

Stadsbyggnadsförvaltningen
Samrådsredogörelse

Datum:
2025-03-26

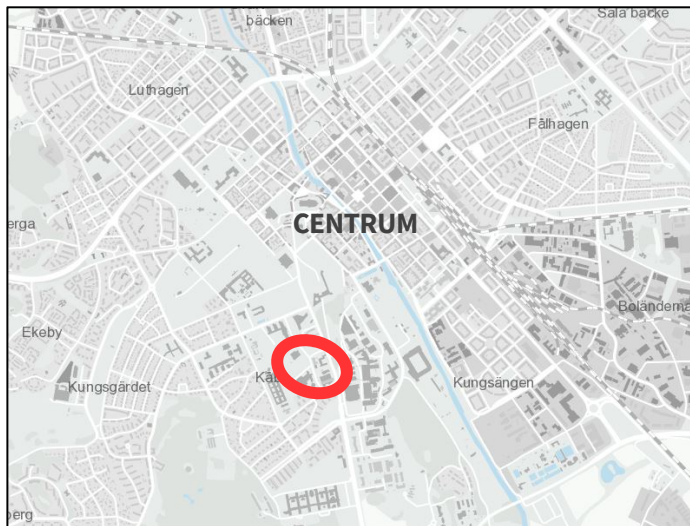
Diarienummer:
PBN 2021-003215

Handläggare:
Jesper Magnusson

Samrådsredogörelse

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
----------------------	----

Beslutsdatum

Beslut om planuppdrag	26 augusti 2021
Beslut om samråd	14 december 2023
Samråd	12 januari 2024 - 23 februari 2024

Innehåll

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

Sammanfattning av samrådet

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 3 personer ur allmänheten samt representanter från fastighetsägaren Akademiska Hus AB och personal från kommunens stadsbyggnadsförvaltning. Underrättelse om samråd gjordes på kommunens digitala anslagstavla.

Under samrådstiden har 26 skriftliga synpunkter inkommit, varav 15 utan erinran. Synpunkterna behandlar i huvudsak frågor om tillgänglighet, ansvarsfördelning gällande ledningsinfrastruktur och kulturmiljö. Länsstyrelsens synpunkter berör huvudsakligen frågor om betydande miljöpåverkan, riksintresse för kulturmiljövården, miljö kvalitetsnormer för yt- och grundvatten, markföroreningar, buller, översvämningsrisk, naturvård, artskydd samt vattenskydd.

Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kapitlet miljöbalken, enligt sitt yttrande daterat 23 februari 2024.

Länsstyrelsens yttrande bifogas även i sin helhet.

Sammanfattning av ändringar i förslaget

Ändringar från samrådet:

- Planbestämmelse e_2 har justerats så att det framgår att det är bruttoarea ovan mark som regleras. I enlighet med vad som uttrycktes i planbeskrivningen i samrådsskedet.
- Planbestämmelse f_6 förtydligas så att det framgår mer preciserat vilken fasad och vilken höjd som ska utformas med glas. Som en del i detta förtydligande läggs även en ny egenskapsgräns in för att tydliggöra var bestämmelsen gäller.
- Planbestämmelse s_1 om verksamhetslokaler förtydligas så att det framgår att även entréfunktioner medges samt att bestämmelsen avser byggnader närmast von Kraemers allé. Detta är i enlighet med vad som uttrycktes i planbeskrivningen i samrådsskedet.
- Plankartans bestämmelse b_2 , om skyddsåtgärder för grundvattnet, har preciserats för att gälla dagvatten från hårdgjorda markytor och inte exempelvis dagvatten från tak, i enlighet med Uppsala Vatten AB:s riktlinjer.
- Planbestämmelse om villkor för lov för väsentligt ändrad markanvändning har införts i planområdets nordvästra del (delområde 1), med syfte att säkerställa att konstaterade markföroreningar avhjälps.
- Plankartans beteckning för planbestämmelse om hänsyn till områdets kulturhistoriska värden har ändrats från en verksamhetsbestämmelse - k_1 till en utformningsbestämmelse - f_7 , samt getts en tydligare formulering.
- I planområdets sydöstra del (delområde 2) har tidigare bestämmelse om utfartsförbud j_1 , ändrats till en gränsbestämmelse med cirklar. Bestämmelsens innebörd har inte ändrats i och med detta. Till följd av att utfartsförbud kräver att både kvartersmark och allmän plats ingår i planen har planområdet utökats med smala zoner av Dag Hammarskjölds väg samt Artillerigatan.
- Grundkartan har uppdaterats så att fastighetsbeteckningen för fastigheten Fjärdingen 33:1 redovisas på korrekt sätt.

- Planbeskrivningen, och tillhörande dagvattenutredning, har förtydligats med information om PFOS och de begränsningar som finns avseende beräkningar för dagvattnet. Beskrivningen har även förtydligats avseende kommunens övergripande dagvattenplanering.
- Planbeskrivningens avsnitt om naturvärden och trädmiljön har utvecklats. Det har även förtydligats hur hänsynsreglerna i miljöbalken beaktas.
- Planbeskrivningens avsnitt som om markföroreningar har uppdaterats.
- Planbeskrivningens motivering av punktprickad mark har förtydligats.
- Planbeskrivningen har förtydligats avseende korsmarkens läge.
- Planbeskrivningen har förtydligats avseende gällande rättigheter.
- Planbeskrivningen har förtydligats angående Brandförsvarets ansvar för släckvatten, samt behovet av brandvatten vid Fångvallsgatan.
- Planbeskrivningen har kompletteras med information om plan- och bygglagens reglering av tillgänglighet på tomter och allmänna platser.
- Planbeskrivningen har förtydligats angående behovet av dispens, tillstånd eller anmälan kopplat till vattenskyddsföreskrifter.
- Planbeskrivningens redovisning av genomförd undersökning av betydande miljöpåverkan har utvecklats och förtydligats.
- Planbeskrivningens innehåll avseende äldre bygglovsärenden för Skandionkliniken på fastigheten Kåbo 1:9 har justerats, så att det framgår att ett av de aktuella bygglovsbesluten har vunnit laga kraft, men att beslutet sedan upphört att gälla.
- Utöver ovanstående punkter har redaktionella justeringar gjorts i planbeskrivningen.
- Utredningar om dagvatten och riskbedömning för grundvatten har uppdaterats.
- Utredningar har tillkommit avseende naturvärden och markmiljö.

Översikt över inkomna yttranden

Inkomna yttranden
Myndigheter
Länsstyrelsen
Kommunala lantmäterimyndigheten
Försvarmakten
Luftfartsverket
Trafikverket
Sveriges Geologiska Undersökning
Statens Fastighetsverk
Trafik och samhälle, Region Uppsala
Kommunala nämnder och bolag
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Räddningsnämnden
Idrotts- och fritidsnämnden
Omsorgsnämnden
Arbetsmarknadsnämnden
Kulturnämnden

Inkomna yttranden
Intresseföreningar och sammanslutningar
Föreningen Vårda Uppsala
Funktionsrätt Uppsala kommun
Synskadades riksförbund
Hyresgästföreningen
Ledningsägare
Vattenfall eldistribution AB
Vattenfall AB heat Sweden
Skanova
Svenska kraftnät
Privatpersoner
Privatperson 1
Privatperson 2
Övriga
Swedavia
PostNord

Sammanfattning av inkomna synpunkter från samrådet och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Nedan sammanfattas inkomna synpunkter. Sedan följer stadsbyggnadsförvaltningens bedömning och bemötande till respektive yttrande.

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Länsstyrelsen Uppsala län

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan.

Synpunkter enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen

Kulturmiljö: Länsstyrelsen bedömer att planen bör samspela med omgivningen och att risken för påtaglig skada på riksintresse för kulturmiljö är liten.

Miljökvalitetsnormer ytvatten: Länsstyrelsen upplyser om att miljökvalitetsnormer för ytvatten behöver bedömas utifrån påverkan på recipienten, och att ett helhetsperspektiv krävs för de åtgärder som behöver vidtas inom vattenförekomstens avrinningsområde. En försämring bedöms inte vara tillåtlig om den bidrar till att status sänks, om den äventyrar en norm eller om ytterligare försämring förekommer för en kvalitetsfaktor med lägst status. Länsstyrelsen noterar att en bedömning av PFAS saknas i dagvattenutredningen. För ämnen som inte är möjliga att beräkna med tillgängliga metoder behöver osäkerheterna och de tekniska begränsningarna beskrivas och motiveras.

Grundvatten: Länsstyrelsen noterar att planområdets geologi inte har undersökts, och att områdets känslighet för grundvattenpåverkan därmed inte är känd i detalj. De noterar att kommunen gör en konservativ bedömning om att området har högsta känslighetsklass. Länsstyrelsen anser att möjliggörande av garage kan vara en bättre

lösning än parkering på markplan, om tillräckligt mäktiga lerlager finns kvar, vilket det finns indikationer på. De lyfter fram att parkeringsgarage ger möjlighet till skyddsåtgärder som minskar risken för påverkan på grundvattnet.

Vidare noterar länsstyrelsen detaljplanens reglering om att dagvatten från hårdgjorda ytor ska avledas till täta ledningsnät. De framhåller att frågan behöver utredas ytterligare då skyddsnivån inte fastställts. Länsstyrelsen anser att det krävs vidare utredning om konsekvenserna av ökad andel hårdgjorda ytor samt om det är möjligt att infiltrera, vilket avgörs av lerans mäktighet.

Länsstyrelsen noterar att det inom närområdet redan finns ett fördröjningsmagasin och en dagvattendamm som inte utretts i planförslaget. De menar att möjligheterna att nyttja dessa anläggningar, särskilt dagvattendammen, bör utredas vidare. Därtill bör kommunen utreda möjligheten att inte försämma grundvattenbildningen inom området, med tanke på behovet av kommande exploateringar – inte minst behovet av grundvatten kopplat till de sydöstra stadsdelarna. I och med kommunens beskrivning av att miljö kvalitetsnorm om kvantitativ status inte förväntas kunna nås till 2027 menar länsstyrelsen att lokalt omhändertagande, lokal rening och möjlighet till återinfiltration bör utredas ytterligare.

Hälsa och säkerhet: Länsstyrelsen noterar det underlagsmaterial avseende markföroreningar som fanns tillgängligt under samrådet. De konstaterar dock att kompletterande provtagning behöver göras för att säkerställa att det inte föreligger föroreningar inom området.

Buller: Länsstyrelsen menar att, det i bullerutredningen inte är tydligt vilka värden som gäller fasad och vilka värden som gäller ljudnivå vid uteplats i anslutning till bostad. Länsstyrelsen förordar att bullerriktvärden för uteplats i första hand ska uppfyllas genom att uteplatser lokaliseras på innergård eller liknande lägen. Om det krävs byggtekniska lösningar ska det visas att riktvärdena klaras.

Översvämningsrisk: Länsstyrelsen anser att yta för dagvattenhantering bör regleras i planområdets nordvästra del, då det är en förutsättning för att inte riskera en ökad översvämningsrisk nedströms planområdet. De anser även att kommunen bör överväga att införa planbestämmelser för att säkerställa att åtgärder genomförs med syfte att omhänderta vatten vid ett skyfall, alternativt att det säkerställs genom exploateringsavtal.

Övriga rådgivande synpunkter

Naturvård och artskydd: Länsstyrelsen noterar att planbeskrivningen saknar en beskrivning av de lönnar och almar som finns i planområdets nordvästra del, samt vilken metod och underlag som använts för naturvärdesbedömningen. Länsstyrelsen anser att kommunen ska redogöra tydligare för den trädmiljö som finns inom planområdet, om det finns särskilt skyddsvärda träd och om träden utgör livsmiljö för fridlysta arter samt konsekvenser och skyddsåtgärder. Länsstyrelsen upplyser även om att miljöbalkens regler gäller parallellt med plan- och bygglagen. Av detta följer att väsentliga ändringar av en naturmiljö, exempelvis avverkning av skyddsvärda träd eller exploatering av objekt med förekomst av rödlistade eller fridlysta arter, kan vara en sådan åtgärd som kräver samråd med länsstyrelsen enligt 12 kap. 6 § miljöbalken. Länsstyrelsen anser att planhandlingar lämpligen ska beskriva hur hänsynsreglerna i miljöbalken beaktas, då kan samrådsskyldigheten enligt 12 kap. 6 § miljöbalken vara uppfylld.

Vattenskyddsområde

Länsstyrelsen upplyser om deras tillsynsansvar för vattenskyddsområdet. De menar att det behöver framgå av planhandlingarna om tillstånd, dispens eller anmälan för åtgärder, i enlighet med föreskrifterna, krävs för att detaljplanen ska vara genomförbar. Länsstyrelsen vill understryka vikten av att kommunen, redan under planprocessen, informerar exploatören om att det finns begränsningar enligt föreskrifterna om vad som får utföras inom vattenskyddsområde. Annars finns det risk att länsstyrelsen i samband med tillstånds- eller dispensprövning ställer krav som inte är genomförbara eller på annat sätt kan hindra eller förändra framtagna planer. Länsstyrelsen uppmärksammar även att det kan förekomma olja i tryckluft för sänkhämmare vid borring av pålar, vilket är dispenspliktigt enligt 3 § i skyddsföreskrifterna. Om det redan på tidigt stadie är möjligt att styra ifrån användande av den typ av pålning som kan medföra förorening av grundvattnet ska det göras, då det inte är säkert att dispens kommer att kunna ges.

Lantmäterimyndigheten Uppsala kommun

Lantmäterimyndigheten Uppsala kommun efterfrågar en närmare förklaring när det gäller motiveringen till detaljplanens prickmark. De undrar om det är allmän gång- och cykeltrafik som planeras inom kvartersmarken. Angående servitut och rättigheter uppmärksammar lantmäteriet att fastighetsförteckningen anger rättigheter som inte anges i planbeskrivningen, vilket bör kompletteras. Lantmäterimyndigheten beskriver att området som regleras med korsmark var svårt att hitta i plankartan. De önskar att planbeskrivningen förtydligas så att regleringens lokalisering framgår.

Lantmäteriet uppmärksammar även att en liten del av ett skärmtak vid Fångvallsgatan ligger inom prickmark (där byggnader inte får finnas). De undrar ifall skärmtaket är inmätt samt om det är lämpligt att en liten del av skärmtaket regleras med prickmark. Det uppmärksammas även att grundkartans teckenförklaring inte överensstämmer helt med grundkartans innehåll. De undrar om det används en standardiserad teckenförklaring och att den nästan alltid skiljer sig från faktisk grundkarta, eller om det är en miss i just detta fall.

Avslutningsvis uppmärksammar lantmäterimyndigheten att berörda delar av fastigheten Kåbo 5:1 i gällande detaljplan har en mer generös precisering (S: undervisning) än i den nya planen (S1: högskola och universitet samt S2: gymnasieskola. De undrar om det är lämpligt att användningen begränsas enligt förslaget och frågar ifall området skulle kunna utgöra en egen fastighet. Lantmäteriet undrar om även resten av Kåbo 5:1 kan tas med i planen och ges en gemensam användning.

Försvarsmakten

Försvarsmakten har inga invändningar mot planförslaget.

Trafikverket

Trafikverket har inga invändningar mot planförslaget. De vill dock informera om att byggnader och andra föremål högre än 20 meter kan komma att påverka luftfarten och att en flyghinderanalys ska göras vid varje enskild etablering, även för tillfälliga objekt så som byggkranar.

Luftfartsverket

Luftfartsverkets yttrande sammanfattas inte i denna samrådsredogörelse, på egen begäran.

Sveriges Geologiska Undersökning (SGU)

Sveriges Geologiska Undersökning (SGU) har fått detaljplanen på samråd utifrån att de är hyresgäst i närheten av planområdet. De har inkommit med en skrivelse där de avstår från att yttra sig över detaljplanen. I stället hänvisar de till, och sammanfattar, sina allmänna riktlinjer avseende geotekniska frågor, samt var ytterligare geoteknisk information kan hittas. Eftersom yttrandet från SGU endast berör geotekniska frågor och inte tar upp några grannerelaterade frågor gör stadsbyggnadsförvaltningen tolkningen att de inte har några synpunkter på planens markanvändning eller övrig påverkan på närområdet.

Statens fastighetsverk (SFV)

Statens fastighetsverk (SFV) har inga invändningar mot planförslaget. De anser att planförslaget anpassats efter befintlig bebyggelse samt att det inte innebär några negativa konsekvenser för deras egna fastigheter. De betonar dock vikten av att nya byggnader inom fastigheten Kåbo 5:1 anpassas till närliggande miljöns skala, karaktär och materialval. SFV vill avslutningsvis uppmärksamma att grundkartan anger fel fastighetsbeteckning för fastigheten med Uppsala slott, det ska vara Fjärdingen 33:1.

Trafik och samhälle, Region Uppsala

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

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att möjligheten att nyttja taken på tillkommande bebyggelse bör prövas. Detta i syfte att rena och fördröja dagvatten och i enlighet med innerstadsstrategins riktlinjer. Vidare delar nämnden slutsatsen i den miljöhistoriska inventeringen om att en kompletterande undersökning bör genomföras. Avslutningsvis lyfter nämnden fram att förnybara resurser och giftfria material ska användas i så stor utsträckning som möjligt. Som exempel på detta anges förnybara energikällor för elförsörjning, giftfria och klimatvänliga material samt att gröna ytor skapas med lokala arter för ökad biodiversitet.

Räddningsnämnden

Räddningsnämnden har yttrat sig genom Uppsala brandförsvaret. Brandförsvaret skriver att de inte identifierat några riskkällor i närheten av planområdet som innebär förhöjda risknivåer. Vidare uppmärksammas behovet av uppställningsplatser för stegutrustning vid fasad, i det fall där räddningstjänstens stegar behövs som alternativ utrymningsväg. Ifall sådana lösningar krävs kan det även innebära behov av avtal mellan olika fastighetsägare för att säkerställa åtkomst och lämpligt underhåll. De framhåller att TR2-trapphus är att föredra, en lösning som inte kräver brandförsvarets medverkan vid utrymning.

Brandförsvaret är positiva till planbestämmelse om omhändertagande av släckvatten i täta system. De menar dock att det inte framgår hur släckvattnet ska förhindras att infiltrera i marken. Den principiella lösning som finns i dagvattenutredningen visar en

uppsamling i dagvattendamm, brandförsvaret vill att det förtydligas om sådan damm ligger inom eller utanför planområdet. Brandförsvaret vill i samband med detta informera om att de inte kan ha en aktiv roll i att stänga av dagvattenventiler eller liknande i ett tidigt skede av en insats. De önskar en formulering i planbeskrivningen där detta framgår.

Avslutningsvis uppmärksammar brandförsvaret att tillgången till brandvatten behöver kompletteras i området vid Fångvallsgatan. De bedömer att detta är en förutsättning för att marken ska vara lämplig för den användning och exploatering som planen medger. Mellan brandpost och uppställning för fordon ska avstånd uppgå till högst 75 meter, och mellan uppställningsplats och angreppspunkt ska det vara högst 50 meter.

Idrotts- och fritidsnämnden

Idrotts- och fritidsnämnden menar att planbeskrivningen saknar en redogörelse av befintliga idrottsfaciliteter inom planområdet, hur de nyttjas och vilken betydelse de har för närområdet och invånarnas möjlighet till rörelse. De saknar även en beskrivning av konsekvenserna av att ta bort idrottsanläggningarna. Idrotts- och fritidsnämnden anser att det är av vikt att bevara och utveckla befintliga idrottsfaciliteter inom planområdet, såsom beachhandboll, beachvolleyboll och padel. De menar att dessa funktioner är av stor betydelse för idrottsverksamheten, välbefinnandet och folkhälsan. Idrottsanläggningar som dessa är även viktiga för studenter som historiskt sett haft ett lågt deltagande i det lokala föreningslivet.

Angående park och natur anser nämnden att det är olyckligt att fina och iordningsställda parkområden, som av allmänheten ses som just park, inte är det utan bara sköts som park i väntan på exploatering. De menar att detta innebär att grönytor försvinner och med det även möjlighet till rekreation i närmiljö. Avslutningsvis anger nämnden att folkhälsoperspektivet bör belysas då områden som idag används för idrott och rörelse försvinner.

Omsorgsnämnden

Omsorgsnämnden ser ett behov av att konsekvent och genomgående tillämpa begreppet och principen om universell utformning, såväl i plandokumentet samt som styrande utgångspunkt för miljöns utformning. De anser att detaljplanen behöver beakta programmet för full delaktighet och att alla som bor eller är på besök i Uppsala ska kunna vistas i planområdet oavsett funktionsnedsättning. De lyfter fram vikten av en miljö med god orienterbarhet, trygghet och tillgänglighet. Ambitionerna om god tillgänglighet ska beaktas för alla typer av bostäder, bostadsgårdar och parkeringar. Nämnden framhåller att det, utöver studentbostäder, även finns behov av att tillskapa fler LSS-bostäder, särskilt i centrala lägen.

Avslutningsvis ser nämnden ett behov av att systematisera och utveckla konsekvensanalyserna utifrån det sociala perspektivet. I planen hanteras frågorna utspjutt och i vissa fall med upprepningar. De menar att målgrupperna barn, äldre och personer med funktionsnedsättning behöver belysas på ett liknande sätt för att synliggöra vilka konsekvenser som förenar och eventuellt skiljer mellan olika grupper. Då kan förutsättningar skapas för en god boende- och vistelsemiljö för alla.

Arbetsmarknadsnämnden

Arbetsmarknadsnämnden har inget att invända mot detaljplanen utan är positiv till planens intentioner att möjliggöra en fortsatt utveckling av Blåsenhusområdet.

Nämnden är i synnerhet positiv till att tillföra bostäder i den nordvästra delen då det kan bidra till att Blåsenhus blir en mer befolkad stadsdel med större socialt utbyte och ökad trygghet. Nämnden ser gärna att det, i den mån det är möjligt, ställs krav på att exploatören erbjuder utbildning, praktik eller anställning till målgrupper i behov av en starkare position på arbetsmarknaden.

Kulturnämnden

Kulturnämndens yttrande beskriver inledningsvis planområdets och det angränsande områdets kulturvärden. Nämnden vill betona vikten av att ny bebyggelse anpassas till intilliggande kulturmiljöer. Den anser också att planbeskrivningens utförliga beskrivningar av arkitektur och kulturhistoriska värden i närheten av planområdet tas tillvara i utformningen av tillkommande bebyggelse. Nämnden anser att detaljplanens få utformningsbestämmelser innebär att det blir viktigt med uppföljning och prövning i samband med bygglov. Avslutningsvis anger kulturnämnden att förslaget till detaljplan har utformats med hänsyn till kulturarv i planområdets närhet, och att de inte bedömer att genomförandet medför negativa konsekvenser för kulturmiljön. Kulturnämnden har därmed inget att invända mot planförslaget.

Föreningen Vårda Uppsala

Föreningen Vårda Uppsala har inga synpunkter när det gäller detaljplanens sydöstra del (delområde 2, Skandionkliniken). Föreningen ställer sig däremot tveksam till att detaljplanen ändras för detaljplanens nordvästra del (delområde 1). Föreningen menar att planen inte följer Plan- och bygglagens regler eftersom ett genomförande i den nordvästra delen kan komma att ligga längre fram än angiven genomförandetid. De menar att detaljplaneläggning därför bör avvakta till dess att en tydligare inriktning finns. Föreningen uppmärksammar att det finns tvetydigheter i planbeskrivningens formuleringar om Blåsenhusområdets värden, karaktär och inriktning. Området beskrivs både som en del av innerstaden som ska utvecklas med en mycket hög koncentration av bebyggelse och offentliga miljöer, men också som en park- och institutionsstad med en öppnare och grönare stadsmiljö som kontrast innerstadens stenstad. Föreningen framhåller att de sympatiserar med tanken att utveckla Blåsenhusområdets campuskaraktär, och att området idag är splittrat trots försök att förbättra miljön med stråk, grönytor och trädplanteringar. Föreningen anser att planförslaget väcker frågor om hur mötet med Botaniska trädgården ska utformas, om nord-sydliga och öst-västliga stråk kan säkras och utgöra centrala sammanhållande rum, om parkering och asfaltsytor fortsatt tillåts dominera stora områden samt hur tillkommande bebyggelse ska utformas för att stärka de rumsliga sammanhangen.

Föreningen Vårda Uppsala anser att programmet från 2005 bör uppdateras och ge tydliga riktlinjer för vilka grundläggande värden som ska säkerställas och tillskapas för att Blåsenhusområdet ska bli en attraktiv miljö i en välrenommerad och attraktiv universitetsstad. Avslutningsvis framför föreningen att de saknar en tydlig redovisning av vem som låtit ta fram underlagsmaterialet till detaljplanen. Enligt Plan- och bygglagen ska denna information finnas i planbeskrivningen ifall underlag tagits fram av någon enskild.

Funktionsrätt Uppsala kommun

Funktionsrätt Uppsala kommun anser att planområdet inte ska bebyggas utan att det finns en bättre plan för hantering av dagvatten och översvämningar. De menar att risk för översvämningar vid kraftiga regn utgör en särskilt stor risk för personer med

funktionsnedsättning då dessa kan hindras i sin vardag. De menar även att planen kan innebära negativ påverkan på grundvattnet, vilket riskerar att påverka kommuninvånarnas tillgänglighet till vattenresurserna. Funktionsrätt Uppsala kommun framhåller även att maximala bullernivåer mot von Kraemers allé kan nå 70–75 dBA, och att detta skulle överskrida Naturvårdsverkets rekommendationer. Trots gemensamma tysta uteplatser är Funktionsrätt oroliga för de boendes ljudmiljö då höga bullernivåer kan medföra hälsoproblem. Avslutningsvis uppmanar Funktionsrätt Uppsala kommun att undvika plantering av växter som är starkt allergiframkallande, att undvika delade trafikslag inom samma ytor, samt att undvika ”dynamiska miljöer” som snabbt förändras och där mycket händer eftersom sådana miljöer blir otillgängliga för personer med funktionsnedsättning. Funktionsrätt efterfrågar en bebyggelseutformning som präglas av tydlighet och en tanke om universell utformning som inkluderar alla människor från början.

Synskadades riksförbund

Synskadades riksförbund framför ett antal kommentarer på planhandlingarna och dess underlag. När det gäller PM Trafik framförs följande. På sida 2 står att nivåskillnader ska undvikas. Då frågar de sig vad de i så fall ska orientera sig efter. På sida 3, under rubrik ”gångtrafik”, visas en karta för gång- och cykeltrafik. Riksförbundet konstaterar att dessa olika trafikantslag lagts samman, fastän de har olika förutsättningar och behov. På sida 6 och 7 noterar riksförbundet att de illustrerande sektionerna för Fångvallsgatan respektive von Kraemers allé, förutom i ett fall, saknar kanter som kan fungera som ledstråk. De undrar hur det är tänkt att synskadade ska röra sig i området. På sida 7 visas gång- och cykelbanor som endast är 3,5 meter breda. Med ALM 2:s krav på minst 2 meter gångbana innebär det endast 1,5 meter för cyklar. De menar att detta leder till att cyklister nyttjar gångbanan med problem för synskadade som följd. Därför önskas en breddning av gång- och cykelbanan till 5,5 meter längs von Kraemers allé. På sida 8 beskrivs ett internt stråk mellan bebyggelsen som ”gångfartsområde”. Riksförbundet menar att det är en reglering som inte fungerar för dem då de inte kan samverka med övriga trafikanter utan ögonkontakt. De behöver trygga gångytor, fria från bilar och cyklister. På sida 9 beskrivs att det ska finnas cykelparkeringar på strategiska platser. I figur 3 på sida 3 visas placering av cykelställ och flera verkar ligga på gångytorna. Hur ska cyklar på gångytorna i så fall kunna undvikas?

När det gäller planbeskrivningen framförs att det under rubriken ”tillgänglighet, användbarhet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning” hänvisas till Plan- och bygglagens krav på tillgängliga byggnader, men inte till motsvarande krav på tomter och allmänna platser. När det gäller plankartan uppmärksammar riksförbundet att Artillerigatans gång- och cykelväg har en för smal gångbana, och att den inte uppfyller Boverkets krav på tillgänglighet om minst 2 meter.

Hyresgästföreningen

Hyresgästföreningen ser positivt på att planen möjliggör bland annat studentbostäder. Utöver detta påpekar föreningen behovet av att eftersträva både miljö- och hållbarhetsaspekter i samband med val av byggmaterial. De förordar exempelvis användning av trästomme, gröna tak och solcellspaneler.

Vattenfall eldistribution

Vattenfall eldistribution har inga synpunkter på detaljplanen. De beskriver dock att de har elnätanläggningar inom och i närheten av planområdet. Eventuell flytt/förändringar av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall Eldistribution, men bekostas av exploatören. Beställning/förfrågan ledningsflytt görs på Vattenfall Eldistributions hemsida. Inför anslutning av ny byggnad till befintligt elnät måste beställning av offert på el-servis beställas i mycket god tid. Offert på el-serviser, både byggkraft och permanent servis, beställs via hemsidan eller på telefon. Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. När någon ska bygga, fälla träd, schakta eller spränga nära Vattenfalls ledningar behöver bevakning beställas. Då är Vattenfall med på plats under arbetets gång och ser till att inga skador uppstår. Vid eventuell ny infart skall befintlig markkabel förläggas i rör. Befintliga elnätanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av genomförandet. Någon anläggning, tex byggnad, får inte uppföras invid elnätanläggning tillhörande Vattenfall Eldistribution så att gällande säkerhetsavstånd inte hålls.

Vattenfall AB heat Sweden

Vattenfall AB heat Sweden har inga synpunkter på detaljplanen. De framhåller dock att tillkommande bebyggelse inom planområdet kan anslutas till fjärrvärmenätet. Under genomförandet behöver befintliga fjärrvärmeledningar hållas tillgängliga för ledningsägaren och utsättning av ledningar ska göras innan arbeten inleds. Eventuell flytt, ombyggnad, rivning eller deponering av fjärrvärmeledningar bekostas av exploatören eller regleras via markavtal med Uppsala kommun.

Skanova

Skanova har inga synpunkter på detaljplanen. De upplyser dock om att de har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. De önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den. Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan.

Privatperson 1

Privatperson 1 anser att förslaget är väldigt bra och hoppas att det möjliggörs för så många bostäder som möjligt för att bidra till liv och rörelse i området, något som verkligen saknas idag. Personen anser att området har potential men att det idag känns underutnyttjat. Förslaget är därför i rätt riktning.

Privatperson 2

Privatperson 2 har genom ombud inkommit med ett omfattande yttrande. Personen anser att planförslaget måste omarbetas och att ett förnyat samråd ska genomföras. Detta till följd av att förslaget innehåller felaktigheter och att det på formell grund inte kommer stå sig vid en rättslig prövning. Alternativt anser privatpersonen att planprocessen ska avbrytas, eller att i alla fall delområde 2 ska utgå. Grunder,

bakgrund och argumentation utvecklas i text och bild på närmare 20 sidor. Yttrandet i sin helhet finns registrerat hos kommunen och kan lämnas ut på begäran. Här ges en sammanfattning av yttrandet.

- I yttrandet framhålls att detaljplanen inte är tillräckligt konkret och tydlig när det gäller delområde 1 (fastigheten Kåbo 1:9) och att planen därmed inte uppfyller tydlighetskravet i 4 kap. 32 § 2 stycket, plan- och bygglagen. Enligt yttrandet grundar sig detta i att detaljplanen ger för stora variationsmöjligheter för att sakägare ska kunna ge adekvata synpunkter. Det hävdas bland annat att det behöver framgå tydligare hur en användning för bostäder skulle kunna ta sig uttryck i praktiken. Till detta framhålls att planen, i delområde 1, till följd av sin flexibilitet sannolikt blir svårtolkad vid framtida bygglovsprövning.
- Vidare framhålls att luddiga detaljplaner bör undvikas eftersom området ingår i riksintresse för kulturmiljövården och att riksintresset annars lätt sätts ur spel.
- Privatpersonen anser att det är otydligt huruvida detaljplanen ryms inom översiktsplanen, och menar att en direkt jämförelse mellan planförslaget och översiktsplanen saknas.
- Privatpersonen menar att planbeskrivningen innehåller en falsk uppgift rörande bygglov för delområde 2 (Skandionkliniken), angående bygglovsbeslut som fattades år 2011 och 2012. Det framhålls att planbeskrivningen anger att byggnaden inom delområde 2 saknar bygglov, men enligt privatpersonen är detta falskt. Detta eftersom det, utöver bygglovet från 2011 som upphävts (bygglov 1), även finns ett bygglov från 2012 som har vunnit laga kraft (bygglov 2). Privatpersonen menar att ett samrådsförslag som innehåller falska uppgifter kan vilseleda sakägare att lämna felaktiga synpunkter, eller inga alls. Det hävdas att felet endast kan rättas till genom att planförslaget omarbetas och att ett nytt samråd genomförs.
- Enligt yttrandet är Skandionkliniken alltså uppförd i enlighet med ett laga kraftvunnet bygglov (bygglov 2). Detta uppges få betydelse eftersom bygglov 2 beviljats med stöd av PBL (2010:900) vilket innebär krav på startbesked och slutbesked. Enligt yttrandet saknas kännedom om något startbesked har getts, samt att något slutbesked inte finns. Detta anges som hinder för att bruka byggnaden.
- Angående bygglovsfrågan anges att eftersom bygglov 2 gäller, är plan- och byggnadsnämnden förhindrad att fatta ett nytt beslut om bygglov för samma byggnad som är uppförd enligt bygglov 2.
- Privatpersonen utvecklar sina synpunkter ytterligare i relation till frågan om tidigare bygglovshantering och kopplar ihop frågan med förslaget till detaljplan. I yttrandet anges att syftet med den nu aktuella detaljplanen i allt väsentligt, enligt kommunen, är att erhålla ett planenligt bygglov för att legalisera befintlig byggnad inom delområde 2, fastigheten Kåbo 5:9 (Skandionkliniken). Här betonas att det redan finns ett meddelat och komplett bygglov för den uppförda byggnaden (bygglov 2). Det hävdas att det saknar betydelse att bygglovet är planstridigt samt att det planstridiga lovet inte kan utgöra ett syfte med nu aktuell detaljplan. Privatpersonen menar att det, trots en ny detaljplan, inte kan godkännas ännu ett exakt och likadant bygglov som redan finns (bygglov 2).
- Vidare framhåller privatpersonen att syftet med hela planförslaget är att kommunen och byggherren Akademiska Hus avser snygga till sina rättsliga feldispositioner under åren 2012–2015 vad gäller uppförandet av Skandionkliniken. Det hävdas att syftet är att dölja att Skandionkliniken

byggnad saknar slutbesked och egentligen inte får brukas. I detta sammanhang hävdas även att tidigare givna bygglov stridit mot riksintressen, gällande detaljplan, samt haft brister i kommunikationen. Privatpersonen anger att bygglov 1 har upphävts och att bygglov 2, som vann laga kraft, har tillämpats fullt ut.

- I yttrandet anges att det som åberopats för detaljplanens delområde 1, del av fastigheten Kåbo 5:1, framstår som alltför luddigt för att vara allvarligt menat. Samt att en vinterträdgård på taket av Skandionkliniken är ett påhitt. Det hävdas att det sammantaget är ett allvarligt missbruk av regelverket avseende antagande av detaljplan och att lagen inte syftar till att kunna dölja ett tidigare missbruk av lagen eller egna tillkortakommanden.
- Avslutningsvis ägnar privatpersonen ett avslutande avsnitt åt en fördjupning kring historiken om Skandionkliniken befintliga byggnad, bygglov 1 och bygglov 2. Argumentationen återges i sin helhet i yttrandet. Sammanfattningsvis går redovisningen ut på att kommunen beviljat ett bygglov 2011 (bygglov 1), ett bygglov som sedan upphävts, och att den uppförda byggnaden inte stämmer överens med detta upphävda bygglov. Istället finns ett senare bygglov beviljat 2012 (bygglov 2). Det redovisas underlag för att styrka att det är detta bygglov 2, som vunnit laga kraft, som har genomförts. Privatpersonen menar att då detta skett utan startbesked eller slutbesked får byggnaden inte brukas. Här argumenteras det vidare för att förslaget till detaljplanen är ett sätt för kommunen att rätta till detta i efterhand, men att detta inte skulle vara juridiskt möjligt eftersom ett nytt bygglov ändå inte kan meddelas. Därmed skulle syftet med detaljplanen inte gå att uppnå.

Swedavia

Swedavia har inga synpunkter på detaljplanen.

PostNord

Postnord har 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.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Länsstyrelsen

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar att länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att detaljplanen inte bedöms medföra en betydande miljöpåverkan.

Synpunkter enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen

Kulturmiljö: Stadsbyggnadsförvaltningen noterar att länsstyrelsens bedömning att risken för påtaglig skada på riksintresse för kulturmiljövården är liten.

Miljökvalitetsnormer ytvatten: Stadsbyggnadsförvaltningen instämmer i länsstyrelsens skrivning om att miljökvalitetsnormer för vatten behöver bedömas utifrån ett helhetsperspektiv utifrån påverkan på recipienten. Kommunen har sedan flera år ett vattenprogram med en tillhörande handlingsplan. Det finns även ett antal lokala åtgärdsprogram (LÅP) som har fokus på recipientperspektivet och identifierar åtgärder

som har störst nytta för att uppnå de krav som finns för ytvattnet. Utöver detta finns även en dagvattenplan för Uppsala stad. Uppsala Vatten, som är VA-huvudman arbetar systematiskt med att öka andelen dagvatten som genomgår rening innan det leds ut i recipienterna. För att ytterligare fokusera på det övergripande dagvattenarbetet samarbetar kommunen även med övriga intressenter i Fyrisåns vattenvårdsförbund, Hågaåns vattenråd och Mälarens vattenvårdsförbund, samt angränsande kommuner. Planbeskrivningen förtydligas med information om detta övergripande dagvattenarbete.

Detaljplanen ger förutsättningar för att genomföra åtgärder som bidrar till att miljö kvalitetsnormerna ska kunna följas. Enligt dagvattenutredningens beräkningar minskar halterna av samtliga beräkningsbara ämnen i lägsta klass. Till granskningen har dagvattenutredningen och planbeskrivningen kompletterats med information om de begränsningar som finns för beräkningar av PFOS. Detta utvecklas även i planbeskrivningen.

Grundvatten: Vad gäller länsstyrelsens kommentar om planområdets geologi bedömer stadsbyggnadsförvaltningen att befintligt underlag för närområdet är tillräckligt för att göra en relevant bedömning av förutsättningarna på platsen, vilket beskrivs i PM geoteknik. Underlaget är också tillräckligt för att bedöma risken för påverkan på grundvattnet. PM Riskbedömning grundvatten har uppdaterats med ett förtydligande om den påverkan som ett garage under marknivå kan innebära för markens lerlager. Eftersom ”hög känslighet – underklass a” har använts i riskbedömningen påverkas inte slutsatserna ifall den övre delen av lerlagret skulle grävas bort vid anläggande av garage. Oavsett bör ett garage inte grävas ned djupare än nödvändigt. Stadsbyggnadsförvaltningen delar länsstyrelsens syn på att ett garage under mark är att föredra framför markparkering, bland annat sett till minskad risk för grundvattenpåverkan. I länsstyrelsens yttrande anges att kommunen bedömt att området har högsta känslighetsklass. Risk för extrem känslighet, som är den högsta klassen, är inte aktuellt i planområdets nordvästra del, utan det handlar om en hög känslighet. Osäkerheterna handlar om ifall det är underklass a eller underklass b som är tillämplig. Då det inte med säkerhet kan sägas att planområdet hör till underklass b, bland annat sett till möjliga variationer av lerlagrens mäktighet samt möjligheten till garage under mark, utgår bedömningen från underklass a. Detta är en del i en restriktiv bedömning eftersom försiktighetsmått är rimliga när det handlar om skydd av en samhällsviktig grundvattenresurs.

Baserat på riskbedömningen finns stora risker i händelse av brand och brandbekämpning, oavsett underklass. Därför behöver detaljplanen ställa krav på en släckvattenzon. Detta överensstämmer med krav för underklass a och motsäger inte åtgärder i underklass b, även om det inte är ett uttryckligt krav för den senare. Utifrån riskbedömningen ska även dagvattenhanteringen planeras för att motsvara kraven vid hög känslighet. I samrådet angavs därför en planbestämmelse om att dagvatten från hårdgjorda ytor ska avledas till täta ledningsnät, utan att infiltrera i mark. Stadsbyggnadsförvaltningen har dock uppmärksammat att Uppsala Vattens riktlinje om riskreducering skiljer på dagvatten från tak, GC-väg respektive från väg och gata. Enligt riktlinjen tillåts takvatten infiltrera i mark, trots hög känslighetszon och oavsett underklass. För att detaljplanen inte ska påverka mängden infiltrerande vatten mer än nödvändigt har planbestämmelse b2 justerats till granskningsskedet så ”hårdgjorda ytor” ersätts av ”hårdgjorda markytor”. På så sätt förhindras inte infiltration av takvatten och vatten från uppbyggda gårdar, som generellt sett är relativt rent. Utifrån antagandet om underklass a och slutsatserna i riskbedömningen finns det dock fortsatt behov av att hindra infiltration av dagvatten från hårdgjorda markytor såsom

torg, körvägar och GC-stråk inom kvartersmark, även om vattnet renats i växtbäddar. Med denna justering, där dagvatten från en stor andel av kvartersmarken tillåts infiltrera, bedömer kommunen att frågan är tillräckligt hanterad och att förändringarna jämfört med dagsläget inte blir så omfattande att det påverkar belastningen på Fyrisån eller påfyllningen av grundvattnet. I jämförelse med gällande detaljplan, där infiltration av vatten inte tillåts alls, bidrar nu aktuell plan till en förbättring av vattenbalansen.

Dagvatten: Dagvattendammen norr om planområdets nordvästra del, och svårigheterna med att leda delar av planområdets vatten dit, beskrivs i dagvattenutredningen. Dammen ligger på andra sidan en vattendelare och självfall dit är därför svårt att ordna. Dagvattenhanteringen har utgått från åtgärder inom planområdet, vilket visat sig vara tillräckligt. Nyttjande av den privatägda dagvattendammen har därför inte fördjupats ytterligare. När det gäller fördröjningsmagasinet nedströms har anläggningen och dess osäkerheter beskrivits. Enligt tillgängligt ledningsunderlag är planområdets nordvästra del kopplad till fördröjningsmagasinet redan idag. Dagvattenutredningen visar att det kan fördröjas mer vatten inom planområdet än vad som behövs för att inte öka utflödet. Därmed är inte planen beroende av ytterligare kapacitet i dagvattenmagasinet nedströms. Om det privatägda dagvattenmagasinet, eller den närliggande dagvattendammen, trots allt kan ta emot mer vatten från området så är det positivt men inte en förutsättning för detaljplanens förenlighet med miljökvalitetsnormerna. Stadsbyggnadsförvaltningen vill uppmärksamma att den kvantitativa statusen för Uppsalaåsen-Uppsala är god, med högsta tillförlitlighet. Den risk för försämrade kvantitativ status till 2027 som anges i VISS är en konsekvens av befintligt dricksvattenuttag, en fråga som inte påverkas av detaljplanen, samt av tillfälliga, icke skadliga, förändringar av grundvattennivån vilket inte heller bedöms påverkas negativt av detaljplanens reglering.

Hälsa och säkerhet: Angående markföroreningar har det till granskningsskedet upprättats ett PM Miljöteknisk markundersökning, för att kunna precisera förhållandena inom planområdets delområde 1. I tre av åtta provpunkter överskrider det generella riktvärdet för känslig markanvändning avseende kvicksilver. I ett av dessa prov överskrider även halter över det generella riktvärdet för känslig markanvändning avseende PAH-H. Sammantaget innebär detta att konstaterade föroreningar kan utgöra en risk för människors hälsa sett till planerad markanvändning. Därför införs ett villkor för lov i planområdets nordvästra del, som innebär att marken behöver saneras från föroreningar innan bygglov eller startbesked för förändrad markanvändning kan beviljas.

Buller: Stadsbyggnadsförvaltningen ser ingen otydlighet vad gäller bullerutredningens redovisning av bullernivåer avseende fasad respektive uteplats. Ekvivalenta nivåer vid fasad visas med beräknade värden, och ekvivalent nivå för övriga områden visas med färgfält som representerar olika beräknade nivåer. Stadsbyggnadsförvaltningen delar länsstyrelsens bild av att riktvärden för buller vid uteplats bör uppnås genom anordnande av uteplatser i gynnsamma lägen. Detaljplanen ger goda förutsättningar för detta, exempelvis genom möjlighet till innergårdar med enskilda och gemensamma uteplatser, eller balkonger vid fasader där riktvärden för uteplats innehålls. Detaljplanens genomförande är inte beroende av att uteplatser ljuddämpas med byggtekniska lösningar. Att bullerutredningen beskriver byggtekniska åtgärder som en möjlighet handlar om att inte låsa sig vid en viss bebyggelseutformning. Planen är flexibel, och mot von Kraemers allé skulle byggtekniska lösningar, tillsammans med annan hantering, kunna bidra till en god helhetslösning. Detaljplanen varken tvingar fram eller rekommenderar tekniska lösningar för att klara bullerriktvärden på uteplats.

Översvämningsrisk: I planområdets nordvästra del begränsas byggrätten så att det säkerställs att lämpliga ytor för dagvattenhantering finns tillgängliga. Inom kvarteret finns det flera möjliga placeringar av dagvattenfördröjande åtgärder.

Dagvattenutredningen, och planbeskrivningen, visar ett exempel på lösning där dagvattenavrinningen från området kan fördröjas i växtbäddar, skelettjordar samt annan yttlig fördröjningsvolym. För att inte öka avrinningen vid ett 100-årsflöde behöver 120 kubikmeter fördröjas. De åtgärder som dagvattenutredningen visar som ett exempel kan fördröja cirka 230 kubikmeter. Därmed möjliggör detaljplanen fördröjningsåtgärder som med marginal kan minska påverkan nedströms. Som en del i skyfallshanteringen behöver en befintlig lågpunkt vid Fångvallsgatan även fortsättningsvis kunna översvämmas tillfälligt vid skyfall. Fångvallsgatan är reglerad med punktprickning i detaljplanen. Byggnader kommer inte uppföras där vilket säkerställer att ytan även fortsatt kan hållas öppen och ger möjlighet för fortsatt yttlig skyfallsfördröjning. En sådan lokal översvämningsyta motsvarar dagens situation, och riskerna med detta kan hanteras genom höjdsättning av marken.

Dagvattenutredningens beräkningar utgår från ett worst case-scenario med en maximal byggnadsarea. Om detaljplanen genomförs med bostäder och det anläggs gröna bostadsgårdar, kan en framtida dagvattenprojektering anpassas utifrån detta. Hanteringen visar på detaljplanens flexibilitet, vilket innebär att det inte bara finns en lämplig lösning för dagvattenfördröjningen. Renings- och fördröjningsbehovet kan lösas inom planområdet utan att öka belastningen nedströms.

Övriga rådgivande synpunkter

Naturvård och artskydd: Efter samrådet har en naturvärdesinventering gjorts för planområdets nordvästra del, delområde 1. Inventeringen biläggs som ett underlag till detaljplanen, de viktigaste slutsatserna och information om metodik inarbetas i planbeskrivningen. Beskrivningen utvecklas också angående hur miljöbalkens hänsynsregler beaktas. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att beskrivningen och underlaget är tillräckligt för att uppfylla samrådsskyldigheten enligt 12 kap. 6 § miljöbalken, ifall länsstyrelsen anser att sådant samråd behöver ske.

Vattenskyddsområde: Exploatören Akademiska Hus AB, som stor och långsiktig fastighetsägare i Uppsala, har mycket god kännedom om Uppsala- och Vattholmaåsarnas skyddsområde och de beslutade föreskrifterna. Risker för grundvattenpåverkan har uppmärksamats under planprocessen, vilket föranleder den riskbedömning för grundvattnet som tagits fram. Att de utredningar, bedömningar och regleringar som görs inom ramen för en detaljplan även kan behöva ha en kompletterande prövning är väl känt både hos kommunen och exploatören. I planbeskrivningen framgår detta. Risker med användande av olja vid pålning har förtydligats i riskbedömningen samt förtydligats i planbeskrivningen. Det bedöms dock inte finnas skäl att reglera en viss teknisk grundläggningsmetod i detaljplanen. En övergripande bedömning är tillräckligt i detta skede med fortsatt uppföljning i samband med projektering och eventuell process om tillstånd, dispens eller anmälan.

Lantmäterimyndigheten Uppsala kommun

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar lantmäterimyndighetens kommentarer. Vad gäller motiveringen till den punktprickade marken görs ett förtydligande om att gång- och cykeltrafik i första hand avser ett enskilt behov. Angående området med korsmark håller stadsbyggnadsförvaltningen med om att området är litet och kan vara svårt att hitta. Planbeskrivningen förtydligas i enlighet med lantmäterimyndighetens förslag. Planbeskrivningen utvecklas även med information om gällande rättigheter inom planområdet.

Skärmtaket vid Fångvallsgatan är inmätt. Det stämmer att taket till en liten del planläggs som prickmark. Det bedöms inte vara lämpligt att bekräfta en permanent byggnad i det läget eftersom området berörs av markreservat för ledningar och av befintlig ledningsrätt. Skärmtaket kan finnas kvar på platsen tills vidare, med stöd av pågående markanvändning. Men vid eventuella förändringar i framtiden kan taket behöva anpassas till planens reglering, om inte avvikelsen kan godtas i framtida bygglov. När det gäller grundkartans teckenförklaring stämmer det att en standardiserad teckenförklaring brukar tillämpas. Då detta är den vanliga hanteringen i Uppsala kommuns detaljplaner medför synpunkten ingen förändring.

De preciserade användningsbestämmelserna inom fastigheten Kåbo 5:1 följer standardformuleringarna i Boverkets planbestämmelsekatalog. Preciseringarna i detaljplanen bedöms motsvara bestämmelsen ”S – undervisning” som finns i äldre gällande planer för resterande del av Kåbo 5:1. I den gällande planen har tanken varit att styra bort från förskola och grundskola, till att handla om gymnasium och vuxenutbildning. Därmed innebär planen inte någon skillnad mot idag utifrån fastighetsrättsligt perspektiv.

Trafikverket

Trafikverkets yttrande noteras. Flyghinderanalys krävs inte i samband med detaljplanen, detta eftersom tillåtna höjder inte överskrider gällande detaljplan och eftersom vare sig Försvarmakten eller Swedavia har haft några invändningar mot de byggnadsvolymer som detaljplanen medger. Påverkan av tillfälliga högre objekt, såsom eventuella byggkranar, analyseras i genomförandeskedet.

Statens fastighetsverk (SFV)

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar att Statens fastighetsverk inte har några synpunkter på planförslaget. Påpekandet om fastighetsbeteckningen i grundkartan noteras och ses över till granskningsskedet.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämndens synpunkter noteras. Detaljplanen hindrar inte att takytor nyttjas för att rena och fördröja dagvatten, sådana lösningar tvingas dock inte fram genom detaljplanen då det finns behov av en flexibilitet gällande tekniska lösningar. En kompletterande markmiljöundersökning har gjorts inför granskningen och den bekräftar att marken är lämplig för föreslagna ändamål. Användande av förnybara resurser, giftfria material, förnybara energikällor och klimatvänliga material med mera, som förordas av nämnden, hindras inte av detaljplanen. Detaljer kring tekniska lösningar som dessa är dock inte lämpligt att reglera i en detaljplan.

Räddningsnämnden

Räddningsnämndens kommentarer noteras. Detaljplanen ger möjlighet att anordna uppställningsplatser eller TR2-trapphus, detta regleras dock inte specifikt i detaljplanen utan hanteras i kommande bygglovsskede. Släckvatten avses ledas vidare i täta system då det är bättre än att släckvatten infiltrerar på platsen. Exakt lösning för eventuella avstängningsventiler är något som bäst hanteras i projekteringsskedet. Den önskade formuleringen kan dock föras in i planbeskrivningen. Illustrationen med uppsamling av släckvatten i en damm är just en illustration. Den visar att vattnet leds till det allmänna dagvattensystemet nedströms. Det är den principen som är det

viktiga, inte om det är just en damm eller var en sådan damm ligger. Behovet av förstärkt tillgång till brandvatten noteras och läggs till i planbeskrivningen. Informationen tas även vidare till ledningsägaren Uppsala vatten AB.

Idrotts- och fritidsnämnden

Befintliga idrottsanläggningar inom planområdet beskrivs kortfattat i planbeskrivningen och omfattningen bedöms vara tillräcklig. Dessa idrottsfunktioner och grönytor är anläggningar som fastighetsägaren har iordningsställt på eget initiativ för att området ska kunna komma till nytta innan exploatering blir aktuell. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer inte att ett sådant vällovligt initiativ ska vara en belastning med krav på särskild konsekvensbedömning vid planläggning inför en exploatering. Funktionerna säkerställs varken i gällande eller den nya detaljplanen. Aktuellt avsnitt i planbeskrivningen kan dock utvecklas något för att belysa eventuella konsekvenser, men i stora drag är beskrivningen tillräcklig. Om det finns ett behov av tillkommande idrottsfunktioner för uppsalaborna är det något som behöver bevakas i idrotts- och fritidsnämndens löpande arbete.

Omsorgsnämnden

Detaljplanen hindrar inte tillämpning av principer om universell utformning eller att full tillgänglighet åstadkoms inom planområdet. Orienterbarhet, trygghet och tillgänglighet har hanterats på ett rimligt sätt i planskedet, dessa frågor kan dock med fördel fördjupas av fastighetsägaren i samband med bygglov och projektering. I planuppdraget finns ingen inriktning om att specifikt möjliggöra för LSS-bostäder eller liknande. Detaljplanens användningsbestämmelse om bostäder tillåter dock alla olika typer av boende. Konsekvensanalysen i planbeskrivningen ses över för att, om möjligt, förtydliga konsekvenser för olika grupper i samhället.

Arbetsmarknadsnämnden

Arbetsmarknadsnämndens kommentarer noteras. I en detaljplan prövas lämplig markanvändning och annan reglering i enlighet med plan- och bygglagen. Det finns inget utrymme för att i en detaljplan styra hur en exploatör löser sin bemanning.

Kulturnämnden

Kommentarerna noteras. I en detaljplan är det alltid en avvägning av hur många och detaljerade bestämmelser som kan motiveras utifrån platsens förutsättningar och planens syfte. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att byggnaders slutliga utformning lämpligast prövas i bygglovskedet och därför är planbeskrivningens illustrationer endast exempel på hur planen kan nyttjas.

Föreningen Vårda Uppsala

Fastighetsägaren har inte uttryckt någon detaljerad tidplan eller tagit ställning till exakt innehåll när det gäller genomförandet av bebyggelse i det nordvästra området. Eftersom planprocessen vanligtvis tar flera år och inbegriper osäkerheter är det naturligt att fastighetsägaren önskar en flexibilitet och hålla det öppet för olika scenarier vad gäller bebyggelsens innehåll och tidpunkt för genomförandet. Stadsbyggnadsförvaltningen anser inte att fastighetsägarens förhållningssätt till osäkerheter kopplade till planprocess, efterfrågan och tid för genomförande innebär någon konflikt med genomförandetiden på fem år. Detaljplanen är möjlig att

genomföra inom fem år från att den får laga kraft och det finns inget behov av en längre genomförandetid. Planområdets möte med Botaniska trädgården är inte direkt angränsande, det ligger en parkmiljö med uppvuxna träd emellan. Planförslaget innebär att bebyggelse kan uppföras närmare Botaniska trädgården jämfört med dagsläget. Samtidigt så finns motsvarande byggrätter redan i gällande detaljplaner. Från planmässigt perspektiv innebär detaljplanen ingen principiell skillnad mot vad som redan är möjligt på platsen. De nord-sydliga och öst-västliga stråken som utgör allmän plats kommer inte att förändras. De allmänna stråken är tillräckliga för allmänhetens behov. De möjliga stråk som illustreras inom kvartersmarken är exempel på stråk som kan iordningsställas av fastighetsägaren. Stråkens läge och funktion regleras dock inte utan det är upp till fastighetsägaren att avgöra utformningen i samband med fortsatt arbete inför genomförandet. Detaljplanen innebär inget förbud mot bilparkering och asfaltsytor, avsikten är dock att bilar i första hand ska parkera i garage och att området inte ska präglas av parkering. Eftersom detaljplanen har en flexibel reglering av byggnaders placering finns det många sätt att genomföra detaljplanen på. Oavsett hur byggnader placeras och orienteras finns goda förutsättningar för att stärka de rumsliga sambanden vid von Kraemers allé. Den del av det nordvästra området som undantas från bebyggelse (punktprickad mark) säkerställer siktlinjen och möjlighet till enskilda stråk där det redan idag finns etablerade riktningar mot omgivningen.

De tvetydigheter som föreningen pekar på vad gäller innerstadens och Blåsenhusområdets karaktär är i sig inget konstigt. Det är innerstaden som helhet som beskrivs som en miljö med mycket hög koncentration av bebyggelse och offentliga miljöer. I denna huvudkaraktär ingår Blåsenhusområdet, men också årummet, slottet och andra miljöer. Beskrivningen står inte i motsats till att Blåsenhusområdet samtidigt kan präglas av en öppnare och grönnare stadsmiljö med karaktär av institution och campus.

Detaljplaneprogrammet från 2005 har bedömts som inaktuellt. Trots detta har programmet underlättat förståelsen av tidigare tankar om områdets användning, struktur, exploateringsgrad och karaktär. Stadsbyggnadsförvaltningen anser att innerstadsstrategin tillsammans med det underlag som fastighetsägaren Akademiska Hus redovisat är tillräckligt underlag för detaljplanen, något program har inte bedömts vara nödvändigt och är heller inte något krav enligt Plan- och bygglagen.

Planbeskrivningen kompletteras med information om vilken aktör som har tagit fram underlag till detaljplanen.

Funktionsrätt Uppsala kommun

Funktionsrätt Uppsala kommuns synpunkter noteras. Frågor kopplade till dagvatten och risk för översvämning i samband med kraftiga regn har studerats i separata utredningar om dagvatten och riskbedömning för grundvattnet. Utredningarna visar att planområdet är lämpligt för de angivna markanvändningarna och att ny bebyggelse i den nordvästra delen kan uppföras utan att medföra hälsorisker. Riktvärdena för maximala bullernivåer som överskrids för balkonger mot von Kraemers allé är möjliga att hantera genom att ytterligare en uteplats, eller balkong, utförs mot en tyst sida. Det är en lösning som är förenlig med gällande riktvärden och förordning om buller vid bostadsbyggnader. Stadsbyggnadsförvaltningen anser inte att ytterligare åtgärder krävs i detaljplaneskedet. Planområdet är en del av campus Blåsenhus, ett område som är en del av Uppsala innerstad samt präglas av dynamik och rörelse. Fastighetsägaren Akademiska Hus har stor vana vid att utveckla campusområden och balansera levande miljöer och tillgänglighet. Det finns goda möjligheter att skapa

väl fungerande och tillgängliga miljöer inom planområdet. Detaljplanen hindrar inte detta, men har heller inte några planbestämmelser om sådant som regleras i andra regelverk.

Synskadades riksförbund

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar synpunkterna från Synskadades riksförbund. I PM trafik beskrivs trafikförutsättningar och möjliga lösningar och utformningar. Idén om att undvika nivåskillnader inom kvartersmarken syftar till att skapa en flexibilitet och tona ned biltrafiken. Detaljplanen styr dock inte detaljutformningen. Vid framtida projektering och genomförande ansvarar fastighetsägaren för att utforma sin kvartersmark med fullgod tillgänglighet och orienterbarhet. Det stämmer att gång- och cykeltrafik har olika förutsättningar och behov, stadsbyggnadsförvaltningen ser dock inget problem eller fel med den principiella illustrationen på sida 3 i PM trafik. De illustrerande gatusektionerna syftar till att visa en möjlig fördelning för olika funktioner, de har inte en noggrannhet där det tagits ställning kring detaljer kring höjdsättning och kantstenar. Avsikten är att synskadade ska kunna röra sig längs samma gångstråk som alla andra.

Redovisningen av von Kraemers allé med 3,5 meter breda zoner med gångyta och cykelbana visar hur utformningen ser ut idag. Von Kraemers allé samt Blåsenhusgatan har denna standard längs hela sina sträckningar och det har inte framkommit tillräckliga skäl för att ta privatägd mark i anspråk för en breddning, då detaljplanen endast utgör en liten del av gatan. En eventuell framtida breddning av zonen med gång- och cykelfunktioner behöver utredas i ett större sammanhang. Frågan behöver studeras utifrån området som helhet, samt vägas mot behovet för andra funktioner och vilken mark som finns tillgänglig. Detaljplanen säkerställer dock att en framtida breddning inte hindras av några nya byggnader.

Att PM trafik beskriver ett internt kvartersmarksstråk som ”gångfartsområde” ska ses som ett exempel på hur området kan komma att utformas. Det framgår även att detaljutformning ska hanteras i projekteringskedet, då finns alltså förutsättningar att väga in alla de aspekter som behöver tas hänsyn till, inklusive hur synskadade kan använda berörda stråk. Synpunkten om cykelställ markerade i figur 3 noteras. Markeringarna för cykelställ visas i kvartersgatornas möbleringszoner, det är en av flera möjliga lösningar där cykelparkering kan finnas i gaturummet utan att hindra tillgängligheten.

Riksförbundets synpunkt om planbeskrivningens rubrik ”tillgänglighet, användbarhet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning” noteras. Det stämmer att Plan- och bygglagens 8e kapitel även reglerar tillgängligheten på tomter och allmänna platser. Planbeskrivningen förtydligas med denna information. Riksförbundets synpunkt angående bredden på Artillerigatans gångbana noteras. Artillerigatan ingår dock inte i planområdet och detaljplanen innebär ingen förändring i gatumarkens utbredning jämfört med idag. Om en förändring skulle bli aktuell i framtiden behöver det hanteras i ett större sammanhang där hela Artillerigatans sträckning och funktion studeras.

Hyresgästföreningen

Hyresgästföreningens yttrande noteras. Detaljplanen möjliggör de exempel på miljö- och hållbarhetsåtgärder som föreningen nämner i sitt yttrade.

Vattenfall eldistribution

Vattenfall eldistributions yttrande noteras. Förändringar i elnätet, till följd av tillkommande bebyggelse, hanteras i dialog mellan exploatören och ledningsägaren.

Vattenfall AB heat Sweden

Vattenfall AB heat Swedens yttrande noteras. Preliminärt bedöms inte fjärrvärmeledningar komma i konflikt med detaljplanens genomförande. Om ledningsflytt eller ombyggnad trots allt blir aktuellt hanteras det i dialog med berörda ledningsägare.

Skanova

Skanovas yttrande noteras. Preliminärt bedöms inte teleledningar komma i konflikt med detaljplanens genomförande. Om ledningsflytt trots allt blir aktuellt hanteras det mellan exploatören och Skanova.

Privatperson 1

Synpunkterna noteras.

Privatperson 2

I en planprocess görs alltid en avvägning mellan flexibilitet och detaljeringsgrad. Att en detaljplan kan nyttjas på flera olika sätt är i sig inget ovanligt, utan ett resultat av en prövning utifrån platsens förutsättningar och olika intressen. Att bedömningar även krävs i det efterföljande bygglovsskedet motsäger inte att detaljplanen uppfyller plan- och bygglagens krav på tydlighet. I yttrandet från privatperson 2 framgår inte på vilket sätt planens flexibilitet inom delområde 1 skulle vara negativt för privatpersonen. För detaljplanens delområde 1 är möjliggörandet av bostäder en tydlig förändring jämfört med gällande detaljplan. Byggrättens genomförbarhet har studerats utifrån ett bebyggelseunderlag där lämpligheten för bostäder visas, utifrån bland annat utemiljö och omgivningspåverkan. Ett tänkbart bostadskoncept illustreras i planhandlingarna.

Att en detaljplan är flexibel innebär i sig inte att ett riksintresse, i detta fall för kulturmiljövården, sätts ur spel eller att dess värden påverkas negativt. För detaljplanens delområde 1 finns en gällande detaljplan som även den är flexibel avseende byggnaders exakta placering, fördelning av tillåten byggrätt och gestaltning. Den nu aktuella detaljplanen har analyserats utifrån konsekvenserna av ett maximalt nyttjande, och konsekvenserna på riksintresset för kulturmiljön bedöms vara godtagbara.

Privatpersonen skriver att en vinterträdgård på taket av Skandionkliniken är ett "påhitt", men utan att några skäl anges för detta. Fastighetsägaren har i begäran om planbesked inkommit med önskemål om en sådan påbyggnad, vilket nu prövas i en detaljplaneprocess. Samtidigt tar inte detaljplanen ställning till ifall möjligheten till en påbyggnad kommer att nyttjas, eller i så fall när. Initiativ till genomförande behöver tas av fastighetsägaren genom ansökan om bygglov.

Översiktsplanens inriktning för Blåsenhusområdet beskrivs ingående i planbeskrivningen, under avsnittet *tidigare ställningstaganden*. Jämförelsen mellan detaljplanen och översiktsplanen finns i slutet av planbeskrivningen under avsnittet *planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken*.

Angående historiken med de äldre bygglovsbesluten för Skandionkliniken vill stadsbyggnadsförvaltningen understryka att utformningen av en detaljplan inte styrs av vilka tidigare bygglovsbeslut som fattats. I planprocessen görs en fristående lämplighetsprövning baserat på en mängd olika intressen. Arbetet med detaljplanen och de äldre bygglovsärendena är separata ärenden där beslut fattas inom ramen för respektive ärende.

Historiken kring de äldre bygglovsbesluten är trots allt relevanta att kommentera eftersom detaljplaner sätter ramarna för senare bygglovsärenden. Stadsbyggnadsförvaltningen konstaterar att bygglov 1 som beviljades 2011 avser ett lov för ”nybyggnad av klinik med patienthotell, Skandionkliniken”. Till beslutet hör situationsplan, fasadvyer (dock utan angiven utformning), planritningar för ingående våningsplan samt sektionsritning. I beslutet anges att ”fasadutformning, färg och material skall prövas i ett separat bygglov”. Bygglov 1 har slutligt upphävts av domstol år 2021, flera år efter att beslutet fattades och efter att byggnaden uppförts. Bygglov 2 beviljades 2012, många år innan bygglov 1 upphävdes. I det skedet agerade kommunen utifrån att bygglov 2 utgjorde ett sådant separat lov som nämns i beslutet om bygglov 1. I beslutet om bygglov 2 anges att lov beviljas ”för fasadutformning”. Inget nämns om att lovet skulle omfatta en klinik eller patienthotell så som nämns i bygglov 1. Till beslutet om bygglov 2 finns fem fastställda handlingar med illustrationer och ritningar, alla märkta med ”fasadbygglov”. Handlingarna visar 3D-illustrationer, situationsplan, sektioner samt fasadritningar för respektive fasad. Det finns inga ritningar till beslutet som visar exempelvis planlösningar eller andra detaljer som är brukligt vid fullständiga bygglov. Beslutet om bygglov 2 har vunnit laga kraft, precis som privatperson 2 anger i sitt yttrande. Den uppgiften saknas i planbeskrivningens samrådsversion, något som justeras och förtydligas till granskningen. En sådan justering i planbeskrivningen innebär inte att ett nytt detaljplanesamråd behövs. Att bygglov 2 vunnit laga kraft ändrar dock inget i sak, då det fortfarande stämmer att Skandionkliniken saknar bygglov. Även om beslutet om bygglov 2 vunnit laga kraft så har lovet löpt ut till följd av att åtgärden som lovet avser inte har slutförts (fått slutbesked) inom 5 år från att beslutet vunnit laga kraft. Upplysning om giltighetstiden framgår i beslutet om bygglov 2. Kommunen vill återigen framhålla att frågan om huruvida det finns ett bygglov eller inte för Skandionkliniken saknar betydelse för det som prövas i detaljplanprocessen. En del av detaljplanens syfte är att komma till rätta med nuvarande planstridighet. Vilket i sin tur ger förutsättningar för en ny fullständig bygglovsprövning, oavsett tidigare bygglovshistorik.

Utifrån den komplicerade bygglovshistoriken, och oavsett om det skulle anses att Skandionkliniken har ett bygglov eller inte, ser stadsbyggnadsförvaltningen inget hinder för att befintlig byggnad i framtiden skulle kunna prövas som ett nytt bygglovsärende. Med eller utan den vinterträdgård som den nu föreslagna detaljplanen medger. Att fatta ett nytt bygglovsbeslut för den uppförda byggnaden är dock inte möjligt i dagsläget, då det finns avvikelser mot gällande detaljplan som är större än att de kan godtas utifrån dagens praxis.

Tillsynsärenden om ingripande, och frågan om rätten att bruka Skandionkliniken byggnad, har prövats flera gånger i mark- och miljödomstolen, i mål P 3601–19, P 2222–21, P 1524–24 och nu senast i P5001–24. I samtliga dessa domar konstateras det att plan- och byggnadsnämnden haft fog för att avsluta berörda tillsynsärenden. I det senaste målet framgår att aktuell byggnad alltså får nyttjas i väntan på att en ny detaljplan tas fram och byggnaden på nytt kan prövas i ett bygglov. Mark- och miljödomstolens dom ger stöd åt kommunens pågående hantering.

Det är ett allmänt och enskilt intresse att en detaljplan upprättas som stämmer med den befintliga byggnaden på fastigheten Kåbo 5:1, Skandionkliniken. I en sådan planprocess kan fastighetsägare, berörda grannar, allmänhet och remissinstanser vara aktiva för att belysa sina intressen. Detaljplanen innebär dock inte något formellt ställningstagande om ifall ett nytt beslut om bygglov och startbesked för Skandionkliniken kommer beviljas. Det är en fråga som avgörs i egen ordning efter en ansökan om bygglov. I stora drag tar detaljplanen ställning till vilken markanvändning som är lämplig på platsen och vilka begränsningar av byggrätten som krävs i förhållande till platsens förutsättningar. Även om det ingår i planens syfte att komma till rätta med den planstridiga situationen ska detaljplanen prövas utifrån sin faktiska reglering och vad som är lämpligt på platsen. Inte vad som har beslutats, eller inte beslutats, i äldre bygglovsärenden.

Swedavia

Swedavias yttrande noteras.

PostNord

Postnords information om förutsättningar för postutdelning noteras. Det är dock frågor som inte regleras i detaljplanen.

Bilaga

Länsstyrelsens yttrande

Stadsbyggnadsförvaltningen

Anton Vikström
Planchef