

Plan- och byggnadsnämnden
Granskningsutlåtande

Datum:
2025-10-06

Diarienummer:
PBN 2023-000590

Handläggare
Klara Wahlstedt

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Del av kvarteret Underofficeren

Utökat förfarande



Orienteringskarta med planområdets ungefärliga läge markerat med en svart streckad cirkel.

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra två byggnader för kontor, laboratorium och forskning, samt centrumverksamhet. Byggnaderna ska förhålla sig till platsens höga natur- och kulturhistoriska värden. De ska också ge Exercisfältet en inramning i norr för att markera gränsen mellan Uppsala Science Park och det öppna fältet. Detaljplanen ska även bidra till att skapa bättre förutsättningar för att ta hand om dagvatten, samt säkerställa åtgärder som kan minska områdets påverkan på grundvattnet.

Syftet är också att bekräfta en gång- och cykelbana som ligger söder om Uppsala Science Park genom att planlägga det området som allmän plats PARK.

Sammanställning

Samrådsyttranden

Totalt antal inkomna	23
----------------------	----

Granskningsyttranden

Totalt antal inkomna	17
----------------------	----

Beslutsdatum

Beslut om planuppdrag	16 februari 2023
-----------------------	------------------

Beslut om samråd	25 april 2024
------------------	---------------

Beslut om granskning	24 april 2025
----------------------	---------------

Samråd	10 maj 2024 - 21 juni 2024
--------	----------------------------

Granskning	23 maj 2025 - 23 juni 2025
------------	----------------------------

Innehåll

Detaljplanens syfte	1
Sammanställning	1
Sammanfattning av Välj dokumentrubrik	4
Sammanfattning av ändringar i förslaget.....	4
Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:.....	4
Sammanfattning av inkomna synpunkter från Välj planskede och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning	6
Översikt över inkomna samrådsyttrande	8

Sammanfattning av granskningen

Detaljplanen har varit på granskning mellan 23 maj och 23 juni 2025. Information om granskningen skickades ut till berörda sakägare samt publicerades på kommunens anslagstavla. Planhandlingarna inklusive miljökonsekvensbeskrivning fanns tillgängliga digitalt i kontaktcenter på Stadshusgatan 2. Handlingarna fanns även att ta del av på Uppsala kommuns webbplats.

Under granskningstiden har 17 skriftliga synpunkter inkommit, varav åtta utan erinran. Synpunkterna behandlar i huvudsak kulturmiljövärden och tillgänglighet. Länsstyrelsens bedömer i sitt yttrande, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas. Utöver det lämnar länsstyrelsen en rad rådgivande upplysningar kopplat till grundvatten och kulturmiljö.

Länsstyrelsens yttrande bifogas även i sin helhet.

Sammanfattning av ändringar i förslaget

Planbeskrivning:

- Ett stycke om räddningstjänsten och utryckningsfordon har lagts till i avsnittet *Trafik och tillgänglighet*.
- Avsnittet *Teknisk försörjning* har förtydligats gällande att verksamhetsområdena för vatten, spillvatten och dagvatten kommer behöva utökas.
- Avsnittet *Fastighetsrättsliga frågor* har uppdaterats angående att det planeras att upprättas ett servitut för de befintliga och planerade transformatorstationerna inom planområdet.
- Avsnittet *Planens konsekvenser* har kompletterats med en bedömning om att detaljplanen inte ska klassas som ett så kallat "annat stadsbyggnadsprojekt".

Utredningar:

- Dagvattenutredningen har kompletterats med ett förtydligande om att de dagvattenanläggningar som ska användas som släckvattenzoner ska vara täta.

Översikt över inkomna yttranden

Inkomna yttranden	Samråd	Granskning
Myndighet		
Länsstyrelsen Uppsala län	X	X
Kommunala lantmäterimyndigheten	X	X
Polismyndigheten	X	
Kommunala nämnder och bolag		
Kultur-, idrotts- och fritidsförvaltningen	X	
Kulturnämnden	X	X
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	X	X
Räddningsnämnden	X	X
Skolfastigheter	X	
Utbildningsnämnden	X	
Intresseföreningar och sammanslutningar		
Funktionsrätt Uppsala	X	X
Föreningen Vårda Uppsala	X	X
Synskadades riksförbund	X	X
Uppsala Pensionärsföreningars Samarbetsråd	X	
Ledningsägare		
Skanova (Telia Company) AB	X	
Svenska kraftnät	X	X
Uppsala Vatten & Avfall AB	X	X
Vattenfall AB Heat Sweden	X	X
Vattenfall el	X	X
Trafik		
Luftfartsverket	X	X
Kollektivtrafikförvaltningen	X	X
ULS		
Swedavia	X	X
Privatpersoner		
Privatperson 1	X	
Privatperson 2		X
Övriga		
Postnord	X	X

Fastigheter som berörs av inlösen:

Fastighet	Namn	Gatuadress	Postnummer	Ort
Kronåsen 1:1	Uppsala Science Park KB	C/o Vasakronan AB (publ) Box 30074	104 25	Stockholm

Sammanfattning av inkomna synpunkter från granskningen och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Nedan sammanfattas inkomna synpunkter och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning.

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen för Södra staden där detaljplanen ingår, i enlighet med 4 kap. 33 § p.5 PBL. De har inte heller något att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas. Utöver det lämnar länsstyrelsen en rad rådgivande upplysningar kopplat till grundvatten och kulturmiljö.

Gällande grundvattnet skriver de att de anser att dagvattenlösningen är hanterad på ett tillfredsställande sätt och att tillräckliga försiktighetsåtgärder planeras för att skydda grundvattnet från föroreningar. Detta förutsatt att det som är beskrivet i planbeskrivningen följs. De skriver även att de inte nog kan betona vikten av att det, i det fall källaren under den västra byggnaden ska byggas ut, vidtas försiktighetsåtgärder under byggskedet så att infiltration av smutsigt vatten inte sker till grundvattnet.

När det kommer till kulturmiljön bedömer länsstyrelsen att detaljplanen kommer att medföra skada på riksintresset för kulturmiljövården, Uppsala stad (C 40 A). Vidare anser de att det är viktigt att kommunen beaktar en samlad bild av de kumulativa effekter som uppstår till följd av att flera olika områden i närområdet exploateras samtidigt. Om alla de framtida planer som omnämns i konsekvensbeskrivningen för kulturmiljön genomförs skulle det kunna medföra en påtaglig skada på riksintresset.

För byggnadsminnet Uppsala hälsobrunn och Eklundshof ser länsstyrelsen positivt på att fler ytor för regnbäddar och översvämningssytor finns föreslagna inom planområdet. Detta eftersom det bidrar till att minska påverkan på dagvattenhanteringen inom byggnadsminnet Uppsala hälsobrunn och Eklundshof.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar att länsstyrelsen inte har något att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen, samt att de gör bedömningen att de utifrån nu kända förhållanden gör bedömningen att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

När det gäller försiktighetsåtgärder för att skydda grundvattnet vid utbyggnad av källaren under den västra byggnaden instämmer stadsbyggnadsförvaltningen i att det är viktigt att infiltration förhindras under byggskedet. Under byggskedet är det fastighetsutvecklarens ansvar att se till att de skyddsåtgärder som föreslås i riskbedömningen av grundvattenpåverkan (Ramboll 2024) följs upp. Utöver det reglerar detaljplanen att bygglov inte får ges förrän skyddsåtgärder säkerställts för att förhindra att förorenat dagvatten och släckvatten infiltrerar.

Stadsbyggnadsförvaltningen tar även med sig länsstyrelsens synpunkt angående att det är viktigt att ta med sig en samlad bild av de kumulativa effekterna som uppstår till följd av att flera olika områden i närområdet exploateras samtidigt.

Kommunala lantmäterimyndigheten

Kommunala lantmäteriet skriver att fastighetsgränser och fastighetsbeteckningar inte redovisas i plankartan, vilket försvårar bedömningen av konsekvenser för fastighetsbildningen. De anser också att planbeskrivningen saknar en analys av hur befintliga fastigheter påverkas av planförslaget.

Vidare menar de att det bör tydliggöras om och hur ny fastighetsbildning kan genomföras inom ramen för detaljplanens bestämmelser. Tillgång till kvartersmarken via väg framgår i plankartan, men de saknar en redovisning av hur tillgången ska lösas rättsligt. Därför anser de att det bör anges om vägen är avsedd som allmän plats eller gemensam anläggning, samt att om servitut krävs för att säkerställa tillgänglighet ska det tydliggöras i planbeskrivningen.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

I plankartan som skickades ut på granskning finns gällande fastighetsgränser och fastighetsbeteckningar redovisade (se bild nedan). I planbeskrivningens genomförandekapitel finns en fastighetskonsekvenskarta som redovisar hur fastighetsgränserna kommer att förändras till följd av detaljplanen. Stadsbyggnadsförvaltningen anser därför att de redan redovisat det lantmäterimyndigheten efterfrågar i planhandlingarna.



Bild 1. Utdrag ur plankartan vid granskningen. Fastighetsbeteckningar är markerade med gult och de röda pilarna visar var i teckenförklaringen fastighetsgränser finns samt var den är markerad på plankartan.

Gällande hur ny fastighetsbildning ska genomföras så anser stadsbyggnadsförvaltningen att det framgår av planbeskrivningen. Under rubriken

Fastighetsrättsliga frågor i avsnittet *Genomförandefrågor* så står det att den mark som planläggs som kvartersmark kommer överföras till fastigheten Kronåsen 1:1. Det planeras alltså inte att bildas några nya fastigheter till följd av detaljplanen. Av planbeskrivning framgår det också att fastigheten Kronåsen 1:1 ligger utmed Dag Hammarskjölds väg, vilket innebär att den går att nå från allmän plats GATA.

Kulturnämnden

Kulturnämnden hänvisar till sitt samrådsyttrande. I samrådsyttrandet bedömde de att ett genomförande av detaljplanen får liten negativ påverkan på kulturarvet vid Polacksbacken och Exercisfältet, samt att den tillkommande bebyggelsen förhåller sig till platsens höga natur- och kulturhistoriska värden.

Vidare är de positiva till att det tillkommit flera planbestämmelser som har bäring på kulturarv, samt att avsnittet som berör kulturarv uppdaterats och kompletterats. Kulturnämnden bedömer därför att de ändringar som gjorts efter samrådet är positiva ur kulturarvshänseende och har därför inga synpunkter att tillföra planen i granskningsskedet.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar yttrandet.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden bedömer att luftföroreningar och buller inte utgör något hinder för att genomföra detaljplanen. De är positiva till att de områden som enligt naturvärdesinventeringen från 2023 har höga naturvärden lämnats obebyggda och därmed bevaras. Vidare anser de att det är positivt att källare inte tillåts inom den östra byggrätten. I övrigt har miljö- och hälsoskyddsnämnden inga ytterligare synpunkter än de som lyftes i samrådsskedet.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar yttrandet.

Uppsala brandförsvaret (räddningsnämnden)

Brandförsvaret ser positivt på att det ska finnas brandposter i närheten av planområdet. Detta är dock inget som de känner till eller har i sitt kartunderlag. De menar därför att det behöver kontrolleras att dessa brandposter är i funktion och har tillräckligt flöde för att säkerställa markens lämplighet. Kartunderlag som visar brandposternas position behöver därför skickas till brandförsvaret.

De skriver också att om det finns begräsningar i bärighet på grund av underjordiska garage behöver det utmärkas tydligt. Brandförsvarets fordon är mycket tunga och har enskilda stödbenstryck på 150kN.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Fastighetsutvecklaren kommer att skicka över kartunderlag till brandförsvaret som visar brandposternas position. De är även intresserade av att ha en dialog med brandförsvaret för att prata om brandposter och uppställningsplatser för

räddningsfordon på sin fastighet, det vill säga inom hela Uppsala Science Park och inte bara den tillkommande delen som den här detaljplanen möjliggör.

Det kommer vara en förutsättning vid projekteringen att uppställningsplatser ska gå att säkerställa i anslutning till byggnaderna. Det vill säga att brandförsvarets fordon behöver kunna ställa upp maximalt 50 meter från angreppsväg, samt att brandposter behöver finnas inom 75 meter från uppställningsplats. Detaljplanen förhindrar inte att det går att lösa. I planbeskrivningen har det lagts till ett stycke som informerar om detta i avsnittet *Trafik och tillgänglighet*.

Vidare kommer garaget förstärkas för att garantera att utryckningsfordon kan köra över det för att nå den östra byggnaden. Exakt läge för uppställningsplatser kommer att avgöras i projekteringen. Om dessa placeras ovanpå garaget är det en förutsättning att det ska klara trycket av fordonens stödben. Skulle det gå att lösa uppställningsplatser på andra ställen kommer platser med eventuell begränsad bärighet att markeras tydligt.

I övrigt anser stadsbyggnadsförvaltningen att förutsättningarna för räddningstjänsten är tillräckligt klarlagda i detaljplanen.

Funktionsrätt Uppsala kommun

Funktionsrätt vidhåller de synpunkter som tidigare framförts under samrådet. De anser att deras synpunkter, som handlade om tydligare redovisning av tillgänglighetsaspekter samt särskild hänsyn till buller och luftkvalitet för känsliga grupper, inte har beaktats eller konkretiserats i planen.

Utöver det vill de lyfta vikten av att gångtrafikens villkor tydliggörs i planen då de menar att planbeskrivningen främst beskriver cykeltrafikens förutsättningar. De anser därför att förutsättningar för gångbanor bör redovisas med samma noggrannhet, särskilt med hänsyn till att gångtytor enligt kommunens tekniska handbok bör vara minst två meter breda. I de fall där gång- och cykeltrafik samlokaliseras krävs det enligt dem att det totala utrymmet motsvarar både gång- och cykelstandard, något som de inte anser säkerställs i det aktuella planförslaget. Detta kan enligt dem riskera att skapa farliga konfliktytor, som personer med funktionsnedsättning har svårare att hantera.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Precis som det framgick av samrådsredogörelsen så anser stadsbyggnadsförvaltningen att buller har utretts under planarbetets gång och att ett genomförande av detaljplanen bedöms minska bullernivåerna i området, bland annat genom att Polacksgatan stängs för biltrafik. Gällande luftpartiklar ligger planområdet i direkt anslutning till ett grönområde och är därför delvis fredat från biltrafik som genererar partiklar från vägslitage. I tabellen som hittas på sida 58 i planbeskrivningen framgår det att de befintliga halterna av luftföroreningar inom planområdet underskrider miljökvalitetsnormerna (MKN) för luft samt miljömålet *Frisk luft* med god marginal. På sida 89 i avsnittet *Planens konsekvenser* finns en hänvisning till att det i miljökonsekvensbeskrivningen gjorts en bedömning att den trafikökning som detaljplanen kan komma att generera inte bedöms öka utsläppen av NOX, CO, PM10 och PM2,5 i sådan omfattning att miljökvalitetsnormerna för luftkvalitet inte kan uppnås.

I nuläget finns inga planer på att bredda den befintliga gång- och cykelbanan. Detaljplanen specificerar inte heller något läge för gång- och cykelbanan utan

planlägger den yta där den ligger samt omgivande mark som allmän plats PARK. I planbeskrivningens syfte framgår det att bakgrunden till att den delen ens är med i detaljplanen är för att se till att en mindre del av den befintliga cykelbanan som idag ligger på kvartersmark (se bild nedan), hamnar inom allmän plats.

Om det skulle bli aktuellt i framtiden utgör detaljplanen inget hinder för att gång- och cykelbanan breddas då marken i den delen av planområdet är planlagd som allmän plats PARK.

Föreningen Vårda Uppsala

Föreningen Vårda Uppsala (FVU) instämmer inte i att Exercisfältet behöver en ny inramning för att markera gränsen mellan Uppsala Science park i norr och det öppna fältet i söder. De tycker att den befintliga bebyggelsen redan fyller den uppgiften väl och att de nya byggnaderna på ett olyckligt sätt skulle skymma de byggnader som står där idag, särskilt sjukhusbyggnaden från 1923 som även kallas *Staben*.

Det huset är den enda äldre kulturbärande byggnaden i husraden ut mot Exercisfältet som finns kvar sedan regementstiden. Dessutom skyddas den gamla sjukhusbyggnaden i gällande detaljplan med bestämmelsen *q* som säger att åtgärder inte får vidtas som minskar dess värde. FVU anser därför att det är viktigt att huset får behålla sitt nuvarande öppna läge ut mot fältet eftersom det signalerar att området, Uppsala Science Park, har en historia. Om planen genomfördes skulle huset komma att omslutas av bebyggelse på alla sidor, vilket de tycker skulle ta ifrån huset en del av dess kulturhistoriska värde. De menar också att det strider mot den skyddsbestämmelse som finns i detaljplanen som gäller för den byggnaden.

Vidare lyfter de att White arkitekter i sin konsekvensbeskrivning skriver att den föreslagna bebyggelsen riskerar att medföra skada på riksintresset för kulturmiljövården (C40 A). Främst då fältets öppna yta, som finns mellan regementets olika delar, kommer att minska. Byggnaderna riskerar även att skapa en tydlig gräns mellan regementet i norr och fältet, samt att ta fokus från kasernbyggnaderna vid Polacksbacken i öster. FVU skriver att de instämmer i bedömningen och att de motsätter sig planförslaget.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar att Föreningen Vårda Uppsala har ändrat sin bedömning av planförslaget sedan samrådet där de i sitt yttrande framförde att de inte hade något att invända mot planförslaget, förutsatt att det utformades med största möjliga omsorg när det gäller såväl arkitekturen som landskapsbilden. Planförslaget har sedan samrådet fått ytterligare gestaltungsbestämmelser i syfte att tydliggöra vilka arkitektoniska kvaliteter som är särskilt viktiga att värna om i den här miljön sett till stadsbild och kulturmiljövården.

När det gäller skyddsbestämmelser för den gamla sjukhusbyggnaden är det en egenskapsbestämmelse som gäller inom det egenskapsområde som finns markerat på plankartan. Egenskapsområdet är i det här fallet detsamma som byggnadens utbredning. Bestämmelsen är dessutom formulerad på följande sätt: *"Byggnaden får inte rivas. Byggnadens exteriör – material, färg och form – ska bibehållas. Sådan förändring eller åtgärd som förminskar byggnadens kulturhistoriska värde får inte föras."*

Det är alltså byggnadens utformning och inte dess kontext som skyddsbestämmelsen gäller. De byggnader som den nya detaljplanen möjliggör förhindrar inte att byggnaden kan bevaras och strider därför inte mot skyddsbestämmelsen.

Däremot har FVU rätt i att de kulturhistoriska värdena som finns i området påverkas av detaljplanen, vilket även framgår av både planbeskrivningen, Whites konsekvensbeskrivning och miljökonsekvensbeskrivningen.

Stadsbyggnadsförvaltningen vill dock lyfta att det är en viktig skillnad mellan begreppen *skada* och *påtaglig skada* på riksintresset. I första hand är det länsstyrelsen som ansvarar för att bevaka de statliga intressena inom länet och de kan inom ramen för sin tillsyn upphäva en detaljplan som innebär *påtaglig skada*. I sitt granskningsyttrande (som ligger som bilaga till granskningsutlåtandet) bedömer länsstyrelsen, liksom Whites konsekvensbeskrivning, att detaljplanen kan medföra *skada* på riksintresset. Däremot ser de i nuläget inga skäl till att pröva ett antagande av detaljplanen, vilket innebär att den inte bedöms innebära *påtaglig skada* på riksintresset.

I konsekvensbeskrivningen, liksom i planhandlingarna, framgår det även att gestaltningen i form av material, kulör och form, inte är fastslagen i detta skede. Den preliminära bedömning som görs i konsekvensbeskrivningen är att gestaltningen kommer kunna hantera de synpunkter som lyfts i bedömningen, och att den i sådana fall bedöms ha en neutral påverkan på riksintresset och lokala värden. Konsekvensbeskrivningen lyfter också att den gröna inramning som föreslås är positiv då den kan mildra påverkan och skapa ett mjukare möte mellan bebyggelsen och det öppna fältet.

Slutligen är det ofrånkomligt att inte påverka de kulturhistoriska värdena när ny bebyggelse tillförs i miljöer med äldre bebyggelse. Däremot är det möjligt att arbeta med kvaliteten på det som tillförs, utforma på ett omsorgsfullt sätt med respekt för de befintliga värdena, samt att se till att skapa nya värden på platsen genom väl gestaltade byggnader och utemiljöer. I den här detaljplanen reglerar plankartan gestaltning av byggnader och miljön som möter fältet på ett sätt som ger förutsättningar och säkerställer en lämplig gestaltning utifrån platsens kulturmiljövärden. Stadsbyggnadsförvaltningen anser utifrån detta att detaljplanen är lämplig med hänsyn till platsens kulturmiljövärden.

Synskadades Riksförbund genom Trafik- och miljögruppen

Synskadades riksförbund (SRF) skriver att de under samrådet har framfört att redovisade gångytorna är för smala och att det även finns stor risk att de används av cyklister med den utformning som redovisas. Stadsbyggnadsförvaltningen har i sitt svar skrivit att mycket kommer att ligga på kvartersmark och det är därför svårt att påverka, samt att det som ligger på allmän mark inte är aktuellt att ändra. SRF anser däremot att detaljplanen behöver ta höjd för både nuvarande breddbehov och framtida tänkbara förändringar, såsom att gång- och cykelbanan kan komma att klassas om till snabbcykelled och därmed behöver ha en bredare sektion. Inget av detta görs i planen som endast anger en fyra meter bred gång- och cykelbana.

De tycker även att endast förutsättningarna för cykeltrafiken beskrivs i avsnittet om gång- och cykeltrafik i planbeskrivningen. Det som enligt dem står angående gångtrafik är breddmålet för den befintlig gång- och cykelbanan. De är kritiska till att det under rubriken *Förändringar* inte står något mer än att marken för den befintliga gång- och cykelbanan ska ligga inom allmän plats. Cykelbana tillhör idag huvudcykelnätet. I kommunens tekniska handbok anges att dessa är tre meter och att gångvägar ska vara

två meter samt ha minst 0,6 meter till fasta hinder. SRF skriver att det i så fall skulle innebära att den totala bredden för gång- och cykelbanan skulle behöva vara fem meter.

SRF bedömer att korridorbredden på parkmarken för gång- och cykelbanan inklusive slänter/sidoområden verkar vara endast 5,4 meter. Med transformatorstationens inverkan på utnyttjandet av gång- och cykelbanan innebär det i verkligheten en avsmalning.

De menar också att om stråket dessutom klassas om till snabbcykelled, vilket de inte ser som orimligt efter utbyggnader i Ulleråker, saknas ytterligare en meter. Måttet från transformatorstationen till bortre kant på gång- och cykelbanan behöver enligt dem vara minst 6,6 meter. Där korridoren för gång- och cykelbanan inom parkmark är som smalast har det tillkommit ett E-område (transformatorstation) som ytterligare, utöver korridorbredden, låser möjligheten att i framtiden bredda gång- och cykelbanan.

De undrar därför varför kommunen inte bevakar sina egna breddkrav. Konsekvensen blir enligt dem att gående drabbas av ökade skaderisker och att det är värst för gående synskadade i kombination med cyklister. Gående och cyklister är två helt skilda trafikantslag med olika behov och olika förmågor. De måste planeras separerade från varandra.

Däremot är de positiva till att de planerade gångbanorna på kvartersmark är minst 2,6 meter breda, vilket betyder att de kan rymma konstgjorda ledstråk om naturliga ledstråk saknas.

Slutligen skriver de att de längtar efter att kunna röra sig ute i samhället på egen hand, samt att de får färre tillfällen att göra det med ledsagare. De vill därför lyfta att FN-konventionen om rättigheter för personer med funktionsnedsättning måste börja visa sig i praktiken. De ställer gärna upp i dialog med kommunen för att rätta ut eventuella frågetecken och förhoppningsvis lägga en bra grund för tillgängliga utemiljöer.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

I planbeskrivningen redovisas bredden på den befintliga gång- och cykelbanan, det vill säga att den är fyra meter. Detaljplanen i sig specificerar inte vilken bredd en framtida gång- och cykelbana kan ha utan planlägger all mark i den södra delen av planområdet som allmän plats PARK. På mark med användningen park är det möjligt att bygga gång- och cykelbanor och detaljplanen förhindrar därför inte att det skulle kunna ske en breddning av den någon gång i framtiden. Eftersom det står belysningsstolpar norr om gång- och cykelbanan är det troligt att en eventuell framtida breddning kommer ske söderut.

Anledningen till att parkremsan är så smal är att detaljplanegränsen mot söder är placerad så att de gamla tallarna som finns där ska ligga kvar på den mark som sedan tidigare är planlagd som natur. Då det finns stora träd både norr och söder om den del av gång- och cykelbanan som passerar genom talldungen är det troligt att träden som finns där även framtiden kommer begränsa bredden. Däremot finns det inget som hindrar att gång- och cykelbanan öster om talldungen kan breddas söderut i framtiden. Eftersom området för transformatorstationen är placerat öster om träden som står nära gång- och cykelbanan kommer den inte utgöra ett hinder för en eventuell framtida breddning söderut.

Stadsbyggnadsförvaltningen anser därför att detaljplanen tar höjd för att gång- och cykelbanan i framtiden kan komma att breddas. Vilka gång- och cykelbanor som byggs

om i kommunen är en prioriteringsfråga och i nuläget finns det inga planer på att den här gång- och cykelbanan ska breddas.

De mått som anges i den tekniska handboken är framtagna för nybyggnation. Vid ombyggnation har kommunen som alltid som ambition att leva upp till rekommendationerna, men befintliga omständigheter i form av markäggande och fysiska förutsättningar på platsen kan göra att det inte går.

Svenska kraftnät

Svenska kraftnät skriver att de i dagsläget inte har några anläggningar eller intressen som berörs i det aktuella området. De har därför inga synpunkter på rubricerad remiss.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar yttrandet.

Uppsala Vatten & Avfall AB

Uppsala vatten och avfall skriver att planområdet till stor del ligger inom nuvarande verksamhetsområde för vatten, spillvatten, dagvatten fastighet och dagvatten gata. Befintlig bebyggelse i området är försörjt via den allmänna VA-anläggningen. De menar att det är troligt att området, vid en bebyggelseutveckling enligt planförslaget, kommer föreslås att inkluderas i ovan nämnda verksamhetsområden. De anser därför att planbeskrivningen behöver uppdateras med information om detta.

De skriver också att det i dagvattenutredningen anges att släckvattenzonen kan kombineras med dagvattenlösningar som tillåter infiltration. De anser därför att det behöver tydliggöras hur detta kan utföras i praktiken eftersom släckvattnet inte får infiltrera.

Vidare anser de att hanteringen av skyfallsvatten innehåller bra principförslag, men att de endast är översiktligt beskrivna i dagvattenutredningen. De menar att detta behöver följas upp under projekteringen för att säkerställa att det finns tillgång till översvämningsbara ytor/volymer för skyfallshantering.

De skriver även att det behöver säkerställas att både befintlig och tillkommande växtlighet inte begränsar vägbredden för de gator som ska trafikeras av avfallsfordon. Dragvägen mellan avfallsfordon ska vara utan nivåskillnader, vilket innebär att eventuell kantsten vid avfallsutrymna behöver tas bort.

Slutligen upplyser de om att i det fall en restaurang planeras i någon av byggnaderna så tillkommer behovet av fettavskiljare. Slamsugningsfordon måste därför kunna angöra dessa lokaler i samband med tömning. Avståndet mellan uppställningsplats för slamsugningsfordon och anslutning till fettavskiljaren ska vara så kort som möjligt, och ett avstånd på tio meter bör eftersträvas.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planbeskrivningen har förtydligats med att verksamhetsområdet för dricksvatten, spillvatten och dagvatten kommer behöva utökas.

Dagvattenutredningen har kompletterats med ett tydliggörande om att de dagvattenlösningar som kombineras med släckvattenzoner behöver vara täta.

Stadsbyggnadsförvaltningen informerar fastighetsutvecklaren om de medskick som görs till projekteringsskedet.

Vattenfall AB Heat Sweden

Vattenfall AB Heat Seden informerar om att det är viktigt att byggherren kontaktar dem i god tid, särskilt i de fall där den planerade bebyggelsen medför ändring av ledningsnäten. Gällande fjärrvärmedistribution hänvisar de till den information de uppgav i sitt samrådsyttrande.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar yttrandet.

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB skriver att de har elnätanläggningar både inom planområde och i närområdet. Vidare skriver de att de avser att ha servitut för befintlig och tillkommande transformatorstation, och inte arrende.

De menar att en ny väg inte får äventyra säkerheten för nätstationerna eller försvåra åtkomsten till dem. De upplyser också om att minsta avstånd mellan nätstation och vägområde, samlingsplats, byggnad eller brännbart material är fem meter. Det minsta avståndet mellan nätstation och parkeringsplats är två meter. Växtlighet som rabatter, buskar och träd ska planteras på ett avstånd så att deras stationsanläggning inte riskerar att ta skada eller försämrats ur ett underhålls-, personsäkerhets- eller säkerhetsskyddsperspektiv.

Gällande den markkabel som går genom planområdets södra del skriver de att avstånd mellan byggnad och markkabelns närmaste fas ska vara minst två meter. Växtlighet i form av buskar och prydnadsväxter ska inte planteras inom ett område av två meter från ledningens mitt. De menar att de kan bli tvungna att flytta dessa vid exempelvis en driftstörning på markkabeln som kan göra att markanläggningar kan komma att skadas. Vattenfall upplyser om att de i sådana fall inte ska hållas ansvariga.

I slutet av deras yttrande finns en lista med upplysningar om hur deras ledningar och anläggningar ska hanteras i ett projekterings- och byggskede.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har uppdaterat genomförandedelen i planbeskrivningen gällande att den nya transformatorstationen avses regleras med servitut. För de befintliga transformatorstationerna är det upp till Vattenfall Eldistribution AB och Uppsala Science Park KB att omförhandla det arrendeavtal som finns idag och om man vill ersätta det med ett servitut.

Övriga upplysningar har lämnats vidare till fastighetsutvecklaren då de berör projekterings- och byggskedet.

Luftfartsverket

Luftfartsverket har inga synpunkter på detaljplanen.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar yttrandet.

Region Uppsala – Trafik & Samhälle (kollektivtrafikförvaltningen ULS)

Trafik och samhälle hänvisar till sitt samrådsyttrande och har inga ytterligare synpunkter.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar yttrandet.

Swedavia Airports

Swedavia bedömer att planförslaget inte innebär någon negativ påverkan på Stockholm Arlanda Airport och har därför inga synpunkter på det.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar yttrandet.

Postnord

Postnord informerar fastighetsutvecklarna att kontakta dem i god tid för att ha en dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation, då en placering som inte är godkänd kommer att leda till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar yttrandet.

Privatperson 2

Privatperson 2 skriver att hen har sin arbetsplats i Staben som ligger norr om planområdet. Enligt privatpersonen kan det vara utmanande att få större leveranser dit i form av exempelvis utrustning. Huvudingången finns på södra sidan av byggnaden och en mindre entré (enkeldörr) finns på den norra sidan. Hen undrar därför om det är garanterat att huvudingången till Staben är tillgänglig under hela byggtiden eftersom den är viktig för verksamheten. Hen undrar också om det kommer gå att köra med lastbil fram till huvudingång när projektet är klart eftersom större leveranser inte får plats genom den norra dörren.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Det ligger i fastighetsutvecklarens intresse att säkerställa att alla verksamheter som bedrivs av deras hyresgäster kan fortsätta att fungera under byggtiden. Entréer och varuförsörjning till *Staben* kommer fortsatt vara tillgängligt under byggtiden i enlighet

med de hyresavtal Uppsala Science Park KB, som äger Kronåsen 1:1, har med sina hyresgäster. Uppsala Science Park KB har även som ambition att inom kort kontakta berörda hyresgäster för att berätta om processen och utvecklingen av området.

Efter att projektet är färdigbyggt kommer det fortsatt att vara möjligt att angöra *Staben* söderifrån för att möjliggöra för parkering för rörelsehindrade. Exakt var transporter och varuleveranser ska ske är däremot upp till fastighetsägaren att lösa.

Bilaga

Länsstyrelsens yttrande

Stadsbyggnadsförvaltningen

Elin Hedström
planchef