

Stadsbyggnadsförvaltningen  
Samrådsredogörelse

Datum:  
2025-11-24

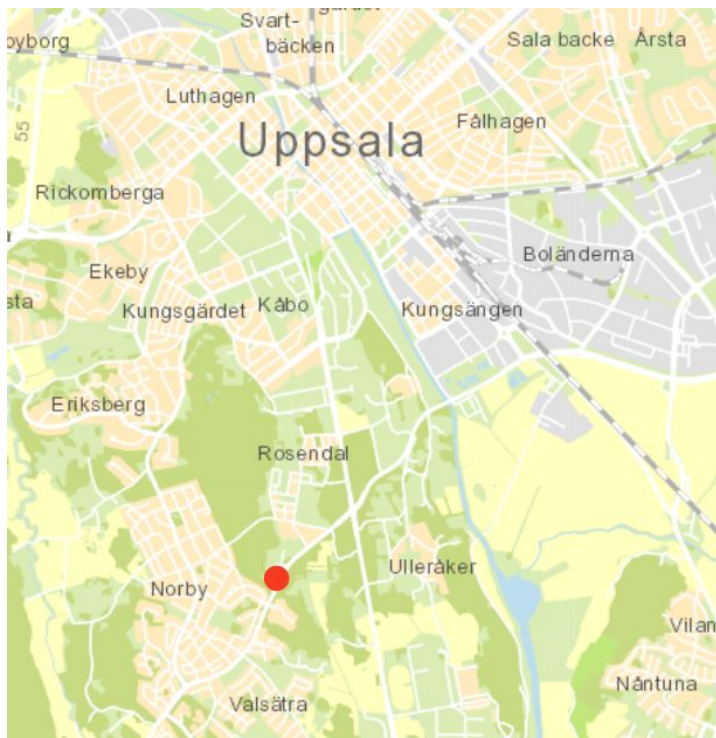
Diarienummer:  
PBN 2022-002466

Handläggare:  
Björn Sjulgård

# Samrådsredogörelse

## Detaljplan för Kvarteret Språkmästaren

## Standardförfarande



Figur 1 Orienteringskarta med planområdets ungefärliga läge markerat med en röd prick.

Postadress: Uppsala kommun, stadsbyggnadsförvaltningen, 753 75 Uppsala  
Besöksadress: Stadshusgatan 2  
Telefon: 018-727 00 00  
E-post: [plan-byggnadsnamnden@upsala.se](mailto:plan-byggnadsnamnden@upsala.se)  
[www.upsala.se](http://www.upsala.se)

## Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att göra det möjligt att utveckla sydvästra Rosendal med flerbostadshus med varierade boendeformer samt verksamhetslokaler i byggnadernas bottenvåningar. Detaljplanen styr bebyggelsens utformning i fråga om höjder och placering. Syftet med det är att tillåta bebyggelse i upp till sju våningar, samtidigt som det ska vara möjligt att uppföra nya hus med trästomme och ha lokaler i bottenvåningen med tillräcklig takhöjd.

Syftet är också att möjliggöra en god livsmiljö genom att medge en väl gestaltad, variationsrik bebyggelse och en utemiljö i form av gårdsytor, övrig kvartersmark samt allmän plats som ska utformas utifrån sociala, ekologiska och ekonomiska hållbarhetsaspekter. Del av planens syfte är att säkra ett viktigt grönstråk genom att planlägga marken som natur.

## Sammanställning

### Samrådsyttranden

|                      |    |
|----------------------|----|
| Totalt antal inkomna | 39 |
|----------------------|----|

### Beslutsdatum

|                       |                               |
|-----------------------|-------------------------------|
| Beslut om planuppdrag | 25 augusti 2022               |
| Beslut om samråd      | 14 december 2023              |
| Samråd                | 26 januari 2024 - 8 mars 2024 |

# Innehåll

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

## Sammanfattning av samrådet

Detaljplanen har varit på samråd mellan 26 januari och 8 mars 2024. Ett informationsmöte hölls på Valsätraskolan den 14 februari 2024. På mötet deltog cirka 20 personer. Underrättelse om samråd gjordes på kommunens digitala anslagstavla.

Under samrådstiden har 39 skriftliga synpunkter inkommit, varav 6 utan erinran. Synpunkterna behandlar i huvudsak projektförslagets skala, exploateringsgrad, samt graden av påverkan på Rosendals gårds kulturmiljövärden. Utöver det handlar synpunkterna om solinstrålning på fastigheterna norr om planområdet och på ljusförorening i skogen. Vidare avhandlas grundvatten, föroreningsredovisning samt parkeringstal.

Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kapitlet miljöbalken, enligt sitt yttrande daterat 25 mars 2024.

Länsstyrelsens yttrande bifogas även i sin helhet.

## Sammanfattning av ändringar i förslaget

### Ändringar efter samrådet:

- Planhandlingarna har kompletterats med en uppdaterad dagvattenutredning med information kring utökade mätningar av grundvattennivåer. Dagvattenutredningen har även bland annat uppdateras med text och bild som visar avrinning av 100-årsregn nedströms från planområdet.
- Planhandlingarna har kompletterats med en Artskyddsutredning för fladdermöss, inklusive en fladdermusinventering.
- Undersökningen har uppdaterats med en motivering till varför förslaget till detaljplaneändring inte är ett så kallat "annat stadsbyggnadsprojekt". Se längst bak i den uppdaterade undersökningen med datum 2025-07-09.
- Plankartan har justerats med att gatan mellan de två bostadskvarteren görs till en kvartersgata i stället för allmän plats. Även torgbildningen i söder är nu kvartersmark.
- Bestämmelsen  $n_5$  har tillkommit för att reglera att torgbildningen i söder fortfarande ska ha karaktären av ett publikt torg.
- Byggrätten regleras fortsatt med bruttoarea men bruttoarean omfattar nu endast de ytor där det planeras bostadsbyggnader. Ytan avgränsas med en sekundär egenskapsgräns.
- Bestämmelsen  $f_4$  som anger att balkonginglasningar får utföras utöver den maximalt tillåtna bruttoarean, har tillkommit.
- Tre bestämmelser som reglerar balkongers storlek och utkragning,  $f_1$ ,  $f_2$  och  $f_3$  har tillkommit. Balkonger närmast marken ska vara uteplatser på marken.
- Den större bostadsgården regleras inte längre med ringmark utan med bland annat en höjdbestämmelse  $h_2$  och en bestämmelse  $f_9$  om att gård ska anläggas ovanpå terrassbjälklaget. Syftet är att garaget inte ska behöva grävas ner mer än nödvändigt.
- Mellan den upphöjda gården och gårdsmiljön mot nordväst ska det finnas en övergång i form av trappa/ramp. Detta regleras med den nya bestämmelsen  $n_4$ .

- Bestämmelsen  $f_{10}$  som syftar till att gårdsmiljön ska utformas som en övergång mellan allmän plats/gata och den upphöjda gården har tillkommit.
  - Bestämmelsen  $f_6$  som reglerar att byggnadens bottenvåning mot viktiga stadsstråk ska vara 3,6 meter hög och ha en öppen karaktär har tillkommit.
  - Bestämmelsen  $s_1$  som reglerar att det ska finnas centrumverksamhet i byggnadens bottenvåning som vetter mot den kommande spårvägsstationen har tillkommit.
  - E-området är omgjort enligt Vattenfall El:s önskemål.
  - Ett u-området har tillkommit som leder till E-området.
- 
- I planbeskrivningen har stavfel korrigerats samt vissa mindre redaktionella ändringar gjorts.
  - Detaljplanens syfte har korrigerats och förkortats i planbeskrivningen.
  - Planbeskrivningen har justerats med att det är en del av planens syfte att bevara naturområden vilket planläggs som natur.
  - Illustrationer har bytts ut genomgående för att visa projektets utformning med balkonger.
  - Planbeskrivningen har kompletterats med mer information kring vad detaljplanen reglerar när det kommer till byggnadernas utformning under avsnittet Stadsbild, bebyggelse och gestaltning.
  - Planbeskrivningen har kompletterats med resonemang om möjligheterna till konstnärlig gestaltning. Se avsnittet Stadsbild, bebyggelse och gestaltning.
  - Avsnittet Gårdsmiljö har utökats med sektioner som visar garagets förhållande till omgivande gator och bostadsbyggnaderna.
  - Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det utökade resonemanget i punkten ovan gör att ett 12:6-samrådet inte krävs i det enskilda fallet, vilket förtydligas i delen Markanvändning, transporter och energi ur klimathänsyn.
  - Planbeskrivningen har kompletterats angående ökning av trafikflöden under rubriken Trafik och tillgänglighet.
  - Avsnittet Vardagsliv och service har en uppdaterad text kring vad detaljplanen reglerar när det kommer till centrumlokaler.
  - Avsnittet Park och natur har utökats med bilder och resonemang från naturvärdesinventeringen samt artskyddsutredningen. Resonemang kring cinnoberbagars framtida substrat, värdefulla träd och allén med askar finns nu där.
  - Avsnittet Park och natur har utökats med ett avsnitt om fladdermöss, med resonemang från artskyddsinventeringen.
  - Avsnittet Gators utformning samt gång- och cykeltrafik i planbeskrivningen har kompletterats med nya illustrationer som visar en alternativ utformning av angöringsplatserna på Vårdsätravägen.
  - Planbeskrivningen har kompletterats med ett stycke om att riktvärden för känslig markanvändning inte riskerar överskridas. Se avsnittet Markföroreningar.
  - Planbeskrivningen har uppdaterats med text och bild som visar avrinning av 100-årsregn nedströms från planområdet. Avrinningen sker i samverkan med projektet för kapacitetsstark kollektivtrafik. Se avsnittet Översvämningsrisk vid extrema regn
  - Planbeskrivningen har kompletterats med ett resonemang om PFAS. Se avsnittet Grundvatten.
  - Planbeskrivningen har kompletterats med ett resonemang om solinstrålning/skuggning norr om planområdet under avsnittet om Planens konsekvenser, under rubrik Hälsa och säkerhet.

- Planbeskrivningen har ändrats under avsnittet om Dags- och solljus, under rubrik Hälsa och säkerhet, i och med att BBR har ändrats under 2025.
- Planbestämmelserna B och C har fått uppdaterade motivtexter. Nya planbestämmelser har tillkommit, och planbestämmelser har fått mindre språkliga ändringar i motivtexterna.
- En fastighetskonsekvenskarta finns nu i planbeskrivningen under avsnittet Konsekvenser för fastigheter inom planområdet .
- Planbeskrivningen har förtydligats under avsnittet Dokumentation och kontroll, samt under avsnittet Byggskedet, om hur området som planläggs som natur inom planområdet skyddas under byggtiden.
- Planbeskrivningen har förtydligats under avsnittet Dokumentation och kontroll vilka åtgärder som krävs för att undvika påverkan på cinnoberbagge och fladdermöss.
- Detaljplanens tidsplan har uppdaterats i planbeskrivningen under avsnittet Tidplan, mot bakgrund av att beslut om granskning tas fjärde kvartalet 2025.
- Texten: *Detaljplanen får inte antas innan de tillstånd finns som behövs för att hantera spillvattnet från exploateringen.* under avsnittet Tidplan är borttagen då det hade att göra med Kungsängsverkets miljötillstånd. Ett sådant tillstånd finns nu på plats.
- Planbeskrivningen har kompletterats i avsnittet Översiktsplanen, med att detaljplanen är förenlig med översiktsplanen, planeringsstrategin och länsstyrelsens granskningsyttrande på översiktsplanen.
- Texten om att återvinningsfraktioner finns på Svamptorget har tagits bort från planbeskrivningen.

## Översikt över inkomna yttranden

### Inkomna yttranden

#### Myndigheter

Länsstyrelsen

Kommunala lantmäterimyndigheten

Uppsala brandförsvär

Statens fastighetsverk

#### Kommunala nämnder och bolag

Äldrenämnden

Kulturnämnden

Omsorgsnämnden

Miljö- och hälsskyddsnämnden

Idrotts-och fritidsnämnden

Utbildningsnämnden

Uppsala Vatten och Avfall AB

#### Intresseföreningar och sammanslutningar

Hyresgästföreningen Uppsala-Knivsta

Funktionsrätt Uppsala kommun

Synskadades Riksförbund genom Trafik-

och miljögruppen för SRF i Uppsala län och SRF Uppsala-Knivsta

Föreningen Vårda Uppsala

#### Ledningsägare

### **Inkomna yttranden**

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall AB Heat Sweden

### **Privatpersoner**

Privatperson 1 1

Privatperson 2

Privatperson 3

Privatperson 4

Privatperson 5

Privatperson 6

Privatperson 7

Privatperson 8

Privatperson 9

Privatperson 10

Privatperson 11

Privatperson 12

Privatperson 13

Privatperson 14

Privatperson 15

Privatperson 16

Privatperson 17

Privatperson 18

Privatperson 19

Privatperson 20

Privatperson 21

Privatperson 22

Privatperson 23

Privatperson 24

### **Övriga**

Region Uppsala

Upplandsmuseet

PostNord

Swedavia Airports

LFV

## **Sammanfattning av inkomna synpunkter från samrådet och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning**

Nedan sammanfattas inkomna synpunkter och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning.

## Yttranden från remissinstanser och privatperson

### Länsstyrelsen

Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att rubricerad detaljplan inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 3 § miljöbalken. Bevarandet av hela det gröna stråket i södra delen av planområdet som NATUR är avgörande för att planen inte ska bedömas innebära betydande miljöpåverkan ur naturmiljösynpunkt. Stråket bedöms vara mycket betydelsefullt för cinnoberbagge. Analyser som genomförts visar att det aktuella området faller inom ett område som är graderat till topp 10% mest värdefulla områdena för arten inom habitatnätverket och att området faller inom ett av de viktigaste spridningsstråken. För att stärka skyddet för det gröna stråket bör bevarandet av naturområdet uttryckas som en del av syftet med detaljplanen. Eftersom stråket redan i dagsläget är förhållandevis smalt (ca 50-60 meter) är länsstyrelsens bedömning att ingrepp som innebär att det minskas inte kan betraktas som obetydliga.

*Frågor som bevakas av Länsstyrelsen enligt 11 kap 10 § PBL Miljökvalitetsnormer (MKN)*  
*Ytvatten*

För att följa miljökvalitetsnormer (MKN) får en detaljplan inte ge upphov till en förändring som innebär att vattenmiljön försämras på ett sätt som äventyrar möjligheten att uppnå den status som vattnet ska ha enligt en miljökvalitetsnorm. 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. Frågan om hur MKN ska följas vid planläggning i ett enskilt fall behöver vanligtvis bedömas utifrån påverkan på recipienten där ett helhetsperspektiv tas över de åtgärder som behöver vidtas inom avrinningsområdet. Se Boverkets underlag för ytterligare vägledning. Underlag för att följa MKN - PBL kunskapsbanken – Boverket.

Beaktat detaljplanens begränsade storlek i förhållande till vattenförekomstens yta anser länsstyrelsen att det är tillräckligt att redovisa om ämnen i lägsta klass som förekommer i dagvatten ökar eller minskar efter exploateringen. Dagvattenutredningen saknar en bedömning av följande ämnen i lägsta klass: antracen, PBDE, PFOS, benso(a)pyrene och tributyltenn. För att miljökvalitetsnormerna ska anses följas vid planläggning är det viktigt att tillräckliga åtgärder vidtas för att ämnen som redan är i lägsta klass inte ökar i recipienten. Länsstyrelsen är dock medveten om att det inte är möjligt att genomföra beräkningar för alla ämnen med de metoder som finns tillgängliga i dagsläget. För vissa ämnen är beräkningarna även förknippade med särskilt stora osäkerheter. För ämnen som det inte går att göra beräkningar för kräver inte länsstyrelsen att kommunen ska genomföra beräkningar. Om det är så att ämnena har uteslutits av denna anledning anser länsstyrelsen att planbeskrivning ska innehålla en motivering och beskrivning av de tekniska begränsningarna och osäkerheterna för detta/dessa ämnen. Om vidare utredning av grundvattenförhållandena enligt avsnittet nedan förändrar kommunens bedömning av möjligheterna till rening av dagvatten behöver det framgå av detaljplanen.

### Grundvatten

Länsstyrelsen anser att kommunen inte beskriver de risker för påverkan på MKN för grundvatten som planen medför och hur dessa risker ska undvikas på ett tillräckligt sätt. Detta behöver åtgärdas till granskningsskedet. Dagvattenutredningen innehåller

ett antal osäkerheter. Bland annat har grundvattenmätning genomförts under en tid på året då grundvattenytan normalt är som lägst. Trots detta ligger grundvattenytan enligt dagvattenutredningen endast ca 1m under markytan. Det framgår inte heller av planhandlingarna om det finns ett ytligt och ett djupare grundvatten på platsen. Detta behöver utredas eftersom med den ytliga grundvattenyta som beskrivs kan göra det mycket svårt att uppnå någon rening av dagvatten inom området, vilket även beskrivs i dagvattenutredningen.

Då planen medger garage i källarplan för det kvarter som är beläget närmast Vårdsätravägen behöver kommunen i planhandlingarna visa att detta går att genomföra utan att riskera negativ påverkan på grundvattnet. Detta framgår inte av genomförd dagvattenutredning. Kommunen hänvisar i planen till att planområdet återfinns inom ett område som klassas ha måttlig känslighet för påverkan på grundvattnet. Nybyggnation, speciellt med inslag av källarkonstruktioner, kan dock leda till en förändring av lerlagrens skyddande effekt. Sårbarheten kan därmed vara högre eller bli högre inom delar av området. Aktuell kännedom om de förhållanden som råder är därför av högsta vikt för att förhindra att förorenat dagvatten ska hamna i grundvattnet eller annan recipient. Kommunen behöver också i planen tydliggöra eventuella risker med att hårdgjorda ytor inom kvartersmark – parkeringsplatser, prickmark och del av trottoar – som på grund av marklutningen leds mot allmän platsmark föreslås beläggas med genomsläppligt material för att minimera avrinning från dessa ytor. Även om området klassats med måttlig känslighet för grundvattnet kan detta innebära att läckage kan infiltrera i mark. I planbeskrivningen skriver kommunen att vidare utredning behövs för att kartlägga grundvattennivåerna i området. Länsstyrelsen delar denna bedömning och anser att det behöver göras under planprocessen för att visa att föreslagen markanvändning är lämplig.

#### *Hälsa och säkerhet*

Markföroreningar I planbeskrivningen skriver kommunen att låga nivåer för samtliga föroreningsämnen har uppmätts inom planområdet. Till granskningsskedet behöver kommunen tydliggöra om det finns föroreningar som överskrider Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (KM) och i sådana vilka eventuella åtgärder som krävs för att klara riktvärdena för KM.

#### *Buller*

Länsstyrelsen konstaterar att man i föreslagen bullerutredning och utformning av planområdet klarar bullerriktvärden både vid fasad och för tilltänkta uteplatser. För bostäderna längsmed Vårdsätravägen klaras dock endast ekvivalenta riktvärden vid fasad om minst hälften av boningsrummen är vända mot en tyst sida, eller om lägenheternas yta är högst 35 m<sup>2</sup>. Länsstyrelsen vill uppmuntra kommunen att planera för en god ljudmiljö snarare än att precis klara kraven för att undvika olägenhet för människors hälsa. Syftet med PBL, som ger kommunerna uppgiften att planlägga markanvändningen, är bland annat att främja goda levnadsförhållanden och en god livsmiljö för människorna (1 kap 1 § PBL). Länsstyrelsen anser att det finns ett utrymme för kommunen att förbättra planförslaget när det gäller att främja goda levnadsförhållanden och en god livsmiljö med avseende på trafikbuller. Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen i kommande planprocess planerar att utreda eventuell påverkan av vibrationer med anledning av pågående planering för spårvägsstrafik.

#### *Översvämning från skyfall*

I dagvattenutredningen beskrivs att de lågpunkter som förekommer inom planområdet har tillrinningsområden som ligger inom planområdet samt att dessa

lågpunkter kommer byggas bort i samband med planens genomförande. På grund av klimatförändringar förväntas årsmedelnederbörden i Uppsala län öka med 20-30% mot seklets slut. Det innebär att trots att marken inte planeras hårdgöras nämnvärt jämfört med nuläget kommer ändå flödena från planområdet öka vid ett 100- årsregn om inte fördröjande åtgärder vidtas. Länsstyrelsen anser att kommunen bör redogöra för hur avrinning vid 100-årsregn sker nedströms planområdet samt huruvida ökade flöden från planområde kan innebära en ökad risk för översvämning av befintlig bebyggelse. Om negativ påverkan för befintlig bebyggelse föreligger bör åtgärder för att motverka detta införas i plankartan.

#### *Övriga rådgivande synpunkter: Väsentlig ändring av naturmiljön*

Tillkommande bebyggelse planeras i stor utsträckning på redan ianspråktagen mark även om viss naturmark tas i anspråk. Ett fåtal stora träd kommer att behöva avverkas. Länsstyrelsen anser att kommunen ska förtydliga i vilken omfattning planens genomförande innebär att naturmark tas i anspråk, för att tydliggöra att 12:6-samråd inte behöver genomföras. Till exempel står det på sidan 25 i planbeskrivningen om nedtagning av träd längs Vårdsätravägen. Miljöbalkens bestämmelser gäller parallellt med Plan- och bygglagen. Enligt 12 kap 6 § miljöbalken ska åtgärder som riskerar att väsentligt ändra en naturmiljö, och som inte omfattas av tillstånds- eller anmälningsplikt enligt andra bestämmelser enligt miljöbalken, anmälas för samråd till tillsynsmyndigheten som i föreliggande fall är Länsstyrelsen. Genom samrådsbestämmelserna beaktas hänsynsreglerna i 2 kap. miljöbalken, bland annat genom att Länsstyrelsen kan förelägga om att vidta de åtgärder som behöver för att begränsa eller motverka skada på naturmiljön. Avverkning av skyddsvärda träd, liksom exploatering av objekt med förekomst av rödlistade eller fridlysta arter kan vara en sådan åtgärd. När en naturmiljö väsentligen förändras till följd av att en detaljplan upprättas anser länsstyrelsen att det är lämpligt att det i planhandlingarna beskrivs hur hänsynsreglerna i miljöbalken beaktas. Samrådsskyldigheten enligt 12 kap 6 § miljöbalken kan då anses vara uppfylld. Detta förutsätter dock att underlaget är tillräckligt. När planprocessen ersätter 12:6-samrådet kan det därför krävas mer långtgående redovisningar i planhandlingarna av hur naturmiljön beaktas, jämfört med de planer som inte innebär risk för en väsentlig ändring av naturmiljön.

#### *Artskydd*

PBL ställer inte uttryckligen krav på att bestämmelserna om artskydd ska beaktas i ett detaljplaneärende. Regelsystemet får emellertid anses förutsätta att underlaget i ett planärende belyser dessa frågor på ett erforderligt sätt så att en samlad bedömning av de planerade åtgärdernas inverkan på fridlysta arter och deras fortplantnings- och viloområden kan göras (MÖD P 14414-21). För att skyddsåtgärder som behöver vidtas ska säkerställas behöver de framgå av planhandlingarna på ett tydligt sätt. Inom planområdet finns i dagsläget inga fynd av cinnoberbagge men däremot finns fynd i när anslutning till planområdets gräns. Av genomförd artskyddsutredning framgår att områden med lämpliga substrat (direkt lämpligt och inom nära framtid) för cinnoberbagge finns inom och i anslutning till området och att dessa kan påverkas av planerad exploatering. Det är inte osannolikt att arten kan förekomma inom planområdet framöver, när lämpliga substrat uppstår (nydöda eller döende träd). Länsstyrelsen anser att det är viktigt att tydliggöra i planbeskrivningen hur detta hanteras eftersom förbuden i 4 a § artskyddsförordningen kan aktualiseras vid ingrepp i lämpliga substrat. Länsstyrelsen bedömer att bifogad artskyddsutredning är tillräcklig som bedömningsunderlag för framtagandet av aktuell detaljplan. I kapitel 6 förslås skyddsåtgärder och åtgärder för ekologisk kontinuitet. Även i naturvärdesinventeringen föreslås skyddsåtgärder. Länsstyrelsen anser att kommunen

ska förtydliga i planbeskrivningen vilka anpassningar och skyddsåtgärder som kommer att vidtas för att undvika att förbuden i 4 a § artskyddsförordningen aktualiseras och hur dessa skyddsåtgärder säkerställs. Länsstyrelsen anser att det ska framgå av planbeskrivningen hur närliggande substrat skyddas liksom hur potentiella substrat inom planområdet ska hanteras för att undvika förbjuden skada. Vid konstaterad förekomst av cinnoberbagge inom planområdet bedömer länsstyrelsen att ingrepp i naturmiljö ska föregås av ytterligare samråd med länsstyrelsen om åtgärdens förenlighet med artskyddsförordningens bestämmelser. Länsstyrelsen anser vidare att det är viktigt att skydda det område som benämnts som NATUR i plankartan under byggskedet så att det inte påverkas av tillfälliga etableringsytor, körvägar eller liknande.

#### *Biotopskydd*

I norra änden av Valsätra 69:1 finns en allé med mycket gamla och grova askar som omfattas av generellt biotopskydd enligt 7 kap 11 § miljöbalken. Träden avse bevaras och undantas från anläggningsarbeten som riskerar att skada träden. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver förtydliga i genomförandebeskrivningen hur detta säkerställs.

#### **Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning**

Stadsbyggnadsförvaltningen håller med om att flera saker behöver förtydligas i planbeskrivningen och i plankartan.

Planbeskrivningen kompletteras med att bevarandet av naturområdet blir en del av planens syfte. Se avsnittet Planens syfte i planbeskrivningen.

#### *Ytvatten*

Dagvattenutredningen saknar en bedömning av följande ämnen i lägsta klass: antracen, PBDE, PFOS, benso(a)pyrene och tributyltenn. Dagvattenutredningen kompletteras med detta och planbeskrivningen kompletteras med ett resonemang kring detta. Se avsnittet Föreslagna åtgärder under Grundvatten i planbeskrivningen.

#### *Grundvatten*

Dagvattenutredningen kompletteras med resonemang kring mätning av grundvattennivåer. Planbeskrivningen kompletteras med resonemang om grundvattenmätningar under rubriken Mark och Geoteknik. Grundvattennivån har uppmätts i fyra punkter mellan augusti och oktober 2024 efter att ett grundvattenrör som satts i juni 2024 indikerade hög grundvattennivå. Kompletterande mätningar bekräftar i hög utsträckning de höga nivåerna, vilket ytterligare befäster vikten av schaktning djupare än en meter över grundvattennivå, ska föregås av tillstånds- och/eller dispensprocessen.

Det stämmer att detaljplanen inte förbjuder källare i det större bostadskvarteret inom planområdet. Källare är dock ingen förutsättning för att genomföra detaljplanen. Plankartan förtydligas med bestämmelser om att den upphöjda gården får ha en nockhöjd om +38,5 meter. Garaget under gården kommer alltså inte att behöva utgöras av en källare nedgrävd i marken. Planbeskrivningen kompletteras med sektioner där man ser garagets förhållande till omgivande gator och bostadsbyggnaderna. Se avsnittet Gårdsmiljö, samt Mark och Geoteknik.

#### *Hälsa och säkerhet*

Angående markföroreningar så kompletteras planbeskrivningen med att riktvärden för känslig markavändning inte riskerar överskridas. Se avsnittet Markföroreningar.

#### *Översvämning från skyfall*

Angående avrinning av 100-årsregn nedströms från planområdet. Dagvattenutredningen och planbeskrivningen är uppdaterade med en bild som visar rinnväg för skyfall nedströms från planområdet. Se delen Översvämningsrisk vid extrema regn i planbeskrivningen. Vatten kommer att rinna norrut längs med Vårdsätravägen. Längs den vägen planeras en spårväg som kommer att behöva hantera dessa frågor. Det finns inte risk att någon bebyggelse skadas vid skyfall.

#### *Väsentlig ändring av naturmiljön, artskydd och biotopskydd*

Angående påverkan på naturmiljö så förtydligas planbeskrivningen under avsnittet Park och natur med illustrationer och resonemang från naturvärdesinventeringen och artskyddsutredningen för cinnoberbagge. De olika naturklasserna redovisas. Allén norr om planområdet illustreras och ett resonemang om att allén inte får skadas är tillagt. Träden som planerat att tas ner längs Vårdsätravägen beskrivs med text och bild. Lämpliga framtida substrat för cinnoberbaggen beskrivs och ett resonemang från artskyddsutredningen är tillagt. Kommunens övergripande arbete med förstärkning av cinnoberbaggens livsmiljöer beskrivs också.

Angående påverkan på fladdermöss så förtydligas planbeskrivningen under avsnittet Park och natur med illustrationer och resonemang från artskyddsutredningen för fladdermöss.

Planbeskrivningen förtydligas under avsnittet Dokumentation och kontroll hur området som planläggs som natur inom planområdet skyddas under byggtiden, både när det gäller naturvärden och påverkan på fladdermöss.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att detta utökade resonemang gör att ett 12:6-samrådet inte krävs i det enskilda fallet. Detta nämns även i delen Markanvändning, transporter och energi ur klimathänsyn.

### **Kulturnämnden**

Kulturnämnden bedömer att ett genomförande av detaljplanen skulle medföra att platsens kulturhistoriska värden minskar och ser negativt på de föreslagna rivningarna av kontorsbyggnaden (bättre anpassad än planförslaget) och ekonomibyggnaden som hör till den intilliggande gårdsmiljön och som båda bidrar med värden till platsen. Vidare anser kulturnämnden att den föreslagna bebyggelsen inte är tillräckligt anpassad till platsens kulturhistoriska värden och närmiljö då den är för storskalig i relation till Rosendals gård och småhusbebyggelsen söder om planområdet. Därtill anser nämnden att utgångspunkten ur såväl kulturarvs- som hållbarhetsperspektiv bör vara att bevara befintlig bebyggelse samt att underlag om bebyggelse från 1980- och 90-talet bör tas fram.

Detaljplanen för kvarteret Språkmästaren omfattas enligt kulturnämnden av "Konstprogram Rosendal" (2016) som därför anser att det bör ingå som underlag till handlingarna för detaljplanen. I det fall detaljplanen genomförs bedömer kulturnämnden att det finns möjligheter till konstnärlig gestaltning i nära samverkan med byggtörer och fastighetsägare.

### **Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning**

Stadsbyggnadsförvaltningen har gjort en annan bedömning än kulturnämnden och gör andra avvägningar vad gäller kulturmiljön och klimatfrågorna. Förvaltningen ser visserligen inte att planen omfattas av "Konstprogram Rosendal" (2016), men anser att det är en god idé att komplettera planbeskrivningen med resonemang om möjligheterna till konstnärlig gestaltning. Se avsnittet Stadsbild, bebyggelse och gestaltning.

### **Kultur-, Idrotts- och fritidsförvaltningen**

Förvaltningen ser positivt på detaljplanen, som skapar goda förutsättningar för boendes möjlighet till rörelse och idrott i närmiljön vilket skapar förutsättningar för god folkhälsa och anser att avsnitten om mötesplatser och folkhälsa kan utvecklas ytterligare.

### **Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning**

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer inte att komplettering är nödvändig.

### **Vattenfall Eldistribution AB**

Eldistribution önskar att säkerhetsavstånd till nätstation säkerställs i plankartan.

### **Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning**

Plankartan justeras enligt Vattenfall Eldistribution AB:s önskan. Det inritade E-området förstoras något så att det blir 10 meter brett längs med den angränsande naturmarken. Längs E-områdets gräns läggs en 5 meter bred prickmark så att inga byggnader kan uppföras närmare E-området än 5 meter.

### **Upplandsmuseet**

Upplandsmuseet anser att föreslagen exploatering bör minskas generellt och i synnerhet bebyggelsens höjd närmast Rosendals gård, som riskerar att upplevas som främmande istället för som värdefull historisk miljö.

### **Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning**

Stadsbyggnadsförvaltningen har gjort en annan bedömning avseende högsta tillåtna höjd utifrån planförslagets sammantagna avvägningar, och ser att planförslaget utformats för att möjliggöra ett projekt som förhåller sig till Rosendals gård på ett sådant sätt att kulturmiljön inte påverkas i den mån att nockhöjderna bör ändras. Att två ekonomibyggnader eventuellt påverkas av skuggning under vissa årstider ser förvaltningen inte heller som tillräckligt skäl att ändra föreslagna nockhöjder.

### **Äldrenämnden/omsorgsnämnden/Vård- och omsorgsnämnden**

Nämnden anser att planförslaget bör förhålla sig tydligare till äldreperspektivet samt grupper med fysiska och/eller kognitiva funktionsnedsättningar i linje med gällande styrdokument. Vidare ser nämnden behov av att tillämpa begreppet universell utformning i planhandlingen. Därtill anser nämnden att äldres efterfrågan om glesare

och lägre bebyggelse bör mötas för att främja flyttkedjor och efterlyser bl.a. sociala utrymmen i bottenplan.

### **Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning**

Stadsbyggnadsförvaltningen ser att den sociala konsekvensanalys som tagits fram som underlag till planförslaget är av fullgod kvalitet för att tillgodose även äldreperspektivet. Vidare har förvaltningen bedömt planens högsta tillåtna exploateringsgrad som godtagbar. Plankartan har kompletterats med en planbestämmelse som reglerar övergången mellan den upphöjda gården i det större kvarteret och gårdsmiljön i markplan i nordväst. Förvaltningen påpekar att sociala utrymmen möjliggörs i bottenplan mot Vårdsätravägen. Den exakta utformningen av lokaler och gårdsmiljö utarbetas i bygglovsskedet, och i den efterföljande tekiska prövningen.

### **Miljö- och hälsoskyddsnämnden**

Nämnden anser att en planbestämmelse om att vibrationer från spårvägen inte ska överskrida 0,3 mm/s.

Nämnden noterar att PFAS inte analyserats enligt underlaget samt att detta bör göras. Vidare anser nämnden att även eventuellt länsvatten bör provtas för vidare behandling. Nämnden efterlyser därtill en bedömning av huruvida ny bebyggelse påverkar Rosendals gård negativt avseende skuggning.

Nämnden saknar även en bedömning i planunderlaget av hur tillkommande belysning av planområdet kan påverka djurlivet och vilka de negativa konsekvenserna i intilliggande grönstråk är till följd av ljusföroreningar.

Slutligen önskar nämnden exempel på hur allén med askar ska skyddas.

### **Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning**

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömer att den föreslagna planbestämmelsen om högsta tillåtna vibration på 0,3 mm/s är inte lämplig i detta fall. Skrivning har lagts till i planbeskrivningen. Se avsnittet Vibrationer. Resonemang om PFAS har lagts till i planbeskrivningen. Se avsnittet Grundvatten.

Stadsbyggnadsförvaltningen ser att en ekonomibyggnad skuggas av föreslagen bebyggelse vid vissa tider på året, men ser det inte som anledning att ändra förslagets möjliggörande. Vidare ser Stadsbyggnadsförvaltningen att detta redovisas tydligt i de solstudier som tagits fram.

Planhandlingarna har kompletterats med en Artskyddsutredning för fladdermöss inklusive fladdermusinventering. I den föreslås åtgärder för att inte fladdermöss ska påverkas negativt av bland annat ljus. Dessa åtgärder är införda i planbeskrivningen under avsnittet Dokumentation och kontroll.

Planbeskrivningen kompletteras med resonemang kring att askarna i allén har ett dike vid sig som ska bevaras samt att den nya vägen anläggs på samma avstånd från askarna som en redan befintlig väg. Se avsnittet Park och natur. Skrivning har även lagts till under avsnittet Byggskedet i planbeskrivningens genomförandedel.

### **Funktionsrätt**

Funktionsrätt välkomnar och uppskattar åtskillnaden mellan gång- och cykelbanor. Funktionsrätt efterfrågar dock att uppdelningen av gång- och cykeltrafik även poängteras som en rekommendation i planbeskrivningens text.

Funktionsrätt önskar vidare att ytterligare bulleråtgärder övervägs samt att trafikflöden på Vårdsätravägen begränsas i syfte att minska buller. Slutligen önskar Funktionsrätt att arter som minimerar risk för allergi ska väljas vid nyplantering.

### **Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning**

Stadsbyggnadsförvaltningen instämmer i stort med Funktionsrätts synpunkter, men ser att de åtgärder som regleras i plankartan redan är på plats samt att övriga synpunkter inte regleras i PBL.

### **Synskadades Riksförbund genom Trafik- och miljögruppen för SRF i Uppsala län och SRF Uppsala-Knivsta**

Remissinstansen har synpunkter på illustrationsbilder i planhandlingen och efterfrågar tydlighet i plankartan och planbeskrivningen för att planen inte riskerar leda till brister i tillgänglighetsanpassningen. Vidare saknar de text om gångstråk, inklusive övergångsställen avseende tillgänglighet samt, i den sociala konsekvensanalysen, konsekvenser för funktionsnedsatta. Slutligen ser de ett redaktionellt fel om ökning av trafikflöden.

### **Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning**

Stadsbyggnadsförvaltningen instämmer med remissinstansens erinran om otydlighet i plankartan. Den aktuella gatan har fått en ny utformning till granskningen, se plankartan. I övrigt anser förvaltningen att planhandlingen uppfyller PBL:s krav på ett fullgott vis. Den exakta utformningen av gatorna utförs av anläggning inom Uppsala kommun. Stadsbyggnadsförvaltningen tackar för påpekandet om otydlighet gällande ökning av trafikflöden och justerar i planbeskrivningen under rubriken Trafik och tillgänglighet.

### **Utbildningsnämnden**

*Ingen erinran.*

### **Statens Fastighetsverk (sakägare)**

SFV anser att samrådsförslaget kommer ge en stor påverkan på Rosendals gård som angränsar till planområdet. SFV har synpunkter på planförslagets utformning, den samlade bedömningen av påverkan på Rosendals gård, samt förslag på rivning av ekonomibyggnaden på fastigheten Valsätra 69:9 (inom planområdet). SFV bedömer att planförslagets skala, byggnadshöjd och takutformning behöver ses över i det fortsatta planarbetet och att planförslaget ska anpassas och visa större hänsyn till den gamla gårdsmiljön. Vidare bedömer SFV att föreslagen bebyggelse påverkar solinstrålningen inom fastigheten Valsätra 69:5 under vår och höst. Slutligen saknar SFV redovisning av planens konsekvenser för befintlig bebyggelse.

### **Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning**

Stadsbyggnadsförvaltningen är enig med SFV om att planförslaget innebär en förändring av platsens karaktär, i synnerhet i de delar som besitter låga kulturhistoriska värden, det vill säga parkering, materialupplag och 1980-talsbyggnaden. Förvaltningen har däremot gjort en annan bedömning än SFV vad gäller planförslagets föreslagna exploateringsgrad, byggnadshöjd samt takutformning. Inför granskningen kommer dock planbeskrivningen kompletteras med text om solinstrålning/skuggning norr om planområdet under avsnittet om Planens konsekvenser, underrubrik Hälsa och säkerhet.

### **Lantmäterimyndigheten**

LM ser en del redaktionella fel i planhandlingen och önskar vidare en fastighetskonsekvenskarta i planbeskrivningen samt att text om inlösen av mark tas bort. För tydlighetens skull bör det vidare framgå att kommunen har rätt att lösa in mark för allmän plats, anser LM, som även vill se information om huruvida en anslutningsavgift för VA kommer att tas ut. Därtill anser LM att förgårdsmark behövs mellan byggrätt och allmän platsmark för ledningar och att exploateringsgraden uttrycks på ett sätt som säkrar tänkt fördelning vid eventuell avstyckning inom användningsområden.

### **Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning**

Stadsbyggnadsförvaltningen justerar planbeskrivningens redaktionella fel. En fastighetskonsekvenskarta finns nu i planbeskrivningen i avsnittet Konsekvenser för fastigheter inom planområdet. Stadsbyggnadsförvaltningen har en annan syn än Lantmäterimyndigheten om redovisning av förgårdsmark samt styrning av bruttoarea.

### **Vattenfall AB Heat Sweden**

*Ingen erinran.*

### **Uppsala vatten och avfall AB**

UVAB informerar om risken för att Kungsängsverkets miljötillstånd överskrids samt att bolaget avser att föreslå kommunfullmäktige besluta om att planområdet ska upptas i verksamhetsområde för VA. Därutöver påminner de om att Spårvägsprojektet behöver samordnas med planområdets genomförande vid ledningsförläggning. Slutligen påminner UVAB om att tillräckliga utrymmen för samtliga förpackningsfraktioner behöver finnas inom fastigheten, vilket exploatören behöver ta höjd för och tillgodose, då återvinningsstationer i sin nuvarande form kommer att försvinna.

UVAB anser att planhandlingen bör förtydligas hur dagvatten ska ledas till Bäcklösadiket i samordning med Spårvägsprojektet. Vidare vill de se ett specifikt resonemang om huruvida skyfallsvatten från planområdet kan påverka den planerade spårvägen uppströms. Därutöver anser de, som Länsstyrelsen, att det bör framgå varför ämnena PBDE, TBT och PFOS inte behandlas i dagvattenutredningen.

### **Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning**

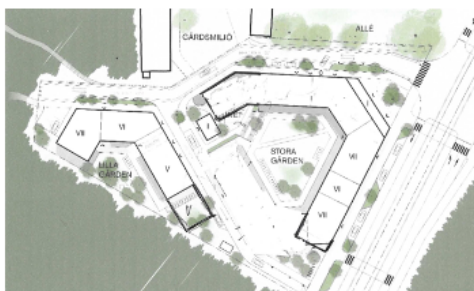
Planhandlingen förtydligar hur dagvatten ska ledas till Bäcklösadiket i samordning med Spårvägsprojektet. Dagvattenutredningen kompletteras med resonemang om

skyfallsvattens påverkan uppströms samt de saknade föroreningsämnen. Texten om att återvinningsfraktioner finns på Svamptorget tas bort från planbeskrivningen.

### **Föreningen Vårda Uppsala**

FVU anser Kvarteret Språkmästaren är ett lämpligt område för förtätning med omvandling från småskalig kontorsverksamhet till bostadskvarter med inslag av service och mötesplatser i anslutning till planerad kapacitetsstark kollektivplats.

Dock anser FVU att kvarteret mot Vårdsätravägen är för storskaligt i förhållande till Rosendals gård och borde regleras med sänkta nockhöjder mot norr. Vidare ser de att kvarteret borde öppna sig mot sydväst istället för mot nordväst för att i ge bättre sol- och dagsljusförhållanden för de boende.



*Skiss till utformning av gårdsmiljöerna för att ge mer ljus till stora gården och lägenheter*

Vidare önskar de att en mer akut takvinkel tillåts för att öka effekten på föreslagna solceller på taken.

### **Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning**

Stadsbyggnadsförvaltningen har gjort en annan bedömning än Föreningen Vårda Uppsala.

### **Uppsala brandförsvär**

Uppsala brandförsvär efterfrågar ett förtydligande om vilka räddningsinsatser som möjliggörs i planförslaget samt förslag på hantering av släckvatten. Vidare anser nämnden möjlighet till tillräckligt antal brandposter bör säkerställas i planen.

### **Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning**

Angående räddningsinsatser är grundkravet för bostäder att det ska finnas två av varandra oberoende utrymningsvägar. I flerbostadshus upp till åtta våningar är oftast trapphuset en väg och den andra via balkong eller fönster med stegutrustning från räddningstjänsten. Utryckningsfordon når fram till samtliga hus i kvarteret. Räddningstjänstens bärbara stege kan användas från gården om det vertikala avståndet mellan mark och fönsters underkant inte överstiger 11.0 m, vilket motsvarar 4 våningar. Vid 5 våningar och högre säkerställs utrymning antingen genom att lägenheterna är genomgående dvs har minst ett fönster mot gata alternativt genom att trapphus utförs som egen brandcell Tr2.

Brandposter är inte något som hanteras i en plankarta. Brandposter anläggs på allmän plats på samma sätt som övriga VA-ledningar och brunnar som anläggs på allmän plats. Räddningstjänstens behov av brandposter tas med i projekteringen av allmän plats i senare skede.

### **Hyresgästföreningen Uppsala-Knivsta**

Hyresgästföreningen Uppsala-Knivsta ställer sig positiva till planförslaget, men vill se blandade boendeformer.

### **Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning**

Boendeform och upplåtelseform regleras inte i detaljplan.

### **Region Uppsala Trafik och Samhälle**

Region Uppsala Trafik och samhälle ställer sig positiva till planförslaget.

### **Swedavia Airports**

Ingen erinran.

### **Postnord AB**

Ingen erinran.

### **LFV**

Har inkommit med ett yttrande markerat som sekretess. Stadsbyggnadsförvaltningen har tagit det i beaktan.

### **Privatpersoners synpunkter**

Nedan följer enskilda privatpersoners synpunkter, följt av Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning.

#### **Privatperson 1 och privatperson 2**

Privatperson 1 och privatperson 2 anser att husens höjd påverkar Norby eftersom skogsremsan mellan projektförslaget och Norby inte är tät nog för att verka som visuell barriär. Områdets karaktär anses därför påverkas av förslaget, vilket borde tas upp i kulturmiljöanalysen. Vidare anser privatperson 1 och privatperson 2 att förslaget medför att skogen blir lek- och rekreationsområde för tillkommande boende, vilket påverkar växt- och djurliv negativt. Därtill har privatperson 1 och privatperson 2 synpunkter på illustrationer, hur avstånd till mataffär angivits samt att en riskanalys om sättningar för befintlig bebyggelse saknas.

Slutligen anser privatperson 1 och privatperson 2 att det föreslagna parkeringstalet är för lågt vilket leder till att boende och besökare efter planens genomförande parkerar på Malma Ringväg.

#### **Privatperson 3**

Privatperson 3 anser att projektförslaget är för högt, inte utgår från platsens förutsättningar samt att radhus bättre skulle länka Rosendals flerbostadshus med Norbys villor. Vidare anser privatperson 3 att markarbeten/sprängning vid ett projektgenomförande kan dränera omkringliggande områden, vilket kan hota cinnoberbaggens livsvillkor samt öka befintlig sättningsproblematik i Norby.

Privatperson 3 efterlyser grundvattenkontrollprogram samt att fler grundvattenprov tas. Därtill anser privatperson 3 att en vindstudie borde tas fram som visar höghusens påverkan på vindfällan samt att förslaget spridningsstråk inte får effekt eftersom för många människor kommer röra sig i närheten. Privatperson 3 vill se markparkering istället för garage under mark för att minska klimatkostnader och påpekar vidare att dagvattenutredningen bör justeras med avseende på avvattnings som sägs ske ytligt trots att det även finns rör. Privatperson 3 anser att eftersom skogen är gles mellan föreslagen bebyggelse och villatomterna närmast söder om planområdet, kommer deras fastigheter minska i värde på grund av insyn och att en byggnad som beskrivs som ett landmärke inte kan anses ha ringa påverkan på befintlig kulturmiljö. Vidare anser privatperson 3 att planen inte kan förutsätta att den kapacitetsstarka kollektivtrafiken blir av och därför inte heller kan hänvisa till den vid beräkning av parkeringstal, vars redovisning samt säkerställande privatperson 3 anser vara oklar. Ett högre parkeringstal behövs som inte riskerar strida mot kommunens riktlinjer, anser privatperson 3, som även ser att bilar från Rosendal parkerar i Norby idag. Eftersom det idag är svårt att ta sig ut på Vårdsätravägen från fastigheten Valsätra 69:1 lär det bli trafikstockning om projektförslaget genomförs, anser privatperson 2. Slutligen vill privatperson 3 att "tillfällig vistelse" i form av exempelvis hotell tas bort från bestämmelsen C.

#### **Privatperson 4**

Privatperson 4 anser att projektförslaget är för högt samt att radhus eller andra småhus skulle passa bättre på platsen. Vidare tror privatperson 4 att boende kommer att parkera på gatorna i Norby, vilket skulle ge sämre sikt, minskad trygghet och sämre framkomlighet enligt privatperson 4.

#### **Privatperson 5**

Privatperson 5 anser att skogen har en generell höjd om 20 meter, varför planförslaget bör tillåta högst den nockhöjden. Vidare anser privatperson 5 att förslaget parkeringstal är för lågt och säger att boende från Rosendal parkerar i Norby.

#### **Privatperson 6**

Privatperson 6 framför samma synpunkter som privatperson 3.

#### **Privatperson 7, privatperson 8, privatperson 9**

Privatperson 7, 8 och 9 tycker inte att sjuvåningshus passar in i området, som präglas av låg villabebyggelse och Rosendals gård och inte är en del av Rosedal. Vidare anser privatperson 7, 8 och 9 att skogen är för gles för att skydda mot insyn vid ett projektgenomförande och att parkeringstalet är för lågt.

#### **Privatperson 10**

Privatperson 10 är positiv till att del av Kåbo 1:18 planläggs som Natur, men önskar att skydd vid exempelvis byggnation säkerställs i planen. Vidare anser privatperson 10 att föreslagen bebyggelse är för hög och maximalt borde vara 3 våningar, med undantag för mot Vårdsätravägen där något högre höjd är acceptabel. Därutöver oroas privatperson 10 över trafikbuller från planförslaget gata i söder samt anser att

projektförslaget inte får ges bygglov förrän Spårvägsprojektets genomförande är säkerställt.

#### **Privatperson 11**

Privatperson 11 anser att planförslagets parkeringstal är för lågt.

#### **Privatperson 12, privatperson 13, privatperson 14, privatperson 17, privatperson 18**

Privatperson 12, 13, 14, 17, och 18 anser att Rosendals gård är en lantidyll som hotas av föreslagen bebyggelse, som ser konstlad ut. Vidare anser privatperson 12, 13, 14, 17, och 18 att ekonomibyggnaden på fastigheten Valsätra 69:1 inte bör rivas, men att villor kan uppföras där. Slutligen anser privatperson 12, 13, 14, 17, och 18 att planförslaget riskerar inverka negativt på cinnoberbagge, fladdermöss samt vitryggig hackspett.

#### **Privatperson 15**

Privatperson 15 anser att det inte behövs någon grön korridor samt att det vore bättre att bygga även på del av fastigheten Kåbo 1:18 som planläggs som natur. Vidare har privatperson 15 synpunkter på projektförslagets kvartersform, men är positiv till planförslagets nockhöjd samt lokaler i bottenplan.

#### **Privatperson 16**

Privatperson 16 befärar att genomfartstrafik på Tallbacksvägen ökar vid planförslagets genomförande och efterlyser farthinder.

#### **Privatperson 17**

Privatperson 17 välkomnar förslaget att möjliggöra bostäder inom planområdet, men med en högsta tillåtna höjd om 5-6 våningar samt efterlyser ett kollektivhus. Vidare önskar privatperson 17 att projektförslaget knyter an till Rosendals gård i större utsträckning vad gäller exteriör och odlingsmöjligheter.

#### **Privatperson 18**

Privatperson 18 anser att föreslagen bebyggelse är för hög och påverkar befintlig kulturmiljö negativt. Privatperson 18 anser även att ekonomibyggnaden på fastigheten Valsätra 69:1 kan ha ett högre kulturhistoriskt värde än kulturmiljöanalysen angett. Slutligen har privatperson 18 sett fladdermöss, cinnoberbagge och vitryggad hackspett i närområdet och efterlyser en inventering gjord av Länsstyrelsen.

#### **Privatperson 19**

Privatperson 19 anser att förslaget är ett bra sätt att utveckla en idag tråkig del av Rosendal och har ingen övrig erinran.

#### **Privatperson 20**

Privatperson 20 anser att förslaget parkeringstal är för lågt och att det kan leda till att boende parkerar i Norby. Hen anser även att förslaget inte behövs då det ligger

lägenheter ute till försäljning i Rosendal. Om förslaget ändå genomförs, anser privatperson 20 att det får bli högst bli 5 våningar. Slutligen efterlyses en redovisning av hur fladdermöss i området kan påverkas av projektförslaget.

### **Privatperson 21**

Privatperson 21 oroas över trafiksituationen och att antalet planerade parkeringsplatser är för lågt.

### **Privatperson 22**

Privatperson 22 anser att ett genomförande av projektförslaget skulle ske på bekostnad av naturen och miljön samt medföra trafikproblem i Norby.

### **Privatperson 23**

Privatperson 23 vill veta hur fladdermöss i området påverkas vid ett projektgenomförande och anser att föreslagna nockhöjder stör på platsen samt att småhus vore bättre. Vidare undrar privatperson 23 hur man tar höjd för ökad trafikmängd.

### **Privatperson 24**

Privatperson 24 anser att projektförslaget är för storskaligt och att Uppsalaborna borde tillfrågats.

### **Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning**

Nedan följer förvaltningens bedömning, uppdelad ämnesvis.

#### *Planens föreslagna bebyggelse.*

Stadsbyggnadsförvaltningen gör en annan bedömning än privatperson 1-7, 9, 12, 13, 15, 18 samt 19 i fråga om högsta tillåtna höjd utifrån planförslagets sammantagna avvägningar, och ser heller inte att skogszonen i planförslaget är för gles eller smal, eller att Norbys karaktär påverkas negativt av föreslagna nockhöjder. Vidare ser stadsbyggnadsförvaltningen att planförslaget utformats för att möjliggöra ett projekt som förhåller sig till Rosendals gård på ett sådant sätt att kulturmiljön inte påverkas i den mån att nockhöjderna bör ändras. Att två ekonomibyggnader eventuellt påverkas av skuggning under vissa årstider ser förvaltningen inte heller som tillräckligt skäl att ändra föreslagna nockhöjder. Med avseende på ekonomibyggnaden på fastigheten Valsätra 69:1, så ingår den inte i gällande plans kulturmiljöområde, och även om den kan anses ha ett högre kulturmiljövärde än byggnaden från 1980-talet på samma fastighet, har förvaltningen gjort avvägningen att en nedmontering av den är godtagbar för att möjliggöra projektförslaget.

#### *Natur.*

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer inte att växter och djur behöver påverkas negativt av att fler boende använder sig av skogen för lek och rekreation, men planärendet har kompletterats med en artskyddsutredning och inventering som visar risken för påverkan på fladdermöss. Skyddsåtgärder ska vidtas för att inte störa fladdermusarten brunlångöra. Den vitryggade hackspetten bedöms inte påverkas negativt av föreslagna bebyggelse. Vidare ska de geotekniska undersökningarna

kompletteras med utökade grundvattenmätningar i syfte att säkerställa att rätt åtgärder vidtas vid eventuella mark- eller sprängningsarbeten inför ett genomförande av projektförslaget. Tillstånd och eller åtgärder som behövs säkerställs i avtal, men regleras inte i plankartan. Planbeskrivningens genomförandedel har kompletterats med information om byggskedet.

#### *Trafik.*

Uppsala kommun har riktlinjer för vilka parkeringsnormer som ska följas vid genomförande av detaljplaner. Stadsbyggnadsförvaltningen ser att de följts, men kommer att förtydliga resonemanget om hur beräkningarna för föreslaget parkeringstal har gjorts. Vidare bedömer stadsbyggnadsförvaltningen att trafikökningen blir låg vid ett projektgenomförande samt att den inte medför buller som överskrider gällande riktvärden. Generella synpunkter som gäller föreslagna trafikåtgärder utanför planområdet kan inte hanteras inom arbetet med denna detaljplan.

### **Bilaga**

Länsstyrelsens yttrande

Stadsbyggnadsförvaltningen

Elin Hedström  
Planchef