

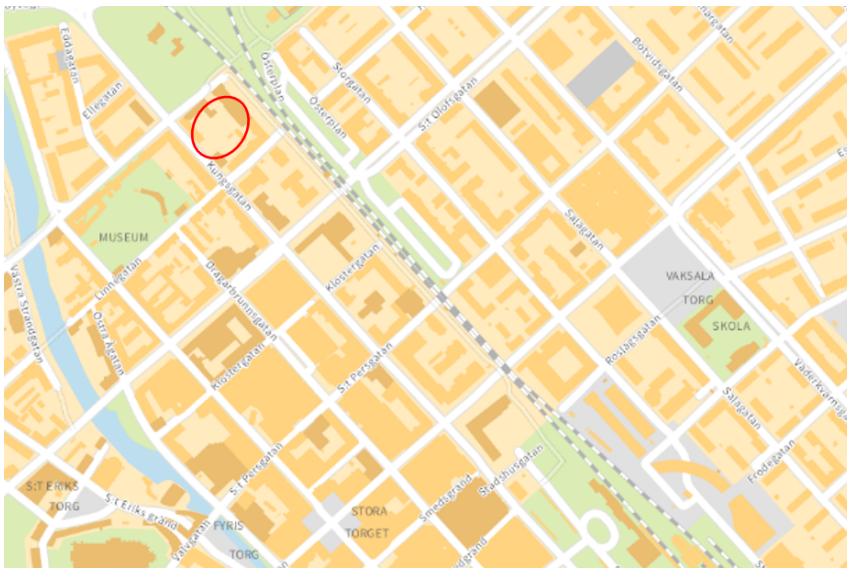
Stadsbyggnadsförvaltningen

Datum:
2022-04-04Diarienummer:
PLA 2012-020195
KLK 2021-03376Handläggare:
Nina Pisto-Forsberg

Utlåtande 2

Detaljplan för Kvarteret Bredablick, del av

Normalt planförfarande



Orienteringskarta med planområdets ungefärliga läge markerat med röd cirkel

Postadress: Uppsala kommun, stadsbyggnadsförvaltningen, 753 75 Uppsala
Besöksadress: Stadshusgatan 2
Telefon: 018-727 00 00
E-post: plan-byggnadsnamnden@uppsala.se
www.uppsala.se

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra komplettering med ett flerbostadshus inom kvarteret Bredablick. Detaljplanen medger förutom bostäder även centrumändamål i eftersträvan av ett effektivt markutnyttjande och ett flexibelt innehåll i bebyggelsen.

Planen syftar även till att säkerställa att byggnaden utformas med en hög arkitektonisk kvalitet med hänsyn till planområdets läge inom den centrala staden och inom riksintresseområdet för kulturmiljö.

Detaljplanen styr att byggnadens bottenvåning som vänder sig mot Kungsgatan ska användas för centrumändamål med publik karaktär i syfte att stärka centrum karaktären och gaturummet.

Detaljplanen medger en högre exploatering än omgivande bebyggelse. Inåt kvarterets gårdsrum medges en totalhöjd som motsvarar tio våningar. Med hänsyn till gatumotivet längs Kungsgatan trappas byggnaden sedan ned till en höjd som motsvarar anslutande byggnadsskala i tre till fyra våningar.

Detaljplanen avviker från översiktsplanen i termer av hushöjd.

Samrådsyttrande

Totalt antal inkomna	19
----------------------	----

Granskningsyttrande Granskning 1

Totalt antal inkomna	22
----------------------	----

Granskningsyttrande Granskning 2

Totalt antal inkomna	30
----------------------	----

Inkommen efter granskningstidens utgång	1
---	---

Beslutsdatum

Beslut om planuppdrag	19 april 2013
-----------------------	---------------

Beslut samråd	13 juni 2013
---------------	--------------

Beslut granskning 1	3 juli 2014
---------------------	-------------

Beslut granskning 2	25 november 2021
---------------------	------------------

Samråd	17 oktober 2013 – 28 oktober 2013
--------	-----------------------------------

Granskning 1	21 augusti 2014 – 10 september 2014
--------------	-------------------------------------

Granskning 2	3 december 2021 – 30 januari 2022
--------------	-----------------------------------

Innehåll

Detaljplanens syfte	2
Förnyad granskning med reviderat planförslag	4
Bakgrund till den förnyade granskningen, granskning 2	4
Sammanfattning av granskning 2	5
Sammanfattning av ändringar i förslaget.....	5
Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:.....	6
Sammanfattning av inkomna synpunkter från granskningen och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning.....	7
Teknisk försörjning	15
Miljöaspekter	20
Översikt över inkomna samrådsyttrande.....	22
Bilaga 1. Kronologisk beskrivning av ärendet från antagande till upphävande.	24

Förnyad granskning med reviderat planförslag

Bakgrund till den förnyade granskningen, granskning 2

Plan- och byggnadsnämnden antog den 11 december 2014 detaljplanen för del av kvarteret Bredablick.

Beslutet överprövades av Länsstyrelsen i Uppsala län enligt 11 kap. 10 §, PBL. Länsstyrelsen beslutade därvid den 28 juni 2017 att upphäva nämndens beslut. Efter överklagande kom emellertid länsstyrelsens beslut att upphävas genom beslut av regeringen den 30 augusti 2018. Länsstyrelsen har därefter tagit ställning till de överklaganden som inkom till länsstyrelsen efter nämndens antagandebeslut.

Den 7 december 2018 upphävde länsstyrelsen återigen nämndens beslut att anta detaljplanen. Länsstyrelsen fann då att kommunen i sin handläggning av planärendet inte uppfyllde kraven i 5 kap. 19 § PBL på att en avvikelse från översiktsplanen särskilt ska framgå av kungörelsen inför granskningen av planförslaget samt motiveras i planhandlingen. Länsstyrelsen fann även att Plan- och byggnadsnämnden inte hade behörighet att fatta beslut om antagande i enlighet med 5 kap. 27 § PBL då detaljplanen kan anses ha en principiell betydelse.

En mer omfattande kronologisk beskrivning av ärendet återfinns som bilaga längst bak i denna handling, *Bilaga 1, Kronologisk beskrivning av ärendet från antagande till upphävande*.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömde att planprocessen kunde återupptas men att planförslaget behövde revideras mot bakgrund av länsstyrelsens prövning av ärendet samt ställas ut för ny granskning, det vill säga granskning 2.

Plan- och byggnadsnämnden beslutade den 25 november 2021 att ställa ut detaljplanen för del av kvarteret Bredablick för förnyad granskning.

Föregående samråd och granskning

Planförslaget var utställt för samråd mellan den 17 oktober – 28 november 2013.

Inkomna synpunkter från samrådet med bemötanden finns sammanställda och bemötta i en samrådsredogörelse daterad 2014-06-24.

Ett justerat förslag var på granskning under tiden 21 augusti 2014 – 10 september 2014. Inkomna synpunkter från föregående granskning finns sammanställda och bemötta i ett granskningsutlåtande daterad 2014-11-20, rev 2014-12-11.

Revideringar inför granskning 2

Inför granskning 2 reviderades föregående antagandehandlingar utifrån Länsstyrelsens prövning avseende motivering av planförslagets avvikelse från översiktsplanen.

Planhandlingarna reviderades också utifrån förändrade förutsättningar sedan detaljplanen antogs:

- Ny översiktsplan (*Översiktsplan 2016 för Uppsala kommun*) inklusive ny planeringsstrategi för innerstadens utveckling (*Uppsalas innerstadsstrategi – stadsliv i mänsklig skala 2016*). En arkitekturpolicy för innerstaden hade också tillkommit.
- Förstärkta krav på goda dagsljusförhållanden; både kommunens egna styrdokument och Boverket.
- Uppdaterade trafikmätningar och prognoser som innebar behov av reviderad luftutredning.
- Nya parkeringstal sedan 2018, Parkeringstal för Uppsala – Riktvärden för parkering på kvartersmark. *Högre krav på mobilitetsåtgärder*.

- Nya riktlinjer för markanvändning inom Uppsala och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt.
- Detaljplan för Mikaelplan var nedlagd vilket gav nya förutsättningar för avfallshantering och elförsörjning som var planerad att samordnas med Mikaelplan.
- Boverkets planbestämmelsekatalog krävde omtolkning av planbestämmelser.
- Skolfastigheter, ägare till Dragarbrunn 5:4, medgav ej längre angöringstrafik över sin gård. Detta innebar att planområdet behövde utökas för att medge garagedfart i nivå med Skolgatan.
- Ny kulturhistorisk värdering av Läns museet.
- Dagvattenutredning krävdes som underlag för detaljplan.

Sammanfattning av granskning 2

Detaljplanen har varit på granskning mellan 3 december 2021 och 16 januari 2022. Ett flertal remissinstanser och sakägare fick efter förfrågan förlängd svarstid till och med den 30 januari 2022. Under granskningstiden har 30 skriftliga synpunkter inkommit, varav 5 utan erinran.

Efter granskningstiden slut (29 mars 2022) har ett yttrande tillkommit från Uppsala Estetiska Gymnasium, inklusive 264 namnunderskrifter. Stadsbyggnadsförvaltningen har beslutat att delge och besvara skrivelsen i detta dokument men anser att skrivelsen i övrigt inte ska hanteras som ett formellt yttrande.

Synpunkterna behandlar i huvudsak byggnadshöjden, boendemiljö med hänsyn till solljus och insyn, skolmiljö, barnkonsekvenser, trafiksäkerhet samt störningar och risk för skador på byggnader under byggtiden.

Länsstyrelsen har inga synpunkter utifrån de frågor som bevakas enligt 11 kap 10 § PBL. Länsstyrelsen finner att detaljplanen inte överensstämmer med Översiktsplan för Uppsala 2016 samt med den till översiktsplanen hörande innerstadsstrategin.

Länsstyrelsens yttrande bifogas även i sin helhet.

Sammanfattning av ändringar i förslaget

Ändringar från granskning 2:

- Planbeskrivningens kapitel om barnkonsekvenser utvecklas.
- Planbeskrivningens trafikkapitel utvecklas med slutsatser och åtgärdsförslag från trafikutredning.
- Planbeskrivningen revideras med ny lösning för avfallshämtning
- Plankartan ändras redaktionellt avseende bullerbestämmelser och placering av balkonger. Ändringarna avser i sak ingen ändring av plankartans reglering.
- Planbeskrivningens kulturmiljökapitel utvecklas med en mer omfattande redovisning av Läns museets kulturhistoriska värdering från 2021.

Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:

Inom samrådskretsen

Ej tillgodosedda synpunkter	Granskning 2
Skolfastigheter	x
Brf Bredablick	x
Privatperson 1	x
Privatperson 2	x
Privatperson 3	x
Privatperson 4	x
Privatperson 5	x
Privatperson 6	x
Privatperson 7	x
Privatperson 8	x
Privatperson 9	x
Privatperson 10	x
Privatperson 11	x
Privatperson 12	x

Övriga för kännedom:

Övriga för kännedom	Granskning 2
Länsstyrelsen	
Kommunala lantmäterimyndigheten	
Region Uppsala	
Uppsala Vatten och Avfall AB	
Räddningsnämnden	
Miljöförvaltningen	x
Kulturnämnden	x
Föreningen Vårda Uppsala	x
UPS – Uppsala Pensionärsföreningars samarbetsråd	x
Hyresgästföreningen	x
Vattenfall Värme	

Övriga för kännedom	Granskning 2
Svenska kraftnät	
Vattenfall El	
Privatperson 13	x
Privatperson 14	x
Privatperson 15	x

Yttrande som har inkommit efter granskningstiden

Privatpersoner/elever 16 (264 namnunderskrifter	x
---	---

Sammanfattning av inkomna synpunkter från granskningen och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Nedan sammanfattas inkomna synpunkter och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning.

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

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inga synpunkter utifrån de frågor som bevakas enligt 11 kap 10 § PBL. Länsstyrelsen finner att detaljplanen inte överensstämmer med Översiktsplan för Uppsala 2016 samt med den till översiktsplanen hörande innerstadsstrategin.

Stadsbild och kulturmiljö

Nämnder och förvaltningar

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att planförslaget inte stämmer överens med intentionerna i översiktsplanen och innerstadsstrategin. Ett nytt tio våningshus avviker tydligt i höjd mot nuvarande närliggande bebyggelse. Planförslaget borde därför omarbetas.

Kulturnämnden framhåller att planförslaget innebär en negativ påverkan på riksintresset och vill särskilt poängtera den prejudicerande verkan det kan innebära. Planförslaget innebär att ett betydande avsteg från ett överordnat dokument (översiktsplanen) är tänkt att göras. Ett antagande av planen ger andra möjlighet att åberopa prejudikat. I förlängningen kan detta komma att helt förändra Uppsalas silhuett.

Kulturnämnden hänvisar även till att Arkitekturpolicyn anger att endast höga hus som tillför nya och stora värden ska kunna prövas i centrala Uppsala. Kulturnämnden anser att den föreslagna byggnaden

inte kan ses som en märkesbyggnad. Den nya byggnadens gestaltning är endast reglerad med den öppna formuleringen "hög arkitektonisk kvalitet". Kulturnämnden anser att detaljplanen i sin nuvarande form ska avslås.

Intresseföreningar och sammanslutningar

Vårda Uppsala är positiva till en måttlig förtätning av kvarteret Bredablick samt till att lokaler planeras i bottenvåningen. De avstyrker dock den högre hushöjden i kvarterets inre del med hänsyn till att den medför påtaglig skada på riksintresset samt att den inte är förenlig med översiktsplanens riktlinje om att byggnadshöjden ska hållas nere i den historiska stadskärnan. De anser att upplevelsen av siluetten och Linnéträdgården påverkas negativt.

Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd anser att bebyggelseförslaget innebär en för hög exploatering. De anser att höghusdelen inte ska byggas utan att nuvarande byggrätt ska fortsätta gälla.

Sakägare, boende och övriga privatpersoner

Brf Bredablick stödjer ej formuleringen om att påverkan på stadens siluett är liten eller obetydlig. Brf bedömer att det finns fler platser, än vad som redovisas i planhandlingen, som kommer att få en påtaglig siluettförändring. De är särskilt kritiska till den påverkan den nya byggnaden får på Linnéträdgården som är påtänkt som eventuellt världsarv.

Brf Bredablick finner det anmärkningsvärt att omsorgen om att anpassa byggnadsskalan och balkongernas utformning mot Kungsgatan är viktigare än en anpassning av högdelen som kan påverka Uppsalas siluett negativt.

Boenden (yttranden 3, 4, 7 och 12) anser att ett tiovåningshus kommer att ha en negativ inverkan på Uppsalas karakteristiska stadssiluett och på omgivande byggnader med historisk prägel.

Boende, yttrande (7, 8) och privatperson (14), anser att det för vinsten av ett fåtal lägenheter är omotiverat att ha en så pass hög totalhöjd att byggnaden syns från Linnéträdgården.

Boenden (yttranden 6, 9) befarar, förutom att stadssiluetten förstörs, att även Linnéträdgården förstörs i framtida turistbilder.

Brf Bredablick samt *boende (12)* är frågande till hur kulturhistoriska värden preciserats och skyddats med den utformning som nu föreslås och varför det inte omnämns att byggnaderna som innehas av Brf Bredablick har ett mycket högt kulturhistoriskt värde.

Boende (yttrande 8, 12) och privatpersoner (yttrande 15) anser att nuvarande byggnadsförslag inte är anpassat till omgivande bebyggelse. Privatperson (yttrande 15) anser att byggnadens yttre mot Kungsgatan stilmässigt ska ansluta till den äldre bebyggelsen på ömse sidor och uppföras i traditionell stil. Hen är tveksam till att byggnaden inte blir märkbar annat än från enstaka platser och föreslår att byggnaden sänks till 8 våningar.

Boende (yttrande 3) och elever på estetiska gymnasiet (namnlista yttrande 16) är kritiska till den arkitektoniska utformningen av byggnaden.

Brf Bredablick och *boende (yttrande 12)* undrar hur bedömningen görs om vad som utgör "hög arkitektonisk kvalitet"? *Privatperson (yttrande 14)*, anser att bestämmelsen om hög arkitektonisk kvalitet är otydlig och att gestaltningen bör hanteras mer i detaljplaneskedet. Det ser nu ut som ett tråkigt punkthus. Hen föreslår bearbetning av takkonstruktion och mindre djupa balkonger.

Boenden (yttrande 4, 8, 12) är kritiska till att planförslaget bryter mot översiktsplanen. Förslaget strider också mot Uppsalas arkitekturpolicy gällande motivering av ett verkligt behov och en analys om vad

byggnaden kan tillföra stadsmiljön samt att endast projekt av särskilt hög arkitektonisk kvalitet ska kunna prövas. De föreslår att byggnaden begränsas till sex våningar och att den del som skjuter in i kvarteret minskas.

Brf Bredablick, boenden (yttranden 6, 7, 8) samt elever på estetiska gymnasiet (namnlista yttrande 16) framför kritik över de siluett- och vystudier som presenteras i planhandlingen i form av bland annat fotomontage. Synpunkter som framförs är att siluettstudierna är partiska och att de inte ger en realistisk bild då de är tagna med vidvinkelobjektiv. De anses inte heller redovisa alla de platser där stadens siktlinjer och siluett försämras. Bildmaterialet anses vilseledande då det endast visar utvalda delar och vinklar av byggnaderna.

Brf Bredablick bifogar fler siluettstudier i form av fotomontage över platser som de bedömer kommer att få en påtaglig siluettförändring. De bifogar även ett eget fotomontage över Linnéträdgården då de anser att fotomontaget i planhandlingen är felaktigt utfört och ger en förvrängd bild samt att det också har blivit avhugget i planhandlingen. De är särskilt kritiska till den påverkan den nya byggnaden får på Linnéträdgården som är påtänkt som eventuellt världsarv.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Riksintresse

Byggnadenshöjden har inte varit del i de identifierade behov av revideringar som har föranletts av att detaljplanen upphävdes på grund av formaliafel, samt de förnyade förutsättningar som har tillkommit efter detaljplanens upphävande.

Frågan om eventuell skada på riksintresset har prövats och är avgjord av regeringen inom tidigare planprocess. Bland annat var motivet att detaljplanen medförde påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljö. Regeringen beslutade sedan den 30 augusti 2018 att plan- och byggnadsnämndens antagandebeslut skulle stå fast. Bedömningen var att detaljplanen skadar kulturmiljön och riksintresset, dock inte påtagligt i miljöbalkens mening.

Detaljplanen upphävdes sedan på nytt av Länsstyrelsen på grund av formaliafel. Länsstyrelsen ansåg då i sin samlade bedömning att frågorna avseende skada på riksintresset för kulturmiljö var klarlagd genom de redogörelser som anförts i regeringens beslut den 30 augusti 2018.

Överensstämmelse med översiktsplan/innerstadsstrategi/arkitekturpolicy

Kommunerna har rätt att göra avvikelser ur översiktsplanen eftersom den inte är bindande utan snarare vägledande.

Detaljplanen avväger i detta fall behovet av förtätning och komplettering i ett attraktivt läge centralt i staden, nära kollektivtrafik och service, gentemot påverkan på stadsbilden. Planförslaget uppfyller flera av kriterierna som anges i ÖP/Innerstadsstrategi/Arkitekturpolicy gällande blandad stadsmiljö och att möjliggöra fler bostäder och lokaler. Planförslaget skapar förutsättningar för ett ökat stadsliv. Planförslaget följer riktlinjen om att bebyggelseutveckling ska utgå från områdets karaktär genom att rutnätsstaden kompletteras med en tillbyggnad inom befintliga kvarter och att byggnaden anpassas till skalan i gatunivå.

Detaljplanen avviker från översiktsplan i termer av hushöjd då det anges att ny bebyggelse över den befintliga kvartersstadens traditionella höjdskala kan tillkomma endast om dessa utgörs av särskilda märkesbyggnader. Bostadsbebyggelse kan generellt inte betraktas som märkesbebyggelse. Detaljplanen reglerar dock att byggnaden ska utföras med hög arkitektonisk kvalitet och på så sätt uppfylla översiktsplanen genom att bidra med kvalitet i stadsrummet.

Inom bygglovskedet bevakas att byggnadens uppfyller en god form, färg och materialverkan. Planbestämmelsen om god arkitektonisk kvalitet reglerar att exploatören behöver lägga extra omsorg på dessa aspekter vid redovisning om hur byggnaden ska utformas. Det innebär bland annat att byggnaden ska vara medvetet gestaltad med hänsyn till det centrala läget, anslutande byggnader med högt kulturhistoriskt värde samt planområdets läge inom riksintresset för kulturmiljö.

Påverkan på stadsbild, kulturhistoriska värden

Siktstudierna i planhandlingen utgår från de siktsektorer som är utpekade i översiktsplanen/ innerstadsstrategin som viktigast att respektera i relationen till Uppsala stads siluett. Bedömningen, som redovisas i planbeskrivningen, är att byggnadens påverkan på siluetten i dessa siktsektorer främst blir märkbar på långt håll och från specifika positioner; vid större öppna friytor, enligt den genomförda analysen. Exempel på sådana platser är från gång- och cykelvägen längs med järnvägen i höjd med Kapellgården, från Råbyvägen i höjd med Väderkvarnsgatan, från Vattholmavägen och från Mikaelplan. Byggnaden kommer även att vara väl synlig från Linnéträdgården, dock i bakkant av andra byggnader tillkomna inom modern tid och som redan idag bryter 1700-talskaraktären.

Gällande frågan om prejudicerande effekt provas varje ärende utifrån sina förutsättningar och vilken stadsbildspåverkan de ger.

Sedan tidigare omnämns i planbeskrivningen att hela kvarteret har ett högt kulturvärde. Planbeskrivningens kulturmiljökapitel har nu utvecklats med en mer omfattande redovisning av Läns museets kulturhistoriska värdering från 2021. Denna omfattar även Dragarbrunn 5: 3 (Brf Bredablick).

Den nya byggnaden föreslås utformas i sten, tegel och/eller puts för förhålla sig till de byggnadsmaterial som finns inom kvarteret idag. Byggnadens utformning i relation till befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnader inom kvarteret bevakas i bygglovskedet. Se även kommentar om arkitektoniskt hög kvalitet under stycket om överensstämmelse med översiktsplanen.

Boendemiljö och skolmiljö

Nämnder och förvaltningar

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att bebyggelseförslaget innebär att skola och bostäder kommer att skuggas under en stor del av dagen.

Intresseföreningar och sammanslutningar

Vårda Uppsala anser exploateringsgraden bör minskas kraftigt för att gårdarna ska få en högre kvalitet för vistelse samt för att byggnaden inte ska medföra minskat solinfall och dagsljus i de befintliga lägenheterna. Byggnaden är även för bred för att kunna skapa tilltalande lägenheter med bra ljusförhållanden. De anser vidare att siktstudierna är egendomligt valda.

Skolfastigheter föreslår att byggnadshöjden sänks till samma höjd som anslutande byggnader, eller något högre. Nuvarande bebyggelseförslag innebär ett försämrat ljusinsläpp för skolfastigheterna. Det kommer också upplevas som att de boende ser ner på skolgården. Skolfastigheter önskar också att gestaltningsidéerna för skolgården med bland annat nya vistelseytor, planteringar redovisas med en översiktsbild. De vill även att det säkerställs att inga obehöriga kommer in på skolgården och att en utredning tas fram för detta.

Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd anser att träd och övrigt grönt på gården ska bevaras och att storleken på skolgården inte ska minskas. Elevernas friyta blir för liten och förhåller sig inte till

Boverkets rekommendationer om 30 kvadratmeter. Dessutom ska ytan delas med 100-150 boende i husen runt om, samt cyklar och barnvagnar.

Hysesgästföreningen anser att ny bebyggelse inom kvarteret inte är lämpligt då det blir en för tät bebyggelse.

Sakägare, boende och övriga privatpersoner

Brf Bredablick är positiva till ett uppförande av byggnaden men yrkar på att den i höjd och utformning ska anpassas till omkringliggande bebyggelse med en begränsning om maximalt sex våningar. Våningarna sju till tio inrymmer endast 8 av de 49 planerade lägenheterna och nyttan av dessa lägenheter kan inte anses uppväga de negativa konsekvenser som uppstår av en högre byggnad.

Brf Bredablick anser att den planerade byggnaden kommer att innebära större insyn och mer skuggning av deras innergård och bostäder. Presenterade solstudier och skuggningskonsekvenser är bristfälliga och osakliga. De bifogar en egen studie för att visa den skuggpåverkan planförslaget innebär för deras fastighet.

Boenden inom Brf Bredablick och Brf Linné (yttrande 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11) är kritiska till att byggnaden kommer att påverka de boende i intilliggande hus som får insyn och mindre ljusinsläpp på gårdar och i sina lägenheter. *Boende* (yttrande 4) anser att särskilt gårdshuset på Linnégatan 18 kommer att få den nya byggnaden oacceptabelt nära inpå. *Boenden* (yttranden 6,9) framför oro över att försämringarna kommer att innebära ett minskat marknadspris för bostäderna.

Boenden (yttrande 4, 10, 11) framför att det marginella tillskottet som de översta fyra våningarna ger inte kan motiveras i förhållande till den försämring det innebär.

Boende (4, 7, 8, 10) anser att planhandlingen är vinklad till exploatörens fördel och nämner inte den försämring som planförslaget innebär för boende inom Brf Bredablick. Planhandlingen redovisar inte tillräckligt vilken skuggpåverkan det blir på befintliga anslutande bostäder. (*Dragarbrunn 5:3*). *En boende* (yttrande 4) bifogar egna framtagna solstudier.

Boende (yttrande 2) är positiv till att HSB BRF Linnés gård rustas upp och att parkeringsplatser reserveras i garage. Hen anser att den södra bostadsgården måste förses med grindar och portkod mot omgivande gator och anslutande gård för att hindra att obehöriga tar sig in. Hen anser att förslaget om uteservering på den södra gården därför är olämplig.

Boende (yttrande 5) befarar en högre belastning på den södra innergården (HSB Linné) som ska delas med det nya bostadshuset.

Boende (yttrande 6, 9) undrar varför skolgården och den öppna ytan för eleverna ska förstöras.

Elever på estetiska gymnasiet (namnlista yttrande 16) är kritiska till att skolgården minskas samt att rörelsen inom gården försvåras till följd av färre utgångar från skolområdet. (*Se vidare under rubriken barnkonsekvenser*). Ytan som eleverna får till skolgård minskas drastiskt och trots att gymnasieskolor inte enligt regler behöver skolgårdar så anser de att grönytor och plats att umgås utomhus är viktigt. De hänvisar till forskning som visar på vikten av en stimulerande utemiljö för att öka koncentration och inlärningsförmåga.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Byggnadshöjd

Se samhällsbyggnadsförvaltningens bemötande ovan under stadsbild och kulturmiljö.

Skuggpåverkan på bostäder och skola

Solstudier redovisas enligt praxis i planbeskrivningen. Solstudierna visar att bostadshuset inom Dragarbrunn 5:3 i kvarterets östra hörn påverkas av skuggning under eftermiddagen vid sommarsolståndet. Detta beskrivs också under rubriken dagsljus- och solljus. Det omarbetade planförslaget ger ingen förändring i sol/skuggpåverkan i relation till tidigare planförslag.

Syftet med den förnyade granskningsprocessen har varit att åtgärda det formaliafel som begick i tidigare skede samt att revidera planförslaget utifrån de nya förutsättningar som har tillkommit sedan detaljplanen antogs i föregående skede.

I samband med Länsstyrelsen prövning av detaljplanen i föregående antagandeskede, där detaljplanen upphävdes på grund av formaliafel, var Länsstyrelsens samlade bedömning att detaljplanen "inte innebär sådana betydande olägenheter för de boende att detaljplanen på denna grund kan upphävas. Förändringar, i form av minskat ljusinsläpp, ökad skuggning och ökad insyn, får anses vara godtagbara eftersom det i innerstaden finns anledning att räkna med förtätning".

Skuggpåverkan på bostäder har därmed inte varit del i de identifierade behov av revideringar som har föranletts av att detaljplanen upphävdes på grund av formaliafel, samt de förnyade förutsättningar som har tillkommit efter detaljplanens upphävande. Däremot har kompletterande studier tagits fram över dagsljuspåverkan på skollokalerna då detta inte har redovisats i tidigare planprocess. Dagsljusstudierna över skolan visar att det blir en förändring i dagsljusstillgången men att merparten av fasaderna fortfarande har god tillgång på dagsljus. Förändringen i och med det tillkommande bostadshuset ger en minskning av andelen fasadyta som överstiger mycket god tillgång på dagsljus. En halv fasad kommer få en begränsad tillgång på dagsljus men fortfarande uppfylla lagkravet.

Utformning av skolgård

En översiktlig gestaltningsidé redovisas i planbeskrivningen. Enligt samverkansavtal mellan skolfastigheter och exploatören ska de gemensamt ta fram ett förslag till utformningen av skolgården. Den exakta utformningen är inget som avgörs eller regleras i detaljplanen utan avgörs mellan skolfastigheter och exploatören i projekteringsskedet.

Gällande frågan om minskad rörelse, se samhällsbyggnadsförvaltningens bemötande under rubriken barnkonsekvenser.

Friyta

För gymnasieskolor bör friytan placeras och ordnas på det sätt som är skäligt med hänsyn till elevernas och verksamhetens behov. I Plan- och bygglagen kapitel 8, paragraf nio anges att tomter som ska bebyggas med skola eller annan jämförbar verksamhet ska ha en tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse. Det finns inte någon lagstiftning som säger hur stor en skolgård ska vara. Det är kommunen som bestämmer. Uppsala kommun har riktlinjer för förskola och grundskola men inte för gymnasieskola.

Skolgårdens yta minskas i entrézonen där den nya garagedfaten anläggs. I övrigt är skolgårdens omfattning oförändrad. Visuellt sett minskas dock ytan då den anslutande bostadsfastigheten, som idag upplevs vara en del av gårdsrummet, bebyggs.

Obehöriga på skolgården

Detta är ingen fråga som regleras i detaljplanen utan det är upp till fastighetsägarna hur de vill avgränsa sin gård. Detaljplanen möjliggör uteservering på gården men det är upp till exploatören och HSB Linné att komma överens om hur den gemensamma gårdsytan ska utformas.

Trafikflöden

Myndigheter

Region Uppsala – trafik och samhälle framför att Kungsgatan är Uppsalas viktigaste gata för busstrafik. De ser därför positivt på att angöringstrafiken fortsätter att ske via Skolgatan.

Sakägare, boende och övriga privatpersoner

Boende (yttrande 3) framför att antalet nya boende kommer att öka trafiken på den redan hårt trafikerade Kungsgatan och öka problemet med brist på parkeringsplatser.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Den nya bygganden beräknas generera ett flöde av ytterligare 40-45 fordonsrörelser vilket bedöms vara en marginell ökning. Exploatören löser de parkeringsplatser som projektet ger behov av och avser även att arbeta med mobilitetsåtgärder som uppmuntrar till minskad bilanvändning.

Trafiksäkerhet

Sakägare, boende och övriga privatpersoner

Skolfastigheter saknar en utredning kring trafiksäkerhet. Det är en förutsättning att oskyddade trafikanter kan röra sig säkert i området.

Skolfastigheter anser att in/utfarten till föreslaget parkeringsgarage är olämplig då sikten hindras, utkörande fordon accelererar i rampen och körbanan korsar trottoaren. Uppgift om rampens lutning saknas. Rampens bredd rymmer ej utrymme för fotgängare och cyklister. De rekommenderar ett särskilt fält för oskyddade trafikanter.

De anser att entrén till kvarteret är trång och osäker för elever och boende men också för de fordon som måste passera här. Angöringsytan inne på skolgården är liten och även mindre lastbilar kommer att behöva göra backrörelser där det kan finnas elever eller lekande barn. De undrar hur säker angöring för leveranser till skolan café och eventuella framtida matleveranser säkerställs. Nya lägen för parkering för rörelsehindrade medför också att det skapas osäkra trafikrörelser med tex. backning.

De framför även att det är viktigt att planen säkerställer säker hämtning/lämning.

Elever vid estetiska gymnasiet (namnlista yttrande 16) framför kritik till placeringen av in/utfarten till parkeringsgaraget. Att in/utfarten är enfilig anser de är opraktiskt och farligt. Resten av trafiken till skolan och husen i närheten får också bara en fil att köra på, vilket är precis lika farligt och opraktiskt, både för eleverna och de som kör fordonen.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

En trafikutredning har tagits fram som inkluderar en konsekvensbedömning och åtgärdsförslag relaterat till trafiksäkerhet för gående och cyklister. Detta innefattar bland annat åtgärder för att öka sikten vid utfart från garaget. Den föreslår även ett flackt vilplan mot Skolgatan för att undvika acceleration över gångbanan. Andra åtgärder som föreslås är att Skolgatan utformas som en cykelgata, där biltrafiken sker på cyklisternas villkor, samt att gångstråk tydliggörs med genomgående markbeläggning.

Lösningen för avfallshantering har reviderats vilket innebär att en ny vändyta anordnas vid järnvägen i Skolgatans förlängning. Denna yta avses även att användas för hämtning/lämning och på så sätt få bort den trafiken från skolgården.

Placeringen av infarten till garaget utgår ifrån att undvika bilrörelser inne på skolgården. Att garaget och infarten till gården endast har en fil är för att möjliggöra en så bred entré som möjligt för fotgängare. Bilrörelser inne på gården ska undvikas med undantag för mindre leveranser och de som ska angöra parkeringsplatser för rörelsehindrade. Framtida leveranser med större fordon, dvs 12 meter kommer inte att vara lämpliga. Så är fallet även idag.

Planhandlingen har kompletterats med en sammanfattning av utredningen under kapitlet om trafik respektive konsekvenser, trafiksäkerhet. Trafikutredningens sammanfattande slutsats är att med ett genomförande av detaljplanen begränsas andelen trafik inom gården, vilket bedöms förbättra trafiksäkerheten och den upplevda tryggheten. Infarten till gården bedöms bli mer trafiksäker, då nästintill alla fordon antingen kommer att köra ned i garaget eller fortsätta till den nya vändytan.

Bedömningen är också att konfliktpunkter ur ett trafiksäkerhetsperspektiv, som idag är utspridda över skolgården och längs Skolgatan, kommer att koncentreras till garageutfarten och till in- och utfarten/vändytan i Skolgatans förlängning. Båda punkterna är ett resultat av att trafiken flyttas bort från skolgården. För att förbättra trafiksäkerheten vid dessa punkter är det viktigt att exploatören genomför föreslagna åtgärdsförslag. Detta har exploatören förbundit sig till genom avtal med kommunen.

Parkering

Boende inom HSB Linné (yttrande 5, 6, 9) är kritiska till att de kommer att bli av med sina parkeringsplatser under byggnationstiden.

Boenden (yttrande 6,9) har även frågor kring avgift på motorvärmare och hur det är tänkt med besöksparkering.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Det finns inget som talar för att de boende inom HSB Linné kommer att bli av med sina parkeringsplatser under byggtiden. Parkeringsgaraget där de får sina nya parkeringsplatser kommer att anläggas innan bostadsgården anläggs. Om parkeringsplatserna tillfälligt behöver tas i anspråk är det exploatörens ansvar att erbjuda ersättningsplatser.

HSB Linné kompenseras med samma antal parkeringsplatser i garaget som de idag har på sin gård. Hur de fördelar parkeringsplatserna, dvs fördelning mellan permanenta parkeringsplatser och besöksparkering, är upp till HSB Linné att avgöra. Samma gäller eventuella avgifter för motorvärmare.

Avfallshämtning, snöröjning

Skolfastigheter framför att en utredning kring säker angöring för sopbilar bör tas fram inom planarbetet. De saknas också en beskrivning om hur gården ska snöröjas och var upplag ska placeras.

Uppsala vatten och avfall AB ser att föreslagen lösning för avfallshämtning behöver revideras eftersom bolaget inte kan garantera att de föreslagen avfallshantering kan säkerställas. Lösningen medför att dragavståndet för avfallskärl överstiger riktvärdet för nyproduktion samt innebär att transporter behöver göras på angränsande fastighet vid Mikaelplan. Bolaget vill undvika sådana typer av lösningar eftersom det är mycket svårt att genomföra. Avfallsfordonet kommer också att köra och ställas upp på en hårt belastad gång- och cykelväg där trafiksäkerheten riskeras.

Uppsala Vatten har gjort ett försök med att vända avfallsfordon på plats vid nuvarande parkering närmast järnvägen. Vändningen fungerade med en alltför liten marginal. Det kan inte uteslutas att skador på fasad kan komma att inträffa. Eventuella parkerade bilar, cyklar eller andra hinder såsom snöupplag kan påverka vändnings möjligheterna. Uppsala Vatten kan vidare konstatera att det längs med Skolgatan passerar ett stort antal cyklister och gångtrafikanter, både i separat gång- / cykelbana och i körbanan. Detta behöver tas med i beaktande i bedömningen om säkra transporter kan utföras på platsen.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Olika alternativ på lösningar för avfallshämtning har konsekvensbedömts i samråd med Uppsala Vatten och Avfall efter att detaljplanen var på förnyad granskning. Den mest lämpade lösningen anses vara den lösning där sopbilen vänder på en nya vändplats invid järnvägen. Detta innebär att dragavståndet till sopbilen kan uppfyllas samt att vändningen av sopbilen kan ske på den egna fastigheten. I och med att ytan för vändning är begränsad är det viktigt att fastighetsägaren håller ytan fri från hinder som exempelvis snöupplag.

En trafikutredning har tagits fram för att vidare konsekvensbedöma lösningen. Där anges bland annat vikten av att tydliggöra cykelstråket längs Skolgatan och förbi vändytan med tydlig skyltning/målning.

Teknisk försörjning

Ledningsägare

Vattenfall AB Heat Sweden har ingen erinran mot förslaget. De framför att planerad bebyggelse kan anslutas till fjärrvärmenätet och att befintliga fjärrvärmeledningar finns nära planområdet. Eventuell flytt, eller andra förändringar av befintliga ledningar bekostas av exploitören eller regleras via markavtal.

Svenska kraftnät har inga anläggningar eller intressen som berörs och därmed inga synpunkter på ärendet.

Vattenfall eldistribution noterar att deras synpunkter har tagits i beaktande och återfinns i framtagna samrådsredogörelse samt uppdaterade planhandlingar. De har inget mer att tillägga.

Uppsala vatten och avfall AB framför att planområdet ingår i verksamhetsområdet för den allmänna VA-anläggningen och att anläggningsavgift ska erläggas enligt gällande taxa. Fastigheten kommer att få egna förbindelpunkter för vatten, spill – och dagvatten.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningens noterar synpunkterna.

Hälsa/säkerhet

Nämnder och förvaltningar

Brandförsvaret framför att om stegutrustning ska användas som alternativ utrymningsväg från den lägre byggnaden bör det i planprocessen säkras framkomlighet och åtkomlighet. Tr-2 trapphus är dock att föredra.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden påpekar att enligt Boverkets avsteg bör så kallad ljuddämpad sida uppfylla att maximal ljudnivå inte överskrider 70 dBA. Trafikbullerutredningen är inte tydlig med att denna maximala ljudnivå kan klaras på ljuddämpad sida för alla lägenheter.

De informerar om att området ligger inom det yttre vattenskyddsområdet. Inför den behövliga dispensen från skyddsföreskrifterna bör det säkerställas att pålningen kan göras från en ren yta och att markarbetena inte riskera en spridning av konstaterade föroreningar inom området.

Det finns konstaterade markföroreningar inom området och marken behöver saneras inför den planerade markanvändningen. Föroreningssituationen behöver utredas vidare och kompletterande analyser bör inkludera potentiella föroreningarna. Utredning kan ske i samband med efterbehandlingen. Inom kvarteret har exempelvis sanering av PCB i byggnader genomförts vilket medför en viss risk för att PCB kan ha spridit sig till omgivande mark. Därför bör PCB ingå i en kompletterande analys av de områdena med högst risk.

Friskluftsintag i nya byggnader på Kungsgatan ska placeras i takhöjd eller vid fasad på sida vänd från Kungsgatan.

Intresseföreningar och sammanslutningar

Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd (UPS) anser att senaste förordningen om trafikbuller bör följas för Uppsalabornas bästa. Olägenheter med buller och luftföroreningar bör analyseras bättre.

De anser också att hydrogeologiska- och grundvattenförhållanden bör utredas bättre särskilt avseende spridning av redan identifierade markföroreningar i fyllnadsmassorna. Grundvattnets kemi i nuläget bör dokumenteras både i en undre- och i en eventuell övre akvifer.

Hysesgästföreningen framför att buller, luft och innergårdsmiljön har sina hälsorisker och sänker livskvaliteten för de boende i området och övrig verksamhet. I ett barnperspektiv är detta ännu mer allvarligt. Det gäller skolgården och gårdsmiljön för de övriga boendena med barn.

Sakägare, boende och övriga privatpersoner

Skolfastigheter saknar en brandskyddsskiss med branduppställningsplats, utrymning, uppsamlingsplats, brandposter etc.

Boenden (yttranden 6,9) påpekar att brandkår, ambulans och polis kommer att ha svårt att nå skolan samt att planförslaget kommer att innebära mer biltrafik och därmed en mer ohälsosam miljö.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Räddningsinsatser

Exploatören avser att uppföra Tr-2 trapphus vilket innebär att stegutrustning inte kommer att behöva användas som alternativ utrymningsväg och att uppställningsplats därmed inte behöver anordnas i direkt anslutning till byggnaden. Det är tillräckligt att det finns uppställningsplats för brandbilen inom 50 meter från byggnad och entréer vilket är möjligt enligt nu liggande förslag. Frågor kring utrymningsvägar och uppsamlingsplatser är inte detaljplanefrågor utan löses i kommande bygglovsprocess/projektering av byggnad. Angående brandposter finns sådan både på Skolgatan och Linnégatan vilket är tillräckligt enligt brandförsvaret.

Buller

Planarbetet påbörjades före den 2 januari 2015 vilket innebär att den senaste förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:2016) inte tillämpas i denna detaljplan. För nybyggnation av bostäder inom planområdet gäller därför nationella riktvärden enligt riksdagsbeslut 1997 och Boverkets allmänna råd (2008:1).

Angående synpunkten om att trafikbullerutredningen inte tydlig med att den maximala ljudnivån om 70 dB(A) kan klaras på ljuddämpad sida hänvisar stadsbyggnadsförvaltningen till bullerkonsultens skrivelse om att "Maximalnivån är i alla lägen högst 15 dB(A) högre än ekvivalentnivån". Detta baseras på bullerkonsultens beräkningar som utgår från att 55 dB(A) ekvivalentnivå klaras med bullerdämpande åtgärder.

Markföroreningar

Detaljplanen villkorar genom planbestämmelse att startbesked inte får ges förrän markens lämplighet har säkerställts genom att markföroreningar har avhjälppts eller en skydds- eller säkerhetsåtgärd har kommit till stånd.

Luftföroreningar

En utredning om luftföroreningar har tagits fram och ligger som underlag i planhandlingen. Samhällsbyggnadsförvaltningen noterar synpunkten om friskluftsintag och kompletterar planbeskrivningen med detta.

Genomförande, byggnadsteknik

Sakägare, boende och övriga privatpersoner

Skolfastigheter ser att risker under byggtiden kommer att vara en eventuell evakuering av skolan samt kranar och trafik inom skolområdet. De undrar hur ansvarsfrågan ser ut och om en APD-plan (arbetsplatsdispositionsplan) kommer att tas fram.

Brf Bredablick och boende (yttrande 1) är mycket oroade över byggnadsförslaget, med parkeringsgarage, med hänsyn till de geotekniska förutsättningarna inom kvarteret. Bebyggelsen som innehas av Brf Bredablick är 130 år gammal och känsligt för påverkan i markförhållandena eftersom den är uppförd med rustbädd. Huset är särskilt känsligt för vibrationer och den långsiktiga fortlevnaden är beroende av oförändrade grundvattennivåer. Brf Bredablick förutsätter att eventuella skador interiört eller exteriört

ersätts av byggherren. De framför också att det innan eventuellt bygge inleds måste genomföras en byggteknisk nulägesanalys av befintliga byggnader. Efter eventuellt genomförd byggnation måste detta följas upp för att säkerställa att inga skador på befintliga byggnader inträffat.

Boende (yttrande 10) är kritisk till att inga studier av grundläggningen i fastigheten (brf Bredablick) har gjorts trots att den geotekniska undersökningen pekar på stora risker. *Boende inom HSB Linné (yttranden 6,9)* undrar hur det garanteras att byggnaderna i anslutning till byggnationen inte kommer att skadas i samband med pålning.

Boende (yttranden 5, 6, 9) är oroliga för ljudnivån under byggtiden och undrar hur hög den kommer att vara. *Boende (yttrande 5)* befärar att innergården inte kommer att gå att vistas på under byggtiden.

Boende (yttrande 7) är kritisk till att framtagna ljudprojektering inte innefattar mätpunkter för BRf Bredablick, gårdshuset.

Elever på estetiska gymnasiet (yttrande 16) framför att en byggnadstid på 13 månader inte är realistisk. De befärar att byggtiden kommer att bli längre och störa undervisningen. De befärar även att pålningen som innebär höga ljudstörningar kommer att fortsätta in på skolåret, trots att den är planerad att genomföras under sommaren.

Eleverna framför också att det under byggtiden kommer att bli det trångt och stökigt utanför skolan. Elever på skolan behöver gå ut ur byggnaden för exempelvis idrott och lunch, vilket utsätter dem för risk och störningar vid de tillfällena. Allt detta lär leda till minskad frånvaro och försämrade skolresultat.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Ansvar under byggtid

Gällande Skolfastigheters fråga kring ansvarsförhållanden under byggtid är exploatören och parterna överens om detaljplanens genomförande. Explotören har åtagit sig att i god tid innan utförandearbetet påbörjas ta fram och tillhandahålla Skolfastigheter en APD-plan (Arbetsplatsdispositionsplan) som omfattar samtliga arbeten för genomförandet av detaljplanen.

Risk för skador på byggnader

Gällande risk för vibrationsskador ska en riskanalys som omfattar besiktning av grannfastigheterna göras innan byggstart. Den bekostas av exploatören. Om riskanalysen påvisar risk för vibrationsstörningar ligger det i exploatörens eget intresse att vidta åtgärder mot byggrelaterade skador.

Närliggande byggnaders grundläggning ska också inventeras och eventuellt undersökas genom provgropsgrävning för statusbedömning.

Störningar under byggtid

Explotören åtar sig att under byggtiden följa handlingsprogram "Ljudprojektering av bostäder – Buller under byggtiden" i sin helhet. Det innebär bland annat att exploatören svarar för information till miljökontoret och att de mest bullrande arbetsmomenten (spontning och pålning) ska utföras under juni-augusti (sommarlovet). Kungsblick åtar sig att inte överstiga i Handlingsprogrammet angivna bullernivåer under byggtiden, med undantag för buller på grund av pålningsarbeten som får utföras vid de tider m.m. som anvisas.

Den sammanfattande slutsatsen i ljudprojekteringen är att risken för störning bedöms vara liten med föreslaget program för hantering av ljudfrågor. Ljudprojekteringen innefattar inte det närmast belägna gårdshuset inom Dragarbrunn 5:3. Byggnaden är dock vänd med sluten fasad mot byggplatsen varför störningen inte bedöms bli högre än för andra närliggande byggnader.

En kontrollplan för buller under byggtiden ska utarbetas. Den omfattar bland annat arbetstider, åtgärder och kontrollmätningar.

I övrigt gäller naturvårdsverkets riktlinjer för buller från byggarbetsplatser inomhus och utomhus.

Angående byggtiden och risken för att pålning pågår utöver sommarsemestern har skolan och exploatören avtalat kring vite vid överträdelse av planerad pålningsperiod.

Barnkonsekvenser

Nämnder och förvaltningar

Kulturnämnden framför att föreslagen bebyggelse riskerar att påverka utemiljön för den pedagogiska verksamheten i kvarteret negativt.

Intresseföreningar och sammanslutningar

Hyresgästföreningen framför att buller, luft och innergårdsmiljön har sina hälsorisker är i ett barnperspektiv särskilt allvarligt. Det gäller skolgården och gårdsmiljön för de övriga boendena med barn.

Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd (UPS) anser att skolgården blir skuggad och för liten för både skolelever och boende. Eleverna är inte sakägare men ska enligt Boverket ges möjlighet att medverka vid gårdens planering. De undrar också hur skolundervisningen ska fungera under byggtiden?

Sakägare, boende och övriga privatpersoner

Skolfastigheter anser att en barnkonsekvensutredning bör tas fram och redovisa planens påverkan på skolan.

Elever på Uppsala Estetiska gymnasium (namnlista yttrande 16) påpekar att de inte har fått någon information om planförslaget via kommunen utan endast via lärarna.

De anser att det är viktigt med grönyta och plats att umgås utomhus och hänvisar till forskning om vikten av en stimulerande utemiljö för att öka koncentration och inlärningsförmåga. De är kritiska till höjden på den föreslagna nya byggnaden så den kommer att blockera solljuset till klassrummen vilket kommer att påverka elevernas generella välmående och skolresultat.

Boende (yttranden 6,9) anser att barnen ska ha gröna miljöer och större öppna ytor istället för betongbyggnaden. Barn och elever kommer att mista sin skolmiljö vid ett genomförande av planförslaget.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planbeskrivningens kapitel om barnkonsekvenser har utvecklats gällande bland annat aspekter som störningar på undervisning, trafiksäkerhet, gårdsmiljö för boende och barn.

Stadsbyggnadsförvaltningen har haft kontinuerlig dialog med Skolfastigheter som ägare till fastigheten Dragarbrunn 5:4 och Fastighetsstaben som hyresgäst och förvaltare av de lokaler där Kulturskolan och Estetiska gymnasiet har sina verksamheter. Stadsbyggnadsförvaltningen har därmed förutsatt att eleverna via verksamheten har fått information om pågående detaljplan. Handlingarna har funnits tillgängliga på bland annat kommunens hemsida.

Gällande synpunkter om bullerpåverkan och försämrad luft och innergårdsmiljö kommer ett genomförande av förslaget innebära att gårdsmiljön förbättras avseende trafikbuller och luftföroreningar då öppningen mot Kungsgatan byggs igen. Under byggtiden kommer det dock att uppstå störningar för skolan och boende främst i utemiljön.

Enligt överenskommelse mellan exploatören och skolfastigheter avses den framtida gemensamma gården utformas som en grön multifunktionsgård utförd med höga vistelsekvaliteter för såväl skolelever som de boende. Avsikten är att eleverna ska involveras och få vara delaktiga i hur gården ska utformas.

En ljudprojektering avseende byggnationens bullerpåverkan på befintliga bostäder och skolverksamhet har genomförts. Utredningen anger att Naturvårdsverkets riktvärden för byggbuller inomhus ska innehålls under hela byggtiden.

Pålning, som orsakar mest störning, är genom överenskommelse med skolfastigheter avsedd att ske under sommartid. Pålningsarbetet i sig får inte ske utanför de tider som anges av Naturvårdsverkets riktlinjer. Se vidare under rubriken ”störningar under byggtid”.

Gällande påverkan på ljusförhållanden, se stadsbyggnadsförvaltningen bemötande under rubriken skuggpåverkan på bostäder och skola.

Miljöaspekter

Intresseföreningar och sammanslutningar

Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd (UPS) framför att det från den 1 januari 2022 gäller krav på klimatdeklaration vid uppförande av nya byggnader. Det innebär att byggherrar ska redovisa vilken påverkan på klimatet en ny byggnad har och det saknas här.

Sakägare, boende och övriga privatpersoner

Boende (yttrande 12) ifrågasätter om klimataspekterna är tillräckligt väl utredda, bland annat hållbar dagvattenhantering, skyfall och värmeböljor. Andelen grönyta bör ökas och inte minskas och förbud mot källare övervägas. Mark som idag inte är hårdgjord ianspråkats för byggnation. De begär att kommunen omprövar ärendet utifrån detta och hänvisar till lagtexter kring miljöbedömning i samband med detaljplanläggning.

Boende (yttranden 6, 9) framför att ett genomförande av planförslaget kommer att innebära ökade miljögifter som fler bilar och människor medför.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

De klimatdeklarationer som UPS hänvisar till ska tas fram i samband med bygglovsprövningen, dvs senare i byggprocessen. Klimatdeklarationen berör inte detaljplaneskedet.

Kommunen har tagit fram en behovsbedömning utifrån förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar i dess lydelse som gällde 2013 då samrådshandlingarna för detaljplanen utarbetades. Förordningen upphävdes 2018. Länsstyrelsen yttrade sig över behovsbedömningen under samrådet av detaljplanen och bedömde att detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan.

Ett genomförande av planförslaget kommer att innebära grönare gårdar då parkeringsplatser förläggs inom byggnadens parkeringsgarage och frigör yta för bland annat planteringar.

Formalia

Privatpersoner 4 – Behovsbedömningen från 2013 utförd av byggherrens plankonsult har ej ändrats och kan knappast anses ge en objektiv bild.

Myndigheter

Lantmäteriet anger att plankartans m-bestämmelser (störningsskydd) har en felaktig hänvisning till plan- och bygglagen. De anser också att utformningsbestämmelserna gällande balkonger är otydliga.

Gällande planbeskrivningen påpekar de att ägaren till Dragarbrunn 5:5 anges felaktigt, ska vara Aktiebolaget Uppsala samt att en bestämmelse saknas i planbeskrivningen n1.

Gällande planbeskrivningens genomförandedel framför de att ändringar av servitut för parkering kan utgöra ersättningsfråga och att vid ett eventuellt upphävande av officialservitut på sidan 42 behöver ersättningsfrågan behandlas.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Gällande behovsbedömningen så har underlaget till bedömningen tagits fram av en konsult. Det är dock stadsbyggnadsförvaltningen som myndighetsutövare som formellt står för bedömningen.

Stadsbyggnadsförvaltningen åtgärdar de felaktigheter som lantmäteriet har observerat och noterar synpunkten om servitut.

Bilaga

Länsstyrelsens yttrande

Stadsbyggnadsförvaltningen

Maija Tammela Arvidsson
planchef

Nina Pisto-Forsberg
Planarkitekt

Översikt över inkomna samrådsyttrande

Remissinstanser och medborgare	Granskning
Myndighet	
Länsstyrelsen	28 jan 2022 (efter begärd förlängd remisstid)
Kommunala lantmäterimyndigheten	11 jan 2022
Region Uppsala	18 jan 2022
Sakägare och boende inom och utanför planområdet (enligt fastighetsförteckningen)	
Skolfastigheter	12 jan 2022
Brf Bredablick	23 jan 2022 (efter begärd förlängd remisstid)
Privatperson 1	14 jan 2022
Privatperson 2	15 jan 2022
Privatperson 3	17 jan 2022
Privatperson 4	19 jan 2022
Privatperson 5	23 jan 2022
Privatperson 6	23 jan 2022
Privatperson 7	23 jan 2022
Privatperson 8	23 jan 2022
Privatperson 9	23 jan 2022
Privatperson 10	23 jan 2022
Privatperson 11	23 jan 2022
Privatperson 12	24 jan 2022
Kommunala	

nämnder, förvaltningar med flera	
Uppsala Vatten och Avfall AB	18 jan 2022
Räddningsnämnd en	22 jan 2022 (efter begärd förlängd remisstid)
Miljöförvaltningen	24 jan 2022 (efter begärd förlängd remisstid)
Kulturnämnden	27 jan 2022 (efter begärd förlängd remisstid)
Intresseförening ar och sammanslutning ar	
Föreningen Vårda Uppsala	13 jan 2022
UPS – Uppsala Pensionärsförening samarbetsråd	14 jan 2022
Hyresgästförening en	18 jan 2022
Ledningsägare	
Vattenfall Värme	15 dec 2021
Svenska kraftnät	23 dec 2021 (efter begärd förlängd remisstid)
Vattenfall El	14 jan 2022
Övriga	
Privatperson 13	21 dec 2021
Privatperson 14	14 jan 2022
Privatperson 15	23 jan 2022
Privatpersoner 16 (265 underskrifter). OBS inkommen efter remisstid.	29 mars 2021

Bilaga 1. Kronologisk beskrivning av ärendet från antagande till upphävande.

11 december 2014: Detaljplan för del av kvarteret Bredablick antas av plan- och byggnadsnämnden.

Beslutet om att anta detaljplanen överklagas av sakägare, grannar och Föreningen Vårda Uppsala.

Skäلتill överklagande:

- Förslaget innebär en kraftigt försämrad boendemiljö för de närboende avseende insyn och ljusinsläpp i lägenheterna, samt skuggning av grannfastigheterna och innergården.
- Förslaget medför även olägenheter för närboende i form av ökad insyn, ökat buller samt fler partiklar och mer koldioxidutsläpp.
- Förslaget innebär påtaglig skada på riksintresset och är ej i överensstämmelse med översiktsplanen.
- Beslutet om att anta detaljplanen borde ha beslutats av kommunfullmäktige, då förslaget borde anses ha en principiell betydelse.

23 januari 2015: Länsstyrelsen överprövar plan- och byggnadsnämndens antagandebeslut enligt 11 kap. 10 § PBL.

Skäلتill överprövning var att kommunen inte på ett godtagbart hade sätt motiverat den tänkta utformningen av bebyggelsen eller redogjort för de avvägningar mellan god ljudmiljö och andra fördelar som har lett fram till detaljplaneförslaget.

Vanliga överklaganden var tvungna att vänta tills länsstyrelsens prövning var helt klar

5 juli 2016: Länsstyrelsen efterfrågar medgivande om att delvis upphäva Detaljplan för del av kvarteret Bredablick.

Den del som var aktuell för ett delvis upphävande var den del av planområdet som ligger längst in i kvarteret, där högsta tillåtna totalhöjd är 34 meter.

24 november 2016: Plan- och byggnadsnämnden medger inte delvis upphävande.

Kommunen meddelade den 24 november 2016 att plan- och byggnadsnämnden inte medger att detaljplanen upphävs i viss del. Ett delvis upphävande av detaljplanen bedömdes inte ge goda förutsättningar för ett genomförande, i förhållande till det exploateringsprojekt som låg till grund för detaljplanen. Kommunen meddelade att om beslutet upphävs av länsstyrelsen enligt 11 kap 11 § PBL kan området i stället bli aktuellt för ny planläggning.

28 juni 2017: Detaljplan för del av kvarteret Bredablick upphävs med stöd av 11 kap 11 § PBL.

Skäl för upphävande:

Förenlighet med översiktsplanen

Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen inte överensstämmer med översiktsplanen. Den del av det föreslagna huset som får uppföras i cirka tio våningar är avsevärt högre än den befintliga bebyggelsen i kvarteret samt bebyggelsen i kringliggande kvarter. Huset kan inte ses som en märkesbyggnad.

Hälsa och säkerhet – buller

Länsstyrelsen bedömer att risken för negativa hälsoeffekter på grund av buller är som störst vid fasaden mot Kungsgatan samt vid de översta våningarna in mot gården. Den avvägning som har gjorts i planarbetet mellan en god ljudmiljö och de fördelar som detaljplanens utformning innebär inte är godtagbar. Mot bakgrund av detta bedömer Länsstyrelsen att kommunen beslut att anta rubricerad detaljplan ska upphävas med hänvisning till 11 kap 10 § punkt 5 samt 11 kap 11 § PBL.

Riksintresse för kulturmiljövården

Länsstyrelsen anser att den föreslagna byggnaden, med en totalhöjd på upp till 34 meter, bryter mot strukturen inte bara i kvarteret utan också längs hela Kungsgatan och den omgivande rutnätsstaden, och därmed mot det i riksintresset motiverade värdet av stadens struktur. Planens genomförande påverkar även den förriksintresset viktiga stadssiluetten då den höga byggnaden på visa siktstudier bli väl synlig, påverkar upplevelsen vid åsens fot och konkurrerar med slottet, domkyrkan, Carolina Rediviva med flera för riksintresset intressanta byggnader. Vidare kan ett beslut att acceptera den föreslagna byggnaden ha en prejudicerande verkan förriksintresset som helhet.

Mot bakgrund av ovanstående anser Länsstyrelsen att detaljplanen medför en påtaglig skada på riksintresset. Länsstyrelsen anser att nämnden beslut att anta detaljplanen inte tillgodoser riksintresset. Länsstyrelsen bedömer därmed att rubricerad detaljplan ska upphävas med hänvisning till 11 kap 10 § punkt 1 samt 11 kap 11 § PBL.

31 augusti 2017: Sökande för detaljplanen, Kungsblick AB, överklagar den 31 augusti 2017 länsstyrelsens beslut att upphäva detaljplanen.

30 augusti 2018: Regeringen beslutar att Plan- och byggnadsnämndens antagandebeslut ska stå fast enligt 11 kap PBL.

Regeringens sammanvägda bedömning är att länsstyrelsen inte haft tillräcklig grund för upphävande av detaljplanen enligt 11 kap 11§ PBL.

Skäl för regeringens beslut:

Förenlighet med översiktsplanen

Att en detaljplan inte överensstämmer med gällande översiktsplan är inte en grund för tillsyn över kommunala beslut om detaljplanen enligt 11 kap. 10 § PBL. Regeringen tar därför inte upp den frågan till prövning.

Hälsa och säkerhet- buller

Boverket anser att(nya) bullerutredningen från augusti 2017, som bifogats överklagandet, visar att projektet kan utformas så att riktvärden för buller klaras.

Riksintresse:

Riksantikvarieämbetet anser att planen skadar kulturmiljön och riksintresset (siluetten), dock inte påtagligt i miljöbalkens mening. Även om skadan inte motiverar ett upphävande skulle en annan planutformning kunna innebära ett bättre sätt att tillgodose stadsbild, kulturmiljö och riksintresse, enligt RAÄ.

11 september 2018: Länsstyrelsen meddelar den 11 september 2018 att(vanliga) överklaganden av beslutet att anta detaljplanen, som avvaktat beslutet om överprövning enligt 11 kap 10 § PBL, kommer att prövas av Länsstyrelsen.

7 december 2018: Länsstyrelsen beslutar den 7 december 2018 att upphäva Plan- och byggnadsnämndens beslut från den 11 december 2014 att anta detaljplanen.

Länsstyrelsens samlade bedömning

Frågorna avseende skada på riksintresset för kulturmiljövården samt buller anses vara klarlagda genom de redogörelser som anförts i regeringens beslut den 30 augusti 2018.

Länsstyrelsen anser inte att förslaget innebär sådana betydande olägenheter för de boende att detaljplanen på denna grund kan upphävas. Förändringar, i form av minskat ljusinsläpp, ökad skuggning och ökad insyn, får anses vara godtagbara eftersom det i innerstaden finns anledning att räkna med förtätning.

Länsstyrelsen finner dock att kommunen i sin handläggning av inte uppfyllt kravet i 5 kap. 19 § på att en avvikelse från översiktsplanen särskilt ska framgå av kungörelsen inför granskningen av planförslaget. Avvikelsen från översiktsplanen borde ha kungjorts, och skälen till avvikelsen motiverats tydligt i handlingarna. Detta är enligt länsstyrelsen ett förfarandefel som ej är försumbart eller saknar betydelse för beslutet, och därmed ett skäl att upphäva planen.

Länsstyrelsen finner även att Plan- och byggnadsnämnden inte haft behörighet att fatta beslut om antagande i enlighet med 5 kap. 27 § PBL då detaljplanen kan anses ha en principiell betydelse.

Plan- och byggnadsnämndens beslut att anta detaljplanen för del av kvarteret Bredablick ska därför upphävas.

21 december 2018: Beslutet om att upphäva Detaljplan för del av kvarteret Bredablick överklagas av sökande av detaljplanen, Kungsblick AB.

21 januari 2019: Mark- och miljödomstolen beslutar den 21 januari 2019 att avvisa överklagandena från Kungsblick AB.

Enligt 42 § förvaltningslagen (2017:900) får ett beslut överklagas av den som beslutet angår, om den har gått honom eller henne emot.

Det har i målet inte framkommit någon annan grund för att medge de klagande rätt att överklaga än att de direkt eller indirekt äger fastigheter inom och intill planområdet.

Enligt praxis är det inte tillräckligt att äga en fastighet som berörs av en detaljplan för att tillerkännas rätt att överklaga ett beslut som innebär att detaljplanen upphävs. Det beror på att det anses vara kommunen som ensam har ett av rättsordningen erkänt intresse att överklaga beslut i syfte att få till stånd en detaljplan, i enlighet med principen kommunen planmonopol.

Mot denna bakgrund kan mark- och miljödomstolen inte ta upp de klagandes talan till prövning. Vad klagande anført till stöd för sin talerätt kan inte föranleda någon annan bedömning. Överklagandena ska därför avvisas.