

Detaljplanens syfte

Syftet med planändringen är att möjliggöra ett bostadskvarter med inglasad innergård, utöka byggrätten i en del av kvarteret för att möjliggöra en takterrass samt att tillåta ett underjordiskt garage för bilparkering. Planändringen berör endast kvarteret Sidenbiet.

Planändringen är förenlig med översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen för Södra staden och bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan.

Sammanställning

Granskningsyttranden

Totalt antal inkomna 15

Beslutsdatum

Beslut om planuppdrag 23 maj 2024

Beslut om samråd och granskning 20 mars 2025

Samråd 11 april 2025 - 16 maj 2025

Granskning 15 augusti 2025 - 5 september 2025

Innehåll

Ändring av detaljplan för Rosendalsfältet, kvarteret Sidenbiet	1
Detaljplanens syfte	2
Sammanställning	2
Sammanfattning av granskningen	4
Sammanfattning av ändringar i förslaget.....	4
Översikt över inkomna yttranden	4
Sammanfattning av inkomna synpunkter från granskningen och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning	6

Sammanfattning av granskningen

Detaljplanen har varit på granskning mellan 15 augusti och 5 september 2025. Under granskningstiden har 15 skriftliga synpunkter inkommit, varav 3 utan erinran. Synpunkterna behandlar i huvudsak frågan huruvida denna planändring nu gör det möjligt att uppföra ett garage under kvarter Sidenbiet. Länsstyrelsens synpunkter berör huvudsakligen planbestämmelsen som tillkom efter samrådet.

Utbildningsförvaltningen, Region Uppsala trafik och samhälle samt Swedavia har inget att erinra mot detaljplaneändringen.

Länsstyrelsens yttrande bifogas även i sin helhet.

Sammanfattning av ändringar i förslaget

Revideringar från granskningen:

- Planhandlingarna har kompletterats med en uppdaterad dagvattenutredning.
- Planhandlingarna har kompletterats med ett uppdaterat brandskyddstekniskt utlåtande.
- Planändringens syfte har förtydligats med att det inte är otillåtet med parkeringsgarage i den underliggande detaljplanen.
- Avsnittet Trafik och tillgänglighet i planbeskrivningen har förtydligats med att det inte är otillåtet med parkeringsgarage i den underliggande detaljplanen.
- Avsnittet Trafik och tillgänglighet i planbeskrivningen har förtydligats med att mobilitetshuset i Rosendal har begränsad kapacitet,
- Avsnittet Trafik och tillgänglighet i planbeskrivningen har förtydligats med information kring körspårsanalyserna från trafikutredningen.
- Under avsnittet Sociala frågor har rubriken Sociala förutsättningar ändrats till Bostadsbestånd och befolkningssammansättning, som även fått en delvis ändrad text.
- Avsnittet Klimatfrågor har tagits bort då det var en upprepning av information som står på andra ställen i planbeskrivningen.
- Figur 15, under delen Grundvatten i planbeskrivningen, har förtydligats med en text om att det i en provpunkt har påträffats halter av PAH.
- Avsnittet Föreslagen dagvattenhantering i planbeskrivningen har förtydligats med information från den uppdaterade dagvattenutredningen.
- Avsnittet Översvämning i planbeskrivningen har förtydligats med information från den uppdaterade dagvattenutredningen.
- Avsnittet Vatten och avlopp i planbeskrivningen har kompletterats med en ny del med rubriken Släckvatten. Den beskriver den tänkta hanteringen av släckvatten i kvarteret.
- Avsnittet Trygghet under planens konsekvenser i planbeskrivningen har fått en ny text.
- Planbestämmelsen a₃ har tagits bort från plankartan och beskrivs därmed inte i planbeskrivningen.

Översikt över inkomna yttranden

Inkomna yttranden	Samråd	Granskning
Myndigheter		
Länsstyrelsen	X	X
Kommunala lantmäterimyndigheten	X	X
Uppsala brandförsvaret	X	X
Kommunala nämnder och bolag		
Utbildningsförvaltningen	X	X
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	X	X
Uppsala vatten och avfall AB	X	X
Intresseföreningar och sammanslutningar		
Funktionsrätt Uppsala	X	X
Ledningsägare		
Skanova AB (Telia)	X	
Privatpersoner		
Privatperson 1		X
Privatperson 2		X
Privatperson 3		X
Privatperson 4		X
Privatperson 5		X
Privatperson 6		X
Övriga		
Region Uppsala, trafik och samhälle	X	X
PostNord	X	
Swedavia	X	X

Sammanfattning av inkomna synpunkter från granskningen och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Nedan sammanfattas inkomna synpunkter och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning.

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens synpunkter enligt prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL. Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, medhänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Rådgivande synpunkter. Villkor för startbesked. Sedan samrådet har plankartan kompletteras med en planbestämmelse om att startbesked inte får ges för nya

byggnader förrän markens lämplighet har säkerställts genom att markföreningar har avhjälppts eller en skydds- eller säkerhetsåtgärd har kommit till stånd (a3)

Enligt 4 kap. 14 § punkt 4 PBL får bestämmelsen om villkor kopplat till markföreningar endast användas om åtgärd innebär en väsentlig ändring av markens användning.

Länsstyrelsen anser att planändringen inte innebär en väsentlig ändring av markens användning, då gällande detaljplanen bland annat medger bostäder. Det finns heller inga hinder att uppföra ett underjordiskt garage inom området enligt gällande detaljplan. Länsstyrelsen ifrågasätter därför användandet av planbestämmelsen a3.

Avslutningsvis vill Länsstyrelsen belysa vikten av att det säkerställs att påträffade markföreningar inte sprids till grundvattnet vid byggnation. Detta får hanteras vidare i dispensprövningen för vattenskyddsföreskrifterna.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen håller med Länsstyrelsen i bedömningen att den aktuella planändringen inte innebär en väsentligt ändrad markanvändning jämfört med den underliggande detaljplanen. Stadsbyggnadsförvaltningen håller med om att det i den underliggande detaljplanen inte finns något som hindrar uppförande av ett underjordiskt garage.

Mot den bakgrunden gör stadsbyggnadsförvaltningen samma bedömning som Länsstyrelsen och tar bort bestämmelsen a3 från plankartan och tillägget till planbeskrivning. Bestämmelserna återgår till hur de var innan samrådet.

Byggaktören ska naturligtvis ändå upprätta ett ärende hos miljöförvaltningen och se till att markföreningar inte sprids. Detta behöver göras oavsett om det finns en planbestämmelse om det eller inte.

Kommunala lantmäteriet

Lantmäterimyndigheten har inte några synpunkter förutom att i plankarta, Sidenbiet Södra delen syns det inte tydligt vilka planbestämmelser som gäller efter ändringen. Den röda texten är svårläst på grund av att den står dubbelt.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Ja det stämmer att det blev en miss när kartan laddades upp på hemsidan. Det är nu korrigerat. Bestämmelserna ska inte stå dubbelt.

Brandförsvaret

Uppsala brandförsvaret har granskat planförslaget ur ett brandsäkerhetsperspektiv och lyfter två huvudsakliga punkter:

Släckvattenhantering – Det måste säkerställas i detaljplanen att det finns praktiska och fysiska möjligheter att samla upp släckvatten för att undvika okontrollerad spridning. Detta bör också framgå i plankartan.

Tillgång till brandvatten – Det är oklart om behovet av brandvatten i området kan tillgodoses. Detta måste utredas och säkerställas i detaljplanen.

Dessutom vill brandförsvaret få ta del av beslutet när detaljplanen vinner laga kraft.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen betonar att detta ärende rör en ändring av en redan befintlig detaljplan. Byggrätten för bostäder och centrumverksamhet finns redan i gällande detaljplan.

En uppdaterad dagvattenutredning har tagits fram som redovisar hur släckvatten kan hanteras. Planbeskrivningen är uppdaterad under avsnittet Släckvatten med information från den uppdaterade utredningen.

Brandvatten behandlas gemensamt för hela Rosendal. Planändringen innebär inga ändrade förutsättningar för behovet av brandvatten jämfört med den underliggande detaljplanen.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden noterar att en administrativ bestämmelse om startbesked kopplat till markföreningar har införts enligt nämndens tidigare synpunkt. Nämnden har i övrigt inga ytterligare synpunkter än de som framförts i samrådsskedet.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen håller med Länsstyrelsen i bedömningen att den aktuella planändringen inte innebär en väsentligt ändrad markanvändning jämfört med den underliggande detaljplanen. Stadsbyggnadsförvaltningen håller med om att det i den underliggande detaljplanen inte finns något som hindrar uppförande av ett underjordiskt garage.

Mot den bakgrunden gör stadsbyggnadsförvaltningen samma bedömning som Länsstyrelsen och tar bort bestämmelsen a3 från plankartan och tillägger till planbeskrivning. Bestämmelserna återgår till hur de var innan samrådet.

Byggaktören ska naturligtvis ändå upprätta ett ärende hos miljöförvaltningen och se till att markföreningar inte sprids. Detta behöver göras oavsett om det finns en planbestämmelse om det eller inte.

Uppsala vatten och avfall AB

Uppsala Vatten anser att PM Dagvatten behöver kompletteras med en beskrivning över hur dagvattnet ska ledas in i föreslagen fördröjningsanläggning, om det finns en bräddledning och hur anslutning ska ske från magasinet till det allmänna ledningsnätet.

Det behövs även en beskrivning över hur skyfallshanteringen planeras och vart skyfallsvattnet tar vägen.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

En uppdaterad dagvattenutredning har tagits fram med bland annat ändrade avsnitt, nytt flödesdiagram och utvecklad redovisning om hanteringen av skyfallsvatten. Den uppdaterade dagvattenutredningen är avstämd med Jessica Berg på Uppsala vatten och avfall AB.

Planbeskrivningen är uppdaterad under avsnitten Föreslagen dagvattenhantering samt under Översvämning. Det är förtydligat att Uppsala vatten och avfalls ledningar inte kan ta emot skyfallsvatten.

Funktionsrätt

Funktionsrätt Uppsala kommun anser att viktiga frågor om tillgänglighet och funktionsrätt ännu inte är rättsligt säkrade och bör fastställas som bindande planbestämmelser. De lyfter särskilt tillgång till parkeringsplatser för rörelsehindrade nära entréer och i garage med hiss, trygg och tydlig utformning av garagedefart med god belysning samt bulleråtgärder så att riktvärden uppfylls både inomhus och på vistelseytor.

Alla fasader ska vara tysta sidor, inte bullerutsatta. Planen måste säkerställa att boendemiljöer och balkonger uppfyller gällande bullerriktvärden.

Utemiljön ska vara lågallergen, hinderfri och trygg, med tydliga gångzoner, god belysning och skötselkrav.

Funktionsrätt Uppsala vill delta i fortsatt dialog för att säkerställa rättssäkra och genomförbara bestämmelser.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen instämmer i att det ska finnas tillräckligt med parkeringsplatser, att garagedefarten ska gestaltas tillgängligt och trygg samt att bullervärden ska beaktas. Dessa frågor reglerar man vanligtvis inte i en detaljplan. Detta betyder inte att dessa frågor inte är viktiga. Det betyder att dessa frågor kontrolleras i ett senare skede vid bygglovsprövningen samt i den tekniska prövningen inför ett startbesked.

Det aktuella ärendet är en planändring som endast rör bostadsgården, en takterrass samt förtydligande om att ett garage kan uppföras under kvarteret. Byggrätten för bostäder med en viss höjd och en viss gårdsstorlek finns redan i den underliggande detaljplanen och är inget som prövas i denna planändring.

Privatpersoners synpunkter sammanställda ämnesvis

Ett underjordiskt garage strider mot tidigare beslut att parkering ska ske i gemensamma parkeringshus.

Flera privatpersoner 1, 2, 3 och 5 motsätter sig att förslaget om ändring av detaljplanen möjliggör ett underjordiskt garage i ett kvarter. De menar att förslaget strider mot tidigare planer och gällande riktlinjer att parkering ska ske i mobilitetshus. Att tillåta parkeringsgarage under ett kvarter strider mot likabehandlingsprincipen eftersom andra bostadsprojekt inte fått tillåtelse till garage.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Det stämmer att det finns en ambition i Rosendal att boende enkelt ska kunna cykla, gå och åka kollektivt. Det har dock inte funnits någon ambition om att Rosendal ska vara helt bilfritt. Som det står i den underliggande detaljplanens planbeskrivning Rosendalsfältet - Uppsala kommun så är syftet med detaljplanen bland annat att:

Målsättningen är att i möjligaste mån tillgodose parkeringsbehoven i perifera lägen för att minska bilåkandet genom området. (...) Byggrätterna hindrar inte att mark underbyggs för parkering, men parkeringshusen bör vara huvudalternativ för parkering av bil.

Under avsnittet Parkering kan man läsa följande:

I planen är flerbostadshusens gårdar i vissa kvarter ringprickade, vilket betyder att de kan underbyggas med garage. Någon högsta höjd för gårdarna är inte angiven, vilket ger en frihet att lägga garaget under jord eller i höjd med gatan. Viktigt är dock att planteringsdjupet är minst 0,8 meter för att möjliggöra en grönskande gård. Markparkering på gården bör undvikas för att klara bullerkraven samt förutsättningen grönytefaktor (0,5) för markanvisning. För andra kvarter stadgas inget specifikt angående rätt att underbygga gården.

Det har alltså inte funnits någon ambition att helt förbjuda parkeringsgarage under bostadskvarter i Rosendal.

Rosendal har byggts ut i olika etapper under många år och det har varit en utmaning att förutse exakt hur många parkeringsplatser som kommer att behövas i hela Rosendal. Mobilitetshusens kapacitet utvärderas kontinuerligt och vi ser att antalet avtalade friköpta platser inte alltid nyttjas. Dock ska platserna garanteras 25 år framåt samtidigt som vi vill nyttja mobilitetshusens fulla kapacitet.

Ett underjordiskt garage kommer att leda till mer biltrafik i Rosendal vilket är dåligt för barns säkerhet.

Privatperson 1 skriver att förslaget ökar biltrafik, särskilt vid skolor, vilket försämrar trafiksäkerheten för barn. Barnperspektivet saknas i kommunens egna underlag till planändringen.

Privatperson 5 är kritisk till fler garage under byggnader i centrala Rosendal, då det kommer försämma trafiksäkerheten för barn och strider mot visionen om ett bilfritt område.

Privatperson 6 skriver att fler bilar gör Rosendal otryggt speciellt när det kommer till barns möjlighet att röra sig till och från Rosendals skola. Tiden då barnen rör sig i området sammanfaller med när personer lämnar och kommer hem med bil. Fler bilar begränsar barns autonomi i området.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Det stämmer att det finns en ambition i Rosendal att boende enkelt ska kunna cykla, gå och åka kollektivt. Det har dock inte funnits någon ambition om att Rosendal ska vara helt bilfritt.

Det pågår ett arbete runt flera skolor i kommunen med att säkerställa säkra skolvägar. Rosendalsskolan är en pilotskola i detta arbete och i planeringen tar man hänsyn till trafikflöden både i byggskedet och när området är färdigbyggt.

I arbetet med att ta fram planändringen har det tagits fram en trafikutredning av WSP. I den redovisas olika prognoser för trafikflöden. I en prognos från 2018 antog man att kvarteret Sidenbiet skulle bebyggas med 180 lägenheter. Det förslag som ligger till grund för planändringen innehåller 100 lägenheter. Utredningen konstaterar att den trafikalstring som fastigheten Kåbo 80:1 ger upphov till och som påverkar Torgny Segerstedts Allé inte förväntas bli högre jämfört med den tidigare trafikprognosen (från

2018). Trafikflödena på lokalgatorna i området bedöms öka till följd av att parkeringen lokaliseras i ett underjordiskt garage inom kvarteret i stället för i parkeringshuset Brandmästaren. Lokalgatorna utformas med hastighetsbegränsningar samt med växtbäddar med jämna mellanrum för att se till att trafiken håller låg hastighet. Garageutfarten behöver också gestaltas på ett tillgängligt och tydligt sätt.

Kommunikationen kring planändringen till medborgare har inte skett på rätt sätt.

Privatperson 1 skriver att kommunen inte informerat allmänheten på ett transparent sätt – varken via sina vanliga informationskanaler eller genom dialog med berörda parter som Rosendals skola och stadsdelsråd.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Information och kommunikering om planändringen har gjorts enligt planverksamhetens rutin för samråd och granskning. Utskick har gjorts till de fastighetsägare och remissinstanser som finns med på fastighetsförteckningen. Ärendet har annonserats på Uppsala kommuns hemsida, där det även finns en karta som visar gällande och pågående detaljplaner: [Hitta detaljplaner och områdesbestämmelser - Uppsala kommun](#). Ett samrådsmöte hölls 29 april 2025.

Det stämmer att det finns en särskild sida för Rosendalsområdet på Uppsala kommuns hemsida: [Rosendal](#). Det pågår ett förbättringsarbete i syfte att reda ut hur den sidan ska användas i framtiden och vem som ska vara ansvarig för den. Det är olyckligt om denna sida uppfattas som en huvudsaklig kommunikationsväg för detaljplaneverksamheten, då den inte är det.

Detaljplaneändringens påverkan på grundvattnet är inte tillräckligt utredd

Privatperson 1 och privatperson 2 skriver att miljöpåverkan, som påverkan på grundvatten, är inte tillräckligt utredd i planändringen.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Inom arbetet med planändringen har en riskbedömning avseende grundvatten tagits fram för kvarteret Sidenbiet I den framgår det bland annat att området ligger på mark med hög känslighet för grundvattenpåverkan.

Planering och utförande av nybyggnation inom området ska ske i enlighet med de krav som miljöförvaltningen, länsstyrelsen och Uppsala vatten och avfall AB ställer. På så sätt reduceras riskerna under bygg- och driftskedet. En dispens från skyddsföreskrifterna behöver ansökas hos länsstyrelsen då pålning kommer krävas och markarbeten får inte ske djupare än till 1 meter över högsta grundvattenyta utan dispens. Dispens ansöks hos länsstyrelsen och kan ges när det finns särskilda skäl och syftet med vattenskyddsområdet inte motverkas.

Det underjordiska garaget har för få bilplatser för rörelsehindrade samt för många cykelplatser

Privatperson 2 skriver att kommunen bedömer att 300 meters promenad är för långt för målgruppen "50+", men bara 4 av 74 nya platser är anpassade för rörelsehindrade, vilket är otillräckligt. Cykelbehovet är överdrivet, eftersom lägenheterna är små och bebos av färre personer.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Antalet bilparkeringsplatser som behöver vara reserverade åt rörelsehindrade styrs bland annat av olika lagstiftningar. Till exempel plan och bygglagen genom Boverkets byggregler. Samma gäller för väderskyddade cykelplatser för boende. Om behovet ändras under byggnadens livstid har man möjlighet att ändra disponeringen av garageplatserna.

Social hållbarhet

Privatperson 2 skriver att projektet gynnar främst höginkomsttagare med dyra bostäder. Privatperson 3 skriver att ett underjordiskt garage minskar den sociala hållbarheten, då bilägare blir mer isolerade i stället för att mötas naturligt i vardagen.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Ambitionen är att Rosendals ska vara en stadsdel med blandade bostadsformer, storlekar, priser samt upplåtelseformer. Tidigare har det bland annat byggts studentbostäder och prisrimliga hyresrätter i Rosendal. Det aktuella projektet i kvarteret Sidenbiet bedöms kunna utgöra ett komplement till den relativt stora mängden studentbostäder och andra mindre bostäder i Rosendal.

Då Rosendal har många olika målpunkter, rekreationsmöjligheter samt service så bedöms det inte finnas någon risk för att boende blir isolerade i ett särskilt bostadskvarter på grund av ett underjordiskt garage.

Rosendal behöver mer bilparkeringsplatser

Privatperson 4 skriver att det behövs mer gatuparkering i Rosendal, men även parkeringsgarage. Rosendal behöver bli mer bilvänligt. Kollektivtrafiken kan inte täcka alla behov hos de boende.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Det finns en ambition i att boende i Rosendal enkelt ska kunna välja att cykla, gå och åka kollektivt. Stadsdelen kommer inte att vara helt bilfri, men bilresor ska heller inte vara de boendes förstahandsval. En komponent är att inte låta bilar ta för mycket plats och inte bygga stadsdelen efter bilisters behov.

Bilaga

Länsstyrelsens yttrande

Stadsbyggnadsförvaltningen

Elin Hedström
planchef