

Plan- och byggnadsnämnden
Samrådsredogörelse

Datum:
2025-06-26

Diarienummer:
PBN 2024-001545

Handläggare
Björn Sjulgård

Samrådsredogörelse

Ändring av detaljplan för Rosendalsfältet, kvarteret Sidenbiet

Standardförfarande



Figur 1 Del av Rosendal som berörs av planändringen.

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

Samrådsyttranden

Totalt antal inkomna	11
----------------------	----

Beslutsdatum

Beslut om planuppdrag	23 maj 2024
-----------------------	-------------

Beslut om samråd och granskning	20 mars 2025
---------------------------------	--------------

Samråd	11 april 2025 - 16 maj 2025
--------	-----------------------------

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 stadsbyggnadsförvaltningens bedömning	6
Översikt över inkomna samrådsyttrande	8

Sammanfattning av samrådet

Detaljplanen har varit på samråd mellan 11 april och 16 maj 2025. Ett informationsmöte hölls digitalt över teams den 29 april 2025. På mötet deltog 1 person från allmänheten. Underrättelse om samråd gjordes på kommunens digitala anslagstavla.

Under samrådstiden har 11 skriftliga synpunkter inkommit. Synpunkterna behandlar i huvudsak tekniska egenskapskrav så som buller, dagsljus, tillgänglig utformning samt grundläggning.

Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kapitlet miljöbalken, enligt sitt yttrande daterat 15 maj 2025.

Länsstyrelsens yttrande bifogas även i sin helhet.

Sammanfattning av ändringar i förslaget

Ändringar från samrådet:

- Plankartan kompletteras med en bestämmelse med följande lydelse:
Startbesked får inte ges för nya byggnader förrän markens lämplighet har säkerställts genom att markföreningar har avhjälppts eller en skydds- eller säkerhetsåtgärd har kommit till stånd.
- Planbeskrivningen förtydligas med en motivering till den nya bestämmelsen ovan.
- Planbeskrivningen förtydligas med att fastighetsbildning inte försvåras av de föreslagna reglerna i planändringen.

Översikt över inkomna yttranden

Inkomna yttranden
Myndigheter
Länsstyrelsen
Kommunala lantmäterimyndigheten
Uppsala brandförsvär
Kommunala nämnder och bolag
Utbildningsförvaltningen
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Uppsala vatten och avfall AB
Intresseföreningar och sammanslutningar
Funktionsrätt Uppsala kommun
Ledningsägare
Skanova AB (Telia)
Övriga
Region Uppsala, trafik och samhälle
PostNord
Swedavia

Sammanfattning av inkomna synpunkter från samrådet och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Nedan sammanfattas inkomna synpunkter och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning.

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen. Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas. Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Länsstyrelsen anser att det ur plankartan är svårt att tyda var aktuell ändring gäller. Länsstyrelsen anser att kommunen bör tydliggöra vad som omfattas av den nu aktuella planändringen för att öka läsbarheten.

Länsstyrelsens yttrande bifogas även i sin helhet.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

I aktuellt planärende finns två plankartor. En som visar hela Rosendal och en som är inzoomad i den södra delen av Rosendal. Kartan som visar hela området hade av misstag även information om en annan planändring som handläggs parallellt med aktuellt ärende, Ändring av Detaljplan för Rosendalsfältet PBN 2024-000301. Den informationen är nu borttagen ur samrådshandlingarna för att öka läsbarheten.

Kommunala lantmäteriet

Lantmäterimyndigheten har inte några synpunkter på plankartan.

Regeringen har i flera sammanhang betonat vikten av att detaljplanerna utformas på ett enhetligt sätt för att underlätta framtida digitalisering och förenkla byggprocessen. Av föreslagen plankarta kan utläsas att det är de nya allmänna råden från Boverket som tillämpas och av planbeskrivningen framkommer att planuppdraget fattades 2021 vilket är under övergångsperioden för de nya allmänna råden. Övergångsperioden framkommer av Boverkets webbsida: Regler om ikraftträdande – PBL kunskapsbanken – Boverket. Det bör tydligt framkomma av planbeskrivningen vilka allmänna råd som tillämpas för att underlätta framtida tolkning av detaljplanen.

Det framgår i planbeskrivningen att planändringen inte påverkar fastighetsgränser. Dock bör det understrykas att eventuell fastighetsbildning (t.ex. bildande av servitut, garageutrymmen eller gemensamma funktioner) inte försvåras av de föreslagna regleringarna, särskilt vad gäller underjordisk användning (garage/källare).

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

I planbeskrivningen på sidan 27 under rubriken *Motiv till detaljplanens regleringar* står det att detaljplaneändringens regleringar följer Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan 2020:6.

Stadsbyggnadsförvaltningen håller med om att planbeskrivningen behöver förtydligas angående att fastighetsbildning inte försvåras av de föreslagna regleringarna. Förtydligande har införts i planbeskrivningen till granskningen.

Brandförsvaret

Dokumentet Brandskyddstekniska förutsättningar upprättad av Briab har inte granskats i detalj då föreslagna lösningar kan komma att ändras, och kommer hanteras i byggskedet.

Om det bedöms nödvändigt att hindra infiltration och okontrollerad spridning av brandvatten behöver fysiska åtgärder utföras på plats. Detta behöver i så fall tas med i plankartan för att säkerställa att åtgärderna utförs. Brandförsvaret har idag mycket begränsade möjligheter att samla upp släckvatten.

Tillgången till brandvatten i området är begränsad och brandposter behöver tillkomma för att denna typ av byggnad ska anses vara lämplig. Brandförsvaret känner inte till om behovet av brandvatten beaktades i gällande detaljplan eller ej. Brandvatten är det vatten som brandförsvaret använder till att släcka bränder och hämtas till största del från brandposter i det kommunala vattennätet.

Möjlighet till utrymning och möjligheten att utföra räddningsinsatser för bostäder nära spårvägen har diskuterats i samband med spårvägsplanerna. Rosendalsfältet var dock undantaget ur spårvägsplanerna. Det är för brandförsvaret okänt om sträckan förbi sidenbiet har analyserats eller planeras avseende möjlighet till utrymning och insats. Det bör säkerställas att detta har gjort eller ska göras och inte enbart förutsättas.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Frågan om att placera ut brandposter hanteras under projektering av allmän plats. Projektering av allmän plats sker i samråd med brandförsvaret och Uppsala vatten och avfall AB.

Angående att hindra infiltration och spridning av brandvatten behöver varje fastighet ta fram en lösning för hur det ska hanteras. Hanteringen sker på liknande sätt som andra kvarter i stadsdelen Rosendal. Att ta fram en lösning sker i samråd med brandförsvaret och Uppsala vatten och avfall AB.

I den pågående förprojekteringen av spårvägen genom Rosendalsområdet så utreds förutsättningarna för en blandtrafiklösning som detaljplanen för Rosendal är tänkt att möjliggöra. I blandtrafiklösningen delar bilar och spårväg körfält på raksträckorna, kontaktledningsstolparna är placerade i en överkörningsbar mittförlagd refug och i trånga sektioner, till exempel vid hållplatser kommer bilar kunna åka runt hållplatsen istället för att behöva vänta in att spårvagnarna lämnar perrongen. Sektionen blir därmed i stort sett oförändrad i de delar som angränsar till kvartersmark. Möjligheten till branduppställning kvarstår därför på samma platser som redan är utbyggda.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Dagsljusutredningen visar att ett flertal sovrum mot innergården inte uppfyller Boverkets byggregler (BBR) enligt kapitel 6:322 Dagsljus. Miljö- och hälsoskyddsnämnden vill belysa vikten av att BBR krav uppfylls.

På grund av närheten till spårvägen rekommenderar miljö- och hälsoskyddsnämnden att en planbestämmelse införs som reglerar att vibrationer inomhus i den nya byggnaden inte överskrider 0,4 mm/s (RMS vägd hastighet).

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att de riskreducerande åtgärder som beskrivs i planhandlingarna ska vidtas för att skydda grundvattnet.

Eftersom det påträffats föroreningar i marken anser miljö- och hälsoskyddsnämnden att en administrativ bestämmelse bör upprättas som förordar att startbesked inte får ges förrän markens lämplighet för dess ändamål är säkerställd. Eventuell ytterligare miljöteknisk markundersökning kan genomföras inför eller i samband med planerade markarbeten. Analysomfånget i undersökningen bör ta hänsyn till de potentiella föroreningar som kan finnas på platsen på grund av den tidigare verksamheten inom området.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att de föreslagna åtgärderna för dagvattenhantering och översvämningsrisk ska följas.

Förnybara resurser och giftfria material ska användas i så stor utsträckning som möjligt för att bidra till möjligheten att uppnå en hållbar och långsiktig utveckling i Uppsala kommun samt för att Sveriges miljömål ska uppnås. Exempel på detta kan vara att förnybara energikällor används för energiförsörjning, att giftfria och klimatvänliga material används i dess uppbyggnad och att gröna ytor skapas med lokalt förekommande arter som kan bidra till en ökad biodiversitet.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen delar bedömningen att Boverket byggregler ska följas i ett byggprojekt. En bedömning av den frågan görs i den tekniska prövningen efter att ett bygglov är beviljat.

Stadsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att då det aktuella ärendet är en planändring är det inte aktuellt att göra utredningar eller införa planbestämmelser som inte påverkas av planändringen. I gällande detaljplan finns redan en byggrätt för bostäder inom ett visst avstånd från Torgny Segerstedts allé.

Då planändringen berör möjligheten att utföra ett källargarage gör Stadsbyggnadsförvaltningen bedömningen att det är motiverat att införa en planbestämmelse om att markföroreningar behöver avhjälpas eller en skydds- eller säkerhetsåtgärd ha kommit till stånd innan projektet kan få ett startbesked. Denna bestämmelse införs i plankartan till granskningenn.

Stadsbyggnadsförvaltningen håller med om att hållbara lösningar och hållbara materialval är viktigt vid nybyggnation.

Uppsala vatten och avfall AB

Detaljplaneområdet ligger inom yttre vattenskyddsområdet och inom hög känslighetavseende Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde. Uppsala Vatten bedömer att det inte innebär en ökad risk för grundvattnet med föreslagna åtgärder vid byggnation av garage.

I trafikutredningen står att den vegetationsyta som planeras längs med Sandbigatan kommer att behöva flyttas för att personbilar ska komma ut ur garaget, vilket gör att utrymmet för lastbilar som trafikerar gatan minskar. Uppsala Vatten konstaterar efter att ha tittat på körspårsanalysen för avfallsfordon att det blir trångt då den

efterföljande ytan består av en parkeringsplats för rörelsehindrade. Trafikutredningen föreslår att vegetationsytan vid om projektering bör flyttas så lite som möjligt. Uppsala Vatten vill fortsatt ta del av förslagen för detta, inklusive ny körspårsanalys, för att kunna avgöra om det kommer vara möjligt för avfallsfordon att utföra hämtning vid Sandbigatan.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen delar bedömningen att projektering av allmän plats behöver ske i samråd med Uppsala vatten och avfall AB.

PostNord

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox i anslutning till entrén. Färdvägen till postanordningen ska vara öppen och farbar året runt för valt fordon. Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller annan förändring gällande befintlig alt ny infrastruktur. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att postutdelning inte regleras i en detaljplan. Byggaktören behöver ha dialog med PostNord för att hitta bra lösningar för postutdelning.

Funktionsrätt

Det är bra att tillgången till parkeringsplatser förbättras genom ett underjordiskt garage, och att bostäderna nås med hiss från garaget. Det är särskilt viktigt för personer som har svårt att gå längre sträckor eller som behöver tillgång till bilen nära bostaden, oavsett om det rör sig om boende i området eller besökare. Det är också viktigt att garagets infart utformas med tydliga markeringar, skyltning och belysning, så att den är lätt att orientera sig kring även för personer med nedsatt syn eller kognitiv nedsättning.

Buller är en viktig fråga för många äldre personer, särskilt eftersom hörselnedsättningar är vanligt förekommande. Personer med nedsatt hörsel har ofta svårt att uppfatta tal i bullriga miljöer, vilket kan leda till social isolering och försämrad livskvalitet. Det är därför nödvändigt att alla bostäder utrustas med effektiv ljudisolering och tysta ventilationslösningar samt att området utformas med bulleråtgärder. Det är centralt att bullernivåer i lägenheterna inte överstiger Boverket och Folkhälsomyndighetens rekommendationer om 55dBA. Den inglasade innergården bör dessutom planeras på ett sätt som inte förstärker ljud eller skapar störande ekoeffekter.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen håller med om att en garagedfart behöver utformas tillgänglig och säker. Det kommer att kontrolleras i bygglovsprocessen och den efterföljande tekniska prövningen.

Stadsbyggnadsförvaltningen håller med om att bostäder behöver utformas enligt gällande bullerkrav. Det kommer att kontrolleras i den tekniska prövningen efter att ett bygglov är beviljat.

Skanova AB (Telia company)

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga tele-anläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i sam-band med flyttning. Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den. Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta ledningskollen.se

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att om ledningar behöver flyttas inom byggområdet så hanteras det mellan byggaktören och ledningsägaren. Då aktuellt ärende endast är en ändring av en redan befintlig detaljplan med befintliga byggrätter så gör stadsbyggnadsförvaltningen bedömningen att ledningar inte behöver ritas in på plankartan.

Region Uppsala, trafik och samhälle

Trafik och samhälle har inga synpunkter på planändringen.

Utbildningsförvaltningen Uppsala kommun

Trafik och samhälle har inget att invända mot planändringen.

Swedavia

Nuvarande planförslag bedöms inte innebära någon negativ påverkan på Stockholm Arlanda Airport. Swedavia har inga övriga synpunkter och därmed inget att erinra i detta samrådskede.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Anton Vikström
planchef