

Stadsbyggnadsförvaltningen  
Granskningsutlåtande

Datum:  
2024-03-04

Diarienummer:  
PBN 2014-001628

Handläggare:  
Jesper Magnusson

# Granskningsutlåtande

## Detaljplan för Del av kvarteret Lindormen

Normalt planförfarande



Figur 1 Karta som visar planområdets läge i närområdet. Planområdet ligger inom den röda streckade linjen.

## Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra utökade ytor för bostäder och verksamheter. Gestaltningen av den tillkommande bebyggelsen ska passa in i ett kulturhistoriskt rikt område med en karaktär och struktur av gårdsmiljöer som funnits i kvarteret. Syftet är också att skydda och bevara den befintliga kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen och miljön. Det är även viktigt att säkerställa att gården inom Dragarbrunn 3:2 reserveras för verksamheter och att gårdarna upplevs tillgängliga från å-stråket.

## Sammanställning

### Samrådsyttranden

Totalt antal inkomna 17

### Granskningsyttranden

Totalt antal inkomna 18

### Beslutsdatum

Beslut om planuppdrag 16 oktober 2014

Beslut samråd 23 juni 2022

Beslut om granskning 1 juni 2023

Samråd 26 augusti 2022 - 7 oktober 2022

Granskning 16 juni 2023 - 21 juli 2023

## Innehåll

Detaljplan för Del av kvarteret Lindormen.....	1
Detaljplanens syfte .....	2
Sammanställning .....	2
Sammanfattning av granskningen .....	4
Sammanfattning av ändringar i förslaget.....	4
Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:.....	5
Läsanvisningar .....	6
Sammanfattning av inkomna synpunkter från granskningen och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning .....	6
Översikt över inkomna samrådsyttrande .....	24

## Sammanfattning av granskningen

Detaljplanen har varit på granskning mellan 16 juni och 21 juli 2023. Under granskningstiden har 18 skriftliga synpunkter inkommit, varav två utan erinran. Synpunkterna behandlar i huvudsak dagsljus, solljus, översvämningsrisk, föroreningar i byggnader, påverkan på kulturmiljön, byggnadshöjder och grundvatten. Länsstyrelsens synpunkter berör huvudsakligen miljö kvalitetsnormen för ytvatten, samt risk för skyfall och översvämning.

Länsstyrelsens yttrande bifogas även i sin helhet.

## Sammanfattning av ändringar i förslaget

### Ändringar från granskningen:

#### *Planbeskrivning*

- Planbeskrivningen är kompletterad med en analys över påverkan av nya byggrätter, sett från Linnéträdgården.
- Planbeskrivningen är kompletterad med en beskrivning av konsekvenserna för närliggande bostäder gällande sol, skugga och dagsljus.
- Planbeskrivningen är uppdaterad med skuggstudier över tidpunkterna 19, 20, 21 och 22 den 7 juli.
- Planbeskrivningen är kompletterad med konsekvenserna för närliggande bostäder gällande risk för översvämning från Fyrisån samt från skyfall.
- Planbeskrivningen är kompletterad med en beskrivning och illustration av uppskattat vattendjup vid ett 100-årsflöde i Fyrisån utan och med ett genomförande av detaljplanen.
- Planbeskrivningen är kompletterad med en beskrivning av risken för påverkan på närliggande byggnader vid kraftiga och ihållande regn, efter ett genomförande av detaljplanen.
- Planbeskrivningen är kompletterad med ett stycke om invändiga föroreningar.

#### *Plankarta*

- Planbestämmelsen om lägsta placering av elanläggningar ändrad till minst +8,3 meter över nollplan eller i vattensäkert rum.
- Plankartan är kompletterad med en planbestämmelse på gården på Dragarbrunn 3:2 som reglerar att byggnader ska utformas med hänsyn till befintliga byggnaders kulturhistoriska värden.

#### *Övrigt*

- Dagvattenutredningens föroreningsberäkning är kompletterad med ämnen som förekommer i lägst statusklass i ytvattenförekomsten Fyrisån Jumkilsån – Sävjaån.
- Dagvattenutredningen är kompletterad med en beskrivning av reningseffekten för dagvatten från hårdgjorda parkeringsytor via växtbäddar med plantering.
- Dagvattenutredningen är kompletterad med en analys av påverkan på planområdet av ett 100 årsregn.

- Dagvattenutredningen är kompletterad med en analys av översvämningar från Fyrisåns varaktighet och dess konsekvenser för tillgänglighet, liv och hälsa, skador på funktion och egendom.
- Dagvattenutredningen är kompletterad med information om tillgänglighet för tillkommande byggnader vid översvämningar.
- Dagvattenutredningen är uppdaterad med flödesdata som klimatanpassats utifrån klimatscenarier avseende klimatet kring slutet av detta sekel.
- Dagvattenutredningen är kompletterad med information om hur planområdet påverkas av en översvämning i Fyrisån vid ett 200-årsflöde.
- Dagvattenutredningen är uppdaterad med den senaste översvämningskarteringen över planområdet.
- En platsspecifik riskbedömning med tanke på planområdets läge inom känslighetskartan för grundvatten har tagits fram, och kompletterats till dagvattenutredningen.
- En undersökning av inomhusluften i några av de befintliga byggnaderna har tagits fram.
- Kompletterande sol- och skuggstudier har tagits fram för klockslagen 19, 20, 21 och 22 för den 7 juli.

## Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:

### Inom samrådkretsen

Ej tillgodosedda synpunkter	Samråd	Granskning
Bostadsrättsföreningen Dragarbrunn 3:5	X	X
Privatperson 1	X	X
Statens fastighetsverk		X

### Övriga för kännedom:

Övriga för kännedom	Samråd	Granskning
Länsstyrelsen	X	
Upplandsmuseet	X	
Föreningen Vårda Uppsala	X	
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	X	X
Uppsala Pensionärsföreningars Samarbetsråd	X	X
Privatperson 2		X
Privatperson 3		X

## Läsanvisningar

I texten hänvisas till fastighetsbeteckningar och beteckningar på olika byggnader. Befintliga byggnader beskrivs med fastighetsbeteckning och versaler, medan nya byggrätter beskrivs med gemener, se bilderna nedan.



Figur 2 Bilden till vänster visar beteckningar som används för att beskriva de olika befintliga byggnaderna i planområdet. Bilden till höger visar beteckningar som används för att beskriva nya byggrätter som möjliggörs i detaljplanen.

## Sammanfattning av inkomna synpunkter från granskningen och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Nedan sammanfattas inkomna synpunkter och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning.

### Länsstyrelsen

#### *Miljö kvalitetsnorm (MKN) för ytvatten*

Länsstyrelsen anser att det inte gick att genomföra en bedömning av om miljö kvalitetsnormen (MKN) för ytvatten påverkas på ett otillåtet sätt, då dagvattenutredningen som inlämnades saknade föroreningsberäkningar. De påpekar att det saknades flera ämnen i föroreningsberäkningen som förekommer i lägst statusklass i ytvattenförekomsten Fyrisån Jumkilsån – Sävjaån (WA93715408), varför det ännu inte går att göra en komplett bedömning kring om MKN ytvatten riskerar att påverkas på ett otillåtet sätt vid planerade ändringar. De anser att föroreningsberäkningen behöver kompletteras med samtliga ämnen i lägst statusklass. Ett ställningstagande behöver även ingå om det visar sig att föroreningsberäkningarna visar att halt/mängd ökar på parameternivå för vissa ämnen efter föreslagna exploatering. Om dagvatten visar sig kunna ge upphov till ökade utsläpp behövs en bedömning som visar huruvida föreslagna dagvattenåtgärder är tillräckliga för att inte ge upphov till ökade utsläpp. Länsstyrelsen anser även att det bör redovisas en bedömning kring huruvida den höjdsättning på parkeringsytor som

föreslås i dagvattenutredningen är en tillräcklig åtgärd för att säkerställa att förorenat vatten inte rinner till ytvattenförekomsten.

#### *Översvämning och skyfall*

Länsstyrelsen anser att kommunen ska komplettera planförslaget så att det omfattar en analys av översvämningens varaktighet, skyfall samt översvämningens konsekvenser för tillgänglighet, liv och hälsa, skador på funktion och egendom.

De önskar även att kommunen ska visa att det finns beredskap för tillgänglighet till tillkommande byggnader vid långvariga översvämningar. Länsstyrelsen önskar även att kommunen ska visa att det är möjligt för räddningstjänst att evakuera de boende vid översvämning, då flera tillfartsvägar till bebyggelsen riskerar att översvämmas vid höga flöden.

Vidare anser länsstyrelsen att kommunen ska komplettera planförslaget så att flödesnivåer från ett 200-årsflöde beskrivs, samt att planförslaget utformas så att tillkommande bebyggelse klarar översvämning i nivå med ett 200-årsflöde. De anser också att kommunen behöver beskriva och ta höjd för översvämning från ett 100-årsregn. I enlighet med Boverkets vägledning om översvämningssrisk, ska det vara klimatanpassat flöde respektive regn för slutet av seklet. Länsstyrelsen skriver att de utifrån tillgängligt underlag inte kan göra en bedömning av om ett genomförande riskerar att innebära att bebyggelsen blir olämplig med hänsyn till människors hälsa med avseende på översvämning, och att ett beslut från kommunens sida att anta detaljplanen med en utformning enligt granskningsförslaget kan komma att prövas av länsstyrelsen enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen (PBL).

#### *Vattenskyddsområde*

Länsstyrelsen skriver som en övrig rådgivande punkt att de bedömer att de grundläggningsåtgärder som föreslås i planhandlingarna kräver dispens från Uppsala-Vattholmaåsarnas vattenskyddsområdes föreskrifter. De påpekar att en sådan ansökan behöver skickas till länsstyrelsen i god tid innan markarbeten påbörjas för att inte någon fördröjning ska riskera att ske i samband med planerat markarbete.

### **Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning**

#### *Miljö kvalitetsnorm (MKN) för ytvatten*

Dagvattenutredningen kompletteras med ämnena antracen, fluoranten, PAH16, PBDE, tributyltenn i analysen av halt och mängd för schablonmässig föroreningshalt enligt Storm Tac. I VISS modul för *Prioriterade ämnen* som bygger upp bedömning kemisk status för vattenförekomsten omnämns även ämnena PFOS och Tributyltenn (TBT). Dock finns inte PFOS redovisat som ämne i Storm tac, varför uppgifter saknas för halt och mängd av PFOS i tabellerna i dagvattenutredningen. Analysen enligt Storm Tac visar, enligt dagvattenutredningen, att halter och mängder för undersökta föroreningar förväntas vara oförändrade efter exploatering.

Dagvattenutredningen kompletteras även med en beskrivning av reningseffekten för dagvatten från hårdgjorda parkeringsytor via växtbäddar med plantering.

### Översvämning och skyfall

Dagvattenutredningen kompletteras med en beskrivning av att marköversvämningar inom planområdet på grund av nederbörd, även vid kraftiga skyfall eller vid regn med 100 års återkomsttid, inte bedöms kunna uppstå inom planområdet, på grund av att det är få avrinningsvägar in mot planområdet.

Dagvattenutredningen kompletteras med en analys av översvämningar från Fyrisåns varaktighet och dess konsekvenser för tillgänglighet, liv och hälsa, skador på funktion och egendom. Utredningen visar att det är möjligt att, för de byggrätter som möjliggör bostäder, placera en ytterdörr där översvämning inte påverkar gårdsytan eller Svartbäcksgatan. Den nya byggrätt som möjliggör centrumverksamhet, och alltså inte bostäder, bedöms påverkas mer av höga vattennivåer vid översvämningshändelse. Eftersom bostäder inte möjliggörs där och byggnaden därför troligen inte befolkas nattetid, bedöms dock tillgängligheten för utrymning vara tillräcklig. Detta eftersom en modellerad översvämning vid ett 100-årsflöde förväntas nå ett toppflöde efter fyra timmar, varför det finns möjlighet till evakuering av denna byggnad innan översvämningssnivån når sitt största djup.

Dagvattenutredningen kompletteras med en beskrivning av möjliga uppställningsplatser och evakueringsvägar som räddningstjänsten kan använda för evakuering av de boende, vid översvämning av Fyrisån. Utredningen visar att räddningstjänsten kan angöra på platser på Svartbäcksgatan som inte översvämmas, eller översvämmas väldigt lite, för att evakuera boende i de nya byggrätterna i planförslaget. Utredningen visar även att det för byggrätter som möjliggör bostäder, finns utrymningsvägar över en bostadsgård med inget eller litet vattendjup. Den nya byggrätt där det endast möjliggörs för centrumverksamhet har ett djupare högsta vattendjup vid ett 100-årsflöde i Fyrisån. Detta bedöms vara acceptabelt i och med att det är liten risk att personer befinner sig i byggnaden nattetid. Då vattennivån beräknas stiga till dess maxnivå under fyra timmar, finns dock goda möjligheter att utrymma byggnaden innan översvämningen når sitt toppflöde.

I dagvattenutredningen beskrivs att byggnader i markplan kan påverkas av inrinnande vatten via källarfönster, yttervägg och dörrar, och att inverkan på sugande material så som träfasad och träreglar blir mer påtaglig ju längre tid översvämningen varar. Inverkan beror på typen av byggnadsmaterial, där betong, stål, puts, kalksten och klinker påverkas mindre. Den bifogade dagvattenutredningen i såväl samråds- som granskningshandlingen redovisar exempel på ett skalskydd som kan byggas för att skydda byggnaderna vid översvämning upp till nivån vid ett 100-årsflöde i Fyrisån.

Dagvattenutredningen kompletteras med en bedömning av översvämning från ett 100-årsregn. I utredningen görs bedömningen att planområdet inte blir påverkat av ett framtida regn, då dagvattenflödet på Svartbäcksgatan inte bedöms vara så stort på grund av att avrinningsvägar från del av Sankt Olofsgatan och Linnégatan mot Svartbäcksgatan är få. I dagvattenutredningen görs även bedömningen att avrinning från planområdet inte har påverkan på andra markområden eftersom det avrinnande dagvattnet leds till Fyrisån över innergårdarna. Höjdsättning inom planområdet leds med generell lutning mot Fyrisån, vilket bidrar till att dagvatten från tak och innergårdar rinner bort från bebyggelsen.

Dagvattenutredningen kompletteras med information om hur planområdet påverkas av en översvämning från Fyrisån vid ett 200-årsflöde. Skillnaden mot översvämningssnivåerna vid ett 100-årsflöde är väldigt liten.



I dagvattenutredningens bedömning av översvämningar från MSB har flödesdata från dagens flöde klimatanpassats utifrån klimatscenarier till att avse klimatet kring slutet av detta sekel.

#### *Vattenskyddsområde*

Stadsbyggnadsförvaltningen förmedlar informationen om dispensansökan till fastighetsägaren.

#### **Lantmäteriet**

Lantmäteriet påpekar att tomtindelningen upphävs automatiskt för planområdet, och att tomtindelningen Lindormen akt 0380-28/DR3 upphävs bör stå som en upplysning i plankartan. De har även en redaktionell kommentar till planbeskrivningen där en mening står två gånger.

#### **Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning**

På nya plankartor ska upplysningar inte vara med och en upplysning om att tomtindelning upphävs kommer därför inte stå med på plankartan. Att tomtindelningen upphävs framgår i planbeskrivningen.

Stadsbyggnadsförvaltningen tackar för uppmärksammandet av den språkliga kommentaren och rättar denna.

#### **Statens fastighetsverk (SFV)**

Statens fastighetsverk ställer sig positiv till förslaget till detaljplan och tycker att förslaget har tagit hänsyn till den kulturhistoriska miljön. De vill dock understryka vikten av att de nya byggnadernas nockhöjd inte tillåts överstiga nockhöjden på de befintliga gårdsbyggnaderna. Detta gäller framför allt *hus k*. SFV menar att en nockhöjd som överstiger nockhöjderna på befintlig gårdsbebyggelse inom fastigheterna Dragarbrunn 3:3 och Dragarbrunn 3:4 skulle ha en negativ påverkan på det statliga byggnadsminnet och den omgivande lågmälda äldre och småskaliga bebyggelsemiljön. SVF anser att det är mycket viktigt att nockhöjden även för *hus k* inte överstiger nockhöjden på de befintliga gårdsbyggnaderna för att den ska harmonisera med den småskaliga och äldre bebyggelsen i området.

#### **Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning**

*Byggnad k* är tänkt att efterlikna karaktären av en byggnad som tidigare stått på platsen. Denna byggnad hade en tydlig karaktär som avvek från den övriga gårdsbebyggelsen i kvarteret och var högre än gårdsbebyggelsen, varför kommunen anser att det är rimligt att denna skiljer sig i uttryck och storlek från övriga byggnader i planområdet.

En siktstudie har tagits fram för att analysera vyn från Linnéträdgården mot kvarteret Lindormen, vilken kompletteras planbeskrivningen. Analysen visar att byggrätten för *byggnad k* inte kommer att vara synlig från Linnéträdgården, vilket illustreras i planbeskrivningens avsnitt om detaljplanens konsekvenser.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer därför att detaljplanen inte har en negativ påverkan på Linnéträdgården.

## Skolfastigheter

Skolfastigheter undrar om det finns tillgänglig kapacitet för VA, fjärrvärme och el, och om det finns en strategi som tillåter högre belastningar på respektive område. De undrar även om det finns en plan om att använda passiva solskydd och hantering av regnvatten.

## Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Uppsala Vatten och Avfall AB meddelar att de bedömer att det finns tillräcklig VA-kapacitet för de bostäder som detaljplanen möjliggör. Nuvarande miljötillstånd för Kungsängsverket, dit spillvatten från planområdet leds, är emellertid begränsat till hur många personer som får anslutas till verket. Till följd av befolkningsökningen i staden riskerar det gällande miljötillståndet att överskridas inom de närmaste åren. En tillståndsprocess för verket pågår dock.

Vattenfall Heat AB har meddelat att de planerade byggnaderna kan anslutas till fjärrvärmenätet.

Vattenfall El har meddelat att befintliga serviskablar kommer att behöva förstärkas eller kompletteras beroende på hur fastighetsägaren väljer att göra med tillkommande byggnader.

Solskydd kan tillgodoses av respektive bostadsinnehavare i brukarskedet. Detta regleras inte i detaljplanen.

Förslag på hantering av dagvatten redovisas i framtagna dagvattenutredning, som bifogas planhandlingarna.

## Region Uppsala

Region Uppsala, Trafik och samhälle, skriver att de hänvisar till sitt samrådsyttrande och har inga ytterligare synpunkter.

## Räddningsnämnden

Räddningsnämnden skriver som svar till att det i planbeskrivningen står att släckvatten ska förhindras rinna mot icke-hårdgjord yta, att de i dagsläget har mycket begränsad förmåga att förhindra eller samla upp släckvatten under en insats. Om det förutsätts att brandförsvaret ska vidta åtgärder under en insats för att förhindra släckvatten att nå grundvattnet eller Fyriskan ska dessa åtgärder skickas på remiss till brandförsvaret för att säkerställa att de är praktiskt genomförbara.

## Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planområdet ligger inom känslighetsklass "hög" enligt *Riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt*. I avsnittet för förslag till riskreducerande åtgärder i riskanalysen står att släckvatten i största möjliga mån ska samlas upp och ytavrinning av släckvatten mot icke hårdgjorda ytor ska förhindras. Stadsbyggnadsförvaltningen har haft en dialog med brandförsvaret, och är medvetna om att de idag har begränsad förmåga att samla in släckvatten under en insats. En släckvattenplan håller på att utvecklas av Uppsala kommun tillsammans med brandförsvaret. Eftersom lerlagret är väldigt tjockt under planområdet är det för övrigt osannolikt att släckvatten skulle kunna infiltrera till grundvattnet.

### **Kulturnämnden**

Kulturnämnden anser att de planerade huskropparna som vetter mot årummet på ett varsamt sätt anpassats genom reglering i planförslaget, och att detta säkerställer en god anpassning till den kulturhistoriska miljön. Kulturnämnden informerar om att de har pågående satsningar på konstnärlig gestaltning i anslutning till det aktuella planområdet genom utvecklingen av konstprojektet Norra åstråket. Kulturnämnden hade inga invändningar mot planförslaget i samrådet och bedömer att de ändringar som gjorts sedan samrådet inte ändrar nämndens ställningstagande.

### **Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning**

Stadsbyggnadsförvaltningen vidarebefordrar informationen till fastighetsägaren.

### **Miljö- och hälsoskyddsnämnden**

Miljö- och hälsoskyddsnämnden påpekar att det finns risk för omfattande föroreningar även i byggnaderna på grund av tidigare användning, och anser att detta behöver undersökas innan planarbetet fortsätter. Om det föreligger en föroreningsrisk på grund av tidigare verksamheter bör planen bedöma om risken har betydelse för människors hälsa.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden noterar att en solljusstudie har tagits fram inom detaljplanarbetet. De förutsätter att bostäder planeras så att Boverkets byggregler gällande direkt solljus klaras.

Nämnden tycker att det är bra att endast verksamheter planeras på fastigheten Svartbäcken 3:2 mot gården, då det annars kan finnas risk för intressekonflikter mellan bostäder och restaurang, både gällande buller och matos.

Nämnden anser att fler av de presenterade byggtekniska skyddsåtgärderna i dagvattenutredningen ska regleras i plankartan.

Nämnden ser gärna att möjligheten för gröna tak utreds i enlighet med innerstadsstrategin.

### **Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning**

För att bedöma förekomsten av föroreningar i byggnader som ska bevaras, där det funnits verksamheter med risk för föroreningar, har invändiga luftprover utförts. Undersökningen visade inga detekterbara halter av kvicksilver. PAH i ångfas ligger inom normalintervallet och når inte upp till några risker för hälsopåverkan. Enligt undersökningen behöver inga åtgärder vidtas.

I planarbetet har solstudier tagits fram för att säkerställa att bostäder har möjlighet att erhålla tillräckligt mycket solljus, enligt Boverkets byggregler (BBR). Detta följs sedan upp i bygglövsprövningen.

I granskningshandlingarna fanns en planbestämmelse som reglerar att elanläggningar ska placeras i en viss nivå eller i ett vattensäkert rum. Denna bestämmelse justeras till ett värde som överstiger högsta flödet vid ett 100- och 200-årsflöde i Fyrisån. Högsta flödet vid ett 100- och 200-årsflöde i Fyrisån, är enligt dagvattenutredningen +8,2 meter över angivet nollplan. Det finns även en planbestämmelse som anger att fasader ska utformas vattentätt upp till +8,5 meter över angivet nollplan, varför det inte bedöms nödvändigt med ytterligare regleringar för byggnadstekniska skyddsåtgärder.

En dagvattenutredning har tagits fram som visar att det går att utforma dagvattenhantering i planområdet enligt Uppsala Vatten och Avfalls riktlinjer om att 10 mm regn, räknat över hela fastighetens yta, kan renas och avtappas under minst 12 timmar, innan vidare avledning till Uppsala Vatten och Avfalls dagvattennät. Detaljplanen reglerar att taken inom planområdet ska utföras i plåt eller tegel för att befintliga byggnader ska bibehålla sin befintliga karaktär, och nya byggnader ska samspela med övriga byggnader inom kvarteret. I det här fallet gör stadsbyggnadsförvaltningen bedömningen att planområdets känsliga kulturhistoriska läge prioriteras högre än möjligheten till gröna tak.

### **Bostadsrättsföreningen Dragarbrunn 3:5**

#### *Dagsljus, solstudier och utsikt*

Bostadsrättsföreningen håller inte med om att dagsljus- och solljusstudien visar att de nya byggnadernas påverkan på bostäderna inom bostadsrättsföreningen och specifikt Linnégatan 2D och 2E är mycket begränsad, eftersom föreningens bostäder ligger söder om planområdet. De påpekar att solstudien bara visar påverkan fram till klockan 18, och lyfter fram att bostäderna på Linnégatan 2D och 2E har direkt solljus fram till cirka 20-tiden, och vackra solnedgångar så sent som kring 22-tiden. De bifogar foton från tidpunkterna 19.15 och 22.20 från 7 juli.

Bostadsrättsföreningen framför även att dagsljus- och solljusstudien bortser från ljus som reflekteras från andra byggnader, och hänvisar till vägledningen "Dagsljus" från White arkitekter, som är framtagen i samverkan med bland annat Energimyndigheten, som anger att "Dagsljus består av direkt solljus, diffust himmelsljus och reflekterat ljus". I vägledningen står även om VSC-modellen, att dess simuleringar fungerar bra vid homogena stadsplaner där byggnaderna är ungefär lika höga, men kan bli missvisande av starkt asymmetriska planer, eftersom VSC-simuleringen inte tar hänsyn till reflekterat ljus". Föreningen hänvisar till ett citat där det står att "Asymmetriska planer är stadsmiljöer där byggnaderna har olika höjd". Föreningen menar därför att VSC-modellen som tagits fram för planförslaget är ofullständig. De bifogar foton av reflekterat solljus som är en bostad på Linnégatan 2 klockan 9.34 den 31 januari 2023.



Figur 3 Foton som är bifogade av Bostadsrättsföreningen Dragarbrunn 3:5, som visar reflekterat ljus vid solnedgång kl 22:20 samt solinstrålning kl 19:15 den 7 juli 2023, i bostäder med adress Linnégatan 2D och 2E.

Bostadsrättsföreningen skriver att de noterar att det i vägledningen "Dagsljus" står att resultatet av en VSC-analys delas in i tre huvudgrupper: låg tillgång (under 12% som illustreras med röd färg), medeltillgång (12-25% som illustreras med orange färg) samt hög tillgång (över 25% som illustreras med grön färg). De påpekar att det i VSC-analysen som tagits fram för den här detaljplanen redovisas fyra kategorier, vilket de menar gör att resultaten ser bättre ut än de faktiskt är för flera av de berörda byggnaderna. Föreningen anser att de resultat som i VSC-analysen för detaljplanen hamnar i kategorin "gul" bör ligga i kategorin "orange", vilket representerar 12-25%. De anser att vissa befintliga byggnader inte uppnår kraven på dagsljus enligt BBR på alla punkter. De menar att det bör prövas om bortfallet av ljus (och utsikt) motsvarar det som i plan- och bygglagen kallas för en "betydande olägenhet" för omkringliggande byggnader, och specifikt för Linnégatan 2D och 2E.

### *Översvämningsrisk*

Bostadsrättsföreningen hänvisar till ett av resultatmålen i länsstyrelsens riskhanteringsplan, mål H6, som anger att "Ny bebyggelse planeras så att den inte tar skada eller orsakar skada vid en översvämning från minst ett 100-årsregn. Risken för översvämning från ett 100-årsregn bedöms i detaljplan och eventuella skyddsåtgärder säkerställs". Föreningen anser att det inte finns någon analys av hur befintlig bebyggelse påverkas av nybyggnationer, vilket de även påpekade under samrådsskedet. De menar att påståendet i de senaste planhandlingarna inte underbyggs med fakta och analys, och anser att det fortfarande krävs en ordentlig utredning av detta för att visa att bostäderna i bostadsrättsföreningen och övrig omkringliggande bebyggelse inte ska utsättas för en ökad översvämningsrisk på grund av nybyggnationer.

### *Geotekniska förutsättningar, pålning och risk för sättningar och sprickbildning*

Bostadsrättsföreningen anser att det saknas en analys av hur deras bebyggelse påverkas av pålning av nya byggnader inom planområdet.

Bostadsrättsföreningen hänvisar till en geoteknisk rapport framtagen av Bjerking 2015, där de rekommenderar att alla planerade byggnader projekteras som fristående byggnader med dilatationsfog mot befintliga konstruktioner, för att tillåta de differentialsättningar som kan förväntas uppkomma mellan befintliga byggnader och planerade byggnader. Vidare citerar de den geotekniska rapporten där det står att "Flera av de nya byggrätterna ligger i varandras förlängning, och för att skapa upplevelsen av separata byggnader, och en småskalighet, har de intilliggande byggrätterna reglerats med olika höga nockhöjder." Föreningen undrar om byggnaderna som ska ligga i varandras förlängning ska byggas som separata byggnader med dilationsfog, för att tillåta differentialsättningar mellan befintliga och planerade byggnader, eller om tanken är att de nya byggnaderna ska byggas som en sammanhängande byggnad.

#### *Störningar på grund av centrumverksamhet i de nya byggnaderna*

Bostadsrättsföreningen befarar att centrumverksamhet som tillåts i de nya byggrätterna inom Dragarbrunn 3:3 och 3:4 kommer att leda till ljudstörningar, eventuellt matos, beroende på vilken typ av verksamhet som tillåts. De önskar att detaljplanen endast tillåter bostäder i dessa byggnader.

### **Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning**

#### *Dagsljus, solljus och utsikt*

Enligt sol- och skuggstudier som är framtagna som underlag till detaljplanen påverkar ett genomförande av detaljplanen inte överhuvudtaget bostadsrättsföreningens radhus under vårdagjämning, första maj, sommarsolståndet eller vid höstdagjämning i och med att föreningens byggnader ligger söder om de nya byggrätterna som möjliggörs av detaljplanen. Efter granskningen har kompletterande sol- och skuggstudier tagits fram för klockslagen 19, 20, 21 och 22 för den 7 juli, som bifogas planhandlingen och även redovisas i planbeskrivningens avsnitt *Planens konsekvenser, Hälsa och säkerhet*. Detta datum påverkas fasaden som ligger närmast planområdet från klockan 19, då en liten del av radhuset med adressen Dragarbrunn 2E blir skuggad. Från klockan 21 påverkas även en mycket liten del radhuset med adressen Dragarbrunnsgatan 2D. Klockan 22 har solen gått ned. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att den begränsade påverkan av skuggning från nya byggrätter inte medför en betydande olägenhet för bostäderna i Linnégatan 2D och 2E. Bostäderna ligger också i ett väldigt centralt läge i staden, i ett kvarter som tidigare varit mer bebyggt, varför det inte bör vara orimligt att förvänta sig uppförandet av nya byggnader.

Gällande simuleringen med VSC-modellen, anser inte stadsbyggnadsförvaltningen att detaljplanen är starkt asymmetrisk, då de nya byggrätter som möjliggörs i närheten av bostadsrättsföreningens bostäder inte skiljer sig starkt i höjd från de befintliga radhusen. Dagsljusstudien visar att fasaderna med adresserna Linnégatan 2E och 2D uppnår dagsljuskraven i Boverkets byggregler (BBR).

VSC-analysen som är framtagen för planförslaget beskriver de olika kategorierna från analysen något annorlunda än vad som beskrivs i vägledningen "Dagsljus", som bostadsrättsföreningen hänvisar till. I vägledningen "Dagsljus" finns tre kategorier: låg tillgång (under 12%), medeltillgång (12-25%) och hög tillgång (över 25%). I VSC-analysen som är framtagen för planförslaget finns fyra kategorier: "Bör inte tillåtas om rummet har dagsljuskrav och enbart fönster i den fasaden" (under 10%), "Bör endast tillåtas på mindre ytor på fasad" (under 12%), "Finns stor risk att loftgångar och

balkonger inte är möjliga att bygga om dagsljuskrav ska nås” (under 25%) och ”Vid normala rumsdjup, konventionella fönsterstorlekar och måttliga balkongstorlekar uppnår man dagsljuskraven i BBR” (mer än 25%). Värden över 25% redovisas med grönt, värden mellan 15-24% redovisas i gult, värden mellan 12-14% redovisas med orange, värden mellan 10-11% redovisas med rött och värden under 10% redovisas med mörkrött. I VSC-analysen som gjordes för planförslaget har kategorin ”medeltillgång” enligt vägledningen ”Dagsljus”, alltså delats upp i två olika färger, och kategorin ”låg tillgång” enligt vägledningen ”Dagsljus” delats upp i två olika färger. Linnégatan 2D och 2E bedöms endast omfattas av grön färg i VSC-analysen, vilket motsvarar mer än 25%. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer därför inte att fasaderna till Linnégatan 2D och 2E drabbas av en betydande olägenhet för bortfall av ljus.

Stadsbyggnadsförvaltningen anser inte att ett genomförande av detaljplanen innebär en betydande olägenhet på grund av att utsikten från Linnégatan 2D och 2E förändras. Avståndet mellan nya byggrätter och fasaderna för dessa bostäder är som minst knappt tio meter, vilket inte bedöms utgöra ett ovanligt kort avstånd mellan byggnader i ett centralt läge i en stadsmiljö. Exempelvis är avståndet mellan radhusen inom bostadsrättsföreningen Dragarbrunn 3:5 knappt sju meter. Under bygglovskedet görs en bedömning om insyn, och man ser även över fönstersättningen med tanke på detta.

#### *Översvämningsrisk*

I samrådsredogörelsen beskrivs vattendjup i och i närheten av planområdet vid ett 100-årsflöde i Fyrisån, både utan och med exploatering. Vattendjupet skiljer sig inte för fastigheten Dragarbrunn 3:5. Planbeskrivningen kompletteras med bild och text som beskriver detta under rubriken *Planens konsekvenser*. Dagvattenutredning beskriver att planområdet inte blir påverkat av ett framtida 100-årsregn.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att inte heller fastigheten Dragarbrunn 3:5 påverkas. Dagvattenutredningen redovisar en analys av ytor som riskerar att drabbas av stående vatten vid kraftiga eller ihållande regn, vilken visar att inga sådana ytor finns i närheten av Dragarbrunn 3:5. Planbeskrivningen kompletteras även med en bild från dagvattenutredningen som visar ytor med risk för stående vatten vid kraftiga eller ihållande regn.

#### *Geotekniska förutsättningar, pålning och risk för sättningar och sprickbildning*

Gällande påverkan på närliggande byggnader vid pålning, görs det innan byggnation en riskanalys som inkluderar massundanträngning samt effekt på kringliggande bebyggelse. Denna mäts under arbetet, och kontrolleras efter slutfört arbete. Innan arbete med risk kommer berörda fastighetsägare att kontaktas.

En geoteknisk utredning har tagits fram som visar förslag på hur byggnation kan utföras för att säkerställa att det sker på ett säkert sätt. Detaljplanen reglerar dock inte hur byggnaden ska uppföras byggnadstekniskt i den här aspekten.

#### *Störningar på grund av centrumverksamhet i de nya byggnaderna*

Detaljplanen möjliggör bostäder och centrumverksamhet inom fastigheterna Dragarbrunn 3:3 och 3:4 medan den i Dragarbrunn 3:2 endast möjliggör centrumverksamhet. Orsaken till att detaljplanen möjliggör centrumverksamhet i samtliga byggrätter är för att kvarteret historiskt präglats av verksamheter. Även

bostäder har funnits historiskt, och finns fortfarande i flera av byggnaderna, varför detaljplanen möjliggör för bostäder i stora delar av planområdet, i både Dragarbrunn 3:3 och 3:4. Anledningen till att detaljplanen bara möjliggör centrumverksamhet för byggrätterna på gården på Dragarbrunn 3:2 är för att säkerställa att det någonstans inom kvarteret helt säkert blir verksamheter. Verksamheter måste dock anpassas till platsen, och dess lämplighet prövas i bygglovskedet. Bygglov får inte beviljas för en verksamhet som utgör en betydande olägenhet för någon.

### **Privatperson 1**

Privatperson 1 har inkommit med likalydande synpunkter som Bostadsrättsföreningen Dragarbrunn 3:5. Eventuella svar ska skickas till hens e-postadress eller hemadress då hen nu är ordförande i bostadsrättsföreningen.

### **Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning**

Se svaren till bostadsrättsföreningen Dragarbrunn 3:5.

### **Privatperson 2**

Privatperson 2 skriver att planförslaget är ett gestaltningsmässigt förredöme när det gäller att komplettera och delvis återskapa en äldre miljö med nya byggnader. Däremot anser privatpersonen att placeringen med byggrätter med långsidan mot ån känns främmande i sammanhanget. Personen menar att detta även leder till ett svårhanterligt möte, och trängsel, mellan husen och trängsel, särskilt gällande ”repliken” av den rivna Choklad- och karamellfabriken Sonja. Privatperson 2 menar att de nya byggrätterna möjligen skulle få en naturligare och mer historisk placering om man kunde acceptera att promenadstråket längs Fyrisån fick en smalare utformning.

### **Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning**

Enligt den kulturhistoriska utredningen som togs fram av Upplandsmuseet (2014) beskrivs att: ”Gårdsbebyggelsen var i allmänhet placerad längs tomtgränserna och bildade tillsammans en rektangel kring innergårdarna. Gårdsbebyggelsen slöt gårdarna mot Fyrisån”. I denna utredning finns ett foto av bebyggelsen från 1956 där man kan se låg bebyggelse längs åkanten. I skriften Svartbäcksgatan i Uppsala – ett angeläget vårdobjekt av Ola Ehn (1975) finns illustrationer över kvarteret Lindormen som det såg ut 1855 och 1867, som visar att både (nuvarande) Dragarbrunn 3:1 och 3:2 omsluts av bebyggelse som ligger parallell mot Fyrisån. Detta kan även ses i den oljemålning av Erik Österlund som redovisas i planbeskrivningen. Stadsbyggnadsförvaltningen anser därför inte att byggnader med långsidan mot ån är främmande i kvarteret. Stadsbyggnadsförvaltningen anser inte heller att en avsmalning av promenadstråket är lämplig med tanke på den stora allmänna nyttan av detta centrala gångstråk i en vacker miljö. Gällande mötet mellan de nya byggrätterna menar stadsbyggnadsförvaltningen att detta utretts avseende sol/skugga, dagsljus och insyn, vilket beskrivs i planbeskrivningen.

### **Privatperson 3**

Privatperson 3 anser att planförslaget möjliggör för ny bebyggelse för nära årummet. Hen tycker att bebyggelsen bör skjutas in någon/några meter från fastighetsgränsen.



Privatperson 3 menar att det finns en risk att det etableras en restaurang/café i detta läge framöver som vill ha uteservering, och önskar ha bord och stolar på allmän plats, vilket då skulle begränsa årummet ytterligare.

Hen tycker att det eventuellt kan bli bra med bebyggelse här, men att det behöver göras med stor omsorg och hänsyn till omgivningen. Hen anser att det är bra att det finns flera bestämmelser som reglerar ny bebyggelse och utgångspunkt i att ta hänsyn till befintlig bebyggelse.

Privatperson 3 anser att det saknas tydliga illustrationer, och att detta hade underlättat förståelsen för allmänheten för vilken bebyggelse som detaljplanen möjliggör.

Hen anser också att det på marken som har bestämmelsen ”Endast komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader får placeras” också borde regleras med bestämmelsen ”Byggnader ska utformas med hänsyn till de befintliga byggnadernas kulturhistoriska värde”, eftersom det är viktigt att även komplementbyggnader ska utformas med hänsyn till befintlig bebyggelse. Privatperson 3 menar att byggrätten som regleras med en bestämmelse att högsta nockhöjd ska vara 19,1 meter över nollplanet, har en för hög höjd, och undrar varför den avviker från den övriga nya bebyggelsen, särskilt eftersom den ligger närmast ån.

Hen skriver också att bestämmelsen ”Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk” bör kompletteras i planbeskrivningen med att om trädet fälls så ska det ersättas av ett nytt.

### **Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning**

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att avståndet mellan byggrätterna och årummet är tillräckligt. Den närmaste byggrätten ligger fyra meter från det allmänna gångstråket, vilket illustreras i en figur i planbeskrivningen under rubriken Struktur och karaktär under förändringar av Stadsbild och bebyggelse.

Det finns plats på privat mark, till exempel vid kortsidan av befintliga byggnader norr om den byggnad som möjliggörs med långsidan mot ån. Eventuell uteservering på allmän plats prövas av polismyndigheten och fastighetsägaren. Kommunen gör också en bedömning ifall detta vore lämpligt med markupplåtelse då de är fastighetsägare.

Planbeskrivningen innehåller en del illustrationer över möjlig utformning av ny bebyggelse. Detaljplanen reglerar dock inte i detalj hur ny bebyggelse ska se ut, så eventuella illustrationer visar endast exempel på möjlig ny bebyggelse. Det är därför alltid en avvägning mellan att visa illustrationer för att öka förståelse för möjlig bebyggelse, och risken att illustrationerna tas för exakta ritningar över kommande bebyggelse.

En planbestämmelse som reglerar att byggnader ska utformas med hänsyn till befintliga byggnaders kulturhistoriska värde läggs till på gården på Dragarbrunn 3:2, som är den gård där komplementbyggnader möjliggörs.

Den byggrätt som begränsas till en högsta nockhöjd på 19,1 meter över angivet nollplan är tänkt att efterlikna en byggnad som stått på platsen tidigare, en byggnad som används som karamellfabrik. Denna byggnad hade en annan karaktär än övriga gårdsbyggnader, och var också högre än dessa, vilket är anledningen till att en högre nockhöjd tillåts för denna byggrätt.

Det befintliga trädet på gården på fastigheten Dragarbrunn 3:2 bedöms vara en positiv tillgång för gården, och har därför en planbestämmelse som anger att trädet endast får

fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Stadsbyggnadsförvaltningen anser dock inte att trädet är en så pass viktig del av gårdens karaktär att det krävs en bestämmelse om att trädet måste ersättas ifall det behöver tas ned. Detaljplanen hindrar dock inte att ett nytt träd planteras ifall trädet skulle behöva tas på grund av sjukdom eller säkerhetsrisk.

### **Uppsala Pensionärsföreningars Samarbetsråd (UPS)**

Uppsala Pensionärsföreningars Samarbetsråd anser att detaljplanen har hastats fram i och med att detaljplanen endast varit ute under tre veckor under juni och juli. De anser även att det visas lite hänsyn till medborgare och experters åsikter om stadsplaneringen, och att man bör diskutera mer med Uppsalabor och experter.

UPS upprepar, likt i sitt samrådsyttrande, att samrådet visade en ofullständig plan där plankartorna inte överensstämde, och upprepar även att beräkningarna i behovsbedömningen och Projekterings PM Geoteknik bygger på en annan plankarta med mindre exploatering. De anser att hus *c* och *d* bör utgå och att hus *k* bör minskas, då de menar att området annars blir alltför trångt.

UPS menar att Stadsbyggnadsförvaltningen inte motiverat deras ställningstaganden tydligt i förhållande till Länsstyrelsens, Upplandsmuseets och Vårda Uppsalas kritik mot hushöjder, husbredder, balkonger och takkupor.

UPS riktar kritik som att stadsbyggnadsförvaltningens åsikter ska gälla ”trots mindre kulturhistorisk expertis som ofta har skett förut när detaljplanen lämnas över till Plan- och byggnadsnämnden”. UPS yrkar avslag på detaljplanen.

### **Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning**

#### *Detaljplanens granskningsperiod och möjlighet till dialog*

En detaljplan som handhas med normalt planförfarande ska vara tillgänglig för granskning under minst tre veckor. Detaljplanen har således varit ute tillräckligt länge enligt plan- och byggnadslagen, och stadsbyggnadsförvaltningen anser inte att det faktum att den har varit på granskning under juni och juli har försämrat medborgares och experters möjlighet att tycka till om planen, då det är vanligt med digital uppkoppling även i hemmet eller på exempelvis semester. Gällande hänsyn till medborgare och experters åsikter gällande detaljplanen, menar stadsbyggnadsförvaltningen att de har levt upp till detta på ett rimligt vis. Stadsbyggnadsförvaltningen hade en dialog med Upplandsmuseet innan detaljplanen var på samråd. Ett samrådsmöte har hållits digitalt, för att kunna ge information om detaljplanen samt ge möjligheter till frågor och dialog kring planförslaget. Länsstyrelsen, Upplandsmuseet, Vårda Uppsala och övriga intressenter har haft möjlighet att yttra sig om planförslaget under samrådet och granskningen.

#### *Ofullständig detaljplan och ändrad situationsplan*

Stadsbyggnadsförvaltningen är inte medveten om att plankartan vid samrådet skulle vara ofullständig, och kan inte kontrollera detta i och med att UPS inte har beskrivit på vilket sätt den skulle vara ofullständig.

Stadsbyggnadsförvaltningen svarade i samrådsredogörelsen på det faktum att den geotekniska utredningen och behovsbedömningen grundar sig på en tidigare situationsplan än den som redovisas i samråd och granskning. Det är inte ovanligt att ett planförslag ändras efter det tidiga skedet då en behovsbedömning och en

geoteknisk utredning görs. Om planförslaget hade ändrats avsevärt, kan det ha varit befogat med en ny bedömning och utredning, men i det här fallet anser stadsbyggnadsförvaltningen att så inte är fallet. Planförslaget som låg till grund för den geotekniska utredningen och behovsbedömningen möjliggjorde cirka 2 530 kvadratmeter tillkommande bruttoarea för bostäder och handel, medan planförslaget i samråd och granskning möjliggör knappt 2 000 kvadratmeter tillkommande bruttoarea. I båda förslagen föreslås nya byggrätter i princip på samma ytor där det tidigare har stått byggnader. De olika situationsplanerna visas i figuren nedan. Gällande den geotekniska utredningen, syftar den till att klarlägga rådande geotekniska- och miljötekniska förhållanden och förutsättningar i ett inledande skede inför vidare planering av tillbyggnader. Stadsbyggnadsförvaltningen menar att resultatet av denna undersökning, som gällde bland annat marktekniska förhållanden på platsen, grundvattenförhållanden och jordprover, inte hade varit annorlunda om den uppdaterade situationsplanen legat till grund för utredningen. Gällande behovsbedömningen, bedöms denna inte heller ha skiljt sig från en bedömning av samråds- och granskningsförslaget, då de nya byggrätterna föreslogs ligga på i stort sett samma lägen, och den tillkommande bruttoytan i samråds- och granskningsförslaget är något mindre än i situationsplanen som låg till grund för behovsbedömningen. I övrigt gäller samma förutsättningar på platsen som exempelvis stadsbild, kulturarv, miljöbelastning, samhälls- och naturresurser samt hälsa och säkerhet. Länsstyrelsen har dessutom haft möjlighet att i samråd och granskning yttra sig gällande det senaste planförslaget.

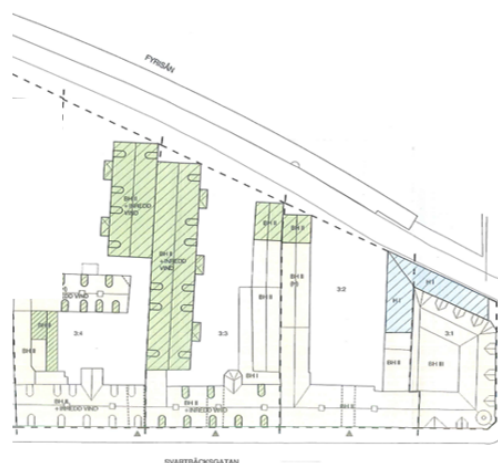


Illustration av nya byggrätter

Situationsplanen som var utgångspunkt i Projekterings-PM Geoteknik (2015) och behovsbedömningen (2016)



Illustration av nya byggrätter

Situationsplanen i granskningshandlingarna.

Figur 4 I den vänstra bilden syns den situationsplan som låg till grund för den geotekniska utredningen och behovsbedömningen. I den högra bilden syns situationsplanen från samråds- och granskningshandlingarna.

#### Motiverande av ställningstaganden

Stadsbyggnadsförvaltningen bemötte samrådsyttrandena från Länsstyrelsen, Upplandsmuseet och Vårda Uppsala i samrådsredogörelsen, även gällande hushöjder, husbredder, takkupor och balkonger.

Länsstyrelsen hade i sitt samrådsyttrande inga synpunkter på utformningen av planförslaget. De skrev även i sitt samrådsyttrande att de inte bedömer att ett genomförande av planförslaget kan antas innebära påtaglig skada på riksintresset.

Upplandsmuseet skrev gällande hushöjder att de välkomnar att nockhöjder på tillkommande byggnader ska underordna sig de befintliga gatuhusens nockhöjder. Gällande husdjup anser de att tillkommande bebyggelse bör ta största möjliga hänsyn till den befintliga bebyggelsen, dess karaktär, gestaltning och skala. De påpekar att de befintliga byggnaderna är tämligen smala, och att det är viktigt att djupet på tillkommande byggnader förhåller sig till detta, fränsett *hus k*. Det stämmer att tillkommande byggrätter möjliggör ett större djup än vad de befintliga byggnaderna har. Stadsbyggnadsförvaltningen menar att de nya byggrätterna styrs på många andra sätt, med planbestämmelser, för att passa in i den byggnadsmiljö som finns på platsen. Detta gällande exempelvis fasadutformning, fasadmaterial, färgtyp, takutformning, takmaterial och fönsterutförande. Dessutom finns en planbestämmelse om att byggnader ska utformas med hänsyn till de befintliga byggnadernas kulturhistoriska värde. Med hänsyn till detta anser stadsbyggnadsförvaltningen att de nya byggrätterna styrs på ett ingående sätt för att samspela med de befintliga byggnaderna på platsen.

Gällande balkonger menar Upplandsmuseet att den sekundära balkongen på *hus C* är mindre lyckad och skulle kunna utgå alternativt ges en annan gestaltning. Stadsbyggnadsförvaltningen håller med om detta, och lade i granskningshandlingen till en planbestämmelse i plankartan som anger att den aktuella balkongen vid ändring ska ersättas med tidstypisk utformning. Gällande takkupor anser Upplandsmuseet att takkupor mot Svartbäcksgatan ska undvikas och att det inte bör finnas takkupor i takfallen på *hus C*. De betonar dock att det i synnerhet är mot Svartbäcksgatan som nya takkupor och takfönster ska undvikas. Planförslaget medger endast takkupor på ett av husen mot Svartbäcksgatan (*hus A* på Dragarbrunn 3:4), och det beror på att det redan finns takkupor i det läget. Nya takkupor möjliggörs mot gården på gatuhuset på Dragarbrunn 3:3, dels för att vyn från Svartbäcksgatan bedöms viktigare än den från gården, dels för att möjliggöra goda förhållanden för bostäder i byggnaden. Nya takkupor möjliggörs även på *hus C* inom Dragarbrunn 3:4. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer inte att denna möjlighet skadar upplevelsen av gårdsmiljön, dels för att de endast kan ses från ett läge inom gårdsmiljön, men även för att det är en struktur som finns på andra byggnader från denna tidperiod. För att inte riskera att påverka kulturmiljön negativt finns planbestämmelser som begränsar bredden på nya takkupor.

Föreningen Vårda Uppsala skrev i sitt samrådsyttrande att detaljplanen i det stora hela är väl genomarbetad. De anser dock att *hus k* bör minska till yta och /eller höjd, så att rimliga ljus- och insynsförhållanden för nya och omgivande bostäder uppnås. Stadsbyggnadsförvaltningen har efter samrådet undersökt ljus- och insynsförhållandena för nya och befintliga byggnader och bedömer att *hus k* kan utformas på ett sätt som fungerar tillfredställande. Utformning och placering av fönster kan till exempel bidra till detta. Gällande takkupor anser föreningen att stor varsamhet allmänt måste iaktas vid uppförande av nya takkupor, deras storlek och utformning. Stadsbyggnadsförvaltningen menar att detaljplanen möjliggör en varsam utbyggnad genom medvetna placeringar inom planområdet, och genom begräsningar av nya takkupors storlek. Föreningen yttrar sig inte specifik om balkonger.

#### *Kulturhistorisk expertis*

Gällande kulturhistorisk expertis inom stadsbyggnadsförvaltningen, menar förvaltningen att detta finns. Dåvarande stadsantikvarie samt annan kulturhistorisk expertis inom stadsbyggnadsförvaltningen har bistått i detaljplanens framtagande. Därutöver har en antikvarisk utredning av Upplandsmuseet tagits fram för detaljplanen, vilket har använts som stöd i framtagandet av detaljplanen.

## **Uppsala Vatten och Avfall AB (UVAB)**

Uppsala Vatten och Avfall AB meddelar att miljötillståndet för Kungsängsverket är begränsat till hur många personer som ansluts till verket och som en följd av befolkningsökningen riskerar det gällande miljötillståndet att överskridas inom kort. Den rådande situationen innebär därför att det inom kort kommer saknas tillgång till en laglig avloppslösning. UVAB skriver att detta kan innebära att detaljplanen riskerar att upphävas.

UVAB påpekar att planområdet är klassat som hög känslighet enligt känslighetskartan från Riskanalys för Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt, i och med att planområdet bedöms avvattnas mot områden med extrem känslighet. De rekommenderar därför att utgå från en platsspecifik riskbedömning och markundersökning för att få fram bästa möjliga lösning för att förhindra okontrollerad avrinning av exempelvis släckvatten. UVAB påpekar att infiltration av takvatten och dagvatten (inklusive från parkering, väg och gata) får infiltreras efter rening.

UVAB påpekar att dagvattenutredningen behöver uppdateras med den senaste versionen på översvämningskartering över planområdet.

UVAB anser att den yta för vändning av avfallsfordon på fastigheten Dragarbrunn 3:2 som presenteras i planbeskrivningen är på gränsen till för liten. Delar av denna yta närmast ån löper över träbryggan. De menar därför att det behöver placeras ett avåkningsskydd, förhöjning eller liknande längs med kanten. Dessutom anser de att den yttersta delen av järnstaketet vid cykelparkeringen längs ån kortas av och cykelparkeringen flyttas in närmare ån, för att skapa ytterligare utrymme. Vidare anser de att skyltning bör göras med trafikmärke "Mötande trafik har väjningsplikt" vid in-/utfarten till Skolgatan för att undvika mötande trafik.

UVAB påpekar att ansvaret för att samla in förpackningar övergår till kommunen. Fastighetsägaren behöver då se till att tillräcklig yta för minst åtta avfallsfraktioner finns inom planområdet och ska baseras på det totala antalet bostäder och verksamheter.

UVAB skriver att dragavståndet för det befintliga avfallsutrymmet på fastighet Dragarbrunn 3:4 kommer att överstiga 30 meter, vilket är längre än dagens avstånd, och längre än de krav som finns enligt Uppsala kommuns renhållningsföreskrifter vid nyproduktion eller ombyggnation. De påpekar att tilläggsavgiften för detta avstånd kommer att bli högre än idag, och att det kan komma att bli ännu högre i framtiden.

UVAB påpekar att dragvägen för avfallskärl behöver vara hårdgjorda på ett sådant sätt att belastning för renhållningspersonalen minskas.

## **Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning**

Stadsbyggnadsförvaltningen är medveten om förhållandet gällande miljötillståndet för Kungsängsverket. En tillståndsprocess för verket pågår.

En platsspecifik riskbedömning med tanke på planområdets läge inom känslighetskartan för grundvatten har tagits fram och har kompletterats till dagvattenutredningen. Då det är ett mycket tjockt lerlager under planområdet bedöms dock risken för infiltration till grundvattnet vara mycket liten.

Dagvattenutredningen har uppdaterats med den senaste översvämningskarteringen över planområdet.

Avfallsfordon kan angöra via Svartbäcksgatan, och behöver inte köra in längs ån. En lösning för avfallshanteringen för Dragarbrunnsgatan 3:1 hanteras inte inom denna detaljplan.

Stadsbyggnadsförvaltningen vidarebefordrar informationen till fastighetsägaren om att ansvaret för insamling av förpackningar kommer att övergå till kommunen, och att detta kan påverka ytorna för hantering av avfallskärnen.

Möjligheter finns att förlägga avfallskärl inom högst cirka 30 meter från uppställningsplatser på Svartbäcksgatan, vilket illustreras i planbeskrivningen.

Detaljplanen har en planbestämmelse som reglerar att marken ska beläggas med natursten och eller grus. Uppsala Vatten och Avfall AB:s önskemål om hårdgjorda dragvägar för avfallskärl vidarebefordras till fastighetsägaren.

### **Vattenfall AB Heat Sweden**

Vattenfall AB Heat Sweden påpekar att så som planförslaget är utformat krävs att det tillåts gå igenom planerade nya byggnader med inomhusledning för fjärrvärme för att fortsatt kunna försörja befintliga fjärrvärmecentraler. De skriver att den planerade bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenätet, och att anslutningsavgiften fastställs vid offerttillfället. Vidare påpekar de att befintliga fjärrvärmeledningar måste hållas tillgängliga för Vattenfall AB Heat Sweden under byggtiden. Vidare ska utsättning av befintliga fjärrvärmeledningar begäras innan arbete sätts igång. De skriver även att flyttning/ombyggnad/rivning/deponering eller andra ändringar av befintliga fjärrvärmeledningar bekostas av den som initierar ändringen eller regleras via samarbetsavtal med Uppsala kommun. Skriftligt avtal om ledningsflyttar till följd av detaljplanens genomförande ska finnas innan planen vinner laga kraft. Vidare förutsätter Vattenfall AB Heat Sweden att befintliga ledningar skyddas i enlighet med gällande samarbetsavtal med Uppsala kommun.

### **Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning**

Stadsbyggnadsförvaltningen vidarebefordrar informationen i yttrandet till byggaktören. Den nya exploateringen är tänkt att anslutas till fjärrvärmenätet.

### **Vattenfall Eldistribution AB**

Vattenfall Eldistribution AB meddelar att deras samrådsyttrande har beaktats och därmed inte har något mer att tillägga.

### **Svenska kraftnät**

Svenska kraftnät beskriver vilka material som de önskar vid remittering av kommande ärenden. De har inget ytterligare att erinra.

### **Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning**

Stadsbyggnadsförvaltningen tar till sig denna information inför kommande ärenden.

### **Postnord**

Postnord beskriver sitt uppdrag samt att post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. De meddelar att de ska kontaktas i god tid på [utdelningsforbattningar@postnord.com](mailto:utdelningsforbattningar@postnord.com) för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

### **Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning**

Stadsbyggnadsförvaltningen vidarebefordrar informationen till byggaktören.

### **Bilaga**

Länsstyrelsens yttrande

Stadsbyggnadsförvaltningen

Johan Nilsson  
Planchef

Jesper Magnusson  
Planarkitekt

## Översikt över inkomna samrådsyttrande

Remissinstanser och medborgare	Samråd	Granskning
<b>Myndighet</b>		
Länsstyrelsen	22-10-07	23-08-25
Kommunala lantmäterimyndigheten	22-10-04	23-07-06
Region Uppsala	22-09-16	23-06-22
Statens Fastighetsverk		23-07-06
<b>Sakägare och boende inom och utanför planområdet (enligt fastighetsförteckningen)</b>		
Brf Dragarbrunn 3:5	22-10-07	23-07-21
Privatperson 1	22-10-06	23-07-21
Privatperson 2		23-07-07
Privatperson 3		23-07-11
<b>Kommunala nämnder, förvaltningar med flera</b>		
Räddningsnämnden	22-10-04	23-06-27
Kulturnämnden	22-10-21	23-07-04
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	22-11-07	23-07-22
Skolfastigheter		23-06-19
<b>Intresseföreningar och sammanslutningar</b>		
Upplandsmuseet	22-10-07	
Uppsala Pensionärsföreningars Samarbetsråd	22-10-07	23-06-20
Föreningen Vårda Uppsala	22-10-07	
<b>Ledningsägare</b>		
Uppsala Vatten och Avfall AB	22-09-30	23-07-03
Svenska kraftnät	22-09-02	23-06-21
Vattenfall Eldistribution AB	22-10-03	23-06-19
Vattenfall AB Heat Sweden	22-10-07	23-06-28
Telia Sonera Skanova Access AB	22-09-02	
<b>Övriga</b>		
Postnord	22-09-20	23-06-16