

Stadsbyggnadsförvaltningen

Datum:
2023-06-27Diarienummer:
PBN 2014-001628Handläggare:
Maria Hedberg

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Del av kvarteret Lindormen

Normalt planförfarande



Figur 1 Orienteringskarta med planområdets ungefärliga läge markerat med röd-streckad linje.

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

Beslutsdatum

Beslut om planuppdrag 6 oktober 2014

Beslut samråd 23 juni 2022

Samråd 26 augusti 2022 - 7 oktober 2022

Innehåll

Detaljplanens syfte	2
Sammanställning	2
Sammanfattning av samrådet	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 Välj planskede och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning	7
Översikt över inkomna samrådsyttrande	25

Sammanfattning av samrådet

Detaljplanen har varit på samråd mellan 26 augusti och 7 oktober 2022. Ett informationsmöte hölls digitalt den 27 september 2022. På mötet deltog cirka fem personer.

Under samrådstiden har 17 skriftliga synpunkter inkommit, varav fyra utan erinran. Synpunkterna behandlar i huvudsak utformningen av nya byggnader i förhållande till befintlig bebyggelse, översvämningsrisk, dagvattenhantering och risk för förorening av grundvattnet. Länsstyrelsens synpunkter berör huvudsakligen miljö kvalitetsnormer gällande ytvatten och grundvatten, markföroreningar samt översvämningsrisk.

Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kapitlet miljöbalken, enligt sitt yttrande daterat 21 oktober 2016.

Länsstyrelsens yttrande bifogas även i sin helhet.

Sammanfattning av ändringar i förslaget

Ändringar från samrådet:

Plankarta

- Planbestämmelsen om att villkora startbesked med undersökning av fornlämningar tas bort.
- Plankartan kompletteras med en bestämmelse om att byggnader i de nya byggrätterna ska utformas med ett översvämningsskydd upp till åtminstone +8,5 meter över nollplanet.
- Plankartan kompletteras med en bestämmelse om att balkongen på hus C i Dragarbrunn 3:3 vid ändring ska ersättas med tidstypisk utformning.

Planbeskrivning

- Figur 78 i planbeskrivningen i samrådshandlingen korrigeras så att bildtexten stämmer överens med bilden.
- Planbeskrivningens genomförandedel kompletteras med en text om att det kommer att krävas en arkeologisk undersökning inför markingrepp och byggnation inom planområdet, och att denna behöver föregås av en arkeologisk förundersökning.
- Planbeskrivningen har kompletterats med en illustration som visar hur befintliga parkbänkar längs åstråket kommer att stå i förhållande till ny byggnad med långsidan mot Fyrisån och det allmänna stråket.
- Planbeskrivningen har kompletterats med illustration med mått mellan nya byggrätter och det allmänna gångstråket samt mellan nya byggrätter och befintliga radhus inom Dragarbrunn 3:5.

Utredningar

- Dagvattenutredningen kompletteras med en redovisning av halt och mängd av föroreningar i nuläget respektive efter exploatering.

- Dagvattenutredningen kompletteras med en redovisning av de ämnen där dagvatten kan tänkas ge upphov till ökade utsläpp.
- Dagvattenutredningen kompletteras med en bedömning av huruvida föreslagna dagvattenåtgärder är tillräckliga för att inte ge upphov till ökade utsläpp.
- Dagvattenutredningen kompletteras med en redovisning av hur ytvattenförekomstens hydromorfologiska kvalitetsfaktorer kan påverkas av detaljplanen.
- Utredningen om översvämningsrisken inom planområdet kompletteras så att den även omfattar översvämningsens varaktighet, skyfall, samt översvämningsens konsekvenser för tillgänglighet, liv och hälsa, skador på funktion och egendom, och en motivering till varför marken är lämplig för ändamålet.
- Riskutredningen uppdateras med en beskrivning av risken för spridning av klorerande ämnen till grundvattnet kopplat till behovet av grundläggning genom pålning.
- Dagvattenutredningen kompletteras med en redogörelse för översvämningsriskens varaktighet, skyfall, konsekvenser för tillgänglighet, liv och hälsa, skador på funktion och egendom, samt en motivering till varför marken är lämplig för ändamålet med tanke på översvämningsrisken.
- En dagsljusstudie har tagits fram.

Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:

Inom samrådskretsen

Ej tillgodosedda synpunkter	Samråd
Bostadsrättsföreningen Dragarbrunn 3:5	X
Sakägare 1	X

Övriga för kännedom:

Ej tillgodosedda synpunkter	Samråd
Upplandsmuseet	x
Föreningen Vårda Uppsala	x
Länsstyrelsen	x
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	x
Uppsala Pensionärföreningars Samarbetsråd	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 använd för att beskriva de olika befintliga byggnaderna i planområdet. Bilden till höger visar beteckningar som används för att beskriva nya byggrätter som möjliggörs i planförslaget.

Sammanfattning av inkomna synpunkter från **Väljplanskede** och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Nedan sammanfattas inkomna synpunkter och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning.

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen påpekar att planområdet bär på värden som är tydliga uttryck för riksintresset för kulturmiljövård (Uppsala stad C 40 A), och att kvarteret är en del av det mest välbevarade exemplet på hantverksbebyggelse från 1700- och 1800-talet. De anser därför att kvarteret är en omistlig pusselbit i det långa sammanhang av bebyggelse- kommunikations- och stadsplanestruktur som visar på stadens uppkomst och utveckling från medeltid till 1900-talet som finns utpekade i rikeintressebeskrivningen. Länsstyrelsen bedömer att ett genomförande av planförslaget inte kan antas innebära påtaglig skada på riksintresset.

Länsstyrelsen anser att kommunen ska redovisa de ämnen där dagvatten kan tänkas ge upphov till ökade utsläpp, samt redovisa en bedömning av huruvida föreslagna dagvattenåtgärder är tillräckliga för att inte ge upphov till ökade utsläpp. Detta för att visa att detaljplanen inte försämrar miljö kvalitetsnormerna (MKN) för vattenmiljön.

Länsstyrelsen anser också att kommunen behöver redovisa hur ytvattenförekomstens hydromorfologiska kvalitetsfaktorer kan påverkas av detaljplanen.

Vidare anser länsstyrelsen att kommunens ska förtydliga risken för spridning av klorerande ämnen till grundvattnet kopplat till behovet av grundläggning genom pålning.

Länsstyrelsen gör samma bedömning som kommunen när det gäller förutsättningarna för att upphäva strandskyddet inom planområdet, att särskilt skäl för upphävande föreligger då planområdet kan anses vara ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknas betydelse för strandskyddets syften.

Länsstyrelsen anser att kompletterande utredningar behöver göras för att kunna bedöma risken för spridning av klorerade lösningsmedel till planområdet. Bedömningen om att sannolikheten för spridning är låg behöver utvecklas vidare mot bakgrund av bland annat geotekniska förutsättningar inom planområdet. Man behöver även beakta grundvattenströmmarna inom planområdet samt risken för att klorerade lösningsmedel kan förekomma på ett djup som inte har provtagits. Länsstyrelsen anser också att en generell beskrivning av de krav på skyddsåtgärder i byggfasen som aktualiserats av föroreningsituationen behöver förtydligas i planbeskrivningen. De påpekar även att vidare dialog och samråd ska ske med tillsynsmyndigheten inför byggskedet. Länsstyrelsen ser positivt på planbestämmelsen om att startbesked inte får ges för bygglov förrän markföroreningar har åtgärdats.

Länsstyrelsen påpekar att utbredningen som illustreras i figur 78 i planbeskrivningen utgår från höga flöden, inte regn. De framhåller att en grundläggande utgångspunkt är att ny bebyggelse i så stor utsträckning som möjligt ska lokaliseras till områden som inte riskerar att översvämmas. Länsstyrelsen poängterar att översvämningsrisken utgörs av två komponenter, dels hur sannolik en översvämning kan förväntas vara, dels vilka negativa konsekvenser en översvämning kan förväntas innebära. På grund av att sannolikheten för översvämning inom planområdet är relativt hög, i och med att

området påverkas av ett 50-årsflöde, anser länsstyrelsen att den analys av översvämningens konsekvenser som finns i dagvattenutredningen inte är tillräcklig. De anser att utredningen behöver kompletteras så att den även omfattar översvämningens varaktighet, skyfall, samt översvämningens konsekvenser för tillgänglighet, liv och hälsa, skador på funktion och egendom, för att visa att marken är lämplig för ändamålet. Länsstyrelsen påpekar att det endast är en av skyddsåtgärderna som föreslås i planhandlingarna som reglerats på plankartan, nämligen den om elanläggningars placering. De anser att samtliga lösningar för att säkerställa planförslagets lämplighet med avseende på översvämningsrisken ska säkerställas med plankartans utformning.

Länsstyrelsen har även några rådgivande synpunkter på fornlämningar och formalia. Gällande fornlämningar menar de att det behöver förtydligas att det kommer att krävas en arkeologisk undersökning inför markingrepp och byggnation inom planområdet, och att denna behöver föregås av en arkeologisk förundersökning. Dessa undersökningar kan dock göras efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft. Länsstyrelsen skriver att informationen om de arkeologiska undersökningarna med fördel kan förtydligas i planbeskrivningens genomförandedel. Gällande formalia, anser länsstyrelsen att det inte finns stöd i PBL för att villkora lov eller startbesked med att undersökning av fornlämningar har kommit till stånd.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Dagvatten och grundvatten

Dagvattenutredningen kompletteras med en redovisning av halt och mängd av föroreningar i nuläget respektive efter exploatering, och en bedömning av om föreslagna dagvattenåtgärder förväntas ge upphov till ökade utsläpp. Dagvattenutredningen visar att föroreningshalter och -mängder förväntas bli oförändrade i Dragarbrunn 3:2 och 3:3, men minska i Dragarbrunn 3:4, i och med att mängden parkeringsyta minskas kraftigt där. Detta medför att den planerade exploateringen bedöms leda till reducerade halter av föroreningar till recipienten.

Dagvattenutredningen kompletteras med en beskrivning av hur recipientens morfologi påverkas av detaljplanen.

Dagvattenutredningen kompletteras med en redovisning av markmiljön i planområdet och hur den påverkar spridningen av klorerade alifater. En beskrivning av risken för spridning av klorerade ämnen till grundvattnet kopplat till behovet av grundläggning genom pålning är även tillagd dagvattenutredningen.

Planbeskrivningen kompletteras med en rekommendation för att minska risken för spridning av föroreningar vid pålning.

Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av skyddsåtgärder i byggfasen som aktualiserats av föroreningssituationen.

Figur 78 i planbeskrivningen i samrådshandlingen korrigeras så att bildtexten stämmer överens med bilden.

Dagvattenutredningen visar ett exempel på hur nya byggnader kan förses med skalskydd upp till +8,65 meter över nollplanet, medan vattennivån vid 100-årsflöde är +8,2 meter över nollplanet. För instängda områden där vatten idag har svårt att ta sig ut efter översvämning, kommer markarbeten behövas för att modellera om marken så att vatten rinner ut från dessa områden. Detta regleras inte i detaljplanen.

Stadsbyggnadsförvaltningen vidarebefordrar synpunkten om att vidare dialog och samråd ska ske med tillsynsmyndigheten inför byggskedet, till byggaktören.

Översvämning

Dagvattenutredningen kompletteras med en översvämningstudering av Fyrisån vid 50- och 100-årsflöden i Fyrisån. Denna visar översvämningssnivåer och dess förhållande till byggnaderna i planområdet. Utredningen kompletteras med ett förslag på en byggnadsteknisk lösning mot översvämning för nya byggrätter, genom översvämningssäkra dörrar och ett skalskydd i form av gjuten betong under byggnaden samt upp till underkanten av fönstren. Denna lösning skyddar byggnaderna vid 100-årsflöden.

Plankartan kompletteras med en bestämmelse för de nya byggrätterna, om att byggnader ska utformas översvämningssäkert upp till minst +8,5 meter över nollplanet.

Fornlämningar

Planbeskrivningens genomförandedel kompletteras med en text om att det kommer att krävas en arkeologisk undersökning inför markingrepp och byggnation inom planområdet, och att denna behöver föregås av en arkeologisk förundersökning.

Planbestämmelsen om att villkora startbesked med undersökning av fornlämningar tas bort.

Bostadsrättsföreningen Dragarbrunn 3:5

Bostadsrättsföreningen påpekar att samrådsförslaget inte överensstämmer med den gällande detaljplanen, bland annat gällande vilken mark som får bebyggas.

Bostadsrättsföreningen anser att de öppna gårdarna mot ån bör anses som skyddsvärda i sin helhet och inte ska bebyggas. De menar att den kulturhistoriska värderingen från 2014 värderar hela bebyggelsesammanhanget, inklusive den öppna gården, som skyddsvärd i sin helhet.

Bostadsrättsföreningen menar att Karamellfabriken från 1920-talet inte kan anses utgöra en del i det bebyggelsesammanhang som 2014 års kulturmiljövärdering och 1991 års inventering definierade, och som utgör grundsynen och utgångspunkten för den nu gällande detaljplanen. Vidare anser de att ett uppförande av en byggnad som efterliknar en industrifastighet från 1920-talet talar emot den föreslagna detaljplanens målsättning om att återskapa den gårdsmiljö som anses vara skyddsvärd i sin helhet och där gårdshuset ska vara lägre och underordna sig gatuhuset.

Bostadsrättsföreningen påpekar att syftet i den föreslagna detaljplanen frångår syftet i gällande detaljplan. De menar också att syftet i den föreslagna detaljplanen hänvisar till småskalighet, där (*hus k*) inte passar in.

Bostadsrättsföreningen menar, att om gårdsmiljön ändå ska bebyggas, bör den bebyggas med byggnader som harmonierar med och tidsmässigt stämmer överens med de idag bevarade gatuhuset på Svartbäcksgatan, som är från 1700- och 1800-talen. De anser att det inte finns något motiv till att återskapa en industrilokal från 1920-talet, när målbilden är att varsamt förhålla sig till, och vårda den kulturmiljö som gården utgör. Bostadsrättsföreningen tycker att syftet som säger att planen ska tillåta bebyggelse som fanns i kvarteret fram till "cirka mitten av 1920-talet" bör utgå.

Bostadsrättsföreningen anser att nybyggnation i kvarteret ska upplevas som markant lägre gårdshus, och att den tidsperiod som bör återskapas ska vara densamma som den då de bevarade gatuhusen och ett par av gårdshusen byggdes. Föreningen menar att allt annat vore ovarsamt, och skulle fördärva denna kulturhistoriska känsliga och viktiga bebyggelsemiljö.

Bostadsrättsföreningen påpekar att *hus k* i samrådsförslaget är 18,91 meter hög, medan gatuhusen längs Svartbäcksgatan är mellan 18,96 och 18,79 meter höga, och att detta därmed bryter mot principen om att gårdshusen ska vara underordnade gatuhusen. Föreningen anser inte att det är rimligt att motivera ett hus i den höjden som legat på platsen under en så kort period som 1920–1960.

Bostadsrättsföreningen påpekar att de föreslagna nya gårdshusen är flera meter högre än de befintliga äldre gårdshusen. De anser att nya gårdshus bör vara av samma höjd som kvarvarande befintliga gårdshus, det vill säga mellan 13,74 och 15,05 meter höga. Alternativt att de nya gårdshusen bör begränsas till samma höjd som radhusen på Linnégatan 2.

Bostadsrättsföreningen anser att den nya detaljplanen bör behålla den befintliga detaljplanens inriktning om att gårdshusen ska tillåtas vara 1-2 våningar höga (eller motsvarande höjd angivet i meter), istället för de 3 respektive 4-våningshus som föreslås som gårdshus.

Bostadsrättsföreningen påpekar att föreslagna byggnader mot Fyrisån skiljer sig mellan behovsanalysen och samrådsförslaget, samt att *hus k*, inte finns med i behovsanalysen.

Bostadsrättsföreningen menar att det är av stort värde för allmänheten att kunna se och njuta av de historiska fasaderna då man promenerar eller vistas längs årummet. De anser att det inte är förenligt med vare sig gällande detaljplan eller den genomförda kulturvärdesinventeringens grundsyn att hela bebyggelsemiljön i sig är skyddsvärd.

Bostadsrättsföreningen menar att den nya föreslagna detaljplanen inte värnar om bebyggelsemiljöns helhet.

Bostadsrättsföreningen påpekar att det saknas avståndsangivelser mellan byggnader i de figurer och ritningar som beskriver både befintliga byggnader och planerade byggnader, och att detta bör korrigeras eftersom det är svårt att granska dokumenten på ett enkelt sätt. Det behöver till exempel vara tydligt hur nära föreslagna byggnader kommer ligga i förhållande till Linnégatan 2 och till gatuhusen.

Bostadsrättsföreningen menar att det är en brist att planhandlingarna och utredningarna som ligger till grund för dem inte utreder hur angränsande byggnader drabbas vid översvämning och skyfall om samrådsförslaget genomförs.

Bostadsrättsföreningen är orolig för att fri utsikt försvinner från radhusen intill, och att man inte kan se himlen om man bygger så nära. De anser även att solljus och ljusinsläpp skulle påverkas i mycket hög utsträckning. Föreningen påpekar att även gatuhusen skulle påverkas negativt. Bostadsrättsföreningen anser att försämringen av ljusinsläpp och utsikt utgör en betydande olägenhet enligt plan- och bygglagen (PBL). De anser därför att detta behöver utredas och kompletteras.

Bostadsrättsföreningen önskar se illustrationer som visar hur nya byggnader ter sig från radhusen på Linnégatan 2.

Bostadsrättsföreningen saknar en beskrivning av vilka historiska byggnader som de föreslagna nya byggnaderna modelleras efter (förutom byggnad k/Karamellfabriken)

och vad dessa haft för mått. De menar att det är en allvarlig brist, eftersom de tycker att det blir svårare att bilda sig en uppfattning om sanningsenligheten, och gör det även svårare att anföra invändningar mot en viss placering av ny byggnad. Därför anser de att detta måste förtydligas.

Bostadsrättsföreningen motsätter sig beskrivningen av åstråket som otryggt. De menar istället att stråket är säkert och populärt.

Bostadsrättsföreningen påpekar att det i gällande detaljplan endast är tillåtet med centrumverksamhet i fastigheten 3:2, medan det i det nya planförslaget möjliggörs centrumverksamhet även på fastigheterna 3:3 och 3:4. De invänder mot detta, och föreslår att centrumverksamhet inte ska vara tillåtet på 3:3 och 3:4. Föreningen menar att centrumverksamhet skulle medföra mer ljud för de boende i radhusen på Linnégatan 2, i den trånga gränd som bildas.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Samrådsförslagets överensstämmande med gällande detaljplan och detaljplanens syfte

Orsaken till att stadsbyggnadsförvaltningen arbetar med en ny detaljplan är just för att förvaltningen ser anledning att göra ändringar i den gällande planen.

Det stämmer att syftet i den föreslagna detaljplanen frångår syftet i gällande detaljplan. I varje ny detaljplan görs en ny bedömning av syftet, vilket är en del av anledningen till varför en ny detaljplan påbörjas.

Detaljplanens syfte har i granskningsförslaget delvis förtydligats genom att gestaltningen ska passa in i ett kulturhistoriskt rikt område, med en karaktär och struktur av *gårdsmiljöer* (och inte specifikt som hantverksgårdar) som funnits i kvarteret. Detta eftersom det inte är just karaktären av hantverksgårdar som bedöms vara det viktiga, eftersom kvarteret även har innehållit lättare industriverksamhet, som karamellfabriken, vilket också fanns på 1920-talet i kvarteret. Historiken kring karamellfabriken är en del av kvarterets historia, och berättar om den verksamhet som funnits där.

Planförslaget och behovsbedömningen

Det stämmer att förslaget för ny bebyggelse skiljer sig i behovsbedömningen jämfört med samrådsförslaget. Det är vanligt att ett planförslag förändras under planprocessen på grund av faktorer som kan framkomma i olika utredningar med mera. Länsstyrelsen har dock i sitt samrådsyttrande meddelat att ett genomförande av planförslaget inte kan antas innebära påtaglig skada på riksintresset.

Nya byggrätters karaktär och anpassning till platsen

Stadsbyggnadsförvaltningen anser att planförslaget harmonierar med bebyggelsen i kvarteret genom att de nya byggrätterna underordnar sig och är lägre än gatuhuset. Hus k som står där karamellfabriken fanns tillåts vara högre, då karamellfabriken inte var ett traditionellt gårdshus. Kvarteret består idag av byggnader från olika tidsåldrar, som använts både för hantverk och industri (hus C i Dragarbrunn 3:4 hörde ihop med karamellfabriken). Planförslaget möjliggör en återuppbyggnad av en struktur som funnits i kvarteret innan rivningar skedde på gårdarna. Stadsbyggnadsförvaltningen ser därför inte ett syfte i att endast nya byggrätter endast skulle harmoniera tidsmässigt med de bevarade gatuhuset.

Möjliggörandet av en byggnad som efterliknar karaktären av den karamellfabrik som funnits i kvarteret, menar stadsbyggnadsförvaltningen kan bidra till denna berättelse om kvarterets tidigare funktion som hantverks- och industrikvarter.

Stadsbyggnadsförvaltningen värnar om bebyggelsemiljöns helhet genom att föreslå byggrätter i lägen som återskapar en struktur som funnits tidigare i kvarteret, och styra utformningen av nya byggrätter till att harmoniera med den befintliga bebyggelsen.

Endast hus k är tänkt att byggas i en karaktär som efterliknar den byggnad som tidigare stått på platsen. De andra byggrätterna är inte tänkta som någon rekonstruktion av specifika byggnader, utan endast tänkta att ha karaktären av tidstypisk gårdsbebyggelse. Detaljplanen gör en tolkning av en karaktär som funnits då gårdarna var mer kringbyggda. Samtliga gårdar planeras dock inte vara helt kringbyggda för att släppa in mer ljus på gårdarna och få en mer öppen känsla.

Gårdarna

I den kulturhistoriska värderingen från 2014 beskrivs hur gårds- och bebyggelsestrukturen i kvarteret Lindormen sett ut under 1700-talets slut och 1800-talets början. Det beskrivs att gårdsbebyggelsen i allmänhet var placerad efter tomtgränserna och tillsammans bildade en sluten rektangel kring innergårdarna. Gårdsbebyggelsen slöt gårdarna mot Fyrisån. De öppna gårdar som ses idag är ett resultat av rivningar, och är inte karaktäristiska för ett utpräglat hantverkskvarter. I planförslaget möjliggörs ett återskapande av karaktären av hantverksgårdar mot ån.

Uppdraget för den kulturhistoriska värderingen var att beskriva kvarteret som det såg ut vid utredningstillfället, vilket är orsaken till att karamellfabriken inte värderas. En målsättning med detaljplanen är att möjliggöra utökade ytor med en gestaltning med en karaktär och struktur som fanns i kvarteret fram till cirka 1920-talet. I den kulturhistoriska värderingen beskrivs kvarterets förmåga att förmedla bebyggelsens tidigare funktioner som ett teknikhistoriskt/industrihistoriskt värde. Möjliggörandet av en byggnad som efterliknar karaktären av den karamellfabrik som funnits i kvarteret, menar stadsbyggnadsförvaltningen kan bidra till denna berättelse om kvarterets tidigare funktion som hantverks- och industrikvarter.

Insyn och utblickar

Det närmaste avståndet mellan nya byggrätter och radhuset längst norrut inom Dragarbrunn 3:5 är 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. Planbeskrivningen kompletteras en illustration som visar några av avstånden mellan befintliga byggnader och nya byggrätter, under rubriken ”Planens konsekvenser”.

Solljus och dagsljus

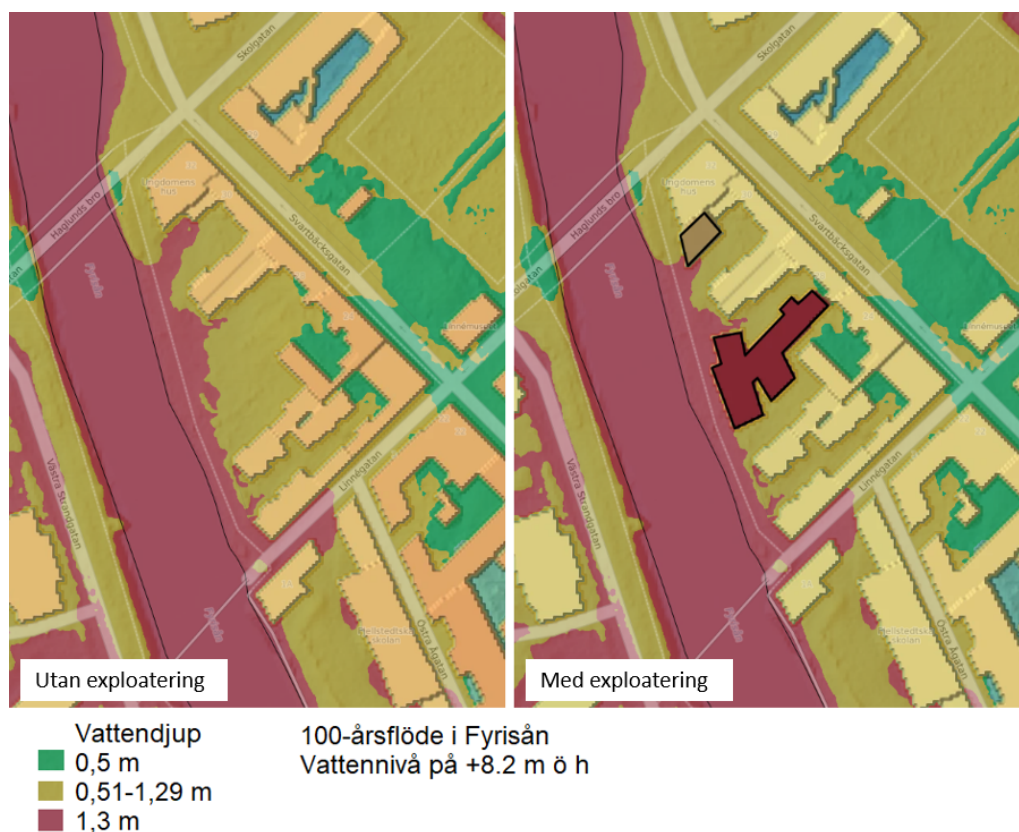
Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer inte att detaljplanens genomförande skulle leda till betydande olägenhet gällande sol eller dagsljus för befintliga byggnader. Solstudien visar att byggnaderna inom bostadsrättsföreningen Dragarbrunn 3:5 inte påverkas av skuggning från de nya byggnaderna, i och med att bostadsrättsföreningen ligger söder om planområdet. Dagsljuset påverkas något för det radhus som ligger längst i nordost,

men endast i det nedre hörnet, och på så sätt att dagsljuskraven inte skulle klaras vid byggnation av loftgångar eller balkonger.

Befintliga bostäder som påverkas av ökad skugga har rum med direkt solljus mot Svartbäcksgatan, i enlighet med Boverkets byggregler.

Intelligande byggnaders påverkan gällande översvämning och skyfall

Exploatering enligt planförslaget påverkar inte närliggande byggnader vid översvämning eller skyfall, se bild nedan.



Figur 3 Illustration över vattennivåer vid 100-årsflöde i Fyrisån utan exploatering (till vänster) och med exploatering (till höger). Källa: Tyrens Sverige AB.

Förenlighet med gällande detaljplan och kulturvärdesinventeringen

Planförslaget är inte förenligt med gällande detaljplan, vilket är själva orsaken till att planförslaget prövas i en ny planläggning.

Den kulturhistoriska värderingen- syftade till att analysera och värdera bärande kulturhistoriska värden avseende *bebyggelsen* inom Dragarbrunn 3:2-3:4. Det huvudsakliga syftet var följaktligen inte att värdera gårdsmiljön. Gällande gårdsmiljön beskriver dock dokumentet att markbeläggningen tillsammans med vegetationen utgör betydelsefulla värden som ger karaktär och sammanhang åt såväl de enskilda gårdarna som hela kvarteret. Planförslaget avser att bevara markbeläggningen på gårdarna med grus eller stenbeläggning genom en planbestämmelse. Under rubriken "Bärande värden" beskrivs att hantverks- och handelsgårdarnas ursprungliga bebyggelsestruktur är avläsbar i byggnader, sammanhang och skala, trots företagna rivningar och förändringar. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att den nuvarande öppna karaktären i kvarteret inte är ett bärande värde i sig, utan en konsekvens av

tidigare rivningar. Ett bärande värde är däremot att den bebyggelsemiljö som finns kvar är en välbevarad rest av de verksamheter som funnits i kvarteret tidigare.

Verksamheter

I gällande detaljplan tillåts handel i samtliga byggnader inom Dragarbrunn 3:2–3:4. Enligt granskningsförslaget möjliggörs centrumverksamhet och bostäder i Dragarbrunn 3:3 och 3:4 och bottenvåningarna i gatuhuset ska användas för centrumändamål. I Dragarbrunn 3:2 tillåts endast centrumverksamhet för gårdshuset, för att säkerställa verksamheter i en del av kvarteret, som historiskt varit ett hantverks- och delvis industriekvarter. Verksamheter måste dock anpassas till platsen, och dess lämplighet prövas i bygglovskedet. Bygglov får inte beviljas för en verksamhet som utgör betydande olägenhet för någon.

Redovisning av mått och avstånd

Planbeskrivningen kompletteras med illustrationer som visar avstånd mellan exempelvis nya byggrätter och befintliga byggnader samt mellan ny byggrätt och å-promenaden.

Övrigt

Det stämmer att förslaget för ny bebyggelse skiljer sig i behovsbedömningen jämfört med samrådsförslaget. Länsstyrelsen har dock i sitt samrådsyttrande meddelat att ett genomförande av planförslaget inte kan antas innebära påtaglig skada på riksintresset.

Även efter ett genomförande av planförslaget kommer man att kunna se stora delar av den äldre bebyggelsen från å-rummet. Däremot kommer man inte att kunna se gatuhuset lika väl som man kan utan ett genomförande.

Privatperson 1

Privatpersonens yttrande är i princip identiskt med, och berör samma frågor som Bostadsrättsföreningen Dragarbrunn 3:5:s yttrande, som beskrivs ovan.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Privatpersonens yttrande är i princip identiskt med, och berör samma frågor som Bostadsrättsföreningen Dragarbrunn 3:5:s yttrande, som besvaras ovan.

Kommunala lantmäterimyndigheten

Kommunala lantmäterimyndigheten (nedan kallad Lantmäteriet) påpekar att den digitala registerkartan visar att gränserna har en noggrannhet på 0,075 meter, vilket i praktiken betyder att de kan ha en noggrannhet på allt mellan 0,05–0,2 meter. De undrar även om eventuella ledningar ska dras åt annat håll, och inte ut i angränsande allmän platsmark, då byggrätten går ända ut i fastighets/plangräns i västra delen av planområdet.

Lantmäteriet undrar om det finns en brandvägg mellan kvartersmark C och BC, och om det är tänkt att dras en ny fastighetsgräns mellan kvartersmarken i befintliga byggnader.

Lantmäteriet har även en del kommentarer om formalia i planhandlingarna.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Gränser

Detaljplanen handläggs inte enligt de nya föreskrifterna från Boverket (digitala detaljplaner) varför en noggrannhet på 0,075 meter bedöms godtagbart.

Ledningar

Detaljplanen förutsätter inte en reglering av fastighetsgräns. Eventuell anpassning av fastighetsgränser sker vid förändring av ägarförhållanden eller användning av fastigheterna.

Brandvägg

Gällande fastighetsgränser, se ovan. Befintliga verksamheter är restauranglokal (vakant) och bostad. Uppgift om nuvarande tekniskt brandskydd mellan fastigheter saknas, men aktuell brandskyddsbeskrivning kommer att tas fram i samband med bygglov.

Övrigt

Samtliga kommentarer om formalia åtgärdas av stadsbyggnadsförvaltningen.

Upplandsmuseet

Upplandsmuseet påpekar att de har givits möjlighet att diskutera och lämna synpunkter på planförslaget innan förslaget skickades på samråd.

De anser att det är av vikt att tillkommande bebyggelse tar största möjliga hänsyn till den befintliga bebyggelsen, dess karaktär, gestaltning och skala. De menar att eftersom de befintliga huskropparna är relativt smala så är det viktigt att djupet på tillkommande byggnader förhåller sig till detta, fränsett *hus k* på Dragarbrunn 3:4. De anser att förslaget om att till viss del sluta de enskilda fastigheternas gårdar med tillkommande bebyggelse återknyter till att dessa i tidigare skeden har varit slutna i förhållande till varandra och mot Fyrisån. Upplandsmuseet förutsätter att tillkommande bebyggelse inte påverkar park- och gångstråket längs Fyrisån.

Upplandsmuseet välkomnar att befintliga byggnader får rivningsförbud samt att bestämmelserna om utformning och varsamhet tar fasta på byggnadernas karaktär i gestaltning, materialval och färgsättning. De välkomnar även att interiörer med fast inredning som bedöms värdefull får skyddsbestämmelser. Upplandsmuseet välkomnar även att nockhöjder på tillkommande byggnader ska underordna sig de befintliga gatuhusens nockhöjder.

Upplandsmuseet anser dock att gatuhuset ska bibehålla befintlig typ av taktäckning, till skillnad från samrådsförslaget som möjliggör både plåt och tegel. De välkomnar att befintliga byggnaders fönster ska bibehållas i form, materialval, spröjsindelning och proportioner, och bestämmelser om att avvikande fönster ska ersättas enligt föreslagna planbestämmelser.

Upplandsmuseet anser inte att gatuhuset i Dragarbrunn 3:3 ska kunna kompletteras med fler takkupor och takfönster, vilket de även avstyrkt i tidigare remissvar från Uppsala kommun (Dnr 2016-003616, Dnr PBN 2020-003198). I synnerhet menar de att nya takkupor och takfönster mot Svartbäcksgatan ska undvikas. Gällande *hus C* i

Dragarbrunn 3:4, anser Upplandsmuseet att förslaget med en återskapad takkupa är något främmande för byggnadens befintliga utseende.

Gällande möjligheten till att få ta fram sidliggare, skriver Upplandsmuseet att det är obekant för dem om byggnaden tidigare varit försedd med nu igensatta sidliggare. Vidare påpekar de att de i tidigare remissvar avstyrkt takfönster i takfallet mot Svartbäcksgatan för hus A, samt takkupor och takfönster i takfallen på hus C, med hänvisning till att dessa åtgärder strider mot gällande detaljplan samt plan- och bygglagens förvanskningsförbud och varsamhetsbestämmelser (Dnr 2016-003622).

Upplandsmuseet välkomnar samrådsförslaget planbestämmelser för fasadutformning och färgsättning för de befintliga gatuhusens och de tillkommande byggnaderna. De välkomnar även samrådsförslagets planbestämmelser gällande dörrarnas utformning.

Upplandsmuseet anser att den sekundära balkongen på hus C i Dragarbrunn 3:4 är mindre lyckad i sin utformning och materialval, och därmed skulle kunna utgå, alternativt ges en annan gestaltning. De tycker att grindarna i portvalven tillhörande fastigheterna Dragarbrunn 3:2 och 3:4 ska bevaras. Smidesgrindarnas ålder är obekant, men de finns dokumenterade på fotografier från 1968, och är betydligt äldre än så.

Upplandsmuseet välkomnar att befintlig markbeläggning och stenläggning av smågatsten och storgatsten samt grusade ytor bibehålls på gårdarna. De tycker även att äldre markbeläggning med kullersten intill husfasaderna ska bevaras. Vidare välkomnar Upplandsmuseet förbudet mot uppförande av staket mellan åstråket och Dragarbrunn 3:2, men antar att staket inte heller får uppföras i anslutning till fastigheterna Dragarbrunn 3:3 och 3:4. Gällande strukturen i kvarteret, anser Upplandsmuseet att det är väsentligt att den äldre bebyggelsen fortsatt ska vara avläsbar från perspektivet från Fyrisåns västra sida.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen anser att detaljplanen tar hänsyn till den befintliga bebyggelsen och dess karaktär, gestaltning och skala. Nockhöjder för nya byggrätter begränsas till att vara lägre än gatuhuset, med undantag för hus *k*, som är tänkt att efterlikna den tidigare karamellfabriken, och inte haft karaktären av gårdshus. Samtliga nya byggrätter har planbestämmelsen ”Byggnader ska utformas med hänsyn till de befintliga byggnadernas kulturhistoriska värde”. De har även olika utformningsbestämmelser gällande exempelvis tak, fönster och fasader.

Detaljplanen påverkar inte det allmänna gångstråket längs Fyrisån. Den äldre bebyggelsen kommer fortsatt att vara avläsbar från Fyrisåns västra sida, även om samtliga äldre byggnader inte kommer att synas lika mycket som idag.

Gatuhuset har både i samråds- och granskningsförslaget en bestämmelse som anger att taken ska utföras i svart skivtäckt plåt med hakfalsar som ligger i linje.

Stadsbyggnadsförvaltningen anser inte att tillägg med takkupor och takfönster på gatuhuset på Dragarbrunn 3:1 förvanskar byggnaden. Mot gatan möjliggörs endast takfönster, vilket inte bedöms ha en stor åverkan på karaktären på byggnaden i och med att dessa inte påverkar takets siluett. Dessa begränsas även i antal (högst tre stycken) och i storlek (högst 0,2 kvadratmeter fönsteryta). Takkupor möjliggörs inte mot Svartbäcksgatan, utan endast mot gården, då uttrycket mot gatan anses viktigare. Det är dock angeläget att takkuporna utformas på ett sådant sätt att de passar in på byggnaden. Detta säkerställs genom en planbestämmelse som anger att ”Byggnadsverkets befintliga karaktärsdrag vad gäller material, utförande, färgsättning,

fasad- och takutformning samt taklister ska bibehållas vid ändring”. Takkupornas bredd regleras även med en planbestämmelse. Vidare begränsas takkuporna till att det ska finnas minst två takstolsfack mellan respektive takkupa. Möjligheten till komplettering av takfönster och takkupor bedöms viktigt för släppa in dagsljus så att funktionella utrymmen på vinden kan skapas.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att möjliggörandet av en frontespis med högsta bredd av 2,2 meter på byggnad C i Dragarbrunn 3:4 inte är främmande för byggnadens utseende, i och med att det tidigare har funnits en lastlucka som fungerat som en förbindelsegång till den tidigare karamellfabriken. Förvaltningen anser inte att takkupor och takfönster på hus C skulle bidra till förvanskning av byggnaden. Detta bedöms inte förändra byggnadens karaktär på ett avsevärt sätt. Takkuporna kommer inte heller vara synliga från gatan, eller från å-promenaden.

Gällande sidliggare på vinden, beskrivs dessa i den kulturhistoriska värderingen genom att ”sidliggare är igenspikade från vinden och döljs av puts på utsidan”.

Stadsbyggnadsförvaltningen håller med om att balkongen på hus C är mindre lyckad i sin utformning, och plankartan kompletteras med en bestämmelse om att balkongen vid ändring ska ersättas med tidstypisk utformning.

Staket eller plank ska inte uppföras mellan åstråket och Dragarbrunn 3:2 och 3:4. Däremot möjliggör detaljplanen trästaket och trägrind i Dragarbrunn 3:3 för att värna om en trygg bostadsgård, som är avskild från det allmänna gångstråket längs ån, samtidigt som det ska vara möjligt att se in på gården.

En mindre studie har gjorts av grindarna i planområdet, och fotografier har funnits från 1909 av smidesgrinden på Svartbäcksgatan 30. Då de tre smidesgrindarna har likheter med varandra bedöms att alla tre troligen fanns på plats redan 1909, även om det är oklart när de installerades. En planbestämmelse (k1) säkerställer att alla tre grindar bevaras.

Stadsbyggnadsförvaltningen anser också att kullerstensbeläggningen intill husfasaderna bör bevaras, men preciserar inte detta närmare i plankartan. Däremot säkerställs i plankartan att markbeläggning ska utföras i natursten och/eller grus.

Uppsala Vatten och Avfall AB

Uppsala Vatten och Avfall AB (nedan kallad UVAB) påpekar att planområdet ligger inom kategoriseringen ”hög känslighet” enligt känslighetskartan för grundvatten som framtagits i samband med den utförda *Risikanalyt av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt*. De poängterar att detta behöver korrigeras. De menar att försiktighetsåtgärder behöver vidtas vid genomförande av planen för att förhindra läckage av oönskade ämnen och för att minimera framtida föroreningsrisker.

UVAB påpekar att riktlinjen *Riskreducerande åtgärder med avseende på grundvattnets sårbarhet för skydd av grundvatten*, framtagen av UVAB behöver följas. Bland annat behöver det redogöras för hur släckvatten ska kunna samlas upp för att förhindra okontrollerad avrinning och infiltration.

UVAB framhåller att dagvattenhanteringen för planområdet inte får riskera att försämra möjligheten att uppnå god status med avseende på miljökvalitetsnormerna (MKN) för god ekologisk och kemisk status i Fyrisån. Med anledning av detta behöver dagvatten från parkeringsplatser renas innan avledning till recipient genom till exempel växtbäddar.

UVAB menar att dagvattenutredningen behöver uppdateras med den senaste versionen av översvämningskartering över planområdet.

Vidare påpekar UVAB att beskrivningen av hämtning av avfall och angöring av avfallsfordon inte stämmer överens i planbeskrivningen. De framhäver att om avfallshämtning ska ske från Svartbäcksgatan så innebär detta att avståndet mellan avfallsfordon och avfallsutrymme överstiger 10 meter, vilket är UVAB:s ”bör krav” vid nyproduktion eller ombyggnation, enligt Uppsala kommuns renhållningsföreskrifter. De påpekar också att det för fastigheten Dragarbrunn 3:2 blir ett längre dragavstånd vad som är idag. UVAB påvisar även att dragvägen på innergården består av smågatsten/grus, vilket påverkar hanteringen av kärnen och belastning på renhållningspersonal, framför allt vid längre sträckor. Gällande Dragarbrunn 3:1 så hämtas avfallet idag vid Fyrisån, och UVAB bedömer det inte möjligt att stanna på Skolgatan, med tanke på cykelväg och övrig trafik.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planbeskrivningen och dagvattenutredningen har uppdaterats med information om att planområdet ligger inom känslighetsklass ”hög” enligt känslighetskartan för grundvatten.

Enligt dagvattenutredningen både ökar och minskar föroreningshalter i dagvattnet med den nya detaljplanen, varför rening är nödvändigt för alla tre fastigheters dagvatten efter planerad exploatering.

Dagvattenutredningen kompletteras med information om hur brandbekämpning ska utföras och hur släckvatten ska undvikas att infiltrera till grundvattnet.

Dagvattenutredningen har uppdaterats gällande översvämningskartering och lösningar för att förhindra skador på grund av översvämning.

Avfallshämtning kan ske från Svartbäcksgatan via portikerna till gårdarna. Det finns även möjlighet för sopbilen att åka in och vända på gården på Svartbäcken 3:2.

Föreningen Vårda Uppsala

Föreningen Vårda Uppsala skriver att de anser att detaljplanen i det stora hela är väl genomarbetad. De tycker dock att det vore önskvärt att man varit mer varsam med form och placering av de nya byggnader som ersätter de redan rivna, särskilt gällande stenhuset i tre våningar som föreslås ligga där karamellfabriken Sonja legat. De menar att den föreslagna byggrätten skapar trånga prång vilket påverkar ljusförhållandena i nya och befintliga byggnader negativt. Föreningen påpekar att förebilden endast var två våningar högt och flera av de omgivande byggnaderna endast var i en våning med eller utan inredd vind, vilket gav en klart bättre miljö med tanke på ljus och sol i de trånga passagerna och gårdarna. De poängterar att det idag ställs helt andra krav på bostäder. Föreningen anser att stenhuset måste minskas till yta och/eller höjd, så att rimliga ljus- och insynsförhållanden för nya och omgivande bostäder kan uppnås. Vidare framhäver de att man allmänt måste iaktta stor varsamhet vid uppförande av nya takkupor, gällande deras storlek och utformning.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Nya byggnaders form och placering

Byggrätten för hus *k* är endast tänkt att ta inspiration från den tidigare karamellfabriken, och avviker således från den tidigare byggnaden.

Stadsbyggnadsförvaltningen har bedömt att nya takkupor kan möjliggöras i de lägen som föreslås i planförslaget utan att byggnadernas karaktär förvanskas. Planförslaget möjliggör till exempel inte nya takkupor mot Svartbäcksgatan, där taken är nära och synliga från gatan. Storleken på nya takkupor begränsas med planbestämmelser, och dess utformning kommer att bedömas i bygglovprövningen.

Dagsljus

Avståndet mellan hus *k* och närmaste byggnad österut är drygt fyra meter, och mot närmaste byggnad söder ut drygt åtta meter. Stadsförvaltningen bedömer att detta är tillräckligt med tanke på att byggnaderna ligger i ett centralt läge i staden.

En dagsljusanalys av vertikal himmelskomponent (Vertical Sky Component, VSC) har tagits fram för planförslaget. Denna visar hur stor andel av himmelsljuset som träffar olika fasadytor i modellen. Analysen visar att hus *k*, på delar av dess västra sida i våning ett till två, har dagsljusförhållanden som inte bör tillåtas om rummen har dagsljuskrav (för bostäder gäller detta de rum där människor uppehåller sig mer än tillfälligt: kök, vardagsrum och sovrum) och enbart fönster i den fasaden. Det innebär dock att dagsljusförhållandena är godtagbara om det finns andra fönster i rummet, eller att rummet inte är sådant att man uppehåller sig mer än tillfälligt. Detta kontrolleras i bygglovprövningen. För övriga fasader på hus *k* är VSC tillräckligt, enligt analysen. Hus *k* påverkar den östra sidan av byggrätten som är parallell med Fyrisån, och analysen visar att en stor del av denna fasad får dagsljusförhållanden som inte bör tillåtas om rummen har dagsljuskrav, och enbart fönster i den fasaden. Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av dagsljusförhållandena för tillkommande och befintliga byggnader.

Uppsala Pensionärsföreningars Samarbetsråd

Uppsala Pensionärsföreningars Samarbetsråd (nedan kallad UPS) undrar vad det menas med att ”lyfta kvaliteten” med nybygge i ett av Uppsalas mest kända kulturhistoriska kvarter. De menar att det borde betyda att området får ha kvar sin historiska gestaltning som handels- och verksamhetsområde i första hand, och att ett stort antal nya bostäder inte ska prioriteras. UPS föreslår att samråd ska ske med Upplandsmuseet under planens framtagande, och att detta ska göras innan planen tas upp för godkännande. De menar att detaljplanen är ofullständig, att kartorna över området inte stämmer överens, och att bilden på planbeskrivningens framsida och plankartan skiljer sig från behovsbedömningen (sidan 6) och i Bjerking's handling (sidan 3). UPS anser att fler kulturhistoriska experter bör få tillfälle att se och yttra sig över detaljplanen. De föreslår att detaljplanen pausas, aktualiseras efter att ha blivit utställd på Upplandsmuseet och Stadsbiblioteket, diskuterats på föredrag och vandringar på platsen. UPS befärar att det är få personer som har haft tid att grundligt studera detaljplanen under samrådstiden, och att det var få som deltog på samrådsmötet. Samarbetsrådet anser att den föreslagna byggnaden med långsidan mot Fyrisån är för nära å-promenaden och inte utgör en säker plats för barn och äldre. De befärar att parksoffor som nu används inte kommer att utnyttjas på grund av det

nära avståndet till det föreslagna huset. De menar att de föreslagna nya husen gör området trångt, och att de stora gårdarna behövs för boende, besökare, träd och lekyta för barn. UPS anser dock att det är positivt att bilparkeringar tas bort, och att det kan bli en fin miljö. De menar att området troligen kommer att behöva marksaneras, vilket sannolikt är kostsamt, varför en översiktlig kostnadsanalys bör göras i ett tidigt skede av planprocessen, och inte i samband med bygglov. De anser vidare att man borde fundera på att ändra markanvändningen från bostäder till något mindre känsligt i ett ur många aspekter intressant och unikt område. UPS yrkar på avslag för detaljplanen.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att detaljplanen bidrar positivt till kvarteret i och med att ytor som tidigare varit bebyggda återigen kan bebyggas, med ett uttryck som samspelar och tar stor hänsyn till den befintliga bebyggelsen i kvarteret.

Stadsbyggnadsförvaltningen har haft en kommunikation med Upplandsmuseet under planarbetet, dels innan samrådet, men även som remissinstans under samrådet. Detaljplanen har även tagit stort stöd i den antikvariska utredning som tagits fram av Upplandsmuseet.

Det stämmer att illustrationen på sidan 6 i behovsbedömningen och på sidan 3 i den geotekniska undersökningen (2015-12-09) skiljer sig från plankartan och planbeskrivningen. Det beror på att behovsbedömningen och den geotekniska undersökningen togs fram i ett tidigt skede. Under planprocessen är det vanligt att detaljplanens utformning ändras beroende på olika faktorer och information som dyker upp under planarbetet.

Stadsbyggnadsförvaltningen anser att kulturhistorisk expertis har haft tillfälle att yttra sig över detaljplanen. Upplandsmuseet, länsstyrelsen och föreningen Vårda Uppsala har exempelvis fått information om samrådet, och även lämnat in yttranden. Kulturhistorisk expertis inom stadsbyggnadsförvaltningen har även medverkat i planarbetet, bland annat stadsantikvarien.

Stadsbyggnadsförvaltningen menar att det är svårt att påverka hur många som deltar på samrådsmöten, men att det har erbjudits och annonserats.

Stadsbyggnadsförvaltningen tror inte att den föreslagna byggrätten med långsidan mot Fyrisån riskerar att göra platsen mer otrygg. Gränsen för byggrätten ligger cirka fyra meter från å-promenaden. Istället kommer "fler ögon" att finnas på platsen, vilket kan bidra till en ökad trygghet. En illustration har lagts till planbeskrivningen, som visar hur de befintliga parkbänkarna kommer att stå i förhållande till den nya byggrätten och det allmänna stråket. Det finns även möjlighet att flytta på parkbänkarna något, ifall placeringen skulle komma att upplevas olämplig.

Gällande frågan om marksanering, så har byggaktören tagit fram en markteknisk undersökning med kostnadsanalys för planläggningen, vilken indikerar att ett genomförande av detaljplanen är genomförbart.

Postnord

Postnord informerar om att de ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen, och att Postnord representerar samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området. En placering som inte är godkänd leder till

att posten inte börjar delas ut till adressen. Postnord har ingen erinran kring samrådsförslaget.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar yttrandet och vidarebefordrar det till fastighetsägaren.

Region Uppsala, Trafik och samhälle

Region Uppsala, Trafik och samhälle ser positivt på utvecklingen av kvarteret Lindormen. De anser att områdets möjlighet att nyttja kollektivtrafiken är god med närheten till Resecentrum med både buss- och tågtrafik, samt busshållplats inom 200 meter som trafikeras av flertalet linjer. De har inga övriga synpunkter.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar yttrandet.

Kulturnämnden

Kulturnämnden har inget att invända mot förslaget. De konstaterar att planområdet utgör ett bebyggelseområde med mycket höga kulturhistoriska värden, omfattas av bland annat riksintresse för kulturmiljövården och ligger inom fornlämningen Uppsala 88:1. De påpekar också att kvarteret i låg grad drabbats av 1960- och 1970-talens rivningsvåg och är välbevarat. Vidare konstaterar de att befintliga byggnader beskrivs ingående i planbeskrivningen och att samtliga befintliga byggnader får rivningsförbud i planförslaget. Kulturnämnden skriver även att byggnader skyddas med omfattande skydds- och varsamhetsbestämmelser. De anser att de tillkommande byggrätterna som vetter mot ån på ett varsamt sätt har anpassats till den befintliga miljön genom reglering och underordnar sig de äldre husen avseende volym. Vidare menar kulturnämnden att utformning och material är styrda i detalj för att säkerställa en god anpassning till den kulturhistoriska miljön.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden påpekar att det finns risk för omfattande föroreningar i byggnaderna på grund av tidigare användning, och att dessa behöver undersökas innan planarbetet fortsätter.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden skriver även att det behöver tas hänsyn till solljustillgång i vissa lägen när man planerar bostäder planlösningar, och nämnden 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 finns risk för intressekonflikter mellan bostäder och restaurang gällande buller och matos.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser vidare att fler av de presenterade byggtekniska åtgärderna i dagvattenutredningen ska regleras i plankartan.

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

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Frågan om möjliga föroreningar i byggnaderna kommer att tas om hand under planarbetet.

Bostäders utformning och planlösning ska följa Boverkets byggregler gällande direkt solljus, och detta undersöks dels i bygglovprövningen, men framför allt i prövningen inför startbesked.

En planbestämmelse om att fasad ska utformas vattentätt upp till en angiven nivå, vilken ligger 0,3 meter över MSB:s modellerade vattennivå vid ett 100-årsflöde i Fyrisån, läggs till plankartan.

I och med att planområdet ligger i en väldigt känslig kulturmiljö, har stadsbyggnadsförvaltningen gjort bedömningen att tak på befintliga byggnader ska bevaras som de är idag, och att tak på nya byggnader ska utgöras med material och utformning som passar i denna kulturmiljö.

Brandförsvaret

Brandförsvaret meddelar att de inte har hittat några kända riskkällor som kan påverka planområdet. Angående risker för grundvattnet påpekar de att det framgår av dagvattenutredningen att släckvatten i största möjliga mån ska samlas upp och ytavrinning av släckvatten mot icke hårdgjorda ytor ska förhindras. I plankartan finns en bestämmelse som anger att det ska finnas en skyddsåtgärd för att förhindra infiltration av dagvatten. Brandförsvaret skriver att de i dagsläget inte har möjlighet att samla upp släckvatten, och att åtgärdsförslag för att förhindra kontaminering av grundvatten innefattar åtgärder som ska utföras av brandförsvaret, behöver dessa skickas på remiss till brandförsvaret för att säkerställa att åtgärderna blir praktiskt genomförbara.

Brandförsvaret meddelar att det inte finns behov för uppställningsplatser för släckbil inne på gården, förutsatt att uppställning kan ske på Svartbäcksgatan, Skolgatan och Linnégatan. Huvudangreppsväg till planområdet är via portar från Svartbäcksgatan. De påpekar att det får vara max 50 meter mellan uppställningsplats på Svartbäcksgatan och angreppsväg i byggnad. De påpekar att om bostadshus ska utformas för att brandbekämpning ska ske med räddningstjänstens stege som alternativ utrymningsväg ska det vara fri passage in på innergården, samt finnas uppställningsplatser för bärbar stege. Fri passage innebär att grindar som leder in till gården från Svartbäcksgatan inte får förses med låsanordning. Om grindar önskas hållas låsta ska bostadshus projekteras med byggnadstekniska lösningar som inte förutsätter assistans från räddningstjänsten för utrymning.

Räddningstjänsten påpekar att skrivningen i dagvattenutredningen om att det inte behövs någon branduppställningsplats på gården är felaktigt och ska tas bort. De skriver att uppställningsplats för bärbara stegar kan och troligen kommer att behövas beroende på val av utrymningslösning. Om tidigare uttalanden som påverkar räddningstjänstens insats och verksamhet ska användas i planärendet ska hänvisning bifogas till aktuell myndighet och skriftligt dokumenterat yttrande. Brandförsvaret önskar ta del av samrådsredogörelsen.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Brandförsvarets yttrande har vidarebefordrats till byggaktören.

Svenska kraftnät

Svenska kraftnät meddelar att de inte har några anläggningar eller intressen som berörs i det aktuella området, och därför inte har några synpunkter på remissen.

Skanova (Telia company) AB

Skanova meddelar att de har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. De önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Om Skanova behöver vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda teleanläggningar i nuvarande läge för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen vidarebefordrar Skanovas yttrande till byggaktören.

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution meddelar att de har elnätanläggningar inom planområdet och dess närhet bestående av 12 kV markkabel, 0,4 kv markkabel och ett 0,4 kV kabelskåp. De påpekar att befintliga serviskablar kommer att behöva förstärkas eller kompletteras med fler beroende på hur fastighetsägaren väljer att göra med tillkommande byggnader. Vattenfall Eldistribution meddelar att eventuell flytt/förändringar av befintliga elnätanläggningar utföras av Vattenfall Eldistribution men bekostas av exploatören. De beskriver hur man beställer kabelflytt eller offert på eventuella el-serviser. De påpekar även att bevakning ska beställas vid byggnation, trädfällning, schakt eller sprängning nära deras ledningar. Vidare meddelar de att befintlig markkabel ska förläggas i rör om ny infart till fastigheten byggs. Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av genomförandet. Vattenfall Eldistribution påpekar att anläggning eller byggnad inte får uppföras invid elnätanläggning tillhörande dem, så att gällande säkerhetsavstånd inte hålls.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen vidarebefordrar Vattenfall Eldistributions yttrande till byggaktören.

Vattenfall AB Heat Sweden

Vattenfall AB Heat Sweden meddelar att den planerade bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenätet, och att anslutningsavgiften fastställs vid offerttillfället. De påpekar att befintliga fjärrvärmeledningar går genom planområdet och vidare till Dragarbrunn 3:1, och menar att det är troligt att dessa ledningar kommer behöva flyttas till nytt läge i och med de nya planerade byggnaderna. Vattenfall AB Heat Sweden skriver att befintliga fjärrvärmeledningar måste hållas tillgängliga för Vattenfall AB Heat Sweden under byggtiden, och att utsättning av befintliga fjärrvärmeledningar ska begäras innan arbetena sätts igång. Eventuell flyttning/ombyggnad/rivning/deponering av befintliga fjärrvärmeledningar ska bekostas av byggherren eller regleras via markavtal

med Uppsala kommun. Vattenfall AB Heat Sweden förutsätter att befintliga ledningar skyddas i enlighet med gällande markavtal med Uppsala kommun.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen vidarebefordrar Vattenfall AB Heat Swedens yttrande till byggaktören.

Bilaga

Länsstyrelsens yttrande

Stadsbyggnadsförvaltningen

Johan Nilsson
Planchef

Maria Hedberg
Planarkitekt

Översikt över inkomna samrådsyttrande

Remissinstanser och medborgare	Samråd
Myndighet	
Länsstyrelsen	2022-10-07
Kommunala lantmäterimyndigheten	2022-10-04
Region Uppsala, Trafik och samhälle	2022-09-16
Sakägare och boende inom och utanför planområdet (enligt fastighetsförteckningen)	
Bostadsrättsföreningen Dragarbrunn 3:5	2022-10-07
Privatperson 1	2022-10-06
Kommunala nämnder, förvaltningar med flera	
Räddningsnämnden	2022-10-04
Kulturnämnden	2022-10-21
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	2022-11-07
Intresseföreningar och sammanslutningar	
Upplandsmuseet	2022-10-07
Uppsala Pensionärföreningars Samarbetsråd	2022-09-30
Föreningen Vårda Uppsala	2022-10-07
Ledningsägare	
Uppsala Vatten och Avfall AB	2022-10-10
Svenska kraftnät	2022-10-04
Skanova	2022-09-02
Vattenfall Eldistribution AB	2022-10-03
Vattenfall AB Heat Sweden	2022-10-07
Övriga	
Postnord	2022-09-20