

Stadsbyggnadsförvaltningen

Datum:
2022-10-25Diarienummer:
PBN 2014-001658Handläggare:
Annika Holma

Utlåtande

Detaljplan för del av kvarteret

Mösseberg

Normalt planförfarande



Figur 1 Orienteringskarta med planområdets ungefärliga läge markerat med svart streckad linje.

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en förtätning med bostäder inom fastigheten Sävja 57:1. Syftet är även att möjliggöra en långsiktig och flexibel användning av marken. Därför kan även vårdboende och verksamhetslokaler byggas i kvarteret. Detaljplanen innebär ett bättre utnyttjande av marken då trafik- och parkeringsytor omdisponeras och istället möjliggörs fler bostäder i ett natur- och kollektivtrafikhärläge, samt inom det stora utvecklingsområdet för de sydöstra stadsdelarna. En gemensam gård med plats för lek, utevistelse och grönska skapas mellan de två byggnaderna. Värdefulla och storvuxna träd sparas inom planområdet.

Sammanställning

Samrådsyttranden

Totalt antal inkomna 24

Granskningsyttranden

Totalt antal inkomna 7

Beslutsdatum

Beslut om planuppdrag 11 november 2014

Beslut samråd 27 maj 2021

Beslut om granskning: 2 juni 2022

Samråd 11 juni 2021 - 31 augusti 2021

Granskning 26 augusti 2022 - 16 september

2022

Innehåll

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:.....	4
Sammanfattning av inkomna synpunkter från granskningen och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning	5
Översikt över inkomna samråds- och granskningsyttranden.....	9

Sammanfattning av granskningen

Detaljplanen har varit på granskning mellan 26 augusti och 16 september 2022. Under granskningstiden har sju skriftliga synpunkter inkommit, varav tre utan erinran. Synpunkterna behandlar i huvudsak den nya byggnadens höjd, utrymning vid brand samt behov av förtydligande av fastighetsrättslig information i planbeskrivningen.

Länsstyrelsen har inga synpunkter på planförslaget. Länsstyrelsens yttrande bifogas även i sin helhet.

Sammanfattning av ändringar i förslaget

Ändringar från granskningen:

- Planhandlingen har förtydligats med information om brand och utrymning.
- Beskrivningen av gemensamhetsanläggningar och servitut har förtydligats i planbeskrivningens genomförandedel.

Utöver detta har mindre justeringar och förtydliganden gjorts i planhandlingen.

Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:

Övriga för kännedom:

Remissinstanser och medborgare	Samråd	Granskning
Omsorgsnämnden	X	
Räddningsnämnden	X	X
Äldrenämnden	X	
Uppsala kommun Skolfastigheter AB	X	
Privatperson 1	X	
Privatperson 2	X	
Privatperson 3	X	
Privatperson 4	X	
Privatperson 5	X	
Privatperson 6	X	
Privatperson 7	X	
Privatperson 8		X
Privatperson 9		X

Sammanfattning av inkomna synpunkter från granskningen och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Nedan sammanfattas inkomna synpunkter och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning.

Stadsbild och bebyggelse

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Två privatpersoner anser att detaljplanen utgår ifrån att kommunens översiktsplan och fördjupade översiktsplan för de sydöstra stadsdelarna är helig, vilket de inte håller med om. De menar att den föreslagna bebyggelsen strider emot den ursprungliga planen för Sävja och inte alls passar in med omgivande, lägre byggnader. De anser även att planen innebär ett tydligt intrång i Lunsens naturområde. Vidare skriver de att förslaget inte överensstämmer med de närboendes uppfattning om hur man vill att Sävja ska se ut.

Uppsala Pensionärsföreningars Samarbetsråd (UPS) anser att kommunen inte lyssnat på samarbetsrådet vid framtagande av detaljplanen. De skriver att man inte klarlagt om byggnaderna inom planområdet ska innehålla vårdboende eller vanliga bostäder. De menar att äldre- och vårdboenden kräver särskilt hänsynstagande och anser att kommunen bör använda sig av Sveriges Kommuner och Regioners rapport "Framtidens äldreboende". UPS hänvisar till ett flertal rapporter som behandlar äldres hälsa, livskvalitet och utemiljöer.

UPS anser att det är felaktigt att möjliggöra en byggnad i sex våningar som förstör utsikten från äldreboendet och skuggas hela gården på eftermiddagen. De menar att det kommer att leda till hälsoproblem och vantrivsel. De föreslår istället mindre och låga hus som de anser passar bättre in i området, maximalt lika högt som den befintliga byggnaden inom fastigheten. De skriver att gården ska upplevas trygg och vacker, och inte som en trång baksida.

Sammanfattningsvis anser UPS att kommunen gör om detaljplanen där man tydligare utgår från behoven hos äldre och vårdberoende.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Det stämmer att planområdet ligger inom området för den fördjupade översiktsplanen för de sydöstra stadsdelarna. Bedömningen att den aktuella platsen är lämplig att förtäta gjordes redan 2014 då plan- och byggnadsnämnden beslutade att ge ett positivt planbesked för fastigheten. Den aktuella detaljplanen är alltså inte en del av exploateringen som ingår i den fördjupade översiktsplanen. Vid framtagande av detaljplaner är kommunens översiktsplan vägledande och ska i första hand följas. Det är dock möjligt att ta fram detaljplaner som strider mot översiktsplanen om kommunen har motiv till det, så den är inte helig.

Den nya byggnaden tillåts vara 4,5 meter högre än den befintliga byggnaden. Stadsbyggnadsförvaltningen anser att det är en rimlig höjd på platsen och förhåller sig på ett bra sätt till den befintliga byggnaden. Utifrån de framtagna sol- och skuggstudierna bedömer stadsbyggnadsförvaltningen att det kan skapas goda solförhållanden på bostadgården. Den nya byggnaden påverkar inte heller omgivande

bebyggelse genom skuggning. Stadsbyggnadsförvaltningen anser också att bostadsgården är tillräckligt stor i förhållande till de antalet bostäder som möjliggörs, och inte att det blir en trång baksida. Eftersom byggnaderna är fristående kan kvarteret upplevas luftigt och öppet och det skapas goda möjligheter att få in solljus på gården. Befintliga träd ska också bevaras.

Planområdet gränsar inte till Lunsens naturområde och stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att detaljplanens genomförande inte kommer att påverka naturområdet negativt. Planen innebär dock att fler människor kan nyttja naturområdet, vilket är positivt för de boende. Dock är antalet bostäder så pass få att det inte bör finnas risk för negativ påverkan på naturen.

Detaljplanen möjliggör flera olika användningar av både den befintliga och nya byggnaden. Det är alltså inte klarlagt huruvida kvarteret kommer att innehålla någon typ av äldre- eller vårdboende. Det tidigare vårdboendet har flyttat ut från byggnaden på grund av byggnaden inte är optimal för att driva verksamheten. Detaljplanen har därför undersökt möjligheten att omvandla byggnaden till bostäder, vilket också är det fastighetsägaren avser. Detaljplanen möjliggör olika användningar för att vara flexibel och att kvarteret ska kunna anpassas utifrån de behov som uppstår.

Parkering

Uppsala Pensionärsföreningars Samarbetsråd (UPS) anser inte att man löst parkeringsproblemen på ett rimligt sätt.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

De befintliga parkeringsplatserna inom planområdet är inte fastighetens egentliga behov. Det är endast fyra platser som hyrs av det tidigare vårdboendet. Övriga platser är tillgängliga för vem som helst att stå på. Utifrån studerad biljettförsäljning är det idag ett överskott av parkeringsplatser på fastigheten. Stadsbyggnadsförvaltningen ser därför inte att det idag råder ett parkeringsproblem.

Vid framtagande av den nya detaljplanen förfastigheten används Uppsala kommuns parkeringstal och därmed klarar man att ordna parkeringsplatser för de planerade bostäderna. Grannfastigheten Sävja 58:1 ägs av samma fastighetsägare som det aktuella planområdet. I planskedet ser man därmed att det finns en möjlighet att samordna parkeringen för hela bostadsområdet på de två fastigheterna. Om fastighetsägaren senare kommer fram till att man inte vill lösa det på det sättet får man hitta en annan lösning inom planområdet eller arbeta med mobilitetstjänster, till exempel bilpool, för att minska parkeringsbehovet

Hälsa och säkerhet

Räddningsnämnden skriver att de påpekat i samrådsskedet att de anser att utrymningsstrategin där gång- och cykelbanan skulle användas som räddningsväg och uppställningsplats för höjdfordon, är sårbar. Det beror dels på aspekter som snöröjning och åtgärder som behövs för att kunna använda gång- och cykelbanan för att uppfylla bärighetskraven. Det handlar även om att fastighetsägaren inte har rådighet över sin möjlighet till utrymning. De menar att det iså fall skulle behövas ett servitut. Brandförsvaret förordar den andra lösningen som beskrivs i planen om brandsäkra, Tr2-trapphus, där brandförsvaret inte är en del i utrymningen.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen håller med om att brandsäkra trapphus kan vara en bättre och långsiktigt mer hållbar lösning. Texterna i planbeskrivningen revideras så att det framgår att brandsäkra trapphus, Tr2-trapphus, är den lösning som förespråkas på platsen. Detaljplanen reglerar dock inte utrymningsstrategin utan det hanteras i efterföljande bygglov.

Teknisk försörjning

Vattenfall Eldistribution AB skriver att deras tidigare yttrande under samrådet har beaktats och har därmed inga synpunkter.

Vattenfall AB Heat Sweden skriver att de inte har något ytterligare att tillägga i ärendet, utan hänvisar till sitt samrådsyttrande.

Fastighetsrättsliga frågor

Kommunala lantmäterimyndigheten undrar om det ska stå $e_1 0$ i plankartans legend. De skriver också att texten för bestämmelserna byggnadshöjd och nockhöjd skiljer sig åt mellan planbeskrivningen och plankartan.

Lantmäterimyndigheten anser att det är bra att förtydliga att för att kunna bilda en gemensamhetsanläggning inom Sävsja 57:1 krävs det att denna delats upp i flera fastigheter då det är fastigheter som deltar i en gemensamhetsanläggning, inte bostadsrättsföreningar. Gällande servitut och rättigheter skriver de att oinskrivna avtals servitut kan upphöra att gälla i vissa situationer, till exempel vid försäljning av fastigheten och då servitutet inte omnämns i köpekontraktet. Vidare skriver lantmäterimyndigheten att det kan vara lämpligt med en gemensamhetsanläggning istället för servitut för de parkeringsplatser som planeras inom fastigheten Sävsja 58:1, om parkeringarna ska användas av båda fastigheterna.

Kommunala lantmäterimyndigheten informerar om att fastighetsgränserna har en noggrannhet på 0,075 m. De anser att noggrannheten bör vara tillräcklig eftersom det inte ska ske förändringar i fastighetsindelningen samt att byggrätterna inte går ända ut till fastighetsgräns.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Anledningen till att det står $e_1 0$ i plankartans legend är att det kan finnas flera värden för e_1 i kommunens plankartor. De olika värdena syns då på plankartan, men för enkelhetens skull står det 0 i legenden.

Texterna för bestämmelserna i plankartan och planbeskrivningen ses över så att de överensstämmer med varandra.

Synpunkterna kring gemensamhetsanläggningar och servitut förtydligas i planbeskrivningens genomförandedel.

Bilaga

Länsstyrelsens yttrande

Stadsbyggnadsförvaltningen

Pernilla Hessling
planchef

Annika Holma
Planarkitekt

Översikt över inkomna samråds- och granskningsyttranden

Remissinstanser och medborgare	Samråd	Granskning
Myndighet		
Länsstyrelsen	X	X
Kommunala lantmäterimyndigheten	X	X
Sakägare och boende inom och utanför planområdet (enligt fastighetsförteckningen)		
-		
Kommunala nämnder, förvaltningar med flera		
Omsorgsnämnden	X	
Räddningsnämnden	X	X
Utbildningsnämnden	X	
Äldrenämnden	X	
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	X	
Intresseföreningar och sammanslutningar		
Uppsala Pensionärsföreningars samarbetsråd	X	X
Hyresgästföreningen Uppsala-Knivsta	X	
Ledningsägare		
Vattenfall Eldistribution AB	X	X
Vattenfall AB Heat Sweden	X	X
Uppsala Vatten och Avfall AB	X	
Sonera, Telia Company AB	X	
Svenska Kraftnät	X	
Trafik		
Region Uppsala, Trafik och Samhälle	X	
PostNord	X	
Övriga		
Privatperson 1	X	
Privatperson 2	X	
Privatperson 3	X	

Remissinstanser och medborgare	Samråd	Granskning
Privatperson 4	X	
Privatperson 5	X	
Privatperson 6	X	
Privatperson 7	X	
Privatperson 8		X
Privatperson 9		X