

Stadsbyggnadsförvaltningen

Datum:  
2022-05-09

Diarienummer:  
PBN 2014-001658

Handläggare:  
Annika Holma

# Samrådsredogörelse

## Detaljplan för Del av kvarteret

### Mösseberg

Normalt planförfarande



Figur 1, Orienteringskarta med planområdets 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 kollektivtrafiknära läge, 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.

### Samrådsyttrande

Totalt antal inkomna 24

### Beslutsdatum

Beslut om planuppdrag 11 november 2014

Beslut samråd 27 maj 2021

Samråd 11 juni 2021 - 31 augusti 2021

# Innehåll

Detaljplanens syfte .....	2
Sammanfattning av samrådet .....	4
Sammanfattning av ändringar i förslaget.....	4
Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:.....	5
Sammanfattning av inkomna synpunkter från samrådet och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning .....	6
Planförfarande .....	6
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning .....	6
Park och natur .....	8
Trafik, tillgänglighet och parkering .....	9
Vattenmiljö – grund- och dagvatten .....	11
Hälsa och säkerhet.....	13
Sociala aspekter .....	13
Teknisk försörjning .....	14
Fastighetsrättsliga frågor .....	14
Översikt över inkomna samrådsyttrande .....	16

## Sammanfattning av samrådet

Detaljplanen har varit på samråd mellan 11 juni och 31 augusti 2021. Ett digitalt informationsmöte hölls den 22 juni 2021.

Under samrådstiden har 24 skriftliga synpunkter inkommit, varav tre stycken utan erinran. Synpunkterna behandlar i huvudsak exploateringsgrad, trafik och parkering samt natur- och vattenfrågor. Länsstyrelsens synpunkter berör huvudsakligen val av planförfarande samt natur- och vattenfrågor.

Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kapitlet miljöbalken, enligt sitt yttrande daterat 21 januari 2021.

Länsstyrelsens samrådsyttrande bifogas även i sin helhet.

## Sammanfattning av ändringar i förslaget

### Ändringar från samrådet:

- Detaljplanen har ändrat planförfarande och handläggs med normalt planförfarande istället för enkelt planförfarande.
- Detaljplanen möjliggör att bostäder byggs även inom den byggrätt som tidigare endast möjliggjorde vårdboende. Planen möjliggör fortsatt även vårdboende och centrumverksamhet.
- En planbestämmelse har lagts till som möjliggör balkonger på den befintliga byggnaden.
- Den västra byggrätten i plankartan har minskats i fotavtryck i syfte att skapa en större gårdsyta och minska behovet av parkeringar.
- Andelen byggnadsarea för komplementbyggnader inom planområdet har minskats i syfte att skapa mer gårdsyta.
- Plankartan har getts en begräsning av vart och hur stor yta som får användas för parkering. Syftet är att säkerställa att en tillräckligt stor bostadsgård skapas och att åtgärderna för rening och fördröjning av dagvatten är genomförbara.
- Planhandlingen har kompletterats med en uppdaterad dagvattenutredning.
- Planhandlingen har förtydligats avseende hur dagvattnet avrinner ytledes från planområdet samt med de uppdaterade dagvattenlösningarna som föreslås i utredningen.
- Planhandlingen har kompletterats med en inventering av naturvårdsträd.
- Planbeskrivningens avsnitt om park och natur har utvecklats och hanteringen av träd har även utvecklats i planbeskrivningen genomförandedel.
- Tre storvuxna och värdefulla tallar inom planområdet skyddas med planbestämmelser i plankartan.
- Planbeskrivningen har utvecklats i de delar som handlar om trafiksäkerhet, barnperspektivet och planens konsekvenser med anledning av närheten till skola och förskola.
- Texten under avsnittet Trafik och tillgänglighet revideras så att det framgår att det är Boverkets riktlinjer som anger att det ska vara maximalt 50 meter mellan trapphus och avfallsutrymme, inte Arbetsmiljöverkets.
- Bestämmelsen om markreservat för gemensamhetsanläggning har tagits bort. Information om kommunens avtalsrättigheten har lagts till 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
Omsorgsnämnden	X
Räddningsnämnden	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
Uppsala Pensionärsföreningars Samarbetsråd, UPS	X

## Sammanfattning av inkomna synpunkter från samrådet och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Nedan sammanfattas inkomna synpunkter och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning. För att ge en god överblick av inkomna synpunkter och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är dessa sammanställda ämnesvis.

### Planförfarande

#### Yttranden från remissinstanser och medborgare

Länsstyrelsen skriver att kommunen valt att använda ett förenklat standardförfarande. De skriver att vid ändring i en detaljplan ska ändringen rymmas inom syftet för den ursprungliga planen, med övriga planbestämmelser och i övrigt inte innebära några olägenheter. De skriver att den föreslagna ändringen av detaljplanen med tillägg av planbestämmelsen B (bostäder) inte kan hanteras som en ändring av detaljplan. Ändringen är inte heller förenlig med den ursprungliga planens syfte. Kommunen kan därför inte handlägga planen med förenklat standardförfarande. Länsstyrelsen anser att kommunen ska ta fram en detaljplan med standardförfarande.

#### Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Detaljplanen har inte handlagts med ett förenklat standardförfarande som länsstyrelsen skriver, utan med ett enkelt planförfarande. Det beror på att detaljplanen påbörjades redan 2014 och därmed handläggs utifrån den äldre plan- och bygglagstiftningen. Däremot håller stadsbyggnadsförvaltningen med om att även enkelt planförfarande inte är lämpligt som förfarande för detaljplanen. Förfarandet ändras därför till normalt planförfarande. Frågan har även stämts av med länsstyrelsen efter samrådssynpunkten inkom.

### Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

#### Yttranden från remissinstanser och medborgare

*Privatperson 1* tycker att man ska låta bli att bebygga fastigheten enligt planförslaget.

*Privatperson 2* anser att det är olämpligt att förtäta intill ett vårdboende.

*Privatperson 3* anser att ett genomförande av detaljplanen kommer att bli katastrofalt för naturen och livskvalitén i Sävja. Hen tycker att människors liv ska prioriteras framför att tjäna pengar och nå uppsatta mål.

*Privatperson 4* tycker att det ska hållas en folkomröstning om förslaget i samband med valet 2022. Han anser att förslaget är känsligt med tanke på de kulturvärden som kommer att gå förlorade om planen genomförs.

*Privatperson 5* tycker att det är olämpligt med en stor förtätning inom ett sådant litet område på grund av påverkan på ljusinsläpp.

*Privatperson 6* skriver att planen bör läggas ner eftersom det blir för tätt och eftersom det är en del av de sydöstra stadsdelarna.

*Privatperson 7* är positiv till planförslaget eftersom det är ett attraktivt läge med närhet till kollektivtrafik och natur.

*Utbildningsnämnden* har inga synpunkter på planförslaget. De skriver att tillkommande behov av förskola och skola som planen kan komma att generera är begränsat.

*Uppsala Pensionärsföreningars Samarbetsråd, UPS*, skriver att de är särskilt angelägna om att det blir en bra miljö med anledning av att det nya bostadshuset ska placeras intill ett vårdboende. De skriver vidare att de först under samrådstiden fått besked om att vårdboendet kommer flytta sin verksamhet. De anger att de förutsätter att det som står i samrådshandlingen stämmer och de räknar med att kommunen meddelar om planen ändras. UPS anser att detta gör att de inte kan komma med en fullständig bedömning av planförslaget och önskar få återkomma när beslut i ärendet ska tas. Föreningen anser att om det ska fortsätta finnas vårdboende, seniorboende eller liknande i kvarteret, så bör det nya bostadshuset inte vara så högt. Höjden som tillåts anser de i praktiken innebär sex våningar på grund av den höga vinden högst upp. Föreningen tycker att bygganden ska begränsas till högst fyra våningar och ges liknande fasader som det befintliga vårdboendet. De anser även att byggnaden borde delas upp i två mindre hus för att spara mer grönyta. Föreningen skriver att höjden medför skuggning på gården, särskilt på eftermiddagen. Föreningen anser också att utsikten påverkas negativt från vårdboendet, vilket är viktigt för trivseln för de boende som inte kan röra sig ute på egen hand. De tycker att det nya bostadshuset kommer nära och upplevs som en baksida, till skillnad från den blomstrande gård som finns idag. UPS tycker att förtätningen är olycklig och minskade grönytor är negativt för bland annat luftkvalitet, klimat, framtida värmeböljor och boendes trivsel. De ser att de naturgivna förutsättningarna på platsen är bra, men inga undersökningar redovisas i handlingarna.

*Hyresgästföreningen Uppsala-Knivsta* har inga synpunkter på detaljplanen.

### **Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning**

Detaljplanens markanvändningar har förändrats efter samrådet. Det framkom under samrådstiden att den befintliga verksamheten för vård- och omsorgsboende sagt upp sitt hyreskontrakt inom fastigheten och har flyttat sin verksamhet. Anledningen är att byggnaden inte är optimal storleksmässigt för att driva verksamheten. Detaljplanen möjliggör nu att fastigheten kan bebyggas med bostäder, vårdboende och centrumverksamhet. Centrumverksamhet kan till exempel vara kiosk, kafé eller en kontorslokal. Syftet med att bostäder nu tillåts inom hela planområdet är att möjliggöra att den befintliga byggnaden kan fortsätta användas även i framtiden. Ett sätt att göra det på är att omvandla byggnaden till bostäder. Det är dock fortsatt möjligt att ha ett vårdboende inom fastigheten.

Stadsbyggnadsförvaltningen anser att platsen är lämplig att förtäta med en ny byggnad. Planområdet ligger nära kollektivtrafik, rekreationsområden och service samt nära skola- och förskola. Den del av fastigheten där det är möjligt att bygga ytterligare en byggnad utgörs av en befintlig parkeringsyta och en tät trädunge. För att försörja den befintliga byggnaden inom fastigheten behövs inte ett så stort antal parkeringsplatser.

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.

Byggrätten i den västra delen av planområdet har minskats i utbredning för att skapa en större bostadsgård och även minska behovet av parkeringar. Byggnadsarean för komplementbyggnader på gården har också minskats från maximalt 180 kvadratmeter i samrådsskedet till totalt 80 kvadratmeter. Stadsbyggnadsförvaltningen anser att den minskade tätheten är positivt för boendekvaliteten.

Detaljplanen förutsätter att en del växtlighet inom planområdet tas bort. En inventering av träd har genomförts. Enligt inventeringen finns tre storvuxna tallar inom området som är värdefulla att bevara. Dessa skyddas i detaljplanen genom planbestämmelser. Eftersom gården inte tillåts underbyggas med parkeringsgarage finns goda möjligheter att både behålla och plantera nya stora träd.

Stadsbyggnadsförvaltningen ser inte att det finns några särskilda kulturvärden i området som påverkas av planens genomförande. Området ligger inte inom något riksintresseområde för kulturmiljö och det finns inga kulturhistoriskt värdefulla byggnader inom eller i närheten av planområdet.

Det stämmer att planområdet ligger inom området för den fördjupade översiktsplanen. Bedömningen att den aktuella platsen är lämplig att förtäta gjordes redan 2014 då plan- och byggnadsnämnden beslutade att ge ett positivt planbesked för fastigheten. Även om detaljplanen ligger inom området, så föregår alltså inte detaljplanen den fördjupade översiktsplanen.

## Park och natur

### Yttranden från remissinstanser och medborgare

Länsstyrelsen anser att naturmiljön är mycket kortfattat beskriven i planbeskrivningen. De menar att kommunen behöver beskriva trädmiljön inom planområdet samt vilka konsekvenser planen genomförande har på denna. De tycker också att man behöver utreda vilka träd som omfattas av det generella biotopskyddet och redovisa om det finns träd inom området som är särskilt skyddsvärda eller rödlistade. Länsstyrelsen anser att dessa träd i första hand ska bevaras. Länsstyrelsen skriver även att behov av skadeförebyggande åtgärder för kvarvarande träd behöver hanteras under planarbetet och framgå av genomförandebeskrivningen. De skriver vidare att de håller med kommunen om att det ska klargöras under planarbetet i vilken omfattning biotopskyddade alléträd påverkas av planens genomförande. Ett eventuellt beslut i dispens från biotopskyddet ska inväntas innan detaljplanen antas så att nödvändiga anpassningar från ett sådant beslut kan göras.

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör miljö kvalitetsnormer, Natura 2000-område, trädvård och biotopskydd måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

### Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

En trädinventering har genomförts inom planområdet. I inventeringen har konsultföretaget Ekologigruppen tittat på naturvårdsträd i klass 1 (särskilt skyddsvärda träd), klass 2 (skyddsvärda träd) och klass 3 (värdefulla träd) samt alléträd. Tre naturvårdsträd, tallar, av klass 3 har noterats inom planområdets norra del. Inga träd



av klass 1 eller klass 2 har hittats. Dessa tre tallar skyddas i detaljplanen genom planbestämmelser. De träd som kan behöva avverkas utmed Västgötaresan för att ordna in- och utfart är inte biotopskyddade på grund av att träden inte uppnår tillräcklig stamdiameter och är för unga. De träd som däremot omfattas av det generella biotopskyddet är avsedda att bevaras.

Planbeskrivningens avsnitt om naturmiljö har utvecklats och hanteringen av träden beskrivs även i planens genomförandedel.

## Trafik, tillgänglighet och parkering

### Yttranden från remissinstanser och medborgare

*Region Uppsala, Trafik och samhälle*, ser positivt på planområdets läge på grund av närheten till kapacitetsstark kollektivtrafik.

*Omsorgsnämnden* skriver att alla ska ha möjlighet att röra sig och att bo i området. Utifrån programmet för full delaktighet för personer med funktionsnedsättningar innebär det att både den yttre miljön och bostäderna ska vara tillgängliga. *Omsorgsnämnden* anser att det är särskilt viktigt att den gemensamma gården utformas så att den är tillgänglig och trygg. De är positiva till att gården separeras från trafik. Nämnden ser behov av att befintliga uteplatser och dess kvaliteter inventeras. Nämnden skriver även att planområdet ligger inom den fördjupade översiktsplanen för de sydöstra stadsdelarna där en omfattande stadsutveckling planeras. De anser därför att det är särskilt viktigt att gator och gång- och cykelvägar är trygga och trafiksäkra för gående. Det underlättar för barn att kunna röra sig självständigt mellan olika målpunkter.

*Äldrenämnden* skriver att kontraktet för det befintliga vård- och omsorgsboendet inom planområdet är uppsagt och upphör den 31 mars 2022. De anser att oavsett framtida innehåll i byggnaden är det viktigt att gårdsmiljön utformas så att den är tillgänglig och trygg för äldre. Nämnden är därför positiv till att gården avskiljs från trafik. De ser ett behov av att befintliga uteplatser och dess kvaliteter inventeras. Nämnden skriver även att planområdet ligger inom den fördjupade översiktsplanen för de sydöstra stadsdelarna där en omfattande stadsutveckling planeras. De anser därför att det är särskilt viktigt att gator och gång- och cykelvägar är trygga och trafiksäkra för gående. Det underlättar för äldre att kunna röra sig självständigt mellan olika målpunkter.

*Privatperson 2* tycker att det är olämpligt att bygga inom planområdet på grund av närheten till skola och förskola eftersom fler bostäder kommer att innebära mer trafik där många barn rör sig.

*Privatperson 5* menar att tillgång till parkering nära vårdcentralen kommer att påverkas.

*Uppsala kommun Skolfastigheter AB* anser att ett genomförande av detaljplanen skulle innebära mer trafik i området och därmed en otryggare plats för elever/barn som rör sig på platsen. Särskilt med den nya trafiksituationen vid vårdboendet. *Skolfastigheter* menar även att utformningen av trafiksituationen framför det befintliga vårdboendet ser trångt ut och med stor risk för konflikter mellan till exempel leveranser, besökande, personal och färdtjänst. De skriver också att det ser ut som att parkerade bilar vid RHP-platserna behöver backa ut i körbanan, vilket skapar en osäker situation.

*Uppsala Pensionärsföreningars Samarbetsråd, UPS*, anser inte att parkeringsfrågan är tillfredställande löst i planen. De skriver att det idag finns 21 parkeringsplatser för fastighetens behov. Efter planens genomförande kommer det att finnas 22 platser som ska försörja både den befintliga och nya byggnaden. De anser att möjlighet att anlägga parkeringar på grannfastigheten är orealistiskt.

*PostNord* skriver att post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan. De skriver att en placering som inte är godkänd leder till att posten inte delas ut.

### **Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning**

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det finns goda förutsättningar att skapa ett tillgängligt bostadsområde. Området är relativt plant och gården kommer inte att underbyggas med garage, vilket annars kan skapa höjdskillnader mellan till exempel gata och gård. Detaljplanen reglerar även att parkeringar, och därmed biltrafik, endast får finnas inom vissa delar av området närmst gatan. Därmed kan en bilfri, lugn och trygg gårdsmiljö skapas på övriga delar. Stadsbyggnadsförvaltningens mål är att alla gång- och cykelbanor ska vara trafiksäkra och attraktiva att röra sig på. Den aktuella detaljplanen har däremot inte lett till några förändringar av de allmänna gång- och cykelstråken i närområdet.

Stadsbyggnadsförvaltningen ser inte ett behov av en särskild inventering av befintliga uteplatser. Detaljplanen möjliggör att de behålls, men även att nya kan anläggas.

Tillgängligheten studeras i detalj i det senare bygglovskedet.

Trafikflödena på omgivande gator är låga. Kommunen har inga trafikberäkningar för Västgötaresan, men Stenbrohultsvägen som är en större genomfartsgata i området, hade 2017 en medeldygnstrafik på 1 520 fordon. Det är låga trafiksiffror. Västgötaresan bedöms ha ännu lägre trafikflöden. Inom planområdet finns idag 21 parkeringsplatser. Bostadsbebyggelsen som planen möjliggör ger ett behov av 32 parkeringsplatser. Det innebär ett tillskott på 11 platser i området. Parkeringsplatserna kommer att spridas ut på flera ställen vilket innebär att trafiken fördelas mellan olika in- och utfarter. Tillskott av bostäder och därmed parkeringsplatser i området förväntas innebära en liten trafikökning på Västgötaresan. Stadsbyggnadsförvaltningen anser att det är en så pass liten förändring att det inte påverkar framkomligheten eller säkerheten utmed gatan. Detaljplanen möjliggör en förändrad trafiklösning vid den befintliga byggnaden genom att angöring och ett antal parkeringsplatser kan förläggas mellan byggnaden och Västgötaresan. Det innebär att en ny infart och en ny utfart kan ordnas. Det förslag som visas i planbeskrivningen är ett sätt att lösa angöringen till byggnaden, men detaljplanen möjliggör flera olika lösningar. Även här bedömer stadsbyggnadsförvaltningen att det är så pass lite trafik på platsen så att trafiksäkerheten fortfarande kan upprätthållas. De allra flesta barn som ska till Sävjaskolan förväntas röra sig på andra sidan Västgötaresan där det även finns en busshållplats.

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. Fastighetsägaren till Sävja 57:1 har inte heller någon skyldighet att upplåta allmänna parkeringar. Vid framtagande av den nya detaljplanen för fastigheten 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.

Stadsbyggnadsförvaltningen ser att det finns goda möjligheter att få en fungerande posthantering i området. Det hanteras dock i ett senare skede.

## Vattenmiljö – grund- och dagvatten

### Yttranden från remissinstanser och medborgare

Länsstyrelsen skriver att detaljplanen ligger inom den fördjupade översiktsplanen för Sydöstra stadsdelarna, som vid samråd av detaljplanen inte var antagen. Länsstyrelsen skriver att fastigheten och omgivningen är exploaterad sedan tidigare och dagvatten samlas enligt dagvattenutredningen upp och avleds till Fyrisån. Enligt utredningen sluttar dock området åt nordväst och den naturliga avrinningen sker mot Sävjaån cirka två kilometer bort. Länsstyrelsen ser därför en risk att dagvatten avleds till Sävjaån vid höga flöden då dagvattennätet är fullt. Länsstyrelsen vill därför uppmärksamma på hotbilden för avrinningsområdet Sävjaån liksom dess ekologiska och kemiska status. Länsstyrelsen anser att kommunen tydligare behöver utreda och redovisa när avrinning kan komma att ske mot Sävjaån samt redovisa åtgärder för att den ekologiska och kemiska statusen i vattenförekomsten ska förbättras. Länsstyrelsen skriver vidare att varje detaljplan inom FÖP-området kan bidra till kumulativa effekter för vattenförekomsten och därför måste det säkerställas inom varje plan att försämring inte uppstår. Länsstyrelsen skriver att tillstånd enligt 7 kap. 28 § miljöbalken av detaljplaner kan komma att krävas om kommunen inte på ett tydligt sätt visar hur försämring ska undvikas i planer som berör Sävjaån. Länsstyrelsen skriver att de i sitt yttrande över FÖP sydöstra stadsdelarna, framförde att för att riksintresset ska anses vara tillgodosett behöver flödesförändringar och lågflödessituationer samt utsläpp till vattendraget vara utredda och nödvändiga tekniska anläggningar finnas på plats innan området bebyggs.

Länsstyrelsen anser att planerade dagvattenåtgärder behöver föras in på plankartan med bestämmelser samt i genomförandebeskrivningen. I genomförandebeskrivningen menar länsstyrelsen att det ska anges vilka åtgärder som ska genomföras, inte bara olika alternativ. Detta gäller både med hänsyn till Sävjaån och Fyrisån.

Länsstyrelsen skriver även att om dagvatten riskerar att avrinna till Sävjaån behöver underlaget kompletteras med föroreningsberäkningar som inkluderar kvicksilver och bromerade difenyletrar för att länsstyrelsen ska kunna bedöma om miljökvalitetsnormerna följs. Länsstyrelsen vill upplysa om att det inte enbart är icke försämringskrav för miljökvalitetsnormerna, utan det ska finnas förslag till förbättringar.

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör miljökvalitetsnormer, Natura 2000-område, trädvård och biotopskydd måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges i deras yttrande för att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen.

*Miljö- och hälsoskyddsnämnden* skriver att eftersom området ligger inom låg känslighetszon för grundvattnet är det normala försiktighetsmått som tillämpas vid planering och markarbeten. Nämnden anser att om de åtgärder som beskrivs i dagvattenutredningen vidtas så har de inga synpunkter.

*Uppsala Vatten och Avfall AB* skriver att enligt dagvattenutredningen föreslås den norra delen av området avrinna i nordlig riktning. Uppsala Vatten informerar om att den befintliga anslutningen för dagvatten ligger i söder. De menar att anslutning till allmänt vatten, spill- och dagvatten ska ske till fastighetens befintliga serviser. Uppsala Vatten föreslår att man så långt som möjligt renar och fördröjer dagvatten med gröna lösningar, framför de föreslagna makadammagasinen. Det gäller särskilt parkeringsytor där det är viktigt med en oljeavskiljande funktion. Uppsala Vatten informerar även om att bild 5 i utredningen saknas.

### **Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning**

En reviderad dagvattenutredning har tagits fram av konsultföretaget Act Management. Ett syfte med revideringen av utredningen var bland annat att tydliggöra hur vattnet avrinner ytlede från fastigheten vid kraftiga regn. Utifrån uppdaterade skyfallskarteringar framgår det att vid skyfall, när dagvattensystemet går fullt, avrinner ytligt dagvatten i riktning mot Fyrisån och inte mot Sävjån som tidigare utredning visade.

Dagvatten som uppkommer inom kvartersmarken ska fördröjas och renas. Utredningen föreslår att detta görs i växtbäddar, både från gårdsytor och parkeringar. Detaljplanen möjliggör att gröna lösningar för dagvattenhanteringen kan anläggas. Detaljplanen reglerar att det ska finnas planteringar samt att parkering endast är tillåtet på ytor närmst gatan. Däremot anser inte stadsbyggnadsförvaltningen att plankartan ska reglera specifika lösningar för att hantera dagvattnet. Detaljplanen ska hålla många år och vara flexibel. Planen ska inte förhindra om det i framtiden finns nya, bättre och effektivare lösningar att använda för dagvattenhanteringen.

Föroreningsberäkningarna har uppdaterats och inkluderar även kvicksilver och bromerade difenyletrar. Beräkningarna i utredningen visar att föroreningshalter och föroreningsmängder minskar inom planområdet efter rening i de föreslagna växtbäddarna. Rening enligt utredningen kan därmed bidra till att förbättra möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna för Fyrisån.

Planområdet är flackt och höjdmässigt kan allt dagvatten ledas till den befintliga anslutningspunkten i söder. För att undvika långa ledningsdragningar inom fastigheten kan man behöva komplettera med ytterligare en anslutningspunkt. Det hanteras inte i detaljplanen, utan i ett senare genomförandeskede i samråd med Uppsala Vatten och Avfall.

Avsnittet om vattenmiljö i planbeskrivningen har utvecklats och reviderats utifrån den nya dagvattenutredningen.

## Hälsa och säkerhet

### Yttranden från remissinstanser och medborgare

*Räddningsnämnden* är positiva att den befintliga gång- och cykelvägen nyttjas som räddningsväg men ser en sårbarhet i att ansvaret för snöröjning delas mellan kommunen och fastighetsägaren. Brandförsvaret förordar en lösning som inte innefattar brandförsvaret som alternativ utrymningsväg. Vidare skriver de att det idag finns en brandpost i Västgötaresan, i höjd med Sävjaskolan. Om det är möjligt är det önskvärt med ytterligare en brandpost längs gatan för att skapa bättre tillgång till brandvatten.

*Miljö- och hälsoskyddsnämnden* anser att detaljplanen möjliggör en bra boendemiljö ur buller, luft och ljussynpunkt.

*Uppsala kommun Skolfastigheter AB* skriver att boende kan komma att påverkas av ljudstörningar från skolans verksamhet, främst från lekande och stojande barn. Barn och ungdomar kan också uppehålla sig vid skolan på kvällstid.

### Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Detaljplanen reglerar inte vilken utrymningsstrategi som ska användas. Både utrymning med brandförsvarets stegbil och så kallade brandsäkra trapphus möjliggörs. Kommunen ansvarar för snöröjning av gång- och cykelbanan och fastighetsägaren till Sävja 57:1 ansvarar för snöröjning av kvartersmarken. Stadsbyggnadsförvaltningen ser därmed ingen osäkerhet kring ansvaret för snöröjningen. Antalet brandposter hanteras inte i detaljplanen.

Det är bra att informera boende som flyttar in om närheten till skolan. Däremot påverkar det inte stadsbyggnadsförvaltningens bedömning att platsen är lämplig att förtäta med bostäder, eller detaljplanens utformning.

## Sociala aspekter

### Yttranden från remissinstanser och medborgare

*Uppsala kommun Skolfastigheter AB* anser att en barnkonsekvensanalys bör tas fram och utredningsresultatet arbetas in i planhandlingen.

### Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen anser inte att en barnkonsekvensanalys behöver tas fram för detaljplanen. Planbeskrivningen har dock utvecklats i de delar som handlar om trafiksäkerhet, barnperspektivet och planens konsekvenser. Därmed anser stadsbyggnadsförvaltningen att frågorna kan hanteras i planhandlingen utan att en separat utredning behöver tas fram.

## Teknisk försörjning

### Yttranden från remissinstanser och medborgare

*Uppsala Vatten och Avfall AB* skriver att planområdet ingår i verksamhetsområdet för den allmänna vatten- och avloppsanläggningen och att anläggningsavgift ska erläggas enligt gällande taxa.

*Uppsala Vatten och Avfall AB* skriver att det är Boverkets riktlinjer som anger maximalt 50 meter från trapphus till soprum, inte Arbetsmiljöverkets som anges i planbeskrivningen. *Uppsala Vatten* menar att man måste säkerställa framkomligheten för avfallshämtning på grannfastigheten Sävja 58:1, om denna ska kompletteras med parkeringsplatser.

*Vattenfall AB Heat Sweden* skriver att de har en fjärrvärmeanslutning till den befintliga byggnaden och att även den nya byggnaden kan anslutas till fjärrvärmenätet. De skriver att befintliga fjärrvärmeledningar måste hållas tillgängliga för *Vattenfall* samt att utsättning av ledningar ska begäras innan arbeten påbörjas i området. De skriver också att flytt, ombyggnad, rivning eller liknande av befintliga fjärrvärmeledningar bekostas av byggherren eller regleras via markavtal med *Uppsala kommun*.

*Vattenfall Eldistribution AB* skriver att en ny serviskabel från befintlig station norr om planområdet är nödvändig. Stationen kan behöva bytas till en större modell beroende på hur stor servis den planerade bebyggelsen kräver. *Vattenfall Eldistribution* informerar även om att flytt eller förändringar av befintliga elnätanläggningar utförs av *Vattenfall* men bekostas av exploitören. De informerar även om ett antal andra förhållningsregler kopplade till deras ledningar och anläggningar.

*Sonera, Telia Company AB* skriver att de har markförlagda teleanläggningar inom planområdet. De vill så långt som möjligt behålla dessa i nuvarande läge. Behöver åtgärder göras ska den part som initierar detta bekosta åtgärden.

*Svenska kraftnät* har inga synpunkter på detaljplanen.

### Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Texten under avsnittet Trafik och tillgänglighet revideras så att det framgår att det är Boverkets riktlinjer som anger att det ska vara maximalt 50 meter mellan trapphus och avfallsutrymme.

Att komplettera grannfastigheten med ett antal parkeringsplatser påverkar inte framkomligheten för avfallsfordon. Fastighetsägen avser att behålla befintliga körytor och avfallsutrymmen.

Förändring av befintliga ledningar inom planområdet hanteras mellan fastighetsägaren och ledningsägaren. I detaljplanen skyddas en allmän ledning genom ett u-område för allmännyttiga, underjordiska ledningar.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Yttranden från remissinstanser och medborgare

*Kommunala lantmäterimyndigheten* är tveksamma till om det behövs ett markreservat för gemensamhetsanläggning (g) på plankartan. De skriver att om det inte är säkert att

kvartersmarken ska delas upp i flera fastigheter så kan ett g i plankartan begränsa användningen av korsmarken. Det kan innebära konflikt om enskilda förråd eller liknande som uppförs inom g-området, vilket föreslås i planhandlingen. Lantmäterimyndigheten beskriver att en gemensamhetsanläggning kan bildas inom kvartersmark även utan markreservat så länge det är planenligt i övrigt.

Lantmäterimyndigheten skriver att i förrättningsakten från bildandet av Sävja 57:1 finns ett exploateringsavtal. I det framgår att kommunen har rätt att lägga ledningar inom fastigheten. De tolkar det som ett oinskrivet avtalsservitut, om parterna inte hävt avtalet.

Lantmäterimyndigheten upplyser även om att fastighetsägaren ska vara Skandia Bostäder AB, inte Skandia Fastigheter som anges i planbeskrivningen.

### **Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning**

Bestämmelsen för markreservat för gemensamhetsanläggning har tagits bort.

Information om avtalsrättigheten har lagts till i planbeskrivningens genomförandedel.

Namnet på fastighetsägaren har ändrats.

### **Bilaga**

Länsstyrelsens yttrande

Stadsbyggnadsförvaltningen

Pernilla Hessling  
planchef

Annika Holma  
planarkitekt

## Översikt över inkomna samrådsyttrande

Remissinstanser och medborgare	Samråd
<b>Myndighet</b>	
Länsstyrelsen	X
Kommunala lantmäterimyndigheten	X
<b>Sakägare och boende inom och utanför planområdet (enligt fastighetsförteckningen)</b>	
-	
<b>Kommunala nämnder, förvaltningar med flera</b>	
Omsorgsnämnden	X
Räddningsnämnden	X
Utbildningsnämnden	X
Äldrenämnden	X
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	X
<b>Intresseföreningar och sammanslutningar</b>	
Uppsala Pensionärsföreningars Samarbetsråd, UPS	X
Hyresgästföreningen Uppsala-Knivsta	X
<b>Ledningsägare</b>	
Vattenfall Eldistribution AB	X
Vattenfall AB Heat Sweden	X
Uppsala Vatten och Avfall AB	X
Sonera, Telia Company AB	X
Svenska Kraftnät	X
<b>Trafik</b>	
Region Uppsala, Trafik och Samhälle	X
PostNord	X
<b>Övriga</b>	
Privatperson 1	X
Privatperson 2	X
Privatperson 3	X
Privatperson 4	X
Privatperson 5	X
Privatperson 6	X
Privatperson 7	X
Uppsala kommun Skolfastigheter AB	X