

Stadsbyggnadsförvaltningen

Datum:  
2023-06-15Diarienummer:  
PBN 2023-000870Handläggare:  
Klara Mörk

# Detaljplan för Södra Gunsta etapp 2.1

Standardförfarande



Orienteringskarta med planområdets läge markerat med röd punkt.

## Detaljplanens syfte

Planområdet är en del av en större utbyggnad i Södra Gunsta vars karaktär och utformning ska vara inspirerade av principer i småstaden. Det innebär bland annat att byggnaderna inte är högre än fyra våningar, och placeras utmed gatorna. Planområdet utgör en del av entrén till Södra Gunsta från väg 282 och ska i den fördjupade

översiktsplanen också ansluta till ett stadsdelscentrum där service och kollektivtrafik är samlad

Syftet med detaljplanen är att utveckla Södra Gunsta med en grundskola, idrottshall och bostäder, samt infrastruktur och tekniska anläggningar kopplat till utbyggnaden. Skolan och idrottshallen ska kunna nyttjas av olika aktörer olika tider på dygnet och utgöra en trygg mötesplats för området. Bebyggelsen ska placeras i landskapet med god hänsyn till nuvarande terräng.

## Sammanställning

### Samrådsyttranden

Totalt antal inkomna 29

### Granskningsyttranden (granskning 1)

Totalt antal inkomna 22

### Granskningsyttranden (granskning 2)

Totalt antal inkomna 28

### Beslutsdatum

Beslut om planuppdrag 27 oktober 2016

Beslut samråd 27 oktober 2016

Beslut om granskning 1: 3 mars 2022

Beslut om granskning 2: 23 mars 2023

Samråd 27 januari 2017 - 10 mars 2017

Granskning 1 11 mars 2022 - 1 april 2022

Granskning 2 31 mars 2023 - 18 april 2023

## Innehåll

Detaljplanens syfte .....	1
Sammanställning .....	1
Sammanfattning av Välj dokumentrubrik .....	4
Sammanfattning av ändringar i förslaget.....	4
Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:.....	5
Sammanfattning av inkomna synpunkter från Välj planskede och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning .....	8
Översikt över inkomna samrådsyttrande .....	22

## Sammanfattning av granskningen

Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kapitlet miljöbalken, enligt sitt yttrande daterat 2015-05-05.

Detaljplanen har varit på en första granskning mellan 11 mars och 1 april, 2022. Under granskningstiden har 22 skriftliga synpunkter inkommit, varav ett av yttrandena kom från en namnlista med 27 hushåll, och ett var utan erinran. Synpunkterna behandlar i huvudsak bebyggelsens utformning närmast Bärby äng, dagvattenhantering, vattenverksamhet vid våtmarker och förhållandet till Lennabanan. Länsstyrelsens synpunkter berör huvudsakligen hantering av våtmarker, dagvatten och skyddsåtgärder under byggtiden.

Detaljplanen har efter uppdelning av planområdet i två detaljplaner varit på en andra granskning mellan 31 mars 2023 – 18 april 2023. Under granskningstiden har 28 skriftliga synpunkter inkommit, varav sex utan erinran. Synpunkterna behandlar i huvudsak frågor om dagvattenhantering, byggnadshöjder och gatuutformning. Länsstyrelsens synpunkter berör endast eventuell påverkan på en glup inom planområdet.

Länsstyrelsens yttrande bifogas även i sin helhet.

## Sammanfattning av ändringar i förslaget

### Ändringar från den andra granskningen:

- Planbeskrivningen förtydligas gällande omhändertagande av dagvatten, hantering av skyfall, och förslag till utformning av gång och cykelbanor.

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

### Inom samrådkretsen

Ej tillgodosedda synpunkter	Samråd	Granskning	Granskning 2
Privatperson 1	X		
Privatperson 2	X		
Privatperson 3	X		
Privatperson 4	X	X	
Privatperson 5	X	X	X
Privatperson 6	X		
Privatperson 7	X		
Privatperson 8	X	X	X
Privatperson 9	X	X	
Privatperson 10	X		
Privatperson 11	x		x
Privatperson 12	X		X
Privatperson 13	X		X

Privatperson 14	X		
Privatperson 15		x	
Privatperson 16	X	x	
Privatperson 17	X	x	
Privatperson 18	x	x	
Privatperson 19	X		
Privatperson 20	x		
Privatperson 21	X		
Privatperson 1		X	
Museiföreningen Stockholm-Roslagen järnvägar	X	X	

### Övriga för kännedom:

Övriga för kännedom	Samråd	Granskning	Granskning 2
Länsstyrelsen	X	X	X
Kommunala lantmäterimyndigheten	X	X	Ingen erinran
Omsorgsnämnden	X		
Polismyndigheten i Uppsala		X	
Utbildningsnämnden		X	
Räddningsnämnden		X	X
Kulturnämnden	X	X	Ingen erinran
Gatu- och samhällsmiljönämnden	X		
Kollektivtrafikförvaltningen		X	X
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	X	X	X
Skolfastigheter AB		X	Ingen erinran
Synskadades riksförbund		X	X
Svenska kyrkan Funbo-Danmarks församling		X	
Funktionsrätt Uppsala		X	X
Uppsala handelskammare	X		
Föreningen Vårda Uppsala	X	X	X
Vattenfall eldistribution AB		X	X
Uppsala vatten och avfall	X	X	X
Svenska kraftnät		Ingen erinran	Ingen erinran
Telia Sonera Skanova Access AB	Ingen erinran		Ingen erinran
Trafikverket Region öst		X	Ingen erinran
PostNord		X	X
Uppsala Pensionärsföreningars samarbetsråd (UPS)			X
Cykelfrämjandet i Uppsala			X

Övriga för kännedom	Samråd	Granskning	Granskning 2
Sveriges lantbruksuniversitet (SLU)			X
Privatperson 22	X	X	
Privatperson 23	X		
Privatperson 24	X		
Privatperson 25	X	X	X
Privatperson 26	X	X	X
Privatperson 27	X		
Privatperson 28		X	
Privatperson 29	X		
Privatperson 30	X	X	
Privatperson 31	X		
Privatperson 32	X		
Privatperson 33	X		
Privatperson 34	X		
Privatperson 35	X		
Privatperson 36	X		
Privatperson 37	X		
Privatperson 38	X	x	X
Privatperson 39	X		
Privatperson 40	x	x	
Privatperson 41	X		
Privatperson 42	X		
Privatperson 43			
Privatperson 44	X		
Privatperson 45		X	
Privatperson 46	X		
Privatperson 47		X	
Privatperson 48	X		
Privatperson 49	X		
Privatperson 50		X	X

## Sammanfattning av inkomna synpunkter från den andra granskningen och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Nedan sammanfattas inkomna synpunkter och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning.

## Yttranden från remissinstanser och medborgare

### *Länsstyrelsen*

Länsstyrelsen instämmer i att föreliggande planförslag inte påverkar några vattenområden förutsatt att schaktning för underjordiska ledningar inte sker genom glupen. Om ingrepp i glupen sker i samband med schakt kan tillstånd eller anmälan för vattenverksamhet komma att krävas.

### *Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

U-området och ledningarnas dragning har projekterats för att undvika att påverka glupen.

### *Miljö och hälsoskyddsnämnden*

*Det finns EBH-objekt i gränsområde vilket kan ha givit upphov till föroreningar i mark och grundvatten. Miljöförvaltningen har också fått en underrättelse om föroreningar i grundvatten intill den norra delen av planområdet. Ärendet är pågående och det kan komma att krävas åtgärder. Nämnden föreslår att det i plankartan bör finnas villkorat att startbesked inte får ges förrän markens lämplighet är säkerställd och eventuella markföroreningar har hanterats finns.*

### *Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

EBH-objekten ligger på ett sådant avstånd från bostäder och skola i planområdet att det inte bör föreligga någon risk för föroreningar därifrån. Oljeföroreningen i grundvattnet som hittats vid väg 282 är sannolikt mycket lokal då den inte påträffats i mätningar av föroreningar i grundvattnet på andra sidan järnvägsspåret, i närheten av kvartersmarken för bostäder, eller någon annan stans inom planområdet. Risken för ånginträngning i byggnader bedöms därför som låg. Bebyggelsen inom planområdet kommer anslutas till Uppsala Vattens vatten och inte ta vatten från grundvattnet inom planområdet. Det finns därför ingen risk att den planerade bebyggelsens vattenförsörjning påverkas av eventuell förorening i eller i anslutning till planområdet.

### *Uppsala Vatten*

Uppsala vatten anser att detaljplanen inte är genomförbar för dess att det är säkerställt att tillräckliga ytor finns för att hantera dagvatten samt att dessa ytor är tillgängliga och säkerställda med nyttjanderättsavtal.

Uppsala vatten skriver att dagvattenutredning måste uppdateras med ett nytt läge för damm. Lösningen måste anläggas innan utbyggnad av planområdet. Angöringsmöjligheter till damm för drift och skötsel behöver säkerställas.

Uppsala vatten har en befintlig ledning som går över skolfastigheten. Flytt av ledningen bekostas av byggherren och regleras i exploateringsavtal. Detta behöver tydliggöras i planbeskrivningens genomförandedel.

Uppsala Vatten skriver att deras befintliga ledningsrätt i huvudgatan måste respekteras. Det innebär bland annat att träd ej får planteras inom ledningsrättsområdet. Före dess att fastighetsindelningen är fastlagd för de planerade

bostäderna kan servisers placering ej fastställas. Föreslagen möblering med träd längs gatorna kan behöva justeras i och med detta.

För att vägvatten från 282 ska släppas till Uppsala vattens damm nedströms behöver avtal tecknas mellan Trafikverket och Uppsala vatten. Bolaget framför att kommunen behöver bistå i framtagande av detta avtal och att avtalet behöver vara tecknat innan detaljplanen antas.

Uppsala vatten skriver att höjdsättningen av skolbyggnader, bostäder och pumpstation behöver utföras så att de inte riskerar att översvämmas. Det måste finnas en sekundär avrinningsväg från det instängda området på skoltomten. Enligt skyfalls-PM kan räddningstjänsten ej ta sig in via huvudgatan vid ett eventuellt skyfall utan det behöver säkerställas.

#### *Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Avsikten är att utbyggnad av dagvattensystem kommer göras gemensamt för hela etapp 2. En specifik beräkning har dock gjorts för att säkerställa att dagvattnet från detaljplaneområdet för etapp 2.1 även kan hanteras oberoende av detaljplanen för etapp 2.2. I det fallet leds dagvattnet från etapp 2.1 till två dammar i etapp 1. Ett förtydligande kring detta har lagts till i planbeskrivningen. Även bekostandet för flytt av ledningen har förtydligats i planbeskrivningens genomförandedel. Då marken säljs av kommunen till exploatörerna regleras kostnaderna i ett köpeavtal i stället för i ett exploateringsavtal.

Upphävandet av dikesföretaget hänger ihop med flera delar av utbyggnaden i Södra Gunsta, men är mer kopplat till etapp 2.2 än denna detaljplan, etapp 2.1. Stadsbyggnadsförvaltningen avser därför innan antagandet av detaljplanen för etapp 2.2 bistå i framtagandet av ett avtal mellan Trafikverket och Uppsala vatten som reglerar kostnader för att få släppa vägdagvattnet till Uppsala Vattens damm.

Höjdsättningen är gjord för att skolbyggnader, bostäder och pumpstation inte ska riskera att översvämmas. Då skolans område har en flexibel byggrätt är det svårt att låsa avrinningsvägarna i detaljplanen, men exploatören har gjort en projektering med höjdsättning som säkerställer avrinningsvägar från skolbyggnaden. Om huvudgatan översvämmas, som visas i skyfalls-PM, finns en alternativ infartsväg för räddningstjänsten via vägen direkt norr om skolan.

#### *Brandförsvaret*

Brandförsvaret anser att det behövs ett avtal (till exempel servitut eller liknande) mellan de olika fastighetsägarna för att säkerställa rådighet för uppställningsplatser så att utrymning kan ske. Det finns dock även andra lösningar där brandförsvaret inte är den del av utrymningen som exempelvis Tr2 trapphus. Brandposter behövs och placeras lämpligen i närheten av skolan och flerbostadshusen. I övrigt har brandförsvaret inga andra synpunkter.

#### *Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Om utrymningen ska ske med hjälp av höjdfordon eller i Tr2 trapphus kommer hanteras i detaljprojekteringen inför bygglov. Detaljplanen medger båda alternativen. Brandposter är planerade, varav en placeras i närheten av skolan.



### *Vattenfall el*

Vattenfall el önskar ett eget e-område med beteckningen "Transformatorstation" och att det framgår i planhandlingarna om ett byggnadsfritt avstånd om 5 meter från transformatorstationen.

### *Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Planhandlingarna förtydligas med information om byggnadsfritt avstånd om 5 meter från transformatorstation. Vattenfalls föreslagna placering för transformatorstation håller det avståndet. För att ge större flexibilitet för framtiden avgränsas inte de olika användningarna från varandra i detaljplanen.

### *Trafik och samhälle*

Trafik och samhälle hänvisar till remissyttrande daterat 2023-03-30, och ser fram emot en fortsatt dialog kring utvecklingen av Södra Gunsta.

### *Sveriges Lantbruksuniversitet, SLU*

SLU undrar hur avledningen av dagvatten säkerställs från det aktuella området. Det finns redan idag en begränsad kapacitet och det måste säkerställas att det finns fördröjningsdammar som förhindrar att fält svämmas över och riskerar att skada grödor. Om flöden överstiger vad som klaras av rörledning (500 mm) åligger det Uppsala Vatten AB att åtgärda detta så inte denna påverkan sker på fält och grödor.

### *Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Dagvattnet kommer att ledas till de dammar som finns med i den antagna detaljplanen för den första etappen av utbyggnaden i Södra Gunsta. Det kommer där att fördröjas så att utflödet till nämnda dike inte förändras jämfört med befintligt flöde.

### *Cykelfrämjandet*

Cykelfrämjandet i Uppsala anser att för gator med trafikmängder under 3000 fordonsrörelser per dygn bör cykeltrafiken och biltrafik inte separeras. Måsvingegator bör prioritera gående och möjligen kan man märka en 3 m bred körbana, som på en bygdeväg. Södra infarten till området bör förbehållas cykel och buss. Max 30 km/tim på huvudgatan och 20 km/tim på övriga gator. Delar av huvudgatan förbi torget och skolan bör vara gångfartsområde. Gatorna bör utformas för att vara självförklarande för en låg fart genom vinklade gator som skapar 60-80 meters siktlinjer, smala körbanor, snäva gatuhörn och korsningsbord. En cykellösning vid Gnistarondellen och cykelväg till Skölsta (Årsta) bör ingå i trafikplaneringen för Gunsta. Kartan bör förtydligas med gång och cykelkopplingar genom de gröna stråken väster om huvudgatan. Skola och torg bör kopplas ihop för att göra torget livligt under en längre tid av dygnet. Busshållplatsen bör ligga norr om centrumtorget och bebyggelsen vid torget bör inte vara högre än 2-3 våningar.

### *Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Hastighetsbegränsningar och detaljerad utformning av gatorna kan inte regleras i en detaljplan. Däremot styr detaljplanen gatans sträckning och maximala bredd, vilket skapar förutsättningar för olika lösningar. Detaljerad utformning av gång och

cykelbanor som beskrivs i planbeskrivningen är ett möjligt förslag på hur det kan byggas, men detaljplanen ska också kunna möjliggöra förändringar över tid. Era förslag på delade ytor med låga hastighetsbegränsningar är också möjliga inom planförslaget. Även trafikutredningen lyfter fram att på lokalgator med små trafikflöden är blandtrafik ett alternativ. Dessa gator finns dock inte inom etapp 2.1.

Inte heller kan denna detaljplan påverka utformning av platser utanför denna detaljplan, såsom Ginstarondellen eller en eventuell cykelbana längs med Lennabanan. De förslag till ändringar av gatunätets utformning väster om den planerade huvudgatan och synpunkter på utformningen vid centrum hanteras i detaljplanen för Södra Gunsta etapp 2.2. Skolan, idrottshallen och torget är tänkt att bilda ett sammanhang som aktiverar området både dagtid och kvällstid. Detaljplanen reglerar inte busshållplatsens placering vid torget, och själva torget ingår inte i den här detaljplanen, men placeringen som illustreras har en bra läge både utifrån att det ger goda förutsättningar för de som har svårt att gå längre sträckor att nå flera målpunkter i närheten, och bra läge ur trafiksynpunkt.

#### *Föreningen Vårda Uppsala*

Föreningen Vårda Uppsala anser att det är viktigt att den planerande skolan kan komma på plats innan utbyggnaden av bostäder i enlighet med den fördjupande översiktsplanen. Föreningen vill påminna om deras tidigare kritik avseende utformningen av bebyggelsen. ”Pröva alternativ med hantering av volymer som ger ett mjukare anslag. Gäller särskilt punkthusen som i förslaget ligger som klossar längs gatan. Skolbyggnader och idrottshall bör ägnas den största omsorg, som kulturbärare inom den nya bygden.” Kommunen har både möjlighet och ett särskilt ansvar att utforma de offentliga byggnaderna på ett förebildligt sätt.

#### *Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Kommunen instämmer både i värdet av att ha skola på plats tidigt i utbyggnaden av området och värdet av omsorg i utformning av de offentliga byggnaderna. Skolan och idrottshallen styrs av en utformningsbestämmelse och placeringsbestämmelse men har också en stor flexibilitet för framtida behov av förändringar. Vid flerbostadshusen gäller även en utformningsbestämmelse om att byggnaden ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet. Planbestämmelsen exemplifieras vidare i planbeskrivningen. Förslaget till utformning av flerbostadshusen är ett tidigt förslag. Förslaget kommer bearbetas ytterligare i bygglovets för att säkerställa att det uppnår hög arkitektonisk kvalitet på platsen.

#### *Uppsala Pensionärsföreningars samarbetsråd (UPS)*

UPS anser att det är av största vikt att man tar hänsyn till den demografiska strukturen i Gunsta och att man skapar fungerande och tilltalande mötesplatser, samt social service till de äldre. UPS anser att det saknas en gemensam översyn av pendling och hållplatser där pendlingsparkeringar bör vara obligatoriska i samband med utbyggnaden av hållplatser.

#### *Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

I denna detaljplan, etapp 2.1 inkluderas endast skola, idrottshall, ett område med flerbostadshus och väganslutningen till väg 282. Idrottshallen är planerad för att även kunna hyras av föreningar och privatpersoner och på så sätt fungera som en

mötesplats, i någon mån även för äldre. I övrigt planeras för ett centrum med torg och kommersiell service i intilliggande detaljplan, etapp 2.2. I den finns även ett område som kan utnyttjas för pendlarparkering.

#### *Funktionsrätt Uppsala kommun*

Funktionsrätt anser att parkeringsplatser för rörelsehindrade ska skrivas in i plankartan, växter och träd som planteras ska vara doftfria och inte sådana som ger pollenallergi och att alla gator ska ha tydliga avgränsningar mellan kör-, cykel- och gångbana. Funktionsrätt anser att deras synpunkter i granskningen inte blivit lämpligt bemötta. Kraven på tillgänglighet för gators utformning är inte tillräckliga för att personer med funktionsnedsättning ska kunna röra sig säkert, då man uppmuntrar delade trafikslag. Funktionsrätt anser att denna detaljplan, i sin nuvarande utformning, hämmar arbetet mot målet om att i Uppsala ska alla tryggt kunna förflytta sig, vistas i och använda stadens inne- och utemiljö.

#### *Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Det går inte att reglera i en plankarta vilken typ av parkeringsplatser som ska vara på en viss plats, men plankartan ska säkerställa att det går att anordna parkeringsplatser för rörelsehindrade och angöring enligt gällande regler, vilket den gör. I den här plankartan finns en plats specifikt avsatt för färdtjänstangöring och parkering för rörelsehindrade intill skolans entré. Den regleras då som ett område med kvartersmark som inte får bebyggas, i gatumarken. En detaljplan kan heller inte reglera specifikt sortval för växtlighet eller hur avgränsning utformas mellan kör-, cykel- och gångbana. En detaljplan ska inte reglera sådant som redan regleras i annan lagstiftning, som till exempel krav på tillgänglighet. De detaljplaner som tas fram ska kunna fungera i många decennium med skiftande behov och ändrade riktlinjer. Det ska inte behöva tas fram en ny detaljplan för förändringar såsom att entréer förflyttas något eller mindre ändringar i utformningen av gatan. Däremot behöver sådana framtida förändringar fortfarande följa de regler som då finns gällande till exempel tillgänglighet för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Om en entré flyttas kan det till exempel innebära att angöring för färdtjänst och parkering för rörelsehindrade behöver anordnas på en ny plats för att vara inom 25 meter från den nya entrén. På samma sätt kan avgränsningar mellan kör-, cykel- och gångbana behöva ändras genom decennierna för att nya behov och krav uppkommer, till exempel i samband med förändrade transportsätt, eller annan hantering av regnvatten från gator. De gatubredder som detaljplanen reglerar baseras på de typsektioner som finns med som illustrationer i planbeskrivningen. I dessa typsektioner redovisas separata utrymmen för gång- cykel- och motortrafik. Önskemålet om att dessa ytor ska vara tydligt avgränsade från varandra tas vidare till detaljprojekteringen av gatorna, som är en egen process, utanför detaljplanarbetet.

#### *Synskadades riksförbund, SRF Uppsala län och SRF Uppsala-Knivsta*

SRF anser att gång och cykel om möjligt alltid ska separeras från varandra, att gångbanor med ledstråk ska gå rakt utan hinder såsom lastplats för sophämtning, eller indragningar för hållplatser. De anser också att gångstråk ska möta korsande gator med kantstenar som läggs vinkelrätt för att synskadade ska kunna ta ut riktningen över gatan, och att de behöver dras in från korsningen för att åstadkomma det. SRF noterar att beskrivningarna av trädgårdsgatan inte verkar stämma med plankartan och att

beskrivningen av utformning av skolvägar för gång och cykeltrafikanter är otydlig i att de båda trafikslagen delvis blandas ihop.

#### *Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Plankartan reglerar inte detaljerad utformning av gatorna. De kartor och beskrivningar som finns i planbeskrivningen är endast illustrationer som visar lösningar som är möjliga inom detaljplanen. Den gröna zonen längs huvudgatan som vid torget som ska innehålla busshållplats, föreslås innehålla en bussficka där bussen kan stanna, med plats för väntande resenärer på torget. Inom etapp 2.1 ingår dock bara gång och cykelbanan på östra sidan. Gång och cykelbanan på västra sidan planläggs i etapp 2.2. Illustrationen av lokalgatorna är en principsektion och gäller för lokalgatorna i både etapp 2.1 och 2.2, men stämmer inte riktigt med gatan norr om flerbostadshuset då den saknar gångbana på norra sidan. Planbeskrivningen förtydligas angående detta. Planbeskrivningen förtydligas också angående beskrivningen av gång- och cykelbanor kopplat till barnens skolvägar. Gång och cykeltrafikanter separeras i förslaget, men det regleras inte i plankartan. Plankartan möjliggör att lägga kantstenarna vinkelrät mot gångriktningen.

#### *Privatperson 4,6,7,8,9,17,18 och 19*

Boende i Bärby Äng noterar att de nya vägbanorna ligger ca 1,5 meter högre än befintligt läge, vilket då blir mycket högre än Bärby Ängs hus som angränsar mot östra fältet. De anser att det nya området bör ligga i samma nivå som befintlig bebyggelse för att undvika att ett angränsande hus som är på två våningar, som de befintliga, kommer 1,5-2m högre. Privatpersonerna anser vidare att punkthusen är för höga och bör sänkas minst en våning, till tre våningar och med en maximal nockhöjd på 15m för att inte orsaka insyn och eventuell skugga på befintliga tomter.

#### *Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Begränsningarna på 14 meter i byggnadshöjd och 18 meter i nockhöjd för flerbostadshuset är satta för att få till en bra rumshöjd, kunna integrera takinstallationer i takkonstruktionen och möjliggöra trästomme för bostadshus i fyra våningar. För att området ska få en variation av bostadsformer och bra underlag för service behövs både låg bebyggelse och lite högre bebyggelse. Detta område är en lämplig placering för centrumfunktioner och tätare bebyggelse, med en central placering i förhållande till både ny och befintlig bebyggelse, och närhet till kommunikationer, samtidigt som det ändå finns ett visst avstånd till befintlig bebyggelse.

#### *Privatperson 6*

En privatperson skriver att hen i flera års tid försökt få sin fastighet prövad att bebyggas med enbostadshus genom förhandsbesked men att beskedet varit negativt och överklagats till högsta instans. Frågan kunde inte prövas genom förhandsbesked utan behövde prövas genom planbesked. Fastighetsägaren anser att hans fastighet, som är belägen en bit utanför planområdet, bör inkluderas i denna planläggning.

Fastighetsägaren anser att det med tanke på det kommunala planmonopolet är svårt att driva frågan utan att det får stora ekonomiska konsekvenser. Om

kommunen fortsätter sin bedömning i frågan anser personen att kommunen bör lösa in aktuell fastighet.

*Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Att utveckla fler bostäder på den omnämnda fastigheten har inte stöd i den fördjupade översiktsplanen. Fastigheten ligger dessutom cirka 650 meter från det område som nu detaljplaneläggs. Kommunen har ingen avsikt att inkludera fastigheten i detaljplanen för utbyggnaden i södra Gunsta etapp 2.1.

**Bilaga**

Länsstyrelsens yttrande

Stadsbyggnadsförvaltningen

Pernilla Hessling  
planchef

Klara Mörk  
planarkitekt

## Översikt över inkomna yttranden

Remissinstanser och medborgare	Granskning 2
<b>Myndighet</b>	
Länsstyrelsen	28 april 2023
<b>Sakägare och boende inom och utanför planområdet (enligt fastighetsförteckningen)</b>	
Privatperson 4	20 april 2023
Privatperson 6	20 april 2023
Privatperson 10	20 april 2023
Privatperson 11	20 april 2023
Privatperson 12	20 april 2023
<b>Kommunala nämnder, förvaltningar med flera</b>	
Räddningsnämnden	18 april 2023
Kollektivtrafikförvaltningen	20 april 2023
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	26 april 2023
Uppsala vatten och avfall	20 april 2023
<b>Intresseföreningar och sammanslutningar</b>	
Synskadades riksförbund	17 april 2023
Handikappföreningarnas samarbetsorgan	20 april 2023
Föreningen Vårda Uppsala	20 april 2023
Uppsala Pensionärsföreningars samarbetsråd (UPS)	20 april 2023
Sveriges lantbruksuniversitet (SLU)	20 april 2023
<b>Ledningsägare</b>	
Vattenfall eldistribution AB	21 april 2023
<b>Trafik</b>	
Cykelfrämjandet i Uppsala	28 april 2023
<b>Övriga</b>	
Privatperson 25	20 april 2023
Privatperson 26	20 april 2023
Privatperson 38	20 april 2023
Privatperson 50	10 april 2023