

Handläggare:
Brita Bugge
Annika Holma

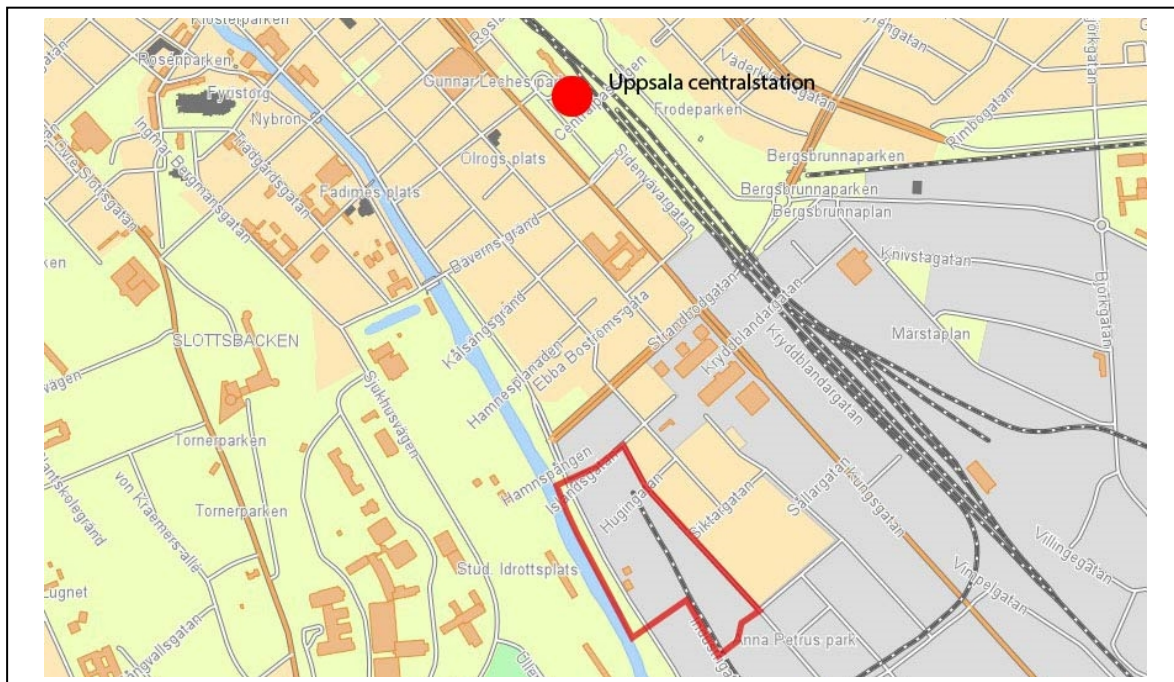
Datum:
2020-11-09

Diarienummer:
PBN 2016-000384

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Ångkvarnen

Utökat förfarande



Orienteringskarta med planområdets ungefärliga läge markerat med röd linje.

Detaljplanens syfte

Detaljplanen innebär att ett befintligt industriområde omvandlas till nya innerstadskvarter som binder samman Kungssängen med stadskärnan och å-stråket. Syftet är att skapa en tät kvartersstruktur med en blandning av bostäder, förskolor och verksamheter. Planförslaget möjliggör nybyggnad av cirka 900 bostäder, tre förskolor samt cirka 4000 kvadratmeter lokaler. Fem kulturhistoriskt värdefulla byggnader skyddas och dessa omfattar tillsammans cirka 10 000 kvadratmeter.

Granskningsyttranden	
Totalt antal inkomna	41
Beslutsdatum	
Beslut om planuppdrag	2016-04-21
Beslut om samråd	2019-05-16
Samråd	2019-09-04 – 2019-10-16

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Sammanfattning av samrådet.....	3
Sammanfattning av ändringar i förslaget.....	3
Sammanfattning av inkomna synpunkter från samrådet och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning	7
<i>Stadsbild, bebyggelse och gestaltning</i>	7
<i>Kulturmiljö</i>	12
<i>Park och natur</i>	13
<i>Strandskydd</i>	14
<i>Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten, samt klimat</i>	14
<i>Trafik och tillgänglighet</i>	15
<i>Hälsa och säkerhet</i>	18
<i>Tullgarns pumpstation</i>	21
<i>Teknisk försörjning</i>	22
<i>Plantekniska och fastighetsrättsliga frågor</i>	22
Översikt över inkomna samrådsyttranden	24

Sammanfattning av samrådet

Detaljplanen har varit på samråd mellan 4 september och 16 oktober 2019. Ett informationsmöte hölls den 18 september på Stationsgatan 12. Mötet var välbesökt med cirka 60 personer närvarande.

Under samrådstiden har 41 skriftliga synpunkter inkommit, varav fyra utan erinran. Synpunkterna behandlar i huvudsak byggnadernas höjd och täthet, bevarande av äldre byggnader, Tullgarns pumpstation, trafiksäkerhet för gående och cyklister samt grönstruktur. Länsstyrelsens synpunkter berör huvudsakligen områdets exploateringsgrad och påverkan på riksintresset för Uppsala stad, redovisningen av bullernivåer, närheten till Tullgarns pumpstation och hanteringen av det generella biotopskyddet för en trädallé.

Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kapitlet miljöbalken, enligt sitt yttrande daterat 2018-11-19. En miljökonsekvensbeskrivning, MKB, har därför tagits fram.

Länsstyrelsens yttrande bifogas även i sin helhet.

Sammanfattning av ändringar i förslaget

Utredningar

- En utredning av påverkan på siktlinjer har tagits fram.
- En dagsljusutredning har tagits fram, som visar påverkan på dagsljus för intilliggande bebyggelse utmed Ångkvarnsgatan.
- En skyfallsutredning har tagits fram.
- Bullerutredningen har reviderats med nya trafikprognoser. Utredningen har även kompletterats med en beskrivning av både idrottsbuller och ljudnivåer från konserter från Studenternas idrottsplats.
- Utredningen av Tullgarnspumpstation har uppdaterats med bland annat genomförda åtgärder.
- Utredningen om markföroreningar har uppdaterats med utökad provtagning.
- MKB har uppdaterats med en studie av siktlinjer samt information från skyfallsutredningen och utredning av markföroreningar.
- Gestaltungsprogrammet har uppdaterats med en ny illustration och beskrivning av hus D och den minskade förskolegården vid pumpstationen.

Ändringar i plankartan

- Högsta tillåtna höjder ändras utifrån sänkning av byggnaden utmed Islandsgatan samt att den översta våningen ska vara indragen för större delen av byggnaderna mot Ångkvarnsgatan.
- Förskolegården minskas så att den ligger utanför pumpstationens skyddsavstånd.
- En planbestämmelse läggs till som anger att ett bullerplank ska uppföras mot Sågargatan och delar av Magasinsgatan i syfte att skydda förskolegården mot trafikbuller.
- Planen reglerar att den nya byggnaden längs Östra Ågatan, hus D, ska ha en indragen takvåning.
- Plankartan reglerar en hörnavskärning i byggnadens bottenvåning i korsningen Islandsgatan-Ångkvarnsgatan.
- Två mindre områden utmed Huggingatan planläggs som kommunal kvartersmark för att möjliggöra bilpool.
- Utrymme för att uppföra trappor vid Jästfabriken planläggs som kvartersmark.
- En planbestämmelse läggs till som anger att konstverket väggrelifen *Jordens utveckling* av Taisto Kaasinen ska bevaras på sin ursprungliga plats.

- Plushöjder sätts på gatorna i området.
- Planbestämmelser läggs till om lägsta golvnivå för bostäder mot Sågargatan och delar av Ångkvarnsgatan, samt för den fristående förskolan, med anledning av risken för översvämning.
- Utfartsförbudet utökas mot delar av Ångkvarnsgatan med anledning av risken för översvämning ned i garage.
- En planbestämmelse läggs till som anger att den planerade parken ska kunna rymma en viss volym vatten vid kraftiga regn.
- E-området i parken förstoras så att en större transformatorstation rymms.
- Detaljplanen tillåter bostadsentré inom bygggrätt betecknad med centrum (C).
- Plankartan kompletteras med bestämmelser om att luftintag inte får vara vända mot pumpstationen.
- Plankartan kompletteras med en bestämmelse om att det inte får finnas entré till restaurang/café i riktning mot Pumpstationen.

Ändringar i planbeskrivningen

- Kapitlet *Stadsbild, bebyggelse och gestaltning* revideras utifrån sänkta hushöjder, studie av siktlinjer, nya sektioner samt omarbetad gestaltning av hus D.
- Kapitlet *Kulturmiljö* revideras avseende trappor vid Jästfabriken, skyddsbestämmelse av konstverket samt studie av siktlinjer.
- Kapitlet *Trafik och Tillgänglighet* uppdateras utifrån nya trafikprognoser, planerad bilpool, hörnavskärning i korsningen Islandsgatan-Ångkvarnsgatan samt beskrivning av angöring och sophämtning i området och särskilt vid förskolorna.
- Avsnittet om dags- och solljus för ny bebyggelse förtydligas och revideras med nya solstudier med anledning av sänkningen av byggnader.
- Planbeskrivningen kompletteras med en bedömning av ljusstörningar från Studenternas IP.
- Avsnittet om buller revideras utifrån den nya utredningen.
- Avsnittet om Tullgarns pumpstation revideras utifrån den nya utredningen samt justeringar med avseende på skyddsavståndet.
- Information om skyfallsutredningen och vilka åtgärder som vidtagits i planen beskrivs, till exempel höjdsättning.
- Utrymningsstrategin vid brand beskrivs tydligare.
- En beskrivning av behovet av brandposter i området läggs till.
- Avsnittet om markföroreningar uppdateras utifrån kompletterande provtagning.
- Avsnittet om el och transformatorstationer uppdateras med att det är ett större E-område i parken.
- Planbeskrivningen kompletteras med mer information om den biotopskyddade allén och vad som behöver göras om allén behöver tas bort.
- Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av de rödlistade arterna ask och alm.
- Benämningen av den nya parken ändras från kvarterspark till mindre park.
- En beskrivning läggs till för den nya parken som anger att det ska vara möjligt för Uppsala Vatten att angöra och underhålla pumpstationen.
- Kapitlet *Planens konsekvenser* kompletteras med ett resonemang kring klimatanpassningsåtgärder och värmeböljor.
- Kapitlet *Planens konsekvenser* kompletteras med en beskrivning av påverkan på dagsljus för omgivningen.
- Kartan i planbeskrivningen som visar konsekvenser för fastigheter revideras så att det framgår att Skeppslevatorn vid ån är kvartersmark idag.
- Planens genomförande kompletteras med information om utbyggnadsordning, vattenledning, fastighetsbildning, aktbeteckningar samt övriga synpunkter från Lantmäterimyndigheten.

Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:

Sakägare enligt fastighetsförteckningen:

Ej tillgodosedda synpunkter	Samråd
Brf Ångkvarnen 1	2019-10-15
Brf Ångkvarnen 2	2019-10-15
Uppsalahem AB	2019-10-18
Sakägare 1	2019-10-08
Sakägare 2	2019-09-21
Sakägare 3	2019-10-15
Sakägare 4	2019-10-14
Sakägare 5	2019-10-15
Sakägare 6 & 7	2019-10-15
Sakägare 8	2019-10-15
Sakägare 9	2019-10-10
Sakägare 10	2019-10-16

Övriga för kännedom:

	Samråd
Länsstyrelsen	2019-10-23
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	2019-11-05
Kulturnämnden	2019-09-27
Äldrenämnden	2019-10-16
Utbildningsnämnden	2019-10-14
Räddningsnämnden (Uppsala Brandförsvaret)	2019-10-16
Privatperson 1	2019-10-16
Privatperson 2	2019-10-14
Privatperson 3	2019-09-06
Privatperson 4	2019-10-12
Privatperson 5	2019-10-09
Privatperson 6	2019-10-14
Privatperson 7	2019-10-16
Föreningen Vårda Uppsala	2019-10-15
Yimby Uppsala	2019-10-16
Cykelfrämjandet Uppsala	2019-09-30
Uppsala Pensionärsföreningars Samarbetsråd	2019-10-16
Uppsala Industriminnesförening	2019-10-14
Uppsala Vatten och Avfall AB	2019-10-16
Uppsala kommun Sport- och Rekreativfastigheter AB	2019-10-21

Sammanfattning av inkomna synpunkter från samrådet och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

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

Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

Länsstyrelsen ser positivt på kommunens vilja att tillvarata områdets kulturhistoriska värden. De bedömer dock generellt att den höga exploateringen i området riskerar att påverka riksintresset negativt då de högsta föreslagna byggnaderna kommer att inkräkta på den klassiska Uppsalasiluetten på avstånd. Länsstyrelsen ser att en succesiv höjning av byggnadshöjderna för ny bebyggelse riskerar att få kumulativa negativa effekter på riksintresset. De ser även en risk att skalan på ny bebyggelse kan ha en negativ påverkan på områdets kulturhistoriska bebyggelse vars kvaliteter blir underordnade. Länsstyrelsen föreslår att de delar där det idag finns lägre bebyggelse bör följa de höjder som anges i planprogrammet för Kungsängen, alltså sex våningar plus indragen takvåning. I de kvarter där det finns högre bebyggelse idag kan det däremot vara acceptabelt med högre höjd på ny bebyggelse. Länsstyrelsen ser gärna att ny bebyggelse utformas med samtida tegelarkitektur för att anpassas till de äldre byggnaderna. De anser att planbestämmelser som styr materialval kan vara ännu mer precisa. Detta gäller särskilt byggnaden (hus D) vid Östra Ågatan.

Länsstyrelsen saknar en redogörelse om vilken storlek förskolegårdarna beräknas bli, men bedömer att de inte kommer att uppnå Boverkets rekommendationer. De vill understryka vikten av att gårdarna utformas med högsta kvalitet, särskilt om ytorna är små, och att planbestämmelser kan vara nödvändiga för att säkerställa det.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att Boverkets rekommendationer om friyta vid förskola om 40 kvadratmeter per barn i förskolan bör eftersträvas.

Utbildningsnämnden anser att det är positivt att de tre föreslagna förskolorna är utspridda i området och har närhet till parkytor. De ser även positivt på att en förskola föreslås som en fristående byggnad. Vidare ser de positivt på att kvarteren där förskolorna är placerade är öppna och inte helt kringbyggda, då detta minskar risken för ljudstörningar mellan förskolan och de boende. Utbildningsnämnden ser gärna att de balkonger som nu tillåts ovanför förskolorna flyttas eller tas bort eftersom boende har rätt att röka på balkongen men förskolorna ska vara rökfria.

Utbildningsnämnden anser att tre avdelningars förskola är att betrakta som minimum. Vidare skriver de att friytans storlek på 20 kvadratmeter per barn överensstämmer med nuvarande minimikrav samt med de nya kommunala riktlinjerna för förskole- och skolgårdar som är under framtagande. Det aktuella området ligger där inom zon 1 (innerstaden) där avsteg från de så kallade grundkraven kan accepteras. Utbildningsnämnden föreslår att friytan kan utökas genom att ta bort angöringsplatser för hämta/lämna och istället endast möjliggör lagstadgade handikapplatser.

Utbildningsnämnden anser att gårdar där förskolorna föreslås ska få tillräckliga jorddjup som möjliggör plantering av större träd och förankring av lekutrustning oavsett storlek.

Äldrenämnden ser ett behov av bostäder för äldre, exempelvis seniorbostäder/trygghetsbostäder med gemensamhetsutrymmen.

Uppsalahem AB ser positivt på att området utvecklas. De anser dock att planhandlingen behöver kompletteras med tydligare gatusektioner där byggnadshöjderna framgår och en analys för hur befintliga intilliggande bostäder påverkas av den nya bebyggelsen. Särskilt utifrån ett dagsljusperspektiv. Uppsa-

lahem anser att höjderna på den nya bebyggelsen mot Ångkvarnsgatan inte är acceptabel ur ett boendemiljöperspektiv för befintliga bostäder och menar att bebyggelsen måste sänkas eller gatan breddas. Uppsalahem är även frågande till om upplevelsen av området blir mer variationsrik, vilket man vill uppnå, genom att man arbetar med högre hushöjder. De ser istället en risk för att det blir en skarp kontrastgräns mellan det befintliga och nya. De anser att man bör pröva andra alternativ för att skapa en variationsrik stadsmiljö.

Föreningen Vårda Uppsala anser att planförslaget innehåller för små kvarter och smala passager med delvis höga hushöjder. De menar att de befintliga tegelbyggnaderna borde ha fått dominera stadsrummet. De anser att byggnaderna mot norr och öster bör begränsas till högst 6 våningar och mot väster högst 4-5 våningar. Detta både med hänsyn till solljus och till omgivande bebyggelse. Vidare skriver föreningen att om ett attraktivt kulturstråk ska skapas, krävs att det ges tillräckligt med utrymme samt att Ångkvarnen och dess omgivning får en mer sammanhållen utformning.

Föreningen Yimby Uppsala ser överlag positivt på planförslaget. De ser dock en risk med det kulturstråk som planeras, som om det inte lyckas bli attraktivt, riskerar att bli en död plats med lokaler som har svårt att locka kunder. De ser även en risk för homogenitet när ett så stort område utvecklas av få parter samt att många kvarter inte är slutna.

Uppsala Pensionärsföreningars Samarbetsråd (UPS) ser positivt på att man bevarar och omvandlar industribyggnaderna samt planerna på ett kulturstråk. De anser dock att det är en för hög exploatering med ca 900 bostäder. De menar att byggnaderna bör vara lägre för att få mer solljus på de trånga gårdarna. De anser även att den byggnad som föreslås vara 10 våningar sänks och att man inte behöver ha samma höjd som tidigare silo på platsen. Här bör hänsyn tas till boende i Kungsängen samt att torget framför byggnaden kommer att skuggas. De menar att de vita fasaderna på denna byggnad samt hus D vid ån inte passar in i området, utan att dessa bör gestaltas med liknande färger som de gamla tegelbyggnaderna.

UPS skriver att det finns ett stort behov av bostäder för äldre och anser att kommunen bör kräva att senior- och trygghetsbostäder byggs i området och att närservice skapas. UPS anser att äldre personer generellt bör lyfts fram mer i planen, till exempel i illustrationerna. De skriver att det är problematiskt i området för personer med nedsatt rörelseförmåga. Endast en meter förgårdsmark försvårar för personer med rullator eller rullstol samt att det finns parkeringssvårigheter och annan tillgänglighetsproblematik kopplat till bland annat entréer.

Hyresgästföreningen Uppsala-Knivsta ser det positivt att den gamla industrimiljön bevaras och blandas med ny bebyggelse. De ser även positivt på att det byggs fler hyresrätter i centrala Uppsala till rimliga hyror.

Bostadsrättsföreningen Ångkvarnen 1 anser att föreslagna byggnader mot Ångkvarnsgatan ska sänkas samt att byggnaderna ska utformas med indragna takvåningar. De anser även att avståndet måste ökas mellan ny och befintlig bebyggelse utmed Ångkvarnsgatan, särskilt norra Ångkvarnsgatan, med gatubredder i enlighet med Planprogrammet för Kungsängen. Anledningen är att befintliga byggnader kommer att skuggas samt att planförslaget strider mot planprogrammet. De efterfrågar även en konsekvensutredning av dags- och solljus för existerande bebyggelse utmed gatan. Vidare skriver de att PBL:s skrivelse om "ej betydande olägenhet för omgivningen" samt Boverkets riktlinjer om dagsljus ska uppfyllas även för befintlig bebyggelse. De ställer sig även frågande till varför dags- och solljus inte tagits med i miljökonsekvensbeskrivningen. Bostadsrättsföreningen tycker att barn- och äldreperspektivet brister i planförslaget och efterfrågar sittplatser och aktivitets- och grönytor längs Ångkvarnsgatan.

Bostadsrättsföreningen Ångkvarnen 2 är i stort positiva till planförslaget. De anser dock att husen utmed Ångkvarnsgatan, mellan Siktargatan och Islandsatan, är för höga och gatan för smal och att detta kommer att hindra solinflöde i befintliga bostäder samt påverka skuggningen och upplevelsen i gatu-

rummet. De anser att byggnaderna utmed Ångkvarnsgatan måste anpassas genom höjd och placering så att solinflödet inte minskar eller försvinner från bostadsrättsföreningens lägenheter. De saknar en beskrivning i planen hur de angränsande fastigheterna kommer att påverkas av ett genomförande av planen. De ställer sig även frågande till varför man frångår de höjder som anges i Planprogrammet för Kungsängen. Vidare föreslår de att de nya byggnaderna trappas ned i höjd mot ån.

Sakägare 1 vill inte att de föreslagna byggnaderna mot Industrigatan ska vara högre än befintliga byggnader på samma gata. Personen skriver också att de två tornliknande byggnaderna stör arkitekturen och området som helhet.

Sakägare 3 tycker inte att husen ska byggas högre än sju våningar. Hen anser att placeringen är illa vald av det åttavåningshus som föreslås mellan den gamla Jästfabriken som är tre våningar och befintlig bebyggelse öster om Ångkvarnsgatan som är sju våningar. Sakägaren menar att man istället bör arbeta med en nedtrappning i höjd mot ån. Nu skapas en barriär mot befintliga hus där gatan dessutom är smal och solljus därmed kommer att ha svårt att nå bostäderna. Hen tycker inte planens argumentation om variation i höjd håller. Sakägaren skriver att tio våningshuset är lite mer förståeligt då det ligger där det redan idag finns hög silobebyggelse samt invid en öppen korsning.

Sakägare 4 tycker att planförslaget är för högt och tätt. Hen anser att höjder ska anges som totalhöjder och inte somnock- och byggnadshöjder, där högsta tillåtna totalhöjd ska vara 23 meter inklusive installationer på taken. Sakägaren anser att gaturummen behöver breddas med 50 % för att skapa luft och ljus mellan husen, samt ljus in i lägenheter på bottenvåningarna. Ångkvarnsgatan/Sågargatan bör göras till en bred gata med variation i höjd och många gröna platser. Hen tycker att det generellt behövs fler grönytor eller kvartersparker i området.

Sakägare 5 anser att den åttavåningsbyggnad som föreslås i korsningen Ångkvarnsgatan och Islands-gatan sänks till maximalt sex våningar plus indragen takvåning. Hen skriver att planförslaget strider mot Planprogrammet för Kungsängen vad gäller våningsantal samt placering av eventuellt högre bebyggelse. Den föreslagna byggnaden kommer att skymma utsikten mot slottet från hens lägenhet. Sakägaren skriver att man bör kunna lita på innehållet i kommunens tidigare godkända dokument. Om byggnaden fortsatt tillåts vara åtta våningar, bör den placeras på samma plats som nuvarande silos, alltså längre in från Ångkvarnsgatan.

Sakägare 6 och 7 anser att husen utmed Ångkvarnsgatan är för höga. Ljusinsläppet i befintliga lägenheter blir mycket försämrat och man tar inte hänsyn till närboende. De föreslagna byggnaderna hamnar närmre Ångkvarnsgatan jämfört med nuvarande silos. Sakägarna anser även att färgsättningen på de nya husen bör vara ljus, och inte i dova färger vilket föreslås i gestaltningsprogrammet. Vidare anser de att det bör finnas plats för fler cykelparkeringar utomhus för både boende och besökare.

Sakägare 8 föreslår en restaurang med takterrass i byggnaden som planeras mot Islands-gatan.

Sakägare 9 anser att bebyggelsen utmed Ångkvarnsgatan ska sänkas till maximalt fem våningar, ges indragna takvåningar och att avståndet mellan ny och befintlig bebyggelse ökas till 30 meter. Detta för att öka ljusinsläppet i befintliga lägenheter och förbättra trafik- och boendemiljön på gatan. Sakägaren tycker att planförslaget inte tagit någon hänsyn till befintlig bebyggelse och att det i flera punkter strider mot Uppsala kommuns Arkitekturpolicy, avseende sammanhang, skala, grönt, befintliga värden, god livsmiljö, samverkan och tillgänglighet. Sakägaren anser att grönytorna i området behöver göras större. Hen menar även att ökad trafik på smala gator kommer att medföra minskad trygghet och tillgänglighet för personer med nedsatt rörelseförmåga, barn och äldre.

Sakägare 10 skriver att någon byggnad inte bör placeras vid Ångkvarnsgatan, utan den nya bebyggelsen ska istället ligga ordentligt inskjuten från gatan. Här föreslås istället ett parkstråk utmed gatan och en bred trottoar. Detta för att skapa luftigt och trivsamt område med solljus då hen anser att ingen skuggning på befintliga byggnader får förekomma. Sakägaren föreslår en annan bebyggelsestruktur i

området med låga, bågformade byggnader samt att två gula silos och en låg mintgrön byggnad behålls. Med hänsyn till insyn menar hen att balkonger i ny bebyggelse endast ska tillåtas åt söder och väster. Mot Islandsgatan föreslås en ny, låg byggnad för skola och förskola och med plats för exempelvis teater. Sakägaren tycker att de befintliga byggnaderna mot Östra Ågatan ska innehålla ateljéer, restaurang, kafé, föreläsningssal och konstmuseum. I områdets södra del anser sakägaren att man bör anlägga en stor lekplats med grönska och med stort avstånd från biltrafik.

Privatperson 1 ställer sig kritisk till förslagets hushöjder i kombination med smala gator och trånga kvarter.

Privatperson 2 skriver att den kulturhistoriskt intressanta byggnaden Skeppslevatorn kan vara svår att ges ett modernt användningsområde, på grund av sin höjd och smala form. Hen föreslår att byggnaden säljs till en intressent som kan driva kaféverksamhet i bottenplan och inreda mindre bostad för ägaren på övre plan.

Privatperson 3 tycker att man bör arbeta mer med mötet mellan modern och historisk arkitektur och vara mer kreativ i arkitekturen. Hen föreslår en omarbetning av den nya byggnaden mot Östra Ågatan.

Privatperson 6 ser det nödvändigt att byggnad D vid Östra Ågatan ges en annan utformning som överensstämmer med övriga byggnader utmed ån.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Utsikten för de boende och skuggning kommer att påverkas när ny bebyggelse uppförs på den motsatta sidan av Ångkvarnsgatan, detta är ofrånkomligt i en växande stad. Planhandlingen har kompletterats med en utredning som visar konsekvenserna på dagsljuset för befintliga lägenheter utmed Ångkvarnsgatan, då nya bebyggelse uppförs på motsatt sida. Utredningen visar att konsekvenserna av att nya bostadshus uppförs blir särskilt påtagliga för de nedersta lägenheterna. En sänkning av delar av byggnaderna mot Ångkvarnsgatan har dock effekt på dagsljusstillgången för befintliga bostäder. När ny bebyggelse uppförs uppkommer inga krav på dagsljusnivåerna för befintliga lägenheter, dock ska kommunen planlägga så att goda boendemiljöer möjliggörs för både nya och befintliga bostäder. Dagsljus är dock inte en fråga som hanteras i miljökonsekvensbeskrivningen.

Med hänsyn till de närboendes dagsljus sänks vissa byggnader i området. Kommunen ser ett stort behov av att sänka större delen av byggnaderna som angränsar till Ångkvarnsgatan, där gatan är smal och därmed även avståndet mellan husen. Mot bakgrund av detta sänks byggnadshöjden på delar av de två kvarteren mot Ångkvarnsgatan. Byggnadshöjden är den höjd som främst påverkar skuggning av befintliga hus på motsatt sida gatan, samt den höjd som upplevs från gatan. Utöver byggnadshöjden ger planen möjlighet att bygga en indragen takvåning. Utifrån den kompletterande dagsljusstudie som tagits fram kan man se att detta har effekt på ljusinsläppet till befintliga bostäder utmed gatan.

Utifrån synpunkter om anpassning till kulturmiljön sänks byggnadshöjden på byggnaden närmast den kulturhistoriskt värdefulla silon vid Islandsgatan. Av samma anledning sänks byggnadshöjden på den nya byggnaden vid Östra Ågatan som ligger intill den kulturhistoriskt värdefulla pumpstationen. Utöver byggnadshöjden ger planen möjlighet att bygga en indragen takvåning.

Kommunen ser inte samma behov av sänkning i de södra kvarteren där det idag finns lägre lagerbebyggelse eftersom gaturummen där är bredare. Påverkan på befintliga bostäder är därmed inte lika stor. Den höga exploateringen i området balanseras av grönstruktur i form av en central park och närhet till parkstråket längs Fyriskan samt öppna torgytor inne i området. För den totala genomförandekonomin i planprojektet som bland annat finansiering av nya parker, gator och torg är en hög exploatering avgörande. Centralt i staden är det även ur ett hållbarhetsperspektiv positivt med en tät bebyggelse och ett effektivt markutnyttjande.

Detaljplanen frångår delar i Programmet för Kungsängen gällande höjder på bebyggelsen. Detta ställningstagande gjordes tidigt i planprocessen med motivet att skapa en annorlunda bebyggelsestruktur jämfört med Kungsängen i övrigt. Detta görs både genom att skapa en variation i höjd och ta avstamp i områdets silobebyggelse som idag sticker upp i stadsmiljön. Våningsantalet för de nya byggnaderna är främst 6–7 våningar, men det förekommer även 5- och 8-våningshus. I genomsnitt är våningsantalet 5,9 våningar.

Den byggnad som tillåts vara motsvarande 10 våningar i detaljplanen är placerad vid en öppen torgyta vilket gör att byggnaden inte påverkar omgivande bostäder med skuggning i lika stor utsträckning. Byggnaden kan även fungera som ett landmärke i området, likt dagens silobyggnader.

Nya byggnader mot Ångkvarnsgatan behöver placeras nära gatan för att få rum med de nya kvarteren och skapa tillräckligt stora bostadsgårdar och en förskolegård i det norra kvarteret. Att flytta in husen från gatan är därför inte görligt. En trädrad utmed gatans västra sida är dock planerad.

Byggnadshöjden har betydelse för upplevelsen från gatan och skuggning på gård och gata medan nockhöjden har betydelse för utsikten från grannar och andra utsiktspunkter. Om detaljplanen endast reglerar totalhöjd finns risken att den totala byggnadsvolymen blir högre, då hela taket då kan byggas upp den till nivån.

Arkitektur och gestaltning

Den nya byggnaden vid Östra Ågatan i planområdet södra del, kallad hus D, har getts en omarbetad gestaltning som bättre harmonierar med den gamla tegelbebyggelsen utmed å-stråket. Byggnaden föreslås utformas med rött tegel. En planbestämmelse läggs till som anger att byggnaden ska ha en indragen takvåning. Syftet med det är att den volym och gestaltning som syns i bilderna bibehålls samt att volymen upplevs något lägre och bättre anpassad till de intilliggande byggnaderna när den högsta våningen är indragen.

I gestaltungsprogrammet som tagits fram anges att byggnader i den norra delen av planområdet ska ges en dov färgsättning mot gatan, medan fasaderna mot gården går i vita och ljusgrå toner. Syftet med den dova färgsättningen är att de befintliga tegelbyggnaderna ska få framträda. Även om byggnaderna ges denna färgsättning blir inte nödvändigtvis hela fasaden mörk, utan den ljusas upp av både fönsterpartier, balkonger och möjligtvis ljusare fasadinslag.

Användning

Detaljplanen möjliggör att takterrasser kan skapas på de byggnader som inte ska ha ett lutande sadeltak. För den nya byggnaden som planeras mot Islandsgatan anger detaljplanen att det ska vara sadeltak för att anpassas till de äldre kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna. I det läget är det därmed inte möjligt med en takterrass. En takterrass möjliggörs på den befintliga gamla Kvarnen vid Östra Ågatan.

Detaljplanen möjliggör genom användningen C (centrum) att exempelvis ett kafé kan finnas i Skeppselevatorn vid ån. Kommunen anser dock inte att det är lämpligt att använda byggnaden som bostad. Å-stråket ska inte privatiseras utan förses med offentliga verksamheter som finns till för alla Uppsalabor. Det kan även vara problematiskt att ordna en bostad utifrån gällande tillgänglighetskrav.

En stadslivsstrategi i två delar har tagits fram för att analysera förutsättningar för verksamheter i området (*Skeppskajen stadslivsstrategi och Ångkvarnen gatuplansverksamheter, WSP*). De viktigaste stråken för kommersiell service och kulturella aktiviteter är Östra Ågatan, Elevatorgatan och Kulturstråket. Målsättningen är att verksamheter ska etablera sig utmed Kulturstråket. Tillsammans med en omsorgsfull gestaltning av platsen skapas goda förutsättningar för stadsliv.

Detaljplanen kan inte reglera upplåtelseformer. I detta skede planerar fastighetsägarna att bygga bostadsrätter och eventuellt äganderätter. Utbyggnadstiden kommer att vara 8–10 år och det är ännu inte

bestämt om det blir några former av kategori-boende såsom studentbostäder, trygghetsboende eller seniorboende. Detaljplanen möjliggör för alla typer av bostäder där användningen är B (bostäder).

Förskolor

De nya förskolornas gårdsstorlekar överensstämmer med kommunens riktlinjer, vilket är minst 20 kvadratmeter friyta per barn i de centrala delarna. Det framgår i planbeskrivningen. I detta mycket centrala läge behöver många funktioner rymmas inom en begränsad yta vilket gör att det är svårt att uppnå Boverkets riktlinje på 40 kvadratmeter friyta per barn. En avvägning måste även göras mellan förskolegårdarnas storlek och intilliggande bostadsgårdar. Kvarterens storlek gör det svårt att rymma en större förskola då bostadsgården också måste ges utrymme. Kommunen håller med om att det är ytterst viktigt att förskolegårdarna ges en omsorgsfull gestaltning av hög kvalitet. Förskolornas friyta är inte heller möjlig att utöka om man utesluter angöringsplatser för hämta/lämna, då angöringsytan ändå behöver användas för till exempel leveranser och avfallshantering. Kommunen anser inte att det är motiverat att förbjuda balkonger till bostäderna ovanför förskolorna, då balkonger har stor betydelse för boendekvalitén. Detaljplanen skapar byggrätter för förskolorna som motsvarar det behov som uppstår av exploateringen. Den norra förskolan motsvarar en förskola med två avdelningar. Det kan finnas samordningsmöjligheter mellan områdets förskolor som gör att det kan fungera ekonomiskt.

Kulturmiljö

Kulturnämnden välkomnar förändringarna i området och anser att detaljplanen är genomtänkt utformad. Nämnden vill dock understryka vikten av att ta stor hänsyn till hur höga hushöjder och volymer påverkar riksintresseområdet för kulturmiljövården. Nämnden ser mycket positivt på att planen möjliggör att framtida kulturverksamhet skulle kunna inrymmas i de befintliga byggnaderna. Kulturnämnden vill understryka vikten av att bevara och tillgängliggöra konstverket väggrelifen *Jordens utveckling* av Taisto Kaasinen.

Föreningen Vårda Uppsala anser att det är positivt att planen bevarar de byggnader som är högst bevarandevärde i den kulturhistoriska analysen samt att området ska ges en hög arkitektonisk kvalitet och att allmänna platser ska bidra till att Uppsalas stadskärna kan vidgas. Föreningen saknar dock ett helhetsperspektiv i planbeskrivningen och anser att man främst betonar området som ett nytt bostadsområde. De anser att lokaliseringsfrågan för ett nytt konstmuseum borde ha varit löst innan plansamrådet. De betonar vikten av genomarbetade och samordnade satsningar på ett besöksmässigt och kulturellt innehåll för att kunna skapa stadsliv i området. Föreningen anser inte att planens ambitioner om ett kulturstråk och förlängning av innerstaden räcker. De menar att det nya området måste vara öppet, attraktivt och tillgängligt för både kulturinstitutioner som arbetsplatser inom besöksnäringen och att kommunen behöver planera för fler verksamheter. De föreslår exempelvis en lokalisering av ett stadsmuseum som komplement till Upplandsmuseet samt ett industriminnesmuseum.

Uppsala Industriminnesförening beskriver att det under decennier pågått rivningar och konverteringar av Uppsalas industrikvarter, vilket gör det angeläget att här bevara en mer sammanhållen historisk miljö. De ser positivt på att flera byggnader bevaras utmed Fyrisån, men anser att detta inte är tillräckligt. De skriver att ett bevarande av byggnader måste kombineras med museal och pedagogisk verksamhet där stadshistorisk och gärna industrihistorisk verksamhet bör ges utrymme i kvarteren.

Privatperson 1 anser att en rivning av majoriteten av den befintliga bebyggelsen i området innebär en utplåning av en mycket central del av Uppsalas historia, även om det är positivt att man bevarar flera av de karakteristiska tegelbyggnaderna. Sakägaren anser att silobyggnaderna ska bevaras som visar på områdets historia. Hen ställer sig även frågande till om dessa är problematiska att omvandla med hänsyn till tillgänglighet och energieffektivitet, som tidigare uttalats. Sakägaren föreslår att silobyggnaderna kan byggas på med åtta våningar för att ge ekonomi för byggaktörerna. Hen menar att en sådan påbyggnad kan förändra stadsbilden och skapa ett välbehövligt nytt landmärke i Uppsala

Privatperson 4 anser att planen bör anpassas bättre för att lösa placeringen av ett konstmuseum i området. Hen föreslår att tegelsilons fasad i norr bör öppnas upp till en entré till muséet samt att man här gör en modern tillbyggnad. Sakägaren tycker att man bör ordna en arkitekttävling för att få till en märkesbyggnad för konstmuseet.

Privatperson 5 är i det stora hela positiv till planförslaget. Hen anser dock att detaljplanen undervärde- rar områdets kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljö och föreslår att även silobyggnader och transportörer mellan byggnaderna bevaras. Hen föreslår att silobyggnaderna, om de inte är möjliga att bygga om till bostäder, kan användas till exempelvis konstmuseum, ateljéer, teater, bio, konserter med mera. Transportörerna föreslås omvandlas till gångbroar eller parkstråk och på så vis ge området en tredimensionell karaktär.

Privatperson 7 anser att silobyggnaderna bör bevaras då de utgör ett landmärke och påminner om områdets historia.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Se svar under *Stadsbild, bebyggelse och gestaltning* om byggnadernas höjder och anpassning till kulturmiljön.

Utifrån de studier som gjorts är bedömningen att silobyggnaderna och andra tillhörande byggnadsdelar inte är möjliga att bevara då det är mycket svårt att skapa fungerande byggrätter och bostäder och samtidigt ett ekonomiskt genomförbart projekt, vilket i förlängningen påverkar bostadspriserna. Att bygga på silobyggnaderna med många fler våningar hade haft en alldeles för stor påverkan på riksintresset för Uppsala stad och siktlinjerna in mot Uppsalas historiska märkesbyggnader. De byggnader som bevaras i detaljplanen är de som bedömts ha högst kulturhistoriskt värde och som även bedömts ha bäst förutsättningar att kunna användas på ett nytt sätt.

Detaljplanen möjliggör att både stora och små verksamheter kan etablera sig i de befintliga byggnaderna och i de nya kvarteren. Detaljplanen möjliggör fortfarande att ett konstmuseum (eller annat museum) kan placeras i området då flera byggnader getts användningen C (centrum), till exempel de befintliga byggnaderna Tegelsilon, Kvarnen och Jästfabriken. Planen gör det också möjligt att bygga samman Tegelsilon och Kvarnen med en gemensam entrébyggnad.

Detaljplanen förses med en bestämmelse som anger att konstverket väggrelifen *Jordens utveckling* av Taisto Kaasinen ska bevaras.

Park och natur

Länsstyrelsen saknar information i planbeskrivningen huruvida trädallén utmed Östra Ågatan ska flyttas eller tas ned, eller om det utretts vidare om träden kan sparas. De anser att planbeskrivningen behöver kompletteras med en beskrivning av träden. De menar att det generella biotopskyddet ska beaktas i större utsträckning under planprocessen och informerar om att om dispens inte medges kan det uppstå hinder att genomföra planen, vilket kan leda till ett upphävande av detaljplanen. Länsstyrelsen anser att de träd som tas ner ska ersättas med minst lika många träd av så lika trädslag som möjligt. De skriver även att planen behöver kompletteras med en redogörelse av påverkan på de rödlistade arterna ask och alm.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att planförslaget bör utformas så att de biotopskyddade trädalléerna kan bevaras och orsakas minsta möjliga störning.

Uppsala Pensionärsföreningars Samarbetsråd (UPS) anser att den förslagna parken på ca 2000 kvadratmeter inte kan kallas kvarterspark, som enligt kommunens parkplan ska vara minst 1 hektar (10 000 kvadratmeter). De menar att parken behöver vara större i förhållande till de antal människor som förväntas bo i området. UPS skriver även att trädraden längs Fyrisån inte bör tas bort. Plantering av träd

på andra platser i å-stråket kan inte kompensera dessa. De anser generellt att det behövs fler träd som skuggar och bänkar att slå sig ner på.

Sakägare 2 skriver att den del av Södra Åstråket som ligger vid Ångkvarnen bör iordningsställas omgående, under år 2020, i samband med att gatan byggs om. Detta för att säkra boendes tillgång till kafen och parken utmed ån. Sakägaren anser även att det är viktigt att bevara träd, alternativt att flytta dem. Om det inte är möjligt tycker hen att stora/mellanstora träd bör planteras för att skapa en god miljö.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

En inventering av träden har genomförts som visar huruvida träd behöver tas bort för att få plats med en ny cykelbana utmed Östra Ågatans västra sida. En statusbedömning av träden har också genomförts som redovisar trädens vitalitet. Flera träd kommer att behöva tas bort. En dispens från det generella biotopskyddet vara beviljad innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. De träd som tas bort kommer att ersättas med nya träd. Planbeskrivningen har även kompletterats med en beskrivning av de rödlistade arterna ask och alm.

Benämningen av den nya parken har reviderats i planbeskrivningen och benämns mindre park istället för kvarterspark. Det är många funktioner ska rymmas inom området och parkens storlek bedöms tillräcklig för att kunna fungera som en grön och luftig plats i området, för både vila och lek. Planområdet ligger även i direkt anslutning till parkstråket längs ån och det är nära till Stadsträdgården, Mjölmarparken samt Anna Petrus park.

Ombyggnaden av Östra Ågatan och Å-stråket behöver synkroniseras med utbyggnaden av Ångkvarnen. Det är därför inte möjligt att ange en tidsplan för ombyggnationen.

Strandskydd

Länsstyrelsen instämmer med kommunens bedömning om de särskilda skälen för att upphäva strandskyddet.

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten, samt klimat

Länsstyrelsen bedömer att det är liten risk för spridning av föroreningar till grundvattnet samt en förbättring av spridning till ytvatten.

Länsstyrelsen påpekar att planområdet beräknas bli översvämmat från Fyrisån vid ett högsta beräknat flöde. Detta kan medföra en risk för föroreningsspridning, särskilt i samband med en saneringsprocess. Länsstyrelsen anser att kommunen bör redovisa hur man kan minska denna risk.

Länsstyrelsen påpekar vidare att det är den sammanvägda risken för översvämning som ska bedömas. Risken för översvämning inkluderar både sannolikheten som kan härledas av återkomsttiden, såväl som konsekvensen av översvämningen. Länsstyrelsen anser att kommunen bör redovisa i noggrannare i detalj hur konsekvenserna av en översvämning av magnituden högsta beräknat flöde kan mildras. Detta för att minska den övergripande risken för översvämning. Exempelvis kan kommunen via planbestämmelsen klargöra vad lägsta golvnivå är samt reglera höjden på tillkommande transformatorstationer inom planområdet.

Länsstyrelsen upplyser om att det enligt Uppsala vattens lågpunktskartering finns risk för höga nivåer med vatten vid skyfall i området. De områden som riskerar att drabbas mest av kraftigt regn bör ha ett system för avledning och uppsamling av vatten. Länsstyrelsen anser att kommunen bör överväga att införa planbestämmelser som tydliggör samt minskar risken för skyfall.

Länsstyrelsen anser att en analys av vad för påverkan höjda medeltemperaturer och värmeböljor kan ha i områdets olika delar. Den bör sedan ligga till grund för vilka eventuella klimatanpassningsåtgär-

der som behöver integreras i planförslaget. De anser att ekosystemtjänster kan tas mer i beaktande inom exempelvis Kulturstråket.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att den dagvattenhantering som beskrivs i planen är godtagbar förutsatt att översvämningsscenarioer kan hanteras och att kravet på fördröjning uppnås. De skriver att vid projektering och anläggande av dagvattenlösningar behöver hänsyn tas till markföroreningar så att dessa inte riskerar att spridas. Miljö- och hälsoskyddsnämnden anger även att planerade bilparkeringar under mark i första hand ska vara avloppsfria. Om de inte är det ska de ha korrekt dimensionerade oljeavskiljare.

Utbildningsnämnden menar att det är en risk att den södra förskolans gård är en lågpunkt för dagvatten då stående vatten vid kraftiga regn kan utgöra en drunkningsrisk för små barn. De informerar om att förskolegårdar med 20 kvadratmeter friyta per barn ofta behöver vara hårdgjorda och konstgjorda, vilket innebär svårigheter om ytan ur dagvattensynpunkt behöver vara genomsläpplig.

Uppsala Pensionärsföreningars Samarbetsråd (UPS) anser att det är viktigt att den yt- och grundvattenhantering som föreslås i Miljökonsekvensbeskrivningen (MKB) följs noggrant.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Den miljökonsekvensbeskrivning som tagits fram hanterar frågan om översvämning från Fyrisån vid högsta beräknade flöde. Enligt utredningen beräknas området vara översvämmat med mindre än 0,5 m stående vatten i ett sådant scenario. Vid detta scenario kommer Fyrisån att svämma över uppströms och nedströms planområdet och då står även stora delar av Uppsala under vatten. Högsta beräknade flöde motsvarar grovt ett 10 000-årsflöde. Detta bedöms inte kunna motverkas i denna enskilda detaljplan och det bedöms heller inte rimligt att anpassa bebyggelsen utifrån något som förväntas ske så pass sällan. Transformatorstationerna inom området är inte placerade i lågpunkter. Planhandlingen har kompletterats med en skyfallsutredning som beskriver risken för översvämning i området, före och efter exploateringen. Utredningen karterar ett framtida 100-årsregn och hur detta skulle påverka området idag och efter ett fullt utbyggt Ångkvarnen. Utredningen föreslår att ny bebyggelse som vetter mot Ångkvarnsgatan och Sägargatan bör höjdsättas så att de inte skadas vid skyfall. Den nya parken föreslås även höjdsättas och anläggas så att stora vattenmängder kan ansamlas där. Plankartan har kompletterats med dessa åtgärder. Plankartan säkerställer även att den fristående förskolan hamnar över översvämningnivån. Gatorna i området höjdsätts också i plankartan. I övrigt visar utredningen ingen försämring av översvämningens risk för omgivningen efter genomförd exploatering.

Planerade garage under mark planeras att i första hand vara avloppsfria. Detta är dock inget som styrs i detaljplanen.

Enligt skyfallsutredningen är det främst gatorna som kommer att översvämmas vid kraftiga skyfall, och inte förskolegården. Risken för översvämning av förskolegården bedöms därmed vara liten och några särskilda åtgärder bedöms inte vara nödvändiga.

Planbeskrivningen har kompletterats med ett resonemang om höjda medeltemperaturer och värmeböljor, vilka konsekvenser det kan få samt vilka klimatanpassningsåtgärder som kan vara lämpliga i området. Kulturstråket föreslås ha en urban och industriell karaktär som inspireras av den äldre tegelbebyggelsen. Stråket kan ha inslag av grönska, men ska till stora delar vara hårdgjort. Detaljplanen styr dock inte var träd ska planteras utan möjliggör en förändring över tid.

Trafik och tillgänglighet

Region Uppsala Trafik och samhälle ser positivt på planförslaget. Regionen upplyser kommunen om att man behöver planera för bussgata (7 meter bred) och utrymme för hållplatslägen på Sägargatan. Regionen vill även betona vikten av att se över framkomligheten för cykel.

Luftfartsverket har inget att erinra mot detaljplanen.

Swedavia Stockholm Airport har inget att erinra mot detaljplanen.

Åldrenämnden skriver att det är viktigt med en god kollektivtrafikförsörjning i området och anser att det behövs ett närmre hållplatsläge. 500–600 meter till närmsta hållplats innebär svårigheter för äldre personer med nedsatt rörelseförmåga.

Uppsala Vatten skriver att det är viktigt att avfallsfordon som ska framföras inom ”gåfartsområde” och över torgytor kan göra det på ett trafiksäkert sätt. Uppsala Vatten skriver att där avfallsfordon ska stanna i körbanan är det viktigt att detta sker vid eventuell kantsten och inte kommer i konflikt med övriga angörings- eller bilplatser. Det kan annars finnas risk att avståndet från fordon till avfallsutrymme blir för långt (maximalt 10 meter). Uppsala Vatten antar att hämtning och lämning till förskola, varutransporter och avfallshämtning sker vid samma angöringsplatser, vilket förutsätter att leveranser och avfallshämtning kan styras bort från de tider då hämtning och lämning sker. Uppsala Vatten anger att de inte kan garantera en styrning av tider för avfallshämtning vilket innebär att en alternativ lösning behöver tas fram

Uppsalahem AB tycker att Ångkvarnsgatan bör förses med cykelbana för att ge ett genare stråk mellan Sågargatan och Ångkvarnsgatan.

Cykelfrämjandet i Uppsala anser att området främst bör planeras för gående och cyklister då det är ett mycket centralt läge. De ställer sig frågande till att Ångkvarnen planeras med god tillgång till bilparkeringsplatser i kvarterens garage och att biltrafik tillåts på alla gator utom över torgytorna. De anser därmed att området inte lever upp till den vision som finns i Innerstadsstrategin, där kommunen skriver att gående och cyklister ska få ta mer plats i staden och att man ska planera för ett minskat bilberoende.

Cykelfrämjandet anser att texten i planbeskrivningen ”målet är att skapa ett enhetligt, konsekvent och sammanhängande gång- och cykelvägnät” inte stämmer. Cykeltrafiken i området föreslås både i blandtrafik och på separata cykelbanor. De anser att cykeltrafiken i området bör vara sammanlänkad med cykelbanor i hela området. De tycker även att cykelbanorna bör vara obrutna över korsningar med upphöjda och markerade passager. Allra helst vill de se cykelöverfarter där cyklister har företräde. Vidare skriver de att om det inte är möjligt att skapa cykelbanor genom hela området, är det bättre att vara konsekvent med endast cykling i blandtrafik. Ett annat alternativ de lyfter fram är att utforma kvartersgator som cykelgator där cyklisterna har företräde. De föreslår cykelgator på Pumphusgatan, Ångkvarnsgatan och Islandsgatan.

Cykelfrämjandet anser att hastighetsbegränsningen i området bör vara 30 km/h. De tycker att genomfartstrafik för bilar inte ska tillåtas på Elevatorsgatan som är ett gångfartsområde. De är även kritiska till att Industrigatan-Silogränd inte planeras få en separat cykelbana trots att den förväntas få hög andel biltrafik. Slutligen ställer de sig frågande till hur kopplingarna ser ut från området till cykelbanan på västra sidan av Östra Ågatan. De anser att cykelöverfarter bör anläggas vid Islandsgatan och Elevatorsgatan.

Cykelfrämjandet är kritiska till att det saknas övergångsställen i Kungsängen, vilket de anser skapar en osäkerhet för alla, men främst för gående. De tycker även att man gjort ett misstag i de befintliga kvarteren i Kungsängen där cykelparkeringar på bostadsgårdarna är svåra att nå. Cykelfrämjandet anser att gående och cyklister bör separeras helt från varandra med mer än bara en skillnad i markbeläggning.

Bostadsrättsföreningen Ångkvarnen 1 tycker att en cykelbana ska anläggas längs Ångkvarnsgatan samt att god sikt behöver säkerställas vid korsningen Ångkvarnsgatan och Islandsgatan. De tycker att de föreslagna byggnaderna har placerats för nära Ångkvarnsgatan och därmed kommer att skymma sikten. Bostadsrättsföreningen anser även att tillräckligt många parkeringsplatser behöver ordnas i området för att underlätta för besökare och servicepersonal samt undvika söktrafik. De menar att det re-

dan idag är brist på parkeringsplatser i Kungsängen. De skriver att särskilda angöringsplatser för transporter måste ordnas på Ångkvarnsgatan eftersom avfallsfordon som föreslås stanna i körbanan kommer att vara trafikfarligt. Vidare skriver de att trafikflödet på Ångkvarnsgatan behöver begränsas, särskilt tung trafik, och genomfartstrafiken mellan Kungsängsesplanaden och Islandsgatan. Bostadsrättsföreningen anser att man inte har beaktat den trafiksituation som kommer att uppstå vid de tre förskolorna, gällande hämtning och lämning samt varuleveranser.

Sakägare 3 tycker att en dubbelfilig cykelbana ska anläggas längs Ångkvarnsgatan. Sakägaren skriver att nuvarande förslag är trafikfarligt där cyklar ska samsas med bilar och strider mot Uppsalas cykelpolicy. Vidare skriver sakägaren att Ångkvarnsgatan är illa planerad då den är smal och förvirring skapas för både bilister och cyklister då cykelbanan tar slut där Sägargatan övergår i Ångkvarnsgatan. Korsningspunkten med Islandsgatan menar hen också är trafikfarlig.

Sakägare 8 skriver att det bör planeras för en cykelbana på västra sidan av Ångkvarnsgatan samt plats för träd och grönt.

Sakägare 10 skriver att Elevatorgatan bör ges en svängd dragning som följer hens förslagna byggnadsstruktur. Vidare anser sakägaren att ingen biltrafik eller parkering bör finnas i området, och på Ångkvarnsgatan bör hastigheten vara maximalt 30 km/h samt att inga utfarter tillåts mot gatan.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Sägargatan är förberedd för busstrafik och har tillräckliga mått för det. När Sägargatan trafikeras med buss kommer även närheten till kollektivtrafik bli betydligt bättre. Kollektivtrafiken styrs av Region Uppsala medan kommunen säkerställer att det finns utrymme att köra buss och plats för hållplatser.

En fungerande avfallshantering och lastning kommer att studeras och säkerställas i en kommande detaljprojektering av området, vilken genomförs efter att detaljplanen är färdig. I detaljplaneskedet har man inte studerat i detalj var avfallsutrymmena ska placeras i byggnaderna. Placeringen av avfallsutrymmen, angöringsplatser för bilar utmed gatorna, lastplatser och exempelvis gatuträd behöver samordnas i detaljprojekteringen.

Särskilda lastplatser för främst avfallsfordon föreslås på Sägargatan eftersom den gatan planeras för busstrafik som inte kan blockeras av fordon som stannar i körbana. På övriga gator har kommunen, tillsammans med Uppsala Vatten och Avfall, bedömt att det är möjligt att stanna i körbanan. På så sätt kan man även undvika att anlägga många lastplatser, utan kan istället få plats med fler angöringsplatser för bil eller gatugrönka.

Angöringen till förskolorna har studerats. Bedömningen i detaljplaneskedet för den fristående förskolan i söder är att ett par angöringsplatser för hämta och lämna kan behöva tas bort och ersättas med en lastplats alternativt att ytan lämnas fri så att det är möjligt att dra sopkärl eller leveranser från gatan. Detta kan behöva göras även vid de två andra förskolorna, men behöver studeras i detalj i den kommande detaljprojekteringen. Att ta bort ett par hämta- och lämnaplatser kan motiveras av att det finns parkeringsplatser både på motstående sida av Tullgarnsgatan samt på västra sidan av Industrigatan. Sannolikheten är hög att de barn som går på områdets förskolor även bor på gång- och cykelavstånd vilket gör att hämtning och lämning med bil bör kunna prioriteras ner.

Andelen bilparkeringar i området följer kommunens antagna riktlinjer för parkering. Efter samrådet har även möjligheten till bilpool studerats, vilket gör att andelen parkeringsplatser eventuellt kan minskas något.

Det prioriterade cykelstråket med separat cykelbana går utmed Sägargatan och svänger sedan väster ut utmed Siktargatan och fortsätter via Muningatan in mot stadskärnan. Cykelstråket utmed Muningatan binder tydligast ihop Kungsängen med centrala staden och kommer även fortsättningsvis göra så vid en förändring av kvarteren norr om Strandbodgatan (kvarteret Hugin). Östra Ågatan kommer också att

byggas om med en separat cykelbana utmed gatans västra sida, vilket kommer att vara ett gent cykelstråk. Det är trångt att få plats med en separat cykelbana utmed Ångkvarnsgatan då gatusektionen är smal. Dessutom förväntas det vara så lite biltrafik att det bedöms säkert att cykla i blandtrafik i gatan. För att höja trafiksäkerheten och skapa en säker korsning vid Ångkvarnsgatan och Islandsatan, skapas en hörnavskärning i bottenvåningen på det nordöstra hörnet i det nya kvarteret. Det gör att sikten på platsen förbättras.

Viss biltrafik kommer att behöva använda Elevatorgatan för att angöra byggnaderna. Eftersom området planeras som gåfartsområde ska biltrafiken ske på de gåendes villkor. Möjligheten att angöra byggnaderna är motivet till att biltrafik tillåts på områdets samtliga gator. Ångkvarnsgatan är inte planerad att användas som genomfartsgata, utan trafikerar av de som ska till målpunkter utmed gatan.

Gång- och cykelkopplingarna från området till cykelbanan på västra sidan av Östra Ågatan och vidare mot Hamnspången behöver studeras vidare i samband med ombyggnationen av Östra Ågatan.

Detaljplanen reglerar inte vart cykelparkeringarna ska finnas. Planen anger dock att det ska vara tre meter förgårdsmark i kvarterens öppningar där cykelparkering med fördel kan finnas.

Hälsa och säkerhet

Länsstyrelsen skriver att den trafikprognos som använts för 2030, benämnd S2, saknar källhänvisning och det framgår inte vad scenario S2 innebär. Länsstyrelsen hänvisar till Boverket som anger att prognoshorizonten bör vara minst 15 år. De önskar ett förtydligande av prognosen och tillhörande underlag.

Länsstyrelsen anser att bullerexponeringen behöver redovisas på fler våningsplan på de planerade byggnaderna, och inte enbart på 1,5 meters höjd. Länsstyrelsen anser även att utredningen behöver kompletteras med beräkningar av buller från konserter som kan förväntas från Studenternas idrottsplats. De skriver att de lägenheter som beräknas få högre ekvivalenta ljudnivåer än 60 dBA behöver regleras med planbestämmelser så att de blir godtagbara. Länsstyrelsen saknar även planbestämmelse om den bullerskärm som förutsätts i utredningen för den fristående förskolan.

Länsstyrelsen anser att miljökonsekvensbeskrivningen kan förtydligas gällande hur föroreningar på större djup än två meter ska hanteras. Länsstyrelsen upplyser om att en gammal transformatorstation kan innehålla PCB och att detta bör utredas vidare. Två tidigare bränder i området medför även att ytterligare analyser efter dioxiner bör genomföras. I övrigt är de enliga med kommunen om att mycket fler analyser kommer att behöva göras i området. Länsstyrelsen håller med kommunen om att luftkvaliteten i området kommer att vara acceptabel.

Uppsala Brandförsvaret skriver att med föreslagen utformning behöver det anläggas nya brandposter i området. Brandförsvaret ser positivt på den utrymningsplan som beskrivs för flerbostadshuset som innebär att uppställningsplatser för brandförsvarets höjdfordon inte är nödvändigt ur utrymningssynpunkt. Brandförsvaret menar att det alternativ som beskrivs utgör ett bättre brandskydd för de boende. Brandförsvaret vill dock att det tydliggörs i planbeskrivningen. De vill även informera om att avståndskravet till tillträdesväg från uppställningsplats för räddningsfordon även gäller som avstånd till uppställningsplats för bärbara stegar. Brandförsvaret påpekar även att om utrymningsstrategin som beskrivs i planen ändras till att inkludera höjdfordon så kommer uppställningsplatser för brandförsvarets höjdfordon att behöva ordnas. Om lägen för entréer bestäms inom detaljplanen behöver ytterligare behov av räddningsvägar kontrolleras. Brandförsvaret påpekar att det är viktigt att det vid färdigställande av kvarteren tydliggörs genom skyltning om bjälklag på gårdar är körbara eller ej.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden skriver att innan startbesked ges behöver det säkerställas att marken är lämplig för planens ändamål och att sanering har skett till godkända nivåer. De menar att man i det fortsatta planarbetet behöver ta hänsyn till risken för återinträning av flyktiga markföroreningar in i

byggnader. Nämnden ser positivt på att flera byggnader i bullerutsatta lägen planeras för centrumverksamhet och inte bostäder. De anser att mindre enkelriktade lägenheter inte ska placeras ut mot bullerutsatta gator. Nämnden skriver att plankartan behöver kompletteras med störningsskyddsbestämmelser för förskolans friytor i syfte att säkerställa att den bullerskärm som föreslås förverkligas.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att dagsljusstillgången i området kan bli för låg med de föreslagna antalet våningar. De skriver även att den framtagna dagsljusstudien saknar balkonger. Nämnden anser att den nya bebyggelsen ska utformas så att befintliga fastigheter inte skuggas helt eller delvis året runt.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden skriver att en lång utbyggnadstid kan påverka närboende negativt vad gäller till exempel buller, damm och byggtrafik. Nämnden anser att planbeskrivningen och fortsatt genomförande behöver hantera frågan om hur störningar kan begränsas och hur rivnings- och byggnationstiden kan bli så kort som möjligt. Nämnden skriver också att eftersom spannmål har lagrats inom området kan det finnas fler skadedjur här än på andra platser, till exempel råttor. De anser att risken för skadedjur bör hanteras i samband med rivningslov.

Utbildningsnämnden tycker att det är problematiskt att den norra förskolan verkar ligga vid en garageinfart med risk för onödigt mycket avgaser från stillastående bilar som ofta står på tomgång i sådana lägen. De önskar att placeringen justeras.

Uppsala Pensionärsföreningars Samarbetsråd (UPS) skriver att spridning av befintliga markföroreningar till grund- och ytvatten kan medföra stor miljöpåverkan och måste saneras samt att förorenad mark måste schaktas och transporteras till deponi.

Bostadsrättsföreningen Ångkvarnen 2 anser att ökade luftföroreningar inte kan accepteras, vilket är fallet i planförslaget och utredningar. De vill därför se en bredare Ångkvarnsgata som både ökar solinflödet och utvädringen. De föreslår även att träd placeras utmed gatan som ökar trivseln och kan ta upp en del av föroreningarna. De anser även att en bredare gata kan förbättra in- och utfarter från befintliga och tillkommande garage. Vidare skriver de att trafiken på Ångkvarnsgatan bör regleras, till exempel genom att göras enkelriktad i nordvästlig riktning, göras till återvändsgata eller att genomfartstrafik helt förbjuds. Detta i syfte att minska utsläppen samt förbättra för gående och cyklister.

Sport- och rekreationsfastigheter AB skriver att det finns risk för att ljus från Studenternas idrottsplats spiller in i lägenheter som vetter mot väster. De skriver också att det på kvällar och helger kan förekomma buller från idrottsplatsen som påverkar boende och verksamheter, om inte bostäderna ljudisolerats tillfredställande. De informerar även om att allmänna parkeringar kan belastas av publik till elitmatcher kvällar och helger.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Bullerutredningen har reviderats avseende trafikprognoser och prognosår. Utredningen har även kompletterats med en beskrivning av både idrottsbuller och ljudnivåer från konserter från Studenternas idrottsplats. I bullerutredningen har de ekvivalenta ljudnivåerna vid fasad beräknats och redovisas vid skisserade byggnaders fasader samt 1,5 m över mark. En viss variation fås i de ekvivalenta ljudnivåerna vid fasad men variationen ligger inom respektive intervall. Redovisningen avser därvid alla våningsplan trots att det inte är redovisat med fasadritningar.

Kommunen anser inte att det är lämpligt att reglera lägenheters storlek eller planlösning i detaljplanen. Det finns då en risk att regler kring buller hinner ändras innan detaljplanen genomförs, vilket är problematiskt. Detaljplanen möjliggör att skapa lägenheter som är mindre än 35 kvadratmeter eller som har hälften av bostadsrummen mot en tyst eller ljuddämpad sida. Detaljplanen har kompletterats med en planbestämmelse om den bullerskärm som förutsätts i utredningen för den fristående förskolan. Jordmassor med halter över de platsspecifika riktvärdena som gäller för ner till två meters djup kommer att saneras, oavsett om det behöver schaktas för byggnation eller ej. Vid byggnation kommer san-

nolikt anläggningsdjupet generellt inte vara större än två meter, med undantag vid befintliga silokällare. Masshantering för djupare massor bedöms därmed inte behöva utföras. Fortsatt provtagning som kan nyttjas vid saneringsåtgärden ska utföras. I provtagningen kan PCB-analyser läggas till prover som tas ut i anslutning till transformatorstationen. Dioxinanalyser planeras också att tas i området för att säkerställa acceptabla nivåer. Det finns platsspecifika värden som ska uppfyllas även under två meters djup.

En vanlig skyddsåtgärd gällande ånginträngning av flyktiga föroreningar är att man bygger på samma sätt som där det finns risk för markradon, dvs med radonsäker grundläggning. Detta är möjligt att göra i området.

Detaljplanen har en bestämmelse som anger att startbesked inte får ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet har säkerställts genom att eventuella markföroreningar har avhjälpats eller en skydds- eller säkerhetsåtgärd har kommit till stånd.

Detaljplanen har kompletterats med en beskrivning av behovet av brandposter i området. Placeringen av brandposter hanteras i den senare detaljprojekteringen. Planbeskrivningen har även kompletterats med en tydligare beskrivning av hur utrymningen av byggnaderna kan fungera. Gårdarna är inte planerade att användas för varken biltrafik eller räddningsfordon, utan det behöver skötas från omgivande gator. Detaljplanen möjliggör att gårdarna kan anläggas som terrasser på en höjd som är en meter högre än gatan. Med denna nivåskillnad finns det ingen risk för att fordon kör in på gården.

Planhandlingen har kompletterats med en dagsljusstudie som visar påverkan på befintliga bostäder utmed Ångkvarnsgatan. Den nya bebyggelsen kommer att påverka dagsljusstillgången för befintliga lägenheter.

I planbeskrivningen står det att en riskanalys som omfattar besiktning av grannfastigheterna ska göras innan byggstart. Det är dock inte något som juridiskt kan regleras i detaljplanen, utan styrs av andra regelverk i samband med byggnation. Byggaktören är ansvarig för att skador på intilliggande fastigheter inte uppkommer i samband med nybyggnation. Exploatören är också ansvarig att ta fram erforderliga riskutredningar i samband med byggskedet. Exploatören är därmed ansvarig för eventuella skador som uppkommer på intilliggande bebyggelse om det kan konstateras att skadorna uppkommit med anledning av det intilliggande projektet. Riskanalysen upprättas i samband med bygglovets eller innan byggaktören får startbesked.

Garageinfarten till bostäderna i det norra kvarteret är inte tänkt att ligga intill entrén till förskolan. De flesta förskolor planeras så att entrén för barnen vänds mot gården eftersom det underlättar utevistelse. Därmed bör risken vara liten för att avgaser når förskolan. Förskolans gård ligger även skyddad innanför byggnaderna. Därmed finns mycket goda förutsättningar för en god luftkvalitet där.

Enligt de spridningsberäkningar som gjorts av luftföroreningar i området kommer samtliga miljökvalitetsnormer för luft att klaras och nivåerna bedöms därmed ligga på en acceptabel nivå. I jämförelse med nuläget kommer dock halterna av partiklar, PM10, att öka något längs Ångkvarnsgatan, Sågargatan och Industrigatan. Ökningen beror på förtätningen av den höga bebyggelsen vilket minskar utvädringen av luftföroreningar i gatunivå samt ökade utsläpp på grund av ökad trafik. Miljökvalitetsnormen för NO₂ klaras också i hela planområdet och jämförelse med nuläget kommer halterna dessutom att minska i stort sett hela planområdet, trots försämrad utvädring och ökad trafik på vissa gator. Förklaringen är att fordonsparken väntas bli renare i och med att hårdare utsläppskrav på kväveoxider än i nuläget får genomslag.

Planbeskrivningen kompletteras med en bedömning av ljusstörningar från Studenternas idrottsplats.

Tullgarns pumpstation

Länsstyrelsen anser att de åtgärder som nämns i utredningen av Tullgarns pumpstation behöver utredas vidare och bör fastställas i planbestämmelser på plankartan.

Uppsala Vatten AB skriver att ett respektavstånd om minst 50 meter till skola och bostäder är nödvändigt för att inte olägenheter för människors hälsa ska uppstå. De anger att även förskolans gård behöver placeras utanför respektavståndet. Uppsala Vatten skriver även att det bostadshus vars ena hörn ligger inom respektavståndet behöver planeras så att luktolägenheter undviks. Det är främst bostäder placerade från våning fyra och uppåt som är utsatta. De anger att balkonger inte bör placeras i riktning mot pumpstationen, samt att tilluft för ventilation behöver ligga utanför respektavståndet. Uppsala Vatten anser inte heller att det är lämpligt med entré till restaurang eller kafé i riktning mot pumpstationen.

Uppsala Vatten anger att de behöver ha åtkomst för underhåll av skruvpumparna i pumpstationen och att åtkomsten behöver ordnas inom den föreslagna parken. Ytan behöver därför vara fri från buskar, träd och annat som förhindrar uppställning av kranbil. De tycker att illustrationen på sidan 33 och 45 i planbeskrivningen behöver ändras utifrån detta.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att ett skyddsavstånd på minst 50 meter kring Tullgarns pumpstation ska hållas för att minska risken för luktstörningar. De anger även att höjdsättningen kring pumpstationen behöver studeras för att säkerställa att den inte översvämmas vid kraftiga regn då det skulle kunna leda till en bräddning av avloppsvatten.

Utbildningsnämnden anser att närheten till pumpstationen för den planerade intilliggande förskolan är problematisk och att åtgärder behöver vidtas för att minska risken för dålig lukt.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Utredningen av Tullgarns pumpstation har reviderats avseende vilka åtgärder som är aktuella. Sedan den tidigare utredningen togs fram har Uppsala Vatten genomfört ett antal åtgärder av pumpstationen.

Plankartan förses med planbestämmelser som anger att de intilliggande bostäderna inte tillåts tilluft i riktning mot pumpstationen. En planbestämmelse läggs även till som anger att det inte får finnas entré till restaurang eller kafé i riktning mot pumpstationen, då det inte är lämpligt med livsmedelshantering i det läget. Stadsbyggnadsförvaltningen anser dock inte att det är skäligt att förbjuda balkonger i detta läge. En balkong kan den boende välja själv om hen vill vistas på vid eventuell dålig lukt, och det är möjligt att stänga dörren och därmed hindra luktspridning in i bostaden. Platsen det avser kommer även att ha ett av områdets finaste lägen åt sydväst och med fin utsikt, vilket är en boendekvalitet.

Förskolans gård har justerats så att den ligger utanför skyddsavståndet på 50 meter från pumpstationen. Genom att minska förskolan storlek från 4 till 3 avdelningar kommer gården bli tillräckligt stor.

Parken kommer att utformas så att Uppsala Vatten har möjlighet till underhåll av skruvpumparna i pumpstationen. Parkens utformning har inte studerats i detalj i detaljplaneskedet.

Baserat på det översvämningsunderlag som tagits fram så kan man se att situationen vid pumpstationen förbättras något jämfört med nuläget. 1997 var det en bräddning vid pumpstationen och stationen har alltså en bräddfunktion. I juli 2018 föll ett kraftigt regn i Uppsala. Trots det bräddades inget vatten från Tullgarns pumpstation och det var inga översvämningsin i pumphuset. Uppsala Vatten bedömer därför att höjdsättningen kring pumpstationen därmed inte är något problem och pumpstationen är inte drabbad av översvämnings- och bräddningsproblem.

Teknisk försörjning

Uppsala Vatten AB anger att de har en befintlig vattenledning söder om pumpstationen som går österut mot Sägargatan. Ledningen kan inte ligga kvar i sitt nuvarande läge vid genomförandet av planen utan behöver flyttas. De menar att genomförandebeskrivningen behöver kompletteras med information om vattenledningen. Vidare skriver Uppsala Vatten att möbleringen av gator med träd behöver samordnas med Uppsala Vattens behov av att placera ledningspaket i gata. De menar att den trädplantering som föreslås på båda sidor av Hugingatan kan komma i konflikt med VA-ledningsdragning.

Vattenfall AB Heat Nordic anger att den planerade bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenätet. De skriver även att eventuell flyttning eller ombyggnation av befintliga fjärrvärmeledningar bekostas av byggherren eller regleras via markavtal med Uppsala kommun. Vidare skriver de att befintliga ledningar måste hållas tillgängliga för Vattenfall AB Heat Nordic under byggtiden samt att befintliga ledningar skyddas i enlighet med gällande markavtal med Uppsala kommun.

Vattenfall Eldistribution AB skriver att angivet E-område i plankartan fungerar. De vill även påminna om vikten av att det behöver finnas tillräckligt med utrymme för infrastruktur under mark, bland annat Vattenfalls elnät markkablar.

Vattenfall Eldistribution har efter samrådet meddelat att det behövs ett större E-området vid parken, än vad man tidigare trott. Anledningen är att man behöver få plats med två transformatorstationer för att kunna försörja hela området med el.

Svenska kraftnät har inget att erinra mot detaljplanen.

Skanova AB skriver att de förväntar sig att åtgärder för nya serviser för att kunna ansluta detaljplaneområdet till Skanovas nät meddelas, möjliggörs och bevakas under ledningssamordningen. Skanova önskar så långt som möjligt att behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge. De skriver vidare att de förutsätter att eventuella åtgärder bekostas av den som initierar åtgärden.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att detaljplanen behöver hantera frågan om fastighetsnära insamling av förpackningar för återvinning och att tillräckliga ytor avsätts för avfallshantering och återvinning. Nya krav på fastighetsnära insamling av förpackningsavfall har beslutats och kommer att träda i kraft de närmaste åren.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Detaljplanens genomförandebeskrivning har kompletterats med information om den berörda vattenledningen. Gatornas utformning samt ledningsdragningar kommer att samordnas och studeras i detalj i senare projekteringsstadium samt ledningssamordning så att det finns tillräckligt med utrymme för all nödvändig infrastruktur under mark.

E-området vid parken har utökats så att en större transformatorstation får plats.

Detaljplanen styr inte storleken eller dispositionen på avfallsutrymmena i området. Det ska dock finnas utrymme för fastighetsnära insamling av förpackningar.

Plantekniska och fastighetsrättsliga frågor

Lantmäterimyndigheten skriver att i plankartan bör planbestämmelsen ”Endast komplementbyggnad får placeras” flyttas till rubriken ”placering”. De anser även att egenskapsbestämmelserna bör hänvisas till lagrum så att det blir tydligt att de är tillåtna enligt PBL.

Lantmäterimyndigheten skriver att det saknas beskrivning av en del berörda detaljplaner och aktbe-teckningar i planbeskrivningen. De tycker att det ska framgå att fastigheten Kungsängen 22:2 ägs av 20 stycken bolag. Myndigheter anser även att det ska informeras i planen om att de nya kvarteren bör

avstyckas till separata fastigheter och att gemensamhetsanläggningar kan behövas. De saknar även information om att det uppstår en ersättningsfråga vid upphävande av ledningsrätt. Lantmäterimyndigheten skriver att de privata trapporna som föreslås på allmän plats med servitutsavtal, är planstridiga så som planen är utformad. De anser även att stycket om konsekvenser för fastigheter bör utvecklas avseende fastigheten Kungsängen 15:1.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Plankartan och planbeskrivningen har ändrats utifrån Lantmäterimyndighetens synpunkter.

Plankartan har reviderats så att det finns utrymme att anlägga trappor intill Jästfabriken.

Bilaga

Länsstyrelsens yttrande

Stadsbyggnadsförvaltningen

Maija Tammela Arvidsson
detaljplanechef

Brita Bugge
planarkitekt

Annika Holma
planarkitekt

Översikt över inkomna samrådsyttranden

	Datum för mottaget yttrande
Myndigheter	Samråd
Kommunala lantmäterimyndigheten	2019-09-27
Länsstyrelsen	2019-10-23
Kommunala nämnder och förvaltningar	
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	2019-11-05
Kulturnämnden	2019-09-27
Äldrenämnden	2019-10-16
Utbildningsnämnden	2019-10-14
Räddningsnämnden (Uppsala Brandförsvär)	2019-10-16
Sakägare och boende inom och utanför planområdet (enligt fastighetsförteckningen)	
Brf Ångkvarnen 1, Hugigatan 11, 757 08 Uppsala	2019-10-15
Brf Ångkvarnen 2, Siktargatan 15, 753 08 Uppsala	2019-10-15
Uppsalahem AB	2019-10-18
Sakägare 1	2019-10-08
Sakägare 2	2019-09-21
Sakägare 3	2019-10-15
Sakägare 4	2019-10-14
Sakägare 5	2019-10-15
Sakägare 6 & 7	2019-10-15
Sakägare 8	2019-10-15
Sakägare 9	2019-10-10
Sakägare 10	2019-10-16
Intresseföreningar och sammanslutningar	
Föreningen Vårda Uppsala	2019-10-15
Yimby Uppsala	2019-10-16
Cykelfrämjandet Uppsala	2019-09-30
Hyresgästföreningen Uppsala-Knivsta	2019-10-16
Uppsala Pensionärsföreningars Samarbetsråd	2019-10-16
Uppsala Industriminnesförening	2019-10-14
Ledningsägare	
Uppsala Vatten och Avfall AB	2019-10-16
Vattenfall AB Heat Nordic	2019-10-16
Vattenfall Eldistribution	2019-10-15
Svenska kraftnät	2019-09-26
Skanova AB	2019-09-11
Trafik	
Region Uppsala, Trafik & Samhälle (UL)	2019-09-20
Luftfartsverket	2019-09-11

	Datum för mottaget yttrande
Swedavia Stockholm Arlanda Airport	2019-09-17
Övriga	
Uppsala kommun Sport- och Rekreativfastigheter AB	2019-10-21
Privatperson 1	2019-10-16
Privatperson 2	2019-10-14
Privatperson 3	2019-09-06
Privatperson 4	2019-10-12
Privatperson 5	2019-10-09
Privatperson 6	2019-10-14
Privatperson 7	2019-10-16