



LÄNSSTYRELSEN  
UPPSALA LÄN

Plan- och bostadsenheten  
Märta Alsén  
010-22 33 424  
marta.alsen@lansstyrelsen.se

YTTRANDE

1(4)

2017-08-24

Dnr: 402-3184-17

Plan- och byggnadsnämnden  
Uppsala kommun  
plan-byggnadsnamnden@uppsala.se

## **Samråd om detaljplan för Kvarteret Vapenhuset, Uppsala kommun, Uppsala län**

### **Redogörelse för ärendet**

Kommunen har översänt rubricerat detaljplaneförslag för samråd enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen (2010:900).

### ***Syftet med planförslaget***

Detaljplanens syfte är att komplettera befintlig bebyggelse med nya byggnader samt att bygga ca 930 bostäder utvidga innerstaden genom att komplettera med stadsmässig bostadsbebyggelse med lokaler i bottenvåningarna längs med Vattholmavägen och Råbyvägen.

Detaljplanen omfattar fastigheterna Kvarngärdet 7:3, 9:1, 9:2, 9:3, 9:5, 9:6 och 9:8. Inom dessa fastigheter prövas möjligheten att bygga cirka 930 bostäder inom befintlig bebyggelsestruktur samt på markparkeringar, uppdelat på två områden. Kvarngärdet 7:3 ligger cirka 300 meter norr om resterande fastigheter. Förslaget innebär att den befintliga montessoriskolan inom fastigheten Kvarngärdet 7:3 rivs och ersätts med bostadshus. Inom planområdet föreslås även två nya förskolor.

### ***Överensstämmelse med översiktsplanen***

Markanvändningen överensstämmer med kommunen översiktsplan (2016) intentioner för området. I Uppsala kommuns översiktsplan (2016) anger kommunen att i de fall park eller natur tas i anspråk för bebyggelse ska det kompenseras med att gröna kvaliteter på andra friytor stärks. Länsstyrelsen anser att kommunen ska förtydliga hur de gröna kvaliteterna ska kompenseras när delar av Kapellgärdesstråket tas i anspråk för bostäder och förskola.

### **Behovsbedömning**

Länsstyrelsen yttrade sig över behovsbedömningen 2015-02-24 (dnr:402-7618-17) Länsstyrelsen bedömer, med beaktande av kriterierna i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (MKB), att rubricerad detaljplan inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken (MB).



## Frågor som bevakas av Länsstyrelsen enligt 11 kap 10 § PBL

### *Hälsa och säkerhet*

#### Buller

Eftersom detaljplanen påbörjades före den 2 januari 2015 gäller inte 2 kap 6a § PBL, och inte heller förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Istället tillämpas äldre bestämmelser angående buller vid bostadsbyggnader. Boverkets allmänna råd om buller i planeringen 2008:1 är tillämpliga.

Enligt Boverkets allmänna råd om buller i planeringen 2008:1 är huvudregeln vid planering för bostadsbebyggelse att den ekvivalenta ljudnivån vid fasad ska uppgå till högst 55 dB(A). Avstegsfall innebär att högre ekvivalent bullernivå kan accepteras om bostäder planeras så att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet är vända mot tyst sida (högst 45dB(A) ekvivalentnivå) eller i vart fall ljuddämpad sida (45-55 dB(A) ekvivalentnivå) Där det inte är möjligt att klara 50 dBA utmed samtliga våningsplan på ljuddämpad sida bör det accepteras upp till 55 dBA vid fasad, normalt för lägenheter i de övre våningsplanen. 50 dBA bör dock alltid uppfyllas för flertalet lägenheter samt vid uteplatser och gårdsytor. Det centrala läget med mycket god tillgång på kollektivtrafik motiverar, enligt Länsstyrelsens mening, att avstegsfall enligt Boverkets allmänna råd 2008:1 kan tillämpas.

Länsstyrelsen anser att stor hänsyn ska tas till bullerfrågan vid placering och utformning av byggnader. I de allmänna råden betonas vikten av att avvägningar görs mellan å ena sidan en så god ljudmiljö som möjligt och å andra sidan de andra fördelar som finns med en tänkt lokalisering och utformning av bebyggelsen. Vid tillämpning av avstegsfall ska kommunen kunna visa att alla alternativa, rimliga lösningar att klara bullerriktvärdena har prövats. Av planhandlingarna framgår inte om och i så fall vilka alternativa placeringar och utformningar av byggnaderna som har övervägts och studerats. Inom planområdet föreslås tekniska ljuddämpade lösningar i form av skärmar för att uppnå riktvärdena för buller i de extra bullerutsatta hörnlägena. Länsstyrelsen anser, vilket också framgår av Boverkets allmänna råd, att tekniska lösningar bör användas med urskiljning och inte som en generell metod att kringgå riktvärden.

Längs Vattholmavägen föreslås en lägre bebyggelse i två till tre våningar med en bokomliggande utskjutande sicksack-formad byggnad innanför. Av bullerutredningen framgår att flera av dessa låga byggnader längs Vattholmavägen inte har någon sida där de ekvivalenta bullernivåerna understiger 55 dBA. Om avstegsfall skall tillämpas innebär det att högre ekvivalent bullernivå kan accepteras om bostäder planeras så att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet är vända mot tyst sida (högst 45 dB(A) ekvivalentnivå) eller i vart fall ljuddämpad sida (45-50 dB(A) ekvivalentnivå). I detaljplanen finns en planbestämmelse om att ”minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida om bullernivåerna överstiger 55 dBA ekvivalent utanför fasad på bostadshus”. Länsstyrelsen anser att kommunen ska redovisa hur alla bostäder längs



Vattholmavägen skall få tillgång till en tyst eller i vart fall ljuddämpad sida. Länsstyrelsen anser att detaljplanen i sin nuvarande utformning inte är godtagbar för de lägre byggnader längs Vattholmavägen som i den aktuella utformningen saknar ljuddämpad sida.

### Övriga synpunkter

#### Barnperspektivet

När det gäller de föreslagna förskolornas utemiljö vill Länsstyrelsen hänvisa till Boverkets allmänna råd (2015:1) om friyta för lek och utevistelse vid fritidshem, förskolor, skolor eller liknande verksamhet. Friytan bör kännetecknas av goda sol- och skuggförhållanden, god luftkvalitet samt god ljudkvalitet”. Även i Boverkets rapport *Gör plats för barn och unga* (2015:8) finns vägledning för planering, utformning och förvaltning av skolans och förskolans utemiljö. Länsstyrelsen anser att kommunen ska säkerställa att tillräckliga ytor för lek finns när förskolor flyttas, se Lokalprogram utemiljö förskola och grundskola, beslut i UBN 2015-10-28. Barnens perspektiv omhändertas inte i tillräcklig omfattning på det sätt som planen nu är utformad.

#### Biotopskydd

Kommunen har angett att biotopskyddsdispens behöver sökas om alléer ska tas ned, Länsstyrelsen upplyser om att för att dispens från biotopskyddet ska kunna medges krävs att det föreligger särskilda skäl. Kommunen anger i planbeskrivningen att det inom planområdet finns alléer som inte uppnår statusen som krävs för att uppfylla det generella biotopskyddet. Länsstyrelsen upplyser om att om kommunen ersatt äldre träd i befintlig allé omfattas de ändå av det generella biotopskyddet oavsett det specifika trädets ålder.

För de alléer som kommer att bevaras bör sakkunnig utreda hur nära befintliga träd som nya byggnader kan placeras utan att skada trädens rötter och stammar. I planhandlingarna anges att kastanjeallén utmed Vattholmavägen ska bevaras samt att ny bebyggelse ska placeras ca 5 meter från allén, Länsstyrelsen anser att det behöver utredas av sakkunnig om det är ett tillräckligt stort avstånd för att träden inte ska skadas.

#### Grönstruktur

Det gröna stråket, Kapellgärdesstråket, som sträcker sig från koloniområdet söder om Råbyvägen, och i praktiken via alléer ytterligare några kvarter söderut, över Råbyvägen och vidare genom kvarteret norrut ut mot Uppsalas utkant kommer att klippas av vid det föreslagna nya torget. En välbekant Uppsalamiljö kommer på så sätt förändras i och med att planen genomförs. Då kommunen i översiktsplanen lyfter betydelsen av genomgående gröna stråk anser Länsstyrelsen att kommunen bör tydliggöra planens påverkan på Kapellgärdesstråket. Genomgående gröna stråk kan utgöra viktiga spridningskorridorer genom städer och ha stor betydelse för att möjliggöra för ekosystemtjänster i städer. Därför anser Länsstyrelsen att kommunen bör redovisa hur de ekologiska värdena påverkas av förändringar i Kapellgärdesstråket. Länsstyrelsen anser att kommunens planer på att utveckla



LÄNSSTYRELSEN  
UPPSALA LÄN

YTTRANDE

4(4)

2017-08-24

Dnr: 402-3184-17

Höganäsparken är viktiga och värdefulla mot bakgrund mot den föreslagna exploateringen.

### Kulturmiljö

Länsstyrelsen anser att de bebyggelsehistoriska värdena som finns i planområdet främst kan knytas till de befintliga skivhusens arkitektoniska egenskaper.

Kommunen anger att för att den tillkommande bebyggelsen ska vara tydligt urskiljbar från den ursprungliga ska de tillkommande punkthusen ges möjlighet att vara högre än de befintliga husen. Länsstyrelsen anser att byggnadernas volym samt dess täta placering gör dem tydligt urskiljbara från befintlig bebyggelse.

### Deltagare

Enhetschef för Plan- och bostadsenheten Annika Israelsson har beslutat i detta ärende. Planhandläggare Märta Alsén har varit föredragande. I den slutliga handläggningen har också naturvårdshandläggare Urban Westerlind, samt bebyggelseantikvarie Henrik Gartz.

Annika Israelsson

Märta Alsén

### SÄNDLISTA

Trafikverket Region Öst, eskilstuna@trafikverket.se

Lantmäterimyndigheten Uppsala kommun, lantmaterimyndigheten@uppsala.se