

Stadsbyggnadsförvaltningen

Datum:
2019-11-04Diarienummer:
PBN 2014-001703Handläggare:
Saga Wingård

Samrådsredogörelse Detaljplan för kvarteret Vapenhuset, med flera

Normalt planförfarande

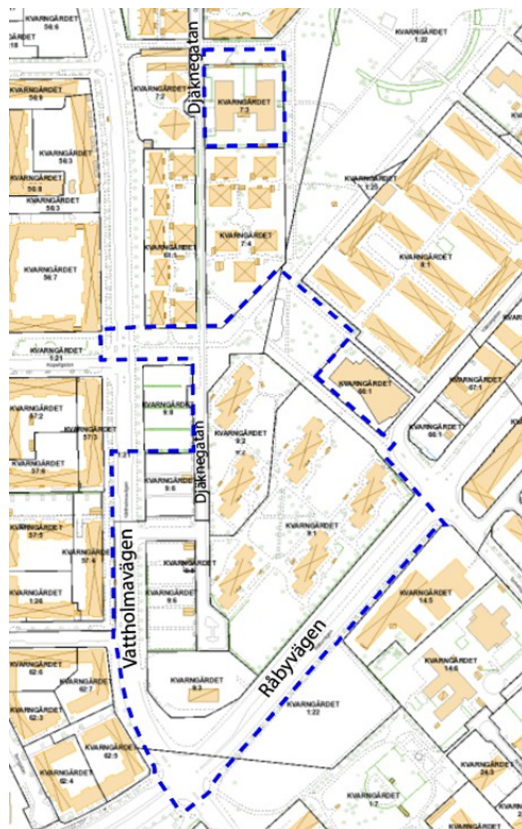


Bild 1 Orienteringskarta med planområdet markerat med blå streckad linje

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att utvidga innerstaden genom att komplettera med stadsmässig bostadsbebyggelse med lokaler i bottenvåningarna längs med Vattholmavägen och Råbyvägen, samt att uppnå en mer effektiv markanvändning med kompletterande bostadsbebyggelse inom befintligt studentbostadsområde och inom fastigheten Kvarngärdet 7:3. De nya byggnaderna ska samspela med befintligt kulturhistorisk värdefull bebyggelse inom kvarteret samt bidra till Råbyvägen och Vattholmavägens omvandling till stadsgator.

Samrådsyttrande

Totalt antal inkomna	32
----------------------	----

Beslutsdatum

Beslut om planuppdrag	28 augusti 2014
Beslut samråd	27 april 2017
Samråd	11 maj 2017 - 24 augusti 2017

Innehåll

Detaljplanens syfte	2
Sammanfattning av samrådet	4
Sammanfattning av ändringar i förslaget.....	4
Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:.....	5
Sammanfattning av inkomna synpunkter från samrådet och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning	7
Översikt över inkomna samrådsyttrande	27

Sammanfattning av samrådet

Detaljplanen har varit på samråd mellan 11 maj 2017 och 24 augusti 2017. Ett informationsmöte hölls 29 maj 2017 på Stationsgatan 12 i Uppsala.

Under samrådstiden har 32 skriftliga synpunkter inkommit, varav 4 utan erinran. Synpunkterna behandlar i huvudsak trafik, buller, skala på och gestaltning av nya byggnader, påverkan på grannar. Länsstyrelsens synpunkter berör huvudsakligen buller, barns utemiljö, biotopskyddade träd och Kapellgärdesstråket.

Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kapitlet miljöbalken, enligt sitt yttrande daterat 2015-02-24.

Länsstyrelsens yttrande bifogas även i sin helhet.

Sammanfattning av ändringar i förslaget

Nedan listas de största förändringarna sedan samrådet.

Ändringar från samrådet:

- Kvarngärdet 9:8 har utgått ur planen, av ekonomiska skäl, på begäran av fastighetsägaren.
- Som en följd av att Kvarngärdet 9:8 utgått kan kostnaden för flytt av befintlig fjärrvärmeledning kan inte täckas. Därmed utgår även det nordligaste punkthuset ur planförslaget.
- Ett flertal olika alternativ för förskolornas storlek och placering har studerats. Trafiksäkerheten och möjlighet till friyta har varit vägledande. Friytans storlek beror på antalet avdelningar, men bedöms uppgå till mellan 20–25 kvadratmeter per barn. Kommunens gällande riktlinjer anger att friyta kan minskas till ner till 20 kvadratmeter per barn om förskolan ligger i anslutning till park. Båda förskoletomterna ligger i direkt anslutning till Kapellgärdesparken.
- Kraven på lokaler i bottenvåningen har setts över. Bland annat ställs nu krav på en stor lokal i bottenvåningen mot torget för att öka sannolikheten att en livsmedelsbutik etableras inom planområdet.
- Varsamhetsbestämmelser för befintliga skivhus har införts.
- Bullerutredning, solstudier, dagvattenutredning inklusive utredning om rinnflod, PM om att bygga nära ledningar och förprojektering Råbyvägen och södra delen av Vattholmavägen har uppdaterats.
- Planhandlingen har uppdaterats med ny information angående ”*Risikanalyser av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt*”. Planområdet ligger inom område med måttlig känslighet. Detta har inte påverkat planens utformning.
- Förprojektering och trafiksimulering har genererat mindre justeringar mellan allmän plats och kvartersmark längs Råbyvägen.
- Pastorsgatan mellan Djäknegatan och Råbyvägen har breddats något för att möjliggöra cykling i båda riktningarna
- Okulärbesiktning av hästkastanjer på Vattholmavägen, samt bedömning av att bygga intill en biotopskyddad kastanjeallé har genomförts.

- Byggrättsgränsen vid Vattholmavägen har flyttats ett par meter längre österut för att ge plats åt kastanjeallén och ha tillräckligt avstånd till befintlig dagvattenledning.
- Samtliga planbestämmelser har setts över för att anpassas till Boverkets planbestämmelsekatalog. För Kvarngärdet 9:6 och 7:3 har planen anpassats för att möjliggöra mer än en typ av bebyggelsestruktur.

Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:

Inom samrådskretsen

Ej tillgodosedda synpunkter	Samråd
Länsstyrelsen	X
Kommunala lantmäterimyndigheten	X
Brf Tornet 5	X
Brf Hermes	X
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	X
Äldrenämnden	X
Utbildningsförvaltningen	X
Kulturnämnden	X
Uppsala brandförsvär	X
Handelskammaren	X
Handikappföreningarnas samarbetsorgan i Uppsala	X
Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd	X
Föreningen Vårda Uppsala	X
Vattenfall Värme Uppsala AB	X
Uppsala Vatten och Avfall AB	X
Telia Sonera Skanova Access AB	X
Sakägare 1	X
Sakägare 2	X
Sakägare 3	X
Sakägare 4	X
Sakägare 5	X
Sakägare 6	X
Sakägare 7	X

Övriga för kännedom:

Övriga för kännedom	Samråd
Privatperson 1	X
Privatperson 2	X
Privatperson 3	X

Övriga för kännedom	Samråd
Privatperson 4	X

Utan erinran: Svenska Kraftnät, Trafikverket, Kollektivtrafikförvaltningen UL, LFV

Sammanfattning av inkomna synpunkter från samrådet och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Nedan sammanfattas inkomna synpunkter och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning.

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer att rubricerad detaljplan inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken (MB).

Länsstyrelsen påpekar att eftersom detaljplanen påbörjades före den 2 januari är Boverkets allmänna råd om buller i planeringen 2008:1 är tillämpliga. Det centrala läget med mycket god tillgång på kollektivtrafik motiverar, enligt länsstyrelsens mening, att avstegsfall, dvs att minst hälften av bostadsrummen ska vara placerade mot tyst eller ljuddämpad sida tillämpas. Länsstyrelsen påpekar att 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. Länsstyrelsen påpekar att det 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 bakomliggande utskjutande sicksack-formad byggnad innanför. Länsstyrelsen har uppfattat det som att den lägre bebyggelsen längs Vattholmavägen saknar tyst eller ljuddämpad sida. Länsstyrelsen anser att kommunen ska redovisa hur alla bostäder längs Vattholmavägen ska få tillgång till en tyst eller ljuddämpad sida.

Länsstyrelsen anser att detaljplanen i sin nuvarande utformning inte är godtagbar för de lägre byggnader längs Vattholmavägen om den aktuella utformningen saknar ljuddämpad sida.

När det gäller de föreslagna förskolornas utemiljö hänvisar Länsstyrelsen till Boverkets allmänna råd (2015:1) om friyta för lek och utevistelse vid fritidshem, förskolor, skolor eller liknande verksamhet. Även i Boverkets rapport *Gör plats för barn och unga* (2015:8) finns vägledning för planering, utformning och förvaltning av skolans och förskolornas 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. Enligt länsstyrelsen omhändertas inte barnens perspektiv i tillräcklig omfattning på det sätt som samrådsförslaget var utformat.

Länsstyrelsen upplyser om att för att dispens från biotopskyddet för alléer ska kunna medges krävs att det föreligger särskilda skäl. Länsstyrelsen upplyser även om att om de yngre träden längs Råbyvägen är ersättningsträd för en äldre allé omfattas de ändå av det generella biotopskyddet. 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.

Länsstyrelsen påpekar vikten av Kapellgärdesstråket och anser att kommunen bör redovisa hur kvaliteterna bevaras och kompenseras. Dock skriver länsstyrelsen att Kapellgärdesstråket börjar söder om Råbyvägen vid Höganäshöjden.

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

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömning

Den föreslagna bebyggelsestrukturen innebär att minst hälften av bostadsrummen kan placeras mot tyst eller ljuddämpad sida, med undantag för vissa hörnlägenheter. Byggnaderna placeras mot gatorna för att skapa bullerskyddande gårdar. Vid hörn löses tyst sida exempelvis med hjälp av delvis inglasade balkonger. Lägenhetslösningarna har setts över för att minska antalet lägenheter som kräver tekniska lösningar för att uppnå kraven på tyst sida. Det är mellan 10-15 % av lägenheterna i flerbostadshusen mot gatan som kräver teknisk lösning för att klara kraven på tyst sida. Totalt sett är det under 10 % av alla nya lägenheter inom planområdet som kräver tekniska lösningar.

Uppsalahems byggnad längs med Vattholmavägen har en annan utformning än den klassiska kvartersstrukturen. Den låga två till trevåningsbebyggelsen längs Vattholmavägen får en tyst/ljuddämpad sida delvis in under sjuvåningsdelen av byggnaden. Bullerutredningen har förtydligats sedan samrådet. På hela östra sidan av den lägre byggnadsdelen (två till trevåningsdelen mot Vattholmavägen) uppnås bullerkraven för ljuddämpad sida. I samrådsversionen av bullerutredningen kunde vissa av beräkningspunkterna som gällde sjuvåningsdelen missuppfattas för att gälla lågdelen. Sammantaget ger byggnadens utformning inte fler utan snarare färre lägenheter som måste lösas med någon typ av speciallösning för att uppnå bullerriktvärden, än klassisk kvartersstruktur. Planen medger dock även att kvarteret bebyggs med mer klassisk kvartersstruktur. Lägenhetslösningar styrs inte i detaljplanen, men bestämmelser om att minst hälften av bostadsrummen ska vara lokaliserade mot tyst eller ljuddämpad sida finns.

Förskolegårdarnas storlek har setts över inför granskning. Förskolornas placering har justerats. Det nya förslaget skapar en säkrare trafikmiljö och med hänsyn till att båda förskolorna ligger intill Kapellgärdesparken, uppnås kommunens gällande riktvärden med minst 20 kvadratmeter friyta per barn.

Fasadlivet längs Vattholmavägen har flyttats in så att det är 7 meter från stam till fasad. Detta har av sakkunnig bedömts, med särskilda åtgärder, vara möjligt utan att skada träden. Allén längs Råbyvägen på Uppsalahems mark är enligt uppgift inte en kompensation för en tidigare allé och bedöms inte som biotopskyddad. Detta har länsstyrelsen bekräftat vid särskilt möte gällande biotopskyddade träd. Dispensansökan för de alléer som behöver tas ner hanteras parallellt med planläggningen.

Kapellgärdesstråket slutar enligt översiktsplanen i södra änden av Kapellgärdesparken, men fortsätter i praktiken även västerut med kopplingen mot Portalparken. Därmed är det endast förskolebyggnaden och förskolegården som inkräktar något på Kapellgärdesstråkets sträckning. En förskola ger dock tillskott till stråket av en större lekplats som kan nyttjas när förskolan inte är öppen.

De befintliga skivhusens karaktär säkras genom en planbestämmelse.

Kommunala lantmäterimyndigheten

Kommunala lantmäterimyndigheten påpekar att det finns en ledningsrätt som passerar bland annat Kvarngärdet 9:8, som måste omprövas eller upphävas för att marken ska kunna bebyggas.

Fastighetsbeteckningar saknas i grundkartan.

Om det är tänkt att flera fastigheter ska ha samma kvartersgator, innergårdar med mera så anser lantmäteriet att flera markreservat bör markeras i plankartan. Det bör framgå av rubriken fastighetsrättsliga åtgärder att gemensamhetsanläggningar kan komma att bildas för dagvattenhantering.

Lantmäteriet påpekar också att fel lagfaren ägare för fastigheterna Kvarngärdet 7:3, 9:1-2 och 9:6.

Om anslutningsavgift ska betalas till Uppsala Vatten bör detta framgå av planbeskrivningen. Avfallshanteringen efter planens genomförande bör förtydligas.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömning

Kvarngärdet 9:8 har utgått ut planområdet. Grundkartan innehåller nu fastighetsbeteckningar.

Planen styr inte fastighetsindelning. Markreservat för eventuella gemensamma ytor bedöms som för detaljerat, då framtida fastighetsbildning inte är bestämd. Bestämmelsen om gemensamhetsanläggning för dagvatten har tagits bort. Gemensamhetsanläggning bör kunna bildas vid behov av att gemensamt hantera dagvattnet även om ingen särskild plats pekats ut i plankartan.

Lagfaren ägare för fastigheterna 7:3, 9:1-2 och 9:6 har ändrats efter samrådstiden, vilket innebär att informationen i planbeskrivningen nu är korrekt.

Information om Uppsala vattens anslutningsavgift har lagts in i planbeskrivningen. En översyn av avfallshanteringslösningarna har gjorts.

Bostadsrättsföreningen Tornet 5

Föreningen ser positivt på ambitionen att förnya och utveckla det nuvarande trista området vid bensinmacken. Föreslaget torg och kommersiella verksamheter kommer också göra området mer levande.

Föreningen är dock oroliga för att den föreslagna bebyggelsen genom sin höjd och placering väsentligt försämrar ljusförhållandena för deras hus. De föreslår därför att bebyggelsen i kvarteret närmast korsningen Vattholmavägen/Råbyvägen förskjuts ytterligare in från Vattholmavägen och att byggnaden ges en lägre höjd på maximalt fem våningar. Placeringen av de nya byggnaderna anses också behöva justeras för att förbättra ljusförhållandena inom kvarteret Tornet. Av samma skäl anser föreningen att torgets längre öppna sida läggs mot Vattholmavägen istället för mot Råbyleden.

Med tillkommande bebyggelse och tätare gatumiljö kommer trafikbuller att öka. Föreningen anser att ytterligare bullerberäkningar krävs och att målet bör vara att reducera verkliga och upplevda bullernivåer till en lägre nivå än dagens.

Föreningen är också oroliga för markstabiliteten bland annat till följd av dagvattenflöden, vatteninfiltration och övriga markföroreningar. Redan nu finns

tydliga skakningar och gungningar till följd av den tunga trafiken till byggarbetsplatsen intill.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömning

Kvarteret i korsningen Råbyvägen/Vattholmavägen har endast omarbetats något efter samråd. Av- ståndet till kvarteret Tornet har ökat marginellt. Torgets något avlånga form beror på högersvängfältet på Råbyvägen, vilket innebär att långsidan måste vara mot Råbyvägen.

Trafikprognoser för Råbyvägen och Vattholmavägen visar på att trafiken kommer att minska på de båda gatorna, vilket också minskar trafikbullernivåerna.

Planbeskrivningen har förtydligats med informationen att en riskanalys som omfattar besiktning av grannfastigheterna ska göras innan byggstart. Det är dock inte något som juridiskt kan regleras i detaljplan, utan styrs av andra regelverk i samband med byggnation. Enligt svensk lagstiftning (plan- och bygglagen, miljöbalken och svensk standard) är byggaktören 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 genomförandet av detaljplanen, det vill säga i samband med bygglovet eller innan byggaktören får startbesked.

Bostadsrättsföreningen Hermes

Bostadsrättsföreningen har inget att invända mot samrådsförslaget, men är mycket oroliga över att deras byggnad kommer att skadas i samband med byggnation på Kvarngärdet 9:3. Byggnaden är mycket vibrationskänslig och drabbades av sprickbildning i samband med att bostadshus uppfördes på Portalgatan/Torngatan.

Inför den byggnation som nu planeras kräver bostadsrättsföreningen Hermes att byggherren på egen bekostnad säkerställer att vibrationsmätare installeras innan byggnationen påbörjas och att dessa mätare kvarstår under hela byggnationsprocessen och regelbundet kontrolleras. Dessutom att byggherren genomför en okulär besiktning med tillhörande skriftlig dokumentation av iakttagelser.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömning

Planbeskrivningen har förtydligats med informationen att en riskanalys som omfattar besiktning av grannfastigheterna ska göras innan byggstart. Det är dock inte något som juridiskt kan regleras i detaljplan, utan styrs av andra regelverk i samband med byggnation. Enligt svensk lagstiftning (plan- och bygglagen, miljöbalken och svensk standard) är byggaktören 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 genomförandet av detaljplanen, det vill säga i samband med bygglovet eller innan byggaktören får startbesked.

Sakägare 1

En privatperson anser att förslaget i sin helhet innebär en stor förbättring, men har en synpunkt. Samrådsförslaget innebär enligt privatpersonen en stor risk för barn på väg till och från den planerade förskolan samt för trafiken. Som boende intill den befintliga Montessoriskolan har de sett att föräldrar lämnar sina barn till skola och dagis med bil och det blir därför trångt vid Montessoriskolan. Det händer ofta att föräldrar inte använder Djäknegatan norrifrån till den nuvarande skolan utan kör på cykelbanan eller trottoaren söderifrån. Med föreslagen gatustruktur finns det en stor risk att föräldrar kommer använda Djäknegatan och parkera nära parken och därigenom orsaka problem för cykeltrafiken.

Privatpersonen förslår att Djäknegatan lämnas som den är nu utan nordlig förbindelse mot Vattholmavägen. Detta kommer göra det svårare för genomgående trafik med bil utan att förändra framkomligheten för boende i bostadsrättsföreningen Djäknen eller de boende i de nyuppförda byggnaderna. Biltrafik över cykelvägen norrifrån kan hindras med betongsuggor eller liknande på cykelvägen. Det finns redan nu en svängbar grind som hindrar viss genomfart för biltrafik på cykelvägen.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömning

Kopplingen mellan Vattholmavägen och Djäknegatan norr om Kvarngärdet 9:8 bedöms inte påverka eventuell olaglig körning på gång- och cykelbanan norrut. Betongsuggor kan inte placeras ut på denna sträckan eftersom sopbilar och eventuella utryckningsfordon måste kunna ta sig igenom området. Möjligheten att ta sig till och från de planerade förskolorna i en trafikskyddad miljö bedöms som god från ett relativt stort upptagningsområde med tanke på kopplingen norrut i Kapellgärdesstråket.

Sakägare 2

Privatpersonerna har sin balkong ut mot Vattholmavägen. De anser att eftersom Uppsala kommun tidigare godkänt balkonger ut mot Vattholmavägen söderut borde kommunen nu inte stänga ute solljuset med nya byggnader. Längre upp på Vattholmavägen finns inte balkonger ut mot Vattholmavägen på samma sätt. Det vore därför enligt privatpersonerna bättre att placera högre bostadshus där.

De menar att någon ljusundersökning inte gjorts för deras fastighet utan endast kvarteret Vapenhuset. Denna ljusundersökning skulle ha visat att grannhusen förmodligen inte skulle ha någon sol från våning ett till tre. De önskar att det görs en ljusmätning även för deras hus.

Deras önskemål är att torget görs större och att det hus som ska byggas direkt vid torget sänks åtminstone två till tre våningar.

I området kring det som nu ska byggas, Tornträdgården finns ingen trevlig mötesplats. Privatpersonerna uppfattade på informationsmötet under samrådstiden att förvaltningens motivering till varför torget inte är så stort, var att det blivit stök på andra torg.

De nämner också att det skrivits mycket om förtätning av innerstaden i UNT. Bygganden är bra men måste det bli så höga hus och mörker för andra? De är också oroliga att risken att det blir tomma lägenheter för att människor inte har råd att köpa eller hyra bostäder med de priser som nu är. Det skulle vara så tråkigt om det blev en död stadsdel med outhyrta och inga butiker etc.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömning

Kvarngärdet och Kapellgärdet omvandlas succesivt, vilket innebär att förutsättningar som till exempel ljusförhållanden kan förändras efter hand för befintliga bostäder. Vattholmavägen är relativt bred, vilket gör att byggnadsförslaget bedömts lämpligt trots att det finns balkonger på andra sidan gatan.

En solstudie har gjorts som även innefattar befintlig bebyggelse. Några ljusberäkningar kopplat till detaljplanen har inte gjorts, varken för tillkommande eller befintliga byggnader.

Att torget inte görs större har ingenting med stök på andra torg att göra. Skalan på torget hålls ner eftersom torget ligger i anslutning till en stor trafik Korsning. Ett större torg riskerar att uppfattas som ödsligt.

Skalan på den tillkommande bebyggelsen relaterar till omkringliggande relativt ny bebyggelse. Byggaktörerna väntar generellt med att starta projekt om det inte finns tillräckligt med köpare.

Sakägare 3

En boende i Bostadsrättsföreningen Tornet, tycker att det är fel att bygga ett åttavåningshus på den gamla St1-mackens tomt så nära Vattholmavägen som möjligt. Byggnaden inom kvarteret Tornet på andra sidan Vattholmavägen står närmare gatan än husen längre norrut. Den nya byggnaden skulle skymma solen och ljuset insläppet väldigt mycket samt riskera att öka bullernivåerna när ljudet studsar mellan husen.

Den boende tycker att man ska bygga huset i högst tre våningar mot Vattholmavägen och att trädallén på båda sidor om Vattholmavägen ska fortsätta ända fram till Råbyvägen. Det nya huset på St1- mackens tomt bör flyttas bort från Vattholmavägen med flera meter. Det nya torget i hörnet Vattholmavägen/Råbyvägen bör ha sin längsta sida mot Vattholmavägen. Allt detta för att man ska få mera ljus, mindre buller, en grönare och trevligare miljö. Privatpersonen påpekar även att det förekommer skakningar i deras hus.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömning

Kvarteret i korsningen Råbyvägen/Vattholmavägen har endast omarbetats något efter samråd. Avståndet till kvarteret Tornet har ökat marginellt. Höjderna har inte justerats. Skalan stämmer överens med omgivande bebyggelse och motsvarande stadsbyggnadsprojekt i närområdet. Torgets något avlånga form beror på högersvängfältet på Råbyvägen, vilket innebär att långsidan måste vara mot Råbyvägen.

Sakägare 4

Boende i närområdet vänder sig mot förslaget på åtgärder i norra delen av Höganäshöjden, samt att de enligt planbeskrivningen ska minska barriäreffekten på Råbyvägen. Privatpersonen anser att den skog som finns mellan kolonilotterna och Råbyvägen utgör ett skydd för de som vistas i övriga delen av Höganäshöjden. Det som skyddas har mänskliga mått, vilket knappast kan sägas om Råbyvägen.

Privatpersonen vänder sig även mot att begreppet torg används för den platsbildning som planeras i korsningen Vattholmavägen-Råbyvägen. Privatpersonen anser också

att det istället borde byggas vidare på idén med huset på andra sidan gatan inom kvarteret Tornet som bildar någon form av portalmotiv som i någon form kunde upprepas för att åstadkomma ett sammanhängande rum som entré till allén mot norr.

Det som föreslås för den fortsatta sträckningen utefter Vattholmavägens östra sida innebär enligt privatpersonen en ovanlig och något trasslig hantering av allémotivet som form. Den föreslagna längan lagd i sicksack, framför vilken mindre hus, i lägre våningshöjd, placerats, berikar inte rumsbildningen enligt privatpersonen. Privatpersonen anser att det sicksackiga huset bör tas bort och ersättas med likformiga, men inte ensartade, fasader.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att den skogsridda som finns i norra delen av Höganäshöjden bidrar till Råbyvägens barriärverkan.

Det har varit ett medvetet val att inte bygga vidare på idén med ett torn på vardera sidan av gatan som skapar någon form av portal norrut. Det nya torget blir en mötesplats och butikslokaler samlas kring denna punkt.

Den föreslagna sicksackformade byggnaden kvarstår. Planen har dock öppnats upp för att även möjliggöra en annan bebyggelseutformning.

Sakägare 5

En privatperson anser att husen på Kvarngärdet 7:3 är för höga jämfört med omkringliggande hus. De hus som omgärdar är enbart 2 våningar (på sydsidan) eller tre våningar (på norrsidan) höga. Dessutom kommer dessa planerade hus ligga precis bredvid Kapellgärdesparken. Detta innebär att de rent estetiskt inte passar höjdmässigt och bör därför maximalt ha tre våningar.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömning

Bebyggelseförslaget på Kvarngärdet 7:3 har omarbetats sedan samråd. Byggnaderna är dock fortsatt högre än tre våningar, men lägre än kvarteren i söder just med hänsyn till omgivande bebyggelse.

Sakägare 6

Privatpersonen är tveksam till att låta tillkommande studenthusen få en mörk fasad och dessutom låta dem bli högre än de befintliga skivhusen eftersom det riskerar att göra lägenheterna i de befintliga skivhusen avsevärt mörkare än i nuläget. Privatpersonen påpekar också att de planerade husens utformning avviker så mycket från de befintliga skivhusen att det är osäkert om den arkitektoniska enhetlighet som nu råder i området kommer att kunna skönjas, annat än från fågelperspektiv, efter att de planerade husen har byggts. Överlag tror privatpersonen att en lite mer diskret utformning skulle få de nya husen att på ett mer naturligt sätt smälta in bland omgivande bebyggelsen.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömning

Färg och gestaltning av de nya byggnaderna styrs inte i detalj av detaljplanen. Från de flesta punkterna inom studentbostadsområdet kommer flera av de befintliga och flera av de nya byggnaderna att kunna uppfattas vilket bidrar till känslan av enhetlighet.

Sakägare 7

Privatpersonen ser positivt på att man "färdigställer" området längs Vattholmavägen och bygger bostäder på de ytor som idag är parkering med mera. Privatpersonen är även positiv till att det planeras för centrumverksamhet och handel, men tycker att planen är för defensiv. För att uppnå målet om en mötesplats vid det blivande torget vid Råbyvägen och mer liv och rörelse behövs det mer yta för handel än vad som anses som minsta yta på plankartan. Kapellgärdet har mycket lite service och handel och till exempel skulle det behövas en mataffär.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömning

Förvaltningen har uppmärksammat behovet av en livsmedelsbutik i området. Ett läge intill det nya torget har identifierats. Minsta yta för handel har ökats och nu gäller krav på handel i hela bottenvåningen mot Råbyvägen för kvarteret intill det nya torget.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har synpunkter på planförslaget utifrån risk för ökade luftföroreningshalter och ökad bullerexponering, på dagvattenhanteringen, på förskolegårdens storlek, samt vad gäller behovet att stärka områdets ekosystemtjänster när grönytor försvinner. Nämnden bedömer att nuvarande planförslag kommer att försvåra möjligheterna att uppnå miljökvalitetsmålen *En god bebyggd miljö* och *Frisk luft*.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har tolkat bullerutredningen som att vissa av huskroppar som ligger utmed Vattholmavägen kommer att få ljudnivåer runt 60 dBA ekvivalent på båda sidor av huset.

Nämnden anser inte att det är en acceptabel ljudmiljö eftersom det inte finns en bullerdämpad sida. Bostadshuset som kommer ligga i hörnet Vattholmavägen/Råbyvägen har ljudnivåer mellan 60-67 dBA ekvivalent utmed ytterfasaden. Nämnden anser inte att det är lämpligt med bostäder om den ekvivalenta ljudnivån överskrider 60 dBA. Därför anser nämnden att de bullerutsatta delarna av byggnaden bör planläggas för handel. Nämnden anser att de bullerdämpande åtgärderna som kommer att bli nödvändiga på flera platser inom planen även ska synas i plankartan i form av en planbestämmelse som säkerställer att åtgärderna genomförs.

Nämnden ställer sig positiv till de föreslagna systemlösningarna för dagvattenhantering, men anser att de bör gälla för hela området. De två olika dagvattenutredningarna för området skapar en otydlighet. De föreslagna reningsåtgärderna i dagvattenutredningen för Kvarngärdet 9:8 anser inte nämnden vara tillräckliga. Hela området bör hanteras samlat med samma ambitioner när det gäller rening och fördröjning. Samtliga ytor för dagvattenhantering bör markeras med en planbestämmelse i plankartan.

Nämnden ser positivt på att området och dagvattenhanteringen planeras utifrån risken för översvämning.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att placeringen av förskoletomterna är bra då de ligger inne i bostadsområdet och utsätts för låga halter av luftföroreningar och trafikbuller. Nämnden vill dock understryka att ytkravet på minst 20 kvadratmeter per barn inte ska underskridas eftersom det redan är ett minimikrav och ett avsteg från de rekommenderade 40 kvadratmeter per barn. En taggård kompenserar enligt nämnden inte för barns behov av att kunna röra sig fritt i en naturlig miljö. Eftersom området har tillgängliga grönytor anser nämnden att förskolegården ska utökas så att 20 kvadratmeter per barn uppnås.

Nämnden påpekar att delar av Kapellgärdesstråket kommer att tas i anspråk av ny bebyggelse. Den gröna öppna ytan norr om Korskyrkan kommer att bebyggas med en förskola, vilket leder till att grönyta tas i anspråk samt att befintliga träd och buskar kommer att tas ned och ersättas. Delar av de gröna ytorna mellan skivhusen kommer försvinna när området förtätas. Den gröna ytan utmed Råbyvägen som ligger framför skivhusen och nu används som fotbollsplan kommer också delvis att försvinna.

I översiktsplanen gäller generellt för gröna stråk och dagvattenstråk att parker, natur och andra gröna kvaliteter ska tas till vara, utvecklas och kopplas samman till trygga och tillgängliga rörelsestråk. I de fall park eller natur tas i anspråk för bebyggelse ska det kompenseras med att gröna kvaliteter på andra friytor stärks. Nämnden saknar en redogörelse över vilka ekosystemtjänster som kommer att byggas bort när området förtätas och stora grönytor försvinner. För att kompensera för de ytor och kvaliteter som byggs bort bör förslag till kompensationsåtgärder göras inom det befintliga bostadsområdet.

Nämnden anser inte att de föreslagna kompensationsåtgärderna i Höganäshöjden är tillräckliga.

Nämnden bedömer att det finns förutsättningar att stärka de ekologiska och sociala kvaliteterna inom området genom genomtänkta och anpassade åtgärder. Planläggningen av kvarteret Vapenhuset bör även utveckla gröna kvaliteter inom området som kan påverka luft och bullersituationen positivt.

Gröna tak kan till exempel påverka bullersituationen positivt och växtlighet i gaturummet kan förbättra luftsituationen. Nämnden anser att planeringsredskapet grönytefaktor bör användas, på samma sätt som i Östra Salabacke och Ulleråker, även i kvarteret Vapenhuset.

Sammanfattningsvis anser nämnden att en plan av den storleken som Vapenhuset, bör ha en tydligare sammanhållen hållbarhetsstrategi.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömning

Bullerutredningen och hur bullerriktvärden är tänkta att uppfyllas för respektive projekt har förtydligats. Tyst sida uppnås även för bebyggelsen längs Vattholmavägen. Bestämmelsen om att minst hälften av bostadsrummen ska placeras mot tyst eller luddämpad sida finns på samtliga ställen där bullernivåerna överstiger riktvärdena. I hörnlägen kan teknisk lösning krävas för att uppnå kravet. Eftersom tekniska lösningar kan utformas på olika sett hanteras detta i bygglovsskedet.

Kvarngärdet 9:8 har utgått ur planområdet. Dagvattenutredningen tar ett samlat grepp på hela planområdet. Utpekade lägen för fördröjningsmagasin för dagvatten regleras i plankartan.

Förslaget om förskolegård på tak för att uppnå 20 kvadratmeter per barn har tagits bort. Båda förskolegårdarna har förutsättningar för minst 20 kvadratmeter friyta per barn på marken.

Detaljplanen för kvarteret Vapenhuset m. fl. skiljer sig från de stora projekten Östra Sala backe och Ulleråker i form av att kommunen inte säljer marken. Krav på gröneytefaktor är något som främst kan regleras markanvisningsavtal och i samband med köpeavtal.

Delar av grönytan norr om Korskyrkan tas i anspråk till följd av detaljplanen. Dessutom försvinner vissa gröna ytor inom studentbostadsområdet. Stora ytor som idag är hårdgjorda parkeringsplatser eller en bensinstation omvandlas till gårdar med grönska för de boende. Även en framtida förskolegård har stort behov av grönska, vilket innebär att påverkan på Kapellgärdesstråket till följd av exploateringen bedöms som begränsad. Biotopskyddade alléer som behöver tas ner för att möjliggöra bebyggelsen ska kompenseras i närområdet. Kompensationsåtgärder i Höganäshöjden syftar framförallt till att tillgängliggöra ett grönområde som idag har mycket låga vistelsevärden. Påverkan på befintliga ekosystemtjänster bedöms som låg.

Äldrenämnden

Äldrenämnden anser att tillgängligheten till och inom området samt till närliggande grönområden, trafiksäkerheten, buller och luftföroreningar kan behöva beaktas ytterligare ur ett äldreperspektiv.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömning

Trafiksäkerheten, tillgängligheten till Höganäshöjden och kopplingarna upp mot Kapellgärdesparken har studerats ytterligare och redovisas tydligare i planbeskrivningen. Bullerutredningen har uppdaterats och vissa åtgärder har genomförts.

Utbildningsförvaltningen

Utbildningsförvaltningen ställer sig positiv till att möjlighet för flera förskoleplatser ges inom planbeskrivningen, men konstaterar samtidigt att ersättning för förlorade skolplatser inte planeras. Uppsala Montessoriskola är idag en liten enparallellig lågstadieskola, men behovet av skolplatser är idag stort inom de centralare delarna av Uppsala. Om denna skola rivs och inte ersätts blir det ytterligare elever som ska rymmas på skolorna i närområdet, men också elever som tvingas bryta upp utan en alternativ lösning.

Utbildningsförvaltningen vill även påpeka att den föreslagna förskoletomten nordväst om Korskyrkan är för liten för de föreslagna fem avdelningarna om vi ska uppfylla det politiska beslutet om friyta på minst 20 kvadratmeter/barn. Utbildningsförvaltningen hänvisar även till Boverkets allmänna råd om friyta för lek och utevistelse vid förskolor och skolor. Antalet kvadratmeter per barn bedöms inte som avgörande, men med tanke på det u-område som begränsar placering och storlek av ny byggnad samt den

föreslagna gemensamma angöringen ser utbildningsförvaltningen helst att antalet föreslagna platser minskas.

Ovanstående kriterier i de allmänna råden är svåra att uppfylla då det gäller föreslagen förskolegård på tak. Uppsala kommun ser helst att tillräckligt stora gårdar möjliggörs för barnen i markplan. Tillräckligt med skugga är svårt att ordna på solbelysta tak och möjligheter för variation samt för barnen stimulerande utmaningar är begränsade på tak.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömning

Ersättning för Montessoriskolan har inte kunnat lösas inom planen. Däremot ersätts de förskoleplatser som finns inom Montessoriskolan inom planområdet. Dessutom möjliggörs en ny förskola för att även täcka behovet som skapas av att det byggs nya bostäder i området.

Förskolornas placering har setts över. Istället för en liten förskola mellan punkthusen, med svårighet att nå upp till 20 kvadratmeter friyta per barn, skapas en större förskoletomt bakom Korskyrkan.

Denna möjliggör sex avdelningars förskola med friyta på mellan 25-30 kvadratmeter per barn. Friyta på tak är inte längre aktuellt. Denna placering ger också bättre trafiklösningar med säkrare skolvägar.

Inom Kvarngärdet 7:3 möjliggörs för tre avdelningars förskola. Friyta på 20 kvadratmeter per barn eller mer kan uppnås.

Kulturnämnden

Kulturnämnden föreslår att detaljplanen kompletteras med bestämmelser som främjar att identifierade värden hos exteriören på skivhusen omhändertas.

Kulturnämnden vill uppmärksamma att ett stadsliv i mänsklig skala även kräver samlingslokaler.

Kulturnämnden förutsätter att kulturförvaltningen ges möjlighet att delta i torgets konstnärliga gestaltning och att möjligheten till att utplacera offentlig konst undersöks.

Kulturnämnden påpekar också att barnperspektivet behöver förtydligas och arbetas in i förslaget.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömning

Planbestämmelser angående skivhusens exteriör har lagts till.

Planen ger möjlighet till samlingslokaler. Stora delar av ytorna mot de stora gatorna planläggs för bostäder och centrumverksamhet. Minsta storlek på lokaler styrs, men inte största storlek.

Torget konstnärliga gestaltning och att möjligheten till att utplacera offentlig konst undersöks i ett senare skede.

Barnperspektivet har jobbat in ytterligare i förslaget, med större yta för förskolegårdarna samt en mer trafiksäker lösning för angöring till förskolorna.

Uppsala brandförsvär

Uppsala brandförsvär påpekar att det är viktigt att brandförsvaret har tillgänglighet till de nya byggnaderna. Ett räddningsfordon ska kunna komma inom 50 meter från alla byggnader i området. Finns inte körbara vägar tillräckligt nära kan räddningsvägar behöva anläggas.

Om brandförsvaret förväntas vara alternativ utrymningsväg från bostadslägenheter på högre höjd än 11 meter från mark, krävs åtkomst för höjdfordon. Detta kommer sannolikt kräva räddningsvägar och uppställningsplatser på de sidor där dessa byggnader inte nås via det ordinarie vägnätet.

Påverkas befintliga brandposter i Djäknegatan av eventuell ledningsflytt vill brandförsvaret vara delaktiga vid fortsatt projektering.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömning

Brandutrymning har studerats av respektive byggaktör och studeras ytterligare i samband med projektering inför bygglovsprocessen. Vissa byggnader kan kräva Tr2 trapphus. Delar av gångnätet inne i bostadsområdet behöver utformas som räddningsvägar. Detta studeras mer detaljerat i samband med projektering.

Handelskammaren

Handelskammaren välkomnar en god hushållning av mark och bedömer förslaget, en förtätning på parkeringsytor och bland relativt gles bebyggelse som rimlig med tanke på det stadsnära läget. Handelskammaren anser dock att plankartan är mer detaljerad än vad som skulle krävas enligt plan- och bygglagen.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömning

Detaljplanen har arbetats om för att ge en något större flexibilitet. Mycket planbestämmelserna bedöms krävas för att klara av projektets relativt komplexa projektförutsättningar och centrala läge.

Handikappföreningarnas samarbetsorgan (HSO) i Uppsala kommun

Handikappföreningarnas samarbetsorgan anser att alla nya byggnader ska vara tillgängliga för alla funktionshindergrupper, som syn, hörsel, människor med svag orienteringsförmåga, allergi och över- känslighet, psykiska funktionshinder med mera.

Buller är den miljöstörning som flest människor blir utsatta för. Studier har visat ökad risk för hjärt- och kärlsjukdomar vid långvarig exponering. Dessutom är människor med hörselnedsättningar speciellt känsliga för buller och bör inte bo i bullerstörda hus. Det är därför av yttersta vikt att inga bostadsrum byggs i områden där 55 dBA överskrids utanför fasad.

Miljökvalitetsmålen för luft ska inte överskridas. HSO delar följande som anges i planbeskrivningen: "Även om miljökvalitetsnormerna klaras är det viktigt med så låg exponering av luftföroreningar som möjligt för människor som kommer att bo och vistas i området. Det beror på att det inte finns någon tröskelnivå under vilken negativa hälsoeffekter kan uteslutas."

Det är av stor vikt att förorenad mark saneras så att inte människor med astma, allergier eller överkänslighetsreaktioner utsätts för markföroreningar.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömning

Tillgängligheten bevakas särskilt i bygglovsskedet, men hänsyn har tagits till detta redan vid planläggning.

Planarbetet utgår från de riktvärden för buller som gäller för planer som påbörjades före 2015. Bullerutredningen har förtydligats inför granskning. Avstegsregeln där minst hälften av bostadsrummen ska placeras mot tyst eller ljuddämpad sida tillämpas. I hörnlägen krävs teknisk lösning för att skapa en artificiell tyst sida.

Vid planläggning prövas i första hand att klara miljökvalitetsnormen. Miljökvalitetsmålen är svåra att uppnå i innerstadslägen med mycket trafik.

Eventuella markföroreningar saneras innan byggnation. Krav på detta regleras i detaljplanen.

Hyresgästföreningen Uppsala-Knivsta

Hyresgästföreningen Uppsala-Knivsta ser positivt på byggande av hyresrätter till en kostnad som människor med olika bakgrund har råd att betala. I övrigt ingen erinran.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömning

Planen styr inte om det blir hyresrätter eller bostadsrätter, men Uppsalahem planerar att bygga hyresrätter både för studenter och andra.

Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd

Uppsala pensionärsföreningar samarbetsråd (UPS) ser planen som väl genomarbetad och ett led i att förtäta den inre staden.

UPS känner en viss oro för eventuella markföroreningar från bensinstationen, men förutsätter att fler undersökningar görs och att marken saneras innan bostäder byggs. UPS undrar även på vilket sätt social konsekvensanalys (SKA) har genomförts.

UPS påpekar att planerat seniorboende kräver närhet till service och bra miljö kring husen. Avståndet till Kvarnens galleria bedöms som stort med hänsyn till och den trafikmiljön som måste passeras. UPS anser att ett torg ska vara inbjudande att besöka och vistas på och önskar uppvärmda bänkar för möjligheten att vila.

UPS ser helst att byggnaderna innehåller både seniorboende och trygghetsboende och föreslår eventuellt samarbete med det särskilda boendet Höganäs.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömning

Markundersökningar har gjorts och inga markföroreningar från bensinmacken har påträffats. Fler undersökningar görs i samband med byggstart. För bostadsändamål ställs krav på sanering ner till så kallad känslig markanvändning.

Social konsekvensanalys har använts som diskussionsunderlag för att analysera planens innehåll. Slutsatser har arbetats in i förslaget samt förts in i planbeskrivningen, men redovisas inte separat.

Inför granskningen har kravet på handel vid kvarteret närmast det nya torget ökat, för att öka chansen att det blir en livsmedelsbutik på platsen och därmed öka tillgänglighet till daglig service.

Utformning och innehållet på torget planeras i ett senare skede.

Detaljplanen kan inte styra vilken typ av boende som planeras, men stadsbyggnadsförvaltningen kan framföra behov och etablera kontakter.

Föreningen Vårda Uppsala

Föreningen Vårda Uppsala saknar skuggstudier och är oroliga sol- och dagsljusförhållanden både bland de föreslagna studentbostäderna och i kvarteret Djäknén (Kvarngärdet 7:3). Sammanfattningsvis anser Föreningen Vårda Uppsala att några av punkthusen i 8 våningar i kvarteret Vapenhuset ska tas bort och att den föreslagna planen för bebyggelsen i kvarteret Djäknén helt arbetas om. Föreningen Vårda Uppsala ger ett plus till den föreslagna veckade huskroppen längs Vattholmavägen, som förtar en annars kompakt murverkan i gaturummet, men föreslår en utveckling av formen från räta vinklar till en mjuk slinga.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömning

Sol/skuggstudie bifogades planen även i samrådet. Sol/skuggstudien har uppdaterats inför granskning. Ett av de planerade punkthusen har tagits bort. Bebyggelseförslaget inom Kvarngärdet 7:3 har arbetats om helt. En mjukare form på den veckade huskroppen har bedömts ge för stora kostnader för att prövas. Planen omöjliggör dock inte en mjukare form.

Vattenfall Värme Uppsala AB

Vattenfall Värme Uppsala AB påpekar att det är viktigt att exploatören kontakter dem i god tid. Detta i synnerhet om planerad bebyggelse medför ändring av ledningsnäten. Den planerade bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenätet. Utsättning av befintliga fjärrvärmeledningar ska begäras innan arbetena sätts igång. Befintliga fjärrvärmeanläggningar måste hållas tillgängliga under byggtiden. Eventuell flyttning/ombyggnad/rivning/deponering av befintliga fjärrvärmeledningar bekostas av byggherren eller regleras via markavtal med Uppsala kommun.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömning

Exploatören och stadsbyggnadsförvaltningen har varit i kontakt med Vattenfall Värme AB angående den fjärrvärmeledning som korsar bland annat Kvarngärdet 9:8. Eftersom Kvarngärdet 9:8 och ett punkthus inom Kvarngärdet 1:21 utgått ur planen måste ledningen inte flyttas till följd av byggnation inom planområdet. En servisledning till Korskyrkan kan behöva flyttas eller sänkas vid genomförande av detaljplanen. Nya servisledningar och förstärkning av befintliga serviser kan krävas i samband med genomförande av detaljplanen.

Uppsala Vatten och Avfall AB

Uppsala Vatten och Avfall AB meddelar att planområdet ingår i verksamhetsområdet för den allmänna VA-anläggningen. Anläggningsavgift ska erläggas enligt gällande taxa. Planområdet ligger inom yttre skyddszon för kommunens vattentäkter.

Inom planområdet finns lågpunkter som översvämmas vid större regn. Uppsala Vatten och Avfall AB efterfrågar utredning som mer specifikt visar vilka styrande markhöjder som behövs inom och i nära anslutning till området för att dagvattnet ska kunna passera vid händelse av skyfall utan att orsaka skador på fastigheter. Markhöjderna behöver tydligt redovisas i planbeskrivningen. Det vore även önskvärt att plankartan försågs med styrande markhöjder. Kartan på sidan 35 i planbeskrivningen behöver förtydligas för att undvika misstolkningar. Befintlig situation bör redovisas på en separat karta.

Uppsala Vatten och Avfall AB anser inte att de PM som beskriver tillvägagångssätt för byggnation nära befintliga ledningar är tillräckligt utförliga och efterlyser en kompletterande utförandebeskrivning för att säkerställa att ledningarna inte påverkas/skadas vid byggnation. Under planens genomförande i planbeskrivningen behöver det framgå att kontrollprogram ska upprättas vid byggnation nära ledning. Kan säker byggnation nära dagvattenledningarna inte säkerställas krävs en ledningsflytt som bekostas av byggherren.

Det finns en vattenledning i områdets nordvästra del där Kapellgatan möter Vattholmavägen som måste säkras upp med u-område alternativt flyttas vid byggnation. Flytt av vattenledningen bekostas av byggherren och regleras i exploateringsavtal. Detta behöver tydliggöras i planbeskrivningens genomförandedel. Uppsala Vatten och Avfall AB har även ledningar som ligger i Djäknegatan mellan fastigheterna Kvarngärdet 9:3 och 9:1. En flytt av dessa ledningar till förlängningen av Portalgatan kommer att utredas av Uppsala Vatten och Avfall AB som återkommer med svar innan granskning. Visar det sig omöjligt att flytta ledningarna måste de säkras upp med ett u-område.

Uppsala Vatten och Avfall AB påpekar att det inte får uppföras byggnader eller fasta konstruktioner inom u-området på den planerade förskoletomten.

Uppsala Vatten och Avfall AB påpekar att möbleringen av gatusektionen i Djäknegatan inte får försvåra åtkomsten till ledningar. Samråd behöver ske med Uppsala Vatten och Avfall AB. Planteringarna får inte innehålla träd som kan skada VA-ledningarna utan de bör bestå av växter och material som lätt kan avlägsnas och ersättas i samband med underhållsarbete.

Uppsala Vatten och Avfall AB redovisar även de krav de ställer på planerade underjordsbehållare för sopor. De påpekar att det inte framgår av planhandlingen vilka avfallsfraktioner som avses för underjordsbehållarna.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömning

Genomförandedelen av planbeskrivningen har kompletterats med information angående Uppsala Vatten och Avfalls anläggningsavgift för vatten och avlopp.

Dagvattenutredning och utredning om rinnflod, kompletteras och justeras i dialog med Uppsala Vatten och Avfall. Lägsta färdig golvhöjd, lägsta höjd för elinstallationer samt vissa markhöjder regleras i plankartan.

PM för byggnation i närheten till de stora dagvattenledningarna i längs Råbyvägen och Vattholmavägen har kompletterats i dialog med Uppsala Vatten och Avfall AB. Fasadliven längs Vattholmavägen har flyttats bakåt både till följd av dagvattenledningen och kastanjeallén.

Kvarngärdet 9:8 har utgått ur planförslaget, vilket innebär att dricksvattenledningen vid Kapellgatan inte behöver flyttas till följd av planen.

Planbeskrivningen har kompletterats med information angående de ledningar som behöver flyttas till följd av byggnationen, samt information om vad som gäller på u-området på förskoletomten.

En översyn av avfallshanteringslösningarna har gjorts. Planen styr inte exakta platser för avfallshanteringen och vilka fraktioner som placeras på de olika ställena är inte något som bestäms i planskedet.

Svenska kraftnät

Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende och har ingenting att erinra mot upprättat förslag. Däremot kan det finnas regionnät inom aktuellt planområde varför regionnätsägare bör höras.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömning

Granskningshandlingarna skickas till kända ledningsägare inom planområdet.

Trafikverket

Trafikverket har inget att invända mot att detaljplanen antas.

Telia Sonera Skanova Access AB

Skanova har markförlagda teleanläggningar som gränsar mot detaljplaneområdet i sydost. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömning

Exploatörerna som är berörda är informerade. En ledningsflytt kan eventuellt bli aktuell då byggrätten placeras nära Skanovas ledning.

Kollektivtrafikförvaltningen UL

Kollektivtrafikförvaltningen UL ser positivt på förtätning inom ett område med god kollektivtrafikförsörjning. UL ser gärna att inflyttade till de nya bostäderna informeras om möjligheterna att nyttja hållbara transportsätt.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömning

Information till de boende om hållbara transportsätt kan vara en del av de mobilitetslösningar som kan komma att krävas för att uppnå kommunens parkeringstal. Detta hanteras i bygglovsskedet och ansvaret ligger på byggaktörerna.

LFV

LFV har inget att erinra men påpekar att i deras remissvar har LFV inte analyserat konsekvenser för flygvägar till och från flygplatser, samt om CNS-utrustning ägd av flygplats kan riskera att bli påverkad. Berörda flygplatser ska därför alltid tillfrågas som sakägare om byggnadsverk över 20 meter ingår i planer, eller om flygplatserna av annan anledning misstänks kunna bli påverkade av en etablering. Med berörd flygplats avses att etableringen hamnar inom cirka 60 km ut från flygplatsen.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömning

Granskningshandlingar skickas även till berörda flygplatser.

Privatperson 1

Privatpersonen anser att planen är svårläst eftersom planbeskrivningen har hänvisningar till fastighetsbeteckningar som inte finns redovisade. Det står även i planbeskrivningen om Höganäsparken utan att det redovisas på någon karta var den ligger.

Privatpersonen påpekar att det inte redovisas något underlag för beslutet att ändra planerna på att ha en gång- och cykeltunnel under Vattholmavägen, vilket var en trafiksäkerhetsåtgärd som fanns med i planerna för området väster om Vattholmavägen, och som skulle öka möjligheten för bland annat barn att röra sig mellan områdena utan att riskera att bli påkörda av bilar. Att den enda anledningen till att bygga en gång- och tunnel skulle vara att ett sådant behov skulle uppstå om man byggde en gång- och cykeltunnel under järnvägen anser privatpersonen inte vara skäl nog. Passagen är redan idag en välanvänd del av cykelnätet mellan nordöstra Uppsala och centrum. Gång- och cykeltunneln anser privatpersonen alltså behövs av säkerhetsskäl och för att minska barriären mellan områdena.

Privatpersonen undrar varifrån det angivna flödet på Råbyvägen ca 11 600 fordon/dygn kommer ifrån. Privatpersonen uppfattar att de redovisade ytorna för gång- och cykel på norra sidan av Råbyvägen är missvisande eftersom de inte överensstämmer med dagens situation. Privatpersonen bedömer att gångytorna kring Råbyvägen och Vattholmavägen är för smala för att uppfylla stadsbyggnadsvisionen.

Privatpersonen saknar en redovisning av hur Råbyvägens sektion ska utformas. Privatpersonen har uppfattat att ytorna för gång- och cykel ska minskas, men tycker att de istället borde breddas.

Privatpersonen undrar också hur vad som menas med förväntningen på låga trafikflöden på Råbyvägen. Påverkas övriga systemet av att Råbyvägen omvandlas till stadsgata? Hur ska korsningen med Vattholmavägen utformas med denna trafiklösning på Råbyvägen?

Privatpersonen tycker att det vore positivt om gående och cyklister separeras längs Vattholmavägen. Privatpersonen saknar en redovisning av hur Vattholmavägen är tänkt att utformas. Kommer säkerhetsutrymme för dörrar på parkerade bilar finnas mellan dessa bilar och cykelbanan?

Privatpersonen ifrågasätter placeringen av vändplanen i änden Klockspelsgatan. Var ska gående ta vägen när de kommer till vändplanen för att kunna röra sig säkert? Privatpersonen saknar även en redovisning av var föreslagen hållplats ska ligga och hur kopplingen mellan Höganäshöjden och området ska kunna förstärkas.

Vid anslutningarna av de lokala gatorna mot Råbyvägen respektive Vattholmavägen redovisas inga ytor för att ge tillräcklig sikt, varken mellan bilar och cyklister eller mellan gående och gående.

Privatpersonen påpekar att längre norrut på Råbyvägen har man misslyckats med att få verksamhetslokaler tillgängliga på ett bra sätt eftersom verksamheterna i bottenvåningen är belägna några trappsteg upp från gångbanenivån.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömning

Fastighetsförteckningarna hade felaktig fallit bort ur samrådskartan. Plankartan har uppdaterats inför granskning. Parken Höganäshöjden har felaktigt kallats för Höganäsparken i samrådshandlingen. Detta har justerats i granskningshandlingen.

Förvaltningen gör bedömningen att en gång- och cykeltunnel snarast skulle öka barriäreffekten mellan områdena om gång- och cykelpassager görs under mark. En gång- och cykeltunnel strider mot målet att omvandla gatan till stadsgata. Motivet har förtydligats i planbeskrivningen.

Det angivna flödet på Råbyvägen cirka 11 600 fordon/dygn är uppmätt 2016. Kommunens trafikprognoser har uppdaterats mellan samråd och granskning. Trafikprognoserna baserar på översiktsplanen. Olika styrmedel leder till en förväntad minskning av trafik på Vattholmavägen och Råbyvägen.

En förprojektering av hela den aktuella sträckan av Råbyvägen samt södra delen av Vattholmavägen har genomförts. Sektionen bygger på samma utgångspunkter som använts för omgivande sträckor av Råbyvägen. Förprojekteringen ger svar på många av privatpersonens frågor, exempelvis att ytor för gång- och cykel ökas längs Råbyvägen och var hållplatsläget vid eventuell framtida spårtrafik är tänkt att placeras.

Trafiksituationen vid vändplanen på Klockspelsgatan har setts över. Endast en förskola placeras i änden gatan, vilket innebär att gång- och cykelstråket kan ledas vidare på ett säkert sett på förskoltomtens västra sida.

Gång- och cykelbanorna görs relativt breda och i de flesta fall förekommer förgårdsmark, vilket ökar sikten.

Tillgängligheten i affärslokaler är viktig och ses över särskilt i bygglovsprövningen. Tillgänglighetslösningar måste även vägas mot översvämningsrisken.

Privatperson 2

Privatpersonen tycker att förslaget ser bra ut längs Vattholmavägen. Förslaget bedöms öka den urbana känslan och tillföra kvaliteter som inte finns på platsen idag. Dock anser privatpersonen att Uppsalahems förtätning borde ha lagts mot Råbyvägen och på så vis skydda befintlig bebyggelse och gårdar från buller från Råbyvägen istället för att placera punkthus inne bland den befintliga bebyggelsen.

Detta är enligt privatpersonen ett exempel på när man förtätar, utan att ge något tillbaka till de boende, utöver fler grannar och mindre grönyta. Gräsytor ut mot Råbyvägen skulle kunna utnyttjas mycket bättre till exempel till riktiga parker, pop up-parker eller skatepark.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömning

Bebyggelse längs med Råbyvägen har studerats, men måtten har bedömts som för små för att få till stadskvaliteter och rimliga boendemiljöer eftersom läget är starkt bullerutsatt. Aktivitetsytor planeras i norra änden av Höganäshöjden. Om Uppsalahem vill anlägga aktivitetsytor på norra sidan av Råbyvägen är det upp till bostadsbolaget och är inget som detaljplanen hindrar.

Privatperson 3

En privatperson anser att sicksackformade byggnaden ger lite av förortskaraktär. Privatpersonen anser att byggnaden bör ersättas med femvåningshus med butiker i bottenplan, så att man uppfattar det som en central del av innerstaden. Ett annat skäl till att den sicksackformade huskroppen bör utgå från planförslaget och ersättas med kvartersstruktur, är att de boende annars enligt privatpersonen får en för liten bostadsgård och för lite solljus.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömning

Förvaltningen bedömer att den sicksackformen är en spännande byggnadsform som kan skapa variation längs Vattholmavägen och Djäknegatan. Den låga bebyggelsen mot Vattholmavägen tar ner skalan och skapar många entréer mot gatan. Planen har dock gjorts mer flexibel, så att även något lägre traditionell kvartersstruktur möjliggörs.

Privatperson 4

En privatperson är generellt positiv till förslaget, men har förslag på några förbättringar. Privatpersonen anser att det föreslagna torget är alldeles för litet, speciellt med tanke på att det är inklämt mellan två ganska trafikerade vägar och två höga fasader.

Privatpersonen påpekar också att vägnätet i området är väldigt grovmaskigt och det föreslås små förändringar av den befintliga strukturen. Privatpersonen anser att för att området ska ge ett urbant intryck och bli en utvidgning av centrum skulle det behövas fler kopplingar genom området. Ett förslag är att åtminstone låta Torkelsgatans förlängning förbi Korskyrkan (blivande Klockspelsgatan) ansluta till Djäknegatan, allra helst mitt emot Kapellgatan. En tydlig gata här skulle enligt privatpersonen ge betydligt bättre orienterbarhet även för fotgängare och cyklister i jämförelse med gångbanorna som finns idag. Privatpersonen föreslår samma lösning som för Djäknegatan, med hastighetsreducerande åtgärder, för att undvika mycket trafik förbi förskolorna. En annan möjlighet är enligt privatpersonen att låta gatan bli en gångfartsgata.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömning

Förvaltningen gör bedömningen att både små och stora torg behövs i staden. Det lilla torget tar ner skalan och skapar en plats för människor att mötas. Torget ligger intill en i övrigt öppen plats eftersom det placerats i en korsning vid två stora gator och riskerar att kännas ödsligt om det görs för stort.

Alternativet att låta Torkelsgatans förlängning (blivande Klockspelsgatan) fortsätta förbi förskolorna har studerats. Det har dock bedömts skapa mycket smittrafik förbi förskolorna, eftersom det är en genare väg från Torkelsgatan till norra änden av Vattholmavägen än att följa Råbyvägen fram till korsningen. Gångfartsgata eller

motsvarande utformning som planeras på Djäknegatan har inte bedömts trafiksäkert utanför förskolan. Att gång- och cykelbanan fortsatt kan finnas kvar har prioriterats.

Bilaga

Länsstyrelsens yttrande

Stadsbyggnadsförvaltningen

Maija Tammela Arvidsson
planchef

Saga Wingård
planarkitekt

Översikt över inkomna samrådsyttrande

Myndigheter	Samråd
Kommunala lantmäterimyndigheten	2017-06-29
Länsstyrelsen	2017-08-24
Sakägare och boende inom och utanför planområdet (enligt fastighetsförteckningen)	
Brf Tornet 5	2017-08-22
Brf Hermes	2017-08-09
Sakägare 1	2017-08-22
Sakägare 2	2017-08-09
Sakägare 3	2017-08-21
Sakägare 4	2017-08-24
Sakägare 5	2017-08-24
Sakägare 6	2017-08-24
Sakägare 7	2017-08-22
Kommunala nämnder, förvaltningar med flera	
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	2017-08-24
Äldrenämnden	2017-08-24
Utbildningsförvaltningen	2017-08-24
Kulturnämnden	2017-06-28
Uppsala brandförsvär	2017-05-26
Intresseföreningar och sammanslutningar	
Handelskammaren	2017-08-24
Handikappföreningarnas samarbetsorgan i Uppsala kommun	2017-08-24
Hyresgästföreningen i Uppsala-Knivsta	2017-08-16
Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd	2017-08-23
Föreningen Vårda Uppsala	2017-08-23
Ledningsägare	
Vattenfall Värme Uppsala AB	2017-09-04
Uppsala Vatten och Avfall AB	2017-08-24
Svenska Kraftnät	2017-07-27
Trafikverket	2017-06-15
Telia Sonera Skanova Access AB	2017-06-05
Företag	
Kollektivtrafikförvaltningen ULS	2017-08-25
LFV	2017-05-18
Övriga	
Privatperson 1	2017-08-24
Privatperson 2	2017-07-07

Myndigheter	Samråd
Privatperson 3	2017-06-16
Privatperson 4	2017-05-13