

Plan- och byggnadsnämnden
Samrådsredogörelse

Datum:
2026-03-30

Diarienummer:
PBN 2025-000290

Handläggare
Sebastian Nordman

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Del av kvarteret Idun, södra

Standardförfarande



Orienteringskarta med planområdets ungefärliga läge markerat med en röd linje.

Orienteringskarta med planområdets ungefärliga läge markerat med en röd linje.

Detaljplanens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra fler bostäder och centrumverksamheter i ett centralt och kollektivtrafiknära läge. Planen syftar också till att möjliggöra en första etapp av en ny gång- och cykelväg mellan Svartbäcksgatan i öst till Fyrisån i väst.

Sammanställning

Samrådsyttranden

Totalt antal inkomna

34

Beslutsdatum

Beslut om planuppdrag

23 januari 2025

Beslut om samråd

23 januari 2025

Samråd

7 februari 2025 - 21 mars 2025

Innehåll

Detaljplanens syfte.....	2
Sammanställning	2
Sammanfattning av samrådet.....	4
Sammanfattning av ändringar i förslaget	4
Översikt över inkomna yttranden	4
Sammanfattning av inkomna synpunkter från samrådet och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning.....	6

Sammanfattning av samrådet

Detaljplanen har varit på samråd mellan 7 februari och 21 mars 2025. Ett informationsmöte hölls i Tunabergsskolans matsal den 4 mars 2025. På mötet deltog cirka 40 personer. Underrättelse om samråd gjordes på kommunens digitala anslagstavla. Under samrådsmötet lyftes främst frågor kopplade till parkeringsplatser, antal våningar, omfattningen av den förslagna bebyggelsen och tidplanen. Under mötet framfördes även frågor och synpunkter som inte var direkt kopplade planprocessen. Det rörde bland annat renovering av de befintliga byggnaderna, situationen för nuvarande hyresgäster samt hur belysning och växtlighet sköts inom bostadsområdet.

Under samrådstiden har 34 antal skriftliga synpunkter inkommit. Synpunkterna behandlar i huvudsak den föreslagna bebyggelsens höjd och storlek, dagsljus, parkeringsplatser, vattenfrågor, kulturmiljö och rivning av befintliga byggnader. Länsstyrelsens synpunkter berör huvudsakligen grundvatten, buller, farligt gods, markföroreningar och kulturmiljö.

Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kapitlet miljöbalken, enligt sitt yttrande daterat 2025-03-31.

Länsstyrelsens yttrande bifogas även i sin helhet.

Sammanfattning av ändringar i förslaget

Ändringar från samrådet:

Utredningar

- Riskutredningen, bullerutredningen och dagvattenutredningen har kompletterats.
- En kulturmiljöutredning med tillhörande antikvarisk konsekvensanalys, ett geotekniskt utlåtande, en miljöteknisk markundersökning, en dagsljusstudie och en dagsljusberäkning har tagits fram.

Planbeskrivning

- Detaljplanen tillåter högre byggnader än i samrådet, med syftet att möjliggöra sadeltak och en teknikvåning i punkthuset.
- Avsnittet *Stadsbild, bebyggelse och gestaltning* har reviderats och kompletterats med nya illustrationer.
- Avsnittet *Kulturmiljö* har kompletterats och reviderats.
- Avsnittet *Mark och geoteknik* har kompletterats.
- Avsnittet *Hälsa och säkerhet* har kompletterats avseende risk, buller, brand och markföroreningar.
- Avsnittet *Trafik och tillgänglighet* har kompletterats avseende parkeringsplatser och mobilitetsåtgärder.
- Avsnittet *Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten* har kompletterats och reviderats avseende översvämning och skyfall.
- Avsnittet *Teknisk försörjning* har kompletterats avseende avfallshantering.
- Avsnittet *Genomförandefrågor* har kompletterats avseende fastighetsrättsliga och tekniska frågor.

- Avsnittet *Planens konsekvenser* har kompletterats avseende undersökningen, insyn, solljus, dagsljus, tillgänglighet och folkhälsa.
- Därutöver har ändringar av redaktionell karaktär utförts.

Plankarta

- Högsta tillåtna nockhöjder har höjts ($h_1 + 0,0$).
- Plankartan har kompletterats med en bestämmelse om byggnaders användning (s_3), en varsamhetsbestämmelse (k_1) och en bestämmelse om utförande (b_1). En bestämmelse om byggnaders användning har reviderats (s_2).
- Flera utformningsbestämmelser har reviderats, tagits bort eller tillkommit efter samrådet ($f_3, f_4, f_5, f_6, f_7, f_8, f_9, f_{10}$ och f_{11}).
- En bestämmelse om markens anordnande har reviderats (n_4).
- Markreservat för allmännyttiga ändamål har utökats (u_1).
- Användningsområde för GCVÄG har breddats med en halv meter.
- Planområdet har utvidgats för att möjliggöra ett nytt miljörum.
- Byggrätter inom planområdet har korrigerats.
- Bestämmelse om utfartsförbud har utgått.

Översikt över inkomna yttranden

Inkomna yttranden
Myndigheter
Länsstyrelsen
Trafikverket
Kommunala lantmäterimyndigheten
Region Uppsala, Trafik och samhälle
Kommunala nämnder och bolag
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Utbildningsnämnden
Äldrenämnden
Omsorgsnämnden
Utbildningsnämnden
Räddningsnämnden
Kulturnämnden
Idrotts- och fritidsnämnden
Arbetsmarknadsnämnden
Fyrisgården
Intresseföreningar och sammanslutningar
Funktionsrätt
Hyresgästföreningen

Inkomna yttranden
Synskadades Riksförbund
Föreningen Vårda Uppsala
Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd
Ledningsägare
Uppsala Vatten och Avfall AB
Svenska kraftnät
Telia Skanova
Vattenfall Eldistribution AB
Vattenfall Värme
Privatpersoner
Privatperson 1
Privatperson 2
Privatperson 3
Privatperson 4
Privatperson 5
Privatperson 6
Privatperson 7
Privatperson 8
Privatperson 9
Övriga
PostNord
Swedavia

Sammanfattning av inkomna synpunkter från samrådet och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Nedan sammanfattas inkomna synpunkter och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning.

Synpunkter som antingen enbart ställt sig positivt till planförslaget eller remissinstanser som inte haft några synpunkter redovisas inte nedan. För att ge en god överblick av samrådsyttranden och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är dessa sammanställda ämnesvis.

Synpunkterna är indelade i följande rubriker:

- Stadsbild, bebyggelse och gestaltning
- Konst och kulturmiljö
- Park och natur
- Angöring och parkeringsplatser
- Trafik
- Tillgänglighet och universell utformning
- Sociala frågor
- Grundvatten, dagvatten och skyfall

- Hälsa och säkerhet
- Hållbar utveckling
- Teknisk försörjning
- Planprocess och formalia
- Övrigt

Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Kulturnämnden (KTN) framhåller att de på en övergripande nivå bedömer att utvecklingen av planområdet är positiv och i linje med ambitionerna i gällande översiktsplan och innerstadsstrategi. KTN anser dock att planen inte till fullo uppfyller innerstadsstrategins ambitioner om en blandad och värdetät stadsbebyggelse eftersom den nya bebyggelsen föreslås bli väsentligt högre än den nuvarande.

Kulturmiljönämnden avstyrker planförslaget i sin nuvarande form. KTN anser att de befintliga kultur- och arkitekturhistoriska värden bör utredas och påverkan på stadsbilden av det föreslagna åttavåningshuset bör ytterligare preciseras och bedömas. KTN bedömer att det är möjligt att utreda ett bevarande av den befintliga bebyggelsen som med varsamma kompletteringar och ökade byggrätter i planområdet uppfyller översiktsplanens och innerstadsstrategins ambitioner.

Arbetsmarknadsförvaltningen (på delegation av **arbetsmarknadsnämnden**) har inget att invända mot planen och är positiv till dess syfte att möjliggöra fler bostäder och centrumverksamheter i ett central och kollekttrafiknära läge samt att möjliggöra en första etapp av en gång- och cykelväg mellan Svartbäcksgatan och Fyrisån.

Idrotts- och fritidsnämnden (IFN) påtalar att det i områden som förtätas kan uppstå en brist på friytor som innebär färre utemiljöer och aktivitetsytor. IFN ser positivt på att bostadsgårdarna utformas som två större bostadsgårdar samt att det regleras att dessa bland annat ska vara till för utevistelse och lek, vilket är en förutsättning för god folkhälsa eftersom fler aktivitetsmiljöer leder till ökad fysisk aktivitet.

Föreningen Vårda Uppsala (FVU) avstyrker planförslaget och anser att det redovisade förslaget till ny bebyggelse är oacceptabel. Utformningen anses vara långt ifrån den ambition som i text presenteras i planbeskrivningen och i planbestämmelsen om att utformning ska knyta an till den befintliga bebyggelsen. FVU anser att planförslaget är fragmentariskt och bidrar till att splittra stadsbilden.

FVU framför att kommunen bör ta fram ett övergripande planprogram för hela kvarteret Idun, med fördel även Svartbäcksgatan och områdets längs gatans östra sidan. FVU anser att strävan efter att skapa stadsliv av innerstadskaraktär inom planområdet är långsökt och svåruppnåeligt. FVU menar att planeringen bör fokusera på att stärka stadsbilden på den västra sidan och förnya den östra sidan av Svartbäcksgatan. Avverkning av träd för att omforma allékaraktären till ett stadsstråk anses inte önskvärt.

FVU påtalar att hela området med tvåvåningshus är en 50-talsvariant av den typ av bostadskvarter som karaktäriseras av stora, gröna och medvetet utformade bostadsgårdar som Gunnar Leche introducerat i Uppsala, vilka har skapat goda boendemiljöer.

FVU föreslår att de befintliga tvåvåningshusen från 50-talet, ritade av Gösta Wikfors, bör bevaras och integreras med nytt tillägg. Rivning av de nämnda husen bör undvikas

och nya byggnader bör placeras med hänsyn till de befintliga värdena. Ett punkthus kan uppföras på den stora parkeringen i norr för att knyta samman bebyggelsen söder och norr därom. Däremot bör det säkerställas att de stora träden som bidrar till att skapa en allékaraktär mot de båda fyravåningshusen i norr kan bevaras.

Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråds (UPS) uppfattning är att de boende i området hade trivts med en lägre bebyggelse och lugnare miljö. De påtalar att man bör vara lyhörd för hur de som bor på platsen vill ha det och att det i planhandlingarna inte uttrycks om befolkningen har fått yttra sig, om de vill ha högre hus och ökat stadsliv.

UPS framhåller även att de inte förstår varför man ska riva husen som Gösta Wikforss ritade bara för att de inte går att bygga på med några våningar. UPS menar att husen ser trevliga ut som de är och att de säkert är uppskattade. UPS påtalar även att kommunen bestämt att man inte ska riva hus i onödan, ställa folk på gatan och orsaka mer växthusgaser som påverkar klimatet. I stället ska man renovera där det behövs.

Hyresgästföreningen ser positivt på att Uppsala kommun vill möjliggöra nyproduktion av bostäder i det enligt föreliggande handlingar beskrivna område.

Hyresgästföreningen påpekar dock att flera våningsplan än den nuvarande bebyggelsen och de tillkommande byggkropparna kommer att minska det infallande solljuset till gården samt till en del av lägenheterna, samtidigt som storleken av grönområdet, samt möjligheten till infiltration av nederbörd, minskar. Detta skulle kunna förebyggas med gröna tak på de nya byggnaderna.

Privatperson 1 saknar en utredning och förslag till åtgärder gällande påverkan för boende i kvarter Hagbard. Privatpersonen påpekar att punkthusets placering påverkar samtliga boendes balkonger i huset med portar 62A – 62C, idag finns lång sikt mot domkyrkan.

Personen framhåller även att gården kommer att skärmars av och frågar hur det ska kompenseras. Privatpersonen riktar även frågan ”Varför bygger ni sönder vår stad?” till kommunen.

Privatperson 4 uttrycker stark oro och besvikelse över planer på att bygga ett nytt punkthus på parkeringsplatsen bredvid hennes bostad. Personen beskriver hur bygget skulle leda till ökad insyn, minskat ljusinsläpp och en försämrad utsikt, bland annat mot domkyrkan. Personen är särskilt missnöjd över att punkthuset placeras så nära och att detta påverkar boendemiljön negativt. Personen ifrågasätter varför planeringen tillåter så tät bebyggelse.

Privatperson 5 uttrycker en oro över att den planerade förtätningen med höga hus kommer att påverka områdets karaktär och gårdsytor negativt. Personen menar att husen idag ligger på ett angenämt avstånd från varandra med en begränsad insyn som följd och att gårdarna är en mötesplats för grannar och lekplats för barn.

Privatperson 6 anser att de nya husen planeras för tätt och för högt, vilket påverkar områdets karaktär negativt. I stället föreslås att husen inte bör vara högre än 3 – 4 våningar och att de hus som föreslås rivas i stället bör renoveras. Personen framför att det bör undvikas att bygga ett nytt hus på den nuvarande gården eftersom det skulle skapa trängsel och insyn.

Privatperson 8 skriver att ett åtta våningar högt punkthus på parkeringen kommer medföra olägenhet för de boende i Svartbäcksgatan 62 eftersom höjden avviker från omkringliggande hus samt att punkthuset kommer att skymma deras utsikt och minska solljuset till deras lägenheter. Personen anser att ett bygge i fyra våningar

skulle kunna vara acceptabelt om man kan lösa parkeringsfrågan för boende på ett bra sätt.

Privatperson 9 är kritisk mot beslutet att riva ett av Uppsala bästa stödboenden, och menar att det är ett fruktansvärt beslut som påverkar både stadsbilden och de boende negativt. Platsen beskrivs som fin, mysig och nostalgisk, och borde enligt personen vara kulturmärkt. Det ifrågasätts om hänsyn alls har tagits till de som bor där.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Uppsala växer och befolkningmängden ökar. Kommunens översiktsplan (2016) anger inriktningen för mark- och vattenanvändning i hela kommunen. Bostadsförsörjning är ett kommunalt ansvar och det behöver tillkomma fler bostäder för att möta behovet. Planområdet ligger inom det som i översiktsplanen (2016) kategoriserats som innerstad och stadsstråk, där marken ska användas intensivare och utvecklas med tyngdpunkt på bland annat bostäder. Detta är särskilt prioriterat inom fyra kilometer från centralstationen. Kvarteret Idun ligger inom denna zon och anges som ett område som ska genomgå en omvandling och bidra till en utvidgning av stadskärnan, så att fler människor kan bo och verka på platsen.

Kvarteret Idun har varit föremål för förändringar under lång tid. Mindre byggnader har ersatts av större utifrån en vilja av att effektivisera och möta nya behov som uppstått. Detta har gjort att stadsbilden i såväl kvarteret som utmed Svartbäcksgatan idag är brokig och kulturmiljöns läsbarhet är låg. Denna detaljplan kan ur stadsbildssynpunkt ses som en fortsättning på den utveckling som redan skett i kvarteret. Kvarteret Idun har som helhet en lägre höjdskala mot Fyrisån och en högre höjdskala mot Svartbäcksgatan. Planförslaget har anpassats utifrån detta och trappar ner höjderna mot söder för att möta den lägre bebyggelsen nära Fyrisån. Detaljplanen har även flera bestämmelser som ska säkerställa att den nya bebyggelsen ska anpassas till den befintliga bebyggelsen och utgå från platsens sammanhang. Illustrationerna i planbeskrivningen har utvecklats till granskningen för att förtydliga detta. Samtidigt är illustrationerna enbart exempel på hur husen kan se ut, den slutgiltiga utformningen avgörs i bygglovsskedet.

Utvecklingen av bebyggelsen utmed Svartbäcksgatan kommer ske successivt och planförslaget måste ses i det långsiktiga perspektivet, där målet är att Svartbäcksgatan ska få mer stadsliv och på sikt ska omges av nya stadskvarter. Sammantaget innebär detaljplanen en utveckling som gör att fler människor kan bo i ett centralt och kollektivtrafiknära läge, och en utveckling som är förenlig med innerstadsstrategin och översiktsplanen (2016).

Planbeskrivningens konsekvenskapitel har kompletterats avseende insyn. Avståndet mellan den del av den nya byggnaden som vetter mot gaveln på det befintliga flerbostadshuset (Svartbäcksgatan 62) uppgår till strax över 12 meter, vilket innebär en ökning med 2,5 meter jämfört med samrådsförslaget. Detaljplanen medger även balkonger med ett maximalt djup om 1,5 meter, vilket innebär att avståndet mellan det befintliga husets gavel och balkongerna som minst kan bli cirka 10,5 meter. Det är dock endast en del av gaveln på det befintliga flerbostadshuset som vetter mot den nya bebyggelsen.

Avstånden mellan bostadshuset bedöms vara tillräckliga och medför inte sådan insyn att det skulle utgöra en betydande olägenhet för enskilda boende. Konsekvenserna bedöms vara godtagbara, med hänsyn till platsens centrala läge i staden och att

förändringar i den byggda miljön kan förväntas vid ett centralt stråk som i översiktsplanen är utpekad för förtätning.

Planbeskrivningens konsekvenskapitel har kompletterats avseende solljus och dagsljus. Uppförande av ny bebyggelse i en redan bebyggd miljö kan i många fall leda till skuggning av befintlig bebyggelse. Planområdets riktning och bebyggelseförslagets byggnadssätt med ett punkthus innebär att påverkan på närliggande bebyggelse varierar över dygnet. Av solstudien (Metod, 2026) framgår det att tillgången på solljus är god, sett över ett dygn, för både ny och befintlig bebyggelse.

Efter samrådet har en dagsljusanalys (Metod, 2026) och dagsljusberäkningar (Afry, 2026) tagits fram för att undersöka punkthusets påverkan på flerbostadshuset på Svartbäcksgatan 62.

Detaljplanens påverkan på dagsljusförhållandena har jämförts med Boverkets krav för nybyggnation. Dagsljusanalysen visar att den nya bebyggelsen medför en begränsad tillgång till dagsljus för de lägenheter med rum som vetter mot söder, men att godkända värden är möjliga att uppnå.

För att säkerställa att godkända värden uppnås har en dagsljusberäkning tagits fram. Dagsljusberäkningen visar att de berörda lägenheterna på Svartbäcksgatan 62 kommer att ha en god tillgång till dagsljus och uppfylla dagsljuskravet i Boverkets regler, eftersom samtliga rum uppfyller en median dagsljusfaktor som överstiger 1,0 %.

Utifrån resultatet av solstudien, dagsljusanalysen och dagsljusberäkningarna bedöms konsekvenserna för befintliga boende vara godtagbara och inte utgöra en betydande olägenhet. Både utifrån områdets centrala läge och att förändringar i den byggda miljön kan förväntas längs ett centralt stråk som är utpekad för förtätning i översiktsplanen.

Vad gäller påverkan på enskilda boendes utsikt bedömer stadsbyggnadsförvaltningen att planförslaget innebär en väl avvägd och för detta centrala läge acceptabel förtätning där allmänintresset att tillskapa nya bostäder bedöms väga tyngre än de negativa effekter som planförslaget ger för enskilda boende.

Förvaltningen bedömer att det aktuella planförslaget inte behöver föregås av ett planprogram. Ett genomförande av detaljplanen innebär att träd behöver tas ner men också att en del träd kan sparas.

Kulturmiljö och konst

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Länsstyrelsen skriver att det föreslagna punkthuset är ett nytt inslag i den här delen av Svartbäcken. Länsstyrelsen anser att påverkan på stadsbilden tydligare bör belysas i det fortsatta planarbetet eftersom det nya punkthuset innebär att höjderna trappas upp inom kvarteret. Länsstyrelsen påtalar även att det inte tydligt framgår av planhandlingarna vilka värden som finns i den befintliga bebyggelsen. Länsstyrelsen anser att kommunen till granskningsskedet bör ta fram en kulturmiljöanalys där påverkan på riksintresset, stadsbilden och den befintliga bebyggelsen analyseras vidare. Vidare så bedömer länsstyrelsen utifrån befintliga handlingar att ett genomförande av planen inte riskerar att innebära påtaglig skada på riksintresset.

Kulturnämnden (KTN) anser att det föreliggande planförslaget har negativa effekter på kulturarvet i innerstaden eftersom två tidstypiska byggnader från 1950-talet, ritade av

dåvarande stadsarkitekten Gösta Wikforss, rivs. KTN påpekar att planförslaget inte blivit föremål för någon kulturhistorisk utredning eller konsekvensanalys. Nämnden påtalar att 1900-talts arkitektur är en del av stadens kulturarv som idag i allt högre grad värderas som särskilt värdefull. Eftersom de aktuella byggnaderna är tidstypiska med en hög detaljeringsgrad i utförandet och ritade av en av sin tids mest framträdande arkitekter anser KTN att särskilda beaktanden bör göras. Ambitionen att bevara liknande byggnader söder om planområdet menar KTN är lovärt men eftersom sådana ställningstaganden är föremål för en annan kommande planprocess kan det inte vägas in i kulturmiljönämndens bedömning. KTN anser att utgångspunkten för utveckling av planområdet ur ett kulturarvsperspektiv bör vara att bevara de två byggnaderna från 1950-talet.

KTN anser att den siktstudie som ingår i planhandlingarna är för summarisk för att kunna bedöma konsekvenserna av ett åttavåningshus i en utpekad siktsektor mot Uppsala märkesbyggnader.

KTN rekommenderar fastighetsägaren att, i händelse av planens antagande, säkerställa eventuell byggnadsfast konst i de befintliga byggnaderna inom planområdet.

Privatperson 7 påtalar att husen vid den södra gården ska renoveras för att bevara byggnader med ett kulturhistoriskt värde enligt Uppsalahem. Personen anser att samma logik bör tillämpas på byggnaderna vid den norra gården, eftersom de byggdes samtidigt. Vidare anser personen att rivningen av den norra gården skulle skada det kulturhistoriska värdet för hela bostadsområdet, eftersom de två gårdarna är sammanhängande. Det kulturhistoriska värdet skulle även minska ytterligare med nya högre hus i direkt anslutning till de äldre. Avstånden mellan husen, ihop med de gröna inslagen, är centrala aspekter i det som gör denna typ av 50-talsbostäder speciella och värda att bevara. För att bevara något slags kulturhistoriskt värde menar personen att båda gårdarna behöver bevaras.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

En kulturmiljöanalys (Hus o Historia, 2025) har tagits fram mellan samråd och granskning. Planbeskrivningen har kompletterats avseende påverkan på riksintresset för kulturmiljövård, stadsbilden och den befintliga bebyggelsen. Flerbostadshusen inom planområdet är välbevarade och en rivning av byggnaderna innebär en förlust av kulturvärden, även fast pensionärshemmet inte pekats ut som särskilt värdefull i gällande detaljplan, översiktsplan eller tidigare inventeringar av Uppsalas bebyggelse.

Kvarteret Idun har över tid varit föremål för förändringar. Mindre byggnader har ersatts av större utifrån en vilja av att effektivisera och möta nya behov som uppstått. Detta har gjort att stadsbilden i såväl kvarteret som utmed Svartbäcksgatan idag är brokig och kulturmiljöns läsbarhet är låg. Planförslaget kan ur stadsbildssynpunkt ses som en fortsättning på den utveckling som redan skett i kvarteret. Detaljplanen har även bestämmelser som ska säkerställa att den nya bebyggelsen ska anpassas till den befintliga bebyggelsen och utgå från platsens sammanhang.

I planprocessen, och i övrig stadsplanering, sker alltid avvägningar mellan olika intressen. Bostadsförsörjningen är ett exempel på ett viktigt allmänt intresse. Uppsala växer och behovet av fler bostäder i centrala lägen är stort. Planområdet har ett attraktivt läge med god tillgång till kollektivtrafik, gång- och cykelvägar och service. En omvandling av bebyggelsen inom planområdet ger möjlighet för en mer effektiv

markanvändning och ett tillskott av bostäder, vilket är förenligt med översiktsplanen (2016) och innerstadsstrategin.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att den siktstudie som tagits fram inom ramen för planarbetet är tillräcklig för att kunna bedöma den nya bebyggelsens påverkan på riksintresset för kulturmiljövård.

Park och natur

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Idrotts- och fritidsnämnden (IFN) önskar en tydligare beskrivning över hur tillgängligheten till och från park- och naturområden i planområdets närhet ser ut eftersom det inte finns några park- eller naturområden inom planområdet. IFN framhåller att kopplingen mellan människors bostad och rekreationsområden kan spela en stor roll i människors möjlighet att vara aktiv.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att beskrivningen av närliggande parker, och planerade parker, under rubriken *Park och natur* i planbeskrivningen är tillräcklig.

Angöring och parkeringsplatser

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Funktionsrätt påtalar att det är viktigt att markera ut särskilda parkeringsplatser för rörelsehindrade i plankartan och att dessa placeras inom maximalt 25 meter avstånd från entréer för att säkerställa en fullgod tillgänglighet för alla grupper.

Privatperson 1 frågar hur de parkeringsplatser som idag nyttjas av boende i områdena Idun och Hagbard, samt besökande till Svartbäckens vårdcentral, ska kompenseras när minst ett 60-tal parkeringsplatser föreslås tas bort och ytterligare boende tillkommer.

Privatperson 2 frågar vad som händer med parkeringsplatserna mot huset med adress Svartbäcksgatan 54 A-C.

Privatperson 4 uttrycker oro för hur parkeringsplatserna kommer att påverkas, både under och efter byggtiden.

Privatperson 8 anser att det behöver finnas parkeringsplatser för boende så att man inte behöver leta efter en parkeringsplats någon annanstans i Svartbäcken, det är inte miljövänligt.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

I detaljplanen regleras inte huruvida en parkeringsplats utgör parkering för rörelsehindrade eller inte. Den situationsplan som byggaktören tagit fram redovisar att antalet parkeringsplatser för rörelsehindrade kan tillgodoses för den nya bebyggelsen. Ett slutgiltigt förslag redovisas vid bygglov och tas fram vid kommande projektering, då såväl boarea som entréernas placeringar är bestämda.

När en ny detaljplan för bostäder och verksamheter tas fram ska det säkerställas att det finns plats för de parkeringar som planen ger upphov till. Det görs i förhållande till kommunens parkeringsriktlinjer från 2018. Utgångspunkten för bostäder är 8 parkeringsplatser för bilar per 1000 kvadratmeter boarea (BOA). Med planområdets läge i närhet till turtät kollektivtrafik, service och cykelförbindelser bedöms behovet utgå från parkeringstalet 6 platser per 1000 kvadratmeter BOA. Bostäderna inom planområdet planeras uppgå till cirka 10 400 kvadratmeter bruttoarea (BTA), vilket motsvarar cirka 7 900 kvadratmeter BOA. Fastighetsägaren föreslår även mobilitetstjänster och en ytterligare reduktion av parkeringstalet för bilparkeringar med 20%.

Fastighetsägaren avser att lösa behovet av parkeringsplatser genom markparkering, och i den situationsplan som aktören tagit fram redovisas totalt 62 parkeringsplatser. Detaljplanen medför ett behov av 38 parkeringsplatser, i enlighet med Uppsala kommuns riktvärden för parkeringsplatser på kvartersmark och föreslagna mobilitetstjänster. Övriga 24 parkeringsplatser nyttjas av befintliga hyresgäster som bor i de hus som inte avses rivas motsvarar det totala antalet platser.

Inom planområdet finns det inga parkeringsplatser som enbart är avsedda för Svartbäckens vårdcentral. I dagsläget finns det 18 korttidsplatser inom planområdet och det är Uppsalahem som hanterar uthyrningen av parkeringarna. Det finns inga detaljerade uppgifter om vilka som parkerar där, men de kan användas av bland annat besökare till vårdcentralen liksom övriga besökare till området och den service som finns där. Behovet av parkeringsplatser för verksamheter, inklusive vårdcentralen, är respektive fastighetsägares ansvar att tillgodose inom den egna fastigheten. Detaljplanen innebär inte att specifika parkeringsplatser för vårdcentralen tas bort.

I detaljplanen regleras det inte vart inom området parkeringsplatserna ska lokaliseras. I byggaktörens situationsplan redovisas dock parkeringsplatser mot huset med adress Svartbäcksgatan 54.

Hur parkeringsplatser löses under byggtiden regleras inte i detaljplanen, frågan behöver hanteras i kommande skeden i dialog med fastighetsägaren.

Trafik

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Trafikverket informerar om att byggnader och andra föremål som är högre än 20 meter kan komma att påverka luftfarten. Flygplatser är sakägare för att bedriva flygplatsverksamhet och ska därför samrådats innan det etableras föremål högre än 20 meter. En lokaliseringsbedömning (flyghinderanalys) behöver göras vid varje enskild etablering.

Swedavia meddelar att nuvarande planförslag inte innebär någon negativ påverkan på Stockholm Arlanda flygplats. Swedavia har inga övriga synpunkter och inget att erinra.

Vård- och omsorgsförvaltningen har på delegation från **omsorgsnämnden** och **äldrenämnden** lämnat in två liknande yttranden. Nämnderna påtalar vikten av att separera gång- och cykelvägar från övrig trafik men även från varandra för att säkra trygg gång, med eller utan hjälpmedel. Detta är viktigt för den som rör sig långsammare eller har nedsatt kognition. Gång- och cykelbanan ska vara säkert upplyst och med övriga anpassningar som gör den trygg och säker.

Region Uppsala, Trafik och samhälle har inga synpunkter på planförslaget.

Fyrisgården skriver att de vill uppmärksamma att deras LSS-verksamhet har boende som behöver båda skolskjuts och färdtjänst. Detta innebär att det under vissa tider är många taxibilar som måste komma fram till deras hus på ett smidigt sätt. Fyrisgården menar att det redan idag finns utmaningar och att det är mycket viktigt att taxibilarna kommer fram.

Föreningen Vårda Uppsala anser att en gång- och cykelväg på allmän plats bör säkerställas på hela sträckan mellan Svartbäcksgatan och bron över Fyrisån. Cykelstråket bör även rustas upp och miljön vid de äldre husen från 1800-talet omgestaltas.

Funktionsrätt ifrågasätter behovet av att sammanföra gångtrafikanter och cyklister på den yta som redovisas som allmän gång- och cykelväg där det i dag finns en separat gångbana. Funktionsrätt anser att gångtrafiken och cykeltrafiken måste hållas tydligt separerad för att vara en trygg och tillgänglig miljö för alla trafikanter, de påtalar att gående och cyklister har olika förutsättningar. De menar att en sammanblandning av trafikslagen innebär risker och svårigheter för personer med funktionsnedsättning som inte kan interagera och väja för snabbkörande cyklar lika enkelt som andra.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar Trafikverket yttrande. Berörda sakägare har getts möjlighet att lämna synpunkter under samrådet. Påverkan av tillfälliga höga objekt, såsom eventuella byggkranar, analyseras i genomförandeskedet.

Detaljplanen reglerar inte hur allmänna platser ska utformas. Hur de allmänna platserna ska utformas beslutas i ett senare skede, synpunkter om gång- och cykelvägarna tas vidare inom förvaltningen. Utformning av gång- och cykelvägen, som är allmän plats, ska följa Uppsala kommuns tekniska handbok. De mått som anges i den tekniska handboken är framtagna för nybyggnation. Vid en ombyggnation har kommunen alltid som ambition att leva upp till rekommendationerna, men befintliga omständigheter i form av markägande och fysiska förutsättningar på platsen kan göra att det inte går.

Trottoaren längs med kvartersgatan planläggs som gång- och cykelväg med syftet att säkerställa ett sammanhängande gång- och cykelstråk från Svartbäcksgatan till Fyrisån. Det befintliga gaturummet på platsen är begränsat och nyttjas av flera olika trafikslag, vilket påverkar hur brett gång- och cykelstråket kan vara. Den yta som avsatts som allmän plats och gång- och cykelväg har efter samrådet breddats, från 3,5 meter till 4 meter.

Detaljplanen möjliggör en ny allmän gång- och cykelväg mellan Svartbäcksgatan och Svartbäcken 36:45. För Svartbäcken 36:45 gäller *Detaljplan för del av kv Idun (0380-P2008/8)*, inom vilken det finns en markyta som är planlagd som markreservat och ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykelväg, fram till Fyrisån. Med de regleringar som görs i den aktuella detaljplan skapas förutsättningar för en allmän gång- och cykelväg mellan Svartbäcksgatan och Fyrisån.

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar Fyrisgårdens yttrande och bedömer att föreslagen exploatering inte påverkar framkomligheten för taxibilar i området negativt.

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar Swedavias yttrande.

Tillgänglighet och universell utformning

Vård- och omsorgsförvaltningen har på delegation från **omsorgsnämnden** och **äldrenämnden** lämnat in två liknande yttranden. Nämnderna ser ett behov av att konsekvent och genomgående tillämpa begreppet och principen om universell utformning, såväl i plandokument samt som styrande utgångspunkt för miljöns utformning inom detaljplaneområdet. Universell utformning bör användas som en generell inriktning för utomhusmiljöers och byggnaders utformning. Universell utformning främjar miljöer som är tillgängliga på ett proaktivt och inkluderande sätt, vilket är bra för alla men särskilt viktigt för äldre, barn och personer med funktionsnedsättning. På så sätt kan principen om universell utformning bidra till förbättrad effektivitet genom att undvika dyra särlösningar som kommer till i efterhand. Universell utformning är i linje med plan- och bygglagen (PBL) samt kommunens program och handlingsplaner för en äldrevänlig kommun och full delaktighet för personer med funktionsnedsättning.

Funktionsrätt påtalar att planbeskrivning nämner vikten av tillgänglighet men att den saknar konkreta åtgärder för att säkerställa att gångstråk, offentliga ytor och servicefunktioner är anpassade för personer med olika typer av funktionsnedsättningar. För att skapa en mer inkluderande miljö bör det enligt Funktionsrätt förtydligas i planbeskrivningens illustrationer samt i dess olika avsnitt att tillgänglighet, i dess breda bemärkelse, behöver iakttas i utformandet av området.

Funktionsrätt ser positivt på ambitionen att skapa en blandad bebyggelse med god tillgång till kollektivtrafik samt gång- och cykelvägar. De saknar dock ett bredare perspektiv på tillgänglighet, som omfattar alla typer av funktionsnedsättningar och inte enbart rörelse- och orienteringsförmåga. För att skapa en inkluderande stadsmiljö anser Funktionsrätt att även medicinska och psykiska funktionsnedsättningar ska beaktas i planeringen.

Funktionsrätt menar sammanfattningsvis att planförslaget kan stärkas genom ett bredare funktionsrättsperspektiv och att utforma planbeskrivningen genom universell utformning.

Synskadades Riksförbund (SRF) uttrycker en oro över att cyklister och gående ska dela på den yta som planlagts för allmän gång- och cykelväg. SRF påtalar att gående och cyklister är två olika trafikantslag med olika förutsättningar, förmågor och behov, varför de ska skiljas åt.

SRF påtalar att förgårdsmarken mellan Svartbäcksgatan och de planerade husen endast är två meter bred, vilket anses vara för smalt för att rymma cykelställ och parkerade cyklar utan att skapa hinder för synskadade. SRF påtalar att det finns flera ytor i Uppsala där ytan mellan hus och gata är för liten.

SRF är kritiska till den planerade utformning som redovisas i flera av de illustrationer som används i planbeskrivningen. Det gäller bland annat bredd på gång- och cykelvägar, avsaknad av ledstråk, icke avgränsade cykelparkeringar samt avsaknad av ledstänger. SRF anser att den nuvarande planen inte tar tillräcklig hänsyn till personer med funktionsnedsättning och menar att detta visar på en nonchalant inställning från Uppsala kommun när det gäller att skapa ett inkluderande samhälle.

SRF uttrycker en önskan om att framtida planer ska vara mer inkluderande och ta bättre hänsyn till alla trafikantgrupper, särskilt personer med funktionsnedsättning. De efterlyser en mer genomtänkt och respektfull planering som säkerställer tillgänglighet och användbarhet för alla.

SRF framhåller att planbeskrivningens omslagsbild visar en miljö som inte är tillgänglig för personer med funktionsnedsättning eftersom gångbanan ser för smal ut enligt föreskrifterna, det saknas naturliga eller konstgjorda ledstråk, cykelparkeringen saknar avgränsning och rampen till huset saknar nödvändiga ledstänger med mera. Även om detta inte blir den slutgiltiga utformningen så anser SRF att det tyder på en fortsatt nonchalans från Uppsala kommun i frågan om att samhället ska göras användbart för alla, även människor med funktionsnedsättningar.

SRF påtalar att figur 1 på sidan 6 visar att planområdet ligger i ett fokusområde för stadsliv och att det innebär att höjd behöver tas för fler gående och cyklister. Vidare framför SRF att skissen i figur 8 på sidan 13 bekräftar uppfattningen om illustrationen på planbeskrivningens framsida. SRF menar att de mått som anges för gång- och cykelbanan inte är tillräckligt.

SRF framhåller att det av planbeskrivning framgår att om dagvatten ska hanteras med markavrinning så behöver anläggningen utformas att den är tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. SRF menar att det gäller oavsett markavvattning.

SRF påpekar att det som anges om ramputformning i planbeskrivningen inte ger tillgänglighet eller användbarhet enligt Boverket byggregler eller Boverkets författningssamling. SRF framför att en ramp behöver vara så flack som möjligt och efter 0,5 meters höjdskillnad behövs ett horisontellt vilplan. SRF menar att detta är extra viktigt i det här området som har många äldreboenden och verksamheter för barn och ungdomar med funktionsnedsättningar av olika slag.

Slutligen frågar SRF varför kommunen inte ser till att det blir tillgängligt för personer med funktionsnedsättning trots att lagstiftningen ställer krav på detta. SRF framför att de gärna ställer upp i dialog med kommunen för att räta ut eventuella frågetecken och förhoppningsvis lägga en bra grund för tillgängliga utemiljöer.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Utformning av utemiljöer, dagvattenlösningar, gångstråk och servicefunktioner detaljregleras inte i detaljplanen. Exploatören ansvarar för att säkerställa att mark som är planlagd som kvartersmark är tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Detta följs upp vid kommande bygglovsprövning. Detaljplanen säkerställer att det finns möjlighet för efterföljande skeden att utforma platsen i enlighet med gällande regler för tillgänglighet. I detaljplanen redogörs för konsekvenser av planens genomförande på en översiktlig nivå och inom rad områden, i enlighet med plan- och bygglagen. Delaktighet under planprocessens samråd och granskning dokumenteras inför politiska beslut i samrådsredogörelse (detta dokument) och granskningsutlåtande. Detaljplanen innebär inte något hinder för tillämpning av en universell utformning.

Trottoaren längs med kvartersgatan planläggs som gång- och cykelväg med syftet att säkerställa ett sammanhängande gång- och cykelstråk från Svartbäcksgatan till Fyrisån. Det befintliga gaturummet på platsen är begränsat och nyttjas av flera olika trafikslag, vilket påverkar hur brett gång- och cykelstråket kan vara.

Den yta som avsatts som allmän plats och gång- och cykelväg har breddats, från 3,5 meter till 4 meter. Detaljplanen reglerar däremot inte hur de allmänna platserna ska utformas. Bilderna i planbeskrivningen är illustrationer som syftar till att visa exempel på hur det skulle kunna se ut. Hur allmänna platser ska utformas beslutas i ett senare skede, synpunkter om gång- och cykelvägarnas utformning tas vidare inom

förvaltningen. Utformning av gång- och cykelvägen, som är allmän plats, ska följa Uppsala kommuns tekniska handbok. De mått som anges i den tekniska handboken är framtagna för nybyggnation. Vid ombyggnation har kommunen alltid som ambition att leva upp till rekommendationerna, men befintliga omständigheter i form av markägande och fysiska förutsättningar på platsen kan göra att det inte går.

I detaljplanen regleras inte placering av cykelparkeringar. Förgårdsmarken mot Svartbäcksgatan är två meter bred, vilket bedöms vara tillräckligt för att kunna ordna entréfunktioner och cykelparkeringar. Parkeringsplatser för cyklar ska anordnas inom privat kvartersmark och inte på allmän plats, vilket innebär att både befintliga och blivande gång- och cykelvägar inte ska påverkas negativt av cykelparkeringar tillhörande privata fastighetsägare.

Skrivningen om utformning av ramper i planbeskrivningen har förtydligats. Planbeskrivningen har även kompletterats för att beskriva planens konsekvenser avseende tillgänglighet.

Sociala frågor

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Vård- och omsorgsförvaltningen framför på delegation från **äldrenämnden** att det är väsentligt att det tillskottet av fler bostäder för olika människor inte påverkar områdets befintliga äldrevården negativt. Det är också av stor vikt att detaljplanen bevarar och utvecklar de värden som en åldrande och äldre befolkning idag uppskattar i stadsdelen. Äldrenämnden hade gärna sett en tydligare, mer nyanserad analys som tydliggör risker och möjligheter, styrkor och svagheter ur ett äldre perspektiv, gärna inom ramen för ett eget separat textavsnitt.

Arbetsmarknadsförvaltningen (på delegation av **arbetsmarknadsnämnden**) framför att det bland deras klienter som försörjs med ekonomiskt bistånd finns ett stort behov av bostäder i varierande storlek till en rimlig kostnad. Nämnden ställer sig därför särskilt positiv till ambitionen att möjliggöra för fler lägenheten i området. Nämnden ser också positivt på att den föreslagna bebyggelsen ger förutsättningar för stadsliv i gaturummet, vilket kan bidra till fler arbetstillfällen i närområdet.

Idrotts- och fritidsnämnden (IFN) saknar en barnkonsekvensanalys till planarbetet som fördjupar barnrättsperspektivet och belyser vilka konsekvenser planens genomförande får för barn och unga. IFN önskar att det i planbeskrivningen förtydligas att hela Fyrishovsområdet, med all idrottsverksamhet som bedrivs på platsen, är en stor målpunkt och ett besöksmål för hela Uppsala.

IFN påtalar att planförslaget i någon större utsträckning inte redogör för hur folkhälsa främjas inom planområdet. IFN ser att ett ställningstagande i planbeskrivningen bör beaktas gällande hur planförslaget kan stärka förutsättningar för fysisk aktivitet i vardagen. Exempelvis genom att lyfta fram närliggande park- och naturområde, gång- och cykelvägar.

Hyresgästföreningen poängterar fördelen med blandade boendeformer i ett bostadsområde och hänvisar till det som framkommit i omfattande forskning. Nämligen att blandat boende, det vill säga en blandning av bostadsrätter och hyresrätter, är den bästa garantin mot segregation.

Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråds (UPS) påtalar att det är välbekant att det inte råder en sådan bostadsbrist som kommunen vill hävda. UPS påtalar att

befolkningstillväxten minskar och att många bostäder står tomma och att bostadssökande får erbjudanden inom kort tid. Problemet, menar UPS, är att lägenheterna ofta är för dyra för de sökande och att det inte blir billigare med nyproduktion, varför de gamla husen bör bevaras så länge som möjligt.

Privatperson 5 menar att det är viktigt att bevara äldre byggnader för att undvika en homogenitet i stadsbilden och bostadsutbudet. Personen framhåller att äldre lägenheter efterfrågas, bland annat av ekonomiska skäl och påtalar att flera som bor i husen idag kanske inte skulle ha råd med hyran för en nybyggd lägenhet. Personen anser det även vara beklagligt att boendet Idun rivs. Personen beskriver även området som trivsamt och uppskattat med välbyggda och välplanerade lägenheter vars underhåll har försummats under de senaste åren.

Privatperson 7 anser att det bör ligga i kommunens intresse att se till att det finns en mångfald av bostäder, och då särskilt att det ska finnas billigare bostäder. Nybyggda bostäder blir alltid dyrare än gamla bostäder som renoveras, och därför är det dumt att inte bevara äldre bostäder så att hyrorna kan hållas nere. Personen menar att det borde vara särskilt viktigt när bostäderna, som i detta fall, ligger relativt nära innerstaden. Det är en mycket negativ utveckling om alla bostäder i innerstaden och dess närhet är dyra så att endast personer med hög inkomst kan bo där medan låginkomsttagare enbart har möjlighet att bo i stadens utkanter. Det skapar en ohälsosam segregering.

Privatperson 7 påtalar att det i kvarteret Idun bor en stor blandning av personer med svensk och utländsk bakgrund, många med låg eller osäker inkomst (exempelvis studenter, arbetare och akademiker med fluktuerande eller osäker anställning). Privatpersonen menar att man bör bevara denna typ av områden med låga hyror i nära anslutning till innerstaden i så stor utsträckning som möjligt i stället för att riva och bygga dyra bostäder där enbart vissa kan bo.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Uppsala växer och befolkningsmängden ökar. Bostadsförsörjning är ett kommunalt ansvar och det behöver tillkomma fler bostäder för att möta behovet. Planområdet ligger inom det som i översiktsplanen (2016) kategoriserats som innerstad och stadsstråk, där ska marken användas intensivare och utvecklas med tyngdpunkt på bland annat bostäder.

Detaljplanen möjliggör fler bostäder på platsen, vilket innebär att fler människor kan bo i ett centralt och kollektivtrafiknära läge. I en detaljplan är det inte möjligt att reglera hyresnivåer. Däremot kan detaljplanearbetet verka för att hålla kostnaderna nere i detaljplaneskedet, vilket i förlängningen kan skapa förutsättningar för lägre hyror.

Planförslaget möjliggör en variation av bostadstyper och lägenhetsstorlekar, vilket ger bättre förutsättningar för olika hushåll att hitta en passande bostad i området. Nya bostäder är generellt mer tillgängliga än äldre bebyggelse, exempelvis genom tillgång till hiss, låga trösklar, tillräckliga svängradier för rullstolar och tillgängliga badrum. Vilket innebär att områdets äldrevärden och den generella tillgängligheten förbättras, till fördel för äldre, personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga och barnfamiljer, liksom andra grupper med behov av god framkomlighet.

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar idrotts- och fritidsnämndens synpunkter. Detaljplanens konsekvenser gällande barnperspektiv och folkhälsa har utvecklats i planbeskrivningen.

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar Hyresgästföreningens yttrande. I en detaljplan är det inte möjligt att reglera bostäders upplåtelseform.

Grundvatten, dagvatten och skyfall

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Länsstyrelsen påtalar att kommunen har använt en geoteknisk undersökning från 2005, som inkluderar den norra delen av planområdet, som underlag för planen. Undersökningen visar att lerlagren i området varierar i tjocklek, med djupare lager i den östra delen. Detta innebär att vissa platser inte är lämpliga för att anlägga källare utan att påverka grundvattenförekomsten, vilket kan kräva djupa spontar om leran är lös. Länsstyrelsen saknar i planhandlingarna ett resonemang kring resultaten i *PM Geoteknik* utifrån detta perspektiv samt ett resonemang gällande hur PM:et kan användas för att förutsäga markförhållandena inom de delar av det nu aktuella planområdet som inte har undersökts.

Om kommunen bedömer att anläggande av källare är olämpligt i någon del av planområdet på grund av risk för påverkan på grundvattenförekomsten så bör detta enligt länsstyrelsen regleras med bestämmelser i plankartan.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden (MHN) påtalar att planområdet ligger inom ett vattenskyddsområdes yttre zon. Vattenskyddsföreskrifterna för området ska följas och eventuell behövlig dispens från skyddsföreskrifterna kan behöva sökas hos länsstyrelsen.

MHN framhåller att de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen för att minska den kvantitativa belastningen på dagvattennätet och kvalitativa belastningen på recipienten ska genomföras.

MHN anser att möjliga skyddsåtgärder kopplat till översvämning ska utredas och åtgärder ska föreslås. De åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen för att undvika översvämning ska genomföras.

Uppsala Vatten och Avfall AB påtalar att det behöver säkerställas att planerad bebyggelse inom planområdet inte medför ett ökat flöde vid skyfall mot lågpunkten vid polishuset.

Funktionsrätt ser positivt på att planen integrerar dagvattenhantering med gårdsmiljön men framhåller att det är avgörande att detta utförs på ett sätt som inte kompromissar med tillgängligheten. Funktionsrätt framhåller att anläggningar för dagvattenhantering måste utformas med hänsyn till personer med funktionsnedsättning.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Efter samrådet har ett geotekniskt utlåtande tagits fram av WSP (2025) för att komplettera den geotekniska utredningen (Bjerkning, 2005). Den geotekniska utredningen (Bjerkning, 2005) redovisar lerans mäktighet, hållfasthet- och deformationsegenskaper. Utredningen visar att det förekommer ett mäktigt lerlager och ger en god uppfattning av de rådande geotekniska förhållandena inom planområdet, vilket har förtydligats i planbeskrivningen. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det inte finns skäl att införa ett förbud mot källare.

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar miljö- och hälsoskyddsmyndighetens yttrande. Dagvattenutredningen har kompletterats med förslag till skyddsåtgärder mot översvämning. Plankartan har även kompletterats med en bestämmelse om lägsta tillåtna färdig golvhöjd, för att säkerställa att entréplanen i de nya byggnaderna placeras över den högsta beräknade vattennivån i Fyrisån.

Skyfallsanalysen i dagvattenutredningen har kompletterats och visar att den planerade exploateringen inte bedöms innebära någon betydande risk för ökat flöde eller vattenvolym till lågpunkten vid viadukten under Dalabanan.

Dagvattenanläggningar på bostadsgårdar ska utformas så att bostadsgårdarna är tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

Hälsa och säkerhet

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Länsstyrelsen påtalar att den information som presenteras rörande buller i planbeskrivningen inte stämmer överens med den information som framkommer i den bullerutredning som Sweco tagit fram. Swecos bullerutredning ska ha uppdaterats för prognosåren 2030 och 2050, samt efter revidering av byggnadernas utformning. Planbeskrivningen hänvisar dock endast till data för prognosår 2040 och inkluderar inte information för senare prognosår. Det nämns inte att riktvärdet 60 dB(A) vid en fasad mot Svartbäcksgatan överskrids för prognosår 2030, och att bullerutredningen föreslår åtgärder för att säkerställa en tyst sida i hälften av bostäderna.

Länsstyrelsen bedömer att kommunen i planhandlingarna inte har visat att planerad bebyggelse är lämplig med hänsyn till människors hälsa med avseende på omgivningsbuller. Till granskningsskedet anser länsstyrelsen att kommunen behöver visa att bostadsbebyggelsen är lämplig ur bullerhänseende, alternativt säkerställa bullerutredningens föreslagna åtgärder med bestämmelser i plankartan.

Länsstyrelsen påpekar att planområdet ligger inom 150 meter från Ostkustbanans spårmit, som är en utpekad transportled för farligt gods. Länsstyrelsen anser därför att kommunen till granskningsskedet ska genomföra en kvalitativ riskbedömning och att eventuella riskreducerande åtgärder beskrivs i planbeskrivningen.

Länsstyrelsen ser positivt på att startbesked är villkorat med att eventuella föreningar först ska avhjälpas och att påvisade föreningar kommer att anmälas till miljöförvaltningen. Länsstyrelsen har dock synpunkter som behöver hanteras i den fortsatta planprocessen.

Länsstyrelsen påtalar att den geotekniska undersökningen som ingår i ärendet är från 2005. Det behöver säkerställas att de riktvärden för känslig markanvändning och mindre känslig markanvändning som var aktuella det året fortfarande är det idag, 20 år senare.

Vidare anser länsstyrelsen att det i planbeskrivningen saknas information om att även sulfidhaltig lera har hittats inom området och vad det kan få för konsekvenser vid exploatering av området, samt att provtagning av uppkomna massor kan vara behövlig för korrekt avfallshantering/återanvändande av massor. Det behöver även framgå av planhandlingarna huruvida den provtagning som utförts har tagit höjd för den lertäkt som ligger väster om planområdet och som angränsar till Svartbäcken 36:6 (ID 177 931, Fyrisvalls tegelbruk). Föroreningsinnehållet i lertäkter kan variera beroende på vilka

fyllnadsmassor som använts. Den provtagning som har gjorts i rör är i främsta hand metaller, aromater och alifater, vilket är föroreningar som typiskt ingår i provtagning i området där exempelvis drivmedelshandling varit aktuell. Sett till den verksamhet som enligt EBH-registret funnits nordväst om fastigheter (ID 148 648, Kvarteret Idun, före detta Hagbard) är det helt korrekt att markerna kontrollerats med avseende på dessa föroreningar, men med tanke på närheten till lertakten anser länsstyrelsen att kommunen behöver ta ställning till om ytterligare provtagning är nödvändig för att säkerställa att föroreningar inte sprids vid exploatering. Detta är, enligt länsstyrelsen, särskilt viktigt men anledning av att fastigheter befinner sig inom ett yttre vattenskyddsområde och inom 150 meter från Fyrisån.

Trafikverket skriver i sitt yttrande att Ostkustbanan som går cirka 100 meter söder om planområdet är ett riksintresse för kommunikationer och ska därmed skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller nyttjandet av anläggningen. Trafikverket påtalar även att Ostkustbanan är en utpekad transportled för farligt gods och att man i riskutlåtandet saknar en bedömning kring farligt gods från Ostkustbanan i förhållande till planområdet. Trafikverket hänvisar till länsstyrelsen i Uppsala läns rekommendationer att hänsyn till farligt gods ska beaktas inom 150 meter från stråk med farligt gods. Eftersom planområdet ligger inom 150 meter från järnvägen anser Trafikverket att kommunen till granskningskedet behöver identifiera, beskriva och ta ställning till riskerna kring farligt gods för planerad bebyggelse.

Trafikverket uppmärksammar att kommunen i planbeskrivningen hänvisar till prognosår 2040, medan bullerutredningen använder sig av prognosår 2030 och 2050.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden (MHN) rekommenderar att en planbestämmelse införs för de delar av byggnaderna där utredningen visar att ekvivalent ljudnivå riskerar att överskrida 60 dBA med syftet att säkerställa att trafikbullerförordningens krav uppfylls.

MHN framhåller att detaljplanen tydligare bör beskriva hur förslaget påverkar dagsljusställningen i befintliga bostäder på Svartbäcksgatan 62.

MHN informerar om att det inte finns något aktuellt ärende hos miljöförvaltningen kopplat till de påträffade markföroreningarna som redovisas i de geotekniska och miljötekniska markundersökningarna. MHN anser att kompletterande miljötekniska markundersökningar behöver genomföras eftersom underlaget från 2005 inte längre kan anses vara aktuellt och tillräckligt för att göra en bedömning för aktuellt åtgärdsbehov. Nya föroreningar kan ha tillkommit och den äldre undersökningen analyserade inte alla föroreningar som kan vara relevanta utifrån dagens krav.

MHN bedömer att kompletterande markundersökningar kan göras i genomförandeskedet, dock behöver en administrativ planbestämmelse upprättas så att startbesked inte ges förrän markens lämplighet för dess ändamål är säkerställt.

MHN påtalar att det enligt den genomförda markundersökningen från 2005 finns sulfidlera inom området, som vid framtida markarbeten kan behöva särskild hantering. Informationen om sulfidleran ska beaktas i fortsatt planarbete.

Vård- och omsorgsförvaltningen framför på delegation från **omsorgsnämnden** att det i avsnittet om brand står att ”Stegfordon ska kunna ställas upp vid fasad så att utrymning kan ske genom fönster och balkonger. Det innebär till exempel att det alltid och över tid behöver finnas plats avsedd och tillgänglig för räddningstjänstens behov. Omsorgsnämnden vill tydliggöra att personer med funktionsnedsättning skall kunna sätta sig i säkerhet vid brand och i andra nödsituationer. Att sätta sig i säkerhet innebär att själv kunna ta sig ut eller förflytta sig till säker flyktplats för att där invänta hjälp.

Detta kan vara svårt vid utrymning av stegfordon, framför allt för personer med nedsatt rörelseförmåga, men även för dem med en nedsatt kognitiv förmåga samt nedsatt orienteringsförmåga.

Brandförsvaret (på delegation av **räddningsnämnden**) påtalar att det i riskutredningen som utförts av WSP (2024) rekommenderas att utrymningsvägar ska lokaliseras så att det finns möjligheter att utrymma byggnaderna i riktning bort från Svartbäcksgatan och de närliggande drivmedelstationerna. Brandförsvaret påtalar att det även bör gälla lokaler för centrumverksamhet, i detta fall den del som är markerad med s₁ i plankartan.

Brandförsvaret framhåller gällande möjlighet till räddningsinsats att det i planbeskrivningen anges att avståndet ”bör normalt inte överstiga 50 m”, trots att det är ett krav i Boverkets byggregler (BBR kap. 5:721) att avståndet mellan räddningsfordonets uppställningsplats och byggnadens angreppspunkt ska understiga 50 meter.

Brandförsvaret skriver att det i planbeskrivningen anges att det för hus som byggs med trästomme så behöver vattentillgången till sprinklersystemet säkerställas. Sprinkler kan möjliggöra en brännbar stomme men är enligt de nya byggreglerna inte en förutsättning då BFS 2024.7 och BFS 2024.13 presenterar olika metoder för att hantera risken med brännbar stomme. Om kravet är en förhöjd ambitionsnivå från kommunen så bör det framgå. Syftet med behovet av sprinklersystem bör enligt brandförsvaret förtydligas.

Funktionsrätt noterar i sitt yttrande att planen redan identifierat bullerproblematik och att vissa åtgärder föreslås. Funktionsrätt anser dock att det är helt avgörande att säkerställa att inga bostadsrum placeras där 30 dBA ekvivalent ljudnivå överskrider inomhus, samt att 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnaders fasad och uteplatser inte överskrider. Funktionsrätt påtalar även att Boverkets allmänna råd och riktvärden för ljudnivåer sätts för att skydda människors hälsa och välbefinnande, de är relevanta för att minimera negativa effekter så som stress, sömnstörningar och försämrad livskvalitet.

Funktionsrätt anser även att planbeskrivningen bör lyfta valet av växter för att skapa en inkluderande utemiljö som är doftfri och inte framkallar pollenallergi.

Privatperson 1 framhåller att de geotekniska förutsättningarna på platser innebär att KC-pelare kommer att sättas tätt och att pålning kommer innebära en oerhörd påverkan på de boende samt risk för redan utsatta hus med sprickor. Personen frågar hur detta kommer att kompenseras och hur man kommer säkerställa att husen i området Hagbards fortsatta kvalitet efter aggressiv pålning.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Efter samrådet har det tagits fram ett geotekniskt utlåtande och en miljöteknisk markundersökning (WSP, 2025). Planbeskrivningen har kompletterats avseende markföroreningar, historisk inventering, geoteknik och sulfidlera.

Markundersökningen visar att det inte förekommer någon omfattande föroreningsituation i jord eller grundvatten som bedöms påverka områdets lämplighet för planerad markanvändning. Det har dock påträffats föroreningshalter som överskrider gällande gränsvärden, både i jord och grundvatten. I plankartan finns en bestämmelse som reglerar att startbesked inte får ges förrän markföroreningarna har åtgärdats.

Planbeskrivningen har reviderats avseende buller. Plankartan har kompletterats med planbestämmelsen s_3 - *För bostäder som överstiger 35 m² ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida.*

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att planförslaget, med föreslagna regleringar i plankartan, uppfyller riktvärdena i trafikbullerförordningen (2015:216).

Planbeskrivningens konsekvenskapitel har kompletterats avseende dagsljus. Efter samrådet har en dagsljusanalys (Metod, 2026) och dagsljusberäkningar (Afrý, 2026) tagits fram för att undersöka punkthusets påverkan på flerbostadshuset på Svartbäcksgatan 62.

Detaljplanens påverkan på dagsljusförhållandena har jämförts med Boverkets krav för nybyggnation. Dagsljusanalysen visar att den nya bebyggelsen medför en begränsad tillgång till dagsljus för de lägenheter med rum som vetter mot söder, men att godkända värden är möjliga att uppnå.

För att säkerställa att godkända värden uppnås har en dagsljusberäkning tagits fram. Dagsljusberäkningen visar att de berörda lägenheterna på Svartbäcksgatan 62 kommer att ha en god tillgång till dagsljus och uppfylla dagsljuskravet i Boverkets regler, eftersom samtliga rum uppfyller en median dagsljusfaktor som överstiger 1,0 %.

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar brandförsvarets yttrande. Den yta som regleras med s_1 - *Bottenvåning ska huvudsakligen användas för centrumändamål med publik karaktär* är reglerad med en sekundär egenskapsgräns. Även den ytan omfattas av bestämmelsen f_1 - *Bostadsentréer ska vara genomgående mellan gata och gård.* I övrigt har uppmärksammade skrivningar i planbeskrivningen reviderats.

Efter samrådet har riskutlåtandet (WSP, 2025) kompletterats med en bedömning gällande planområdets närhet till Dalabanan, vilket även förtydligats i planbeskrivningen. Inga ytterligare riskreducerande åtgärder bedöms vara nödvändiga.

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar omsorgsnämndens synpunkt. Alla byggnader som uppförs ska ha ett inbyggt byggnadstekniskt brandskydd som uppfyller Boverkets regler. Dimensionering av brandskydd projekteras och kontrolleras inför tekniskt samråd.

Risker kopplat till pålning och markarbeten hanteras huvudsakligen i byggskedet. En riskanalys som omfattar besiktning av grannfastigheterna görs innan byggstart. Om riskanalysen påvisar risk för vibrationsstörningar ligger det i exploatörens eget intresse att vidta åtgärder mot byggregrelaterade skador.

Det mest lämpliga sättet att reglera vegetation är inte i detaljplanen eftersom det är svårt att garantera genomförandet. Stadsbyggnadsförvaltningens uppfattning är därför att växtval inte är en fråga som detaljplanen bör reglera, frågan hanteras lämpligare i diskussion med fastighetsägaren.

Hållbar utveckling

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Miljö- och hälsoskyddsnämnden (MHN) framhåller att förnybara och giftfria material ska användas i så stor utsträckning som möjligt för att bidra till möjligheten att uppnå en hållbar och långsiktig utveckling i Uppsala kommun samt för att Sveriges miljömål ska uppnås. Exempel på detta kan vara att förnybara energikällor används för

energiförsörjning, att giftfria och klimatvänliga material används i dess uppbyggnad och att gröna ytor skapas med lokalt förekommande arter som kan bidra till en ökad biodiversitet.

Kulturnämnden (KTN) påtalar att Uppsala kommuns fjärde fokusmål är att kommunen ska leda klimatomställningen och i det ingår att minska klimatpåverkande utsläpp. KTN framför att bygg- och fastighetssektorn står för en betydande del av samhällets klimatpåverkan. KTN anser att utgångspunkten för utveckling av planområdet ur ett hållbarhetsperspektiv bör vara att bevara de två byggnaderna från 1950-talet.

Föreningen Vårda Uppsala påtalar att det finns miljövinster att göra genom att inte riva välfungerande och fint gestaltade äldre byggnader.

Hyresgästföreningen anser att det vore fördelaktigt att uppföra husen med trästommar. En minskning av den totala egenvikten skulle då kunna medföra sänkta kostnader för grundläggning med pålar, då ett färre antal pålar behövs, jämfört med konventionellt tunga element. I övrigt vill Hyresgästföreningen även framföra behovet av att bygga energieffektivt på ett sådant sätt, att man redan nu klarar de krav som kommer att ställas i en snar framtid för att klara våra miljömål. Detta kan tillgodoses i åtminstone de fall då eventuellt Uppsala kommun agerar som byggherre.

Privatperson 5 påtalar att byggande har en stor klimatpåverkan och att det är högst beklagligt att riva välbyggda hus med lång återstående livslängd för att sedan bygga nytt på samma plats.

Privatperson 7 framhåller att både rivning av hus och byggandet av nya orsakar stora koldioxidutsläpp och är energi- och resurskrävande. Att bygga fler bostäder är självklart, men att riva fungerande bostadshus för att bygga nytt framstår enligt personen som ett energi- och resursslöseri jämfört med att bevara det som redan finns och att komplettera med nybyggen där det finns plats.

Privatperson 7 skriver att bostäder som byggs idag håller en sämre kvalitet och hållbarhet jämfört med sådana byggda på 50-talet, det vill säga när nuvarande byggnader uppfördes. Personen menar att det inte är någon subjektiv synpunkt och att det inte har något med estetiken att göra, utan att det helt enkelt bara ett faktum att material och arbetskraft var billigare på 50-talet jämfört med nu. Varför det inte går att bygga med samma kvalitet utan att det blir ohållbart dyrt. Ett bostadshus som byggs nu kommer därför att behöva renoveras med mycket tätare intervall än ett hus från 50-talet, förmodligen redan efter 10 – 20 år, jämfört med det dubbla (eller mer) för ett äldre hus.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Uppsala växer och befolkningmängden ökar. Bostadsförsörjning är ett kommunalt ansvar och det behöver tillkomma fler bostäder för att möta behovet. Planområdet ligger inom det som i översiktsplanen (2016) kategoriserats som innerstad och stadsstråk, där ska marken användas intensivare och utvecklas med tyngdpunkt på bland annat bostäder.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra förtätning i en central del av Uppsala, där det finns tillgång till kollektivtrafik, gång- och cykelvägar samt service. En mer effektiv markanvändning med fler bostäder i ett centralt läge skapar förutsättningar för att minska antalet persontransporter med bil, eftersom fler ges möjlighet att gå, cykla eller

resa kollektivt. Bilresor innebär ofta en stor klimatpåverkan i relation till det totala utsläppet som orsakas vid genomförandet av en detaljplan.

Rivning av byggnader medför utsläpp från både själva rivningen och från uppförandet av de nya byggnader som ersätter de gamla. Det är oftast uppförandet av nya byggnader som står för den största klimatpåverkan vid genomförandet av en detaljplan.

Utsläppen från byggskedet kan begränsas, exempelvis genom val av konstruktionsmetod, energiklassning av byggnader eller genom återbruk av byggmaterial. Möjligheten att i en detaljplan styra val särskilda material eller tekniska lösningar som kan minska klimatpåverkan vid uppförande och drift av nya byggnader är dock begränsad. Det finns samtidigt inte heller något hinder att exempelvis välja energi från förnyelsebara källor eller att använda giftfria och klimatvänliga material. Detaljplanens höjdbestämmelser är beräknade utifrån att byggnaderna uppförs med trästomme, som är bättre ur ett klimatperspektiv men bygger mer på höjden än konventionella bjälklag.

Frågor om specifika materialval och energiförsörjning hanteras av exploatören. Dagens byggnormer ställer dock krav på energieffektivitet, tillgänglighet och miljöprestanda.

Teknisk försörjning

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Uppsala Vatten och Avfall AB (UVA) påtalar att u-området norr om gång- och cykelvägen behöver justeras så att det inte viker av och följer gång- och cykelvägen utan i stället går rakt ut mot Svartbäcksgatan, detta för att säkra befintliga vatten- och avloppsledningar.

UVA påtalar att hämtning av avfall för fastigheten Svartbäcken 36:47, som ligger utanför planområdet, sker via Svartbäcken 36:6. UVA menar att den nya bebyggelsen inom Svartbäcken 36:6 kommer att påverka möjligheter att angöra fastigheten Svartbäcken 36:47 och att frågan kommer att behöva hanteras.

UVA framhåller att det utanför planområdets södra del längs med fastigheten Svartbäcken 36:16 finns en mindre vändplan. Avfallshämtning sker i dag vid Svartbäcksgatan 46F. I planhandlingen finns förslag på parkeringar längs med denna sträcka, vilket kommer att begränsa den idag redan begränsade framkomligheten ytterligare. UVA anser att detta behöver ses över.

UVA skriver att för såväl den befintliga som tillkommande bebyggelse behöver avfallsutrymmena vara tillräckligt stora för att klara av samtliga avfallsfraktioner. Avståndet mellan uppställningsplats för avfallsfordon och avfallsutrymme ska vara så kort som möjligt, dock högst 10 meter. Dragvägen för avfallskärl ska vara hårdgjord och utan nivåskillnader.

UVA påtalar även att om det inrättas restauranger som behöver fettavskiljare i verksamhetslokalerna så behöver uppställningsplats för slamtömningsfordon säkerställas.

Svenska kraftnät meddelar att de i dagsläget inte har några anläggningar eller intressen som berörs i det aktuella området och har därför inga synpunkter rubricerad remiss.

Telia Skanova meddelar att de har markförlagda teleanläggningar inom planområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbetet påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Vattenfall Eldistribution AB har elnätanläggningar inom och i anslutning till området för aktuell detaljplan. De består av 12 kV markkabel, 0,4 kV markkabel samt ett kabelskåp. Om 12 kV kablarna ligger inom kvartersmark menar Vattenfall att de ska skyddas med ett U-område, inga byggnader ska heller placeras närmare kablarna än två meter. Vattenfall anser att det inom område om minst två meter från kablarna inte heller bör planteras markanläggningar i form av till exempel träd och buskar. Om växtlighet placeras inom detta område ska Vattenfall hållas skadelöst ifall eventuella åtgärder på markkablar gör att markanläggningar skadas.

Vattenfall framhåller även att fundament för belysningsstolpe, reklamskyltstolpe eller liknande angöring bör placeras på ett minsta avstånd av en meter till markkabeln.

Vidare informerar Vattenfall om säkerhetsbestämmelser vid schaktning/grävning invid markkabel. Schaktning/grävning vid förändring av markens nyttjande får inte ske inom en meter från markkabeln, arbetet får inte medföra risk för skada på Vattenfalls markkabel. Allt arbete skall utföras enligt EBR-anvisningar i aktuell EBR-publikation avseende förläggning av markkabel. Vid arbete närmare än två meter till markkablar ska entreprenör inneha intyg avseende ESA-utbildning (ESA instruerad person).

Vattenfall meddelar även att innan schaktning eller grävarbete påbörjas så ska Vattenfall kontaktas avseende kabelanvisning. När markkablar frilagts ska föreskriftsenlig täckning och markering av markkablar göras vid återfyllning. Detta för att undvika framtida kabelskador på grund av exempelvis sättningar i marken.

Om Vattenfalls nätstation, markkabel eller luftledning skadas vid grävarbete är den som utför grävarbetet skyldig att ersätta Vattenfall för de kostnader som uppstår i samband med reparationen av skadan. Även kostnader som tredje person drabbats av på grund av att markkabel eller luftledning skadas kan bli aktuella.

Vattenfall informerar om att eventuell flytt/ändring av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall men bekostas av exploatören. Någon anläggning eller byggnad får inte uppföras invid elnätanläggning tillhörande Vattenfall så att gällande säkerhetsavstånd inte hålls.

Vattenfall Värme meddelar att den planerade bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenätet och det är viktigt att byggherren kontaktar Vattenfall i god tid, i synnerhet om planerad bebyggelse medför ändring av ledningsnäten. De befintliga fjärrvärmeledningarna behöver vara tillgänglig under byggtiden och utsättning av dessa ska begäras innan arbetena påbörjas. Eventuell flytt, ombyggnad, rivning, deponering eller andra ändringar av befintliga fjärrvärme- och kylledningar bekostas av den som initierar ändringen eller regleras via samarbetsavtal med Uppsala kommun.

Vattenfall Värme har efter samrådet inkommit med ett förtydligande. Byggrätten för punkthuset kan utformas så att byggnaden placeras inom u-området med anledning av ledningens storlek och osäkra läge. För att fastställa ledningens läge så behöver det grävas en provgrop. Om u-området kan vara intakt så kan det gå bra om byggnationen

utförs försiktigt med stor hänsyn till ledningen. Ledningen är känslig för sättningskador i samband med spontning, pålning eller motsvarande markarbeten. Vattenfall Värme behöver ett avstånd om två meter från ledningens ytterkant till huskroppen. Spontning kan vara godtagbart inom u-området men behöver utföras med stor försiktighet och i dialog med Vattenfall.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar Uppsala Vatten och Avfall AB:s synpunkter. Markreservatet för allmännyttiga underjordiska ledningar ("u-område") har utökats utefter bolagets synpunkter. Planförslaget har reviderats för att inte påverka avfallshanteringen inom Svartbäcken 36:47 och Svartbäcken 36:16 negativt.

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar Telia Skanovas och Vattenfall Eldistribution AB:s synpunkter. Exploatören ska kontakta de berörda ledningsägarna i god tid. Kostnaderna för flytt av ledningar regleras av separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare. Synpunkterna har vidarebefordrats till fastighetsägaren/exploatören.

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar Vattenfall Värmes synpunkter. Markreservatet för allmännyttiga underjordiska ledningar ("u-område") har utökats utefter Vattenfall Värmes behov. Synpunkterna har vidarebefordrats till fastighetsägaren/exploatören.

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar Svenska kraftnäts yttrande.

Planprocess och formalia

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Kommunala lantmäterimyndigheten (KLM) informerar om att det huvudsakliga innehållet i exploateringsavtalet ska redovisas vid samrådsskedet. KLM påtalar information avseende exploatörens åtaganden återfinns under andra avsnitt än det med rubriken "Exploateringsavtal", vilket kan göra det svårt att överblicka exploateringsavtalets innehåll.

KLM påtalar även att utfartsförbud enligt plan- och bygglagen endast får läggas mot allmän plats och inte i planområdesgräns.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planbeskrivningen har kompletterats utifrån lantmäteriets synpunkter.

Bestämmelsen om utfartsförbud i den östra plangränsen har efter samrådet utgått.

Övrigt

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Utbildningsförvaltningen (på delegation av **utbildningsnämnden**) meddelar att de inte har något att invända mot planförslaget. Tillkommande behov av förskole- och skolplatser bedöms vara liten.

Arbetsmarknadsförvaltningen (på delegation av **arbetsmarknadsnämnden**) ser gärna, i den mån det är möjligt, att det i samband med exploateringen ställs krav på

exploatörer eller byggherrar att erbjuda utbildning, praktikplatser eller anställning till målgrupper med behov att stärka sin position på arbetsmarknaden.

PostNord informerar om förutsättningar för kommande postutdelning.

Privatperson 3 skriver att belysningen i området inte är riktad dit den behövs. Det ger ökad insyn i hyresgästers lägenheter, vilket skapar otrygghet och synliggör hemmet och hyresgästens bostad. Personen menar att mer belysning i stället behövs vid portar för att förhindra att det skapas utrymme för tillhåll. Belysningen borde även riktas neråt och brett i stället för upp i himlen i området. Personen menar att det är viktigt att lägga energikostnader på rätt saker och att belysning in i lägenheter inte är en sådan sak.

Privatperson 4 upplever att man som boende inte blivit tillräckligt informerad.

Privatperson 6 menar att samrådsmötet som hölls i Tunabergsskolans matsal var rörigt och dåligt genomfört. Personen anser att mötet i stället borde ha genomförts med en ordentlig dragning följt av en frågestund för mötets besökare.

Privatperson 7 skriver att informationen om att, och hur, man skulle inkomma med sina åsikter om denna renoverings- och rivningsplan borde ha skickats ut mer systematisk och med längre tidsfrist till de berörda boende. Personen menar att flera boende kan ha missat chansen att lämna synpunkter och har svårt att se att någon av de boende tycker att planen i fråga är en bra idé.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar synpunkten avseende spridning av information och tidsfristen för att lämna synpunkter. Processen för framtagandet av en detaljplan beskrivs i plan- och bygglagen. Planprocessen syftar bland annat till att förankra planförslaget och att ge berörda insyn. Samrådet är till för att informera och samla in synpunkter. I samrådet har berörda hyresgäster informerats och haft möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget. Samrådet varade i sex veckor, vilket av stadsbyggnadsförvaltningen bedöms vara en lämplig tidsfrist.

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar synpunkterna på samrådsmötet. Syftet med ett samrådsmöte är att ha en öppen dialog och ge möjlighet till direkt samtal mellan medborgare och kommunen. Önskemålet om att mötet borde ha inletts med en presentation följt av en frågestund tar vi med oss inför framtida samrådsmöten.

Stadsbyggnadsförvaltningen delar åsikten gällande vikten av att ha en god belysning i ett bostadsområde. De synpunkter som lämnats gällande belysningen i området är dock frågor som detaljplanen inte reglerar. Synpunkten har kommunicerats vidare till fastighetsägaren.

I en detaljplan är det inte möjligt att ställa krav på en exploatör eller byggaktör att erbjuda utbildning, praktikplats eller anställning.

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar PostNords och utbildningsförvaltningens yttranden.

Bilaga

Länsstyrelsens yttrande

Stadsbyggnadsförvaltningen

Anton Vikström
planchef