

Stadsbyggnadsförvaltningen

Datum:
2022-10-25Diarienummer:
PBN 2017-000074Handläggare:
Emil Lindström

Utlåtande Detaljplan för del av kvarteret Trudhem

Standardförfarande

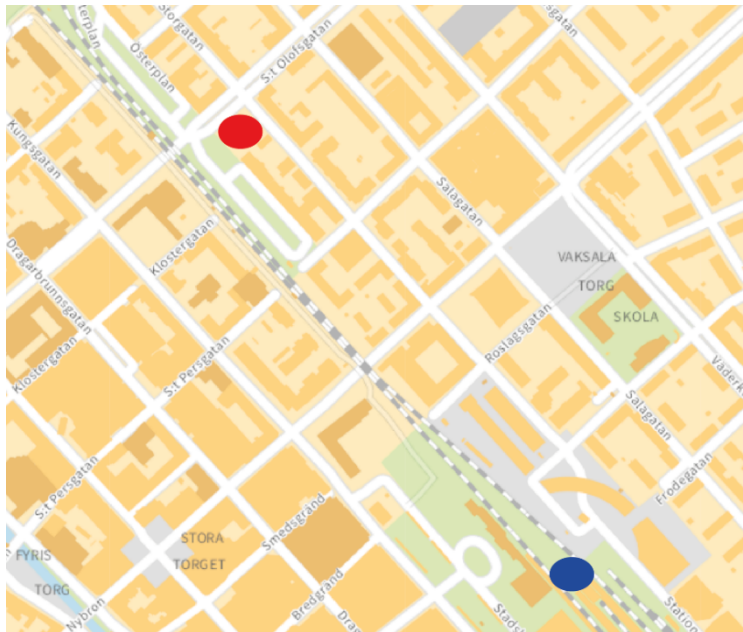


Bild 1 Orienteringskarta med planområdets ungefärliga läge markerat med röd prick. Uppsala centralstation markerad med blå prick.

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra nya byggrätter samtidigt som de höga kultur- och arkitekturhistoriska värden som finns inom planområdet värnas. Planen ska verka för att skapa ett nytt, värdigt avslut på den sammanhängande bebyggelse som ramar in den södra delen av Österplan och är synlig från järnvägen.

Tingshuset bevaras i dess nuvarande form och förses med utformningsbestämmelser invändigt och utvändigt. Tingssalen ska fortsatt kunna användas som samlingslokal och planläggs därför som C för centrum. Syftet med de nya byggrätterna är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse och verksamheter som erbjuder tillfällig vistelse.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanen.

Sammanställning

Granskningsyttrandet

Totalt antal inkomna

21

Beslutsdatum

Beslut om planuppdrag

27 april 2017

Beslut om samråd

21 november 2019

Samråd

9 november 2020 – 21 december 2020

Beslut om granskning

23 juni 2022

Granskning

19 augusti 2022 – 9 september 2022

Innehåll

Detaljplanens syfte	2
Sammanställning	2
Sammanfattning av granskningen	4
Sammanfattning av ändringar i förslaget.....	4
Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:.....	4
Sammanfattning av inkomna synpunkter från granskningen och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning	6
Översikt över inkomna samråds- och granskningsyttranden	15

Sammanfattning av granskningen

Detaljplanen var på samråd mellan 9 november 2020 och 21 december 2020. Ett digitalt informationsmöte hölls 3 december 2020. Underrättelse om samråd gjordes på kommunens digitala anslagstavla.

Detaljplanen var därefter på granskning mellan 19 augusti 2022 och 9 september 2022. Under granskningstiden har 21 skriftliga synpunkter inkommit, varav fyra utan erinran. Synpunkterna behandlar i huvudsak den föreslagna bebyggelsens gestaltning och kvarterets kulturmiljövärden. Länsstyrelsens synpunkter berör huvudsakligen riksintresset för kulturmiljön och trafikbuller från den närliggande järnvägen. Länsstyrelsen bedömer, med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kapitlet 10 § PBL, att frågan om trafikbuller måste lösas på ett tillfredsställande sätt, i enlighet med vad som anges i yttrandet, för att en överprövning av ett antagandebeslut inte ska bli aktuell.

Länsstyrelsen bedömde i sitt samrådsyttrande, daterat 21 december 2020, att betydande miljöpåverkan orsakat av planens genomförande inte gick att utesluta. De ansåg att samrådsförslaget medförde en risk för skada på riksintresset för kulturmiljö Uppsala stad C40, vilket skulle föranleda att planförslaget kunde leda till betydande miljöpåverkan.

Till granskningen hade planförslagets gestaltning omarbetats. Länsstyrelsen framförde i sitt granskningsyttrande, daterat 9 september 2022, att det uppdaterade planförslaget inte riskerar att väsentligt skada riksintresset för kulturmiljö Uppsala stad C40. Länsstyrelsens grund till bedömningen i samrådsyttrandet om betydande miljöpåverkan enligt 6 kapitlet miljöbalken är således inte längre aktuell.

Länsstyrelsens yttrande bifogas även i sin helhet.

Sammanfattning av ändringar i förslaget

Ändringar från granskningen:

- Planbeskrivningens avfallsavsnitt har efter granskningen kompletterats med information kring behovet av ramp.
- Planbestämmelsen v₁ har lagts till i plankartan.
- I planbeskrivningen har avsnittet om buller fått en till underrubrik om uteplatser. Avsnittet har förtydligats med bilder om ekvivalent och maximal ljudnivå.
- Planbeskrivningen har kompletterats med en skiss för lämplig placering av växtbäddar.
- Planbeskrivningens avsnitt om riskbedömningen för grundvattnet har förtydligats.
- Planhandlingarna har justerats så planbestämmelserna i plankartan överensstämmer med formuleringarna i planbeskrivningen.
- Solstudien i planbeskrivningen har förtydligats med klockslag.
- Därutöver har ändringar av redaktionell karaktär gjorts.

Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:

Inom samrådkretsen

Ej tillgodosedda synpunkter	Samråd	Granskning
Brf "Lindagård"	X	
Brf "Trudhem"	X	X
Brf "Uppsalahus 11"	X	X
Sakägare 1	X	
Sakägare 2	X	
Sakägare 3	X	
Sakägare 4	X	X
Sakägare 5		X
Sakägare 6		X
Sakägare 7		X

Övriga för kännedom:

Övriga för kännedom	Samråd	Granskning
Länsstyrelsen	X	
Polisen	X	
Funktionsrätt Uppsala kommun	X	X
Kulturnämnden	X	X
Äldrenämnden	X	
Uppsala brandförsvär	X	
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	X	X
Föreningen Vårda Uppsala	X	X
Hyresgästföreningen	X	
Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd	X	X
Naturskyddsföreningen	X	
Cykelfrämjandet Uppsala	X	
Uppsala Vatten och Avfall AB	X	
Trafikverket	X	
Region Uppsala	X	
Privatperson 1	X	
Privatperson 2	X	
Privatperson 3	X	
Privatperson 4	X	
Privatperson 5	X	

Övriga för kännedom	Samråd	Granskning
Privatperson 6	X	

Sammanfattning av inkomna synpunkter från granskningen och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Nedan sammanfattas inkomna synpunkter och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning.

För att ge en god överblick av granskningen och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är dessa sammanställda ämnesvis efter planskede.

Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Länsstyrelsen konstaterar i sitt granskningsyttrande att ett genomförande av detaljplanen medför att tingshuset förlorar så mycket av sitt kulturhistoriska värde att en byggnadsminnesförklaring inte längre kan bli aktuell. De anser att tingshuset väl motsvarar uttrycken för riksintresse C40A Uppsala stad och att genomförande av detaljplanen skulle skada tingshusets höga kulturhistoriska värde. De bedömer dock att ett genomförande av detaljplanen inte riskerar att väsentligt skada riksintresset för kulturmiljövård.

Föreningen Vårda Uppsala (FVU) anser att takutförningen mot Österplan är ett steg i rätt riktning men menar att byggnaden måste kortas av med minst två fönsteraxlar. Byggrätten mot Storgatan och dess höjd anser de bör sänkas och ansluta till tvåvåningsskalan på granntomtens (Kvarngärdet 25:1) flygel. De påpekar också att byggnaden mot Storgatan är intensivt solbelyst.

Kulturnämnden anser att byggrätten mot Storgatan bör utgå ur planförslaget då de bedömer att det finns risk för förvanskning av kvarteret Trudhem.

BRF Uppsalahus 11 anser att planförslaget förvanskar tingshusets friliggande karaktär och att dess betydelse i stadsbilden reduceras. De bedömer att den planerade byggrätten närmast Österplan skymmer deras utblickar mot staden och domkyrkotornen, samt att byggnaden skuggar tingshusets gård. De framför att den föreslagna byggnaden mot Storgatan är ett främmande inslag i gatubilden och att den inte passar in i befintlig miljö. **BRF Uppsalahus 11** yrkar i första hand på att hela den föreslagna bebyggelsen slopas, medan de i andra hand yrkar på att huset mot Storgatan ska utgå från planen.

BRF Trudhem påtalar att området har ett mycket högt kulturhistoriskt värde och är ett allmänt intresse. De anser att planförslaget påverkar värdet av stads- och landskapsbilden och att det kulturhistoriska värdet drabbas negativt. De har skrivit ett långt yttrande där de bland annat skriver följande:

- Byggnationerna avviker genom sin storlek och sitt utförande och medför en förvanskning av fastigheten och gården som helhet.
- Byggnationerna medför att den ursprungliga gårdsstrukturen försvinner.

- Byggnationerna kommer att ge ett dominerande intryck, påverka stadsbilden och förändra ett enhetligt intryck av fastigheten på ett påtagligt och negativt sätt.
- Byggnationerna kommer att skymma den ursprungliga fastigheten och gården mot söder och väster på ett omfattande sätt.
- Byggnationerna kommer att skymma och skugga fastigheten och gården så att dagsljuset kommer att påverkas mycket negativt.
- Fastigheten har stora panoramafönster mot väster och byggnationerna kommer att skymma fönstren på fastigheten så att ljuset interiört i trapphus, övre foajén mot väster samt interiört även mot söder påverkas mycket negativt.
- Fastigheten kommer inte att kunna upplevas i sin helhet på grund av de nya byggnationerna.
- Byggnationerna tar inte hänsyn till stadsbilden och fastighetens kulturvärden som helhet.
- Byggnationerna ger ett främmande inslag på fastigheten och påverkar kraftigt byggnadens ursprungliga karaktär och värden.
- Byggnationerna strider mot förvanskningförbudet, varsamhetskravet och hänsynsreglerna, bevarandeprogram och en god helhetsverkan.

Utöver punktlistan ovan har **BRF Trudhem** också skrivit en punktlista som beskriver vad de två föreslagna byggrätterna har för konsekvenser i området.

Konsekvenser av planerad byggnation mot Österplan:

- Den planerade nybyggnationen mot Österplan avviker i höjd, bredd, volym, skala, proportion och utförande mot den befintliga tingshusbyggnaden.
- Nybyggnadens placering raserar tingshusets gård och tillhörande mur och järnsmide.
- En ytterst liten och smal tomtremsa återstår av tingshusets gård vid denna nybyggnation.
- Nybyggnationen harmonierar inte med tingshusbyggnaden och inte heller mot den omgivande befintliga bebyggelsen och miljön.
- Nybyggnationen fördärvar den befintliga siluetten i kvarteret, området och den siluett som befintlig bebyggelse skapar.
- Nybyggnationen skapar en negativ relation i förhållande till tingshuset och dess gård och mot gatan och parken och området.
- Nybyggnationen skymmer hela tingshusets långsida mot Österplan och siktlinjen till och från tingshuset försvinner helt.

Konsekvenser av planerad byggnation mot Storgatan:

- Den planerade nybyggnationen mot tingshusets södra gavel och mot Storgatan avviker i höjd, bredd, volym, skala, proportion och utförande mot den befintliga tingshusbyggnaden och grannfastighetens gårdshus.
- Nybyggnationen mot tingshusets södra gavel harmonierar inte med tingshusbyggnaden och inte heller mot den omgivande befintliga bebyggelsen och miljön.
- Nybyggnationen mot tingshusets södra gavel fördärvar den befintliga siluetten i kvarteret och området och den siluett som befintlig bebyggelse skapar.
- Nybyggnationen mot tingshusets södra gavel skapar en negativ relation i förhållande till tingshuset och dess gård.
- Nybyggnationen mot tingshusets södra gavel innebär att samtliga fem fönster, två dörrar och två trappor rivs och byggs för.

BRF Trudhem ifrågasätter också hur det är möjligt att plan- och byggnadsnämnden ger negativt planbesked 2016 med hänvisning till att förslaget byggvolym är för stor, för att året därpå ge positivt planbesked till ett förslag med större byggvolym. De undrar också vilka värden och kvaliteter som planförslaget tillför till Kvarngärdet 25:4 och dess omgivning.

Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd anser att planförslaget förvanskar och förfular miljön i området och att det inte tillför några skönhetsvärden. De anser att tingshuset i och med planläggandet kommer likna en bakgårdsbyggnad.

Sakägare 4 uttrycker att den småskaliga arkitektoniska miljön i området förstörs av planförslaget. Hen anser också att byggnation mot grannfastighetens brandgavel varken behöver eller kan medföra en värdig förlängning av bebyggelsen. Istället föreslås att brandgaveln kan förses med klängväxter och en muralmålning.

Sakägare 7 anser att planförslaget hotar platsens kulturhistoriska värden. Hen menar att den föreslagna byggrätten mot Storgatan är särskilt anmärkningsvärd eftersom följden blir att fönster på tingshuset ena fasad, som är q-märkt, måste byggas bort.

Sakägare 6 ifrågasätter byggrätten mot Storgatan och anser att den inte passar in mellan tingshuset och grannfastigheten avseende höjd och arkitektur.

Flera sakägare uttrycker besvikelse över att deras utsikt försämras i och med planförslaget.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Uppsala växer med en ökande befolkning. Att bo och verka i Uppsalas innerstad är eftertraktat. Kommunens översiktsplan från 2016 anger att förändringar i befintlig bebyggelse ska bidra till en blandad stadsmiljö. Innerstadsstrategin pekar ut kvarteret Trudhem som en lämplig plats att berika med förändringar och tillägg, för att bidra till ett ökat stadsliv.

Detaljplanen ställer höga krav på arkitektonisk kvalitet och utformning av tillkommande bebyggelse. Fastigheten Kvarngärdet 25:4 stärks i och med bortbyggandet av brandgavlarna medan området som helhet förses med ytterligare en årsring med bebyggelse från 2020-talet. Mot Österplan skapas en arkitektoniskt gestaltad avslutning av husraden. Bebyggelse från 1880-talet till 2000-talets början kantar Storgatan idag, en variation som kan berikas med nyare bebyggelse vid ett genomförande av detaljplanen.

Ytan mellan tingshuset och grannfastigheten har karaktären av en baksida. I detaljplanen från 2004 skyddas tingshuset med q med fokus på interiören, exteriören men också gården. I den tillhörande planbeskrivningen förklaras att ”ändringar av fasaden får inte inverka negativt på byggnadens arkitektoniska och kulturhistoriska värden”. Gaveln på tingshusets södra flygel har genom åren förändrats med en ny entré och ett fönster som har murats igen. Enligt Upplandsmuseets byggnadsminnesutredning har ombyggnationen av gaveln medfört att tingshusets kulturhistoriska värde har minskat. Gaveln har dessutom liten exponering ut mot omgivningen. Den föreslagna tillbyggnaden mot Storgatan bedöms därför i den antikvariska konsekvensanalysen inte medföra någon förvanskning av tingshuset som helhet och står inte i konflikt med q-märkningen.

Tingshuset kommer delvis döljas i vyn från Österplan. Delen som döljs har en enklare karaktär och en majoritet av de kulturhistoriska värden som Upplandsmuseet har pekat ut kommer fortsatt vara synliga från Österplan, S:t Olofsgatan och Storgatan.

2016 gav plan- och byggnadsnämnden negativt planbesked eftersom byggnaden som föreslogs i ansökan om planbesked, ett punkthus om fem våningar på gården, bedömdes vara för storskalig. Efter det omarbetade fastighetsägaren sin idé för utveckling av fastigheten och återkom med en ansökan 2017. Då beviljades ansökan eftersom föreslagna byggnaders placering hade omarbetats, samt att gestaltningen hade anpassats bättre efter platsen. Istället för ett punkthus bestod förslaget nu av två byggnader med en sammantaget större byggvolym än den tidigare ansökan. Byggvolym och storskalighet är inte samma sak, en större byggvolym kan upplevas som mindre storskalig om den är välplacerad.

Angränsande bebyggelse kommer vid ett genomförande av detaljplanen få sämre utsikt än i nuläget. Det är oundvikligt när en stad utvecklas och ny bebyggelse uppförs på platser som tidigare varit obebyggda.

Trafik och tillgänglighet

Yttranden från remissinstanser och medborgare

PostNord påpekar att postlådor placeras i en lådsamling vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden. Vid byggnation av flerfamiljshus ska post tas emot i en fastighetsbox på entréplan.

Uppsala Vatten och Avfall AB bedömer att den föreslagna placeringen av miljöutrymme behöver kompletteras med en ramp för att hanteringen av sopkärl ska fungera arbetsmiljömässigt. Rampens lutning behöver anpassas enligt gällande krav på maximal lutning.

Sakägare 4 påpekar att tillgången på parkeringar i området kommer minska i och med planläggningen.

Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd gör en bedömning som säger att flera träd behöver tas ner vid Österplan för att brandbilar ska kunna ha god framkomlighet vid de föreslagna byggrätterna.

Funktionsrätt Uppsala kommun uppmanar plan- och byggnadsnämnden att sikta högre än lagkraven för tillgänglighetsfrågor. De vill att en konsekvensanalys ska göras kopplat till tillgänglighet och att en strävan högre än lagens miniminivå kan fånga in alla former av funktionsnedsättningar. De anser att det i plankartan bör fastställas var parkeringar för rörelsehindrade ska placeras. De anser också att höjderna i plankartan ska regleras så att bostadsbebyggelsen måste vara minst 3 våningar, med syftet att hisskrav ska gälla.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Detaljplanen hindrar inte att post tas emot i fastighetsboxar på entréplan.

Planbeskrivningens avfallsavsnitt har efter granskningen kompletterats med information kring behovet av ramp.

Parkeringsbehovet som ökar i och med tillkommande bostäder är avstämt med Uppsala parkerings AB. Boende i de tillkommande bostäderna kommer erbjudas parkeringsmöjligheter i centralgaraget genom parkeringsköp.

I planarbetet har en utredning gjorts kopplat till räddningstjänstens insatsmöjligheter. Därutöver har Uppsala brandförsvaret lämnat in ett granskningsyttrande på

detaljplanen. De har inte uttryckt oro kring träd och säger att de inte har något att invända mot planförslaget.

I detaljplanen redogörs för konsekvenser av planens genomförande på en översiktlig nivå och inom en rad områden, i enlighet med plan- och bygglagen. Detaljplanen säkerställer att det finns möjlighet för efterföljande skeden att utforma staden i enlighet med gällande regler för tillgänglighet. Delaktighet under planprocessens samråd och granskning dokumenteras inför politiska beslut i samrådsredogörelse och granskningsutlåtande (detta dokument).

Parkering för rörelsehindrade kommer inte fastställas i plankartan. Lämplig plats för dessa är mot Storgatan, inom kvartersmark.

Fastighetsägarens avsikt är att uppföra byggnader om fyra och fem våningar, vilket medför kvar på hiss. Alla bostäder ska följa de bestämmelser om tillgänglighet som gäller.

Hälsa och säkerhet

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Länsstyrelsen anser att plankartan ska regleras med åtgärder för bullerhantering, exempelvis att bostäderna inte får vara större än 35 kvadratmeter. För att överprövning inte ska bli aktuell behöver lämpliga bestämmelser i plankartan säkerställas. Länsstyrelsen uppmärksammar också att bullerutredningen har en felaktighet gällande bildval för maximalnivån på sida 11.

Trafikverket anser precis som länsstyrelsen att plankartan ska regleras så enbart bostäder om maximalt 35 kvadratmeter får uppföras i byggrätten närmast Österplan.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden (MHN) uttrycker att det är viktigt att trafikbullerförordningens riktvärden klaras och att val av fasad och fönster är viktiga så inomhusljudnivåer inte blir för höga. De anser också att plankartan ska regleras med en störningsskyddsbestämmelse mot vibrationer. MHN anser vidare att det bör belysas hur bostäderna i tingshuset klarar dagsljuskravet.

Uppsala brandförsvaret är positiva till att möjligheten att uppföra TR-2-trapphus finns. De har inget att invända mot planförslaget.

Funktionsrätt Uppsala kommun anser att bostadsbebyggelse inte ska tillåtas om Folkhälsomyndighetens eller Naturvårdsverkets riktlinjer för trafikbuller inte följs. De vill också att viss vegetation ska regleras i plankartan och ingå i detaljplanens syfte.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

I granskningskedet har trafikbullerutredningen och planbeskrivningen redovisat möjligheten att hantera buller genom att endast tillåta bostäder om maximalt 35 kvadratmeter. Plankartan har inför antagande kompletterats med en bestämmelse om att lägenheter inte får överstiga 35 kvadratmeter.

Trafikbullerutredningen har uppdaterats med korrekt bild för maximalnivån. Samma bild har lagts till i planbeskrivningen med en illustrativ svart linje som markerar var uteplats kan placeras. Den pekar ut hur trafikbullerförordningens riktvärden kan klaras. Hur det görs är beskrivet i planbeskrivningen och reglerat i plankartan. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att detaljplanen klarar gällande bullerkrav

enligt trafikbullerförordningen, den lagstiftning som kommunen har att förhålla sig till vid planläggning av nya bostäder.

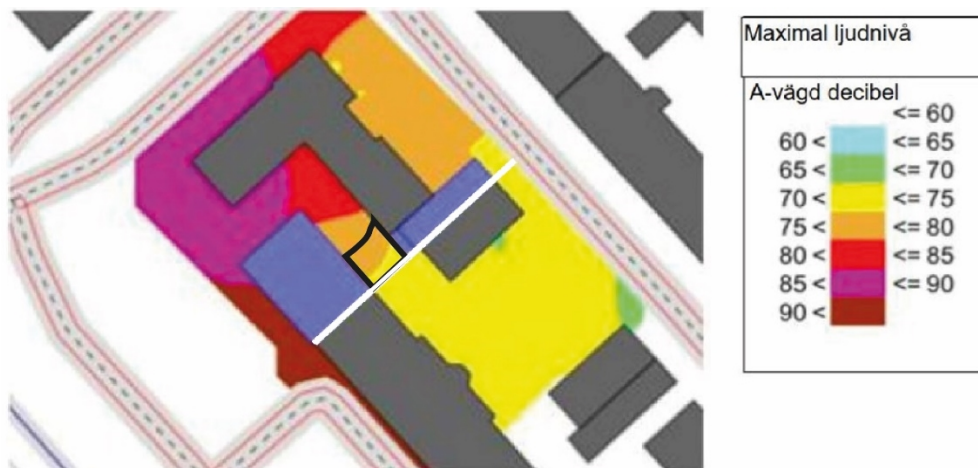


Bild 2 Utdrag från trafikbullerutredningen som visar korrekt bild för maximal ljudnivå. Ytan mellan de två byggrätterna som markerats med svart linje klarar riktvärdena för uteplats.

Bild: WSP Environmental Sverige.

Enligt vibrationsutredningen som tagits fram under planarbetets gång bedöms vibrationsstörningar som genereras av tågtrafiken vara osannolika. En planbestämmelse som reglerar vibration anses därför inte vara motiverad.

Bostäderna som finns i tingshuset har genomgående planlösning med fönster mot gården och Storgatan. Dagsljustillförsel är således möjligt från två håll, även när den minskar i och med tillkommande bebyggelse vid Österplan.

Det är riktigt att kommunen i en detaljplan får bestämma om vegetation. Oftast är inte detaljplaner det mest lämpliga sättet att reglera vegetation, främst eftersom det är svårt att garantera genomförandet. Stadsbyggnadsförvaltningen står fast vid att växtval inte är en fråga som detaljplanen ska reglera. Kommunen har rådighet över växtval inom allmän plats, i och med gatu- och samhällsmiljönämndens ansvar för genomförandet av gator och parker. I kommunens övergripande krav och rekommendationer för vegetation i parker och grönytor framgår bland annat att utformning och val av växter görs med hänsyn till den biologiska mångfalden. Giftiga arter och invasiva arter ska inte användas.

Sociala aspekter

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Utbildningsnämnden bedömer att planen medför ringa behov i förskola och skola och har inget att invända mot planförslaget.

Sakägare 5 föreslår att tingshuset kan bli en central punkt för äldre. Gården kan göras om till en lekplats samt till sittplatser för caféverksamhet så barn och äldre kan mötas.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Detaljplanen reglerar tingshuset som centrumverksamhet, där exempelvis en samlingslokal och träffpunkt för äldre kan bedrivas. Med nya byggrätter för bostäder, tillfällig vistelse och centrumverksamhet inom kvarteret kan det bli en plats där olika åldersgrupper möts.

Klimat och miljö

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Uppsala Vatten och Avfall AB förordar att planbeskrivningen kompletteras med en skiss över eventuella växtbäddars placering. De vill kunna säkerställa att takdagvatten kan ta sig till anläggningen och att tillräckliga ytor finns inom planområdet. De uppmärksammar också att om de nya byggnaderna förses med källare kan kategoriseringen i känslighetskartan för grundvattnet behöva ändras till hög känslighet. Då behöver Uppsala Vattens riktlinjer ”Riskreducerande åtgärder med avseende på grundvattnets sårbarhet efterlevas”. **Miljö- och hälsoskyddsnämnden (MHN)** påtalar också att markarbeten som minskar lerans mäktighet kan öka känsligheten eftersom det skyddande lagret minskas.

Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd anser att den föreslagna byggrätten mot Storgatan inte är hållbar och att den inte kommer kunna godkännas ur klimatsynpunkt. De hänvisar till att nya hus ska klimatdeklarerats sedan 1 januari 2022.

BRF Trudhem anser att planförslaget medför en betydande miljöpåverkan och frågar hur kommunens prövning angående det har sett ut och vad som framkom.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planbeskrivningen har kompletterats med en skiss för lämplig placering av växtbäddar.

I riskbedömningen på grundvattnet förs samma resonemang som Uppsala vatten och miljö- och hälsoskyddsnämnden angående klassningen av känslighet ifall källare byggs. Den geotekniska undersökningen ger stöd i att klassa området som måttlig känslighet. Skulle byggnaderna förses med källare krävs större schaktning med minskad lermäktighet som följd. Därför har riskbedömningen tagit höjd för riskreducerande åtgärder lämpliga för ett område med hög känslighet. Detta förtydligas i planbeskrivningen.

Plan- och bygglagen ändrades 1 januari 2022 när det gäller vad som krävs för att få slutbesked. För att slutbesked ska fås krävs det att fastighetsutvecklaren visar att nybyggnationen har klimatdeklarerats eller gör sannolikt att det inte finns någon skyldighet att lämna in en klimatdeklaration. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att detaljplanen inte hindrar att denna process utförs på rätt sätt.

Stadsbyggnadsförvaltningen har bedömt att planförslaget inte medför en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning. Bedömningen finns sammanställd i planbeskrivningen under avsnitten behovsbedömning, miljöaspekter och sociala aspekter med efterföljande rubriker.

Teknisk försörjning

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Vattenfall Eldistribution AB skriver i sitt yttrande att de inte har något att erinra i ärendet.

Telia Sonera Skanova Access AB önskar behålla sina befintliga teleanläggningar i nuvarande lägen. Om ledningsflytt eller skydd av telekablar skulle krävas för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att det bekostas av den som önskar åtgärden.

Svenska Kraftnät har inga anläggningar eller intressen som berörs av det aktuella planförslaget och har därför inga synpunkter.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Yttrandena har noterats.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Kommunala lantmäterimyndigheten (KLM) påpekar att placeringen av byggrätt ända ut till fastighetsgräns medför att utrymmet att anlägga underjordiska ledningar inom kvartersmark begränsas.

Sakägare 5 föreslår att kommunen ska köpa tillbaka fastigheten Kvarngärdet 25:4 och kompensera initiativtagaren till planarbetet för de utlägg som gjorts.

Sakägare 4 oroar sig över att värdet på till planområdet intilliggande bostadsrätter kommer försämrats i och med planläggningen.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen är medveten om hur byggrätternas placering påverkar utrymmen för anläggande av underjordiska ledningar.

Stadsbyggnadsförvaltningen ser positivt på nuvarande fastighetsägares förslag till utveckling av Kvarngärdet 25:4. Det finns därför inget tydligt motiv för kommunen att köpa tillbaka fastigheten, eller kompensera fastighetsägarens utgifter för planarbetet.

Vad gäller eventuell värdesänkning för en fastighetsägare eller bostadsrättsinnehavare på grund av exploatering på närliggande mark så är ekonomiska konsekvenser svåra att förutse. Generellt sett leder stadsutvecklingsprojekt ofta till ökade fastighetsvärden.

Planprocessen, lagar och formalia

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Kommunala lantmäterimyndigheten (KLM) påpekar att två planbestämmelser i plankartan har en annan formulering än de som finns i planbeskrivningen. De undrar om det är med avsikt eller av misstag som skillnaderna beror på.

Kulturnämnden vill påtala att riksintresse inte är det enda lagrum som kommunen måste ta hänsyn till avseende kulturvärden. De anser det anmärkningsvärt att den antikvariska konsekvensanalysen som tagits fram enbart gör en sammantagen bedömning av riksintressepåverkan. De framhåller att kommunen bör överväga de möjligheter som finns inom plan- och bygglagens skydd av kulturvärden och exemplifierar med kapitel 8 § 13 PBL.

BRF Trudhem anser att planförslaget avviker från intentionerna med gällande översiktsplan och gällande detaljplan för fastigheten Kvarngärdet 25:4. De anser också att planförslaget strider mot flera lagtexter och kommunala dokument, däribland arkitekturpolicyn, plan- och bygglagen samt policyn för hållbar utveckling.

Sakägare 4 anser att det är brott mot lag och förordning att bygga an mot tingshusets fasad eftersom det är q-märkt i gällande detaljplan. **Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd** påtalar också att tingshuset är q-märkt. **Sakägare 7** anser att planförslaget strider mot kommunens arkitekturpolicy.

BRF Trudhem, Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd, Sakägare 4 och **Sakägare 7** anser alla att detaljplanen ska avslås.

Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd efterfrågar att få ta del av dialogen som förts med länsstyrelsen i skrift.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planhandlingarna har till antagandeskedet justerats så planbestämmelserna i plankartan överensstämmer med formuleringarna i planbeskrivningen.

Den antikvariska konsekvensanalysen som tagits fram inom ramen för planarbetet gör en bedömning av planförslagets riksintresspåverkan. På sida 16 i konsekvensanalysen lyfts också frågan om förvanskning av tingshuset. Stöd tas i Upplandsmuseets byggnadsminnesutredning som menar att tingshusets kulturhistoriska värde har minskat i och med att den södra flygelns gavel är ombyggd. Konsekvensanalysen belyser också att gaveln har en liten exponering mot omgivningen och bedömer därför sammantaget att planförslaget inte medför någon förvanskning av tingshuset som helhet.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att planförslaget är förenligt med gällande översiktsplan och arkitekturpolicyn. Fastighetsägarens idé är inte möjlig med detaljplanen från 2004, varför den här detaljplanen tas fram. Att pröva ny markanvändning och ersätta gällande detaljplaner är en del av detaljplaneinstrumentet och förenligt med plan- och bygglagen.

Tingshuset är q-märkt i gällande detaljplan från 2004. Att i den nya detaljplanen istället använda rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser samt göra en konsekvensanalys av förslaget är inte ett lagbrott mot q-bestämmelserna.

Dialogen om påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövård mellan länsstyrelsen och Uppsala kommun fördes efter samrådsskedet. Dialogen bestod av ett digitalt möte där parterna samtalade om frågan. Det finns inget skriftligt material att dela, men länsstyrelsen har i sitt granskningsyttrande hänvisat till dialogen.

Bilaga

Länsstyrelsens yttrande

Stadsbyggnadsförvaltningen

Johan Nilsson
Planchef

Emil Lindström
Planarkitekt

Översikt över inkomna samråds- och granskningsyttranden

Remissinstanser och medborgare	Samråd	Granskning
Myndighet		
Länsstyrelsen	21 dec 2020	9 sep 2022
Polisen	17 dec 2020	
Kommunala lantmäterimyndigheten	16 dec 2020	1 sep 2022
Sakägare och boende inom och utanför planområdet (enligt fastighetsförteckningen)		
Brf "Lindagård", Storgatan 15, 753 31 Uppsala	21 dec 2020	
Brf "Trudhem", Storgatan 11, 753 31 Uppsala	21 dec 2020	9 sep 2022
Brf "Uppsalahus 11", Storgatan 12, 753 31 Uppsala	17 dec 2020	9 sep 2022
Sakägare 1	1 dec 2020	
Sakägare 2	1 dec 2020	
Sakägare 3	21 dec 2020	
Sakägare 4	21 dec 2020	9 sep 2022
Sakägare 5		4 sep 2022
Sakägare 6		9 sep 2022
Sakägare 7		9 sep 2022
Kommunala nämnder, förvaltningar med flera		
Funktionsrätt Uppsala kommun	21 dec 2020	2 sep 2022
Kulturnämnden	21 dec 2020	30 sep 2022
Äldrenämnden	21 dec 2020	
Uppsala brandförsvaret	21 dec 2020	6 sep 2022
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	16 dec 2020	15 sep 2022
Utbildningsnämnden	9 dec 2020	5 sep 2022
Intresseföreningar och sammanslutningar		
Föreningen Vårda Uppsala	21 dec 2020	9 sep 2022
Hyresgästföreningen	21 dec 2020	
Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd	21 dec 2020	9 sep 2022
Naturskyddsföreningen	14 dec 2020	
Cykelfrämjandet Uppsala	17 nov 2020	
Ledningsägare		
Svenska Kraftnät	21 dec 2020	13 sep 2022
Vattenfall Eldistribution AB	16 dec 2020	19 aug 2022

Remissinstanser och medborgare	Samråd	Granskning
Uppsala Vatten och Avfall AB	15 dec 2020	5 sep 2022
Telia Sonera Skanova Access AB	18 nov 2020	26 aug 2022
Vattenfall AB Heat Sweden	17 nov 2020	
IP Only	16 nov 2020	
Trafik		
Trafikverket	18 dec 2020	9 sep 2022
Region Uppsala	18 dec 2020	
Övriga		
PostNord		26 aug 2022
Privatperson 1	12 dec 2020	
Privatperson 2	18 dec 2020	
Privatperson 3	19 dec 2020	
Privatperson 4	19 dec 2020	
Privatperson 5	21 dec 2020	
Privatperson 6	21 dec 2020	
Privatperson 7	16 nov 2020 & 6 dec 2020	