

Stadsbyggnadsförvaltningen

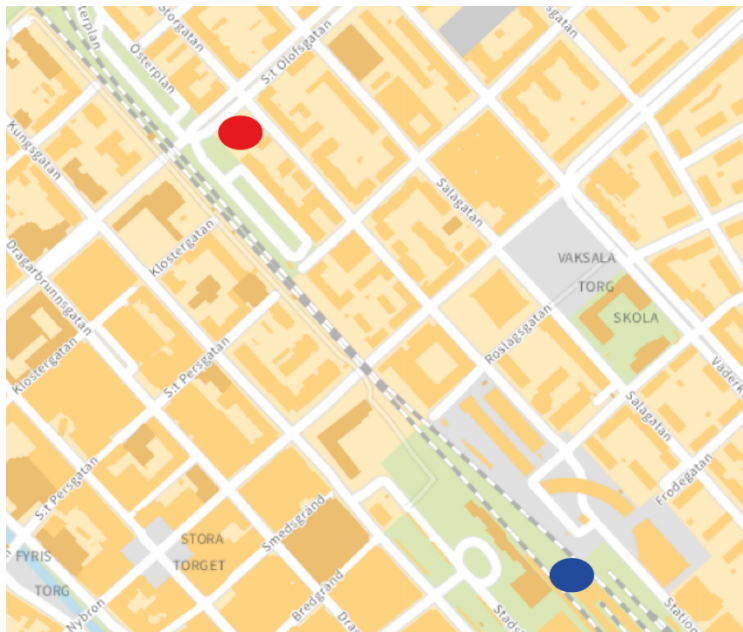
Datum:
2022-06-07Diarienummer:
PBN 2017-000074Handläggare:
Emil Lindström

Samrådsredogörelse

Detaljplan för del av kvarteret

Trudhem

Standardförfarande



Orienteringskarta med planområdets ungefärliga läge markerat med röd cirkel. Uppsala centralstation markerad med blå cirkel.

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.

Planen gör det möjligt att uppföra ett tjugotal lägenheter med varierande boyta fördelat på två nya byggnadskroppar. Det före detta tingshuset, från mitten av 1950-talet, skyddas mot rivning och förvanskning såväl utvändigt som invändigt. Tingsalen kommer fortsatt vara tillgänglig för publika ändamål. Utöver bostäder och centrumverksamhet planläggs delar av planområdet som *O – tillfällig vistelse*. Syftet med det är att möjliggöra verksamheter som erbjuder tillfällig vistelse, exempelvis lägenhetshotell.

Samrådsyttrande

Totalt antal inkomna 37

Beslutsdatum

Beslut om planuppdrag 27 april 2017

Beslut samråd 21 november 2019

Samråd 9 november 2020 – 21 december 2020

Innehåll

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

Sammanfattning av samrådet

Detaljplanen var på samråd mellan 9 november och 21 december, 2020. Ett digitalt informationsmöte hölls 3 december 2020.

Under samrådstiden har 37 skriftliga synpunkter inkommit, varav två utan erinran. Synpunkterna behandlar i huvudsak planförslagets gestaltning, kvarterets kulturmiljövärden, samt trafikmängd och tillgängligheten av parkeringar.

Länsstyrelsens synpunkter berör huvudsakligen riksintresset för kulturmiljön, buller och dagvattenhantering.

Länsstyrelsen anser, enligt sitt yttrande daterat 21 december 2020, att betydande miljöpåverkan orsakat av planens genomförande inte går att utesluta. De bedömer att samrådsförslaget medför en risk för skada på riksintresset för kulturmiljö Uppsala stad C40. Efter samrådsskedet har ett uppdaterat förslag med en annan gestaltning tagits fram. Det uppdaterade förslaget medför enligt länsstyrelsen inte en risk för väsentlig skada på riksintresset.

Sammanfattning av ändringar i förslaget

Ändringar från samrådet:

- En ny rubrik om Uppsalas innerstadsstrategi har lagts till i planbeskrivningen.
- Planförslaget utgår från en uppdaterad gestaltning.
- Byggrätten mot Österplan har kortats av för att synliggöra tingshusets panoramafönster.
- Utredningar om trafikbuller, komfortvibration, solstudier, dagvatten och riskanalysen för grundläggning har uppdaterats. Samma gäller för riskbedömningen avseende planområdets närhet till järnvägen.
- Riskbedömning för grundvattentäkten och en antikvarisk konsekvensbeskrivning har tillkommit.
- Planbestämmelsen f_1 har tydligare beskrivits i planbeskrivningen.
- Planbestämmelsen f_2 har utgått och ersatts av en placeringsbestämmelse.
- Beskrivningen om projektet *Fyra spår* har uppdaterats.
- Syftet med planbestämmelserna angående riskkällor som är kopplade till järnvägen har till granskningen ändrats och förtydligats.
- Ett stycke om resurshållning har lagts till i planbeskrivningen.
- Planbestämmelse som anger att innergården inte får användas som parkering har tillkommit.
- Innergårdens syfte som vistelseyta har stärkts med planbestämmelsen n_2 .
- Planbeskrivningen har förtydligats med information om att planområdet endast består av kvartersmark och att eventuell fastighetsbildning sker på initiativ av fastighetsägaren.
- Stycket om sociala aspekter i planbeskrivningen har uppdaterats avseende tillgänglighet och barnrättsperspektiv.
- Planbeskrivningen utgår nu från en tillgänglighetsanpassad mall.

Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:

Inom samrådkretsen

Ej tillgodosedda synpunkter	Samråd
Brf "Lindagård"	X
Brf "Trudhem"	X
Brf "Uppsalahus 11"	X
Privatperson 1	X
Privatperson 2	X
Privatperson 3	X
Privatperson 4	X

Övriga för kännedom

Övriga för kännedom	Samråd
Länsstyrelsen	X
Polisen	X
Funktionsrätt Uppsala kommun	X
Kulturnämnden	X
Äldrenämnden	X
Räddningsnämnden	X
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	X
Utbildningsnämnden	X
Föreningen Vårda Uppsala	X
Hyresgästföreningen	X
Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd	X
Naturskyddsföreningen	X
Cykelfrämjandet Uppsala	X
Uppsala Vatten och Avfall AB	X

Övriga för kännedom	Samråd
Telia Sonera Skanova Access AB	X
Vattenfall AB Heat Sweden	X
IP Only	X
Trafikverket	X
Region Uppsala	X
Privatperson 5	X
Privatperson 6	X
Privatperson 7	X
Privatperson 8	X
Privatperson 9	X
Privatperson 10	X

Sammanfattning av inkomna synpunkter från samrådet och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Nedan sammanfattas inkomna synpunkter och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning.

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

Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

Länsstyrelsen anser att planförslaget längs med Österplan riskerar att upplevas som dominerande i sin utformning jämfört med angränsande byggnader. De anser vidare att om det ska kunna ske en byggnation på Kvarngärdet 25:4 så behöver förslaget anpassas både till bebyggelsen vid Österplan och till tingshuset. De hänvisar till översiktsplanen och innerstadsstrategin och anser att kommunen bör redovisa hur detaljplanen bidrar till stadens kvalitet, förbättrar förutsättningarna för stadsliv och höjer den arkitektoniska nivån.

De anser vidare att förslaget mot Storgatan är olämpligt ur kulturmiljösynpunkt. De anser också att det föreligger stor risk för att tingshusets gavel förvanskas genom den

föreslagna byggnationen. Länsstyrelsen önskar också att planbestämmelserna f_1 och f_2 bör förklaras bättre i planhandlingarna och att tingshuset och dess gård bör skyddas med skyddsbestämmelse q. Det motiveras med att tingshuset hyser stora kulturhistoriska värden och är i byggnadsminnesklass.

Föreningen vårda Uppsala (FVU) anser att en nybyggnation likt samrådsförslaget riskerar att påtagligt minska tingshusets byggnadsmässiga värde. De anser att byggnaden mot Storgatan bör utgå helt samt att tillbyggnaden mot Österplan kortas ner till cirka sju meter.

Kulturförvaltningen bedömer att den föreslagna byggnaden mot Storgatan kommer dominera gatubilden och att dess placering är inklämd i den särskilt värdefulla bebyggelsemiljön. De anser att byggnaden mot Storgatan är ett kraftigt störande intrång och bör strykas ur förslaget. **Uppsala pensionärsföreningars samarbetsnämnd (UPS)** menar att det inte är värdigt tingshuset att dess synlighet från Österplan kommer skymmas av den föreslagna bebyggelsen.

BRF Lindagård anser att den föreslagna byggnaden mot Storgatan är för hög och bör sänkas med ett våningsplan. **Flera privatpersoner** ifrågasätter den föreslagna höjden på huset mot Storgatan och anser att den inte matchar den övriga bebyggelsen längs med Storgatan. Oro kring att det blir för trångt och kommer upplevas som ihopklumpat uttrycks. **Uppsala pensionärsföreningars samarbetsnämnd (UPS)** tycker att byggnaden mot Storgatan blir väldigt smal. **BRF Uppsalahus 11** bedömer att förslaget kommer medföra försämrade ljusförhållanden och sämre utsikt mot domkyrkan.

En privatperson uttrycker också en oro över värdeminskning på sin lägenhet som en följd av försämrade utsikt mot domkyrkan.

Flera privatpersoner anser att förslaget inte är anpassat till den rådande stilen på bebyggelsen längs med Österplan. Det uttrycks önskemål om att bevara parkmiljön med boulevanen samt att förstärka området som en grön enhet, istället för att tillåta ny bebyggelse. **En privatperson** anser vidare att det är en skam att dölja arkitektonisk historia med nybyggen och **Uppsala pensionärsföreningars samarbetsnämnd (UPS)** ifrågasätter formuleringen om att förslaget skulle vara ett värdigt avslut på befintlig bebyggelse. De anser att tingshuset och Österplan 13 redan medför ett värdigt avslut på kvarteret.

En privatperson uppmärksammar om en marmorplatta som finns på tingshusets västra fasad, och menar att den är en rest från den kyrksal som stått på fastigheten tidigare. Önskemål om att marmorplattan ska skyddas framförs. **En annan privatperson** anser att klätterväxten på brandgaveln mot tingshuset bör värderas högre, medan **en tredje privatperson** menar att brandgavlarna kan bearbetas med växtlighet eller konst, istället för ny bebyggelse.

Uppsala pensionärsföreningars samarbetsnämnd (UPS) ifrågasätter om det verkligen är möjligt att bygga föreslagen byggnad mot Storgatan utan att förvanska tingshusets fasad eftersom "tingshuset ska bevaras exteriört". **En privatperson** ifrågasätter om det är tillåtet enligt lagstiftningen att det q-märkta tingshuset byggs ihop med en ny byggnad. **BRF Trudhem** tycker att den tidigare q-märkningen inte visas respekt i och med nuvarande planförslag. De anser också att det inte visas någon hänsyn till områdets kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden och att den föreslagna nybyggnationen reducerar det kulturhistoriska värdet för Kvarngärdet 25:4 avsevärt.

En privatperson har uttryckt sig positivt med nya byggrätter i Uppsala som är en växande kommun. **En annan privatperson** anser det lämpligt att tillåta byggnation i mindre skala om två våningar, då i stil med tingshuset. **Flera privatpersoner** har önskat att den föreslagna bebyggelsen bör efterliknas tingshuset mer genom att förslaget istället ges en röd tegelfasad. **Hyresgästföreningen** önskar att fasaden mot Österplan omarbetas för att bättre passa in i stadsbilden. **BRF Lindagård** föreslår att mer tegel tas upp i byggnaden mot Österplan, exempelvis längs med loftgångarna.

Länsstyrelsen uppmanar kommunen att ta fram en kulturmiljöutredning som behandlar fler fastigheter än Kvarngärdet 25:4. **Kulturförvaltningen** efterfrågar en kulturhistorisk utredning och konsekvensanalys avseende tillkommande bebyggelse. **BRF Uppsalahus 11** efterfrågar en kulturhistorisk utredning.

Funktionsrätt Uppsala kommun anser att höjderna i plankartan ska regleras så att bostadsbebyggelsen måste vara minst 3 våningar.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Gestaltningsspörsmål engagerar, vilket syns bland de inkomna samrådsyttrandena. Vissa vill att den nya bebyggelsen ska efterlikna tingshuset medan andra vill att den ska inspireras av Österplan 13. Till granskningen har en ny utformning arbetats fram. Byggrätten mot Österplan har kortats av för att synliggöra tingshusets panoramafönster västerut. De två byggnaderna illustreras till granskningen i ljust tegel och i en mer stillsam utformning. Syftet med det är att de nytillkomna byggnaderna inte ska upplevas som dominerande i sin omgivning. De ger också ett avslut på kvarteret som i planbeskrivningen beskrivs som värdigt eftersom de två brandgavlarna från Kvarngärdet 25:1 ges liv med ny anslutande bebyggelse. Resonemang kring det har lagts till i planbeskrivningen under rubriken gestaltning.

Till granskningen har planbestämmelsen f_1 fått utökad beskrivning. Planbestämmelse f_2 har utgått och ersatts av en placeringsbestämmelse. Istället för skyddsbestämmelse q har tingshuset skyddats med rivningsförbud och flertalet varsamhetsbestämmelser. Den tillhörande gårdens informella karaktär har enligt Upplandsmuseets kunskapsunderlag förvanskats med täta häckar längs husfasaderna. Planbestämmelser som anger att gården inte får användas som parkering och att gården är avsedd för utevistelse, lek och plantering har tillkommit till granskningen.

Den föreslagna byggrätten mot Storgatan bidrar till att bygga vidare på brandgavlarna från Kvarngärdet 25:1. Ytan mellan tingshuset och grannfastigheten har karaktären av en baksida. Befintlig bebyggelse på vardera sida om Storgatan är varierad idag. Bebyggelse från 1880-talet till 2000-talets början, med höjder om två till fem våningar, samsas längs med gatan. Den föreslagna byggrätten bidrar till områdets variation, med en årsring från 2020-talet.

Det är inte troligt att marknadsvärdet på en lägenhet i centrala Uppsala sjunker. Det finns en stor efterfrågan på bostäder som gör att marknadsvärdet stiger.

I den gällande 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 inte

medföra någon förvanskning av tingshuset som helhet och inte stå i konflikt med q-märkningen.

Den föreslagna byggrätten mot Österplan går i linje med Österplan 13 och de andra byggnaderna som vetter mot järnvägen. Parkmiljön med den tillhörande boulebanan ingår inte i planområdet. Utveckling av parkmiljön och bevarande av boulebanan är fortsatt möjlig även om detaljplanen får laga kraft och bostadshusen byggs.

Till granskningsförslaget har byggnaden mot Österplan kortats av för att inte dölja Tingshusets panoramafönster. Trots det kommer tingshuset 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.

Marmorplattan som återfinns på tingshusets västra fasad kan anses vara en fasaddekoration. Därmed ingår den i varsamhetsbestämmelsen som bland annat anger att fasaddekorationer ska bibehållas och inte får förenklas.

I samrådsskedet har kunskapsunderlaget om tingshuset som Upplandsmuseet tagit fram fungerat som underlag till beskrivningen av kulturmiljön. Den beskriver tingshusets värden och fastighetens historiska bakgrund. För att komplettera med närliggande fastigheter har det till granskningen också tagits fram en kulturmiljöutredning med en konsekvensanalys av förslaget.

Detaljplanen reglerar inte en lägsta höjd för byggnaderna eftersom det saknas motiv till det. Fastighetsägaren har dock för avsikt att uppföra byggnader om 4 och 5 våningar vilket medför krav på hiss.

Trafik och tillgänglighet

Trafikverket förtydligar att projektet *Fyra spår* endast sträcker sig till Uppsala C.

Cykelfrämjandet önskar att detaljplanen bör specificera ett tal för cykelparkeringar för boende.

Funktionsrätt Uppsala kommun anser att det i plankartan bör fastställas var parkeringar för rörelsehindrade ska placeras. De anser också att en komplett utvärdering över personer med funktionsnedsättningarnas tillgänglighet utifrån Uppsala kommuns *Handlingsplan för full delaktighet för personer med funktionsnedsättning* görs.

BRF Lindagård förordar att byggprojektet koordineras med byggnationen av planskilda korsningar, för att undvika byggkaos.

Flera privatpersoner uttrycker oro över tillgängligheten på parkeringar och ökad trafikmängd på Österplan och Storgatan vid byggnation.

BRF Trudhem tycker att en sammantagen utredning för de planerade ombyggnationer som finns i närområdet måste genomföras. De exemplifierar med de planskilda korsningarna för S:t Persgatan och S:t Olofsgatan, samt vändspåret för järnvägen. De uttrycker oro kring ökad trafikmängd i området och Österplans utformning som gångstråk till förmån för breddad gatusträcka. De menar att ytan för eventuell framtida etablering av parkområde blir mycket liten.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planbeskrivningen uppdateras utifrån Trafikverkets förtydligande kring projektet *Fyra spår*.

Detaljplanen reglerar inte antalet cykelparkeringar eller var de ska placeras. Uppsala kommun har riktlinjer för cykel som ska uppfyllas. Cykelställen som är placerade mot Storgatan och mot S:t Olofsgatan kan stå kvar och bli fler till antalet eftersom förgårdsmarken är stor. Det är också möjligt att anlägga cykelparkeringar i källare.

Parkering för rörelsehindrade kommer inte fastställas i plankartan. Lämplig plats för dessa är mot Storgatan. Detaljplanen skapar förutsättningar för tillgängliga bostäder och verksamheter. Tillgängligheten säkerställs sedan i de kommande byggloven.

Det är inte en detaljplans syfte att reglera när byggnation ska påbörjas. Finns det möjligheter att koordinera byggnationen av planskilda korsningar med andra i närheten framtida utvecklingsprojekt är det positivt, men inget som kommer regleras i detaljplanen.

Parkeringsbehovet som ökar i och med tillkommande bostäder är avstämt med Uppsala parkerings AB. Boende i de tillkommande bostäderna kommer erbjudas parkeringsmöjligheter i centralgaraget. Österplan är inte avsett att bli boendeparkering för dessa.

Utökad gatubredd till förmån för de planskilda korsningarna är inte en fråga för detaljplanen kvarteret Trudhem att besvara. Samma gäller för minskad yta för parketablering på Österplan, eftersom dessa förändringar inte beror på utvecklingen av fastigheten Kvarngärdet 25:4. En sammantagen utredning har inte gjorts. Trafikmängden i området kan väntas öka, men trafikflödet bedöms bli bättre eftersom de planskilda korsningarna innebär att köer vid bomfällning upphör.

Hälsa och säkerhet

Miljöförvaltningen saknar en underrättelse om vilka markföroreningar som påträffats på fastigheten. De vill också att den miljötekniska markundersökningen ska uppdateras till granskningen med fokus på vilka järnvägsrelaterade föroreningar som kan ha tillkommit från bekämpningsmedelsrester.

Länsstyrelsen anser att kommunen bör se över fler lösningar på bullerhantering än bullerskärm. De föredrar tekniska lösningar.

Trafikverket informerar om att det i projektet planskilda korsningar inte kommer ingå några bullerskyddskärmar och att prognosåret 2040 därför behöver justeras i bullerutredningen. De vill också att bullerutredningen ska redovisa vilka värden som gäller för varje individuellt våningsplan, och att värdena inte är i intervallform.

Uppsala pensionärsföreningars samarbetsnämnd (UPS) ifrågasätter den föreslagna bostadsgården och anser att den kommer påverka människorna som vistas i husen negativt.

Funktionsrätt Uppsala kommun anser vidare att planen bör regleras med vilken typ av vegetation som tillåts planteras inom området för att ta hänsyn till pollenallergiker och liknande.

Uppsala brandförsvaret önskar förtydligade planbestämmelser i plankartan angående riskkällor som är kopplade till järnvägen. De uttrycker också osäkerhet kring räddningstjänstens höjdfordon, om tillgängligheten för dessa är tillräcklig.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

I den miljötekniska markundersökningen framgår vilka markföroreningar som påträffats på fastigheten. Fastighetsägaren har ombetts att skicka in en underrättelse till miljöförvaltningen. Vilka järnvägsrelaterade föroreningar som kan ha tillkommit från bekämpningsmedelsrester utreds bäst när tjälen gått ur marken. För att inte fördröja planprocessen ytterligare kan den kompletterande undersökningen göras i samband med byggskedet.

Trafikbullerutredningen har till granskningskedet uppdaterats med nya värden i och med att bullerskärmar inte längre ingår i Trafikverkets projekt för planskilda korsningar. Bullervärdena för varje våningsplan har inte uppdaterats med exakta tal då det är komplext att mäta i exakta tal. Intervallform har därför valts för en säkrare redovisning av resultatet.

Efter samrådet har den föreslagna byggnaden mot Österplan kortats av vilket ger en något större gårdsyta. Detaljplanen möjliggör dessutom takterrass där boende har möjlighet att vistas. För besökare av Träffpunkten är gården fortsatt tillgänglig som vidare ansluter till Österplans parkstråksmiljö.

Att reglera vilken typ av vegetation som tillåts inom planområdet ingår inte i planens syfte. För vidare dialog om vegetation bör fastighetsägaren kontaktas.

Syftet med planbestämmelserna angående riskkällor som är kopplade till järnvägen har till granskningen ändrats och förtydligats. Volymen i granskningsförslaget bedöms ge plats för ett TR-2-trapphus som kan hantera utrymning.

Sociala aspekter

Äldrenämnden uttrycker betydelsen för träffpunkten i tingshuset, att dess funktion bevaras. De anser också att en del av bostäderna med fördel kan anpassas för äldre, exempelvis genom seniorbostäder.

Polisen har lämnat in ett yttrande där de efterfrågar en riskanalys som beskriver brottsförebyggande arbete. Polisen föreslår att kommunen ska använda sig av det material som stiftelsen Tryggare Sverige har tagit fram.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Detaljplanen regleras med markanvändningen C för centrum som bland annat syftar till att verksamheter liksom träffpunkten ska kunna bevaras. På samma sätt är det enligt detaljplanen möjligt att bygga bostäder, däribland seniorbostäder. Önskemålen har framförts till fastighetsägaren.

I avsnittet *Planens konsekvenser* under rubriken *Sociala aspekter* lyfts trygghetsperspektivet och vad en nybyggnation kan medföra för området.

Uppsala kommun har ett samarbetsavtal med stiftelsen Tryggare Sverige i syfte att fånga upp frågor kring säkerhet och trygghet tidigt i kommunens stadsutveckling. Kommunen använder checklistor och riktlinjer som utgår från stiftelsens handbok. Dessa behandlar bland annat aspekter som gestaltning, tydlighet och social kontroll.

Klimat och miljö

Länsstyrelsen påpekar att tingshusets tak är av koppar, vilket frigör kopparjoner och är miljöfarligt vid dagvattenhantering. Länsstyrelsen önskar därför en tydligare beskrivning av hur dagvattnet ska hanteras utifrån koppars påverkan.

De vill också att det tydligt ska framgå i planhandlingarna om förslaget riskerar att påverka det ytliga grundvattnets nivå. De efterfrågar också den ”platspecifika riskanalys” som enligt dagvattenutredningen ska tas fram.

Naturskyddsföreningen saknar en beskrivning av utsläpp av växthusgaser i samband med detaljplanen. De föreslår utredningar kring det och biologisk mångfald, samt att detaljplanens riskanalys ska kompletteras med hälsorisker kopplade till motortrafiken i området.

Cykelfrämjandet föreslår att en utredning görs för att beräkna detaljplanens klimatpåverkan samt för att ge förslag till hur utsläppen av växthusgaser kan minskas.

Uppsala Vatten och Avfall AB konstaterar att känslighetskartan för grundvattnet visar på hög känslighet. De menar att den geotekniska undersökningen visar på ett lerdjup om 13,5-15 meter, vilket kan göra att kategoriseringen kan ändras till måttlig zon. För att ändringen ska kunna göras krävs fler mätpunkter.

BRF Trudhem menar att nödvändiga förändringar av markförhållandena kan påverka befintliga byggnader negativt. De påpekar att det är viktigt att schaktning- och pålningsarbeten inte medför temporär eller permanent sänkning av grundvattennivån. Kontrollprogram i samband med den typen av arbete måste upprättas för att bedömningar av mätresultaten ska kunna göras. De efterfrågar att en sakkunnig person gör en bedömning av området. **En privatperson** uttrycker oro kring pålning och andra markarbeten och hur det påverkar intilliggande fastigheter.

BRF Trudhem anser också att de ljusa, öppna platserna i kvarteret måste värnas och påpekar att tingshuset inte kommer kunna vara synligt i sin helhet från Österplan i och med den föreslagna byggnationen. De påpekar också att det är viktigt att gårdsmiljöer utformas med stor omsorg med stora vistelsevärden som följd.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Dagvattenutredningen har till granskningen uppdaterats med en beskrivning av tingshusets koppartak och hur det påverkar dagvattnet. Den platspecifika riskanalysen har också tagits fram och är beskriven under avsnittet *Riskbedömning för Uppsala- och Vattholmaåsarna* i planbeskrivningen. Planbeskrivningen har uppdaterats avseende det ytliga grundvattnets nivå.

Detaljplanen är begränsad och rör endast utveckling av en fastighet. Det är därför inte rimligt att göra en särskild utredning om påverkan på klimatet eller om biologisk mångfald. I planbeskrivningen, under avsnittet ”planens konsekvenser”, har ett kort stycke om resurshållning lagts till.

Till planen har en riskanalys för grundläggningsarbeten gjorts. I riskanalysen finns ett kontrollprogram som anger vilka mätningar som behövs före, under och efter markarbeten på Kvarngärdet 25:4. Framtida entreprenör behöver se till att kontrollprogrammet följs, vilket en sakkunnig får bedöma. Riskanalysen visar hur pålning och andra markarbeten kan utföras utan att medföra skador på intilliggande fastigheter.

Till granskningsförslaget har byggnaden mot Österplan kortats av för att inte dölja tingshusets panoramafönster. Trots det kommer tingshuset 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. Gårdsmiljön är viktig och i huvudsak är det den grusade parkeringen som tas i anspråk till förmån för bostadsbebyggelse. På taket på byggrätten mot Österplan ges också möjlighet till en kompletterande vistelsemiljö i form av terrass.

Teknisk försörjning

Vattenfall Eldistribution bedömer att deras ledningar inte påverkas av detaljplanen.

Vattenfall AB Heat Sweden bedömer att den föreslagna bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenätet.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Yttrandena från Vattenfall har noterats.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Kommunala lantmäterimyndigheten önskar enstaka förtydliganden kring ansvarsfördelning och fastighetsrättsliga åtgärder, att det inte finns någon allmän plats inom planområdet.

Önskemål om att Uppsala kommun ska köpa tillbaka fastigheten har uttryckts av **enstaka privatpersoner**.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planbeskrivningen har korrigerats i enlighet med kommunala lantmäterimyndighetens synpunkter.

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.

Planprocessen och formalia

BRF Trudhem anser att planen strider mot plan- och bygglagen, miljöbalken, kulturmiljölagen samt ett flertal kommunala styrdokument och riktlinjer, samt tidigare kulturmiljöbedömningar.

Uppsala pensionärsföreningars samarbetsnämnd (UPS) anser att planförslaget inte är fullständigt då det saknar 3D-modell och nollalternativ. De anser vidare att planen strider mot arkitekturpolicyn, innerstadsstrategin, klimatfärdplan, hållbarhetslöfte, plan- och byggnadslagen förvanskningsförbud och varsamhetskrav samt äldrevänlig stad.

BRF Trudhem uppmärksammar och ifrågasätter bytet av planförfarande som vid planuppdraget var utökat, men till samrådet ändrats till standardförfarande. De vill veta vad som föranlett bytet av förfarande och anser att planen är av sådant allmänt

intresse att det ska vara utökat förfarande. De undrar också var dokumentationen för undersökningen finns och önskar en redovisning av materialet som bedömt frågan om betydande miljöpåverkan. BRF Trudhem ifrågasätter också varför det inte gjorts en miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

Funktionsrätt Uppsala kommun informerar om att de inte fått ta del av samrådsutskicket trots att de står med på samrådslistan. De önskar att det ses över till granskningen.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har bedömt att det till ärendet inte behövs en miljökonsekvensbeskrivning. Därför har inget nollalternativ redovisats. Ett planförslag kan vara komplett även om en 3D-modell inte upprättats.

Stadsbyggnadsförvaltningen har vid samrådsbeslutet bedömt att planen är mer lämplig att handläggas med standardförfarande. Bytet av förfarande, som vid planuppdraget var utökat, motiveras med att kriterierna för standardförfarande uppfylls. Planförslaget bedöms ha ett allmänt intresse, men inte ett betydande allmänt intresse så att utökat förfarande krävs.

Det är viktigt att bevara värdefulla kulturmiljöer men de behöver också kunna utvecklas. Detta framgår i flera av de kommunala styrdokumenterna, däribland innerstadsstrategin, översiktsplanen och arkitekturpolicyn.

Dokumentationen för undersökningen, kallat behovsbedömning, finns på sida 33 i granskningsversionen av planbeskrivningen. En miljökonsekvensbeskrivning har inte tagits fram då stadsbyggnadsförvaltningen bedömde att samrådsförslaget inte riskerade medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande framhåvt att de inte delar den bedömningen. Till granskningsskedet har planförslaget uppdaterats och länsstyrelsen har framfört i dialog med kommunen att det uppdaterade förslaget inte riskerar väsentlig skada på riksintresset. Därför har ingen miljökonsekvensbeskrivning tagits fram till granskningen.

Utskickslistan har inför granskningen setts över.

Bilaga

Länsstyrelsens yttrande

Stadsbyggnadsförvaltningen

Johan Nilsson
planchef

Emil Lindström
planarkitekt

Översikt över inkomna samrådsyttranden

Remissinstanser och medborgare	Samråd
Myndighet	
Länsstyrelsen	21 dec 2020
Polisen	17 dec 2020
Kommunala lantmäterimyndigheten	16 dec 2020
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
Brf "Uppsalahus 11", Storgatan 12, 753 31 Uppsala	17 dec 2020
Privatperson 1	1 dec 2020
Privatperson 2	1 dec 2020
Privatperson 3	21 dec 2020
Privatperson 4	21 dec 2020
Kommunala nämnder, förvaltningar med flera	
Funktionsrätt Uppsala kommun	21 dec 2020
Kulturnämnden	21 dec 2020
Äldrenämnden	21 dec 2020
Räddningsnämnden	21 dec 2020
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	16 dec 2020
Utbildningsnämnden	09 dec 2020
Intresseföreningar och	

Remissinstanser och medborgare	Samråd
sammanslutningar	
Föreningen Vårda Uppsala	21 dec 2020
Hyresgästföreningen	21 dec 2020
Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd	21 dec 2020
Naturskyddsföreningen	14 dec 2020
Cykelfrämjandet Uppsala	17 nov 2020
Ledningsägare	
Svenska Kraftnät	21 dec 2020
Vattenfall Eldistribution AB	16 dec 2020
Uppsala Vatten och Avfall AB	15 dec 2020
Telia Sonera Skanova Access AB	18 nov 2020
Vattenfall AB Heat Sweden	17 nov 2020
IP Only	16 nov 2020
Trafik	
Trafikverket	18 dec 2020
Region Uppsala	18 dec 2020
Övriga	
Privatperson 5	12 dec 2020
Privatperson 6	18 dec 2020
Privatperson 7	19 dec 2020
Privatperson 8	19 dec 2020
Privatperson 9	21 dec 2020
Privatperson 10	21 dec 2020
Privatperson 11	16 nov 2020 & 6 dec 2020