

Stadsbyggnadsförvaltningen

Datum:
2022-06-07Diarienummer:
PBN 2019-001087Handläggare:
Fanny Sundqvist

Utlåtande Detaljplan för Kvarteret Siv

Standardförfarande



Figur 1 Karta som visar planområdet och dess omgivning

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en ny kontors- och hotellbyggnad med handel och service i bottenvåningen. Planläggningen syftar även till att säkerställa att byggnaden utformas med hög arkitektonisk kvalitet eftersom den ligger i ett centralt läge och syns på nära håll från foajévåningen i Uppsala konsert och kongress (UKK). Syftet är även att säkerställa en viktig gång- och cykelväg utmed järnvägen.

Granskningsyttranden

Totalt antal inkomna	13 stycken
----------------------	------------

Beslutsdatum

Beslut om planuppdrag	19 juni 2019
Beslut samråd	17 december 2020
Beslut om granskning	28 oktober 2021
Granskning	12 november 2021 - 3 december 2021

Innehåll

Detaljplanens syfte	2
Sammanfattning av granskningen	4
Sammanfattning av ändringar i förslaget.....	4
Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:.....	6
Sammanfattning av inkomna synpunkter från granskningen och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning	8
Översikt över inkomna yttranden	17

Sammanfattning av granskningen

Detaljplanen har varit på granskning mellan den 12 november och 3 december 2021. Under granskningstiden har 13 antal skriftliga synpunkter inkommit, varav 2 utan erinran. Synpunkterna behandlar i huvudsak riskerna vid järnväg och påverkan på den framtida utbyggnaden av järnvägen. Övriga betydelsefulla synpunkter är kulturmiljö och påverkan på utsikten från Uppsala konsert och Kongress, UKK. Risken för negativ påverkan på grundvattnet är också en viktig fråga. Länsstyrelsens synpunkter berör främst riksintresset för kommunikationer samt risk och säkerhet intill järnvägen.

Två privatpersoner är positiva till planförslaget, men den ena personen anser att detaljplanen behöver styra utformningen mer detaljerat.

Vattenfall El har inga synpunkter.

Länsstyrelsens yttrande bifogas även i sin helhet.

Sammanfattning av ändringar i förslaget

Ändringar från granskningen:

- Riksintresset Ostkustbanan beskrivs mer utförligt
- En planbestämmelse som anger att parkering endast får anläggas under mark läggs till.
- Planbeskrivningen kompletteras med en mer utförlig beskrivning av bestämmelsen om hög arkitektonisk kvalitet.
- Planbeskrivningen kompletteras med en illustration från Vaksalagatan.
- Planbeskrivningen kompletteras med illustrationer som visar utformningen av allmän plats.
- Plankartan kompletteras med en bestämmelse som möjliggör skärmtak över allmän plats.
- Den geotekniska utredningen ,PM Miljö- och geoteknik, kompletteras med senare utförda undersökningar samt risken för grundvattenuppträngning. Planbeskrivningen kompletteras med den informationen.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om att det finns ett icke försämringskrav för recipienten som är Fyrisån.
- Planbeskrivningen kompletteras med rätt information angående Stockholms läns riktlinjer för planering av vägar och järnvägar med transport av farligt gods. Dessutom ska avsteget från riktlinjerna motiveras tydligare.
- Plankartan revideras så att den överensstämmer med riskutredningen. Delar av fasaderna som vetter mot Storgatan och Roslagsgatan ska omfattas av brandtekniska krav på fasad och fönster. Bestämmelsen b₂ ändras så att den uttrycker sig i brandteknisk klass enligt riskutredningen.
- Sol- och skuggstudien kompletteras så att den även visar befintlig situation.
- Samordning ska ske med Uppsala Vatten och Avfall AB angående anslutningspunkt för dagvatten.
- Planbeskrivningen kompletteras med att kommunen ska teckna ett bevakningsuppdrag med Trafikverket innan detaljplanen antas.
- Planbeskrivningen kompletteras med att Trafikverket har en kraftledning inom planområdet.
- Planbeskrivningen förtydligas med att det är avtalsservitut eller nyttjanderätt som avses för dagvattenmagasin under allmän plats.

- Skrivning avseende ersättning vid marköverlåtelser har lagts till i stycket om exploateringsavtal.

Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:

Inom samrådskretsen

Ej tillgodosedda synpunkter	Samråd	Granskning
Trafikverket Region Öst	X	X
Brf Oden Ygg	X	
Brf Mejeristen	X	

Övriga för kännedom

Ej tillgodosedda synpunkter	Samråd	Granskning
Kommunala lantmäterimyndigheten	X	X
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	X	X
Räddningsnämnden	X	X
Kulturnämnden	X	X
Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd	X	X
Synskadades riksförbund	X	X
Föreningen Vårda Uppsala	X	
Hyresgästföreningen Uppsala-Knivsta	X	
Uppsala Vatten och Avfall AB	X	X
Regionen, kollektivtrafikförvaltningen	X	X
Privatperson 1	X	X
Privatperson 2	X	
Privatperson 3	X	
Privatperson 4		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.

Kulturmiljö och utsikt från Uppsala konsert och kongress, UKK

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Länsstyrelsen konstaterar att planförslaget riskerar att påverka vyn mot Uppsala stads klassiska siluett från foajévåningen på Uppsala Konsert och Kongress. Enligt Länsstyrelsen tillåts totalhöjden bli upp till 2,4 meter högre än i nu gällande detaljplan. Länsstyrelsen påpekar även att siktstudien utgår från personer med en ögonhöjd på 1,6 meter men det framgår inte hur vyn påverkas för de personer som är kortare och har en lägre ögonhöjd.

Kulturnämnden/Kulturförvaltningen anser att den nya siktstudien tydliggör att den nya byggnadens två högre delar kommer att ligga i blickfånget i utsikten från UKK:s foajévåning. Även om stadens märkesbyggnader är fortsatt synliga, då de är både höga och högt belägna, kommer förgrunden domineras av den nya byggnaden på ett sätt som medför negativ påverkan på siktlinjen och stadens vida silhuett. Det horisontella snitt som UKK:s foajéplan utgör bör inte mötas av en bruten horisont på så nära håll. Kulturförvaltningen bedömer därför att kulturnämndens yttrande bör kvarstå som synpunkt på förslaget och att de nya byggnaderna i sin helhet inte bör ha ennockhöjd överstigande 27,3 meter med en möjlighet till genomsiktligt skyddsräcke om ytterligare 1,2 meter. UKK:s karaktär som offentlig byggnad och den tillgång i staden som foajéplanet ger ska betraktas som ett allmänt intresse med tyngd i avvägningen mellan olika intressen.

Uppsala Pensionärsföreningars samarbetsråd, UPS, anser att hushöjden bör vara lägre så att även barn och kortväxta vuxna har full utsikt från UKK:s foajévåning.

En privatperson anser att byggnaden är för hög i ett så känsligt läge. Hen anser att utsikten från UKK är ett allmänt intresse. Att ha en bebyggelse i kvarteret Siv som är högre än befintlig bebyggelse är ett egenintresse som inte står i proportion till allmänintresset, även om den gällande detaljplanen tillåter högre bebyggelse. Byggnaden behöver därför sänkas några meter så att även taklandskapet framför Slottet, Carolina rediviva och Domkyrkan syns. Siktstudien behöver även visa hur den befintliga utsikten ser ut idag så att det är tydligt vad för utsikt som försvinner i och med detaljplanen.

En privatperson anser att siktstudierna är missvisande eftersom de endast redovisarnockhöjden och inte totalhöjden. Privatpersonen anser också att det borde finnas krav på en takvinkel eftersom det tonar ner upplevelsen av höjden.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Den nu gällande detaljplanen reglerar byggnadens högsta tillåtna höjd med en totalhöjd på +29,5 meter över nollplanet samt en minsta takvinkel på 9 grader.

Totalhöjden motsvarar yttertaket på den påbyggnad som detaljplanen tillåter. Några antenner eller skorstenar ovanför den höjden är inte tillåtet. I det aktuella planförslaget regleras höjden på byggnadens yttertak med ennockhöjd på +30,3 respektive +30,7 meter över nollplanet. Därutöver regleras höjden på skorstenar och antenner som tillåts sticka upp över taket med en totalhöjd på +31,5 respektive +31,9 meter över nollplanet. Det är riktigt att totalhöjden tillåts bli 2-2,4 meter högre men enstaka antenner och ventilationsskorstenar bedöms endast ge en marginell påverkan på utsikten över staden.

För att få förståelse för hur de nya hushöjderna förhåller sig till utsikten från UKK har sektionerna på sidan 16 i granskningshandlingen tagits fram. På sektionerna går det att bedöma ögonhöjden i förhållande till byggnadens höjd. Den mittersta delen av kvarteret är lägre än golvet på UKK:s foajévåning och på den delen kommer alla personer ha möjlighet att se ut över staden. Eftersom människans synfält är vidare än en horisontell linje (cirka 130 grader) kommer dock de flesta personer även ha möjlighet att se över de högre byggnadsdelarna.

Siktstudien utgår från den gällande detaljplanen eftersom det finns en byggrätt som är möjlig att utnyttja. Hushöjderna i den gällande detaljplanen skiljer sig dock endast marginellt från den befintliga bebyggelsen. Den gällande detaljplanen medger att man river de befintliga valmade taken och ersätter vindsutrymmena med en indragna takvåningar. Nockhöjden på de befintliga taken är +29,5 vilket motsvarar totalhöjden i gällande detaljplan. De befintliga valmade taken har dock en större takvinkel vilket medger en något större utsikt. Detta framgår av planbeskrivningen för gällande detaljplan.

Planförslaget ska jämföras med den gällande detaljplanen som ger möjlighet till påbyggnad av de befintliga byggnadskropparna mot Vaksalagatan och Roslagsgatan. Den gällande detaljplanen begränsar totalhöjden till +29,5 meter och planförslaget begränsar nockhöjden till +30,3 respektive +30,7 vilket innebär att det endast är en mindre höjning jämfört med gällande detaljplan. Den gällande detaljplanen har ingen bestämmelse om nockhöjd vilket innebär att totalhöjden motsvarar nockhöjden i planförslaget. För att behålla utsikten över staden är nockhöjden på den mittersta delen av kvarteret begränsad till +27,3 vilket är drygt en meter lägre än golvet på UKK:s foajévåning (+28,66).

Nockhöjden begränsar byggnadens yttertak oavsett om det är plant eller lutar. Totalhöjden begränsar höjden för ventilationsskorstenar och liknande. Hisschakt och pool bedöms som större byggnadsdelar som sticker upp ovanför byggnadens yttertak och har därför egna bestämmelser. Utformningen av taket som den har illustrerats med en lutande del närmast Roslagsgatan är främst en gestaltungsfråga. Med bestämmelsen om hög arkitektonisk kvalitet säkerställs att byggnaden får en god gestaltning, men den kan utformas på olika sätt. För att minska påverkan på utsikten från UKK är den högre byggrätten mot Vaksalagatan indragen från Storgatan.

Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Uppsala Pensionärsföreningars samarbetsråd, UPS, anser att det blir en klimatvinst om nuvarande byggnad inte rivs utan kan byggas till.

Uppsala Pensionärsföreningars samarbetsråd, UPS, anser att hushöjden bör vara lägre eftersom det ger en ljusare innegård och mindre skugga på Vaksalagatan. En lägre hushöjd innebär även bättre utsikt från UKK.

Uppsala Pensionärsföreningars samarbetsråd, UPS, anser att kommunen har ett ansvar för bebyggelsen i centrala staden och inte kan hänvisa till att fastighetsägaren helt ska bestämma om vad som ska finnas i byggnader längs en paradgata, till exempel enbart kontor och affärer. Vårt förslag om utställningshallar, gallerier, mötesplatser, bibliotek, barnverksamhet, träffpunkter och annat av intresse för uppsalaborna kan också vara krav för markägare och fastighetsägare i Uppsala.

En privatperson påpekar att planförslaget gör det möjligt att använda samtliga våningsplan för parkeringsgarage.

En privatperson anser att planbestämmelsen e_1 ska ändras så att byggnadens bottenvåning som vetter mot Vaksalagatan och Storgatan helt och hållet ska användas för centrumverksamhet av publik karaktär. Privatpersonen anser också att kommunen bör reglera hur djupt in i kvarteret som det ska vara centrumverksamhet av publik karaktär.

En privatperson anser att plankartan har väldigt få utformningsbestämmelser vilket innebär att den är väldigt flexibel. Det beskrivs inte i planbeskrivningen hur bestämmelsen om hög arkitektonisk kvalitet ska tolkas och den blir därför otydlig. Privatpersonen anser att det behövs en tydligare bestämmelse samt beskrivning och att gestaltningen ska utgå från närliggande bebyggelse i Fålhagen/Höganäs präglad av Gunnar Leche.

En privatperson anser att byggnadens utkragning mot Roslagsgatan och mot järnvägen är omotiverad utifrån ett allmänt perspektiv. Privatpersonen anser att det avviker från karaktären i området. Privatpersonen påpekar också att det saknas illustrationer från söder vilket gör att det är svårt för vanliga människor att förstå planförslaget.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planförslaget ger fastighetsägaren möjlighet att riva och bygga nytt. Det är endast av hänsyn till kulturmiljö som byggnader kan skyddas från rivning.

Planförslaget innebär att Vaksalagatan blir två meter bredare. Byggrätten för den lägre byggnadsvolymen mot Vaksalagatan minskas med två meter. Den högre byggnadsdelen kommer dock två meter närmare Vaksalagatan. Den ökade skuggningen bedöms dock vara marginell och sakna betydelse för stadslivet längs Vaksalagatan. Sol- och skuggstudien ska dock kompletteras så att den även visar befintlig situation. Enligt planförslaget ska kvarteret inte användas för bostäder vilket gör att det inte är relevant med synpunkter på gård och skugga. Planförslaget gör det möjligt att bebygga hela kvarteret.

Planförslaget gör det möjligt att etablera mötesplatser, utställningshallar, bibliotek och konstgallerier i kvarteret. Dessa verksamheter ryms inom användningen Centrum. Genom planläggning kan kommunen endast möjliggöra och tillåta olika verksamheter. För att förverkliga bibliotek och liknande mötesplatser måste andra delar av kommunen ta beslut om att inrätta sådan verksamheter och därefter hyra lokaler för detta.

En planbestämmelse som anger att parkering endast får anläggas under mark läggs till.

Genom att begränsa omfattningen av kravet på verksamheter av publik karaktär är planen mer flexibel och kan hålla över tid. Det kan finnas verksamheter som inte är av publik karaktär men som ändå ger liv i bottenvåningen, t.ex. ett mindre arkitektkontor, mäklare eller revisionsbyrå.

Planbeskrivningen kompletteras med en mer utförlig beskrivning av bestämmelsen om hög arkitektonisk kvalitet. Det är viktigt med en variation i fasaden för att bryta ner skalan. Det är dock viktigt att planen kan vara flexibel eftersom den ska hålla över tid.

Utkragningen mot Roslagsgatan är endast en meter vilket gör att den inte kommer att vara särskilt märkbar i gaturummet. Mot järnvägen är det snarare ett indrag i bottenvåningen än en utkragning. Byggnaden är rektangulär med samma fasadlinje som i dag mot järnvägen. Under granskningen har det funnits en 3D-karta där man har kunnat se volymen från alla håll. Planbeskrivningen ska kompletteras med en illustration från Vaksalagatan.

Trafik och tillgänglighet

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Regionen, Trafik och Samhälle, ser positivt på att den tillfälliga hållplatsen på Storgatan flyttas till kvarteret Siv. Det är av högsta vikt att dialogen kring hållplatsområdet fortsätter för att säkerställa utrymme och gestaltning för en god resenärsmiljö.

Regionen, Trafik och Samhälle, ser positivt på att inga utfarter byggs mot Vaksalagatan och Storgatan eftersom de är viktiga för kollektivtrafiken. De ser även positivt på att gränsen mot Trafikverkets järnvägsfastighet justeras.

Synskadades Riksförbund påpekar att plankartan saknar bestämmelse om utfartsförbud mot Storgatan vilket gör det osäkert för synskadade och andra.

Synskadades Riksförbund anser att bestämmelsen b₅ även ska finnas på byggrätten mot järnvägen. Bestämmelsen innebär att entréer inte får placeras med dörruppslag ut över allmän plats.

Synskadades Riksförbund anser att området för trappa vid Vaksalagatan är alltför litet för att rymma en bekväm trappa med vilplan.

Synskadades Riksförbund framför att de vill följa fasaden och använda den som ledstråk. De vill inte heller korsa en cykelbana för att ta sig till och från bussen så som det är på den provisoriska hållplatsen på Storgatan.

Synskadades Riksförbund anser att garageutfarter behöver medge sikt till gående så att bilisterna kan väja för dem innan de korsar gångbanan.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Kommunen kommer att fortsätta att föra en dialog med Regionen om utformningen av hållplatsen i gatuprojekteringen. Planbeskrivningen kommer att kompletteras med en illustration som visar utbredningen av hållplatsen. Plankartan kompletteras med en bestämmelse som möjliggör skärmtak över allmän plats, vilket kan användas som väderskydd.

Det kommer att anläggas busshållplatser vid Storgatan och därmed kommer det inte vara möjligt med utfarter där. För att planlägga utfartsförbud krävs att planområdet även omfattar den del av gatan där bestämmelsen om utfartsförbud är.

Bestämmelsen b₅ omfattar inte entréerna ut mot järnvägen eftersom bottenvåningen är indragen vilket gör att dörrar som eventuellt går utåt är inom privat kvartersmark.

Förprojekteringen visar att det finns goda möjligheter att rymma en bekväm trappa vid Vaksalagatan. Gång- och cykelvägen mot järnvägen kommer att sänkas något i höjd vilket gör att nivåskillnaden mellan Vaksalagatan och gång- och cykelvägen minskas. Planbeskrivningen kompletteras med illustrationer som visar detta.

Det kommer inte vara någon cykelbana längs Storgatan i detta kvarter.

Det är viktigt att garageutfarterna utformas så att det är god sikt både för bilföraren och de gående. Det är dock detaljer som inte kan regleras i detaljplan.

Framtida utbyggnad av järnvägen

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Länsstyrelsen anser att det saknas ett mer långsiktigt perspektiv för Ostkustbanan som riksintresse. Uppsala C är en trång passage med flera befintliga byggnader nära spåren. Byggrätten i planförslaget kommer dock att hamna något längre bort från spåren än befintlig byggnad och den byggrätt som medges i gällande detaljplan. Den nya byggnaden kommer därmed att hamna på samma avstånd från spåren som byggnaden på andra sidan Vaksalagatan. Länsstyrelsen anser att det vore önskvärt att kommunen avvaktar att anta aktuell detaljplan tills dess att Trafikverket har tagit beslut om att gå vidare med ett av stationsalternativen.

Trafikverket upplyser om att Ostkustbanan ska byggas ut med två nya spår mellan Uppsala C och Stockholms länsgräns samt att Uppsala C ska byggas om. Trafikverket har dock inget uppdrag på att bygga om Uppsala C med fler genomgående spår. Detaljplanen kan fortsatt försvåra arbetet med fler genomgående spår på Uppsala C. Trafikverket tror dock inte att detaljplanen påverkar det inom dagens planeringsramars ombyggnation av Uppsala C.

Regionen, Trafik och samhälle, anser att det saknas illustrationer i planen om hur det nya vändspåret vid Österplan samt tillhörande breddning av järnvägsbron vid Vaksalagatan med ett tredje genomgående spår påverkar kvarteret Siv. Vidare saknas det även illustrationer om hur planen kan möjliggöra en breddning av järnvägsområdet för framtida nya genomgående spår. De riskreducerande åtgärderna som nämns i planen utgår från befintlig järnvägs närmaste spårmitt. Regionen undrar om planen tar höjd för en eventuell utvidgning.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Kommunen har fört en dialog med Trafikverket och Länsstyrelsen vilken resulterat i en bedömning som innebär att det är möjligt att bygga i gräns med befintlig byggnad. En utbyggnad med fler genomgående spår norrut är inte aktuellt i en överskådlig framtid. Alternativet till planläggning innebär att de befintliga bostadshusen står kvar. Dessa bostäder är utsatta från buller från järnvägen och har byggts utan de säkerhetsåtgärder som nu kan genomföras med en nybyggnation. Dessutom innebär planförslaget att det är ett längre avstånd mellan spåren och byggnadens bottenvåningen än det är idag. Trafikverket beslutade i februari 2022 att gå vidare med den lösning som innebär en breddning av den befintliga stationen.

Riksintresset Ostkustbanan beskrivs mer utförligt i planbeskrivningen.

Det nya vändspåret påverkar inte kvarteret Siv eftersom det spåret börjar på andra sidan Vaksalagatan. Det finns tydliga illustrationer i planbeskrivningen som hör till planförslaget för del av Österplan, PBN 2020-002055. Ett tredje genomgående spår rymms inom detaljplanens järnvägsområde. Det tredje genomgående spåret kommer dock att växlas över på befintliga spår innan det når Vaksalagatan vilket gör att bron inte behöver breddas. Trafikverket utreder för närvarande en utvidgning av stationsområdet med fler perronger men det finns ännu inga detaljerade skisser. Om det i framtiden behövs ytterligare spår närmare byggnaden är det möjligt att komplettera med ytterligare skyddsåtgärder.

Säkerhet, risk vid järnväg

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Länsstyrelsen bedömer att de föreslagna skyddsåtgärderna för att skydda fastigheten och därmed minska risken för brandspridning från en brand i eventuellt utsläckt brandfarlig vätska till byggnad anses tillräckliga. Länsstyrelsen påpekar dock att planförslaget avviker från riktlinjerna om minst 25 meter bebyggelsefritt avstånd och att det inte är tillräckligt redovisat i planbeskrivningen. Länsstyrelsen anser att kommunen ska motivera avsteget från rekommenderat bebyggelsefritt avstånd och varför tidigare skyddsåtgärder inte längre finns med i planförslaget.

Räddningsnämnden anser att det ska framgå tydligt att Stockholms läns riktlinjer för planering av vägar och järnvägar med transport av farligt gods anger att det bebyggelsefria avståndet ska gälla oavsett resultatet i de riskutredningar som görs.

Räddningsnämnden påpekar att planbestämmelsen b₂ inte överensstämmer med de riskreducerande åtgärderna i riskutredningen gällande utformningen av fönster och fasader på olika delar av byggnaden.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planbeskrivningen kompletteras med rätt information angående Stockholms läns riktlinjer för planering av vägar och järnvägar med transport av farligt gods. Dessutom ska avsteget från riktlinjerna motiveras tydligare.

I samrådsförslaget var det tillåtet att uppföra pelare som bar upp den utkragande byggnadsdelen. För att skydda dessa pelare som då var placerade närmare än 20 meter från spåret behövdes en skyddsmur eller urspårningsräl. I granskningsförslaget är det inte tillåtet med någon bärande konstruktion närmare än 20 meter från spåret.

Plankartan revideras så att den överensstämmer med riskutredningen. Delar av fasaderna som vetter mot Storgatan och Roslagsgatan omfattas av tekniska krav på fasad och fönster. Bestämmelsen b₂ ändras så att den uttrycker sig i brandteknisk klass enligt riskutredningen.

Vattenmiljö

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Länsstyrelsen konstaterar att det framgår av underlaget att grundvattnet står under tryck inom planområdet. Många pålar finns för den befintliga byggnaden och många nya pålar tillkommer för den nya byggnaden. Det betyder att både tidigare pålar och ny

pålning måste säkerställa att inget grundvatten kan komma att läcka upp utmed pålar eftersom det skulle innebära en resursmässig förlust för vattentäkten som behöver sitt vatten i och med ökad exploatering. Utläckande grundvatten kan transporteras vidare via ledningsschakt som ansluter till fastigheten eftersom marknivån ligger över den högsta grundvattennivån. Den spontning som planeras måste även den säkerställa att inga öppningar skapas ner till grundvattnet. Spontningen förväntas slås djupt eftersom järnväg och annan infrastruktur måste säkras från störningar. Länsstyrelsen betonar vikten av att risken för grundvattenuppträngning beaktas och förebyggs inför och under byggskedet.

Länsstyrelsen påminner om att det finns ett icke försämringskrav för mottagande recipient som sannolikt är Fyrisån.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Risken för grundvattenuppträngning ska beaktas och förebyggas inför och under byggskedet. Den geotekniska utredningen samt planbeskrivningen kompletteras med information om det.

Planbeskrivningen kompletteras med information om att det finns ett icke försämringskrav för recipienten, Fyrisån.

Luftkvalitet

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Uppsala Pensionärsföreningars Samarbetsråd anser att byggnaden ska minskas i höjd och volym så att luftföroreningarna minskar. De anser även att man ska plantera fler träd på torget och längs Paradgatan för att öka trevnaden och förbättra luften.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Kommunen har ett åtgärdsprogram för luft som följs upp varje år för att förbättra luftkvaliteten i centrum och på sikt uppnå miljömålet Frisk luft. Genom att begränsa biltrafiken, införa dubbdäcksförbud, sänka tillåten hastighet, övergå till eldrivna fordon och förbättra renhållningen kan luften bli renare.

Planförslaget innebär att gångbanan längs Vaksalagatan blir två meter bredare vilket gör den mer generös och inbjudande. Det kommer dock inte finnas plats för träd då befintliga ledningar tar mycket utrymme under mark. Genomförande av detaljplanen innebär att allmän plats rustas upp och blir mer trivsamt. Nya illustrationer som visar det har lagts in efter granskningen.

Teknisk försörjning

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Uppsala Vatten och Avfall AB anser att det behöver föras en dialog med bolaget angående dagvattenureddningens förslag på anslutning av dagvatten mot Roslagsgatan. Idag har fastigheten anslutningspunkter i Storgatan.

Uppsala Vatten och Avfall AB anser även att det inte framgår av planhandlingen om det kommer att tillåtas parkering längs med Roslagsgatan. Om så är fallet behöver det finnas tillräcklig för att dra avfallskärl mellan avfallsutrymme och avfallsfordon.

Trafikverket upplyser om att det pågår en dialog mellan kommunen och Trafikverket kring de markåtgärder som krävs för bland annat dagvattenhanteringen i närheten av Ostkustbanan. Det kommer bli aktuellt att teckna ett bevakningsuppdrag mellan Trafikverket och kommunen för åtgärderna och för att säkerställa att planerade markarbeten inte påverkar järnvägens stabilitet. Avtalet ska vara tecknat innan detaljplanen antas.

Trafikverket upplyser om att järnvägens kraftledning är belägen inom allmän plats, TORG, i detaljplanen.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Samordning ska ske med Uppsala Vatten och Avfall AB angående anslutningspunkt för dagvatten.

Detaljplanen styr inte hur gatan utformas i detalj och var det är tillåtet med parkering, men det har nu tagits fram en illustration som visar hur gatan kommer att utformas. Roslagsgatan är inte avsedd för parkering men det kommer att vara möjligt att angöra med bil och alla leveranser samt avfallshämtning kommer att ske från denna gata.

Kommunen ska teckna ett bevakningsuppdrag med Trafikverket vilket ska vara klart innan detaljplanen antas. Planbeskrivningen kompletteras med detta i avsnittet om genomförande.

Planbeskrivningen kompletteras med att Trafikverket har en kraftledning inom planområdet.

Formalia

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Lantmäteriet påpekar att de röda illustrationslinjerna på plankartan behöver placeras så att det är tydligt var de pekar. Det gäller särskilt illustrationslinjerna för bestämmelsen f1 och f2 mot järnvägen.

Lantmäteriet anser att det ska framgå i tabellen på sidan 38-39 att järnväg är kvartersmark.

Lantmäteriet vidhåller sin synpunkt från samrådet att det är planstridigt att upprätta servitut för dagvattenmagasin under allmän plats.

Lantmäteriet anser att det bör framgå på sidan 40 att det faktum att ingen ersättning ska utgå bygger på att parterna är överens. Alternativt ska det flyttas och tas upp under rubriken "Exploateringsavtal".

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Illustrationslinjerna på plankartan rättas till.

Tabellen på sidan 38-39 korrigeras så att det framgår att järnväg är kvartersmark.

Förvaltningen bedömer att nyttjanderätt kan upplåtas så länge funktionen för allmän plats säkerställs och inte äventyras av upplåtelsen. Planbeskrivningen förtydligas med att det är avtalsservitut eller nyttjanderätt som avses.

Skrivning avseende ersättning vid marköverlåtelser har lagts till i stycket om exploateringsavtal då frågan regleras däri. Stycket rubricerat ”Ersättning för mark som övergår till allmän plats” utgår.

Övriga frågor

Yttranden från remissinstanser och medborgare

En privatperson är positiv till att kommunen möjliggör för nya byggnationer med plats för handel eftersom det gynnar Uppsalas stadskärna och skapar arbetstillfällen.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Synpunkten överensstämmer med planförslaget.

Kompletteringar och ändringar efter granskning

Den miljötekniska undersökningen har kompletterats i november 2021.

Bilaga

Länsstyrelsens yttrande

Stadsbyggnadsförvaltningen

Johan Nilsson
planchef

Fanny Sundqvist
Planarkitekt

Översikt över inkomna yttranden

Remissinstanser och medborgare	Samråd	Granskning
Myndighet		
Länsstyrelsen	X	X
Kommunala lantmäterimyndigheten	X	X
Polismyndigheten	X	
Försvarsmakten	X	
Sakägare och boende inom och utanför planområdet		
Trafikverket Region Öst	XX	X
Brf Oden Ygg	X	
Brf Mejeristen	X	
Kommunala nämnder, förvaltningar med flera		
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	X	X
Räddningsnämnden	X	X
Kulturnämnden	X	X
Intresseföreningar och sammanslutningar		
Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd	X	X
Synskadades riksförbund	X	X
Föreningen Vårda Uppsala	X	
Hyresgästföreningen Uppsala-Knivsta	X	
Ledningsägare		
Vattenfall Eldistribution	X	X
Vattenfall värme	X	
Uppsala Vatten och Avfall AB	X	X
Svenska kraftnät	X	

Remissinstanser och medborgare	Samråd	Granskning
Skanova	X	
Global Connect (IP Only)	X	
Trafik		
Regionen, kollektivtrafikförvaltningen	X	X
Svedavia	X	
Luftfartsverket	X	
Övriga		
Postnord	X	
Privatperson 1	X	X
Privatperson 2	X	
Privatperson 3	X	
Privatperson 4		X