

Plan- och byggnadsnämnden
Rapport

Datum:
2021-10-11

Diarienummer:
PBN 2019-001087

Handläggare:
Brita Bugge

Samrådsredogörelse Detaljplan för kvarteret Siv

Standardförfarande



Bild 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.

Samrådsyttrande

Totalt antal inkomna	27
----------------------	----

Beslutsdatum

Beslut om planuppdrag	19 juni 2019
Beslut samråd	17 december 2020
Samråd	22 januari 2021 - 5 mars 2021

Innehåll

Detaljplanens syfte	2
Sammanfattning av samrådet	4
Sammanfattning av ändringar i förslaget.....	4
Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:.....	5
Sammanfattning av inkomna synpunkter från samrådet och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning	6
Översikt över inkomna samrådsyttranden	17

Sammanfattning av samrådet

Detaljplanen har varit på samråd mellan den 22 januari och 5 mars 2021. Ett digitalt informationsmöte hölls den 16 februari 2021. Flera tjänstemän och politiker deltog i mötet som besöktes av åtta personer. Tre av de åtta personerna var representanter för byggaktören.

Under samrådstiden har 27 antal skriftliga synpunkter inkommit, varav 10 utan erinran. Synpunkterna behandlar i huvudsak bebyggelsens höjd och dess påverkan på utsikten från UKK. Övriga viktiga frågor är olycksriskerna med närheten till järnvägen samt frågor kring markföroreningar och påverkan på grundvatten. Det finns även en del synpunkter på utformning av gator samt gång- och cykelstråk.

Försvarsmakten, Luftfartsverket, Swedavia och Svenska kraftnät har inga invändningar mot planförslaget.

Vattenfall Eldistribution, Vattenfall AB Heat Sweden, Global Connect och Skanova har inget att invända mot planförslaget men informerar om att de befintliga ledningarna kommer att beröras i genomförandet. Post Nord informerar om att de behöver godkänna placeringen och standarden på postmottagningen i god tid.

Länsstyrelsens synpunkter berör huvudsakligen riksintressena för kulturmiljövården och riksintresset för kommunikationer samt påverkan på grundvattnet. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kapitlet 3 § miljöbalken.

Länsstyrelsens yttrande bifogas även i sin helhet.

Sammanfattning av ändringar i förslaget

Ändringar från samrådet:

- Planförslaget kompletteras med ytterligare siktstudier från UKK (Uppsala konsert och kongress) för att studera konsekvensen av höjderna på byggrätterna. Plankartan kompletteras med bestämmelser som begränsar uppstickande delar över nockhöjd.
- Känsligheten för grundvattnet ska utredas vidare utifrån den befintliga byggnaden som kan ha försvagat skyddet för grundvattnet. Hänsyn ska även tas till kommande schaktningsarbeten och eventuella markföroreningar.
- En planbestämmelse läggs till som säkrar att startbesked inte får ges förrän markens lämplighet har säkerställts genom att eventuella markföroreningar har avhjälpats.
- Information om försiktighet vid hantering av sulfitlera läggs till i planbeskrivningen.
- Dagvattenutredningen ska uppdateras enligt synpunkterna från Uppsala Vatten och Avfall AB.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om Länsstyrelsen i Stockholms läns riktlinjer angående avstånd till järnväg samt en motivering till att frågå dessa riktlinjer.
- Riskutredningen kompletteras med konsekvenserna av en pölbrand där avståndet mellan byggnaden och järnvägen är som smalast.

- För att ytterligare fördjupa och analysera riskerna med nybyggnad nära spårområdet ska kommunen ta fram en särskild granskning av riskutredningen.
- Planbestämmelsen samt motiveringen till den utkragande delen mot järnvägen förtydligas så att det framgår att det inte får finnas pelare under.
- Behovet av nya brandposter förs in i planbeskrivningen.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om befintligt avtalsservitut för parkering.
- Kartan med konsekvenser för fastigheter ska justeras så att den blir tydligare. Trafikverkets mark ska redovisas som en statlig fastighet.
- Tabellen med konsekvenser för fastigheter ska justeras så att den blir korrekt. Raden med Dragarbrunn 32:1 tas bort och ersätts med information om att mark överförs till Dragarbrunn 32:1 från fastigheterna Fålhagen 3:1 och 1:32.
- På plankartan ska illustrationslinjen från beteckningen TORG flyttas så att det är tydligt vad den avser.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om den gällande planens genomförandetid och en motivering till att den ska ersättas innan genomförandetiden är slut.
- Planbeskrivningen kompletteras med bestämmelsen om prickmark och en fastighetsbeteckning rättas till.
- Texten om trygghet utvecklas så att denna aspekt lyfts fram mer.

Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:

Sakägare:

Ej tillgodosedda synpunkter	Samråd
Trafikverket	X
Brf Oden Ygg	X
Brf Mejeristen	X

Övriga för kännedom:

Ej tillgodosedda synpunkter	Samråd
Kulturnämnden	X
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	X
Räddningsnämnden	X
Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd	X
Synskadades riksförbund	X
Föreningen Vårda Uppsala	X
Hyresgästföreningen Uppsala Knivsta	X
Uppsala Vatten och avfall AB	X
Privatperson 1	X
Privatperson 2	X
Privatperson 3	X

Sammanfattning av inkomna synpunkter från samrådet och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Nedan sammanfattas inkomna synpunkter och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning. För att ge en god överblick av samrådsyttrandena och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är dessa sammanställda ämnesvis.

Kulturmiljö och stadsbild

Länsstyrelsen upplyser om att planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljövården. De menar att planens påverkan på riksintressets värden framförallt rör inverkan på stadssiluetten. Länsstyrelsen anser att planförslaget riskerar att innebära en försämrad möjlighet att uppleva Uppsala stads klassiska siluett från foajévåningen på UKK, Uppsala konsert och kongress. Länsstyrelsen anser att kommunen ska revidera planförslaget för att minska påverkan på denna vy. Särskilt viktigt är att reglera uppstickande delar över nockhöjd såsom tekniska installationer, räcken och liknande.

Kulturnämnden anser att en ny byggnad i samtida arkitektur av hög kvalitet kan bli att bli ett positivt tillskott i en redan varierad stadsbild i denna del av innerstaden. De anser dock att siktlinjen från UKK, Uppsala konsert och kongress kan påverkas negativt av planförslaget. När UKK uppfördes var tanken att huset skulle vara en hög fristående byggnad som var synlig över stadens övriga bebyggelse och omgiven av en torgyta. UKK skulle erbjuda en vidsträckt utsikt över Vaksala torg, domkyrkan, universitetsbiblioteket och slottet. UKK:s karaktär av offentlig byggnad ger allmänheten tillgång till foajéplanet för att betrakta utsikten över Uppsala men också siluetten. I denna mening kan utsikten från UKK:s foajéplan betraktas som varande av allmänt intresse. Kulturnämnden anser att höjdbestämmelserna i detaljplanen ska regleras så att totalhöjden inte får överskrida 28,66 meter. Detta för att tillkommande bebyggelse inte ska ha en negativ inverkan på den betydande siktlinjen.

Föreningen Vårda Uppsala anser att höjden på de båda huskropparna längs Vaksalagatan och Roslagsgatan bör sänkas med en våning för att säkra möjligheten för alla att se omgivande siluett och hustak. De menar att bilden på sidan 13 i planbeskrivningen inte anger verkligheten korrekt utan framställer byggnadskroppen mot Roslagsgatan som 40 cm lägre än den är. Enligt föreningen kommer den föreslagna byggnadskroppen mot Vaksalagatan skymma utsikten för personer som är kortare än 1,8 meter och byggnadskroppen mot Roslagsgatan kommer att skymma utsikten för alla som är kortare än 2,2 meter.

Uppsala Pensionärsföreningars samarbetsråd, UPS, anser att det inte framgår av planen om allt i kvarteret behöver rivas. UPS hänvisar även till föreningen Vårda Uppsalas yttrande angående hushöjderna och instämmer i att hushöjden behöver vara lägre så att även barn och kortväxta har full utsikt över den nya byggnadens tak från UKK:s foajé. UPS anser också att byggnaden bör göras mindre bred, bli smalare och inte byggas ut mot Vaksalagatan.

Privatperson 1 är väldigt positiv till planförslaget och anser att det kommer att vara väldigt vackert när det gäller den yttre fasaden och att det säkert kommer att bli ett attraktivt besöksmål.

Privatperson 2 anser att de något indragna högsta våningsplanen skymmer siktlinjen från UKK:s foajévåning mot slottet och domkyrkan betydligt mer än de indragna sadeltaken på de nu befintliga huskropparna på fastigheten. Hen anser även att det

finns uppenbara risker med att den planerade vegetationen på taket i siktlinjens mitt från UKK:s foajévåning mot Carolina Rediviva vid fullväxt kan komma att skymma denna vy.

Privatperson 3 tycker att det är jättebra att det blir en arkitektonisk förbättring och är positiv till att utseendet förbättras.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

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 begränsarnockhöjden till +30,3 respektive +30,7 vilket innebär att det endast är en mindre höjning jämfört med gällande detaljplan. För att behålla utsikten över staden ärnockhöjden på den mittersta delen av kvarteret begränsad till +27,3 vilket är drygt en meter lägre än golvet på UKK:s foajévåning (+28,66).

Planbeskrivningen kompletteras med ytterligare siktstudier för att studera konsekvensen av höjderna på de föreslagna byggrätterna. Plankartan kompletteras med en bestämmelse om totalhöjd som begränsar uppstickande delar övernockhöjd. Totalhöjden ska begränsas till +28,5 så att det är möjligt att uppföra skyddsräcken med en höjd på 1,2 meter. Skyddsräcken ska vara genom-siktliga vilket regleras med en planbestämmelse.

Planförslaget ger möjlighet att riva den befintliga bebyggelsen men det är även möjligt att bevara byggnaden. Planförslaget tillåter dock inte bostäder.

Planförslaget innebär att Vaksalagatan blir 2 meter bredare vilket kommer att användas till en bredare trottoar. Den låga delen mot Vaksalagatan blir smalare, men den höga byggnadskroppen breddas ut mot Vaksalagatan. Det innebär att avståndet mellan de två motstående husfasaderna blir 2 meter smalare, men utrymmet för gata och trottoar blir 2 meter bredare.

Bebyggelse och användning

Hyresgästföreningen Uppsala/Knivsta anser att den gällande detaljplanen som innebär ombyggnad och tillbyggnad av de befintliga bostadshusen bör ligga fast. De anser att ett levande centrum förutsätter att det finns bostäder för de människor som vistas där. Hyresgästföreningen kräver att de bostäder som försvinner och de som skulle ha ingått i den gällande planen ska arbetas in i den nya planen.

Uppsala Pensionärsföreningars samarbetsråd, UPS, önskar sig trevligare verksamheter i byggnaden än bara affärer, hotell och kontor, exempelvis publika lokaler, mötesplatser, utställningslokaler, konstgallerier och liknande.

Brf Mejeristen vill försäkra sig om att takterrassen mot Vaksalagatan endast ska nyttjas av kontorshyresgäster och inte är ämnad för hotellgäster eller allmänheten. De anser att det finns risk för insyn och störande ljud under kvällstid.

Privatperson 3 undrar hur det kan vara förenligt med stadens övergripande mål att ersätta bostäder med kontor och hotell. Hen står bakom förändringen men önskar att planen kunde innehålla bostäder eftersom det skapar mer trygghet och folkliv.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Det är viktigt med en blandning av bostäder och verksamheter för att få ett levande centrum, men det är gott om bostäder i denna del av Uppsala centrum. Kvarteret Siv är utsatt för bullerstörningar från flera håll vilket gör det mer lämpligt för kontor och hotell.

Planen tillåter även publika lokaler, utställningslokaler och konstgallerier i byggnaden. Det är den privata fastighetsägarens ansvar att hyra ut lokalerna till lämpligt ändamål, men det behöver också finnas en intresserad hyresgäst.

Detaljplanen är flexibel och ger möjlighet att använda hela kvarteret för kontor, hotell, restauranger och möteslokaler vilket är lämpligt på lång sikt. Nuvarande fastighetsägare har dock för avsikt att bygga kontor närmast Vaksalagatan och därför kommer terrassen mot Vaksalagatan att användas för kontorshyresgästerna. Det planeras även för en takterrass vilket kommer att vara den mest attraktiva terrassen för alla hyresgäster och besökare.

Trafik och tillgänglighet

Länsstyrelsen upplyser om att planområdet angränsar till järnvägen Ostkustbanan som är av riksintresse för kommunikationer. Ostkustbanan ska byggas ut mellan Uppsala och länsgränsen mot Stockholm med ytterligare två spår för att öka kapaciteten i järnvägssystemet. Det finns därför ett behov av att ytterligare utöka kapaciteten på Uppsala C för att möta den framtida trafikvolymen. På längre sikt går det även att se ett behov av utbyggnad av järnvägen norr om Uppsala C. Det finns därmed en risk att planförslaget i dess sydvästra del kan komma i konflikt med utvecklingen av Uppsala C och på sikt även järnvägsutbyggnaden norrut. För att undvika skada på riksintresset är det av stor vikt att en dialog om detta förs under den fortsatta planprocessen mellan kommunen, Trafikverket och Länsstyrelsen.

Trafikverket har i en tidigare funktionsutredning övervägt ett alternativ som innebär fyra genomgående järnvägsspår. Om ett sådant alternativ ska kunna förverkligas behövs det ytterligare mark till järnvägsområdet. Trafikverket har därefter yttrat sig på nytt där de ger klartecken för ett fortsatt arbete med detaljplanen. De framför att de inte har något uppdrag på att utveckla järnvägen norrut och att de därför inte ser något hinder för kvarteret Siv att utvecklas. Trafikverket lämnar över frågan till kommunen och Länsstyrelsen att bedöma om marken behövs för ett framtida reservat.

Region Uppsala ser positivt på att inga utfarter mot Storgatan och Vaksalagatan byggs. De ser även positivt på att den provisoriska hållplatsen på Storgatan kan flyttas till kvarteret Siv. Det är av högsta vikt att planeringen av hållplatsområdet kommer in i ett tidigt skede för att säkerställa utrymme och gestaltning för en god resenärsmiljö.

Synskadades riksförbund i Uppsala län och Uppsala-Knivsta anser att planbestämmelsen b₅ som anger att dörruppslag inte får gå ut över allmän plats även behövs på den del av byggrätten som vetter ut mot gångstråket längs med järnvägen. De anser vidare att det finns risk för att de utkragande byggnadsdelarna kan medföra snöras från fönsterbleck, markiser och annat på gående.

Synskadades riksförbund i Uppsala län och Uppsala-Knivsta anser att den föreslagna indelningen av ytan i söder mot järnvägen för Gata, Torg och Källsorteringsbyggnad innebär konflikter mellan oskyddade trafikanter och fordon. De anser att vändzonen ligger för nära källsorteringsbyggnaden och föreslår att byggrätten för den ska flyttas

till nordost eller byta plats med området för transformatorstation så att sopbilar inte behöver vända där. På det viset kan det göras plats för ett ledstråk söder om vändytan.

Synskadades riksförbund i Uppsala län och Uppsala-Knivsta påpekar att området för trappa mellan stråket längs med järnvägen och Vaksalagatan behöver vara så stort att det rymmer ett vilplan samt plats för ledstängerna så att de inte inkräktar på trottoaren längs Vaksalagatan. De påpekar även att det inte framgår hur plattform och väderskydd ska rymmas på Storgatan samtidigt som det finns tillräcklig yta för trottoar.

Synskadades riksförbund i Uppsala län och Uppsala-Knivsta kommenterar att planbeskrivningen anger att torgytan mot Godsmagasinet ska ges en omsorgsfull markbeläggning som anknyter till kulturhistoriskt värdefulla byggnaden. De påpekar att smågatsten är svårt att ta sig fram på och att det behövs släta stråk som underlättar för gående, rullstolsburna och synskadade med käpp.

Bostadsrättsföreningen Mejeristen (Kvarngärdet 33:1) anser att Järnvägsplanen för Uppsalas planskilda korsningar samt planförslaget för kvarteret Siv saknar en redovisning för hur fotgängare och cyklister ska ta sig från Resecentrum via kvarteret Siv och vidare till parkområdet utanför Kvarngärdet 33:1. Föreningen anser vidare att kommunen och Trafikverket ska presentera en sektion som redovisar höjdsättningen från fastigheten Kvarngärdet 33:1–befintlig marknivå–nya banvallen med tåg inplacerat på tredje spåret samt en planritning över det östra området. Föreningen anser att det finns en betydande risk för höjning av gång- och cykelvägen utanför deras fastighet med ökad insyn till följd. En permanent gång- och cykelbro över Vaksalagatan kommer att medföra en kraftig ökning av antalet gående och cyklister. Föreningen kräver att en redovisning av gång- och cykelvägen utanför deras fastighet ska finnas för att de ska godkänna detaljplanen.

Privatperson 1 anser att det är viktigt med en ny gång- och cykelväg eftersom det är väldigt viktigt att kunna ta sig fram i kommunen även till fots och med cykel.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Kommunen har efter samrådet fört en dialog med Trafikverket och Länsstyrelsen. Dialogen har 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.

Planeringen av Storgatan och hållplatsområdet kommer att påbörjas efter samrådet. Kommunen är mån om en god gestaltning och området ingår som en del av projektet Paradgatan.

Planbestämmelsen b₅ behövs inte ut mot gångstråket längs med järnvägen eftersom byggnadens bottenvåning inte gränsar mot allmän plats där. Det finns möjlighet för fastighetsägaren att på annat sätt, genom t.ex. planteringar, skydda de gående mot utåtgående dörrar.

Byggnaden kommer att utformas med de skydd för snöras som krävs och rekommenderas. De utkragande delarna ger även ett skydd mot snöras när man går under dem.

Källsorteringsbyggnaden och transformatorstationen är byggnader som redan finns på platsen och det är därför inte rimligt att flytta dessa byggrätter. Vändplanen behövs även för varuleveranser till hotellet, som stannar på gatan och sedan vänder vid

järnvägen. Inför granskningen ska en förprojektering göras och inför färdigställande av allmän plats kommer en detaljerad projektering med ledstråk tas fram.

Området för trappa mellan stråket längs med järnvägen och Vaksalagatan ska vara så stort att det ryms ett vilplan samt plats för ledstängerna så att de inte inkräktar på trottoaren längs Vaksalagatan. Detta tas med till förprojekteringen som ska göras innan granskningen av detaljplanen.

Planbeskrivningen anger endast att markbeläggningen ska anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen och det går därför utmärkt att anlägga släta stråk. Vid projekteringen ska det läggas vikt vid tillgängligheten för personer med funktionsnedsättning.

Detaljplanen omfattar inte gång- och cykelbron över Vaksalagatan men den finns med i detaljplanen för Östra Stationsområdet som vann laga kraft 2004, aktnummer 0380-P2004/38. Området mellan Kvarngärdet 33:1 och järnvägen är sedan tidigare planlagt för gång-, cykel- och mopedväg. Kommunen planerar att anlägga gång- och cykelbron omkring år 2026 och kommer då att studera höjdsättningen närmare. Vid projekteringen av bron ska hänsyn tas till de boende på Kvarngärdet 33:1.

Vattenmiljö

Länsstyrelsen påpekar att kommunen inte har gjort någon bedömning av hur den befintliga byggnaden kan ha påverkat känsligheten för påverkan på grundvattnet. Beroende på om det idag finns garage under mark eller grundförstärkning som ska lämnas kvar kan risken för påverkan på grundvattnet förändras. Osäkerheten kring om föroreningar förekommer under befintliga byggnader eller i deras material bidrar också till osäkerheter kring vilka konsekvenser ett plangenomförande kan antas få för grundvattnet. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver utveckla planhandlingarna så att det framgår vilken hänsyn kommunen tagit till sådant som kan ha försvagat skyddet för grundvattnet. Ytterligare information om förutsättningarna för ett genomförande behövs för att ge en tillräcklig bild av konsekvenserna för grundvattnet.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden framför att riskanalysen (Riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt) grundar sig på bland annat tjockleken av det skyddande lerlagret. Planerna inför byggnation av byggnaden och garaget medför omfattande schaktningsarbeten där det skyddande lerlagret avlägsnas. Nämnden bedömer därför att riskminimerande åtgärder för känsligare skyddsklass kan behöva vidtas.

Uppsala Vatten och Avfall AB påpekar att pålning inte får ske förrän sanering av eventuella markföroreningar utförts.

Uppsala Pensionärsföreningars samarbetsråd, UPS, anser att grundvattennivån bör utredas närmare eftersom det planerade garaget ska sänkas till en djupare nivå än det befintliga. De anser att minst ett grundvattenrör ska placeras centralt på tomten.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Känsligheten för grundvattnet ska utredas vidare utifrån den befintliga byggnaden som kan ha försvagat skyddet för grundvattnet. Hänsyn ska även tas till kommande schaktningsarbeten och eventuella markföroreningar.

Planområdet ligger inom yttre vattenskyddsområde vilket gör att det krävs dispens från Länsstyrelsen för pålning.

Grundvattennivån kommer att utredas mer noggrant i ett senare skede och då kommer ett grundvattenrör placeras på tomten. Bjerking har genom sina tidigare undersökningar ett nät av grundvattenrör i Uppsala vilket ger en ungefärlig uppskattning av grundvattennivån. Idag är golvnivån i källaren +3,95 och föreslås sänkas till +3,5 meter. Sänkningen av golvnivån i källaren är en följd av att byggnadens entréplan är anpassat i höjd till Roslagsgatan. Angöring sker via Roslagsgatan och därför behöver entréplanet anpassas till gatans höjd. Det finns dock ingen bestämmelse i planen om lägsta golvnivå.

Markföroreningar

Länsstyrelsen anser att provtagningen inte är representativ för de verksamheter som förekommit på eller intill planområdet och resultaten baseras på ett fåtal markprover kring den befintliga byggnaden. Länsstyrelsen ser gärna en motivering till att föroreningssituationen inte har utretts i ett bredare perspektiv och vidare undersökningar för att klargöra vilka föroreningar som finns.

Länsstyrelsen påpekar att det finns sulfitlera på fastigheten och att försiktighet bör iaktas vid hantering av massorna. Samråd bör ske med tillsynsmyndigheten.

Miljöförvaltningen anser att planen bör motivera varför endast tre provtagningspunkter har undersökts och om dessa kan anses tillräckliga för att bedöma risken av föroreningar. Närheten till järnvägsområdet medför risk för förekomst av järnvägsrelaterade föroreningar varav bekämpningsmedelsrester och PCB inte har undersökts. Planen bör motivera varför dessa inte har undersökts i de tagna proven.

Uppsala Pensionärsföreningars samarbetsråd, UPS, anser att den miljötekniska undersökningen bör kompletteras med ytterligare provtagning och beskrivning av industrihistorik.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planområdet är till stora delar bebyggt idag och det har därför varit svårt att göra fler markundersökningar. Det behövs dock fler undersökningar för att bedöma risken för markföroreningar. Dessa undersökningar kan göras i ett senare skede, efter rivning. En planbestämmelse läggs till som säkrar att startbesked inte får ges förrän markens lämplighet har säkerställts genom att eventuella markföroreningar har avhjälpats.

Det finns ett markprov där PCB har undersökts men halten på det var under laboratoriets rapporteringsgräns. Detta framgår i PM Miljö- och geoteknik.

Information om försiktighet vid hantering av sulfitlera läggs till i planbeskrivningen.

Det framgår både av planbeskrivningen och den miljötekniska undersökningen (PM Miljö- och geoteknik) vilka verksamheter som funnits tidigare.

Hälsa och säkerhet, luft

Uppsala Pensionärsföreningars samarbetsråd, UPS, anser att man bör uppnå miljömålet frisk luft på Vaksalagatan som är en paradgata där man förväntas promenera. UPS vill gärna ha en kommentar av kommunen på hur man vill förbättra luftkvaliteten. De kommenterar även att kommunen inte har låtit mäta partikelhalten

2,5 mikrometer (PM 2,5) i luftföroreningstestet. UPS föreslår att man kan plantera träd utmed gatan för att rena luften och försköna paradgatan.

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. Träd och grönska är också ett sätt för att få bättre luftkvalitet. Förvaltningen ser positivt på att tillföra mer gatugrönska men det är inget som kommer att regleras i detaljplanen.

Luftutredningen omfattar inte partikelhalten 2,5 mikrometer (PM 2,5) eftersom Uppsala kommun inte har några svårigheter att klara miljökvalitetsnormen för den partikelhalten.

Säkerhet, risk vid järnväg

Trafikverket har uppmärksammat att plankartan möjliggör för stadigvarande utevistelse inom 25 meter från närmaste spårmitt i form av uteservering inom planbestämmelsen GATA. Trafikverket anser att det behöver förtydligas att uteserveringar enbart ska tillåtas 25 meter bortom spårmitt.

Räddningsnämnden (Brandförsvaret har svarat enligt delegation) anser att det bör framgå i planbeskrivningen att stadsbyggnadsförvaltningen väljer att frånga Länsstyrelsen i Stockholms läns riktlinjer på ett minsta bebyggelsefritt avstånd av 25 meter från järnvägen. Räddningsnämnden anser att det dessutom behövs en motivering till det ställningstagandet. Enligt räddningsnämnden bör exploateringen utgå från de principer som finns vid nybyggnation.

Räddningsnämnden anser att placeringen av verksamhetsklasser inom byggnaden (hotell, kontor, handel) bör motiveras utifrån ett ALARP-perspektiv, exempelvis med en kostnad/nytta-analys. Med ALARP (As Low As Reasonably Practicable) menas att risker kan tolereras om alla samhällsekonomiskt rimliga riskreducerande åtgärder är vidtagna. Vidare behöver de möjliga åtgärder som förkastats i analysen redovisas och motiveras för att tydliggöra resonemanget kring ALARP. Här är det viktigt att komma ihåg att det inte är projektets kostnads-nyttoperspektiv som är intressant i sammanhanget utan samhällets nytta.

Räddningsnämnden anser att riskutredningen har förbisett att en pölbrand med en diameter på upp till 20 meter kan leda till att den utkragande delen närmast järnvägen utsätts direkt för en sådan brand. Riskutredningen behöver fånga upp dessa förutsättningar.

Räddningsnämnden anser vidare att det behöver utredas mer ingående vilken typ av påkörningsskydd som är lämpligt och vilket skydd det ger.

Räddningsnämnden informerar om att det behövs ytterligare brandposter i anslutning till planområdet. De påpekar även att det är lämpligt att redan nu inleda en dialog med Uppsala Vatten AB gällande installation av sprinkler i byggnaden.

Bostadsrättsföreningen Oden-Ygg (Dragarbrunn 21:9) anser att Trafikverket inte tar särskild hänsyn till medborgares synpunkter på säkerhet utan enbart hänvisar stelbent till sitt regelverk. De bifogar ett utkast på sina synpunkter till Trafikverket angående Järnvägsplanen och hoppas på att kommunen kan framföra dessa till Trafikverket.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

I planbeskrivningens förteckning över planbestämmelser framgår det att allmän plats kan användas för uteserveringar. Denna text tas bort eftersom det kan misstolkas som att det är lämpligt för uteserveringar. Närheten till spårområdet ska beaktas av verksamhetsutövare och i tillståndsprövning för uteserveringar, men det är inte möjligt att reglera detta med planbestämmelser.

Planbeskrivningen kompletteras med information om Länsstyrelsen i Stockholms läns riktlinjer och motivering till att frånga dessa. Motiveringen är att det finns en byggnad på platsen som kan bevaras och byggas till enligt gällande detaljplan. Ett bevarande av byggnaden med bostäder innebär ett sämre alternativ än att riva byggnaden och ersätta den med hotell och kontor.

Riskutredningen kompletteras med konsekvenserna av en pölbrand där avståndet mellan byggnad och järnväg är som smalast.

Detaljplanen är flexibel och ger möjlighet till olika placering av hotell respektive kontor. För att ytterligare fördjupa och analysera riskerna med nybyggnad nära spårområdet ska kommunen ta fram en särskild granskning av riskutredningen.

Projektet har arbetats om så att det inte behövs ett påkörningsskydd mot järnvägen. Pelarna under den utkragande delen har tagits bort vilket gör att det är minst 20 meter till närmaste byggnadskonstruktion i bottenvåningen. Planbestämmelsen för den utkragande delen och motiveringen till den förtydligas så att det framgår att det inte får finnas pelare.

Behovet av nya brandposter förs in i planbeskrivningen. Byggaktören uppmanas att snarast ta kontakt med Uppsala Vatten och Avfall AB om installation av sprinkler i byggnaden.

Synpunkterna från Brf Oden Ygg angående Trafikverkets planer vidarebefordras till de tjänstemän i kommunen som arbetar med 4-spår och Uppsala central.

Teknisk försörjning

Uppsala Vatten och Avfall AB upplyser om att det inte är möjligt att ansluta dagvattnet till någon ledning i Vaksalagatan. Anslutning ska ske till befintlig servis i Storgatan. De påpekar även att dagvattenlösningar på kvartersmark både ska rena och fördröja dagvattnet. De förespråkar därför att magasin anläggs med skelettjord eller kross med en högre reningsgrad än dagvattenkassetter.

Vattenfall AB Heat Sweden anger att den planerade bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenätet och ger information om befintliga fjärrvärmeledningar.

Vattenfall Eldistribution AB informerar om att den befintliga transformatorstationen behöver bytas på grund av den ökade elförbrukningen i området. De ger även information om befintliga ledningar.

Skanova (Telia Company AB) informerar om att de har markförlagda teleanläggningar i planområdet och att de önskar så långt som möjligt behålla dessa i befintligt läge.

GlobalConnect (IP-Only) informerar om att de har befintliga kablar i planområdet och att de önskar så långt som möjligt behålla dessa i befintligt läge. GlobalConnect (IP-Only) har intresse av att vara med och samförlägga i exploateringen.

Svenska kraftnät har i dagsläget inga anläggningar eller intressen som berörs i det aktuella området och har därför inga synpunkter. De önskar därmed inte medverka i det fortsatta remissförfarandet.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Dagvattenutredningen ska uppdateras enligt synpunkterna från Uppsala Vatten och Avfall AB.

Byggaktören får ta del av ledningsägarnas yttranden.

Genomförande

Lantmäterimyndigheten påpekar att det bör nämnas att Fålhagen 3:1 belastas av ett avtalsservitut för parkering. Det är Uppsala kommun som har förmånsrätten. *Lantmäterimyndigheten* påpekar även att det ska framgå i planbeskrivningen att det behövs ett avtal om fastighetsreglering mellan ägaren till Fålhagen 3:1 och Trafikverket.

Lantmäterimyndigheten anser att redovisningen av ägarförhållanden på kartan på sidan 27 inte är korrekt. Järnvägsfastigheten Dragarbrunn 32:1 ägs av Trafikverket men redovisas som en privat fastighet. Det är även otydligt vad kartan vill visa, om det är nya ägarförhållanden eller vilken mark som övergår till allmän plats och vice versa.

Lantmäterimyndigheten anser att tabellen på sidan 28 är något missvisande eftersom Dragarbrunn 32:1 inte finns inom planområdet och därmed inte planläggs. Däremot så planläggs ett område för järnväg som avses föras över till Dragarbrunn 32:1 vilket bör framgå av tabellen

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planbeskrivningen kompletteras med information om avtalsservitut för parkering.

Det framgår på sidan 26 att det ska upprättas ett avtal mellan fastighetsägarna till Fålhagen 3:1 respektive Dragarbrunn 32:1.

Kartan på sidan 27 justeras så att den blir tydligare. Trafikverkets mark ska inte redovisas som en privat fastighet.

Tabellen på sidan 28 justeras så att den blir korrekt. Raden med Dragarbrunn 32:1 tas bort.

Sociala aspekter, trygghet

Polismyndigheten påpekar att det brottsförebyggande perspektivet saknas helt och hållet i projektet. Enligt Polisens bedömning bör en riskanalys göras vilka frågor som är aktuella och hur dessa frågor påverkar det brottsförebyggande arbetet vid en nybyggnadsprocess och hur dessa i olika former kan utvecklas. Polisen anser generellt att trygghets- och brottsförebyggande frågor bör få ett stort genomslag i stadsbyggnadsprojekt i olika former och speciellt viktigt är att det sker tidigt i processen då det finns förutsättningar att påverka och förändra. Polisen föreslår att kommunen ska använda sig av det material som Stiftelsen Tryggare Sverige har tagit fram.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Trygghetsfrågorna är viktiga och omnämns i avsnittet Planens konsekvenser under rubriken Sociala aspekter. Med en hotellreception och restauranger och liknande i bottenvåningen kommer området bli mer befolkat under kvällstid vilket ökar tryggheten. Det planerade cykelstråket längs med järnvägen kommer också öka tryggheten på sikt genom att fler kommer att röra sig där. Texten om trygghet utvecklas så att denna aspekt lyfts fram mer.

Stadsbyggnadsförvaltningen arbetar för att utöka kunskapen om de sociala aspekterna vilket inbegriper det brottsförebyggande arbetet. Kommunen har även inlett ett samarbete med stiftelsen Tryggare Sverige och på sikt kommer det att bli tydligare i planprocessen.

Översiktsplanen

Länsstyrelsen anser att kommunen ska redogöra för hur Länsstyrelsens granskningssynpunkter har omhändertagits i planen. I granskningssyttrandet för Uppsala kommuns översiktsplan skrev Länsstyrelsen att siktlinjer presenteras som smala sektorer som i vissa fall endast berör vägarnas sträckning och inte möjligheten att uppfatta hela landskapet längs vägen och i fonden. Beträffande Vaksalagatans siktsektor bedömde Länsstyrelsen att kommunen alltför ensidigt fokuserar på gatans axialitet mot Stora torget med Carolina Rediviva i fonden. Länsstyrelsen påpekade i yttrandet att den viktiga Uppsalasiluetten sedd längs Vaksalagatan även innefattar Uppsala slott och Domkyrkan.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Detaljplanen för kvarteret Siv berör Vaksalagatans siktsektor eftersom fasadlivet på den högre byggnadskroppen flyttas två meter närmare gatan. I planbeskrivningen finns det två bilder som visar hur det påverkar gatubilden och sikten in mot Carolina Rediviva. På denna gatusträckning finns det ingen möjlighet att uppleva en större siktsektor där även Slottet och Domkyrkan syns. Det är inte heller rimligt att ett genomförande av planförslaget kan komma att skymma sikten mot Slottet från ett längre avstånd på Vaksalagatan. Länsstyrelsens granskningssynpunkter på översiktsplanen bedöms därför inte relevanta för denna detaljplan.

Formalia

Lantmäterimyndigheten anser att plankartan är otydlig i det nordvästra hörnet. Det är otydligt om den röda illustrationslinjen pekar från beteckningen TORG eller (P).

Lantmäterimyndigheten anser att det bör framgå på sidan 5 i planbeskrivningen att gällande detaljplan har en pågående genomförandetid som går ut i maj 2023. Det saknas även en motivering till varför man kan ersätta den gällande detaljplanen under genomförandetiden.

Lantmäterimyndigheten påpekar att bestämmelsen om prickmark saknas under rubriken planbestämmelser. Vidare omnämns järnvägsfastigheten vid ett tillfälle (sidan 27) som Dragarbrunn 1:32 vilket är fel, det ska vara Dragarbrunn 32:1.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Illustrationslinjen flyttas så att det är tydligt att den endast pekar från beteckningen TORG till det avsedda området.

Planbeskrivningen kompletteras med information om den gällande planens genomförandetid och en motivering till att den ska ersättas innan genomförandetiden är slut.

Planbeskrivningen kompletteras med bestämmelsen om prickmark och fastighetsbeteckningen rättas till.

Övriga frågor

PostNord informerar om att de ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningen. De ska kontaktas i god tid för en dialog kring godkännande av postmottagningen.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden ser positivt på gröna tak men vill också uppmuntra till att nyttja övriga takytor för solceller.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Informationen från *PostNord* lämnas över till byggaktören.

Detaljplanen gör det möjligt att nyttja både tak och fasader för solceller men byggnaden ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet.

Bilaga

Länsstyrelsens yttrande

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i 2021-10-11

Maija Tammela Arvidsson
planchef

Brita Bugge
planarkitekt

Översikt över inkomna samrådsyttranden

Myndighet	Samråd
Kommunala lantmäterimyndigheten	25 feb 21
Länsstyrelsen	5 mars 21
Polismyndigheten	3 mars 21
Försvarsmakten	2 mars 21
Sakägare och boende inom och utanför planområdet (enligt fastighetsförteckningen)	
Brf Oden Ygg	17 feb 21
Brf Mejeristen	5 mars 21
Trafikverket	5 mars 21
Trafikverket nytt yttrande	
Kommunala nämnder, förvaltningar med flera	
Räddningsnämnden	4 mars 21
Kulturnämnden	25 mars 21
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	9 mars 21
Intresseföreningar och sammanslutningar	
Föreningen Vårda Uppsala	1 mars 21
Hyresgästföreningen Uppsala-Knivsta	5 mars 21
Uppsala Pensionärsföreningars samarbetsråd	5 mars 21
Synskadades riksförbund	1 mars 21
Ledningsägare	
Uppsala Vatten	4 mars 21
Vattenfall El	26 feb 21
Vattenfall värme	25 jan 21
Svenska kraftnät	3 mars 21
Skanova	1 feb 21
Global Connect (IP Only)	22 jan 21
Trafik	
Svedavia	3 feb 21
Luftfartsverket	26 jan 21
Kollektivtrafikförvaltningen	4 mars 21
Övriga	
Postnord	23 feb 21
Privatperson 1	25 jan 21
Privatperson 2	25 feb 21
Privatperson 3	2 mars 21