

Plan- och byggnadsnämnden  
Granskningsutlåtande inklusive samrådsredogörelse

Datum:  
2026-05-22

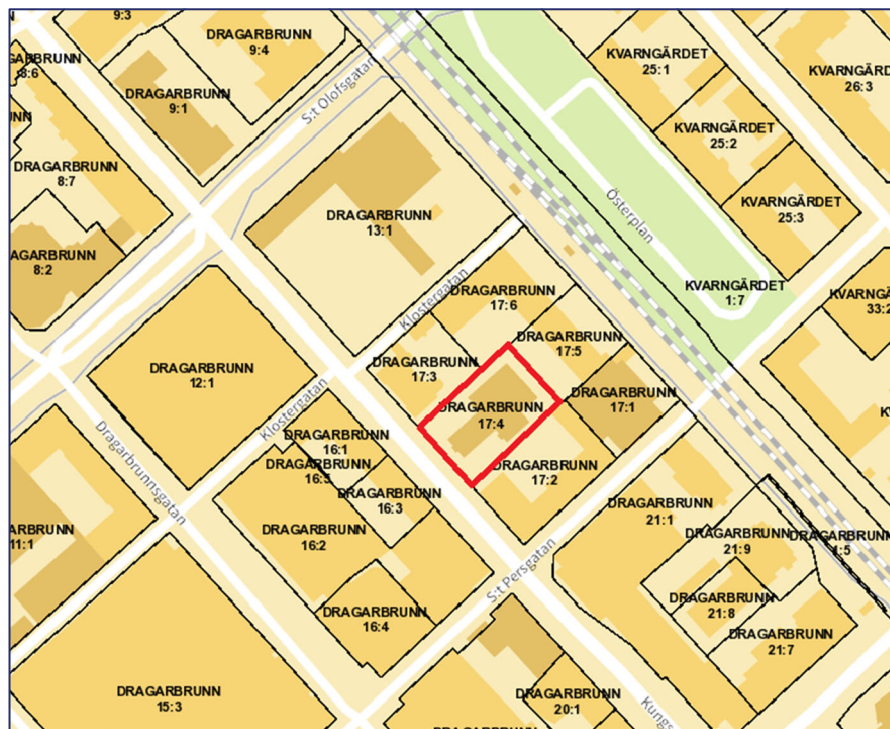
Diarienummer:  
PBN 2025-001740

Handläggare  
Andreas Öryd

# Granskningsutlåtande, inklusive samrådsredogörelse

## Detaljplan för Del av kvarteret Gimle

Standardförfarande



Karta över fastigheten Dragarbrunn 17:4 med planområdet markerat med röd linje.

## Detaljplanens syfte

Syftet med planläggningen är att ändra den tillåtna användningen för byggnaden till att inkludera vård och bostäder och på så vis göra den befintliga verksamheten och bostäderna planerbara. Planen kommer att ersätta den gällande detaljplanen för fastigheten. Byggnaden, som är kulturhistoriskt värdefull, förses med rivningsförbud samt varsamhetsbestämmelser. Den medför inga förändringar avseende byggnadens volym eller utformning.

Planen är förenlig med översiktsplanen och bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan.

## Sammanställning

### Samrådsyttranden

Totalt antal inkomna 8

### Granskningsyttranden

Totalt antal inkomna 5

### Beslutsdatum

Beslut om samråd och granskning 25 september 2025

Samråd 11 december 2025 - 9 januari 2026

Granskning 20 mars 2026 - 20 april 2026

## Innehåll

Detaljplanens syfte .....	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>
Sammanställning.....	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>
Sammanfattning av samrådet och granskningen.....	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>
Sammanfattning av ändringar i förslaget.....	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>
Översikt över inkomna yttranden.....	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>
Sammanfattning av inkomna synpunkter och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning.....	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>

## Sammanfattning av samrådet och granskningen

Detaljplanen har varit på samråd mellan 11 december 2025 och 9 januari 2026. Underrättelse om samråd gjordes på kommunens digitala anslagstavla.

Under samrådetiden har åtta skriftliga synpunkter inkommit. Synpunkterna behandlar i huvudsak, buller, kulturvärden, översvämningsrisk och behovet av riskanalys.

Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kapitlet miljöbalken, enligt sitt yttrande daterat 19 januari 2026.

Detaljplanen har varit på granskning mellan 20 mars 2026 och 20 april 2026. Under granskningstiden har fem skriftliga synpunkter inkommit. Synpunkterna behandlar i huvudsak risken med farligt gods på järnvägen och buller.

Länsstyrelsens yttrande bifogas även i sin helhet.

## Sammanfattning av ändringar i förslaget

### Ändringar från samrådet:

- Ytterligare varsamhetsbestämmelser har lagts till i planbeskrivning och plankarta
- Meningen om ledningsrätter under rubriken ”servitut och ledningsrätter” har tagits bort
- En punkt om risker avseende transportled har lagts till under ”Hälsa och säkerhet”. Likaså har en utvecklande text lagts till om buller
- Under rubriken ”kulturmiljö” har ett stycke lagts till om att en kulturhistorisk utredning bör tas fram inför eventuella förändringar på fastigheten
- En mer förklarande text har lagts till under Stadsbild, bebyggelse och gestaltning
- Under rubriken vattenmiljö - grundvatten och dagvatten har ett stycke om översvämning lagts till

### Revideringar från granskningen:

- Planbeskrivningen förtydligas avseende buller
- Planbeskrivningen förtydligas avseende transportväg för farligt gods
- Ett tillägg om att nuvarande tomtindelning upphävs samt att ytterligare servitut beskrivs i text.

## Översikt över inkomna yttranden

Inkomna yttranden	Samråd	Granskning
<b>Myndigheter</b>		
Länsstyrelsen	X	X
Lantmäterimyndigheten	X	X

Inkomna yttranden	Samråd	Granskning
Uppsala Brandförsvaret	X	X
Uppsala vatten och avfall	X	
Trafikverket		X
Trafik och samhälle	X	
<b>Kommunala nämnder och bolag</b>		
Kulturnämnden	X	
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	X	X
<b>Ledningsägare</b>		
Vattenfall eldistribution	X	

## Sammanfattning av inkomna synpunkter från samrådet respektive granskningen och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

### Yttranden från remissinstanser och medborgare i samrådsskedet

**Länsstyrelsen** bedömer att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen. Vidare instämmer de i kommunens bedömning att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. De påpekar att planen berörs av riksintresse för kulturmiljövården och ligger 50 meter från riksintresset för kommunikationer. Länsstyrelsen anser att kommunen ska redogöra för planens påverkan på aktuella riksintressen i det fortsatta arbetet.

Vidare anser länsstyrelsen att en bullerutredning ska tas fram som även inkluderar framtida prognoser av buller från väg och järnväg. Avseende farligt gods järnväg anser Länsstyrelsen att kommunen ska göra en riskbedömning och beskriva riskbilden och eventuella åtgärder som behövs i planbeskrivningen

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

**Kulturnämnden** anser att byggnadens kulturhistoriska värden inte är utredda i planarbetet och att det vore lämpligt med en kulturhistorisk utredning för att säkerställa att inga yttre eller inre värden går förlorade.

**Uppsala Vatten** har inget att erinra

**Lantmäteriet** påpekar att gränserna är osäkra och att utöver servitut för väg som omnämns i planbeskrivningen så belastas Dragarbrunn 17:4 av ett servitut för vatten- och avloppsledning samt att det inte finns några ledningsrätter som belastar berörd fastighet.

**Brandförsvaret** anser att Plan- och byggnadsnämnden bör nämna risken för farligt gods och bedöma om en riskanalys bör utföras. En riskanalys kan utgöra underlag vid bedömningen om markens lämplighet.

**Miljö- och hälsoskyddsnämnden** påpekar att hela planområdet består av fyllnadsmassor och eventuella föroreningar. En sakkunnig ska bedöma om det ska genomföras undersökningar av exempelvis inomhusluften eller tillgängliga jordtyper för

att säkerställa att markanvändningen är lämplig för ändamålet. Nämnden anser vidare att risken för översvämning ska bedömas i samband med detaljplaneläggning. Vidare anser de att detaljplanen behöver reglera bostädernas utformning och/eller skyddsåtgärder mot trafikbuller i plankartan i de delar där markanvändningen avser bostad. De påpekar att förnybara resurser och giftfria material ska användas i så stor utsträckning som möjligt för att bidra till möjligheten att uppnå en hållbar och långsiktig utveckling i Uppsala

**Vattenfall eldistribution** har elnätanläggningar inom området men har i övrigt inget att erinra.

**Trafik och samhälle Region Uppsala** har inget att erinra.

### Yttranden från remissinstanser och medborgare i granskningskedet

**Länsstyrelsen** bedömer att det behövs en tydligare redovisning kring buller för att säkerställa att bullernivåerna ligger inom riktvärdena.

De anser vidare att kommunen inför antagandet ska ta tydlig ställning till markanvändningens känslighet och riskerna kopplade till hälsa och säkerhet samt motivera denna i planbeskrivningen.

**Lantmäteriet** anser att det är saknas redovisning av hur stor del av området som får bebyggas och en beskrivning av minsta tomtareal.

De påpekar att fastighetsgränserna har bristfällig kvalitet kan innebära att planens gränser blir osäkra. Detta kan påverka övriga fastigheter kring området om planen inkräktar på närliggande fastigheter. De påpekat också att det inte framkommer hur aktuell tomtindelning påverkar planen och denna bör upphävas vid planens genomförande samt att det bör framgå att den nya detaljplanen ersätter den gamla.

**Brandförsvaret** har inga synpunkter.

**Miljö- och hälsoskyddsnämnden** anser fortfarande att det behövs en sakkunnig som ska göra ett utlåtande kring eventuella markföroreningar och om vidare undersökningar krävs. De anser också att det saknas underlag kring skyfall samt att detaljplanen bör reglera trafikbuller då planen möjliggör bostäder och delar av fasaderna exponeras för bullernivåer från Kungsgatan som överskrider riktvärdena i trafikbullerförordningen.

**Trafikverket** anser att kommunen behöver uppdatera detaljplanen med underlag för buller och farligt gods. Detta för att säkerställa att riksintresset för kommunikationer inte påverkas negativt av detaljplanen.

### Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Fastighetsägaren har tagit del av samtliga yttranden.

Enligt Uppsala kommuns översiktsplan ligger den aktuella fastigheten inom avgränsningen för innerstaden, ett område som ska präglas av stadsliv, tillgänglighet och kontaktintensiva verksamheter. I innerstadsstrategin pekas planområdet ut som ett område där det finns möjlighet att göra förändringar som bidrar till ett ökat stadsliv och högre kvalitet i stadsmiljön. Vid förändringar i bebyggelsen ska en blandad stadsmiljö med bostäder, handel och verksamheter eftersträvas. Att ändra den tillåtna användningen så att de befintliga verksamheterna i byggnaden blir planenliga och kan

fortsätta verka på platsen även framöver anser stadsbyggnadsförvaltningen vara ett lämpligt sätt att uppnå innerstadstrategins mål.

Byggnaden förses med flera varsamhetsbestämmelser samt rivningsförbud. Dessa bedöms vara tillräckliga för att skydda byggnadens kulturhistoriska värden såsom fönster och andra ursprungliga byggnadsdetaljer.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden hänvisar i sitt granskningsyttrande till tidigare framförda synpunkter i samrådsskedet samt lyfter fram att det kan finnas markföroreningar och bullerproblem. Planförslaget avser att göra befintlig användning planenlig och medför ingen ny exploatering, ingen utökad byggrätt samt inga markarbeten eller förändringar av markens hårdgjorda ytor.

Mot denna bakgrund bedöms planförslaget inte innebära någon ökad risk avseende eventuella markföroreningar. Eventuella framtida markarbeten hanteras, vid behov, enligt gällande lagstiftning.

Planförslaget bedöms inte förändra områdets dagvattenhantering eller förutsättningar avseende skyfall jämfört under rådande förhållanden. Några nya risker kopplade till översvämning eller skyfall bedöms således inte uppkomma.

Både Miljö- och hälsoskyddsnämnden och länsstyrelsen har haft synpunkter avseende buller. Bostäderna har varit etablerade sedan lång tid tillbaka och är lokaliserade utan fasad mot trafikerad gata. Därutöver avskärmas området från järnvägen genom befintlig flerbostadsbebyggelse om fyra våningar. I och med att planförslaget inte innebär någon förändring av den faktiska användningen och att genomfartstrafiken på Kungsgatan bedöms minska i framtiden bedöms det saknas skäl till att upprätta en särskild bullerutredning.

Beträffande Trafikverkets och länsstyrelsens synpunkter avseende risker kopplade till järnvägen utgör flerbostadshuset en betydande fysisk avskärmning mot järnvägen. Den avskärmande bostadsbebyggelsen är dessutom lokaliserad i ett mer direkt exponerat läge i förhållande till järnvägen än den aktuella fastigheten.

Mot denna bakgrund bedöms planförslaget inte medföra förändrade förutsättningar avseende buller och risker kopplade till järnvägen och till transporter av farligt gods. Särskilda utredningar bedöms därför inte vara proportionerliga inom ramen för aktuell plan och någon negativ påverkan på riksintresset för kommunikationer bedöms inte uppstå till följd av planen.

Den nya detaljplanen ersätter gällande plan inom samma geografiska område och innebär i sak ingen utökning av planområdet eller förändring av dess avgränsning i förhållande till omgivande fastigheter. Den reglerar befintlig användning och innebär inte att ny byggrätt tillkommer. Frågor om minsta tomtstorlek eller exploateringsgrad får mindre betydelse för planens genomförande.

Vad gäller fastighetsgränsernas lägesosäkerhet bedöms denna inte påverka planens genomförbarhet, då planförslaget inte medför nya gränsdragningar mot angränsande fastigheter i förhållande till gällande plan och befintlig markanvändning.

## **Bilaga**

Länsstyrelsens yttrande

Stadsbyggnadsförvaltningen

Elin Hedström  
Tf planchef