

Handläggare:
Andreas af Trolle

Datum:
2021-03-08

Diarienummer:
PLA 2012-020217

Utlåtande

Detaljplan för kvarteret Stjälksömmen (f.d. Sävja tennisklubb)

Enkelt planförfarande



Orienteringskarta med planområdets ungefärliga läge markerat med svart streckad linje.

Detaljplanens syfte

Planens syfte är att möjliggöra nybyggnad av 10 enbostadshus med garage på bland annat fastigheten Sävja 2:8, som ägs av Götenehus AB. Fastigheten Sävja 8:17 (delområde 1), som ägs av Uppsala Kommun Förvaltningsfastigheter AB, två små remsor av fastigheten Sävja 11:1, som ägs av Uppsala kommun samt en liten del av Sävja 8:18, som är i privat ägo, ingår i planområdet. Götenehus har tagit fram ett förslag på åtta enbostadshus som ska uppföras i suterräng. Dessutom ska två enbostadshus uppföras som tvåvåningshus i planområdets södra del.

Granskningsyttranden	
Totalt antal inkomna under samråd	30
Totalt antal inkomna under första granskningen	21
Totalt antal inkomna under andra granskningen	16

Beslutsdatum	
Beslut om planuppdrag	2012-10-09
Beslut om första granskningen	2017-12-19
Beslut om andra granskningen	2020-11-26
Samråd	2014-11-11 – 2014-12-01
Första granskningen	2018-02-07 – 2018-02-28
Andra granskningen	2020-12-10 – 2021-01-15

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Sammanfattning av granskningen	4
Sammanfattning av ändringar i förslaget.....	4
Sammanfattning av inkomna synpunkter från granskningen och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning	7
Översikt över inkomna granskningsyttranden.....	18

Sammanfattning av granskningen

Detaljplanen har varit på granskning mellan 7 och 28 februari 2018. Under granskningstiden har 21 st skriftliga synpunkter inkommit, varav 5st utan erinran eller med positiva synpunkter.

Länsstyrelsen har inkommit med två yttranden, daterade 2018-03-16 respektive 2018-12-18.

Länsstyrelsens yttrande daterat 2018-03-16 tydliggör att de inte har några synpunkter avseende de frågor som bevakas enligt 11 kapitlet 10 § PBL samt att samrådsskedets synpunkter har beaktats. De nämner dock under rubriken "Övriga synpunkter" att det vore lämpligt med åtgärder i form av till exempel en skärm vid uteplatsen mot väg 255 och järnvägen, för att få ned bullervärdena på den bullerutsatta sidan. Länsstyrelsen efterfrågar även framtida potentiellt högre bullerbullernivåer som kan komma av en utbyggnad av järnvägstrafiken.

Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kapitlet miljöbalken, enligt sitt yttrande daterat 2018-12-18.

Detaljplanen har varit på en andra granskning mellan 2020-12-10 och 2021-01-15. Granskningen behövde tas om då det tidigare planförslaget, med tennisbanor i planområdets södra del, inte kunde genomföras. Under granskningstiden har 16 skriftliga synpunkter inkommit, varav en utan erinran. Synpunkterna behandlar i huvudsak lämpligheten att planera ny bebyggelse på platsen.

Länsstyrelsens synpunkter berör huvudsakligen bullerproblematiken för området.

Länsstyrelsens yttranden bifogas även i sin helhet.

Sammanfattning av ändringar i förslaget

Nedan sammanfattas ändringarna i förslaget:

Ändringar från samrådet:

- Planhandlingen kompletteras enligt länsstyrelsens förslag och ställs ut för granskning.
- Byggherren meddelas om behovet av en lantmäteriförrättning. Planhandlingen kompletteras med lantmäterimyndighetens information.
- Planhandlingen förtydligas avseende gatans utformning, parkeringsmöjligheter samt trafiksäkerhet.
- Planhandlingen förtydligas avseende synpunkter från ledningsägarna (Skanova Access AB, Vattenfall Eldistribution AB och Vattenfall Värme Uppsala AB).
- En dagvattenutredning som visar hur man löser dagvattenfrågan tas fram. U-området i planens norra del breddas till att omfatta 8 meter.

Ändringar från första granskningen:

- Planhandlingen förtydligas med avseende synpunkter från Uppsala Vatten och Avfall AB respektive Kommunala lantmäterimyndigheten.
- Planhandlingen kompletteras med följande bestämmelser på plankartan
 - Planområdet utökas i dess norra del med 32 m² för att möjliggöra en gångbana som ska ansluta till Nantunavägen. Användningsbestämmelsen "GATA" läggs till för det utökade området.
 - 75 m² av kvartersmarken övergår till allmän platsmark vid Källarbäcksvägen. Användningsbestämmelsen "GATA" läggs till.
 - Den södra delen av planområdet som hade användningsbestämmelsen R₁ (tennisanläggning) får istället användningsbestämmelsen B (bostäder).

- Den södra delen av planområdet kompletteras med bestämmelser om bygggrätt, höjd på byggnader, avstånd till fastighetsgräns, bullerskyddsbestämmelser samt dagvattenhantering.
- Den väg som var planlagd som "GATA" för att kunna ta sig till tennisanläggningen övergår till att bli kvartersmark och ges användningsbestämmelsen B (bostäder). Det berörda området blir också ett markreservat för gemensamhetsanläggning.
- I planområdets södra del ges ett litet område användningsbestämmelsen "PARK".
- I anslutning till Källarbäcksvägens vändplan läggs ett markreservat för gemensamhetsanläggning in för att skapa ett gemensamt hämtställe för avfall för de sydligaste fastigheterna.
- Höjdbestämmelsen för suterränghusen ändras frånnockhöjd i relation till Källarbäcksvägen tillnockhöjd i relation till nollplanet.
- Att endast parhus tillåts.
- Placeringsbestämmelsen för komplementbyggnader ändras från 1,5 meter till 1,0 meter.
- Tre meters högstanockhöjd för komplementbyggnader ändras till tre meters högsta byggnadshöjd
- En bestämmelse om lägsta och högsta takvinkel
- Minsta fastighetsstorlek ändras från 900 m² till 700 m².
- Bullerbestämmelserna formuleras om.

Ändringar från andra granskningen:

- Planhandlingen kompletteras med följande bestämmelser på plankartan
 - Ett U-område – enligt yttrande från Vattenfall Eldistribution AB
- Planhandlingen förtydligas med
 - Uppdaterad bullerutredning där prognosår 2040 används istället för 2030 för vägtrafik och järnvägstrafik. Utbyggnaden av järnvägsspåret tas också med i beräkningen av bullervärden.
 - Illustration där de nya bostadshusens höjder tydligare framgår i relation till Källarbäcksvägen.
 - Att Götenehus AB är fastighetsägare av Sävja 2:8, och inte Sävja tennisklubb (sida 4).
 - Avsnittet om buller i planbeskrivningen skrivs om i vissa delar med hänsyn till den uppdaterade bullerutredningen. Vad som definieras som tyst och ljuddämpad sida läggs till samt vad som definieras som bostadsrum.
 - Att det krävs en förrättning för att lösa in mark från fastigheten Sävja 8:18, och att fastighetsägarna har rätt till ersättning för intrånget enligt yttrande från Lantmäteriet.
 - "Vattenfall" ändras till "Vattenfall Eldistribution AB" enligt yttrande från Vattenfall Eldistribution AB.
 - Att ett markreservat bildas för allmännyttiga underjordiska ledningar i det område som ska bli in- och utfart för de sydligaste tomterna (gemensamhetsanläggningen). Beskrivning läggs in under rubrik "Tekniska åtgärder - Ledningar" samt under rubrik "Fastighetsrättsliga åtgärder – Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning och servitut med mera". En illustration på den planerade stödmuren läggs in under denna rubrik.
 - Planhandlingen förtydligas gällande vilka tillgänglighetskrav som ställs på ny bebyggelse och allmänna platser.
 - Nytt namn på detaljplanen. Planen byter namn från "Detaljplan för Sävja Tennisklubb" till "Detaljplan för kvarteret Stjälksömmen (f.d. Sävja tennisklubb)". Namnbytet motiveras av att ingen tennisverksamhet kommer finnas i planområdet.

Följande har inte fått *alla* sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:*Sakägare:*

Ej tillgodosedda synpunkter	Samråd	Granskning	Andra granskningen
Sakägare 1		X	X
Sakägare 2	X		
Sakägare 3	X		
Sakägare 4	X		
Sakägare 5	X		
Sakägare 6		X	X
Sakägare 7		X	
Sakägare 8	X	X	
Sakägare 9	X	X	
Sakägare 10	X		
Sakägare 11	X		
Sakägare 12	X		
Sakägare 13	X		
Sakägare 14	X		
Sakägare 15	X		
Sakägare 16	X		
Sakägare 17		X	
Sakägare 18		X	
Sakägare 19		X	
Sakägare 20		X	
Sakägare 21		X	
Sakägare 22	X		
Sakägare 23	X		
Sakägare 24	X		
Sakägare 25	X		
Sakägare 26	X		
Sakägare 27	X		
Sakägare 28	X		
Sakägare 29	X		
Sakägare 30	X		
Sakägare 31	X		
Sakägare 32	X		

Övriga för kännedom:

Ej tillgodosedda synpunkter	Samråd	Granskning	Andra granskningen
Funktionsrätt Uppsala kommun			X
Privatperson 1			X
Yimby	X		

Sammanfattning av inkomna synpunkter från granskningen och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Här nedanför redovisas första granskningsskedet:

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inkommit med två yttranden, daterade 2018-03-16 respektive 2018-12-18.

Länsstyrelsen har inga synpunkter utifrån de frågor som bevakas enligt 11 kap 10 § PBL.

Länsstyrelsens synpunkter i samrådsskedet framgår av yttrande dnr 402-6612-14, daterat den 5 december 2014. Länsstyrelsens synpunkter har beaktats.

Länsstyrelsen skickar även med några övriga synpunkter avseende "Hälsa och säkerhet – Buller". Länsstyrelsen ställer sig bakom kommunens bedömning om att det är möjligt att göra avsteg inom planområdet från Boverkets allmänna råd (2008:1). Däremot anser Länsstyrelsen att det vore lämpligt med åtgärder i form av till exempel en skärm vid uteplatser mot väg 255 och järnvägen för att få ned bullervärdena på den bullerutsatta sidan.

Trafikmängden i utredningen baseras på prognosticerade uppgifter för år 2030. Länsstyrelsen saknar fortfarande tydlig information huruvida hänsyn även tagits till en framtida utbyggnad av järnvägstrafiken med potentiellt högre bullernivåer och om detta tagits med i beräkningsmodellen. Om så inte är fallet bör utredningen kompletteras med dessa värden för spårtrafik innan planens antagande.

I yttrandet daterat 2018-12-18 från länsstyrelsen förtydligas att "rubricerad detaljplan **inte** kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken (MB)."

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Se svar under rubrik "Här nedanför redovisas andra granskningsskedet – Länsstyrelsen".

Kommunala lantmäterimyndigheten

Kommunala lantmäterimyndigheten bedömer att det finns behov av några förtydliganden avseende bland annat hur stor del av fastigheten Sävja 8:17 som berörs av planen, att hämtstället för avfall ska placeras på kvartersmark samt förtydligande avseende pumpstationens placering för spillvatten.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planhandlingen kompletteras.

Hyresgästföreningen

Hyresgästföreningen har ingen erinran.

Uppsala Brandförsvar

Uppsala Brandförsvar har inget att erinra.

Miljöförvaltningen

Miljöförvaltningen lämnade inga synpunkter i samrådsskedet men anser att miljö- och hälsoskyddsaspekterna har utretts i planarbetet. Miljöförvaltningen anser dock att det bör förtydligas om föreslagen dagvattenlösning uppnår Uppsala Vattens riktlinjer för kvartersmark. De vill också tydliggöra att om konstgräs planeras som beläggning på tennisbanorna måste det säkerställas att dagvattnet kan renas så att mikroplast inte släpps ut till recipienten.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

De riktlinjer för dagvatten på kvartersmark som Uppsala Vatten har beslutat, tillämpas som en förutsättning när nya detaljplaneprocesser sätts igång. Om detta krav ska vara en förutsättning i planarbetet tydliggörs det redan i samband med startmötet för planprocessen.

Uppsala Vatten och Avfall AB

Uppsala Vatten och Avfall AB vill att planhandlingen förtydligas avseende vilka förutsättningar som gäller för anslutning av de nya fastigheterna till den allmänna VA-anläggningen.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planhandlingen förtydligas.

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB har inget ytterligare att tillägga i detta ärende.

Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra mot att detaljplanen antas.

Kollektivförvaltningen UL

Kollektivförvaltningen UL ser positivt på planförslaget och har inga övriga synpunkter.

Sakägare inom planområdet

Sammanfattningsvis anser de boende i närområdet att det är olämpligt att planlägga området öster om Källarbäcksvägen för bostadsändamål.

Skälen de anger är gatans framkomlighet, parkerings- och bullersituationen, den fina utsikten, barnsäkerheten, luftföroreningar, sophämtning, fuktig mark, oro för inkräktande på grannfastighet och olämpligheten att bygga på grönområdet.

Några har även funderingar omkring planprocessen, meddelande till hyresgäst, hastighetsöverträdelse och viktiga busshållplatser som tagits bort.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Processen med att ta fram en ny detaljplan har av många olika skäl dragit ut på tiden. Planprocessen har dock aldrig avstannat helt men har mer eller mindre varit vilande vid ett flertal tillfällen under processen sedan planarbetet sattes igång. Beroende på den utdragna planprocessen så har flera fastigheter hunnit byta ägare under tiden och därför har inte alla nuvarande fastighetsägare varit involverade i planprocessen från början. Alla som har kommit in med synpunkter under plansamrådet eller plangranskningen har dock möjlighet att överklaga plan- och byggnadsnämndens beslut om antagande av detaljplanen.

En av förutsättningarna, från stadsbyggnadsförvaltningens sida, för att planlägga detta område har varit att inga bullerplank eller bullervallar skulle komma till. Tanken är att man från Källarbäcksvägens bostadsbebyggelse så mycket som möjligt ska kunna ta del av det öppna landskapet ner mot Sävjaån, samt när man transporterar sig på väg 255 och gång- och cykelvägen ska man kunna ta del av bostadsområdets villaträdgårdar och det öppna landskapet ner mot Sävjaån. En vegetationsridå mot tennisklubben ska så långt som möjligt sparas och kunna utgöra en "grön ridå" för de närboende.

En bullerutredning har tagits fram som visar att det finns möjlighet att placera bostadshus på ett sådant sätt att man klarar gällande riktvärden för buller utan bullerplank eller bullervallar. Frågan om bullerskydd längs väg 255 måste ställas till Trafikverket eftersom väg 255 är en statlig väg med Trafikverket som väghållare. Vad gäller hastighetsbegränsningen på 70 km/h är det också en fråga för Trafikverket. Uppsala kommun genomför just nu en hastighetsöversyn, som bland annat innebär att den skyltade hastigheten sänks från 70 till 60 km/h på många vägar i kommunen. Förslaget från Uppsalas sida är en

skyltad hastighet på 60 km/h på den aktuella vägsträckan (255), men eftersom detta sker i dialog med Trafikverket kan det bli vissa förändringar.

När man förvärvar en fastighet som vid det specifika tillfället har fri sikt ut över exempelvis ett landskap eller ett grönområde, så är det inte säkert att det fortsättningsvis förblir så, eftersom man inte råder över den marken. Enligt översiktsplanen ligger aktuellt område inom ett *Större utvecklingsområde* som på olika sätt kan spela en stor roll i stadens utveckling för de *Sydöstra stadsdelarna*. Området ligger även inom det som benämns *Stadsstråk* och specifikt *Sävjastråket* enligt översiktsplanen. Där är syftet en sammanlänkning av staden med prioritering av byggnation vid stomlinjer för kollektivtrafik samt med fokus kring hållplatser och andra strategiska platser. Inom stadsstråksområden förväntas även en hög koncentration av bebyggelse med främst bostäder och en kontinuitet av stadslivskvaliteter och verksamheter. Det vill säga att man inom detta område får tåla att det blir en högre koncentration av bebyggelse med främst bostäder eftersom det ligger vid ett prioriterat stomlinjestråk för kollektivtrafik.

Källarbäcksvägen är idag utformad som en "måsvingegata", där gång och cykel sker i blandtrafik på en bredd om cirka 6 meter. Vägen är konsekvent utformad i förhållande till området i stort. Kommunen bedömer utformningen som lämplig i villaområden. Speciellt då trafikflödena är låga och ingen genomfart för motorfordon möjliggörs. Källarbäcksvägens utformning kommer förändras då en gångbana på två meter kommer anläggas som ska ansluta till Nantunavägen. Källarbäcksvägen kommer förlängas söderut och en gång- och cykelbana ska ansluta till planområdet. Ingen genomfart för biltrafik kommer att möjliggöras på Källarbäcksvägen. Att bo vid en återvändsgata, sett ur ett barnperspektiv, med förhållandevis få fastigheter utgör en trygghet i sig, och boende längs gatan förväntas framföra sina fordon på ett respektfullt och hastighetsanpassat sätt.

Plan- och byggnadsnämnden antog 2016-10-27 dokumentet "Parkeringsplan för Uppsala". Syftet med riktlinjerna för planering av bil- och cykelparkering på kvartersmark är att ge vägledning i detaljplanering och bygglovgivning. Huvudsyftet med "Parkeringsplan för Uppsala" är att säkerställa att fastighetsägare löser sitt parkeringsbehov på kvartersmark och inte allmän plats (allmän gata). Parkeringsplatser för fastighetens behov ska med andra ord lösas inom den egna fastigheten.

Besöksparkering för boende ingår inte i parkeringsplan för bil. Således anges inget krav på att besöksparkering ska anläggas för bil vid boende. Det finns heller ingen skyldighet för kommunen att ordna besöksparkering på allmän plats.

Vad gäller hämtningen av sopor kommer den fortsättningsvis att ske på samma sätt som tidigare. Det är endast för några av de sydligaste fastigheterna inom planområdet som man kommer att möjliggöra en gemensam plats för avfallskärl. Platsen för avfallskärlen kommer att vara inom kvartersmark och inte påverka Källarbäcksvägen. Upplåtelsen för detta kommer att regleras med en gemensamhetsanläggning.

Under granskningstiden har Miljöförvaltningen lämnat ett yttrande som bland annat lämnar en synpunkt på luft. "Översiktliga luftföroreningsberäkningar över Uppsala kommun indikerar att planområdet klarar miljökvalitetsnormerna gällande luft med god marginal".

En dagvattenutredning har tagits fram under planarbetet vilken redovisar ett förslag på hur man kan hantera, fördröja och rena dagvattnet från planområdet.

Detaljplan för del av Vilan, PL 101E, är gällande plan för fastigheten Sävja 2:8 (hösten 2020). I detaljplanen från 1981 finns i norra delen av planområdet ett område med underjordiska ledningar, i planen betecknad som parkmark. Denna remsa är 6 meter bred. Skyddsområdet för dessa underjordiska ledningar, betecknat med u-område i det nu pågående planarbetet, behöver breddas till 8 meter enligt ledningsägarna. Breddningen av u-området kommer att ske söderut inom fastigheten Sävja 8:17 och kom-

mer inte att inkräkta på grannfastigheten norr om planområdet. Däremot berörs det befintliga huset på fastigheten Sävja 8:17. Huset kommer med en mindre del, knappt en meter, att ligga inom u-området.

Inom planområdet finns en cykelverkstad som ligger i en byggnad på kommunens mark. Hyresgästen tillika verksamhetsutövaren vill vara kvar på platsen då det är ett bra läge och lämplig hyra. Hyresgästen refererar till AB Uppsala kommuns Industrihus, Ihus och deras uppdrag att förmedla/hyra ut lokaler till företag som bedriver lager, verkstäder, butiker eller kontor.

Ihus syfte är att skapa tillväxt och utveckling för Uppsala kommun genom att ge utrymme att utvecklas. Ihus erbjuder klimatsnåla, innovativa och dynamiska fastighetslösningar till företag och offentliga aktiviteter som växer och utvecklas i Uppsala. Möjligheter finns därför för cykelverkstaden att hitta en ny och lämplig plats för sin verksamhet genom kontakt med Ihus.

Verksamhetsutövaren anser sig inte heller blivit informerad under planprocessen om vad som är på gång i området, men har dock inkommit med synpunkter under granskningstiden och är därmed berättigad att överklaga plan- och byggnadsnämndens kommande antagandebeslut. Det kan också nämnas att kungörelse om granskning av detaljplanen har varit införd i UNT, för att uppmärksamma allmänheten om vad som är på gång i området och möjlighet att lämna synpunkter under granskningstiden.

Som information kan nämnas att cykelverkstaden ligger på en mindre fastighet inom det idag planlagda området för idrottsändamål. Sävja Tennisklubb, som är ägare till grannfastigheten som upptar den större delen av planområdet, vill utveckla sin fastighet genom planläggning för att möjliggöra bostadsändamål samt på en mindre del av sin fastighet behålla sin tennisklubsverksamhet genom att bygga ett nytt klubbhus och nya tennis- och padelbanor. Sävja Tennisklubb vill också köpa den kommunalägda fastigheten där cykelverkstaden är placerad. Detta för att möjliggöra bostadsändamål genom planläggning på den fastigheten. Kommunen är villig att sälja fastigheten till Sävja Tennisklubb för utveckling i enlighet med översiktsplanen. När det gäller indragande av busshållplatser så är det inte en fråga som hanteras inom planprocessen utan av UL.

Här nedanför redovisas det *andra* granskningsskedet:

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inga synpunkter utifrån de frågor som bevakas enligt 11 kap 10 § PBL och meddelar att deras tidigare synpunkter delvis har beaktats utifrån de utredningar som tagits fram.

Länsstyrelsen ställer sig fortsatt bakom kommunens bedömning om att det är möjligt att göra avsteg inom planområdet från Boverkets allmänna råd (2008:1), däremot behöver bullerutredningen revideras i vissa avseenden. Kommunen har uppdaterat bullerutredningen till granskningsskedet utifrån det reviderade planförslaget. Länsstyrelsen noterar dock att utredningen utgår från prognosår 2030. Trafikverkets prognosår har sedan förra granskningsperioden uppdaterats. Länsstyrelsen saknar även tydlig information huruvida hänsyn tagits till en framtida utbyggnad av järnvägstrafiken med potentiellt högre bullerbullernivåer och om detta tagits med i beräkningsmodellen. Länsstyrelsen anser därför att kommunen ska uppdatera utredningen innan antagande så att den tar hänsyn till framtida spårtrafik och utgår från prognosår 2040 vilket är det prognosår som Trafikverket utgår från i dagsläget

Om detta leder till att bullerutredning redovisar högre bullervärden som kräver åtgärder ska detta tas med i planläggningen samt att kommunen bör överväga om planen då behöver ställas ut på nytt. Länsstyrelsen noterar att det i bullerutredningen redovisas ett antal bullerskyddsskärmar som varit med i beräkningen. Om dessa utgör ett krav för att riktvärden klaras ska de även säkerställas i plankartan.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Att bullerutredningen ska uppdateras i avseende prognosår och att hänsyn ska tas till en utbyggnad av järnvägstrafiken är rimlig. Planhandlingen kompletteras med en uppdaterad bullerutredning.

Den uppdaterade bullerutredningen redovisar hur bullernivåerna påverkas med bullerskärmar, samt utan bullerskärmar för att jämföra de olika alternativen. Den redovisar även att till år 2040 kommer hastighetsbegränsningen minskas från 70 km/h till 60 km/h.

Den uppdaterade bullerutredningen visar på ekvivalenta och maximal ljudnivåer i dB(A) på fasader mot väg 255 som innebär att hälften av bostadsrummen behöver orienteras mot luddämpad sida. Utredningen visar också att luddämpad sida är möjlig att skapa mot Källarbäcksvägen utan bullerskärmar. Samtliga byggnaders långfasader mot Källarbäcksvägen klarar riktvärdet på 50 dB(A) för luddämpad sida, förutom på ett litet hörn på en av bostadsbyggnaderna. Bullerutredningen föreslår att en bullerskärm, med en längd på 6 meter och en höjd på 2 meter, uppförs i anslutning till just denna byggnads gavelfasad. Då sänks den ekvivalenta ljudnivån från 50-55 dB(A) till 50 dB(A).

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att detta är *ett* sätt att lösa bullerkraven för detta enskilda bostadshus. Ett *alternativt* sätt är att ett bostadsrum inte placeras i anslutning till just denna lilla del av långfasaden. Bostadshusets långfasad uppfyller huvudsakligen riktvärdet på 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå, samt gavelfasaden närmast garagedelen av parhusen. Minst hälften av bostadsrummen bedöms kunna placeras på denna del av byggnadens fasad för att klara bullerkraven, vilket säkerställs med bestämmelsen f₃.

Den uppdaterade bullerutredningen visar i övrigt att bullerskärmarna mot väg 255 inte påverkar nivåerna vid fasad i stort. Bullerskärmar placerade i riktning mot Källarbäcksvägen ger en knappt märkbar effekt på bullernivåerna, förutom för just en mindre del av ett bostadshus.

Ekvivalenta och maximala ljudnivåer i dB(A) i planområdet uppfyller riktvärdena för uteplats. Detaljplanen bedöms genomförbar med hänsyn till bullerfrågorna.

Trafikverket

En detaljplan i ett bullerutsatt läge bör inte vara mer flexibel än vad ljudmiljön tillåter. I detaljplanens bullerutredning sker alla beräkningar med bullerskyddsskärmar. Om bullerskyddsskärmar är något som krävs för att bullerriktlinjerna ska klaras så anser Trafikverket att dessa ska säkerställas i plankartan.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planhandlingen har kompletterats med en uppdaterad bullerutredning som visar att bullerskärmar inte behövs för att klara bullerkraven, förutom för ett bostadshus. Genom bestämmelse f₃ kan ändå hälften av bostadsrummen placeras mot luddämpad sida, då det endast rör sig om en liten del av det berörda bostadshusets långfasad som överskrider riktvärdet på 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå. För denna lilla del av långfasaden ligger ljudnivån på 50-55 dB(A). Se också beskrivning ovan till länsstyrelsen.

Räddningsnämnden

Brandförsvaret har tagit del av de uppdaterade granskningshandlingarna och har inget att erinra.

Lantmäterimyndigheten

Har inga synpunkter gällande utformning av plankartan.

På sidan 4 står att Sävja 2:8 ägs av Sävja Tennisklubb. Den ägs av Götenehus AB.

Lantmäteriet anser att Sävja s:3 berörs av planområdet. I så fall borde den beröras av byggrätten, i gränsen mellan Sävja 2:8 och 11:1, se röd pil i utklipp längst ner, och behöver då lösas in. Det aktualiserar en ersättningsfråga.

På sidan 25 bör det också framgå att vid inlösen av del av Sävja 8:18 krävs en förrättning, och Sävja 8:18 kommer ha rätt till ersättning för intrånget.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planhandlingen förtydligas så att det framgår att fastigheten Sävja 2:8 ägs av Götenehus AB.

Samfälligheten Sävja s:3 finns inte längre, vilket framgår av en regleringsåtgärd med beslutsdatum 1983-08-29, akt 0380-450.

Planhandlingen förtydligas så att det framgår att vid inlösen av del av Sävja 8:18 kommer det krävas en förrättning, och att fastighetsägarna kommer ha rätt till ersättning för intrånget.

Kollektivtrafikförvaltningen UL

Förvaltningen hänvisar till de yttranden de lämnat in 2018-02-15 respektive 2014-11-12. Trafik och samhälle har inga övriga synpunkter på planförslaget.

Uppsala Vatten och Avfall AB

Uppsala Vatten ser positivt till det som står skrivet i planhandlingen "att ett gemensamt hämtställe för avfall krävs för att lösa sophanteringen för några av de sydligaste fastigheterna inom planområdet. Hämtstället placeras på kvartersmark i direkt anslutning till Källarbäcksvägens vändplan i söder. Detta regleras med hjälp av ett servitut eller en gemensamhetsanläggning".

Det är viktigt att hämtställe har en tillräcklig yta för avfallskärl som motsvarar avfallsmängden för bostäderna inom planområdet. Vidare att denna yta är hårdgjord och utan nivåskillnader.

Vattenfall Eldistribution AB

I planbeskrivningen under rubriken "El" anges att planområdet ligger inom Vattenfalls verksamhetsområde och de nya byggnaderna kan anslutas till befintligt elnät. Detta stämmer dock kommer elnätet behöva förstärkas med nya kablar från nätstationen. Då delar av kablarna kommer gå i kvartersmark behövs ett två meter brett U-område i den södra delen av plankartan.

Det önskas även att all text i planbeskrivningen ändras från Vattenfall till Vattenfall Eldistribution AB.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planhandlingen kompletteras med en bestämmelse om markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (U-område) i det område som Vattenfall Eldistribution AB har markerat i sitt granskningsyttrande. All text i planbeskrivningen ändras från Vattenfall till Vattenfall Eldistribution AB.

Vattenfall AB Heat Sweden

Vattenfall AB Heat har ingen fjärrvärme inom det markerade området. Den planerade bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenätet. Anslutningsavgiften fastställs vid offerttillfället.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Gällande dagvattenperspektivet har nämnden inga vidare synpunkter rörande dagvattenhanteringen om den sker enligt beskrivningarna och Uppsala vattens riktlinjer för dagvattenhantering.

Eftersom fastigheten ligger inom vattenskyddsområde behövs en dispens från vattenskyddsföreskrifterna för pålning och markarbeten om något av dessa sker närmare än 1 meter från grundvattnets tryckyta. Sådan dispens söks hos länsstyrelsen.

Den utförda marktekniska markundersökningen påvisade olika föroreningar i mark på fastigheten. Föroreningarnas halter ligger över Naturvårdsverkets tillämpliga generella riktvärden. Inför den planerade användningen av området för bostadsändamål föreligger ett åtgärdsbehov. Marken behöver saneras för att utesluta risk för människors hälsa eller miljön. Startbesked bör inte ges innan markens lämplighet för dess ändamål är säkerställd.

Planområdet är bullerutsatt från väg 255. Plankartan har bestämmelser om hur bostäderna ska utformas så att trafikbullerriktvärdena nås, vilket är bra. Bullerutredningen behöver dock visa att dessa bestämmelser går att uppfylla vilket inte görs tydligt i dagsläget. Bullerutredningen har utgått från en trafikprognos år 2030. Enligt prognosen ligger trafiken år 2030 på ungefär samma nivå som år 2016. Vanligtvis räknas trafiken upp enligt Trafikverkets schablon. Utbyggnad av sydöstra stadsdelarna bör också leda till ökad trafik längs vägen.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Plankartan kompletteras med en administrativ bestämmelse som anger att startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän markförorening har åtgärdats.

Utifrån det underlag som är tillgängligt i ärendet bedömer stadsbyggnadsförvaltningen att bestämmelserna om bostäderna utformning går att uppfylla för att uppnå en god ljudmiljö. Hälften av bostadsrummen kan orienteras mot ljuddämpad sida, en ljuddämpad uteplats säkerställs för varje bostad och bullerskärmar som placeras i anslutning till bostäderna ska uppföras för att skapa en ljuddämpad sida.

Utifrån den trafikdata för väg 255 som finns på Trafikverkets hemsida så ligger årsmedeldygnstrafiken på 10 790 fordon utanför planområdet år 2017. I bullerutredningen räknas årsmedeldygnstrafiken stiga till 13 800 fordon till år 2030. Detta är en märkbar ökning och trafiken har således räknats upp enligt Trafikverkets schablon.

Utbildningsnämnden

Nämnden har inget att invända mot planförslaget.

GlobalConnect (IP-Only)

GlobalConnect (IP-Only) har kablar inom detaljplaneområdet.

Generellt så önskar GlobalConnect (IP-Only) att så långt som möjligt behålla befintliga ledningar i sina nuvarande lägen för att undvika de olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flytt. Vidare så förutsätter GlobalConnect (IP-Only) att de kostnader som uppstår vid en eventuell flytt bekostas av den som initierar flytten. Vid arbeten i närheten av befintliga ledningar behöver försiktighet iaktas så att inte skada uppkommer. GlobalConnect (IP-Only) har intresse att vara med att samförägga i exploateringen.

I övrigt har GlobalConnect (IP-Only) inget att erinra mot det aktuella förslaget till detaljplan.

Funktionsrätt Uppsala kommun

Funktionsrätt Uppsala kommun har framfört i sitt yttrande att sändlistan måste ses över, då de inte tagit del av utskicket. Istället tog de del av detaljplanen genom kommunens hemsida, där detaljplanen var utställd.

Intresseföreningen anser att Uppsala kommun bör fastställa att inga bostadsrum byggs i områden där 30 dBA ekvivalent ljudnivå överskrider inomhus samt 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och uteplats, samt att man gör en komplett utvärdering över personer med funktionsnedsättningars tillgänglighet utifrån Uppsala kommuns *Handlingsplan för full delaktighet för personer med funktionsnedsättning*. Funktionsrätt Uppsala kommun anser att Naturvårdsverkets riktlinjer för värden vid bostadens fasad eller uteplats ska följas (55 dBA). De risker som finns för boenden i bostäder där bullernivåerna överskrider Naturvårdsverkets riktlinjer kan inte anses ”ringa eller helt tillfälligt” och bör därför inte accepteras.

Funktionsrätt Uppsala kommun anser att det är oacceptabelt att bullernivåerna vid fasaderna mot väg 255 överskrider 60 dBA. Större bullerskyddsskärmar eller andra åtgärder krävs för att få ner bullernivåerna.

våerna. Funktionsrätt poängterar att man måste vidta lämpliga åtgärder för att garantera att bullernivåerna inte överskrider Naturvårdsverkets rekommendationer och inte strider mot 2 kap. 3 och 5 §§ PBL.

Funktionsrättsperspektivet lyfts endast i planbeskrivningen via ett kort stycke under ”tillgänglighet för funktionshindrade”³ och här lyfts ”funktionshindrade” endast som ”personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga”. Funktionsrätt vill påminna om att Uppsala kommuns *Handlingsplan för full delaktighet för personer med funktionsnedsättning* fastställer att ”en konsekvensanalys kring tillgänglighet och delaktighet i samhället för personer med funktionsnedsättning ska göras och dokumenteras i underlagen inför politiska beslut”. Detta innebär samtliga funktionsnedsättningar.

Funktionsrätt Uppsala kommun menar att innan detaljplanen kan antas bör man genomföra en genomgående analys av tillgängligheten för personer med funktionsnedsättningar.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Sändlistan har uppdaterats med nya aktuella e-postadresser.

Precis som Funktionsrätt Uppsala kommun lyfter fram ska kommunen i sin planläggningsprocess säkerställa att bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till människors hälsa.

De höga bullervärdena är något som stadsbyggnadsförvaltningen har behövt ta särskild hänsyn till i planläggningen. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att de höga bullervärdena inte är oacceptabla, utan de höga värdena medför istället att särskild hänsyn måste tas vid utformning av bebyggelsen. Plankartan har därför utformats med två särskilda bestämmelser som ska säkerställa en god ljudmiljö för de nya bostäderna.

Stadsbyggnadsförvaltningen vill även tillägga att en grundförutsättning för planläggningen har varit att inga bullerplank eller bullervallar ska komma till, vilket framgår av samrådsredogörelsen daterad 2017-11-22.

Utifrån de lagkrav som ställs på lokalisering av ny bebyggelse sett till buller bedömer stadsbyggnadsförvaltningen att bullervärdena är acceptabla, då en ljustdämpad sida kan skapas för hälften av bostadsrummen och uteplatserna enligt den bullerutredning som tagits fram. Ett avsteg från Boverkets allmänna råd (2008:1) har stadsbyggnadsförvaltningen bedömt är rimligt i detta fall, vilket är en bedömning som Länsstyrelsen ställer sig bakom enligt deras granskningsyttrande 2021-01-29. Lagkraven på ny bebyggelse, sett till hänsynen för människors hälsa, bedöms därmed uppfyllas.

Stadsbyggnadsförvaltningen håller med Funktionsrätt Uppsala kommun om att tillgänglighetsfrågan är mycket viktig, men bedömer att en genomgående analys av tillgängligheten för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga inte är nödvändig att ta fram innan detaljplanen antas. Detaljprojektering av tillgängligheten görs inför bygglovskeendet och startbeskedet. Vilka krav som ställs på ny bebyggelse utifrån ett tillgänglighetsperspektiv framgår av bland annat 8 kap. 1 § PBL och 8 kap. 4 § PBL. Byggherren ska innan bygglov och startbesked ges redovisa att bebyggelsen uppfyller de krav på tillgänglighet och användbarhet som ställs vid nybyggnation. Utformning av allmänna platser inom planområdet ska bland annat uppfylla tillämpliga bestämmelser i ALM (BFS 2011:5 ALM 2).

Stadsbyggnadsförvaltningen kompletterar planbeskrivningen så det tydligare framgår att ny bebyggelse ska utformas så att gällande tillgänglighetskrav uppfylls.

Sakägare inom planområdet

Under det andra granskningsskedet kom synpunkter in från endast en boende i området. Sakägaren anser att det vore önskarvärt att göra bilvägen bredare istället för att möjliggöra en gångbana, så att mer plats skapas för bilar att passera varandra på Källarbäcksvägen. Sakägaren anser också att det vore önskarvärt att få behålla utsikten som de boende har i området över väg 255, åkrarna och järnvägen.

Sakägaren menar att det är otydligt i planhandlingarna hur höjden på de nya husen kommer bli och hur det kommer se ut från befintliga bostäders perspektiv.

Inom planområdet finns en cykelverkstad som ligger i en byggnad på kommunens mark. Hyresgästen tillika verksamhetsutövaren vill vara kvar på platsen då det är ett bra läge och lämplig hyra. Nybyggda lokaler har en högre hyra och verksamhetsutövaren menar att en cykelverkstad inte lönar sig för den som ska reparera cyklar.

Verksamhetsutövaren menar att hans kunder anser att kommunen efter att ha byggt en expresscykelväg till centrum inte månar om cyklisterna, då cykelverkstaden försvinner senast i augusti 2022. Kunderna behöver då ta sig in till centrum för att få cykelservice.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Som stadsbyggnadsförvaltningen tidigare meddelat är tanken att man från Källarbäcksvägens bostadsbebyggelse så mycket som möjligt ska kunna ta del av det öppna landskapet ner mot Sävjaån, samt när man transporterar sig på väg 255 och gång- och cykelvägen ska man kunna ta del av bostadsområdets villaträdgårdar och det öppna landskapet ner mot Sävjaån.

I det tidigare granskningsförslaget, som ställdes ut 2018-02-07 – 2018-02-28, var höjden satt som en högsta nockhöjd på 5,4 meter i förhållande till medelmarknivå vid tomtgräns mot Källarbäcksvägen. I det nya förslaget är högsta nockhöjd satt som en plushöjd på +17 meter över nollplanet. Anledningen till denna ändring är bland annat att vid ojämna markförhållanden brukar det rekommenderas att använda sig av plushöjder över ett nollplan. Dessutom har flera olika höjdbestämmelser behövt läggas till på grund av ändringar i planförslaget med två nya bostadshus i planområdets södra del, vilket medfört att vissa justeringar har varit nödvändiga. Höjdbestämmelserna har anpassats till de olika platsernas markförutsättningar, då de skiljer sig i planområdet. Höjderna, samt en bestämmelse om takvinklar, har anpassats så att suterränghusen ska motsvara byggnader i en våning mot Källarbäcksvägen.

Planhandlingen säkerställer att endast parhus får uppföras och att ett minsta avstånd till fastighetsgräns finns för byggnaderna. Detta kommer skapa siktlinjer mot jordbruksmarken.

Planhandlingen förtydligas med en illustration på sidan 12 i beskrivningen som visar ett förslag på hur de nya suterränghusens höjder kan komma att bli i förhållande till befintlig bebyggelse. Det ger en tydlig illustration av den nya bebyggelsens höjd. Det är dock oundvikligt att utsikten kommer påverkas av de nya bostadshusen, vilket stadsbyggnadsförvaltningen framförde i samrådsredogörelsen 2017-11-22.

När man förvärvar en fastighet som vid det specifika tillfället har fri sikt ut över exempelvis ett landskap eller ett grönområde, så är det inte säkert att det fortsättningsvis förblir så, eftersom man inte råder över den marken. Enligt översiktsplanen ligger aktuellt område inom ett Större utvecklingsområde som på olika sätt kan spela en stor roll i stadens utveckling för de Sydöstra stadsdelarna. Området ligger även inom det som benämns Stadsstråk och specifikt Sävjastråket enligt översiktsplanen. Där är syftet en sammanlänkning av staden med prioritering av byggnation vid stomlinjer för kollektivtrafik samt med fokus kring hållplatser och andra strategiska platser. Inom stadsstråksområden förväntas även en hög koncentration av bebyggelse med främst bostäder och en kontinuitet av stadslivskvaliteter och verksamheter. Det vill säga att man inom detta område får tåla att det blir en högre koncentration av bebyggelse med främst bostäder eftersom det ligger vid ett prioriterat stomlinje-stråk för kollektivtrafik.

Källarbäcksvägen är idag utformad som en ”måsvingegata”, där gång och cykel sker i blandtrafik på en bredd om cirka 6 meter. Vägen är konsekvent utformad i förhållande till området i stort. Kommunen bedömer utformningen som lämplig i villaområden. Speciellt då trafikflödena är låga och ingen genomfart för motorfordon möjliggörs. Källarbäcksvägens utformning kommer förändras då en gångbana på två meter kommer anläggas som ska ansluta till Nantunavägen. Källarbäcksvägen kommer

förlängas söderut och en gång- och cykelbana ska ansluta till planområdet. Ingen genomfart för biltrafik kommer att möjliggöras på Källarbäcksvägen. Att bo vid en återvändsgata, sett ur ett barnperspektiv, med förhållandevis få fastigheter utgör en trygghet i sig, och boende längs gatan förväntas framföra sina fordon på ett respektfullt och hastighetsanpassat sätt.

Inom planområdet finns en cykelverkstad som ligger i en byggnad på kommunens mark. Hyresgästen tillika verksamhetsutövaren vill vara kvar på platsen då det är ett bra läge och lämplig hyra. Hyresgästen refererar till AB Uppsala kommuns Industrihus, Ihus och deras uppdrag att förmedla/hyra ut lokaler till företag som bedriver lager, verkstäder, butiker eller kontor.

Ihus syfte är att skapa tillväxt och utveckling för Uppsala kommun genom att ge utrymme att utvecklas. Ihus erbjuder klimatsnåla, innovativa och dynamiska fastighetslösningar till företag och offentliga aktiviteter som växer och utvecklas i Uppsala. Möjligheter finns därför för cykelverkstaden att hitta en ny och lämplig plats för sin verksamhet genom kontakt med Ihus.

Verksamhetsutövaren anser sig inte heller blivit informerad under planprocessen om vad som är på gång i området, men har dock inkommit med synpunkter under granskningstiden och är därmed berättigad att överklaga plan- och byggnadsnämndens kommande antagandebeslut. Det kan också nämnas att kungörelse om granskning av detaljplanen har varit införd i UNT, för att uppmärksamma allmänheten om vad som är på gång i området och möjlighet att lämna synpunkter under granskningstiden.

Som information kan nämnas att cykelverkstaden ligger på en mindre fastighet inom det idag planlagda området för idrottsändamål. Götenehus, som är ägare till grannfastigheten som upptar den större delen av planområdet, vill utveckla sin fastighet genom planläggning för att möjliggöra bostadsändamål. Götenehus vill också köpa den kommunalägda fastigheten där cykelverkstaden är placerad. Detta för att möjliggöra bostadsändamål genom planläggning på den fastigheten. Kommunen är villig att sälja fastigheten till Götenehus för utveckling i enlighet med översiktsplanen.

Sakägare utanför planområdet

Två personer som inte bor i närheten av området har skickat in synpunkter gällande planförslaget.

I det ena yttrandet framförs att det är positivt att kommunen planlägger nya bostäder, då befolkningen kommer att öka i framtiden och att det kommer finnas ett behov av att erbjuda kommuninvånarna attraktiva bostäder.

Det andra yttrandet behandlar i huvudsak lämpligheten för lokaliseringen av den nya bebyggelsen. De nya bostadshusen kommer ta utsikt och lugn från de befintliga bostadshusen, vilket sakägaren anser är fel av kommunen.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

När man förvärvar en fastighet som vid det specifika tillfället har fri sikt ut över exempelvis ett landskap eller ett grönområde, så är det inte säkert att det fortsättningsvis förblir så, eftersom man inte råder över den marken. Enligt översiktsplanen ligger aktuellt område inom ett Större utvecklingsområde som på olika sätt kan spela en stor roll i stadens utveckling för de Sydöstra stadsdelarna. Området ligger även inom det som benämns Stadsstråk och specifikt Sävjastråket enligt översiktsplanen. Där är syftet en sammanlänkning av staden med prioritering av byggnation vid stomlinjer för kollektivtrafik samt med fokus kring hållplatser och andra strategiska platser. Inom stadsstråksområden förväntas även en hög koncentration av bebyggelse med främst bostäder och en kontinuitet av stadslivskvaliteter och verksamheter. Det vill säga att man inom detta område får tåla att det blir en högre koncentration av bebyggelse med främst bostäder eftersom det ligger vid ett prioriterat stomlinje-stråk för kollektivtrafik.

Bilaga

Länsstyrelsens yttrande

Diariernr: PLA 2012-020217
Detaljplan för kvarteret Stjälksömmen (f.d. Sävja tennisklubb)

Stadsbyggnadsförvaltningen

Maija Tammela Arvidsson
detaljplanechef

Andreas af Trolle
Planarkitekt

Översikt över inkomna granskningsyttranden

	Datum för mottaget yttrande	
	Samråd	Andra granskningen
Myndigheter		
Kommunala lantmäterimyndigheten	2014-11-25	2021-01-14
Länsstyrelsen		2021-02-01
Sakägare och boende inom och utanför planområdet (enligt fastighetsförteckningen)		
Sakägare 1		2021-01-08
Sakägare 6		2021-01-15
Kommunala nämnder, förvaltningar med flera		
Utbildningsnämnden	2014-12-03	2021-01-14
Räddningsnämnden	2014-11-25	2020-12-28
Miljö- och hälsoskyddsnämnden		2021-01-14
Intresseföreningar och sammanslutningar		
Funktionsrätt Uppsala kommun		2021-01-15
Ledningsägare		
Uppsala Vatten och Avfall AB	2014-11-13	2021-01-11
GlobalConnect (IP-Only)		2020-12-14
Vattenfall Eldistribution AB	2014-11-13	2021-01-13
Trafik		
Trafikverket	2014-11-13	2021-01-08
Kollektivtrafikförvaltningen UL	2014-11-14	2021-01-15
Övriga		
Vattenfall AB Heat	2014-12-01	2021-01-13
Privatperson 1		2021-12-19
Privatperson 2		2020-12-16