

## § 220

# Detaljplan för del av kvarteret Bredablick KSN-2021-03376

### Beslut

Kommunstyrelsen förslår kommunfullmäktige besluta

1. **att** återremittera planen till plan- och byggnadsnämnden i syfte om att omarbeta planen så att den överensstämmer med kommunens översiktsplan och övriga relevanta strategiska planeringsunderlag beslutade av kommunfullmäktige.

### Sammanfattning

Plan- och byggnadsnämnden har den 28 april 2022, bilaga 1, överlämnat Detaljplan för del av kvarteret Bredablick, till kommunfullmäktige för antagande (diarienummer hos plan- och byggnadsnämnden: PLA 2012-020195).

Detaljplanens syfte är att möjliggöra komplettering med ett flerbostadshus inom kvarteret Bredablick. Detaljplanen möjliggör cirka 50 lägenheter som avses att uppföras som bostadsrätter. Planen syftar även till att säkerställa att byggnaden utformas med en hög arkitektonisk kvalitet med hänsyn till planområdets läge inom den centrala staden och inom riksintresseområdet för kulturmiljövården Uppsala stad.

Byggnadens skala, med en totalhöjd motsvarande 10 våningar inåt kvarterets gårdsrum, avviker från översiktsplanen avseende kvartersstadens traditionella höjdskala. Detaljplanen ska därför antas av kommunfullmäktige.

### Beslutsunderlag

- Protokollsutdrag kommunstyrelsens arbetsutskott 2022-09-20 § 257
- Tjänsteskrivelse daterad 17 juni 2022
- Bilaga 1, Protokollsutdrag från plan- och byggnadsnämndens sammanträde den 22 april 2022
- Bilaga 2, Planbeskrivning, arbetsmaterial
- Bilaga 3, Plankarta, arbetsmaterial

Kommunstyrelsen  
ProtokollsutdragDatum:  
2022-09-28

- Bilaga 4, Samrådsredogörelse 1
- Bilaga 5, Granskningsutlåtande 1
- Bilaga 6, Granskningsutlåtande 2
- Bilaga 7, Trafikutredning
- Bilaga 8, Protokollsutdrag från plan- och byggnadsnämndens sammanträde den 13 juni 2013

### Yrkanden

Rickard Malmström (MP), Erik Pelling (S), Tobias Smedberg (V) Mohamad Hassan (L) och Simon Alm (-) yrkar att föreslå kommunfullmäktige att återremittera planen till plan- och byggnadsnämnden i syfte om att omarbota planen så att den överensstämmer med kommunens översiktsplan och övriga relevanta strategiska planeringsunderlag beslutade av kommunfullmäktige.

Fredrik Ahlstedt (M), Therez Almerfors (M) och Jonas Segersam (KD) yrkar avslag på Rickard Malmström (MP) med fleras yrkande och yrkar att ärendet ska avgöras idag.

### Beslutsgång

Ordföranden ställer Rickard Malmström (MP) med fleras yrkande om återremiss mot Fredrik Ahlstedt (M) med fleras yrkande om att avgöra ärendet idag och finner att kommunstyrelsen bifaller Rickard Malmströms (MP) yrkande.

### Reservationer

Fredrik Ahlstedt (M), Therez Almerfors (M), Mats Gyllander (M) och Jonas Segersam (KD) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande och med följande motivering:

*I föreliggande ärende har Inpress AB och HSB Kungsblick AB ett förslag på byggnation i kvarteret Bredablick. Detaljplan för byggnationen har två gånger antagits av Plan och Byggnadsnämnden i Uppsala kommun, 2013 och nu 2022. Första gången överklagades beslutet och prövades på allra högsta nivå, av Regeringen, vilken godkände detaljplanen. Anledningen att ärendet därefter togs upp till förnyad prövning i Uppsala kommun var att länsstyrelsen konstaterade att Uppsala kommun gjort formella fel i handläggningen första gången.*

*Man kan ha åsikter om innehållet i planen, men vi anser att det är usel näringslivspolitik när man behandlar aktörer som vill bidra till fler bostäder i Uppsala på det här sättet. Det är inte konstigt att Uppsala kommun sjunker som en sten i näringslivsranking. Om man ansett att planen var undermålig så borde man inte antagit den, varken 2013, eller 2022.*

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Kommunstyrelsen  
ProtokollsutdragDatum:  
2022-09-28

*Men det är först nu, när ärendet kommer upp på kommunstyrelsen som minoritetsstyret lyfter betänkligheter mot förslaget. Det är varken konsistent, företagervänligt eller stärker bilden av Uppsala kommun som pålitlig samarbetspart.*

*Vi yrkade därför på att ärendet bör avgöras av kommunfullmäktige i enlighet med plan- och byggnadsnämndens förslag, och inte ännu en gång återremitteras.*

### **Särskilda yttranden**

Tobias Smedberg (V) anmäler följande särskilda yttrande:

*Påverkan som förslaget kan väntas ha på den intilliggande skola har inte lösts på ett tillfredsställande sätt. Vänsterpartiet tycker att förslaget behöver omarbetas och ska återremitteras till ett samrådsförfarande. Vi stödjer därför Mittenstyrets yrkande som innebär att ärendet i ett senare skede kommer gå ut på samråd. Detta för att bättre fånga in skolans och elevernas synpunkter.*

Simon Alm (-) anmäler följande särskilda yttrande:

*Med en bygghöjd på motsvarande 10 våningar kan undertecknad inte stödja denna förtätningsplan. Om det finns insikt i att man vill ändra för att göra denna detaljplan mer rimlig stödjer undertecknad det, och om inte annat kan ärendet avslås.*

Jonas Petersson (C) anmäler följande särskilda yttrande:

*Centerpartiet anser att Plan- och byggnadsnämndens förslag till beslut skall följas, att anta detaljplan för del av kvarteret Bredablick.*

Kent Kumpula (SD) anmäler följande särskilda yttrande:

*Byggnationen av ett tiovåningshus innebär ytterligare förtätning av Uppsala stad, något vi är emot som parti. Vi vill inte ha en storstad med Stockholmskaraktär och ser fram emot en ny detaljplanering med lägre bygghöjder. Däremot är ärendet sorgligt dåligt hanterat, det ska inte behöva ta såhär lång tid.*

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

## § 257

# Detaljplan för del av kvarteret Bredablick KSN-2021-03376

### Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

1. **att** återremittera ärendet till plan- och byggnadsnämnden så att den kan utformas i linje med gällande översiktsplan och trafik- och mobilitetsplan.

### Sammanfattning

Plan- och byggnadsnämnden har den 28 april 2022, bilaga 1, överlämnat Detaljplan för del av kvarteret Bredablick, till kommunfullmäktige för antagande (diarienummer hos plan- och byggnadsnämnden: PLA 2012-020195).

Detaljplanens syfte är att möjliggöra komplettering med ett flerbostadshus inom kvarteret Bredablick. Detaljplanen möjliggör cirka 50 lägenheter som avses att uppföras som bostadsrätter. Planen syftar även till att säkerställa att byggnaden utformas med en hög arkitektonisk kvalitet med hänsyn till planområdets läge inom den centrala staden och inom riksintresseområdet för kulturmiljövården Uppsala stad.

Byggnadens skala, med en totalhöjd motsvarande 10 våningar inåt kvarterets gårdsrum, avviker från översiktsplanen avseende kvartersstadens traditionella höjdskala. Detaljplanen ska därför antas av kommunfullmäktige.

### Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 17 juni 2022
- Bilaga 1, Protokollsutdrag från plan- och byggnadsnämndens sammanträde den 22 april 2022
- Bilaga 2, Planbeskrivning, arbetsmaterial
- Bilaga 3, Plankarta, arbetsmaterial
- Bilaga 4, Samrådsredogörelse 1
- Bilaga 5, Granskningsutlåtande 1
- Bilaga 6, Granskningsutlåtande 2

- Bilaga 7, Trafikutredning
- Bilaga 8, Protokollsutdrag från plan- och byggnadsnämndens sammanträde den 13 juni 2013

### **Yrkanden**

Rickard Malmström (MP) och Erik Pelling (S) yrkar på att återremittera ärendet till plan- och byggnadsnämnden så att den kan utformas i linje med gällande översiktsplan och trafik- och mobilitetsplan.

Tobias Smedberg (V) yrkar på att återremittera ärendet till plan- och byggnadsnämnden för att genomföra ett nytt samrådsförfarande.

Fredrik Ahlstedt (M), Jonas Petersson (C) och Jonas Segersam (KF) yrkar avslag på Rickard Malmströms (MP) med fleras respektive Tobias Smedbergs (V) respektive återremissyrkanden.

### **Beslutsgång**

Ordföranden ställer först yrkandena om återremiss mot avslag.

Votering begärs och genomförs.

Rösta JA för att återremittera ärendet, rösta NEJ för att avgöra ärendet idag.

JA-röster avger:

Erik Pelling (S), Mohamad Hassan (L), Linda Eskilsson (MP), Rickard Malmström (MP) och Tobias Smedberg (V).

NEJ-röster avger:

Fredrik Ahlstedt (M), Jonas Petersson (C) och Jonas Segersam (KD).

Med 5 JA-röster och 3 NEJ-röster har arbetsutskottet bifallit yrkandet om återremiss.

Ordföranden ställer därefter Rickard Malmströms (MP) med fleras motivering till återremiss mot Tobias Smedbergs (V) motivering till återremiss.

Votering begärs och genomförs.

Rösta JA för att bifalla Rickard Malmströms (MP) med fleras motivering, rösta NEJ för att bifalla Tobias Smedbergs (V) motivering.

JA-röster avger:

Erik Pelling (S), Mohamad Hassan (L), Linda Eskilsson (MP) och Rickard Malmström (MP).

Kommunstyrelsens arbetsutskott  
**Protokoll**

Datum:  
2022-09-20

NEJ-röster avger:

Fredrik Ahlstedt (M), Jonas Petersson (C), Jonas Segersam (KD) och Tobias Smedberg (V).

Med 4JA-röster och 4 NEJ-röster har ordföranden utslagsröst. Arbetsutskottet bifaller därmed Rickard Malmströms (MP) med fleras motivering till återremiss.

### **Reservationer**

Fredrik Ahlstedt (M), Jonas Petersson (C) och Jonas Segersam (KF) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande.

### **Särskilt yttrande**

Rickard Malmström (MP) och Erik Pelling (S) anmäler följande särskilda yttrande:  
*Uppsala kommun har länge varit lojal de planeringsinriktningar som ges av kommunens översiktsplanering, en planeringsinriktning som fastställs av kommunfullmäktige genom demokratiska processer. Detta har över tid skapat förutsägbarhet och transparens i planeringsprocesserna. Det har i ärendet inte framkommit några skäl som motiverar till avsteg från nu gällande översiktsplan.*

Stadsbyggnadsförvaltningen  
**Tjänsteskrivelse till Kommunfullmäktige**

Datum:  
2022-06-17

Diarienummer:  
KSN-2021-03376

Handläggare:  
Nina Pisto-Forsberg

## Detaljplan för del av kvarteret Bredablick

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. **att** anta Detaljplan för del av kvarteret Bredablick enligt ärendets **bilaga 3** och **4**.

### Ärendet

Plan- och byggnadsnämnden har den 28 april 2022, bilaga 1, överlämnat Detaljplan för del av kvarteret Bredablick, till kommunfullmäktige för antagande (diarienummer hos plan- och byggnadsnämnden: PLA 2012-020195).

Detaljplanens syfte är att möjliggöra komplettering med ett flerbostadshus inom kvarteret Bredablick. Detaljplanen möjliggör cirka 50 lägenheter som avses att uppföras som bostadsrätter. Planen syftar även till att säkerställa att byggnaden utformas med en hög arkitektonisk kvalitet med hänsyn till planområdets läge inom den centrala staden och inom riksintresseområdet för kulturmiljövården Uppsala stad.

Byggnadens skala, med en totalhöjd motsvarande 10 våningar inåt kvarterets gårdsrum, avviker från översiktsplanen avseende kvartersstadens traditionella höjdskala. Detaljplanen ska därför antas av kommunfullmäktige.

### Beredning

Ärendet har beretts av stadsbyggnadsförvaltningen.

Bamperspektivet har beaktats genom lämpliga och bilfria vistelseytor vid bostäder och inom skolgården. En trafikutredning har tagits fram som visar på trafiksäkerhetshöjande åtgärder inom Skolgatan.

Näringslivsperspektivet har beaktats genom att planen möjliggör markanvändningstyp *centrum*, vilket ger möjlighet för företag inom bland annat handel, service och kontor

att etablera sig. Planen säkerställer dessutom att lokaler för publik verksamhet anläggs inom entréplan mot Kungsgatan.

Jämställdhetsperspektivet bedöms inte vara relevant med det föreliggande förslaget till beslut.

### **Föredragning**

Planens syfte och innehåll framgår av planbeskrivningen, bilaga 2, och plankartan, bilaga 3.

Detaljplanen för del av kvarteret Bredablick antogs av plan- och byggnadsnämnden i december 2014 § 527. Länsstyrelsen beslutade i december 2018 att upphäva plan- och byggnadsnämndens beslut. Skälet för upphävandet var att kommunen i sin handläggning inte hade motiverat planens avvikelse från översiktsplanen samt att avvikelsen inte hade framgått i kungörelsen inför granskning. Eftersom avvikelsen från översiktsplanen var att betrakta som principiell skulle detaljplanen också ha antagits av kommunfullmäktige.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömde att planprocessen kunde återupptas, men att detaljplanen behövde ställas ut för ny granskning mot bakgrund av länsstyrelsens prövning. Detaljplanen behövde även revideras utifrån förändrade förutsättningar sedan den antogs 2014. Dessa innefattar bland annat en ny översiktsplan och innerstadsstrategi.

De största förändringarna mellan den nya och den tidigare översiktsplanen, med avseende på innerstaden, är att siktlinjer som ska bevaras har tydliggjorts, och att översiktsplanen är mer restriktiv till höga hus i förhållande till stadens märkesbyggnader och riksintresset för kulturmiljövården Uppsala stad.

Detaljplanen har varit ute på granskning för andra gången under vintern 2021. Under granskningstiden inkom 30 yttranden som i huvudsak berörde byggnadshöjd, boendemiljö, barnkonsekvenser, trafiksäkerhet och störningar under byggtiden. Ett yttrande från Uppsala estetiska gymnasium, inklusive 264 namnunderskrifter, inlämnades även efter remisstidens utgång och har beaktats.

För att tillmötesgå synpunkter från Uppsala kommun Skolfastigheter AB om trafiksäkerheten för eleverna på skolan i kvarteret, har en ny angöringslösning tagits fram.

Planförslaget har efter granskningomgång två kompletterats med en trafikutredning, ny lösning för avfallshämtning och en utvecklad beskrivning av barnkonsekvenser. Utöver detta har mindre redaktionella ändringar gjorts i planbeskrivningen och plankartan.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Ett exploateringsavtal har tecknats mellan kommunstyrelsen och exploatören. Avtalet reglerar bland annat exploatörens kostnadsansvar för trafiksäkerhetshöjande åtgärder såsom ny gatubeläggning, plattläggning av trottoar, kantstensjustering samt tydlig skyltning och målning. Den aktuella delen av Skolgatan föreslås regleras om till cykelgata där biltrafik sker på cyklandes villkor. Förslaget om cykelgata måste utredas vidare i kommande projekteringskede, och eventuella merkostnader bekostas av exploatören.



ordningställandet av allmän plats uppskattas kosta 800 000 kronor och exploatören betalar faktisk kostnad. Med anledning av gatans befintliga skick, har överenskommit att om åtgärder på allmän plats enligt exploateringsavtalet sammanfaller i tid med åtgärder enligt kommunens beläggningsprogram, ska kostnaderna fördelas efter skälighet mellan kommunen och exploatören.

### **Beslutsunderlag**

- Tjänsteskrivelse daterad 17 juni 2022
- Bilaga 1, Protokollsutdrag från plan- och byggnadsnämndens sammanträde den 22 april 2022
- Bilaga 2, Planbeskrivning, arbetsmaterial
- Bilaga 3, Plankarta, arbetsmaterial
- Bilaga 4, Samrådsredogörelse 1
- Bilaga 5, Granskningsutlåtande 1
- Bilaga 6, Granskningsutlåtande 2
- Bilaga 7, Trafikutredning
- Bilaga 8, Protokollsutdrag från plan- och byggnadsnämndens sammanträde den 13 juni 2013

Stadsledningskontoret

Joachim Danielsson

Stadsdirektör

Stadsbyggnadsförvaltningen

Christian Blomberg

Stadsbyggnadsdirektör

Plan- och byggnadsnämnden  
**Protokoll**

Datum:  
2022-04-28

## **Plan- och byggnadsnämndens protokoll torsdagen den 28 april 2022**

### **Plats och tid**

Stadshuset, KS-salen, klockan 15:00-18:42  
ajournering klockan 16.20-16.40

### **Paragrafer**

60-91

### **Justering**

Uppsala kommun använder sig av en avancerad elektronisk underskrift för justering av beslutsprotokoll. Denna återfinns på protokollets sista sida.

Plan- och byggnadsnämnden  
**Protokoll**

Datum:  
2022-04-28

## Närvarande

### Beslutande

Ylva Stadell (S), ordf.  
Anders A Aronsson (L), 1:e vice ordf.  
Therez Almerfors (M), 2:e vice ordf.  
Ingela Ekrelius (V)  
Erik Dagnesjö (S)  
Kia Solid (S)  
Peter Burman (S)  
Lars Friberg (MP)  
Lars Tufvesson (M)  
Victor Zhao-Jansson (C)  
Sten Sundeman (M)  
Magne Björklund (V) §§ 60-87  
Kerstin Lundberg (MP) §§ 88-91  
Peter Bytar (SD)

### Ej tjänstgörande ersättare

Kerstin Lundberg (MP)  
Lars-Gunnar Sjö (M)  
Anders Dahlin (C)

### Övriga närvarande

Anna Axelsson, biträdande stadsbyggnadsdirektör, Pernilla Hessling, Maija Tammela Arvidsson, enhetschef, Jenny Björnström, områdeschef, Sara-Carin Öhman, nämndsekreterare, föredragande handläggare.

### Närvarorätt

Jesper Ljung Holm och Amanda Docherty beviljades närvarorätt på dagens sammanträde.

## § 85

### Detaljplan för Kvarteret Bredablick, del av Dragarbrunn 5:1

#### PLA 2012-020195

##### Beslut

Plan- och byggnadsnämnden beslutar

1. **att** godkänna förslaget till detaljplan och utlåtandet daterat 2022-04-04 för Detaljplan för Kvarteret Bredablick, del av, samt
2. **att** skicka detaljplanen vidare till kommunfullmäktige för antagande.

##### Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra komplettering med ett flerbostadshus inom kvarteret Bredablick. Planen syftar även till att säkerställa att byggnaden utformas med en hög arkitektonisk kvalitet med hänsyn till planområdets läge inom den centrala staden och inom riksintresseområdet för kulturmiljö.

Detaljplanen styr att byggnadens bottenvåning som vänder sig mot Kungsgatan ska användas för centrumändamål med publik karaktär. Inåt kvarterets gårdsrum medges en totalhöjd som motsvarar tio våningar. Med hänsyn till gatumotivet längs Kungsgatan trappas byggnaden sedan ned till fyra våningar vilket motsvarar anslutande byggnadsskala.

Detaljplanen för del av kvarteret Bredablick antogs av plan- och byggnadsnämnden i december 2014. Länsstyrelsen beslutade den i december 2018 att upphäva plan- och byggnadsnämndens beslut. Skälet för upphävandet var att kommunen i sin handläggning inte hade motiverat planens avvikelser från översiktsplanen samt avvikelserna inte hade framgått i kungörelsen inför granskning. Eftersom avvikelserna från översiktsplanen var att betrakta som principiell skulle detaljplanen också ha antagits av kommunfullmäktige.

Detaljplanen styr att byggnadens bottenvåning som vänder sig mot Kungsgatan ska användas för centrumändamål med publik karaktär. Inåt kvarterets gårdsrum medges en totalhöjd som motsvarar tio våningar. Med hänsyn till gatumotivet längs Kungsgatan trappas byggnaden sedan ned till fyra våningar vilket motsvarar anslutande byggnadsskala.

Detaljplanen har varit ute på granskning 2 under vintern 2021. Under granskningstiden inkom 30 yttranden som i huvudsak berörde byggnadshöjd, boendemiljö, barnkonsekvenser, trafiksäkerhet och störningar under byggtid. Ett

Plan- och byggnadsnämnden  
**Protokoll**

Datum:  
2022-04-28

yttrande från Uppsala estetiska gymnasium, inklusive 264 namnunderskrifter inlämnades även efter remisstidens utgång.

Planförslaget har efter granskning 2 kompletterats med en trafikutredning, ny lösning för avfallshämtning och en utvecklad beskrivning av barnkonsekvenser.

Planförslaget avviker från översiktsplanen avseende kvartersstadens traditionella höjdskala.

### **Beslutsunderlag**

- Tjänsteskrivelse daterad 4 april 2022.
- Bilaga 1, Planbeskrivning
- Bilaga 2, Plankarta, arbetsmaterial
- Bilaga 3, Granskningsutlåtande 2
- Bilaga 4, Trafikutredning

Arbetsutskottet har utan eget ställningstagande överlämnat ärendet till nämnden.

Föredragning an Nina Pisto-Forsberg.

### **Yrkanden**

Magne Björklund m.fl. (V) yrkar i första hand  
*att ärendet återremitteras för att omarbета förslaget*

i andra hand  
*att ärendet avslås.*

Ylva Stadell m.fl. (S) yrkar avslag på Magne Björklunds m.fl. (V) yrkande om återremiss och bifall till liggande förslag.

Lars Friberg (MP) och Anders A Aronsson (L) yrkar bifall till liggande förslag.

Peter Bytar (SD) yrkar avslag.

### **Beslutsgång**

Ordföranden ställer Magne Björklunds m.fl. (V) yrkande om återremiss mot avslag och finner att nämnden beslutar att ärendet ska avgöras idag.

Därefter ställer ordföranden liggande förslag mot Peter Bytars (SD) yrkande om avslag och finner att nämnden beslutar i enlighet med liggande förslag.

### **Reservationer**

Magne Björklund m.fl. (V) reserverar sig till förmån för eget yrkande.

Peter Bytar (SD) reserverar sig till förmån för eget yrkande och med hänvisning till byggnadens höjd.

Plan- och byggnadsnämnden  
**Protokoll**

Datum:  
2022-04-28

### **Särskilt yttrande**

Lars Friberg (MP) anmäler följande särskilda yttrande:

*Miljöpartiets ståndpunkt är att vi kan godkänna byggandet av ett hus i kvarteret Bredablick men att förslaget bör kompletteras med en förbättrad trafiklösning.*

*Trafikstråket på Skolgatan är starkt trafikerat av cyklister och gångtrafikanter.*

*En bilutfart mot Skolgatan medför en försämrad trafiksituation.*

*Miljöpartiet förordar att en förbättrad trafiklösning tas fram vilket säkerställer säkrare trafikmiljö för oskyddade trafikanter. Detta bör inkludera en mindre skarp kurva mellan Skolgatan och G/C vägen parallellt med järnvägen. Alternativet att sänka P-talet ytterligare för att helt frångå källarparkeringen under fastigheten bör också utredas.*

### **Expediering**

*Protokollet expedieras till*

- HSB Kungsblick AB
- Akten

# Elektroniska underskrifter

## Det här dokumentet har skrivits under elektroniskt av en eller flera personer

Detta dokument med sina elektroniska underskrifter gäller som självständig handling och uppfyller krav på avancerade elektroniska underskrifter enligt eIDAS-förordningen. Varje underskrift kan valideras med en PDF-läsare med stöd för signaturvalidering eller via valideringstjänsten på [sign.uppsala.se](http://sign.uppsala.se). Där återfinns även information om hur du installerar det utfärdarcertifikat som krävs för att PDF-läsaren ska kunna validera alla delar av underskriften.

Om dokumentet skrivs ut på papper, eller om dokumentet 'skrivs ut' till ett nytt PDF-dokument, följer de elektroniska underskrifterna inte med. Endast det elektroniskt underskrivna originaldokumentet går att validera.

### Underskrift 1

Namn: Therez Almerfors  
Identifieringsmetod: E-legitimation  
Organisation: Uppsala kommun  
Befattning: Kommunalråd \ (M\  
Datum och tid: 2022-05-04 12:53:23 UTC  
Transaktions-ID: 161ecc14d3a24b79b5a7efd469f085ad

### Underskrift 2

Namn: Ylva Stadell  
Identifieringsmetod: E-legitimation  
Datum och tid: 2022-05-04 17:47:13 UTC  
Transaktions-ID: 7d930cb0be19434c8a3520304b43c119

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:  
PLA 2012-020195  
KLK 2021-03376

Handläggare:  
Nina Pisto-Forsberg

# Planbeskrivning

## Detaljplan för kv. Bredablick

Normalt planförfarande



1 illustrationen visar hur den föreslagna byggnaden, i mitten, kan se ut mot Kungsgatan.

ANTAGANDEHANDLING



# Innehåll

Inledning.....	4
Sammanfattning av planförslaget.....	4
Läsanvisningar .....	4
Handlingar .....	5
Antagandehandlingar .....	5
Tidigare ställningstagande.....	6
Översiktsplan .....	6
Innerstadsstrategin .....	7
Arkitektur Uppsala.....	7
Detaljplaner.....	8
Planens innehåll.....	9
Planens syfte .....	9
Planens huvuddrag.....	9
Planområdet .....	9
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning .....	11
Park och natur.....	18
Offentlig och kommersiell service.....	21
Trafik och tillgänglighet.....	21
Mark och geoteknik .....	27
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten.....	28
Hälsa och säkerhet .....	30
Teknisk försörjning.....	36
Planbestämmelser.....	37
Användning av mark och vatten.....	37
Planens genomförande.....	40
Organisatoriska åtgärder .....	40
Fastighetsrättsliga åtgärder.....	41
Ekonomiska åtgärder .....	43
Tekniska åtgärder.....	43
Planens konsekvenser .....	45
Miljöbedömning enligt miljöbalkens 6 kapitel .....	45
Behovsbedömning .....	45
Stadsbild och kulturmiljö.....	46
Mark och vatten .....	50
Hälsa och säkerhet .....	50
Sociala aspekter.....	54

Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken .....	56
Översiktsplanen .....	56
Miljöbalken.....	57
Medverkande.....	58

# Inledning

## Sammanfattning av planförslaget

Detaljplanens syfte är att möjliggöra komplettering med ett flerbostadshus inom kvarteret Bredablick. Detaljplanen medger förutom bostäder även centrumändamål i eftersträvan av ett effektivt markutnyttjande och ett flexibelt innehåll i bebyggelsen.

Planen syftar även till att säkerställa att byggnaden utformas med en hög arkitektonisk kvalitet med hänsyn till planområdets läge inom den centrala staden och inom riksintresseområdet för kulturmiljö.

Detaljplanen styr att byggnadens bottenvåning som vänder sig mot Kungsgatan ska användas för centrumändamål med publik karaktär i syfte att stärka centrum - karaktären och gaturummet.

Detaljplanen medger en högre exploatering än omgivande bebyggelse. Inåt kvarterets gårdsrum medges en totalhöjd som motsvarar tio våningar. Med hänsyn till gatumotivet längs Kungsgatan trappas byggnaden sedan ned till en höjd som motsvarar anslutande byggnadsskala i tre till fyra våningar.

## Läsanvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som t ex ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras m.m. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovsprövning.

Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

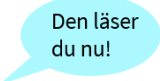
Detaljplanen har handlagts med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2012-04-19.

# Handlingar

## Antagandehandlingar

### Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande 2, webbversion
- Granskningsutlåtande 2, fullständig version\*



Den läser  
du nu!

### Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning\*
- Ljudprojektering, Åkerlöf Hallin Akustik, 2021-09-22
- Trafikbullerutredning, Åkerlöf Hallin Akustik, 2014-11-18, 2017-08-25, rev 2019-10-21
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Geosigma, 2013-05-08
- Geoteknisk utredning, Geosigma, 2013-05-15
- Geotekniskt utlåtande, Geosigma, 2014-06-04
- Solstudier, mark och fasad, 2021-09-16, Fidjeland och Partners Arkitekter AB.
- Dagsljussimulering, 2019-10-31, WSP
- Dagsljusanalys, VSC, 2021-10-08
- Luftkvalitetsutredning, SLB-analys, 2021-06-24
- Dagvattenutredning, WSP, 2021-06-24
- Trafikutredning, Iterio, 2022-03-24

Handlingar markerade med \* finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

# Tidigare ställningstagande

## Översiktsplan

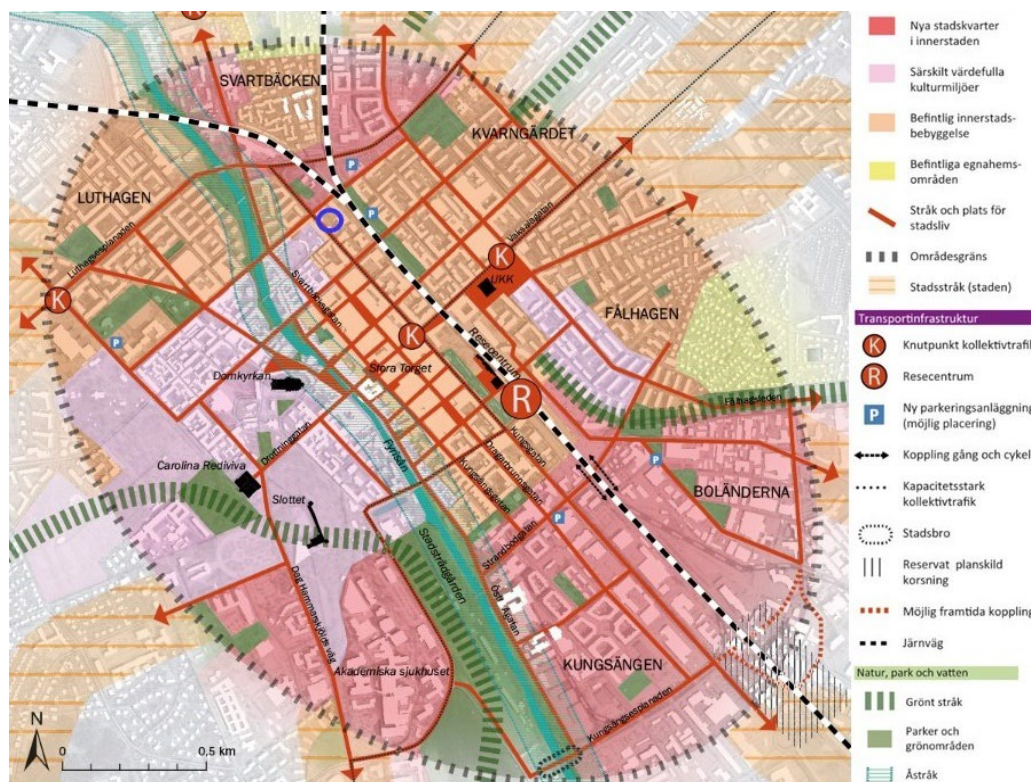
### Inriktning för innerstaden

I översiktsplanen för Uppsala 2016 är planområdet en del av innerstaden. Innerstaden är en regional knutpunkt och mötesplats samt en identitetsbärande kärna i staden och kommunen.

Inriktningen är att förändringar av innerstadsbebyggelsen ska ge kompletterande värden och bidra till en blandad stadsmiljö med ökat utrymme för bostäder, handel och verksamheter. De ska också bidra till bättre förutsättningar för ett ökat stadsliv med hög kvalitet i stadsmiljö. Möjligheten till tillägg och påbyggnader ska beaktas där så är lämpligt samtidigt som relationen till befintliga hushöjder behandlas respektfullt. Även värdefulla siktsektioner ska beaktas och respekteras.

Kungsgatan är i översiktsplanen utpekad som ett stråk för stadsliv. Vid nybyggnation och ändringar längs med stråk och platser för stadsliv ska bottenvåningar användas för handel och andra verksamheter som gynnar stadsliv.

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården, C40 A Uppsala stads och inom kommunalt kulturmiljöområde U20.



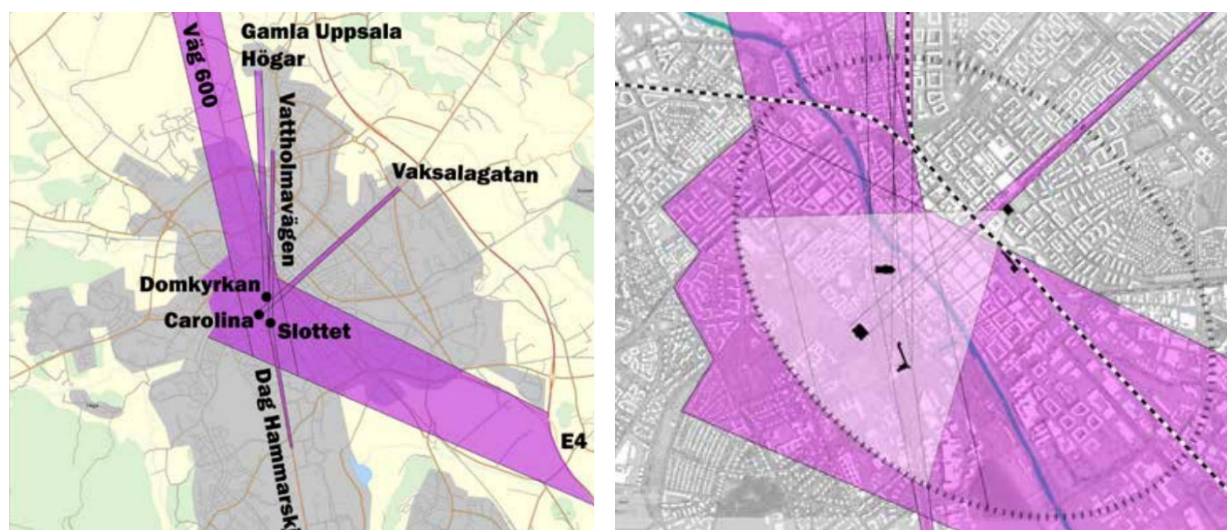
2 Utdrag från översiktsplanen (2016). Planområdets ungefärliga läge är markerat med blå cirkel.

## Innerstadsstrategin

Innerstadsstrategin är ett kommunalt styrdokument som kopplar till Uppsala kommuns översiktsplan. Den syftar till att ge en mer fördjupad och detaljerad vägledning för utvecklingen i innerstaden. Visionen är att skapa ett levande centrum i mänsklig skala. Ett livligt handelscentrum blir hela Uppsalas knutpunkt, finrum och mest tillgängliga plats för alla stadens invånare och besökare. Blandstaden ska värnas, med inslag av arbetsplatser i bostadskvarteren, och lokaler för verksamheter i bottenvåningen.

I innerstadsstrategin betonas vikten av att värna om och respektera stadens siluett, stadsbild och siktlinjer. Vid förändringar i innerstaden ska befintliga hushöjder och värdefulla siktlinjer respekteras. Nya tillägg i bebyggelsen får inte nå över slottets sockel. Ny bebyggelse ska utgå ifrån en väl genomarbetat sikt- och stadsbildsstudie.

Den byggda miljön ska utarbetas efter väl definierade arkitektoniska visioner. Ny arkitektur ska möta befintlig bebyggelse medvetet med en tydlig idé. Kvarteret Bredablick ingår inom ett område där förändringar och tillägg i den befintliga innerstadsmiljön ska bidra till ett ökat stadsliv och högre kvalitet i stadsmiljön.



3 Siktsektorer från stadens ytterområden i riktning mot slottet, domkyrkan och Carolina Rediviva. Texten i kartan visar varifrån de olika sektorsektererna huvudsakligen kan upplevas. Vit siktsektor från UKK.

## Arkitektur Uppsala

*Arkitektur Uppsala* är en arkitekturpolicy med målet att ge alla aktörer gemensamma riktlinjer och en plattform för den arkitektoniskt kvalitativa stadsutvecklingen i Uppsala. Policyn antogs av kommunfullmäktige i januari 2017.

Övergripande anger policyn att arkitekturen i Uppsala ska kännetecknas av hög kvalitet och väl genomtänkt förhållningssätt. Den byggda miljön ska utformas utifrån väl definierade arkitektoniska visioner. Byggnader, gator, parker och torg ska ses i sitt sammanhang och utformas med ett tydligt förhållningssätt till den mänskliga skalan.

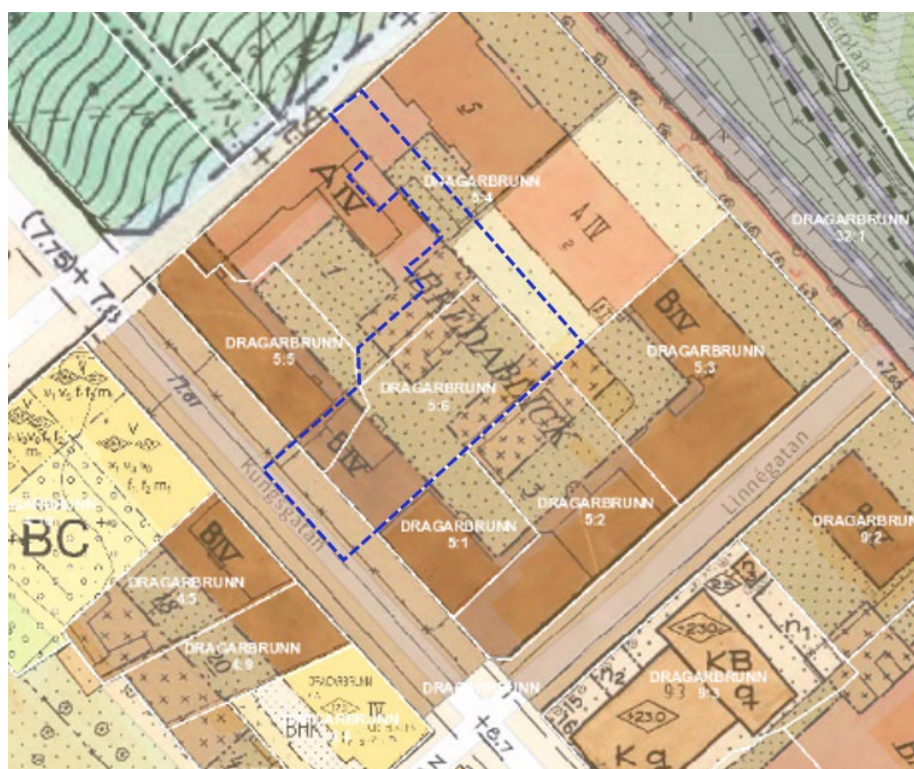
Höga hus ska kunna motiveras utifrån ett verkligt behov och en analys av vad de kan tillföra till stadsmiljön och stadssiluetten och endast projekt av särskilt hög arkitektonisk kvalitet och som reellt tillför nya och stora värden ska kunna prövas i centrala Uppsala.

Gröna miljöer ska utformas med hög kvalitet. Gårdsmiljöer ska utformas med stor omsorg.

## Detaljplaner

Detaljplanen ersätter delar av:

- *Stadsplan för trakten kring Järnbrogatan*, laga kraft 1938-12-02, akt 0380-65 B. Detaljplanen tillåter användningen B, bostäder, ut mot Kungsgatan och användningen A, allmänt ändamål, mot Skolgatan. Bebyggelsen tillåts uppgå till fyra våningar. Byggrätten begränsas in mot gården med prickmark (marken får inte bebyggas) och korsmark (marken får endast förses med komplementbyggnad). En mindre del allmän plats reglerad som GATA ersätts av den nya detaljplanen. Området ingår endast på grund av administrativa skäl och berörs inte av någon förändring.
- *Ändrad stadsplan för del av kvarteret Bredablick*, PL lagakraft 1945-09-21, akt 0380-32/B21 B. Detaljplanen tillåter användningen A, allmänt ändamål, i fyra våningar. In mot gården begränsas byggrätten med prickmark (marken får inte bebyggas).



4 Planmosaik med gällande detaljplaner. Planområdet för kvarteret Bredablick markerat med blått.

# Planens innehåll

## Planens syfte

Detaljplanen syftar till att komplettera kvarteret Bredablick med ett flerbostadshus. Detaljplanen ska även medge att byggnaden kan användas för centrumändamål i syfte att möjliggöra ett effektivt markutnyttjande och ett flexibelt innehåll i bebyggelsen. Detaljplanen syftar även till att säkerställa att byggnaden utformas med hög arkitektonisk kvalitet med hänsyn till planområdets läge inom den centrala staden och inom riksintresseområdet för kulturmiljö.

## Planens huvuddrag

Kvarteret Bredablick utgör idag ett rutnätskvarter bestående av ungefär lika delar bostäder som verksamheter i form av kontor och skolverksamhet. Bebyggelsen i kvarteret härstammar från olika epoker. Mellan två huskroppar mot Kungsgatan finns i dag en öppning i form av en outnyttjad byggrätt för bostäder i fyra våningar.

Detaljplanen medger en utökning av den befintliga byggrätten. Utökningen möjliggör ett lamellhus med en byggnadshöjd motsvarande tio våningar in mot kvarterets gårdsrum. Mot Kungsgatan trappas byggnadshöjden gradvis ned till fyra våningar och möter den befintliga byggnadsskalan i gaturummet.

Detaljplanen reglerar användningen för den nya byggnaden till bostäder (B) och centrum (C). Den planerade byggnaden upptar huvuddelen av fastigheten Dragarbrunn 5:6 och kan rymma totalt cirka 5 700 m<sup>2</sup> bruttoarea med cirka 50 lägenheter.

Detaljplanen styr att byggnadens bottenvåning som vänder sig mot Kungsgatan ska användas för centrumändamål med publik karaktär i syfte att stärka centrumkaraktären och gaturummet.

Byggnaden ska utformas med en hög arkitektonisk kvalitet. Det innebär att byggnaden ska vara medvetet gestaltad med hänsyn till det centrala läget, anslutande byggnader med högt kulturhistorisk värde samt planområdets läge inom riksintresset för kulturmiljö.

Parkering till byggnaden planeras i ett underjordiskt garage. En viktig del i planen är att säkerställa en säker infart till garaget via anslutande skolfastighet. Genomförandet av detaljplanen förutsätter samutnyttjande och upprustning av anslutande bostadsgård respektive skolgård.

## Planområdet

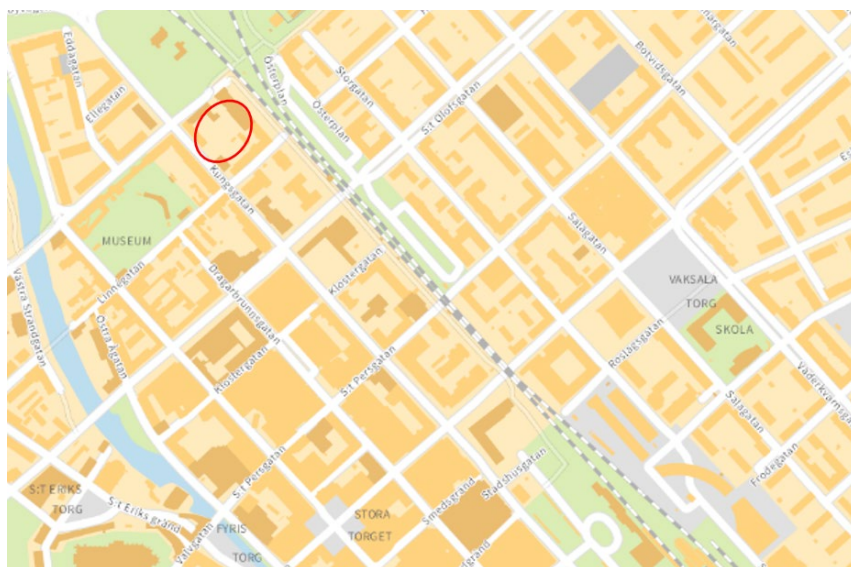
### Geografiskt läge och areal

Planområdet är beläget inom kvarteret Bredablick i den centrala delen av staden, cirka 600 meter nordväst om resecentrum. Kvarteret avgränsas av Kungsgatan, Skolgatan och Linnégatan. Kvarterets norra del angränsar till järnvägen. På andra sidan Skolgatan angränsar Mikaelsskyrkan med omgivande park.



Planområdet omfattar fastigheten Dragarbrunn 5:6 som ägs gemensamt av InPress AB och HSB Produktion AB genom bolaget Kungsblick AB. Inom planområdet ingår även en del av fastigheten Dragarbrunn 5:4 som ägs av Uppsala Kommun Skolfastigheter AB, samt en del av fastigheten Dragarbrunn 5:5 som ägs av Aktiebolaget Uppsala Dragarbrunn 5:5. En liten bit kommunägd gatemark inom fastigheten Dragarbrunn 1:2 ingår också i planen.

Planområdet omfattar 1 960 kvadratmeter.



5 Orienteringskarta över planområdets läge i staden. Planområdet markerat med röd cirkel.



6 Flygfoto som visar planområdet samt fastighetsindelning inom kvarteret Bredablick.

## Allmän områdesbeskrivning

Kvarteret Bredablick ligger i den nordvästra delen av stadens centrum där förekomsten av handelslokaler i gatuhusens bottenvåningar börjar tunnas ut. Gatumiljön präglas dock, framförallt utmed Kungsgatan, av intensiv busstrafik och många fotgängare och cyklister i rörelse. I omgivande kvarter längs Kungsgatan har förändringar och förtätningsprojekt med nya tillkommande flerbostadshus ägt rum under de senaste åren. Detta har ökat antalet boende och förändrat karaktären av närområdet.

Kvarteret Bredablick utgör idag ett rutnätskvarter med bebyggelse som härstammar från olika epoker. Kvarteret består av sex fastigheter varav tre utgörs av bostadshus och två utgörs av skolverksamhet respektive kontor. Den sjätte fastigheten Dragarbrunn 5:6 som detaljplanen avser är idag en obebyggd fastighet.

## Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

### Förutsättningar

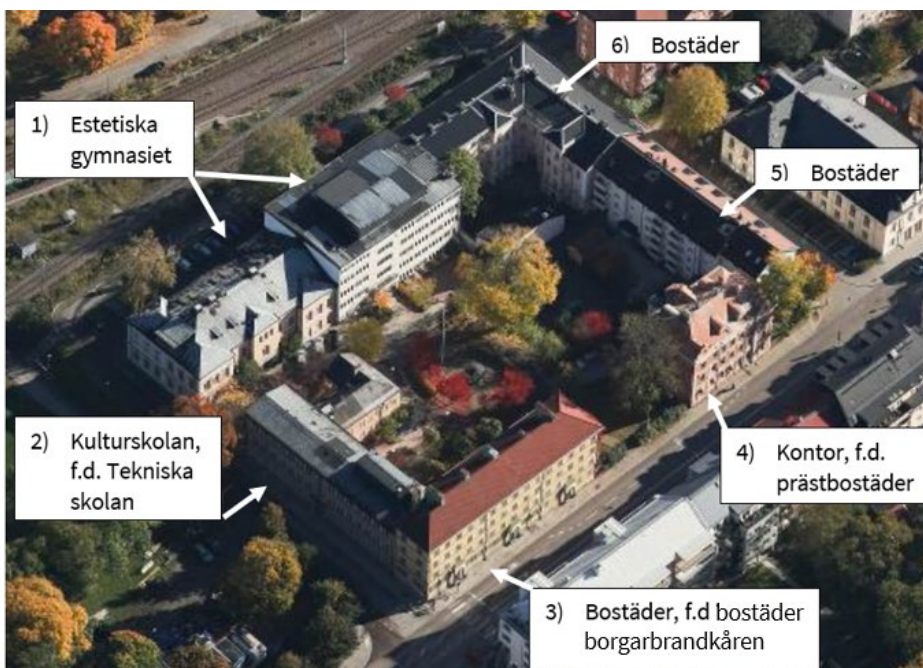
Planområdet ligger inom ett kvarter som innehåller en del av de skolbyggnader och religiösa institutioner som uppfördes längs Kungsgatan under 1800-talet. Kvarteret har sedan under 1920-1980-talet kompletterats med bostäder och ytterligare skolbyggnader.

Byggnadsskalan i kvarteret uppgår från två till fem våningar. Byggnaderna har i huvudsak bearbetade fasader, i sten eller putsad sten, och är av god arkitektonisk kvalitet.

Kvarteret utgör det nordligaste längs med Kungsgatans östra sida. Kvarteret utmärker sig längs gatan genom den öppning som bildas i kvarteret och genom dess inramning av ett 1880-talshus med rosa stenfasad samt Gunnar Leches gula stenbyggnad från 1920-talet. Kvarteret utmärker sig även mot järnvägssidan i öst genom sin variation i arkitektur och skala. En skolbyggnad från 1960-talet, i fyra våningar, flankeras av två byggnader från 1880-talet; en skolbyggnad i två våningar ett bostadshus i tre våningar. Byggnaden från 1960-talet har en avskalad betongfasad medan 1800-tals byggnaderna har en gul (skolan) respektive rosa stenfasad (skolan).



7 Foto taget från järnvägssidan visar kvarterets varierade fasader.



1. Skolbyggnad i fyra våningar. Nuvarande Estetiska gymnasiet. Putsad betongfasad med plåtdetaljer, Sven Jonsson, 1968.  
Skolbyggnad i två våningar. Nuvarande estetiska gymnasiet, f.d tekniska skolan, CA Ekholm, 1883. Putsad stenfasad, plåttak. CA Ekholm, 1883
2. Annexbyggnad till före detta Tekniska skola. Nuvarande Kulturskolan. Fyra våningar, stenfasad. Gunnar Leche, 1939.
3. Bostadshus i fyra våningar. Ursprungligen bostäder åt borgarbrandkåren. Putsad stenfasad, tegeltak. Gunnar Leche, 1927.
4. Bostadshus i tre våningar. Ursprungligen bostadshus för Uppsala dokyrkoförsamlings präster. Putsad stenfasad, plåttak. 1880/1881.
5. Bostadshus i fyra våningar. Slammade betongfasader, tegeltak. Ribbingsarkitektkontor, 1983.
6. Bostadshus i tre-fyra våningar. Putsad stenfasad, plåttak. CF Elbing, 1886.

### Förändringar

Visionen är att en förtätning med ett ny byggnad inom kvarteret Bredablick ska bidra till en mer levande och attraktiv stadsmiljö utmed Kungsgatan. Den nya byggnaden sluter kvarteret mot Kungsgatans bullriga trafikmiljö och skapar två tysta innergårdar som ska uppgraderas till att bli gröna trädgårdsmiljöer för utevistelse.

Byggnaden får användas för bostäder och centrumändamål. Inom markanvändningen centrum ryms bland annat kontor, restauranger och butiker. Lokalerna som vänder sig mot Kungsgatan ska användas för centrumverksamhet av publik karaktär så att byggnaden bidrar till en livfull och trygg gata. Ett parkeringsgarage avses uppföras i byggnadens källarplan.

Den planerade byggnaden upptar huvuddelen av fastigheten Dragarbrunn 5:6 och kan rymma totalt cirka 5 700 m<sup>2</sup> bruttoarea med cirka 50 lägenheter.

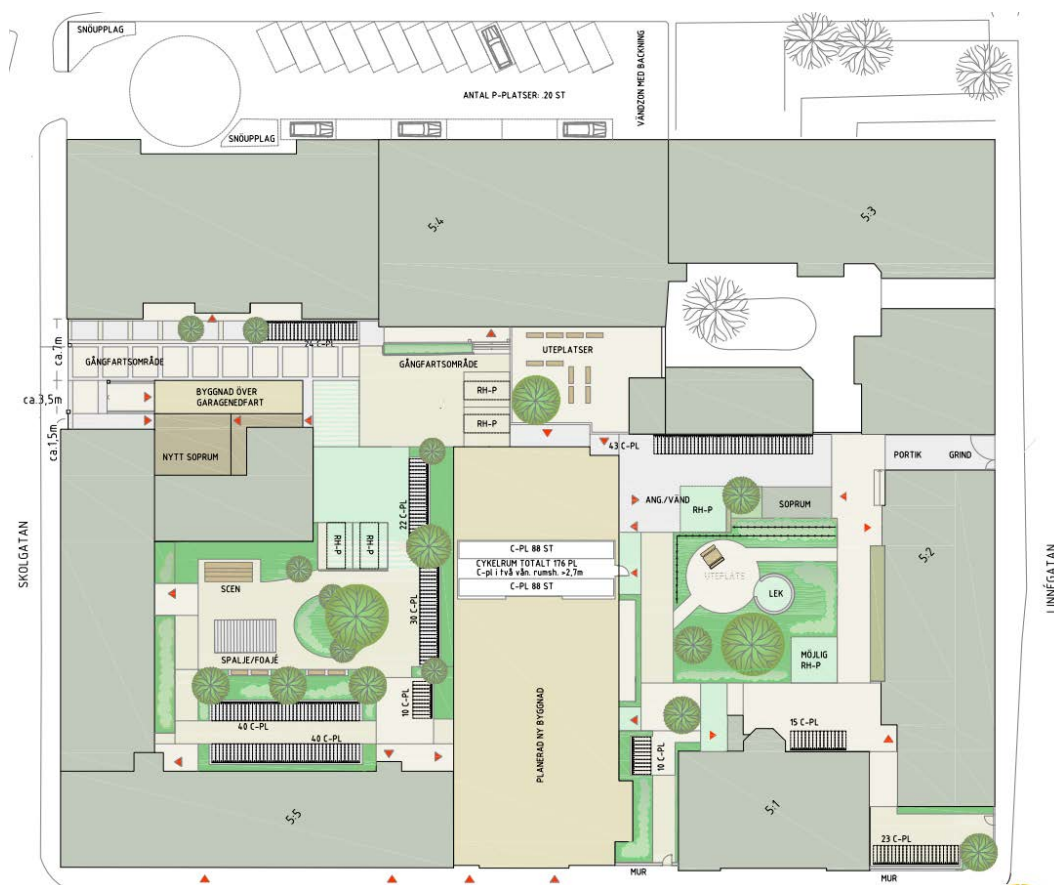
Byggnaden föreslås få karaktären av ett lamellhus som vänder sin gavelfasad mot Kungsgatan. Byggnaden avses byggas dikt an mot den slutna gaveln hos grannfastighetens Gunnar Leche-hus (Dragarbrunn 5:5). Mot gatan regleras byggnadens totalhöjd för att motsvara omgivande byggnader i tre till fyra våningar. In mot gården trappas

byggnaden upp i två steg vilket möjliggör takterrasser och ett volymspel mellan byggnadsdelarna. Byggnadens totalhöjd in mot gården regleras till att motsvara sex respektive tio våningar. Den del av byggnaden som uppgår till tio våningar får karaktären av ett punkthus sett från längre håll. Tanken med byggnadens utformning är att den ska ge ett effektivt markutnyttjande men samtidigt anpassa sig till byggnadsskalan längs Kungsgatan.

Detaljplanen tillåter inte balkonger mot Kungsgatan. Syftet är att fasaden mot gatan ska ha en utformning som relaterar till anslutande byggnadsfasader. Balkonger på gårdssidan regleras få ett maximalt djup om två meter.

Byggnaden föreslås utformas med fasader i tegel eller puts i en varm ljus kulör. En stringent symmetrisk fönstersättning enligt omgivande bebyggelse inom kvarteret föreslås. Material, kulör och detaljutformning, med undantag för balkonger, regleras inte i detaljplanen. Detaljplanen reglerar dock att byggnaden ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet vilket innebär att utformningen ska anpassas väl till omgivande bebyggelse med högt kulturvärde samt smälta in väl i stadens siluett.

Nedfarten till det underjordiska garaget anläggs vid entrén från Skolgatan. Den är möjlig att utföra med en transparent överbyggnad som kan belysas. Överbyggnaden, och ett nytt kvartersgemensamt miljöhus (för Dragarbrunn 5:4, 5:5 och 5:6), är tänkt att byggas samman med nuvarande kulturskolan. På så sätt nyttjas markytan effektivt och så stor entrézon som möjligt sparas för skolelever och boende som angör kvarteret till fots och till cykel. Genom att bygga samman garage, miljöhus och skolbyggnad undviks mörka prång.



8 Situationsplan över föreslagen ny bostadsbyggnad och markutformning för anslutande gårdar. Illustration Fidjeland och Partners Arkitekter AB.



9 Vy över den nya byggnaden sett från Skolgatan Illustration: Fidjeland och Partners Arkitekter AB.



10 Illustration av byggnadens möjliga utformning mot Kungsgatan. Illustration: Fidjeland och Partners Arkitekter AB.

## Kulturmiljö

Planområdet omfattas av riksintresset för kulturmiljövården K40 A; *Uppsala stad*, och innefattas av kommunalt kulturmiljöområde U20; *Uppsala*. Samtliga byggnader inom kvarteret Bredablick och många andra omkringliggande byggnader är även utpekade som särskilt värdefull bebyggelse enligt kommunfullmäktiges beslut § 306 daterad 1988-11-07/08.

*Riksintresset för kulturmiljövården, K40 A; Uppsala stad.*

Motiveringen till riksintresset är en stad starkt präglad av centralmakt, kyrka och lärdomsinstitutioner från medeltid till idag.

Uttryck för riksintresset som berör detaljplanen är ”Stadens siluett från infarterna och vägar som passerar staden med domkyrkan, slottet och Carolina Rediviva som viktiga landmärken” och ”Bebyggelse-, kommunikations- och stadsplanestruktur som visar på stadens uppkomst och utveckling från medeltid till 1900-talet. Bebyggelsens utformning, placering och inbördes rumsliga samband”.

Tillskott och förändringar inom riksintresseområden ska föregås av en genomarbetad gestaltningsidé. Utveckling och förändring av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse - miljö ska även utgå från ett kulturhistoriskt underlag. Vid planering av nya högre hus ska alltid en genomarbetad sikt- och stadsbildsstudie genomföras, där förhållandet mellan nya och befintliga högre byggnader studeras.

*Särskilt värdefull bebyggelsemiljö, KF 88 – Uppsala stadskärna*

Planområdet ingår i en särskilt värdefull bebyggelsemiljö enligt beslut i kommunfullmäktige 1988. För dessa miljöer gäller att bebyggelsemiljöerna inte ska förvanskas. När det upprättas nya detaljplaner ska kulturhistoriska värden preciseras och skyddas.

Kvarteret Bredablick utgör ett kvarter med bebyggelse som är en del av de skolor och religiösa institutioner som uppfördes längs Kungsgatan under 1800-talet. Bebyggelsen är i huvudsak uppförd under 1880-talet och kompletterad åren 1927, 1939, 1968 och 1983. Byggnaderna har i de flesta fall bearbetade fasader, i sten eller putsad sten, och är av god arkitektonisk kvalitet.

Ett flertal byggnader inom kvarteret är byggnader med särskilt högt kulturhistoriskt värde enligt Läns museets värdering gjort 2021. Dessa är:

1. Gunnar Leches bostadshus åt borgarbrandkåren uppförd 1927. Byggnaden är utförd med putsad stenfasad i en varm gul kulör. Den har tydligt markerade horisontella fönsterband och andra kännetecken som gör det arkitektoniskt intressant som representant för 20-talets bostadsbyggande.
2. Det ursprungliga bostadshuset för Uppsala domkyrkoförsamlings präster, uppförd under 1880-talet. Byggnaden har en putsad stenfasad i en rosa kulör och nyklassicerande kännetecken såsom hörnkedjor och fönsteromfattningar i stuckatur.
3. Tekniska högskolan, nuvarande Uppsala Estetiska gymnasium uppfördes 1883. Byggnaden har en putsad stenfasad i gul kulör och nyklassicerande kännetecken såsom hörnkedjor, fönsterband och fönsteromfattningar i stuckatur.

4. Bostadshus inklusive gårdshus, uppfört 1886, CF Elbing. Byggnaden har en putsad stenfasad i rosa kulör och nyklassicerande kännetecken såsom hörnkedjor och fönsteromfattningar med tempelgavlar.

Övrig bebyggelse inom kvarteret, uppförd mellan 1960 och 1980-talet, är värderad med klass 2 och klass 3 vilket innebär högt respektive normalt kulturvärde.



11 Läns museets kulturhistoriska värdering genomförd år 2021. Utsnitt från kommunens kulturmiljöportal.

### Linnéträdgården

Planområdet ligger i närhet till Linnéträdgården som är ett statligt byggnadsminne. Orangeriet i Linnéträdgården är även Q-märkt. Vid ny bebyggelse eller tillägg i Linnéträdgårdens omgivning ska dess mycket höga kulturvärden beaktas.

### Fornlämningar

Planområdet gränsar till det fasta fornminnet *centrala Uppsala stadslager*, som innehåller medeltida kulturlager. Gränsen för dess bevakningsområde går längs Kungsgatan.



12 Kartbild över statliga byggnadsminnen (Linnéträdgården), särskilt värdefull bebyggelse enligt KF beslut 1988 samt Q-märkta byggnader i området. Platsen för ny föreslagen byggnad är markerat med blå heldragen linje.

## Förändringar

Detaljplanen medger en byggnad som delvis avviker från bebyggelsen inom kvarteret och inom rutnätsstaden avseende höjd och utbredning.

Den nya byggnaden trappas ned mot Kungsgatan så att den har samma byggnadshöjd som anslutande bebyggelse. Utskjutande balkonger eller burspråk mot Kungsgatan medges inte i syfte att anpassa byggnaden till den omgivande bebyggelsens jämna fasadliv. Balkonger på gårdssidan regleras med ett maximalt djup om två meter för att byggnaden ska upplevas som smäcker i stadsbilden.

Byggnaden föreslås anpassas till stenstaden genom att utformas med fasader i tegel, sten och/eller puts i en varm ljus kulör. En stringent symmetrisk fönstersättning enligt omgivande bebyggelse inom kvarteret föreslås. Material, kulör och detaljutformning, med undantag för balkonger, regleras inte i detaljplanen. Detaljplanen reglerar dock att byggnaden ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet vilket innebär utformningen ska anpassas till omgivande bebyggelse med högt kulturvärde samt smälta in väl i stadens siluett.

Siktstudier har tagit fram utifrån de siktlinjer som översiktsplanen/innerstadsstrategin anger är viktiga att respektera. Siktstudierna visar att byggnadens högdel inte blir märkbar från Kungsgatan mer än vid den öppning som bildas vid Mikaelplan. I övrigt visar siktstudierna att byggnaden främst blir märkbar på långt håll och från specifika positioner; vid större öppna friytor, enligt den genomförda analysen. Exempel på sådana platser är från gång- och cykelvägen längs med järnvägen i höjd med Kapellgården, från Råbyvägen i höjd med Väderkvarnsgatan, från Vattholmavägen samt från Linnéträdgården, se illustrationsvyer i kapitlet *konsekvenser – stadsbild och kulturmiljö*.



13 Ny möjlig bebyggelse som komplement till den befintliga längs med Kungsgatan. Illustration: Fidjeland och Partners Arkitekter AB.



## Park och natur

### Förutsättningar

Kvarteret Bredablick består av ett rutnätskvarter som omgärdar en större till stor del sammanhängande gårdsyta indelad i flera fastigheter. Gårdsytan är till största del hårdgjord med undantag för mindre gräsplanteringar, buskar och småträd. I öppningen mot Kungsgatan står en större alm.

### Förändringar

En av de bärande idéerna bakom kompletteringen av bostadsbebyggelse inom kvarteret Bredablick är att förhöja vistelsekvaliteterna i kvarterets innergårdsmiljöer, som genom tillkommande bebyggelse blir betydligt tystare än idag. Planens genomförande kommer också att innebära att kvarterets gårdsyta delas upp i två tydligt åtskilda gårdar.

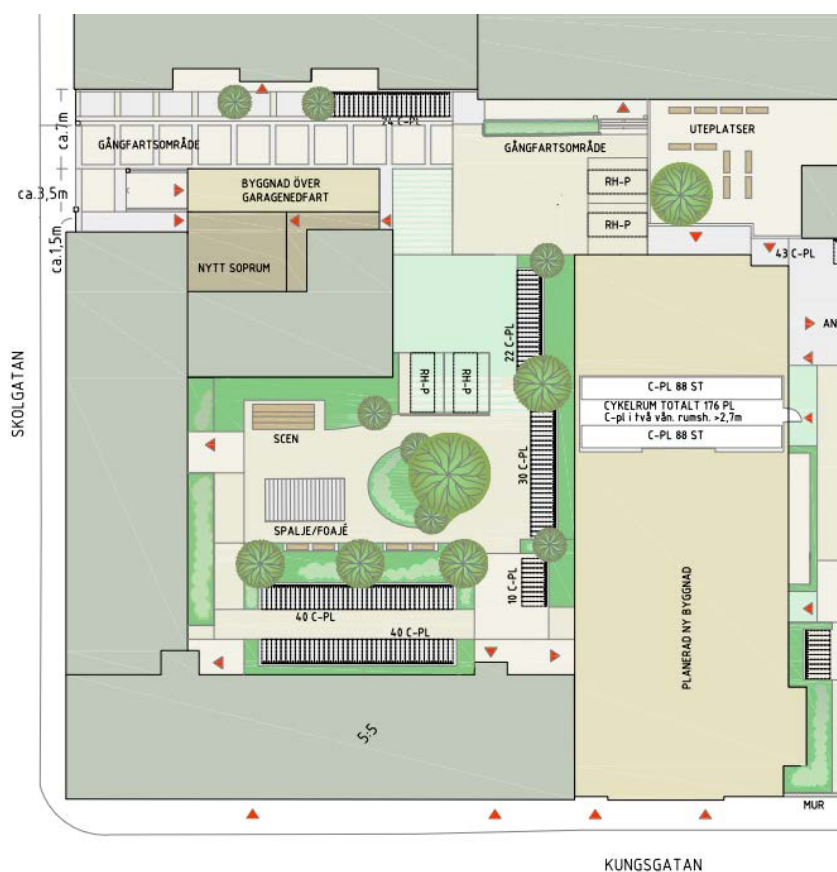
För den norra gårdsdelen, som till största del utgör skolgård idag, har en överenskommelse tecknat mellan Dragarbrunn 5:4, exploatören för Dragarbrunn 5:6 och bostadsfastigheten Dragarbrunn 5:5 kring upprustning, omdaning och skötsel av gårdsytan. I detta inbegrips även en gemensam infart och sophämtning från ett gemensamt miljöhus. Gården ställs i ordning för att kunna utgöra vistelseyta med grönytor och cykelparkeringar för skolverksamhetens elever och för de boende. Gestaltningssidén är att skapa planteringsöar av perenna markväxter och komplettera dessa med vistelseytor såsom pergolor, sittbänkar och en scen i anslutning till kulturskolan.

För den södra delen av gården har en överenskommelse tecknats mellan bostadsfastigheten Dragarbrunn 5:2 och exploatören för Dragarbrunn 5:6 kring upprustning av gården. Syftet är att göra gården till en planterings- och vistelseyta för de boende inom fastigheterna, fri från dagens bilparkering. Uteservering för publik verksamhet är möjlig att anlägga på gården i anslutning till entrén från Kungsgatan. De befintliga parkeringsplatserna avses flyttas ner till det parkeringsgarage som planeras under den tillkommande bebyggelsen.

Markytan i anslutning till den nya byggnadens fasad regleras med prickmark, det vill säga byggnadsförbud med syfte att möjliggöra yta för bland annat dagvattenhantering och korttidsparkering för cykel.



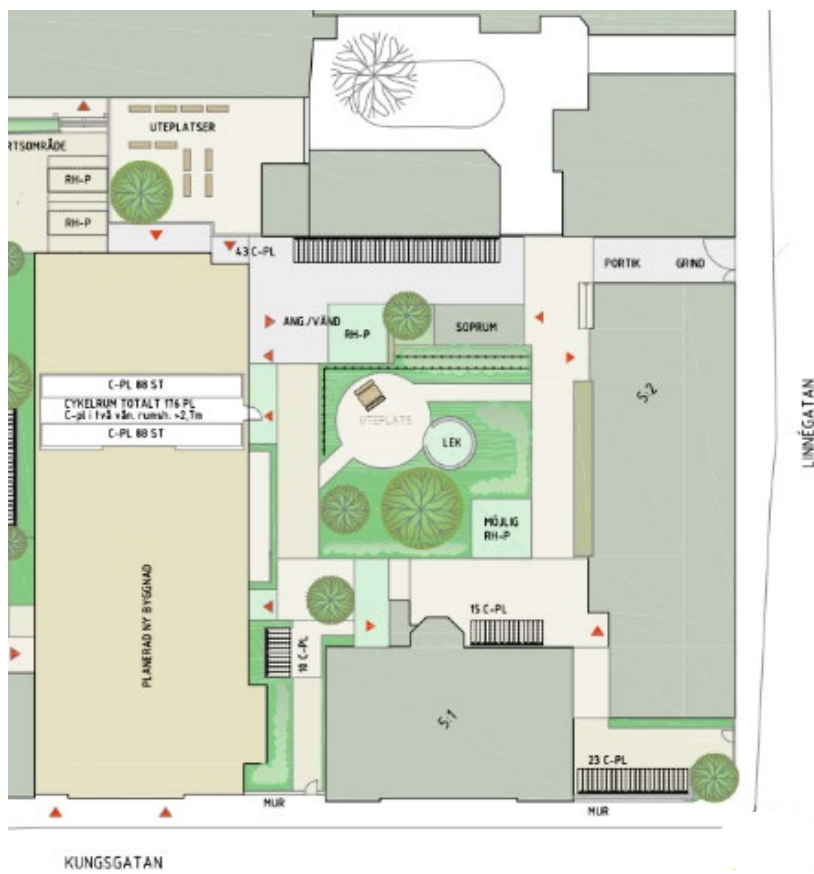
14 Illustration av gestaltningssidén för den norra bostadsgården; Illustration och gårdsutformning: Fidjeland Arkitekter och Partners AB.



15 Illustration av gestaltningssidén för den norra bostadsgården; Illustration och gårdsutformning: Fidjeland Arkitekter och Partners AB.



16 Gestaltningssid för den södra bostadsgården efter ombyggnad. Illustration och gårdsutformning: Fidjeland Arkitekter och Partners AB.



17 Illustration av gestaltningssidén för den södra bostadsgården; Illustration och gårdsutformning: Fidjeland Arkitekter och Partners AB.

## Offentlig och kommersiell service

### Förutsättningar

Avsnittet längs med kvarteret Bredablick har i jämförelse med omkringliggande gaturum relativt få publika verksamheter i gatuliv, men ligger inom mycket kort gångavstånd till de större butiksstråken. Inom kvarteret Bredablick finns idag kontor och skolverksamhet.

### Förändringar

Planen möjliggör förutom bostäder även lokaler för centrumverksamhet inom hela byggnaden. Planen reglerar att bottenvåningens fasad mot Kungsgatan ska innehålla lokaler med publik karaktär.

Planen bedöms generera behov av cirka en halv förskoleavdelning vilket bör beaktas då förskolor planeras inom centrala staden.

## Trafik och tillgänglighet

### Förutsättningar

#### *Gång- och cykeltrafik*

Kvarteret angränsar till Kungsgatan i sydväst, Skolgatan i nordväst och Linnégatan i nordöst. Längs gatorna finns gångbanor på båda sidor om gatan. Cykling sker i blandtrafik.

Skolgatan slutar i nivå med kvarteret Bredablick och övergår i två gång- och cykelstråk. Det ena gång- och cykelstråket, i Skolgatans förlängning, leder ned i en viadukt under järnvägen och sammanbinder de östra stadsdelarna med centrum. Det andra gång- och cykelstråket löper söderut parallellt med järnvägen.

Längs den del av Skolgatan som passerar planområdet sker cirka 5 200 cykelrörelser under vardagar enligt mätningar genomförda år 2017. Huvuddelen av cykeltrafiken, ca 3 800 cykelrörelser, löper vidare till cykelstråket under järnvägen. Mätningar för gångtrafik saknas men uppskattas vara i samma storleksordning som cykeltrafiken.

Såväl gång- som cykeltrafikanter har idag möjlighet att angöra kvarterets gård via både Kungsgatan och Skolgatan och är på så sätt öppen för genompasserande.

#### *Motorfordon*

Fordonstrafik angör idag planområdet från Skolgatan. Detta inkluderar även sopbilar och mindre leveranser som har möjlighet till rundkörning på gården. Access från Kungsgatan är endast möjlig för fotgängare då gatan utgör huvudgata och är därmed stängd för direktutfart.

Kungsgatan trafikeras enligt prognosen för år 2020 av 15 000 fordon per årsmedeldygn, varav 10 % tung trafik (mestadels busstrafik). Kungsgatan är idag ett huvudstråk för kollektivtrafiken genom centrala Uppsala och trafikeras således av ett flertal busslinjer. Gatan avses innan 2030 utvecklas till ett stråk för kapacitetsstark

kollektivtrafik med prioritering i gaturummet. Det innebär att genomfartstrafiken på Kungsgatan successivt behöver ledas om. Nya prognossiffror för 2030 visar att biltrafiken kommer att minska till cirka 10 000 fordon.

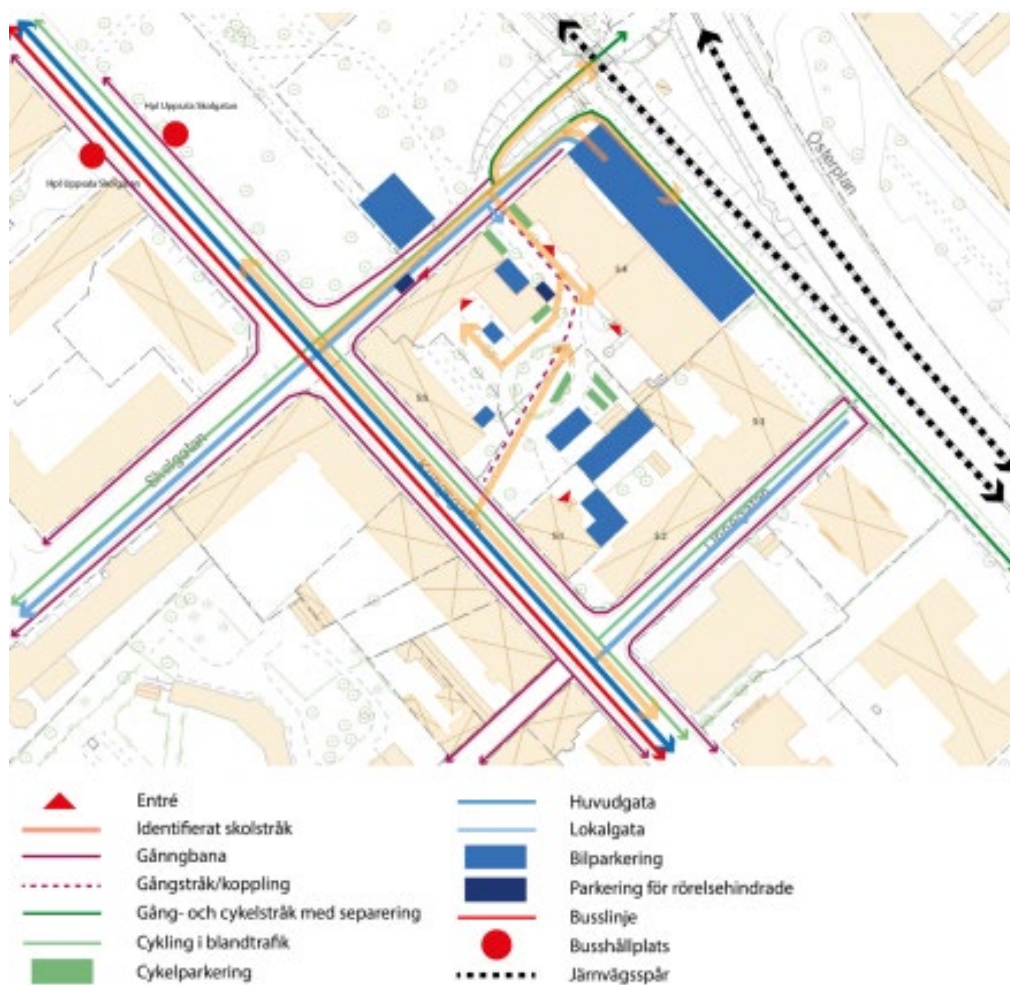
Skolgatan trafikeras idag av cirka 125 fordon/dygn vilket innebär cirka 250 fordonsrörelser. Huvuddelen av trafiken (cirka 100 fordon) utgörs av föräldrar som hämtar/lämnar sina barn och ungdomar vid skolan.

Ingen vändyta finns idag inom Skolgatan. Vändning sker antingen inom gården eller vid Mikaelsskyrkans parkering norr om kvarteret, med följden att fordon backar ut i gång- respektive cykelbana längs Skolgatan.

I dagsläget beräknas 40-50 fordon per dag köra in och ut från skolgården.. Dessa utgörs främst av fordon som ska parkera och föräldrar som hämtar/lämnar. Av musikskolans elever antas cirka 25 hämtas/lämnas på gården.

### Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats finns vid Mikaelssplan cirka 100 meter från planområdet. Uppsala centralstation ligger cirka 650 meter från planområdet.



18 Karta över befintlig trafikstruktur och angöring. Illustration Iterio.

*Avfalls- och varutransporter*

Idag angör sopbilar till kvarteret Bredablick genom att köra in på skolgården och använda dess nuvarande vändplan. På gården står ett miljöhus som brukas av flera fastigheter gemensamt inom kvarteret; Dragarbrunn 5:4, 5:5 och 5:1. Denna hantering är olämplig då den innebär att tung trafik korsar passager till skolornas entréer där barn rör sig samt att sopbilen backar mot gymnasieskolans entré.

Varutransporter sker idag främst till skolverksamheten. Dessa sker genom att leveransfordonen kör in på skolgården och stannar i anslutning till gymnasieskolans entré. Enstaka leveranser sker till Dragarbrunn 5:1 (InPress kontorshus). Leveransfordonen utgörs främst av mindre lastbilar.

*Parkering*

I dagsläget finns 48 markparkeringar för bil i anslutning till planområdet:

- 10 platser inom Dragarbrunn 5:2 (Bostadsrättsföreningen HSB Linné).
- 10 platser inom Dragarbrunn 5:1 (InPress).
- 28 platser inom Dragarbrunn 5:4, varav fyra på skolgården och 24 inom en parkeringsyta vid järnvägen på östra sidan av kvarteret. Av platserna vid järnvägen upplåts 8 platser med servitut till Dragarbrunn 5:5 och fyra platser till Dragarbrunn 5:1.

**Förändringar***Gatunät och angöring*

Planförslaget innebär att en nedfart till den nya byggnadens garage anordnas vid gårdsentrén från Skolgatan och byggs samman med ett nytt miljöhus. Inom parkeringsgaraget ersätts också befintliga parkeringsplatser inom skolgården och inom Dragarbrunn 5:1. Även Dragarbrunn 5:2 kommer att anordnas parkering inom garaget. Därmed flyttas deras angöringstrafik från Linnégatan till Skolgatan.

Ingen in- och utfart till Dragarbrunn 5:6 medges via Kungsgatan. Detta regleras i plankartan med utfartsförbud.

Den nya garagelösningen innebär att endast angöring till parkeringsplatser för rörelsehindrade, taxi samt vissa godsleveranser tillåts inom gården. Avfallshämtning kommer att ske från Skolgatan istället för skolgården. En vändyta för sopbilen kommer att anordnas i Skolgatans förlängning, inom skolans parkeringsyta, vid järnvägen. Vändytan avses även kunna användas för hämtning/lämning av skolelever.

Dagens angöringstrafik via Skolgatan beräknas att öka med cirka 40-45 fordonsrörelser per dygn i och med bilrörelser till det nya garaget. Samtidigt kommer angöringstrafiken till Linnégatan att minska med cirka 20 fordonsrörelser per dygn. De idag närmare 100 fordonsrörelserna inom gården bedöms begränsas till cirka sex rörelser per dag.

*Avfalls- och varutransporter*

Planen medger en byggrätt för ett nytt miljöhus i anslutning till gårdens entré, cirka tio meter från Skolgatan. Miljöhuset avses vara gemensamt för skolan, det nya bostadshuset samt befintliga bostäder inom Dragarbrunn 5:5.

Sopbilen angör miljöhuset via Skolgatan och vänder vid föreslagen vändplats inom parkeringsytan vid järnvägen, i Skolgatans förlängning.

Det har vid testkörning av sopbil konstaterats att vändytan är trång men att vändning är möjlig. Det krävs dock att ytan maximeras genom att en trappa till Estetiska gymnasiet, vid igenbyggd entré, tas bort och att ytan närmast byggnadens fasad asfalteras. En befintlig stubbe behöver tas bort och det krävs också att ytan hålls efter med bland annat god snöröjning.

Minibussar och mindre lastbilar kan fortsättningsvis angöra skolgården. Angöring med större lastbilar, 12 meter långa, bedöms inte lämpligt utan eventuella större transporter föreslås använda en lastplats vid skolans entré. Leveranser med större lastbilar förekommer inte i dagsläget då skolan inte har några måltidsleveranser.

Den nya byggnaden ska inrymma publika lokaler i entréplan mot Kungsgatan. Leveranser till lokalen/lokalerna kommer inte kunna ske från Kungsgatan utan behöver lösas via Linnégatan eller Skolgatan, exempelvis via garaget.

### *Gång- och cykeltrafik*

En trafikutredning som inkluderar en konsekvensbedömning och åtgärdsförslag relaterat till trafiksäkerhet för gående- och cyklister har tagits fram som underlag till planhandlingen (Iterio, mars 2022). Konsekvenser och åtgärder beskrivs mer utförligt i kapitlet *trafiksäkerhet* men sammanfattas även i viss mån nedan.

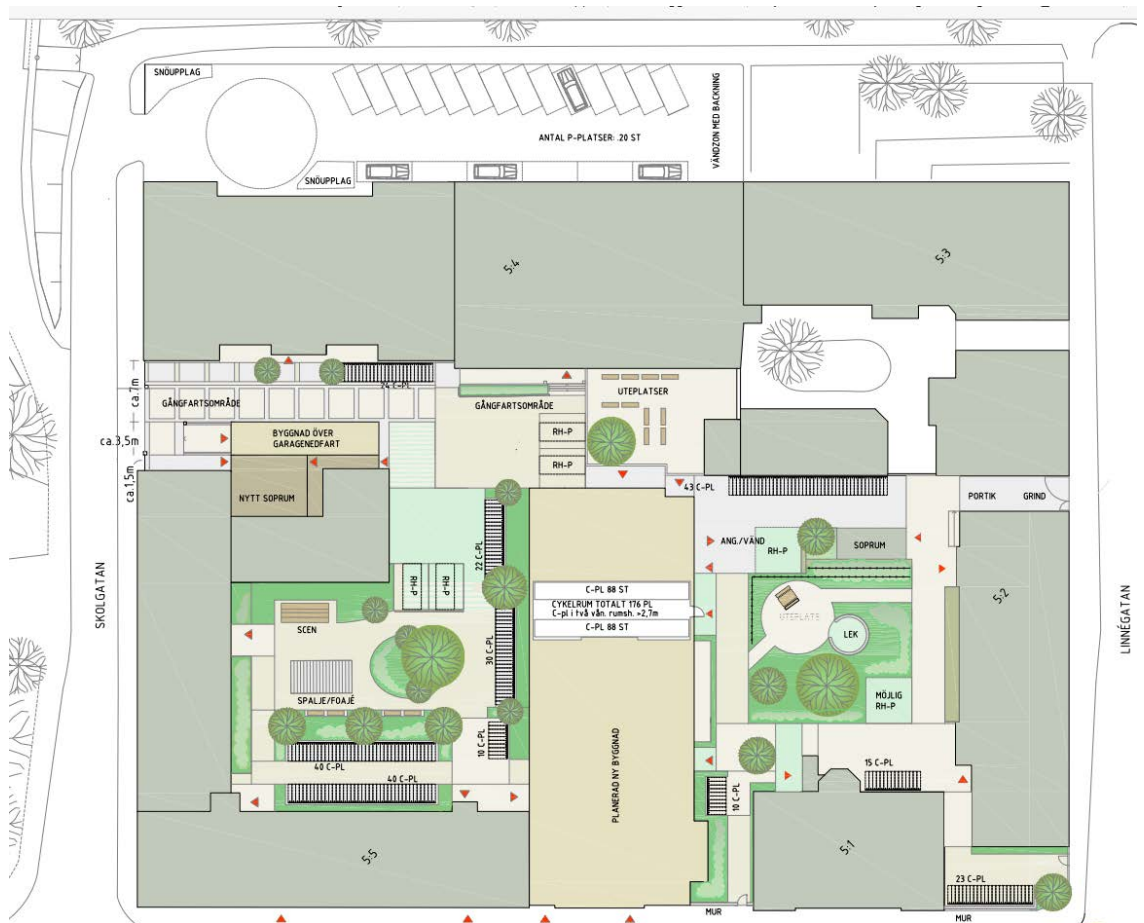
Vid ett genomförande av detaljplanen begränsas andelen trafik på skolgården (se ovan *gatunät och angöring*). Det bedöms i trafikutredningen förbättra trafiksäkerheten och den upplevda tryggheten för gående och cyklister som rör sig inom skolgården.

I och med att öppningen till Kungsgatan byggs igen, med undantag för boende, försvinner kopplingen mellan Kungsgatan och Skolgatan. Genomgående gång- och cykeltrafik över gården kommer därmed att minska till följd av att Skolgatan får en ökning av gång- och cykeltrafikanter.

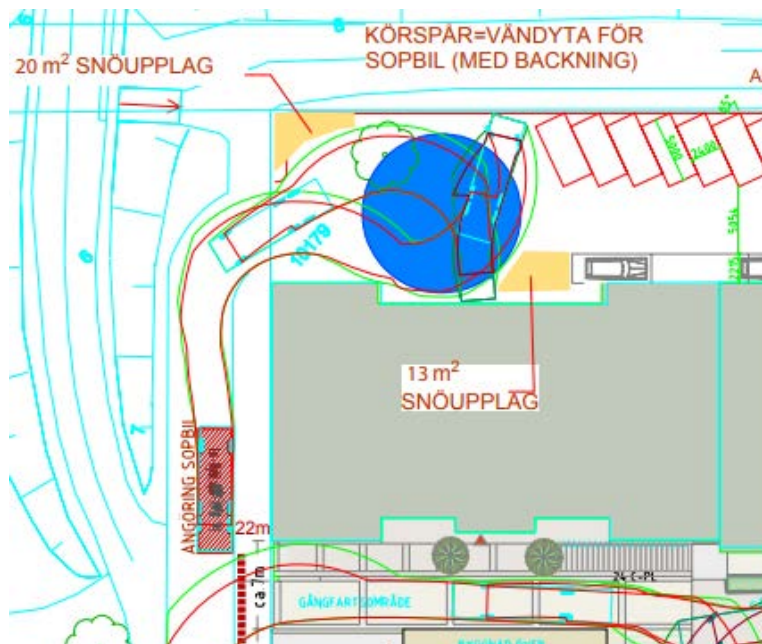
Planförslaget innebär att konfliktpunkter mellan gående, cyklister och motorfordon som idag, enligt trafikutredningen, har observerats utspritt över skolgården och längs Skolgatan koncentreras till två tydliga punkter. Dessa är garageutfarten vid entrén samt in- och utfarten till markparkeringen och vändytan vid järnvägen, i Skolgatans förlängning. I den trafikutredning som har tagits fram listas möjliga åtgärder för att förbättra trafiksäkerheten för gående och cyklister längs Skolgatan.

- Gångbanan utmed Skolgatan görs genomgående förbi garagedfarten och entrén till gården. Den genomgående gångbanan föreslås beläggas med plattor, likt söderut på Skolgatan
- I anslutning till vändytan nordöst om kvarteret föreslås en markering med målning tydliggöra gång- och cykelstråkets anslutning till Skolgatan. Även tydligare skyltning om gång- och cykelbanan föreslås för att stärka de oskyddade trafikanternas närvaro.
- Skolgatan föreslås regleras som cykelgata vilket innebär att cykeltrafiken prioriteras på gator där cykling sker i blandtrafik.

Trafikutredningen betonar också vikten av att utfarten från garaget utformas på ett trafiksäkert sätt med god sikt mot Skolgatan och att det finns ett plant vilplan innan gångbanan.



19 Situationsplan med ny infartslösning till garage och föreslagna lägen för tillgänglig parkering samt cykelparkering. Illustration Fidjeland Arkitekter och Partners AB.



20 Illustration över körspår för sopbil som vänder på föreslagen vändplats. Illustration: Iterio





åtgärder. Av dessa ska 24 platser ersätta dagens markparkering inom Dragarbrunn 5:1 och 5:2 och 5:4. För Dragarbrunn 5:6 återstår 21 platser inom garaget. Exploatören har som avsikt att upplåta 1-3 av bilplatserna inom garaget för en kvartersgemensam bilpool. De avser även att arbeta med andra mobilitetslösningar som eldrivna cyklar, varav minst två lådcyklar, samt cykelverkstad.

Med föreslagna åtgärder bedöms parkeringstalet på kvartersmark kunna uppfyllas. En slutlig bedömning av behov av parkeringsplatser samt godtagbara lösningar för reducering genom mobilitetsåtgärder avgörs i bygglovskedet.

En gemensam parkeringslösning inom garaget avses lösas genom bildande av en gemensamhetsanläggning.

### *Cykelparkering*

Enligt Uppsala parkeringstal ska bostäder i lägen med god tillgång till service och kollektivtrafik ha plats för 40 cykelplatser per 1 000 kvm boarea (BOA). Detta innebär cirka 180 cykelplatser. Parkeringstalen för cyklar bedöms kunna uppfyllas inom cykelrum i byggnadens entréplan. Några kompletterande cykelplatser kan också anordnas inom kvartersmark på byggnadens östra sida.

### *Tillgänglighet för funktionshindrade*

Nya byggnader ska enligt lag utformas så att den är tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Tillgängligheten prövas vid bygglov och tekniskt samråd. Det bedöms finnas goda förutsättningar att klara tillgängligheten.

Tillgängliga parkeringsplatser för det nya bostadshuset kan anordnas inom garaget med direktkoppling med hiss. Den nya nedfarten till garaget och omgestaltningen av den norra gården innebär omflyttning av tillgängliga parkeringsplatser för skolbyggnaderna inom Dragarbrunn 5:4 och bostadshuset inom Dragarbrunn 5:5. Nya parkeringsplatser är möjliga att anordna inom 25 meter från tillgänglig entré. Vid utformning av den norra gården är tillgängliga parkeringsplatser möjliga att anordna även för Dragarbrunn 5:1 och Dragarbrunn 5:2.

Parkeringsrampen föreslås anordnas med vilplan innan Skolgatan. För att möjliggöra vilplanet behöver en del av rampen utföras med en lutning på 1:6. I övrigt är lutningen 1:12. Det innebär att rampen inte kommer att uppfylla kravet på tillgänglighet för rörelsehindrade. Rampen avses dock i första hand vara en förbindelse till garaget för fordon. Entré till garaget för fotgängare anordnas via hiss inom från Dragarbrunn 5:6.

## **Mark och geoteknik**

### **Mark och geoteknik**

En geoteknisk undersökning (Geosigma 2013-05-15) har genomförts som underlag inför planerad nybebyggelse inom planområdet. Slutsatser från dessa presenteras i ett geotekniskt utlåtande (Geosigma 2014-06-04). Enligt utlåtandet är grundförhållandena inom fastigheten normala för Uppsalas centrala delar, vilket innebär att större byggnader grundläggs på pålar till fast botten. Pålängderna bedöms bli ca 25 meter från den befintliga markytan. Att grundlägga för källarplan i direkt anslutning till brandgaveln på Dragarbrunn 5:5 och invid Kungsgatan innebär en teknisk svårighet

och utlåtandet rekommenderar därmed inte dubbla källarplan i denna del. För att undvika vibrationer och deformationer på den omgivande bebyggelsen måste besiktningar och deformationsberäkningar föregå grundläggningsföretag. Se vidare under rubriken *Planens genomförande - tekniska åtgärder*.

## Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

### Vattenskyddsområde miljöbalken 7 kapitlet

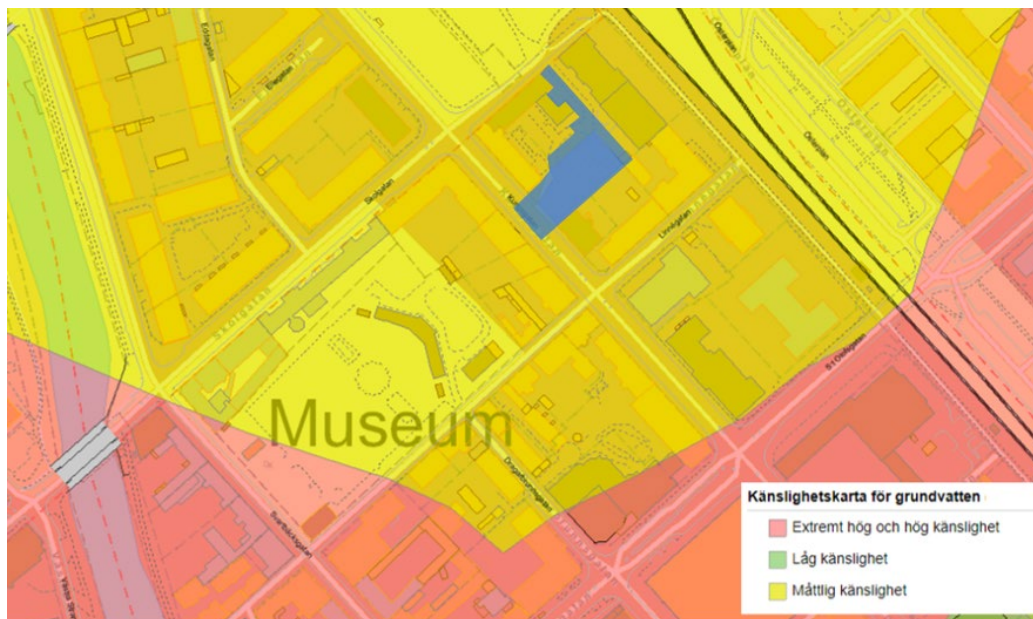
Planområdet ligger inom vattenskyddsområdet Uppsala- och Vattholmaåsarnas yttre zon. Gällande vattenföreskrifter ska följas. Dessa innebär bland annat att markarbeten inte får ske djupare än 1 meter över högsta grundvattenyta och att markarbeten inte får medföra bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivå. Det är inte heller tillåtet att till exempel utvinna energi ur mark eller grundvatten utan tillstånd. För avsteg från vattenskyddsföreskrifterna ska dispens sökas hos länsstyrelsen i Uppsala län. Det gäller för pålning, schaktning och spontning.

### Riskbedömning för Uppsala- Vattholmaåsarna

Uppsala kommun har genomfört en sammanvägd riskbedömning för hela Uppsala-Vattholmaåsarnas tillrinningsområde, *Risikanalys av Uppsala och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt* (Geosigma AB, 2018). Detta arbete har resulterat i *Riktlinjer för markanvändning inom Uppsala och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt*, som kommunfullmäktige fattade beslut om i april 2018.

Enligt underlaget till riskbedömningen ligger planområdet inom ett område med måttlig känslighet, i en skala mellan låg, måttlig, hög och extrem känslighet. Med känslighet menas här att en plats är känslig för att föroreningar på markytan, eller en marknära förorening, kan påverka grundvattnet så att det inte kan användas som resurs för dricksvattenförsörjning. Detta innebär att skyddsåtgärder ska vidtas för att minimera risken för föroreningar som kan skada vattentäkten.

Området har kända markföroreningar. Det är viktigt att pålning sker från en ren yta så att inte markföroreningar kan spridas ner till grundvattnet. Planen ställer därmed krav på att markföroreningarna ska saneras innan startbesked för byggnation. Dagvatten från körbara ytor såsom gator, vägar, lastzoner och parkeringsytor ska genomgå rening i till exempel växtbäddar innan det tillåts infiltrera.



22 Planområdets läge inom område med måttlig känslighet = gul färg i kartan. Planområdet är markerat med blått.

## Dagvatten

Dagvattnet från planområdet avvattnas till ytvattenförekomsten Fyrisån som omfattas av miljö kvalitetsnormer. Den ekologiska statusen för Fyrisån har klassificerats till måttlig status. Den kemiska statusen i ytvattenförekomsten uppnår ”ej god status”. Utgångspunkten för dagvattenhanteringen är att vattenkvaliteten i Fyrisån ska förbättras.

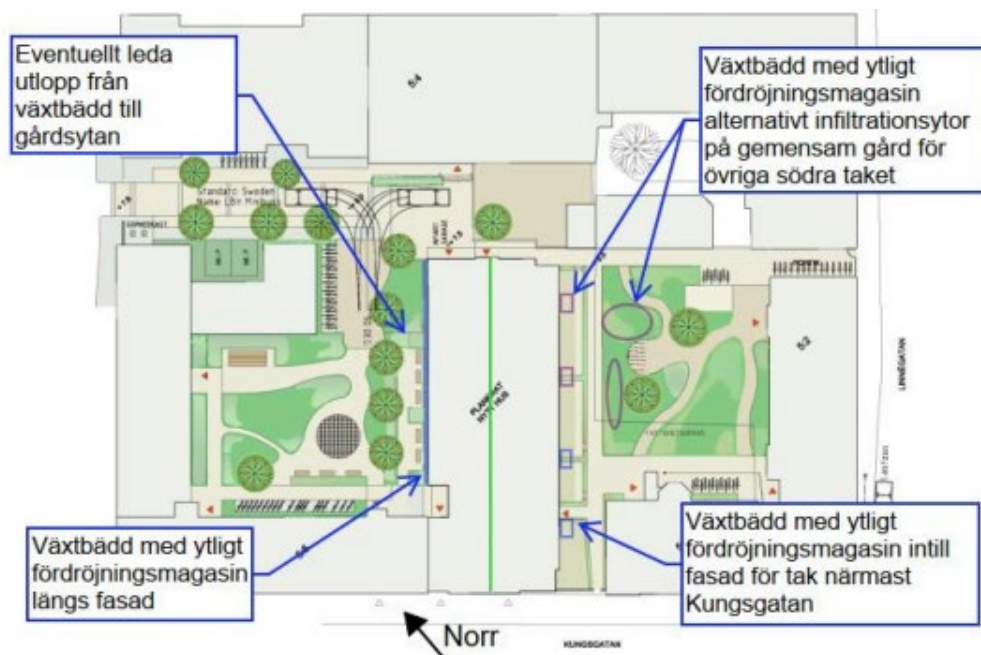
En dagvattenutredning (WSP, 2021-06-24) har tagits fram för dagvattenhantering för områdets utbyggnad. Utredningen visar på möjliga åtgärder för att rena och fördröja dagvatten. Vid planering och byggande av nya områden i Uppsala kommun gäller *Riktlinjer för utsläpp av dagvatten från fastighetsmark*. Dagvattenanläggningen inom kvartersmarken ska utformas så att 20 mm regn räknat över hela fastighetens yta kan renas och avtappas under minst 12 timmar innan vidare avledning till Uppsala Vattens dagvattenledning.

Dagvattenutredningen omfattar den del av planområdet där det nya bostadshuset planeras. Den del av skolgården som underbyggs med garage och garagednfart är idag hårdgjord med asfalt och kommer inte att beröra mängden avrinningen från området. Planerad byggnad utgör ca 85% av utredningsområdet vilket innebär att det är takvattnet som kräver mest yta för dagvattenåtgärder.

Utredningen föreslår att takvattnet renas och fördröjs genom att det leds till växtbäddar längs byggnadens fasad och sedan vidare till dräneringsledning. Alternativt kan vattnet från växtbäddarna ledas vidare till gräsytor på den norra respektive södra gården, inom fastigheterna Dragarbrunn 5:4 och 5.2, innan anslutning till det allmänna dagvattennätet. Ytbehovet för växtbäddarna är beroende av växtbäddarnas magasinsdjup samt om de kombineras med vidare avrinning till grönytor.

Anläggningar norr om huset föreslås anslutas till en ny planerad servicepunkt på Kungsgatan. Så även anläggningarna söder om huset, via en ny ledning runt planerad byggnad. Viktigt att notera är att nivån på framtida förbindelsepunkt saknas i utredningen varför det inte är säkerställt att hela fastigheten Dragarbrunn 5:6 kan

anslutas till kommande servis. Om norra sidan av fastigheten inte kan anslutas till servisen måste möjligheten att ansluta mot Dragarbrunn 5:4s förbindelsepunkt i Skolgatan utredas närmare. Kapacitet i befintligt system var inte känd när dagvattenutredningen togs fram.



23 Förslag på dagvattenåtgärder för den nya byggnaden. Illustration WSPs dagvattenutredning.

## Hälsa och säkerhet

### Vibrationer

Närheten till järnväg kan innebära vibrationer i närliggande byggnader som kan vara störande för de som vistas där. Vibrationerna bör inte överstiga en vibrationshastighet på högst 0,4 mm/s enligt riktvärden i svensk standard. För att undvika störningar ska vibrationsnivåerna följas upp innan starbesked kan ges. Särskilda vibrationsdämpande åtgärder kan komma att krävas vid grundläggning av nya byggnader.

En mätning av vibrationshastighet har gjorts i samband med pågående planläggning av kvarteret Siv. Kvarteret är beläget söder om kvarteret Bredablick, i direkt anslutning till järnvägen. Mätningen omfattar inte godståg men det högsta värdet av 0,033 mm/s understiger riktvärdet med stor marginal. Den nya byggnaden inom kvarteret Bredablick kommer att ha ett längre avstånd från järnvägen och kommunen bedömer att vibrationsnivåerna därmed kommer att vara lägre.

### Buller

#### Trafikbuller, väg och järnväg

Området för den nya byggnaden är utsatt för trafikbuller från Kungsgatan och järnvägen. En trafikbullerutredning (ÅHA, 2019-10-21) har tagits fram under 2019 för att undersöka hur de planerade bostäderna berörs av buller. Utredningen utgår från kommunens prognosticerade trafikflöden längs Kungsgatan för år 2020, samt

Trafikverkets trafikprognos för tågtrafik, år 2020. Prognoserna visade på ca 15 000 fordon vid Kungsgatan och 256 tågpassager längs järnvägen.

Efter att trafikutredningen togs fram har Trafikverket tagit fram en basprognos för 2040. Den visar på likvärdiga siffror med 258 tågpassager per dygn. Kommunen har tagit fram en trafikprognos för 2030 där trafiken längs Kungsgatan, i nivå med planområdet, beräknas till ca 10 000 fordon per dygn. Eftersom det prognostiserade framtida trafikflödet för järnväg och vägtrafik är likvärdigt, respektive lägre, bedömer kommunen att trafikutredningen inte behöver kompletteras med prognosticerade framtida bullernivåer.

Planarbetet påbörjades före den 2 januari 2015 vilket innebär att den senaste förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:2016) inte kan tillämpas i denna detaljplan. För nybyggnation av bostäder inom planområdet gäller därför nationella riktvärden enligt riksdagsbeslut 1997 och Boverkets allmänna råd (2008:1).

#### *Boverkets allmänna råd 2008:1*

Huvudregeln innebär att ljudnivån ska vara lägre än 55 dBA ekvivalent nivå utomhus, vid fasad och uteplats, och 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats. I centrala lägen och längs kollektivtrafikstråk kan i vissa fall avsteg från dessa värden göras. Ekvivalentnivån ska då vara högst 50 dB(A) utanför minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet. I undantagsfall kan 55 dB(A) accepteras. Maximalnivån 70dB(A) bör uppfyllas på den ljuddämpade sidan.

Utredningen visar att den ekvivalenta ljudnivån, 55 dB(A), för väg- och spårtrafik överskrider vid fasaderna mot Kungsgatan och vid fasaderna mot järnvägen (våningsplan 8-10). Vid den mest bullerutsatta delen erhålls ekvivalentnivåer upp mot 65 dB(A). Med hänsyn till områdets centrala läge och att det är ett tillskott till befintlig bebyggelse bedöms det i utredningen att det är rimligt att göra avsteg från riktvärdena.

För att erhålla en god ljudmiljö anger bullerutredningen olika bullerdämpande åtgärder. Balkonger förses med täta räcken och öppningen mot Kungsgatan, som bildas mellan bostadshuset och grannfastigheten Dragarbrunn 5:1, förses med en två meter hög bullerskyddsskärm. Detta ger bullerdämpning mot bakomliggande fasader. Samtliga boningsrum i alla lägenheter får då minst ett fönster med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utomhus. Fler än en tredjedel av lägenheterna får högst 50 dB(A).

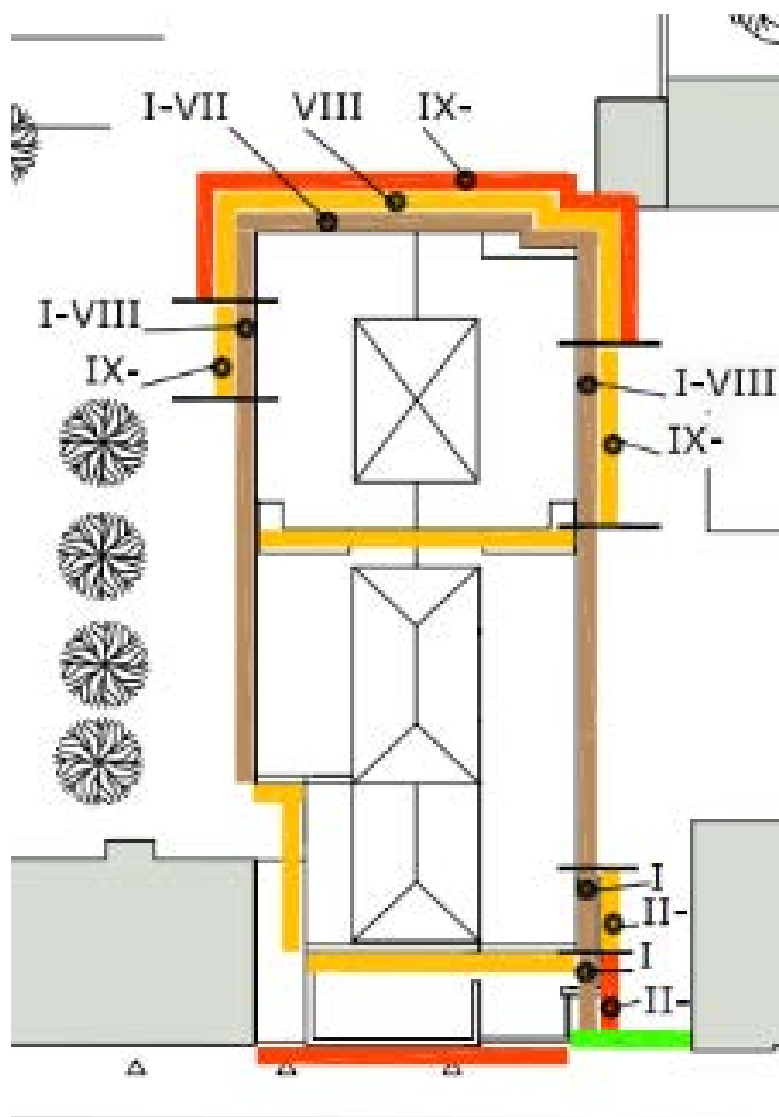
Balkongernas tak förses med ljudabsorbenter. I kombination med täta räcken dämpas trafikbullret med 5-8 dB(A) så att 50 dB(A) kan erhållas vid bostadens fasader mot balkongerna, samt på balkongerna.

Vid fasaderna mot Kungsgatan och järnvägen blir maximalnivån upp mot 80 dB(A). Maximalnivån är i alla lägen högst 15 dB(A) högre än ekvivalentnivån, dvs maximalt 70 dB(A) vid tyst sida. Samtliga lägenheter har tillgång till gemensam uteplats på gården med högst 70 dB(A) maximal ljudnivå. Många lägenheter har även egen uteplats/balkong med högst 70 dB(A).

Föreslagna lösningar att syftet med riktvärdena innehålls och möjliggörs; att säkerställa tillgång i bostaden till vädringsöppna fönster i varje boningsrum och utevistelse utan oacceptabel bullerstörning.

Planen ställer utifrån ovanstående krav på att:

- minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en luddämpad sida,
- balkonger ska förses med täta räcken och takabsorbenter som dämpar till 50 dB(A), taken ska förses med ljudabsorbenter som dämpar till 50 dB(A),
- bullerskärm med en höjd av minst 2 meter ska finnas mellan gård och GATA.



KUNGSGATAN

**Förklaring:**

 Lokal bullerskyddsskärm, höjd 2 m

Där ej annat anges gäller hela fasaden

Ekvivalent ljudnivå för dygn vid fasad

Frifältsvärde

 61 – 65 dB(A)

 56 – 60 dB(A)

 ≤ 55 dB(A)



25 Till vänster - Redovisning av åtgärder i balkonger; exemplifierat på plan 2/3, för att klara riktvärdet 55 dB(A) (ÅH akustik, oktober 2019)

26 Till höger - Redovisning av åtgärder i balkonger; exemplifierat på plan 10, för att klara riktvärdet 55 dB(A) (ÅH akustikutredning oktober 2019)

### Markföroreningar

En miljöteknisk markundersökning är utförd av Geosigma i maj 2013. Vid denna påträffades på flera ställen halter för bly och PAH (oljeprodukter) som låg över Naturvårdsverkets generella riktlinjer för känslig markanvändning. Förekomsten av bly härrör från de historiska verksamheterna på grannfastigheter medan källan för oljerester är okänd. Resultatet av undersökningen visar att marken måste saneras innan exploatering av planområdet för bostadsändamål kan påbörjas. Detta regleras genom en planbestämmelse om villkorat startbesked. Exploatören bär ansvar för sanering, kontroll och uppföljning i exploateringskedet och efter färdigställande.

### Luft

Delar av Uppsalas innerstad berörs av dålig luftkvalitet till följd av fordonstrafiken och att föroreningar inte vädras ut i en tät stadsmiljö. Vid planläggning behöver kommunen säkerställa att miljö kvalitetsnormerna för luft inte överskrids. En luftutredning har därför tagits fram (SLB-analys, 2021-06-24) i syfte att analysera luftföroreningshalterna idag, samt år 2030 när detaljplanen beräknas vara genomförd. Beräkningar för



luftföroreningshalter har gjorts för partiklar, PM<sub>20</sub>, och kväveoxid, NO<sub>2</sub>, vilka omfattar de lagstadgade miljö kvalitetsnormerna.

För partiklar, PM<sub>10</sub>, finns två olika normvärden definierade i Luftkvalitetsförordningen (2010:447). Det som normalt sett är svårast att klara gäller för antalet höga dygnsmedelvärden. Dygnsmedelvärden av PM<sub>10</sub> får inte överstiga halten 50 µg/m<sup>3</sup> mer än 35 gånger under ett kalenderår. I nuläget klaras miljö kvalitetsnormen för PM<sub>10</sub> längs Kungsgatan både med och utan den planerade byggnaden i kvarteret Bredablick. Halterna beräknas öka med 1-2 µg/m<sup>3</sup> men ligga i den nedre delen av intervallet 35-50 µg/m<sup>3</sup>.

För kväveoxid, NO<sub>2</sub>, finns tre olika normalvärden definierade i Luftkvalitetsförordningen (2010:447). Det som normalt sett är svårast att klara gäller för antalet höga dygnsmedelvärden. Dygnsmedelvärden av NO<sub>2</sub> får inte överstiga halten 60 µg/m<sup>3</sup> mer än 7 gånger under ett kalenderår. I nuläget klaras miljö kvalitetsnormen för NO<sub>2</sub>. Halterna beräknas att öka med uppemot 2 µg/m<sup>3</sup> i utbyggnadsalternativet jämfört med nuläget men ligga i mitten av intervallet 48-60 µg/m<sup>3</sup> under det 8:e värsta dygnet.

Miljö kvalitetsmål till skydd för människors hälsa har beslutats av riksdagen och preciserar luftföroreningshalter för bland annat PM<sub>10</sub> och NO<sub>2</sub> som är strängare än motsvarande normvärden. Vid utbyggnad enligt planförslaget år 2020 beräknas miljö kvalitetsmålen varken klaras för PM<sub>10</sub> eller NO<sub>2</sub> i aktuellt gaturum på Kungsgatan. Även utan utbyggnaden klaras inte miljö målen.

Enligt miljö förvaltningen ska friskluftsintag i nya byggnader längs Kungsgatan placeras i takhöjd eller vid fasad vänd från Kungsgatan.

### **Farligt gods**

Kvarteret Bredablick ligger intill Dalabanan och Ostkustbanan. Trafikverket anser generellt att 30 meter närmast järnvägen bör lämnas bebyggelsefritt för att klara risker med urspårning och olyckor med farligt gods. Den tillkommande nya bostadsbebyggelsen som möjliggörs av detaljplanen är belägen 56 meter från närmaste spårmitt. Mellan planområdet och järnvägen ligger avskärmande bebyggelse om fyra våningars höjd som skyddar vid olycka. Bedömningen är därför att planområdet är lämpligt för den markanvändning som planen tillåter. I samband med bygglov ska ett risk-PM tas fram för den nya bebyggelsen, för att fastställa om det finns behov av byggnadstekniska anpassningar för att ytterligare minska eventuella risker från järnvägstrafiken.

### **Dags- och solljus**

Enligt Boverkets byggregler ska något rum i bostad eller avskiljbar del av rum där människor vistas mer än tillfälligt ha tillgång till direkt solljus.

En dagljusutredning har tagits fram för att bedöma om föreslagen byggnadsutformning uppfyller BBR-kravet. Enligt utredningen anses BBR-krav gällande god tillgång på dagsljus vara uppfyllt.

Den norra gården, inom skolfastigheten Dragarbrunn 5:4, som kommer att kunna utnyttjas av de boende inom Dragarbrunn 5:6, kommer till viss del vara skuggad under morgontimmarna under vår och sommar. Så även de balkonger som vetter mot norr. De balkonger som vetter mot söder, och närmast anslutande del av den södra gården, inom fastigheten Dragarbrunn 5:2, kommer att ha goda solförhållanden.

## Översvämningar

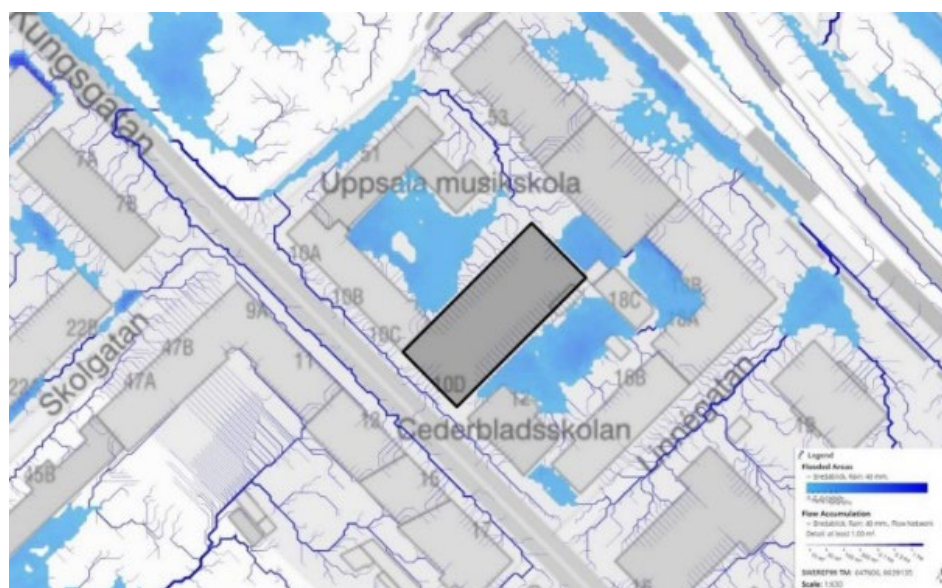
Kvarterets innergård är tills största delen plan med höjdvariationer på 0,5 meter. Utredningsområdet ligger på den högst belägna delen av kvarteret på ca + 8,4 meter över nollplan. Inget vatten rinner in i kvarteret. Vid skyfall samlas vatten i den södra och norra delen av kvarterets innergård. När ytorna fylls upp sker fortsatt avrinning norrut till Skolgatan.

Planområdet berörs av risk för översvämning för Fyrisån vid ett 100- och 200-årsflöde. Översvämningskarteringen är framtagen av MSB, Myndigheten för samhällsskydd och beredskap.

I händelse av ett 100-årsflöde, respektive 200-årsflöde, beräknas planområdet få vattennivåer på +8,2 respektive 8,3 meter. För det högsta beräknade flödet beräknas vattendjupet uppgå till +9,5 meter.

Den nya byggnaden kommer enligt framtagen dagvattenutredning (WSP 2021-06-24) att skära av en yttlig flödesväg från söder till norr vilket innebär att mer vatten kommer att bli stående på gården söder om byggnaden. I samband med byggnationen avses gården göras om från parkering till en grönare gård. Är det inte möjligt att skapa en yttlig flödesväg ut ur kvarteret är det viktigt att gården höjdsätts så att den är lägst i mitten. Detta för att vatten vid skyfall i första hand ska bli stående på gården och inte in till byggnader. Oavsett orsak till översvämning, skyfall eller höga flöden i Fyrisån, är det även viktigt att entréer höjdsätts över omkringliggande mark för att minska risk för att översvämning når in i byggnaden. Även vid utformning av entré till källargarage ska översvämningsrisk beaktas. Undercentraler och elcentraler med mera ska placeras med hänsyn till översvämningsrisken.

Enligt riskhanteringsplanen för Fyrisån bör högprioriterade samhällsviktiga funktioner förläggas ovanför nivån för ett högsta beräknade flöde. Till dessa funktioner räknas sjukhusanläggningar, polis, räddningstjänst, reningsverk, vattenverk samt distributionsanläggningar. Några sådana anläggningar finns inte inom planområdet.



27 Lågpunkter och flödesvägar vid 40 mm nederbörd när en byggnad har placerats enligt planförslaget (Scalco, 2021).

## Teknisk försörjning

### Avfall

En kvartersgemensam miljöhus, för fastigheterna Dragarbrunn 5:4, 5:5 och 5:2, anordnas i anslutning till gårdens entré från Skolgatan. Avfallsutrymmet dimensioneras för att kunna ge möjlighet till fastighetsnära insamling av papper, metall, plast, glas, tidningar, matavfall, elektronik och restavfall till förbränning. Miljöhuset avses placeras i anslutning till gårdens entré med hämtning från Skolgatan.

Vändmöjlighet för sopbilen kommer att finnas i Skolgatans förlängning, se *angöring och varutransporter*.

Det bedöms vara möjligt att klara riktlinjen om en dragväg på maximalt 10 meter mellan angöringsplats och soprum.

### Vatten- och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

### Dagvattenledningar

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten. En ledning finns i Kungsgatan där en ny servicepunkt planeras. Nivån på den framtida förbindelsepunkten är dock i nuläget oklar varför det inte är säkerställt att hela fastigheten Dragarbrunn 5:6 kan anslutas till kommande servis. Om norra sidan av fastigheten inte kan anslutas till servisen måste möjligheten att ansluta mot Dragarbrunn 5:4s förbindelsepunkt i Skolgatan utredas närmare.

### El

Planområdet ligger inom Vattenfalls elförsörjningsområde och de nya bostäderna kan anslutas till det befintliga kabelnätet i Kungsgatan/Skolgatan. Det befintliga kabelnätet kan behöva förstärkas i samband med byggnationen av den nya bebyggelsen som detaljplanen möjliggör.

### Värme

Planområdet ligger inom Vattenfalls försörjningsområde av fjärrvärme och kan anslutas till det befintliga fjärrvärmeledningar i Kungsgatan.

### Tele och bredband

Ledningar för telefoni och fiberanslutning finns i direkt anslutning till planområdet inom Kungsgatan. Skanova har markförlagda ledningar som genomkorsar planområdet mellan Dragarbrunn 5:1 och 5:5 och som måste flyttas i och med planens genomförande.

# Planbestämmelser

## Användning av mark och vatten


### Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

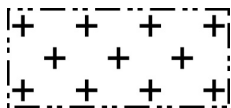
Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
<b>GATA</b>	<i>Gata</i>  Gatumark i form av allmän plats ingår av administrativa skäl då utfartsförbud inte medges i plangräns.

### Kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
<b>BC</b>	<i>Bostäder, Centrum</i>  Planens syfte är att möjliggöra ett bostadshus. Detaljplanen medger även centrumändamål för att möjliggöra ett effektivt markutnyttjande och ett flexibelt innehåll i bebyggelsen.
<b>S</b>	<i>Skola</i>  En mindre del av befintlig skolfastighet Dragarbrunn 5:4 ingår inom planen för att möjliggöra underbyggt garage samt för att säkra gemensamhetsanläggning för miljöhus. En ytterligare del av fastigheten ingår för att möjliggöra omreglering från bostadsändamål till skola. Befintlig plan reglerar fastigheten som A – allmänt ändamål, en beteckning som upphörde 1986. Bygglov kan bara ges om åtgärden innebär att fastigheten eller byggnadsverket som åtgärden gäller används för det senaste allmänna ändamålet. Eftersom byggnaderna inom fastigheten idag används för skoländamål regleras användningen till S – skola.

### Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	<i>Högsta totalhöjd är angivet värde i meter.</i>  Det är viktigt att styra höjden på bebyggelsen utifrån den omgivande stadsmiljön och siluetten. Högsta totalhöjd avser den högsta punkten på byggnaden, inklusive uppstickande delar ovanför takfallet.

**Planbestämmelse****Beskrivning och motiv**

*Marken får inte förses med byggnad.*

Ytan ska reserveras för planteringar, utevistelse och dagvattenhantering.

*Endast miljöhus, förråd och/eller överbyggnad till garagedfart får placeras.*

Marken är reserverad för ovanstående ändamål.

**e<sub>1</sub>**

*Byggnadens bottenvåning mot Kungsgatan ska i huvudsak användas för centrumändamål av publik karaktär.*

Motivet är att uppfylla översiktsplanens och innerstadsstrategins inriktning för kompletteringar inom innerstadsstrategin.

**f<sub>1</sub>**

*Balkonger får kraga ut max 2,0 m från fasadliv. Fri höjd ska vara minst 3,0 meter till balkongens underkant.*

Markytan invid fasad reserveras för planteringar, inklusive dagvattenhantering. Balkongdjup regleras utifrån stadsbilmässiga skäl. Det är viktigt att byggnadens högdels upplevs som smäcker.

**f<sub>2</sub>**

*Balkonger får ej kraga ut mot Kungsgatan.*

Utifrån kulturhistoriska skäl är det viktigt att fasaden mot Kungsgatan får en utformning som relaterar till omgivande fasader. Därmed är balkonger inte lämpligt.

**f<sub>3</sub>**

*Byggnaden ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet.*

Byggnadens utformning är viktig med hänsyn till planområdets läge inom den centrala staden och inom riksintresseområdet för kulturmiljö.

**f<sub>4</sub>**

*Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en luddämpad sida.*

Bullerreducerande åtgärder krävs för att bostäderna ska få en god ljudmiljö

**m<sub>1</sub>**

*Bullerskärm med en höjd av minst 2 meter ska finnas mellan gård och GATA.*

Bullerreducerande åtgärder krävs för att bostäderna ska få en god ljudmiljö.

**m<sub>2</sub>**

*Balkonger ska förses med täta räcken och takabsorbenter som dämpar till 50 dB(A).*

Bullerreducerande åtgärder krävs för att bostäderna ska få en god ljudmiljö.

- b<sub>1</sub>** *Garage får anläggas under mark*  
Bestämmelsen möjliggör att underbyggt garage får uppföras inom prickad mark.
- n<sub>1</sub>** *Marken ska utformas med planteringar och plats för utevistelse.*  
Marken reserveras för gemensamma vistelseytor för boende och elever.

### Administrativa bestämmelser

#### Planbestämmelse

#### Beskrivning och motiv

*Genomförandetiden är 5 år.*

Detaljplanen avser ett begränsat projekt inom ett kvarter.

#### g<sub>1</sub>

*Markreservat för gemensamhetsanläggning för in- och utfart till garage. Kvartersmark*

Ny byggnad inom Dragarbrunn 5:6 är beroende av att in- och utfart kan anordnas inom Dragarbrunn 5:4. In- och utfart avses samutnyttjas av flera fastigheter.

#### g<sub>2</sub>

*Markreservat för gemensamhetsanläggning för miljöhus, parkeringsgarage och överbyggnad till garagedfart.*

Ny byggnad inom Dragarbrunn 5:6 är beroende av att parkeringsgarage samt miljöhus kan anordnas inom Dragarbrunn 5:4. Parkering och miljöhus avses samutnyttjas av flera fastigheter.

#### g<sub>3</sub>

*Markreservat för gemensamhetsanläggning för parkeringsgarage.*

Ny byggnad inom Dragarbrunn 5:6 är beroende av att parkeringsgarage kan anordnas inom Dragarbrunn 5:4. Yta reserveras för detta. Parkeringen avses samutnyttjas av flera fastigheter.

#### Planbestämmelse

#### Beskrivning och motiv

*Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet har säkerställts genom att eventuella markföroreningar har avhjälpats eller en skydds- eller säkerhetsåtgärd har kommit till stånd.*

Bestämmelsen säkerställer marken är lämpad för bostadsändamål.

# Planens genomförande

## Organisatoriska åtgärder

### Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att detaljplanen ska bli antagen av kommunfullmäktige under tredje kvartalet 2022. Under förutsättning att detaljplanen inte blir överklagad vinner den laga kraft tre veckor därefter.

Byggstart      Byggstart på kvartersmark beräknas ske sommaren 2023

                    Utbyggnad av allmän plats beräknas påbörjas under 2025

### Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

Genomförandetiden är den tidsrymd inom vilken detaljplanen är tänkt att genomföras och då fastighetsägaren har en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Som huvudregel får detaljplanen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja under genomförandetiden. Endast under vissa speciella förutsättningar kan undantag ske och i så fall har fastighetsägaren rätt till ersättning av kommunen för den skada de lider. Detaljplanen fortsätter att gälla även efter genomförandetidens slut till dess den ändras eller upphävs.

Genomförandetiden motiveras av att detaljplanen avser ett begränsat projekt huvudsakligen inom kvartersmark.

### Ansvarsfördelning

Exploatören har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för ett genomförande av detaljplanen.

Kommunen ansvarar för myndighetsutövning i form av planläggning samt bygglovsprövning. Efter att detaljplanen vunnit laga kraft ansöker exploatören om bygglov hos stadsbyggnadsförvaltningen.

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats. Exploatören står för kostnaden för utbyggnaden av kvartersmark och allmän plats, samt anpassningar till allmän plats.

Justering och återställande av allmän plats till följd av byggnationen av kvartersmark bekostas av exploatören.

Exploatören ansvarar för och bekostar erforderliga tillståndsansökningar samt de fastighetsrättsliga åtgärder som krävs för detaljplanens genomförande.

### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom och i anslutning till planområdet. Det innebär att kommunen ansvarar för att de allmänna anläggningarna byggs ut till kommunal standard. När den nya bebyggelsen har färdigställts enligt detaljplanen ska

de allmänna platser som kommunen är huvudman för kunna användas för avsett ändamål. Kommunen ansvarar även för drift och underhåll av dessa anläggningar.

#### *Planavtal*

Kommunen och exploatörerna har tecknat ett planavtal där det framgår att exploatörerna betalar för framtagandet av detaljplanen enligt fastställd taxa.

#### *Exploateringsavtal*

Inför antagandet av detaljplanen, 2014, tecknades ett exploateringsavtal mellan exploatören och kommunen. På grund av nya förutsättningar föranledda av det reviderade planförslaget krävs att ett nytt exploateringsavtal upprättas och föreligger innan detaljplanen på nytt kan antas av kommunen.

Exploateringsavtalet ska bland annat reglera kostnads- och ansvarsfördelningen för detaljplanens genomförande. Exploatören bekostar de åtgärder på allmän plats intill planområdet som föranleds av detaljplanens genomförande, exempelvis trafiksäkerhetsåtgärder längs Skolgatan.

För plangenomförandet nödvändig vändplan och erforderliga parkeringsplatser ska säkerställas genom en överenskommelse mellan exploatören och berörda fastighetsägare inför detaljplanens antagande.

#### *Nyttjanderättsavtal/samverkansavtal*

Ett samverkansavtal har tecknats mellan Dragarbrunn 5:2, 5:1 och 5:6 (2014-03-14). Avtalet avser en överenskommelse om att bostadsgården ska utvecklas och skötas som en gemensam angelägenhet. Parkeringsplatser inom Dragarbrunn 5:1 och 5:2 ska ersättas i garage inom Dragarbrunn 5:6 i syfte att skapa en bilfri bostadsgård.

Ett samverkansavtal har även träffats mellan fastigheterna Dragarbrunn 5:4, 5:5 och 5:6 (2014-06-04) gällande bruk och förvaltning av en gemensam upprustad innergård samt gemensam angöring och sophantering.

Berörda fastighetsägare enligt ovan aktualiserar avtalen vid behov.

Rättigheter i ovanstående avtal kan säkerställas genom servitutsupplåtelse, bildande av gemensamhetsanläggning eller i långsiktigt nyttjanderättsavtal.

## **Fastighetsrättsliga åtgärder**

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägaren.

### **Markägoförhållanden**

Planområdet utgörs av fastigheterna Dragarbrunn 5:6 som ägs av Kungsblick AB, Dragarbrunn 5:4 som ägs av Uppsala Kommun Skolfastigheter AB, Dragarbrunn 5:5 som ägs av Aktiebolaget Uppsala Dragarbrunn 5:5 samt Dragarbrunn 1:2 som ägs av Uppsala kommun.



### Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Fastighetsreglering erfordras för att fastighetsrättsligt genomföra detaljplanen. Ansökan om fastighetsreglering ställs till Uppsala kommuns kommunala lantmäterimyndighet på initiativ av fastighetsägaren. Planens genomförande innebär att 97 m<sup>2</sup> mark överförs från Dragarbrunn 5:5 till 5:6 samt att 29 m<sup>2</sup> mark överförs från Dragarbrunn 5:4 till Dragarbrunn 5:6.



28 Karta som visar förändringar av fastighetsgränser genom planens genomförande: kryssmarkerad yta övergår från Dragarbrunn 5:5 till 5:6 och skrafferad yta övergår från Dragarbrunn 5:4 till 5:5.

### Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggningar kan bildas för anläggningar inom kvartersmark som blir gemensamma för fastigheterna, så som gårdsytor, angöring, sophantering och parkering.

Bildande av gemensamhetsanläggningar sker genom en anläggningsförrättning som utförs av lantmäterimyndigheten. Vid förrättningen beslutar lantmäterimyndigheten om anläggningens omfattning och standard, vilka fastigheter som ska delta, samt vilka andelstal som ska gälla för fördelning av kostnader för anläggningens utförande och drift.

### Servitut och rättigheter

Inom Dragarbrunn 5:4 finns följande servitut till förmån för Dragarbrunn 5:5:  
0380-95/96.1, 1995-10-03: Officialservitut, parkering (avser parkeringsplatser längs järnvägen utanför planområdet).

0380-95/96.2, 1995-10-03: Officialservitut, gångväg

0380-95/96.3, 1995-10-03: Officialservitut, cykelväg

0380-95/96.4, 1995-10-03: Officialservitut, väg

Inom Dragarbrunn 5:6 finns följande servitut till förmån för Dragarbrunn 5:5:

0380-95/96.5, 1995-10-03: Officialservitut, gångväg

0380-95/96.6, 1995-10-03: Officialservitut, cykelväg

0380-95/96.7, 1995-10-03: Officialservitut, väg.

Avtalsservitut för gångväg, cykelväg och väg behöver ersättas med nya servitut eller gemensamhetsanläggningar vid planens genomförande.

### **Vändplan**

För att skapa möjlighet för renhållningsfordon att angöra kvarteret krävs att en vändplan anläggs inom fastigheten Dragarbrunn 5:4. Utrymme för vändplanen är säkerställt genom att en överenskommelse har tecknats. Den avser att Dragarbrunn 5:4 inrättar ett servitut för vändplats till förmån för fastigheterna Dragarbrunn 5:1, 5:5 och 5:6.

### **Bilparkering**

Anläggandet av vändplan inom fastigheten Dragarbrunn 5:4 tar befintliga parkeringsplatser i anspråk, som idag nyttjas av Dragarbrunn 5:1 genom servitut. Servitutet avses att upphävas och parkeringsplatserna ersättas på annan plats. En överenskommelse har tecknats mellan parterna avseende detta.

## **Ekonomiska åtgärder**

### **Ekonomisk genomförbarhet**

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar. Exploatören ansvarar för samtliga uppkomna kostnader i samband med planläggning.

### **Ledningar**

Kostnaderna för flytt av ledningar regleras av separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare.

## **Tekniska åtgärder**

### **Utredningar inför bygglovsprövning**

Exploatören bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

### **Byggskedet**

#### *Störningar under byggtiden*

Ett geotekniskt utlåtande (Geosigma 2014-06-04) är upprättat för området som utvärderar de geotekniska förutsättningarna för planområdet och dess känsliga mark som består av lera till djupet 15–20 meter. Den trånga etableringen innebär att grundläggningsschakter måste spontas. Pålning kommer att krävas och detta arbete får inte pågå utanför de tider som anges av Naturvårdsverkets riktlinjer.

Byggnationen kommer att ske på en begränsad yta inom ett bebyggt kvarter med både bostäder, kontor och skolverksamhet. Förutom att begränsa störningar behöver särskild hänsyn tas till pågående verksamhet i samband med byggtransporter.

### *Vibrationer och deformationer*

Enligt det geotekniska utlåtande som upprättats (Geosigma 2014-06-04) är planområdet vibrationskänsligt vid grundläggning. Ett tekniskt PM kring utförande av grundläggningsarbeten på ett sådant sätt att vibrationskrav klaras enligt gällande riktlinjer måste därför föreligga senast i samband med bygganmälan. En riskanalys ska utföras inför grundläggningsarbeten och en deformationsberäkning utföras för att säkerställa att de planerade arbetena kan utföras utan att skadliga deformationer uppstår i omgivningen. Verksamheter inom kvarteret har vibrationskänslig utrustning vilket måste beaktas.

### *Riskanalys avseende vibrationer*

En riskanalys som omfattar besiktning av grannfastigheterna bör göras innan byggstart. Den bekostas av exploatören. Om riskanalysen påvisar risk för vibrationsstörningar ligger det i exploatörens eget intresse att vidta åtgärder mot byggrelaterade skador.

### *Riskhänsyn järnväg och transporter av farligt gods*

I samband med bygglov ska ett risk-PM tas fram för den nya bebyggelse för att fastställa om det finns behov av byggnadstekniska anpassningar för att ytterligare minska eventuella risker från järnvägstrafiken.

## **Ledningar**

Inom planområdet har Skanova markförlagda ledningar som genomkorsar planområdet mellan Dragarbrunn 5:1 och 5:5 och som måste flyttas i och med planens genomförande. För flytt av dessa ledningar ansvarar exploatören. Det kan finnas ytterligare, av plan- och byggnadsnämnden okända, ledningar, som berörs av detaljplanen. Det åligger exploatören att undersöka om ytterligare ledningar finns.

Exploatören ska kontakta de berörda ledningsägarna i god tid. Utsättning av befintliga kablar ska begäras innan arbetena sätts igång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

Oljeavskiljare krävs för att ansluta garaget till det allmänna spillvattennätet.

## **Riskhänsyn översvämning**

Vid projektering av ny bebyggelse ska undercentraler och elcentraler med mera placeras med hänsyn till översvämningsrisken i källarplanen.

## **Markföroreningar**

Protokoll för sanering av mark ska föreligga senast i samband med byggsamråd inför startbesked. Exploatören bär ansvar för sanering, kontroll och uppföljning i exploateringskedet och efter färdigställande.

# Planens konsekvenser

## Miljöbedömning enligt miljöbalkens 6 kapitel

Bestämmelserna i miljöbalkens 6 kapitel tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. För att avgöra om en detaljplan medför risk för betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning. En behovsbedömning är upprättad enligt förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905), bilaga 2 och 4.

## Behovsbedömning

### Sammanfattning av behovsbedömningen

En behovsbedömning, daterad 2013-05-30, har upprättats. Bedömningens slutsats är att detaljplanen påverkar omgivande stadsbild och riksintresset för kulturmiljövården, Uppsala stad K40 A, genom att byggnadens volym förändrar taklandskapet och stadens siluett i dess närområde. Byggnadsvolymen kommer också att uppfattas från vissa siktsektorer in mot staden. I gatumiljön längs Kungsgatan och Skolgatan är förändringen av stadsbilden begränsad då ny föreslagen bebyggelse följer höjdskanalen av omgivande bebyggelse i gaturummet.

Planområdet påverkas av höga bullernivåer från omgivande gata och järnväg samt av partiklar som alstras av Kungsgatans trafik. Genom bullerreducerande åtgärder bedöms dock förutsättningarna som goda att erhålla bostäder med god ljudkvalitet. Vid behov kan planen utformas så tillkommande bostäder ventileras och vädras ut mot innergård i kvarter.

Med utgångspunkt i förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4, bedöms ett genomförande av *Detaljplan för kvarteret Bredablick* inte medföra risk för betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap. 11§ behöver därför inte upprättas.

### Samråd med länsstyrelsen

Samråd med länsstyrelsen kring kommunens ställningstagande hölls i samband med plansamråd. Länsstyrelsen delade kommunens bedömning och framförde i sitt samrådsyttrande daterat 2013-12-20 att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra risk för betydande miljöpåverkan i miljöbalkens mening.

Ett medskick från Länsstyrelsen var dock att en analys och redovisning av planens påverkan på riksintresset för kulturmiljö saknades och var en förutsättning för att kunna bedöma påverkan på riksintresseområdet. Länsstyrelsen ansåg även att Boverkets allmänna råd för buller ska följas samt att planhandlingen behövde utvecklas gällande risk avseende farligt gods och översvämningar.

Efter att planhandlingen till granskningsskedet hade kompletterats avseende påverkan på riksintresset ansåg Länsstyrelsen att ett genomförande inte kunde antas medföra påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården. De framförde dock att ytterligare höga hus kan innebära kumulativa effekter som sammantaget riskerar att påtagligt skada riksintresseområdets värden.

Den 11 december 2014 antog plan- och byggnadsnämnden detaljplanen.

Den 28 juni 2017 beslutade Länsstyrelsen att upphäva plan- och byggnadsnämndens beslut om att anta detaljplanen. Motivet var risken för negativa hälsoeffekter på grund av buller samt att påverkan på stadssiluetten och dess prejudicerande verkan innebär en påtaglig skada på riksintresset.

Den 30 augusti 2018 beslutade regeringen att plan- och byggnadsnämndens antagandebeslut skulle stå fast. En ny bullerutredning visade att riktvärdet för buller klaras. Regeringen ansåg att planen skadade kulturmiljön och riksintresset, dock inte påtagligt i miljöbalkens mening.

Den 7 december 2018 beslutade Länsstyrelsen återigen att upphäva plan- och byggnadsnämndens antagandebeslut på grund av formaliafel. Frågorna avseende skada på riksintresset för kulturmiljövården samt buller ansåg de var klarlagda genom regeringens beslut den 30 augusti 2018.

### **Beslut om betydande miljöpåverkan**

I samband med beslut om plansamråd, den 13 juni 2013, tog plan- och byggnadsnämnden beslut om att ett genomförande av detaljplanen inte medför risk för betydande miljöpåverkan. Utifrån ovanstående bedömer plan- och byggnadsnämnden att det inte finns skäl att ompröva beslutet.

## **Stadsbild och kulturmiljö**

Detaljplanen påverkar omgivande stadsbild genom att den högre byggnadsvolymen enligt genomförda siktanalyser är synlig från vissa höga punkter i stadsmiljön och från ett par siktvinklar där fri sikt över ett helt kvarter kan uppnås. Exempel på platser är gång- och cykelvägen längs med järnvägen i höjd med Kapellgården, Råbyleden i höjd med Väderkvarnsgatan samt från vissa punkter utmed Vattholmavägen. I gatumiljön längs Kungsgatan och Skolgatan är förändringen av stadsbilden begränsad då byggnadshöjden följer höjdskalen hos den omgivande bebyggelsen i gaturummet. Undantaget är vid den öppning som bildas vid Mikaelplan.

Studier har även gjorts av påverkan på stadssiluetten från andra strategiska platser i staden såsom från Linnéträdgården och från slottets utsiktspunkter. Slutsatsen är att påverkan på stadens siluett är liten eller obetydlig. Undantaget är Linnéträdgården varifrån byggnaden kommer att bli synlig i fonden sett mot orangeriet. I fonden finns dock redan idag nyttillkommen kvartersbebyggelse i 4-5 våningar. Byggnaden inom kvarteret Bredablick kommer att utgöra ett bakomliggande, högre tillägg, till detta.

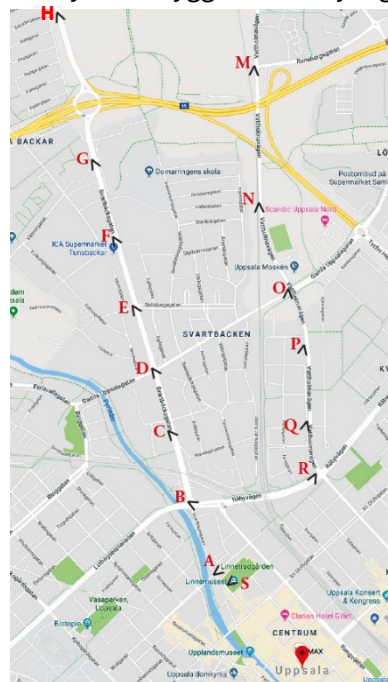
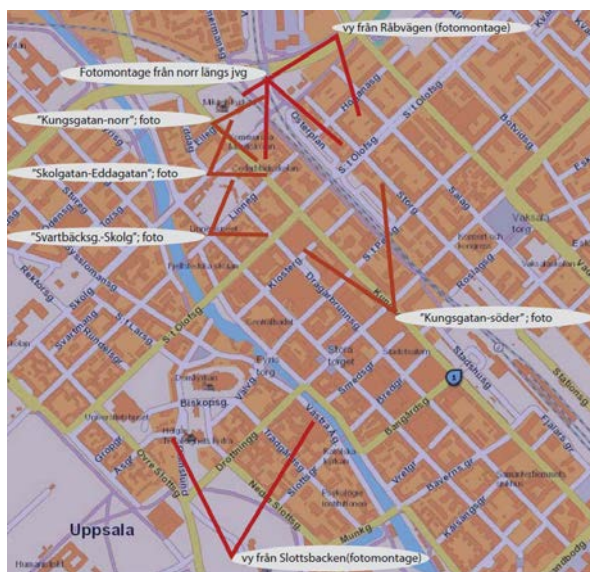
Riksantikvarieämbetet har granskat ärendet i samband med regeringens prövning av ärendet och har företagit syn på plats i Uppsala. Riksantikvarieämbetets bedömning är att den föreslagna bebyggelsen:

- påverkar riksintresset men att förutsättningarna att återspegla det kulturhistoriska sammanhang som präglar riksintresset kvarstår,
- ansluter, vad gäller placering och höjd, till befintlig bebyggelse mot Kungsgatan och det väl sammanhållna gaturummet. Den planerade bebyggelsen bedöms inte skada läsbarheten av gatunätet och stadsplanestrukturen.
- Ett genomförande av detaljplanen riskerar att skada riksintressets uttryck *”stadens siluett från infarterna och vägar som passerar staden med domkyrkan,*

*slottet och Carolina Rediviva som viktiga landmärken*” genom att den tio våningar höga byggnaden blir synlig i vissa vyer.

Riksantikvarieämbetets slutsats är att ”planens genomförande skadar kulturmiljövärdena och riksintresset genom att läsbarheten för stadens siluett försämras. Skadan bedöms dock inte vara *påtaglig* i miljöbalkens mening”.

Kartbilderna till vänster redovisar vypunkter för de siktstudier som fanns med i föregående antagandehandling. Till granskning 2 har kompletterande siktstudier tagits fram. Se vypunkter i kartbilderna till höger. Dessa utgår från de siktsektorer som enligt översiktsplanen är viktiga att bevaka. Fotomontage för vyer där byggnaden är synlig i siluetten eller gaturummet redovisas nedan.



28 Bild till vänster: Analyserade vypunkter i föregående siktstudie (underlag till antagandehandling). Bild till höger: Vypunkter i kompletterad siktstudie utifrån siktsektorer angivna i översiktsplanen.



29 Vy från järnvägen i nivå med Råbyleden där byggnadsdelen i tio våningar blir synlig mitt i bilden. Fotomontage: Fidjeland Arkitekter och Partners.



30 Vy från Råbyleden i höjd med Väderkvarnsgatan, där byggnadsdelen i tio våningar blir synlig mitt i bilden. Fotomontage: Fidjeland Arkitekter och Partners.



31 Vy från slottet med den nya byggnaden svagt synlig mitt i bilden. Fotomontage: Fidjeland Arkitekter och Partners.



32 Vy från Vatttholmavägen, vypunkt M, med byggnaden svagt synlig bredvid slottet.



33 Vy från Uppsala högar med den nya byggnaden svagt synlig till vänster om Slottet.  
Fotomontage: Fidjeland Arkitekter och Partners.





34 Vy från Linneträdgården där den nya byggnadens högdal syns bakom orangeriet. Fotomontage: Fidjeland Arkitekter och Partners

## Mark och vatten

Planområdet ligger inom ett område med måttlig känslighet ur grundvattensynpunkt. Genomförandet av planen bedöms kunna genomföras om skyddsåtgärder vidtas för att minimera risken för föroreningar som kan skada vattentäkten. Det är viktigt att påmlning sker från en ren yta så att inte markföroreningar kan spridas ner till grundvattnet. Planen ställer därmed krav på att markföroreningarna ska saneras innan startbesked för byggnation. Dagvatten från körbara ytor såsom gator, vägar, lastzoner och parkeringsytor ska genomgå rening i till exempel växtbäddar innan det tillåts infiltrera.

Detaljplanen innebär i huvudsak ett resurssnålt ianspråktagande av redan uppbyggd kommunal infrastruktur för vatten- och avlopp, elnät och gatuinfrastruktur samt innebär ett högre resandeunderlag för kollektivtrafik, då planen möjliggör en förtätning i stadskärnan.

## Hälsa och säkerhet

### Översvämning

Planområdet ligger, liksom stora delar av centrala Uppsala, inom översvämningssområde vid höga flöden (100-årsflöde) i Fyrisån. Planerad ny byggnad påverkar inte förutsättningarna för befintlig bebyggelse att hantera höga flöden i Fyrisån. Riskerna för planerad ny byggnad är motsvarande de för intilliggande befintlig bebyggelse.

### *Buller*

Den nya bebyggelsen blir utsatt för trafikbuller från gata och järnväg. Planförslaget innebär att avstegsfall från Boverkets huvudregel för trafikbuller måste tillämpas för bebyggelsen. Avsteget motiveras med planområdets centrala läge i staden samt närheten till kollektivtrafikstråk. En planbestämmelse införs som innebär att samtliga boningsrum i varje lägenhet ska utföras så att maximalt 55 dB(A) uppnås utanför minst ett fönster. Syftet med bestämmelsen om minst ett fönster är att uppnå möjlighet till vädringsöppet fönster i boningsrum samtidigt som möjligheten inte inskränks att exempelvis från boningsrum samtidigt ha fönsterutsikt i riktningar mot Kungsgatan och järnvägen.

Samtliga lägenheter kommer att kunna ha tillgång till gemensam uteplats på gården med högst 70 dB(A) maximal ljudnivå. Många lägenheter har även egen uteplats/balkong med högst 70 dB(A).

En ljudprojektering avseende byggnationens bullerpåverkan på befintliga bostäder och skolverksamheter genomförts. Utredningen anger att Naturvårdsverkets riktvärden för byggbuller inomhus innehålls under hela byggtiden. De mest bullrande arbetsmomenten utförs under sommarlovet då inga elever vistas i skolan. Riktvärden för byggbuller utomhus kan normalt inte innehållas vid byggarbete i tätort. Inomhusvärdena får då tillämpas. Inomhus i skolorna intill arbetsplatsen kan byggbullret vissa tider komma att något överstiga riktvärdet 40 dB(A). Detta gäller vid grundläggning nära skolan. Överstigandet är dock kortvarigt och relativt litet. Inomhus i bostäderna kvarteret Bredablick 5:2 kan byggbullret vissa tider komma att något överstiga riktvärdet 45 dB(A). Detta gäller vid spontning/pålning nära bostäderna. Noggrann och kontinuerlig information till bostäderna och skolan planeras.

### *Vibrationer*

Den nya byggnaden bedöms inte bli utsatt för vibrationer för järnvägen i den omfattning att vibrationshastighet på högst 0,4 mm/s överstigs.

### *Luft*

Miljö kvalitetsnormerna för luftkvalitet, främst avseende mikropartiklar och kväveoxider, bedöms klaras enligt framtagna luftutredning. Vid utbyggnad enligt planförslaget år 2020 beräknas miljö kvalitetsmålen varken klaras för PM10 eller NO2 i aktuellt gaturum på Kungsgatan. Även utan utbyggnaden klaras inte miljömålen.

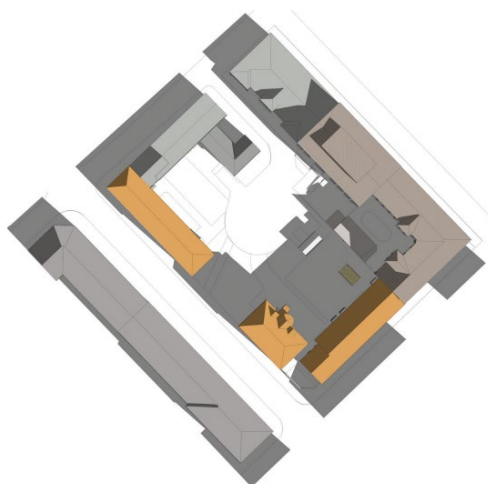
### *Dags- och solljus*

Den nya bebyggelsens påverkan på solinstrålning gentemot omgivande gårdsrum och husfasader har studerats för höst-/vårdagjämning och sommarsolståndet. Denna visar på en liten påverkan på den befintliga bostadsbebyggelsen och bostadsgårdarna söder om planområdet under förmiddag och lunchtid.. Däremot påverkas fasader och gårdsutrymme inom kvarterets norra del: främst skolbyggnaderna men även huset på Dragarbrunn 5:5 under förmiddagar.

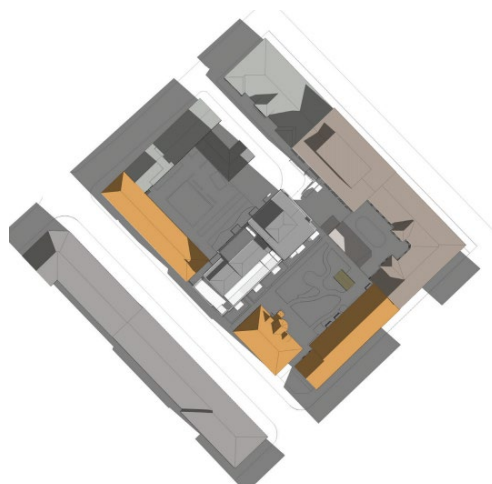
Bostadshuset inom Dragarbrunn 5:3 och Dragarbrunn 5:2 i kvarterets östra hörn påverkas av skuggning under eftermiddagen/kvällen vid sommarsolståndet.

En dagsljusstudie har tagits fram för att bedöma det nya bostadshusets påverkan på ljusförhållanden i lokaler inom anslutande skolbyggnader. Resultatet visar att det blir en förändring i dagsljusstillgången men att merparten av fasaderna fortfarande har god tillgång på dagsljus. Förändringen i och med det tillkommande bostadshuset ger en

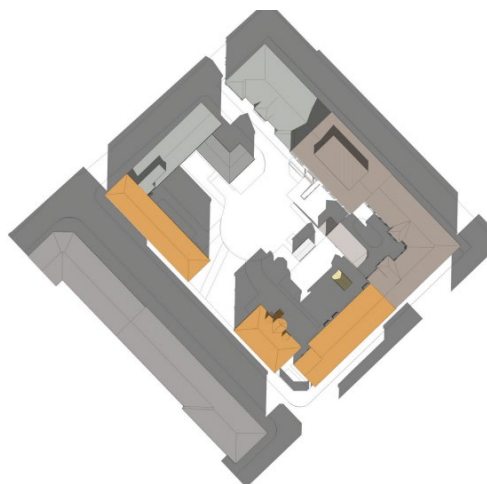
minskning av andelen fasadyta som överstiger mycket god tillgång på dagsljus. En halv fasad kommer få en begränsad tillgång på dagsljus men fortfarande uppfylla lagkravet.



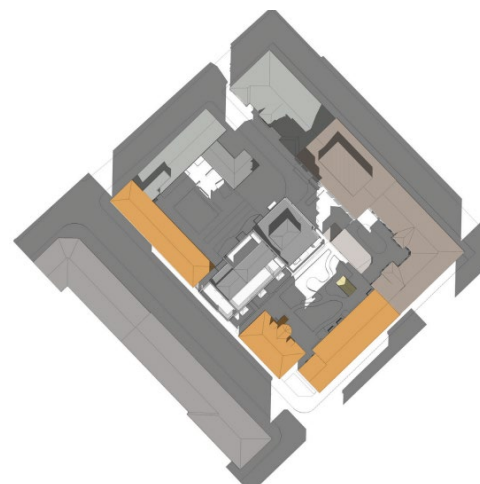
Befintlig situation - Vår- och höstdagjämning kl 9.



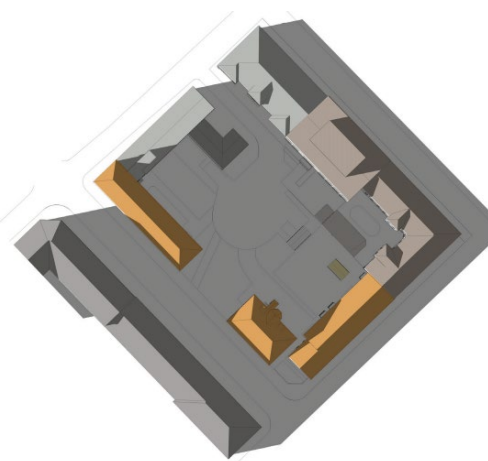
Med byggnad - Vår- och höstdagjämning kl 9.



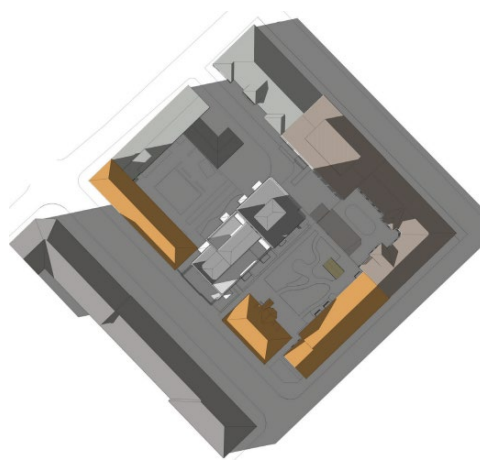
Befintlig situation - Vår- och höstdagjämning kl 12.



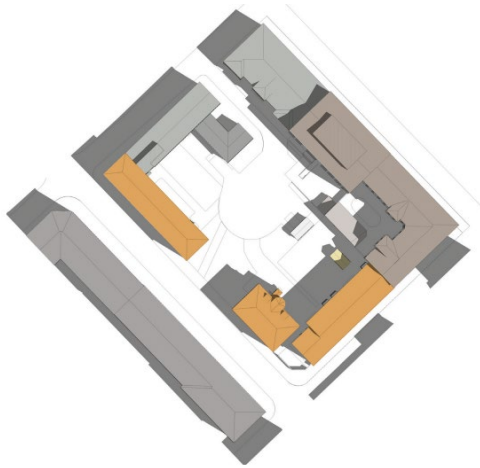
Med byggnad - Vår- och höstdagjämning kl 12.



Befintlig situation - Vår- och höstdagjämning kl 17.



Med byggnad - Vår- och höstdagjämning kl 17.



Befintlig situation - Sommarsolstånd kl 9.



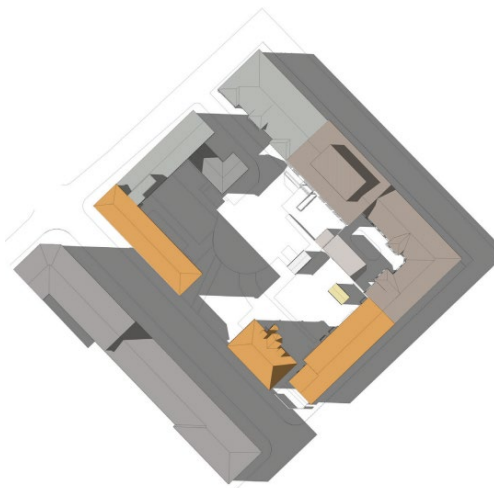
Med byggnad - Sommarsolstånd kl 9.



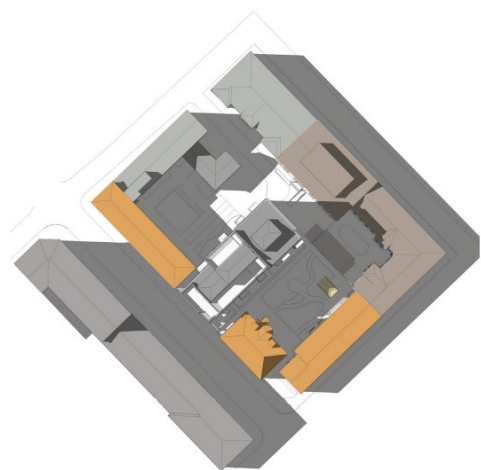
Befintlig situation - Sommarsolstånd kl 12.



Med byggnad - Sommarsolstånd kl 12.



Befintlig situation - Sommarsolstånd kl 17.



Med byggnad - Sommarsolstånd kl 17.

## Sociala aspekter

### Trygghet

Planens genomförande innebär att fler bostäder och lokaler tillkommer längs med Kungsgatan som därmed blir en mer levande miljö under alla dygnets timmar, vilket i sin tur ökar den upplevda tryggheten i staden. Bostadstillägget inne på kvarteretsgården innebär en förbättrad social övervakning av skolgården under kvällar och helger.

Att den nya byggnaden sluter kvarteret mot Kungsgatan begränsar också möjligheten för obehöriga att vistas på gården.

### Trafiksäkerhet

En trafikutredning som inkluderar en konsekvensbedömning och åtgärdsförslag relaterat till trafiksäkerhet har tagits fram som underlag till planhandlingen (Iterio, mars 2022).

Trafikutredningens sammanfattande bedömning är att planens genomförande begränsar andelen trafik inom kvarteret, vilket kommer att förbättra trafiksäkerheten samt den upplevda tryggheten på gården. Infarten till gården bedöms bli mer trafiksäker då nästintill alla fordon kör ned i garaget eller fortsätter till parkeringsytan i Skolgatans förlängning. En särskilt anvisad vändyta för hämtning/lämning i Skolgatans förlängning bedöms också skapa en tydligare trafiksituation än i dagsläget.

Konfliktpunkter mellan gående, cyklister och motorfordon som idag finns utspridda över skolgården och längs Skolgatan koncentreras till två tydliga punkter. Dessa är garageutfarten vid entrén samt där cykelstråket utmed järnvägen passerar in- och utfarten till markparkeringen/vändytan i Skolgatans förlängning. Båda punkterna är till följd av att all trafik flyttas bort från gården. Se en mer utförlig beskrivning av konfliktpunkterna samt åtgärdsförslag under rubrikerna *garageutfart* och *cykelstråk utmed järnvägen* nedan.

Idag förekommer 80-100 fordonsrörelser på skolgården varav cirka hälften utgörs av föräldrar som hämtar/lämnar skolelever. Även sophämtning med backrörelser samt varutransporter sker inom skolgården. Detta innebär en osäker miljö för de elever som vistas på gården.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms innebära att fordonsrörelserna längs Skolgatan ökar med cirka 40-45 fordonsrörelser. Andelen trafik på gården bedöms samtidigt minska till cirka sex fordonsrörelser per dag och utgöras av de personbilar som ska nyttja parkering för rörelsehindrade. Utöver det tillkommer taxi samt vissa varutransporter.

I och med att öppningen till Kungsgatan byggs igen, med undantag för boende, försvinner kopplingen mellan Kungsgatan och Skolgatan. Genomgående gång- och cykeltrafik över gården kommer därmed att minska. Till följd av detta får Skolgatan en motsvarande ökning av gång- och cykeltrafikanter.

Fler gång- och cykeltrafikanter kommer att koncentreras vid Skolgatans entré till gården. Entrézonerna kommer att vara mer begränsad än idag till följd av att den nya garagedriften kommer att uppta en del av utrymmet framför skolentrén. Samtidigt kommer entrézonerna i huvudsak vara till för gång- och cykeltrafikanter i och med att huvuddelen av fordonstrafiken försvinner från skolgården.

### *Garageutfart*

Vid garageutfarten antas fler gående och cyklister samt fordon vistas jämfört med dagens situation. Dock innebär förslaget en större separation mellan gång- och cykeltrafikanter och fordon som ska parkera inom området jämfört med idag. Vid punkten där bilar från garaget angör Skolgatan måste trafiksäkerheten säkerställas. Detta bedöms i trafikutredningen kunna åtgärdas genom att genom lämpliga sikttrianglar. Det behöver också försäkras att gående har företräde på platsen, förslagsvis genom att gångbanan utmed Skolgatan, förbi garageutfarten görs genomgående med en sammanhängande markbeläggning.

### *Cykelstråket utmed järnvägen*

Trafiksituationen utmed Skolgatan upplevs idag som otydlig och osäker vid vissa tider på dygnet till följd av att cykeltrafik sker i blandtrafik samt att flöden av bilar, cyklister och fotgängare korsar varandra i flera punkter.

Vid ett genomförande av planförslaget kommer fordonsrörelserna vid Skolgatans nordöstra ände att öka till följd av att avfallsfordon och hämtning/lämning hänvisas till platsen.

Cykelstråket från järnvägen är idag visuellt underordnat när det kopplar an till Skolgatan. Genom att Skolgatan utformas som en cykelgata med tydlig skyltning/målning bedöms oskyddade trafikanter närvaro kunna förstärkas.

Trafiksäkerheten vid dessa punkter föreslås förbättras genom att: I den trafikutredning som har tagits fram listas möjliga åtgärder för att förbättra trafiksäkerheten längs Skolgatan och vid de ovanstående punkterna.

### **Barnperspektiv**

Planen innebär att nuvarande körytor och parkeringsytor rustas upp till bilfria, gröna vistelsemiljöer för skolelever och barn som bor i kvarteret. De bilrörelser och tunga transporters om förekommer på gården idag kommer i huvudsak att försvinna. Undantaget är enstaka varuleveranser samt angöring till parkeringsplatser för rörelsehindrade. Det kommer att innebära en tryggare och lugnare trafikmiljö för de elever som vistas på gården.

Det är skolans och exploatörens intention att skolelever involveras i utformningen av den upprustade gården. Likaså är det viktigt att involvera barn boende i anslutning till den södra gården vid utformningen av denna.

Genomgående entréer är viktigt för att barn som är boende i det nya bostadshuset kan välja vilken plats de vill vistas på utifrån skolans öppettider exempelvis.

Den nya byggnaden kommer att innebära en ökad skuggpåverkan på skolgården under förmiddagarna. Likaså kommer det nya bostadshusets påverka ljusförhållanden i lokaler inom anslutande skolbyggnader. Förändringen i och med det tillkommande bostadshuset ger en minskning av andelen fasadyta som överstiger mycket god tillgång på dagsljus. En halv fasad kommer få en begränsad tillgång på dagsljus men fortfarande uppfylla lagkravet. Eventuellt kan skolan behöva anpassa vilken typ av verksamhet/undervisning de har i sina lokaler för att ge eleverna så god tillgång till dagsljus som möjligt.

Vid utformningen av gården är det viktigt att analysera solförhållandena och vilka funktioner som passar var utifrån detta. Det är viktigt att det både finns skuggade och soliga platser. Slagskugga från byggnader ska undvikas för att skapa UV-skydd. Ambitionen är att gårdarna ska ha rikligt med växtlighet men i väntan på att växtligheten tar sig kan exempelvis en pergola vara ett alternativ.

Belysning är en viktig aspekt att få med i planeringen av gårdsutformning eftersom många barn har kvällsundervisning i musikskolan. Bostäder i anslutning till gården kommer troligen att öka den upplevda tryggheten kvällstid och helger då det ger en förbättrad social övervakning.

Den nya byggnaden sluter kvarteret mot Kungsgatan vilket innebär en tystare utemiljö. Att byggnaden sluts minskar också risken för obehöriga vistas på gården. Samtidigt blir tillgängligheten försämrad och innebär att elever som vanligtvis angör från Kungsgatan enbart kan angöra via Skolgatan som idag bedöms vara av god standard.

Under rusningstrafik det vill säga morgon och kväll, kan det bli en hög koncentration av gående, cyklister och bilister vid entrén till skolområdet. Det är viktigt att föreslagna trafiksäkerhetsåtgärder genomförs för att trygga barn och ungas rörelse längs Skolgatan och vid entrén till skolan.

Under tiden som byggnationen genomförs kommer den att ha en påverkan på skolmiljön. Främst kommer elevernas tillgång till gården att vara begränsad och elevernas rörelse behöver styras för att byggnationen inte ska innebära en säkerhetsrisk. Det kan finnas en begränsad koppling mellan skolans olika byggnader.

Utemiljön kommer att vara bullerstörd under byggtiden. Den ljudprojektering som har tagits fram visar att bullerstörningar inomhus kommer att vara acceptabla utifrån den störningskänsliga verksamhet som bedrivs i lokalerna. De mest bullerstörande momenten som pågående kommer att genomföras under sommaren. Detta har exploatören förbundit sig till. Det innebär dock att barn boende i anslutande bostäder kommer att drabbas av bullerstörningen under semestertid.

## **Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken**

### **Översiktsplanen**

Planförslaget bedöms överensstämma med översiktsplanens och innerstadsstrategins intentioner i termer av förtätningsstrategi för Uppsalas stadsutveckling. Detaljplanen avväger behovet av förtätning och komplettering med nya bostäder och lokaler i ett attraktivt läge centralt i staden gentemot påverkan på kulturmiljövården i det omgivande gatusammanhanget och mot den omgivande kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen.

Planförslaget följer översiktsplanens riktlinjer om att bidra till en blandad stadsmiljö, och möjliggöra för fler bostäder samt lokaler för handel och/eller verksamheter. Planförslaget skapar även förutsättningar för ett ökat stadsliv i och med lokaler i bottenvåningen ut med Kungsgatan och får därför anses vara förenlig med översiktsplanens intentioner om ökat stadsliv.

Planförslaget följer riktlinjen om att bebyggelseutveckling ska utgå från områdets karaktär genom att rutnätsstaden kompletteras med en tillbyggnad inom befintliga kvarter och att byggnaderna anpassas till skalan i gatunivå.

Detaljplanen avviker från översiktsplan i termer av hushöjd då det anges i denna att ny bebyggelse över den befintliga kvartersstadens traditionella höjdskala kan tillkomma endast om dessa utgörs av särskilda märkesbyggnader. Bostadsbebyggelse kan generellt inte betraktas som märkesbebyggelse. Detaljplanen reglerar dock att byggnaden ska utföras med hög arkitektonisk kvalitet och på så uppfylla översiktsplanen genom att bidra med kvalitet i stadsrummet

## **Miljöbalken**

Detaljplanen bedöms vara i överensstämmelse med miljöbalken 3 kap 1 § avseende markanvändningens lämplighet med hänsyn till beskaffenhet och läge, föreliggande behov och en från allmän synpunkt god hushållning.

Detaljplanen berör riksintresset för kulturmiljön. Planförslaget bedöms påverka riksintresset för kulturmiljö men ej innebära påtaglig skada och planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3 och 4.

Detaljplanen berör miljökvalitetsnormer för Fyrisån enligt miljöbalkens kapitel 5 eftersom den tar emot dagvatten från planområdet. Detaljplanen innehåller en redovisning av hur dagvattnet kan renas och fördröjas vilket gör att det uppnår en god rening. Detaljplanen bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplanen berör miljökvalitetsnormer för luft enligt miljöbalkens kapitel 5 eftersom detaljplanen innebär en viss förtätning men miljökvalitetsnormerna klaras för berörd gata.

Detaljplanen berör miljöbalkens kapitel 7 eftersom den ligger inom yttre vattenskyddsområde för kommunens vattentäkt i Uppsala och Vattholmaåsarna. Under förutsättning att gällande föreskrifter följs bedöms det inte ske någon negativ påverkan. Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7.

Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 8.



## Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar samt fastighetsägaren och planläggningens initiativtagare.

Situationsplan, illustrationer och solstudier har tagits fram av Fidjeland Arkitekter och Partners AB.

Reviderade planhandlingar för förnyad granskning har utarbetats av planarkitekt Nina Pisto-Forsberg. Detaljplanprocessen bedrevs innan dess som byggherreplan med Göran Reijerstam som plankonsult.

Dessutom har följande tjänstemän inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Lena Mattsson, plantekniker

Shirin Khalil, trafikplanerare

Oscar Forss, trafikplanerare

Natalie James, trafikplanerare

Anna Möller, lantmätare

Fanny Reuterskiöld, projektledare, mark- och exploatering.

Anne-Marie Fredriksson, Mark- och exploateringsingenjör.

Planhandlingarna har korrekturlästs av Linus Pettersson, planarkitekt.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala 2021-11-08

Maija Tammela Arvidsson  
planchef

Nina Pisto-Forsberg  
Planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

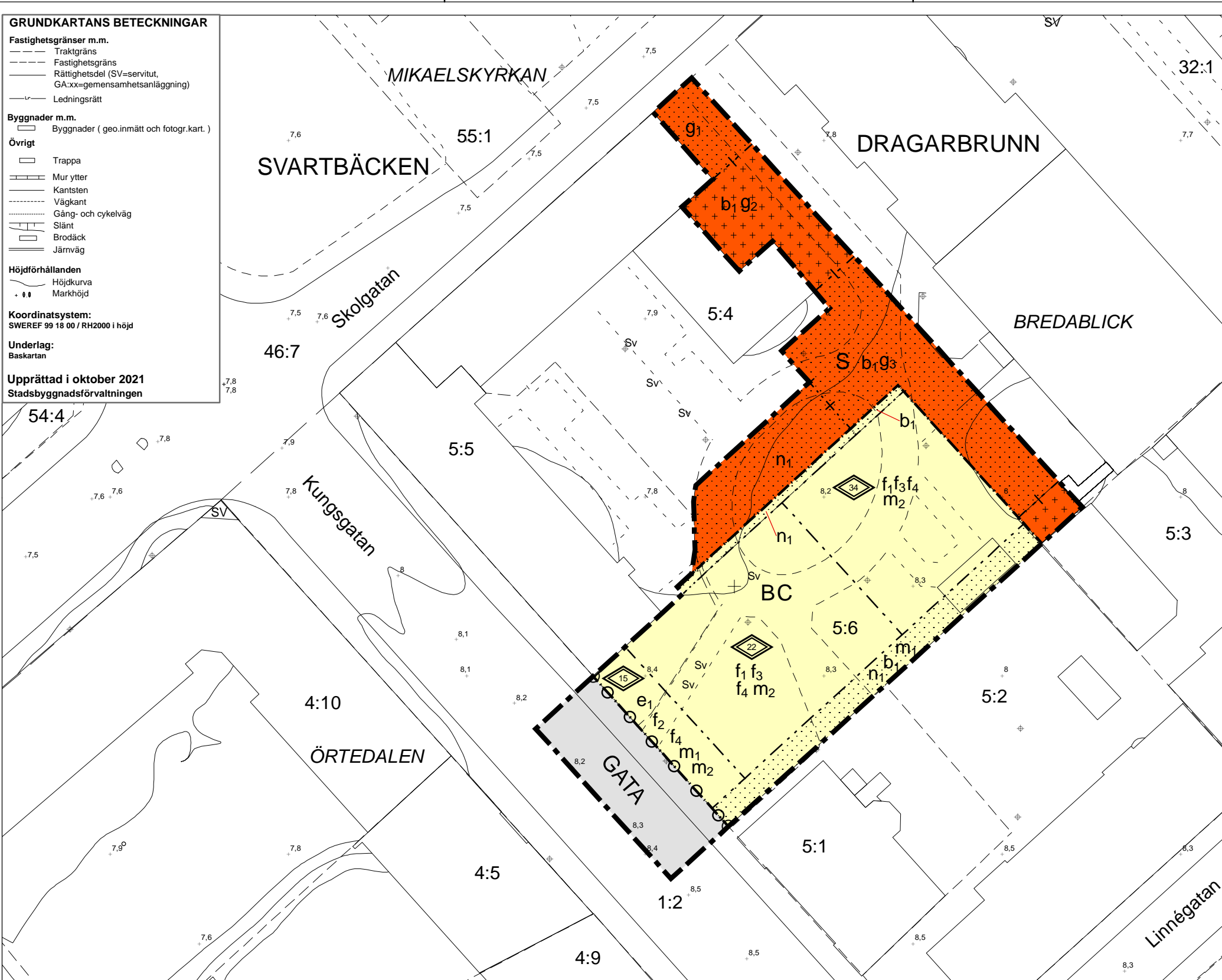
- samråd 2013-06-13
- granskning 2014-07-03
- granskning 2 2021-11-25

Antagen av kommunfullmäktige:

Laga kraft:

**GRUNDKARTANS BETECKNINGAR**

- Fastighetsgränser m.m.**  
 - - - - - Traktgräns  
 - - - - - Fastighetsgräns  
 - - - - - Rättighetsdel (SV=servitut, GA:xx=gemensamhetsanläggning)  
 - - - - - Ledningsrätt
- Byggnader m.m.**  
 □ Byggnader ( geo.inmätt och fotogr.kart. )
- Övrigt**  
 □ Trappa  
 □ Mur ytter  
 □ Kantsten  
 □ Vägkant  
 □ Gång- och cykelväg  
 □ Slänt  
 □ Brodäck  
 □ Järnväg
- Höjdförhållanden**  
 ○ Höjdkurva  
 ● Markhöjd
- Koordinatsystem:**  
 SWEREF 99 18 00 / RH2000 i höjd
- Underlag:**  
 Baskartan
- Upprättad i oktober 2021**  
 Stadsbyggnadsförvaltningen



**PLANBESTÄMMELSER**

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

- Gränsbeteckningar**  
 - - - - - Planområdesgräns  
 - - - - - Användningsgräns  
 - - - - - Egenskapsgräns  
 + - - - + Egenskapsgräns och administrativ gräns

**ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**  
**Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap**

- GATA** Gata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.  
**Kvartersmark**  
**BC** Bostäder, Centrum, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.  
**S** Skola, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

**EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK**

- Omfattning**  
 ◇ Högsta totalhöjd är angivet värde i meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.  
 □ Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.  
 + + Endast miljöhüs, förråd och/eller överbyggnad till garagednart får placeras, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

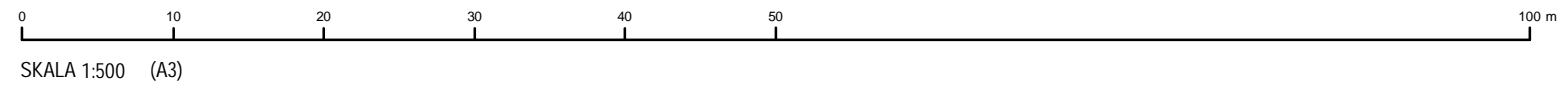
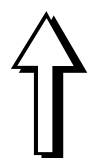
- Användning**  
**e1** Byggnadens bottenvåning mot Kungsgatan ska i huvudsak användas för centrumändamål av publik karaktär, PBL 4 kap. 11 § 1 st 2 p.
- Utformning**  
**f1** Balkonger får kruga ut max 2,0 m från fasadiv. Fri höjd ska vara minst 3,0 meter till balkongens underkant., PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.  
**f2** Balkonger får ej kruga ut mot Kungsgatan, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.  
**f3** Byggnaden ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.  
**f4** Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Störningsskydd**  
**m1** Bullerskärm med en höjd av minst 2 meter ska finnas mellan gård och GATA, PBL 4 kap. 12 § 1 st 2 p.  
**m2** Balkonger ska förses med täta räcken och takabsorbenter som dämpar till 50 dB(A), PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p.
- Utförande**  
**b1** Garage får anläggas under mark, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Mark**  
**n1** Marken ska utformas med planteringar och plats för utevistelse, PBL 4 kap. 10 §
- Utfart**  
 ∅ ∅ ∅ Utfartsförbud, PBL 4 kap. 9 §

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

- Genomförandetid**  
 Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft, PBL 4 kap. 21 §
- Markreservat för gemensamhetsanläggningar**  
**G1** Markreservat för gemensamhetsanläggning för in- och utfart till garage. Kvartersmark, PBL 4 kap. 18 § 1 st  
**G2** Markreservat för gemensamhetsanläggning för miljöhüs, parkeringsgarage och överbyggnad till garagednart. Kvartersmark, PBL 4 kap. 18 § 1 st  
**G3** Markreservat för gemensamhetsanläggning för parkeringsgarage. Kvartersmark, PBL 4 kap. 18 § 1 st
- Villkor för startbesked**  
 Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet har säkerställts genom att eventuella markföroreningar har avhjälpats eller en skydds- eller säkerhetsåtgärd har kommit till stånd., PBL 4 kap. 14 § 1 st 1 p.

6638900

129600



SKALA 1:500 (A3)

<p>Uppsala kommun</p> <p>Godkännande</p> <p>Detaljplan för kv Bredablick, del av</p> <p>Upprättad: 2022-04-04</p> <p>Majja Tamme Arvidsson planchef</p>	<p>Instans</p> <p>Samråd: 2023-06-13 PBN</p> <p>Granskning: 2014-07-03</p> <p>Granskning 2: 2021-11-25 PBN</p> <p>Godkännande: 2022-04-28 PBN</p> <p>Anlagande:</p> <p>Laga kraft:</p>

ARBETSMATERIAL

Handläggare:  
Anna Hellgren

Datum:  
2014-06-24

Diarienummer:  
2012-020195

## Samrådsredogörelse

### Detaljplan för kv Bredablick, del av Normalt planförfarande



#### Detaljplanens syfte

Detaljplanen innebär i korthet att komplettera kvarteret Bredablick med ett nytt flerbostadshus som till stor del bygger för den knappt 25 meter breda öppning som idag finns mot Kungsgatan. Det nya huset får en större utbredning in på gården än vad som medges i gällande detaljplan. Huset kan vara upp till 15 meter högt mot Kungsgatan och som högst 34 meter högt inne på gården (motsvarar ca 10 våningar).

<b>Samrådsyttranden</b>	
Totalt antal inkomna	<b>19 st</b>
<b>Beslutsdatum och samrådstider</b>	
Beslut om miljöbedömning	2013-06-13
Beslut om planuppdrag	2013-04-19
Beslut om samråd	2013-06-13
Samråd	2013-10-17- 2013-11-28

Postadress: Uppsala kommun, kontoret för samhällsutveckling • 753 75 UPPSALA •  
Besöksadress: Stationsgatan 12. Telefon: 018-727 00 00 • Fax: +46 18-727 87 10 •  
E-post: plan-byggnadsnamnden@ uppsala.se  
www. uppsala.se

## Innehållsförteckning

---

Detaljplan för kv Bredablick, del av .....	1
1. SAMMANFATTNING AV SAMRÅDET .....	3
2. SAMMANFATTNING AV FÖRSLAG TILL JUSTERINGAR AV FÖRSLAGET INFÖR GRANSKNING... ..	3
3. SAMMANFATTNING AV INKOMNA SYNPUNKTER OCH KONTORETS BEDÖMNING .....	6
<i>Stadsbild och riksintresse</i> .....	6
<i>Friytor, tillgång till utemiljö i kvarteret</i> .....	7
<i>Miljö och hälsa</i> .....	7
<i>Trafik och tillgänglighet</i> .....	9
<i>Barnperspektiv och skola</i> .....	10
<i>Teknisk försörjning</i> .....	10
<i>Formalia och övrigt</i> .....	11
4. ÖVERSIKT ÖVER INKOMNA SAMRÅDSYTTRANDEN .....	13

Bilaga: Inkomna yttranden i sin helhet

## **1. Sammanfattning av samrådet**

---

Detaljplan för del av kvarteret Bredablick har tagits fram som en så kallad byggherreplan, där byggherren tar fram ett planförslag som sedan underställs plan- och byggnadsnämnden för beslut. Beslut om samråd togs 14 juni 2013. Samråd om detaljplanen hölls mellan 2013-10-17 och 2013-11-28.

Samrådsmöte hölls 12 november i matsalen på Stationsgatan 12, kl 18-19.30. På samrådsmötet deltog plan- och byggnadsnämndens ordförande, byggherrens plankonsult samt ytterligare representanter för byggherren och Uppsala kommun samt ett 15-tal besökare.

I ett följebrev som följt med handlingen på samråd angavs ett tidigare datum som slutdatum för samrådet. Därför gjordes ett tydliggörande av samrådstiden genom ett nytt följebrev som skickades ut till samrådsinstanserna. Där tydliggjordes att det var 2013-11-28 som var slutdatum för samrådet. Flera samrådsinstanser har begärt förlängd remisstid.

Inkomna samrådssynpunkter behandlar till stor del den nya föreslagna volymens påverkan på stadens siluett och ljusförhållanden och gårdsmiljön inne i kvarteret. Yttranden lyfter också bland annat luftkvaliteten på Kungsgatan, att tillkommande lägenheter blir kraftigt bullerutsatta, att det finns risk för översvämning och att tillgängligheten till den nya byggnaden är beroende av de kringliggande fastigheterna.

### **Samråd om behovsbedömning**

Länsstyrelsen meddelar i sitt samrådsyttrande sin bedömning att planförslaget inte antas innebära risk för betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11.

### **Beslut efter samrådet**

Plan- och byggnadsnämnden beslutade den 13 mars 2014 att samrådsredogörelse daterade den 24 februari med direktiv till justering av planförslaget detaljplan för kvarteret Bredablick läggs till handlingarna och att uppdra till kontoret att i samarbete med exploatören och deras arkitekt gå igenom vad som saknas inför granskning av planen.

Plan- och byggnadsnämnden beslutade också att höjden på huset ska kvarstå i granskningen samt att frågorna kring parkering och renhållning ska avtalas innan planen antas.

## **2. Sammanfattning av förslag till justeringar av förslaget inför granskning**

---

### ***Byggnad, stadsbild och riksintresse***

Höjden på huset kvarstår i granskningen, enligt plan- och byggnadsnämndens beslut.

Plankartan kompletteras med bestämmelse om att ny byggnad inte skall ha balkonger mot gatan.

Planbeskrivningen kompletteras med en analys som beskriver det som ses som värdet i riksintresset och stadssiluetten och hur detta påverkas av ett genomförande av planförslaget. Kompletterande siktstudier görs för att belysa byggnadens påverkan på riksintresset för kulturmiljön och stadsbilden från ytterligare strategiska platser i stadsmiljön.

### ***Friytor***

Planbeskrivningen förtydligas med redovisning av hur kvarterets båda innergårdsdelar kommer att bilda samfällad anläggning mellan fastigheterna. Genomförandedelen kompletteras med beskrivning av ansvar för genomförande och drift av dessa gårdsanläggningar.

Planbestämmelse om mark- och vegetation, som syftar till att säkerställa kvalitet utanför planområdet, tas bort från plankartan.

### ***Miljö och hälsa***

Kompletterande utredningar tas fram för luftkvalitet (miljökvalitetsnormer för luft), översvänningsrisk, risker med hänsyn till farligt gods på järnvägen. Planbeskrivningen kompletteras med resultatet av dessa utredningar och om det bedöms nödvändigt justeras planförslaget inför granskningen. Nödvändiga skyddsåtgärder regleras med planbestämmelse och eventuella konsekvenser av föreslagna skyddsåtgärder beskrivs i planhandlingen.

Beskrivningen kring geotekniska frågor och vibrationsstörningar fördjupas.

Vem som har ansvar för efterbehandling och anmälan av markföroreningen inom planområdet förtydligas i planbeskrivningen.

Planbeskrivningens genomförandedel kompletteras med information om att oljeavskiljare krävs för att ansluta det underjordiska garaget till det allmänna spillvattennätet.

Planbeskrivningen kompletteras med en redovisning av hur en lösning med vanliga sopkärl kan fungera på platsen.

Boverkets allmänna råd (2008:1) om buller i planeringen beaktas i planförslaget. Varje lägenhet ska, i bullerutsatt läge ska ha minst hälften av boningsrummen mot en tyst/ljuddämpad sida. Detta säkerställs med planbestämmelse.

Bestämmelse om ljudnivåer inomhus tas bort från plankartan.

Planbeskrivningen kompletteras med att Länsstyrelsen i samrådet har tagit ställning till behovsbedömningen och gör samma bedömning som kommunen, att planen inte kan förväntas medföra risk för betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11.

### ***Trafik och tillgänglighet***

Planförslaget förtydligas när det gäller trafiksituationen i och omkring kvarteret, och redovisar lösningar för sophämtning och tillgänglighet för utryckningsfordon samt möjlig samordning med pågående detaljplanering för ny bostadsbebyggelse vid Mikaelplan.

Genomförandedelen av planbeskrivningen förtydligas när det gäller avtal för Skolgatans ombyggnad och samfällid angöring för sophämtningsfordon. Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning av huvuddragen i nytt inbördes avtal mellan fastigheterna i kvarteret.

Planbeskrivningens genomförandedel kompletteras med beskrivning av hur tillgång och avtal kring gemensamma parkeringslösningar för fastigheterna Dragarbrunn 5:1, 5:6 och 5:2 säkerställs och vilka/hur många p-platser som avses. Parkeringar ska anordnas enligt kommunens (nya) parkeringsnorm.

Trafik och tillgänglighetsfrågor som kan säkras i planen eller kopplas till exploateringsavtalet beskrivs tydligare.

Planens genomförandeavsnitt kompletteras med hur byggstörningar normalt hanteras och beskrivningen kring geotekniska frågor och vibrationsstörningar fördjupas.

Planbeskrivning kompletteras med beskrivning av planens konsekvenser ur ett barnperspektiv samt en uppskattning av hur förskole- och grundskolebehovet ser ut i området.

### ***Teknisk försörjning***

Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning av vilka som har ledningar i planområdet. Planbeskrivningens genomförandedel kompletteras med beskrivning av vilka av de befintliga ledningarna som ska flyttas och att exploatören ansvarar för kostnader och formell hantering av ledningsflyttar.

Planhandlingen kompletteras med en redovisning av hur elförsörjningen kan lösas om ett E-område inte kommer till stånd i den pågående detaljpanelläggningen av Mikaelplan.

### ***Formalia och övrigt***

Planbeskrivningen kompletteras med en tydlig redovisning av hur planförslaget förhåller sig till olika riktlinjer i översiktsplanen och vilka avvägningar som görs i planförslaget utifrån dessa.

Planbeskrivningen förtydligar innehållet i bestämmelsen högsta totalhöjd för ny bebyggelse. Solstudier granskas och kompletteras till planbeskrivningen.

I granskningshandlingen förtydligas innebörden av och motiven till alla planbestämmelser som finns på plankartan. Genomförandefrågorna förtydligas och de föreslagna förändringar som inte kan säkerställas på grund av att de ligger utanför planområdet tas bort ur planförslaget, alternativt beskrivs de avtal som tecknas.

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

Listan på vilka sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda baseras på att riktlinjerna för omarbetning av förslaget följs.

*Sakägare:*

Brf Bredablick

*Övriga för kännedom:*

Hyresgästföreningen

Föreningen vårda Uppsala

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

### **3. Sammanfattning av inkomna synpunkter och kontorets bedömning**

---

För att ge en god överblick av samrådsyttrandena och kontorets bedömning är dessa kraftigt kortade och sammanställda ämnesvis (stadsbild, miljö och hälsa, trafik och tillgänglighet, barnperspektiv och skola, teknisk försörjning, formalia och övrigt). Förslag till justeringar och kompletteringar av planförslaget som framkommit vid kontorets granskning av handlingarna redovisas också här, förutom justeringar av redaktionell karaktär.

#### **Stadsbild och riksintresse**

Länsstyrelsen påpekar att riksintresset för kulturmiljövården nämns i handlingen, men en analys av planens påverkan på riksintresseområdet saknas. En 34 meter hög byggnad bryter mot strukturen i kvarteret och längs Kungsgatan och den omgivande rutnätsstaden på ett sätt vars lämplighet med hänsyn till riksintesseområdet, är tveksam. Länsstyrelsen understryker att kvarteret ingår i en del av staden med kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. I planen ska även beskrivas hur den föreslagna byggnaden relaterar till och hur den kommer att påverka upplevelsen av denna del av Kungsgatan. Länsstyrelsen menar att en analys och redovisning av den föreslagna byggnadens påverkan på stadsbilden och viktiga siktlinjer är en förutsättning för att detaljplanens påverkan på riksintesseområdet för kulturmiljövården ska vara möjlig att bedöma.

Brf Bredablick önskar en begränsning av hushöjder till 17-18 meter samt en begränsning av huskroppens utbredning in i kvarteret. Motiv till begränsningen är insyn, försämrade ljusförhållanden och att förslaget ses som ett avsteg från ÖP.

Handelskammaren tillstyrker planförslaget med invändningen att gråskala bör undvikas i den historiska stadskärnan.

Hyresgästföreningen Uppsala-Knivsta framför synpunkterna att planförslaget är för högt. Plan- och byggnadsnämndens minoritetsförslag i samband med samrådsbeslutet (maximalt 6 vån) bedöms av föreningen vara bättre. Föreningen framför risker för negativa konsekvenser på Linneträdgårdens fond och upplevelse av för små och slutna innergårdar.

Föreningen Vårda Uppsala är positiva till måttlig förtätning inom kvarteret men anser att exploateringsgraden är för hög. Detta motiveras av kraftig försämring (dessutom osakligt beskrivet i planhandlingen) av gårdsmiljö, solinfall och dagsljus. Hushöjden i kvarterets inre delar anses vara för hög utifrån att det är ett riksintresse och utifrån hur områdets utveckling beskrivs i översiktsplanen.

#### ***Kontorets bedömning och förslag till justering av planförslaget***

Plan- och byggnadsnämnden tog den 13 mars beslut om att höjden på huset ska kvarstå i granskningen.

Planbeskrivningen kompletteras med en analys som beskriver det som ses som värdet i riksintresset och stadssiluetten och hur detta påverkas av ett genomförande av planförslaget. Kompletterande siktstudier görs för att belysa byggnadens påverkan på riksintresset för kulturmiljön och stadsbilden från ytterligare strategiska platser i stadsmiljön. För dessa platser görs kompletterande fotomontage som presenteras i planbeskrivningen. Planbeskrivningen kompletteras också med redovisning av från vilka nyckelplatser som undersökts och där huskroppen *inte* påverkar upplevelsen av stadsmiljön.

Med hänsyn det jämna fasadlivet och uttrycket hos omringliggande kulturhistoriskt värdefull bebyggelse bör ny bebyggelse inte ha utskjutande balkonger mot Kungsgatan. Plankartan kompletteras med bestämmelse om att ny bebyggelse inte skall ha balkonger mot gatan.



## **Friytor, tillgång till utemiljö i kvarteret**

En studie av gårdsmiljön bör göras för att redovisa hur alla fastigheter inom kvarteret ska få en utevistelsemiljö av god kvalitet, till exempel att gårdsmiljön ska ha goda solförhållanden och att gården inte ska vara störd av för mycket angöringstrafik. Detta gäller både bostadsgårdar och skolgård i kvarteret. Detaljplanen kan inte säkerställa förändringar utanför planområdet, till exempel de gemensamma gårdarna.

För att boende i kvarteret ska ha tillgång till gårdsyta som ligger på en annan fastighet måste avtal tecknas mellan fastighetsägarna i kvarteret. I samrådshandlingen beskrivs en tänkt upprustning av gårdsytor som inte ligger inom planområdet, och alltså inte kan knytas till planens genomförande om inte särskilda avtal mellan fastigheterna tecknas.

### ***Kontorets bedömning och förslag till justering av planförslaget***

Planbeskrivningen förtydligas med redovisning av hur kvarterets båda innergårdssdelar kommer att bilda samfällad anläggning mellan fastigheterna Dragarbrunn 5:4, 5:5 och 5:6 respektive mellan 5:1, 5:6 och 5:2 för utevistelse, cykelparkeringar och angöring till entréer. Planbeskrivningens genomförandedel kompletteras med beskrivning av ansvar för genomförande och drift av dessa gårdsanläggningar. Ett samverkansavtal mellan de olika fastighetsägarna bör tecknas, som kan ligga till grund för bildande av gemensamhetsanläggning i genomförandeskedet.

Planbestämmelse om mark- och vegetation, som syftar till att säkerställa kvalitet utanför planområdet, tas bort från plankartan och ersätts av avtal mellan fastigheterna enligt ovan.

## **Miljö och hälsa**

Länsstyrelsen gör bedömningen att planens genomförande inte kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen påpekar dock att:

- Luftutredning bör göras där även kumulativa effekter bör beaktas. Riskerna kan vara större än det nu redovisade underlaget från förslag till ny detaljplan för Mikaelplan.
- Översvämningsrisken bör beaktas. En riskutredning bör göras, skyddsåtgärder utredas, regleras och konsekvenserna av skyddsåtgärderna ska belysas.
- Bullerriktlinjerna från Boverkets allmänna råd bör följas. Kommunen ska motivera varför riktvärdet för buller endast krävs för ett fönster per boningsrum.
- Riskutredning för farligt gods bör göras.

Miljö och hälsoskyddsnämnden påpekar att:

- Luftutredning krävs för att säkerställa att MKN för PM10-partiklar och kväveoxid klaras.
- Bullersituationen måste hanteras för de sex lägenheter mot Kungsgatan samt de två översta våningsplanen i den höga husdelen. Där klaras inte förutsättningar för avstegsfall enligt Boverkets allmänna råd.
- Befintlig markförorening i form av höga blyhalter ska hanteras (efterbehandlas och anmälas till miljökontoret) i god tid innan byggstart.
- Översvämningsrisken har inte hanterats i planförslaget.
- Parkeringsgaraget ska ansluta till oljeavskiljare.
- Avståndet mellan parkeringsplats och fönster i bostadsrum bör vara minst 15 meter eller motiveras av tex tillgänglighetsskäl.

Uppsala Vatten och Avfall upplyser om att planområdet ingår i Uppsala Vattens och Avfalls verksamhetsområde samt att lokal tryckstegring kan komma att behövas. Uppsala Vatten och Avfall påpekar också att den redovisade avfallshanteringen bygger på en metod som endast finns på försök. Avfallshandling med traditionell metod måste finnas som alternativlösning för planområdet.

Skolfastigheter framför att miljö kvalitetsnormen för luft kan överskridas om kvarteret omsluts. Dagsljusmiljön kan försämrats och medföra otillräckligt ljusläpp i skollocalerna.

Brandförsvaret framför att kartering från Myndigheten för samhällsskydd och beredskap visar att flerfamiljshuset ligger inom översvämningskänsligt område. Känslig utrustning för byggnadens drift ska inte placeras i källaren och byggnadens nivåer ska anpassas så att utrymning kan ske.

Hyresgästföreningen Uppsala-Knivsta påpekar att planförslaget kan medföra ökat buller, sämre luftkvalitet på Kungsgatan samt för höga bullernivåer från järnvägen i höghusets övre plan.

### ***Kontorets bedömning och förslag till justering av planförslaget***

Planbeskrivningen kompletteras med en redovisning av hur miljö kvalitetsnormer för luft hanteras i planförslaget. En luftkvalitetsutredning tas fram som beskriver påverkan på bostadsmiljön längs med Kungsgatan för befintliga och tillkommande planerade bostäder längs gatan. Utredningen ska även ta hänsyn till kumulativa effekter. Planbeskrivningen kompletteras med resultatet av utredningen och om det visar sig nödvändigt justeras planförslaget utifrån resultatet inför granskningen. I planförslaget ska också resultatet av utredningarna redovisas under planens konsekvenser där det är relevant (exempelvis planförslagets påverkan på luftkvaliteten på Kungsgatan).

Översvämningsrisken hanteras i det fortsatta planarbetet. En utredning tas fram som belyser översvämningsrisken i området, hur en eventuell översvämning påverkar planområdet, samt vilka skyddsåtgärder som kan göras. Skyddsåtgärder kan vara att begränsa vilken verksamhet som är tillåten i källarplan och i bottenplan. Nödvändiga skyddsåtgärder regleras med planbestämmelse och eventuella konsekvenser av skyddsåtgärderna beskrivs i planen inför granskningen.

Risker med hänsyn till transporter av farligt gods på järnvägen hanteras i det fortsatta planarbetet och en riskanalys tas fram. Slutsatserna från analysen kan innebära kompletterande planbestämmelser för skyddsåtgärder, eller andra justeringar av planförslaget inför granskningen.

I granskningshandlingen fördjupas beskrivningen kring geotekniska frågor och vibrationsstörningar enligt den kompletterande PM från geokonsult efter samrådsskedet.

Det förtydligas i planens genomförandedel och i exploateringsavtal kopplat till detaljplanen vem som har ansvaret för efterbehandling och anmälan av markföroreningen inom planområdet.

Uppsala vatten och avfall, och miljö- och hälsoskyddskontoret som tillsynsmyndighet, kräver att underjordiska garage förses med oljeavskiljare. Detta regleras inte med planbestämmelse, men planbeskrivningens genomförandedel kompletteras med information om att oljeavskiljare krävs för att ansluta garaget till det allmänna spillvattennätet.

Uppsala vatten och avfall kan inte (i dagsläget) hämta hushållsavfall med den lösning med nedsänkta kärl som beskrivs i samrådshandlingen. Granskningshandlingen kompletteras därför med en beskrivning av hur en lösning med vanliga sopkärl kan fungera i den händelse planerade undermarksbehållare inte kan genomföras. Tillräcklig yta ska finnas för att klara förvaring och en säker hämtning av avfallet enligt arbetsmiljöverkets krav.

I granskningshandlingen tydliggörs hur Boverkets allmänna råd (2008:1) om buller i planeringen beaktas i planförslaget. Dessa riktlinjer innebär bland annat att varje lägenhet ska, i bullerutsatt läge (över 55 dB(A) ekv nivå), ha minst hälften av boningsrummen mot en tyst/ljuddämpad sida (50 dB(A) ekv nivå). Detta ska inför granskningen säkerställas med planbestämmelse. Detta kommer att ställa krav på husets utformning och lägenheternas planlösningar i bygglovskedet. De illustrationer av byggnaden mot Kungsgatan som ses i samrådshandlingen bedöms inte uppfylla riktlinjerna. Planförslagets byggrätt är dock flexibel och kan inrymma olika utformningar av byggnaden för att tillgodose att en god ljudkvalitet uppnås för bostäderna. Alternativt kan planen medge att centrumändamål, kontor uppförs mot Kungsgatan, och bostäder endast mot gård. Ljudnivåer inomhus styrs i första hand av aktuella byggregler i bygglovskedet och bör inte regleras i detaljplanen. Bestämmelse om inomhusljudnivåer tas bort från plankartan.

Planbeskrivningen kompletteras med att Länsstyrelsen i samrådet har tagit ställning till behovsbedömningen och gör samma bedömning som kommunen, att planen inte kan förväntas medföra risk för betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11.

### **Trafik och tillgänglighet**

Nämnden för hälsa och omsorg påpekar att tillgänglighetsfrågorna till stor del prövas i bygglovprocessen men önskar ändå att planen bättre anpassas till att det ska vara lätt att ta sig till och från planområdet och lätt att ta sig till kollektivtrafik. Nämnden påpekar också att handikapplatser ska finnas i anslutning till entréer, säkra övergångsställen och säkra gång- och cykelvägar ska finnas.

Äldrenämnden lämnar i stort samma synpunkter som Nämnden för hälsa vård och omsorg men trycker särskilt på tillgänglighetsfrågorna ur ett äldreperspektiv.

Det kommunala bostadbolaget Skolfastigheter lämnar synpunkten att tillfart till bostadshusets garage inte kan gå över skolgården. Skolverksamheten måste fungera även under byggtiden. Trafiksäkerheten under hela etableringstiden bör utredas. Alla aspekter på tillgänglighet, bland annat till och från skolan från Kungsgatan, måste beaktas.

Gatu- och samhällsmiljönämnden poängterar att angöring för räddningstjänst och avfallshanteringen ska belysas tydligare i planbeskrivningen. Nämnden påpekar även att genomförandefrågor (till exempel ansvar för att bygga vändplan) ska vara klargjorda innan antagande. Dessutom bör trafiksituationen på Skolgatan (med stora cykelmängder) och Kungsgatan vid ett genomförande av både ny detaljplan för Mikaelplan och Bredablick ska vara klargjorda.

Brandförsvaret påpekar att flerfamiljshuset ska göras åtkomligt från Skolgatan via gården för brandförsvarets räddningsfordon.

Brf Bredablick skriver att det ska säkerställas att kringliggande hus inte skadas på grund av byggnation. Föreningen påvisar känsliga grundläggningsförhållanden i området och risk för ekonomisk skada för boende omkring.

Föreningen vill även att det ska säkerställas att både de nya boende och befintliga boende har parkeringsplatser. Motivet till att nybyggnationen ska ordna parkeringsplatser är att förtätningen förväntas innebära ökad belastning även på gemensamma gator till exempel på grund av tillfälliga besökare.

### ***Kontorets bedömning och förslag till justering av planförslaget***

Planförslaget kompletteras inför granskningen med en tydligare redovisning av tänkt trafiksituation i och omkring kvarteret och hur den planerade utveckling inom kvarteret Bredablick samordnas med pågående detaljplanering för ny bostadsbebyggelse vid Mikaelplan.

Genomförandedelen kompletteras med tydligare skrivning om innehåll i exploateringsavtal kring Skolgatans ombyggnad med vändplan och samfällad angöring för sophämningsfordon, samt med beskrivning av kostnadsfördelning mellan parterna. Avtal förhandlas fram inom ramen för pågående parallell planprocess för Mikaelplan.

Planbeskrivningen kompletteras också med redovisning av en godtagbar angöring för fordonstrafik för transporter till och från fastigheterna i kvarteret och för utryckningsfordon. Sophämningslösning med angöring och vändmöjlighet för hämningsfordon redovisas i kompletterande skrivning och illustration.

Plan- och byggnadsnämnden tog den 13 mars beslut om att frågorna kring parkering och renhållning ska avtalas innan planen antas.

Parkeringsbehovet för bostäder ska i första hand lösas på den egna fastigheten och följa kommunens parkeringsnorm. Planhandlingen uppdateras med PBN:s nya parkeringsnorm från december 2013.

Varje fastighetsägare ansvarar för att lösa parkeringsbehovet på den egna fastigheten även om gemensamma lösningar kan hittas tillsammans med grannfastigheter om detta följs upp i avtal. Planbeskrivningens genomförandedel kompletteras till granskningen med beskrivning av hur tillgång och avtal kring gemensamma parkeringslösningar för fastigheterna Dragarbrunn 5:1, 5:6 och 5:2 säkerställs och vilka/hur många p-platser som avses.

Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning av huvuddragen i nytt inbördes nyttjanderättsavtal för gården (se Friytor ovan) som även reglerar samfällad angöring och sophämtning för fastigheterna Dragarbrunn 5:4 (Skolfastigheter), 5:1, 5:5 och 5:6 (inom planområdet).

De åtgärder som planen bidrar med för en säkrare trafikmiljö för gående och cyklister och god tillgänglighet till kollektivtrafik, beskrivs tydligare. Ansvar för att åtgärderna, som kan tillkomma som en följd av exploateringen, blir genomförda ska framgå av exploateringsavtalet.

Störningar under byggtiden regleras inte i planen. Planens genomförandeavsnitt kompletteras med hur byggstörningar normalt hanteras och redovisar en tänkt etableringsplan för hur byggtiden kommer att se ut för ny bebyggelse inom planområdet. I granskningshandlingen fördjupas beskrivningen kring geotekniska frågor och vibrationsstörningar enligt den kompletterande PM från geokonsult efter samrådsskedet.

### **Barnperspektiv och skola**

Barn- och ungdomsnämnden ser positivt på planen under förutsättning att tillräckligt med förskole- och grundskoleplatser kan tillskapas i planens närhet. De framför också att planbeskrivningen bör kompletteras med en konsekvensbeskrivning av planens genomförande ur ett barnperspektiv.

Det kommunala fastighetsbolaget påpekar att skolverksamheten riskerar att tappa elevunderlag och/eller hyresgäster vilket i förlängningen kan leda till en avveckling av skolverksamheten och minskning av fastigheternas värde.

### **Kontorets bedömning och förslag till justering av planförslaget**

Planbeskrivning kompletteras med beskrivning av planens konsekvenser ur ett barnperspektiv; hur ett genomförande av planen påverkar utevistelse för skolmiljön, angöring och trygga skolvägar. Planbeskrivningen kompletteras också med en uppskattning av hur förskole- och grundskolebehovet ser ut i området och vilket behov som de planerade bostäderna genererar. Det är inte möjligt eller rimligt att kräva att behovet av förskoleplatser ska tillgodoses inom planområdet, men det är väsentligt för planeringen att veta vilka nya behov som tillkommer inom den centrala staden där det förmärvarande råder brist på förskoleplatser. Ett bostadsprojekt av denna storlek, 50-55 lägenheter, alstrar uppskattningsvis ett behov av cirka 10 förskoleplatser.

När komplettering av bebyggelse görs i de centrala delarna av staden är det oundvikligt att grannfastigheter påverkas. Ett genomförande av planen ska dock inte omöjliggöra att skolverksamheten kan fortsätta att bedrivas inom kvarteret. Ett samverkansavtal har tecknats mellan Uppsala kommun skolfastighetsbolag (5:4), HSB (5:5) och byggherren (5:6) för att lösa gemensamma frågor kring utemiljön. (Se även Friytor ovan).

### **Teknisk försörjning**

Telia Sonera Skanova Access AB påpekar att markförlagda kablar påverkas. Skanova påpekar att ledningarna helst behålls i befintligt läge. I annat fall står den som initierar flytten för de kostnader som uppstår.

Vattenfall Eldistribution har ledningar inom och i närheten av planområdet men inga som berörs av detaljplanen. Om ledningar berörs så bekostas flytten av exploitören. En förutsättning för anslutning till kv Bredblick är att ett "E-område" ordnas i angränsande förslag till detaljplan Mikaelplan.

Vattenfall Värme AB beskriver att den planerade bebyggelsen kan kopplas på befintligt fjärrvärmenät.

En urdrifttagen ledning ligger kvar i mark inom planområdet. Flytt/ombyggnad/rivning/deponering av befintliga fjärrvärmeledningar bekostas av byggherren. Detta regleras via markavtal mellan Uppsala kommun och Vattenfall.

Svenska Kraftnät har inget att erinra.

### ***Kontorets bedömning och förslag till justering av planförslaget***

Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning av vilka som har ledningar i planområdet. Planbeskrivningens genomförandedel kompletteras med beskrivning av vilka av de befintliga ledningarna som ska flyttas och att exploatören ansvarar för kostnader och formell hantering av ledningsflyttar.

Planens genomförande är beroende av att ett område för en teknisk anläggning planläggs i kvarteret Mikaelplan. Även om den planerade nätstationen vid Mikaelplan är en fungerande och bra lösning finns inga garantier för att kv Bredablick kan ansluta till den, eftersom denna plan inte vunnit laga kraft. För att säkra elförsörjningen till kv Bredablick behöver en nätstation kunna uppföras inom den egna fastigheten, eller på en annan näraliggande fastighet, som ett alternativ. Detta bör i så fall regleras genom avtal. Till granskningen kompletteras planhandlingen med en redovisning av hur elförsörjningen kan lösas om ett E-område inte kommer till stånd i den pågående detaljplaneläggningen av Mikaelplan.

### **Formalia och övrigt**

Länsstyrelsen efterfrågar en tydligare redovisning av hur planförslaget förhåller sig till kommunens översiktsplan.

Brf Bredablick har synpunkter på att planhandlingen upplevs innehålla av byggherren vinklad eller begränsad information utifrån hur ex ljusförhållanden ser ut eller vad konsekvenserna blir på kringliggande boende.

Landstinget i Uppsala län är positivt till fortsatt förtätning av stadskärnan.

Hyresgästföreningen Uppsala-Knivsta önskar att hyresrätter ingår i planen.

Föreningen Vårda Uppsala har synpunkter på att parallella uppdrag har genomförts utan offentlig redovisning, vilket innebär en minskad delaktighet i strid med kommunens styrdokument IVE.

Privatpersonen Susanne Fagerberg meddelar i en skrivelse att om synpunkter inte inkommer från remissinstanser som till exempel från skolfastighetsbolag önskas att byggprojektet ska belysas ur skolmiljösynpunkt, generella kulturvärden och miljöaspekter på bästa tänkbara sakkunniga sätt.

### ***Kontorets bedömning och förslag till justering av planförslaget***

Planbeskrivningen kompletteras med en tydlig redovisning av hur planförslaget förhåller sig till olika riktlinjer i översiktsplanen. Avgränsningen av den historiska stadskärnan redovisas tillsammans med redovisning av de relevanta riktlinjer som beskrivs för utveckling av innerstaden och stadskärnan. Vilka avvägningar som görs i planförslaget utifrån översiktsplanens riktlinjer utvecklas till granskningshandlingen.

I planbeskrivningen förtydligas innehållet i bestämmelsen om högsta totalhöjd för ny bebyggelse. Solstudier granskas och kontrolleras till granskningshandlingen.

Upplåtelseformen för de tillkommande bostäderna regleras inte i detaljplan. Planförslaget är ett resultat av en privat markägares förslag till utveckling av den egna marken. Denne har, i detta fall, utrett möjliga alternativa lösningar genom att anlita flera arkitektföretag i ett parallellt uppdrag. Den kommunala, formella prövningen av ärendet påbörjades först då markägaren valt ett av förslagen. Det står markägaren fritt att genomföra parallella uppdrag utan redovisning för plan- och byggnadsnämnden och/eller allmänheten.

Som svar på den privatperson som hoppas att skolbolaget ska yttra sig kan sägas att skolbolaget har inkommit med synpunkter och även att skolmiljö-, kulturvärden och miljöaspekter ska belysas ytterligare till granskningskedet.

Plankartans utformning och innehåll granskas och justeras innan granskning vad gäller layout, tydlighet och innehåll. Till exempel måste alla fastigheter som ingår i fastighetsförteckningen vara läsbara på plankartan, om inte grundkartan ska redovisas som en särskild handling.

I granskningshandlingen redovisas också tydligare innebörden av och motiven till de planbestämmelser som finns på plankartan. Genomförandefrågor förtydligas på samma sätt i genomförandekapitlet.

Kontoret för samhällsutveckling

Ulla-Britt Wickström  
Planeringschef

#### 4. Översikt över inkomna samrådsyttranden

	Inkommit med yttrande
<b>Länsstyrelsen</b>	<b>2013-12-27</b>
<b>Lantmäterimyndigheten</b>	-
<b>Sakägare (enligt fastighetsförteckningen)</b>	
Brf Bredablick	<b>2013-11-28</b>
Uppsala kommun skolfastigheter AB	<b>2012-02-03</b>
<b>Organisationer</b>	
Handelskammaren i Uppsala län	<b>2013-11-20</b>
Föreningen Vårda Uppsala	<b>2013-11-28</b>
Hyresgästföreningen i Uppsala-Knivsta	<b>2013-11-13</b>
<b>Kommunala förvaltningar och bolag</b>	
Nämnden för hälsa och omsorg	<b>2013-11-19</b>
Äldrenämnden	<b>2013-11-13</b>
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	<b>2013-11-21</b>
Barn- och ungdomsnämnden	<b>2013-12-16</b>
Uppsala vatten och avfall	<b>2013-11-21</b>
Gatu- och samhällsmiljönämnden	<b>2013-01-07</b>
Brandförsvaret	<b>2013-11-04</b>
<b>Övriga</b>	
Telia Sonera Skanova Access AB	<b>2013-10-28</b>
Vattenfall eldistribution	<b>2013-11-22</b>
Vattenfall Värme AB	<b>2013-11-28</b>
Landstinget Uppsala län	<b>2013-11-22</b>
Svenska kraftnät	<b>2013-11-15</b>
Susanne Fagerberg	<b>2013-11-28</b>

Datum:  
2014-11-20 rev 2014-12-11

 Diarienummer:  
2012-020195

## Utlåtande

### Detaljplan för kvarteret Bredablick, del av.

Normalt planförfarande



### Detaljplanens syfte

Detaljplanen möjliggör att komplettera kvarteret Bredablick med ett nytt flerbostadshus som till stor del bygger för den knappt 25 meter breda öppning som idag finns mot Kungsgatan. Det nya huset får en större utbredning in på gården än vad som medges i gällande detaljplan. Huset kan vara upp till 15 meter högt mot Kungsgatan och som högst 34 meter högt inne på gården (motsvarar ca 10 våningar).

<b>Granskningsyttranden</b>	
Totalt antal inkomna	<b>22 st</b>
<b>Beslutsdatum</b>	
Beslut om miljöbedömning:	2013-06-13
Beslut om planuppdrag:	2013-04-19
Beslut om samråd:	2013-06-13
Samråd:	2013-10-17- 2013-11-28
Beslut om granskning:	2014-07-03



## Innehållsförteckning

---

Detaljplan för kvarteret Bredablick, del av .....	1
Normalt planförfarande .....	1
1. SAMMANFATTNING AV GRANSKNINGEN .....	3
2. SAMMANFATTNING AV ÄNDRINGAR I FÖRSLAGET .....	3
3. SAMMANFATTNING AV INKOMNA SYNPUNKTER OCH KONTORETS BEDÖMNING. ....	5
Buller, teknik och miljöaspekter.....	5
Stadsbild och gårdsmiljö .....	6
Formalia och översiktsplan.....	8
Riksintresse .....	9
4. ÖVERSIKT ÖVER INKOMNA GRANSKNINGSYTTRANDEN .....	10

## 1. Sammanfattning av granskningen

---

Granskningen pågick mellan den 21 augusti och den 10 september 2014. Under granskningen inkom 22 yttranden främst från närboende men också från organisationer. Sammanfattat har flertalet yttranden synpunkter på skalan (höjd på den tillkommande byggnaden utifrån påverkan på innerstaden och på närmiljön för de närboende). Många påpekar att det inte bedöms vara i linje med översiktsplanen.

Länsstyrelsen kan, med anledning av vad som framförts i länsstyrelsens yttrande, komma att pröva kommunens beslut om antagande av föreliggande granskningsförslag, enligt 11 kap. 10§ PBL. Länsstyrelsen framför att kommunen inte på ett godtagbart sätt motiverat avvägningarna mellan god ljudmiljö och andra fördelar som lett fram till föreliggande förslag. Länsstyrelsen anser att planens genomförande bryter mot det i riksintresset motiverade värdet av stadens struktur och att tillkomst av ytterligare höga hus i Uppsalas stadskärna riskerar att sammantaget innebära påtaglig skada på riksintresset.

## 2. Sammanfattning av ändringar i förslaget

---

- Bedömningen att planen överensstämmer med översiktsplanen justeras i planbeskrivningen.
- Planbeskrivningen kompletteras med motiv till avsteg från riksdagens fastställda riktvärden för buller vid fasad.
- Plankartan kompletteras med en bestämmelse som reglerar ljudnivån inomhus.
- Planbeskrivningen kompletteras med nya redovisningar av planlösningar och motiv som visar möjlig bullerhänsyn med mindre mängd tekniska åtgärder än i granskningen.
- Planbeskrivning kompletteras med beskrivning av att avfallshanteringen måste vara löst till bygglovskedet.

### **Följande har inte fått sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:**

*Sakägare från samrådskedet:*

BRF Bredablick

*Övriga från samrådskedet för kännedom:*

Hyresgästföreningen

Föreningen Vårda Uppsala

Miljökontoret

*Sakägare från granskningsskedet:*

Hedvig Söderlund, BRF Bredablick, Linnégatan 18

Åsa Collin, Linnégatan 18 B

Michelle Henault Morrone och Christopher Paul Morrone, Linnégatan 18 B

Per-Ove Vinterstad, Claes Erlandsson, Martin Söderström, Linnégatan 18A resp 18

Bengt Kvist, BRF Bredablick

BRF Bredablick

Pirjo Bauraoui, Linnégatan 16 B, Dragarbrunn 5:2

Johan Aulin, Linnégatan 18B  
Julia Aulin, Lgh 1201 Brf Bredablick  
Tony Hansson, Maria Berg Andersson, Linnegatan 18 B

*Övriga för kännedom från granskningskedet:*

Trafikverket

Susanne och Magnus Fagerberg

Andreas Lööf och Karolina Nissen

Uppsala Vatten och Avfall AB

Miljö- och hälsoskydds nämnden

Föreningen Vårda Uppsala

Uppsala Pensionärsföreningars Samarbetsråd

### **3. Sammanfattning av inkomna synpunkter och kontorets bedömning.**

---

För att ge en god överblick av samrådsyttrandena och kontorets bedömning är dessa sammanställda ämnesvis.

#### **Buller, teknik och miljöaspekter**

Uppsala Vatten och Avfall framför att ett kontrollprogram ska upprättas och samrådas med Uppsala vatten för att skydda vattenledningar i Kungsgatan. För att föreslagen underjordsbehållarlösning ska vara genomförbar krävs det att platsen ska vara angöringsbar och att det ska finnas möjlighet att lyfta behållarna. En traditionell avfallshantering innebär att en ombyggnad av Skolgatan måste vara genomförd innan genomförandet av Bredablick påbörjas.

Tre privatpersoner undrar om man tagit hänsyn till grundsättningsproblematiken och hur schakt och pålning påverkar gårdshuset samt Linnégatan 18 A respektive 18B samt vem som ansvarar för eventuella konsekvenser. De frågar sig vidare hur grundvattennivån påverkar befintliga byggnader och hur grundvattennivån garanteras. De kräver att noggranna geologiska undersökningar sker innan byggnadstillstånd ges, schakt och pålningspåverkan på grundvattennivån och på närliggande fastigheter utreds.

Uppsala Pensionärsföreningars Samarbetsråd vill påvisa liknande resonemang som de framförde i yttrande över ny detaljplan för Mikaelplan. De beskriver att huvudinvändningen mot förslaget är den dåliga luftkvaliteten på Kungsgatan. De anser att det finns många oklara punkter som innebär att bygget måste avvakta tills det finns en lösning på problemen. Bland de olösta frågorna nämns riskerna längs järnvägen, renhållningsproblemen och grundläggningsproblematik. De ser positiva effekter av förslaget då ljudnivån blir lägre på gården och att gårdens kvaliteter ska uppgraderas. Även ny angöring till parkeringsgaraget ses som en positiv effekt.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden påpekar att planen inte uppfyller Boverkets allmänna råd 2008:1 vid avsteg från huvudregeln för buller vid planering av bostäder. Bebyggelsen innebär en försämring av luftkvaliteten i området. Nivåerna ligger över preciseringar av både miljö-kvalitetsmålet Frisk luft och innebär en ökad hälsorisk. I övrigt hänvisar nämnden till sitt tidigare yttrande angående markföroreningar, översvämningsrisk och parkering.

Trafikverket anser att vid bullernivåer i den storleksordning som i planförslaget ska tysta sidor med max 45 dBA finnas. Det bör särskilt utredas och redovisas att den maximala ljudnivån på den tysta sidan inte överstiger 70 dBA (L<sub>max</sub>). Om Trafikverket drabbas av kostnader till följd av kommunens planering eller bristande uppföljning av planering så kommer Trafikverket att överväga att ställa skadeståndsanspråk på kommunen.

Länsstyrelsen anser att kommunen inte på ett godtagbart sätt har motiverat den tänkta utformningen av den föreslagna bebyggelsen eller redogjort för de avvägningar mellan god ljudmiljö och andra fördelar, som har lett fram till det nu föreliggande förslaget.

Vattenfall Värme och Vattenfall El hänvisar till tidigare svar och Brandförsvaret har inga synpunkter.

En privatperson uttrycker att den negativa miljöpåverkan med ökad biltrafik och nedhuggna träd i ett redan belastad och förtätad närmiljö måste beaktas och belysas tydligare.

### **Bedömning**

Frågor kring påverkan på kringliggande bebyggelse vid byggnation kontrolleras till stor del i samband med bygglovprocessen. Genomförandebeskrivningen redovisar bland annat att det senast i samband med byggnamälan ska finnas ett tekniskt PM som redovisar hur vibrationer och grundläggning hanteras. Till detta skede ska även ett risk-PM tas fram för hänsyn till järnväg och transporter av farligt gods.

- Planbeskrivning kompletteras med beskrivning av att avfallshanteringen måste vara löst till bygglovskedet.
- Planbeskrivningen kompletteras med motiv till avsteg från riksdagens fastställda riktvärden för buller vid fasad samt exempelplanlösningar.
- Plankartan kompletteras med en bestämmelse som reglerar ljudnivån inomhus.
- Bullerutredningen kompletteras med nya redovisningar av planlösningar och motiv som visar möjlig bullerhänsyn med mindre mängd tekniska åtgärder än i granskningen.

### **Stadsbild och gårdsmiljö**

Föreningen Vårda Uppsala noterar att förslaget inte har ändrats vare sig i exploateringsgrad eller hushöjd. Föreningen ser förslaget som oacceptabelt både ur riksintressesynpunkt och på grund av den kraftigt försämrade boendemiljön för befintliga bostäder i kvarteret. Byggnadshöjden bör begränsas till högst fem till sex våningar anser föreningen. Föreningen påpekar även att bullersituationen är dålig. Förändringarna av stadsbilden anses vara oacceptabla.

En privatperson vill överklaga bygget med tanke på påverkan på de omkringliggande kvarterens historiska prägel. Hon bedömer även att trafiken ökar och att planen medför ytterligare problem med parkeringsplatser samt att ingen hänsyn tagits till rådande regler om avstånd, som ökar vid högre hus.

En privatperson menar att bygget är orimligt och motsätter sig det starkt. Det anses förstöra hemmiljön genom att blockera vyn och solen samt genom sänkta fastighetsvärden även ekonomiskt för de närboende.

Tre privatpersoner framför att byggnation intill närliggande gårdshus borde minskas i längd in mot bostadsrättsföreningens Bredablicks tomtgräns, så att den nya fastigheten ligger i linje med Linnégatan 16 södra valvs vägg för att få genomsikt genom hela kvarteret. De framför också att våningsantalet ska bli som intilliggande hus för att ge minimal skugga och insyn.

Två privatpersoner framför bland annat att Linneträdgården, skolgården, stadsbilden, de omkringliggande husen och bostäderna kommer att påverkas kraftigt. De framför även att ritningar och skisser som framförts till politiker ger en förskönad bild av hur bygget kommer att se ut och att skillnaden mellan nuvarande dominerande skalan på ca 17 meter höga hus mot planområdets 34 meter kommer att vara en dramatisk avvikelse. De framför även att den ökade biltrafiken innebär betydande miljöaspekter.

Två privatpersoner framför att höjden på den tillkommande byggnaden måste sänkas och framför en lista argument. De framför vidare att den växande staden Uppsala måste välja vilken typ av stad Uppsala ska vara. Antingen en stad där det omättbara behovet av bostäder

skapar torn som tävlar mellan varandra om det bästa läget, eller en stad där kvaliteten bibehålls och utvecklas. De hänvisar till egna erfarenheter av hur japanska städer blir ett virrvarr av strukturer som skapar dåliga miljöer, och framför att de hoppades att svensk demokrati hade mer att erbjuda.

En privatperson påpekar att planförslaget ger negativ påverkan på boendes rekreativa närmiljö och flöde av dagsljus. Förslaget anses också innebära en avsevärd ändring av stadssiluetten samt påverkan på kärnvärdena av riksintresseområdet för kulturmiljö. Den tillkommande anläggningstrafiken belastar även miljön med buller, partiklar och koldioxid. Ett tillskott i storleksordningen på gällande plan (ca 10 lägenheter) ger ett mer måttligt tillskott av belastning på miljön.

BRF Bredablick yrkar i ett gemensamt yttrande fastslaget på en föreningsstämma att plan- och byggnadsnämnden beslutar om följande justeringar: Byggnaden anpassas i höjd till 4–5 vån (max 18 meter) och att byggnadens sträckning in i kvarteret förkortas så att den inte kommer närmare än 10 meter till närmsta bostadsrätt. Föreningen har synpunkter på att den nya byggnaden är nära befintligt bostadshus, att solstudierna inte upplevs vara korrekta, att planen strider mot intentionerna i översiktsplanen och att markmiljön är känslig. Föreningen bedömer att förslaget innebär en kraftigt försämrad boendemiljö och att nyttan inte står i proportion till den kraftiga försämringen. Föreningen bifogar även egna illustrationer av projektet.

En privatperson motsätter sig projektet å det bestämdaste eftersom det innebär att hon aldrig skulle få någon sol i sin lägenhet eller balkong. Hon beskriver att hon inte förstår hur bedömningen kan göras att förslaget inte påverkar dagsljuset för de boende, hur huset skulle se ut mot äldre bebyggelse och vad som händer om det brinner i en så tät stad.

Två privatpersoner framför att de som redan bor i området har glömts bort. Det föreslagna huset skulle begränsa utsikten från deras lägenhet och innebära kraftigt minskat ljusinsläpp i lägenheten och på gården. Utveckling av staden kräver en avvägd balansgång mellan bostadsbehov och hållbar utveckling. De två privatpersonerna anser att förslaget innebär betydande miljöpåverkan genom ökad vind kring husen, onaturlig skuggning och ökat energibehov då de mörka lägenheterna måste ha belysning dygnet runt. De påpekar att stadskärnan är ett kulturarv och att det är fel att stressa fram höghus för att lösa bostadsfrågan. Det ger inte goda förutsättningar för livskvalitet. De anser också att det inte är ekonomiskt hållbart då kostnaderna för att bygga högt ökar byggkostnaderna. Sex våningar vore acceptabelt.

Tre privatpersoner framför att fakta kring gårdshuset inte är korrekt beskrivet. Gårdshuset är inte bara en tvättstuga utan även en bostad på ovanvåningen. De framför att de är tveksamma till om det finns en medvetenhet hos nämnden kring insyn, närhet och skuggningen av detta hus och om regler för dessa aspekter verkligen har följts.

Ett yttrande beskriver att behovet av avstånd mellan höga hus är betydligt större än vad som ges utrymme för i detaljplaneförslaget. Den försämrade boendemiljön beträffande bland annat insyn, ljusinsläpp och gårdsmiljö bedöms inte stå i proportion till nyttan av förslaget. Samma yttrande beskriver även att solstudierna även i granskningshandlingarna är felaktiga och att effekterna av skuggbildningen påtagligt försämrar livskvaliteten för samtliga boende i kvarteret.

Två privatpersoner beskriver att de inte håller med om granskningshandlingens beskrivning att volymen inte påverkar stadens siluett. Personerna anser inte heller att det diskuteras i pla-

nen vad den bakomliggande orsaken är till varför just denna byggnad tillåts bryta mot gängse höjdnorm.

Två privatpersoner anser att den genomförda undersökningen av konsekvenserna för de närboende samt tolkningen av resultaten är mycket bristfälliga. Särskilt effekterna för Dragarbrunn 5:3 tycks utelämnas systematiskt. I yttrandet uttrycks att det som boende är svårt att förstå varför de tio nytillkommande lägenheternas behov har företräde före de 15 stycken befintliga på Dragarbrunn 5:3.

Hyresgästföreningen ser gärna att det byggs hyresrätter.

### **Bedömning**

I en expanderande stad görs avvägningar mellan möjligheter till nya bostäder och påverkan på andra kvaliteter. Planområdet ligger inom ett mycket attraktivt läge för bostäder nära kollektivtrafik och annan service. Planförslaget byggnadskropp anpassar sig i skala mot Kungsgatan till den anslutande kulturhistoriska bebyggelsen. Att ge tillgång till fönster med maximalt 55 dBA vid fasad och vid samtliga balkonger ses som god avvägning mellan kravet om god ljudmiljö och bebyggelsens centrala läge.

### **Formalia och översiktsplan**

Föreningen Vårda Uppsala menar att plan- och byggnadsnämnden visar dövhet för de kritiska synpunkterna i samrådet och om planförslaget ska gå till antagande bör det underställas kommunfullmäktiges prövning, anser de.

En privatperson beskriver att planförslaget bedöms vara långt ifrån att överensstämma med översiktsplan 2010 (ÖP). Förslagets bedömda fördelar måste vägas mot bedömda nackdelar avseende insyn, ljusinsläpp, upplevd instängdhet med mera. Nuvarande förslag är inte i närheten av det. Personen som inkommit med yttrandet har synpunkter på hur tolkningen görs av vad som är lämpligt utifrån ÖP's beskrivning av hänsyn till omgivningen och siluetten och hänsyn till stadens siluett. Det byggs idag högst fem–sex våningar vilket tolkas som i linje med ÖP's intentioner, men man skulle kunna tolka det som att ju närmare stadskärnan man kommer, desto större avvikelse mot detta kan göras. Detta beskrivs få negativa och långtgående konsekvenser för inte enbart kvarteret Bredablick. I yttrandet beskrivs att kvaliteten på samrådshandlingen med sakfel och beskrivningar som bedöms spegla endast byggande parts intressen innebär att ansvarig nämnd har ett stort och prioriterat utvecklingsarbete att ta tag i.

I yttrande av ytterligare en privatperson påpekas att översiktsplan 2010 beskriver bland annat att byggnadshöjderna ska hållas nere och att hänsyn ska tas till omgivningen, stadens siluett och det omkringliggande slättlandskapet. I yttrandet ifrågasätts att dessa riktlinjer kan frångås så radikalt som i detaljplaneförslaget.

Två privatpersoner beskriver att det är högst oklart på vilka grunder som förslaget kan motivera ett avsteg från tidigare kommunfullmäktigebeslut rörande det riskintresse som området stadskärnan och innerstaden utgör.

Länsstyrelsens bedömer att förslag till detaljplan avviker från översiktsplanen, då det tillkommande bostadshuset om ca tio våningar, vilket är avsevärt högre än bebyggelsen i kringliggande kvarter, inte kan ses som en särskild märkesbyggnad.

Länsstyrelsen kan, med anledning av vad som framförts i yttrandet, komma att pröva kommunens beslut om antagande av föreliggande granskningsförslag, enligt 11 kap. 10§ PBL.

### **Bedömning**

Planhandlingen beskriver både att en levande stadskärna ska beaktas i den fortsatta bebyggelseutvecklingen genom bland annat verksamheter i bottenvåningarna och att byggnadshöjden ska hållas nere i stadskärnan. Bedömningen att planen överensstämmer med översiktsplanen justeras i planbeskrivningen och redovisar även där planen inte överensstämmer med översiktsplanen.

- Bedömningen att planen överensstämmer med översiktsplanen justeras i planbeskrivningen.

### **Riksintresse**

Länsstyrelsen anser att planens genomförande, genom den höga byggnaden, bryter mot det i riksintresset motiverade värdet stadens struktur. Upplevelsen i gatuplan blir dock marginell. Bryter även i viss mån mot den för riksintresset viktiga stadssiluetten. Planen påverkar således centrala och utpekade värden i riksintresset negativt. Länsstyrelsen bedömer att genomförandet av detaljplanen inte kan sägas medföra påtaglig skada på riksintresset men ser en risk att ytterligare höga hus i Uppsalas stadskärna innebär kumulativa effekter som sammantaget riskerar att påtagligt skada riksintressets värden.

### **Bedömning**

Kommunen noterar att länsstyrelsen bedömer att hög bebyggelse i stadskärnan på sikt kan innebära påtaglig skada på riksintresset. Nyttan av ett tillskott av bostäder i ett centralt läge bedöms dock fortfarande vara större än påverkan på kulturmiljön.



#### 4. Översikt över inkomna granskningsyttranden

	Inkommit med yttrande
<b>Länsstyrelsen</b>	<b>2014-09-23</b> (efter begärd förlängd remisstid)
<b>Lantmäterimyndigheten</b>	-
<b>Sakägare (enligt fastighetsförteckningen)</b>	
Hedvig Söderlund, brf Bredablick, Linnegatan 18	<b>2017-09-09</b>
Åsa Collin, Linnégatan 18 B	<b>2014-09-09</b>
Michelle Henault Morrone och Christopher Paul Morrone, Linnegatan 18 B	<b>2014-09-08</b>
Per-Ove Vinterstad, Claes Erlandsson, Martin Söderström, Linnégatan 18A resp 18	<b>2014-09-09</b>
Bengt Kvist, Brf Bredablick	<b>2014-09-08</b>
Brf Bredablick	<b>2014-09-10</b>
Pirjo Bauraoui, Linnégatan 16 B, Linnégatan 5:2	<b>2014-09-10</b>
Johan Aulin, Linnégatan 18B	<b>2014-09-09</b>
Julia Aulin, Lgh 1201 Brf Bredablick	2014-09-09
Tony Hansson, Maria Berg Andersson, Linnegatan 18 B	2014-09-10
<b>Organisationer</b>	
Hyresgästföreningen	<b>2014-08-21</b>
Föreningen Vårda Uppsala	<b>2014-09-09</b> komplettering (2/10)
Uppsala Pensionärsföreningars Samarbetsråd	<b>2014-09-10</b>
<b>Kommunala förvaltningar och bolag</b>	
Uppsala Brandförsvär	<b>2014-09-02</b>
Uppsala Vatten och Avfall AB	<b>2014-09-10</b>
Miljö och hälsoskyddsnämnden	<b>2014-09-08</b>
<b>Övriga</b>	
Trafikverket	<b>2014-09-18</b>
Susanne och Magnus Fagerberg	<b>2014-09-08</b>
Andreas Löf och Karolina Nissen	<b>2014-09-10</b>
Vattenfall Elddistribution	<b>2014-09-10</b>
Vattenfall Värme AB	<b>2014-09-10</b>



## Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra komplettering med ett flerbostadshus inom kvarteret Bredablick. Detaljplanen medger förutom bostäder även centrumändamål i eftersträvan av ett effektivt markutnyttjande och ett flexibelt innehåll i bebyggelsen.

Planen syftar även till att säkerställa att byggnaden utformas med en hög arkitektonisk kvalitet med hänsyn till planområdets läge inom den centrala staden och inom riksintresseområdet för kulturmiljö.

Detaljplanen styr att byggnadens bottenvåning som vänder sig mot Kungsgatan ska användas för centrumändamål med publik karaktär i syfte att stärka centrum karaktären och gaturummet.

Detaljplanen medger en högre exploatering än omgivande bebyggelse. Inåt kvarterets gårdsrum medges en totalhöjd som motsvarar tio våningar. Med hänsyn till gatumotivet längs Kungsgatan trappas byggnaden sedan ned till en höjd som motsvarar anslutande byggnadsskala i tre till fyra våningar.

Detaljplanen avviker från översiktsplanen i termer av hushöjd.

### Samrådsyttrande

Totalt antal inkomna	19
----------------------	----

### Granskningsyttrande Granskning 1

Totalt antal inkomna	22
----------------------	----

### Granskningsyttrande Granskning 2

Totalt antal inkomna	30
----------------------	----

Inkommen efter granskningstidens utgång	1
---	---

### Beslutsdatum

Beslut om planuppdrag	19 april 2013
-----------------------	---------------

Beslut samråd	13 juni 2013
---------------	--------------

Beslut granskning 1	3 juli 2014
---------------------	-------------

Beslut granskning 2	25 november 2021
---------------------	------------------

Samråd	17 oktober 2013 – 28 oktober 2013
--------	-----------------------------------

Granskning 1	21 augusti 2014 – 10 september 2014
--------------	-------------------------------------

Granskning 2	3 december 2021 – 30 januari 2022
--------------	-----------------------------------

## Innehåll

Detaljplanens syfte .....	2
Förnyad granskning med reviderat planförslag .....	4
Bakgrund till den förnyade granskningen, granskning 2 .....	4
Sammanfattning av granskning 2 .....	5
Sammanfattning av ändringar i förslaget.....	5
Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:.....	6
Sammanfattning av inkomna synpunkter från granskningen och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning.....	7
Teknisk försörjning .....	15
Miljöaspekter .....	20
Översikt över inkomna samrådsyttrande.....	22
Bilaga 1. Kronologisk beskrivning av ärendet från antagande till upphävande. ....	24

# Förnyad granskning med reviderat planförslag

## Bakgrund till den förnyade granskningen, granskning 2

Plan- och byggnadsnämnden antog den 11 december 2014 detaljplanen för del av kvarteret Bredablick.

Beslutet överprövades av Länsstyrelsen i Uppsala län enligt 11 kap. 10 §, PBL. Länsstyrelsen beslutade därvid den 28 juni 2017 att upphäva nämndens beslut. Efter överklagande kom emellertid länsstyrelsens beslut att upphävas genom beslut av regeringen den 30 augusti 2018. Länsstyrelsen har därefter tagit ställning till de överklaganden som inkom till länsstyrelsen efter nämndens antagandebeslut.

Den 7 december 2018 upphävde länsstyrelsen återigen nämndens beslut att anta detaljplanen. Länsstyrelsen fann då att kommunen i sin handläggning av planärendet inte uppfyllde kraven i 5 kap. 19 § PBL på att en avvikelse från översiktsplanen särskilt ska framgå av kungörelsen inför granskningen av planförslaget samt motiveras i planhandlingen. Länsstyrelsen fann även att Plan- och byggnadsnämnden inte hade behörighet att fatta beslut om antagande i enlighet med 5 kap. 27 § PBL då detaljplanen kan anses ha en principiell betydelse.

En mer omfattande kronologisk beskrivning av ärendet återfinns som bilaga längst bak i denna handling, *Bilaga 1, Kronologisk beskrivning av ärendet från antagande till upphävande*.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömde att planprocessen kunde återupptas men att planförslaget behövde revideras mot bakgrund av länsstyrelsens prövning av ärendet samt ställas ut för ny granskning, det vill säga granskning 2.

Plan- och byggnadsnämnden beslutade den 25 november 2021 att ställa ut detaljplanen för del av kvarteret Bredablick för förnyad granskning.

### Föregående samråd och granskning

Planförslaget var utställt för samråd mellan den 17 oktober – 28 november 2013.

Inkomna synpunkter från samrådet med bemötanden finns sammanställda och bemötta i en samrådsredogörelse daterad 2014-06-24.

Ett justerat förslag var på granskning under tiden 21 augusti 2014 – 10 september 2014. Inkomna synpunkter från föregående granskning finns sammanställda och bemötta i ett granskningsutlåtande daterad 2014-11-20, rev 2014-12-11.

### Revideringar inför granskning 2

Inför granskning 2 reviderades föregående antagandehandlingar utifrån Länsstyrelsens prövning avseende motivering av planförslagets avvikelse från översiktsplanen.

Planhandlingarna reviderades också utifrån förändrade förutsättningar sedan detaljplanen antogs:

- Ny översiktsplan (*Översiktsplan 2016 för Uppsala kommun*) inklusive ny planeringsstrategi för innerstadens utveckling (*Uppsalas innerstadsstrategi – stadsliv i mänsklig skala 2016*). En arkitekturpolicy för innerstaden hade också tillkommit.
- Förstärkta krav på goda dagsljusförhållanden; både kommunens egna styrdokument och Boverket.
- Uppdaterade trafikmätningar och prognoser som innebar behov av reviderad luftutredning.
- Nya parkeringstal sedan 2018, Parkeringstal för Uppsala – Riktvärden för parkering på kvartersmark. *Högre krav på mobilitetsåtgärder*.

- Nya riktlinjer för markanvändning inom Uppsala och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt.
- Detaljplan för Mikaelplan var nedlagd vilket gav nya förutsättningar för avfallshantering och elförsörjning som var planerad att samordnas med Mikaelplan.
- Boverkets planbestämmelsekatalog krävde omtolkning av planbestämmelser.
- Skolfastigheter, ägare till Dragarbrunn 5:4, medgav ej längre angöringstrafik över sin gård. Detta innebar att planområdet behövde utökas för att medge garagedfart i nivå med Skolgatan.
- Ny kulturhistorisk värdering av Läns museet.
- Dagvattenutredning krävdes som underlag för detaljplan.

## Sammanfattning av granskning 2

Detaljplanen har varit på granskning mellan 3 december 2021 och 16 januari 2022. Ett flertal remissinstanser och sakägare fick efter förfrågan förlängd svarstid till och med den 30 januari 2022. Under granskningstiden har 30 skriftliga synpunkter inkommit, varav 5 utan erinran.

Efter granskningstiden slut (29 mars 2022) har ett yttrande tillkommit från Uppsala Estetiska Gymnasium, inklusive 264 namnunderskrifter. Stadsbyggnadsförvaltningen har beslutat att delge och besvara skrivelsen i detta dokument men anser att skrivelsen i övrigt inte ska hanteras som ett formellt yttrande.

Synpunkterna behandlar i huvudsak byggnadshöjden, boendemiljö med hänsyn till solljus och insyn, skolmiljö, barnkonsekvenser, trafiksäkerhet samt störningar och risk för skador på byggnader under byggtiden.

Länsstyrelsen har inga synpunkter utifrån de frågor som bevakas enligt 11 kap 10 § PBL. Länsstyrelsen finner att detaljplanen inte överensstämmer med Översiktsplan för Uppsala 2016 samt med den till översiktsplanen hörande innerstadsstrategin.

Länsstyrelsens yttrande bifogas även i sin helhet.

## Sammanfattning av ändringar i förslaget

### Ändringar från granskning 2:

- Planbeskrivningens kapitel om barnkonsekvenser utvecklas.
- Planbeskrivningens trafikkapitel utvecklas med slutsatser och åtgärdsförslag från trafikutredning.
- Planbeskrivningen revideras med ny lösning för avfallshämtning
- Plankartan ändras redaktionellt avseende bullerbestämmelser och placering av balkonger. Ändringarna avser i sak ingen ändring av plankartans reglering.
- Planbeskrivningens kulturmiljökapitel utvecklats med en mer omfattande redovisning av Läns museets kulturhistoriska värdering från 2021.

## Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:

### Inom samrådkretsen

Ej tillgodosedda synpunkter	Granskning 2
Skolfastigheter	x
Brf Bredablick	x
Privatperson 1	x
Privatperson 2	x
Privatperson 3	x
Privatperson 4	x
Privatperson 5	x
Privatperson 6	x
Privatperson 7	x
Privatperson 8	x
Privatperson 9	x
Privatperson 10	x
Privatperson 11	x
Privatperson 12	x

### Övriga för kännedom:

Övriga för kännedom	Granskning 2
Länsstyrelsen	
Kommunala lantmäterimyndigheten	
Region Uppsala	
Uppsala Vatten och Avfall AB	
Räddningsnämnden	
Miljöförvaltningen	x
Kulturnämnden	x
Föreningen Vårda Uppsala	x
UPS – Uppsala Pensionärsföreningars samarbetsråd	x
Hyresgästföreningen	x
Vattenfall Värme	

Övriga för kännedom	Granskning 2
Svenska kraftnät	
Vattenfall El	
Privatperson 13	x
Privatperson 14	x
Privatperson 15	x

#### Yttrande som har inkommit efter granskningstiden

Privatpersoner/elever 16 ( 264 namnunderskrifter	x
---	---

## Sammanfattning av inkomna synpunkter från granskningen och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Nedan sammanfattas inkomna synpunkter och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning.

För att ge en god överblick av granskningsyttrandena och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är dessa sammanställda ämnesvis.

### Länsstyrelsen

*Länsstyrelsen* har inga synpunkter utifrån de frågor som bevakas enligt 11 kap 10 § PBL. Länsstyrelsen finner att detaljplanen inte överensstämmer med Översiktsplan för Uppsala 2016 samt med den till översiktsplanen hörande innerstadsstrategin.

### Stadsbild och kulturmiljö

#### *Nämnder och förvaltningar*

*Miljö- och hälsoskyddsnämnden* anser att planförslaget inte stämmer överens med intentionerna i översiktsplanen och innerstadsstrategin. Ett nytt tio våningshus avviker tydligt i höjd mot nuvarande närliggande bebyggelse. Planförslaget borde därför omarbetas.

*Kulturnämnden* framhåller att planförslaget innebär en negativ påverkan på riksintresset och vill särskilt poängtera den prejudicerande verkan det kan innebära. Planförslaget innebär att ett betydande avsteg från ett överordnat dokument (översiktsplanen) är tänkt att göras. Ett antagande av planen ger andra möjlighet att åberopa prejudikat. I förlängningen kan detta komma att helt förändra Uppsalas silhuett.

*Kulturnämnden* hänvisar även till att Arkitekturpolicyn anger att endast höga hus som tillför nya och stora värden ska kunna prövas i centrala Uppsala. Kulturnämnden anser att den föreslagna byggnaden



inte kan ses som en märkesbyggnad. Den nya byggnadens gestaltning är endast reglerad med den öppna formuleringen "hög arkitektonisk kvalitet". Kulturnämnden anser att detaljplanen i sin nuvarande form ska avslås.

#### *Intresseföreningar och sammanslutningar*

*Vårda Uppsala* är positiva till en måttlig förtätning av kvarteret Bredablick samt till att lokaler planeras i bottenvåningen. De avstyrker dock den högre hushöjden i kvarterets inre del med hänsyn till att den medför påtaglig skada på riksintresset samt att den inte är förenlig med översiktsplanens riktlinje om att byggnadshöjden ska hållas nere i den historiska stadskärnan. De anser att upplevelsen av siluetten och Linnéträdgården påverkas negativt.

*Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd* anser att bebyggelseförslaget innebär en för hög exploatering. De anser att höghusdelen inte ska byggas utan att nuvarande bygggrätt ska fortsätta gälla.

#### *Sakägare, boende och övriga privatpersoner*

*Brf Bredablick* stödjer ej formuleringen om att påverkan på stadens siluett är liten eller obetydlig. Brf bedömer att det finns fler platser, än vad som redovisas i planhandlingen, som kommer att få en påtaglig siluettförändring. De är särskilt kritiska till den påverkan den nya byggnaden får på Linnéträdgården som är påtänkt som eventuellt världsarv.

*Brf Bredablick* finner det anmärkningsvärt att omsorgen om att anpassa byggnadsskalan och balkongernas utformning mot Kungsgatan är viktigare än en anpassning av högdelen som kan påverka Uppsalas siluett negativt.

*Boenden (yttranden 3, 4, 7 och 12)* anser att ett tiovåningshus kommer att ha en negativ inverkan på Uppsalas karakteristiska stadssiluett och på omgivande byggnader med historisk prägel.

*Boende, yttrande (7, 8) och privatperson (14)*, anser att det för vinsten av ett fåtal lägenheter är omotiverat att ha en så pass hög totalhöjd att byggnaden syns från Linnéträdgården.

*Boenden (yttranden 6, 9)* befarrar, förutom att stadssiluetten förstörs, att även Linnéträdgården förstörs i framtida turistbilder.

*Brf Bredablick* samt *boende (12)* är frågande till hur kulturhistoriska värden preciserats och skyddats med den utformning som nu föreslås och varför det inte omnämns att byggnaderna som innehas av Brf Bredablick har ett mycket högt kulturhistoriskt värde.

*Boende (yttrande 8, 12) och privatpersoner (yttrande 15)* anser att nuvarande byggnadsförslag inte är anpassat till omgivande bebyggelse. Privatperson (yttrande 15) anser att byggnadens yttre mot Kungsgatan stilmässigt ska ansluta till den äldre bebyggelsen på ömse sidor och uppföras i traditionell stil. Hen är tveksam till att byggnaden inte blir märkbar annat än från enstaka platser och föreslår att byggnaden sänks till 8 våningar.

*Boende (yttrande 3) och elever på estetiska gymnasiet (namnlista yttrande 16)* är kritiska till den arkitektoniska utformningen av bygganden.

*Brf Bredablick* och *boende (yttrande 12)* undrar hur bedömningen görs om vad som utgör "hög arkitektonisk kvalitet"? *Privatperson (yttrande 14)*, anser att bestämmelsen om hög arkitektonisk kvalitet är otydlig och att gestaltningen bör hanteras mer i detaljplaneskedet. Det ser nu ut som ett tråkigt punkthus. Hen föreslår bearbetning av takkonstruktion och mindre djupa balkonger.

*Boenden (yttrande 4, 8, 12)* är kritiska till att planförslaget bryter mot översiktsplanen. Förslaget strider också mot Uppsalas arkitekturpolicy gällande motivering av ett verkligt behov och en analys om vad

byggnaden kan tillföra stadsmiljön samt att endast projekt av särskilt hög arkitektonisk kvalitet ska kunna prövas. De föreslår att byggnaden begränsas till sex våningar och att den del som skjuter in i kvarteret minskas.

*Brf Bredablick, boenden* (yttranden 6, 7, 8) samt elever på estetiska gymnasiet (namnlista yttrande 16) framför kritik över de siluett- och vinstudier som presenteras i planhandlingen i form av bland annat fotomontage. Synpunkter som framförs är att siluettstudierna är partiska och att de inte ger en realistisk bild då de är tagna med vidvinkelobjektiv. De anses inte heller redovisa alla de platser där stadens siktlinjer och siluett försämras. Bildmaterialet anses vilseledande då det endast visar utvalda delar och vinklar av byggnaderna.

Brf Bredablick bifogar fler siluettstudier i form av fotomontage över platser som de bedömer kommer att få en påtaglig siluettförändring. De bifogar även ett eget fotomontage över Linnéträdgården då de anser att fotomontaget i planhandlingen är felaktigt utfört och ger en förvrängd bild samt att det också har blivit avhugget i planhandlingen. De är särskilt kritiska till den påverkan den nya byggnaden får på Linnéträdgården som är påtänkt som eventuellt världsarv.

### **Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning**

Riksintresse

*Byggnadenshöjden har inte varit del i de identifierade behov av revideringar som har föranletts av att detaljplanen upphävdes på grund av formaliafel, samt de förnyade förutsättningar som har tillkommit efter detaljplanens upphävande.*

*Frågan om eventuell skada på riksintresset har prövats och är avgjord av regeringen inom tidigare planprocess. Bland annat var motivet att detaljplanen medförde påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljö. Regeringen beslutade sedan den 30 augusti 2018 att plan- och byggnadsnämndens antagandebeslut skulle stå fast. Bedömningen var att detaljplanen skadar kulturmiljön och riksintresset, dock inte påtagligt i miljöbalkens mening.*

*Detaljplanen upphävdes sedan på nytt av Länsstyrelsen på grund av formaliafel. Länsstyrelsen ansåg då i sin samlade bedömning att frågorna avseende skada på riksintresset för kulturmiljö var klarlagd genom de redogörelser som anförts i regeringens beslut den 30 augusti 2018.*

Överensstämmelse med översiktsplan/innerstadsstrategi/arkitekturpolicy

*Kommunerna har rätt att göra avvikelser ur översiktsplanen eftersom den inte är bindande utan snarare vägledande.*

*Detaljplanen avväger i detta fall behovet av förtätning och komplettering i ett attraktivt läge centralt i staden, nära kollektivtrafik och service, gentemot påverkan på stadsbilden. Planförslaget uppfyller flera av kriterierna som anges i ÖP/Innerstadsstrategi/Arkitekturpolicy gällande blandad stadsmiljö och att möjliggöra fler bostäder och lokaler. Planförslaget skapar förutsättningar för ett ökat stadsliv. Planförslaget följer riktlinjen om att bebyggelseutveckling ska utgå från områdets karaktär genom att rutnätsstaden kompletteras med en tillbyggnad inom befintliga kvarter och att byggnaden anpassas till skalan i gatunivå.*

*Detaljplanen avviker från översiktsplan i termer av hushöjd då det anges att ny bebyggelse över den befintliga kvartersstadens traditionella höjdskala kan tillkomma endast om dessa utgörs av särskilda märkesbyggnader. Bostadsbebyggelse kan generellt inte betraktas som märkesbebyggelse. Detaljplanen reglerar dock att byggnaden ska utföras med hög arkitektonisk kvalitet och på så sätt uppfylla översiktsplanen genom att bidra med kvalitet i stadsrummet.*

*Inom bygglovskedet bevakas att byggnadens uppfyller en god form, färg och materialverkan. Planbestämmelsen om god arkitektonisk kvalitet reglerar att exploatören behöver lägga extra omsorg på dessa aspekter vid redovisning om hur byggnaden ska utformas. Det innebär bland annat att byggnaden ska vara medvetet gestaltad med hänsyn till det centrala läget, anslutande byggnader med högt kulturhistoriskt värde samt planområdets läge inom riksintresset för kulturmiljö.*

Påverkan på stadsbild, kulturhistoriska värden

*Siktstudierna i planhandlingen utgår från de siktsektorer som är utpekade i översiktsplanen/ innerstadsstrategin som viktigast att respektera i relationen till Uppsala stads siluett. Bedömningen, som redovisas i planbeskrivningen, är att byggnadens påverkan på siluetten i dessa siktsektorer främst blir märkbar på långt håll och från specifika positioner; vid större öppna friytor, enligt den genomförda analysen. Exempel på sådana platser är från gång- och cykelvägen längs med järnvägen i höjd med Kapellgården, från Råbyvägen i höjd med Väderkvarnsgatan, från Vattholmavägen och från Mikaelspan. Byggnaden kommer även att vara väl synlig från Linnéträdgården, dock i bakkant av andra byggnader tillkomna inom modern tid och som redan idag bryter 1700-talskaraktären.*

*Gällande frågan om prejudicerande effekt prövas varje ärende utifrån sina förutsättningar och vilken stadsbildspåverkan de ger.*

*Sedan tidigare omnämns i planbeskrivningen att hela kvarteret har ett högt kulturvärde. Planbeskrivningens kulturmiljökapitel har nu utvecklats med en mer omfattande redovisning av Läns museets kulturhistoriska värdering från 2021. Denna omfattar även Dragarbrunn 5: 3 (Brf Bredablick).*

*Den nya byggnaden föreslås utformas i sten, tegel och/eller puts för förhålla sig till de byggnadsmaterial som finns inom kvarteret idag. Byggnadens utformning i relation till befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnader inom kvarteret bevakas i bygglovskedet. Se även kommentar om arkitektoniskt hög kvalitet under stycket om överensstämmelse med översiktsplanen.*

## **Boendemiljö och skolmiljö**

*Nämnder och förvaltningar*

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att bebyggelseförslaget innebär att skola och bostäder kommer att skuggas under en stor del av dagen.

*Intresseföreningar och sammanslutningar*

*Vårda Uppsala* anser exploateringsgraden bör minskas kraftigt för att gårdarna ska få en högre kvalitet för vistelse samt för att byggnaden inte ska medföra minskat solinfall och dagsljus i de befintliga lägenheterna. Byggnaden är även för bred för att kunna skapa tilltalande lägenheter med bra ljusförhållanden. De anser vidare att siktstudierna är egendomligt valda.

*Skolfastigheter* föreslår att byggnadshöjden sänks till samma höjd som anslutande byggnader, eller något högre. Nuvarande bebyggelseförslag innebär ett försämrat ljusinsläpp för skolfastigheterna. Det kommer också upplevas som att de boende ser ner på skolgården. Skolfastigheter önskar också att gestaltningsidéerna för skolgården med bland annat nya vistelseytor, planteringar redovisas med en översiktsbild. De vill även att det säkerställs att inga obehöriga kommer in på skolgården och att en utredning tas fram för detta.

*Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd* anser att träd och övrigt grönt på gården ska bevaras och att storleken på skolgården inte ska minskas. Elevernas friyta blir för liten och förhåller sig inte till

Boverkets rekommendationer om 30 kvadratmeter. Dessutom ska ytan delas med 100-150 boende i husen runt om, samt cyklar och barnvagnar.

*Hysesgästföreningen* anser att ny bebyggelse inom kvarteret inte är lämpligt då det blir en för tät bebyggelse.

*Sakägare, boende och övriga privatpersoner*

*Brf Bredablick* är positiva till ett uppförande av byggnaden men yrkar på att den i höjd och utformning ska anpassas till omkringliggande bebyggelse med en begränsning om maximalt sex våningar. Våningarna sju till tio inrymmer endast 8 av de 49 planerade lägenheterna och nyttan av dessa lägenheter kan inte anses uppväga de negativa konsekvenser som uppstår av en högre byggnad.

*Brf Bredablick* anser att den planerade byggnaden kommer att innebära större insyn och mer skuggning av deras innergård och bostäder. Presenterade solstudier och skuggningskonsekvenser är bristfälliga och osakliga. De bifogar en egen studie för att visa den skuggpåverkan planförslaget innebär för deras fastighet.

*Boenden inom Brf Bredablick och Brf Linné (yttrande 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11)* är kritiska till att byggnaden kommer att påverka de boende i intilliggande hus som får insyn och mindre ljusinsläpp på gårdar och i sina lägenheter. *Boende* (yttrande 4) anser att särskilt gårdshuset på Linnégatan 18 kommer att få den nya byggnaden oacceptabelt nära inpå. *Boenden* (yttranden 6,9) framför oro över att försämringarna kommer att innebära ett minskat marknadspris för bostäderna.

*Boenden* (yttrande 4, 10, 11) framför att det marginella tillskottet som de översta fyra våningarna ger inte kan motiveras i förhållande till den försämring det innebär.

*Boende* (4, 7, 8, 10) anser att planhandlingen är vinklad till exploatörens fördel och nämner inte den försämring som planförslaget innebär för boende inom Brf Bredablick. Planhandlingen redovisar inte tillräckligt vilken skuggpåverkan det blir på befintliga anslutande bostäder. (*Dragarbrunn 5:3*). *En boende* (yttrande 4) bifogar egna framtagna solstudier.

*Boende* (yttrande 2) är positiv till att HSB BRF Linnés gård rustas upp och att parkeringsplatser reserveras i garage. Hen anser att den södra bostadsgården måste förses med grindar och portkod mot omgivande gator och anslutande gård för att hindra att obehöriga tar sig in. Hen anser att förslaget om uteservering på den södra gården därför är olämplig.

*Boende* (yttrande 5) befarar en högre belastning på den södra innergården (HSB Linné) som ska delas med det nya bostadshuset.

*Boende* (yttrande 6, 9) undrar varför skolgården och den öppna ytan för eleverna ska förstöras.

*Elever på estetiska gymnasiet (namnlista yttrande 16)* är kritiska till att skolgården minskas samt att rörelsen inom gården försvåras till följd av färre utgångar från skolområdet. (*Se vidare under rubriken barnkonsekvenser*). Ytan som eleverna får till skolgård minskas drastiskt och trots att gymnasieskolor inte enligt regler behöver skolgårdar så anser de att grönytor och plats att umgås utomhus är viktigt. De hänvisar till forskning som visar på vikten av en stimulerande utemiljö för att öka koncentration och inlärningsförmåga.

## **Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning**

### Byggnadshöjd

*Se samhällsbyggnadsförvaltningens bemötande ovan under stadsbild och kulturmiljö.*

### Skuggpåverkan på bostäder och skola

*Solstudier redovisas enligt praxis i planbeskrivningen. Solstudierna visar att bostadshuset inom Dragarbrunn 5:3 i kvarterets östra hörn påverkas av skuggning under eftermiddagen vid sommarsolståndet. Detta beskrivs också under rubriken dagsljus- och solljus. Det omarbetade planförslaget ger ingen förändring i sol/skuggpåverkan i relation till tidigare planförslag.*

*Syftet med den förnyade granskningsprocessen har varit att åtgärda det formaliafel som begick i tidigare skede samt att revidera planförslaget utifrån de nya förutsättningar som har tillkommit sedan detaljplanen antogs i föregående skede.*

*I samband med Länsstyrelsen prövning av detaljplanen i föregående antagandeskede, där detaljplanen upphävdes på grund av formaliafel, var Länsstyrelsens samlade bedömning att detaljplanen "inte innebär sådana betydande olägenheter för de boende att detaljplanen på denna grund kan upphävas. Förändringar, i form av minskat ljusinsläpp, ökad skuggning och ökad insyn, får anses vara godtagbara eftersom det i innerstaden finns anledning att räkna med förtätning".*

*Skuggpåverkan på bostäder har därmed inte varit del i de identifierade behov av revideringar som har föranletts av att detaljplanen upphävdes på grund av formaliafel, samt de förnyade förutsättningar som har tillkommit efter detaljplanens upphävande. Däremot har kompletterande studier tagits fram över dagsljuspåverkan på skollokalerna då detta inte har redovisats i tidigare planprocess. Dagsljusstudierna över skolan visar att det blir en förändring i dagsljusstillgången men att merparten av fasaderna fortfarande har god tillgång på dagsljus. Förändringen i och med det tillkommande bostadshuset ger en minskning av andelen fasadyta som överstiger mycket god tillgång på dagsljus. En halv fasad kommer få en begränsad tillgång på dagsljus men fortfarande uppfylla lagkravet.*

### Utformning av skolgård

*En översiktlig gestaltningsidé redovisas i planbeskrivningen. Enligt samverkansavtal mellan skolfastigheter och exploatören ska de gemensamt ta fram ett förslag till utformningen av skolgården. Den exakta utformningen är inget som avgörs eller regleras i detaljplanen utan avgörs mellan skolfastigheter och exploatören i projekteringskedet.*

*Gällande frågan om minskad rörelse, se samhällsbyggnadsförvaltningens bemötande under rubriken barnkonsekvenser.*

### Friyta

*För gymnasieskolor bör friytan placeras och ordnas på det sätt som är skäligt med hänsyn till elevernas och verksamhetens behov. I Plan- och bygglagen kapitel 8, paragraf nio anges att tomter som ska bebyggas med skola eller annan jämförbar verksamhet ska ha en tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse. Det finns inte någon lagstiftning som säger hur stor en skolgård ska vara. Det är kommunen som bestämmer. Uppsala kommun har riktlinjer för förskola och grundskola men inte för gymnasieskola.*

*Skolgårdens yta minskas i entrézonen där den nya garagedfaten anläggs. I övrigt är skolgårdens omfattning oförändrad. Visuellt sett minskas dock ytan då den anslutande bostadsfastigheten, som idag upplevs vara en del av gårdsrummet, bebyggs.*

Obehöriga på skolgården

*Detta är ingen fråga som regleras i detaljplanen utan det är upp till fastighetsägarna hur de vill avgränsa sin gård. Detaljplanen möjliggör uteservering på gården men det är upp till exploatören och HSB Linné att komma överens om hur den gemensamma gårdsytan ska utformas.*

## **Trafikflöden**

*Myndigheter*

*Region Uppsala – trafik och samhälle framför att Kungsgatan är Uppsalas viktigaste gata för busstrafik. De ser därför positivt på att angöringstrafiken fortsätter att ske via Skolgatan.*

*Sakägare, boende och övriga privatpersoner*

*Boende (yttrande 3) framför att antalet nya boende kommer att öka trafiken på den redan hårt trafikerade Kungsgatan och öka problemet med brist på parkeringsplatser.*

## **Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning**

*Den nya bygganden beräknas generera ett flöde av ytterligare 40-45 fordonsrörelser vilket bedöms vara en marginell ökning. Exploatören löser de parkeringsplatser som projektet ger behov av och avser även att arbeta med mobilitetsåtgärder som uppmuntrar till minskad bilanvändning.*

## **Trafiksäkerhet**

*Sakägare, boende och övriga privatpersoner*

*Skolfastigheter saknar en utredning kring trafiksäkerhet. Det är en förutsättning att oskyddade trafikanter kan röra sig säkert i området.*

*Skolfastigheter anser att in/utfarten till föreslaget parkeringsgarage är olämplig då sikten hindras, utkörande fordon accelererar i rampen och körbanan korsar trottoaren. Uppgift om rampens lutning saknas. Rampens bredd rymmer ej utrymme för fotgängare och cyklister. De rekommenderar ett särskilt fält för oskyddade trafikanter.*

*De anser att entrén till kvarteret är trång och osäker för elever och boende men också för de fordon som måste passera här. Angöringsytan inne på skolgården är liten och även mindre lastbilar kommer att behöva göra backrörelser där det kan finnas elever eller lekande barn. De undrar hur säker angöring för leveranser till skolan café och eventuella framtida matleveranser säkerställs. Nya lägen för parkering för rörelsehindrade medför också att det skapas osäkra trafikrörelser med tex. backning.*

*De framför även att det är viktigt att planen säkerställer säker hämtning/lämning.*

*Elever vid estetiska gymnasiet (namnlista yttrande 16) framför kritik till placeringen av in/utfarten till parkeringsgaraget. Att in/utfarten är enfilig anser de är opraktiskt och farligt. Resten av trafiken till skolan och husen i närheten får också bara en fil att köra på, vilket är precis lika farligt och opraktiskt, både för eleverna och de som kör fordonen.*

### **Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning**

En trafikutredning har tagits fram som inkluderar en konsekvensbedömning och åtgärdsförslag relaterat till trafiksäkerhet för gående och cyklister. Detta innefattar bland annat åtgärder för att öka sikten vid utfart från garaget. Den föreslår även ett flackt vilplan mot Skolgatan för att undvika acceleration över gångbanan. Andra åtgärder som föreslås är att Skolgatan utformas som en cykelgata, där biltrafiken sker på cyklisternas villkor, samt att gångstråk tydliggörs med genomgående markbeläggning.

Lösningen för avfallshantering har reviderats vilket innebär att en ny vändyta anordnas vid järnvägen i Skolgatans förlängning. Denna yta avses även att användas för hämtning/lämning och på så sätt få bort den trafiken från skolgården.

Placeringen av infarten till garaget utgår ifrån att undvika bilrörelser inne på skolgården. Att garaget och infarten till gården endast har en fil är för att möjliggöra en så bred entré som möjligt för fotgängare. Bilrörelser inne på gården ska undvikas med undantag för mindre leveranser och de som ska angöra parkeringsplatser för rörelsehindre. Framtida leveranser med större fordon, dvs 12 meter kommer inte att vara lämpliga. Så är fallet även idag.

Planhandlingen har kompletterats med en sammanfattning av utredningen under kapitlet om trafik respektive konsekvenser, trafiksäkerhet. Trafikutredningens sammanfattande slutsats är att med ett genomförande av detaljplanen begränsas andelen trafik inom gården, vilket bedöms förbättra trafiksäkerheten och den upplevda tryggheten. Infarten till gården bedöms bli mer trafiksäker, då nästintill alla fordon antingen kommer att köra ned i garaget eller fortsätta till den nya vändytan.

Bedömningen är också att konfliktpunkter ur ett trafiksäkerhetsperspektiv, som idag är utspridda över skolgården och längs Skolgatan, kommer att koncentreras till garageutfarten och till in- och utfarten/vändytan i Skolgatans förlängning. Båda punkterna är ett resultat av att trafiken flyttas bort från skolgården. För att förbättra trafiksäkerheten vid dessa punkter är det viktigt att exploatören genomför föreslagna åtgärdsförslag. Detta har exploatören förbundit sig till genom avtal med kommunen.

### **Parkering**

Boende inom HSB Linné (yttrande 5, 6, 9) är kritiska till att de kommer att bli av med sina parkeringsplatser under byggnationstiden.

Boenden (yttrande 6,9) har även frågor kring avgift på motorvärmare och hur det är tänkt med besöksparkering.

### **Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning**

Det finns inget som talar för att de boende inom HSB Linné kommer att bli av med sina parkeringsplatser under byggtiden. Parkeringsgaraget där de får sina nya parkeringsplatser kommer att anläggas innan bostadsgården anläggs. Om parkeringsplatserna tillfälligt behöver tas i anspråk är det exploatörens ansvar att erbjuda ersättningsplatser.

HSB Linné kompenseras med samma antal parkeringsplatser i garaget som de idag har på sin gård. Hur de fördelar parkeringsplatserna, dvs fördelning mellan permanenta parkeringsplatser och besöksparkering, är upp till HSB Linné att avgöra. Samma gäller eventuella avgifter för motorvärmare.

### **Avfallshämtning, snöröjning**

Skolfastigheter framför att en utredning kring säker angöring för sopbilar bör tas fram inom planarbetet. De saknas också en beskrivning om hur gården ska snöröjas och var upplag ska placeras.

*Uppsala vatten och avfall AB* ser att föreslagen lösning för avfallshämtning behöver revideras eftersom bolaget inte kan garantera att de föreslagen avfallshantering kan säkerställas. Lösningen medför att dragavståndet för avfallskärl överstiger riktvärdet för nyproduktion samt innebär att transporter behöver göras på angränsande fastighet vid Mikaelplan. Bolaget vill undvika sådana typer av lösningar eftersom det är mycket svårt att genomföra. Avfallsfordonet kommer också att köra och ställas upp på en hårt belastad gång- och cykelväg där trafiksäkerheten riskeras.

Uppsala Vatten har gjort ett försök med att vända avfallsfordon på plats vid nuvarande parkering närmast järnvägen. Vändningen fungerade med en alltför liten marginal. Det kan inte uteslutas att skador på fasad kan komma att inträffa. Eventuella parkerade bilar, cyklar eller andra hinder såsom snöupplag kan påverka vändnings möjligheterna. Uppsala Vatten kan vidare konstatera att det längs med Skolgatan passerar ett stort antal cyklister och gångtrafikanter, både i separat gång- / cykelbana och i körbanan. Detta behöver tas med i beaktande i bedömningen om säkra transporter kan utföras på platsen.

### **Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning**

*Olika alternativ på lösningar för avfallshämtning har konsekvensbedömts i samråd med Uppsala Vatten och Avfall efter att detaljplanen var på förnyad granskning. Den mest lämpade lösningen anses vara den lösning där sopbilen vänder på en nya vändplats invid järnvägen. Detta innebär att dragavståndet till sopbilen kan uppfyllas samt att vändningen av sopbilen kan ske på den egna fastigheten. I och med att ytan för vändning är begränsad är det viktigt att fastighetsägaren håller ytan fri från hinder som exempelvis snöupplag.*

*En trafikutredning har tagits fram för att vidare konsekvensbedöma lösningen. Där anges bland annat vikten av att tydliggöra cykelstråket längs Skolgatan och förbi vändytan med tydlig skyltning/målning.*

### **Teknisk försörjning**

#### *Ledningsägare*

*Vattenfall AB Heat Sweden* har ingen erinran mot förslaget. De framför att planerad bebyggelse kan anslutas till fjärrvärmenätet och att befintliga fjärrvärmeledningar finns nära planområdet. Eventuell flytt, eller andra förändringar av befintliga ledningar bekostas av exploitören eller regleras via markavtal.

*Svenska kraftnät* har inga anläggningar eller intressen som berörs och därmed inga synpunkter på ärendet.

*Vattenfall eldistribution* noterar att deras synpunkter har tagits i beaktande och återfinns i framtagna samrådsredogörelse samt uppdaterade planhandlingar. De har inget mer att tillägga.

*Uppsala vatten och avfall AB* framför att planområdet ingår i verksamhetsområdet för den allmänna VA-anläggningen och att anläggningsavgift ska erläggas enligt gällande taxa. Fastigheten kommer att få egna förbindelpunkter för vatten, spill – och dagvatten.

### **Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning**

*Stadsbyggnadsförvaltningens noterar synpunkterna.*



## Hälsa/säkerhet

### *Nämnder och förvaltningar*

*Brandförsvaret* framför att om stegutrustning ska användas som alternativ utrymningsväg från den lägre byggnaden bör det i planprocessen säkras framkomlighet och åtkomlighet. Tr-2 trapphus är dock att föredra.

*Miljö- och hälsoskyddsnämnden* påpekar att enligt Boverkets avsteg bör så kallad ljuddämpad sida uppfylla att maximal ljudnivå inte överskrider 70 dBA. Trafikbullerutredningen är inte tydlig med att denna maximala ljudnivå kan klaras på ljuddämpad sida för alla lägenheter.

De informerar om att området ligger inom det yttre vattenskyddsområdet. Inför den behövliga dispensen från skyddsföreskrifterna bör det säkerställas att pålningen kan göras från en ren yta och att markarbetena inte riskera en spridning av konstaterade föroreningar inom området.

Det finns konstaterade markföroreningar inom området och marken behöver saneras inför den planerade markanvändningen. Föroreningssituationen behöver utredas vidare och kompletterande analyser bör inkludera potentiella föroreningarna. Utredning kan ske i samband med efterbehandlingen. Inom kvarteret har exempelvis sanering av PCB i byggnader genomförts vilket medför en viss risk för att PCB kan ha spridit sig till omgivande mark. Därför bör PCB ingå i en kompletterande analys av de områdena med högst risk.

Friskluftsintag i nya byggnader på Kungsgatan ska placeras i takhöjd eller vid fasad på sida vänd från Kungsgatan.

### *Intresseföreningar och sammanslutningar*

*Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd (UPS)* anser att senaste förordningen om trafikbuller bör följas för Uppsalabornas bästa. Olägenheter med buller och luftföroreningar bör analyseras bättre.

De anser också att hydrogeologiska- och grundvattenförhållanden bör utredas bättre särskilt avseende spridning av redan identifierade markföroreningar i fyllnadsmassorna. Grundvattnets kemi i nuläget bör dokumenteras både i en undre- och i en eventuell övre akvifer.

*Hysesgästföreningen* framför att buller, luft och innergårdsmiljön har sina hälsorisker och sänker livskvaliteten för de boende i området och övrig verksamhet. I ett barnperspektiv är detta ännu mer allvarligt. Det gäller skolgården och gårdsmiljön för de övriga boendena med barn.

### *Sakägare, boende och övriga privatpersoner*

*Skolfastigheter* saknar en brandskyddsskiss med branduppställningsplats, utrymning, uppsamlingsplats, brandposter etc.

*Boenden (yttranden 6,9)* påpekar att brandkår, ambulans och polis kommer att ha svårt att nå skolan samt att planförslaget kommer att innebära mer biltrafik och därmed en mer ohälsosam miljö.

## **Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning**

### Räddningsinsatser

*Exploatören avser att uppföra Tr-2 trapphus vilket innebär att stegutrustning inte kommer att behöva användas som alternativ utrymningsväg och att uppställningsplats därmed inte behöver anordnas i direkt anslutning till byggnaden. Det är tillräckligt att det finns uppställningsplats för brandbilen inom 50 meter från byggnad och entréer vilket är möjligt enligt nu liggande förslag. Frågor kring utrymningsvägar och uppsamlingsplatser är inte detaljplanefrågor utan löses i kommande bygglovsprocess/projektering av byggnad. Angående brandposter finns sådan både på Skolgatan och Linnégatan vilket är tillräckligt enligt brandförsvaret.*

### Buller

*Planarbetet påbörjades före den 2 januari 2015 vilket innebär att den senaste förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:2016) inte tillämpas i denna detaljplan. För nybyggnation av bostäder inom planområdet gäller därför nationella riktvärden enligt riksdagsbeslut 1997 och Boverkets allmänna råd (2008:1).*

*Angående synpunkten om att trafikbullerutredningen inte tydlig med att den maximala ljudnivån om 70 dB(A) kan klaras på ljuddämpad sida hänvisar stadsbyggnadsförvaltningen till bullerkonsultens skrivelse om att "Maximalnivån är i alla lägen högst 15 dB(A) högre än ekvivalentnivån". Detta baseras på bullerkonsultens beräkningar som utgår från att 55 dB(A) ekvivalentnivå klaras med bullerdämpande åtgärder.*

### Markföroreningar

*Detaljplanen villkorar genom planbestämmelse att startbesked inte får ges förrän markens lämplighet har säkerställts genom att markföroreningar har avhjälppts eller en skydds- eller säkerhetsåtgärd har kommit till stånd.*

### Luftföroreningar

*En utredning om luftföroreningar har tagits fram och ligger som underlag i planhandlingen. Samhällsbyggnadsförvaltningen noterar synpunkten om friskluftsintag och kompletterar planbeskrivningen med detta.*

## **Genomförande, byggnadsteknik**

### *Sakägare, boende och övriga privatpersoner*

*Skolfastigheter ser att risker under byggtiden kommer att vara en eventuell evakuering av skolan samt kranar och trafik inom skolområdet. De undrar hur ansvarsfrågan ser ut och om en APD-plan (arbetsplatsdispositionsplan) kommer att tas fram.*

*Brf Bredablick och boende (yttrande 1) är mycket oroade över byggnadsförslaget, med parkeringsgarage, med hänsyn till de geotekniska förutsättningarna inom kvarteret. Bebyggelsen som innehas av Brf Bredablick är 130 år gammal och känsligt för påverkan i markförhållandena eftersom den är uppförd med rustbädd. Huset är särskilt känsligt för vibrationer och den långsiktiga fortlevnaden är beroende av oförändrade grundvattennivåer. Brf Bredablick förutsätter att eventuella skador interiört eller exteriört*

ersätts av byggherren. De framför också att det innan eventuellt bygge inleds måste genomföras en byggteknisk nulägesanalys av befintliga byggnader. Efter eventuellt genomförd byggnation måste detta följas upp för att säkerställa att inga skador på befintliga byggnader inträffat.

*Boende (yttrande 10)* är kritisk till att inga studier av grundläggningen i fastigheten (brf Bredablick) har gjorts trots att den geotekniska undersökningen pekar på stora risker. *Boende inom HSB Linné (yttrandena 6,9)* undrar hur det garanteras att byggnaderna i anslutning till byggnationen inte kommer att skadas i samband med pålning.

*Boende (yttrandena 5, 6, 9)* är oroliga för ljudnivån under byggtiden och undrar hur hög den kommer att vara. *Boende (yttrande 5)* befarar att innergården inte kommer att gå att vistas på under byggtiden.

*Boende (yttrande 7)* är kritisk till att framtagna ljudprojektering inte innefattar mätpunkter för BRF Bredablick, gårdshuset.

*Elever på estetiska gymnasiet (yttrande 16)* framför att en byggnadstid på 13 månader inte är realistisk. De befarar att byggtiden kommer att bli längre och störa undervisningen. De befarar även att pålningen som innebär höga ljudstörningar kommer att fortsätta in på skolåret, trots att den är planerad att genomföras under sommaren.

Eleverna framför också att det under byggtiden kommer att bli det trångt och stökigt utanför skolan. Elever på skolan behöver gå ut ur byggnaden för exempelvis idrott och lunch, vilket utsätter dem för risk och störningar vid de tillfällena. Allt detta lär leda till minskad frånvaro och försämrade skolresultat.

### **Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning**

Ansvar under byggtid

*Gällande Skolfastigheters fråga kring ansvarsförhållanden under byggtid är exploatören och parterna överens om detaljplanens genomförande. Exploatören har åtagit sig att i god tid innan utförandearbetet påbörjas ta fram och tillhandahålla Skolfastigheter en APD-plan (Arbetsplatsdispositionsplan) som omfattar samtliga arbeten för genomförandet av detaljplanen.*

Risk för skador på byggnader

*Gällande risk för vibrationsskador ska en riskanalys som omfattar besiktning av grannfastigheterna göras innan byggstart. Den bekostas av exploatören. Om riskanalysen påvisar risk för vibrationsstörningar ligger det i exploatörens eget intresse att vidta åtgärder mot byggrelaterade skador.*

*Närliggande byggnaders grundläggning ska också inventeras och eventuellt undersökas genom provgroppgrävning för statusbedömning.*

Störningar under byggtid

*Exploatören åtar sig att under byggtiden följa handlingsprogram "Ljudprojektering av bostäder – Buller under byggtiden" i sin helhet. Det innebär bland annat att exploatören svarar för information till miljökontoret och att de mest bullrande arbetsmomenten (spontning och pålning) ska utföras under juni-augusti (sommarlovet). Kungsblick åtar sig att inte överstiga i Handlingsprogrammet angivna bullernivåer under byggtiden, med undantag för buller på grund av pålningsarbeten som får utföras vid de tider m.m. som anvisas.*

*Den sammanfattande slutsatsen i ljudprojekteringen är att risken för störning bedöms vara liten med föreslaget program för hantering av ljudfrågor. Ljudprojekteringen innefattar inte det närmast belägna gårdshuset inom Dragarbrunn 5:3. Byggnaden är dock vänd med slutna fasad mot byggplatsen varför störningen inte bedöms bli högre än för andra närliggande byggnader.*

*En kontrollplan för buller under byggtiden ska utarbetas. Den omfattar bland annat arbetstider, åtgärder och kontrollmätningar.*

*I övrigt gäller naturvårdsverkets riktlinjer för buller från byggarbetsplatser inomhus och utomhus.*

*Angående byggtiden och risken för att pålning pågår utöver sommarsemestern har skolan och exploatören avtalat kring vite vid överträdelse av planerad pålningsperiod.*

## **Barnkonsekvenser**

### *Nämnder och förvaltningar*

*Kulturnämnden framför att föreslagen bebyggelse riskerar att påverka utemiljön för den pedagogiska verksamheten i kvarteret negativt.*

### *Intresseföreningar och sammanslutningar*

*Hyresgästföreningen framför att buller, luft och innergårdsmiljön har sina hälsorisker är i ett barnperspektiv särskilt allvarligt. Det gäller skolgården och gårdsmiljön för de övriga boendena med barn.*

*Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd (UPS) anser att skolgården blir skuggad och för liten för både skolelever och boende. Eleverna är inte sakägare men ska enligt Boverket ges möjlighet att medverka vid gårdens planering. De undrar också hur skolundervisningen ska fungera under byggtiden?*

### *Sakägare, boende och övriga privatpersoner*

*Skolfastigheter anser att en barnkonsekvensutredning bör tas fram och redovisa planens påverkan på skolan.*

*Elever på Uppsala Estetiska gymnasium (namnlista yttrande 16) påpekar att de inte har fått någon information om planförslaget via kommunen utan endast via lärarna.*

*De anser att det är viktigt med grönyta och plats att umgås utomhus och hänvisar till forskning om vikten av en stimulerande utemiljö för att öka koncentration och inlärningsförmåga. De är kritiska till höjden på den föreslagna nya byggnaden så den kommer att blockera solljuset till klassrummen vilket kommer att påverka elevernas generella välmående och skolresultat.*

*Boende (yttranden 6,9) anser att barnen ska ha gröna miljöer och större öppna ytor istället för betongbyggnaden. Barn och elever kommer att mista sin skolmiljö vid ett genomförande av planförslaget.*

## **Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning**

*Planbeskrivningens kapitel om barnkonsekvenser har utvecklats gällande bland annat aspekter som störningar på undervisning, trafiksäkerhet, gårdsmiljö för boende och barn.*

*Stadsbyggnadsförvaltningen har haft kontinuerlig dialog med Skolfastigheter som ägare till fastigheten Dragarbrunn 5:4 och Fastighetsstaben som hyresgäst och förvaltare av de lokaler där Kulturskolan och Estetiska gymnasiet har sina verksamheter. Stadsbyggnadsförvaltningen har därmed förutsatt att eleverna via verksamheten har fått information om pågående detaljplan. Handlingarna har funnits tillgängliga på bland annat kommunens hemsida.*

*Gällande synpunkter om bullerpåverkan och försämrad luft och innergårdsmiljö kommer ett genomförande av förslaget innebära att gårdsmiljön förbättras avseende trafikbuller och luftföroreningar då öppningen mot Kungsgatan byggs igen. Under byggtiden kommer det dock att uppstå störningar för skolan och boende främst i utemiljön.*

*Enligt överenskommelse mellan exploatören och skolfastigheter avses den framtida gemensamma gården utformas som en grön multifunktionsgård utförd med höga vistelsekvaliteter för såväl skolelever som de boende. Avsikten är att eleverna ska involveras och få vara delaktiga i hur gården ska utformas.*

*En ljudprojektering avseende byggnationens bullerpåverkan på befintliga bostäder och skolverksamhet har genomförts. Utredningen anger att Naturvårdsverkets riktvärden för byggbuller inomhus ska innehålls under hela byggtiden.*

*Pålning, som orsakar mest störning, är genom överenskommelse med skolfastigheter avsedd att ske under sommartid. Pålningens arbetet i sig får inte ske utanför de tider som anges av Naturvårdsverkets riktlinjer. Se vidare under rubriken ”störningar under byggtid”.*

*Gällande påverkan på ljusförhållanden, se stadsbyggnadsförvaltningen bemötande under rubriken skuggpåverkan på bostäder och skola.*

## **Miljöaspekter**

### *Intresseföreningar och sammanslutningar*

*Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd (UPS) framför att det från den 1 januari 2022 gäller krav på klimatdeklaration vid uppförande av nya byggnader. Det innebär att byggherrar ska redovisa vilken påverkan på klimatet en ny byggnad har och det saknas här.*

### *Sakägare, boende och övriga privatpersoner*

*Boende (yttrande 12) ifrågasätter om klimataspekterna är tillräckligt väl utredda, bland annat hållbar dagvattenhantering, skyfall och värmeböljor. Andelen grönyta bör ökas och inte minskas och förbud mot källare övervägas. Mark som idag inte är hårdgjord ianspråkats för byggnation. De begär att kommunen omprövar ärendet utifrån detta och hänvisar till lagtexter kring miljöbedömning i samband med detaljplaneläggning.*

*Boende (yttranden 6, 9) framför att ett genomförande av planförslaget kommer att innebära ökade miljögifter som fler bilar och människor medför.*

## **Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning**

*De klimatdeklarationer som UPS hänvisar till ska tas fram i samband med bygglovsprövningen, dvs senare i byggprocessen. Klimatdeklarationen berör inte detaljplaneskedet.*

*Kommunen har tagit fram en behovsbedömning utifrån förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar i dess lydelse som gällde 2013 då samrådshandlingarna för detaljplanen utarbetades. Förordningen upphävdes 2018. Länsstyrelsen yttrade sig över behovsbedömningen under samrådet av detaljplanen och bedömde att detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan.*

*Ett genomförande av planförslaget kommer att innebära grönare gårdar då parkeringsplatser förläggs inom byggnadens parkeringsgarage och frigör yta för bland annat planteringar.*

## **Formalia**

Privatpersoner 4 – Behovsbedömningen från 2013 utförd av byggherrens plankonsult har ej ändrats och kan knappast anses ge en objektiv bild.

### *Myndigheter*

*Lantmäteriet* anger att plankartans m-bestämmelser (störningsskydd) har en felaktig hänvisning till plan- och bygglagen. De anser också att utformningsbestämmelserna gällande balkonger är otydliga.

Gällande planbeskrivningen påpekar de att ägaren till Dragarbrunn 5:5 anges felaktigt, ska vara Aktiebolaget Uppsala samt att en bestämmelse saknas i planbeskrivningen n1.

Gällande planbeskrivningens genomförandedel framför de att ändringar av servitut för parkering kan utgöra ersättningsfråga och att vid ett eventuellt upphävande av officialservitut på sidan 42 behöver ersättningsfrågan behandlas.

### **Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning**

*Gällande behovsbedömningen så har underlaget till bedömningen tagits fram av en konsult. Det är dock stadsbyggnadsförvaltningen som myndighetsutövare som formellt står för bedömningen.*

*Stadsbyggnadsförvaltningen åtgärdar de felaktigheter som lantmäteriet har observerat och noterar synpunkten om servitut.*

## **Bilaga**

Länsstyrelsens yttrande

Stadsbyggnadsförvaltningen

Maija Tammela Arvidsson  
planchef

Nina Pisto-Forsberg  
Planarkitekt

## Översikt över inkomna samrådsyttrande

<b>Remissinstanser och medborgare</b>	<b>Granskning</b>
<b>Myndighet</b>	
Länsstyrelsen	28 jan 2022 (efter begärd förlängd remisstid)
Kommunala lantmäterimyndigheten	11 jan 2022
Region Uppsala	18 jan 2022
<b>Sakägare och boende inom och utanför planområdet (enligt fastighetsförteckningen)</b>	
Skolfastigheter	12 jan 2022
Brf Bredablick	23 jan 2022 (efter begärd förlängd remisstid)
Privatperson 1	14 jan 2022
Privatperson 2	15 jan 2022
Privatperson 3	17 jan 2022
Privatperson 4	19 jan 2022
Privatperson 5	23 jan 2022
Privatperson 6	23 jan 2022
Privatperson 7	23 jan 2022
Privatperson 8	23 jan 2022
Privatperson 9	23 jan 2022
Privatperson 10	23 jan 2022
Privatperson 11	23 jan 2022
Privatperson 12	24 jan 2022
<b>Kommunala</b>	

<b>nämnder, förvaltningar med flera</b>	
Uppsala Vatten och Avfall AB	18 jan 2022
Räddningsnämnden	22 jan 2022 (efter begärd förlängd remisstid)
Miljöförvaltningen	24 jan 2022 (efter begärd förlängd remisstid)
Kulturnämnden	27 jan 2022 (efter begärd förlängd remisstid)
<b>Intresseföreningar och sammanslutningar</b>	
Föreningen Vårda Uppsala	13 jan 2022
UPS – Uppsala Pensionärsföreningars samarbetsråd	14 jan 2022
Hyresgästföreningen	18 jan 2022
<b>Ledningsägare</b>	
Vattenfall Värme	15 dec 2021
Svenska kraftnät	23 dec 2021 (efter begärd förlängd remisstid)
Vattenfall El	14 jan 2022
<b>Övriga</b>	
Privatperson 13	21 dec 2021
Privatperson 14	14 jan 2022
Privatperson 15	23 jan 2022
Privatpersoner 16 (265 underskrifter). OBS inkommen efter remisstid.	29 mars 2021



## Bilaga 1. Kronologisk beskrivning av ärendet från antagande till upphävande.

**11 december 2014:** Detaljplan för del av kvarteret Bredablick antas av plan- och byggnadsnämnden.

Beslutet om att anta detaljplanen överklagas av sakägare, grannar och Föreningen Vårda Uppsala.

Skäلتill överklagande:

- Förslaget innebär en kraftigt försämrad boendemiljö för de närboende avseende insyn och ljusinsläpp i lägenheterna, samt skuggning av grannfastigheterna och innergården.
- Förslaget medför även olägenheter för närboende i form av ökad insyn, ökat buller samt fler partiklar och mer koldioxidutsläpp.
- Förslaget innebär påtaglig skada på riksintresset och är ej i överensstämmelse med översiktsplanen.
- Beslutet om att anta detaljplanen borde ha beslutats av kommunfullmäktige, då förslaget borde anses ha en principiell betydelse.

**23 januari 2015:** Länsstyrelsen överprövar plan- och byggnadsnämndens antagandebeslut enligt 11 kap. 10 § PBL.

Skäلتill överprövning var att kommunen inte på ett godtagbart hade sätt motiverat den tänkta utformningen av bebyggelsen eller redogjort för de avvägningar mellan god ljudmiljö och andra fördelar som har lett fram till detaljplaneförslaget.

Vanliga överklaganden var tvungna att vänta tills länsstyrelsens prövning var helt klar

**5 juli 2016:** Länsstyrelsen efterfrågar medgivande om att delvis upphäva Detaljplan för del av kvarteret Bredablick.

Den del som var aktuell för ett delvis upphävande var den del av planområdet som ligger längst in i kvarteret, där högsta tillåtna totalhöjd är 34 meter.

**24 november 2016:** Plan- och byggnadsnämnden medger inte delvis upphävande.

Kommunen meddelade den 24 november 2016 att plan- och byggnadsnämnden inte medger att detaljplanen upphävs i viss del. Ett delvis upphävande av detaljplanen bedömdes inte ge goda förutsättningar för ett genomförande, i förhållande till det exploateringsprojekt som låg till grund för detaljplanen. Kommunen meddelade att om beslutet upphävs av länsstyrelsen enligt 11 kap 11 § PBL kan området i stället bli aktuellt för ny planläggning.

**28 juni 2017:** Detaljplan för del av kvarteret Bredablick upphävs med stöd av 11 kap 11 § PBL.

Skäl för upphävande:

*Förenlighet med översiktsplanen*

Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen inte överensstämmer med översiktsplanen. Den del av det föreslagna huset som får uppföras i cirka tio våningar är avsevärt högre än den befintliga bebyggelsen i kvarteret samt bebyggelsen i kringliggande kvarter. Huset kan inte ses som en märkesbyggnad.

*Hälsa och säkerhet – buller*

Länsstyrelsen bedömer att risken för negativa hälsoeffekter på grund av buller är som störst vid fasaden mot Kungsgatan samt vid de översta våningarna in mot gården. Den avvägning som har gjorts i planarbetet mellan en god ljudmiljö och de fördelar som detaljplanens utformning innebär inte är godtagbar. Mot bakgrund av detta bedömer Länsstyrelsen att kommunen beslut att anta rubricerad detaljplan ska upphävas med hänvisning till 11 kap 10 § punkt 5 samt 11 kap 11 § PBL.

#### *Riksintresse för kulturmiljövården*

Länsstyrelsen anser att den föreslagna byggnaden, med en totalhöjd på upp till 34 meter, bryter mot strukturen inte bara i kvarteret utan också längs hela Kungsgatan och den omgivande rutnätsstaden, och därmed mot det i riksintresset motiverade värdet av stadens struktur. Planens genomförande påverkar även den förriksintresset viktiga stadssiluetten då den höga byggnaden på visa siktstudier bli väl synlig, påverkar upplevelsen vid åsens fot och konkurrerar med slottet, domkyrkan, Carolina Rediviva med flera för riksintresset intressanta byggnader. Vidare kan ett beslut att acceptera den föreslagna byggnaden ha en prejudicerande verkan förriksintresset som helhet.

Mot bakgrund av ovanstående anser Länsstyrelsen att detaljplanen medför en påtaglig skada på riksintresset. Länsstyrelsen anser att nämnden beslut att anta detaljplanen inte tillgodoser riksintresset. Länsstyrelsen bedömer därmed att rubricerad detaljplan ska upphävas med hänvisning till 11 kap 10 § punkt 1 samt 11 kap 11 § PBL.

**31 augusti 2017:** Sökande för detaljplanen, Kungsblick AB, överklagar den 31 augusti 2017 länsstyrelsens beslut att upphäva detaljplanen.

**30 augusti 2018:** Regeringen beslutar att Plan- och byggnadsnämndens antagandebeslut ska stå fast enligt 11 kap PBL.

Regeringens sammanvägda bedömning är att länsstyrelsen inte haft tillräcklig grund för upphävande av detaljplanen enligt 11 kap 11§ PBL.

Skäl för regeringens beslut:

#### *Förenlighet med översiktsplanen*

Att en detaljplan inte överensstämmer med gällande översiktsplan är inte en grund för tillsyn över kommunala beslut om detaljplanen enligt 11 kap. 10 § PBL. Regeringen tar därför inte upp den frågan till prövning.

#### *Hälsa och säkerhet- buller*

Boverket anser att(nya) bullerutredningen från augusti 2017, som bifogats överklagandet, visar att projektet kan utformas så att riktvärden för buller klaras.

#### *Riksintresse:*

Riksantikvarieämbetet anser att planen skadar kulturmiljön och riksintresset (siluetten), dock inte påtagligt i miljöbalkens mening. Även om skadan inte motiverar ett upphävande skulle en annan planutformning kunna innebära ett bättre sätt att tillgodose stadsbild, kulturmiljö och riksintresse, enligt RAÄ.

**11 september 2018:** Länsstyrelsen meddelar den 11 september 2018 att(vanliga) överklaganden av beslutet att anta detaljplanen, som avvaktat beslutet om överprövning enligt 11 kap 10 § PBL, kommer att prövas av Länsstyrelsen.

**7 december 2018:** Länsstyrelsen beslutar den 7 december 2018 att upphäva Plan- och byggnadsnämndens beslut från den 11 december 2014 att anta detaljplanen.

*Länsstyrelsens samlade bedömning*

Frågorna avseende skada på riksintresset för kulturmiljövården samt buller anses vara klarlagda genom de redogörelser som anförts i regeringens beslut den 30 augusti 2018.

Länsstyrelsen anser inte att förslaget innebär sådana betydande olägenheter för de boende att detaljplanen på denna grund kan upphävas. Förändringar, i form av minskat ljusinsläpp, ökad skuggning och ökad insyn, får anses vara godtagbara eftersom det i innerstaden finns anledning att räkna med förtätning.

Länsstyrelsen finner dock att kommunen i sin handläggning av inte uppfyllt kravet i 5 kap. 19 § på att en avvikelse från översiktsplanen särskilt ska framgå av kungörelsen inför granskningen av planförslaget. Avvikelsen från översiktsplanen borde ha kungjorts, och skälen till avvikelsen motiverats tydligt i handlingarna. Detta är enligt länsstyrelsen ett förfarandefel som ej är försumbart eller saknar betydelse för beslutet, och därmed ett skäl att upphäva planen.

Länsstyrelsen finner även att Plan- och byggnadsnämnden inte haft behörighet att fatta beslut om antagande i enlighet med 5 kap. 27 § PBL då detaljplanen kan anses ha en principiell betydelse.

Plan- och byggnadsnämndens beslut att anta detaljplanen för del av kvarteret Bredablick ska därför upphävas.

**21 december 2018:** Beslutet om att upphäva Detaljplan för del av kvarteret Bredablick överklagas av sökande av detaljplanen, Kungsblick AB.

**21 januari 2019:** Mark- och miljödomstolen beslutar den 21 januari 2019 att avvisa överklagandena från Kungsblick AB.

Enligt 42 § förvaltningslagen (2017:900) får ett beslut överklagas av den som beslutet angår, om den har gått honom eller henne emot.

Det har i målet inte framkommit någon annan grund för att medge de klagande rätt att överklaga än att de direkt eller indirekt äger fastigheter inom och intill planområdet.

Enligt praxis är det inte tillräckligt att äga en fastighet som berörs av en detaljplan för att tillerkännas rätt att överklaga ett beslut som innebär att detaljplanen upphävs. Det beror på att det anses vara kommunen som ensam har ett av rättsordningen erkänt intresse att överklaga beslut i syfte att få till stånd en detaljplan, i enlighet med principen kommunen planmonopol.

Mot denna bakgrund kan mark- och miljödomstolen inte ta upp de klagandes talan till prövning. Vad klagande anført till stöd för sin talerätt kan inte föranleda någon annan bedömning. Överklagandena ska därför avvisas.



LÄNSSTYRELSEN  
UPPSALA LÄN

Yttrande

1 (2)

Datum  
2022-01-28

Ärendebeteckning  
402-8992-2021

Uppsala kommun  
SBF.planadministrator@ uppsala.se

## **Granskning av förslag till detaljplan för kv. Bredablick, Uppsala kommun, Uppsala län**

Kommunen har översänt rubricerat detaljplaneförslag för en andra granskning enligt 5. kap 18 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Länsstyrelsens synpunkter i samrådsskedet framgår av yttrande dnr 402-5739-13, daterat den 20 december 2013.

Länsstyrelsens synpunkter i första granskningskedet framgår av yttrande 402-4847-14 daterat den 19 september 2014.

Länsstyrelsens yttrande i antagandeskedet framgår av yttranden med dnr 404-8-15 daterade den 23 januari 2015 och 28 juni 2017.

Kommunens beslut att anta detaljplanen för kv. Bredablick överklagades av privatperson till Länsstyrelsen. Länsstyrelsens fattade den 7 december 2018 beslut om att upphäva detaljplanen för kv. Bredablick beslutet finns i ärende med dnr 403-479-15.

### **Syftet med planförslaget**

Detaljplanens syftar till att komplettera kv. Bredablick med ett flerbostadshus där även centrumverksamhet medges. Detaljplanen syftar även till att säkerställa att byggnaden håller en hög arkitektonisk kvalitet.

### **Överensstämmelse med översiktsplan**

Sedan samrådet och den första granskningen har Uppsala kommun tagit fram en ny översiktsplan. Länsstyrelsen finner att detaljplanen överensstämmer med Översiktsplan för Uppsala 2016 samt med den till översiktsplanen hörande innerstadsstrategin.

## Frågor som bevakas av Länsstyrelsen enligt 11 kap 10 § PBL

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

## De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av t.f. chef för plan- och bostadsenheten Asmah Ismaal med planhandläggare Märta Alsén som föredragande.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

## Kopia till:

Trafikverket Region Öst, eskilstuna@trafikverket.se

Lantmäterimyndigheten Uppsala kommun,  
lantmaterimyndigheten@ uppsala.se

## Så här hanterar Länsstyrelsen personuppgifter

Information om hur vi hanterar dessa finns på  
[www.lansstyrelsen.se/dataskydd](http://www.lansstyrelsen.se/dataskydd).

# Detaljplan för kv. Bredablick

## Trafikutredning

Mars 2022

iterio

Rapport framtagen av Iterio AB

Beställare: Kungsblick AB c/o HSB Produktion AB

Trafikutredare: Hanna Borg och Lisa Lundström

**iterio**

## Sammanfattning

InPress AB och HSB Uppsala AB planerar att utveckla kvarteret Bredablick i Uppsala. Med planförslagets förverkligande begränsas andelen trafik som får vistas inom kvarteret, vilket bedöms förbättra såväl trafiksäkerheten som den upplevda tryggheten. Infarten till gården bedöms bli mycket mer trafiksäker, då nästintill alla fordon antingen kör ned i garaget eller fortsätter till parkeringsytan nordöst om kvarteret.

Konfliktpunkter ur ett trafiksäkerhetsperspektiv kommer till följd av planförslaget att koncentreras till ett par tydliga platser: garageutfarten vid entrén till gården samt in- och utfarten från parkeringsplatsen nordöst om kvarteret. Båda punkter är ett resultat av att all trafik flyttas bort från gården.

För att förbättra trafiksäkerheten vid detaljplanens förverkligande finns förslagna åtgärder beskrivna under avsnittet Åtgärdsförslag.



Sammanfattning .....	3
Bakgrund och syfte.....	5
Nulägesbeskrivning .....	6
Befintlig bebyggelse inom kv. Bredablick.....	6
Gång- och cykeltrafik .....	7
Motorfordonstrafik .....	8
Avfalls- och varutransporter.....	9
Trafiksäkerhet .....	10
Konsekvensbeskrivning av planförslaget .....	11
Detaljplaneförslag för kv. Bredablick .....	11
Gång- och cykeltrafik .....	12
Motorfordonstrafik .....	12
Avfalls- och varutransporter.....	14
Trafiksäkerhet .....	16
Tillgänglighet.....	19
Åtgärdsförslag .....	19

## Bakgrund och syfte

InPress AB och HSB Uppsala AB planerar att utveckla kvarteret Bredablick i Uppsala med ett nytt flerbostadshus inom kvarteret och därmed tillföra 50 nya bostäder. InPress och HSB har tillsammans med Uppsala kommun tagit fram ett förslag till ny detaljplan för kvarteret.

Iterio har fått i uppdrag av InPress och HSB att utföra en trafikutredning för detaljplaneförslaget för kv. Bredablick. Syftet med uppdraget är att utreda konsekvenser av planförslaget för såväl kvarteret som kringliggande gator, inklusive trafikallsträng, bedömning av förändrade trafikflöden och trafiksäkerhetsrisker.

## Förutsättningar

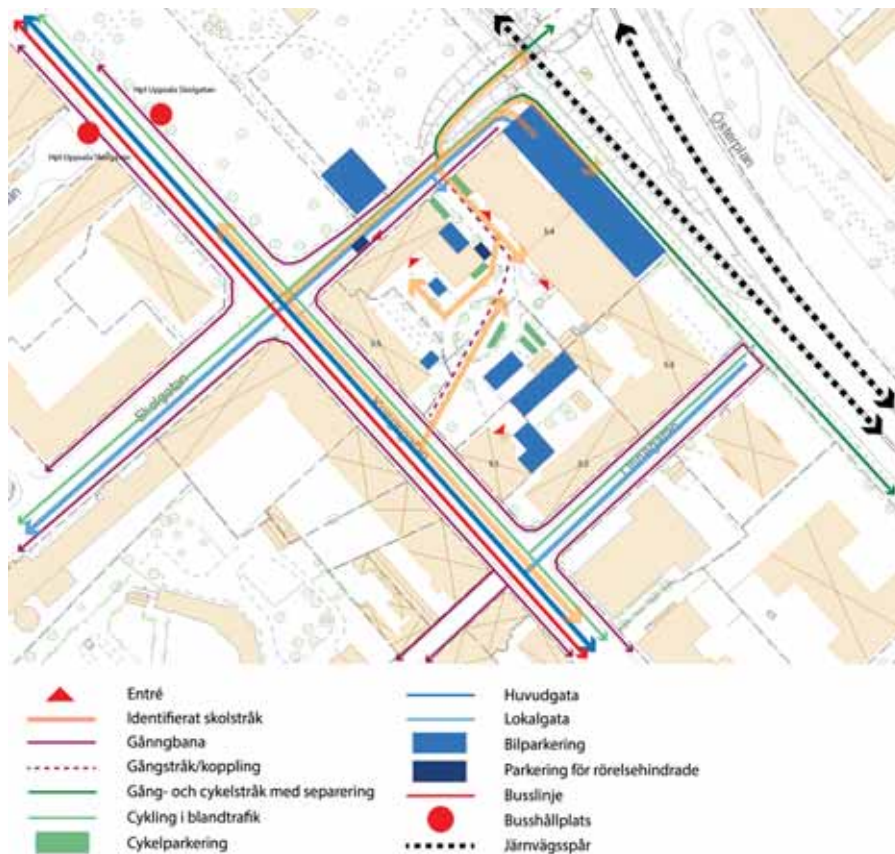
Till grund för denna utredning ligger befintligt detaljplaneförslag för kvarteret Bredablick samt av planförslaget inkomna synpunkter.

Kvarteret utgörs i dagsläget av sex fastigheter samt en större gård. Kvarteret är beläget i de centrala delarna av Uppsala, cirka 800 meter nordväst om Uppsala centralstation, och angränsar till gatorna Kungsgatan, Skolgatan samt Linnégatan.



Figur 1 Kvarteret Bredablick med fastigheter och angränsande gator. Planområdet är markerat i rött.

## Nulägesbeskrivning



Figur 2 Nulägesillustration över samtliga trafikslag och -funktioner.

## Befintlig bebyggelse inom kv. Bredablick

Kvarteret Bredablick ligger i centrala Uppsalas nordvästra del. Kvarteret är uppbyggt av byggnader kring en gemensam gård och består av ungefär lika delar bostäder som verksamheter i form av kontor och skolverksamhet.

Kvarteret angränsar till Kungsgatan i sydväst, Skolgatan i nordväst, Linnégatan i sydöst samt en parkeringsyta längs kvarterets baksida (nordöst). Norr om parkeringsytan går järnvägsspår. Gatumiljön utmed Kungsgatan präglas av intensiv motorfordonstrafik med många trafikanter i rörelse.

## Skolverksamhet

Inom kvarteret finns två skolverksamheter: dels en gymnasieskola, dels en musikskola för barn och ungdomar i åldrarna 6–20 år med undervisning under eftermiddagar och kvällar. Detta innebär att såväl yngre barn som ungdomar och lärare rör sig i området varje dag. Skolelever kommer främst till skolan gående, på cykel eller via buss. En del elever får även skjuts till skolorna. Skolbyggnaderna angörs i dagsläget via Kungsgatan och via Skolgatan.

## Gång- och cykeltrafik

Planområdet angränsar till Kungsgatan i sydväst, Skolgatan i nordväst och Linnégatan i sydöst. Längs samtliga gator finns gångbanor med en bredd om cirka 2,7 meter på båda sidor om gatan. Cykling sker i blandtrafik längs alla angränsande gator. Skolgatan slutar i nivå med Kvarteret Bredablick och övergår i två gång- och cykelstråk, båda med målad separering mellan gående och cyklister. Det ena gång- och cykelstråket, i gatans förlängning, leder ned i en viadukt under järnvägen och sammanbinder de östra stadsdelarna med centrum. Det andra gång- och cykelstråket löper söderut parallellt med järnvägen. Stråket som löper parallellt med järnvägen kan även nå via Linnégatan.

Skolgatan förbi planområdet har ett flöde om cirka 5 200 cyklister under vardagar, enligt mätningar genomförda 2017. En majoritet av detta flöde, cirka 3 800 cyklister, fortsätter på stråket som går under järnvägen, medan resterande cyklister fortsätter på stråket som går parallellt med järnvägen. Mätningar för gångflöden saknas, men flöden uppskattas vara i samma storleksordning som de för cykeltrafik.

Såväl gång- som cykeltrafikanter har möjlighet att angöra gården via både Kungsgatan och Skolgatan. Kvarterets gård används därför dagligen som ett genomfartsområde för gående och cyklister. Detta medför också att många obehöriga vistas på gården, vilket upplevs som otryggt. Att cyklar parkerade på gården har blivit stulna på grund av gårdens offentliga karaktär är även ett problem som har belysts.

## Cykelparkering

Cirka 120 cykelparkeringsplatser finns i dagsläget tillgängliga på gården, såväl i nära anslutning till en av gymnasieskolans entréer som vid infarten till kvarteret. Dessa är utformade som framhjulsställ utan möjlighet till ramlåsning.



Figur 3 Infart till kvarteret från Skolgatan med cykelparkering vid infarten.

## Motorfordonstrafik

Kungsgatan utgör området huvudgata och sträcker sig längs kvarter Bredablicks sydvästra sida. Längs kvarterets tvärsidor går lokalgatorna Skolgatan och Linnégatan. Fordonstrafik angör planområdet via Skolgatan.

Kungsgatan trafikerades enligt prognos för år 2020 av 15 000 motorfordon/årsmedeldygn. Cirka 10 procent av dessa utgjordes av tung trafik (mestadels busstrafik). Innan 2030 avser man utveckla Kungsgatan till ett stråk för kapacitetsstark kollektivtrafik med prioritering i gaturummet. Genomfartstrafiken längs gatan kommer därmed behöva ledas om successivt. Nya prognossiffror för 2030 visar att biltrafiken kommer att minska till cirka 10 000 fordon/dygn. Skolgatan trafikeras i dagsläget av cirka 125 fordon/dygn, vilka genererar cirka 250 fordonrörelser.

I dagsläget kör cirka 40-50 personbilar in och ut från gården per dag. Dessa utgörs främst av fordon som ska parkera och föräldrar till skolans verksamhet som hämtar och lämnar barn och ungdomar. På morgonen väljer oftast den som lämnar en elev till gymnasieskolan att avstigning sker på Skolgatan vid entrén till gården. Den lämnande förälderns kör sedan till parkeringsytan nordöst om kvarteret, vänder och kör ut på Skolgatan igen. Det är vanligt förekommande att fordon backar ut i cykelvägen för att möjliggöra vändning. I vissa fall lämnas elever inne på gården. På eftermiddagen när elever till musikskolan lämnas sker detta inne på gården, på Skolgatan eller vid parkeringsytan väster om Skolgatan (se Figur 2). Enligt uppgifter från skolfastigheterna sker cirka 20 hämtningar/lämningar till gymnasieskolan samt cirka 75 hämtningar/lämningar till musikskolan per dag. Av musikskolans elever antas cirka 25 hämtas/lämnas på gården, 25 längs skolgatan och 25 på den västra parkeringen.



Figur 4 Skolgatan. Infart till kvarteret är synlig till höger i bild.

## Bilparkering

I dagsläget finns 44 parkeringsplatser för bil tillgängliga i anslutning till planområdet: 20 platser på gården och 24 platser på parkeringsyta nordöst om kvarteret som nås via Skolgatan.

Det är vanligt förekommande att såväl boende i närområdet som personer som ska besöka närområdet använder parkeringen inne på gården. Parkeringssytan nordöst om kvarteret utgörs av förhyrda parkeringsplatser.



Figur 5 Parkeringsyta belägen nordöst om kvarteret.

## Avfalls- och varutransporter

Avfallshantering inom kvarteret sker genom ett gemensamt miljöhus som tre fastighetsägare delar på: fastighet 5:1 (kontorsfastighet), fastighet 5:4 (skolfastigheter, gymnasieskola) och fastighet 5:5 (bostadshus med cirka 20 lägenheter). Fastighet 5:4 har även ytterligare ett eget miljöhus. Miljöhusen är placerade inne på gården. Avfallshämtning sker därför i dagsläget genom att sopbil kör in på gården förbi entréerna till skollokaler och fram till miljöhusen, lastar på avfall, backar mot gymnasieskolans fastighets entré, vänder och kör ut från gården till Skolgatan.

Leveranser sker främst till fastighet 5:4 (skolfastigheter, gymnasieskola). Dessa sker genom att leveransfordon kör in på gården och stannar i anslutning till skolans entré. Leveranser förekommer även cirka 1–2 gånger per månad till fastighet 5:1 (kontorsfastighet). Även dessa sker genom att leveransfordon kör in på gården och stannar nära entrén till byggnaden. Leveransfordon utgörs främst av mindre lastbilar.

## Trafiksäkerhet

I dagsläget bedöms antalet fordonsrörelser som sker på gården uppgå till närmare 80 per dygn, enligt Figur 8. Dessa utgörs främst av fordon som parkerar på gården, tillhörande såväl boende och verksamma inom kvarteret som personer som ska besöka närområdet, samt fordon som ska hämta/lämna till någon av skolverksamheterna. Vid platsbesök observerades bilar stå parkerade såväl på alla befintliga parkeringsplatser som bredvid hänvisade parkeringsplatser. Detta bedöms skapa en otrygg och osäker miljö, inte minst för elever som nyttjar gården som skolgård. Dessutom sker hämtning av avfall genom att sopbil backar mot en av skolans entréer, vilket inte anses lämpligt ur ett perspektiv att tillhandahålla en trygg och säker skolmiljö.

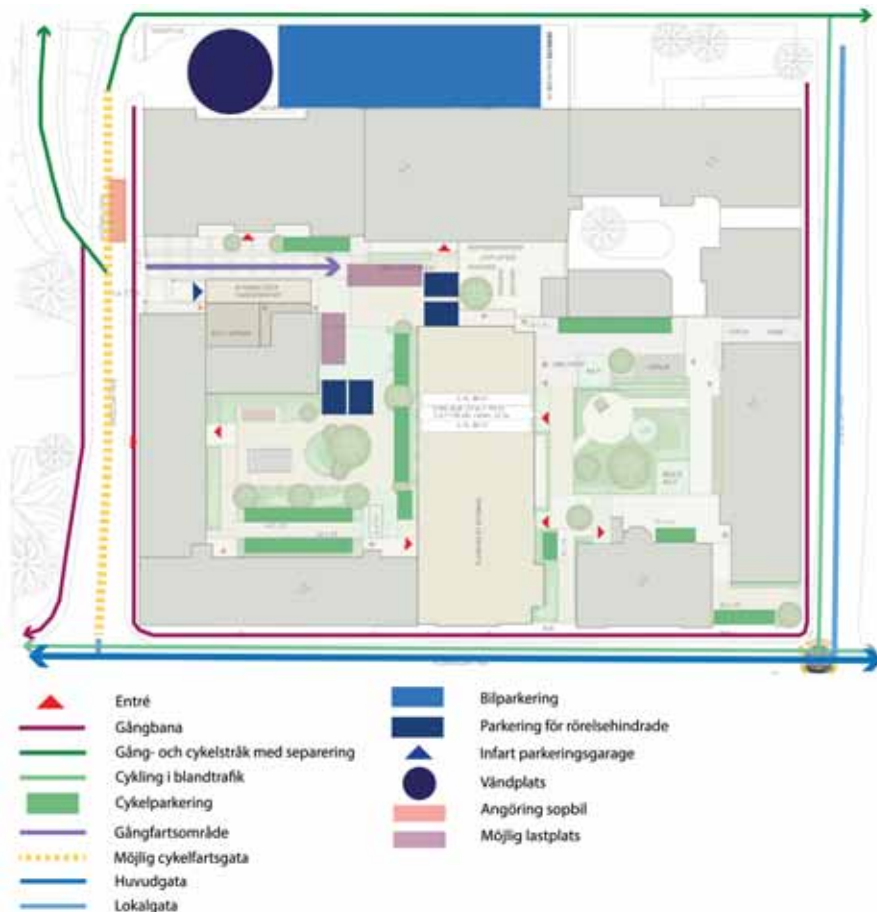


Figur 6 Dagens avfallshämtning med backning av fordon vid entré till skollokal.

## Olycksrapportering

Enligt utdrag från STRADA har relativt få olyckor skett kring planområdet under tidsperioden 2012–2022. Korsningen mellan Kungsgatan och Skolgatan är relativt olycksdrabbad med olyckor mellan gående eller cyklister och personbil. Skolgatan på sträckan förbi planområdet har endast ett fåtal singelolyckor inrapporterade. Dock kan trafiksituationen på denna sträcka upplevas som otydlig eller osäker under vissa tider på dygnet.

## Konsekvensbeskrivning av planförslaget



Figur 7 Illustration över planförslaget med samtliga trafikslag och -funktioner.

## Detaljplaneförslag för kv. Bredablick

Detaljplanen för kvarter Bredablick syftar till att möjliggöra uppförande av ett flerbostadshus inom kvarteret och därmed tillföra 50 nya bostäder. Befintliga parkeringsplatser på gård planeras förläggas i ett nytt parkeringsgarage i den planerade byggnaden. Ett nytt, gemensamt miljöhus för skolfastigheten, andra befintliga fastigheter inom kvarteret samt det nya bostadshuset anordnas i anslutning till Skolgatan.

Den nya byggnaden sluter kvarteret mot Kungsgatans trafikintensiva miljö och skapar två tysta, bilfria innergårdar för utevistelse för både skolelever och boende. Då kvarteret sluts i och med den föreslagna byggnaden begränsas obehörigas möjligheter att vistas på gårdarna, vilket bedöms skapa en mer trygg miljö för både boende och skolelever inom kvarteret.

Nedfarten till det nya parkeringsgaraget anläggs vid entrén från Skolgatan. Överbyggnaden till garaget samt det nya miljöhuset byggs samman med befintlig fastighet. På så sätt utnyttjas den begränsade markytan effektivt och bevara så stor entrézon som möjligt.

En del av parkeringsplatserna på parkeringsytan nordöst om kvarteret utgår för att ge plats åt en vändplats som kan nyttjas av både personbilar och sopbil. Undantag får göras för vissa leveransfordon som ska till skolan.



## Gång- och cykeltrafik

I och med det nya planförslaget försvinner kopplingen mellan Kungsgatan och Skolgatan och därmed möjligheten att använda gården som passage för gående och cyklister. Mängden gång- och cykeltrafikanter som rör sig genom gården kommer därmed att minska. Dessa kommer i stället att behöva nyttja gångbanan läng Skolgatan och Kungsgatan, vilken är av god standard. Elever som vanligtvis angör gården direkt via Kungsgatan kommer enbart att kunna angöra skolorna via Skolgatan.

Infarten till gården föreslås utformas som ett gångfartsområde vilket ger fotgängare högsta prioritet och genererar en låg hastighet av de motorfordon som behöver angöra gården.

## Cykelparkering

Genom planförslaget tillkommer 165 cykelparkeringsplatser på gård och 176 cykelparkeringsplatser i cykelrum inom den föreslagna byggnaden. Totalt tillkommer därmed cirka 220 parkeringsplatser för cykel jämfört med dagens antal. Parkeringsplatserna föreslås utformas lättillgängligt med pollare som erbjuder ramlåsning. Del av parkeringsplatserna placerade på gården bör även vara väderskyddade.

## Motorfordonstrafik

I planförslaget begränsas andelen trafik som får vistas inom kvarteret. De enda personbilar som tillåts att köra in på gården är de som ska nyttja parkering för rörelsehindrade inne på gården, taxibilar, vissa varutransporter samt utryckningsfordon. Detta bedöms skapa en säkrare och tryggare miljö för skolelever samt andra som vistas på gården jämfört med dagens situation.

Planen föreslår att en del av befintliga parkeringsplatser på parkeringsytan nordöst om kvarteret tas bort för att ge plats åt en vändplats (diameter 14,5 meter) vid infarten till parkeringsytan.

Till följd av planförslaget kommer alla skjutsande föräldrar att hänvisas till vändplatsen för hämtning och lämning till skolorna. Möjlighet finns även att lämna elever utmed Skolgatan innan vändplatsen och sedan vända i vändplatsen. Gångbana finns sedan tillgänglig från platsen fram till skolornas entréer. Hämtning och lämning föreslås därmed ske i *en* avlämningspunkt och med *ett* flödesstråk av gångtrafikanter. Detta antas skapa en tydligare trafiksituation än i dagsläget, då anvisad plats för hämtning och lämning till skolorna för närvarande inte finns. Detta bedöms även förbättra såväl trafiksäkerheten som den upplevda tryggheten för personer som vistas på gården, jämfört med dagens situation där bilar ofta kör ända fram till respektive skolas entré och där backrörelser förekommer. Platsen där vändplatsen föreslås placeras har, till skillnad från gården, inga entréer och ytan är inte en sådan som personer antas uppehålla sig på.

## Bilparkering

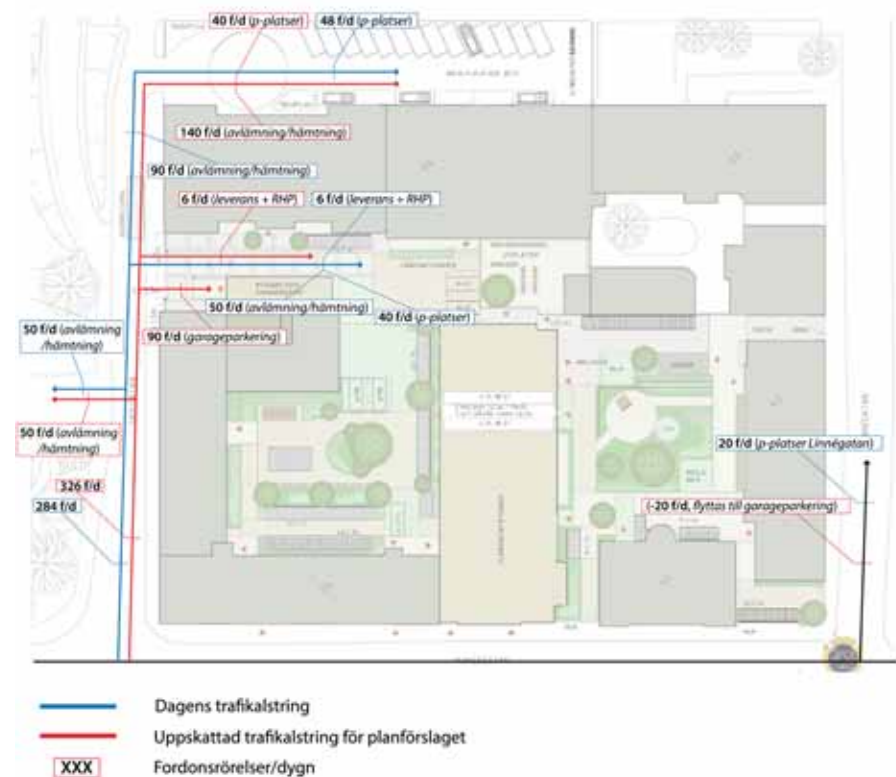
Enligt planförslaget försvinner de befintliga parkeringsplatser som idag finns på gården och ersätts av ett parkeringsgarage under den föreslagna byggnaden. Parkeringsplatser till de boende i den nya fastigheten erbjuds i garaget. Sammanlagt tillskapas 45 platser och nedfarten till garaget anordnas vid gårdsentrén från Skolgatan. Detta för att undvika biltrafik över skolgård, vilket på så sätt separerar fordonstrafiken från gång- och cykeltrafikanter som ska till gårdens entréer. Garagedneden föreslås föregås av en plan yta på cirka 5 meter för att underlätta för förare att köra ut på gatan. Även fastighet 5:2, till vilken bilar i dagsläget angör parkering via Linnégatan, samt kontors- och skolfastigheterna (5:1 och 5:4) föreslås ha tillgång till parkering inom garaget.

Utöver parkeringsplatserna i garaget föreslås parkeringsytan nordöst om kvarteret att ha kvar 20 av de befintliga 24 parkeringsplatserna. Fyra parkeringsplatser för rörelsehindrade föreslås placeras på gård, inom 25 meters avstånd till befintliga entréer. För den tillkommande bebyggelsen föreslås parkering för rörelsehindrade att placeras i garaget.

## Trafikalstring

I Figur 8 redovisas dagens uppskattade trafikstring för Skolgatan och planförslagets uppskattade trafikstring. Linnégatan antas få en minskning på cirka 20 fordonsrörelser per dygn då fastighetens parkering flyttas till det nya garaget. Flödet på Skolgatan beräknas att öka med cirka 40-45 fordonsrörelser per dygn. Skolgatan bedöms därmed få något högre trafikflöden jämfört med dagens situation, men infarten till gården bedöms bli mycket mer trafiksäker då nästintill alla fordon antingen kör till garaget eller försätter till parkeringsytan norr om kvarteret. De idag närmare 100 fordonsrörelser som sker inne på

gården bedöms begränsas till följd av planförslaget till cirka 6 rörelser per dag.



Figur 8 Illustration över dagens trafikstring och planförslagets uppskattade trafikstring.

## Avfalls- och varutransporter

### Avfallshantering

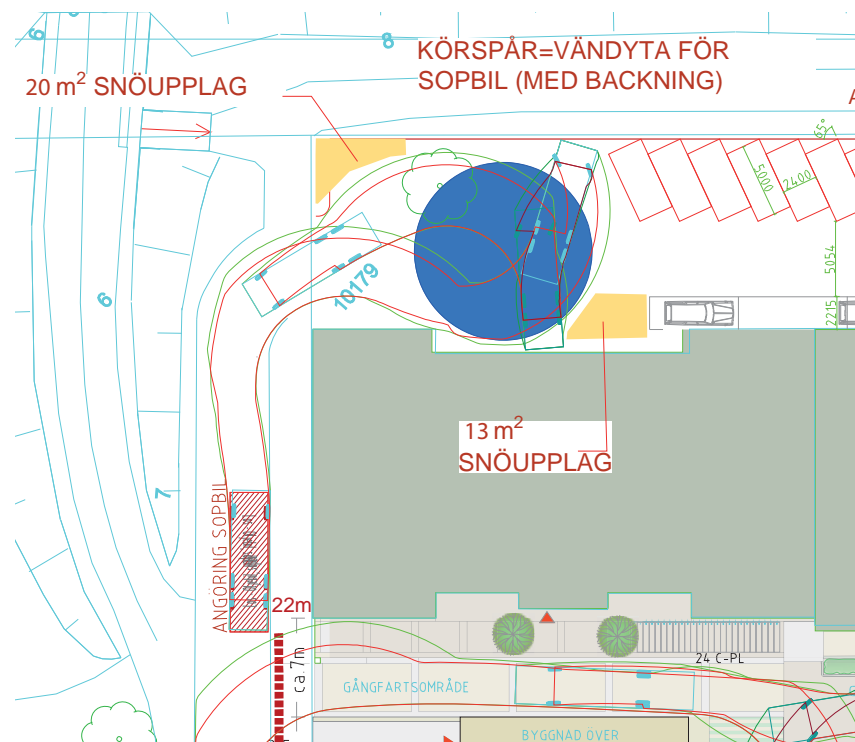
För avfallshantering har tre möjliga förslag diskuterats i samband med framtagandet av planen:

1. Sopbilen stannar på Skolgatan och backar in på gården. Därefter fortsätter sopbilen ut på Skolgatan. Detta alternativ förutsätter att Uppsala Vatten kan garantera att sopbilen har minst två chaufförer eller att sophämtning sker innan skoldagens start.
2. Sopbilen kör in på gården och backvänder mot entré på samma sätt som den gör i dagsläget. Även detta alternativ förutsätter att Uppsala Vatten kan garantera att sopbilen har minst två chaufförer eller att sophämtning sker innan skoldagens start.
3. De två miljöhusen slås samman till ett miljöhus som placeras vid gårdens entré, cirka 10 meter från Skolgatan. Förslaget innebär att sopbilen angör miljöhuset via Skolgatan och sedan vänder på föreslagna vändplats vid parkeringsytan.

På grund av att Uppsala Vatten inte kan garantera att minst två chaufförer finns tillgängliga eller att sophämtning sker innan skoldagens start samt då backning av avfallsfordon på skolgård inte anses vara trafiksäkert bedöms alternativ 3 vara det mest lämpliga för avfallshantering. Detta kräver dock att vändplatsen utformas på sådant sätt att en sopbil har möjlighet att vända på platsen och att den är väl uppskyldad för att säkerställa framkomligheten.

### Körspår sopbil

I Figur 9 redovisas körspår för sopbil. Detta har kommunicerats och godkänts av Uppsala Vatten. Fastighetsägaren måste dock säkerställa god snöröjning samt att bilar inte parkerar i vändplatsen.



Figur 9 Illustration över körspår för sopbil som vänder på föreslagna vändplats.

## Förbättringsåtgärder för vändplatsen

Den 4 januari 2022 gjordes en testkörning av sopbil på platsen där vändplatsen föreslås att anläggas, för att säkerställa att vändning av fordonet är möjligt. Det konstaterades då att sopbilen har möjlighet att vända, men att det är trångt.

För att maximera vändplatsens yta och därmed underlätta för större fordon att vända på platsen föreslås följande förbättringsåtgärder:

- Ta bort den stubbe som i dagsläget står mitt i körspåret
- Ta bort den trappa som är placerad mitt i fasaden vid den planerade vändplatsen.
- Asfaltera ytan närmast fasaden som i dagsläget är stenbelagd.



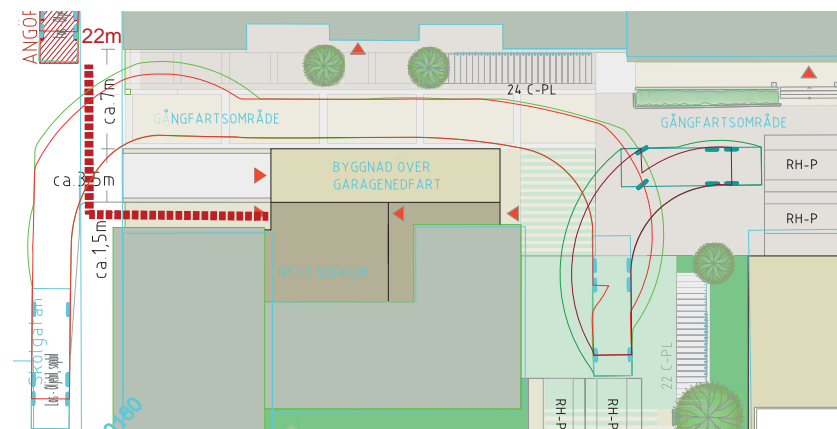
Figur 10 Illustration över plats där vändplats föreslås placeras. Trädet i bild (numera stubbe) samt trappan vid husväggen föreslås tas bort och stenbelagd yta föreslås asfalteras.

## Varutransporter

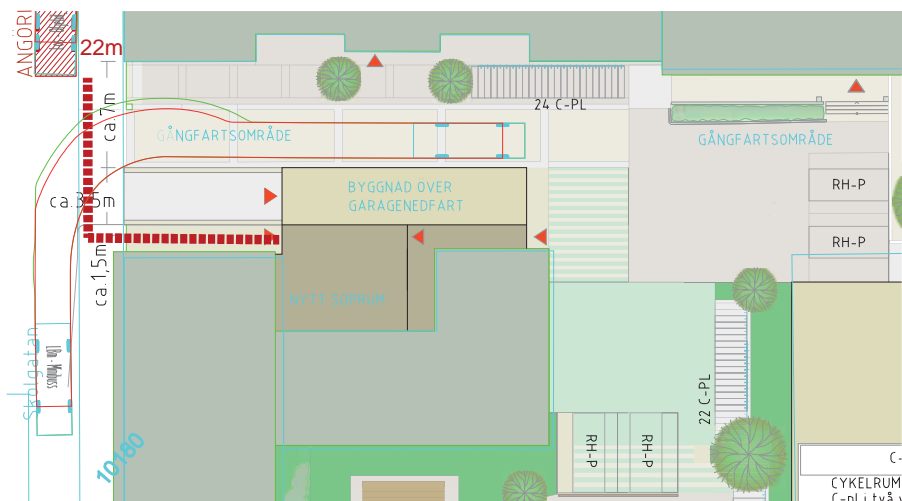
Med ny utformning av gården anses inte angöring med större lastbilar längre vara lämplig, då ambitionen är att göra gården bilfri och på så sätt en säkrare och tryggare boende- och skolmiljö. I dagsläget har inte skolan några måltidsleveranser, däremot sker leveranser till caféet samt lättare lastbilar med instrument och utrustning. I Figur 7 illustreras två möjliga lastplatser på gården. Båda är anpassade enligt körspår illustrerade i Figur 11-13. En minibuss eller mindre lastbil kan angöra båda föreslagna lastplatser, medan större fordon endast föreslås använda lastplats placerad vid skolans entré till följd av möjliga körspår. Lastplatserna ska endast användas för kortare angöring och ej för uppställning av fordon. I det tillkommande bostadshuset möjliggörs uthyrning av lokal i bottenvåningen. Denna kommer dock inte kunna varuförsörjas utmed Kungsgatan utan behöver lösas via Skolgatan, Linnégatan alternativt med mindre fordon från gården.

## Körspår varutransporter

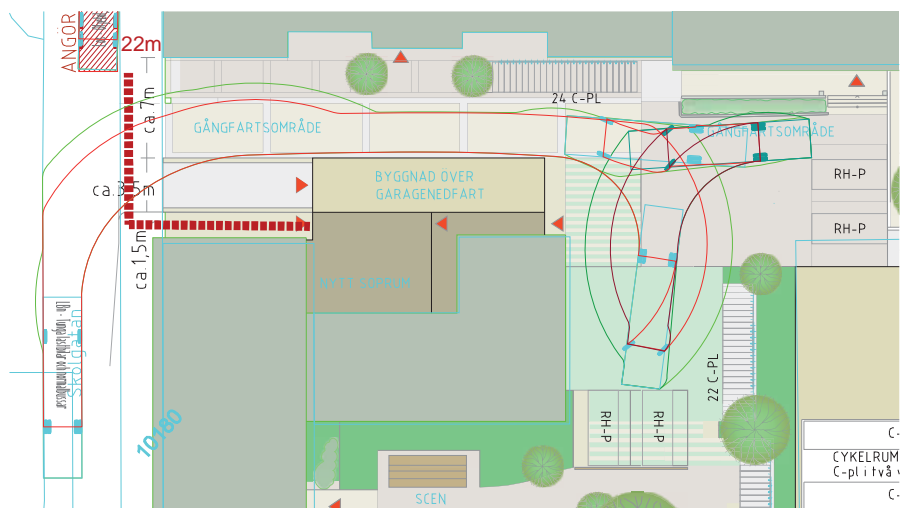
I Figur 11 och 12 redovisas och säkerställs körspår för fordon med en längd av 10 meter samt en minibuss som motsvarar det fordon som skolan levererar instrument och utrustning med.



Figur 11 Körspår för 10-metersfordon in på gården.



Figur 12 Körspår för minibuss in på gården. Backvändning sker enligt Figur 11.



Figur 13 Körspår visar möjligheten med ett 12-metersfordon in på gården.

## Trafiksäkerhet

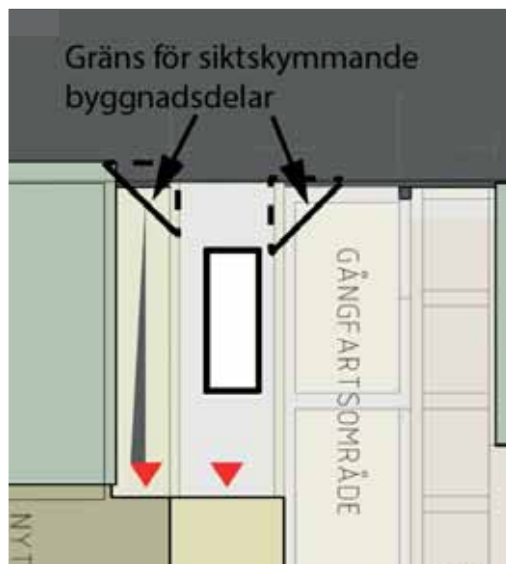
Utifrån att en säker skolväg kan skapas i planförslaget har konfliktpunkter identifierats vilka är viktiga att belysa samt att jobba vidare med under fortsatt projektering.

Planförslaget innebär att ett större antal gång- och cykeltrafikanter kommer att vistas vid entrén till gården, till följd av nya boende inom kvarteret samt då skolelever som i dagsläget angör gården via Kungsgatan i stället måste angöra gården via Skolgatan. Då fler parkeringsplatser tillkommer inom kvarteret kommer även flödet av fordon att öka. Dock kommer konfliktpunkter ur ett trafiksäkerhetsperspektiv att koncentreras till ett par tydliga platser, till skillnad från dagens situation där många konfliktpunkter kan observeras utspritt över gården. De två konfliktpunkter som kan observeras från planförslaget är garageutfarten vid entrén till gården samt in- och utfarten från parkeringsplatsen nordöst om kvarteret. Båda punkter är ett resultat av att all trafik flyttas bort från gården.

## Garageutfart

Vid garageutfarten antas fler gående och cyklister samt fler fordon att vistas jämfört med dagens trafiksituation. Dock innebär förslaget en större separation mellan gång- och cykeltrafikanter och fordon som ska parkera inom området. Det är vid punkten där bilar angör gatan från garaget som trafiksäkerheten måste säkerställas genom att lämpliga sikttrianglar garanteras på platsen samt genom att tillförsäkra att gående har företräde på platsen.

I Figur 14 redovisas sikttrianglar för fordon från det nya garaget. Sikttrianglarna är 2,0 x 2,0 meter mot gångbana på Skolgatan (Teknisk handbok Uppsala kommun, 2019).



Figur 14 Sikttrianglar från garageutfart mot Skolgatan.



Figur 15 Illustration över föreslagen garagednfart, där vilplan innan gångbanan är synligt.

Förhållandena är gynnsamma utifrån att sikttrianglar och att ett vilplan innan gångbanan skapas, se Figur 15. Platsen kan säkras ytterligare genom att låta gångbanan utmed Skolgatan göras genomgående. På så sätt får fotgängare företräde rent juridiskt samtidigt som platsen visuellt visar fotgängarnas prioritet, vilket säkerställer att oskyddade trafikanter på ett säkert kan passera på Skolgatan samt angöra skolgården. Gångbanan förbi utfarten föreslås beläggas med plattor, likt söder ut på Skolgatan.

### Cykelstråket utmed järnvägen

I planförslaget kommer fordonströrelserna öka vid Skolgatans nordöstra ände då även avfallshantering och all avlämning hänvisas till vändplatsen. Platsen har inga entréer och ytan är inte en sådan som man uppehåller sig på, men då många trafikanter från olika trafikslag korsar punkten är det viktigt att konfliktmöjligheter minimeras på platsen.

Cykelstråket från järnvägen är idag visuellt underordnat när det kopplar an till Skolgatan, se Figur 16. För att stärka de oskyddade trafikanternas närvaro föreslås platsen förse med målning och/eller skyltning. Se vidare under avsnitt Cykelgata nedan.

Gångtrafikanter som lämnas på parkeringsytan måste kunna angöra gården på ett säkert sätt, vilket säkerställs genom gångbanan av god standard som stäcker sig från platsen fram till kvarterets entré.



Figur 16 Anslutande gång- och cykelstråk mot Skolgatan.



Figur 17 Vägmärke för cykelgata.

## Cykelgata

Cykelgata är en utformningsprincip som kan användas för att prioritera cykeltrafiken på gator där cykel sker i blandtrafik. Dessa finns i flera länder i Europa och är ett etablerat begrepp i länder som Tyskland och Nederländerna. Sedan december 2020 finns möjligheten i Sverige att reglera gator som cykelgator. Regleringen vänder sig främst till lokalgator där det ofta inte finns plats att bygga cykelbanor men där cykelflödet är högt i förhållande till motorfordonstrafik.

Detta gäller på en cykelgata:

- Fordon får inte föras med högre hastighet än 30 kilometer i timmen
- Den högsta tillåtna hastigheten märks ut med vägmärke
- Fordon får inte parkeras på någon annan plats än särskilt anordnade parkeringsplatser
- En förare av ett motordrivet fordon ska anpassa hastigheten till cykeltrafiken
- En förare har också väjningsplikt mot varje fordon vars kurs skär den egna kursen när förare kommer in på en väg från en cykelgata.

Mot bakgrund av att Skolgatan trafikeras av ca 5 200 cyklister per dygn och närmare 200 fordon/dygn skulle Skolgatan lämpa sig att reglera som cykelgata. Fotgängare rör sig på samma sätt som idag via gångbanorna. Cyklisterna får en högre prioritet i gaturummet vilket kan sänka motorfordonens hastighet och vidare minska olycksrisken för cyklister och även för gående.





m

**iterio**

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**Sammanträdesdatum  
2013-06-13Sida  
55

§ 196

Diariennr: 2012-020195

**Dragarbrunn 5:1**  
**Detaljplan för kvarteret Bredablick, del av****Beslut**

Plan- och byggnadsnämnden beslutar att genomföra plansamråd för detaljplan för del av kvarteret Bredablick.

Ett genomförande av detaljplanen antas inte medföra risk för betydande miljöpåverkan enligt Miljöbalken (M) 6:11.

Samråd ska se från 15 augusti 2013 och 6 veckor framåt.

**Sammanfattning**

Kvarteret Bredablick utgör idag ett rutnätskvarter bestående av ungefär lika delar bostäder som verksamheter i form av kontor och skolverksamhet. Bebyggelsen i kvarteret härstämmer från olika epoker. Kvarteret är idag inte helt kringbyggt utan har ett par öppningar i mot omgivande gator.

Mellan två huskroppar mot Kungsgatan finns idag en knappt 25 meter bred öppning som inrymmer en byggrätt för nytt bostadshus enligt gällande detaljplan.

Planen syftar till att komplettera kvarteret med ett nytt flerbostadshus som till stor del bygger för denna öppning och får en större utbredning som ett lamellhus i det inre av kvarterets gårdsrum.

**Beslutsunderlag**

Samrådshandling  
Behovsbedömning

**Yrkanden**

Liv Hahne (M) och Monica Östman (S) föreslår plansamråd, ej betydande miljöpåverkan  
Curt Malmenstedt (C), Robert Damberg (MP) och Kjell Haglund (V) yrkar att högsta byggnadshöjd ska vara sex våningar.


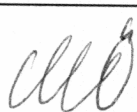
**Beslutsgång**

Ordföranden ställer yrkandet Curt Malmenstedts m.fl. yrkande under proposition och finner att nämnden avslår detsamma.

Därefter ställer ordföranden arbetsutskottet förslag under proposition och finner att nämnden bifaller detsamma.

**Expedieras till**

Sökanden  
Akten

Justerandens sign 			Utdragsbestyrkande
--	---	--	--------------------