

Detaljplanens syfte

Detaljplanen gör det möjligt att bygga ett vård- och omsorgsboende i fyra våningar. Planen ska bidra till områdets framtida struktur genom byggnadens placering mot den norra och östra sidan av fastigheten. Den nya byggnaden ska samspela med Uppsala moskés arkitektoniska uttryck genom placering, val av material och utformning. Planen medger en förlängning av Sportfältsvägen och en trafiklösning som samordnar angoring med omkringliggande fastigheter. Detaljplanen gör det även möjligt att bygga bostäder samt att uppföra lokaler i bottenvåningen.

Samrådsyttrande

Totalt antal inkomna	21
----------------------	----

Granskningsyttrande

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

Beslutsdatum

Beslut om planuppdrag	19 november 2015
Beslut samråd	1 juni 2017
Beslut om granskning:	27 maj 2021
Samråd	25 september 2017 - 7 november
2017	
Granskning	11 juni 2021 - 6 juli 2021

Innehåll

Detaljplanens syfte	2
Sammanfattning av granskningen	4
Sammanfattning av ändringar i förslaget.....	4
Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:.....	4
Sammanfattning av inkomna synpunkter från granskningen och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning	5
Översikt över inkomna samrådsyttrande	10

Sammanfattning av granskningen

Detaljplanen har varit på granskning mellan 11 juni och 6 juli, 2021. Under granskningstiden har 19 skriftliga synpunkter inkommit, varav 10 utan erinran. Synpunkterna behandlar i huvudsak dagvattenhantering och bullerstörningar. Länsstyrelsen har inga synpunkter utifrån de frågor som bevakas enligt 11 kap 10 § PBL. I övrigt påpekar länsstyrelsen innebörden av planbestämmelsen om centrumverksamhet. Länsstyrelsens yttrande bifogas även i sin helhet.

Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kapitlet miljöbalken, enligt sitt yttrande daterat 8 november 2017.

Sammanfattning av ändringar i förslaget

Ändringar från granskningen:

- Planbestämmelsen om var centrumverksamhet får finnas ändras till e₃ - *Byggnadens andra våning och uppåt ska inte användas för centrumverksamhet.*
- Planhandlingen kompletteras med illustration över föreslagna dagvattenåtgärder.
- Planhandlingen har kompletterats avseende markägförhållande, gemensamhetsanläggning och inlösning av mark.
- Planhandlingen har förtydligats avseende inlösen av mark.
- Planbeskrivningen uppdateras med information om utrymningsvägar.
- Redaktionella ändringar.

Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:

Inom samrådkretsen

Ej tillgodosedda synpunkter	Samråd	Granskning
Uppsala kommun arenor och fastigheter AB, tidigare Sport- och Rekreationsfastigheter AB	X	
Islamska föreningen i Uppsala	X	
Castellum	X	

Övriga för kännedom:

Övriga för kännedom	Samråd	Granskning
Länsstyrelsen	X	X
Äldrenämnden	X	X

Övriga för kännedom	Samråd	Granskning
Kommunala lantmäterimyndigheten	X	X
Polismyndigheten		X
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	X	X
Uppsala brandförsvaret	X	X
Svenska kyrkan Gamla Uppsala församling	X	
Funktionsrätt Uppsala kommun		X
Vattenfall AB Heat Nordic	X	X
Uppsala Vatten och Avfall AB	X	X
Privatperson 2	X	

Sammanfattning av inkomna synpunkter från granskningen och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Nedan sammanfattas inkomna synpunkter och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning.

Swedavia Airports, Telia Skanova, Trafikverket, Skolfastigheter, Vattenfall Eldistribution, Region Uppsala - Trafik och samhälle, Hyresgästföreningen och Luftfartsverket har inget att erinra på detaljplanen.

Länsstyrelsen

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

Planbestämmelser

Länsstyrelsen påpekar däremot att planbestämmelsen om att bottenvåning får användas för centrumändamål, med beteckning e3 är missvisande. Om syftet med planbestämmelsen är att begränsa/styra var centrumanvändning ska vara tillåtet, anser länsstyrelsen att det kan vara lämpligt att det är just det som framkommer av planbestämmelsen.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Dagvatten

Föreslagen dagvattenlösning uppfyller inte målen i kommunens dagvattenprogram om robust dagvattenhantering som även berikar stadslandskapet.

Buller

Planområdet ligger intill Lötens IP där idrottsaktiviteter pågår under stor del av dagar och kvällar. I planarbetet har det gjorts en olägenhetsbedömning, dvs utrett vilket buller och vilket spilljus Lötens IP bidrar med vid den tillkommande bebyggelsen.

Åtgärden att byta ut och rikta belysningsarmaturer på Lötens IP anges av utredningen vara en förutsättning för planens genomförande. Att utforma nya lägenheter så att ljudklass B nås från yttre källor rekommenderas i planbeskrivningen.

Miljöförvaltningen anser att det är viktigt att de föreslagna åtgärderna i spilljus- och bullerutredningen utförs så att olägenheter från buller och ljus från Lötens IP inte uppstår i ny bebyggelse.

Stadsbyggandsförvaltningens bedömning

Dagvattenhanteringen presenterar ett möjligt sätt att hantera dagvatten, vilket detaljplanen möjliggör för. Andra dagvattenlösningar är möjliga. Slutgiltig lösning säkerställs i bygglovets.

Armaturen på Lötens IP kommer att bytas ut och anpassas för att säkerställa att spilljuset inte överskrider de rekommenderade riktvärdena. Ansvars- och kostnadsfördelning regleras i ett separat avtal mellan exploitören och fastighetsägaren till Lötens IP.

Funktionsrätt

Funktionsrätt (tidigare HSO) anser att alla nybyggnationer ska vara tillgängliga för alla boende i kommunen och därför måste hänsyn tas till alla typer av funktionsnedsättningar.

Funktionsrätt anser att detaljplanen bör fastställa att inga bostadsrum byggs på ett sätt som överskrider 55 dBA ekvivalent ljudnivå och vid en bostadsbyggnads fasad och 70 dBA maximal ljudnivå.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Detaljplanen hindrar inte gällande tillgänglighetskrav, frågan bevakas i bygglovsskedet.

Bullerutredningen som gjorts under planprocessen visar att alla fasader klarar trafikbullerriktvärdet på 60 dB(A) dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad.

Lantmäteriet

Lantmäteriet påpekar att under rubriken ”Gemensamhetsanläggningar” kan det vara bra att förtydliga att det är lantmäterimyndigheten som bedömer om en gemensamhetsanläggning är möjlig att inrätta.

Det bör även framgå någonstans under ”Fastighetsrättsliga åtgärder” att inlösen av allmän plats kan göras tvångsvis om överenskommelse eller avtal inte kan nås. Lantmäterimyndigheten beslutar om ersättning för markområdet. Det kan också förtydligas att det krävs en lantmäteriförrättning oavsett om parterna är överens eller inte.

Vidare påpekar lantmäteriet att det under rubriken ”Markägoförhållanden” bör framgå att även Kvarngärdet 64:1 och 64:3 ingår i planområdet.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planhandlingar uppdateras utifrån lantmäteriets synpunkter.

Polismyndigheten

Polisen har inga synpunkter på detaljplanen i stort men kan konstatera att trygghets- och brottsförebyggande ämnen helt saknas. I detta fall när ett vård- och omsorgsboende ingår i planen torde det vara ännu viktigare att dessa aspekter tas med. Enligt Polisens bedömning bör en riskanalys göras vilka frågeställningar som påverkar det brottsförebyggande arbetet vid denna nybyggnadsprocess och hur detta i olika former kan utvecklas, särskilt då frågor om situationell prevention.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Kommunen jobbar med trygghet- och brottsförebyggande frågor på en strategisk, övergripande nivå. Trygghetsfrågorna finns med som en aspekt i detaljplanearbetet. Stadsbyggnadsförvaltningen har bedömt att tryggheten i området inte påverkas negativt av planförslaget. Detaljplanens genomförande kan bidra till att fler personer rör sig i området vilket i sin tur kan bidra till ökad trygghet genom "fler ögon". Under anläggningsskedet finns stora möjligheter att utforma miljön i detalj för att förbättra tryggheten till exempel med utformning av entréer, planteringar och den fysiska miljön kring husen.

Postnord

Postnord framför att i flerfamiljshus ska post tas emot i en fastighetsbox på entréplan.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Detaljplanen hindrar inte fastighetbox på entréplan.

Räddningsnämnden

Uppsala brandförsvaret har framför att i och med att planen ändrats till att tillåta bostäder finns möjligheten att nyttja brandförsvarets stegutrustning som alternativ utrymningsväg, vilket inte är tillåtet i vård- och omsorgsboenden. Om den möjligheten ämnas utnyttjas så ska uppställningsplatser för bärbara stegar eller höjdfordon finnas tillgängliga.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Intentionen med detaljplanen är att bygga vård- och omsorgsboende. Planen tillåter även bostäder, om det blir aktuellt att nyttja brandförsvaret som alternativ utrymningsväg kommer frågan om utrymning bevakas i bygglovsskedet. Planbeskrivningen uppdateras med information om utrymningsvägar.

Svenska kraftnät

Svenska kraftnät uppmärksammar att planområdet ligger inom ett utredningsområde för ett av deras ledningsprojekt, vilket är i tidigt skede. Svenska kraftnät gör bedömningen att detaljplanen kan tillåtas utan att deras ledningsprojektet äventyras.

Uppsala vatten

Uppsala vatten och Avfall framför att höjdsättningen av fastigheten bör beakta att skyfallsvatten inte får påverka fastigheter nedströms negativt. Förslagsvis kan höjdsättningen göras så att skyfallsvattnet avleds via omkringliggande gator som då fungerar som sekundära avrinningsvägar.

I dagvattenutredningen har det föreslagits att dagvatten från parkeringsytor inom planområdet leds till filterkassetter. Uppsala Vatten föreslår istället att dagvatten från gator och parkeringsytor inom planområdet avleds till vegetationsytor med oljeavskiljande funktion för att uppnå en god rening. Utformningen av gator och parkeringsytor kan med fördel ske i enlighet med Uppsala kommuns tekniska handbok med avseende på dagvattenhantering.

Planbeskrivningen kompletteras lämpligen med en illustration av föreslagen placering för de dagvattenlösningar som beskrivs i dagvattenutredningen.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Detaljplanen reglerar färdigt golvhöjden för den kommande bygganden. Planområdets topografi har goda förutsättningar för att i händelse av skyfall avleda vattnet mot omkringliggande gator, vilket bevakas i projekteringskedet. Planbeskrivningen kompletteras med information om att skyfallsvatten inte får påverka nedströmsliggande fastigheter och att höjdsättningen kan anpassas så att omkringliggande gator fungerar som sekundära avrinningsvägar.

Dagvattenlösningen som utretts är ett alternativ för hur dagvattenhanteringen kan lösas, detaljplanen fastställer inte att den lösningen måste tillämpas. Detaljplanen är flexibelt utformad och andra lösningar är möjliga, till exempel att dagvatten från gator och parkeringsytor avleds till vegetationsytor med oljeavskiljande funktion.

Planhandlingen kompletteras med en illustration över föreslagna dagvattenåtgärder.

Vattenfall AB Heat Sweden

Den planerade bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenätet.

Befintliga fjärrvärmeledningar måste hållas tillgängliga för Vattenfall AB Heat Sweden under byggtiden. Utsättning av befintliga fjärrvärmeledningar ska begäras innan arbetena sätts igång. Eventuell flyttning/ombyggnad/rivning/deponering av befintliga fjärrvärmeledningar bekostas av byggherren eller regleras via markavtal med Uppsala Kommun.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

I planhandlingen specificeras att exploitören ska kontakta berörda ledningsägare i god tid. Utsättning av befintliga kablar ska begäras innan arbeten sätts igång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden. Samt att kostnaderna för eventuell flytt av ledningar regleras av separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare. Vid avsaknad av sådant avtal bekostar exploitören eventuell ledningsflytt.

Äldrenämnden

Äldrenämnden informerar om att det redan är en kraftig geografisk koncentration av vård- och omsorgsboenden i området.

Äldrenämndens ambition är att utbudet av vård- och omsorgsbostäder ska vara spritt över hela kommunen. Målet är att utbudet av vård- och omsorgsbostäder ska spegla antalet äldre som bor i respektive stadsdel/landsbygdsområde. På detta sätt skapas också möjligheter för att de äldre, som så vill, ska kunna bo kvar under hela livet i sin invanda närmiljö.

Utöver den geografiska obalansen finns också ett överskott av platser på vård- och omsorgsboende, vilket förväntas bestå även år 2025.

Mot bakgrund av ovanstående kvarstår äldrenämndens avrådan från etablering av vård- och omsorgsboende inom ramen för detaljplanen.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Även om intentionen hos exploatören är att uppföra ett vård- och omsorgsboende är detaljplanen flexibel och medger även vanliga bostäder.

Privatperson 1

Privatperson 1 ställer sig positiv till detaljplanen.

Bilaga

Länsstyrelsens yttrande

Stadsbyggnadsförvaltningen

Johan Nilsson
planchef

Kajsa Reslegård
planarkitekt

Översikt över inkomna samrådsyttrande

Remissinstanser och medborgare	Samråd	Granskning
Myndighet		
Länsstyrelsen	24 okt 17	27 sep 21
Kommunala lantmäterimyndigheten	8 nov 17	1 jul 21
Trafikverket	24 okt 17	28 jun 21
Polismyndigheten		23 jun 21
Sakägare och boende inom och utanför planområdet (enligt fastighetsförteckningen)		
Uppsala kommun arenor och fastigheter AB, tidigare Sport- och Rekreationsfastigheter AB	6 nov 17	
Castellum	2 nov 17	
Islamska föreningen i Uppsala	6 nov 17 7 nov 17	
Kommunala nämnder, förvaltningar, bolag med flera		
Äldrenämnden	7 nov 17	1 jul 21
Kulturförvaltningen	5 okt 17	
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	14 nov 17	20 okt 21
Uppsala brandförsvär	27 okt 17	19 jun 21
Uppsala kommun Skolfastigheter AB		29 jun 21
Intresseföreningar och sammanslutningar		
Hyresgästföreningen	10 okt 17	24 jun 21
Svenska kyrkan Gamla Uppsala församling	1 nov 17	
Upplandsmuseet	30 okt 17	
Funktionsrätt Uppsala kommun		2 jul 21
PostNord AB		
Ledningsägare		
Skanova AB	3 okt 17	29 jun 21
Vattenfall Eldistribution AB	6 nov 17	21 jun 21
Vattenfall AB Heat Nordic	6 nov 17	29 jun 21
Svenska Kraftnät	7 nov 17	30 jun 21
Uppsala Vatten och Avfall AB	7 nov 17	30 jun 21
Trafik		
Region Uppsala, Kollektivtrafikförvaltningen UL	7 nov 17	18 jun 21
Swedavia		14 jun 21
Luftfartsverket		17 jun 21
Övriga		
Privatperson 1		14 jun 21

Remissinstanser och medborgare	Samråd	Granskning
Privatperson 2	28 sep 17	