

Plan- och byggnadsnämnden
Samrådsredogörelse

Datum:
2026-09-07

Diarienummer:
PBN 2025-002530

Handläggare
Elin Eriksson

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Gärdets bilgata

Utökat förfarande



Orienteringskarta med planområdets ungefärliga läge markerat med rött.

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att ge förutsättningar för att ett område med bilparkering och mindre grösytor ska kunna bebyggas med cirka 300 bostäder i flerbostadshus med innerstadskaraktär och med inslag av verksamhetslokaler. Planen syftar även till att ett område norr om Gärdets bilgata, som tidigare varit bebyggt, återigen ska kunna bebyggas med ett bostadshus i två våningar eller kunna nyttjas för funktioner kopplade till hållbart resande och mobilitet. Planen ger förutsättningar för att Vaksalagatan ska kunna bli ett tydligare och mer levande stadsstråk samt för att fler

ska kunna bo i Kvarngärdet. Vidare syftar planen till att anpassa den tillkommande bebyggelsens omfattning till områdets förutsättningar och stadens kulturmiljövärden. Planen ska även ge en ny koppling för gående och cyklister till Vaksalagatan, i Kvarnbacksgatans förlängning. På övergripande nivå innefattar syftet att ge möjlighet till en stadsutveckling i enlighet med översiktsplanen och *Plan för innerstaden*.

Sammanställning

Samrådsyttranden

Totalt antal inkomna	43
----------------------	----

Beslutsdatum

Beslut om planuppdrag och samråd	28 augusti 2025
----------------------------------	-----------------

Samråd	19 september 2025 - 31 oktober 2025
--------	-------------------------------------

Innehåll

Detaljplan för Gärdets bilgata	1
Detaljplanens syfte	1
Sammanställning.....	2
Sammanfattning av samrådet	4
Sammanfattning av ändringar i förslaget.....	4
Översikt över inkomna yttranden.....	5
Sammanfattning av inkomna synpunkter från samrådet och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning.....	6

Sammanfattning av samrådet

Detaljplanen har varit på samråd mellan den 19 september och 31 oktober 2025. En informationsträff i form av öppet hus hölls i Uppsalarummet i Uppsala stadshus den 29 september 2025 klockan 16:30-18:30. På mötet deltog cirka 15 personer, både berörda närboende och några spontana besökare. Kommunen representerades av planarkitekter samt resurser med trafik- och exploateringskompetens. Fastighetsägarna inom planområdet deltog också på informationsträffen och fanns tillgängliga för frågor. Samrådet kungjordes på kommunens digitala anslagstavla och genom annons i Uppsala Nya Tidning. Utöver kungörelsen skickades det ut information direkt till berörda fastighetsägare i planområdets närhet. Det har även satts upp anslag om samrådet och informationsträffen i planområdets närområde, exempelvis på anslagstavlor, i anslutning till busshållplatser, vid närliggande restaurang och på andra platser där många passerar. Uppsalahem och Rikshem har tagit del av samrådsinbjudan för vidare kommunikation till sina hyresgäster.

Under samrådstiden har 43 skriftliga synpunkter inkommit, varav 10 utan erinran. Synpunkterna behandlar i huvudsak frågor om kulturmiljö, bebyggelseskala, gestaltning, påverkan på boendemiljö, markvibrationer, trafiksäkerhet, parkering, tillgänglighet, buller och luftkvalitet. Länsstyrelsens synpunkter berör huvudsakligen frågor om kulturmiljö, hälsa och säkerhet samt vattenskyddsområde.

Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande över undersökningen om betydande miljöpåverkan, daterat 8 oktober 2024, angett att en betydande miljöpåverkan enligt 6 kapitlet miljöbalken inte kan uteslutas utifrån påverkan på riksintresse för kulturmiljövården, Uppsala stad C 40 A. Till följd av detta har kommunen gjort samma bedömning och för planen genomförs en miljöbedömning och en tillhörande miljökonsekvensbeskrivning har upprättats.

Länsstyrelsens samrådsyttrande om planförslaget bifogas i sin helhet.

Sammanfattning av ändringar i förslaget

Ändringar från samrådet:

- Gestaltningsskonceptet för den planerade bebyggelsen har setts över sedan samrådsskedet. Det har medfört mindre justeringar i regleringen av bebyggelsens omfattning, exempelvis genom förändringar avseende takformer, indrag av översta våningen, burspråk och balkonger. I nordost har några högsta nockhöjder förändrats till följd av en ändrad takutformning. Till följd av reglering av balkonger har planområdet utökats marginellt mot Vaksalagatan.
- Planbestämmelse b_1 om bullerskyddande skärm har justerats så att tillåten högsta höjd på sådan skärm begränsas.
- Planbestämmelsen s_1 har fått en ny formulering.
- En planbestämmelse som hindrar utkragande balkonger och burspråk mot Gärdets bilgata har tillkommit för att mildra insyn till befintliga bostäder, uteplatser och gårdar.
- Underlag i form av en luftkvalitetsanalys har tagits fram.
- Bullerutredningarna, dagvattenutredningen, biotopskyddsutredningen, kulturmiljöutredningen, sol- och skuggstudier samt illustrationer har uppdaterats.

- Detaljplanens miljökonsekvensbeskrivning har uppdaterats som en följd av justeringar i kulturmiljöutredningen och justerat gestaltungs-förslag.
- E₁-området i den nordöstra delen av planområdet har utgått och ett nytt E₁-område har tillkommit centralt i planområdet, norr om Gärdets bilgata. Till följd av detta har det byggbara området norr om Gärdets bilgata getts en förändrad utbredning.

Översikt över inkomna yttranden

Inkomna yttranden
Myndigheter
Länsstyrelsen
Kommunala lantmäterimyndigheten
Trafikverket Region öst
Försvarmakten
Luftfartsverket
Trafik och samhälle, Region Uppsala
Kommunala nämnder och bolag
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Idrotts- och fritidsnämnden
Kulturnämnden
Utbildningsnämnden
Äldrenämnden
Omsorgsnämnden
Uppsala Vatten och Avfall AB
Räddningsnämnden (Uppsala brandförsvär)
Intresseföreningar och sammanslutningar
Hyresgästföreningen Uppsala-Knivsta
Föreningen Vårda Uppsala
Synskadades Riksförbund Uppsala
Funktionsrätt Uppsala
Ledningsägare
Vattenfall eldistribution AB
Skanova (Telia) AB
Privatpersoner
Privatperson 1
Privatperson 2
Privatperson 3
Privatperson 4
Privatperson 5
Privatperson 6

Inkomna yttranden
Privatperson 7
Privatperson 8
Privatperson 9
Privatperson 10
Privatperson 11
Privatperson 12
Privatperson 13
Privatperson 14
Privatperson 15
Privatperson 16
Privatperson 17
Privatperson 18
Privatperson 19
Övriga
Bostadsrättsföreningen Finn
Torkels samfällighetsförening
Postnord
Swedavia

Fastigheter som berörs av inlösen:

Fastighet	Namn	Gatuadress	Postnummer	Ort
Kvarngärdet 51:2 (del av)	Uppsalahem AB			

Sammanfattning av inkomna synpunkter från samrådet och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Nedan sammanfattas inkomna synpunkter och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning.

Yttranden sammanställda ämnesvis

För att ge en god överblick av samrådet och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är yttrandena sammanställda ämnesvis.

Överensstämmelse med översiktsplan 2016 och länsstyrelsens ingripandegrunder

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Länsstyrelsen anger att de delar kommunens bedömning att detaljplanen inte helt överensstämmer med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen. Vidare bedömer länsstyrelsen, med hänsyn till ingripandegrundera i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att frågor som rör hälsa och säkerhet ska lösas på ett

tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges i yttrandet. I annat fall kan länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Länsstyrelsens yttrande noteras. Sedan samrådet har stadsbyggnadsförvaltningen arbetat vidare med de frågor om hälsa och säkerhet som länsstyrelsen lyfter i sitt yttrande. Mer specifik information om detta hittas nedan, under de tematiska rubrikerna om buller och vattenföreskrifter.

Kulturmiljö, stadsbild och gestaltning

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Länsstyrelsen bedömer sammantaget att planförslaget skadar riksintresset för Uppsala stad, även om skadan inte är påtaglig. De anger att den nya bebyggelsen ersätter dagens öppna ytor vilket minskar domkyrkans synlighet väsentligt i vissa vyer från Vaksalagatan och korsningen Vaksalagatan/Tycho Hendéns väg. Länsstyrelsen bedömer därför att riksintressets uttryck *Den monumentala bebyggelsens dominans i stadsbilden genom siktlinjer och vyer längs gator, från torgrum och Fyrisån*, försvagas i anslutning till en av stadens viktiga infartsvägar. Länsstyrelsen menar att den upptrappade hushöjden medför att den nya bebyggelsen blir dominerande i det lokala stadslandskapet, och att om syftet är att bygga vidare på innerstadens karaktär anser de att den nya bebyggelsen bör underordnas Vaksalagatans befintliga kvarters- och lamellhus, som generellt är upp till fyra våningar höga. De menar att en sänkning av höjderna skulle innebära en bättre anpassning till den bebyggelse- och stadsplanestruktur som också är ett uttryck för riksintresset.

Länsstyrelsen uppmärksammar även att underlagen till planförslaget anger att den nordöstra delen av Kvarngärdet är ett fint exempel på modernismens planeringsideal med trafikseparerade bostadsområden. Länsstyrelsen anger att Kvarngärdet är ett särskilt värdefullt bebyggelseområde, och att detta även framgår av översiktsplanen. De menar att planförslaget medför att delar av Kvarngärdets helhetsmiljö, som inkluderar utrymmen för garage och parkeringsplatser, försvinner och att de befintliga låghusområdena underordnas ett nytt och större bebyggelsekomplex. Detta bedöms påverka Kvarngärdets kulturhistoriska värden negativt.

Kulturnämnden skriver att deras bedömning är att detaljplanen innebär att Kvarngärdets och Vaksalagatans kulturhistoriska värden, i viss mån, minskar i avläsbarhet. De menar också att den föreslagna bebyggelsen blir en ny årsring som kraftigt bryter upp och kontrasterar mot kringliggande låghusbebyggelse med dess avläsbara planeringsideal. Nämnden skriver vidare att detaljplanen påverkar siktlinjen från Vaksalagatan in mot Uppsalas märkesbyggnader, och att dessa siktlinjer redan har påverkats genom sentida och framtida bebyggelse i Gränbyområdet och längs Vaksalagatan. Nämnden vill lyfta behovet av fördjupade kommunala kunskapsunderlag över 1900-talets stadsplanering och arkitektur i Uppsala. Utan sådant underlag behöver varje enskild detaljplan ta fram nya underlag, med risk för en fragmenterad bild av stadens arkitektoniska kulturarv, och risk för kumulativa effekter som över tid skadar värdena.

Föreningen Vårda Uppsala välkomnar detaljplanens ambition om att Uppsalas innerstad ska tillåtas växa längs en av Uppsalas huvudaxlar från 1643 års stadsplan. De menar också att planförslaget har många förtjänster när det gäller entréer och

markerade bottenvåningar. Föreningen anger dock att det är en utmaning att balansera önskemålet om en storskaligare bebyggelse och ett tydligare stadsrum med de konsekvenser som det kommer få för låghusbebyggelsen på Kvarngärdet. Föreningen lyfter fram att byggande med betong, i stället för träkonstruktion, skulle kunna ge lägre nockhöjder med samma våningsantal.

Föreningen Vårda Uppsala listar ett antal kommentarer kopplade till planens utformning. De menar att de två punkthusen (i delområde 1) bör utgå. Detta eftersom det är en byggnadstyp som hör förorten eller ytterstaden till, och som därför inte passar in i ett koncept för innerstadsbebyggelse. Föreningen ser positivt på att detaljplanen föreskriver att det ska finnas inslag av verksamhetslokaler. De lyfter också fram möjligheterna att tillämpa en liknande byggnadstyp som i kvarteret Håkan, längs Vaksalagatan på andra sida Torkelsgatan, där bostadshusens bottenvåningar länkas samman av envåningsbyggnader med verksamhetslokaler, vilket ger en kontinuerlig fasad längs gatan. Föreningen ser fördelar med att på så sätt möta den lägre bebyggelsens skala, och samtidigt släppa in sol mellan husen. Vidare anser föreningen att mötet mellan den nya bebyggelsen och kvarteret Fjölner, på andra sidan Torkelsgatan, bör studeras noga. De anser att det närliggande punkthuset i söder bör utgå och ersättas av en byggnad liknande de övriga, samt att det här kanske borde gå ner till fyra våningar för en mjukare övergång.

Hyresgästföreningen Uppsala-Knivsta anser att en så pass hög och tät bebyggelse som föreslås ger en känsla av en mäktig mur/vägg. Detta till skillnad från den angränsande tvåvåningsbebyggelsen i Kvarngärdet, som även har uteplatser i riktning mot Gärdets bilgata och den föreslagna bebyggelsen. Föreningen föreslår en sänkning av den nya bebyggelsen med en våning. De föreslår också att grönytor anläggs, exempelvis gröna tak, och att ekologiskt uppförda byggnader med exempelvis trästomme och träfasader främjas.

Privatperson 1, 2, 3, 5, 9, 10, 11, 12, 17 och 18 har skrivit enskilda yttranden där de bland annat lyfter fram aspekter om riksintresse för kulturmiljövården, kulturmiljövården och gestaltning.

Privatperson 1 och 2 anser att resultatet till stor del avgörs av hur många våningar det blir, och att närområdet kommer påverkas och bli mindre luftigt.

Privatperson 3 anser att byggnader direkt mot trottoar avviker från närområdets karaktär och att det i normalfallet finns förgårdsmark mot gatan. Det anges också att den planerade bebyggelsen är för hög och att planområdet inte ska ses som obebyggt utan som en del av Kvarngärdets bebyggelse. Det beskrivs också att planen strider mot områdets karaktär eftersom viktiga siktlinjer påverkas och att bebyggelsen bör vara högst 2 eller 3 våningar, samt vara indragen från fastighetsgräns.

Privatperson 5 anser att det är skandal att bygga femvåningshus vid ett område med tvåvåningshus. Privatperson 7 anser att bebyggelsen kan placeras annorlunda för att ge plats för en liten platsbildning närmast Torkelsgatan.

Privatperson 9 skriver att det bör byggas låga hus, högst tre våningar, annars förstör det för närområdet. Privatperson 10 är positiv till att området bebyggs, men ser en risk att bebyggelsen blir enformig när området är så långt och ska byggas av två exploatörer. Personen har även ett antal frågor och förslag om hur planen skulle kunna bearbetas, bland annat avseende verksamhetslokaler, färgsättning, balkonger, takvinkel, entréer, förslag på sänkt våningsantal i hörnen och förslag på parkyta inom planens del norr om Gärdets bilgata.

Privatperson 11 är starkt kritisk mot att bygga fler bostäder inom planområdet. Personen som bor nära planområdet skriver att en utbyggnad skulle påverka områdets karaktär och trivsel mycket negativt. Privatperson 12 är en närboende som skriver att områdets karaktär, dagsljusinsläpp, utsikt och känsla av öppenhet påverkas negativt om byggnaderna blir betydligt högre än idag. I stället önskas att planeringen utgår ifrån att bebyggelsen ska harmoniera bättre med den befintliga bebyggelsen.

Även privatperson 17 är kritisk mot förslaget och skriver att den planerade bebyggelsen kommer blockera dennes utsikt över Vaksalagatan helt, och att de uppskattar just den nuvarande distansen mellan bebyggelsen på Vaksalagatan och husen vid Gärdets bilgata. Privatperson 18 som bor i det närliggande radhusområdet tycker att de planerade byggnaderna är för höga, vilket leder till att stadsbilden förändras väsentligt då utsikten mot Uppsala centrum, domkyrkan och Carolina Rediviva försvinner. Personen menar att den föreslagna bebyggelsen inte passar in i den skala med låghus som annars råder i området, samt att nuvarande vy mot Gärdets bilgatas träd och bebyggelsen med kulturhistoriskt värde kommer att försvinna.

Även Torkels samfällighetsförening har yttrat sig över detaljplanen. De skriver bland annat att läget inom riksintresse för kulturmiljövården ställer särskilda krav på varsamhet i planering och gestaltning, samt på hänsyn till stadens siluett och hur den upplevs från infartsvägarna. Föreningen menar att den föreslagna bebyggelsens höjd och långsträckta form riskerar att skymma stadens karaktärsskapande byggnader och därmed försvaga stadens identitet och kulturhistoriska värden. De skriver att även med indragna takvåningar och sadeltak kommer byggnaderna vara avsevärt högre än den befintliga bebyggelsen i närområdet. Föreningen vill att bebyggelsen minskas till max fyra våningar, alternativt tre med mindre takkupor. Samt att byggnaderna längst i sydväst och nordväst sänks till samma nivå som angränsande bebyggelse, att uttrycket anpassas till omgivningen samt att området delas upp i mindre delar för att skapa en mer varierad och småskalig struktur. De hänvisar bland annat till Uppsalas innerstadsstrategi och menar att planförslaget inte är förenligt med dess skrivningar om Kvarngärdet.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Länsstyrelsens yttrande noteras. I planens underlag, miljökonsekvensbeskrivning och i planbeskrivningen ges en djupgående beskrivning av områdets, och Uppsalas, förändring över tid. Både de riksintressanta värdena och de värden som motiverar Kvarngärdets status som ett särskilt värdefullt område har beskrivits, vägts mot olika motstående intressen och konsekvenserna har bedömts. Stadsbyggnadsförvaltningen noterar att länsstyrelsens delar bedömningen om att planförslaget inte innebär påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården.

Stadsbyggnadsförvaltningen ser det som naturligt att länsstyrelsen trots allt lyfter fram de aspekter där de anser att riksintresset skadas, om än inte påtagligt. Det kulturmiljöunderlag och den miljökonsekvensbeskrivning som tagits fram stödjer stadsbyggnadsförvaltningens tolkning att den påverkan som planen medför på kulturmiljöintresset är tillåten. Kulturmiljövården är ett av många intressen som stadsbyggnadsförvaltningen har att beakta. Eftersom förslaget inte innebär någon påtaglig skada på riksintresset ska påverkan på berörda kulturmiljöer även vägas mot övriga allmänna och enskilda intressen. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att planförslaget har utformats med en rimlig bebyggelseskala som ansluter till skalan i Uppsalas centrala delar. Planen medger att delar av bebyggelsen uppförs i fem våningar, men huvuddelen av bebyggelsen är tänkt att vara fyra våningar, med en indragen femte våning eller vindsvåning under sadeltak. Tanken med denna

utformning är att bryta ner byggnadsvolymer och att bebyggelsen i huvudsak ska upplevas vara fyra våningar.

Till granskningen av detaljplanen har gestaltningskonceptet och illustrationerna setts över för att ansluta tydligare till den närliggande 1940-talsbebyggelsen längs Vaksalagatan i riktning mot centrum. Detta i linje med plan- och byggnadsnämndens beslut inför samråd. Efter översynen visas nu den indragna femte våningen som kontinuerligt indragen mot Vaksalagatan i planens södra del, vilket gör att den översta våningen blir mindre synlig jämfört med i samrådsförslaget. I planområdets norra del har femvåningsvolymer höga sadeltak och gavelmotiv omarbetats till byggnader med låglutande tak, vilket ger en lägre maximalnockhöjd och en delvis minskad synlighet jämfört med tidigare utformning. Dessa volymmässiga bearbetningar innebär en bättre anpassning stadsbilden då låglutande tak är den dominerande takformen i Kvarngärdet och i närområdet i övrigt. Att sänka våningsantalet i hela planområdet med en våning har inte bedömts som möjligt eller rimligt sett till berörda allmänna och enskilda intressen. Det finns ett stort intresse av ett effektivt marknyttjande och planen behöver vara ekonomiskt genomförbar, vilket avspeglas i detaljplanens reglering av byggrätt.

Stadsbyggnadsförvaltningen instämmer i att planförslaget har en viss negativ påverkan på Kvarngärdets 1960-talsmiljö eftersom ett parkeringsområde, som är en del av Kvarngärdets struktur, tas i anspråk. Även om planen innebär en viss negativ påverkan på Kvarngärdets kulturhistoriska läsbarhet bedöms det ändå vara rimligt och lämpligt att möjliggöra bebyggelse inom ett centralt beläget och hårdgjort markområde som ägs av byggbolag och har tillgång till utbyggd infrastruktur. Att bebygga området har även tydligt stöd i översiktsplanens inriktning om att utveckla staden längs ett antal stadsstråk, där Vaksalagatan är ett av dessa. Eftersom Kvarngärdets gatunät och bebyggelse inte förändras till följd av detaljplanen kommer områdets karaktärsdrag och kulturhistoria fortfarande vara avläsbar, trots att parkeringarna ersätts med bebyggelse. Den negativa påverkan som trots allt uppstår vägs upp av planens positiva konsekvenser för samhället och för de allmänna och enskilda intressen som ska beaktas.

Stadsbyggnadsförvaltningen instämmer i kulturnämndens yttrande avseende att planförslaget kommer påverka den befintliga miljön, och därigenom tillföra en ny årsring som påverkar bland annat siktlinjer. Dessa frågor har utretts och konsekvensbedömts i kulturmiljöunderlaget, i planbeskrivningen och i den tillhörande miljökonsekvensbeskrivningen. Förvaltningen ser positivt på kulturnämndens förslag på att ta fram fördjupade kommunala kunskapsunderlag med syfte att säkra en helhetssyn och ge vägledning i kommande detaljplaner. Ett sådant underlag tas lämpligen fram på strategisk nivå och inte i detta enskilda detaljplaneuppdrag.

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar yttrandet från Föreningen Vårda Uppsala, och att föreningen ställer sig positiva till planens grundinriktning, även om de har flera kommentarer och synpunkter. För att bidra till en hållbar utveckling med mindre klimatpåverkande utsläpp från byggande är det viktigt att möjliggöra byggande med trästomme, detta bedöms väga tyngre än att tvinga fram byggande med betong i syfte att kunna minska de angivna nockhöjderna i planen. Förvaltningen bedömer att inslag av punkthusbyggnader, så som föreslaget, fungerar väl i planområdet och bidrar till att bebyggelsen både anpassar sig och skiljer ut sig. Även om förslaget har en stadsmässig princip med byggnader i gatuliv behöver det inte utesluta inslag av en fristående byggnadstyp. Föreningens förslag om att bygga samman husen med verksamhetslokaler i bottenplan, likt närliggande kvarter, noteras. I aktuell plan är det dock inte lämpligt eftersom ytan vid dessa släpp gör bättre nytta som bostadsgård

med ytor för vistelse och dagvattenhantering samt möjlighet till att bidra med grönska till Vaksalagatan. Den typen av verksamhetslokaler som föreningen föreslår hade inte heller kunnat ges någon angoringsmöjlighet från Vaksalagatan. Därför har krav på verksamhetslokaler prioriterats i hörnlägen som av flera skäl är mer lämpliga. Detaljplanen hindrar dock inte ytterligare verksamhetslokaler, men dess lämplighet och möjlighet att lösa angoring behöver i så fall utredas i bygglovsskedet. Föreningens önskemål om lägre bebyggelse i mötet med Torkelsgatan noteras. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer dock att bebyggelsevolymen redan har utformats med hänsyn till närområdet. Fyra våningar med en indragen femte takvåning är en lämplig och rimlig skala för tillkommande stadsbebyggelse i centrala Uppsala. Bebyggelsen som möter på andra sidan Torkelsgatan är tre våningar närmast gatan, men längs stora delar av Vaksalagatan finns byggnader i fyra våningar eller mer.

Synpunkterna från Hyresgästföreningen angående hushöjder noteras. Längs stora delar av Vaksalagatans södra sida finns bebyggelse i fyra våningar, i längder om cirka 70-100 meter. Det finns även en byggnad i sex våningar. Närmare Vaksala torg är bebyggelsen i tre till fem våningar, och med kvarterslängder om cirka 80-100 meter. Planförslagets våningsantal fem våningar är inte något markant avvikande sett till bebyggelsen längs Vaksalagatan och centrala Uppsala. Stadsbyggnadsförvaltningen instämmer dock i att förslaget innebär en kontrast jämfört med närliggande tvåvåningsbebyggelse, men att förslaget trots detta är lämpligt utformat utifrån de allmänna och enskilda intressen som ska beaktas. Hyresgästföreningens medskick om grönytor och ekologiskt byggande noteras. Planen är utformad för att möjliggöra trästomme, och gårdarna ska utformas med grönska.

Synpunkterna från angivna privatpersoner och Torkels samfällighetsförening noteras. Stadsbyggnadsförvaltningen hänvisar här till svaren här ovan där det framgår hur kommunen har vägt olika intressen och gjort en sammantagen bedömning av en lämplig bebyggelseskala. När det gäller bebyggelsens gestaltning, stil och färgsättning är det frågor som inte detaljstyrs i planen. Illustrationsmaterialet har dock setts över sedan samrådet för att på ett bättre sätt ansluta till den funkisbebyggelse som finns längs Vaksalagatan i riktning mot centrum. Förändringen innebär även att de tidigare högsta sadeltaken nu har utgått för ett mer horisontellt uttryck. När det gäller skrivningar i *Innerstadsstrategin*, numera ersatt av *Plan för Uppsalas innerstad*, om del av Fålhagen och Kvarngärdet avser dessa området sydväst om Torkelsgatan och omfattar inte planområdet.

Trafik

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Varken Trafikverket eller Region Uppsalas avdelning för Trafik och samhälle, har några synpunkter på detaljplanen. Region Uppsala anger dock att de ser fram emot fortsatt dialog angående lokalisering och utformning av busshållplatserna i angränsning till planområdet.

Äldrenämnden och omsorgsnämnden har inkommit med i princip identiska yttranden där de bland annat framhåller vikten av en trygg och säker trafikmiljö inom området, och att miljön är utformad för alla trafikanter. Detta inkluderar trygga gångvägar tillgängliga för gånghjälpmedel samt generellt lugna trafikmiljöer. De nämner också behovet av tillräcklig bredd på gångbanor och önskar sittplatser för vila. Nämnden framhåller att ökade flöden av oskyddade trafikanter inte får ha negativ påverkan på tryggheten för oskyddade trafikanter.

Föreningen Vårda Uppsala anser att det är viktigt att trottoaren längs Vaksalagatan ges en bredd och utformning som andas innerstad. De menar också att de tillkommande målpunkterna i form av verksamhetslokaler bör vara tillgängliga med bil, och att det därför vore önskvärt att kunder kan stanna till eller parkera en stund.

Hyresgästföreningen anser att det redan idag skulle behövas en separat cykelbana i området, och att detta behov ökar ytterligare med fler bostäder enligt planförslaget. Föreningen menar att det inte är tillräckligt att hänvisa till en eventuell framtida ombyggnad av Vaksalagatan, och att det inte löser det problem som uppstår i och med ett förverkligande av detaljplanen. Föreningen förordar en infrastruktur för trygg och säker cykeltrafik längs Gärdets bilgata.

Trafikfrågor har engagerat flera privatpersoner som inkommit med olika typer av synpunkter. Privatpersonerna 4, 6, 10, 13, 16, 18 och 19 berör trafikfrågor i sina yttranden. För synpunkter om parkering, se egen rubrik.

Privatperson 4 menar att trafiken kommer öka på Gärdets bilgata, och undrar om det finns någon trafikutredning som visar hur många fler bilar och transporter det blir i framtiden. Privatperson 6 anser att trafiken på Vaksalagatan är tillräcklig som det är. Privatperson 10 undrar vad som är tanken med ett gång- och cykelstråk vid Kvarnbacksgatan. Privatperson 13 skriver att trafikbelastningen på Vaksalagatan redan idag är mycket hög och att gatan inte är dimensionerad för att hantera ytterligare trafik, och att det redan idag finns problem med vibrationer när tung trafik passerar. Personen undrar hur detaljplanen tar hänsyn till nuvarande trafiksituation och de problem som redan finns. Därför efterfrågas en trafikutredning som visar hur belastningen på Vaksalagatan ska hanteras. Privatperson 16 skriver att både genomförandet och de färdiga husen kommer leda till en kraftigt ökad trafik i området, där det redan idag är svårt att ta sig ut på Vaksalagatan från Björkgatan och Österängsgatan. Gatorna kan inte breddas, så hur ska trafiken hanteras? Privatpersonerna 18 och 19 skriver att det finns risk för trafikstockning på Vaksalagatan och Tycho Hedéns väg, exempelvis när bilar stannar vid de planerade verksamhetslokalerna.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar de inkomna yttrandena från Trafikverket och Region Uppsala. Framtida dialog om hållplatslägen är tänkt att hanteras i samband med projektering eller i samband med framtida större förändringar av Vaksalagatans gatumiljö.

Äldrenämndens och omsorgsnämndens synpunkter noteras.

Stadsbyggnadsförvaltningen instämmer i att en trygg och säker trafikmiljö är en viktig fråga i samband med planering. Områdets förutsättningar, gatustruktur och gatubredder innebär dock vissa begränsningar vad gäller gatornas breddmått. Den befintliga gångbanan på Gärdets bilgatas norra sida är cirka 1,5 meter bred vilket har fungerat sedan området byggdes ut på 1960-talet, även om det inte uppfyller dagens ambitioner. På den södra sidan bedöms det finnas utrymme för en ny gångbana om cirka 2 meter vilket innebär en förbättrad standard jämfört med idag. Vid planens genomförande och i samband med återställning av allmän plats finns möjligheter att se över utformningen av övergångsställen vilket kan innebära en förbättrad standard och trafiksäkerhet avseende skyltning, nivåanpassning, breddmått, kontrastmarkeringar och liknande. Inom delar av planområdet kommer det finnas utrymme där sittplatser kan iordningsställas på allmän plats.

Föreningen Vårda Uppsalas synpunkter om gångbana, parkering och angöring noteras. Själva Vaksalagatan ingår inte i planområdet och gatans funktioner regleras inte i detaljplanen. Stadsbyggnadsförvaltningen instämmer dock i tankarna om att ha stadsmässig gångbana. I samband med genomförandet kan det bli så att befintlig kantsten längs Vaksalagatan behöver tas bort för att sedan återställas. I en sådan situation kan det utredas ifall gångbanan kan återställas med något bredare mått än idag. Gångbanans ytbeläggning styrs inte i planen utan är en fråga för framtida projektering och val av standard enligt kommunens tekniska handbok. Angående parkering vid verksamhetslokaler medges inte sådana platser vid Vaksalagatan till följd av kollektivtrafikkörfälten. Möjlighet att stanna till med bil för tillfällig angöring finns bara på Gärdets bilgata, mer varaktig parkering behöver ske i garage inom kvartersmark.

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar Hyresgästföreningens synpunkt angående behov av cykelbana längs Vaksalagatan. Nuvarande lösning med cykeltrafik på Gärdets bilgata bedöms fortsatt vara tillräcklig, även efter planens genomförande. Ett parallellt cykelstråk finns centralt i Kvarngärdet, där även planskild passage finns vid Tycho Hedéns väg. Detta stråk är i Plan för innerstaden utpekad som snabbcykelväg. Stråket längs Gärdets bilgata är ett viktigt men kompletterande stråk i blandtrafik. Detaljplanens utformning säkerställer att det markutrymme som Vaksalagatan har idag även ska vara tillgängligt för gatufunktioner i framtiden. Därmed finns det bibehållna möjligheter att i framtiden se över Vaksalagatans gatusektion för om möjligt inrymma även en cykelbana. Sådana förändringar behöver dock ske i ett större sammanhang för hela Vaksalagatan, något som inte inryms i detaljplanens uppdrag.

När det gäller synpunkter från privatpersoner vill stadsbyggnadsförvaltningen hänvisa till den trafik- och parkeringsutredning som tagits fram för detaljplanen. Prognosen är att fordonstrafiken på Vaksalagatan kommer att minska över tid, snarare än att öka. Detaljplanens mycket centrala läge nära centrum, samt inriktningen med tillkommande bebyggelse och ett begränsat parkeringsutbud, innebär att tillkommande trafik i första hand väntas vara gående och cyklister. Sammantaget bedöms inte detaljplanen medföra trafikproblem på närliggande vägnät. När det gäller stannande fordon vid verksamhetslokalerna är det varken tillåtet eller lämpligt att stanna längs Vaksalagatan och i dess kollektivtrafikkörfält. Det förutsätts att trafikregler och skyltning följs. Fordon som angör tillfälligt vid lokalerna behöver svänga in på Gärdets bilgata för att kunna stanna, detta har inte bedömts riskera framkomligheten på Vaksalagatan. För längre uppställning eller parkering hänvisas till parkeringsplats inom kvartersmark. Tanken med planens gång- och cykelstråk i Kvarnbacksgatans förlängning är att ansluta ett befintlig öst-västligt stråk fram till Vaksalagatan och dess busshållplats. Beroende på Vaksalagatans framtida utformning kan denna koppling få större betydelse som en del i gång- och cykelnätet.

Bilparkering

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Föreningen Vårda Uppsala nämner minskningen av antalet parkeringsplatser som en negativ konsekvens för de som är bilberoende, men att det trots allt kan accepteras med hänsyn till det centrala läget. Föreningen föreslår att de som redan bor i området skulle kunna få vara med och dela på parkeringsplatserna i det nya garaget.

Privatpersonerna 4, 8, 11 och 18 har yttrat sig angående frågan om bilparkering.

Privatperson 4 undrar vad som kommer hända med de befintliga parkeringsplatserna, samt var de ska parkera i framtiden och under byggtiden. Personen skriver även att det säkert kommer kosta minst 700 kr i månaden för en plats i det nya garaget, och undrar om det kan ges subventionerat pris för nuvarande hyresgäster i området. Privatperson 8 har i nuläget två parkeringsplatser inom planområdet och är orolig för vad som händer med dessa platser. Personen ser inte någon lösning på skillnaden mellan antalet planerade platser och parkeringsbehovet, och tror inte att en lösning med tillståndsparkering utan fasta platser kommer att fungera varken sett till parkeringsbehovet eller till behovet av laddplatser för elbilar. Det föreslås att garagen under de nya husen görs större för att rymma fler platser, eller att det byggs ett parkeringshus på ytan närmast Tycho Hedéns väg. Privatperson 11 invänder starkt mot planförslaget och beskriver att de idag har cirka 50 meter till sin parkeringsplats, samt uppsikt över bilen från bostadens närhet. Det anges att detta är avgörande för en fungerande vardag. Privatperson 18 skriver att minskningen av antalet parkeringsplatser i planområdet kommer att påverka även ett större område, och att det exempelvis kan leda till fler bilar på Österängsgatan vilket påverkar de som bor där.

Bostadsrättsföreningen Finn, i närheten av planområdet, anser att parkeringsfrågan inte har hanterats på ett korrekt sätt. De menar att närheten till city inte kommer göra att de boende kommer avstå från att ha bil. De beskriver att deras egen förening länge har haft kö till sina parkeringsplatser och garage. Föreningen ser det heller inte som ett alternativ att ersätta bilbehov med kollektivtrafik eftersom många har andra målpunkter än centrala Uppsala. De ser heller inte att bilpool skulle kunna vara en lösning, eftersom de själva har haft en sådan bil på en av deras platser, men att intresset varit lågt eller obefintligt trots marknadsföring i närområdet. Föreningen skriver att Uppsala kommun behöver lösa parkeringsfrågan innan det kan byggas något mer i området. Föreningen ser att ett parkeringshus liknande det vid Råbyvägen eller större garage under de nya husen hade kunnat fungera.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen hänvisar till den trafik- och parkeringsutredning som är framtagen som underlag till detaljplanen. Där visas en helhetsbild av parkeringssituationen i aktuell del av Kvarngärdet. Där framgår förutsättningarna för att tillämpa ett lägre parkeringstal jämfört med när Kvarngärdet byggdes ut på 1960-talet. I utredningen presenteras bland annat mobilitetsåtgärder som behöver införas för att detta ska fungera. Utredningen och åtgärder baseras på kommunens riktlinjer för parkeringstal.

Med detta sagt vill stadsbyggnadsförvaltningen vara tydlig med att detaljplanen innebär att dagens stora tillgång på parkeringsplatser kommer bli mindre i framtiden. Detta kommer påverka de boende i Kvarngärdet på olika sätt beroende på hur de enskilda behoven ser ut. Nya garageplatser innebär sannolikt en högre hyreskostnad än för dagens markparkering. Sammantaget medför detta negativa konsekvenser både för hyresgäster inom Kvarngärdet samt för övriga närboende eller andra privatpersoner som i dagsläget hyr parkeringsplats inom planområdet.

I ett så pass centralt läge i Uppsala är det dock rimligt att markanvändningen effektiviseras och att inte stora ytor upptas av markparkering. Att ersätta varje parkeringsplats med en ny garageplats skulle inte vara rimligt eftersom en högre parkeringskostnad även minskar efterfrågan. I parkeringsutredningen visas att det kommer finnas parkeringsplatser i området även i fortsättningen, dock inte lika många som idag. Dessa konsekvenser för enskilda ska vägas in i en helhetsbedömning mellan olika allmänna och enskilda intressen. I det här fallet gör stadsbyggnadsförvaltningen

bedömningen att de långsiktiga fördelar som en bebyggelseutveckling i enlighet med planförslaget innebär överväger de konsekvenser som en minskning av parkeringsplatser innebär. Det obebyggda området närmast Tycho Hedéns väg har i denna planprocess inte prövats för en större parkeringsanläggning. Bland annat eftersom exploatörerna saknar rådighet över den marken och det finns behov av fortsatt handlingsfrihet i området kopplat till ett framtida huvudcykelstråk som visas i *Plan för innerstaden*.

Gårdar och friytor

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Föreningen Vårda Uppsala anger att de nya vistelseytorna längs Gärdets bilgata kommer bli väldigt små och ligga ofördelaktigt ur klimatsynpunkt, trots eftermiddagssol sommartid. Föreningen skulle därför gärna se att rivningstomten i kvarteret Kvarnluren (planområdets del norr om Gärdets bilgata), reserverades för en lekplats och en liten kvarterspark i stället för ett mobilitetshus. De menar att klimatförhållandena där är bättre än på andra sidan gatan. Även privatpersonerna 10 och 14 berör samma plats. Där privatperson 10 frågar om det inte vore bättre med en allmän park i detta läge, och där privatperson 14 är uttalat kritisk mot förslaget att bygga på deras gård.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planområdets del norr om Gärdets bilgata har tidigare varit bebyggd med en tvåvåningsbyggnad. I detaljplanen föreslås nu att denna plats åter kan bebyggas i motsvarande skala som tidigare. Det har inte identifierats något behov av en allmän park i detta läge då Kvarngärdet generellt har grönskande gårdar till respektive kvarter.

Tillgänglighet

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Äldrenämnden och omsorgsnämnden menar att frånvaro av tillgänglig markparkering vid entréerna är negativt för boende och besökare som är i behov av detta, och att invändiga lösningar inte är tillräckligt. Vidare anser äldrenämnden att planförslaget sammantaget har betydande brister gällande möjligheten att garantera en universell utformning av området som kan säkerställa att sårbara målgrupper ska kunna bo och vistas inom området, livet igenom. Äldrenämnden menar att planen visserligen har utmanande förutsättningar men att nuvarande vägval innebär en betydande risk för vissa målgrupper, som på ett oproportionerligt sätt får bära de långsiktiga kostnaderna för att detaljplanens kortsiktiga projektkostnader ska kunna hållas. Nämnden anser att ett omtag behövs gällande tillgänglighet, trygg trafiksituation samt tillgänglig parkering, till förmån för en bostads- och utomhusmiljö som fungerar för alla.

Funktionsrätt Uppsala kommun påpekar att flera avgörande tillgänglighetsfrågor lämnas till projektering och bygglov trots att ny allmän plats och passager anläggs inom planen. De begär att miniminivåer för gångbanor, separering i konfliktlägen, ledstråk, kantstöd, belysning, övergångar samt tillgänglig angöring och RH-parkering nära entréer införs som bindande planbestämmelser. De menar att planen visar trånga gångytor och passager som behöver säkras redan i detaljplanen och skriver att krav på tillgänglighet och användbarhet ska säkerställas redan i planhandlingar, och hänvisar

till plan- och bygglagen samt Boverkets föreskrifter om tillgänglighet på allmän plats, samt diskrimineringslagen om bristande tillgänglighet.

Funktionsrätt uppmärksammar att det i planbeskrivningen redovisas smala gångytor, bland annat 1,5 meter respektive cirka 2 meter på Gärdets bilgata. De framför att minst 2 meter hinderfri gångbana behöver säkras, samt konfliktfri separering mot cykel i känsliga lägen, samt krav på ledstråk, kantstöd, vilplan och belysning i passager och korsningar. Funktionsrätt skriver att reserverade angöringsfickor vid entréer och RH-platser nära målpunkt, behöver säkerställas. Inte endast via garage. Funktionsrätt menar att det ska ställas krav på taktill vägledning och säkra korsningar i direkt farliga anslutningar till planområdet. De skriver att planen pekar ut sneda kantstenar som särskilt farliga och skjuter åtgärden till senare.

Funktionsrätt beskriver att eftersom byggnader föreslås ligga hela vägen fram till Vaksalagatan riskerar det att låsa gatans bredd och därmed minska möjligheterna till framtida breddning av gångyta och cykelbanor, trots att planen anger att bredare sådana zoner vore en fördel. De menar att detta behöver lösas i detaljplanens markanvändning. Funktionsrätt anger vidare att Vaksalagatans gångbanebredder mätts till 2,2 respektive 3,1 meter. De menar att där konstgjorda ledstråk krävs bör minsta hinderfria bredd vara 2,5 meter. Funktionsrätt uppmärksammar att planhandlingarna anger lämpliga lutningar och principer för vilplan i ramper. De menar dock att texten bör kompletteras med information om att vilplan behövs vid varje 0,5 meters höjdskillnad, och att lägre lutningar eftersträvas, i linje med gällande föreskrifter. Funktionsrätt anger att utrymme för busshållplats behöver säkras vid Vaksalagatan och för framtida cykelbana förbi hållplats, utan att minska fri gångyta. De menar att allmän plats bör utökas så att en bra lösning möjliggörs och så att en fri gångbana om två meter får plats bakom hållplatsens väderskydd.

Synskadades Riksförbund (SRF) Uppsala-Knivsta undrar hur det kommer sig att samma tillgänglighetsbrister återkommer i kommunens detaljplaner, trots att de försökt uppmärksamma detta sedan tidigare? De framför att återkommande brister handlar om illustrationer som visar gångbanor som ansluter till svängda kantstenar vid övergångsställen/passager, att det bortses från presentation av gångnätet, att de två skilda trafikslagen gående och cyklister samplaneras, att gångbanebredder är för smala för att rymma orienterbara ledstråk, att utrymme för hållplatser saknas samt att det inte ges tillräckligt utrymme för ramper/trappor inklusive ledstänger.

SRF anger att bebyggelsen begränsar möjligheten att bygga gång- och cykelbanor längs Vaksalagatan. Vidare skriver de att översiktsplanen pekar ut stadsstråken för långsiktigt kapacitetsstarka kollektivtrafiklösningar med hög framkomlighet, men att det inte nämns i detaljplanen. De anger att detta borde innebära att en detaljerad studie behövs för att tillräckligt utrymme ska finnas i framtiden, för BRT eller spårväg, både stråk och hållplatser. De skriver också att figur 27 på sida 31 visar gångbanor som är 1,5 respektive 2 meter breda på Gärdets bilgata, men att gångytor enligt Boverket ska vara 2 meter breda, eller 2,5 meter om konstgjorda ledstråk behövs. Att det blir en förbättring på södra sidan anses vara bra, men att båda gångbanorna bör göras tillräckligt breda för att åstadkomma tillgänglighet enligt lagstiftningen. SRF anser att det är nödvändigt att hänsyn tas till hur en framtida Vaksalagatan skulle kunna utformas vid en upprustning med bredare gångbanor och tillkommande cykelbanor. Vidare håller inte SRF med om att Gärdets bilgata och övriga gator i närområdet skulle ha en lämplig utformning för oskyddade trafikanter, detta eftersom tillgängliga gångbanor saknas. SRF skriver vidare att det på sidan 34 i planbeskrivningen finns brister i hur ramplutningar och vilplan beskrivs. De vill att det anges en maximal lutning

i stället för fasta mått, eftersom det finns fördelar med så flack lutning som möjligt, samt att beskrivningen av vilplan i ramper kompletteras med info om att det ska vara minst ett vilplan på var 0,5 meters höjdskillnad.

Avslutningsvis anger SRF att de är positiva till gång- och cykelvägen vid Kvarnbacksgatan. De anser dock att större utrymme behövs både för Gärdets bilgata och Vaksalagatan för att erhålla tillgängliga gångbanor och framtida cykelbanor. Vidare anges att utrymme för busshållplats behöver skapas vid Vaksalagatan genom att öka gatumark och minska kvartersmarken, samt att utrymme även behövs för att en framtida cykelbana ska kunna passera hållplatsen på ett säkert sätt.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Äldrenämndens och omsorgsnämndens synpunkter noteras. Kommentaren om betydande brister sett till universell utformning skulle dock behöva konkretiseras för att kunna bemötas från stadsbyggnadsförvaltningens sida. Frånvaron av tillgänglighetsanpassad markparkering vid entréerna, som även Funktionsrätt berör i sitt yttrande, är en konsekvens av planområdets trafik- och utrymmesmässiga förutsättningar. Denna fråga redovisas i planbeskrivningen och där beskriver och motiverar stadsbyggnadsförvaltningen hur tillgängliga angöringsplatser kan ordnas, men att invändiga lösningar behöver accepteras för tillgänglig parkering. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att planen uppfyller de behov som finns för att kunna bo och vistas i området. I planförslaget redovisas förutsättningar och förändringar avseende tillgänglighet, trafiksäkerhet och tillgänglighet.

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar Funktionsrätts yttrande och synpunkter. I en detaljplan provas i första hand lämplig markanvändning och hur området får nyttjas sett till byggrätt, skyddsåtgärder, utformning med mera. Viktiga aspekter om gatuutformning, exempelvis detaljerade anvisningar om funktionsmått, ledstråk och utformning av kantstöd, belysning, övergångsställen och ramper bör inte styras i detaljplanen utan kan hanteras i den fortsatta processen med projektering.

Den smala gångytan om 1,5 meter som beskrivs handlar om den befintliga gångbanan på Gärdets bilgatas norra sida. Denna är inte tänkt att förändras till följd av planens genomförande. Den nya gångbanan som tillkommer på Gärdets bilgatas södra sida har dock lite större utrymme och kan uppnå två meters bredd. Det har inte bedömts finnas skäl att öka Gärdets bilgatas totala mått på bekostnad av enskilda fastigheter.

Det stämmer att detaljplanens reglering gör att Vaksalagatan inte kan breddas längre norrut jämfört med dagens gatuområde. Det har inte funnits skäl att utöka gatuområdet på bekostnad av planområdets kvartersmark som redan har begränsad bredd. Vaksalagatan har idag planteringar i form av buskar och träd på norra sidan. Detta utrymme avses kunna nyttjas för att åstadkomma en bredare gångbana än idag. Stadsbyggnadsförvaltningen har gjort förtydliganden i planbeskrivningens text om lämpliga lutningar för ramper.

Yttrandet från Synskadades Riksförbund (SRF) Uppsala-Knivsta noteras. Stadsbyggnadsförvaltningen har gjort en avvägning av ett stort antal intressen. Det har gjorts en bedömning att befintligt gatuområde för Gärdets bilgata är tillräckligt för att rymma en dubbelriktad körbana för blandtrafik, den befintliga gångbanan på norra sidan samt en tillkommande gångbana om två meter på södra sidan närmast den nya bebyggelsen. De planerade upphöjda bostadsgårdarna på denna sträcka kan utgöra ledstråk, vid uppehåll i muren exempelvis vid öppningar, kan det kompletteras med

annan typ av ledstråk. För Vaksalagatans del har det gjorts en bedömning av att befintligt gatuområde kan hantera de framtida behoven. Detaljplanen lägger alltså fast att nuvarande gatuområde kommer ha samma bredd även i framtiden. Vaksalagatan söder om Torkelsgatan är betydligt smalare än på sträckan förbi planområdet, och dessa sträckor behöver kunna ha liknande motsvarande funktioner. Baserat på detta finns det i framtiden möjlighet att se över gatusektionens funktioner för att på så vis inrymma bättre standard på gångbanor och hållplatser, samt eventuellt cykelbanor om det skulle behövas sett till nätet som helhet. Planbeskrivningens text om översiktsplanen förtydligas i enlighet med SRF:s yttrande, och beskrivningen av gatunätets utformning för oskyddade trafikanter uppdateras utifrån tillgänglighetsperspektiv. Planbeskrivningens text om utformning av ramper förtydligas i enlighet med SRF:s yttrande.

Omsorg och LSS-bostäder

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Omsorgsnämnden anger det finns ett stort behov av LSS-bostäder i Uppsala, och att planområdet kan anses ha ett geografiskt lämpligt läge för sådana bostäder. Nämnden vill, mot bakgrund av detta, särskilt understryka att området tydligare utformas enligt principen om universell utformning. Detta för att målgruppen för LSS-bostäder ska kunna tillförsäkras en trygg och god bostadsmiljö.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Omsorgsnämndens synpunkter noteras. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att detaljplanen uppfyller vad som behövs för att åstadkomma en god boendemiljö, oavsett vilken typ av bostäder som blir aktuella på platsen. Det kan uppmärksammas att detaljplanen inte reglerar boendeform eller upplåtelseform. Ifall omsorgsnämnden vill gå vidare med idén om eventuella LSS-bostäder inom planområdet är rekommendationen att ett sådant arbete initieras genom kontakt med fastighetsägarna, i en separat process från detaljplanearbetet.

Buller

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Länsstyrelsen skriver att bullerutredningen (Efterklang, 4 juni 2024) visar att bostadsbyggnadernas fasad utsätts för upp till 64 dBA ekvivalent ljudnivå. På plankartan finns en bestämmelse (s1) om att bostäder mot Vaksalagatan, som är större än 35 kvadratmeter, ska utformas genomgående och med minst hälften av bostadsrummen mot ljuddämpad sida. Länsstyrelsen anser att kommunen på ett godtagbart sätt visat att riktvärdena för buller vid fasad (förordning 2015:216) klaras med den föreslagna utformningen av plankartan.

Länsstyrelsen anser dock att de lösningar för bullerskyddsåtgärder och planlösningar som visas i utredningen inte lever upp till trafikbullerförordningen. De anger att kommunen behöver revidera utredningsmaterialet så att enbart tillåtna lösningsförslag presenteras. Länsstyrelsen anser även att kommunen behöver komplettera utredningsmaterialet och planbeskrivningen med utförligare beskrivningar av bullerskärmens utformning och beräknade värden för dess

bullerdämpande effekt. Detta för att visa att åtgärden är tillräcklig samt för att motivera att planbestämmelsen om bullerskyddande skärm behövs.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden noterar att två separata bullerutredningar har tagits fram, en för den norra delen och en för den södra. Båda utredningarna visar att åtgärder krävs för att uppfylla riktvärdena i trafikbullerförordningen. Nämnden anger att det behöver förtydligas varför de två bullerutredningarna utgår från olika trafikflöden på Vaksalagatan. Vidare behöver utredningen för planens södra del förtydliga hur de tekniska lösningarna som föreslås för att klara trafikbullerförordningens riktvärden ska utformas. Nämnden önskar också att utformning av de bullerskärmar som föreslås för att skydda gårdsytor preciseras.

Äldrenämnden och omsorgsnämnden skriver att planområdet är utsatt för buller vilket kan drabba personer med kognitiva och neuropsykiatriska funktionsnedsättningar mer än befolkningen i sin helhet. Nämnden vill understryka vikten av att de bulleravskärmande åtgärderna vid Vaksalagatan verkligen genomförs.

Privatpersonerna 3, 4, 9, 11, 16 och 18 tar upp frågor relaterat till buller från trafik och byggnadsarbeten. Privatperson 3 skriver att bullerutredningen inte tagit hänsyn till förändringen av bullernivåer för den befintliga bebyggelsen på andra sidan Vaksalagatan. Privatperson 4 lyfter främst påverkan under byggtid med maskiner och fordon nära befintliga bostäder och att livskvaliteten kommer att försvinna till följd av detta. Fråga ställs om hur planen ser ut för att minska sådana störningar, när på dygnet och vilka veckodagar arbeten kommer att ske. Privatperson 9 skriver att de redan idag har problem med buller från Vaksalagatan och dess gupp, och att det kommer bli värre om gatan byggs in enligt förslaget. Privatperson 11 är kritisk till planen och den ökade bullernivå som bygget innebär, sådant buller påverkar livskvaliteten negativt. Även privatperson 16 undrar om man har räknat på hur buller från byggprocessen och från framtida trafik kommer att påverka boende i området. Risker för höga ljud under lång tid lyfts fram som något som kommer drabba alla närboende. Privatperson 18 lyfter fram att de kommer bli störda av buller under genomförandet, något som tillsammans med den tunga trafiken kommer bli olidligt. Det anges även att de nya byggnaderna kommer leda till mer buller eftersom ljudet studsar mot de nya fasaderna.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

De två bullerutredningarna som hör till planförslaget har setts över inför granskningen och beräkningarna ska utgå från dagens trafikflöden. Dagens flöden används eftersom trafikflödena i den framtida prognosen är lägre än idag, och det bedöms vara lämpligt att utgå från den tidpunkt då flödena är som högst. Synpunkterna om buller vid bostäder och redovisning av bullerskyddande skärm har medfört justeringar i bullerutredningarna och förtydliganden i planbeskrivningen. Omarbetningen av förslagets gestaltningskoncept har analyserats utifrån möjligheterna att ordna så bra bulleravskärmning som möjligt. Det har exempelvis tillkommit burspråk och utredningsmaterialet visar hur sådana åtgärder bidrar till att ge förutsättningar för bättre planlösningar och en god ljudmiljö för bostäderna. Planbestämmelsen s_1 , som reglerar hur lägenheterna ska utformas i enlighet med gällande trafikbullerförordning, har formulerats om för att stämma överens med kommunens praxis för bestämmelser gällande buller.

Bullerskyddande åtgärder i form av skärmar längs Vaksalagatan är en förutsättning för en god ljudmiljö, detta regleras därför som en utförandebestämmelse i detaljplanen (b_1). Utöver detta reglerar detaljplanen även planlösningarna så att lägenheter utformas i enlighet med gällande trafikbullerförordning för bostäder (s_1). Att

bullerskydd och lämpliga planlösningar genomförs kommer därmed kunna säkerställas i bygglovsskedet.

Det finns två bullerutredningar som ligger till grund för detaljplanen, en för respektive delområde/fastighetsägare. Utredningarna visar att befintlig bebyggelse på Gärdets bilgata kommer att skyddas från Vaksalagatans buller och få en betydligt tystare miljö än idag. I Norconsults bullerutredning framgår det att ljudmiljön för bebyggelsen söder om Vaksalagatan inte påverkas av den tillkommande bebyggelsen.

När det gäller störningar under byggtiden så är inte dessa en del av detaljplanens utredningsunderlag. Även om ett byggprojekt kan pågå länge är det trots allt ett tidsbegränsat arbete som har olika skeden med varierande bullerpåverkan. Störningar för omgivningen påverkas också av vilka metoder som används vid själva utförandet. Störningar från byggnadsarbeten utreds i normalfallet inte i en detaljplaneprocess, i stället finns Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggplatser, NFS 2004:15, där framgår riktvärden för buller från byggplatser för bland annat bostäder. Där anges vad som gäller avseende nivå på störning, veckodagar och tider, samt om det handlar om inomhus eller utomhusvärden. Störningar hanteras enligt reglerna i miljöbalken och omfattas av tillsyn, det regleras inte detaljplanen. Det åligger verksamhetsutövaren att uppfylla de krav som ställs, och göra de analyser, utredningar och anpassningar som krävs för att ta hänsyn till närmiljön.

Risk och brandskydd

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Räddningsnämnden, genom Uppsala Brandförsvär, har inkommit med ett samrådsyttrande. De anger att de har granskat förslag avseende insatsmöjligheter, möjligheten att uppfylla gällande brandtekniska krav samt risker som kan påverka planområdet och omgivningen. Brandförsvaret har inga synpunkter på planförslaget.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Räddningsnämndens yttrande noteras.

Luftkvalitet

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att planens underlag behöver inkludera en mer detaljerad luftutredning, eftersom Vaksalagatan är hårt trafikerad och den nya högre bebyggelsen kan påverka luftflödet, är det viktigt att det utreds att de svenska miljökvalitetsnormerna för luft inte överskrids. Sådan utredning behöver även beakta EU:s nya gränsvärden för år 2030 som är under implementering i det svenska regelverket, och även bedöma ifall dessa kan uppfyllas.

Äldrenämnden och omsorgsnämnden skriver att planområdet är utsatt för luftföroreningar vilket kan drabba personer med kognitiva och neuropsykiatriska funktionsnedsättningar mer än befolkningen i sin helhet.

Privatperson 5 är skriver att den planerade bebyggelsen stänger in luften vid en trafikerad gata, och undrar om det inte räcker med alla partiklar från Tycho Hedéns väg. Bostadsrättsföreningen Finn anser att frågan om luftkvalitet inte har hanterats

rätt. De menar att Vaksalagatan har dålig luftkvalitet idag, speciellt vid ogynnsamma väderförhållanden. De skriver att ny bebyggelse längs Vaksalagatan riskerar att stänga in avgaser på samma sätt som i citykärnan. Föreningen önskar fler håligheter i bebyggelsen för att späda ut den dåliga luften, där de exemplifierar med ett parkeringshus. Föreningen ser även en risk att planområdets gårdar glasas in helt mot Vaksalagatan, vilket skulle kapsla in gatumiljön och minska luftflödet. Även Torkels samfällighetsförening lyfter fram en oro angående luftkvaliteten och föreslår större mellanrum mellan byggnaderna för att öka luftflödet.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Till detaljplanens granskning har underlaget kompletterats med en luftkvalitetsutredning. Dess slutsatser är att detaljplanen kan genomföras utan att riskera överskridande av miljökvalitetsnormer. Frågan om luftkvalitet innebär inte något hinder för detaljplanens inriktning.

Frågan från Bostadsrättsföreningen Finn om inglasning noteras. Av flera skäl ser stadsbyggnadsförvaltningen det som olämpligt med helt inglasade gårdar mot Vaksalagatan. Till följd av detta justeras bestämmelse b₁ så att höjden på bullerskyddande plank begränsas. Detta säkerställer även att bebyggelsen inte blir helt tät utan att luften kan flöda i bebyggelsens öppningar.

Dagvatten, grundvatten och ytvatten

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Uppsala Vatten och Avfall AB anser att dagvattenutredningen är väl genomarbetad och att föreslagna lösningar är goda. De anser dock att dagvattenutredningen behöver kompletteras med en bedömning av möjligheten till infiltration av dagvatten till grundvattnet. Detta som ett led i att bevaka möjligheten att bevara grundvattnets vattenbalans avseende uttag och tillförsel.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Uppsala Vatten och Avfall AB:s yttrande noteras. Sedan samrådet har dagvattenutredningen uppdaterats med en bedömning angående möjligheten till infiltration i marken.

Teknisk försörjning

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Uppsala Vatten och Avfall AB har inkommit med ett yttrande där de lyfter fram situationen i planområdets södra del där det finns dagvattenledningar inom privatägd mark. De menar att ägandeskapet för ledningarna behöver regleras så att dagvattenledningen som hör till den allmänna VA-anläggningen i sin helhet ägs av Uppsala Vatten. De skriver att den planerade exploateringen medför behov av ledningsflytt och att detta behöver regleras i ett avtal där byggherren står för kostnaderna. Uppsala Vatten informerar även om att de ansökt om ledningsrätt hos lantmäterimyndigheten för den befintliga dagvattenledning som används för den allmänna VA-anläggningen, men som ligger inom privat mark. Uppsala Vatten och Avfall AB anger även att det finns en vattenledning i Gärdets bilgata som ligger nära

fastighetsgränsen. De anser att det behöver tas fram en riskanalys som visar hur kommande arbeten påverkar ledningen, en ledning som behöver vara i drift under hela byggtiden.

Uppsala Vatten och Avfall AB kommenterar också avfallsfrågorna där de menar att eventuella kantstenar längs Gärdets bilgata behöver fasas av på de platser där avfallskärl planeras att dras från avfallsutrymme till fordon. De upplyser även om att det inte kommer kunna vara några kantstensparkeringar längs Gärdets bilgata, bortsett från tillfällig angöring. De uppmärksammar även att det finns platser för avfallshantering på motsatt sida av Gärdets bilgata, och att även dessa platser behöver beaktas vid planering av funktioner som parkeringsnedfarter, avfallshämtning och annan angöring på den södra sidan. Detta eftersom avfallsfordon temporärt kommer att blockera delar av gatan.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden betonar vikten av att tillräckliga avfallsutrymmen planeras in i de nya byggnaderna. Något som är särskilt viktigt med hänsyn till de nya reglerna om fastighetsnära insamling av förpackningar som träder i kraft den 1 januari 2027.

Vattenfall Eldistribution AB har inkommit med ett samrådsyttrande där de anger att de har ledningar inom och i närheten av detaljplanen. Bolaget anger att detaljplanens E-områden för nätstationer är för små och inte ger tillräckligt utrymme för planerade nätstationer. Vattenfall kan inte se några ritningar eller illustrationer för hur den tänkta nätstationslösningen ska fungera, därför kan de inte godkänna den tänkta utformningen. Bolaget förtydligar att det är Vattenfall som bedömer och väljer modell på nätstationer, inte kommunen, och att val av modell utgår ifrån områdets behov och avtal med möjliga leverantörer. De anger även att nätstationer som har dörrar endast på ena sidan ändå kan kräva funktioner och åtkomst även från de övriga sidorna. Vattenfall noterar också att illustrationen av dagvattenlösningar visar en fördröjningsfunktion på den plats som planeras för en nätstation, de anger att detta behöver justeras då funktionerna inte kan vara på samma plats. Vattenfall lämnar även mindre kommentarer angående E-områdenas placering och hänsyn till magnetfält.

Telia Skanova anger att de har markförlagda ledningar inom planområdet och att de önskar att behålla de befintliga ledningarna. De önskar medverka i tidigt skede i planarbetet. Om åtgärder för att flytta eller skydda lednings krävs till följd av exploateringen förutsätter Skanova att detta bekostas av exploitören.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Situationen med dagvattenledningar som ägs av kommunen och VA-huvudmannen, men som är förlagda på privat kvartersmark utan rättighet, har uppmärksammats. Stadsbyggnadsförvaltningen instämmer i att en långsiktig hantering behövs för dagvattennätets tekniska funktion, ledningarnas läge, framtida drift och ägande, samt kostnader för flytten. Detta behöver lösas genom en överenskommelse parallellt med planprocessen. Dialog om en lämplig hantering har pågått under 2025 och 2026, och parterna är i första hand Uppsala kommun, Uppsalahem AB samt Uppsala Vatten och Avfall AB, men även JM AB. Frågan om den befintliga vattenledningen i Gärdets bilgata kommer att uppmärksammas i samband med en teknisk förprojektering och i fortsatt dialog mellan VA-huvudmannen, exploitörerna och kommunen.

Tillräckliga avfallsutrymmen kommer att planeras in och exakt utformning, placering och kapacitet kommer utredas vid projektering och bygglov. I planbeskrivningen redovisas principer för hur avfallshantering kan lösas, där har även funktioner på

norra sidan av Gärdets bilgata beaktats. Önskemålet om lokala anpassningar med fasning av kantsten noteras, det är en fråga som kommer att hanteras i genomförandeskedet.

Stadsbyggnadsförvaltningen, exploatörerna och Vattenfall eldistribution AB har sedan samrådsperioden haft en fortsatt dialog där bland annat effektbehovet och möjliga tekniska lösningar har studerats. Detta utmynnade i en gemensam bedömning att samrådsförslagets nordöstra E-område för nätstation behövde bli större och placeras i ett mer centralt läge. Till följd av detta har detaljplanen, till granskningsskedet, justerats för att säkerställa detta. Även frågorna angående magnetfält och dagvattenfördröjning har diskuterats vidare. Magnetfält är ingen risk eftersom E-områdenas placering har ett godtagbart avstånd till planerade bostäder. Den illustration med dagvattenhantering som det hänvisas till ska läsas som schematisk och anpassningar kommer kunna göras så att det inte uppstår någon konflikt mellan funktionerna.

Telia Skanova planeras att bjudas in till ledningssamordning i samband med framtida projektering.

Påverkan på boendemiljön

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Föreningen Vårda Uppsala lyfter bland annat fram planförslagets negativa konsekvenser för närliggande bostäder i form av ökad insyn, färre soltimmar och ökad skuggning. Men de menar att detta trots allt kan accepteras sett till det centrala läget, vilket dock inte utesluter åtgärder för att minska de negativa konsekvenserna. Även Hyresgästföreningen Uppsala-Knivsta har liknande skrivningar vad gäller bebyggelsens påverkan på närområdet och befintliga uteplatser, de vill att våningsantalet sänks med en våning.

I princip alla närboende privatpersoner som har yttrat sig är, på ett eller annat sätt, kritiska till detaljplanens påverkan på boendemiljön. Bland annat lyfts frågor om buller, trafik och luftkvalitet (frågor som redan har behandlats i separata avsnitt), men också synpunkter om att den nya bebyggelsen medför störande insyn, ökad skuggning, ekonomisk skada och att bygget ska ge störande vibrationer.

Privatperson 1 skriver att solen kommer att skymmas för mycket på morgon och eftermiddag, vilket gör området som helhet mer skuggigt. Privatperson 2 skriver att denne kommer drabbas av sänkta bostadsvärden till följd av detaljplanen. Privatperson 3 anger att planen kommer få negativa effekter för boendemiljön, men att detta inte återspeglas i planhandlingarna. Synpunkterna avser bland annat frågor kopplade till ökad skuggning av befintlig bebyggelse, och i vissa fall total avsaknad av solljus, samt att planen ger en minskad trygghet. Privatperson 4 skriver att ljusinsläppet till personens lägenhet kommer att försvinna, en kvalitet som uppskattas efter många år i huset. Områdets öppenhet och frånvaron av insyn är en fördel idag, men också detta kommer påverkas. Personen anser även att livskvaliteten kommer försvinna till följd av störande arbeten med stora maskiner väldigt nära befintliga bostäder. I yttrandet ställs även frågor om vilka tider som arbeten kommer att pågå, samt om det har gjorts någon skuggstudie som visar påverkan på befintliga bostäder.

Privatperson 9 motsätter sig detaljplanen och vill inte ha sin boendemiljö påverkad av att människor kan stirra ner på deras privata trädgårdar. Privatperson 11 önskar att kommunen tar hänsyn till boendemiljön för befintliga boende, och anser att den

förändrade karaktären och ökat buller medför minskad trivsel. Privatperson 13 skriver bland annat om risken för ökade trafikflöden och vibrationer, som kopplas till konsekvenser för närliggande bostäder. Privatperson 14 vill inte att deras gård bebyggs. Privatperson 16 tar upp frågor om störningar under byggtid, ökad trafik, vibrationer, insyn samt minskad kvällssol, och menar att det minskar boendekvalitén och bostadsvärden. Privatperson 17 anger att planförslaget kommer innebära att nuvarande utsikt över Vaksalagatan försvinner samt att solljuset blockeras. Privatperson 18 är kritisk mot planen till följd av påverkan i form av insyn, minskat solljus och påverkad utsikt.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Solljus Planförslaget innebär att dagens öppna vy från Gärdets bilgata, mot parkeringar och Vaksalagatan, förändras. Vaksalagatan och Gärdets bilgata föreslås i stället bli gator med byggnader på båda sidor. För befintliga bostäder innebär detta en negativ påverkan genom en ökad insyn och minskat solljus i bostäder och på vissa uteplatser. Vad gäller solljus har de flesta bostäder i Kvarngärdet tillgång till gemensamma gårdsmiljöer där det fortsatt kommer vara goda solförhållanden, även om enskilda uteplatser förlorar sol på förmiddagen.

Insyn De radhusträdgårdar som finns vid Österängsgatan/Lindgatan/Björkgatan ligger som närmast cirka 27,5 meter från den planerade bebyggelsen. Trädgårdarna har en kontinuerlig och avskärmande häckplantering mot gatan och i Vaksalagatans mitt står en trädrad som kommer att växa sig högre med tiden. Radhusträdgårdarna vänder sig mot norr och mot Vaksalagatans buller vilket redan idag påverkar användandet som utemiljö. Radhusbostäderna har bullerskyddade uteplatser i söder och dessa påverkas inte av någon förändrad insyn till följs av detaljplanen. Ökad insyn i radhusbostäderna bedöms inte innebära någon större påverkan. Radhusens fasader ligger cirka 33 meter från den planerade bebyggelsen, och de fönster som vänder sig mot Vaksalagatan är få och relativt små.

Inte heller förändrad insyn i närliggande flerbostadshus, på andra sidan Vaksalagatan, längs Gärdets bilgata och vid Torkelsgatan bedöms vara allvarlig jämfört med nuvarande situation där insyn redan finns från gatumiljön. Avståndet mellan planerad bebyggelse och närliggande flerbostadshus på andra sidan Torkelsgatan är som minst cirka 27 meter, vilket är ett långt avstånd mellan flerbostadshus i en stadsmiljö. Där detaljplanen medger punkthus och gavlar mot Gärdets bilgata blir det dock ett kort avstånd till närliggande bostäder, mellan cirka 10 och 16 meter. Detta är dock i avgränsade lägen, i övrigt planeras en bostadsgård närmast Gärdets bilgata, vilket skapar en buffert mellan nya och befintliga bostäder. En planbestämmelse (f₆) har lagts till i plankartan efter samrådet. Den innebär att balkonger och burspråk inte får kraga ut över Gärdets bilgata. Detta för att minska risken för insyn och mildra planens påverkan på grannars boendemiljö. Stadsbyggnadsförvaltningen har förståelse för att tillkommande flerbostadshus i en bebyggd miljö påverkar omgivningen och att förändringar som ökad insyn kan drabba boende i närliggande bostäder. Sammantaget innebär dock inte planförslaget en sådan insyn som innebär betydande olägenhet. Det kan förväntas att ett parkeringsområde i centralt läge i Uppsala, och som i översiktsplanen från 2016 är utpekad som del av ett stadsstråk för bebyggelseutveckling, prövas för ny flerbostadshusbebyggelse. En liknande utvecklingsriktning längs stadsstråket Vaksalagatan fanns även med i översiktsplanen från 2010, samt uttrycks i det ursprungliga planuppdraget från 2012. Ambitionerna om att komplettera Vaksalagatan med stadsbebyggelse har alltså varit kända och det är ett uttryck för kommunens långsiktiga bebyggelseutveckling och markanvändning.

Buller Samtidigt som detaljplanen innebär negativa konsekvenser för närliggande boendemiljö avseende exempelvis solljus, insyn och en ökad täthet medför planen även att Kvarngårdets befintliga bebyggelse får ett skydd mot Vaksalagatans buller. Sedan kommer även de nuvarande asfalts- och grusytorna med parkerade bilar ersättas med bebyggelse och nya planterade gårdar. De återplanteringar av träd som kommer göras längs Gärdets bilgata bidrar även till att risken för insyn mildras. Sett till översiktsplanens tydlighet om att Vaksalagatan ska utvecklas till ett stadsstråk med ny bebyggelse så är det av allmänt intresse att en sådan utveckling möjliggörs. Påverkan på berörda bostäder bedöms inte innebära betydande olägenhet, och detaljplanens utformning är ett resultat av en avvägning mellan ett flertal allmänna och enskilda intressen.

Vibrationer Stadsbyggnadsförvaltningen noterar oron avseende vibrationer i samband med planens genomförande. Vid byggarbeten förekommer störande arbeten och transporter som exempelvis bullrar, vibrerar och påverkar trafik. De geotekniska utredningar som tagits fram beskriver att den nya bebyggelsen ska grundläggas på pålar och att sättningar därför inte förväntas till följd av själva bebyggelsen. Utredningarna rekommenderar att kompletterande utredningar görs i samband med detaljprojektering för att bedöma risken för sättningar i närliggande mark och vilka åtgärder som krävs för uppföljning. Det är normalt att denna typ av detaljerade och genomförandeinriktade utredningar görs vid detaljprojektering då förutsättningarna är klara och när de lämpligaste produktionsmetoderna har bestämts. Respektive verksamhetsutövare behöver ta fram en riskanalys i byggskedet för att hantera uppföljning av specifika frågor och störningar avseende omgivningspåverkan av vibrationer. Kontrollprogram och besiktningar före och efter arbetena kan komma att bli aktuellt, men det är inget som regleras i detaljplanen.

Ekonomisk skada Vad gäller påverkan på bostadsvärden är det svårt att med säkerhet kunna säga vad detaljplanen får för påverkan på närområdet. I detaljplaneprocessen är fokus i första hand på en lämplighetsprövning utifrån berörda intressen. Där kan ekonomisk påverkan vägas in som ett enskilt intresse. I denna detaljplan bedöms konsekvenserna av påverkade bostadsvärden inte vara sådana att de påverkar lämplighetsprövningen. Att en stad förändras, och att det kan innebära ökade eller minskade värden, är något som generellt sett får tålas.

Boendeformer

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Hyresgästföreningen Uppsala-Knivsta hänvisar till forskning och framför att ett blandat boende, med både hyresrätter och bostadsrätter, är den bästa garantin mot segregation. Privatperson 4 frågar om det endast blir bostadsrätter, eller även hyresrätter, samt om någon kommer att ha förtur till de nya bostäderna. Privatperson 6 framför kritik mot planen eftersom föreslaget ser ut att vara hyresrätter.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Detaljplanen tar inte ställning till de planerade bostädernas upplåtelseformer. Nuvarande markägande talar dock för en blandad upplåtelse eftersom Uppsalahem bygger hyresrätter och JM i första hand utvecklar lägenheter som upplåts med bostadsrätt. I frågor om hur förmedling av de nya bostäderna går till hänvisas till Uppsalahem och JM, då kommunen som planmyndighet inte har med det att göra.

Förorenad mark

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Miljö- och hälsoskyddsnämnden skriver att delar av planområdet är förorenat i en omfattning som kräver sanering innan marken kan anses vara lämplig för bostads- och centrumändamål. Nämnden anser att en administrativ bestämmelse ska införas som innebär att startbesked inte får ges förrän markens lämplighet för planerad användning är säkerställd. Vidare anges att markarbeten inom det förorenade området, liksom saneringsåtgärder, ska anmälas till miljöförvaltningen enligt 28 § i förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

En sådan administrativ planbestämmelse om villkor för startbesked som miljö- och hälsoskyddsnämnden efterfrågar finns redan inarbetad i planförslaget, för de områden där saneringsbehov konstaterats.

Geoteknik och vattenskyddsföreskrifter

Länsstyrelsen uppmärksammar att planområdet ligger inom vattenskyddsområde för Uppsala- och Vattholmaåsarna. De konstaterar att markens lerlager avtar i mäktighet upp mot Tycho Hedéns väg, och de anger att detta är viktigt att ta hänsyn till vid etablering av källare/garage i planområdets norra del. Länsstyrelsen anser att ifall parkeringsgarage under mark är en förutsättning för planens genomförande bör en mer detaljerad undersökning göras av de skyddande lerlagrens mäktighet inom ramen för planprocessen. Detta för att klargöra huruvida ett genomförande kan antas stöta på hinder vid en prövning av tillstånd från vattenskyddsföreskrifterna.

Länsstyrelsen anger att vägledningen ovan inte är ett föregripande av en eventuell prövning av dispens från vattenskyddsföreskrifterna. Det är en vägledning om vilket underlag som kommunen behöver ta fram inom ramen för planprocessen för att kunna göra en tillräckligt väl underbyggd bedömning av planens genomförbarhet med avseende på vattenskyddsområdet.

Privatpersonerna 4, 7, 12, 13, 16 och 18 har synpunkter och frågor om markens stabilitet samt störningar och risker som markens förutsättningar kan innebära. Det framhålls bland annat att närliggande byggnader är gamla och känsliga för vibrationer som kan uppstå vid exempelvis pålning och tunga transporter. Det efterfrågas en beskrivning av hur vibrationsnivåer ska hanteras, besiktigas och kontrolleras, samt hur skador kommer hanteras och ersättas. Utöver detta lyfts även att vibrationer skapar en oro, och att vibrationerna kopplas både till byggande och till trafik, samt att trafiken ger störande vibrationer redan idag. Privatperson 13 undrar om det har utretts ordentligt att marken håller för höghusbebyggelse?

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Som svar till länsstyrelsen vill stadsbyggnadsförvaltningen hänvisa till markteknisk undersökningsrapport 29 januari 2024, rev. 11 april 2024, WSP. Där har fyra provpunkter undersökts i aktuell del av planområdet. Undersökningen visar på ett mäktigt sammanhängande lerlager. SGU:s kartunderlag för jordlagerföljd bekräftar denna bild. I undersökningsrapporten framgår att en provtagning har gjorts i planområdets nordöstra del, cirka 15 meter från plangräns mot Tycho Hedéns väg och

cirka 100 meter från den yttre gränsen för vattenskyddsområdets sekundära yttre zon. I denna punkt har det uppmätts att lerlagret börjar cirka 1-1,5 meter under mark, och att det sedan sträcker sig ytterligare cirka 18 meter ner innan kontakt med berg. Denna provtagning tillsammans med övriga provpunkter och SGU:s information om jordlagerföljd bedöms vara tillräcklig information för att kunna förutsätta att garage kan byggas på platsen utan att orsaka risk för grundvattnet. En prövning av dispens från vattenskyddsföreskrifterna blir aktuellt med tanke på behovet av pålning och närheten mellan garage och grundvattennivån. Utifrån framtaget underlag bedöms det inte finnas skäl att ifrågasätta planens genomförbarhet sett till vattenskyddsområdet.

När det gäller privatpersonernas synpunkter om hantering av störningar och skador till följd av vibrationer hänvisas till avsnittet ovan om påverkan på boendemiljön, och stadsbyggnadsförvaltningens svar angående vibrationer. De geotekniska utredningarna som tagits fram visar att marken, rent tekniskt, klarar av att bebyggas. Men att teknik och metoder behöver anpassas till platsens förutsättningar.

Material och resurshushållning

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Miljö- och hälsoskyddsnämnden lyfter fram att förnybara resurser och giftfria material ska användas i så stor utsträckning som möjligt, för att bidra till möjligheten att uppnå en hållbar och långsiktig utveckling i Uppsala kommun och för att Sveriges miljömål ska uppnås. Nämnden anger exempel som användande av hållbara energikällor till elförsörjning, att giftfria och klimatvänliga material används och att gröna ytor skapas med lokalt förekommande arter som kan bidra till en ökad biodiversitet. Även privatperson 1 har yttrat sig angående bostadsgårdarna och förutsätter att dessa planeras för planteringar med mycket växtlighet för ökad trivsel och biologisk mångfald.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Miljö- och hälsoskyddsnämndens synpunkter om förnybara resurser och giftfria material noteras. Frågor som exakta materialval i byggskedet, val av växter och energiförsörjning är viktiga frågor, men det är inte frågor som styrs i en detaljplan.

Fastighetsrättsliga frågor

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Lantmäterimyndigheten har inga synpunkter på planförslaget. De vill dock uppmärksamma att det pågår ett ledningsrättsärendet inom planområdet, som berör fastigheten Kvarngärdet 38:2. Där finns en ansökan som avser bildande av ledningsrätt för befintliga ledningar. Lantmäterimyndigheten ställer även en fråga angående planbeskrivningens figur 5, där de undrar om fastigheten Kvarngärdet 1:20 ska redovisas.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Yttrandet från lantmäterimyndigheten noteras. Stadsbyggnadsförvaltningen är informerade om ledningsrättsärendet, här är avsikten att fastighetsägaren och ledningsägaren ska hitta en överenskommelse om hantering som innebär att en

ledningsrätt inte behövs. Figur 5 som lantmäterimyndigheten hänvisar till har en markering för fastigheten Kvarngärdet 1:20, som är en kommunal fastighet med allmän plats, bilden kan dock vara något svårläst till följd av planområdets utbredning och bildens skala.

Skola och förskola

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Utbildningsnämnden skriver att tillkommande behov av förskoleplatser och grundskola är svårbedömt. De menar att den nya bebyggelsen som uppförts i centrala Uppsala under lång tid medför att antalet lediga skol- och förskoleplatser i området idag är begränsat. De beskriver att antalet förskoleplatser kan komma att ökas genom pågående projekt, men att grundskoleplatser skulle behöva tillföras för att garantera skolplatser nära hemmet för de yngsta. Nämnden menar att det finns en risk för att barn och elever inte kommer att kunna erbjudas en plats nära hemmet.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

I detaljplanens uppdrag och inriktning har det inte identifierats att skol- och förskoleplatser behöver tillskapas inom planområdet. Sådan verksamhet hade inte heller bedömts vara lämplig sett till planområdets läge och de begränsade ytorna. Därmed förutsätts att tillkommande behov kan tillgodoses inom befintliga, utökade eller nya verksamheter på annan plats.

Planprocessen

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Privatperson 4 undrar informationsträffen som ordnades i stadshuset den 29 september 2025 spelades in och kan ses i efterhand, samt om det kommer ordnas något ytterligare samrådsmöte för de som inte kunde delta. En fråga ställs också angående om kommunen kommer ordna ett separat samråd med de närmast boende, exempelvis de som bor på Gärdets bilgata. Avslutningsvis frågar privatpersonen om det kommer att finnas en ansvarig kontaktperson hos kommunen eller byggföretagen under hela byggtiden.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Den samrådsperiod som pågick i september och oktober 2025, med en informationsträff, är just det samråd som sker med närboende, remissinstanser och allmänheten. Den informationsträff som ordnades var i form av ett öppet hus, och pågick i två timmar och med flera parallella samtal. Mötet har inte spelats in utan krävde närvaro på plats. Den information som gavs under mötet speglar det som redan finns med i planhandlingar och underlag. Något ytterligare samråd eller informationsmöte planeras inte inom ramen för planprocessen. Däremot kommer ett granskningsförfarande att genomföras där detaljplanen återigen skickas ut till berörda och synpunkter samlas in på nytt. Kontaktperson för detaljplanen kommer finnas hos stadsbyggnadsförvaltningen. Under genomförandeskedet kommer löpande frågor kopplade till bygget i första hand hanteras av kontaktpersoner hos exploatörerna.

Stadsbyggnadsförvaltningens hantering av detaljplaneprocessen innebär dock inget hinder för att exploatörerna Uppsalahem och JM ordnar egna dialoger med de boende som är närmast berörda.

Övrigt

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Privatperson 1 och 18 beskriver att det inom planområdet finns en grafittivägg med konstverk och de undrar vad som ska hända med väggen.

Lantmäterimyndigheten, Försvarmakten, Trafikverket, Trafik och Samhälle Region Uppsala, räddningsnämnden, idrotts- och fritidsnämnden, Telia Skanova, PostNord, Swedavia och Privatperson 15 har inga synpunkter på planförslaget. Luftfartsverket har lämnat in ett samrådsyttrande, men eftersom de har begärt att yttrandet ska omfattas av sekretess beskrivs det inte närmare i denna redogörelse.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar frågan om den grafittimålning som finns på en plåtfasad inom Uppsalahems markområde. Detaljplanen reglerar inte vad som kommer att hända med denna. Uppsalahem som fastighetsägare kommer avgöra om det är aktuellt med någon form av bevarande eller dokumentation i samband med rivning.

Bilaga

Länsstyrelsens yttrande

Stadsbyggnadsförvaltningen

Anton Vikström
planchef