

Handläggare:
Annika Holma
Sofia Masrour

Datum:
2021-06-07

Diarienummer:
PBN 2017-003054

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Östra Sala backe, etapp 3a

Standardförfarande



Orienteringskarta med planområdets ungefärliga läge markerat med en röd streckad linje.

Detaljplanens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en fortsatt stadsutveckling inom Östra Sala backe, längs Fyri-slundsgatans norra del. Strukturen av bebyggelse, gator och parker ska bidra till att skapa en levande och varierad stadsmiljö som länkar samman Östra Sala backe med de omgivande stadsdelarna Gränby och Sala backe.

Samrådsyttrande	
Totalt antal inkomna	27
Beslutsdatum	
Beslut om planuppdrag	2018-03-22
Beslut om samråd	2020-04-23
Samråd	2020-05-06 – 2020-06-17

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Sammanfattning av samrådet	3
Sammanfattning av ändringar i förslaget	3
Sammanfattning av inkomna synpunkter från samrådet och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning	5
LANDSKAPSBILD, BEBYGGELSE OCH GESTALTNING	5
KULTURMILJÖ	8
PARK OCH NATUR	9
TRAFIK OCH TILLGÄNGLIGHET	10
GEOTEKNIK SAMT GRUND- OCH YTVATTEN	13
HÄLSA OCH SÄKERHET	15
SOCIALA ASPEKTER	17
TEKNISK FÖRSÖRJNING	17
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	18
PLANTEKNISKA FRÅGOR	19
Översikt över inkomna samrådsyttranden	21

Sammanfattning av samrådet

Detaljplanen har varit på samråd mellan 6 maj och 17 juni, 2020. Ett samrådsmöte hölls digitalt den 26 maj 2020.

Under samrådstiden har 27 skriftliga synpunkter inkommit, varav 3 utan erinran. Synpunkterna behandlar i huvudsak storleken på förskola och friyta, trafik, byggnaders höjd samt trygghet.

Länsstyrelsens synpunkter berör huvudsakligen markföreningar, buller, naturmiljö samt markens känslighet med avseende på grundvattnet. Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kapitlet miljöbalken, enligt sitt yttrande daterat 2020-06-17.

Länsstyrelsens yttrande bifogas även i sin helhet.

Sammanfattning av ändringar i förslaget

Ändringar från samrådet:

- Planhandlingen har kompletterats med en inventering av backsippa inom planområdet.
- Planhandlingarna har kompletterats med ett gestaltungsprogram för kvartersmarken inom planområdet.
- Trafikutredningen har reviderats avseende antalet bostäder och andelen kontorsytor i detaljplanen för etapp 3b.
- Den miljö- och geotekniska utredningen har kompletterats avseende markens känslighet för grundvattnet och planbeskrivningen har förtydligats.
- Planbeskrivningen har förtydligats för att även beskriva alléträden och konsekvenserna för dessa.
- Planbeskrivningen har kompletterats med en utförligare beskrivning av naturmiljön och naturvärdena i området.
- Illustrationerna i planbeskrivningen har förtydligats så att det inte är en gång- och cykelbana utan för förskolan.
- Plankartan har justerats så att intrånget på en privat bostadsrättsförenings mark minskar.
- Planbeskrivningen har kompletterats avseende information om att transformatorstationer bör utformas på ett säkert sätt.
- Planbeskrivningen har förtydligats avseende skrivningen om att markens känslighet för grundvattnet föreslås klassas om, ”kan klassas om” byts till ”föreslås klassas om”.
- Plankartan har justerats för att även innefatta bestämmelser som säkerställer att trafikbullerförordningen följs.
- Planbeskrivningen har förtydligats avseende på vilket sätt planen bidrar till ett tryggare område.
- Planbeskrivningen har justerats i enlighet med Vattenfall Eldistribution AB yttrande avseende bolagets namn.
- Planbeskrivningens inledning har kompletterats gällande vilka fastigheter och fastighetsägare som berörs av planens genomförande.
- Planbeskrivningen har förtydligats gällande bestämmelsen för gemensamhetsanläggningar.
- Plankartan har justerats så att området för gata har minskat öster om Fyrislundsgatan, och istället planläggs det för park för att möjliggöra en gång- och cykelbana.
- Den del av planbeskrivningen som beskriver trafik och tillgänglighet har reviderats och förtydligats avseende bland annat angöring och gatusektioner.
- Plankartan har justerats gällande komplementbyggnader så att det finns möjlighet att uppföra dessa på hela förskolegården.
- Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning om grundskoleplatser i området.
- Planbeskrivningen har kompletterats med ett avsnitt om brand och utrymning, samt behovet av brandposter.

- Plankartan har justerats gällande transformatorstationens placering i norr.
- Plankartan har justerats gällande bestämmelsen e3, som inte längre reglerar ”per fastighet”.
- Plankartan har kompletterats med prickad mark på kvartersmarken tillsammans med bestämmelsen n4 för att möjliggöra förgårdsmark längs med lokalgatorna.
- Plankartan har kompletterats med bestämmelsen f1 l för att reglera att den första våningen längs med Fyrislundsgatan ska gestaltas som en sockelvåning samt att sockelvåningen ska utformas med en höjd om minst 3,5 meter.

I övrigt har mindre justeringar och förtydliganden gjorts i planhandlingen.

Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:

Sakägare enligt fastighetsförteckningen:

Ej tillgodosedda synpunkter	Samråd
Hsb Brf 95 Vinkelhaken i Uppsala	X
Privatperson 1	X
Privatperson 2	X

Övriga för kännedom:

Övriga för kännedom	Samråd
Privatperson 3	X
Utbildningsnämnden i Uppsala	X
Miljö- och hälsoskyddsnämnden i Uppsala	X
Uppsala kommuns Skolfastigheter AB	X
Östra Uppsala socialdemokratiska förening	X
Handikappföreningarnas samarbetsorgan i Uppsala kommun	X
Länsstyrelsen	X
Cykelfrämjandet	X
Polisen Uppsala län	X
Kommunala lantmäterimyndigheten	X

Sammanfattning av inkomna synpunkter från samrådet och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

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

Landskapsbild, bebyggelse och gestaltning

En privatperson tycker att det är tråkigt att man planerar sjuvåningshus eftersom all utsikt och sol kommer att försvinna. Hen tycker att husen ska sänkas till fem våningar. Alternativt föreslår personen att husen vrids så att de inte står längs med Fyrislundsgatan.

En privatperson är positiv till planförslaget och anser att fortsatt stadsutveckling är positiv för hela Uppsala. Hen tycker att olika typer av verksamheter är bra för att kunna erbjuda sysselsättning samt att tillräckligt många förskoleplatser måste finnas.

En privatperson tycker att detaljplanen avviker från översiktsplanen, och att det som tidigare beskrivits om att de högsta höjderna ska finnas i den norra delen av Östra Sala backe. Trots det begränsar man de högsta husen till sju våningar. Hen anser att det vore rimligt med högre hus eftersom det redan finns niovåningshus vid Gränby Centrum och i Sala backe. Hen föreslår att man tillåter tiovåningshus som skapar ett sammanhang med skivhusen bakom. Detta även med anledning av att området är väl-försörjt med kollektivtrafik. Personen föreslår också en märkesbyggnad i 12–15 våningar i etapp 3b.

En privatperson tycker att man inte ska planera för fler hyresrätter, utan att man istället ska bygga småhus. Hen skriver att kommunens ekonomi är mycket ansträngd och man bör därför inte lägga på sig ytterligare skulder.

Utbildningsförvaltningen anser att det finns behov av en större förskola och det är oklart hur grundskoleplatserna som exploateringen ger upphov till ska ordnas. Utbildningsförvaltningen anser även att tung lekutrustning behöver kunna placeras på förskolegården. De tycker också att rökförbud bör råda på den planerade takterrassen ovanför förskolan.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att alternativ bör presenteras så att förskolegården blir solbelyst en större del av dygnet för att skapa en mer attraktiv och hälsosam utemiljö.

Skolfastigheter AB skriver att det inte framgår hur stor den totala sammanhängande ytan är som utgör förskolegård som är tillgänglig för barnen. De anser att komplementbyggnader kan krympa friytan och anser att parken bör verka som komplement till friytan, vilket bör utredas vidare. Skolfastigheter anser även att det finns behov av en större förskola och att detaljplanen ska säkerställa att staket eller annan anordning anläggs som avgränsning mot allmän plats.

UPS, Uppsala Pensionärsföreningars Samarbetsråd vill att man planerar för ett seniorboende i den byggnad som ligger intill parken. De tycker att det är ett bra läge eftersom man kan nå parken utan att behöva korsa någon gata.

Hyresgästföreningen Uppsala-Knivsta tycker att det är positivt att det byggs fler hyresrätter med rimliga hyror.

Östra Uppsala socialdemokratiska förening tycker att man bör utvärdera de etapper som byggts inom Östra Sala backe och analysera om det blev som man tänkt, samt om "länkningen" av stadsdelar uppnått. Föreningen saknar mötesplatser för kultur och andra aktiviteter, i både tidigare etapper och i

etapp 3. Det behövs små och stora lokaler eller kultur- och aktivitetshus för alla åldrar. Det behövs också i de kommande etapperna. Föreningen ställer sig frågande till att det bad och gym som man tidigare planerat för, tagits bort. De ser ett stort behov av en badanläggning i denna del av staden. De tycker inte att ytor för idrott och rekreation i Gränby kan ersätta att sådant anläggs i Östra Sala backe.

Föreningen tycker även att området saknar gårdar för lek och rekreation och att grönskan är minimal. De anser inte att man tagit hänsyn till de allmänna råden om friytor i plan- och bygglagen för den planerade förskolan. De tycker också att det är oklart hur barn fått komma till tals vid planering av förskolegården.

Handikappföreningarnas samarbetsorgan i Uppsala kommun samt Miljö- och Hälso- och skyddsnämnden framför att friytor för förskolor inte bör understiga Boverkets rekommendationer om 40 kvadratmeter per barn.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Illustrationsplanen visar på hur hög bebyggelsen kan bli om man bygger enligt plankartan. Numera är det inte möjligt att reglera våningsantal direkt på plankartan. Planbestämmelserna reglerar dock högstahöjd, högsta byggnadshöjd samt exploateringsgrad som sätter ett ramverk i vilken det går att bygga hela vägen till nockhöjden eller välja att uppföra bebyggelse med färre våningsantal. Bebyggelsen skärmar av mot Fyrislundsgatan för att reducera bullernivåerna inom kvarteret och för de närmsta kvarteren intill planområdet. Utifrån solstudien, bedöms det att planområdet kommer att skugga i begränsad omfattning, men främst påverka Johannesbäcksgatan och en del av parken under en mindre period av året. Detta eftersom bebyggelsens höjder blir lägre mot de närliggande kvarteren. Genomförandet av detaljplanen kommer däremot påverka de närliggande bostadskvarterens utsikt mot Vaksala kyrka. Här bedöms det allmänna intresset, att bygga prisrimliga bostäder med möjlighet för centrumverksamhet, park och en förskola, väger tyngre än det enskilda intresset gällande utsikt. Tvärgatorna och öppningarna i kvarteren möjliggör utsikt till Vaksala kyrka.

Översiktsplanen reglerar inte höjder på bebyggelsen utan beskriver en stadskaraktär. I Östra Sala backe innebär detta en hög koncentration av bebyggelse med främst bostäder och en kontinuitet av stadslivskvaliteter och verksamheter. I planprogrammet för Östra Sala backe ges det ett förslag på att den genomsnittliga byggnadshöjden inom området ska vara 4-5 våningar med inslag av både högre och lägre skalor. Detaljplanen för Östra Sala backe etapp 3a följer därmed både översiktsplanen och planprogrammet för Östra Sala backe. Högre höjder prövas i detaljplanen för Östra Sala backe etapp 3B.

Vad gäller storleken på förskolan är ambitionen, likt de tidigare etapperna, att en hög andel små lägenheter ska byggas. Utifrån detta bedöms förskolans storlek vara tillräcklig. Fler förskolor planeras i närområdet där bland annat Årtaskolan ska utvecklas för att innehålla flera förskole- och grundskoleplatser. Under planprocessen, har alternativ där förskolan är placerad i den norra delen av kvarteret, studerats. Där var angöringen till förskolan svår att tillgodose. Bedömningen är att det är lämpligast att placera förskolan intill parken då parken till väster kompletterar bostadsgården och förskolegården samt att angöring till förskolan är möjlig. Förskolegården har utökats i storlek för att även klara av komplettytgångar.

Boverket framhåller rekommendationer som är inte styrande utan visar på en ambitionsnivå. Boverket framhåller samtidigt att kommuner bör ta fram styrande riktlinjer för respektive kommun, där riktvärden är anpassade efter kommunens förutsättningar gällande den byggda miljön. Dessa riktlinjer har varit styrande i samband med att planen togs fram. Friytor för förskola ska alltså inte understiga kommunens riktlinjer om kvadratmeter per barn, vilket för denna plan innebär 20 kvadratmeter per barn. Vad gäller om barn har fått komma till tals vid planering av förskolegården, har detta inte studerats i detalj i detaljplaneskedet, men det kan bli aktuellt i ett senare byggskede.

Detaljplanen möjliggör ett uppförande av seniorboende.

Detaljplaner reglerar inte upplåtelseformer. Vidare ska småhus studeras i den planerade etappen 4.

Rökförbud hanteras inte i detaljplaneskedet, det tillhör sådant som bestäms av fastighetsägarna och brukarna. Detaljplanen möjliggör att tung lekutrustning kan uppföras på förskolegården men detta hanteras i ett senare byggskede.

Detaljplanen reglerar inte uppförande av staket eftersom sådana inte omfattas av bygglov. Däremot reglerar planen att gården kan som högst placeras en halv meter ovanför allmän plats för att skapa en åtskiljning mellan gata och gård.

En badanläggning inom planområdet har utretts. Därefter gjordes bedömningen läget inte möjliggör en sådan utbyggnad. Det planeras dock för en simhall i Gränby och en gymanläggning möjliggörs inom detaljplanen för Östra Sala backe etapp 3b.

En utvärdering och reflektion av projektet Östra Sala backe sker kontinuerligt. Bedömningen är fortsatt att etapperna har hanterat kopplingen mellan de olika stadsdelarna med hjälp av en förtätning.

Kulturmiljö

Bostadsföreningen Vinkelhaken anser att det är viktigt att området öster om Fyrislundsgatan, Vaksala prästgårdsgårde inte bebyggs. Föreningen anser även att hushöjderna ska sänkas och att man ska planera för med grönytor. Detta för att bättre anpassa området till Sala Backes historia och nuvarande utformning. Föreningen anser att de föreslagna hushöjderna påverkar siktlinjerna mot Uppsalas märkesbyggnader med risk för att Vaksala kyrkas funktion som landmärke påverkas negativt.

Kulturnämnden har inget att invända mot planförslaget. De anser att förslaget har en liten påverkan på kulturarv i området. De skriver att man med fördel kan lyfta fram kvaliteter i den anslutande riksintressanta kulturmiljön och att fornlämningsområdet är en fin kvalitet. De poängterar att en utbyggnad av Vaksala prästgårdsgårde skulle påverka kulturarvet mycket negativt.

Östra Uppsala socialdemokratiska förening tycker inte att det framgår hur de höga husen påverkar den kulturhistoriskt intressanta siktlinjen mot Vaksala kyrka.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Vaksala prästgårdsgårde ska inte bebyggas.

Planen möjliggör gårdar för lek och rekreation, en park, trädplanteringar på gator samt förgårdsmark längs med tvärgatorna och Johannesbäcksgatan. Planen reglerar även att gårdarna ska ha en viss andel planteringsytor med ett minsta jorddjup för att möjliggöra träd. Bedömningen är att planen möjliggör för grönska. Vidare kopplas planområdet till Vaksala prästgårdsgårde genom flera övergångsställen och en gång- och cykelbana längs Fyrislundsgatans östra sida. I enlighet med Kulturnämnden, bedöms planen inte påverka Vaksala kyrkas funktion som landmärke negativt. Däremot påverkas utsikten för de närmsta kvarteren då planen möjliggör bebyggelse längs med Fyrislundsgatan. Här bedöms det allmänna intresset, att bygga prisrimliga bostäder med möjlighet för centrumverksamhet, park och en förskola, väga tyngre än det enskilda intresset för grannfastigheterna att behålla sin utsikt. Tvärgatorna och öppningarna i kvarteren möjliggör en sikt koppling till Vaksala kyrka.

Park och natur

Länsstyrelsen skriver att det inte framgår hur bedömningen har gjorts av naturvärden på platsen eller om någon inventering har genomförts. Länsstyrelsen kan därför inte ta ställning till planens konsekvenser utifrån det befintliga underlaget och anser att planhandlingen behöver kompletteras med en redogörelse av naturmiljön inom planområdet, hur bedömningen gjorts samt konsekvenser och eventuella skadeförebyggande åtgärder. Vidare skriver länsstyrelsen att det behöver framgå i vilken omfattning naturmark avses tas i anspråk öster om Fyrislundsgatan samt vad det innebär för berörd naturmiljö. Småvattnet behöver också beskrivas.

Länsstyrelsen anser att det generella biotopskyddet behöver beaktas under planprocessen. Förekommande alléträd behöver redovisas, konsekvenserna för dessa samt behov av skadeförebyggande åtgärder. Planens förenlighet med 7 kap. miljöbalken behöver redovisas.

Länsstyrelsen skriver att det finns fynd av den fridlysta arten backsippa inom planområdet. En inventering behöver därför genomföras för att utreda en eventuell förekomst, bedöma hur artens bevarandestatus påverkas av planens genomförande samt vilka behov av skadeförebyggande åtgärder som finns. Planens förenlighet med artskyddsförordningens bestämmelser ska redovisas.

Äldrenämnden skriver att parken med fördel kan utformas med särskild tanke på barn och äldre. Det skulle kunna motverka att platsen riskerar att tas i anspråk för kriminell och antisocial verksamhet.

Bostadsföreningen Vinkelhaken anser att det är positivt med mer grönytor och plantering av fruktträd och bärbuskar. Föreningen anser dock att det tydligt bör framgå av detaljplanen vilka typer av växter som får planteras inom området, så att giftig vegetation inte planteras i parken. Bostadsföreningen anser att det annars finns risk att giftiga plantor äts av små barn.

Handikappföreningarnas samarbetsorgan i Uppsala kommun anser att de växter och träd som planteras inom området ska vara doftfria och inte sådana som ger pollenallergi. Vidare anser föreningen att plastmaterial som konstgräs och gummiasfalt ska undvikas i utemiljöer.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planhandlingarna kompletteras i enlighet med Länsstyrelsens yttrande gällande inventering av backsippa inom planområdet. Inventeringen visar att det inte finns några fynd av backsippa inom planområdet. Däremot registrerades flera fynd på Vaksala prästgårdsgärde. Detaljplanens användningsytor har ändrats så att det som tidigare möjliggjorde en breddning av gatan, nu planläggs som park. Syftet är endast att anlägga en gång- och cykelbana intill Fyrislundsgatan. Planhandlingen ska även förtydligas med en beskrivning av alléträden. Planbeskrivningen har även kompletterats med en mer utförlig beskrivning av naturmiljön inom planområdet.

Detaljplanen möjliggör en utformning som tar hänsyn till barn och äldre. En detaljerad utformning sker först i ett senare byggskede. Detaljplanen reglerar inte heller specifik vegetation eller plastmaterial utan detta hanteras i ett senare byggskede.

Trafik och tillgänglighet

Uppsala Vatten och Avfall AB skriver att de inte kan styra avfallshämtning till särskilda tider, utan tillgång till angöringsplatser måste alltid säkras. Detta gäller även vid förskolan. De skriver också att eventuella handikapparkeringar inte kan kombineras med lastfickor. I de lägen där avfallsfordon förutsätts angöra i körbanan, behöver det säkerställas att annan parkering inte är tillåten och att avståndet mellan uppställningsplats och avfallsutrymme är maximalt 10 meter.

Region Uppsala Trafik och Samhälle ser positivt på förslaget. Linje 4 planeras att dras genom Johannesbäcksgatan ut till Alrunegatan för att kunna kollektivförsörja det nya området. Detta innebär att befintliga hållplatser på Johannesbäcksgatan bör standardhöjas. Region Uppsala anser att man bör gå vidare med planerna kring busskörfälten på Fyrislundsgatan eftersom det idag inträffar framkomlighetsproblem på gatan.

Äldrenämnden skriver att det är viktigt att rörelsestråk och mötesplatser i området utformas så att de är tillgängliga för alla människor oavsett funktionsförmåga. Det gäller till exempel val av markbeläggning, nivåskillnader och en trygg trafikmiljö. Det gäller även bottenvåningar och bostadsgårdar. Det ska också vara lätt att ta sig till och att hitta i området, samt att trafiksäkra och trygga passager skapas, särskilt över Fyrislundsgatan.

Utbildningsförvaltningen anser att angöring för leveranser och hämta lämna zonen bör vara separerade. De skriver också att utfarten från det underliggande parkeringsgaraget föreslås ligga precis vid hämta-lämna till förskolan, vilket är problematiskt ur både säkerhetssynpunkt och luftkvalitetsmässigt.

Skolfastigheter AB anser att en tydligare beskrivning behöver tas fram för hur angöringen ska ordnas till förskolan, både leveranser och hämtning och lämning av barn. De menar att det är tveksamt om man kan styra tiderna för när leveranser ska ske, och att man därmed inte kan anta att de ska använda angöringsplatserna. De undrar också om det är tänkt att barn och föräldrar ska gå genom parken för att komma till förskolan. Bolaget anser även att cykelbanan i direkt anslutning till förskolan ska tas bort av säkerhetsskäl och för att skapa en trygg utemiljö. Skolfastigheter undrar hur parkering för förskolans personal ska säkerställas i underliggande garage. Det bör framgå under stycket fastighetsrättsliga åtaganden huruvida något avtal ska upprättas.

En privatperson önskar att en parkering ska anläggas på den sista tomten mot korsningen Vaksalagatan och Fyrislundsgatan.

Handikappföreningarnas samarbetsorgan i Uppsala kommun anser att alla nybyggnationer ska vara tillgängliga för alla boende oavsett olika typer av funktionsnedsättningar. De tycker att en utvärdering av tillgängligheten för personer med funktionshinder ska göras utifrån Uppsala kommuns handlingsplan för full delaktighet för personer med funktionsnedsättning. De framför också att man bör precisera placeringen av parkeringar för rörelsehindrade, både till skolor och bostäder.

Cykelfrämjandet anser att detaljplanen har ett ensidigt fokus på biltrafik som föreningen anser strider mot Uppsala kommuns klimatmål och kommunens ambition om säkra skolvägar. Föreningen anser att trafikflödesanalysen som redovisas i detaljplanen är ofullständig då den saknar en utförlig metodbeskrivning. De anser även att beskrivning av de indata som använts för att uppskatta framtida trafikflöden är ofullständig. Cykelfrämjandet anser att trafikinfrastrukturen bör utformas utifrån en minskad uppskattning om framtida biltrafik, alternativt utifrån en uppdaterad trafikflödesanalys som utgår från samma sak.

Cykelfrämjandet skriver att trafikberäkningen för lokalgatorna 1, 2 och 3 medger att gatorna enkelrikas och därmed kan mer plats ges för gående och cyklister. De anser också att gatorna ska göras till gångfartsområden. De tycker att särskilt fokus ska läggas på passager över lokalgatorna så att ökad

trygghet skapas samt att markmaterial används som bidrar till sänkta hastigheter. Cykelfrämjandet anser att området där Johannesbäcksgatan ansluter till lokalgata 3, vid svängen mot Ritargatan, ska utformas för att bara tillåta gångtrafik genom att platsen höjs upp och ges ett annat markmaterial. Anledningen är att det är en viktig plats för gående och cyklister. Cykelfrämjandet skriver också att parkeringstalet bör sättas till 5 platser/1000 kvadratmeter bostadsyta och man ska kräva att mobilitetsåtgärder används. De tycker även att cykelparkeringstalet ska sättas till 40 platser/1000 kvadratmeter bostadsyta samt att en del ska möjliggöras för lådcyklar. Detta gäller även förskolan.

Bostadsföreningen Vinkelhaken anser att det finns ett säkerhetsproblem på Ritargatan då det inte finns en trottoar på gatan. Föreningen anser att ett övergångsställe över Vaksalagatan vid bussnoden måste byggas under 2020 för att undvika allvarliga personskador. Vid utfarten till Fyrislundsgatan ska det finnas trafikljus. Vad gäller bostadsföreningens parkeringsplatser, får dessa inte tas bort. Buskage längs parkeringsplatsen får ej röras. Parkeringsplatser, buskage, träd eller annan plantering på fastighetens mark får inte tas bort eller förstöras under byggtiden. Hela parkeringsområdet ska omslutas av ett staket fram till cykelhusen och höjden på staket får ej sänkas. Infarten till parkeringsplatsen ska försees med en grind som öppnas med hjälp av fjärrstyrning för de som har parkeringsplats i området. En dubbelgrind ska byggas mellan cykelhusen som ska vara tillräckligt bred för en mindre plogbil. Dessutom ska det finnas en gånggrind som styrs via samma tagg som används i samtliga bostadsentréer. (egen fastighet) Bostadsföreningen önskar även att det ska finnas en varningsskylt för utfart på cykelbanan öster om parkeringsplatsen. Vidare anser bostadsföreningen att det ska finnas en varningsskylt för cykelbanan som åtgärd på marken som visar att utfarten korsas av cykelbana. Vid korsningen mellan bilutfart och cykelbana får ej skymmande växtligheter planteras som försämrar sikten för att undvika trafikolyckor.

Swedavia och Trafikverket informerar om att byggnader och andra föremål som är högre än 20 meter kan komma att påverka luftfarten. Därför ska en lokaliseringsbedömning (flyghinderanalys) göras vid varje enskild etablering. En lokaliseringsbedömning kan beställas hos Luftfartsverket. Bedömningen gäller om flygtrafikens radioutrustning riskerar att påverkas och i så fall på vilket sätt.

Luftfartsverket har inget att erinra.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Efter samrådet har samtliga gators bredd, utformning och innehåll detaljstuderats och samtliga angöringspunkter setts över. Eftersom gatan vid förskolan är relativt kort, behöver dock utfarten till parkeringsgaraget ligga intill hämta lämna zonen till förskolan. Utformningen på gatan kan dock bidra till att säkerheten hanteras. Det finns också befintliga parkeringsplatser på Ritargatan som är möjliga att nyttja. Dessa lösningar regleras inte i plankartan utan beslutas när gatan byggs om samt vid behov, med lokala trafikföreskrifter. Planbeskrivningen redovisar endast hur det är tänkt att fungera inom planområdet.

Detaljplanen skapar möjligheten att utveckla busskörfält på Fyrislundsgatan. För att skapa en bullerfri miljö längs med Johannesbäcksgatan, har kommunen kommit överens med regionen om att linje 4 behöver flyttas till Fyrislundsgatan, Alrunegatan och sedan mot Källparksgatan.

Detaljplanen ger möjligheten att skapa rörelsestråk, mötesplatser, trafikmiljöer, bottenvåningar och bostadsgårdar i området som är utformade så att de är tillgängliga och trygga för alla människor. Detaljplanen reglerar exempelvis höjden på släppen inom kvartersmarken så att tillgängligheten mellan den allmänna platsen och kvartersmarken är möjlig. Detaljplanen ger också möjligheten att skapa trafiksäkra och trygga passager över Fyrislundsgatan.

Eftersom parken ligger i direkt anslutning till förskolan, finns möjligheten att barn och föräldrar behöver passera en park eller ett torg för att nå entréerna intill förskolan. Placeringen av entréerna regleras dock inte i detaljplanen. Det är inte planerat för en cykelbana utanför förskolan, utan att i parken och utmed förskolan planeras endast för gångbanor. Dessa lösningar regleras inte i plankartan utan beslutas

tas när gatan byggs om samt vid behov, med lokala trafikföreskrifter. Planbeskrivningen redovisar endast hur det är tänkt att fungera inom planområdet.

Planområdet ligger centralt i Uppsala med goda kollektivtrafik- och cykelförbindelser samt med möjlighet att angöra på den mark som är allmän plats. Eftersom parkeringsfrågan har hanterats utifrån dessa faktorer tillsammans med möjligheten att parkera i det underliggande garaget finns goda möjligheter för förskolans personal att parkera på allmän plats samt på kvartersmarken. Ett fastighetsrättsligt avtal som säkerställer parkeringsmöjligheter i det underliggande garaget bör upprättas, men detta behöver inte beskrivas i planbeskrivningen.

Den nordligaste tomten vid korsningen Vaksalagatan och Fyrislundsgatan ska, med detaljplanen för Östra Sala backe etapp 3b, planeras för kontor och verksamheter med en underjordisk parkering och att dessa parkeringsplatser tillskapas för de nya kontoren och verksamheterna i kvarteret.

Planförslaget bygger på att parkering för rörelsehindrade kan ordnas på allmän plats samt genom ett underjordiskt parkeringsgarage inom kvartersmark och att detaljplanen har utrymme för en sådan lösning. Parkering för rörelsehindrade hanteras i ett senare bygglovsskede när verksamheterna ansöker om att anlägga dessa på allmän plats. Detta regleras inte i en detaljplan.

Detaljplaner, och stadsutveckling generellt, har ett stort fokus på bilismen eftersom detta är en utmaning i en växande stad och behöver hanteras för att möjliggöra en stad för gående och cyklister. Planhandlingarna och trafikutredningen är utformade utifrån uppskattning om en minskad framtida biltrafik. Vad gäller trafikflödesanalysen samt indata för att uppskatta framtida trafikflöden, är bedömningen att den är gjord på ett korrekt sätt. Detaljplanen har dessutom utgått från kommunens aktuella riktlinjer gällande parkeringstalen och justerat dessa utifrån olika mobilitetsåtgärder samt närhet till kollektivtrafik. Vidare har gators bredd, gators och parkens utformning samt innehåll detaljstuderats och samtliga angöringspunkter setts över. Planområdet ligger även centralt i Uppsala med god kollektivtrafik- och cykelförbindelser där kopplingarna till dessa har studerats. Bedömningen är att detaljplanen ger möjlighet att utforma den allmänna platsmarken med hänsyn till gående och cyklister.

Utformningsfrågor såsom markmaterial är inte något som detaljplanen reglerar, utan hanteras i ett senare skede med sakkunniga experter.

Det finns i dagsläget inga plantekniska hinder för en gång- och cykelbana längs Ritargatan. En gatas utformning samt fördelning av ytorna för gatans olika trafikslag regleras normalt inte av detaljplanen. Ett övergångsställe på Vaksalagatan utreds men frågan hanteras inte i denna detaljplan. Det planeras för trafikljus i flera korsningar längs med Fyrislundsgatan.

Planområdet ska justeras för att inte innefatta bostadsföreningens parkeringsplats och tillhörande vegetation. Vad bostadsföreningen planerar att göra inom sin fastighet, är inte något som regleras i denna detaljplan. Övriga synpunkter såsom varningsskyltar och ej skymmande växtlighet hanteras i ett senare byggskede.

Efter kontakt med Trafikverket, framkom att en lokaliseringsbedömning för byggnader som är högre än 20 meter hanteras i ett senare bygglovsskede och ansvaras av byggaktören.

Geoteknik samt grund- och ytvatten

Länsstyrelsen skriver att den till viss del kan förstå en omklassning av markens känslighet inom området, från hög eller extrem känslighet till måttlig känslighet. Den är dock frågande till uppgifterna i Bjerkingens utredning, daterad 2020-03-03, om avståndet om 1000 meter från kontaktytan mellan morän och utbredningen av isälvsmaterial med hydraulisk kontakt med isälvsmaterial. Länsstyrelsen anser att detta behöver motiveras. Den saknar även en bedömning kring förändringen av markens känslighet när lera som finns på platsen grävs bort i och med ett genomförande av planförslaget. Länsstyrelsen anser därför att kommunen behöver komplettera bedömningen av markens känslighet.

Länsstyrelsen saknar också en bedömning av särskilda föroreningsrisker som kan kopplas till olyckstillbud (till exempel brand). Den anser att en övergripande riskanalys kan göras där förebyggande åtgärder tas fram som kan minska olycksriskernas konsekvenser.

Länsstyrelsen ser också behov av att kommunen beaktar utformningen av parkerings- och trafikytor för att försvåra att föroreningar från olyckshändelser infiltrerar i marken.

Länsstyrelsen anser att det bör finnas information i planhandlingen om att de planerade transformatorstationerna behöver utformas på ett säkert sätt så att inga läckage förekommer av till exempel kemikalier eller petroleumprodukter.

Länsstyrelsen anser att den framtagna dagvattenutredningen är tillräcklig för att följa miljö kvalitetsnormerna för ytvatten. Den poängterar dock vikten av att dessa genomförs och att möjligheten att genomföra dessa säkerställs i plankartan.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden håller med om en omklassning av markens känslighet är rimlig utifrån de platsspecifika förutsättningarna. Nämnden saknar en beskrivning om hur dagvatten från parker och gator ska renas innan det släpps på dagvattennätet.

Uppsala Vatten och Avfall AB skriver att ledningssystemet har mycket begränsad kapacitet att ta emot dagvatten. Det är därför viktigt att de renings- och fördröjningsåtgärder som lyfts fram i dagvattenutredningen och i planbeskrivningen utförs, både på kvartermark och allmän plats.

Uppsala Vatten anser även att det är ett bra förslag att markens känslighet klassas om från hög känslighet till måttlig känslighet. De tycker dock inte det är upp till detta planarbete att klassa om marken. Skrivningen bör därför ändras från ”kan” till ”föreslås”.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planhandlingen förtydligas i enlighet med länsstyrelsens yttrande gällande bedömningen av markens känslighet. Planhandlingen kompletteras även i enlighet med länsstyrelsens yttrande gällande information om att utformningen av transformatorstationer bör utformas på ett säkert sätt så att inga läckage förekommer av till exempel kemikalier eller petroleumprodukter.

Detaljplanen möjliggör de föreslagna dagvattenåtgärderna. Genomförandet av dessa ligger i ett senare byggskede och ansvaret för detta åligger de enskilda fastighetsägarna samt den kommunala förvaltning som ansvarar för den allmänna platsen. Detta gäller även föroreningar som kan infiltrera marken vid en olyckshändelse. Planbeskrivningen kompletteras inte med en riskanalys eller ställer särskilda krav kopplat till olyckstillbud på grund av att utredningsunderlaget visar att marken inte har en hög känslighet, utan måttlig känslighet.

I planbeskrivningen beskrivs det hur dagvatten från den allmänna platsmarken kan renas innan det kopplas an till dagvattennätet. Detaljplanen säkerställer dock att det finns tillräckligt med plats i gatan att hantera dagvattnet.

Planbeskrivningen kompletteras i enlighet med Uppsala Vatten och Avfalls yttrande gällande hur markens känslighet ska klassas. skrivningen ”kan” till ”föreslås”

Hälsa och säkerhet

Länsstyrelsen skriver att plankartan saknar bestämmelser som säkerställer att bostäder utformas med hälften av bostadsrummen mot gården alternativt lägenheter om högst 35 kvadratmeter. Den anser att planen behöver kompletteras med bestämmelser som säkerställer att trafikbullerförordningen följs, annars kan bostäderna bli olämpliga med hänsyn till människors hälsa.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att bedömningen om att planen uppfyller miljömål och miljö kvalitetsnormer gällande luftpartiklar är otydlig. Nämnden bedömer att det finns en risk att miljömålet för partiklar kommer att överskrivas längs Fyrislundsgatan. Planprogrammet för Östra Sala backe anger en genomsnittlig byggnadshöjd på fyra till fem våningar. Lägre byggnader mot trafikerade gator gör generellt att luftföroreningar vädras ut lättare. Friskluftsintag i byggnader mot Fyrislundsgatan bör placeras på tak eller sida av byggnad vänd från Fyrislundsgatan.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden skriver att ytan inom förskolegården, närmast gatan i söder, där riktvärdet för buller överskrids inte får planeras som vistelseyta för barnen.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden skriver också att marken där den tillfälliga parkeringen finns ska kontrolleras på eventuella förekommande föroreningar och vid behov återställas så att denna är lämplig för detaljplanen. Nämnden anser att det villkoret behöver uppfyllas för att säkerställa att det inte har tillkommit föroreningar till planområdet.

Uppsala Brandförsvaret har inte hittat några riskkällor i närheten av planområdet som skulle kunna medföra förhöjda risknivåer. Om brandförsvaret ska användas vid utrymning behöver uppställningsplatser för stegar och stegfordon ordnas och dessa får inte hindras av till exempel träd. Om man planerar för terrasser och indragna våningar kan det bli svårt att nå dessa med höjdfordon, beroende på vinkel. Det finns alternativ som är bättre än stegfordon, exempelvis Tr2-trapphus eller två oberoende trapphus. Brandförsvaret anser också att det behöver framgå om gårdsbjälklagen kommer att vara körbara för tyngre fordon samt att fler brandposter behövs i området.

Skolfastigheter AB anser att även parken bör klara gällande riktvärden för buller om förskolebarnen förutsätts vistas i parken.

HSO, Handikappföreningarnas samarbetsorgan i Uppsala kommun anser att inga bostäder ska byggas där ljudnivåer inomhus överskrider 30 dBA eller 55 dBA utomhus vid fasad.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planhandlingarna justeras för att även innefatta bestämmelser som säkerställer att trafikbullerförordningen följs.

Större delen av parken klarar riktvärden för vägtrafikbuller vilket gör det möjligt för förskoleverksamheten att vistas där. Ytan inom förskolegården, där riktvärdet för buller överskrids, ska inte användas som vistelseyta för barnen. Parkens gestaltning styrs inte av detaljplanen och görs vanligtvis i ett senare skede. Åtgärder för att minska vägtrafikbuller på förskolegården hanteras i ett senare bygglovs-skede.

Detaljplanens genomförande medför en trafikökning inom området samt en ändrad gatustruktur. Vid Fyrislundsgatan, där luftföroreningarna idag har högst halter, kommer dock gaturummet fortsatt vara öppet mot öster och trafikökningen blir, procentuellt sett, liten. Det finns ingen risk för kumulativa ef-

fekter, då den östra sidan inte kommer att bebyggas under en överskådlig framtid. Detaljplanen möjliggör gatussektioner så att trädplanteringar får plats. Träd kan binda luftpartiklar och bidra till en bättre luftmiljö. Med utgångspunkt i detta bedöms eventuella förändringar av luftkvaliteten vara mycket begränsade och miljömål och miljö kvalitetsnormer bedöms uppnås även efter detaljplanens genomförande. Syftet med de högre höjderna längs med Fyrislundsgatan, är för att dämpa buller från gatan mot bakomliggande bostäder och bostadsgårdar. Detaljplanen reglerar inte friskluftsintag i byggnader, men möjliggörs i ett senare byggskede.

Inga föroreningar har hittills detekterats på fastigheten med den tillfälliga parkeringen i samband med den miljötekniska undersökningen. Bedömningen är att det inte har tillkommit föroreningar till planområdet. Om föroreningar upptäcks vid markarbeten ska miljöförvaltningen underrättas omgående. Miljöförvaltningen beslutar om åtgärdsåtgärder och försiktighetsåtgärder.

Ett genomförande av detaljplanen med trädplanteringar på gatorna, indragna våningar och terrasser, innebär att en användning av Tr2-trapphus blir nödvändig. Detta tillsammans med behovet av brandposter har förtydligats i planbeskrivningen.

Sociala aspekter

Skolfastigheter AB anser att en utredning bör tas fram som visar hur detaljplanen säkrar en trygg miljö för förskolan och att obehöriga inte kan komma in på förskolans område eller lokaler.

Bostadsföreningen Vinkelhaken anser att detaljplanen inte adresserar vikten av belysning i området på ett korrekt sätt. Bostadsföreningen anser att det är viktigt att förebygga brott med rätt belysning både i parken och på gator, cykelvägar, gångstråk och förskolegården. En bra belysning består inte enbart av en jämn belysningsstyrka på marken, utan utgår från människan, ljuset, skalan och omgivningen, samt hur dessa påverkar varandra och samspelet.

Polisen Uppsala län anser att det saknas ett brottsförebyggande perspektiv i detaljplanen, vilket handlar om trygghet och minskad risk för brott i området. De anser att en bedömning bör göras av vilka frågor som är aktuella i området och hur dessa påverkar det brottsförebyggande arbetet. Polisen ger exempel på frågeställningar som kan vara aktuella att hantera i området, exempelvis stöld, skadegörelse och våld i offentliga miljöer. De skriver också att öppenhet och insyn är viktiga aspekter som kan förebygga brott och att stora buskage eller plank bör undvikas, särskilt i parken. Gång- och cykelstråk ska gärna gå genom området och inte vid sidan av.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Bedömningen är att planen möjliggör för en trygg förskolemiljö. Detaljerade utformningsfrågor som hanterar trygghet och säkerhet, exempelvis staket eller dylikt, hanteras i ett senare byggskede.

Planhandlingarna förtydligas avseende på vilket sätt planen bidrar till ett tryggare område. Detaljplanen reglerar dock inte detaljerade utformningsfrågor såsom belysning, storleken på buskage eller uppförande av plank. Dessa frågor hanteras i ett senare byggskede.

Teknisk försörjning

Miljö- och hälsoskyddsnämnden skriver att nya regler om fastighetsnära insamling av förpackningar har beslutats och kommer att träda i kraft de närmaste åren. Det behöver säkerhetsställas att det finns utrymme för detta i de nya kvarteren.

Uppsala Vatten och Avfall AB skriver att de VA-ledningar som behöver flyttas i området bekostas av exploatören. De tycker att det behöver förtydligas i genomförandebeskrivningen att flera VA-ledningar behöver flyttas och att det ska regleras i exploateringsavtalet.

Vattenfall Eldistribution AB framför att företaget ska benämnas Vattenfall Eldistribution i handlingarna, och inte bara Vattenfall. Annars blir det är oklart vilket av Vattenfalls bolag som avses. De framför också att de föreslagna E-områden fungerar. De skriver att markkablar i områdets södra del samt längs med Johannesbäcksgatan kan behöva flyttas. En flytt/förändring utförs av Vattenfall Eldistribution men bekostas av exploatören.

Skanova AB har inget att erinra.

Svenska kraftnät har inget att erinra.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planen möjliggör för utrymme i byggnaderna för att hantera fastighetsnära ansamling av förpackningar.

Planhandlingen justeras i enlighet med Vattenfall Eldistribution AB:s avseende bolagets namn.

Flytt av ledningar som är nödvändig för ett genomförande av detaljplanen, bekostas av den part som initierar flytten och regleras i separat avtal mellan exploatören, fastighetsägaren och ledningsägaren. Separat genomförandeavtal kommer att upprättas för att reglera detaljer gällande ledningsanläggning.

Genomförandefrågor

Utbildningsförvaltningen skriver att man måste beakta hur kostnaden ska regleras och fördelas för att bygga förskolan och dess tak med bostadsgård, så att det inte leder till en extra hög byggkostnad för förskolan.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Kostnader gällande byggnation av förskola hanteras inte i detaljplanen men kommer att beaktas vid ett senare byggskede.

Plantekniska frågor

Lantmäterimyndigheten tycker att det ska framgå i planhandlingens inledning vilka fastigheter och fastighetsägare som berörs. Bestämmelsen e3 reglerar största byggnadsarea per fastighet. De skriver att eftersom det inte finns någon begränsning i hur många fastigheter kvarteren kan utgöras av, innebär det att den största tillåtna bygggrätten för komplementbyggnader kommer att variera beroende på antal fastigheter. Lantmäterimyndigheten skriver att bestämmelserna f2 och f3 inte möjliggör att balkonger får kraga ut över allmän plats. I så fall behöver det framgå av bestämmelsen. De anser även att det behövs tillåtas 3D-fastighetsbildning/servitut, t.ex. GATA (B).

De tycker att det ska framgå under "Fastighetsrättsliga åtgärder" på sid. 41, att det kan/bör bildas gemensamhetsanläggningar för annat än garage, till exempel dagvattenanläggningar och gård. Lantmäterimyndigheten skriver att det finns flera kända rättigheter inom området, som avser kraftledningar, se fastighetsförteckningen. Om ledningarna är flyttade och rättigheterna är inaktuella är det bra om de upphävs.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planhandlingens inledning kompletteras gällande med vilka fastigheter och fastighetsägare som berörs av planens genomförande.

Plankartan är justerat i enlighet Lantmäterimyndighetens yttrande gällande bestämmelsen e3, att det inte avser per fastighet utan att bestämmelsen begränsar komplementbyggnader för en viss yta.

Bestämmelsen f2 och f3 är formulerade på så sätt att balkongerna får kraga ut från egenskapslinje, och får därmed kraga ut över allmän plats. Det bedöms dock inte som nödvändigt att genomföra en 3D-fastighetsbildning av dessa. Om det i framtiden skulle behöva ett servitut för dessa balkonger, bör det kunna ses som mindre avvikelser enligt fastighetsbildningslagen.

Planhandlingen förtydligas gällande bestämmelsen för gemensamhetsanläggningar så att det även innehåller möjligheten att bilda gemensamhetsanläggningar för exempelvis dagvattenanläggningar och gård.

Bestämmelsen är formulerad att balkonger får kraga ut från fasad, och får därmed kraga ut över allmän plats. Bestämmelsen har inte ändrats.

Diariennr: PBN 2017-003054
Detaljplan för Östra Sala backe, etapp 3a

Bilaga

Länsstyrelsens yttrande

Stadsbyggnadsförvaltningen

Pernilla Hessling
detaljplanechef

Sofia Masrour
planarkitekt

Annika Holma
planarkitekt

Översikt över inkomna samrådsyttranden

	Datum för mottaget yttrande	
Myndigheter	Samråd	Granskning
Kommunala lantmäterimyndigheten	2020-05-28	
Länsstyrelsen	2020-06-17	
Polismyndigheten i Uppsala	2020-05-18	
Sakägare och boende inom och utanför planområdet (enligt fastighetsförteckningen)		
Hsb Brf 95 Vinkelhaken i Uppsala, Upplands Boservice AB Box 347, 751 06, Uppsala.	2020-06-16	
Privatperson 1	2020-05-12	
Privatperson 2	2020-05-14	
Privatperson 3	2020-05-27	
Privatperson 4	2020-05-08	
Kommunala nämnder, förvaltningar med flera		
Äldrenämnden i Uppsala	2020-06-17	
Kulturnämnden i Uppsala	2020-06-16	
Miljö- och hälsoskyddsnämnden i Uppsala	2020-08-27	
Uppsala kommuns Skolfastigheter AB	2020-06-04	
Utbildningsnämnden i Uppsala	2020-06-17	
Räddningsnämnden i Uppsala	2020-06-17	
Intresseföreningar och sammanslutningar		
Cykelfrämjandet	2020-06-17	
Handikappföreningarnas samarbetsorgan i Uppsala	2020-06-16	
Hyresgästföreningen i Uppsala-Knivsta	2020-06-17	
Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd	2020-06-15	
Östra Uppsala socialdemokratiska förening	2020-06-11	
Ledningsägare		
Telia Sonera Skanova Access AB	2020-06-03	
Uppsala Vatten och Avfall AB	2020-06-17	
Vattenfall Eldistribution AB	2020-05-29	
Svenska kraftnät	2020-06-16	
Trafik		
Kollektivtrafikförvaltningen UL	2020-05-13	
Trafikverket Investering Öst/ Stockholm Region Öst	2020-06-05	
Luftfartsverket Arlanda	2020-05-08	
Swedavia AB	2020-05-29	