

Stadsbyggnadsförvaltningen
Samrådsredogörelse

Handläggare:
Anna Helligren, Lisette Calleberg

Försättsblad till samrådsredogörelse, daterad 1 februari 2022

Detaljplan för del av kvarteret Gudur (diarienummer PBN 2022-000799) ingick till och med samråd i *Detaljplan för kvarteret Ställverket med flera* (diarienummer PBN 2019-000109, aktbeteckning 0380K-P2022/10). Samrådet hölls sommaren 2020.

Samrådsredogörelsen (detta dokument), som var underlag för granskningsbeslutet för *Detaljplan för kvarteret Ställverket med flera* i februari 2022, ger även direktiv för det fortsatta arbetet med kvarteret Gudur. Det aktuella planområdet för *del av kvarteret Gudur* omfattar vid granskningsbeslutet 24 oktober 2024, fastigheterna Boländerna 7:3 och Boländerna 7:4.

Detaljplanens utformning har justerats i enlighet med de förändringar som gjordes efter samrådet för *Detaljplan för kvarteret Ställverket med flera* i de delar som berör eller påverkar kvarteret Gudur. Ändringarna har gjorts med utgångspunkt i den planeringsinriktning som plan- och byggnadsnämnden godkände i maj 2021 och utifrån samrådsredogörelsen (detta dokument). Dessutom har planförslaget bearbetats på grund av vissa ändrade förutsättningar sedan plansamrådet 2020. Se även planbeskrivningen för *Detaljplan för del av kvarteret Gudur*, under rubriken Ändringar efter samråd.

Plan- och byggnadsnämnden
Rapport

Datum:
2022-02-01

Diarienummer:
PBN 2019-000109

Handläggare:
Anna Hellgren
Anneli Sundin

Samrådsredogörelse Detaljplan för kvarteret Ställverket med flera

Standardförfarande

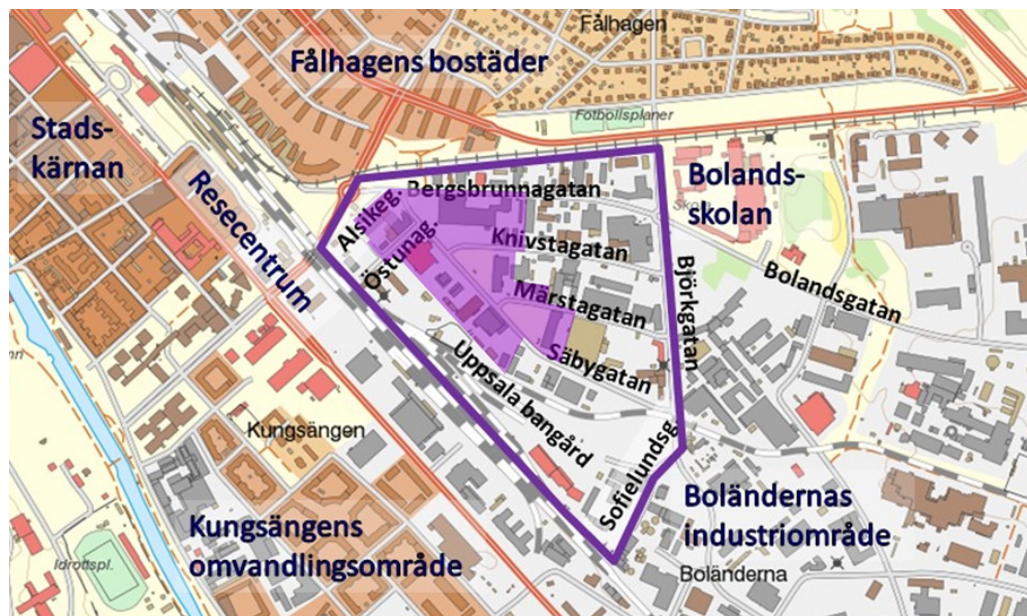


Bild 1 Planområdets utbredning i samrådet markerat med lila färg och programområdet för Främre Boländerna markerat med lila linje.

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att bidra till näringslivsutveckling och näringslivshänsyn i Främre Boländerna. Planen ska också bidra till att göra Främre Boländerna till en del av innerstaden, bland annat genom att skapa levande bostadsområden och att värna befintlig grönska och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Av hänsyn till näringslivet ska antalet personer som stadigvarande vistas inom planområdet begränsas. Planens tillåtna markanvändningar preciseras noggrant i syfte att begränsa persontätheten.

Samrådsyttrande

Totalt antal inkomna 38

Beslutsdatum

Beslut om planuppdrag 14 februari 2019

Beslut om samråd 17 juni 2020

Samråd 3 juli 2020 - 7 september 2020

Innehåll

Detaljplanens syfte	2
Sammanfattning av samrådet	4
Sammanfattning av ändringar i förslaget.....	4
Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:.....	6
Sammanfattning av inkomna synpunkter från samrådet och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning	7
Översikt över inkomna samrådsyttranden	44

Sammanfattning av samrådet

Detaljplanen har varit på samråd mellan 3 juli och 7 september, 2020. Ett informationsmöte i form av att tjänstepersoner fanns tillgängliga för frågor och diskussioner om planförslaget, hölls utomhus i parken Knivstaplan den 26 augusti 2020.

Under samrådstiden har 38 skriftliga synpunkter inkommit, varav 4 utan erinran. Synpunkterna behandlar i huvudsak fördelning och reglering av byggrätternas volymer samt persontätheten inom området, påverkan på utredningarna om fyra spår och Uppsala Central, dagvatten och markföroreningar, risker, förutsättningar för tekniska anläggningar.

Länsstyrelsens synpunkter berör huvudsakligen riksintresset för kulturmiljö, riksintresset för kommunikationer och påverkan på pågående järnvägsplanering, dagvatten, markföroreningar och risker kring järnvägen.

Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kapitlet miljöbalken, enligt sitt yttrande daterat 2020-10-05.

Länsstyrelsens yttrande bifogas även i sin helhet.

Sammanfattning av ändringar i förslaget

Ändringar från samrådet:

Ändringarna redovisas i detalj i samband med att stadsbyggnadsförvaltningen kommenterar inkomna synpunkter under olika ämnesrubriker. Nedan visas ändringarna i stora drag.

- Detaljplanen delas upp i två detaljplaner. Detaljplan för kvarteret Gudur samt Detaljplan för kvarteret Ställverket med flera.
- Följande fastigheter eller delar av fastigheter undantas från vidare planläggning
 - Dragarbrunn 32:1 (förslaget till gång- och cykelväg på bangården)
 - Boländerna 7:1
 - Boländerna 9:12

Ändringar gällande detaljplan för kvarteret Ställverket med flera

- Plankartan och planbeskrivningen: Omformuleringar och redaktionella ändringar. Dessa redovisas inte i detalj i listan nedan.
- Följande utredningar har tagits fram efter samrådet, och slutsatserna har arbetats in i planförslaget:
 - Illustrationsplan, Topia landskapsarkitekter, februari 2022.
 - Modellstudier och solstudier, white arkitekter, 2021-2022
 - Planeringsinriktning, plan- och byggnadsnämnden, maj 2021.
 - Fördjupad riskutredning med avseende på farligt gods, BRIAB, 2021-10-15.
 - Miljöteknisk markundersökning, Tyréns, 2020-11-26.
 - Dagvattenutredning för detaljplan för kvarteret Ställverket, Geosigma, 2022-02-03.
 - Kulturhistorisk värdering och dokumentation, Boländerna 10:3, Upplandsmuseet, 2022-01-27.

- Planbeskrivningen kompletteras med mer information om buller, vibrationer och luft samt om sociala konsekvenser.
- Samtliga fastigheter kompletteras med markanvändningen P-parkering för att möjliggöra kommersiella parkeringsanläggningar.
- Samtliga fastigheter inom strukturprogrammets gröna och gula zoner får möjlighet till 300 kvadratmeter restaurang.
- De högsta byggrätterna förblir +44 meter ovan nollplanet och preciseras med totalhöjd på en mindre del av tre olika fastigheter. De näst högsta byggrätterna blir +39 meter ovan nollplanet och preciseras med totalhöjd på fyra olika kvarter.
- Förgårdsmarken i hela planområdet utökas till 3 meter.
- Två tvärkopplingar söder om Säbygatan utformas som nya lokalgator med möjlighet till rundkörning, Vidboplan och Säbyplan. Kvartersmark för körytor inom Boländerna 10:1, 10:10, 10:9 övergår till allmän plats.
- Boländerna 8:1 får en översyn av planbestämmelserna efter kompletterande inmätningar som medför ändringar av enskilda detaljer. Varsamhetsbestämmelsen i den del som berör skorstenen utgår.
- Boländerna 9:1 får en översyn av bestämmelserna p1 och e11.
- Boländerna 10:1 har anpassats till fastighetsägarens ändrade inriktning vad gäller markanvändning och gestaltning.
- Boländerna 10:2 och 10:10 får en byggrätt som bygger på ett större antal personer än i samrådet.
- Boländerna 10:3 ges en ny utformning där den befintliga byggnaden från 1943 kan behållas och omges av ny allmän plats – GATA (Vidboplan) som de intilliggande fastigheterna kan nyttja för angöringstrafik. Den ursprungliga byggnaden från 1943 får varsamhetsbestämmelser.
- Boländerna 10:4 och 10:9 får en omfördelning av höjder, med lägre höjd i söder och högre i norr.
- De tre nätstationernas lägen och byggrätter justeras.

Ändringar gällande detaljplan för kvarteret Gudur

- Boländerna 7:1 undantas helt från den nya detaljplanen.
- Bruttoarean för tillkommande byggnader kan komma att ändras under den fortsatta planprocessen. Tomterna är små i kvarteret Gudur och den bästa möjligheten att utnyttja tomterna uppstår om det finns ett samarbete mellan fastighetsägarna. Situationen när planarbetet återupptas får utvisa vilka möjligheter som finns då. Det har påbörjats en översyn av byggnadsvolymer inom hela kvarteret Gudur, inget tyder på att husen blir ännu högre än i samrådsförslaget eftersom samrådet snare har understrukit kvarterets värden för kulturmiljön och behovet att utvecklingen kan ske med hänsyn till kulturmiljövärdena.
- Förgårdsmarken blir 3 meter på båda sidorna av Östunagatan. Inom kvarteret Gudur behöver förgårdsmarken även här övergå till markreservat u-område, vilket begränsar markens användbarhet.
- Planbeskrivningen för kvarteret Gudur kan uppmärksamma
 - Vikten av skyddande lerlager och erfarenheter från bygget av Juvelen.
 - Behovet av respektavstånd till den befintliga pumpstationen.
- Förutsättningarna för rivningsförbud på kulturhistoriskt intressanta byggnader i kvarteret Gudur utreds inom ramen för den avdelade detaljplanen.
- Ett ledningsreservat i form av u-område införs längs Odensalagatan, vid kvarteret Gudur.

- Boländerna 7:2. Ändras så att fastigheten kan utvecklas autonomt, utan att vara beroende av intilliggande fastigheter.
- Boländerna 7:3 får en översyn av planbestämmelserna efter kompletterande inmätningar som medför ändringar av enskilda detaljer.

Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:

Inom samrådkretsen

Ej tillgodosedda synpunkter	Samråd
Boländerna 7:1 - Bolätt Bostad AB	X
Boländerna 7:2 - Weilands Fastighetsbolag Handelsbolag	X
Boländerna 7:3 - Nylunds & son	X
Boländerna 7:4 – Vasakronan Boländerna 7:4 AB	X
Boländerna 8:1 – Bostadsrättsföreningen Kvoten	X
Boländerna 9:12 – HSB Ekonomisk Förening	X
Boländerna 10:1 och 10:3 - Rosendal fastigheter	x
Boländerna 10: 2och 10:10 A. Öström fastigheter	X
Boländerna 10:4 och 10:9 – Grönmarks Fastighets AB	X
Dragarbrunn 32:1 - Trafikverket Investering Öst/Stockholm Region Öst	X
Boländerna 6:2 – Föreningen Verkstan	X
Övriga för kännedom	
Länsstyrelsen	X
Kulturnämnden i Uppsala	X
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	X
Handikappföreningarnas samarbetsorgan i Uppsala kommun	X
Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd	X
Föreningen Vårda Uppsala	X
Naturskyddsföreningen Uppsala	X
Handelskammaren i Uppsala län	X
Cykelfrämjandet	X
Sunnersta egnahemsförening	X
Uppsala Vatten och Avfall AB	X
Privatperson 2	X
Privatperson 3	X

Sammanfattning av inkomna synpunkter från samrådet och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Nedan sammanfattas inkomna synpunkter och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning.

För att ge en god överblick av samrådsyttranden och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är dessa sammanställda ämnesvis. Stadsbyggnadsförvaltningens förslag till förändringar sammanfattas ibland i punktform i början av varje avsnitt, följt av mer utvecklade kommentarer.

Ingen erinran

Utbildningsnämnden i Uppsala, Swedavia AB, Luftverket LfV, Svenska kraftnät, har inkommit med yttranden utan erinran mot samrådsförslaget.

Kommunala lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har inga synpunkter på planens innehåll men några redaktionella synpunkter på planbeskrivningen.

- Under rubriken ”Fastighetsrättsliga åtgärder” på sidan 54 bör det framgå att det krävs lantmäteriförrättningar för att genomföra planen som kommunen eller privata fastighetsägarna kan ansöka om. Lantmäterimyndigheten får pröva fastighetsregleringarna tvångsvis och besluta om ersättning i de fall det inte finns något avtal.
- Lantmäteriet påvisar några redaktionella småfel som bör korrigeras planbeskrivningen

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planbeskrivningen korrigeras enligt Lantmäterimyndighetens synpunkter.

Riksintresse för kommunikation

Länsstyrelsen och Trafikverket Investering Öst/Stockholm Region Öst

Ostkustbanan är i ett pågående utredningsskede och kommunen behöver ta det i beaktande. Utbyggnaden till fyra spår kan komma att förändra förutsättningarna för hur Uppsala Central ska trafikeras, i synnerhet när det gäller vändande tåg. Länsstyrelsen delar Trafikverkets bedömning att eftersom det i nuläget pågår ett arbete med att komma fram till lämpliga lösningar för Uppsala Central och fler spår med ett antal olika alternativ, är det olämpligt att gå vidare med detaljplanen som helhet i dagsläget. Det är fastigheterna söder om Säbygatan inklusive kvarteret Gudur som kan komma att bli påverkade av utbyggnad av ostkustbanan. De bör antingen:

- utgå ur detaljplanen om kommunen väljer att gå vidare med planprocessen i detta skede.
- avvakta med hela detaljplanen till dess att arbetet med fyra spår på ostkustbanan, inklusive Uppsala Central, har konkretiserats.

I en komplettering till yttrandet bedömer Trafikverket att det endast är kvarteret Gudur som riskerar att påverka riksintresset negativt. När det gäller övriga utrymmesanspråk för stationsnära anläggningar ifrågasätter Trafikverket lämpligheten att exploatera området just nu. Det gäller utöver kvarteret Gudur all exploatering söder om Säbygatan. Länsstyrelsen har tagit del av yttrandet.

Trafikverket Investering Öst/Stockholm Region Öst

Cirka 100 meter från planområdet går Ostkustbanan som är av riksintresse för kommunikationer. Trafikverket understryker att det är av stor vikt att en dialog och samverkan sker mellan kommunen och Programmet för Fyra spår i dessa komplexa frågor.

Förutsättningarna för planområdet blir tydligare när trafikeringslösningen för fyra spår och Uppsala Central är fastställd och det beräknas ske våren 2022.

Trafikverket motsätter sig den föreslagna gång- och cykelvägen på Trafikverkets mark då det innebär anspråk på mark som kan vara nödvändig för de framtida transportlösningarna i och med utbyggnaden av Ostkustbanan och Uppsala Central.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning rörande riksintressen för kommunikation

Förslag till ändring av detaljplanen inför granskning:

- Detaljplanen delas i två, där kvarteret Gudur bildar en egen detaljplan som avvaktar järnvägsplaneringen för fortsatt arbete.
- Den föreslagna gång- och cykelvägen på Trafikverkets fastighet Dragarbrunn 32:1 utgår och hanteras i senare etapper.
- Planarbetet, även för området sydväst om Säbygatan går vidare.

Stadsbyggnadsförvaltningens planering sker i dialog med projektet Utvecklingsplan för Uppsala Central och flera tjänstepersoner deltar i båda projekten.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det är angeläget att planeringen för omvandlingen av Främre Boländerna kan fortsätta i huvudsak som planerat och enligt uppsatt tidplan. Det är viktigt ur ett näringslivsperspektiv att det finns möjlighet att både upprätthålla och utveckla verksamheter i ett mycket centralt läge i Uppsala. Det har gått nära 1½ år sedan samrådet och Trafikverkets planering har fortskridit i samverkan med kommunen och regionen. Många frågor har utretts och klarlagts, även om det inte finns något slutgiltigt ställningstagande ännu. Trots avrådan om planering från länsstyrelsen och Trafikverket fortskrider därför planarbetet, även sydväst om Säbygatan.

Planområdets omfattning justeras inför granskningen så att kvarteret Gudur bildar en egen detaljplan som avvaktar järnvägsplaneringen för fortsatt arbete

Den föreslagna gång- och cykelvägen på Trafikverkets fastighet Dragarbrunn 32:1 utgår ur detaljplan för kvarteret Ställverket med flera.

Riksintresse kulturmiljö

Länsstyrelsen

Detaljplanen är en så kallad flexibel plan som inte exakt pekar ut var byggnaderna ska placeras inom respektive fastighet. Därmed är konsekvenserna för till exempel siktlinjer och förhållandet till övriga Uppsala svårare att förutse. Olika placering av de planerade byggnaderna kan få olika påverkan på siktlinjer från planområdet därav kan det vara av vikt att inte ha en så flexibel detaljplan och att plankartan i stället styr placeringen av byggnaderna.

Länsstyrelsen har under samrådstitiden efterfrågat en komplettering av kommunen när det gäller siktlinjer från Gamla E4 norrifrån, Vaksala kyrka, Vaksalagatan och Almungevägen. Länsstyrelsen gör bedömningen att utifrån de vyer som kommunen visat i 3D-modell ger föreslagen exploatering en liten påverkan på riksintresset och de nämnda siktlinjerna/stadssiluetten.

Även om Boländerna ligger utanför Riksintresset för Kulturmiljövården C40A har stadsdelen stor betydelse för riksintresset på grund av utpekade siktlinjer mot den klassiska Uppsalasiluetten. I takt med att kommunen planerar allt högre byggnader både innanför och utanför riksintresseområdet och särskilt i områdena som berör siktlinjerna, kan den kumulativa effekten leda till att det på sikt blir negativ påverkan på riksintresse för kulturmiljövården. Kommunen behöver därför fortsatt ta de kumulativa effekterna i beaktande både i den aktuella och i kommande detaljplaner.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning rörande riksintresse för kulturmiljö

- Den högsta tillåtna totalhöjden inom planområdet begränsas till +44 meter över nollplanet och tillåts endast på en mindre del fördelat på tre olika fastigheter inom planområdet. Byggrätter med totalhöjden +39 preciseras på de fastigheter där den höjden tillåts.
- Byggrätten i södra hörnet av Boländerna 10:4 sänks för att inte riskera att störa siktsektorn mot domkyrkan, sett från sydöst.

Inför granskningen preciseras därför utbredningen och placeringen av byggrätter som är högre än 30 meter. Bedömningen att byggnader upp till 30 meters höjd inte påverkar stadsbild eller siktlinjer i det större perspektivet har efter samrådet bekräftats i 3d-studier. Den vy som kan påverkas av förändringar i Boländerna är vyn från sydöst. Kvarteret Ställverket med flera ligger precis i kanten av siktsektorn från E4:s södra infart mot Uppsala.

I maj 2021 godkände plan- och byggnadsnämnden en planeringsinriktning inför fortsatt planarbete. Beslutet medför bland annat att byggnadernas höjder ska preciseras. Dels för att förtydliga bebyggelsens möjliga påverkan på stadsbild och siluetten, dels för att minska skuggningen av de gemensamma stadsrummen vid parker och mötesplatser: Förändringen skapar ett större respektavstånd mellan domkyrkans torn och de högre byggnadsvolymer inom Ställverket.

Totalhöjderna +44 och +39 meter preciseras och ska enbart tillåtas på en mindre del av kvartersmarken.

Dagvatten samt miljö kvalitetsnormer för ytvatten

Länsstyrelsen

Gemensamma lösningar för dagvatten för hela området efterlyses. Detta för att gemensamma anläggningar ska möjliggöras och inte lämnas till entreprenörer att lösa inom den egna fastigheten. Detta har till stor del att göra med att den markyta som tilldelas för byggnader sällan lämnar tillräckligt stor areal för att kunna hantera dagvatten inom den egna fastigheten. De som ska uppföra byggnader har inte heller alltid information om vad som kan komma att krävas för att uppnå god rening av dagvatten, och den hänsyn som kan vara nödvändig för att inte olyckor ska utgöra en fara för grundvattnet eller ytvattenrecipienterna. Två av de aktuella vattenförekomsterna är, och kommer att bli, utsatta för ytterligare påverkanstryck i och med den planerade exploateringen i södra staden.

Det är omöjligt för Länsstyrelsen att göra en bedömning av om planen riskerar miljö kvalitetsnormerna eller inte. Det går inte att genomföra en dagvattenutredning med förslag på åtgärder där man uppger rening före och efter åtgärd om man inte vet vilka åtgärder som faktiskt planeras. Antingen genomför man de åtgärder har utretts vara tillfyllest för att klara miljö kvalitetsnormerna eller så behöver föroreningsberäkningarna göras om när skyddsåtgärderna är fastslagna. Prioriteras åtgärder i dagvattenutredningen bort behöver föroreningsberäkningarna och bedömd miljö påverkan i dagvattenutredningen göras om för att spegla de nya förutsättningarna.

Det finns ett krav på icke försämring kopplat till miljö kvalitetsnormer för vatten, vilket är viktigt, men det behöver även ske en förbättring för att normerna ska följas. Gällande miljö kvalitetsnorm för vattenförekomst WA93715408 är idag God kemisk status med en tidsfrist för Antracen till 2021. Antracen är vanligt förekommande i dagvatten med risk för att inte uppnå god status. Kommunen behöver föra ett resonemang kring dessa förekomster och kumulativ påverkan från befintlig och planerad exploatering kopplat till relevanta vattenförekomster.

För flera av föroreningarna sker en minskning av föroreningsbelastningen på recipient men dagvattnet innehåller även efter rening halter över gränsvärde i recipient för flera föroreningar, bland annat krom. Det innebär att dagvattnet från detaljplanen ökar halten nedströms utsläppspunkten, jämfört med inget dagvatten. Även utan Uppsalas framtida expansion krävs långtgående åtgärder för att minska belastningen på recipienten varför det är viktigt att de åtgärder som går att genomföras också går att göra.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

I planbestämmelsen (k4) uppges det att byggnaden ska ha koppartak. Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att koppartak bör undvikas då kopparjoner i dagvatten kan vara en miljöbelastning.

Stadsbyggnadsförvaltningens ställningstagande om dagvatten samt om miljö kvalitetsnormer för ytvatten

- Planbeskrivningen kompletteras med resultatet av den senaste dagvattenutredningen för planområdet, för både allmän plats och kvartersmark.
- Fastighetsägarnas förslag till rening och fördröjning för deras projekt finns som underlag till planhandlingarna (på webben).

Planområdet består i dagsläget, med undantag av parkerna, nästan enbart av hårdgjord mark och saknar ytor för rening och fördröjning. Ett genomförande av planen innebär att dagvatten från hela planområdet kan fördröjas och renas.

Till granskningen har dagvattenutredningen omarbetats för att bättre svara på hur detaljplanen uppfyller dagvattenkraven för hela planområdet. Dagvattenutredningen beskriver också föroreningssituationen och dess eventuella påverkan på grundvattnet. Utredningen har lyft ut allmän plats inom Ställverket från utredningen för hela Främre Boländerna, samt sammanfogat alla separata utredningar för de olika fastigheterna inom kvartersmarken till en enhetlig utredning för planområdet.

Dagvattenutredningen anger att den föreslagna reningen minskar belastningen på recipienten Fyrisån för alla studerade ämnen ytterligare, jämfört med innan exploateringen. Beräkningarna visar att samtliga föroreningar understiger de ursprungliga. Sammantaget bidrar det till att förbättra möjligheten att uppnå god status i recipienterna.

Sammanfattningsvis kommer dagvattenhanteringen att ske i flera steg på olika nivåer:

- Dagvatten på kvartersmark ska hanteras enligt Uppsala vattens riktlinjer, och rena och fördröja minst 20 mm regn. Ansvaret att genomföra goda lösningar ligger på fastighetsägaren och i framtiden kan det finnas ännu fler och bättre lösningar än de som tillämpas i nuläget. Därför bör lösningarna inte låsas till enbart de som är kända idag.
- Dagvatten på allmän plats ligger inom kommunens ansvar. Planen möjliggör att dagvatten från gator och parker fördröjs och renas i planteringar och i underjordiska magasin eller i öppna dagvattendammar.
- Kommunen äger enbart allmän plats inom planområdet och har inte möjlighet att skapa nya och stora tekniska anläggningar för en gemensam hantering av allt dagvatten som uppstår inom planområdet. Men planområdet rymmer förhållandevis stor andel allmän plats i form av parkmark, som kan möjliggöra extra buffert, om det skulle behövas.
- Huvudmannen Uppsala Vatten och Avfall AB ansvarar alltid för att dagvatten tas om hand när det når dagvattennätet.

Det är inte möjligt att i varje enskild detaljplan föra ett resonemang kring *kumulativ* påverkan kopplat till relevanta vattenförekomster när det gäller befintliga och planerade exploateringar i staden. Den frågan måste hanteras på en kommunövergripande nivå. I de enskilda detaljplanerna kan kommunen föra ett resonemang om *möjligheterna* att rena det dagvatten som uppstår på de ytor som trafikerats av motorfordon samt beskriva hur kommunen avser att rena av det dagvatten som uppstår på kommunen egen mark. I detta fall bedömer kommunen att föroreningarna kommer att minska tack vare de åtgärder som kommer att genomföras på allmän plats samt de nya tvärkopplingarna som bland annat har som syfte att rena och fördröja dagvatten.

Kommunen arbetar för att skapa goda förutsättningar att fördröja och rena dagvatten med tanke på att en detaljplan inte kan ställa krav som saknar lagstöd. I betänkandet / *vått och torrt - förslag till ändrade vattenrättsliga regler (SOU 2014:35)* konstateras att frågan om hur vatten som avleds ska regleras är oklar och komplex och att den anknyter till olika regelverk. Utredningens slutsats är att oklarheterna medför ett behov av en generell översyn av den befintliga lagstiftning som berör avledning av vatten, inklusive dagvatten. Regeringen nyligen har tillsatt en särskild utredare som ska göra en översyn av de bestämmelser i plan- och bygglagen, PBL, som avser vatten. Uppdraget ska redovisas senast den 20 juni 2023. Se länken [Vattenfrågor vid planläggning och byggande, Dir. 2021:92](#). Det oklara regelverket är bland annat anledningen till att Uppsala vatten och avfall arbetar med att ta fram riktlinjer för dagvattenhantering på kvartersmark. Stadsbyggnadsförvaltningen deltar i arbetet.

Övrigt: När det gäller krav på att bibehålla koppartak handlar det om en befintlig byggnad med kulturhistoriskt värde. Det är ett entrétak med mycket, mycket liten takyta, och innebär ingen förändring från idag. Det är inte aktuellt att föreskriva eller kräva koppartak på nya byggnader.

Miljökvalitetsnormer för grundvatten samt markföroreningar

Länsstyrelsen

En flexibel plan gör det svårare att bedöma om och hur miljökvalitetsnormerna kan uppfyllas. Kommunen har till viss del hanterat de risker som en omvandling av området kan innebära för vattentäkten, och pekar på att ytterligare undersökningar krävs. Det finns dock ett flertal risker som behöver beaktas i det fortsatta arbetet.

Föroreningsituationen måste utredas inom planprocessen:

- Det finns ett flertal faktorer, till exempel PFAS och läkemedelsindustri med mera, som kan komma att påverkas vid en omvandling av området.
- Förorenat markvatten kan till exempel få ett förändrat strömningsmönster.
- Kommunens antagande att lermäktigheten är tillräckligt omfattande utifrån modell måste säkerställas, speciellt emot låglänta närområden.
- Med tanke på att en del befintliga byggnader kommer att rivas, kan även dessa behöva genomgå noggrannare undersökningar beroende på förväntad risk vid en rivning.

Länsstyrelsen ser positivt på att en historisk inventering av tidigare verksamheter inom planområdet har utförts men påtalar att MIFO-metodiken i första hand är ett verktyg för prioritering i tillsynsarbete och anser att det är olämpligt som inventeringen gjort att redan på förhand anta att utredning i mindre omfattning krävs för objekt i klass 3. Länsstyrelsen anser att föroreningsituationen till största del bör vara klarlagd till nästa planeringsskede.

Beroende på vad som kommer att framgå av en noggrann markundersökning, kan det vara olämpligt att tillåta installation av geoenergi om det riskerar att öka risker för vattentäkten. Speciellt då det finns både fjärrkyla och fjärrvärme i Uppsala stad. En dispensprövning kan komma att leda till avslag.

Kommunen antagande att lermäktigheten är tillräckligt omfattande utifrån modell måste säkerställas, speciellt emot låglänta närområden. Det gäller till exempel den nyligen uppförda byggnaden Juvelen som ligger på motsatt sida av Strandbodgatan betraktat från kvarteret Gudur.

Kommunen avser att marken endast behöver uppnå åtgärds målet mindre känslig markanvändning - MKM då området kommer att utgöras av kontor etcetera. Kommunen bör överväga om det ur ett långsiktigt perspektiv bör saneras till känslig markanvändning. Idag förhåller sig planeringen av området bland annat till läkemedelsindustri som är belägen utanför planområdet. Vad blir scenariot om läkemedelsindustrin upphör?

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Planområdet ligger inom vattenskyddsområde. Dispenser från vattenskyddsföreskrifter kan behövas.

Föroreningsituationen inom planområdet kan vara omfattande eftersom olika förorenade verksamheter har förekommit och förekommer i Boländerna. Den planerade exploateringen kommer att leda till hantering av befintliga markföroreningar i området, vilket är positivt och bidrar till möjligheten att uppnå miljömålet "Giftfri miljö".

Föroreningsituationen behöver utredas ytterligare och bedömas i den vidare planprocessen för att minska riskerna för spridning och exponering av föroreningar vid markgrepp och den planerade markanvändningen. Påträffade markföroreningar ska meddelas tillsynsmyndigheten miljöförvaltningen.

- Vidare undersökning och sanering kan behövas.
- Planen bör reglera att startbesked inte bör ges förrän godkänd sanering skett bör finnas med i planbestämmelsen.
- Planen bör kompletteras med en bestämmelse om att startbesked för bygglov inte får ges innan markens lämplighet för det planerade ändamålet är säkerställd.

Större delen av planområdet ligger inom ett område med låg känslighet när det gäller risk för påverkan på grundvattnet. Djupare schaktning eller pålning ökar känsligheten när det gäller risk för påverkan på grundvattnet.

Stadsbyggnadsförvaltningens ställningstagande om miljö kvalitetsnormer för grundvatten samt markföroreningar

- Planbeskrivningen kompletteras med resultatet av de Markprover som utfördes inom planområdet, sommaren 2020.
- Planbeskrivningen justeras där det anges ett antal undersökningar och åtgärder som måste göras innan bygglovsprövning. I detta stycke menades främst att projektspecifika förutsättningar inte låter sig utredas i planskedet, utan beror på hur projekten formas i bygglovskedet.
- Planbeskrivningen kompletteras med ett observandum om att grundläggning med pålning skulle kunna kräva strängare åtgärdskrav än mindre känslig markanvändning - MKM. Riskbedömning görs i anslutning till tillståndsprocessen, dispensprövning.
- Plankartan kompletteras med krav på att markföroreningar ska vara avhjälpda innan startbesked ges enligt önskemål från miljö- och hälsoskyddsnämnden. Bestämmelsen sätts på de fastigheter där markprover visar på föroreningsnivåer som inte klarar mindre känslig markanvändning.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om att en del befintliga byggnader kan behöva genomgå noggrannare undersökningar beroende på förväntad risk vid en rivning.

- Planbeskrivningen för kvarteret Gudur bör uppmärksamma frågan om vikten av skyddande lerlager och erfarenheter från bygget av Juvelen.

Tyréns genomförde markundersökningar under sommaren 2020 och rapporten färdigställdes under hösten 2020. Rapporten och resultatet har delgetts miljö- och hälsoskyddsnämnden som är tillsynsmyndighet. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att underlaget är tillräckligt för detaljplaneskedet.

I utredningen påtalas behovet av kompletterande provtagning för avgränsning av föroreningar och inför nödvändig sanering, masshantering eller pålning. För de berörda fastigheterna sätts planbestämmelser med villkor för startbesked, enligt miljö- och hälsoskyddsnämndens önskemål. Markföroreningar ska alltid meddelas tillsynsmyndigheten, oavsett vad som står i planen. All bortschaktning av lera och felaktigt utförd pålning innebär ökad känslighet.

- Tillsynsmyndighetens krav styr den fortsatta hanteringen av föroreningarna. Där klorerade ämnen i markvattnet har påvisats kommer pålning och borrhningar genom leran inte att accepteras utan ytterligare utredning och eventuella åtgärder.
- En stor del av föroreningarna är PAH och metaller, vilket är standardföroreningar i dessa fyllningar. De har en liten risk för spridning. Föroreningarna i markvattnet bedöms härröra från verksamheten och är därmed ett lokalt problem.

Detaljplanen kan inte reglera hur ledningsschakt utförs och är inte heller någon primär källa till information för den som utför ledningsschakt, men risken för spridning av föroreningar via ledningsschakt kan noteras. Detaljplanen kan inte heller reglera val av energiförsörjning. Med områdets goda förutsättningar till fjärrvärme och fjärrkyla talar inget för att geoenergi blir aktuellt.

Stadsbyggnadsförvaltningen delar inte länsstyrelsen bedömning om att lerlager saknades vid byggandet av kontorshuset Juvelen. Vid den fortsatta planeringen av kvarteret Gudur bör dock frågan uppmärksammas.

Plankartan kompletteras med krav på att markföroreningar ska vara avhjälpda innan startbesked ges enligt önskemål från miljö- och hälsoskyddsnämnden. Bestämmelsen sätts på de fastigheter där markprover visar på föroreningsnivåer som inte klarar mindre känslig markanvändning.

Angående en annan, mer känslig framtida markanvändning i Främre Boländerna: Syftet att tillgodose näringslivets behov eftersom området har ett ovanligt gott läge för näringslivetableringar. Därför finns i dagsläget inga planer på att nyttja området till något annat än mindre känslig markanvändning. Oavsett hur den befintliga läkemedelsindustrin utvecklas.

Olycksrisker

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen gör bedömningen att risker för olyckor vid Cytivas och Vattenfalls verksamheter inte utgör ett hinder mot den planerade markanvändningen. Risker kopplade till planområdets historiska markanvändning och områdets placering invid farlig godstransport på järnväg, måste utredas inom ramen för planprocessen och inte hänskjutas till bygglovsprövning. Enligt Strukturprogrammet ser det ut att vara lite över 4200 personer som ska kunna vistas inom etapp 1 i planområdet. Men i föreliggande detaljplaneförslag för etapp 1 anges 6500 personer. Länsstyrelsen skulle vilja se motsvarande underlag för det ändrade antalet som det finns i Strukturprogrammets sid. 18–19.

Riskbedömningen angående järnvägen är bristfällig. Resonemang och påståenden bör utvecklas och verifieras.

Risken för kollision med tankbil och vilken inverkan planen har för den risken har inte tagits upp. Tankbilar till Cytiva åker sannolikt Bolandsgatan och svänger vänster in på Danmarksgatan. Det kan medföra trafikökning på Bolandsgatan för trafik in och ut från planområdet.

Trafikverket Investering Öst/Stockholm Region Öst

All bebyggelse ska placeras 30 meter från närmsta spårmitt, och att detta gäller även de sidospår som går till uppställningsplatserna och Vattenfalls anläggning. I en kompletterande dialog med Trafikverket framgår det dock att riskfrågan och 30-metersmåtten behöver utredas närmare, och att publika verksamheter bör begränsas närmast spåret. Det behöver också förtydligas i planebeskrivningen att detaljplanen utgår ifrån den gällande detaljplanens avstånd bebyggelse och närmsta spårmitt.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

När det gäller risker för planerad bebyggelse intill kemikalieintensiva verksamheter har MHN tidigare yttrat sig om Strukturprogram för främre Boländerna och har inga övriga synpunkter på detta.

Räddningsnämnden i Uppsala

Hopbyggda kvarter och höga byggnader kan medföra behov av räddningsvägar och uppställningsplatser för höjdfordon på kvartersmark. Räddningsfordon ska kunna ställa upp högst 50 meter från angreppsväg till byggnaden. Stegutrustning kan endast användas som alternativ utrymningsväg från kontorslokaler där underkanten på utrymningsvägen är högst 23 meter över marken. Räddningstjänsten bifogar vägledningsdokumentet *Tillgänglighet för räddningsinsatser*.

Det risk-PM som redovisats som underlag till planen behöver utvecklas med avseende på risker kopplade till järnvägsnätet och Uppsala bangård. Risk-PM:et hanterar huvudsakligen sannolikheten för en oönskad händelse på järnvägen, men tar inte upp konsekvenserna av de oönskade händelserna. Att bangården inte används frekvent i dagsläget utesluter inte att den kan brukas för uppställning av farligt gods då den fortfarande är en del av järnvägsanläggningen.

Räddningstjänsten menar att det är olämpligt att lägga ansvaret för en utredning av riskerna från ostkustbanan på en byggherre inför bygglovsprövning. Det är kommunen som ska utreda och ta ställning till markens lämplighet i planarbetet.

Räddningstjänsten upplyser om att det längs Säbygatan i höjd med Boländerna 10:10 och 10:2 finns behov av ytterligare en brandpost, för att tillgodose brandförsvarets behov av brandvatten. Brandposter ska placeras med högst 150 meters mellanrum. Till yttrandet bifogas ett vägledningsdokument kring behov av brandvatten.

Cytiva

Bolagets åsikter avseende markanvändning samt högsta persontäthet inom området, där en fördelning med högst persontäthet förskjuts längst bort ifrån bolagets verksamhet, har i stort beaktats. Bolaget vill påtala vikten av att i kommande detaljplaner inom Främre Boländerna stå fast vid dessa förutsättningar.

Bolaget anser att fler riskminimerande åtgärder kan vara aktuella utöver de som anges i planbeskrivningen. Kommunen bör göra ytterligare bedömning av nödvändiga åtgärder med hänsyn tagen till riskerna tex. vid kommande bygglovshantering. Ytterligare åtgärder som kan vara aktuella är tex. möjlighet till central avstängning av ventilation, placering av friskluftsintag, utformning av utrymnings- samt inrymningsvägar.

Handelskammaren i Uppsala län

Konservativa beräkningar är en onödig och verklighetsfrämmande säkerhetsåtgärd. Det begränsar möjligheterna att skapa verksamheter som är tillräckligt attraktiva också efter kontorstid. Det behövs volym även för dessa verksamheter, gym, restaurang, kultur osv.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning gällande olycksrisker

- Planbeskrivningen justeras där det anges ett antal undersökningar och åtgärder som måste göras innan bygglovsprövning.
- Resultatet av den nya riskbedömningen avseende farligt gods på järnväg och risk för urspårning (Briab 2021) redovisas i planbeskrivningen. Det påverkar markanvändning och planbestämmelser för utförande för fastigheten Boländerna 10:4, som är den enda fastigheten som ligger inom 30 meter från godsbangården.
- Plankartan kompletteras med de bestämmelser som föreslås i riskbedömningen.
- Planhandlingen kompletteras med information om de utrymmen som krävs för räddningstjänstens fordon
- Planhandlingen kompletteras med information om behovet av ytterligare en brandpost i Säbygatan.

Stadsbyggnadsförvaltningen konstaterar att länsstyrelsen känner trygghet i de planeringsförutsättningar som lagts fast i Strukturprogrammet för främre Boländerna 2018, och som nu tillämpas i den första detaljplanen inom området. Det skapar tydlighet för kommunens detaljplaneläggning av kommande etapper.

Ställningstagandet i programmet, som fortfarande gäller, är att max 10 000 personer totalt vistas stadigvarande inom hela Främre Boländerna. Fördelningen inom området ändrades inför samrådet, för att öka genomförbarheten av projekten närmast centrum. Ju fler personer lägre västerut, desto bättre, sett ur ett riskperspektiv. Resterande delområden har ännu inte fördelats i detalj, men fördelningen innebär att östra delarna av området får motsvarande lägre antal personekvivalenter.

En riskbedömning avseende farligt gods på järnväg och risk för urspårning har tagits fram av Briab (2021). Utredningens rekommendationer implementeras i planförslaget inför granskningen.

Ny bebyggelse söder om Säbygatan kan placeras minst 30 meter från alla aktuella utredningsalternativ för Uppsala Central. Utrymning ska kunna ske bort från järnvägen. Redan i samrådsförslaget finns bestämmelse om avstängningsbar ventilation.

Boländerna 10:4, är den enda fastigheten som delvis ligger inom 30 meter från godsbangården. Riskhänsynen påverkar fastigheten marginellt. Det icke publika innehållet i markanvändningen överensstämmer med strukturprogrammet och förtydligar snarare intentionen att publik verksamhet inte ska förekomma inom strukturprogrammets röda zon.

Transport av farligt gods får enligt lagens tillämpning inte gå via Bolandsgatan till Cytiva. Sådana transporter ska ske på primära och sekundära transportleder så långt möjligt för kortast möjlig transportsträcka utanför dessa leder. I Cytivas fall medför det att godset ska anlända via Kungsängsleden (rekommenderad väg för farligt gods) och sedan söderifrån via Björkgatan.

Planhandlingen kompletteras med information om de utrymmen som krävs för räddningstjänstens fordon. Samtliga fastigheter inom planområdet har minst en sida som vetter mot allmän gata, och många har flera alternativ till in- och utfarter. Många fastigheter har även utrymme för körväg inom fastigheten. Synpunkten föranleder ingen förändring av planförslaget.

Detaljplanen kan inte reglera förekomsten av brandposter, men planhandlingen kompletteras med information om behovet av ytterligare en brandpost i Säbygatan.

Markanvändningen och fördelningen av persontäthet följer plan- och byggnadsnämndens strukturprogram från 2018, som i sin tur bygger på den inriktning som GE Healthcare och kommunen enats om. Så länge förutsättningarna i programmet är aktuella, kommer denna inriktning att ligga till grund för kommande detaljplaner i området.

Hälsoskydd

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden ser positivt på att utveckling för att stärka näringslivet görs i ett område som redan är påverkat av mänsklig aktivitet och bebyggelse.

Det saknas uppgifter om trafikflöden på Bergsbrunnagatan och Säbygatan. Dessa uppgifter behövs för att bedöma framtida luftkvalité och trafikbullernivåer samt om ytterligare utredning behöver göras. En grundlig utredning kan vara på plats som man kan hänvisa till i efterföljande etapper, så slipper man göra arbetet flera gånger per detaljplan.

En bullerutredning behöver göras i något steg av byggnadsprocessen för att kunna dimensionera fasader ut mot järnvägen så att bullerkrav inomhus nås. Görs en sådan i planskedet underlättas enskilda bygglov sedan.

Främre Boländerna är ett verksamhetsområde och kan vara en bullrig miljö, med både tung trafik och industribuller från pågående verksamheter i området. Buller på fläktar och ventilation på tillkommande byggnader får inte överskrida 40 dBA ekvivalent ljudnivå nattetid vid närliggande bostäder.

Bullernivåer i tätortsnära park bör inte överstiga 55 dBA ekvivalent ljudnivå. Risken är annars att ett i övrigt fint grönområde inte används.

Nya byggnader bör grundläggas så att vibrationer inomhus inte överskrider 0,4 mm/s.

Hur luftkvalitén i de nya gaturummen blir behöver utredas vidare. Ny bebyggelse är hög och uppgifter om trafik på gatorna saknas. Det finns därför risk att miljökvalitetsnorm för luft kan överskridas i delar av gaturummen.

Enligt planen tillkommer det ingen bebyggelse inom 35 meter från pumpstationen mellan Strandbodgatan och Alsikegatan. Enligt Uppsala Vatten och Avfall AB:s rekommendation ska ett skyddsavstånd på 50 m ska hållas kring pumpstation för att minska risken för tillfälliga luktstörningar. Detta behöver utredas vidare.

Handikappföreningarnas samarbetsorgan i Uppsala kommun

Uppsala kommun bör fastställa att de potentiella föroreningar som kan finnas i området inte utgör en risk för dem som arbetar eller vistas i området samt att de växter och träd som planteras inom området är doftfria och inte sådana som ger pollenallergi (främst björk).

Cykelfrämjandet

Detaljplanens prioritering av motortrafikens framkomlighet i centrumnära läge medför risker mot folkhälsan.

Naturskyddsföreningen

Komplettera detaljplanens riskanalys för att beskriva och analysera de hälsorisker som är förknippade med motortrafiken i området och inkludera både partikelutsläpp samt fysisk aktivitet.

Uppsala pensionärs-föreningars samarbetsråd

Kontrollorgan måste säkra att luft- och markföroreningar åtgärdas för en hälsosam miljö.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning gällande hälsoskydd

- Planbeskrivningen kompletteras med information om att nya byggnader bör grundläggas så att vibrationer inomhus inte överskrider 0,4 mm/s och buller.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om buller kopplat till väg- och järnvägstrafik i området.
- Planbeskrivningen kompletteras med information att buller på fläktar och ventilation får inte överskrida 40 dBA ekvivalent ljudnivå nattetid vid närliggande bostäder.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om luftkvalitet kopplad till biltrafik i området.
- Planbeskrivningen för kvarteret Gudur kompletteras med information om att luktstörningar kan förkomma, och att uteserveringar eller annan vistelse mot Alsikegatan kan komma att störas.

Inte ens i dagsläget förekommer storskalig och störande industriverksamhet i Främre Boländerna, trots att gällande detaljplaner tillåter industriändamål. Undantaget är verksamheter som kan förekomma på bangården. Den planerade omvandlingen går mot en större andel kontor och andra mer innerstadsinriktade verksamheter vilket även förväntas minska andelen tunga transporter. Eftersom planen medger både kontor och industriverksamheter blir det mycket svårt att i förväg ställa krav på en viss bullernivå för lokalerna. Det behöver avgöras i bygglov.

Vid trafikbullerkartläggningen 2017 kunde 55 dBA ekvivalent nivå klaras på både Märstaplan och Knivstaplan. Däremot har Bergsbrunnaplan bullernivåer som överstiger 60 dBA, då den ligger invid korsningen Säbygatan-Bergsbrunnagatan som är vältrafikerad. Den tillåtna hastighetsgränsen har dock sänkts från 50 till 40 kilometer per timme sedan bullerkartläggningen gjordes. En sänkning av hastigheten medför att trafikbullernivåerna sänks.

Planbeskrivningen kompletteras med information om luftkvalitet kopplad till biltrafik i området. Samtliga gaturum i planområdet gränsar till rymliga parker och har enligt de senast karteringarna god luftkvalitet. Lite sämre värden finns på Bergsbrunnagatan i höjd med Söderbergsska huset, där gaturummet blir smalare. Ingenstans inom planområdet är nivåerna i närheten av miljökvalitetsnormerna för luft. Även vid en ökad exploatering kommer detaljplanens genomgående gator att vara öppna, eftersom parkerna sparas. Till granskningen kommer totalhöjden för byggnaderna närmast Säbygatan att preciseras och delvis sänkas. Förgårdsmarken utökas från två till tre meter vilket breddar gaturummet jämfört med samrådsförslaget. Sammantaget bidrar det även till att bevara möjligheten till en god luftgenomströmning. Stadsbyggnadsförvaltningens erfarenheter från andra projekt är att miljökvalitetsnormerna för luft klaras för gator med betydligt större trafikflöden och tätare gaturum, som till exempel Kungsgatan och Råbyvägen.

De befintliga byggnaderna med kulturmiljövärden på Alsikegtan ligger endast 15 meter från spillvattenpumpstationen. Nya byggrätter tillkommer på de gamla husens baksidor på ett kortare avstånd än 50 meter från spillvattenpumpstationen för att möjliggöra en utveckling även på tomterna närmaste Alsikegatan. Planbeskrivningen för kvarteret Gudur kompletteras därför med information om att luktstörningar kan förkomma, och att uteserveringar eller annan vistelse mot Alsikegatan kan komma att störas.

Detaljplanen prioriterar inte motortrafik i allmänhet, men behovet av framkomlighet för kollektivtrafiken bidrar till att körbanornas bredd behålls på bussgatorna. En god framkomlighet för kollektivtrafiken kan bidra till att minska behovet av bilresor.

Detaljplaner kan inte reglera växtvalet i planteringar.

Kommunens kontrollorgan för hälsa är miljö- och hälskyddsnämnden. Som tillsynsmyndighet ansvarar MHN för att kontrollera att till exempel markföroreningar åtgärdas.

Parkutformning, biologisk mångfald samt Biotopskydd enligt 7 kap 11§ miljöbalken

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen anser att naturmiljön, konsekvenserna och behovet av skadeförebyggande åtgärder behöver beskrivas tydligare och att planbeskrivningen behöver utvecklas med:

- En beskrivning av trädmiljön inom planområdet, trädslag, artförekomst med mera.
- Hur stor andel av träden som påverkas och vilka konsekvenser planens genomförande har på trädmiljön och dess ekologiska funktion.
- Vilka skadeförebyggande åtgärder som kan vidtas både på kvarvarande träd och för att minimera skada om träd avverkas
- Det finns flera alléer inom planområdet som omfattas av det generella biotopskyddet enligt 7 kap 11§ miljöbalken. Påverkan på biotopskyddade alléträd ska utredas som en del av planprocessen och inte lämnas till genomförandeskedet.
- Skadeförebyggande åtgärder för kvarvarande alléträd behöver hanteras inom ramen för planprocessen och framgå av genomförandebeskrivningen.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

För att parker ska utgöra de gröna mötesplatser som visionen för Främre Boländerna pekar ut är det viktigt att dessa blir solbelysta under dagen. En solljusstudie bör utföras som visar hur mycket ljus parkerna nås av.

Hyresgästföreningen Uppsala-Knivsta

Vi tycker det är viktigt att planen vill värna grönska och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. I övrigt ingen erinran.

Naturskyddsföreningen Uppsala

Tillsätt en separat utredning för att beskriva hur detaljplanen kan utformas för att öka den biologiska mångfalden i området. Komplettera detaljplanens riskanalys för att beskriva påverkan på den biologiska mångfalden.

Uppsala pensionärs-föreningars samarbetsråd

Fler grönområden och trädplantering.

Privatperson 1,

menar att eftersom vi står inför klimatförändringar, måste vi ha plats för gårdsutrymmen med träd för att minska effekterna av extremväder med hetta.

Privatperson 2,

menar att grönska behövs i en större kommun och det är ett positivt inslag i planen.

Stadsbyggnadsförvaltningens ställningstagande om Parker, biologisk mångfald samt Biotopskydd enligt 7 kap 11§ miljöbalken

- Planbeskrivningen kompletteras med en något fylligare beskrivning av träd i området, och vilka träd på kvartersmark som förmodligen kommer att försvinna som en följd av planens genomförande.
- Texten i planbeskrivningen rörande trädalléerna förtydligas ytterligare så att det framgår ännu bättre att kommunen inte har några planer på att fälla de träd som ingår i de biotopskyddade alléerna.
- Planbeskrivningen kompletteras med en kortfattad beskrivning av de genomförda solstudierna och bebyggelsens inverkan på parkerna.

Stadsbyggnadsförvaltningen har inte sett att naturmiljön är en avgörande planeringsförutsättning inom Boländerna eftersom i stort sett all kvartersmark är hårdgjord. De befintliga parkerna har ett stort värde för området och ska bevaras. Planbeskrivningen kompletteras med en något fylligare beskrivning av träd i området, och vilka träd på kvartersmark som förmodligen kommer att försvinna som en följd av planens genomförande. Stadsbyggnadsförvaltningen vill dock understryka att kommunens möjligheter att påverka förekomsten av vegetation på *privata* tomter är mycket små.

I planbeskrivningen redogörs för att alléerna är skyddade. Det finns inget i kommunens genomförandeplanering som tyder på att några skyddade träd behöver tas ned. Texten om att dispens krävs är enbart tänkt som en information om rättsläget.

Detaljplanen säkerställer de befintliga parkerna men reglerar inte utformningen av allmän plats. Det är gatu- och samhällsmiljönämndens ansvar.

Kommunen reglerar sällan egenskaperna på allmän plats-PARK eller allmän plats-GATA där kommen själv är huvudman. Det är ju ändå kommunen som ansvarar för anläggningarnas utformning och skötsel och kan därmed anpassa anläggningarna efter behov och bästa kunskap när parken anläggs eller förnyas. Utan att en komplicerad planprocess behöver initieras och inväntas. Det blir därför svårt att i förväg beskriva påverkan på den biologiska mångfalden eftersom detaljplanen inte reglerar hur parkerna ska utformas eller hur de tillkommande dagvattenanläggningarna ska planteras.

Detaljplanen säkerställer de befintliga parkerna och tillskapar flera nya tvärkopplingar med plats för stadsgrönska vid sidan av gång- och cykelvägar samt dagvattenanläggningar. Med tanke på att de befintliga parkerna behålls och att det tillskapas nya parker inom ramen för detaljplanen, finns det goda möjligheter att öka den biologiska mångfalden i området. Dessutom är avsikten att tillskapa dagvattenfördröjning och rening på allmän plats-GATA genom att ersätta hårdgjord mark med plantering.

Den nya bebyggelsen är delvis hög, men Säbygatan är bred i anslutning till triangelparkerna. Till granskningen föreslås att huvuddelen av totalhöjden mot Säbygatan ska hållas lägre, för att förbättra solinstrålning mot parkerna. Volym- och stadsbildsstudier i 3d-modell visar att parkerna blir solbelysta under lunchtid på höst sommar och vår.

Klimatpåverkan

Uppsala pensionärs-föreningars samarbetsråd

Återvinn material, cirkulär arkitektur och ekonomi.

Cykelfrämjandet

Detaljplanen saknar klimatperspektiv. Det finns inget som kopplar till målet om att sänka vägtransportsektorns växthusgaser med 70 procent eller kommunens ambition om klimatneutralitet till 2030. Tvärtom har man prioriterat motortrafikens utrymme och framkomlighet.

Naturskyddsföreningen Uppsala

Detaljplanen motverkar klimatmålet: det saknas helt en beskrivning av vilka utsläpp av växthusgaser som detaljplanen kan ge upphov till. Ensidigt fokus på och prioriteringen av biltrafik i området, som sker på bekostnad av framför allt gående och cyklister.

Tillsätt en utredning för att beskriva detaljplanens upphov till utsläpp av växthusgaser på kort och lång sikt. Utredningen bör innehålla en analys av hur klimatpåverkan av nuvarande planförslag kan minskas. Komplettera detaljplanens riskanalys för att beskriva klimatpåverkan av detaljplanen samt hur den bidrar till Uppsala kommuns klimatmål samt kommunfullmäktiges beslut 2015-12-07 om fossilfri trafik 2030.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömning

I dagsläget finns få möjligheter att beskriva en detaljplans klimatpåverkan. Stadsbyggnadsförvaltningen reglerar det som är möjligt med detaljplaneinstrumentet och beskriver konsekvenserna där det är möjligt. De två viktigast underlagen, utöver plan- och bygglagen är: *Boverket Vägledning* från 2018, [se länk](#). Och regeringsuppdraget till Boverket om *Verktyg för minskad klimatpåverkan vid planläggning*. I juni 2021 redovisade Boverket uppdraget i rapporten 2021:11 *Verktyg för minskad klimatpåverkan vid planläggning*, [se länk](#).

Boverket slår fast att kommunens möjligheter att med detaljplanen som verktyg styra det som behöver genomföras för att nå minskad klimatpåverkan är begränsade. Det är samtidigt viktigt att detaljplanen inte detaljstyr för mycket utan lämnar utrymme i genomförandet att göra val som är bäst för klimatpåverkan. Det kan göra det svårt att bedöma vilken klimatpåverkan en detaljplan får.

Stadsbyggnadsförvaltningen anser att detaljplanen har utnyttjat de begränsade möjligheter som lagstiftningen ger. Enligt Boverkets rapport 2021:11 anges följande möjligheter att med en detaljplan bidra till minskad klimatpåverkan genom:

- lokalisering, placering och utformning kan bidra till strukturer som främjar ett nyttjande och ett beteende som kan leda till minskad klimatpåverkan.
Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar: Planen reglerar detta.
- möjliggöra blandade funktioner i ett område. *Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar: Planen möjliggör många olika verksamheter inom ramen för platsgivna begränsningar.*
- skapa förutsättningar för ett klimatsmart beteende och möjliggöra miljöer där det känns enkelt och självklart att gå, cykla eller åka kollektivt.
Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar: Detaljplanen bygger på att det befintliga gång- och cykelvägnätet behålls och förbättras samt möjliggör ytterligare gena gång- och cykelvägar.
- högre exploatering runt hållplatserna och närhet till målpunkter som handel, verksamheter och service. *Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar: Planens läge är ett utmärkt exempel på detta.*
- reglera för parkering för olika färdmedel. Även vilka ytor som inte får användas för parkering kan regleras i detaljplan. *Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar: Planen utgår från att kollektivtrafiken ska rymmas på gatorna och all gatuparkering tas bort och att bilparkering ska ske på kvartersmark.*
- behovet av energi för uppvärmning minskas genom att placera bebyggelse så att den anpassas till exempelvis förhärskande vindar, solinstrålning och mikroklimat. Större påverkan på energianvändningen för uppvärmning har dock möjligheten att använda förnyelsebara energikällor och bebyggelseäthet.
Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar: Detaljplanen är flexibel vilket möjliggör olika lösningar när det gäller bebyggelsens orientering och utformning. Planens totalhöjder sätts med hänsyn till solinstrålningen i parker och gaturum.
- Marken kan regleras som allmän plats – PARK, vilket är det säkraste sättet för kommunen att skydda och möjliggöra ny vegetation. Att reglera vegetation på kvartersmark är dock bara möjligt i mycket begränsad omfattning. Lovplikt för trädgård och markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet kan införas i detaljplan genom bestämmelser om marklov.
Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar: Planen bidrar till att allmän plats-park och planteringsytorna utökas genom att de befintliga parkerna behålls och ny parkmark tillskapas.
- Vid utformning av eventuella planbestämmelser om fasad- och takmaterial kan det vara aktuellt att beakta möjligheterna att montera solceller.
Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar: Planens bestämmelser om placering och utformning är flexibel vilket möjliggör energibesparande utformningar.

Detaljplanen reglerar inte markens genomsläpplighet på kvartersmark men Uppsala vatten och avfalls generella krav på åtgärder för fördröjning och rening av dagvatten kommer med stor sannolikhet att medföra att det anläggs planteringar på kvartersmarken. Se även Teknisk försörjning.

Materialåtervinning samt cirkulär arkitektur och ekonomi kan inte regleras med detaljplanebestämmelser.

Kulturmiljö allmänt, ej riksintresse

Länsstyrelsen

Planprogram för Boländerna anger att området på sikt bör kunna ges ökad exploatering motiverat av det centrala läget i staden medan det inom kvarteren Ångmaskinen, Motorn och Turbinen krävs mer anpassning avseende skala, siktfält och påverkan ”på den historiskt intressanta och trevliga gatumiljön längs Bergsbrunnagatan”.

Länsstyrelsen ser som positivt att planen tagit hänsyn till den inventerade kulturmiljön i främre Boländerna. Det är också positivt att plankartan säkerställer arkitektoniska kulturhistoriska värden. Länsstyrelsen vill framhålla att områdets kulturhistoriska värden är välkända sedan länge och finns beskrivna i inventeringar.

Den klassiska Uppsalamiljön utmed Alsikegatan med småskaliga hus tillhör de värdefullaste och intressantaste delarna i hela Uppsala. Också inne i området finns en rad omsorgsfullt gestaltade industri- och verkstadsbyggnader från 1900-talets mitt med kulturhistoriskt värdefulla delar som mönstermurat tegel, smidesjärn och exklusiva träslag i dörr- och fönsterpartier, typiska för tidens neorealistiska arkitektur. Länsstyrelsen menar att dessa miljöer riskerar att förvanskas om planen förverkligas. Husens nuvarande kvaliteter består främst av subtila egenskaper och detaljer som alltför lätt försvinner vid ändringar. Kommunen bör överväga om det krävs ytterligare bestämmelser för att säkerställa dessa kvaliteter. Länsstyrelsen vill också upplysa om att det vidare behövs sakkunniga att tillgå som tillser att de kvaliteterna inte försvinner i genomförandeprocessen om planen antas.

Kulturnämnden i Uppsala

Planen visar på en ambition att bevara byggnader och kvarter och värna värdefulla siktlinjer och i möjligaste mån stadssiluetten.

Nämnden anser dock att planen har brister avseende hanteringen av kulturmiljön och därmed Uppsalas industriella kulturarv, i relation till tidigare ställningstaganden. Den bristfälliga hanteringen av kulturmiljön och avsaknad av rivningsförbud inte är förenligt med riktlinjerna i innerstadsstrategin och strukturprogrammet för Främre Boländerna. Området omfattas av höga kulturhistoriska värden som inte i tillräckligt hög grad utretts eller skyddas genom planarbetet.

Kulturnämnden föreslår att:

- Planområdets kulturhistoriska värden analyseras genom sakkunnig bebyggelseinventering
- Inventeringen bör ligga till grund för vilka byggnader som bör förses med rivningsförbud. De byggnader som givits varsamhetsbestämmelser i föreliggande planförslag bör förses med rivningsförbud.
- Planbestämmelserna k3 och k4 bör för tydlighetens skull kompletteras med begreppet ”material”.

Kulturnämnden informerar om att det är nämndens intention att parkerna Knivstaplan och Märstaplan ska kunna ges en konstnärlig gestaltning.

Nämnden understryker att det är önskvärt att kulturella och kreativa näringar stimuleras till att etablera sig i området för att skapa en kreativ och livfull stadsdel med ett kulturellt utbud.

Föreningen Vårda Uppsala

Området och dess offentliga rum behöver stramas upp. Vi saknar en tydligare avgränsning av park- och gaturum och en bättre anpassning till den kulturhistoriska bebyggelsen för att området skall få en mer stadsmässig helhetsmiljö. Exemplet Bjarke Ingels unika bebyggelseform bör kunna ges ett friare läge.

Skala ner den tillkommande bebyggelsen i kv. Gudur, så att den bättre samverkar med de befintliga husen i volym och karaktär och låt den också få ett uttryck som överensstämmer formmässigt, till exempel med sadeltak.

Det är positivt med detaljplanens intentioner att bidra till näringslivets utveckling i Uppsala och att göra Främre Boländerna till en del av innerstaden samt ambitionen att skydda områdets kulturhistoriskt värdefulla bebyggelse. Vi välkomnar de uttalat arkitektoniska ambitionerna även om vi anser att illustrationerna och villkoren i planbeskrivningen sammantaget ger ett alltför vildvuxet och spretigt intryck.

Torget vid Bergsbrunnplan, utveckla det – binda ihop Gudur med Söderbergiska huset. Håll åtta våningar, som på andra sidan järnvägen, och mer sammanhållet uttryck/representativ utformning.

Privatperson 2,

menar att kulturhistoriska byggnader och andra typer av sådana föremål och platser, ska bevaras för framtidens människor för att nya människor ska kunna ta lärdom av gammal historia.

Uppsala pensionärs-föreningars samarbetsråd

Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd uppskattar att man vill behålla de gamla kända industribyggnaderna i området. Bevara omgivande miljö och komplettera med liknade byggnader i samma skala, grönska och promenadvänliga gator kan det bli en attraktiv miljö centralt med mötesplatser och restauranger, caféer och pubar. Sådana charmiga gamla industrimiljöer finns på flera ställen i Sverige och ofta utomlands.

Stadsbyggnadsförvaltningens ställningstagande om kulturmiljö allmänt, ej riksintresse

- Byggnaderna kring Knivstaplan får vara högst ca 30 meter ovan mark, dvs mellan 38 och +39 meter ovan nollplanet.
- Boländerna 8:1 - Varsamhetsbestämmelsen i den del som berör skorstenen utgår.
- Varsamhetsbestämmelserna för befintliga byggnaders karaktär kompletteras med ordet material.
- Boländerna 10:3 - Den ursprungliga byggnaden från 1943 behålls och får varsamhetsbestämmelser.
- Förutsättningarna för rivningsförbud på kulturhistoriskt intressanta byggnader i kvarteret Gudur utreds inom ramen för den avdelade detaljplanen

Kvarteren Motorn och Turbinen omfattar bland annat tre fastigheter som ingår i samrådsförslaget: Boländerna 8:1, 9:1 och 9:12. Kvarteren Ångmaskinen ingår inte i detaljplanen och kommenteras inte här. Boländerna 9:21 kommer att utgå ur detaljplanen. Planens höjd- och varsamhetsbestämmelser för Boländerna 8:1 värnar kulturmiljön, skalan och gatumiljön längs Bergsbrunnagatan. Den nya bebyggelse som föreslås på Boländerna 8:1 och 9:1 vänder sig ut mot Knivstaplan och förhåller därmed sig till ett större parkrum. Till granskningen föreslås att de byggnaderna får vara högst ca 30 meter ovan mark och de berör därmed inte stadens siluett sett på avstånd.

Stadsbyggnadsförvaltningen delar inte kulturnämndens syn på att hanteringen av kulturmiljön är bristfällig. Som underlag till planförslaget finns förutom innerstadsstrategin och strukturprogrammet även:

- Byggnadsinventeringen av Uppsalas industrimiljöer, Anders Franzén byggnadsvård 2003,
- Gudur och Vale, Uppsala, Kulturmiljöutredning, Bjerking 2015.
- Kulturhistorisk värdering och dokumentation av Boländerna 10:3, Upplandsmuseet 2022.

Planen gör en avvägning mellan kulturmiljö och möjligheten att utveckla stadsdelen med högre exploateringsgrad och innerstadskaraktär. Sakkunniga medarbetare inom stadsbyggnadsförvaltningen har deltagit i avvägningarna som format planförslaget. Planbestämmelserna fokuserar på varsamhetsbestämmelser som skyddar byggnadernas utvändiga utformning.

Stadsbyggnadsförvaltningen delar länsstyrelsen uppfattning att verkstads- och industribyggnaderna från mitten av 1900-talet besitter många kvaliteter, inte minst i detaljering och material. Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår inför granskning, att ytterligare en industribyggnad från 1940-talet får möjlighet att finnas kvar i området. Det är frukt- och grönsakslagret inom Boländerna 10:3. Byggnaden finns inte med i tidigare inventering av området. I samrådsförslaget föreslogs hela 10:3 bli allmän plats, park och gata. Till granskningen föreslås nu i stället att byggnaden får stå kvar som en del av en plats, Vidboplan.

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att varsamhetsbestämmelserna för befintliga byggnaders karaktär kompletteras med ordet material.

Planområdet kommer att delas i två detaljplaner, eftersom planläggningen av kvarteret Gudur måste invänta ett beslut om inriktningen för Uppsala C. I kvarteret Gudur finns tre byggnader med kulturmiljövärden. Med tanke på att beslut kring Uppsala C kan komma att påverka inriktningen för kvarteret Gudur så föreslår Stadsbyggnadsförvaltningen att ett eventuellt rivningsförbud utreds ytterligare inom ramen för det planarbetet. En översyn av byggnadsvolymer inom hela kvarteret Gudur, har påbörjats i och med planeringsinriktningen, maj 2021. Inget tyder på att husen blir ännu högre än i samrådsförslaget eftersom samrådet snare har understrukt kvarterets värden för kulturmiljön och behovet att utvecklingen kan ske med hänsyn till kulturmiljövärdena.

Fastighetsägaren Brf Kvoten motsätter sig ett långsiktigt bevarande av tegelskorstenen inom sin fastighet Boländerna 8:1 då underhållet innebär en kostnad för föreningen (se yttrande). SBF har inte för avsikt att föreslå ett rivningsförbud, och menar därför att varsamhetsbestämmelsen i den del som berör skorstenen bör utgå. Även om det är olyckligt att den karaktäristiska skorstenen på sikt riskerar att försvinna. Skorstenen tappar sin roll som landmärke när nya byggnader runt omkring kommer upp i samma höjd.

Detaljplanens bestämmelser medger kulturella och kreativa näringar att etablera sig inom planområdet, till exempel inom markanvändningen industri/tillverkning eller utställningsverksamhet inom ramen för centrumändamål. Sannolikt är det de befintliga, kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna som bäst kan möta behoven.

Stadsbyggnadsförvaltningen ser fram emot att konstnärliga gestaltning kan lyfta fram allmän plats inom området.

Bergsbrunnplanen kommer att rustas upp, men det regleras inte av detaljplanen.

Synpunkter på planens utformning från fastighetsägare inom planområdet

Boländerna 8:1, bostadsrättsföreningen Kvoten

Huvudbyggnaden har verksamheter som kan komma att ändras framöver och för detta behöver brf Kvoten ha en marginal och flexibilitet.

Kommunen har lagt en tvärgata/park rakt över vårt område som innebär en expropriering av en yta på ca 7x100 meter samt lägger nyttjandeförbud på ytterligare 3x100 meter.

Även Boländerna 8:1 bör ha möjlighet att bygga nytt i åtta våningar. Då behöver höjden vara +44 m om det ska vara möjligt att bygga med trästomme.

Den befintliga huvudbyggnaden har fått en byggnadshöjd på 8,0 m. Detta är lite för lågt då marksjunkning gjort att befintliga höjder är högre. Ändra detta till minst 10 m så bör frågan vara närmare en lösning

Säkerställ att lastkajer och entréer ryms, men inte räknas med som area.

För användningen K2 har kommunen valt 5,6 kvadratmeter per person (gym) i stället för 6,3 kvadratmeter per person (skola). Det slår väldigt hårt för oss då skolan är stor och jujutsu lokalen betydligt mindre. Vi önskar få en justering på det.

Skorstenen ger bara kostnad och noll intäkt. Vi vill ha möjlighet att riva den.

Stadsbyggnadsförvaltningens ställningstagande till synpunkter från bostadsrättsföreningen Kvoten

- Höjden för den befintliga huvudbyggnaden har mätts in och plankartan revideras i förhållande till den nuvarande byggnadshöjden ovan mark.
- Samtliga lastkajer, ramper och trappor har mätts in under 2021 och inkluderats i granskningsförslagets byggrätt för det befintliga huset.
- Nyckeltalet för persontätheten för användningen K2 ses över i förhållande till brf Kvotens olika pågående verksamheter. Dessutom beräknas ytorna i det gamla huset med en faktor 1,15 eftersom huset får varsamhetsbestämmelser och det kan vara svårt att utnyttja ytorna lika effektivt i ett gammalt hus som i ett nytt hus.
- De nya byggnaderna får totalhöjden +39 meter.
- Boländerna 8:1 - Varsamhetsbestämmelsen i den del som berör skorstenen utgår.

Bostadsrättsföreningen Kvoten har efter samrådet 2020 inkommit med en detaljerad redovisning av hur fastigheten används idag och vilka möjligheter som är önskvärda i framtiden. Plankartan har därför reviderats med hänsyn till föreningens redovisning och flexibiliteten utökas ytterligare inför granskningen.

Sammantaget ökar möjligheten att nyttja fastigheten. Den får enligt gällande detaljplan bebyggas till en höjd av 8,0 meter och enbart användas till industri. Planläggningen medför en kraftigt utökad byggrätt och en betydligt större variation av möjlig markanvändning, trots partier som undantas från ny bebyggelse.

Planläggningen av fastigheten sker i samförstånd med fastighetsägaren. Kommunen har ingen avsikt att tvinga fram planläggning och expropriering för allmän plats om fastighetsägaren motsätter sig en planläggning. I detta fall vill fastighetsägaren dra nytta av kommunens inriktning att omvandla området till innerstad med utökade möjligheter till markanvändning och ökad exploateringsgrad. Med det följer att strukturprogrammet förslag till tvärkopplingar också planläggs.

Den markanvändning och bruttoarea som föreslås gör att höjden +44 blir svår att nyttja och dessutom skuggar stora delen av den befintliga byggnaden och dess gård. Stadsbyggnadsförvaltningen anser därför att det är bättre för stadsbilden med en lägre och jämnare byggnadshöjd för den tillkommande byggelsen mot Knivstagatan. De nya byggnaderna får totalhöjden +39 meter, vilket är cirka 30 meter ovan gatans nivå. Det möjliggör kontorshus i sex våningar med trästomme alternativt sju våningar med betongstomme beroende på hur den totala bruttoarean disponeras.

Höjden för den befintliga huvudbyggnaden har mätts in och plankartan revideras i förhållande till den nuvarande byggnadshöjden ovan mark.

Samtliga lastkajer, ramper och trappor har mätts in under 2021 och inkluderats i granskningsförslagets byggrätt för det befintliga huset.

Nyckeltalet för persontätheten ändras till 6,3 för användningen K2, dessutom beräknas ytorna i det gamla huset med en faktor 1,15 eftersom huset får varsamhetsbestämmelser och det kan vara svårt att utnyttja ytorna lika effektivt i ett gammalt hus som i ett nytt hus.

Boländerna 9:1 Castellum

Bestämmelsen p1 är lite otydlig i syftningen och att den bör justeras så att den i vårt fall inte riskerar att göra det omöjligt att bygga enligt vårt förslag med merparten av fasaden i gräns mot PARK.

Bestämmelsen e11 omöjliggör användningar som bör vara lämpliga att lägga under mark. Det kan till exempel handla om omklädningsrum och mobilitetsfunktioner. Går det att formulera bestämmelsen så att den i stället beskriver vad som inte får ligga under mark?

Stadsbyggnadsförvaltningens ställningstagande till synpunkter från Castellum

- Bestämmelsen p1 = Byggnad ska placeras med minst 50% av fasadens längd i byggrättens gräns mot GATA Bestämmelsen tas bort inom hela planområdet.
- Bestämmelsen e11 formuleras om så att byggnadens delar under mark ska endast användas till parkering, förråd, teknikutrymmen eller liknande användningar som inte medför stadigvarande vistelse.

Boländerna 9:12 HSB Uppsala Ekonomisk Förening

HSB önskar:

- I första hand att planförslaget omarbetas och att hela 9:12 införlivas i planområdet och ges en byggrätt på minst ca 20 000 kvm BTA.
- I andra hand att planområdet minskas så att 9:12 helt undantas från den nya detaljplanen.

Genomförande av planförslaget förutsätter att befintliga byggnader rivs. Ny byggrätt 3 000 kvm innebär att fastigheten minskar i värde. Detaljplanen kommer därmed inte

att genomföras i denna del, befintlig bebyggelse o användning blir kvar delvis i strid mot den nya detaljplanen. Otillfredsställande för alla parter.

HSB anser inte att planförslaget uppnår rättsliga krav på hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden (PBL 4:36). Dessa konsekvenser är inte heller redovisade i planhandlingarna (PBL 4:33 punkt 3, 3 stycket).

HSB väljer att inte yttra sig över övriga detaljer i planen, då frågorna ovan är överordnade.

Stadsbyggnadsförvaltningens ställningstagande till HSB:s synpunkter

- Boländerna 9:12 undantas helt från den nya detaljplanen.

Samrådsförslaget utformades med avsikten att bekräfta den befintliga byggnadens användning (kontor) och omfattning, inte att den skulle rivas. Frågan utreds dock inte vidare då HSB inte kommer att ingå i detaljplanen.

Boländerna 10:1 Rosendals fastigheter

För att området ska bli levande krävs det att kontorsutrymmen kompletteras av parker, inomhusträdgårdar, takterrasser, restauranger, caféer, gym och annan service som också är tillgänglig och attraktivt efter kontorstid och på helger. Först då bidrar Ställverket till att utveckla Uppsalas levande stadskärna och leva upp till detaljplanens ambitioner.

Bolaget menar att 70 procent av ytorna som tillhör service, restauranger och gym bör räknas som kontorsyta när man beräknar hur många människor som vistas samtidigt i kvarteret Ställverket. Eftersom en majoritet av kunderna utgörs av människor som arbetar i kvarteret. En individ som både arbetar, tränar, och intar sin lunch kan inte räknas tre gånger. Bolaget prioriterar bort kontorsyta - som skulle ge högre hyresintäkter - till förmån för service och restaurangverksamheter för att kvarteret ska bli levande även efter klockan 17, men samtidigt räknas samma människor två eller flera gånger.

Stadsbyggnadsförvaltningens ställningstagande till Rosendals fastigheters synpunkter

- 300 kvadratmeter restaurang tillåts inom varje kvarter inom strukturprogrammets gröna och gula zoner.

Stadsbyggnadsförvaltningen ser positivt på att företag vill satsa på moderna företagsmiljöer som bidrar till Uppsalas attraktivitet som etableringsort. I Främre Boländerna har kommunen tagit ställning för näringslivets utveckling. Den pågående planeringen av främre Boländerna bidrar till att utveckla dagens industriområde med cirka 2 000 verksamma till ett blandat kontors- och verksamhetsområde med cirka 10 000 verksamma med innerstadskaraktär. Det finns dock inget uppdrag att utveckla området till en del av stadskärnan.

Beräkningarna av de risker som påverkar planområdet har gjorts konservativt, det vill säga att alla byggnader och anläggningar samtidigt är maximalt utnyttjade med avseende på det antal personer som ryms där. Det är ett vedertaget sätt att beräkna risk och en förutsättning för planuppdraget. Ett annat sätt att beräkna risk skulle därför kunna medföra ett annat personantal. Plan- och bygglagen kan inte heller med detaljplanering och bygglov hantera vilka och hur många personer som rör sig inom en byggnad vid vilken tidpunkt, och vilket ärende de har. Men som ett led i att underlätta

för restaurangverksamheter och stadsliv tillåts 300 kvadratmeter restaurang inom varje kvarter inom strukturprogrammet gröna och gula zoner.

Boländerna 10:2 och 10:10 Öström Fastigheter AB

Projektets fördelning av personer inom planområdet gör att fastigheterna Boländerna 10:10 och Boländerna 10:2 kraftigt avviker från övriga fastigheter, i motsvarande storlek, gällande fördelning av personer. Trots att fastigheterna Boländerna 10:10 och Boländerna 10:2 är belägna centralt i planområdet vid Säbygatan och parken Knivstaplan har dessa fastigheter endast tilldelats 500 personer samtidigt som andra storleksmässigt likvärdiga fastigheter tilldelats avsevärt fler personer. Vi anser att denna fördelning av personer är fullständigt felaktig och yrkar på att fördelningen av personer för fastigheterna Boländerna 10:10 och Boländerna 10:2 utökas så att antalet är jämförbart med andra motsvarande fastigheter inom planområdet.

Stadsbyggnadsförvaltningens ställningstagande till Öström Fastigheter AB s synpunkter

- Personantalet utökas till 740 eftersom fastighetsägaren har beslutat att ingå i planarbetet. Utökningen av antalet personer kan ske eftersom HSB inte vill ingå i planläggningen och därmed utgår ur planområdet.

Boländerna 10:4 och 10:9 Stiffler Grönmarks Fastighets AB

Fastighetsägaren önskar:

- Användningen P - parkering för både fastigheten Boländerna 10:4 samt 10:9.
- Högsta angivna nockhöjden till +44 på utvalda punkter inom fastigheterna och att bruttoareorna anpassas i förhållande till eventuellt ökade nockhöjder.
- En förbättrad koppling mellan byggnaderna och parken samt en dialog om hur det kan finnas ett större samspel å ena sidan Ställverket 10:4 och 10:9 och å andra sidan Märstaplan.
- En annan indelning och placering av gata och park på nuvarande fastigheten Boländerna 10:3.

Stadsbyggnadsförvaltningens ställningstagande till Stiffler Grönmarks Fastighets AB s synpunkter

- Plankartan kompletteras med parkeringsändamål (P) på all kvartersmark (utom E) inom planområdet, för att möjliggöra kommersiella parkeringsanläggningar, till exempel under mark.
- Enligt den siktstudie som genomfördes 2021 kan norra delen av fastigheten 10:9 bebyggas upp till en totalhöjd av +44 meter och södra delen inom 10:4 bebyggas upp till en höjd av +32,5meter. Det innebär att norra delen höjs och södra delen sänks, jämfört med samrådsförslaget.
- Boländerna 10:3 ges en helt annan utformning än samrådsförslaget.
- Parken får inte sin slutgiltiga utformning redan i planskedet, det sker i en kommande projektering när detaljplanen har vunnit laga kraft. I viss mån kan dock allmän plats anpassas till de bygglov som beviljas för tillkommande byggnader, det är ju först i bygglovskedet som byggnadernas utformning är känd.

Nya synpunkter och krav har inkommit från flera fastighetsägare hösten 2021 och den processen hanteras inte i den här samrådsredogörelsen. Förändringarna påverkar dock fastighetsägarens önskemål om utformningen inom Boländerna 10:3 och därför

redovisas det här också. Dragarbrunn 10:3 ges en ny utformning där den befintliga byggnaden från 1943 kan behållas och omges av ny allmän plats – GATA (Vidboplan) som de intilliggande fastigheterna kan nyttja för angöringstrafik.

Varje enskild fastighetsägare måste själv beskriva hur angöring och parkering ska ske på den egna fastigheten och i förhållande till omgivande allmän plats.

Boländerna 7:1 och Bolätt Bostad AB samt Boländerna 9:12 HSB Uppsala Ekonomisk Förening

Om frågan om persontäthet är så avgörande för planens utformning efterlyser HSB en tydligare redovisning av

- VAD konkret riskerna består i och
- fördelningen av byggrätter på fastighetsnivå.

Underlaget för bedömningen/riskerna bör redovisas tydligare, och om det anses omfattas av sekretess önskar HSB veta vilket lagstöd som denna sekretess avser. Tydligare redovisning önskas av hur persontäthetsbestämmelserna omsätts till planbestämmelser på fastighetsnivå. Varför fördelningen av byggrätter mellan olika fastigheter inom samma kvarter ser ut som den gör.

Stadsbyggnadsförvaltningens ställningstagande till Bolätt Bostad AB samt HSB:s synpunkter

Vid en olycka är persontätheten avgörande för hur många individer som riskerar att drabbas allvarligt. Ju fler personer som befinner sig på en plats, desto större risk att fler individer påverkas. Kommunen förfogar inte över underlaget för riskbedömningen, då läkemedelsföretagets egna utredningar ligger till grund för kommunens ställningstagande.

Boländerna 7:1 och Bolätt Bostad AB

HSB Bolätt önskar

1. i första hand att planområdet utvidgas till att omfatta även Boländerna 6:3 och att den sammanlagda byggrätten för Boländerna 6:3 och 7:1 sätts till ca 12 500 m² BTA. Detta motsvarar ett e-tal på ca 3,5 vilket stämmer överens med det riktmärke som kommunen tidigare angett för området.
2. i andra hand att planområdet justeras så att 7:1 inte omfattas av planen.

Byggrätten är för liten för att det ska vara ekonomiskt försvarbart att omsätta detaljplanen till verklighet. Planförslaget kan, med tanke på detta, inte anses uppfylla kravet i PBL 4 kap 36§. Planen är därmed dels onödig, dels rättsligt bristfällig. Planförslaget saknar också beskrivning av konsekvenserna för fastigheten (PBL 4 kap 33§ pkt 3 samt tredje stycket)

HSB väljer att inte yttra sig över övriga detaljer i planen, då frågorna ovan är överordnade.

Stadsbyggnadsförvaltningens ställningstagande till Bolätt Bostad AB:s synpunkter

Boländerna 7:1 undantas helt från den nya detaljplanen. Detaljplanen kommer att delas i två och hela kvarteret Gudur, där Boländerna 7:1 ingår kommer att invänta nödvändiga beslut om Uppsala Central innan planarbete kan återupptas. Boländerna 6:3 berörs ännu mer av järnvägsplanerna och är inte aktuell för planläggning i dagsläget.

En förändring från låg industribebyggelse till avsevärt högre bebyggelse med kontor och centrumändamål ger betydande ökning av värdet och nyttan hos fastigheten. Kvarteret Gudur har höga kulturhistoriska värden, där volymerna på tillkommande bebyggelse påverkar upplevelsen av det redan byggda. Trots det kulturhistoriska värdet möjliggjorde samrådsförslaget en omfattande exploatering i kvarteret. Stadsbyggnadsförvaltningen ser inte att persontätheten i detta fall har en avgörande betydelse för exploatering inom kvarteret. Frågan utreds inte vidare då fastighetsägaren meddelat att de inte är intresserade att ingå i planläggningen.

Boländerna 7:2 Weilands Fastighetsbolag Handelsbolag

Weilands vill utveckla kontor på sin nuvarande fastighet Boländerna 7:2 autonomt, utan att vara beroende av en försäljning till grannfastighetsägare inom kvarteret. Vi godtar inte att samrådsförslaget förordar en större exploatering över fastighetsgränserna framför en mer småskalig utveckling. Vi vill inte vara trängda av att en utveckling av vår fastighet bygger på att vi tvingas in i ett för oss ogynnsamt försäljningsförfarande till grannfastighetsägaren för att kunna utnyttja detaljplanens bygg rätt till fullo. Projektet tänks genomföras med en avstyckning av fastigheten efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Intressenter med företagsetableringar har visat intresse.

Kommunens samrådsförslag uppvisar en uppenbar snedfördelning avseende exploatering inom kvarteret och har inte vårt gillande. Exploateringen enligt planförslaget medger ca 4 500 m² BTA vilket är ca 320 personekvivalenter i kontor, vilket menar man ändå är lite, i jämförelse med andra fastigheter i kvarteret.

För att samtidigt rymma funktioner på marken (dagvatten, angöring osv) behöver byggnadsarean begränsas, och byggnaden behöver bli minst sju våningsplan för att uppnå önskad exploatering. En begränsad byggnadsarea skapar sikt in genom kvarteret i ögonhöjd till bakomliggande exploateringar i Främre Boländerna, vilket framhålls som särskilt viktigt i innerstadsstrategin och strukturprogrammet.

I stället för att beslagta en del av Boländerna 7:2 som gångväg anser vi att kommunen borde göra sin hemläxa och reversera de märkliga affärer man gjort med Odensalagatan under tidigare år, samt följa de gamla stadsplanerna. Är detta inte möjligt kan vi godta ett intrång på vår fastighet för gång- och cykelpassage i Odensalagatans förlängning till Alsikegatan enligt förslaget endast under förutsättning att vi kan genomföra en exploatering autonomt och i beskriven omfattning, utan att tvingas in i ett för oss ogynnsamt försäljningsförfarande.

Det har funnits stora brister i dialogen med Uppsala Kommun, som för vår del avbröts i början av mars. Vi hade önskat en bättre dialog med kommunen innan samrådsförslaget presenterades så att våra idéer och önskemål fått chansen att påverka planförslaget och att för oss olyckliga skrivningar kunnat undvikas. I synnerhet då andra större aktörer inom kvarteret fått tillgång till delar av samrådhandlingarna i förväg och dessutom känt till marktilldelning inom kvarteret och på vår fastighet.

Stadsbyggnadsförvaltningens ställningstagande till synpunkter från Weilands Fastighetsbolag Handelsbolag

Stadsbyggnadsförvaltningen har förståelse för fastighetsägarens önskemål om att kunna utveckla fastigheten autonomt. Planen bör därför ändras så att det är möjligt.

Detaljplanen kommer att delas i två och hela kvarteret Gudur, där Boländerna 7:2 ingår kommer att invänta nödvändiga beslut om Uppsala Central innan planarbete kan återupptas. Vissa detaljfrågor behöver därför skjutas till den delen av planprocessen.

Det har påbörjats en översyn av byggnadsvolymer inom hela kvarteret Gudur, inget tyder på att husen blir ännu högre än i samrådsförslaget eftersom samrådet snare har understrukt kvarterets värden för kulturmiljön och behovet att utvecklingen kan ske med hänsyn till kulturmiljövärdena. Eftersom varje förslag och fastighet är unikt så kan inte en linjär modell för jämkning tillämpas rakt av och storleken på fastigheten är inte ensam den avgörande faktorn i jämkningen. I det gamla huset som ska bevaras finns till exempel ingen begränsning av markanvändningen C3, restaurang.

Odensalagatan planlades 1938, men gatans stäckning förbi Boländerna 7:2 har aldrig genomförts. Marken fortfarande är privatägd och används till trädgårdsodling. Fastighetsägaren ingår inte i detaljplanen för kvarteret Ställverket med flera och drar ingen nytta av planläggningen. Med tanke på att det har gått 84 år sedan gatan planlades bör ett kommunalt förvärv av marken därför ses som överspelad. Det är fastigheterna inom detaljplanen för kvarteret Gudur som har behov av en gatukoppling mellan Östunagatan och Alsikegatan för att planförslagets ökade exploatering ska vara möjlig att genomföra. Därför bör kopplingen ordnas inom den detaljplanen.

Stadsbyggnadsförvaltningen strävar alltid efter en god dialog med fastighetsägarna och beklagar att vi inte lyckats med det i det här fallet. Förhoppningsvis kan dialogen bli bättre i det fortsatta planarbetet när det återupptas för kvarteret Gudur.

Boländerna 7:3 Nylunds och Boländerna 7:4 Vasakronan i kvarteret Gudur samt Boländerna 8:1 bostadsrättsföreningen Kvoten

Det är svårt att härleda fördelningen av personer per kvarter eller fastighet till en tydlig modell. En fördelningsnyckel med markareal per fastighet vore bättre, som också förhåller sig till avståndet till läkemedelsindustrin. Som exempel tas kvarteret Gudur jämfört med grannfastigheten Boländerna 10:1 som har mindre markareal men större byggrätt. I kvarteret Gudur ska också befintliga byggnader bevaras, och det påverkar hur övriga fastigheter, eller delar av fastigheter kan exploateras.

Planens genomförandetid bör vara 10 år. Eftersom stor andel ny bruttoarea ska ut på Uppsalamarknaden under en begränsad tid finns risk för ett överutbud av kontorsyta och vakanser som följd.

Stadsbyggnadsförvaltningens ställningstagande

Eftersom varje förslag och fastighet är unikt så kan inte en linjär modell för jämkning tillämpas rakt av och storleken på fastigheten är inte ensam den avgörande faktorn i jämkningen. I de gamla husen som ska bevaras finns till exempel ingen begränsning av markanvändningen C3, restaurang.

Kommunen är angelägen om att påbörja omvandlingen och göra sin del inom allmän plats inom genomförandetiden. Planen gäller till dess den ändras eller upphävs, och genomförandetiden innebär inte att projekt måste realiserats inom denna tid. Dock innebär det att förutsättningarna är låsta. Kommunens erfarenhet är att det är fastighetsägarna, och inte kommunen, som vill förändra detaljplanens utformning, varför genomförandetiden bör sättas kort.

Boländerna 7:3 Nylunds

Vi är nöjda med hur ni hanterat vår huvudbyggnad med stort bevarandevärde.

Ge oss 6 våningar och minst 2 000, helst 3 000 kvadratmeter bruttoarea. 2 000 kvadratmeter bruttoarea är en minsta storlek på säljbar del är ett måste för vår överlevnad. Vi ser dessutom att ni redan prioriterat andra med råge på motsvarande sätt.

6 våningar behöver minst 34 m om det ska vara möjligt att bygga med en träkonstruktion. För vår huvudbyggnad anger ni byggnadshöjd 8,0 m. detta är lite för lågt då marksjunkning gjort att befintliga höjder är högre. Ändra detta till minst 9 m så är frågan löst.

Den befintliga lastkajen finns inte med i dp gränserna på plankartan. Flytta gränsen mellan bebyggd del och prickmark så att den ryms. I nuläget har vi ett magasin och en länkbyggnad. Vi behöver möjlighet att kunna bevara det.

Plankartan visar ni att vi behöver snedda hörnet. Ta bort det. Vi vill ha 90 graders hörn.

Vi har idag en väldigt uppskattad uteservering i anslutning till vår hemtrevliga och välbesökta lunchrestaurang på hörnet mot Bergsbrunnagatan/Säbygatan. Säkerställ att tak kan uppföras med mer permanent konstruktion. Skapa möjlighet att verksamheten ytmässigt kan expandera något. Stöd våra lokala entreprenörer.

Stadsbyggnadsförvaltningens ställningstagande till synpunkter från Nylunds

Detaljplanen kommer att delas i två och hela kvarteret Gudur, där Boländerna 7:1 ingår kommer att invänta nödvändiga beslut om Uppsala Central innan planarbete kan återupptas. Nylunds har synpunkter på många detaljer som kan vara svår att avgöra innan det finns en helhetsbild för kvarterets alla fastigheter och vissa detaljfrågor behöver därför skjutas till den delen av planprocessen. Nedan noteras några synpunkter att beakta:

- Bruttoarean för tillkommande byggnader kan komma att ändras under den fortsatta planprocessen. Tomterna är små i kvarteret Gudur och den bästa möjligheten att utnyttja tomterna uppstår om det finns ett samarbete mellan fastighetsägarna. Situationen när planarbetet återupptas får utvisa vilka möjligheter som finns då.
- Det har påbörjats en översyn av byggnadsvolymer inom hela kvarteret Gudur, inget tyder på att husen blir ännu högre än i samrådsförslaget eftersom samrådet snare har understrukit kvarterets värden för kulturmiljön och behovet att utvecklingen kan ske med hänsyn till kulturmiljövärdena.
- Höjden för den befintliga huvudbyggnaden mäts in och plankartan revideras i förhållande till den nuvarande byggnadshöjden ovan mark.
- Samtliga gårdshus lastkajer, ramper och trappor mäts in och inkluderas i granskningsförslaget. Planarbetet för kvarteret Gudur får i detalj utvisa vilka byggnadsdelar som kan eller bör bevaras.

Uteserveringen är trevlig, och den ligger på allmän plats. Permanenta konstruktioner som inte är allmänt tillgängliga kan inte uppföras på allmän plats. Säsongsvisa konstruktioner i samband med upplåtelse av allmän plats kan inte regleras av detaljplanen. När arbetet med detaljplan för kvarteret Gudur återupptas kan dialog kring platsens utformning och utveckling inledas, inför genomförandet av allmän plats.

Boländerna 7:4 Vasakronan

Vi har haft en bra dialog med kommunens tjänstemän och tycker att kommunen lyckats väldigt bra med förslaget trots svåra ramar att förhålla sig till med persontäthetsbegränsning och hur den ska tydliggöras i detaljplanen. Förslag till förändringar:

- Öka högsta tillåtna nockhöjd från +28 till +29 meter respektive från +44 till +45 meter för att säkerställa att deras beräknade våningshöjder för trästomme kan inrymmas.
- Skapa större flexibilitet för markanvändning centrumservice, C1 samt tillägg med användningen C3 för att möjliggöra eventuellt café.

Stadsbyggnadsförvaltningens ställningstagande till Vasakronans synpunkter

Nockhöjden kommer inte att ökas. De volymstudier som genomfördes 2021 visar snarar att nockhöjder och totalhöjder kan komma att sänkas. Planen tar bjälklagshöjder med trästomme i beaktande.

I det gamla huset, Bryggeriet, som får varsamhetsbestämmelser finns inga begränsningar av möjligheten till ytor för café- och restaurangverksamhet.

Stadsbild, Markanvändning samt byggrätternas egenskaper

Boländerna 6:2 i kvarteret Vale, Föreningen Verkstan, Sakägare utanför planområdet

Närmsta huset (bakom Weilands) är för högt:

1. Vi önskar att uthuslängan blir kvar i orört skick. Inget bygglov.
2. Om inte detta är möjligt så vill vi att den nya detaljplanen bara medger samma bygghöjd som det befintliga huset.
3. I tredje hand att det görs en mycket långsam upptrappning av våningshöjderna; från tre våningar på befintlig plats till fler våningar först en bra bit in på området.

Planerad cykelbana på granntomten, befarar starkt ökat buller från cyklar, mopeder:

- Vi önskar ett kraftigt bullerplank, helst kompletterat med ljuddämpande växtlighet, som granhäck eller snabbväxande avenbok på östra sidan, ej på vår mark.
- Vi har trädgård och odlingar på den östra sidan av tomten. Det är därför viktigt att ingen del av bana, plank eller växtlighet går in på vår mark.

Stadsbyggnadsförvaltningens ställningstagande till synpunkter från föreningen Verkstan

Detaljplanen kommer att delas i två och hela kvarteret Gudur invänta nödvändiga beslut om Uppsala Central innan planarbete kan återupptas. Föreningen Verkstan har uttryckt önskemål om detaljer som kan vara svår att avgöra innan det finns en helhetsbild för kvarterets alla fastigheter och vissa detaljfrågor behöver därför skjutas till den delen av planprocessen. Nedan noteras några synpunkter att beakta:

- Uthuslängan bakom Weilands (baksidan av Boländerna 7:2) har inte så höga kulturhistoriska värden att ett bevarande kan motiveras. Det har påbörjats en översyn av byggnadsvolymer inom hela kvarteret Gudur, inget tyder på att husen blir ännu högre än i samrådsförslaget men det är för tidigt att säga om de blir lägre.
- Med "planerad cykelbana" avses Odensalagatans nya sträckning förbi Boländerna 6:2. Önskemålet noteras, men gatans exakta placering och anordningar vid sidan av den utreds mer inom ramen för planarbetet när övriga frågor i kvarteren Gudur och Vale har klarnat. Det gäller främst beslut om placeringen och utformningen av Uppsala Central.

Miljö- och hälsoskyddsämnden

En solljusstudie bör utföras som visar hur stor del av dygnet som parkerna blir solbelysta. I Boverkets skrift Solklart finns bra bedömningsgrunder för solljus på uteplatser och i parker.

Region Uppsala Fastighet och service

Planområdet är tänkbart för lokalförsörjning av delar av regionens vårdverksamheter. Det vore önskvärt att planen gav större möjligheter att i praktiken realisera större sammanhängande vård- och tandvårdslokaliseringar, än samrådsförslagets byggrätter med markanvändning C2, Hälsovård, ej gym.

Handelskammaren i Uppsala län

Handelskammaren har en positiv grundsyn på föreliggande förslag. Cytiva är viktigt och att planen möjliggör fler arbetsplatser för växande näringsliv är positivt.

Flexibilitet är avgörande för att både inleda och utveckla verksamhet. Även kommunens planeringsförutsättningar kan förändras, vilket i förslaget "illustreras med den korta genomförandetiden på fem år".

Det finns en risk att attraktiv och levande del av innerstaden inte kan uppnås med nuvarande konstruktion med nyckeltal och detaljerade byggrätter som går emot näringslivets behov av flexibilitet. Kan skapa svåra låsningar.

Föreningen Vårda Uppsala

Begreppet levande stadsdel är med enbart kontorsbebyggelse i praktiken svårt att åstadkomma, inte minst ur trygghets- och trivselsynpunkt. Är tillkommande bostadsbebyggelse helt uteslutet inom planområdet? Läget är ur flera synpunkter mycket attraktivt.

Uppsala pensionärs-föreningars samarbetsråd

Bevara omgivande miljö och komplettera med liknade byggnader i samma skala, grönska och promenadvänliga gator, så kan det bli en attraktiv miljö centralt med mötesplatser och restauranger, caféer och pubar. (Sådana charmiga gamla industrimiljöer finns på flera ställen i Sverige och ofta utomlands.) Gå samman näringsliv, byggnadsvårdsexpertis, landskapsarkitekter med mera. För området trevligt för rekreation och mötesplatser.

Privatperson 1,

är positiv till förslaget som ska bidra till framtidens utveckling och näringslivshänsyn i främre Boländerna, och att göra Boländerna till en del av innerstaden så att hela citykärnan ses som en stor helhet oavsett vilket stadsdel det rör sig om.

Privatperson 2,

tycker att detaljplanen ser jättebra ut, och ser gärna fokus på restauranger och hotell. Privatperson 3 anser också att returpapperscentralen/återvinningen samt alla däckverkstäder, som är det första man ser när man anländer till staden med tåg, borde tas bort.

Privatperson 3,

anser att upp till 9-våningar högt kontorshus (+ takterrass) vid Östunagatan ('+36') är väldigt högt! Gatuplanet blir mörkt större delen av året och de K-märkta husen hukar längst ner. Man hårdexploaterar det centralaste kvarteret men har fortfarande inte detaljplanerat större delen av Boländerna.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Detaljplanen kommer att delas i två och hela kvarteret Gudur invänta nödvändiga beslut om Uppsala Central innan planarbete kan återupptas. Det har påbörjats en översyn av byggnadsvolymer inom hela kvarteret Gudur, inget tyder på att husen blir ännu högre än i samrådsförslaget eftersom samrådet snare har understrukt kvarterets värden för kulturmiljön och behovet att utvecklingen kan ske med hänsyn till kulturmiljövärdena.

Antalet personer som kan vistas stadigvarande inom planområdet regleras med en kombination av markanvändning och exploateringsgrad (bruttoarea). Fastighetsägare som önskar en stor bredd av olika möjliga markanvändningar får en bruttoarea som beräknas på den tätaste markanvändningen.

Byggrätterna för de tillkommande byggnaderna inom planområdet blir i en högre skala för att tillvarata det attraktiva läget. Övriga delar av Främre Boländerna kan dock komma att få en lägre skala med tanke på att persontätheten kommer att begränsas kraftigt där.

En solljusstudie genomfördes i samband med den volym- och stadsbildsstudie som gjordes 2021. Den har påverkat byggnadshöjderna i granskningshandlingen.

300 kvadratmeter restaurang tillåts inom varje kvarter inom strukturprogrammet gröna och gula zoner.

Trafik och gator samt tillgänglighet

Region Uppsala, Trafik och samhälle (Kollektivtrafikförvaltningen UL)

Det är positivt att vägbredderna på Bergsbrunnagatan och Säbygatan bibehålls, men saknar beskrivning över vägbredderna i dagsläget. Minst sju meters bredd krävs för att kollektivtrafiken ska kunna fortsätta trafikera dessa gator även i framtiden. I dagsläget trafikerar linje 11 Bergsbrunnagatan och linje 10 Säbygatan. Trafik och samhälle önskar dialog kring utformning av hållplatser om gaturummet skulle möbleras om på ett sätt som påverkar dessa.

Cykelfrämjandet

Detaljplanen kan anpassas till innerstadsstrategin genom att bredda trottoarer till minimum 3,9 m medan Säbygatan bör få samma gångstandard som gågatan i Uppsala City samt Dragarbrunnsgatan. Uteserveringar och andra verksamheter bör i första hand utnyttja förgårdar och torgytor.

Det innebär att biltrafikens måste minimeras och hastigheten sänkas genom smal körbana och ingen genomfart. Vid Bergsbrunnagatan kan Säbygatan bli ett torg.

Bergsbrunnaplan är en viktig korsningspunkt för cykel och gångtrafik som bör prioriteras över bil och kollektivtrafik.

Bra att Knivstagatan och Märstagatan föreslås enkelriktas för fordonstrafik vilket medför att ytan för biltrafik kan minskas, till förmån för breddade trottoarer.

Parkeringsstalet är inte anpassat till områdets centrala läge och kan minskas med 30%.

En cykelstråksutredning bör göras för stråk inom Boländerna samt anslutningar till anknypande områden.

Handikappföreningarnas samarbetsorgan i Uppsala kommun

Placeringen av parkeringar för rörelsehindrade bör preciseras direkt i plankartan, HSO anser att Uppsala kommun inte ska låta byggherren själv bestämma var parkeringsplatser för rörelsehindrade ska placeras. Man har tidigare arbetat på detta sätt och det har resulterat i att parkeringsplatser för rörelsehindrade blivit oanvändbara. I stället ska placering av parkeringsplatser för rörelsehindrade preciseras i plankartan.

HSO anser att man bör göra en mer genomgående analys av tillgängligheten för personer med funktionsnedsättningar utifrån Uppsala kommuns Handlingsplan för full delaktighet för personer med funktionsnedsättning. Uppsala kommun bör lägga sig på en högre nivå än endast vad lagen kräver. Att bygga en stad för tillgänglighet och delaktighet handlar om mycket mer än att bara försäkra sig om möjligheten att ta sig fram med rullstol.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Gatufastigheternas bredd kommer inte att ändras. Detaljplanen reglerar inte hur gatumarken används eller delas in för olika trafikslag, planteringar och dagvattenhantering. Sådant ändras över tid och ska vara möjligt att åtgärda vid behov utan att det krävs en ny detaljplan.

Gatorna ska utformas i enlighet med strukturprogrammet. För kollektivtrafikens linjesträckning föreslås ingen förändring. I programmet beskrivs att gator med kollektivtrafik ska ha en körbana med 7 meters bredd. Samråd med UL kommer att hållas i samband med projekteringen av allmän plats. Det är särskilt viktigt att samordning sker vid lokalisering och utformning av hållplatser.

Detaljplanen reglerar inte vilka trafikslag som ska prioriteras på gatumarken. Det är gatu- och samhällsmiljönämnden som beslutar hur gatan ska utformas och hur trafiken ska regleras med lokala trafikföreskrifter. Om Säbygatan ska utformas så att genomfart förhindras så kan det ske utan att detaljplanen reglerar det. Detaljplanen reglerar inte att Knivstagatan och Märstagatan ska vara enkelriktade för motorfordonstrafik, men gatufastigheterna är så smala att man bör räkna med att gatorna blir enkelriktade när husen projekteras.

Detaljplanen har inte föreslagit några avvikelser från kommunens parkeringstal. Parkeringstalen tar hänsyn till det geografiska läget.

Planförslaget behåller de befintliga cykelstråken och innehåller nya tvärkopplingar för bland annat gång- och cykel. Tvärkopplingarna tillskapas på mark som i gällande plan är planlagd för industri och som planläggs som parkmark eller som gata. De ska även rymma stadsgrönska och dagvattenhantering.

Efter omarbetningar av planförslaget efter samrådet, föreslås två tvärkopplingar söder om Säbygatan istället utföras som nya lokalgator med möjlighet till rundkörning. De föreslås få namnen Vidboplan och Säbyplan. Utformningen för Säbyplan liknar Frodeplan i Fålhagen, medan Vidboplan mer kommer att likna en körbar torgyta med en byggnad på mitten. Trafikmängderna blir små, men utformningen underlättar både kvarterens angöring med in- och utfarter samt avfallstransporter, samtidigt som det också ska finnas utrymme för planteringar med dagvattenhantering. Inom Säbyplan justeras nätstationens placering (E) för att trafiklösningen ska fungera. Förändringen innebär också att kvartersmark inom Boländerna 10:1, 10:10 och 10:9 övergår till allmän plats, då marken för körytor inom fastigheterna istället läggs till Säbyplan respektive Vidboplan.

Detaljplanen är flexibel och det går därför inte att i förväg säga var byggnadernas entréer kommer att placeras. Det exakta läget för huvudentréerna slås fast när det finns en projekterad byggnad i samband med bygglovsprövningen. Parkering för rörelsehindrade ska anpassas till entréerna och det bevakas i bygglovet. Det är beklagligt om parkeringsplatser för rörelsehindrade har blivit oanvändbara på andra ställen i staden, men det är normalt en fråga som bevakas i samband med bygglovet. All parkering för rörelsehindrade ska ordnas på kvartersmark och det finns därmed goda möjligheter att lyckas med en användbar placering.

Detaljplanen är flexibel både för kvartersmarkens utformning och byggrätter samt för den allmänna platsmarken. Det är gatu- och samhällsmiljönämnden som ansvarar för de allmänna gatornas och parkernas utformning och som ansvarar för att marken utformas på bästa sätt, bland annat med hänsyn till personer med funktionsnedsättningar. Uppsala kommuns *Handlingsplan för full delaktighet för personer med funktionsnedsättning* är ett värdefullt underlag. GSN har möjlighet att lägga sig på en högre nivå än vad lagen kräver när det gäller utformning av allmän plats. Plan- och byggnadsnämnden är en myndighet och får därför inte använda sin myndighetsutövning för att genom bygglov eller detaljplaner kräva mer än vad lagen säger.

Övrig trafik

Sunnersta egnahemsförening

Sunnersta egnahemsförening, SEF har inga invändningar av UK:s byggplaner, upprustning och ombyggnad av kv. ställverket. Det behövs dock en betydligt större anpassning till centralstationen och 4-spårsutbyggnaden, än vad som anges i detaljplanen.

SEF önskar att järnvägsutbyggnaden snarast påbörjas, så att kollektivtrafiken kan uppnå en någorlunda acceptabel nivå och fungera i nutid och in i framtiden. För ett utbyggt stationsområde som betjänar alla fyra spåren, behövs ett buffertområde (ca 100 m brett) på båda sidorna av järnvägen från Uppsala C och söderut till en ny station i höjd med OKQ8 bensinstation på Kungsgatan. Gångavstånd mellan Centralstation 1 och 2 föreslås bli ca 500 m och under tak.

SEF förordar bussar som framtidens kollektiva transportmedel i Uppsala. Buffertområdet ger också plats för en modern busstation för lokala, regionala och nationella bussar, med breda tillfartsvägar, olika slags parkeringsanläggningar, vändplaner för biltrafik, tung trafik och kollektivtrafik.

SEF förordar också att breda tillfartsvägar, fyrfiliga vägar (2+2) byggs, behålls eller utökas in mot stadens centrum/Resecentrum, som Kungsgatan, Vaksalagatan, Väderkvarnsgatan, Strandbodgatan, Stationsgatan, Fålhagsgatan, Säbygatan, Bergsbrunnagatan/Bolandsgatan, Stålgatan, Kungsängsleden, L 255 till Kungsgatan/L 255 till Boländerna etcetera. Ett unikt vägsystem finns redan i UK och är väl värt att satsa på vid ombyggnaden i Främre Boländerna.

SEF förordar starkt att antalet parkeringar i Uppsala City, nya Centralstationsområdet/resecentrum och i hela UK utökas väsentligt och att alla parkeringsavgifter slopas. Det är fullt tillräckligt med så kallad parkeringssnurra för eventuell reglering.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Synpunkterna föranleder ingen förändring av planförslaget. När det gäller framtida utformning av järnvägsområdet får stadsbyggnadsförvaltningen underlag till detaljplanens utformning från Trafikverket och projektorganisationen för fyra spår och Uppsala Central. Syftet är att detaljplan för kvarteret Ställverket med flera ska kunna pågå parallellt, och inte påverka järnvägsplaneringen.

Teknisk försörjning

Uppsala vatten och avfall AB (UVAB)

Det behövs ett u-område längs fastigheterna Boländerna 7:1 och 7:2 för att säkra befintliga ledningar i Odensalagatan.

Det behövs 50 meters respektavstånd till befintlig pumpstation vid Strandbodgatan. I planhandlingarna och strukturprogrammet anges endast 35 meter.

Längs Säbygatan kan det vara svårt att i enlighet med planförslaget flytta dagvattensläppet till området mellan Boländerna 10:4 och 10:5. Lågpunkten och släppet ligger idag något längre österut, och detta riskerar att skapa stående vatten norr om fastigheten Boländerna 10:5.

Planbestämmelsen n1 bör korrigeras så att det framgår att marken ska vara genomsläpplig. Detta för att tydligare möjliggöra rening och fördröjning av dagvatten. UVAB menar att det saknas planbestämmelser som beskriver att gröna tak krävs för att klara kraven på fördröjning och rening av dagvattnet.

Det är viktigt att avfallsfordon kan komma fram på ett trafiksäkert sätt till avfallsutrymmen på kvartersmark. Vändplan eller möjlighet till genomfart ska kunna anordnas.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att kvarteret Gudur bryts ut ur detaljplan för kvarteret Ställverket med flera och att nedanstående frågor hanteras i detaljplan för kvarteret Gudur:

- Ett ledningsreservat i form av u-område införs längs Odensalagatan, vid kvarteret Gudur.
- Planhandlingen förtydligas angående avstånd till befintlig pumpstation.

En förprojektering, systemhandling, har genomförts av kommunen genom WSP 2020–2021. Förprojekteringen visar följande åtgärder som säkerställs på plankartan:

- Lågpunkten kan förskjutas något mot nordväst genom en förändrad höjdsättning av Säbygatan.
- Tvärkopplingen i södra delen av Boländerna 10:4 fungerar som utlopp både som dagvattenledning och ytavrinning. Planbestämmelserna utformas för att säkerställa de åtgärder som krävs för dagvattenhanteringen på marken.
- Byggrätterna inom Boländerna 10:4 får krav på att lägsta höjd på färdigt golv ska ligga minst 0,2 meter över den beräknade nivån för 100-års flödet.
- I södra delen av Boländerna 10:4 avsätts ytor för underjordiska magasin under körytan i anslutning till allmän plats.

En precisering av n1 riskerar att motverka andra lösningar. Genomsläpplighet innebär oftast grus eller andra mjuka material som också kan försvåra tillgängligheten till entréer. Gröna tak är inte enda möjliga lösningen att hantera dagvattnet. Det kan finnas andra kombinationer med magasin, eller egna cirkulära system för att fördröja och rena dagvatten inom fastigheten. Dagvattenutredningen visar att planen har tillräckligt utrymme på marken för rening och fördröjning av dagvatten enligt Uppsala vattens riktlinjer. Den tekniska lösningen bör därför inte regleras.

Vattenfall Eldistribution AB

I närheten av en 77 kV markkabel krävs minst fem meters avstånd till byggnader som kräver grundläggning, och markanläggningar som träd och buskar bör inte planteras inom minst två meter från ledningen. Det kan ta 3–4 år att flytta en 77 kV-ledning, om ny koncession måste sökas. En eventuell flytt bekostas av den som initierar den, vilket innebär kostnader för planering såväl som utförande. Denna typ av projekt är nedprioriterade och att det i dagsläget är ytterst oklart när Vattenfall Eldistribution skulle kunna tänkas genomföra en eventuell flytt. Det kan också finnas ytterligare aspekter som försenar en eventuell flytt så som aktuellt driftläge, eller andra projekt.

När det gäller E-områden i plankartan har Vattenfall Eldistributions ansvarige för planering av elnät inom aktuellt område haft möten med kommunens planhandläggare innan samrådet. Kommunen och Vattenfall är överens om att befintliga placeringar av nätstationer är OK men att stationerna behöver kunna bytas ut till större modeller. E-områden ska vara minst 7x10 meter. Vattenfall påpekar att för en av stationerna inom planområdet (Märstaplan) har Vattenfall ledningsrätt 10x10meter, och vid den stationen redovisas i plankartan ett gångstråk som Vattenfall bedömer som olämpligt.

Vattenfall tolkar plankartan som att en fastighetsgräns går genom ett E-område och undrar hur det kommer att fungera med bygglov och markupplåtelseavtal.

Byggnader får inte placeras på ett närmare avstånd än 5 meter från nätstationen.

Vattenfall informerar att de kommer att behöva förstärka hela kabelnätet inom planområdet, och att det måste reserveras plats för nya kablar och kabelskåp i allmän platsmark (GATA och PARK).

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

77 kV-kabeln ska inte flyttas. Avsikten har hela tiden varit att utforma planen så att ledningen kan ligga kvar i befintligt läge inom allmän plats-GATA. Byggrätten anpassas därför i samförstånd med Vattenfall och fastighetsägaren (Boländerna 9:1) så att ledningen kan ligga kvar. Marken mellan byggrätten och Märstagatan övergår från förgårdsmark till markreservat u-område.

Till granskningen föreslås att förgårdsmarken generellt blir 3 meter på båda sidorna av kvarteret Gudur behöver förgårdsmarken mot Östunagatan även här övergå till markreservat u-område, vilket begränsar markens användbarhet.

E-området vid Säbyplan flyttas inför granskningen. Samtliga E-områden omges av allmän plats eller minst fem meter prickmark.

För nätstationen vid parken Märstaplan utökas E-området för att omfatta hela den befintliga ledningsrätten 10x10 meter och kompletteras med ett reservat för allmänna underjordiska ledningar, u-område, eftersom marken redan idag omfattas av ledningsrätt inom parkmark. Illustrationen justeras för att inte visa gångstråk inom ledningsrättsområdet. Gångstråkets exakta läge inom allmän plats PARK1 styrs dock inte i detaljplanen.

Utrymmen inom allmän plats hanteras inom ramen för projekteringen. Befintliga gatubredder bedöms vara tillräckliga för att rymma nya ledningar.

Telia Sonera Skanova Access AB

Skanova har markförlagda ledningar i och i anslutning till planområdet. Skanova förväntar sig att åtgärder meddelas, möjliggörs och bevakas under ledningssamordningen i kontakter med Skanovas representant för området. Skanova önskar vidare så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Skanova understryker att om de tvingas vidta undanflyttningsåtgärder/ skydda telekablar osv förutsätter de att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Skanovas yttrande föranleder inga förändringar av planförslaget. Förutsättningar för eventuella ledningsflyttar avgörs inom ramen för kommande ledningssamordning och enligt markavtalen med kommunen.

Övrigt

Arbetsmarknadsnämnden i Uppsala (AMN)

Arbetsmarknadsnämnden har verksamheten Jobbcenter i planområdet, och understryker att det är viktigt med god tillgänglighet, framkomlighet och synlig skyltning under genomförandet.

AMN menar att det vore önskvärt att kunna ställa krav på praktik eller anställning för målgrupper i behov i samband med omvandlingen av området.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Synpunkterna föranleder ingen förändring av planförslaget.

Bilaga

Länsstyrelsens yttrande

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i februari 2022

Pernilla Hessling
detaljplanechef

Anna Hellgren
planarkitekt

Anneli Sundin
planarkitekt

Översikt över inkomna samrådsyttranden

Myndighet	Samråd
Kommunala lant- mäterimyndigheten	28 aug 20
Länsstyrelsen	5 okt 20
Sakägare och boende inom och utanför planområdet (enligt fastighets- förteckningen)	
Cytiva	3 sep 20
Vasakronan Boländerna 7:4 AB	4 sep 20
A. Öström fastigheter	5 sep 20
Bolätt Bostad AB	7 sep 20
Trafikverket Investering Öst/Stockholm Region Öst	7 sep 20
HSB Uppsala Ek För	7 sep 20
Grönmarks Fastighets AB	7 sep 20
Weilands Fastighetsbolag Handelsbolag	7 sep 20
Rosendal fastigheter	7 sep 20
Nylunds & son	7 sep 20
Brf Kvoten	7 sep 20
Föreningen Verkstan Rsmh	8 sep 20

Kommunala nämnder, förvaltningar med flera	
Arbetsmarknadsnämnden i Uppsala	6 aug 20
Kulturnämnden i Uppsala	27 aug 20
Räddningsnämnden i Uppsala	3 sep 20
Utbildningsnämnden i Uppsala	4 sep 20
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	12 sep 20
Intresseföreningar och sammanslutningar	
Handikappföreningarnas samarbetsorgan i Uppsala kommun	2 sep 20
Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd	7 sep 20
Föreningen Vårda Uppsala	7 sep 20
Naturskyddsföreningen Uppsala	7 sep 20
Handelskammaren i Uppsala län	7 sep 20
Cykelfrämjandet	7 sep 20
Hyresgästföreningen	8 sep 20
Sunnersta egnahemsförening	18 sep 20
Ledningsägare	
Telia Sonera Skanova Access AB	17 aug 20
Vattenfall Eldistribution AB	4 sep 20
Uppsala Vatten och Avfall AB	4 sep 20
Svenska kraftnät	7 sep 20
Trafik	
Luftfartsverket Arlanda	28 jul 20
Swedavia AB	6 aug 20
Kollektivtrafikförvaltningen UL	7 sep 20
(Trafikverket, se fastighetsägare ovan)	
Övriga	
Landstingsservice i Uppsala län	24 aug 20
Privatperson 1	4 jul 20
Privatperson 2	25 jul 20
Privatperson 3	4 sep 20