

Stadsbyggnadsförvaltningen
Samrådsredogörelse

Datum:
2024-06-04

Diarienummer:
PBN 2015-001962

Handläggare:
Maya Katsumata Ling

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Del av kvarteret Visbur

Standardförfarande



Orienteringskarta som visar planområdets läge i relation till Uppsala centralstation.

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att utöka byggrätten inom fastigheten Svartbäcken 32:6 samtidigt som kvarterets karaktär och sammanhållna uttryck bevaras. Ny bebyggelse ska anpassas till kvarterets kulturmiljövärden.

Sammanställning

Samrådsyttranden

Totalt antal inkomna 23

Beslutsdatum

Beslut om planuppdrag 19 oktober 2015

Beslut om samråd 31 augusti 2023

Samråd 29 september 2023 - 10 november 2023

Innehåll

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

Sammanfattning av samrådet

Detaljplanen har varit på samråd mellan den 29 september och den 10 november 2023. Ett informationsmöte hölls digitalt den 16 oktober 2023. På mötet deltog cirka 5-7 personer. Underrättelse om samråd gjordes på kommunens digitala anslagstavla.

Under samrådet har 23 antal skriftliga synpunkter inkommit, varav fyra antal utan erinran. Synpunkterna behandlar i huvudsak gestaltning, kulturmiljö och eventuell rivning av den byggnad som finns inom planområdet. Länsstyrelsens synpunkter berör huvudsakligen kulturmiljö, miljö kvalitetsnormer och buller.

Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kapitlet miljöbalken, enligt sitt yttrande daterat 29 april 2019.

Länsstyrelsens yttrande bifogas även i sin helhet.

Sammanfattning av ändringar i förslaget

Ändringar från samrådet:

- Planhandlingen kompletteras med en uppdaterad dagvattenutredning.
- Planhandlingen kompletteras med en bullerutredning.
- Planbeskrivningen har justerats redaktionellt.
- Flera illustrationer har uppdaterats.
- En planbestämmelse för markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar har tillkommit.
- Korsmark utgår från plankartan och ersätts med prickad mark. Marken där endast komplementbyggnad får förses utgå därmed.
- Höjdbestämmelse till komplementbyggnader utgår.
- Avfallsutrymme har justerats.
- Plankartan kompletteras med detaljplanens genomförandetid.

Översikt över inkomna yttranden

Inkomna yttranden
Myndigheter
Länsstyrelsen
Kommunala lantmäterimyndigheten
Kommunala nämnder och bolag
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Räddningsnämnden
Kulturnämnden
Omsorgsnämnden
Äldrenämnden
Uppsala Vatten och Avfall AB
Region Uppsala
Trafik och samhälle
Intresseföreningar och sammanslutningar

Inkomna yttranden
Svartbäckens Egnahemsförening
Uppsala Pensionärsföreningars Sambetsråd
Föreningen Vårda Uppsala
Hyresgästföreningen Uppsala-Knivsta
Synskadades riksförbund Uppsala/Knivsta och Trafik- och miljögruppen i Uppsala län
Ledningsägare
Vattenfall Eldistribution
Vattenfall AB Heat Sweden
Svenska Kraftnät
Upplands Energi AB
Telia Skanova
Privatpersoner
Privatperson 1-2
Privatperson 3
Privatperson 4
Övriga
Sigvard Lindhs fastigheter

Sammanfattning av inkomna synpunkter från samrådet och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Nedan sammanfattas inkomna synpunkter och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning. För att ge en god överblick av samrådsyttrandena och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är dessa sammanställda ämnesvis efter planskede.

Gestaltning och kulturmiljö

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Länsstyrelsen anser att den befintliga byggnaden, som är en del av kvarterets samlade uttryck, bör bevaras ur kulturmiljösynpunkt. Planförslaget saknar rivningsförbudsbestämmelse. Rivning av byggnaden innebär inte påtaglig skada på riksintresset enligt länsstyrelsens bedömning. Den skada på kulturmiljön som uppstår av att den befintliga byggnaden rivs och ersätts lindras av att planförslaget är väl anpassat till den rådande bebyggelsestrukturen och stadsbilden inom riksintresset, avseende placering, skala, höjd och utformning.

Kulturnämnden bedömer att de kulturhistoriska värdena i kvarteret Visbur skadas om byggnaden rivs. Enligt nämnden överensstämmer inte detaljplanens miljöbedömning med övriga beskrivningar i planhandlingarna, där kulturmiljön i kvarteret Visbur genomgående beskrivs som värdefull. I miljöbedömningen skriver stadsbyggnadsförvaltningen i stället att kvarteret Visbur har ”ett visst kulturhistoriskt värde” (sida 31).

Kulturnämnden bedömer att förslaget till detaljplan inte uppfyller syftet att bevara kvarterets karaktär och sammanhållna uttryck. Även om stadsbyggnadsförvaltningen

inte bedömer att det berörda bostadshuset i sitt nuvarande skick har stora kulturhistoriska värden, så påverkas kvarterets sammansättning och karaktär i det fall att en av byggnaderna rivs. Nämnden anser därför att alternativet i stället bör vara att ta bort tilläggsisoleringen och återställa fasaden till sin ursprungliga gestaltning, vilket skulle innebära att byggnaden får liknande kulturhistoriska värden som övrig bebyggelse i kvarteret.

Kulturnämnden menar också att fastighetsutvecklarens förslag innebär att en ny byggnadstypologi introduceras i området, något som den inte anser är förenligt med planens syfte. Vidare bedömer den att gestaltungsförslaget med takkupor eller frontespisar på gårdssidan kommer vara synliga från gaturummet, eftersom kvarteret präglas av bostadshus med mellanrum och genomsläppliga gårdar. Sammanfattningsvis anser nämnden därför att detaljplanen inte lyckas uppnå sitt syfte att bevara kvarterets karaktär och sammanhållna uttryck.

Omsorgsnämnden och **äldrenämnden** anger att de vill betona vikten av att planerad gårdsmiljö och detaljplaneområdet i övrigt utformas enligt principerna för universell utformning. De vill därtill understryka grönstrukturens betydelse för välmående och hälsa, exempelvis genom skuggning och temperaturreglering.

Föreningen Vårda Uppsala (FVU) ifrågasätter starkt, sett till kulturhistoriska aspekter, detaljplanens avsikt att ersätta en befintlig och fullt funktionsduglig byggnad med en ny av ungefär samma form och storlek. Föreningen hänvisar till avsnittet *Kulturmiljö* i planbeskrivningen att planområdet ingår i en särskilt värdefull bebyggelsemiljö med lågkostnadsbostäder från 1930- och 1940-talet. De menar att det nu rivningshotade huset bidrar till kvarterets och områdets skyddsvärde just genom sin anspråkslöshet.

FVU beskriver också att de upplever en brist på kommunal ambition att bevara byggnaden inom planområdet, och anser att planbeskrivningen talar i termer av fastighetsutvecklarens önskemål. I kombination med att föreningen anser att det saknas en vilja att bevara fastigheten Svartbäcken 32:6 som en värdefull del av Uppsalas kulturhistoriska miljö menar den att risken är stor för fler rivningar i framtiden, vilket enligt föreningen riskerar att dränera området på det som en gång gjorde det skyddsvärt. FVU förordar därför en varsam upprustning av det befintliga huset och anser inte att rivning och nybyggnation inom planområdet är ett alternativ.

Privatpersonerna 1-2 anser att förslaget i sin nuvarande form kommer att förändra områdets karaktär på ett negativt sätt. De är kritiska till att fastigheten skulle få bebyggas längre in på gården, vilket skulle ta bort den enhetliga konturen av husen sett från sydlig/nordlig riktning. Enligt dem riskerar byggnaden också att skymma siluetten av Domkyrkan som idag ses från de nordligare delarna av Swedenborgsgatan.

De invänder också mot att detaljplanen anger en nockhöjd på högst 19,9 meter, vilket de anser är avsevärt mycket högre än den befintliga byggnaden. I planbeskrivningen står det att "Begränsningarna motsvarar nockhöjden och takfoten på grannhuset i öst" och de ifrågasätter om det är korrekt då de menar att det inte är rimligt att grannhuset i öster är 19,9 meter högt. Deras önskan är därför att höjden i detaljplanen begränsas till nuvarande byggnads höjd för att förhindra att områdets karaktär förändras.

Privatperson 3 ifrågasätter den byggrätt som detaljplanen möjliggör. Då formen på byggrätten är bredare och djupare än befintlig byggnad anser hen att det skulle gå att uppföra en byggnad med den byggnadsarea som tillåts som är mer kvadratisk formad än de lamellhus som finns i området. Vidare skriver hen att det visserligen kan finnas en anledning till att göra byggnaden djupare, men med bakgrund i ovan nämnda resonemang menar hen att byggrätten bör skjutas in någon meter. Alternativt skulle

byggnaden kunna vinklas något för att hamna mer i linje med byggnaden i söder, något som hen anser skulle göra att den inte upplevs som så "tjock".

Hen anser också att i princip alla hus i området har sadeltak med flack lutning och att det därför borde finnas en planbestämmelse som reglerar det. Husen har enligt hen även en nock som inte är förskjuten, men undantag för Jarlaparkens förskola. Illustrationerna i planbeskrivningen visar visserligen en byggnad som har sadeltak och där nocken inte är förskjuten, men hen menar att då det bara är en illustration så är det inte säkert att det blir det. Hen vill därför lyfta att hen anser att en annan form på taket skulle avvika på ett negativt sätt jämfört med resten av området.

Privatperson 4 anser att den befintliga byggnaden inom planområdet har en anrik historia och betydelsefull roll för platsen som helhet. Byggnaden borde därför ses som ett viktigt kulturarv och en del av vår historia som kommande generationer ska kunna få ta del av. Hen menar att det rivits tillräckligt många historiska byggnader i Uppsala och att resurser i stället borde läggas på att restaurera den befintliga byggnaden om den är i behov av det.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Kvarteret Visbur består av åtta flerbostadshus som utförs med fasader av trä eller puts med undantag för det sydligaste huset som har en sentida plåtfasad. Alla byggnader är två våningar höga och med sadeltak. Kännetecknande för området är också luftiga gårdar med omgivande bebyggelse.

Kvarteret Visbur utpekas som värdefull miljö av stort arkitektoniskt och stadsplanemässigt intresse samt mycket stort social- och kulturhistoriskt intresse. Området är dock inte del av det beslut om särskilt värdefull bebyggelsemiljö i staden som togs i kommunfullmäktige 1988 och den befintliga bebyggelsen inom kvarteret har inte enhetlig proportion.

Tre av de åtta husen, det aktuella huset och två hus inom Svartbäcken 32:8, bedöms enligt kommunens tidigare inventeringar inte ha några utmärkande kulturhistoriska värden eftersom dessa hus har genomgått åtskilliga förändringar under senare tid.

Enligt gällande detaljplan från 2004 går fastigheten att bebygga med en byggnad som är 12 meter djup vilket är cirka två meter djupare än den befintliga byggnaden. Areal inom egenskapsgräns är cirka 370 kvadratmeter medan den största tillåtna byggnadsareal är 330 kvadratmeter. Detta innebär att ytan innanför egenskapsgränsen inte får bebyggas fullt ut.

Föreslagen volym som är något djupare än det befintliga huset samt takkupor eller frontespiser mot öster bedöms inte avvika påtagligt från bebyggelsens befintliga karaktärsdrag och intresset av en god helhetsverkan i området. För att säkerställa att byggnadens utformning och material anpassas till omgivande bebyggelse inom kvarteret finns det planbestämmelserna $f_1 - f_4$.

Vid bygglovsprövning ska åtgärden prövas mot kravet på utformning och placering som är lämplig med hänsyn till stadsbilden och kulturvärdena på platsen samt intresset av en god helhetsverkan.

På plankartan anges att högsta nockhöjd är +19,9 meter. Värdet är angivet över nollplan vilket motsvarar cirka 10,7 meter högre än gatunivån på Swedenborgsgatan. Detta innebär att den högsta tillåtna nockhöjden motsvarar på grannhuset inom fastigheten Svartbäcken 32:7.

Yttrandena från omsorgsnämnden och äldrenämnden har noterats.

Klimatpåverkan

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Kulturnämnden hänvisar till Uppsalas kommuns fokusmål som säger att Uppsala ska leda klimatomställningen och att det där ingår att minska klimatpåverkande utsläpp. Nämnden menar att utgångspunkten bör vara, ur såväl kulturarvs- som hållbarhetsperspektiv, att bevara den befintliga byggnaden då den är i fungerande skick. Detta eftersom bygg- och fastighetssektorn står för en betydande del av samhällets klimatpåverkan, där produktion av byggmaterial och själva byggprocessen genererar betydande utsläpp av växthusgaser (*Bostäder, lokaler och byggande*, Boverket 2021).

Föreningen Vårda Uppsala (FVU) ifrågasätter starkt, sett till rena hållbarhetsskäl, detaljplanens avsikt att ersätta en befintlig och fullt funktionsduglig byggnad med en ny av ungefär samma form och storlek.

Uppsala Pensionärsföreningars Samarbetsråd (UPS) ifrågasätter varför den befintliga byggnaden, som finns inom planområdet, ska rivas. UPS menar att Uppsala, enligt ett EU-direktiv som man har fått medel för, ska ha en cirkulär ekonomi i byggbranschen och bevara byggnader som är funktionella. Vidare meddelar UPS att de inte har gått igenom planen grundligt då de inte förstår bakgrunden till rivningen.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planen kan genomföras genom att göra tillbyggnad av den befintliga byggnaden i stället för rivning. Om huset däremot behöver rivas ska cirkulär ekonomi eftersträvas. Fastighetsägarens ambition är att allt byggnadsmaterial som kan tas hand om ska så göras. Fastighetsägaren samarbetar då med en rad andra organisationer som specialiserat sig på just återbruk inom byggnation.

Sociala aspekter

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Kulturnämnden menar att ett genomförande av detaljplanen och fastighetsutvecklarens förslag skulle innebära färre bostäder än tidigare inom fastigheten. De anser inte att det går ihop med att Uppsala har ett stort behov av bostäder med lägre boendekostnad, vilket framgår av kommunens fokusmål som är kopplat till trygghet – ”Uppsala ska bli tryggare med jämlika villkor”.

Omsorgsnämnden vill understryka vikten av att befintliga hyresgäster löpande informeras om processen och tidplanen för rivningen.

Hyresgästföreningen Uppsala-Knivsta ser positivt på förnyelsen av bostäder i området. De lägger dock märke till att det inte nämns något om den planerade bostadsformen, och vill därför tillägga att hyresrättslägenheter, respektive radhus i hyresrättsformat, kan bidra till en ökad integration av människor inom ett område med blandad bebyggelse.

Uppsala Pensionärsföreningars Samarbetsråd (UPS) ifrågasätter varför den befintliga byggnaden ska rivas då de nuvarande hyresgästerna vill bo kvar. Vidare

undrar UPS om det bara är markägarens önskan att tjäna mer pengar som är skäl för den föreslagna ombyggnaden.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planen omöjliggör inte att nuvarande boendeform bibehålls i stället för radhus. Stycket i granskningshandlingen avseende sociala aspekter / boendeformen har förtydligats. Yttrandena från kulturnämnden, omsorgsnämnden och Hyresgästföreningen Uppsala-Knivsta samt Uppsala Pensionärsföreningar Samarbetsråd har noterats.

Tillgänglighet

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Synskadades riksförbund (SRF) Uppsala/Knivsta och Trafik- och miljögruppen i Uppsala län anser att detaljplanen inte visar tillräcklig hänsyn till behov som personer med synnedsättning har. De hänvisar till sida 17 i planbeskrivningen där det står: "Då planområdet är begränsat till en fastighet och bara inkluderar kvartersmark föreslår detaljplanen inga förändringar av gata och gatunät." SRF skriver att de motsätter sig det då den gångpassage som finns över Swedenborgsgatan vid Sköldungagatan inte är tillgänglig för synskadade. De menar att kantstenen där riktar synskadade diagonalt ut i korsningen så de tappar orienteringen.

Det finns även en stopplinje i samma korsning som SRF anser är problematisk. Stopplinjen är placerad så att den bil som stannar där är i vägen där det skulle kunna vara en tillgänglig passage över Swedenborgsgatan, det vill säga en med rak kantsten som är vinkelrät mot gångriktningen. De anser därför att stopplinjen behöver flyttas bakåt så att en användbar gångpassage ryms, eller allra helst ett övergångsställe. För att upprätthålla sikten från bilen mot gående anser de att det troligen behövs en hörnavskärning på tomten i föreslagen plankarta. De riktar också en generell kritik mot liknande korsningar i Svartbäcken, samt i andra områden i Uppsala, och undrar varför kommunen bygger så.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Synpunkter från SRF har noterats. Den befintliga allmän platsmarken ingår dock inte i nu aktuellt ärende.

Buller

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Länsstyrelsen anser att en bullerutredning behöver tas fram då materialet som redovisas i planbeskrivningen endast består av ett utdrag ur Uppsala kommuns egen bullerkartläggning. Länsstyrelsen menar att bullernivåerna vid planområdets norra del riskeras att överskridas och att det inte framgår om bullerkartläggningen har tagit höjd även för en framtida bullersituation. Det behöver även förtydligas om de uppskattade bullervärdena som presenteras tar höjd för den ljudnivå som kan uppstå i en framtida bullersituation. I de fall som de ekvivalenta riktvärdena i bullerförordningen överskrids samt om uteplats ska möjliggöras, behöver även maximala ljudnivåer redovisas.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

En bullerutredning är kompletterad. Beräkningarna visar att för ljudnivåer vid fasad klaras riktvärden samt att riktvärden för ljudnivåer vid uteplats klaras om avsteget för maximala ljudnivåer vid uteplats tillämpas.

Vattenmiljö

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Länsstyrelsen skriver att det inte går att göra en komplett bedömning av om genomförande av planförslaget riskerar att påverka miljökvalitetsnormer (MKN) ytvatten, då det saknas flera ämnen i föroreningsberäkningen som förekommer i den lägsta statusklassen. Länsstyrelsen anser därför att kommunen ska komplettera underlaget så att alla ämnen som förekommer i lägst statusklass i ytvattenförekomsten finns med i föroreningsberäkningen. Utöver att redovisa hur halterna påverkas av de föreslagna dagvattenåtgärderna behöver dagvattenutredningen inkludera en redovisning av hur föroreningsmängder (kg/år) påverkas av de föreslagna åtgärderna.

Länsstyrelsen är medveten om att det inte är möjligt att genomföra beräkningar för alla ämnen med de metoder som finns tillgängliga i dagsläget, samt att beräkningarna för vissa ämnen är förknippade med mycket osäkerheter. Av den anledningen kräver de bara att kommunen genomför beräkningar för de ämnen där det är möjligt, men att det krävs en tydlig motivering och beskrivning av de tekniska begränsningarna, samt de vetenskapliga osäkerheterna, för de ämnena för att länsstyrelsen ska kunna göra en bedömning.

Länsstyrelsen påpekar också att det av underlaget inte framgår hur den befintliga byggnaden är grundlagd och hur den nya byggnaden kommer att grundläggas. De ser det som sannolikt att det kommer behöva sökas dispens för åtgärd inom vattenskyddsområde för grundläggning av den nya byggnaden, då det kan antas att lasterna kommer att öka jämfört med den befintliga byggnaden. Krav på eventuella försiktighetsåtgärder kopplat till grundläggningen kan komma att ställas inom ramen för dispensprövningen.

Skyddsföreskrifterna syftar till att förhindra en markanvändning som kan medföra risk för förorening av vattentäkten. Det bör av planhandlingarna framgå om tillstånd, dispens eller anmälan för åtgärder i enlighet med föreskrifterna krävs för att detaljplanen ska vara genomförbar. Länsstyrelsen vill därför understryka vikten av att kommunen redan under planprocessen informerar exploitören om att det finns begränsningar enligt föreskrifterna om vad som får utföras inom vattenskyddsområde. Länsstyrelsen menar att det annars finns en risk för att krav som ställs i samband med tillstånds- eller dispensprövning inte är genomförbara eller på annat sätt kan hindra/förändra den redan framtagna planen.

Uppsala Vatten och Avfall anser att dagvattenutredningen behöver kompletteras med beräkningar som visar att dagvattenflödet mot Swedenborgsgatan inte ökar vid skyfall. De skriver att ledningssystemet inte är dimensionerat för att ta hand om skyfallsvatten, vilket dagvattenutredningen anger. Om flödet ökar vid ett 100-årsregn och det inte finns tillräckligt med ytliga magasin behöver ytterligare åtgärder sättas in. Det behöver därför säkerställas att de ytliga magasinerna placeras så att avrinning kan ske ytledes till dessa.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Till granskningsförslaget har dagvattenutredningen uppdaterats avseende föroreningsberäkningen. Utgångsvärden är hämtade från StormTac Databas v.2022-10-27. Värden som används för dagens föroreningsbelastning är tagna från de schablonvärden flerfamiljsområde innan omdaning och radhusområde efter omdaning. Enligt den uppdaterade dagvattenutredningen minskar alla föroreningskoncentrationer efter rening i svackdiket jämfört med befintlig dagvattenhantering. Inga värden för PBDE eller reningsgrader för PFOS redovisas på grund av bristfälligt underlag. Det förväntas ingen negativ påverkan på recipientens MKN.

Enligt fastighetsutvecklarens förslag blir grundläggning vid radhus platta på mark, kompensationsgrund. Vid behållande av befintligt hus blir den befintliga källaren kvar. När det gäller grundvatten framgår i planbeskrivningen att dispens från vattenskyddsföreskrifterna krävs om pålning eller schaktning ska ske inom gällande skyddsavstånd till grundvattenytan.

Dagvattenutredningen är även kompletterad med flödet vid ett 100-årsregn. Beräkningar visar att dagvattenflödet mot Swedenborgsgatan inte ökar vid skyfall.

Avfallshantering

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Uppsala Vatten och Avfall AB informerar att från den 1 januari 2024 så övergår ansvaret för att samla in förpackningar fastighetsnära till kommunen, vilket innebär att det inom fastigheten behöver finnas tillräcklig yta för totalt åtta avfallsfraktioner. De bedömer att den föreslagna ytan för avfallskärl, som redovisas som ett sopskåp i en illustrationsplan i planhandlingen, är för liten för de nya kärlen och att den föreslagna ytan behöver utökas. De påminner även om att avståndet mellan uppställningsplats för avfallsfordon och avfallsutrymme ska maximalt vara tio meter, samt att dragvägen för avfallskärlen ska vara hårdgjord och utan nivåskillnader vilket innebär att eventuell kantsten behöver fasas av eller ”nollas”.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden vill framhålla vikten av att planera så att det finns tillräckligt med utrymme för avfallskärl med tanke på de nya regler som träder i kraft den 1 januari 2027 angående fastighetsnära insamling av förpackningar.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planhandlingen är kompletterad med en reviderad illustrationsplan som redovisar tillräckligt stor yta för avfallshantering. Inom den södra prickade marken får sopskåp för totalt åtta avfallsfraktioner placeras. Avståndet mellan uppställningsplats för avfallsfordon och sopskåpen är högst tio meter.

Teknisk försörjning

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Skanova (Telia Company) informerar att de har markförlagda teleanläggningar inom planområdet, samt en fiberanläggning som försörjer själva byggnaden. De önskar så långt som möjligt att ledningarna får ligga kvar i sitt nuvarande läge, men om de blir

tvungna att flytta dem eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering så förutsätter de att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Uppsala Vatten och Avfall informerar om att miljötillståndet hos Kungsängsverket riskerar att överskridas inom kort. Då spillvattnet från föreslagen detaljplan planerar att ledas dit vill de upplysa om att den rådande situationen innebär att det inom kort kommer saknas tillgång till en laglig avloppslösning. De skriver också att det innebär att detaljplanen riskerar att upphävas och att mer information om läget i tillståndsfrågan finns att hämta hos bolaget.

Vattenfall Eldistribution AB meddelar att de har elnätanläggningar inom område och inom närområde. Vidare bifogar de en lista med information om vad som gäller vid byggarbete i närheten av deras ledningar.

Vattenfall AB Heat Sweden skriver att då planens genomförande medför att deras ledningar flyttas är det en förutsättning att de erhåller nya lägen med bibehållen funktion för sina ledningar. De befintliga fjärrvärmeledningarna måste hållas tillgängliga för Vattenfall AB Heat Sweden under byggtiden och utsättning av befintliga fjärrvärmeledningar ska begäras innan arbetena sätts igång.

Vidare meddelar de att den planerade bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenätet och att anslutningsavgiften fastställs vid offerttillfället. De upplyser också om att flyttning/ombyggnad/rivning/deponering eller andra ändringar av befintliga fjärrvärmeledningar bekostas av den som initierar ändringen, alternativt regleras via samarbetsavtal med Uppsala Kommun.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Nuvarande miljötillstånd för Kungsängsverket är begränsat till hur många personer som får anslutas till verket. Till följd av befolkningsökningen i staden riskerar det gällande miljötillståndet att överskridas inom de närmaste åren. En tillståndsprocess för verket pågår.

Fjärrvärmeledningen passerar genom den befintliga byggnaden på fastigheten. Byggnaden i fastighetsutvecklarens förslag kommer att ansluta till fjärrvärme på liknande sätt. Fjärrvärmeledningen behöver därför att flyttas vid planens genomförande. Det har tillkommit en planbestämmelse för markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar för att marken hållas tillgängliga för fjärrvärmeledningar vid flytten.

Övriga synpunkter är norterade.

Genomförande

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Sigvard Lindhs fastigheter äger fastigheten nordöst om planområdet. De önskar att få garantier för att byggnationen som detaljplanen innebär inte medför sättningar på deras fastighet då de har erfarenheter av byggnader som sjunker. Alternativt anser de att fastighetsutvecklaren står för de kostnader och åtgärder på Sigvard Lindhs fastighet som uppstår vid byggnation av detaljplanen. De yrkar därför på att det ska föras protokoll på plushöjder av byggnaden på deras fastighet. Vidare anser de att avvägningar ska göras vid borring eller rivning i syfte att reducera risk för sättningar.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Enligt fastighetsutvecklarens förslag blir grundläggning vid radhus platta på mark, kompensationsgrund. Vid behållande av den befintliga byggnaden blir den befintliga källaren kvar.

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

Planbeskrivningen*Yttranden från remissinstanser och medborgare*

Kommunala lantmäterimyndigheten kommenterar på att det i planbeskrivningen står att fastighetens storlek är cirka 900 kvadratmeter, då den enligt fastighetsregistret är 911,1 kvadratmeter.

Privatperson 3 är kritisk mot att detaljplanen beskriver ett förslag om att uppföra radhus medan detaljplanen endast reglerar användningen av bostäder. Hen tycker därför att det är missvisande att skriva ut det som radhus när det även går att uppföra ett flerbostadshus i 2,5 våningar, något som skulle möjliggöra för ungefär tio lägenheter beroende på storlek. Av den anledningen anser hen att plankartan borde specificeras med enbart radhus, eller så borde det lyftas fram i planbeskrivningen att det möjliggörs för bostäder som skulle kunna vara exempelvis radhus eller flerbostadshus.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planbeskrivningen har korrigerats i enlighet med kommunala lantmäterimyndighetens synpunkter.

Beskrivningen om boendeform är förtydligad i planbeskrivningen.

Samrådet*Yttranden från remissinstanser och medborgare*

Svartbäckens Egnahemsförening meddelar att den är en intresseförening med cirka 300 fastighetsägare av egnahem i Svartbäcken. Föreningen önskar att den hade stått med på samrådslistan så att den fått reda på i tid att det pågick samråd för en detaljplan i området, när den nu fick reda på att så var fallet var det för kort tid kvar att hinna komma med synpunkter på handlingarna. I framtiden hoppas den få stå med på samrådslistan för detaljplanen.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Synpunkter från Svartbäckens Egnahemsförening är noterade.

Bilaga

Länsstyrelsens yttrande

Stadsbyggnadsförvaltningen

Johan Nilsson
planchef