

Stadsbyggnadsförvaltningen

Datum:
2021-10-11Diarienummer:
PBN 2014-001703Handläggare:
Anna Hellgren

Utlåtande Detaljplan för kvarteret Vapenhuset, med flera

Normalt planförfarande

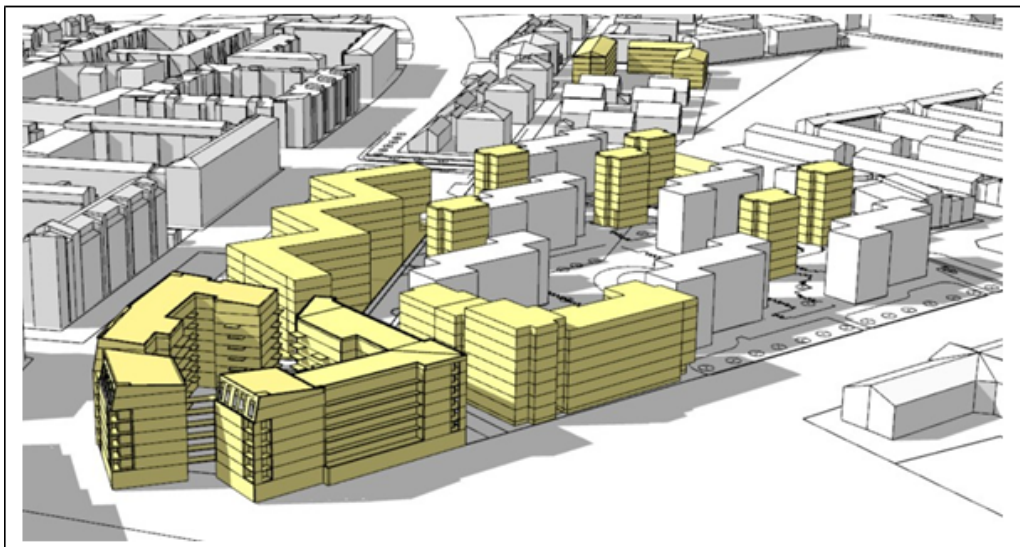


Bild 1 Modellvy över planområdet, sett från söder.

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en utvidgning av innerstaden genom att komplettera med stadsmässig bostadsbebyggelse med lokaler i bottenvåningarna längs med Vattholmavägen och Råbyvägen, samt att uppnå en mer effektiv

markanvändning med kompletterande bostadsbebyggelse inom befintligt studentbostadsområde och inom fastigheten Kvarngärdet 7:3. De nya byggnaderna ska samspela med befintligt kulturhistorisk värdefull bebyggelse inom kvarteret samt bidra till Råbyvägen och Vattholmavägens omvandling till stadsgator.

Granskningsyttrande

Totalt antal inkomna 24

Beslutsdatum

Beslut om planuppdrag 28 augusti 2014

Beslut samråd 27 april 2017

Beslut om granskning 21 november 2019

Samråd 11 maj 2017 – 24 augusti 2017

Granskning 30 mars 2020 – 27 april 2020

Innehåll

Detaljplanens syfte	1
Sammanfattning av granskningen	4
Sammanfattning av ändringar i förslaget.....	4
Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:.....	6
Sammanfattning av inkomna synpunkter från granskningen och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning.....	8
Yttranden utan erinran mot planförslaget:	8
Yttranden med synpunkter på förslaget:.....	10
Bilaga	23
Översikt över inkomna granskningsyttrande	24

Sammanfattning av granskningen

Detaljplanen har varit på granskning mellan 30 mars och 27 april, 2020. Under granskningstiden har 24 skriftliga synpunkter inkommit, varav 9 utan erinran. Synpunkterna behandlar i huvudsak exploaterings storlek och förtätningens konsekvenser, buller och luft, antalet förskoleplatser och förskolornas utformning.

Länsstyrelsens synpunkter från samrådsskedet har beaktats. Övriga synpunkter från länsstyrelsen berör främst hantering av dispensansökan för biotopskyddade träd. Länsstyrelsens yttrande bifogas även i sin helhet.

Sammanfattning av ändringar i förslaget

Sedan granskningen i april 2020 föreslås en del förändringar av planen inför antagande. Några ändringar görs mot bakgrund av inkomna yttranden. Men föreslagna förändringar beror framförallt på att:

- En systemhandling har tagits fram som underlag till exploateringskalkylen och kommande utbyggnad av allmän plats. Arbetet med höjdsättningen av området, för att bland annat hantera sekundära avrinningsvägar för dagvatten, har bland annat resulterat i justeringar och tillägg av planens föreskrivna markhöjder och nivåer för färdigt golv.
- Kommunstyrelsen gav Uppsala kommuns Skolfastigheter i uppdrag att genomföra en förstudie, steg 1. Förstudien har bland annat lett till justeringar i planen som ger förutsättningar för bättre förskolegård och ökad trafiksäkerhet.
- Byggaktörerna har analyserat och utvärderat planens byggrätter som underlag för exploateringsavtal och köpeavtal, vilket lett till önskemål om en begränsning av byggrätternas flexibilitet.

Ändringar i plankartan:

- Föreskrivna markhöjder och lägsta nivå för färdigt golv justeras i enlighet med framtagen system- handling. Syftet är att säkerställa sekundära avrinningsvägar för dagvatten.
- Hela Djäknegatans sträckning kvarstår som GATA, som i hittills gällande plan. I granskningen var denna del föreslagen som PARK, för gång- och cykelväg. Se bildserien. Trafiken kommer istället att regleras med trafikföreskrifter.



Bild 2 Planförslag antagande



Bild 3 Planförslag granskning



Bild 4 Illustration antagande

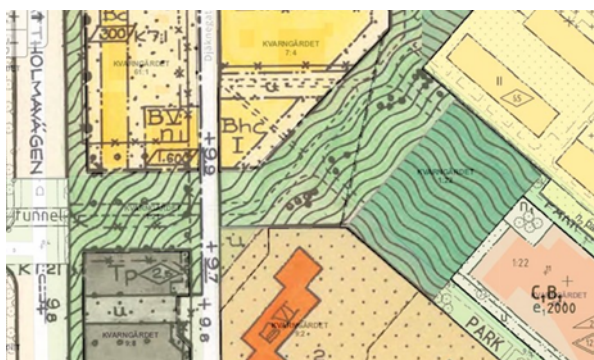


Bild 5 Hittills gällande plan

- Förskoletomten bakom Korskyrkan kompletteras med en yta för parkering vid Djäknegatan. Syftet är att separera hämta-lämna-trafiken från varutransporter och avfallshämtning, och öka kvaliteten på förskoletomten. Området föreslogs i granskningen som allmän plats, PARK, efter att en byggrätt för bostäder tagits bort efter samrådet. I hittills gällande plan är området kvartersmark för bostäder, men får ej bebyggas (prickmark). Mot bakgrund av detta bedömer stadsbyggnadsförvaltningen att ändringen (tillbaka) från PARK till kvartersmark för skoländamål är möjlig att göra efter granskningen. Se bildserien.
- Fjärrvärmeledningen under parkeringen säkerställs med u-område, som i hittills gällande plan.
- Nockhöjden på den friliggande förskolan ändras till att anges med plushöjd ovan nollplanet, för att reglera höjden i relation till lägsta tillåtna golvhöjd.
- För den friliggande förskolan utgår särskild byggnadsarea för komplementbyggnader e_4 och istället utökas största byggnadsarea e_3 med totalt 150 kvadratmeter till 1 250 kvadratmeter för ökad flexibilitet. Största bruttoarea e_1 , 2 000 kvadratmeter tillkommer. Det innebär att en större förskola behöver bygga på höjden, med ett mindre fotavtryck, för att kunna utnyttja hela byggrätten. Regleringen görs för att värna friytan på gården.

- Två byggrätter inom Kvarngärdet 9:1 och två inom Kvarngärdet 9:3 kompletteras med största tillåtna bruttoarea i kvadratmeter e_1 , för att begränsa exploateringsgraden. Bestämmelsen kombineras med e_2 för att inte räkna inglasade balkonger i bruttoarean.
- Djupet på en indragen vindsvåning mot Pastorsgatan inom Kvarngärdet 9:3, justeras enligt byggaktörens projekt.
- Varsamhetsbestämmelsen k_1 kompletteras med *färgsättning* som ett av karaktärsdragen.
- En starkströmskabel längs Råbyvägen säkerställs med u-område inom Kvarngärdet 9:1.
- Planbestämmelsen för komplementbyggnader, korsmark, ändras till att även innefatta skärmtak, mur och plank. Tillägg med korsmark på Kvarngärdet 7:3 för befintliga förråd.
- Språkliga omformuleringar av några planbestämmelser i syfte att förtydliga, inte förändra, innebörden i bestämmelsen.

Ändringar i planbeskrivningen:

- Justering av text och bilder angående höjdsättning, hantering av dagvatten, sekundära avrinningsvägar och översvämningensrisk, för att överensstämma med resultaten från systemhandlingen.
- Beskrivning av förutsättningar för avfallshämtning vid förskolorna och körvägar för avfallsfordon.
- Komplettering av text och bilder i avsnittet om förskolor. Beskrivning av den södra förskoletomten har gjorts med utgångspunkt från Skolfastigheters förstudie och systemhandlingen.
- Komplettering av textavsnitt under rubrikerna Trygghet och Barnperspektiv.
- Kompletteringar av aktbeteckningar, fastighetsbeteckningar som saknats i texten.
- Planbestämmelserna som omformulerats eller på annat sätt justerats på plankartan justeras under rubriken Planbestämmelser. I vissa fall har motivtexten förtydligats och utvecklats.
- Mindre ändringar i texten i syfte att förtydliga.

Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:

Sakägare	Samråd	Granskning
Bostadsrättsföreningen Tornet 5	X	
Bostadsrättsföreningen Hermes	X	
Sakägare 1	X	
Sakägare 2	X	
Sakägare 3	X	

Sakägare	Samråd	Granskning
Sakägare 4	X	
Sakägare 5	X	X
Sakägare 6	X	
Sakägare 7	X	
Sakägare 8		X

Övriga för kännedom	Samråd	Granskning
Länsstyrelsen	X	X
Polismyndigheten		X
Utbildningsnämnden	X	X
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	X	X
Äldrenämnden	X	
Handelskammaren	X	
Handikappföreningarnas samarbetsorgan	X	X
Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd	X	X
Föreningen Vårda Uppsala	X	
Region Uppsala, Kollektivtrafik- förvaltningen UL		X
Privatperson 1	X	
Privatperson 2	X	X
Privatperson 3	X	
Privatperson 4	X	
Privatperson 5		X

Sammanfattning av inkomna synpunkter från granskningen och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Nedan sammanfattas inkomna synpunkter och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning.

Yttranden utan erinran mot planförslaget:

LFV

LFV har i egenskap av sakägare för CNS-utrustning inget att erinra mot detaljplanen. LFV påpekar att de inte analyserat konsekvenser för flygvägar till och från flygplatser, samt om CNS-utrustning ägd av flygplats kan riskera att bli påverkad. Berörda flygplatser ska därför alltid tillfrågas som sakägare om byggnadsverk över 20 meter ingår i planer, eller om flygplatserna av annan anledning misstänks kunna bli påverkade av en etablering. Med berörd flygplats avses att etableringen hamnar inom cirka 60 km ut från flygplatsen.

Swedavia

Swedavia Stockholm Arlanda Airport har tagit del av föreslagen detaljplan. Med den position och de byggnadshöjder som anges i plankartan föreligger ingen påverkan på befintliga eller planerade procedurer och hinderytor för Arlanda flygplats och vi har därmed inget att erinra. På aktuell position är det ur Arlandas perspektiv möjligt att bygga upp till +213 m (RH2000) utan behov av vidare flyghinderanalys.

Vi vill påminna om att alla planer i vilka avsikten är att uppföra objekt som är 20 m över mark eller högre måste remitteras även till LFV för en s.k. CNS-analys.

Försvarsmakten

Försvarsmakten har inget att erinra i rubricerat ärende.

Svenska kraftnät

Utöver tidigare lämnat remissvar har Svenska kraftnät ingenting att erinra mot upprättat förslag.

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution är överens med kommunen om storlek och placering av de nya E-områdena och att den befintliga nätstationen ska ersättas av en ny på södra E-området. Vattenfall Eldistribution har lämnat en uppskattad budget på vad det kommer att kosta exploitören att flytta station och kablar i området. Vattenfall Eldistribution har inget övrigt att erinra.

Vattenfall AB Heat Sweden

Vattenfall AB Heat Sweden meddelar att den planerade bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenätet. Och att anslutningsavgiften fastställs vid offerttillfället. Det är viktigt att byggherren kontaktar Vattenfall i god tid, särskilt om den planerade bebyggelse medför ändring av ledningsnäten. Befintliga fjärrvärmeledningar måste hållas tillgängliga för Vattenfall under byggtiden och utsättning av befintliga fjärrvärmeledningar ska begäras innan arbetena sätts igång. Eventuell flyttning/ombyggnad/rivning/deponering av befintliga fjärrvärmeledningar bekostas av byggherren eller regleras via markavtal med Uppsala Kommun. Vattenfall AB Heat Sweden förutsätter att befintliga ledningar skyddas i enlighet med gällande markavtal med Uppsala Kommun.

IP-Only

IP-Only har markförlagda kablar inom detaljplaneområdet och önskar så långt som möjligt behålla befintliga ledningar i sina nuvarande lägen. Vidare så förutsätter IP-Only att de kostnader som uppstår vid en eventuell flytt bekostas av den som initierar flytten. Vid arbeten i närheten av befintliga ledningar behöver försiktighet iaktas så att inte skada uppkommer. I övrigt har IP-Only inget att erinra mot det aktuella förslaget till detaljplan.

IP-Only meddelar att de har intresse att vara med att samförlägga ledningar i exploateringen.

Uppsala brandförsvär, Räddningsnämnden

Uppsala brandförsvär har tagit del av granskningshandlingarna och har inte några nya synpunkter sedan samrådsförslaget.

Privatperson 5

Uppsala kommuns planering att utvidga bebyggelsen i stadskärnan ställer jag mig personligen såklart positiv till. När det gäller bostadsbebyggelse i Uppsala kommun. Befolkningsandelen i Uppsala kommun kommer nog att i framtiden ha ökat på grund av inflyttningar från andra kommuner samt barnafödande. Vilket medför att kommunen måste tillgodose en ökad efterfrågan på tex. attraktiva bostäder samt annan bebyggelse i kommunen. Lokaler i bottenvåningar kan komma väl till användning och kommer att kunna användas i olika syften såklart till olika typer av verksamheter. Det kan tex. handla om olika föreningar eller dylikt, andra planeringar finns just redan när det gäller en tillökning av tex. tillgängliga kontorslokaler tex. arbetande företagare.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Yttranden från Svenska kraftnät, Vattenfall Eldistribution AB, Vattenfall AB Heat Sweden och IP- Only föranleder ingen åtgärd inför planens antagande. Vid genomförandeplaneringen kommer alla ledningsägare ingå i ledningssamordning och samförläggning eftersträvas i möjligaste mån.

Stadsbyggnadsförvaltningen uppmärksammade att ärendet under granskningen endast skickats till Swedavia. som svarar för Arlanda flygplats. Efter granskningstiden har ärendet skickats till Forsvarsmakten, eftersom Ärna också är berörd flygplats.

Försvarsmakten har i yttrande daterat 20 augusti 2020 svarat att de inte har någon erinran mot planförslaget.

Yttranden med synpunkter på förslaget:

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen noterar att kommunen har förtydligat hur de sociala aspekterna av de gröna kvaliteterna ska kompenseras när delar av Kapellgärdesstråket tas i anspråk för bostäder och förskola. Länsstyrelsens vill påminna om att det utöver sociala värden även är viktigt att ta hänsyn till de gröna stråkens ekologiska funktion.

Länsstyrelsen har inga synpunkter utifrån de frågor som bevakas enligt 11 kap 10 § PBL. Länsstyrelsens synpunkter i samrådskedet framgår av yttrande dnr 402-3184-20, daterat den 24 augusti 2017. Länsstyrelsens synpunkter har beaktats.

Tre biotopskyddade alléer finns inom planområdet enligt planhandlingarna.

I kastanjeallén längs Vattholmavägen avses fyra träd avverkas. Dispensansökan vad gäller nedtagning av dessa fyra träd samt dialog om behovet av hänsyn till övriga träd är inlämnade till Länsstyrelsen (dnr 521-6674-2018 respektive 515-6743-18). Ärendena är ännu inte färdigbehandlade.

I lönn- och oxelalléerna längs Djäknegatan avses 25 träd avverkas. Dispensansökan är inlämnad till Länsstyrelsen (dnr 521-6743-18). Länsstyrelsen anser att ärendena ovan bör vara avgjorda innan detaljplanen antas så att planen kan anpassas till slutliga åtaganden och villkor i dessa.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planhandlingen kompletteras under Park och natur, angående att de gröna stråken också har en viktig ekologisk funktion.

Länsstyrelsen har ännu inte beslutat i dispensärendena, som lämnades in 2018. Stadsbyggnadsförvaltningen har haft en löpande dialog med länsstyrelsen de senaste åren, bland annat kring lämpliga platser för plantering av ersättningsträd. Stadsbyggnadsförvaltningens uppfattning är att länsstyrelsen och kommunen har samsyn kring förutsättningarna för dispenserna och att nya träd kan planteras på allmän plats inom, eller i närheten av, planområdet. Stadsbyggnadsförvaltningen ser därför inte att biotop- skyddet påverkar planens utformning eller hindrar ett antagande av detaljplanen.

Kommunala lantmäterimyndigheten

Kommunala lantmäterimyndigheten påpekar att en upplysning om att tomtindelningarna upphör att gälla bör införas på plankartan.

Synpunkter på planbeskrivningen:

- Sidan 6 bör kompletteras med aktbeteckningar för befintliga planer.
- Det finns någon ny detaljplan som har antagits, och som inte finns med i planmosaikerna på sid 7.
- Under rubriken "Planområdet" på sidan 8, saknas fastigheten Kvarngärdet 1:7 och även på sidan 51 under "Markägoförhållanden".

- Bestämmelsen f_7 , behöver kompletteras med användningsbestämmelse t.ex. GATA [B] som möjliggör 3Dfastighetsbildning eller servitut för utkragande byggnadsdel (se exempel kv Sala). Det behöver även finnas med under fastighetsrättsliga åtgärder att det krävs 3D-fastighetsbildning eller servitut för utkragande byggnadsdelar.
- Under rubriken ”Fastighetsrättsliga åtgärder” på sidan 51 är texten under ”fastighetsbildning och gemensamhetsanläggning” en upprepning av vad som står under ”Fastighetsrättsliga åtgärder”.
- Under rubriken ”Servitut och rättigheter” på sidan 52, bör ledningsrättens aktbeteckning anges, 0380-94/15.1.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Plankartan kompletteras med upplysning om de tomtindelningar som upphör att gälla. Planbeskrivningen kompletteras med de aktbeteckningar och fastighetsbeteckningar som saknas. Texten under rubriken Fastighetsrättsliga åtgärder ses över.

Bilden på sidan 7 är en sammanställning över planlagd mark inom och i anslutning till planområdet, som var en förutsättning när planarbetet inleddes. De två detaljplaner som tillkommit i omgivningen (0380-P2015/9 och 0380-P2014/4) har ingen betydelse för eller påverkan på planen för kvarteret Vapenhuset. Bildtexten kompletteras med uppgift om att bilden är från 2013.

Stadsbyggnadsförvaltningen har i samråd med lantmäterimyndigheten kommit fram till att mindre utkragande byggnadsdelar enligt f_7 , inte behöver regleras med särskild användningsbestämmelse.

Polismyndigheten

Lokalpolisområde Uppsala Knivsta anser att planen är väl genomarbetad men vissa delar saknas, främst vad gäller trygghets- och brottsförebyggande frågor. Enligt Polisens bedömning bör en analys göras vilka frågeställningar som påverkar det brottsförebyggande arbetet vid en nybyggnadsprocess och hur dessa i olika former kan utvecklas, särskilt då frågor om situationell prevention. Polisen anser generellt att trygghets- och brottsförebyggande frågor bör få ett stort genomslag i stadsbyggnadsprojekt i olika former och speciellt viktigt är att det sker tidigt i processen då det finns förutsättningar att påverka och förändra.

Exempel på frågeställningar/områden som kan utvecklas är:

- Huskropparna som ligger närmast korsningen Råbyleden – Vattholmavägen, ligger olämpligt i förhållande till varandra sett ur brottsförebyggande perspektiv, insynen utifrån mot innergården är obefintlig.
- Finns det trygghets- och brottsförebyggande aspekter som bör beaktas när byggnader utformas? Brottsförebyggande arbete kan förhindra exempelvis skadegörelse, stölder och brott som riktar sig mot person såsom våld i offentlig miljö, misshandel och rån i olika former.
- Den situationella preventionen har många olika spår men i ett bostadsområde är det oftast öppenhet och insyn som förebygger brott, stora buskage och/eller häckar/plank som tar bort insynen helt bör undvikas. Speciellt viktigt vid parker och parkeringar. Gärna cykel och gångstråk som går rakt igenom området istället för utanför kan ha en god prevention.

- Frågor som tillträdeskontroll och få boende att ta ansvar för området är frågor som också bör beaktas vid projektering av ett nytt område.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen välkomnar polismyndighetens engagemang i stadsbyggnadsfrågorna. Planarbetet för kvarteret Vapenhuset har pågått sedan 2014, och initierades i vissa delar redan 2006. Det är svårt att göra genomgripande förändringar av förslaget sent i planprocessen, å andra sidan handlar mycket om utformning av miljön i detalj, vilket ligger i efterföljande projektering och genomförande.

Planen innebär att nya bostäder tillkommer, vilket ökar antalet människor som vistas och har uppsikt över området. Detta ökar den upplevda tryggheten vid passager genom området under mörka delar av året och dygnet. Det finns förutsättningar att utforma gångvägar inom området på ett sådant sätt att genomströmningen av människor kan bidra till att platser blir befolkade och aktiverade. Många av de brottsförebyggande åtgärderna som polismyndigheten för fram i yttrandet kan genomföras i samband med utformning av byggnaderna och utformningen av den fysiska miljön kring husen, till exempel hur entréer, fönster och planteringar placeras och utformas. Detta regleras inte i detalj i detaljplanen, utan i bygglov och projektering av kvartersmark och allmän plats.

Den nya gatustrukturen som genomförs i och med planläggningen minskar barriäreffekten och ökar orienterbarheten, vilket är positivt ur trygghetssynpunkt. Förändringen av området, från stora parkeringsytor utanför bebyggelsen till garage och parkeringar som ligger i anslutning till kvarter eller i underjordiska garage, bedöms vara en förbättring och en minskning av miljöer som kan upplevas otrygga eller inte överblickbara, jämfört med idag.

När det gäller bebyggelsestrukturen finns det en inbyggd konflikt i att öppna upp området mot omgivningen, och att utformningen ska säkerställa människors hälsa genom att skydda från buller och andra störningar från trafiken på omkringliggande gator. När byggnader ska utgöra bullerskärmar för att skapa bullerfria innergårdarna innebär det att insynen från gatan begränsas och kvarterens upplevs slutna. I planen finns dock en planbestämmelse (f_{10}) som föreskriver inglasade balkonger som bullerskydd mellan torget och gården i kvarteret längst i söder. Detta bidrar till en viss öppenhet och insyn mellan torget och bostadsgården.

Planbeskrivningens texter om trygghet och brottsförebyggande aspekter utvecklas till antagandet.

Sakägare 8

Varför förstöra ett fint fungerande område? Bygga hus på innergården kommer försämra för samtliga som bor här. Ingen vill ha det här, finns extrema ytor på andra platser så varför förstöra detta område genom att packa hus för tätt? Obegripligt.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Uppsala växer och efterfrågan på bostäder, inte minst studentbostäder, är stor. Att bygga staden inåt genom förtätning är översiktsplanens huvudinriktning för den centrala staden, och ett sätt att hushålla med samhällets resurser och tidigare gjorda investeringar i tekniska infrastruktur.

Kvarteret Vapenhuset har idag relativt stora fria ytor mellan de resliga skivhusen, och den nya bebyggelsen innebär en betydligt tätare bebyggelsestruktur än den befintliga. Under planprocessen har olika bebyggelseförslag prövats. Både stadsbyggnadsförvaltningen och fastighetsägaren Uppsalahem, som är hyresvärd och långsiktig förvaltare av de befintliga bostäderna, bedömer att studentområdet klarar den nu föreslagna kompletteringen. Planen bidrar också till att stora ytor som idag är hårdgjorda parkeringsplatser och en bensinstation, omvandlas till stadsmiljöer med bostadsbyggnader och grönska.

Sakägare 5

Om de planerade huskropparna på fastighet Kvarngärdet 7:3 placeras med den höjd och storlek som visas i detaljplanen kommer den nuvarande miljön i området förändras mycket, eftersom fastigheten idag omgärdas av två- och tre våningshus samt Kapellgärdesparken. Den parkmiljö som finns idag, och som önskas behålla, riskerar att försvinna. Husen kommer orsaka att befintliga lägenheter i närliggande hus blir mörkare samt att stora delar av Kapellgärdesparken ligger i skugga under kvällar. Dessutom kan huset, som är placerat längs med Djäknegatan på fastighet Kvarngärdet 7:3 i detaljplanen, om det byggs så nära Djäknegatan och med den storlek som visas, orsaka trafikproblem på grund av den trängre trafikpassagen, framförallt då barn ska lämnas och hämtas på förskolan vid fastigheten.

Gaturummet kommer också här att minskas vilket resulterar i mindre luftväxling med risk för ansamling av luftföroreningar samt buller.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Den planerade byggnaden närmast Djäknegatan tillåts vara fem våningar och övriga byggnader, närmare Kapellgärdesparken, får vara fyra våningar. Byggnaderna som planeras inom Kvarngärdet 7:3 är därmed högre än kvarteret söder om fastigheten, som är i tre våningar, men överensstämmer med skalan på punkthusen väster om Djäknegatan i fem våningar, och kvarteret norr om i fyra våningar. Planen möjliggör en relativt flexibel placering, men byggnadernas utbredning begränsas för att säkerställa tillräckligt stor gårdsyta både för de boende och förskolan, vilket betyder att gården kommer att kunna upplevas öppen och grön.

På seneftermiddagarna vår och höst kommer de nya byggnadernas skuggor att sträcka sig ungefär 40 meter ut i Kapellgärdesparken. Under sommarhalvåret är skuggningen mindre. Parken är stor, och skuggningen bedöms inte påverka parkens användning eller värden.

Djäknegatan behåller samma bredd som idag, vilket är tillräckligt för de låga trafikflödena. Trafikflödena bedöms inte påverka några riktvärden för buller eller luftföroreningar.

Hyresgästföreningen Uppsala-Knivsta

Hyresgästföreningen ser positivt på byggande av hyresrätter till en kostnad som människor med olika bakgrund har råd att betala. I övrigt ingen erinran.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Detaljplanen styr inte upplåtelseformer och inte heller prisnivån på bostäderna. En av fastighetsägarna, det kommunala bostadsbolaget Uppsalahem, planerar att uppföra hyresrätter inom området.

Delar av detaljplanen har en generell utformning som till exempel möjliggör uppförande koncepthus eller modulhus, som kan ge rätt till statliga bidrag för att skapa bostäder med prisrimliga hyror.

Utbildningsnämnden

Utbildningsnämnden ställer sig positiv till de förändringar som har genomförts sedan samrådet med bl.a. bättre placeringar av förskolorna samt större gårdar i markplan men vill påpeka följande:

- Att föreslagen detaljplan med möjlighet till två förskolor ändå inte fullt ut ersätter och täcker det förskolbehov som de nya bostäderna kan förväntas skapa eftersom den befintliga förskolan bara kan ersättas med tre av sina nuvarande fem avdelningar.
- Att ersättningsplatser för eleverna i lågstadiet inte kommer att kunna rymmas inom de nya fastigheter som byggs upp inom Kvarngärdet 7:3 och att de nya bostäderna även skapar ett tillkommande behov på ett par hundra grundskoleplatser som måste hanteras. Det ger inte föreslagen handling någon lösning på.
- Att friyta/barn beräknas bli drygt 20 kvadratmeter vilket är tillräckligt enligt nuvarande riktlinjer utemiljö eftersom närhet till park finns. Nya riktlinjer för utemiljön ger möjlighet till avvikelse från grundkravet på 40 kvm/barn inom det som kallas zon 1 och zon 2. Planområde ligger på gränsen mellan zon 1 som ställer krav på 20 kvadratmeter friyta/barn och zon 2 med 30 kvadratmeter friyta/barn, och stämmer ganska bra med förslaget.

Utbildningsnämnden påpekar att en konsekvens av planen är att elever på Montessoriskolan inte kommer att kunna erbjudas en sammanhållen fortsättning på sin skolgång.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Fastighetsstaben har tidigare under planarbetet beräknat att planområdets cirka 800 nya bostäder (varav 240 studentbostäder) genererar ett behov av upp till 10 förskoleavdelningar, varav 5 avdelningar ska ersätta befintlig förskola. Stadsbyggnadsförvaltningen har bedömt att högst 9 avdelningar bör anordnas inom planområdet (3+6). I det norra kvarteret föreslås tre förskoleavdelningar inrymmas, vid en avvägning mellan bostadsgårdens kvalitet och förskolegårdens kvalitet. Med tre avdelningar kan kvarteret både utformas med en friyta på förskolegården om minst 20 kvadratmeter per barn och samtidigt erbjuda en funktionell bostadsgård i kvarteret. Detaljplanens bestämmelser förhindrar dock inte att en större förskola anordnas i kvarteret. För den södra förskoletomten har beräknats sex avdelningar med en friyta på gården om minst 20 kvadratmeter per barn.

Det har inte ingått i planuppdraget att tillskapa nya ytor för grundskola inom planområdet, och Montessoriskolans platser kommer inte att kunna ersättas inom planområdet. Då detaljplanen ska genomföras kommer skolverksamheten att behöva flytta till en annan plats.

För kvarteret Vapenhuset kan behovet av grundskoleplatser antas vara något lägre jämfört med ett vanligt projekt, då en stor andel av bostäderna planeras vara studentbostäder och en viss andel seniorbostäder. Vid fortsatt dialog med fastighetsstabens strateger har det beskrivits att det sedan tidigare är en brist på skolplatser i stadsdelen som ska lösas genom bland annat den nya Kvarngårdesskolan, med kapacitet för 990 elever (jämfört med 660 elever idag). Inflyttning för verksamheten är beräknad till höstterminen 2025. Almtunaskolan ska renoveras och får en utökning av skolplatser till 2026. Kommunen står inför en brist på grundskoleplatser mellan åren 2021–2024/2025. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer dock inte att genomförandet av kvarteret Vapenhuset genererar några nya elever under denna tidsperiod. Första byggstart inom planområdet beräknas till slutet av 2022, och inflyttning blir tidigast 2024 i det första kvarteret som byggs. De sista kvarteren i området kommer att färdigställas omkring år 2030. Men, det krävs att nya skolplatser tillkommer i andra projekt i centrala staden för att inte bristen på skolplatser ska kvarstå även efter 2025.

Planbeskrivningen kompletteras med information från utbildningsnämnden.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden ser positivt på de ändringar som gjorts gällande dagvattenhantering, och anser att de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen är tillräckliga under förutsättning att de följs.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att följande synpunkter fortfarande kvarstår i planförslaget:

Markföroreningar. En kemtvätt har tidigare varit lokaliserad på fastigheten Kvarngärdet 9: I. Den miljötekniska markundersökningen behöver kompletteras med undersökningar om eventuella föroreningar i samband med kemtvätten. Man bör även komplettera med en undersökning rörande eventuella föroreningar i direkt anslutning till drivmedelsinstallationerna.

Buller. Eftersom planarbetet påbörjades innan år 2015 ska bullerriktvärden i infrastrukturpropositionen tillämpas. Plankartan bör kompletteras med störningsskyddsbestämmelser så att nödvändiga bullerskyddsåtgärder kommer på plats. Det bör förtydligas vilka ljudnivåer som ska uppfyllas på den ljuddämpade sidan. Bostäder ut mot Vattholmavägen och Råbyvägen blir bullerutsatta med ekvivalenta ljudnivåer mellan 60–65 dBA vid fasad. Enkelsidiga lägenheter bör inte planeras mot trafiksidan då det blir svårt att åstadkomma ljuddämpad sida där. För att kompensera det bullerutsatta läget ut mot Vattholmavägen och Råbyvägen kan dessa bostäder förslagsvis uppföras så att de uppfyller ljudklass B med avseende på trafikbuller inomhus. På torget som planeras kommer ekvivalenta ljudnivåer ligga runt 65 dBA. Denna yta uppnår inte en god ljudnivå och man riskerar att torget därför inte nyttjas av allmänheten. Ljuddämpande åtgärder bör ses över för att göra torget till en attraktivare plats att vistas på.

Luft. Förslaget visar att bebyggelse placeras nära Råbyvägen. Luftutredningen visar att detta medför partikelhalter nära miljökvalitetsnormen och att miljömålet inte klaras där. Bebyggelsen bör placeras längre från vägen så att luften i gaturummet blir bättre. Friskluftsintag till ventilationen bör placeras på byggnaders tak i hus längs Råbyvägen och Vattholmavägen.

Ljus. En solljusstudie har genomförts. Av utredningen framgår inte tydligt hur dagljusstillgången blir i tillkommande bebyggelse. Det bör förtydligas att Boverkets dagljuskrav kan uppfyllas i bostäder.

Skolor. Två förskolor planeras i området med friytor på 20–30 m²/barn. Kommunens riktlinjer förespråkar en friyta på 40m² per barn. Planen borde stärka barnperspektivet och avsätta större uteyta per barn. På den förskola som planeras i områdets norra del bör gården inte placeras ut mot Djäknegatan där bullernivåerna är högre.

Naturmiljö. WHO har fastslagit att grönområden skapar hälsosamma miljöer som bidrar till välbefinnande, före- bygger ohälsa och sjukdomar och uppmanar till fysisk aktivitet. Planen medför att stora grönytor och rekreationsområden försvinner. Planen behöver kompletteras med ytterligare förslag som stärker de ekologiska och sociala kvalitéerna i området, och inkorporera en tydligare sammanhållen grönstruktur i området. Biotopsskyddade alléer och uppvuxna träd bör bevaras i så stor utsträckning som möjligt.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Förorenad mark. Fastighetsägaren Uppsalahem har redan i samrådsskedet (2017) undersökt frågan om kemtvätten tillsammans med länsstyrelsen. Verksamhetsutövaren ska inte ha utfört själva kemtvätten på plats (tvätten utfördes i Stockholm, och transporterades sedan till lokalen) varför inga föreningar från den verksamheten ska finnas kopplade till fastigheten Kvarngärdet 9:1.

Buller. De nya byggnaderna placeras nära fastighetsgräns mot gata för att åstadkomma tydligare gaturum, i linje med inriktningen för stadsstråk, men också för att skapa större gårdar med bättre vistelsekvaliteter i bullerskyddade lägen. Planen ställer krav på genomgående lägenheter för att undvika enkelsidiga bostäder mot den bullerutsatta sidan. Torget i korsningen Vattholmavägen-Råbyvägen kommer att vara utsatt för trafikbuller, men har också potential att bli en mötesplats med sitt fina solläge och strategiska placering i stråket till och från stadens centrum. Att försöka skapa lägen för sittplatser med god ljudmiljö blir en uppgift i detaljprojekteringen av torget. Planbeskrivningen kompletteras med en information om att ljuddämpad sida har högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå, och högst 70 dBA maximal nivå på uteplats.

Luft. Den genomförda luftutredningen visar att gällande miljö kvalitetsnormerna (MKN) klaras. Placering av ventilation kan vara ett sätt att förbättra förutsättningarna för luftkvaliteten inomhus. Eftersom MKN klaras är det dock inte ett krav för att planen ska bedömas som lämplig för sitt ändamål. Partikelhalterna är högst i gatunivån mot Råbyvägen. Planen ställer krav på verksamhetslokaler i delar av bottenvåningarna, och därmed begränsas andelen bostäder närmast gatan.

Dagsljus. Planen styr inte bostadsutformningen i detalj men det finns förutsättningar att klara dagsljusstillgången i tillkommande bebyggelse. Detta studeras i projekteringsskedet och säkerställs genom att BBR:s krav på dagsljus hanteras i bygglövskedet.

Skolor. Ytorna är begränsade i den centrala staden, och det finns flera anspråk på varje yta. När det gäller förskolornas lokalisering och storlek har avvägningar gjorts mellan olika intressen såsom bostadsförsörjning, bevarande av allmänna parkytor i området för att stärka grönstruktur med sociala och ekologiska kvaliteter, samt trafiksäkerhet. Båda förskoletomterna ligger i direkt anslutning till Kapellgärdesparken, och planens utformning utgår från att förskolegårdarna ska kunna uppnå minst 20 kvadratmeter

friyta per barn. Detaljplaneuppdraget är från 2014 och omfattas inte av kommunens *Riktlinjer för utemiljöns yta och kvalitet vid förskola och grundskola, 2020*, men svarar ändå väl mot riktlinjerna för Zon 1-Innerstaden. Förskolan i den norra delen av planområdet placeras närmast Djäknegatan eftersom det underlättar för angöring och transporter till förskolan, samtidigt som byggnaden i sig kan utgöra ett bullerskydd för den bakomliggande gården.

Till antagandet föreslås att förskoletomten kompletteras med en separat yta för parkering vid Djäknegatan. Det minskar risken för att parkering tar friyta i anspråk, och ger också ökad trafiksäkerhet, då det finns möjlighet att separera hämta-lämna-trafik från andra transporter till förskolan.

Naturmiljö. Planutformningen har lagt stor vikt vid att bevara biotopsskyddade alléer och uppvuxna träd i så stor utsträckning som möjligt och bevara övergripande gröna stråk genom området. Ett genomförande av planen bidrar också till att Höganäshöjden utvecklas genom att exploateringsmedel avsätts.

Kulturnämnden

Kulturnämnden anser att förslaget i huvudsak väl tillvaratar det kulturarv som skivhusen i området är ett uttryck för – det vill säga berättelsen om studentbostäderna i Uppsala från miljonprogramsåren.

Dock bör varsamhetsbestämmelsen ”k₁ Byggnadsverkets ursprungliga karaktärsdrag vad gäller volymer, fasad, och takutformning ska bibehållas” kompletteras med att även färgsättning ska bibehållas, då en framtida renovering som ändrar fasadfärgen kraftigt kan minska avläsbarheten i det kulturhistoriska värdet.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Färgsättningen är en viktig del av byggnadernas karaktärsdrag. Plankartan kompletteras så att varsamhetsbestämmelsen k₁ även inkluderar färgsättningen, enligt kulturnämndens önskemål.

Uppsala vatten och avfall AB

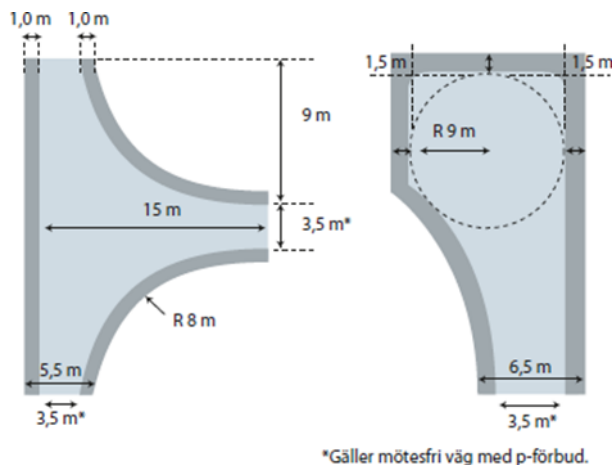
Dagvatten och översvämningsrisk. Inom planområdet finns lågpunkter som översvämmas vid större regn. Det är viktigt att planhandlingen säkrar byggnationen mot eventuella översvämningsrisker. För att göra det krävs noggrann höjdsättning. Uppsala Vatten efterfrågar utredning som mer specifikt visar vilka styrande markhöjder som behövs inom och i nära anslutning till området för att dagvattnet ska kunna passera vid händelse av skyfall utan att orsaka skador på fastigheter. Det är önskvärt att planhandlingen redovisar markhöjder och helst styr höjder i plankartan.

Möbleringen av gatusektionen får inte försvåra åtkomsten till ledningar. Samråd behöver ske med Uppsala Vatten. Planteringen får inte innehålla träd som kan skada VA-ledningarna utan de bör bestå av växter och material som lätt kan avlägsnas och ersättas i samband med underhållsarbete.

Avfallshämtning. Planen behöver möjliggöra insamling av förpackningar och tillräcklig yta behöver säkras upp, detta gäller oavsett vilket insamlingssystem för avfallshämtning som väljs inom planområdet (traditionell kärthämtning eller underjordsbehållare). Gatans utformning kan komma att ha en påverkan på möjligheten att hämta avfall inom planområdet. De krav som finns i

Renhållningsföreskrifterna för Uppsala Kommun ska uppfyllas. Avfallsfordon behöver fortsatt få dispens att använda gång- och cykelvägen längsgående med Djäknegatan i förlängningen av planområdets norra del.

Utifrån illustrationen i planen går det inte att bedöma om vändytan inom den södra förskoletomten uppfyller kraven för avfallsfordon, se bilden. Uppsala Vatten anser att tillfarten/öppningen till inhägnaden ska kompletteras med en vägbom för att förhindra att andra än avfalls- och leveransfordon använder sig av ytan.



*Gäller mötesfri väg med p-förbud.

Bild 6 Rekommenderade mått för vändytor för avfallsfordon.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Dagvatten och översvämningsrisk. Kommunen har tagit fram en systemhandling med förslag på höjdsättning av allmän plats för att kunna hantera dagvatten och avrinningsvägar vid kraftiga regn. Plankartan föreskriver styrande markhöjder, norr och söder om kvarteret Vapenhuset, för att säkerställa avrinningsvägarna genom området. För vissa byggnader regleras lägsta höjd för färdigt golv. Vidare avsätts mark som inte får bebyggas i mitten av kvarteret, för att säkerställa att det finns ytor avsatta för fördröjning av dagvatten. Beskrivning av förutsättningar och förslag till lösningar finns i dagvattenutredningen och systemhandlingen. Planhandlingen har kompletterats med bilder och slutsatser från dessa utredningar.

Projekteringen av allmän plats, inklusive förslag till plantering och möblering av gaturummet, görs i samråd med Uppsala vatten.

Avfallshämtning. Avfallsutrymmen bör i första hand placeras i bostadshusens bottenvåningar. Planen möjliggör dessutom att komplementbyggnader (miljöhus) för hushållsavfall och förpackningsinsamling får uppföras inom stora delar av området, bland annat där bostadshusen inte står i direkt anslutning till gatan. Exakt placering och utformning av avfallsrum avgörs i bygglovskedet. Det är viktigt att gatuutformning och bygglov samordnas för att klara olika krav på tillgänglighet.

Stadsbyggnadsförvaltningen ser inget hinder att t ex avfallsfordon även i fortsättningen får köra på Djäknegatan. Sträckan söder om Kvarngärdet 61:1 är idag planlagd som GATA men utformad som en cykelväg för att hindra genomfartstrafik. I granskningsförslaget låg denna del av gatan därför inom PARK. Men, för att transporter med avfallsfordon alls ska vara tillåten behöver Djäknegatan fortsatt vara planlagd som GATA i hela sin sträckning. Detta bör justeras inför antagandet. Genomfartstrafiken kommer att kunna begränsas, som idag, genom trafikföreskrift.

Den södra förskoletomtens utformning har bearbetats efter granskningen. Det finns plats för vändplan eller backvändning inom tomten som uppfyller kraven för avfallsfordon. Hur den inhägnade ytan ska utformas i detalj avgörs vid projektering och bygglov.

Uppsala Pensionärsföreningars Samarbetsråd (UPS)

Uppsala Pensionärsföreningars Samarbetsråd (UPS) hänvisar till sitt yttrande i samrådet där de har önskat seniorboende och trygghetsboende i området och påpekat att planerat seniorboende kräver närhet till service och bra miljö kring husen. Som vanligt svarar förvaltningen att detaljplanen inte kan styra typ av boende. UPS anser att kommunen borde kunna garantera att bostadsområdet kommer att vara lämpligt även för äldre människor. I och med ökad förtätning av bebyggelse kommer problem med buller och luftföroreningar att öka, också på att grönytor och träd minskas i området. UPS delar Äldrenämndens åsikt att man bör ta ökad hänsyn till äldres boende beträffande luftföroreningar och buller då det är barn och gamla som blir drabbade av relaterade sjukdomstillstånd. En minskad exploatering är önskvärd och att mer träd sparas. UPS uppskattar att kastanjeallén räddas. En del nya höga hus som orsakar ökad skuggning kan borttagas. Äldre som inte orkar gå långt är som sagt beroende av trevlig naturmiljö med sittplatser utanför bostaden. De redan boende i området bör inte få sin utsikt helt förstörd av nya hus mitt emot på kort avstånd. Samlingslokaler och träffpunkter bör vara reserverade i planen. UPS anser att bostäder ska byggas och förtätning är oundviklig men hänsyn ska tas så att de boende får en hälsosam och harmonisk bostadsmiljö.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Det är kommunens uppdrag och ambition att i planeringen se till att alla människor, oavsett ålder, får en god boendemiljö. I kvarteret Vapenhuset har till exempel möjligheten att bevara träd och bevara gemensamma grönytor varit avgörande vid placeringen av ny bebyggelse. Det är riktigt att detaljplanen inte styr exakt vilken typ av boende som ska uppföras. Planområdet är ett utpräglat studentområde, och en stor del av kompletteringarna inne i kvarteret handlar om ytterligare studentboende, men rymmer även en stor del bostäder för den ordinarie bostadsmarknaden. Äldrenämnden har hittills inte framfört att det finns behov av ett speciellt äldreboende inom området. Det hindrar dock inte byggaktörerna att skapa boenden med viss profil. Till exempel planerar JM/Seniorgården för bostadsrätter nära service vid torget för att passa gruppen 55+.

HSO, Handikappföreningarnas samarbetsorgan i Uppsala kommun

HSO tycker att det är beklagligt att kommunen inte tagit hänsyn till deras synpunkter under samrådet.

HSO anser att alla nybyggnationer i Uppsala kommun ska vara tillgängliga för alla boende i kommunen och därför måste hänsyn tas till alla typer av funktionsnedsättningar, som syn- och hörselskadade, människor med svag orienteringsförmåga, personer med allergi eller överkänslighet, personer psykiskt eller kognitivt funktionshinder, m.fl. Därför anser HSO sammanfattningsvis att följande punkter bör efterföljas:

- Att inga bostadsrum byggs i områden där 30 dBA ekvivalent ljudnivå överskrider inomhus samt 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och uteplats.
- Att miljö kvalitetsmålen för luft inte överskrider.
- Att friyta för skolor inte bör understiga Boverkets rekommendationer om 30 kvm/barn.
- Att förorenad mark vid bensinstationen saneras.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Detaljplanen är påbörjad 2014, vilket innebär att det är bullerriktvärden från Boverkets allmänna råd 2008:1 Buller i planeringen som ska beaktas. Fasaderna längs Råbyvägen och hörnen utsätts för trafikbullernivåer över 55dBA, vilket kompenseras genom att lägenheterna görs genomgående, där minst hälften av bostadsrummen placeras mot tyst eller ljuddämpad sida, under 50 dBA. Riktvärden för ljudnivå inomhus kan uppnås.

Beräkningarna av luftföroreningshalter visar att det inte finns någon risk för överskridande av de juridiskt bindande miljö kvalitetsnormerna för partiklar, PM10 och kvävedioxid, NO₂.

De vägledande miljö kvalitetsmålen för Frisk luft är högre ställda än miljö kvalitetsnormerna, och klaras för NO₂ men inte för PM10 på Råbyvägen. Miljö kvalitetsmålet Frisk luft för PM10 klaras inte längs en stor del av gaturummen i Uppsala innerstad, och Uppsala kommun tar under 2021 fram en handlingsplan för bättre luftkvalitet med ett antal åtgärder som syftar till att kommuninvånarnas exponering för partiklar och kvävedioxid ska minska.

Båda förskoletomterna ligger i anslutning till Kapellgärdesparken, och planens utformning utgår från att förskolegårdarna ska kunna uppnå minst 20 kvadratmeter friyta per barn. Detaljplaneuppdraget är från 2014 och omfattas inte av kommunens *Riktlinjer för utemiljöns yta och kvalitet vid förskola och grundskola, 2020*, men svarar ändå väl mot riktlinjerna för Zon 1- Innerstaden.

Planen ställer krav på att förorenad mark ska saneras med en administrativ bestämmelse.

Region Uppsala, Trafik och samhälle (kollektivtrafikförvaltningen UL)

Trafik och samhälle ser positivt på planförslaget. I framtiden planeras det att öka turtätheten på linje 2, i och med exploatering längs med linjesträckan. I dagsläget finns hållplatsen Portalgatan intill planområdet, från hållplatsen kan man ta sig vidare till centrum, Fyrishov, Ekonomikum, Gränby eller Gamla Uppsala, samt till Forsmark. Trafik och samhälle anser att hållplatsen ej ska påverkas av eventuell exploatering. Avståndet mellan hållplatslägena är i nuläget längre än vad man vanligtvis planerar för, en eventuell flytt längre söderut ska diskuteras med Trafik och samhälle i ett tidigt skede. Trafik och samhälle har inga ytterligare synpunkter på planförslaget.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Busshållplatsen Portalgatan är en klackhållplats på Vattholmavägen, strax norr om den befintliga infartsgatan till Djäknegatan. För att göra samtliga primära bostadscentréer (i byggaktörens förslag) tillgängliga, krävs att busshållplatsen flyttas mindre än 100 meter söderut. Detta blir möjligt då infartsgatan till Djäknegatan tas bort (och ersätts med två nya infarter). En flytt av hållplatsen längre söderut ger bättre tillgänglighet och

närhet till servicen vid det nya torget och handelslokalerna som planeras vid korsningen med Råbyvägen. Frågan har diskuterats med Trafik och samhälle tidigare under planprocessen. I samband med detaljprojekteringen av gatan och bostäderna kommer det exakta läget för hållplatsen att bestämmas i samråd med UL/Region Uppsala.

Trafikverket

Detaljplanens genomförande kräver flytt av Trafikverkets starkströmsledning. Trafikverket har skickat över ett förslag till kommunen om att flytta starkströmsledningen ut till befintlig gång- och cykelväg. Trafikverket förespråkar denna lösning då flytten kan ske inom befintlig koncession. Skulle en ny koncession krävas för ledningsflytten är det en process som tar cirka 3–5 år, vilket kommunen behöver ta hänsyn till i tidsplanen.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Kommunen har låtit ta fram en systemhandling för att säkerställa bland annat nya och befintliga ledningars läge. Kommunen och Trafikverket är överens om att starkströmsledningen kan flyttas till allmän plats, Råbyvägens gatusektion, inom befintlig koncession. För den del av ledningen som ska ligga kvar i ursprungligt läge avsätts ett u-område inom Kvarngärdet 9:1, parallellt med Råbyvägen.

Privatperson 2

Personen lämnade även synpunkter i samrådsskedet, och står fast vid att det är synd att offra grönyta för punkthus, och synd att inte bygga mer längs Råbyvägen. Vidare kommenterar privatperson 2:

- Kommunen vill skapa ett stadsstråk längs Råbyvägen. Nuvarande utformning med en lång bullerutsatt förgårdsmark är så antiurban som man kan göra den. Uppfyller detta Översiktsplanens syfte? Borde man inte i alla fall kunna planlägga för verksamhetslokaler längs Råbyvägen? Fristående om man inte vill ha bostäder där?
- Att bebygga längs Råbyvägen är också en förutsättning för att skapa en tyst och lugn innergård, som kan samnyttjas av alla som bor i området. Som jag uttryckte förra gången tycker jag att det är synd att man fyller den nuvarande innergården med punkthus. Varför inte lägga dessa längs kanterna av planområdet för att bevara nuvarande kvalitéer i området?
- Synd att kvarteret längst i söder har ett bullerinsläppande hål mot korsningen Råbyvägen/ Vattholmavägen. Jag antar att det har med solinsläpp att göra? Borde man inte kunna stoppa bullret med en verksamhetslokal i bottenplan eller liknande?
- Jag vet att Bullerförordningen från 2015/2017 tillåter rätt höga bullernivåer. Men bara för att något är lagligt betyder det att det är lämpligt? Måste man alltid balansera på gränsen till vad som är lagens minimikrav?
- Härligt att förskolan har fått mer plats och mer friyta!
- Ska bli spännande att se byggnaden längs Vattholmavägen i verkligheten. Unikt med sicksackformad byggnad, och trevligt med lägre skala längs gatan.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Tidigt under planarbetet gjordes en bedömning att området mellan befintliga skivhus och Råbyvägen är alltför smalt för att bebyggas och åstadkomma goda bostadsmiljöer. Att komplettera med punkthus mellan befintliga byggnader och behålla det öppna byggnadssättet, så långt möjligt, respekterar också det kulturhistoriska värdet i kvarteret. I södra delen av planområdet, närmare korsningen mot Vattholmavägen finns större utrymme att utforma bebyggelsen som kringbyggda kvarter med bullerskyddade innergårdar. Kvarteret mot torget är dock utformat med ett släpp i sydväst och ett i nordost för en diagonal genomblick. Öppningarna ger gårdens grönska möjlighet att skymta fram och bidra till ett varierat stadsrum. Inblickar mellan gata och gård kan också ge en ökad upplevelse av trygghet.

Detaljplanen är påbörjad 2014, vilket innebär att det är bullerriktvärden från Boverkets allmänna råd 2008:1 Buller i planeringen som ska beaktas. Dessa riktvärden är skarpare än de nu gällande föreskrifterna från 2015. Trafikbullerutredningen visar att fasaderna längs Råbyvägen och hörnen utsätts för trafikbullernivåer över 55dBA, vilket innebär att avsteg från huvudregeln måste tillämpas. De flesta av lägenheterna görs därför genomgående, där minst hälften av bostadsrummen placeras mot tyst eller ljuddämpad sida. Avstegen motiveras av att planområdet ligger centralt i Uppsala, med god tillgång till kollektivtrafik, och att den nya bebyggelsen ansluter till befintlig bostadsbebyggelse.

Bilaga

Länsstyrelsens yttrande

Stadsbyggnadsförvaltningen

Maija Tammela Arvidsson
planchef

Anna Hellgren
planarkitekt

Översikt över inkomna granskningsyttrande

Myndigheter	Granskning
Kommunala lantmäterimyndigheten	2020-04-17
Länsstyrelsen	2020-04-23
Polismyndigheten i Uppsala	2020-04-27
Sakägare och boende inom och utanför planområdet (enligt fastighetsförteckningen)	
Sakägare 8	2020-04-08
Sakägare 5	2020-04-27
Kommunala nämnder, förvaltningar med flera	
Utbildningsnämnden	2020-04-23
Räddningsnämnden	2020-04-27
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	2020-04-29
Kulturnämnden	2020-05-28
Intresseföreningar och sammanslutningar	
Handikappföreningarnas samarbetsorgan	2020-04-22
Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd	2020-04-27
Ledningsägare	
IP Only	2020-04-14
Svenska Kraftnät	2020-04-16
Vattenfall Eldistribution AB	2020-04-23
Vattenfall Värme i Uppsala AB	2020-04-27
Uppsala Vatten och Avfall AB	2020-04-27
Trafik	
LFV	2020-04-16
Swedavia AB	2020-04-21
Försvarsmakten	2020-08-20
Trafikverket Investering Öst/Stockholm Region Öst	2020-04-23
Region Uppsala, Kollektivtrafikförvaltningen UL	2020-05-18
Övriga	
Privatperson 5	2020-04-02
Privatperson 2	2020-04-02
Hyresgästföreningen i Uppsala-Knivsta	2020-04-27