

Stadsbyggnadsförvaltningen  
Granskningsutlåtande

Datum:  
2024-11-21

Diarienummer:  
PBN 2017-002353

Handläggare:  
Carlos Ruiz-Alejos

# Granskningsutlåtande

## Detaljplan för Del av kvarteret Triangeln

Standardförfarande



Figur 1 Orienteringskarta med planområdets ungefärliga läge markerat med ett kors.

## Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra två nya byggnader som kompletterar kvarteret. Syftet är också att värna områdets kulturmiljövärden genom att skydda de befintliga byggnaderna och gårdens karaktär, samt att säkerställa att de nya byggnaderna får en gestaltning som är anpassad till kvarterets kulturmiljövärden.

## Sammanställning

### Samrådsyttranden

Totalt antal inkomna	23
----------------------	----

### Granskningsyttranden

Totalt antal inkomna	15
----------------------	----

### Beslutsdatum

Beslut om planuppdrag	11 april 2019
Beslut om samråd	25 november 2021
Beslut om granskning	23 november 2023
Samråd	10 december 2021 - 4 februari 2022
Granskning	26 januari 2024 - 16 februari 2024

## Innehåll

Detaljplanens syfte .....	2
Sammanställning .....	2
Sammanfattning av granskningen .....	4
Sammanfattning av ändringar i förslaget.....	4
Översikt över inkomna yttranden.....	4
Sammanfattning av inkomna synpunkter från granskningen och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning .....	5

## Sammanfattning av granskningen

Detaljplanen har varit på samråd mellan 10 december 2021 och 4 februari 2022. Ett informationsmöte hölls digitalt 11 januari 2022.

Under samrådstiden har 23 skriftliga synpunkter inkommit, varav åtta utan erinran. Synpunkterna behandlade i huvudsak ledningsflytt och biotopskydd, miljökvalitetsnormer för grundvatten, samt byggnadernas gestaltning och kulturmiljö. Länsstyrelsens synpunkter berörde huvudsakligen ledningsflytt, biotopskydd och skydd av grundvattnet.

Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kapitlet miljöbalken, enligt sitt yttrande daterat 3 februari 2022.

Detaljplanen har varit på granskning mellan 26 januari och 16 februari 2024.

Under granskningstiden har 15 skriftliga synpunkter inkommit, varav tio utan erinran. Synpunkterna behandlar i huvudsak tillgänglighet för synskadade och hantering av släckvatten. Länsstyrelsen har inga synpunkter utifrån de frågor som bevakas enligt 11 kap 10 § PBL.

Länsstyrelsens yttrande bifogas även i sin helhet.

## Sammanfattning av ändringar i förslaget

### Revideringar från granskningen:

- Korsmarken inne i kvarteret har ändrats till tre separata, mindre ytor. Avsikten är att bevara ett träd som troligtvis hade behövt fällas. Avsikten är även att flytta komplementbyggnad närmare gångbanan för att minimera asfalterade ytor. I två av de mindre ytorna tillåts komplementbyggnad, parkering tillåts i alla tre. Parkering på gården är avsedd för handikapparkering.
- Det har lagts till en bestämmelse på en mindre yta i den södra delen av planområdet, mot Karlsrogatan. Bestämmelsen, med beteckning  $m_1$ , innebär att det ska anläggas skydd för att förhindra infiltration av förorenat dagvatten och släckvatten.
- U-området vid korsningen S:t Johannesgatan-Krongatan har ökat minimalt. Syftet är att säkerställa utrymme för befintliga ledningar.
- Planbeskrivningen har ändrats efter länsstyrelsens beslut om dispens om biotopskydd. Det gäller avsnitten *Park och natur*, samt *Tekniska åtgärder*.
- Planbeskrivningen har ändrats så det framgår att befintliga stuprör är i koppar.

## Översikt över inkomna yttranden

Inkomna yttranden	Samråd	Granskning
<b>Myndigheter</b>		
Länsstyrelsen	X	X
Kommunala lantmäterimyndigheten	X	X
Polisen	X	

<b>Inkomna yttranden</b>	<b>Samråd</b>	<b>Granskning</b>
<b>Kommunala nämnder och bolag</b>		
Utbildningsnämnden	X	X
Kulturnämnden	X	X
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	X	X
Rädningsnämnden	X	X
<b>Intresseföreningar och sammanslutningar</b>		
Uppsala Pensionärsföreningars Samarbetsråd	X	
Funktionsrätt Uppsala kommun	X	
Föreningen Vårda Uppsala	X	
Synskadades Riksförbund	X	X
Hyresgästföreningen Uppsala - Knivsta		X
<b>Ledningsägare</b>		
Skanova	X	
Svenska Kraftnät	X	X
Upplands Energi	X	
Vattenfall Eldistribution	X	X
Uppsala Vatten och Avfall AB	X	X
Vattenfall Heat	X	X
<b>Privatpersoner</b>		
Privatperson 1	X	
Privatperson 2	X	
Privatperson 3	X	
Privatperson 4	X	
Privatperson 5		X
<b>Övriga</b>		
Postnord	X	X
Region Uppsala, Trafik och samhälle	X	X

#### **Fastigheter som berörs av ersättningsanspråk:**

<b>Fastighet</b>	<b>Namn</b>	<b>Gatuadress</b>	<b>Postnummer</b>	<b>Ort</b>
Luthagen 79:1	Snerikes Bostäder	Rundels gränd 3B	753 12	Uppsala

### **Sammanfattning av inkomna synpunkter från granskningen och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning**

Nedan sammanfattas inkomna synpunkter och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning.

## Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inga synpunkter utifrån de frågor som bevakas enligt 11 kap. 10 § PBL.

### *Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Yttrandet är noterat.

## Kulturnämnden

Kulturnämnden anser att stadsbyggnadsförvaltningens svar på synpunkterna i samrådsskedet är tillfredställande. Bedömningen från samrådsskedet kvarstår, att planförslaget i stort skyddar den värdefulla bebyggelsen i kvarteret Triangeln. De har ur ett kulturmiljöperspektiv inget att invända mot planens genomförande.

### *Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Yttrandet är noterat.

## Synskadades riksförbund

Synskadades riksförbund anser att deras synpunkter på samrådshandlingarna inte har beaktats avseende att garantera att gångbanan även fortsättningsvis har naturligt ledstråk längs Krongatans västra sida. Den föreslagna lösningen med upphöjd kantsten är bra men kommer att inkräkta på gångytan såvida inte gatumarken i detaljplanen breddas med motsvarande yta.

Vidare anser Synskadades riksförbund att deras synpunkt angående brist på tillgänglig angöring längs Karlsrogatan inte beaktats. De undrar även när det finns möjlighet att påtala denna brist då Stadsbyggnadsförvaltningen svarat att samma krav inte gäller för en befintlig byggnad och en befintlig gata.

I den reviderade planbeskrivningen anges bland annat att Karlsrogatan kommer att behöva byggas om för att åstadkomma en enkelriktad cykelbana även på den västra sidan av gatan. Vid ombyggnationen behöver projektet säkerställa erforderliga mått för gångbana, enkelriktad cykelbana, eventuell angöring och körbana utifrån behov av kollektivtrafik i linjetrafik. Synskadades riksförbund ställer sig frågande till hur det ska gå till när gatuområdet inte breddas i detaljplanen. Det är trångt nog som det är, utan att man även ska rymmas med en enkelriktad cykelbana mellan de parkerade bilarna och gångbanan.

### *Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Angående utformning av trottoaren på Krongatan: Detaljplanen styr inte trottoarens utformning, men ser till att gatubredden är tillräcklig för att den ska kunna byggas tillgänglig. På både västra och östra sidan av Krongatan är gatubredden tillräcklig för det. Planen förutsätter en ledningsflytt från kvartersmark till under Krongatans körbana. Trottoarerna kommer troligtvis inte påverkas. På västra sidan Krongatan kommer det därför fortsatt att finnas ett naturligt ledstråk på västra sidan av trottoaren. På östra sidan av Krongatan kommer det att finnas ett naturligt ledstråk mot allén oavsett hur planteringarna utformas på fastigheten. Om trottoarerna påverkas av ledningsflytten och byggs om så ska tillgänglighetsaspekten beaktas i detaljprojekteringen av gatan.

Angående tillgänglig angöring på Karlsrogatan: Kommunen hänvisar till sina Lokala trafikföreskrifter där föreningen eller privatpersoner kan ansöka om specifika önskemål om tillgänglig angöring i befintlig miljö. I detta ärende är det värt att påpeka att gatumarken på Karlsrogatan är utanför planområdet.

Angående ombyggnaden av Karlsrogatan: Kommentarer noteras.

### **Uppsala Vatten och Avfall AB**

Spillvattnet från föreslagen detaljplan planerar att ledas till Kungsängsverket. Miljötillståndet för Kungsängsverket är begränsat till hur många personer som ansluts till verket och som en följd av befolkningsökningen riskerar det gällande miljötillståndet att överskridas inom kort. Det kommer inom kort saknas tillgång till en laglig avloppslösning vilket innebär att detaljplanen kommer att upphävas.

Beskrivningen av den geotekniska undersökningen som utförts är bitvis otydlig och kopplingen till riskbedömningen för grundvatten som beskrivs i dagvattenutredningen behöver förtydligas. Det behöver säkerställas att det finns tillräckligt skydd för grundvattnet där punkthusen ska placeras med avseende på släckvattenhantering.

I planhandlingen står det att dagens avfallshantering löses på platser med lösa sopkärl. Det framgår inte om dessa platser ska finnas kvar efter den nya bebyggelsen. Framkomligheten till dessa platser kan i så fall påverkas. Det behöver förtydligas om de nya miljörummen ska vara till även för de befintliga husen/lägenheterna.

Växtligheten längs med in- och utfart till miljörummen kommer att behöva ses över så att befintliga träd inte hindrar den frihöjd som krävs för avfallsfordonet. De presenterade körspåren ser ut att vara snäva. På den ena infarten finns både ett nytt miljöhus samt ett staket vid komprimator. I samband med hämtning av komprimator (om sådan är aktuell) kommer det att behövas två backningsrörelser vilket påverkar trafiksäkerheten.

Den ledningsflytt som krävs i och med exploateringen bekostas av byggherren och behöver regleras i exploateringsavtalet som behöver vara undertecknat innan detaljplanen får laga kraft.

### *Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Kommentaret om Kungsängsverket noteras.

Angående skydd för grundvatten och släckvattenhantering: Det har lagts till en bestämmelse på en mindre yta i den södra delen av planområdet, mot Karlsrogatan. Bestämmelsen, med beteckning  $m_1$ , innebär att det ska anläggas skydd för att förhindra infiltration av förorenat dagvatten och släckvatten. Den geotekniska undersökningen visar ett tillräckligt tjock lerlager i största delen av planområdet, men inte vid södra tillbyggnaden mot Karlsrogatan (borrpunkt 21BT09 i undersökningen). Den ytan som påverkas är kvartersmark, men kommer troligtvis fortsatt att uppfattas som en del av trottoaren (på samma sätt som högre upp på Karlsrogatan). Eftersom det gäller en mindre yta bortkopplad från gården, vilket gör det mycket svårt att avleda vattnet till en samlingsplats på gården, är förvaltningens bedömning att bestämmelsen är det bästa sättet att skydda grundvattnet vid den här punkten.

Angående avfallshantering: Området som regleras med korsmark på östra hörnet av plankartan mot Karlsrogatan planeras fortsatt att användas för sophantering. Korsmarken gör det möjligt för avfallshantering att vara kvar på samma plats där den

är idag. Utöver det kommer avfall hanteras i de planerade komplementbyggnaderna på gården.

Apropå tömning av komprimator: Det stämmer att det krävs backningsrörelser vid tömning av komprimator. Backningsrörelser sker dock inom den egna fastigheten och komprimatorn töms maximalt 4 gånger per år enligt fastighetsägarens uppgift, därför bedöms det godtagbart av förvaltningen.

Övriga kommentarer noteras.

### **Hyresgästföreningen Uppsala-Knivsta**

Hyresgästföreningen ser positivt på byggandet av nya studentbostäder och har därutöver inga ytterligare synpunkter.

*Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Yttrandet är noterat.

### **Vattenfall Värme**

Vattenfall värme hänvisar till tidigare samrådsyttrande. Yttrandet tydliggör att bebyggelsen kan ansluta till fjärrvärmenätet. Befintliga fjärrvärmeledningar finns nära planområdet och kan kräva en ledningsflytt.

*Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Yttrandet är noterat.

### **Utbildningsnämnden**

Utbildningsförvaltningen har inget att invända mot planförslaget. et bedöms inte finnas något behov av tillkommande förskola eller grundskola.

*Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Yttrandet är noterat.

### **Miljö- och hälsoskyddsnämnden**

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har ingen ytterligare synpunkt, utöver det som framfördes i samrådsskedet.

*Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Yttrandet är noterat.

### **Postnord**

Vid nybyggnation i flerfamiljshus ska post tas emot i en fastighetsbox på entréplan.



*Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Det är möjligt att uppföra fastighetsboxar i entréplan. Detaljplanen styr inte detta.

**Privatperson 5**

Privatpersonen välkomnar initiativet att utveckla nya bostadshus i området men känner dock en viss oro över hur den arkitektoniska utformningen kommer att samspela med de befintliga bostäderna. De lådformade delarna av de föreslagna husen känns inte helt integrerade med omgivningen och riskerar att bryta den visuella harmonin. Att införa element som inte harmonierar med den befintliga bebyggelsen kan riskera att försämra den övergripande estetiken och trivseln för de boende. Privatpersonen föreslår därför att en noggrannare översyn av den arkitektoniska utformningen görs för att säkerställa att de nya bostadshusen kompletterar, snarare än stör, den befintliga miljön.

*Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Detaljplanens intention är att de tillkommande husen ska samspela med de befintliga. Det görs på flera olika sätt: dels genom att ange att ”nya byggnaders gestaltning ska anpassas till kvarterets kulturmiljövärden” som en del av planens syfte, dels genom att styra byggnadernas placering, fasadsmaterial, höjd, takutformning och förbud att anlägga balkonger mot gatan. Burspråk mot gatan styrs så att de inte ska vara för dominerande. Deras slutgiltiga utformning ska beaktas i bygglovsprövningen, där planens syfte är något som särskilt beaktas.

**Bilaga**

Länsstyrelsens yttrande

Stadsbyggnadsförvaltningen

Anton Vikström  
planchef