

Stadsbyggnadsförvaltningen
Granskningsutlåtande

Datum:
2022-01-10

Diarienummer:
PBN 2017-003054

Handläggare:
Annika Holma, Sofia Masrour

Utlåtande Detaljplan för Östra Sala backe, etapp 3a

Standardförfarande



Figur 1 Flygfoto med planområdets ungefärliga läge markerat med röd streckad linje.

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en fortsatt stadsutveckling inom Östra Sala backe, längs Fyrislundsgatans norra del. Strukturen av bebyggelse, gator och parker ska bidra till att skapa en levande och varierad stadsmiljö som länkar samman Östra Sala backe med de omgivande stadsdelarna Gränby och Sala backe.

Granskningsyttrande	
Totalt antal inkomna	21
Beslutsdatum	
Beslut om planuppdrag	2018-03-22
Beslut samråd	2020-04-23
Beslut om granskning:	2021-06-23
Samråd	2020-05-06 – 2020-06-17
Granskning	2021-08-26 – 2021-09-16

Innehåll

Detaljplanens syfte	2
Sammanfattning av granskningen	4
Sammanfattning av ändringar i förslaget.....	4
Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:.....	4
Sammanfattning av inkomna synpunkter från granskningen och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning	6
Översikt över inkomna granskningsyttranden.....	15

Sammanfattning av granskningen

Detaljplanen har varit på granskning mellan 26 augusti och 16 september 2021. Under granskningstiden har 21 skriftliga synpunkter inkommit, varav fem stycken utan erinran. Synpunkterna behandlar i huvudsak behov av olika verksamheter i området, trafik och tillgänglighet samt grundvattenfrågor. Länsstyrelsen har inga synpunkter på detaljplanen.

Länsstyrelsens yttrande bifogas även i sin helhet.

Sammanfattning av ändringar i förslaget

Ändringar från granskningen:

- Den sydöstra byggnadskroppen i det mellersta kvarteret har sänkts från en höjd som möjliggjorde sex våningar, till fem våningar.
- Samtliga byggnadshöjder och nockhöjder har gjorts om från ”höjd över intilliggande gata” till ”höjd över angivet nollplan” utifrån framtagen systemhandling och i syfte att förenkla bygglovsprocessen.
- Planbestämmelsen som reglerar loftgångar har reviderats så att det endast är möjligt med loftgångar mot gård.
- Plankartan har kompletterats med ett antal markhöjder på gatorna i enlighet med framtagen systemhandling.
- I byggnaden som vetter mot parken har kravet på centrumverksamhet sänkts från 50 % till 30 % för att byggnaden endast kan angöras från en sida.
- Bestämmelsen g₁, som reserverar mark för gemensamhetsanläggning, har tagits bort för att inte försvåra användningen av korsmarken. Gemensamhetsanläggningar går att bilda även utan planbestämmelse.
- Gestaltungsprogrammet har kompletterats med en beskrivning av loftgångar och texten om förgårdsmark har förtydligats.

I övrigt har mindre justeringar och förtydliganden gjorts i planhandlingen.

Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:

Inom samrådskretsen

Ej tillgodosedda synpunkter	Granskning
HSB Brf 95 Vinkelhaken i Uppsala	X
Sakägare 1	X

Övriga för kännedom:

Övriga för kännedom	Granskning
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	X
Kommunala Lantmäterimyndigheten	X
Uppsala Vatten och Avfall AB	X
Föreningen Vårda Uppsala	X

Övriga för kännedom	Granskning
Östra Uppsala Socialdemokratiska förening	X
Funktionsrätt Uppsala kommun	X
Synskadades riksförbund	X
PostNord	X
Privatperson 2	X
Privatperson 3	X
Privatperson 4	X

Sammanfattning av inkomna synpunkter från granskningen och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

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

Utbildningsnämnden, Räddningsnämnden, Uppsala Kommun Skolfastigheter AB, och Vattenfall Eldistribution har inget att erinran på planförslaget.

Länsstyrelsen har inga synpunkter i granskningsskedet då synpunkterna från samråds-skedet har beaktats.

Landskapsbild, bebyggelse och gestaltning

Privatperson 1 är positiv till förslaget. Hen anser att nya bostäder behöver erbjudas både nuvarande och framtida kommuninvånare. Hen skriver även att det är viktigt att förskoleplatser tillskapas.

Privatperson 3 tycker att kommunen ska ta lärdom av etapp 1 och 2 i Östra Sala backe. Hen anser att området byggs för tätt och tycker att man ska spara en del av ytan obebyggd. Hen skriver att boende inte vill ha balkonger i skugga eller en gräsyta som omringas av lägenheter. Personen menar att det som gör städer attraktiva är deras grönområden.

Privatperson 4 efterfrågar aktivitetshus, simhall eller Friskis & Sveltis. Personen menar att det behövs något mer än små verksamheter när området byggs ut så pass mycket.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att kommunen bör ha högre ambitioner än 20 kvadratmeter friyta per barn till förskolegård. De skriver att Boverkets riktvärde om 40 kvadratmeter per barn bör eftersträvas. Nämnden anser även att alternativ bör presenteras så att förskolegården blir solbelyst en större del av dygnet för att skapa en mer attraktiv och hälsosam utemiljö.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden ser positivt på förslaget att möjliggöra en park i området. Det ligger i linje med planprogrammets ambition att utveckla attraktiva och tillgängliga rekreativmiljöer i Uppsala.

Nämnden skriver att det bör tydliggöras att gräsytor innefattas i ”planteringsytor” i planbestämmelsen n₂. De menar att det är viktigt att bostadsgårdarna kan användas för lek och utevistelse för barn.

Föreningen Vårda Uppsala tycker att det är positivt att en park möjliggörs i området. De anser att byggnadshöjderna är väl avvägda och anpassade till den befintliga bebyggelsen utmed Johannesbäcksgatan och att gaturummen är välstuderade. Föreningen föreslår att det norra kvarteret öppnas upp mot söder eftersom gården är mindre än i de övriga kvarteren. Föreningen beskriver att en stadsfront kommer att bildas i och med detaljplanen. De frågar varför man inte fortsätter med åkerbruket för att hålla sikten öppen mot Vaksala kyrka och kyrkby.

Östra Uppsala socialdemokratiska förening är positiva till att planen hanterat mötet med Gränby och Vaksala kyrkomiljö och att hänsyn tagits till riksintresset och de viktiga siktlinjerna. Föreningen är även positiv till gestaltningsprogrammet som tagits fram som beskriver en mer sammanhållen arkitektonisk helhet än tidigare bebyggelse

längs Fyrislundsgatan. De anser dock att exploateringen bör minskas så att större avstånd kan skapas mellan huskropparna och möjliggöra en annan placering mot Fyrislundsgatan. Det skulle kunna minska upplevelsen av att röra sig längs med en hög mur samt släppa in mer ljus på gårdarna. En lägre exploatering skulle även möjliggöra en större park eller förskolegård. Föreningen anser även att byggnaderna är för höga. Vidare menar de att entréerna endast bör placeras mot gårdssidan för att undvika att boende går rakt ut i gång- och cykelbanan och en trafikerad gata. Alternativt bör man lägga in mer förgårdsmark mot Fyrislundsgatan.

Östra Uppsala socialdemokratiska förening anser att Årsta och Sala backe har brist på lokaler för kultur, förenings- och fritidsverksamhet för alla åldrar. De anser att man måste planera in både små och stora lokaler för dessa ändamål i etapp 3. Det är också viktigt att lokalerna är lätta att nå med alla trafikslag. De tycker att det är bra att det möjliggörs för små platsbildningar framför fler lokaler.

Östra Uppsala socialdemokratiska förening anser att kommunens nya riktlinjer för skolors- och förskolors utemiljöer ska användas. De poängterar också vikten av att skapa en säker angöringssituation vid förskolan. De menar att det är viktigt att det sker en samordning mellan denna utbyggnad av bostäder och utbyggnaden av grundskoleplatser i området så att behovet som uppstår tillgodoses.

Funktionsrätt Uppsala kommun anser att alla nybyggnationer ska vara tillgängliga för alla och därför behöver hänsyn tas till alla typer av funktionsnedsättningar. De anser att en utvärdering av tillgängligheten bör göras utifrån Uppsala kommuns Handlingsplan för full delaktighet för personer med funktionsnedsättning. Funktionsrätt anser att detaljplanen behöver säkerställa att förskolans friyta inte understiger Boverkets rekommendationer om 40 kvadratmeter per barn.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Detaljplanen följer stadsbyggnadsstrukturen och visionen från planprogrammet för Östra Sala backe. Stadsbyggnadsförvaltningen anser att områdets täthet är rimlig utifrån behovet av bostäder och omgivande hushöjder. En byggnad i det mellersta kvarteret, invid förskolan, har sänkts från motsvarande sex våningar till fem våningar. Motivet är att skapa en bättre balans mellan antalet bostäder i kvarteret och gårdsytan. Det norra kvarteret har en annan orientering vilket gör att gården blir smalare. Stadsbyggnadsförvaltningen anser ändå att öppningarna i kvarteret och att den södra byggnaden är lägre gör att solljus kommer in på gården. Anledningen till att bebyggelsen mot Fyrislundsgatan är högre och med färre öppningar i kvarteren är att byggnaderna behöver fungera som en bullerdämpande skärm. På så sätt skapas ljuddämpade gårdar och platser på insidan. Detaljplanen ställer krav på att entréer ska vara genomgående. Det innebär att man ska kunna gå in och ut både från gårdssidan och från gatan. Det är både en fråga om god tillgänglighet och att fler människor rör sig utmed gatorna, vilket kan bidra till ökad trygghet.

Detaljplanen möjliggör att balkonger kan byggas på alla fasader vilket innebär lägen med både sol och platser med skugga delar av dagen. Detaljplanen säkerställer även att det byggs en park i området vilket kan tillföra en grönyta med fler kvaliteter än dagens gräsyta.

Stadsbyggnadsförvaltningen planerar för en större andel publika verksamheter i etappen Östra Sala backe 3b, som ligger precis norr om denna detaljplan. Det är inte klarlagt vilken typ av verksamheter det blir där, men ambitionen är någon slags friskvård, till exempel Friskis och Svettis. Möjligheterna för en simhall i Östra Sala

backe har utretts. Därefter gjordes bedömningen läget inte möjliggör en sådan utbyggnad. Det kan bli aktuellt med en simhall i Gränbyområdet. Detaljplanen kan inte styra vilka verksamheter som kommer att etablera sig i området. Däremot säkerställer detaljplanen att lokaler kommer att finnas.

Stadsbyggnadsförvaltningen följer de riktlinjer kommunen har för förskolans friyta. Denna detaljplan påbörjades 2017 och därmed är det minst 20 kvadratmeter per barn som används. För nya detaljplaner i Östra Sala backe gäller kommunen nya beslutade friytekraV. Utifrån de sol- och skuggstudier som tagits fram anser stadsbyggnadsförvaltningen att förskolegården får både sol och skugga. Den stora öppningen i kvarteret som vetter mot parken bidrar till att släppa in sol på gården. Stadsbyggnadsförvaltningen anser att angöringen till förskolan kan ske trafiksäkert från tvärgatan.

I bestämmelsen n₂ i plankartan avses inte grösytor. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att planteringar anläggs som kan ta hand om dagvatten och som tillför kvaliteter för de boende med blommor, buskar och träd. Bestämmelsen ställer krav på att 30 % av gården ska utgöras av planteringar. Gräsmatta kan anläggas på övriga delar.

Vaksala Prästgårdsgärde, på andra sidan Fyrislundsgatan, ska inte bebyggas.

Detaljplanen skapar förutsättningar för tillgängliga bostäder och verksamhetslokaler. Tillgängligheten säkerställs sedan i de kommande byggloven.

Park och natur

Funktionsrätt Uppsala kommun anser att den vegetation som planteras i området ska vara doftfri och inte sådan som ger pollenallergi (t.ex. björk).

Östra Uppsala socialdemokratiska förening skriver att det är viktigt att parken utformas med mycket grönska och platser för vila, lek och samvaro. Särskilt om ett äldreboende skulle byggas ovanpå förskolan, och då endast ha tillgång till en takterrass.

Föreningen tycker att det är viktigt att betande djur kommer till Vaksala prästgårdsgärde efter att området nu stängslats in.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Val av växter i parken styrs inte i detaljplanen. Parken kommer att utformas med grönska och olika typer av platser.

Projektorganisationen för Östra Sala backe arbetar för att få betande djur till Vaksala prästgårdsgärde. Det hanteras dock inte inom detta planarbete.

Trafik och tillgänglighet

Privatperson 2 önskar att farthinder anläggs på Snickargatan då många idag kör fort på sträckan. Hen menar att det borde vara möjligt nu när bussen inte längre åker den vägen.

Bostadsrättsföreningen HSB 95 Vinkelhaken och sakägare 1 anser att ett övergångsställe med trafikljus snarast behöver anläggas över Vaksalagatan i höjd med bussnoden. De tycker att det behöver göras under 2021 för att undvika trafikolyckor. De anser att Ritargatan måste anpassas om parkeringsplatserna där ska användas för hämta och

lämna till förskolan. En trottoar behöver anläggas, vilket kommunen tidigare beslutat. Tydligt markerade platser med skyltning samt parkeringsförbud på platser som ska användas för förskolan. Föreningen och personen skriver också att det är viktigt att föreningens två utfarter mot Ritargatan inte blockeras eftersom de används för bland annat sophämtning och brandbil. De skriver också att föreningens gästparkering ligger längs Ritargatan.

Uppsala Vatten och Avfall AB skriver att man behöver ta hänsyn till avfallshämtning utmed Johannesbäcksgatan där gatan föreslås utformas med gröna, möblerbara zoner som skapar avsmalningar och sidoförflyttningar. De anser att gatan behöver utformas så att avfallsfordon inte blockerar större delen av gatan vid hämtning.

Uppsala Vatten skriver också att för de gator där avfallsfordon ska stå i körbanan eller i flexzon behöver kantstenen fasas av vid uppställningsplatsen. Avståndet mellan uppställningsplats och avfallsutrymme ska vara maximalt 10 meter.

Region Uppsala, trafik och samhälle (UL) skriver att Fyrislundsgatan är ett viktigt stråk för kollektivtrafiken. Enligt planförslaget ska körfälten bli 6,75 respektive 6,76 meter breda. Det menar Region Uppsala är för smalt. De vill ha minst 7 meters körbana för trafikering av buss. De ser positivt på att detaljplanen reglerar antalet utfarter mot Fyrislundsgatan, vilket främjar framkomligheten för buss. Region Uppsala är även positiva till att utrymme ges för busshållplatser. De vill delta vid utformningen av hållplatserna.

PostNord upplyser om placering och standard på postmottagningsfunktionen. De skriver att post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. Postnord ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen vid nybyggnation.

Funktionsrätt Uppsala kommun anser att parkeringsplatser för rörelsehindrade ska säkerställas i plankartan.

Synskadades riksförbund anser att detaljplanen måste säkerställa att tillräckligt med yta ges för gatemark inom området så att allmänna platser kan göras tillgängliga och användbara av personer med nedsatt syn. Det innebär till exempel att gångytor hålls fria från möbler och cykelparkeringar. De anser att fler illustrationer i gestaltungsprogrammet och planbeskrivningen visar problem i tillgängligheten för synskadade, exempelvis på grund av att blomkrukor och cykelparkeringar illustreras på gångytor. De lyfter även fram flera exempel från befintliga platser i Östra Sala backe där de ser problem med orienteringen för synskadade. Synskadades riksförbund framför att Boverkets föreskrifter ska uppfyllas.

Östra Uppsala socialdemokratiska förening skriver att det måste finnas utrymme för car-sharing, el-stolpar, cykeluthyrning och cykelparkering. Föreningen anser att trafiksituationen på Fyrislundsgatan är kaotisk med långa köer och framkomlighetsproblem i korsningar. De tycker att man behöver studera trafiksituationen i den kommande handlingsplanen för trafik. Föreningen är positiv till att cykelbanor planeras på båda sidor av Fyrislundsgatan.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Önskemål om farthinder på Snickargatan har först vidare till ansvariga inom stadsbyggnadsförvaltningen. Denna detaljplan kan inte hantera den frågan.

Ett övergångsställe ska anläggas över Vaksalagatan. Dock inte under 2021. Kommunen kommer också att anlägga en trottoar utmed Ritargatan som tidigare meddelats. Parkeringsplatserna utmed Ritargatan ligger på allmän plats och kan därmed inte upplåtas för en privat fastighetsägare eller verksamhet, varken en förskola eller en bostadsrättsförening. I detaljplanen hänvisas det till att det finns allmänna parkeringsplatser som kan användas vid hämta och lämna till förskolan. Bostadsrättsföreningens utfarter kommer inte att förändras.

En fungerade avfallshämtning utmed Johannesbäcksgatan är framtagen. De lägen som är redovisade innebär inte att hela gatan blockeras. Underlaget kommer att vara en förutsättning för kommande byggaktörer i området. De krav som ställs om en dragväg utan nivåskillnader som är max 10 meter kommer också att kunna klaras.

Stadsbyggnadsförvaltningen har haft en dialog med Region Uppsala om Fyrislundsgatans gatusektion. Måtten inom etapp 3 är samma som Fyrislundsgatan har söder ut, inom etapp 1 och 2. I den dialog som först har Region Uppsala meddelat att de mått som presenteras fungerar.

Stadsbyggnadsförvaltningen ser att det finns goda möjligheter att få en fungerande posthantering i området. Det hanteras dock i ett senare skede.

Planförslaget bygger på att parkering för rörelsehindrade som ska besöka verksamheter kan ordnas på allmän plats. För boende löses det i underjordiska parkeringsgarage inom kvartersmark. Detaljplanen ger utrymme för både lösningarna. Parkering för rörelsehindrade hanteras i ett senare bygglovsskede när verksamheterna ansöker om att anlägga dessa på allmän plats och när bostadskvarteren byggs.

Stadsbyggnadsförvaltningen anser att detaljplanen ger tillräckligt med utrymme för alla funktioner som behövs i gatorna och möjlighet att skapa tillgängliga stråk och platser. Mot Johannesbäcksgatan och tvärgatorna ska det även finnas förgårdsmark som ger ytterligare utrymme, till exempel för cykelparkering. Därmed kan risken minska för hinder på till exempel allmänna gångbanor. De illustrationer som finns med i planbeskrivningen och gestaltningsprogrammet visar en vision för hur området kan se ut. Tillgänglighet har inte studerats i bilderna.

Stadsbyggnadsförvaltningen anser att detaljplanen ger möjlighet för många olika hållbara trafiklösningar, till exempel laddstolpar för elbilar och cykelparkeringar. Det är också möjligt att använda lokaler i byggnaderna för verksamhet med cykeluthyrning.

I Östra Sala backe, och i hela staden, är målet att bilismen ska minska. Biltrafiken är en stor utmaning i en växande stad och man behöver arbeta med olika åtgärder för att skapa mer utrymme för gående och cyklister. Det är medvetet att man inte ska kunna röra sig snabbt med bil på Fyrislundsgatan. Förhoppningen är att det ska göra att människor istället väljer att transportera sig med cykel eller kollektivtrafik. Trafiksituationen utvärderas dock regelbundet så att framkomligheten fungerar och om eventuella åtgärder behövs.

Geoteknik samt grund- och ytvatten

Miljö- och hälsoskyddsnämnden delar kommunens bedömning att kriterierna för hög känslighet för grundvattnet inte uppfylls för planområdet. Nämnden saknar en beskrivning om hur rening av dagvatten från gatemark ska gå till. De anser att eftersom Fyrislundsgatan ingår i planområdet bör dagvattenutredningen hantera detta.

Uppsala Vatten och Avfall AB skriver att de inte håller med om bedömningen som görs i planen att markens känslighetsklass kan klassas om till måttlig känslighet. De anser att man inte tagit hänsyn till hela den geologiska bilden. Vidare skriver de att det fortfarande behöver motiveras att avståndet från planområdet till isälvsmaterial är större än 1000 meter. Uppsala Vatten anser därför att man i nuläget behöver implementera skyddsåtgärder enligt hög känslighetszon inom planområdet.

Uppsala Vatten ser positivt på att det finns utrymme för dagvattenhantering på allmän plats. De tycker dock att man måste säkerställa att de gröna lösningar som föreslås utförs och att anläggningarna blir tillräckligt stora.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Detaljplanen reglerar inte dagvattenhantering på allmän plats. Planen säkerställer dock att det finns utrymme i gatorna för de planerade gröna dagvattenanläggningarna. De planerade dagvattenanläggningarna är dimensionerade för att ta hand om allt dagvatten från allmän plats.

Stadsbyggnadsförvaltningen har tillsammans med Uppsala Vatten och Avfall utrett frågan om markens känslighetsklass för grundvatten. Efter att Uppsala Vatten skrivit sitt yttrande har Sveriges Geologiska Undersökning (SGU) uppdaterat sina kartunderlag som visar att det inte finns isälvsmaterial (åsmaterial) i området. Det är även ett större avstånd än 1000 meter till isälvsmaterial. Uppsala Vatten har bekräftat att de därmed håller med om att marken kan hanteras som måttlig känslighet.

Hälsa och säkerhet

Miljö- och hälsoskyddsnämnden skriver att de tidigare yttrat sig över det tillfälliga bygglovet för markparkering inom fastigheten Vaksala 1:24. Förlängning av den tillfälliga parkeringen beviljades med försiktighetsmått att platsen ska kontrolleras på eventuella föroreningar och vid behov återställas så att marken är lämplig för den avsedda planläggningen.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att Fyrislundsgatans höga bullernivåer gör att gatan blir mindre attraktiv att vistas på för gående och cyklister. De skriver även att den del av förskolegården som ligger närmst gatan inte bör planeras som vistelseyta för barnen eftersom riktvärdena överskrids där.

Nämnden anser att det är oklart vad kommunen grundar sin bedömning på när man beskriver att både miljömål och miljö kvalitetsnormer för luft klaras i planområdet i framtiden. Nämnden bedömer att det finns risk att miljömålet för partiklar kommer att överskridas längs Fyrislundsgatan. De skriver planprogrammet för Östra Sala backe anger en genomsnittlig höjd på fyra till fem våningar. Nämnden menar att lägre byggnader mot trafikerade gator bidrar till att luftföroreningar vädras lättare. De anser att friskluftsintag i byggnader mot Fyrislundsgatan bör placeras på tak eller sida som vetter bort från gatan.

Funktionsrätt Uppsala kommun anser att inga bostäder ska byggas där ljudnivåerna överstiger 30 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids inomhus samt 55 dBA vid byggnadens fasad och uteplats.

Östra Uppsala socialdemokratiska förening skriver att de förutsätter att alla nödvändiga åtgärder vidtas för att minska bullret på bostadsgårdar och förskolegården.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Hantering av den tillfälliga parkeringen sköts genom separata avtal mellan kommunen och Atrium Ljungberg som har avtal att nyttja marken. Där regleras det bland annat att marken ska återställas, vilket även innebär hantering av eventuella föroreningar. Det hanteras därför inte i denna detaljplan.

Byggnaders orientering och en planbestämmelse i plankartan säkerställer att gällande bullerkrav uppnås. Den del av förskolegården som ligger närmst gatan är lämplig att använda för till exempel cykelparkeringar eller redskapsförråd. Fyrislundsgatan är trafikerad och därmed även bullerutsatt. Det är därför mer troligt att människor vistas längre stunder på till exempel bostadsgårdar och i parken som ligger mer bullerskyddad.

Detaljplanens genomförande medför en trafikökning inom området samt en ändrad gatustruktur. Vid Fyrislundsgatan, där luftföroreningarna har högst halter, kommer dock gaturummet fortsatt vara öppet mot öster och trafikökningen blir, procentuellt sett, liten. Det finns ingen risk för kumulativa effekter, då den östra sidan inte kommer att bebyggas. I framtagandet av detaljplanen för Östra Sala backe etapp 2, vid Årsta centrum, gjordes en vindstudie och utredning av luftkvaliteten som konsekvens av utbyggnaden på båda sidor av Fyrislundsgatan. Av resultatet framgår att man inte såg risk för överskridande av miljökvalitetsnorm (MKN) för vare sig för årsmedelvärdet eller 90 percentilen för dygnsmedelvärdet. Gränsvärdena för miljömålen överskreds mitt på själva Fyrislundsgatan men föroreningarna spreds inte in i bostadskvarteren. Detta gäller både om trafikmängden blir 22 000 f/d, eller det som då förväntades, ca 11 000 f/d. I trafikutredningen för etapp 3 förväntas cirka 14 000 f/d. Kvävedioxidhalten uppskattades vid punkter, där PM10 uppvisade högsta halter. Vid jämförelse mellan uppskattade kvävedioxidhalter och gällande normer och mål överskreds varken MKN eller miljömålen i dessa punkter.

Detaljplanen för etapp 3a möjliggör gatusektioner så att trädplanteringar får plats. Träd kan binda luftpartiklar och bidra till en bättre luftmiljö.

Stadsbyggnadsförvaltningens samlade bedömning är att eventuella förändringar av luftkvaliteten bör vara mycket begränsade och miljömål och miljökvalitetsnormer bedöms uppnås även efter detaljplanens genomförande. Syftet med de högre höjderna längs med Fyrislundsgatan är att dämpa buller från gatan mot bakomliggande bostäder och gårdar. Stadsbyggnadsförvaltningen anser inte att det är motiverat att detaljplanen ska reglera friskluftsintag i byggnader.

Teknisk försörjning

Uppsala Vatten och Avfall AB skriver att det ligger VA-ledningar i Johannesbäcksgatan där det föreslås en flexzon med träd. De menar att ledningarna kan ta skada av rotinträngning och därför behöver träden bytas ut mot andra alternativ.

Vattenfall AB Heat Sweden skriver att den föreslagna bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenätet. De har befintliga fjärrvärmeledningar i Fyrislundsgatan i den södra delen av planområdet. Vattenfall informerar också om att ledningar måste hållas tillgängliga under byggtiden, att utsättning av deras ledningar ska begäras innan arbeten sätts igång och att förändringar bekostas av byggherren eller regleras via markavtal med Uppsala kommun.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Ledningarnas lägen i förhållande till flexzonernas planteringsytor samordnas i en separat ledningssamordning där både stadsbyggnadsförvaltningen och Uppsala Vatten och Avfall deltar. I det samarbetet säkerställer man att alla funktioner rymms i gatan utan konflikter.

Genomförandefrågor

Bostadsrättsföreningen HSB 95 Vinkelhaken och sakägare 1 skriver att detaljplanen berör föreningens utfart. De vill att den exakta utformningen av platsen kommuniceras med dem så att en trafiksäker utfart skapas. De framför att hela föreningens parkeringsområde ska inhägnas och en fjärrstyrd grind monteras. De skriver också att staket eller grind ska även sättas upp mellan föreningens cykelförråd samt en mindre gånggrind. Föreningen och sakägaren anser att de inte ska behöva betala några bygglöskostnader för åtgärder som utförs.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Detaljplanen reglerar inte dessa frågor. Den exakta utformningen vid bostadsrättsföreningen är inte färdig. När det blir aktuellt att diskutera detaljer kring områdets utformning kommer det att ske i dialog mellan kommunen och föreningen.

Plantekniska frågor

Lantmäterimyndigheten anser att illustrationen som visar planmässiga förändringar på sida 49 i planbeskrivningen är otydlig. De menar att det är oklart om man vill visa vad som blir allmän plats och kvartersmark eller om man vill visa ändrade ägarförhållanden. De tycker att det kan vara bra att ha två illustrationer. De tycker att det är otydligt vad som menas med det grönskafferade området. Vidare skriver de att det är olika arealangivelser i texten och illustrationen för det grönskafferade området.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Illustrationen som visar planmässiga förändringar inom området syftar till att visa konsekvenser för fastigheter vid planläggningen. Det är därför avsiktligt att visa både förändringar av allmän plats och kvartersmark och ändrade ägarförhållanden för att ge en samlad bild av konsekvenserna.

Det grönskafferade området är kvartersmark som tillhör en privat bostadsrättsförening. Det kommer att övergå till kvartersmark när området byggs ut. Arealangivelserna har justerats så att de överensstämmer.

Övriga synpunkter

Miljö- och hälsoskyddsnämnden skriver att nya regler om fastighetsnära eller kvartersnära insamling av förpackningar har beslutats och träder i kraft de närmaste åren. De anser därför att planen måste säkerställa att det finns tillräckligt med utrymme för insamling.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Detaljplanen reglerar inte hur stora avfallsutrymmena ska vara.
Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer dock att det finns goda möjligheter att skapa tillräckligt med utrymme för insamling.

Bilaga

Länsstyrelsens yttrande

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala 2022-01-10

Pernilla Hessling

detaljplanechef

Annika Holma

planarkitekt

Sofia Masrour

planarkitekt

Översikt över inkomna granskningsyttranden

	Datum	Fullständig adress			
		Namn	Gatu-adress	Postnr	Ort
Länsstyrelsen	2021-09-20				
Kommunala lantmäterimyndigheten	2021-09-13				
Sakägare och boende inom och utanför planområdet (enligt fastighetsförteckningen)					
HSB Brf 95 Vinkelhaken i Uppsala	2021-09-15	Upplands Boservice AB	Box 347	75106	Uppsala
Sakägare 1	2021-09-14				
Kommunala nämnder, förvaltningar med flera					
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	2021-09-10				
Utbildningsnämnden	2021-09-16				
Räddningsnämnden	2021-09-16				
Intresseföreningar och sammanslutningar					
Vårda Uppsala	2021-09-15				
Östra Uppsala Socialdemokratiska förening	2021-09-16				
Funktionsrätt Uppsala kommun	2021-09-16				
Synskadades riksförbund	2021-09-13				
Ledningsägare					
Uppsala Vatten och Avfall AB	2021-09-17				
Vattenfall Eldistribution AB	2021-09-14				
Vattenfall AB Heat Sweden	2021-08-31				

Trafik					
Region Uppsala, Trafik och samhälle	2021-09-15				
PostNord	2021-08-30				
Övriga					
Uppsala Kommun Skolfastigheter AB	2021-09-16				
Privatperson 1	2021-09-01				
Privatperson 2	2021-08-27				
Privatperson 3	2021-08-30				
Privatperson 4	2021-08-27				