

Plan- och byggnadsnämnden

Handläggare:  
Tamara Pavlovic  
018-727 49 48  
tamara.pavlovic@ uppsala.se

## Följebrev detaljplan för del av kvarteret Eskil

Standardförfarande

**Detaljplan för del av kvarteret Eskil finns tillgängligt för samråd från och med 18 augusti till och med 29 september 2023.**

### Sammanfattning av planförslaget

Kommunen har tagit fram ett förslag till detaljplan. Plan- och byggnadsnämnden fattade beslut om att skicka förslaget på samråd den 2023-06-22.

Detaljplanen möjliggör att ändra användningen för en av byggnaderna inom fastigheten Fålhagen 15:2, samt att byggnaden beläggs med skyddsbestämmelser för ett långsiktigt bevarande av kulturmiljön. Byggnaden omfattas av bestämmelsen allmänt ändamål vilket är en gammal beteckning som inte längre används. Den nya detaljplanen föreslås möjliggöra centrumverksamhet och förskola som skulle bidra till blandstad och mer stadsliv inom stadsdelen Fålhagen. Byggnaden ägs av bostadsförening Fålhagslund som har för avsikt att stycka av planområdet och sälja den.

Byggnaden har stora kulturhistoriska, socialhistoriska, samhällshistoriska och arkitektoniska värden vilka ska bevaras.

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen och innerstadsstrategin.

Kommunen bedömer att planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

### Planens syfte

Detaljplanens syfte är att planläggning görs för centrumverksamhet och förskola, samt att ett långsiktigt bevarande av kulturmiljön säkerställs. Utöver skapandet av nya arbetsplatser och mer stadsliv syftar planen till att bevara platsens karaktär i form av dess tidigare användning som barnstuga.

## Planens huvuddrag

Bostadsförening Fålhagslundan har begärt planbesked att kunna stycka av och sälja delen av fastigheten Fålhagen 15:2 och att ändra användning av byggnaden som ligger på delen av fastigheten som skulle styckas av och säljas.

Markanvändning "allmänt ändamål" från gällande detaljplanen är en beteckning som inte används längre. Det föreslås under planläggning att byggnad får bestämmelse centrumverksamhet och förskola. Det fortfarande finns behov av förkolaplatser i stadsdelen Fålhagen varför möjlighet att fortsätta med förskoleverksamheten inte ska tas bort. Rekommendationer för friyta för barn (20kvm per barn i innerstaden) ger möjlighet till 30 barn. I kommunal regi drivs sällan förskolor som är mindre än fyra avdelningar men det finns möjlighet för privata aktörer att driva privata förskolor, öppna förskolor och liknande verksamheter.

Kulturhistoriska värden skyddas med skydd- och varsamhetsbestämmelser. Prickmark placeras så att den omöjliggör ny bebyggelse på fasaden vid Torkelsgatan och vid flerbostadshuset och korsmark möjliggör bebyggelse av komplementbyggnader (förråd, soprum, värdeskyddade cykelparkeringar). Byggnadsarea på komplementbyggnader begränsas till 40 kvadratmeter för att bevara bra förutsättningar för förskolagård, gällande friytakravet för barn.

Det är viktigt att en avstyckning av fastigheten möjliggör att den före detta barnstugan och det före detta pensionärshemmet (nuvarande flerbostadshus) har hört ihop fortfarande kan läsas ihop fortsatt. Genomsiktligt staket, häck eller likt ursprungligt en spalje kan avgränsa fastigheterna.



Figur 1 visar ursprunglig spalje vid flerbostadshuset som är direktansluten till barnstugan. Källa: digital museum

Det läggs rivningsförbud på byggnaden och ursprungliga exteriöra detaljer och byggnadsdelar ska bevaras. Lovplikt för underhållsåtgärder ska säkerställa kulör och materialval. Byggnadens ursprungliga kulör och putstyp ska vara vägledande. Dessa

behöver fastställas innan framtida ompnutsning av fasad. Det är av vikt att den samspekar med det tidigare pensionärshemmets.

Önskvärd utformning styrs genom skyddsbestämmelser för ett långsiktigt bevarande av kulturmiljön. Bestämmelsen om varsamhet och förbud mot förvanskning bedöms tillämpliga (BPL 8:13, 8:14 och 8:17).

Planområde avgränsar till en stadsdelspark. För att bevara möjlighet till grön allmän yta på längst 300m för alla invånare i stadsdelen Fålhagen är det viktigt att parken bevaras i den storlek som den här idag. Det redan finns underskott på allmänna grönytor i Fålhagen. Därför finns det inte möjlighet att förskolegården utökas på bekostnad av parkens yta, men det finns möjlighet att förskola fortsätter samnyttja parken. Samnyttjande betyder också mer slitage och behov av mer underhåll och förbättrad upprustning.

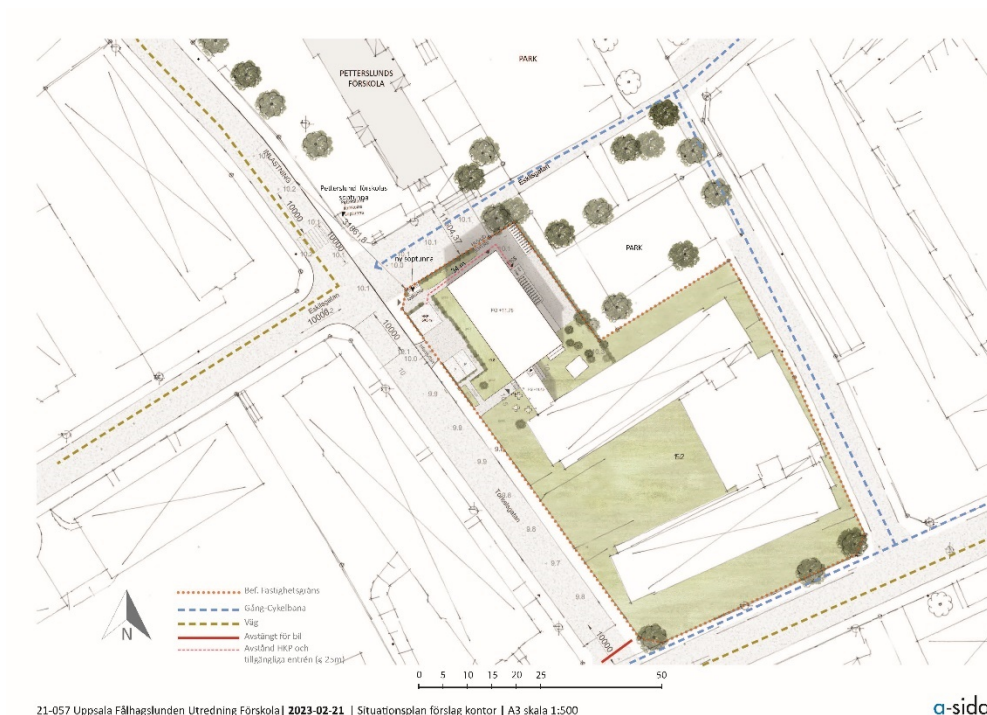
Förskola planeras ha möjlighet för bilparkering för rörelsehindrade på kvartersmark inom 25m avstånd från tillgängliga entrén till huset och med en generös yta för värdeskyddad cykel- och cykelvagnsparkering, placerad på kvartersmarken. Centrumverksamhet ska innehålla en p-plats för rörelsehindrade på kvartersmark och två parkeringsplatser, i enighet med Uppsala parkeringstal. Alla P-platser ska ha en gemensam ingång till planområdet.

Detaljplanen möjliggör en hiss för att bemöta tillgänglighetskrav. Hiss möjliggörs på fasaden på baksidan, vid parken, för att inte påverka utformning av fasaden mot Torkelsgatan. Planen möjliggör att loggian kan glasas in, och staket tas bort för att uppnå ett mer ursprungligt utseende.

Det finns två infarter till planområdet – från Torkelsgatan och från gc-vägen. Det finns tre infarter till huvudbyggnaden: en på framsidan i Torkelsgatan, en från gc-vägen och en på baksidan mot parken. Den nya hissen på baksidan vid parken blir en ny tillgänglig ingång till huvudbyggnaden.



Figur 2 illustrationsplan: förslag för del av kv Eskil, Fålhagen 15:2, alternativ: förskola



Figur 3 Illustrationsplan: förslag 2 för del av kv Eskil, Fålhagen 15:2, alternativ: centrumverksamhet

Samrådet pågår mellan 18 augusti och 29 september 2023. Planhandlingarna inklusive miljökonsekvensbeskrivning finns tillgängliga digitalt i kontaktcenter på Stadshusgatan 2. Handlingarna finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats [www.uppsala.se/eskil](http://www.uppsala.se/eskil) Handlingar markerade med \* finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

Ett digitalt informationsmöte under samrådstiden anordnas den 30 augusti 2023 klockan 18:00 på Teams. Länk till mötet läggs upp på [www.uppsala.se/eskil](http://www.uppsala.se/eskil) samma dag.

Fastighetsägare ombeds informera hyresgäster om planförslaget.

**Skriftliga synpunkter ska lämnas senast 29 september 2023 till:  
Plan- och byggnadsnämnden, Uppsala kommun, 753 75 UPPSALA eller via  
formuläret på webbplatsen [www.uppsala.se/eskil](http://www.uppsala.se/eskil)**

Den som inte framfört skriftliga synpunkter på förslaget under samråd och/eller granskning kan förlora rätten att senare överklaga beslutet att anta detaljplanen.

## Plan- och byggnadsnämnden

Dina personuppgifter behandlas och skyddas av plan- och byggnadsnämnden i enlighet med Dataskyddsförordningen 2016/679 (GDPR). Ändamålet med behandlingen är handläggning av plan- och byggnadsnämndens ärenden. Vi samlar in uppgifter för att kunna handlägga ditt ärende och rättslig grund för detta är myndighetsövning. Uppgifterna sparas i enlighet med plan- och bygglagen, offentlighets- och sekretesslagen och arkivlagen.

Vi delar dina uppgifter med andra myndigheter och underleverantörer som regleras via biträdesavtal (PUB). Läs mer om Uppsala kommuns hantering av personuppgifter och dina rättigheter som uppgiftslämnare på [www.uppsala.se/gdpr](http://www.uppsala.se/gdpr).

## Planprocessen för detaljplanering

- Standardförfarande i Uppsala kommun

