

Stadsbyggnadsförvaltningen
Samrådsredogörelse

Datum:
2024-01-08

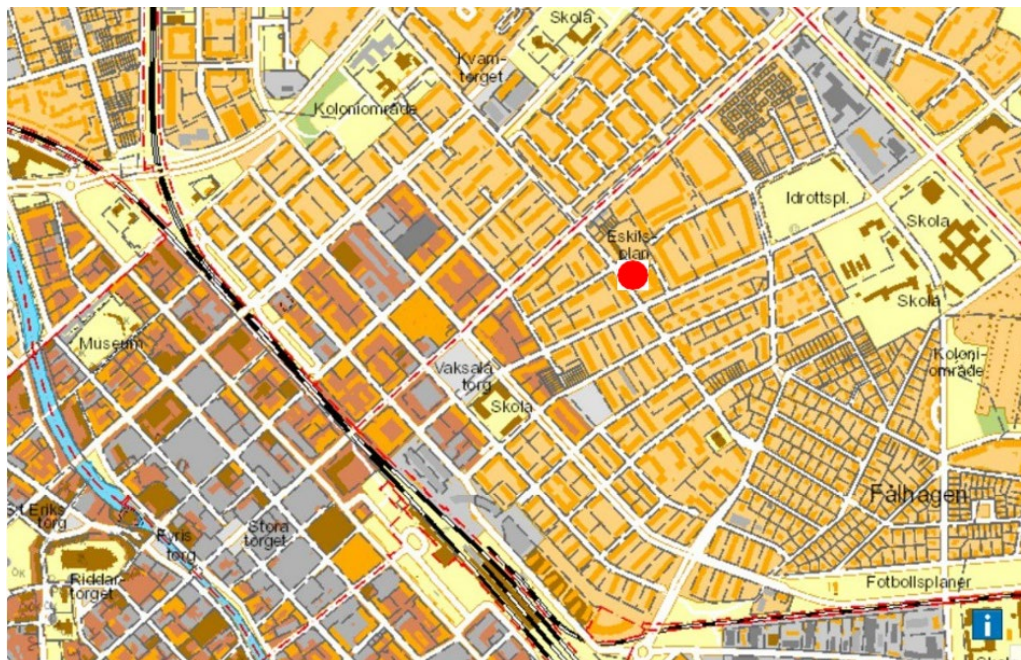
Diarienummer:
PBN 2018-002988

Handläggare:
Tamara Pavlovic

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Del av kvarteret Eskil

Standardförfarande



Figur 1 Orienteringskarta med planområdets ungefärliga läge markerat med röd punkt.

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att ändra användningen till centrumverksamhet. Syftet är också att långsiktigt bevara byggnaden och dess kulturhistoriska värden, men samtidigt möjliggöra anpassningar för att uppfylla tillgänglighetsanpassningar och förutsättningar för brandutrymning.

Sammanställning

Samrådsyttranden

Totalt antal inkomna 34

Beslutsdatum

Beslut om planuppdrag 16 maj 2019

Beslut samråd 22 juni 2023

Samråd 18 augusti 2023 - 29 september 2023

Innehåll

Detaljplan för Del av kvarteret Eskil	1
Detaljplanens syfte.....	2
Sammanställning	2
Sammanfattning av samrådet.....	4
Sammanfattning av ändringar i förslaget	4
Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:.....	5
Sammanfattning av inkomna synpunkter från samrådet och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning.....	7
Översikt över inkomna samrådsyttrande	19

Sammanfattning av samrådet

Detaljplanen har varit på samråd mellan 18 augusti och 29 september 2023. Ett informationsmöte hölls plats den 30 augusti 2023, online. På mötet deltog cirka 4 personer. Underrättelse om samråd gjordes på kommunens digitala anslagstavla.

Under samrådstiden har 34 antal skriftliga synpunkter inkommit, varav 5 antal utan erinran. Synpunkterna behandlar i huvudsak möjligheten till centrumverksamhet, och dess eventuella negativa påverkan på närliggande bostäder, bevarande av träd, hushöjd, gårdsmiljö, ändrad känslighetklassning för grundvattenpåverkan, friytekrav, lämplighet till förskoleändamål, inomhusmiljön för förskoleverksamhet samt markföroreningar i närheten av planområdet.

Länsstyrelsens har inga synpunkter och bedömer att genomförande av detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan enligt 6 kapitlet miljöbalken samt att, med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden, antagande av detaljplanen inte kommer att provas, enligt sitt yttrande 29 september 2023. Länsstyrelsens yttrande bifogas även i sin helhet.

Sammanfattning av ändringar i förslaget

Ändringar från samrådet:

Ändringar i plankartan

- Möjligheten till förskoleändamål tas bort.
- Planbestämmelse m1 *Skyddsåtgärd för att förhindra infiltration av dagvatten ska anläggas* tas bort.
- Placering av bestämmelserna q_1 , q_3 , f_2 och f_3 påverkas. Nya bestämmelse q_4 , och k_2 införs.
- Ett nytt egenskapsområde vid den bakomliggande fasaden av huvudbyggnaden införs för att tydliggöra reglering av bebyggelsen.
- Nockhöjd på korsmark vid korsningen Eskilsgatan/Torkelsgatan regleras till högst 12 meter över nollplanet.
- Nockhöjd på korsmark på den bakomliggande gården regleras till högst 14,2 meter över nollplanet.
- Nockhöjd på det nya egenskapsområdet-byggrätten vid den bakomliggande fasaden regleras till 14,2 meter.
- Ytan på egenskapsområde med korsmark vid korsningen Eskilsgatan/Torkelsgatan minskas.
- Planbestämmelse *Marken får inte förses med byggnad* ändras till *Marken får inte förses med byggnad eller plank*.
- Planbestämmelse *Marken får endast förses med komplementbyggnad, murar, plank, staket eller häck* ändras till *Marken får endast förses med komplementbyggnad eller staket*.
- Planbestämmelse k_1 *byggnadens ursprungliga karaktärsdrag vad gäller volym, proportioner, fasad- och takutformning fasadmaterial, fönster och dörrar, loggians innertak, material och materialbehandling, färgsättning samt detaljer ska vara lika ursprungliga* ändras till *Byggnadens karaktärsdrag vad gäller volym, proportioner, fasad- och takutformning fasadmaterial, loggians innertak,*

material och materialbehandling, färgsättning samt detaljer ska vara lika ursprungliga.

- Planbestämmelse f₂ *Tillbyggnad av hiss och trappa får göras ändras till Endast hiss, plattform, trappan och skärmtak får finnas.*
- Planbestämmelse f₄ *Staket, häck eller spaljé (likt ursprungligt) får avgränsa fastigheten mot stamfastigheten ändras till Endast staket, häck eller spaljé (likt ursprungligt) får avgränsa fastigheten mot stamfastigheten.*
- Planbestämmelse n₁ *Endast 65 % av markytan får hård göras* införs med syfte att begränsa hårdgjord yta i främre gården vid Torkelsgatan.

Ändringar i planbeskrivningen

- Text i planbeskrivningen har uppdaterats avseende ersättning kring skydd av kulturvärde.
- Text i planbeskrivningen har uppdaterats avseende vilka av Boverkets allmänna råd som har tillämpats vid planens framtagande, för att kunna underlätta framtida tolkning.
- Planbeskrivningen har uppdaterats avseende förändrat riskzon för grundvatten som planområdet ligger inom.
- Kapitel "Kulturmiljö" utvecklas med mer text och bilder gällande åtgärder kring skydd av byggnadernas kulturhistoriska värden.

Ändringar i utredningar

- Dagvattenutredning och riskbedömning för grundvatten har uppdaterats avseende förändrad riskzon för grundvatten som planområdet ligger inom.
- Dagvattenutredningen har kompletterats med en utredning gällande samordningsvinster mellan planens dagvattenhantering och Uppsala vatten och Avfall AB:s skyfallrelaterade åtgärder.

Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:

Inom samrådkretsen

Ej tillgodosedda synpunkter	Samråd
Privatperson 1	2023-09-20
Privatperson 2	2023-09-20
Privatperson 3	2023-09-22
Privatperson 4	2023-09-22
Privatperson 5	2023-09-22
Privatperson 6	2023-09-22
Privatperson 7	2023-09-22
Privatperson 8	2023-09-25
Privatperson 9	2023-09-25

Ej tillgodosedda synpunkter	Samråd
Privatperson 10	2023-09-25
Privatperson 11	2023-09-23
Privatperson 12	2023-09-27 och 2023-09-21
Privatperson 13	2023-09-17
Privatperson 14	2023-09-17
Privatperson 15	2023-09-18
Privatperson 16	2023-09-26
Privatperson 17	2023-09-26
Privatperson 18	2023-09-28
Privatperson 19	2023-09-27
Privatperson 20	2023-09-28

Övriga för kännedom:

Övriga för kännedom	Samråd
Kommunala lantmäterimyndigheten	2023-09-29
Funktionsrätt Uppsala kommun	2023-09-28
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	2023-09-27
Privatpreson 21	2023-09-15

Sammanfattning av inkomna synpunkter från samrådet och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Nedan sammanfattas inkomna synpunkter och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning.

Yttranden från Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön.

Yttranden från Kommunala lantmäterimyndigheten

Lantmäteriet önskar att det förtydligas vilka av Boverkets allmänna råd som har tillämpats vid planens framtagande, för att kunna underlätta framtida tolkning.

Lantmäteriet anser att de ekonomiska konsekvenserna i planbeskrivningen bör utvecklas avseende vilka kostnader som kan bli aktuella för upprustning av angränsande allmän plats PARK. För att bedöma planens konsekvenser bör det även framkomma i planbeskrivningen hur kostnaderna ska fördelas mellan kommunen och exploatören i det exploateringsavtal som avses tas fram före planens antagande.

Lantmäteriet poängterar att kommunen kan bli skyldig att ersätta fastighetsägaren för den ekonomiska skada som bestämmelser om skydd av kulturvärde eller rivningsförbud medför. De påpekar den eventuella rätten till ersättning som en fastighetsägare kan ha när en kommun inför bestämmelser om skydd för kulturvärden eller rivningsförbud, inte framgår i planhandlingen. Om det skett en bedömning av att detta inte är aktuellt, kan det framgå av planbeskrivningen.

Lantmäteriet skickar redaktionella synpunkter av mindre slag separat från deras samrådsyttrande. Lantmäteriet föreslår att en del text i kapitel *Gemensamhetsanläggningar* och *Servitut och rättigheter* tas bort. Lantmäteriet påpekar att det inte framkommer av legenden i grundkartan vad som är fastighetsbeteckning och vad som är kvartersbeteckning, som båda återfinns på kartan.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

I den här planen är det planbestämmelsekatalog BFS 2020:5 som har använts. Behovet att upprusta parken för samnyttjande är inte längre aktuellt, i och med att möjligheten till förskola tagits bort i granskningsförslaget. Planhandlingen förtydligas med text om möjlighet till ersättning vid införande av rivningsförbud.

Redaktionella synpunkter kring planbeskrivningen korrigeras. Den redaktionella synpunkten gällande plankartan korrigeras inte på grund av en förinställning i plankartprogrammets mall, som används alla i kommunens plankartor.

Yttranden från Upplands energi ekonomisk förening

Upplands energi ekonomisk förening påpekar att planområdet inte ligger inom deras elnätsområde och de har inte några erinringar.

Yttranden från Räddningsnämnden

Uppsala brandförsvaret har inga synpunkter på planförslaget.

Yttranden från Svenska kraftnät

Svenska kraftnät har inga synpunkter på planförslaget.

Yttranden från Kollektivtrafikförvaltningen ULS, Trafik och samhälle, Infrastruktur

Kollektivtrafikförvaltningen ULS, Trafik och samhälle, Infrastruktur har inga synpunkter på planförslaget.

Yttranden från Uppsala Vatten och Avfall AB

Uppsala Vatten och Avfall AB påpekar att planområdet ingår i verksamhetsområdet för den allmänna VA- anläggningen. Anläggningsavgift ska erläggas enligt gällande taxa. Då planområdet blir en ny fastighet behöver ny VA-anslutning uppföras. En ansökan om VA-anslutning behöver inkomma till Uppsala Vatten som sedan upprättar förbindelsepunkter och meddelar deras placering till fastighetsägaren.

Uppsala Vatten och Avfall AB skriver att planbeskrivningen behöver justeras på ett par punkter så att den blir konsekvent då det står motstridiga uppgifter angående vattenskyddsområdet och grundvattnets sårbarhet. Korrekt information är att planområdet ligger i yttre skyddszon för Uppsalaåsens vattenskyddsområde samt att planområdet är lokaliserat inom kategoriseringen låg känslighet, enligt den känslighetskarta för grundvattnet som framtagits i samband med utförd Riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt.

Uppsala Vatten och Avfall AB påpekar att m1 kan strykas ur plankartan då känsligheten för grundvattnet är låg och infiltration av dagvatten kan tillåtas. De skriver att riktlinjer för dagvattenhantering behöver följas för hela planområdet och inte bara för delar av området. Detta är viktigt för att kunna uppnå miljö kvalitetsnormerna för Fyrisån. De kumulativa effekterna av flera mindre detaljplaner kan inte bortses från och dagvattenhanteringen i varje detaljplan behöver bidra till förbättringar.

Uppsala Vatten och Avfall AB menar att höjder och avrinningsvägar i anslutning till detaljplaneområdet behöver studeras då avrinning enligt skyfallsmodellen idag delvis sker via planområdet i korsningen Torkelsgatan/Eskilsgatan. Enligt strukturplanen för vatten har det föreslagits en åtgärd i form av en skyfallsled längs med Torkelsgatan. Bolaget uppmanar till att undersöka om det kan åstadkommas eventuella samordningsvinster om åtgärder vidtas på den sträcka som ligger i anslutning till planområdet.

Då syftet med detaljplanen är att möjliggöra centrumverksamhet och förskola har Uppsala Vatten och Avfall AB inga synpunkter på den föreslagna placeringen av avfallskärnen. Dock så vill de nämna att det ligger på fastighetsägarens ansvar att tillhandahålla tillräcklig yta för avfallskärl för de avfallskategorier som uppkommer

inom fastighet. Det vill säga att dessa avfallsslag sorteras ut, hålls åtskilda och samlas in separat.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Information om att planområde ligger i yttre skyddszon för Uppsalaåsens vattenskyddsområde samt att planområdet är lokaliserat inom kategoriseringen låg känslighet uppdateras i planbeskrivningen.

Planbestämmelse m1 tas bort.

Höjder och avrinningsvägar i anslutning till planområdet studeras enligt Uppsala Vattens och Avfalls yttrande.

Yttranden från Vattenfall AB Heat Sweden

Vattenfall AB Heat Sweden anser att det är viktigt att byggherren kontaktar dem i god tid, i synnerhet om planerad bebyggelse medför ändring av ledningsnäten. De påpekar att den planerade bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenätet. Anslutningsavgiften fastställs vid offerttillfället. Befintliga fjärrvärmeledningar måste hållas tillgängliga för Vattenfall AB Heat Sweden under byggtiden. 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.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Detaljplanen medger mycket begränsad möjlighet till tillbyggnad, men planbeskrivningen uppdateras med information om att Vattenfall AB Heat Sweden behöver kontaktas i god tid om planerad bebyggelse skulle medföra ändring av ledningsnäten.

Yttranden från Funktionsrätt Uppsala kommun

Funktionsrätt anser att Uppsala kommun bör fastställa:

- Att rörelsehindrade inte tvingas ta sig in genom en bakdörr,
- Att de växter och träd som planteras inom området är doftfria och inte sådana som ger pollenallergi (främst björk),
- Att friytor för förskolor inte bör understiga Boverkets rekommendationer om 40 kvadratmeter/barn,
- Samt att en funktionsrättsanalys görs.

Tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning

Funktionsrätt anser att plan- och byggnadsnämnden ska följa kommunens *Program för full delaktighet för personer med funktionsnedsättning* och dess handlingsplan. Ett av delmålen i handlingsplanen fastslår att "en konsekvensanalys kring tillgänglighet och delaktighet i samhället för personer med funktionsnedsättning ska göras och dokumenteras i underlagen inför politiska beslut". Funktionsrätt Uppsala menar att plan- och byggnadsnämnden är en

ansvarig nämnd för delmålet och att detaljplanen därmed bör kompletteras med en funktionsrättsanalys innan den kan antas.

För personer med rörelsehinder

Funktionsrätt Uppsala menar att placera en hiss för att bemöta tillgänglighetskraven på baksidan av byggnaden, så långt bort från RHP som tillåtet, av estetiska skäl är inte acceptabelt. Rättigheter och möjligheten för personer med funktionsnedsättning att vara en del av samhället måste gå före att, som planbeskrivningen skriver, ”inte påverka utformning av fasaden”.

Allergier

Funktionsrätt Uppsala menar att personer med pollenallergi är starkt påverkade av sin närmiljö. Funktionsrätt anser därför att alla växter och träd som planteras i området ska vara doftfria samt att växter och träd som ger pollenallergi, främst björk, undviks.

Friyta

Funktionsrätt Uppsala poängterar att vikten av att friytan inte ska understiga Boverkets rekommenderade 40 kvadratmeter per barn för förskolor. De påpekar att liten friyta kan vara förödande för barn med funktionsnedsättnings skolgång. För barn med funktionsnedsättning är inte heller en närliggande park eller naturområde ett alternativ för en mindre skolgård, då funktionsnedsättningen ofta gör att barnen inte kan nyttja parken som övriga barn.

Funktionsrätt anser därför att man antingen bör utöka förskolans yta genom att använda sig av närliggande parks yta alternativt att minska mängden barn som går på förskolan för att möta Boverkets rekommenderade storlek på friyta.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Detaljplanen möjliggör en tillgänglig entré genom att en hiss kan placeras på husets baksida för att skydda husets höga kulturhistoriska värden. Kulturhistoriska värden prioriteras i den här fallet.

Det är riktigt att kommunen i en detaljplan får bestämma om vegetation. Det kan finnas särskilda skäl till exempel i kulturmiljöer. Men oftast är inte detaljplaner det mest lämpliga sättet att reglera vegetation, främst eftersom det är svårt att garantera genomförandet. Stadsbyggnadsförvaltningen menar att växtval inte är en fråga som detaljplanen bör reglera. Detta hanteras lämpligare i diskussion med fastighetsägaren. Kommunen har rådighet över växtval inom allmän plats.

Möjligheten till användning förskola är borttagen i granskningsförslaget. Detaljerad förklaring till detta finns under *Övriga ändringar* på sidan 18 i dokumentet.

I detaljplanen redogörs för konsekvenser av planens genomförande på en översiktlig nivå och inom en rad områden, i enlighet med plan- och bygglagen. Detaljplanen säkerställer att det finns möjlighet för efterföljande skeden att utforma staden i enlighet med gällande regler för tillgänglighet. Delaktighet under planprocessens samråd och granskning dokumenteras inför politiska beslut i samrådsredogörelse (detta dokument) och granskningsutlåtande.

Yttranden från Skolfastigheter AB

Skolfastigheter AB har inga synpunkter.

Yttranden från Miljö och hälsoskyddsnämnden

Inomhusmiljö förskola

Miljö- och hälsoskyddsnämnden påpekar att lokalerna har stått oanvända under en längre tid. Nämnden vill betona vikten av att dessa lokaler behöver anpassas så att inomhusmiljön uppfyller dagens krav och standarder. Det behöver säkerställas att det inte förekommer hälsoskadliga ämnen inomhus. En tidigare inomhusluftanalys har indikerat förekomsten av PAH och kloranisoler på grannfastigheten. Enligt nämndens uppfattning bör en riskbedömning ske även för nu aktuell fastighet. En radonmätning behöver genomföras när byggnaden tas i bruk av förskoleverksamheten. Detta för att garantera en hälsosam och säker inomhusmiljö för såväl barn som personal.

Markföroreningar

Miljö- och hälsoskyddsnämnden påpekar att planområde ligger nära en före detta lertäkt och flera potentiellt förorenade områden. På fastigheten intill (Fålhagen 7:1) har det påträffats höga halter av föroreningar. De menar därför att markens lämplighet som förskolegård måste säkerställas.

Dag-och grundvatten

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att möjligheten till att utnyttja taket för rening och fördröjning av dagvatten bör prövas, i enlighet med innerstadsstrategins riktlinjer.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden påpekar att planbeskrivningen anger att området ligger inom inre vattenskyddsområde men nämnden noterar att enligt kommunens kartunderlag ligger området i yttre vattenskyddsområde.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Möjligheten för förskoleverksamhet har tagits bort i granskningsförslaget, varför kommentarer om inomhusmiljön i förskola och markföroreningar inte är aktuella. Möjligheten till att utnyttja taket till rening och fördröjning av dagvatten möjliggörs inte i och med byggnadens kulturmiljövärden, som bland annat utgörs av det befintliga taket. Utformning av taket regleras med en planbestämmelse som anger att *Byggnadens karaktärsdrag vad gäller volym, proportioner, fasad- och takutformning fasadmateriell, fönster och dörrar, loggians innertak, material och materialbehandling, färgsättning samt detaljer ska vara lika ursprungliga*. Vid byte av taktäckningsmaterial på barnstugan ska taktäckningsmaterial bytas till bandplåt eller papptak, för att återknyta till byggnadens ursprungliga karaktär. Text i planbeskrivningen uppdateras gällande att planområdet ligger inom det yttre vattenskyddsområdet.

Yttranden från Kulturnämnden

Kulturnämnden påpekar att planområdet är en del av en miljö med sammanhållen bebyggelse med mycket höga kulturhistoriska värden från 1900-talets mitt. Byggnaden har förutom höga arkitektoniska värden också stora social- och samhällshistoriska värden. Den uppfördes som stadens andra barnstuga i kommunal regi 1945. Tillsammans med intilliggande Petterslunds förskola från 1940 är barnstugan en symbol för det svenska välfärdssamhällets framväxt med barnomsorg som förutsättning för kvinnors möjlighet att förvärvsarbeta. En tydlig ambition med detaljplanen är att stärka kulturmiljöns bevarande, vilket görs genom rivningsförbud samt genom skydds- och varsamhetsbestämmelser.

Kulturnämnden bedömer att den största förändringen av kulturmiljön är den utvändiga hiss som möjliggörs på byggnadens baksida. Åtgärden är viktig för att öka tillgängligheten till byggnaden och kulturnämnden anser att hissen medför relativt små konsekvenser ur ett kulturarvsperspektiv. Kulturnämnden anser att förslaget på utformningen av hissen är väl genomtänkt. Den gestaltas för att göra ett så litet visuellt intryck som möjligt, samtidigt som den inte ska upplevas som en tillbyggnad till det befintliga huset. Placeringen av hissen är god då den blir en del av det tidigare trapphuset.

Kulturnämnden bedömer att tillägget inte påverkar barnstugans läsbarhet i relation till det före detta pensionärshemmet.

Kulturnämnden bedömer att ett genomförande av detaljplanen får positiva konsekvenser för kulturmiljön då skydds- och varsamhetsbestämmelser stärks. Planen möjliggör att kulturmiljön kan bevaras för framtiden, samtidigt som den görs tillgänglig för fler människor genom anläggandet av hissen. På så vis kan kvarterets höga kultur-, arkitektur- och socialhistoriska värden fortsatt läsas. Kulturnämnden har därmed inget att invända mot planförslaget.

Yttranden från Utbildningsnämnden

Med hänvisning till utbildningsnämndens delegation vill utbildningsförvaltningen framföra att kravet på förskola kan tas bort då utbildningsförvaltningen valde att lämna dessa lokaler 2019. Det är idag svåra lokaler att bedriva förskoleverksamhet i och kravet att bevara byggnadens kulturmiljö i kombination med nödvändig tillgänglighetsanpassning samt förhållandevis få förskoleplatser ger en förmodad hög kostnad/plats. Petterslunds förskola ligger dessutom i grannfastigheten. Även om det lokalt är brist på förskoleplatser finns det på totalen en överkapacitet hos både fristående och kommunal verksamhet. I övrigt har utbildningsnämnden inget att invända mot planförslaget.

Konsekvenser för barn/elever

Utbildningsnämnden menar att ingen befintlig förskoleverksamhet bedrivs i lokalen idag varför det inte finns barn som drabbas direkt men en viss risk finns för att framtida barn i förskoleåldern måste åka lite längre till förskolan, om inte denna byggnad planläggs för förskola.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Möjligheten till förskoleverksamhet tas bort i detaljplanen.

Yttranden från privatperson 21

Privatperson 21 anser att det är bra att byggnadens kulturmiljövärden förtydligas genom planbestämmelser. Det är också bra att det möjliggörs för både centrum och förskola på denna plats eftersom det breddar möjligheten att byggnaden ska fortsätta att kunna användas. Privatperson 21 påpekar att det i hörnet mot Torkelsgatan finns korsprickad mark som är oreglerad gällande exploatering och höjd, så det bör införas någon reglering där gällande byggrätten. I övrigt anser privatperson 21 att det är en bra detaljplan.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Plankarta kompletteras med att nockhöjd på korsmarken i korsningen Eskilsgatan/Torkelsgatan regleras att inte vara högre än 12 meter över nollplanet. Anledningen till att byggnadsarean inte regleras är att ytan för komplementbyggnader i korsningen Torkelsgatan/Eskilsgatan redan var relativt liten och begränsad till cirka 52 kvadratmeter. Ytan med korsmark minskas till 26 kvadratmeter. Efter att soptunnor placeras på ytan kommer det inte vara mycket yta kvar för annan bebyggelse.

Yttranden från privatperson 7

Privatperson 7 är granne till byggnaden. Hen säger ja till förskoleverksamhet och nej till centrumverksamhet. Hen menar att centrumverksamhet är en övergripande kategori som rymmer många slags verksamheter, även verksamheter som stör grannar på kvällar och helger, som till exempel restaurang, snabblivs, föreningslokal eller vandrarhem. Privatperson 7 betonar att verksamheter kan störa grannar, och därför säger hen endast ja till underkategorier av centrumverksamhet som endast pågår under vardagar under dagtid. Hen vill att verksamheter som rimligen stör grannar med gående till och från byggnaden på kvällar inte tillåts.

Privatperson 7 vill att det unika lugnet i område bevaras och att Torkelsgatan förstärker vara avstängd för biltrafik mot Hjalmar Brantingsgatan.

Privatperson 7 säger nej till bygge av höghus. Hen vill att trädet på framsidan av byggnaden mitt emot Torkelsgatan 16A skyddas med en planbestämmelse. Hen vill inte riskera att trädet faller i framtiden för att, till exempel, anlägga parkeringsplats.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Möjligheten till förskoleändamål har tagits bort i detaljplanen. Se yttrande från Utbildningsnämnden samt rubriken Övriga ändringar längre ned i dokumentet.

Stadsdelen Fålhagen är del av Innerstaden. Enligt Översiktplanen och Innerstadsstrategin ska Uppsalas centrala stadsdelar planeras med verksamheter som bidrar till stadsliv.

Att ändra planbestämmelsen *centrumverksamhet* till en underkategori för en detaljplan som ska gälla under lång tid bedöms för begränsande och oflexibelt. Verksamhetens öppetider kan inte regleras i detaljplanen.

Trädet på gården är inte utpekad som särskilt värdefullt för kulturmiljön eller naturmiljön och därför saknas motivering till att skydda det med en planbestämmelse.

Däremot finns stora möjligheter för att trädet kommer att stå kvar då marken det står på inte får förses med byggnad.

Husets höjd regleras med en planbestämmelse för högsta nockhöjd.

Yttranden från privatperson 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10,11, 12,13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20

Privatpersonerna, som bor granne med planområdet, har skrivit ett gemensamt yttrande. De säger ja till förskoleverksamhet och nej till centrumverksamhet. De menar att centrumverksamhet är en övergripande kategori som rymmer många slags verksamheter, även verksamheter som stör grannar på kvällar och helger, som till exempel restaurang, snabblivs, föreningslokal eller vandrarhem. De betonar att även gångtrafik från och till verksamheter kan vara störande för grannar, och därför är endast positiva till underkategorier av centrumverksamhet som endast pågår vardagar under dagtid. De vill att verksamheter som rimligen stör grannar med gående till och från byggnaden på kvällar inte tillåts.

Privatpersonerna vill att det unika lugnet i område bevaras och att Torkelsgatan förstätter vara avstängd för biltrafik mot Hjalmar Brantingsgatan.

De vill att trädet på framsidan av byggnaden mittemot Torkelsgatan 16A skyddas med en planbestämmelse. De vill inte riskera att trädet fälls i framtiden för att, till exempel, anlägga parkeringsplats.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Möjligheten till förskoleverksamhet har tagits bort i detaljplanen. Se yttrandet från Utbildningsnämnden samt rubriken Övriga ändringar längre ned i dokumentet.

Stadsbyggnadsförvaltningen anser att centrumverksamhet ska möjliggöras inom planområdet då detta är förenligt med översiktsplanen och innerstadsstrategin. Det beror på att planområdet ligger i ett centralt läge i staden som ska bidra till stadsliv.

Detaljplanen ska hålla under en lång tid framöver, och stadsbyggnadsförvaltningen anser att detaljplanen inte bör begränsas till att endast möjliggöra vissa typer av centrumverksamhet. Verksamheters lämplighet på platsen kommer att bedömas i samband med bygglovsprövningen. Detaljplanen kan inte reglera verksamheters öppettider.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det inte finns skäl till att skydda trädet inom planområdet med en planbestämmelse då det inte är utpekad som särskilt värdefullt för kulturmiljön eller naturmiljön. Däremot finns stora möjligheter för att trädet kommer att stå kvar då marken det står på inte får förses med byggnad.

Yttranden från privatperson 5

Privatperson 5 är granne till byggnaden. Hen säger ja till förskoleverksamhet och nej till centrumverksamhet.

Privatperson 5 anser att det unika lugnet i område ska bevaras och att Torkelsgatan förstätter vara avstängd för biltrafik mot Hjalmar Brantingsgatan.

Privatperson 5 vill att trädet på framsidan av byggnaden mittemot Torkelsgatan 16A skyddas med en planbestämmelse. Hon vill inte riskera att trädet fälls i framtiden för att, till exempel, anlägga parkeringsplats.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Möjligheten till förskoleverksamhet har tagits bort i detaljplanen. Se yttrandet från Utbildningsnämnden samt rubriken Övriga ändringar längre ned i dokumentet.

Detaljplanen ska hålla under en lång tid framöver, och stadsbyggnadsförvaltningen anser att detaljplanen inte bör begränsas till att endast möjliggöra vissa typer av centrumverksamhet. Verksamhetens lämplighet på platsen kommer att bedömas i samband med bygglovsprövning. Detaljplanen kan inte reglera verksamhetens öppettider.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det inte finns skäl till att skydda trädet inom planområdet med en planbestämmelse då det inte är utpekad som särskilt värdefullt för kulturmiljön eller naturmiljön. Däremot finns stora möjligheter för att trädet kommer att stå kvar då marken det står på inte får förses med byggnad.

Yttranden från privatperson 6

Privatperson 6 säger ja till förskoleverksamhet och till underkategorier av centrumverksamhet som endast pågår vardagar under dagtid. Hen anser att verksamheter som rimligen stör grannar med gående till och från byggnaden på kvällar inte ska tillåtas.

Privatperson 6 vill att det unika lugnet i område bevaras och att Torkelsgatan fortsätter vara avstängd för biltrafik mot Hjalmar Brantingsgatan.

Hen vill att trädet på framsidan av byggnaden mitt emot Torkelsgatan 16A skyddas med en planbestämmelse. Hen vill inte riskera att trädet fälls i framtiden för att, till exempel, anlägga parkeringsplats.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen anser att centrumverksamhet ska möjliggöras inom planområdet då detta är förenligt med översiktsplanen och innerstadsstrategin. Det beror på att planområdet ligger i ett centralt läge i staden som ska bidra till stadsliv.

Detaljplanen ska hålla under en lång tid framöver, och stadsbyggnadsförvaltningen anser att detaljplanen inte bör begränsas till att endast möjliggöra vissa typer av centrumverksamhet. Verksamhetens lämplighet på platsen kommer att bedömas i samband med bygglovsprövning. Detaljplanen kan inte reglera verksamhetens öppettider.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer inte att det finns skäl till att skydda trädet inom planområdet med en planbestämmelse då det inte är utpekad som särskilt värdefullt för kulturmiljön eller naturmiljön. Däremot finns stora möjligheter för att trädet kommer att stå kvar då marken det står på inte får förses med byggnad.

Yttranden från privatperson 12

Privatperson 12 säger ja till förskoleverksamhet och nej till centrumverksamhet. Huset som hen bor i byggdes 1950 och är mycket lyhört. Privatperson 12 skriver att det hörs inne (med stängda fönster och neddragen rullgardin) vad som pågår på gatan och trottoarerna utanför. Privatperson 12 har sammanställt synpunkter från flera privatpersoner som är grannar till planområdet, vilket beskrivs nedan.

Aktuellt skick på byggnaden och gården

Privatperson 12 skriver om figur 14 på sida 14 i planbeskrivningen i samrådshandlingen. De skriver att fotot visar en bild av byggnaden sett från Torkelsgatan, där gården med dess lektytor på framsidan är välvårdade, och i planbeskrivningen beskrivs barnstugan som välbevarad. Privatpersonerna bifogar foton av hur byggnaden och gårdsytan på framsidan ser ut idag, då framsidan är oskött, delar av fasad och tak på baksidan är skadade av ett nedfallet träd, och att trappat till loggian är trasig. De påpekar att fotot på sidan 14 är gammalt, vilket inte framgår i texten.

Skydda trädet

Privatperson 12 skriver om texten på sidan 40 i planbeskrivningen i samrådshandlingen som anger "Planen innebär inte någon stor fysisk förändring på platsen". Detta tycker privatperson 12 inte stämmer eftersom hen noterar att det fyravåningshöga trädet framför loggian inte föreslås skyddas med en planbestämmelse. Om man granskar figur 16 och 25 (illustrationer) på sida 22 ser man att det stora trädet inte finns där (även om illustrationerna inte är bindande). Hen hänvisar till fotot nedan. Privatperson 12 anser att trädet bidrar till den trevliga boendemiljön och för de som passerar i området.



Figur 2 På bilden syns det träd som flera närboende önskar skyddas i detaljplanen.

Lugn

Privatperson 12 påpekar att det som i planbeskrivningen på sidan 12 beskrivs att Fålhagen är en lugn stadsdel och att flera flerbostadshus i närheten av barnstugan är gamla. Privatperson 12 skriver att hennes gamla bostadshus är lyhört, det är säkert flera av de äldre bostadshusen i närheten också. Hen vill att beslutsfattare har det i åtanke när de läser grannars önskemål om vilken typ av centrumverksamhet som de vill ska tillåtas i framtiden.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Formuleringen "barnstugan är mycket väl bevarad" i planbeskrivningen syftar till att inga omfattande förändringar har gjorts vare sig exteriört eller interiört, som gör att byggnaden har bevarat sin ursprungliga karaktär och utseende. Förutom att byggnadens ursprungliga arkitektur och planlösning bevarats så finns också betydelsefulla detaljer som dörrar, fönster, trappa, räcken, tacktassar och öppna spisar kvar. Stadsbyggnadsförvaltningen anser att skador från ett fallet träd samt skador på lekplatsen och förändringar som gjorts på loggian inte förändrar byggnadens karaktär. Den aktuella bilden på byggnadens framsida har bytts ut till ett nyare foto. Detaljplanen har bestämmelser som reglerar hur byggnaden ska renoveras för att bibehålla sina kulturhistoriska värden.

Stadsbyggnadsförvaltningen anser att centrumverksamhet ska möjliggöras inom planområdet då detta är förenligt med översiktsplanen och innerstadsstrategin. Det beror på att planområdet ligger i ett centralt läge i staden som ska bidra till stadsliv.

Detaljplanen ska hålla under en lång tid framöver, och stadsbyggnadsförvaltningen anser att detaljplanen inte bör begränsas till att endast möjliggöra vissa typer av centrumverksamhet. Verksamhetens lämplighet på platsen kommer att bedömas i samband med bygglovsprövningen. Detaljplanen kan inte reglera verksamhetens öppettider.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det inte finns skäl till att skydda trädet inom planområdet med en planbestämmelse då det inte är utpekad som särskilt värdefull för kulturmiljön eller naturmiljön. Däremot finns stora möjligheter för att trädet kommer att stå kvar då marken det står på inte får förses med byggnad.

Övriga ändringar

Planbestämmelsen om att möjliggöra förskola inom planområdet är inte längre aktuell efter samrådet. Enligt utbildningsförvaltningens samrådsyttrande kan kravet på förskola tas bort då utbildningsförvaltningen valde att lämna dessa lokaler 2019. Det är idag svåra lokaler att bedriva förskoleverksamhet i och kravet att bevara byggnadens kulturmiljö i kombination med nödvändig tillgänglighetsanpassning samt förhållandevis få förskoleplatser ger en förmodad hög kostnad/plats. Petterlunds förskola ligger dessutom i grannfastigheten. Även om det lokalt är brist på förskoleplatser finns, enligt utbildningsnämnden, på totalen en överkapacitet.

Om detaljplanen tar höjd för förskola i byggnaden riskerar kostnaden per plats att bli hög. Om detaljplanen möjliggör förskoleverksamhet skulle det innebära att fastighetsägaren behöver samfinansiera upprustning av Eskilsparken, som samnyttjande av förskolebarn innebär mer slitage på parken. Exploatör har förmedlat att den inte har ekonomiska resurser för medfinansiering av parkupprustning. Uppsala kommun har inte resurser för att stå för hela kostnaden för upprustning av parken som

skulle samnyttjas av en privat aktör. Uppsala kommun vill ge stöd till stadsutveckling även under lågkonjunktur och inte sätta stopp för skapandet av en levande innerstadsmiljö med kontaktintensiva verksamheter. Därför anser stadsbyggnadsförvaltningen att det är lämpligt att ta bort möjligheten till förskoleverksamhet inom planområdet.

Bilaga

Länsstyrelsens yttrande

Stadsbyggnadsförvaltningen

Johan Nilsson
Planchef

Tamara Pavlovic
Samhällsplanerare

Översikt över inkomna samrådsyttrande

Remissinstanser och medborgare	Samråd
Myndighet	Ddmår
Länsstyrelsen	2023-09-29
Kommunala lantmäterimyndigheten	2023-09-29
Sakägare och boende inom och utanför planområdet (enligt fastighetsförteckningen)	
Privatperson 1	2023-09-20
Privatperson 2	2023-09-20
Privatperson 3	2023-09-22
Privatperson 4	2023-09-22
Privatperson 5	2023-09-22
Privatperson 6	2023-09-22
Privatperson 7	2023-09-22
Privatperson 8	2023-09-25
Privatperson 9	2023-09-25
Privatperson 10	2023-09-25
Privatperson 11	2023-09-23
Privatperson 12	2023-09-27 och 2023-09-21
Privatperson 13	2023-09-17
Privatperson 14	2023-09-17
Privatperson 15	2023-09-18
Privatperson 16	2023-09-26
Privatperson 17	2023-09-26
Privatperson 18	2023-09-28
Privatperson 19	2023-09-27
Privatperson 20	2023-09-28
Kommunala nämnder, förvaltningar med flera	
Räddningsnämnden,Uppsala brandförsvär	23-08-23
Skolfastigheter	23-09-29
Miljö-och hälsoskyddsnämnden	23-09-27
Kulturnämnden	23-09-28
Utbildningsförvaltningen	23-09-19
Intresseföreningar och sammanslutningar	
Funktionsrätt Uppsala kommun	23-09-28
Ledningsägare	
Upplands energi ekonomisk förening	23-08-21
Svenska kraftnät	23-09-15
Uppsala Vatten och Avfall AB	23-09-20
Vattenfall AB Heat Sweden	23-09-28

Remissinstanser och medborgare	Samråd
Trafik	
Kollektivtrafikförvaltningen ULS ,Trafik och samhälle, Infrastruktur	23-09-19
Övriga	
Privatpreson 21	23-09-15