

Stadsbyggnadsförvaltningen

Datum:  
2022-08-11

Diarienummer:  
PBN 2015-000267

Handläggare:  
Carlos Ruiz-Alejos

# Granskningsutlåtande, inklusive samrådsredogörelse Detaljplan för kvarteret Sigrun

Standardförfarande



Figur 1 Karta som visar planområdet och dess omgivning

## Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra fler bostäder i kvarteret genom att utöka byggrätten med fler våningsplan. Planens syfte är också att göra Torsgatan mer levande med plats för torghandel, uteservering och vistelse. Planens syfte är även att säkerställa att bottenvåningen mot Sysslomansgatan även i fortsättningen ska användas för centrumändamål.

### Granskningsyttrande

Totalt antal inkomna 28

### Beslutsdatum

Beslut om planuppdrag 27 augusti 2015

Beslut samråd 17 juni 2020

Beslut om granskning 16 december 2021

Samråd 19 augusti 2020 – 30 september 2020

Granskning 28 januari 2022 – 2 mars 2022

## Innehåll

Detaljplanens syfte .....	2
Sammanfattning av granskningen .....	4
Sammanfattning av ändringar i förslaget.....	4
Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:.....	5
Sammanfattning av inkomna synpunkter från granskningen och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning .....	8
Översikt över inkomna samrådsyttrande .....	18

## Sammanfattning av granskningen

Detaljplanen har varit på granskning mellan 28 januari och 2 mars, 2022. Under granskningstiden har 28 skriftliga synpunkter inkommit, varav 6 utan erinran. Synpunkterna behandlar i huvudsak stadsbild, bebyggelse och gestaltning, ljus och insyn, markföroreningar och markarbete, Torsgatans utformning, samt trafik och parkering. Länsstyrelsens synpunkter berör huvudsakligen fasadutformningen.

Bostadsrättsföreningen Hervor, Bostadsrättsföreningen Luthagen 72:2, Bostadsrättsföreningen Luthagscity och Bostadsrättsföreningen Sigrun Rinda motsätter sig detaljplanen. Bostadsrättsföreningen Börje anser att planförslaget borde dras tillbaka och omarbetas. Bostadsrättsföreningen Torsgården anser att förslaget innebär en försämring av boendemiljön för deras medlemmar.

Länsstyrelsens yttrande bifogas även i sin helhet.

## Sammanfattning av ändringar i förslaget

### Ändringar från granskningen:

- Plankartan och planbeskrivningen har kompletterats med en utformningsbestämmelse.
- Plankartan har kompletterats med ett nytt egenskapsområde som kan användas för hiss och trappa på gården upp till +16,5 meter över nollplanet. Sol- och skuggstudie har dock inte uppdaterats eftersom förändringen knappast bedöms påverka skuggningen på gården.
- Utredningen om Miljöteknisk historik har uppdaterats med ytterligare förklaring om varför sannolikheten att en bensin eller diesel läcka har ägt rum inom fastigheten är liten eller försumbar.
- Planhandlingarna har kompletterats med två utredningar om grundförstärkningar och markarbetet: En utredning som beskriver grundläggningsarbetet under planens genomförande (PM Grundläggning), och en utredning som beskriver omgivningspåverkan vid grundläggningsarbetet (PM Grundläggnings omgivningspåverkan).
- Planbeskrivningen har kompletterats med en mer utförlig beskrivning av hur de befintliga lägenheterna kan utrymmas samt en ny bild som visar kvarterets trapphus och utrymningsväg.
- Plankartan har kompletterats: Planbestämmelsen med beteckning  $f_3$  har flyttats närmare Torsgatan, och planbestämmelsen med beteckning  $e_1$  gäller nu även på det ”inre” egenskapsområdet mot Sysslomansgatan. Planbeskrivning har kompletterats: Planbestämmelse med beteckning  $b_2$  som tidigare saknades finns nu beskriven i planbeskrivningen, och det har tydliggjorts att fastigheten Luthagen 71:1 ägs av Estancia fastigheter genom Estancia Bostad Uppsala AB.

## Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:

### Inom samrådkretsen

Ej tillgodosedda synpunkter	Samråd	Granskning
Brf "Hervor" c/o Ekonomiskförvaltning i Uppsala AB, 759 02 Uppsala	X	X
Brf "Luthagen", Torsgatan 8 D, 753 15 Uppsala	X	X
Brf "Börje", Luthagen, Syssemansgatan 18, 753 13 Uppsala	X	X
Brf "Luthags-city", 750 02, Uppsala	X	X
Brf "Sigrun-Rinda", Sturegatan 6 A, 753 14, Uppsala	X	X
Brf "Torsgården", Sturegatan 1-3, 753 14, Uppsala		X
Privatperson 1	X	
Privatperson 2	X	X
Privatperson 3	X	
Privatperson 4	X	X
Privatperson 5	X	X
Privatperson 6	X	
Privatperson 7	X	
Privatperson 8	X	
Privatperson 9	X	
Privatperson 10	X	
Privatperson 11	X	
Privatperson 12	X	
Privatperson 13	X	
Privatperson 14	X	
Privatperson 15	X	
Privatperson 16	X	
Privatperson 17	X	
Privatperson 18	X	
Privatperson 19	X	
Privatperson 20		X
Privatperson 21		X

<b>Ej tillgodosedda synpunkter</b>	<b>Samråd</b>	<b>Granskning</b>
Privatperson 22		X

**Övriga för kännedom:**

<b>Övriga för kännedom</b>	<b>Samråd</b>	<b>Granskning</b>
Länsstyrelsen	X	X
Kommunala lantmäterimyndigheten	X	X
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	X	X
Räddningsnämnden	X	X
Föreningen Vårda Uppsala (FVU)	X	X
Funktionsrätt Uppsala kommun, f. d. Handikappföreningarnas samarbetsorgan (HSO)	X	X
UPS, Uppsala Pensionärsföreningars Samarbetsråd	X	X
Synskadades Riksförbund		X
Uppsala Vatten och Avfall AB	X	X
Vattenfall Eldistribution AB	X	X
Vattenfall Heat AB		X
Kollektivtrafikförvaltningen, Region Uppsala	X	X
Postnord		X
Privatperson 23		X
Privatperson 24		X
Privatperson 25		X

## Sammanfattning av inkomna synpunkter från granskningen och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Nedan sammanfattas inkomna synpunkter och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning. För att ge en så god överblick som möjligt har dessa sammanställts ämnesvis.

### Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

*Länsstyrelsen* anser att plankartan bör kompletteras med utformningskrav gällande materialval och kulörer för att säkerställa god gestaltning samt arkitektur av hög kvalitet och material.

*Brf Börje, Brf Hervor, Brf Luthagen 72:2, Brf Luthagscity, Brf Sigrun Rinda, och flera privatpersoner* anser att den föreslagna påbyggnaden inte passar in utseendemässigt i den omgivande miljön, att den medför en stor förändring av stadsbilden, och att påbyggnaden från nuvarande 3-5 våningar till 6-8 våningar är oproportionerlig och inte borde tillåtas. Flera anser att påbyggnaden uppfattas som en koloss som stänger kvarteren och några liknar gestaltningen med en bunker.

*Brf Luthagen 72:2, Brf Sigrun Rinda, och en privatperson* anser att förslaget strider mot Plan- och bygglagens 2 kap 6 §, på grund av förslagets utformning och fasadsmaterial.

*Brf Sigrun Rinda och en privatperson* anser att förslaget strider mot *Översiktsplan 2016 för Uppsala kommun*, eftersom det är svårt att se vilka kompletterande värde förslaget tillför staden.

*Brf Luthagen 72:2, Brf Luthagscity, Brf Sigrun Rinda, och flera privatpersoner* anser att detaljplanen inte går i linje med *Uppsalas innerstadsstrategi*. Detta eftersom den inte värnar bebyggelsens utformning, och befintliga siktlinjer mot Domkyrkan, Karolina Rediviva och Slottet, och eftersom det nu dominerande våningsantalet i Främre Luthagen överskrids.

*Brf Luthagen 72:2, Brf Sigrun Rinda, och en privatperson* pekar på att detaljplanen tillåter parkering, centrum och bostäder, vilket innebär att hela kvarteret kan bebyggas med exempelvis parkeringshus eller kontor. Flera anser att markanvändningar borde regleras våningsvis: parkering i källaren, centrumändamål i gatuplan och bostäder högre upp.

*Brf Börje, Brf Hervor, Brf Sigrun Rinda, och en privatperson* anser att förslaget innebär en stor försämring av innergården. Detta eftersom en öppen innergård stänges och minskar dess yta med 30%. Det anses vara särskilt dåligt eftersom gården idag är ett relativt grönt område.

*Brf Hervor och Föreningen Vårda Uppsala* föreslår en lägre volym mot Torsgatan, både av estetiska skäl och för att släppa in mer ljus på gården.

*Föreningen Vårda Uppsala* anser att den föreslagna påbyggnad av kvarteret är onyanserat jämnhögt i relation med omgivande bebyggelse. Vidare anser föreningen att påbyggnadens fasad borde vara av tegel eller puts för att passa in i området, samt ha karaktär av ett "skulpturalt krön", med burspråk och balkonger. Föreningen föreslår också en konstnärlig utsmyckning i bottenplan. *Brf Börje* anser att fasadsmaterialet avviker för mycket från de befintliga byggnadernas.

*Två privatpersoner* ställer sig positiva till förslaget. En av dem föreslår dock att planen reglerar utformningen av fasaden i bottenvåning mot Sysslomansgatan för att göra gatan livligare, exempelvis med skyltfönster.

*En privatperson* anser att förslaget vore bättre om tillbyggnaden var mindre och om taken kunde utnyttjas till takterrass med grönska. Hen anser även att den typologin som planen tillåter, slutet kvarter, är för främmande i området. Personen vill även ha figurer i planbeskrivningen som tydligare visar hur byggnaderna är konstruerade med dess olika höjder.

*En privatperson* pekar på att påbyggnaden mot Torsgatan gör att siktlinjen mot Domkyrkan från kvarterets Sigruns bostäder och vistelseytor försvinner.

*En privatperson* anser att förslaget är fult.

#### *Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Planförslaget har omarbetats och en utformningsbestämmelse har införts för att säkerställa en god gestaltning. Bestämmelsen innebär att tillbyggnadens fasad ska vara av mineralisk material anpassat till befintlig tegelfasad. Ett mineralisk material samspelar med den befintliga tegelfasaden, samtidigt som materialet ger ett intryck av tyngd. Om skivmaterial, exempelvis fibercement, används, bör den ha dolda infästningar i de nedersta våningarna mot gatan för att säkerställa ett gott resultat.

Planförslaget medger en utveckling av kvarteret som bidrar till fler bostäder i området, samtidigt som bottenvåningen mot Sysslomansgatan kommer fortsättningsvis användas för centrumändamål. Förslaget är anpassat till den ursprungliga byggnadens gestaltning och till omgivande höjder.

Planförslaget innebär att påbyggnaderna mot Sysslomansgatan och Torsgatan kan uppföras till samma höjd (+27,0) som den befintliga huskroppen mot Odensgatan. Påbyggnaderna kan bli lika höga men inte högre. Mot Sturegatan tillåts en meter högre nockhöjd (+28), men där ska taket utformas som valmat vilket gör att det upplevs som lägre från gatan. Våningsantalet motsvarar omgivande bebyggelse.

Kvarteret Sigrun är ett undantag från den öppna kvartersstaden i Främre Luthagen. Den öppna kvartersstaden präglas av lamellhus och punkthus med gröna gårdar. Kvarteret Sigrun är däremot byggt med en våning i sin helhet. Kvarteret har en överbyggd gård och bostäder på tre av fyra sidor. Det slutna kvarteret som planen medger fungerar fortsättningsvis som ett undantag i området.

En enkel siktstudie har tagits fram för att säkerställa att planförslaget inte påverkar de viktiga siktlinjerna in mot märkesbyggnaderna Domkyrkan, Slottet och Carolina Rediviva har. Den finns på sidorna 37 till 39 i planbeskrivningen och visar att detaljplanen inte påverkar de berörda siktlinjerna.

Huskroppen mot Sysslomansgatan regleras så att bottenvåningen fortsättningsvis används som centrum. Resten av kvarteret kan användas för bostads-, parkerings- eller centrumsändamål inom de angivna volymerna och höjderna.

Planförslaget innebär att fler människor får möjlighet att bo centralt med närhet till service och kollektivtrafik. Dessa kvaliteter kan kompensera en mindre bostadsgård och minskat sol- och dagsljus i lägenheten.

Tillåtna höjder framgår av plankartan. Illustrationer och ritningar om de volymerna som planen tillåter finns i planbeskrivning. En ny skiss om befintlig byggnad, tillbyggnad och utrymningsväg finns på sidan 28 av planbeskrivningen under rubriken



*Brandsäkerhet.* Den kan ge ytterligare stöd för att förstå hur byggnaderna är konstruerade med dess olika höjder.

### **Ljus och insyn**

*Brf Börje, Brf Hervor, Brf Torsgården, och två privatpersoner* anser att förslaget medger en signifikant försämring av ljusförhållande samt en ökad insyn för grannfastigheterna. *Brf Börje* och *Brf Torsgården* pekar på att förslaget innebär att boende inom bostadsrättsföreningarna kommer att få mindre direkt solljus och kommer därför att kunna njuta mindre av deras balkonger och uteplatser. *Brf Börje* och *två privatpersoner* anser att dagsljusförhållanden är otillräckliga även inom kvarteret Sigrun.

*Brf Börje, Brf Luthagen 72:2, Uppsala Pensionärsföreningars Samarbetsråd, och två privatpersoner* anser att planen borde säkerställa att Boverkets Byggreglers (BBR) krav på dagsljus kan uppnås för befintliga lägenheter i omgivande hus vid planläggning.

*Brf Luthagen 72:2* pekar på att det inte finns någon planbestämmelse om hur mycket ventilation, hisschakt med mera får sticka ut över angiven nockhöjd mot Sturegatan. Bostadsrättsföreningen är oroliga över att "tekniskt nödvändiga" delar kan sticka ut mycket högre än nockhöjden och skugga deras fastighet.

*Miljö- och hälsoskydds nämnden, Föreningen Vårda Uppsala, och en privatperson* anser att kvarteret Sigruns innegård blir för mörk efter påbyggnaden och understryker innergårdens värde som tillgång för barn att vistas på i en trafikskyddad miljö. *Miljö- och hälsoskydds nämnden och Föreningen Vårda Uppsala* anser att höjder och volymer borde anpassas för att göra gården ljusare.

*Brf Luthagen 72:2* anser att den kompletterande sol- och dagsljusstudie som gjorts inte är tillräckligt detaljerad för att korrekt visa den påverkan som påbyggnaden skulle ha. Det eftersom utredningen inte visar påverkan på enskilda lägenheter.

*En privatperson* anser att sol- och dagsljusstudien är missvisande. Det eftersom studierna utgår från felaktiga byggnadshöjder och endast visar två av årets 365 dagar och då vid några få tidpunkter under dagen. Privatpersonen menar att det gör att kommunen drar felaktiga slutsatser.

### *Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Boverkets krav ska endast uppfyllas vid nybyggnation av bostadshus och behöver inte uppfyllas för befintlig bebyggelse. Detaljplanen får dock inte medföra betydande olägenheter för omgivningen. En sol- och dagsljusstudie har tagits fram för att särskilt belysa konsekvenserna för de boende på Sturegatan. En förstudie enligt BBR:s krav på dagsljus har gjorts för de planerade bostäderna.

Påbyggnaden innebär att omgivningen kommer att skuggas något mer än idag. Den kommer främst att skugga den egna bostadsgården och de boende på motsatt sida om Sturegatan, som kommer att få mer skugga mitt på dagen och under eftermiddagen.

Sol- och dagsljusstudien belyser konsekvenserna för de boende på Sturegatan. Utredningen visar att större delen av fasaden mot Sturegatan har god tillgång till solljus idag, men fem balkonger har tillgång i nivå medium. Efter att påbyggnaden har utförts kommer större delen av fasaden ha fortsatt god tillgång till solljus. Delar av fasaden kommer dock att få mindre direkt sol. Det är fyra balkonger på våning 2 som når nivå medium och fyra balkonger på bottenvåningen som ligger på en nivå mellan

medium och minimum. Ingen del av fasaden får underkänt. Konsekvensen av minskat solljus för bostäderna bedöms som acceptabel.

Förstudien enligt BBR:s krav på dagsljus för de planerade bostäderna visar att samtliga lägenheter bedöms uppfylla kraven på dagsljus enligt BBR. Bostädernas tillgång till dagsljus följs upp i bygglovsprövningen. Sol- och skuggstudien visar att delar av gården är solbelyst klockan 15 under höst- och vårdagjämning. Det är få bostadsgårdar i innerstaden som har solljus på eftermiddagen hela året.

Det finns ingen planbestämmelse som reglerar byggnadens totalhöjd utan volymerna regleras med en planbestämmelse om nockhöjd. Nockhöjden är den högsta delen av en byggnads yttertak. Skorstenar, antenner, master och ventilationshuvor kan till exempel vara högre än nockhöjden. Ventilationsrum kan däremot inte vara högre än nockhöjden. Bestämmelser med beteckning  $f_5$ ,  $f_6$  och  $f_7$  reglerar hur stora fläktrum och kylaggregat får vara, samt hur högt fläktrum, kylaggregat och hiss får vara i relation till angiven nockhöjd i byggnadens olika delar. Bestämmelserna reglerar även att övriga delar ska vara väl integrerade i byggnadens gestaltning.

Insynförhållandena är mycket vanliga i innerstaden och bedöms som acceptabla.

### **Markföreningar**

*Miljöförvaltningen* pekar på att drivmedel tidigare förvarades i källarplanet men att det inte finns några uppgifter om någon miljöteknisk markundersökningen, och att inga saneringsåtgärder i mark eller vatten är vidtagna. Miljöförvaltningen anser att det måste säkerställas att inga föroreningar finns på plats som medför risk för människans hälsa och att det bör infogas en administrativ bestämmelse i plankartan att startbesked inte får ges innan markens lämplighet för dess ändamål är säkerställt.

*Två privatpersoner* pekar på att det har funnits bensinmack och en kemtvätt inom området och önskar en djupare utredning som redogör om det finns giftiga ämnen från de som kan spridas.

#### *Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Enligt SPI Miljösaneringsfond AB, som har till uppgift att rena marken på före detta bensinstationer, var cisternerna invallade och samtliga rödragningar synliga. Om något läckage i ledningar skulle ha uppkommit hade detta noterats omgående, både okulärt och genom lukt. Enligt Bjerking's bedömning är därför risken att något läckage eller utsläpp av storleksordningen att det påverkat marken under betongbjälklaget i källarplan liten eller försumbar.

Kemtvätten fanns innan nuvarande hus byggdes. När nuvarande hus uppfördes i början av 1970-talet schaktades jordmassor bort för anläggning av källaren.

### **Markarbete och skador**

*Brf Hervor* är oroliga över att huset på Torsgatan 11, uppfört 1886 och Q-märkt, kan komma att skadas vid större markarbeten under planens genomförande.

*Brf Luthagen 72:2* och *flera privatpersoner* anser att det borde krävas att fastighetsägaren ska reparera eventuella skador vid markarbete eller vibrationer.

### *Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Planhandlingarna har kompletterats med två utredningar om grundförstärkningar och markarbetet: En utredning som beskriver grundläggningsarbetet under planens genomförande (PM Grundläggning), och en utredning som beskriver omgivningspåverkan vid grundläggningsarbetet (PM Grundläggnings omgivningspåverkan).

Enligt utredningarna kommer en riskanalys om omgivningspåverkan göras innan grundförstärkning påbörjas. Den görs enligt Svensk Standard och innehåller en kontrollplan för hur vibrationer kan påverka omgivningen och vilka riktvärden som är acceptabla under processens gång. Enligt Miljöbalken 32 kap 6 § är den som bedriver eller låter bedriva den skadegörande verksamheten i egenskap av fastighetsägare eller tomträttshavare skyldig att betala skadestånd.

### **Torsgatan**

*Trafik och Samhälle inom Region Uppsala* ser positiv på ombyggnaden av Torsgatan för att öka attraktiviteten för gående och cyklister.

*Synskadades Riksförbund* anser att det största problemet för synskadade idag på Torsgatan är att försäljningsstånd och cyklar står i vägen för gående. De undrar om problemet kan kvarstå efter planläggning även om större utrymme anges till cykelparkering.

*Brf Hervor* anser att trafiksituationen på Torsgatan är ”små kaotisk” idag och tror att en minskning av parkeringsplatser kommer att förvärra den. Bostadsrättsföreningen tror att nya ingångar till kvarteret Sigrun, tillsammans med ”torg”, cykelparkering och garage- och inlastningsinfarter är riskabla för gående.

*Brf Sigrun Rinda* pekar på att det inte finns någon beskrivning om hur Torsgatan ska samtidigt rymma lastbilar som sköter leveranser, nya entréer, restaurang med uteservering, soprum och garage. De anser att blandningen kommer att generera risk för de boende i området.

*Föreningen Vårda Uppsala* föreslår att Torsgatan görs om till en gåfartsgata samt att dess nuvarande kantstöd med mera tas bort.

*Två privatpersoner* anser att det är bäst om leveranserna till livsmedelsbutiken kan fortgå i stort sett som idag.

*En privatperson* föreslår att det fattas beslut om Torsgatans utformning i samband med detaljplanen. Hen pekar på att det finns ont om parkeringsplatser i området och anser att de inte borde minska.

*En privatperson* anser att den föreslagna utformning av Torsgatan är dålig. Hen anser att det är problematiskt att lastbilska till livsmedelsbutiken är så nära nya entréer till fastigheten, uteservering, soprum samt ett mer trafikerat garage.

*En privatperson* ser positivt på förändringarna i Torsgatan, framförallt på ökad möjlighet till uteserveringar.

### *Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Torsgatan ska ges en ny utformning i genomförandet av detaljplanen. På Torsgatan ska antalet bilparkeringsplatser minska till förmån för gång och cykel samt plats för

uteservering. Utformningen av gatan läggs inte fast på plankartan, men ombyggnaden av de allmänna ytorna är en del i genomförandet av detaljplanen. Detta regleras genom exploateringsavtalet.

Stadsbyggnadsförvaltningen anser att en minskning av bilparkeringsplatser på Torsgatan är rimlig eftersom det finns tillräckligt med parkering för de nya bostäderna i garaget och det finns kundparkering i garaget. Kommunens målsättning är att öka plats för gång och cykel i innerstaden vilket innebär begränsningar för biltrafiken.

Med en ny utformning av Torsgatan som inbjuder till gång och vistelse kommer lastfordon tvingas anpassa sig till den miljön. Kommunen har möjlighet att på sikt reglera vilka tider som lastbilar får köra in i området om det blir alltför stora konflikter mellan varuleveranser och gående. Det har införts i de mest centrala delarna av Uppsala för att göra stadsmiljön mer attraktiv för gående.

Förslaget från Föreningen Vårda Uppsala bedöms som alltför omfattande för att vara genomförbart. Förvaltningen har ambitionen att utforma Torsgatan med mer plats för gående och vistelse men förslaget behöver ta hänsyn till de transporter som finns idag.

### **Trafik och parkering**

*Brf Börje* anser att tillskottet av 145 lägenheter inom kvarteret borde resultera i en väsentligt försämring av nuvarande trafiksituation gällande bil-, cykel-, el-spakcykel- och tung trafik.

*Brf Luthagscity* anser att trafiksituationen i området, främst i korsningen Torsgatan-Sysslomansgatan, är mycket problematiskt idag. De kräver att kommunen genomför en detaljerad studie över den framtida trafiksituationen i området som inkluderar effekterna av förtätningen i kvarteret Sigrun.

*Brf Torsgården* anser att trafiksituationen på Torsgatan och Sturegatan idag är besvärlig och kommer att försämrars efter planläggning.

*Brf Sigrun Rinda* och *en privatperson* anser att det saknas 150 bilparkeringsplatser inom kvarteret Sigrun som den nu gällande detaljplanen utlovat, och som inte heller levereras i den här detaljplan.

*Flera privatpersoner* är oroliga över att livsmedelsaffären som idag utnyttjar bottenvåningen kan behöva flytta som följd av minskade parkeringsplatser på Torsgatan.

*Två privatpersoner* anser förslaget medger ett underdimensionerad utrymme för biltrafik och bilparkering. De anser även att Sysslomansgatan har blivit rörig och otrygg sedan det anlagts cykelbanor mitt på trottoarerna. De anser att det saknas parkering idag och att den inte borde minskas.

*Två privatpersoner* anser att trafikprognoserna är felaktiga, eftersom de visar en minskning av biltrafiken fram till 2030, och anser att kommunen borde redogöra hur det ska göras.

### *Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Detaljplanen styr inte hur trafiken ska regleras utan det görs genom trafikföreskrifter.

Förvaltningen bedömer att ett tillskott med 145 lägenheter inte är tillräckligt mycket för att ge en väsentlig försämring av nuvarande trafiksituation. De problem som anges

finns idag och kommer inte att förvärras av de nya bostäderna. Bostäderna är centralt belägna vilket gör att de boende främst kommer att gå och cykla. I centrala delar av staden är det många funktioner som behöver samsas på samma yta och för att göra staden attraktiv behöver gång och cykel prioriteras.

Trafiksimuleringar visar på att biltrafiken på Sysslomansgatan kommer att minska, något som stöds av mätningar. Kommunen arbetar med olika insatser som främjar gång, cykel och kollektivtrafik. Dessutom görs åtgärder för att begränsa biltrafiken i staden, exempelvis bilpooler och parkeringsavgifter.

Garaget är stort och fastighetsägaren har redovisat att det finns utrymme för boendebilparkering och kundbilparkering, samt för cykelparkering. Ett överskott av bilparkering kan hyras ut till närboende för att på så vis minska behovet av platser på gatorna. Kommunens målsättning är att öka plats för gång och cykel i innerstaden vilket innebär begränsningar för biltrafiken.

Huskroppen mot Sysslomansgatan regleras så att bottenvåningen fortsättningsvis används som centrumändamål.

## **Miljö och hälsa**

*Brf Börje, Brf Hervor, Brf Torsgården, Brf Sigrun Rinda, och en privatperson* pekar på att ett mer instängt kvarter och gatumiljö, tillsammans med ökad trafik, kommer att försämra luftkvaliteten.

*Två privatpersoner* pekar på att planen inte uppfyller de uppställda kraven på luftkvalitet under alla tider på dygnet och året.

*Funktionsrätt Uppsala* anser att det inte borde byggas några bostadsrum där 30 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids inomhus, eller där 55 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids vid fasad och uteplats. De anser även att miljö kvalitetsmålen för luft inte borde överskridas

### *Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Vid planläggning behöver man säkerställa att miljö kvalitetsnormerna för luft inte överskrids. Det framgår av planbeskrivningen och luftutredningen att miljö kvalitetsnormerna för luft klaras både i nuläget och i utbyggnadsalternativet.

Miljö kvalitetsmålen är beslutade av riksdagen och definierar luftföroreningshalter som är strängare än motsvarande miljö kvalitetsnormer. Miljö kvalitetsmålen är en långsiktig målbild för miljöarbetet som ska vara vägledande för myndigheter, kommuner och andra aktörer.

Vid utbyggnad enligt detaljplanen år 2025 beräknas att miljö kvalitetsmålet för partiklar, PM<sub>10</sub>, uppnås. Den beräknade dygnsmedelhalten ligger mellan 20–25 µg/m<sup>3</sup> för PM<sub>10</sub> och enligt miljö kvalitetsmålet ska värdet för PM<sub>10</sub> vara lägre än 30 µg/m<sup>3</sup>. För kvävedioxid finns inget miljö mål definierat för dygnsmedelvärde men miljö kvalitetsnormen klaras. Miljö kvalitetsmålet beräknas kunna uppnås med hjälp av minskad biltrafik samt skärpta avgaskrav på fordon.

Bullernivåer kontrolleras i bygglovskedet enligt BBR. Det är svårt för kommunen att ställa högre krav än det som anges i BBR.

## Sociala frågor

*Brf Torsgården* anser att många ettor inom kvarteret Sigrun kommer att leda till stor omsättning av boenden och många andrahandsuthyrningar. Bostadsrättsföreningen anser att ett mer varierat utbud av lägenheter skulle vara positivt.

*Brf Sigrun Rinda* och *tre privatpersoner* ifrågasätter en förtätning i Luthagen, som de anser redan är för tätt befolkat.

*Brf Sigrun Rinda* anser att projektet medför betydande förändring av åldersstrukturen i kvarteret med många små lägenheter, vilket kommer leda till ökat stök och otrygghet. Enligt bostadsrättsföreningen är förtätningen för hög, från 128 till 302 lägenheter inom kvarteret.

*Två privatpersoner* ifrågasätter att en förtätning kan skapa mer trygghet. Personerna är oroliga över att ett stor antal studentlägenheter kan leda till störningar i form av exempelvis efterfester. Samtidigt anser de att Luthagen blir ett mindre "äldrevänligt" område när flera små hyreslägenheter byggs i kvarteret Sigrun.

### *Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Detaljplanen styr inte lägenhetsstorlekar eftersom den ska vara flexibel över tid och motsvara efterfrågan på lägenheter. Det är möjligt att uppföra ett mer varierat utbud av lägenhetsstorlekar inom ramen för detaljplanen men det är fastighetsägaren som beslutar vilka bostäder som ska uppföras.

I Översiktsplanen markeras kvarteret som befintlig innerstadsbebyggelse, där det finns möjlighet för tillägg och komplettering av befintliga byggnader.

Detaljplanens genomförande bedöms kunna bidra till att öka tryggheten i området, framför allt på Torsgatan, eftersom det gör att fler människor rör sig i området under större delen av dygnet.

## Tillgänglighet

*Funktionsrätt Uppsala* anser att plankartan borde precisera placeringen av parkeringar för rörelsehindrade. De anser också att de nya entréerna borde utformas så att personer med rörelsehinder kan ta sig in i byggnaden genom samma entré som övriga.

*Postnord* pekar på att posten borde tas emot i en fastighetsbox på entréplan.

### *Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

För parkering på allmän plats föreslås en utökning från två till tre parkeringsplatser för rörelsehindrade. Detta står inte i plankartan utan i planbeskrivningen och kontrolleras i bygglovskedet. Förvaltningen anser inte att det behöver skrivas i plankartan att parkeringsplatsen är för rörelsehindrade.

Befintliga entréer och bostäder kommer att ha samma tillgänglighet som idag. I de nya entréerna kommer personer med rörelsehinder kan ta sig in i byggnaden genom samma entré som övriga.

## Utrymning

*Brandförsvaret* undrar om alla befintliga bostäder är genomgående och kan nås från gatan där det går att ställa upp stegutrustning och stegfordon. Vidare pekar de på att

det är det viktigt att utrymningen av befintliga bostäder kan möjliggöras genom hela byggprocessen.

#### *Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Planförslaget har omarbetats med en mer utförlig beskrivning av hur de befintliga lägenheterna kan utrymmas samt en ny bild som visar kvarterets trapphus och utrymningsväg.

### **Avfallshantering**

*Uppsala Vatten och Avfall* pekar på att avfallsutrymmet borde dimensioneras efter det nya antalet lägenheter.

#### *Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Detaljplanen reglerar inte var och vilket utrymme som ska finnas för avfallshantering men det följs upp i bygglovsprövningen.

### **Plankarta och planbeskrivning**

*Lantmäteriet* anser att planbestämmelsen med beteckning  $f_3$  borde flyttas närmare Torsgatan inom sitt egenskapsområde. De funderar även på om planbestämmelsen med beteckning  $e_1$  även borde gälla på det ”inre” egenskapsområdet mot Syslomanngatan.

*Lantmäteriet* pekar på att planbestämmelse med beteckning  $b_2$  inte finns beskrivet i planbeskrivningen. *Lantmäteriet* pekar på att fastighetsägaren är Estancia Bostad Uppsala AB, och inte Estancia fastigheter som det står på sida 33 i planbeskrivning under *Markägoförhållanden*.

*Lantmäteriet* anser att det saknas en bestämmelse som tillåter utkravning av burspråk över allmän plats. De menar att de befintliga huset mot Sturegatan har burspråk som inte kommer att vara planenliga efter planläggning.

#### *Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Planförslaget har omarbetats. Planbestämmelsen med beteckning  $f_3$  har flyttats närmare Torsgatan. Planbestämmelsen med beteckning  $e_1$  gäller nu även på det ”inre” egenskapsområdet mot Syslomanngatan. Planbestämmelse med beteckning  $b_2$  som tidigare saknades finns nu beskrivet i planbeskrivningen. Det har tydliggjorts att fastigheten Luthagen 71:1 ägs av Estancia fastigheter genom Estancia Bostad Uppsala AB.

Burspräken i det befintliga huset mot Sturegatan och Odensgatan är planenliga enligt planbestämmelsen med beteckning  $f_2$  som innebär att balkonger får sticka ut högst 1,5 meter och burspråk högst 0,8 meter från fasad som vetter mot allmän gata.

### **Bilaga**

Länsstyrelsens yttrande

Stadsbyggnadsförvaltningen

Johan Nilsson  
planchef

Carlos Ruiz-Alejos  
planarkitekt



## Översikt över inkomna samrådsyttrande

	Samråd	Granskning
Länsstyrelsen	2 nov 20	3 mar 22
Kommunala lantmäterimyndigheten	22 sep 20	9 feb 22
Luftfartsverket	4 sep 20	
<b>Sakägare och boende inom och utanför planområdet (enligt fastighetsförteckningen)</b>		
Brf "Hervor" c/o Ekonomiskförvaltning i Uppsala AB, 759 02 Uppsala	30 sep 20	28 feb 22
Brf "Luthagen", Torsgatan 8 D, 753 15 Uppsala	28 sep 20	28 feb 22
Brf "Börje", Luthagen, Sysslomansgatan 18, 753 13 Uppsala	28 sep 20	1 mar 22
Brf "Luthags-city", 750 02, Uppsala	17 sep 20	2 mar 22
Brf "Sigrun-Rinda", Sturegatan 6 A, 753 14, Uppsala	29 sep 20	27 feb 22
Brf "Torsgården", Sturegatan 1-3, 753 14, Uppsala		2 mar 22
Privatperson 1	25 sep 20 30 sep 20	
Privatperson 2	25 aug 20 30 sep 20	2 mars 22

	<b>Samråd</b>	<b>Granskning</b>
Privatperson 3	29 sep 20	
Privatperson 4	16 sep 20 28 sep 20	25 feb 22
Privatperson 5	28 sep 20	25 feb 22
Privatperson 6	28 sep 20	
Privatperson 7	28 sep 20	
Privatperson 8	28 sep 20	
Privatperson 9	27 sep 20	
Privatperson 10	27 sep 20	
Privatperson 11	27 sep 20	
Privatperson 12	23 sep 20	
Privatperson 13	18 sep 20	
Privatperson 14	17 sep 20 30 aug 20	
Privatperson 15	9 sep 20 19 sep 20	
Privatperson 16	4 sep 20 31 aug 20	
Privatperson 17	1 sep 20 18 sep 20	
Privatperson 18	1 sep 20	
Privatperson 19	30 sep 20	
Privatperson 20		9 feb 22 10 feb 22

	<b>Samråd</b>	<b>Granskning</b>
Privatperson 21		18 feb 22
Privatperson 22		1 mar 22
Luthagens Livs AB, Syslomansgatan 19 – 21, 753 14, Uppsala	30 sep 20	
<b>Kommunala nämnder, förvaltningar med flera</b>		
Miljö- och hälsoskyddsmyndigheten	22 okt 20 29 okt 20	22 feb 22
Räddningsnämnden	30 sep 20	9 feb 22
Utbildningsnämnden	25 sep 20	
<b>Intresseföreningar och sammanslutningar</b>		
Föreningen Vårda Uppsala (FVU)	30 sep 20	17 feb 22
Funktionsrätt Uppsala kommun, f. d. Handikappföreningarnas samarbetsorgan (HSO)	30 sep 20	18 feb 22
UPS, Uppsala Pensionärsföreningars Samarbetsråd	30 sep 20	2 mar 22
Hyresgästföreningen Uppsala-Knivsta	30 sep 20	
Cykelfrämjandet Uppsala	30 sep 20	
Fastighetsägarna MittNord	31 sep 20	
Synskadades Riksförbund		11 feb 22
<b>Ledningsägare</b>		
Uppsala Vatten och Avfall AB	30 sep 20	17 feb 22

	<b>Samråd</b>	<b>Granskning</b>
Svenska Kraftnät	30 sep 20	
Vattenfall Eldistribution AB	29 sep 20	1 feb 22
IP-Only	23 sep 20	
Skanska AB	3 sep 20	
Vattenfall Heat		8 feb 22
<b>Trafik</b>		
Kollektivtrafikförvaltningen, Region Uppsala	28 sep 20	28 jan 22
Swedavia Airports	7 sep 20	
<b>Övriga</b>		
Postnord		4 feb 22
Privatperson 23	24 aug 20	11 feb 22
Privatperson 24		2 feb 22
Privatperson 25		23 feb 22