

Plan- och byggnadsnämnden  
Granskningsutlåtande

Datum:  
2026-05-06

Diarienummer:  
PBN 2017-000042

Handläggare  
Jesper Magnusson

# Granskningsutlåtande

## Detaljplan för del av kvarteret Solrosen

Standardförfarande



Orienteringskarta med planområdets ungefärliga läge inom röd markering.

## Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att ersätta ett befintligt enbostadshus på fastigheten Fålhagen 60:1 i kvarteret Solrosen med ett nytt flerbostadshus med lokal för centrumändamål i bottenvåningen. Den nya byggnaden möjliggör för fler bostäder i Uppsala innerstad och planeras innehålla 20–30 nya bostäder. Byggnaden ska utformas med en hög arkitektonisk kvalitet med hänsyn till planområdets läge inom den centrala staden och inom riksintresse för kulturmiljö.

## Sammanställning

### Samrådsyttranden

Totalt antal inkomna 34

### Granskningsyttranden

Totalt antal inkomna 25

### Beslutsdatum

Beslut om planuppdrag 28 augusti 2017

Beslut om samråd 24 april 2025

Beslut om granskning 18 december 2025

Samråd 16 maj 2025 - 27 juni 2025

Granskning 30 januari 2026 – 20 februari 2026

## Innehåll

|   |   |
|---|---|
| Detaljplan för del av kvarteret Solrosen.....   | 1 |
| Detaljplanens syfte .....   | 2 |
| Sammanställning .....   | 2 |
| Sammanfattning av granskningen .....  | 4 |
| Sammanfattning av ändringar i förslaget.....  | 4 |
| Översikt över inkomna yttranden .....   | 4 |
| Sammanfattning av inkomna synpunkter från granskningen och<br>stadsbyggnadsförvaltningens bedömning ..... | 8 |

## Sammanfattning av granskningen

Detaljplanen har varit på granskning mellan 30 januari och 20 februari 2026. Under granskningstiden har 24 skriftliga synpunkter inkommit. Synpunkterna behandlar i huvudsak påverkan på kulturmiljön, byggnadens gestaltning, påverkan på trafik och påverkan på omkringliggande bebyggelse. Länsstyrelsen hade inga ytterligare synpunkter på granskningen av detaljplanen.

Länsstyrelsens yttrande bifogas även i sin helhet.

## Sammanfattning av ändringar i förslaget

### Revideringar från granskningen:

- Motivtexten till planbestämmelsen **b<sub>1</sub>** har utvecklats.
- Skrivelse om breddning av gång- och cykelbana har utgått då en sådan utveckling inte är en del av detaljplanen. En framtida breddning kan dock göras inom gällande detaljplan för den allmänna platsen.
- Stycket om brand har justerats för att tydliggöra att byggnaden kommer kunna utformas med tr2 trapphus.
- Figur 16 har uppdaterats så att Solrosgatans vändplan framgår i illustrationen.
- Stycke om exploateringsavtal har tagits bort då ett sådant inte upprättats.
- Redaktionella ändringar och förtydligande har gjorts.

## Översikt över inkomna yttranden

| Inkomna yttranden                              | Samråd | Granskning |
|--|--------|------------|
| <b>Myndigheter</b>                             |        |            |
| Länsstyrelsen                                  | x      | x          |
| Kommunala lantmäterimyndigheten                | x      | x          |
| Region Uppsala, trafik och samhälle            | x      | x          |
| <b>Kommunala nämnder och bolag</b>             |        |            |
| Miljö- och hälsoskyddsnämnden                  | x      | x          |
| Uppsala vatten och avfall                      | x      | x          |
| Räddningsnämnden                               | x      | x          |
| Kulturnämnden                                  | x      | x          |
| Utbildningsförvaltningen                       | x      | x          |
| <b>Intresseföreningar och sammanslutningar</b> |        |            |
| Föreningen Vårda Uppsala                       | x      | x          |
| Uppsala Pensionärsföreningars Samarbetsråd     | x      | x          |
| Hysesgästföreningen                            | x      |            |
| Synskadades riksförbund                        | x      | x          |

| Inkomna yttranden                         | Samråd | Granskning |
|---|--------|------------|
| Villa- och fruktodlarsföreningen<br>Rosen | x      |            |
| Funktionsrätt Uppsala                     |        | x          |
| <b>Ledningsägare</b>                      |        |            |
| Telia Skanova                             | x      |            |
| Svenska kraftnät                          | x      | x          |
| Vattenfall eldistribution                 | x      |            |
| Vattenfall värme                          | x      |            |
| <b>Privatpersoner</b>                     |        |            |
| Privatperson 1                            | x      |            |
| Privatperson 2                            | x      |            |
| Privatperson 3                            | x      |            |
| Privatperson 4                            | x      |            |
| Privatperson 5                            | x      | x          |
| Privatperson 6                            | x      |            |
| Privatperson 7                            | x      |            |
| Privatperson 8                            | x      | x          |
| Privatperson 9                            | x      | x          |
| Privatperson 10                           | x      | x          |
| Privatperson 11                           | x      | x          |
| Privatperson 12                           | x      |            |
| Privatperson 13                           | x      | x          |
| Privatperson 14                           | x      | x          |
| Privatperson 15                           | x      | x          |
| Privatperson 16                           | x      | x          |
| Privatperson 17                           | x      | x          |
| Privatperson 18                           | x      | x          |
| Privatperson 19                           | x      | x          |
| Privatperson 20                           | x      | x          |
| Privatperson 21                           | x      | x          |
| Privatperson 22                           | x      | x          |
| Privatperson 23                           | x      | x          |
| Privatperson 24                           | x      | x          |
| Privatperson 25                           | x      | x          |
| Privatperson 26                           | x      | x          |
| Privatperson 27                           | x      | x          |
| Privatperson 28                           | x      | x          |
| Privatperson 29                           | x      | x          |
| Privatperson 30                           | x      | x          |
| Privatperson 31                           | x      | x          |
| Privatperson 32                           | x      | x          |
| Privatperson 33                           | x      | x          |

| Inkomna yttranden | Samråd | Granskning |
|-------------------|--------|------------|
| Privatperson 34   | x      | x          |
| Privatperson 35   | x      | x          |
| Privatperson 36   | x      | x          |
| Privatperson 37   | x      | x          |
| Privatperson 38   | x      | x          |
| Privatperson 39   | x      | x          |
| Privatperson 40   | x      | x          |
| Privatperson 41   | x      | x          |
| Privatperson 42   | x      | x          |
| Privatperson 43   | x      | x          |
| Privatperson 44   | x      | x          |
| Privatperson 45   | x      | x          |
| Privatperson 46   | x      | x          |
| Privatperson 47   | x      |            |
| Privatperson 48   | x      |            |
| Privatperson 49   | x      |            |
| Privatperson 50   | x      |            |
| Privatperson 51   | x      |            |
| Privatperson 52   | x      |            |
| Privatperson 53   |        | x          |
| Privatperson 54   |        | x          |
| Privatperson 55   |        | x          |
| Privatperson 56   |        | x          |
| Privatperson 57   |        | x          |
| Privatperson 58   |        | x          |
| Privatperson 59   |        | x          |
| Privatperson 60   |        | x          |
| Privatperson 61   |        | x          |
| <b>Övriga</b>     |        |            |
| Postnord          | x      | x          |
|                   |        |            |

## Sammanfattning av inkomna synpunkter från granskningen och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Nedan sammanfattas inkomna synpunkter och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning.

### Länsstyrelsen

Länsstyrelsen skriver att det inte har något att tillägga hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen. De bedömer därför, med hänsyn till

prövningsgrunderna och nu kända förhållanden att ett antagande av planen inte kommer att prövas.

#### *Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar yttrandet.

### **Postnord**

Postnord informerar om sitt uppdrag samt vilka krav som gäller för post vid nybyggnation.

#### *Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar yttrandet.

### **Region Uppsala, trafik och samhälle**

Region Uppsala, trafik och samhälle har inga synpunkter på förslaget.

#### *Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar yttrandet.

### **Kulturnämnden**

Kulturnämnden tillstyrkte planförslaget i samrådskedet. De skriver att de ändringar som gjorts efter samrådet inte motiverar ett ändrat ställningstagande och har därför inga synpunkter att tillföra planen i granskningsskedet.

#### *Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar yttrandet.

### **Synskadades riksförbund**

Synskadades riksförbund skriver att ingen utökning av allmän plats har gjorts och förutsätter att breddningar av gångbanor ryms inom nuvarande allmän plats. De skriver att i figur 16 visas angöringsplats på gångbanan vilket är oacceptabelt. De skriver även att ingen förbättring beskrivs av gångnätet, men att det står att cykelvägen i Solrosgatans förlängning breddas till fyra meter, något de anser visar på att gående fortsätter att negligeras. Vidare skriver de att förgårdsmarken endast är 1,5 meter bred och därför finns risk att cyklar kan sticka ut i gångbanan.

#### *Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Detaljplanen omfattar enbart kvartersmark då detaljplanen syftar till att pröva en ny bostadsbyggnad. Eftersom marken som angränsar planområdet sedan tidigare är planlagd som allmän plats ryms en eventuell ombyggnad av angränsande allmän plats inom gällande detaljplaner. Den här detaljplanen förhindrar därför inte en framtida breddning av gång- och cykelvägar vid planområdet. Då en breddning av gång- och cykelvägar kan göras inom gällande detaljplan och inte är en del av den här detaljplanen, tas skrivelsen om breddning bort från planbeskrivningen. Byggnadens

entré mot Fålhagsgatan är placerade vid Fålhagsgatans vändplan och det är därmed inte nödvändigt att behöva angöra gång- och cykelbanan med bil utan angöring kan ske från vändplanen. Figur 16 har uppdaterats i planbeskrivningen så att vändplanen framgår. Markeringen vid entrén illustrerar att angöring från vändplanen kan ske vid den entrén, inte att den ska ske med bil på själva gångbanan. Då fastigheten har begränsad yta har det inte bedömts finnas utrymme för två meter förgårdsmark. Det finns dock förutsättningar att planera cykelplatserna så att de inte sticker ut i gatan, och cykelplatser ska inte inkräkta på allmän plats.

### **Utbildningsnämnden**

Utbildningsnämnden skriver att de inte har något att invända mot planförslaget och att tillkommande behov av förskole- och skolplatser bedöms vara ringa.

#### *Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar yttrandet.

### **Kommunala lantmäterienheten**

Lantmäteriet skriver att fastighetens gränser har bestämts och att plankartan bör uppdateras efter fastighetsbestämningsbeslutet.

#### *Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Plankartans gränser har uppdaterats efter beslutet om fastighetsbestämning.

### **Miljö- och hälsoskyddsnämnden**

Miljö- och hälsoskyddsnämnden lyfte i samrådsskedet att vattenskyddsföreskrifterna ska följas och att dispens från föreskrifterna kan behöva sökas hos länsstyrelsen. Vidare lyfter de att de åtgärder för rening och fördröjning som dagvattenutredningen föreslår ska vidtas vid projektering och att de skyddsåtgärder som föreslås för extrema regn ska genomföras. Miljöförvaltningen skriver att de inte har några synpunkter förutom de som redan framförts i samrådsskedet.

#### *Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar yttrandet.

### **Funktionsrätt Uppsala kommun**

Funktionsrätt Uppsala skriver att bullerfrågan fortsatt behöver ges hög prioritet och förutsätter att kommunen säkerställer att gällande riktvärden efterlevs. De skriver att de förutsätter att gång- och cykelbanan utformas tillräckligt bred och att angöring för färdtjänst samt av- och påstigning kan ske nära entréer utan att belasta gångytor. Kopplingen till kollektivtrafikhållplatsen ska vara sammanhängande, trygg och tillgänglig hela vägen. De understryker att höjdsättning och skyfallslösning inte får skapa nya barriärer, branta lutningar eller fallrisker i de gångstråk som ska vara tillgängliga. Slutligen begär de att kommunen säkerställer val av växtlighet ur allergihänseende i genomförandet.

### *Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Den bullerutredning som tagits fram visar att den nya byggnaden klarar gällande riktvärden för buller vid fasad. Byggnaden ska projekteras och utföras så att den uppfyller gällande krav på skydd mot buller, vilket följs upp inför startbesked. Detaljplanen omfattar enbart kvartersmark. Vid en eventuell ombyggnad av allmänna platser ska dessa utföras enligt kommunens tekniska handbok. Det finns utrymme för detta i de detaljplaner som gäller för angränsande allmän plats och detaljplanen hindrar därmed inte en framtida ombyggnad av intilliggande gång- och cykelvägar. Angöring till byggnaden kan ske från Fålhagsgatans vändplan, men även från Solrosgatan beroende på hur marken runt byggnaden anordnas. Skyfallshantering sker på kvartersmark och innebär ingen ombyggnad av allmän plats. Det är inte möjligt att styra växtval i en detaljplan och då fastigheten enbart omfattar kvartersmark är det inte möjligt för kommunen att påverka växtvalet. Som funktionsrätt påtalar är det dock positivt med ett växtval som är lämpligt ur allergihänseende, men det är inget som kommunen kan styra över.

### **Föreningen Vårda Uppsala**

Vårda Uppsala avstyrker planförslaget och skriver att förslaget med ett flerbostadshus i upp till fem våningar är oförenligt med områdets karaktär. Föreningen kritiserar vidare kulturmiljöanalysen som de anser bygger på tveksamma slutsatser. Fastigheten ligger i ett kulturhistoriskt värdefullt egnahemsområde (Almtuna/Fålhagen), där skala, sammanhang och historiska strukturer bör värnas. Föreningen är därför kritiska till att ÖP16:s klassning av fastigheten som "innerstad" används för att motivera en betydligt högre och mer massiv bebyggelse än omgivningen. Föreningen ifrågasätter även bedömningsskalan i konsekvensanalysen samt ordningen att byggherren själv beställer kulturmiljöanalysen. De efterlyser också ett kommunalt kulturmiljöprogram. Föreningen anser att förslaget strider mot översiktsplanens riktlinjer och kommunens arkitekturpolicy. De menar att den planerade byggnaden bedöms få stora negativa konsekvenser för kulturmiljön genom att viktiga gränser, samband och historiska årsringar suddas ut. Sammantaget avstyrker Vårda Uppsala planförslaget och kräver en omarbetning som bättre tar hänsyn till trädgårdsstadens och egnahemsområdets villkor.

### *Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Detaljplanen är belägen intill Fålhagens flerbostadshusbebyggelse och höjden på den högre delen av den tillkommande byggnaden är anpassad till denna bebyggelse. Förvaltningen anser därför inte att höjden är oförenlig med områdets karaktär då byggnaden är placerad på gränsen mellan Fålhagens flerbostadshus och småhusbebyggelse. Gällande kulturmiljöutredningen är det byggherren som bekostar detaljplanearbetet och utredningar, vilket gör dem till beställare av dessa. Kommunen granskar dock utredningarna och har bedömt att kulturmiljöutredningen kan användas som planeringsunderlag för detaljplanen. Förvaltningen bedömer att förslaget överensstämmer med översiktsplanen och att förslaget inte innebär en förvanskning av Fålhagens kulturhistoriskt värdefulla miljö. Förvaltningen anser att förslaget som redovisas i planhandlingarna är väl utformat och anpassat till platsens kulturhistoriska värden. Genom en medveten gestaltning bedömer förvaltningen att en ny byggnad på platsen kan utgöra en anpassad övergång mellan Fålhagens flerbostadshus och småhusen i Almtuna egnahemsområde.

## **Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd**

Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd yrkar avslag på detaljplanen. Att riva det befintliga Lechehuset och ersätta det med ett femvåningshus anses enligt dem vara helt olämpligt. De föreslår i första hand att Lechehuset bedöms av antikvarie eller byggnadsvårdare för eventuell restaurering. Om rivning ändå sker bör ny byggnad anpassas till området villakarakter i samverkan med närboende. Trots kritik från länsstyrelsen, Föreningen Vårda Uppsala och många privatpersoner har kommunen inte ändrat planen. Det ifrågasätts hur kommunen kan hävda att planen inte medför betydande olägenheter, då huset skulle innebära ökad insyn, skuggning, trafik, buller, minskad grönska och försämrad trivsel, samt stor negativ påverkan på omgivande kvarter. De varnar även för att planen kan skapa ett olyckligt prejudikat och skada Uppsalas rykte. Avslutningsvis efterlyses större dialog med invånare och kulturmiljöexperter i planprocessen, och de avstryker därför planen i sin helhet.

### *Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

I den kulturmiljöutredning som tagits fram är bedömningen att huset i sig har ett begränsat kulturhistoriskt värde på grund av de förändringar som gjorts. Då byggnaden bedöms ha ett begränsat värde och fastigheten har en placering intill befintliga flerbostadshus har förvaltningen bedömt att det är möjligt att ersätta byggnaden med ett flerbostadshus. Ett flerbostadshus innebär en annan omgivningspåverkan än ett enbostadshus, men förvaltningen bedömer inte att byggnadens påverkan går utöver vad som kan förväntas i ett centralt läge i Uppsala. Vidare har byggnaden anpassats för att minska negativ påverkan vad gäller insyn genom att planen reglerar att balkonger och takterrass inte får placeras på den lägre delen mot grannhusen. Genom de åtgärder som vidtagits är förvaltningens bedömning att den nya byggnaden inte innebär en betydande olägenhet för omkringliggande bebyggelse.

Inom planprocessen har kulturmiljöhistorisk kompetens funnits med genom den kulturmiljöutredning som tagits fram och förslaget har remitterats till berörda förvaltningar och instanser som fått möjlighet att yttra sig. Förvaltningens samlade bedömning är att förslaget är välanpassat utifrån platsens förutsättningar och att det tar hänsyn till de olika intressen som finns på platsen. Förvaltningen anser inte heller att det faktum att ett enbostadshus ersätts av ett flerbostadshus i sig skulle innebära ett prejudikat som skadar Uppsalas rykte. Den aktuella fastigheten har pekats ut i översiktsplanen och innerstadsstrategin som en del av befintlig innerstadsbebyggelse och det har därför bedömts möjligt att utveckla den aktuella fastigheten med ett flerbostadshus. Resterande delen av kvarteret Solrosen är enligt översiktsplanen och innerstadsstrategin befintligt egnahemsområde. I befintliga egnahemsområden ska eventuella förändringar och kompletteringar ske inom befintlig struktur och bebyggelsemönster. En exploatering av den aktuella fastigheten innebär därmed inte att resten av området kommer bebyggas med flerbostadshus i den skala som föreslås i den nu aktuella detaljplanen, då det enbart är denna fastighet som pekats ut som en del av befintlig innerstadsbebyggelse.

## **Uppsala vatten och avfall**

Uppsala vatten och avfall skriver att om verksamheten som planeras avser en restaurang eller tillredning av mat behövs en fettavskiljare. Angöring för slamsugningsfordon ska vara så kort som möjligt, helst tio meter men avståndet får inte överskrida 20 meter.

*Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Det är möjligt att anordna fettavskiljare mot Fålhagsgatans vändplan, vilket är inom tillräckligt avstånd.

**Räddningsnämnden**

Räddningsnämnden förtydligar att avstånd mellan uppställningsplats för räddningsfordon och en byggnads angreppspunkt inte ska överstiga 50 meter.

*Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar yttrandet och förtydligar detta i planbeskrivningen.

**Privatperson 53**

Privatperson 53 skriver att det kommer bli full insyn i personens lägenhet, solen kommer att skymmas och lägenheten sjunka i pris. Vidare skriver personen att parkeringssituationen kommer bli förödande då det redan idag är svårt att få parkeringsplats, samt att det kommer bli problem under byggtid med oväsen och svårigheter att parkera. Personen motsätter sig att det byggs ett flerbostadshus på platsen och anser att om det ska byggas något så ska det vara en ny villa till en privatperson.

*Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Den nya bygganden är som minst cirka 20 meter från det närmast belägna flerbostadshuset längs Fålhagsleden. Det är byggnadens smalaste del som har det avståndet, och därefter ökar avståndet. Förvaltningen bedömer inte att den nya byggnaden kommer så nära flerbostadshuset att insyn skulle innebära en betydande olägenhet. Den nya byggnaden får en viss skuggeffekt på flerbostadshuset, men påverkan bedöms inte bli så stor att det innebär en betydande olägenhet. Enligt den solstudie som tagits fram skuggas byggnaden på morgonen vid vår- och höstdagjämningen. Vidare bedömer förvaltningen att den nya byggnaden inte innebär en sådan ökning av trafiken att byggnaden är olämplig, och förslaget uppfyller kommunens parkeringstal. Gällande störningar är det byggaktörens ansvar att förhålla sig till de regler kring störningar vid byggnation som finns.

**Privatperson 54**

Privatperson 54 undrar hur det har planerats för bilparkering och ökad trafik i området, samt om Fålhagsgatan blir trafikgata för bilar. Personen skriver att korsningen Rimbogatan och Vildroskatan redan idag är för tätt trafikerad med mycket cyklister i hög hastighet. Om ytterligare cirka 30 hushåll med bilar ska belasta korsningen bör det tänkas över hur Vildroskatan ska fungera i framtiden.

*Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Detaljplanen innebär inga ändringar av trafiknätet och Fålhagsgatan kommer inte att förändras mot idag. Förvaltningen bedömer inte att det tillskott av bostäder planen innebär påverkar trafiksituationen i sådan omfattning att planen inte skulle vara lämplig.

### **Privatperson 10 och 11**

Privatperson 10 och 11 skriver att planförslaget riskerar att medföra skada på riksintresset för Uppsala innerstad. De menar även att förslaget strider mot kravet på en god helhetsverkan, något som de skriver stöds av kommunens egen kulturmiljöanalys och att stadsbyggnadsförvaltningens avvikande bedömning saknar stöd i underlaget. De skriver också att fastigheten är en integrerad del av Almtuna egnahemsområde. Att ersätta enbostadshuset med ett flerbostadshus innebär att områdets karaktär och historiska struktur kommer att förvanskas. Vidare skriver de att byggnaden innebär en betydande olägenhet genom omfattande skuggning, insyn och visuell dominans, samt att skyfallshanteringen är sårbar då den lägger ansvaret på en enskild fastighetsägare och att alternativet att leda skyfallsvattnet på allmän plats inte utretts tillräckligt.

#### *Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det är möjligt att utveckla den aktuella fastigheten med ett flerbostadshus utan att det förvanskar egnahemsområdet. Att bygga nytt i det sammanhang som fastigheten ligger i ställer höga krav på den nya byggnaden vad gäller skala och uttryck. Förvaltningen bedömer att det förslag som redovisas i planhandlingarna uppfyller dessa krav och genom planens bestämmelser säkerställs att byggnaden ska uppföras på ett sätt som tar hänsyn till områdets värden. Förvaltningen bedömer inte att förslaget innebär en påtaglig skada på riksintresset för Uppsala stad. Vidare gör förvaltningen bedömningen att den nya byggnaden inte innebär en betydande olägenhet för den omkringliggande bebyggelse. Närmaste balkonger mot grannfastigheterna är cirka tio meter från fastighetsgränsen och 20 meter från närmaste bostadshus, vilket förvaltningen inte anser vara en betydande olägenhet. Detta säkerställs genom en planbestämmelse som reglerar att balkonger och takterrass inte får placeras direkt mot angränsande bebyggelse på byggnadens lägre del. Vidare bedömer förvaltningen att skyfallslösningen är godtagbar då det rör sig om ett befintligt skyfallsstråk och detaljplanen inte innebär någon försämring för omkringliggande bebyggelse. Planens reglering innebär bättre förutsättningar att behålla rinnstråket jämfört med dagsläget.

### **Privatperson 5, 10,11, 14–46 (namnlista)**

Privatperson 5, 10,11, 14–46 skriver att förslaget strider mot kravet på god helhetsverkan. Trots den justering av fasadmateriell som gjorts menar de att byggnadsvolymen utgör ett främmande inslag i Almtuna egnahemsområde och att förslaget innebär en extrem förtätning. De skriver att utifrån likabehandlingsprincipen skapas ett prejudikat och frågar sig om kommunen är beredd att låta samtliga villaägare i Solrosen och Fålhagen stycka av och bygga femvåningshus. Om inte utgör detaljplanen en otillbörlig särbehandling av en enskild fastighetsägare på bekostnad av grannarnas boendemiljö. Vidare skriver de att de fortsatt ser med stor oro på lösningen med ett öppet dike tätt inpå befintlig bebyggelse då det är en sårbar lösning samt att det är olämpligt att fjärrvärme placeras under diket. Vidare anser de att alternativet att leda vatten via allmän platsmark inte har utretts tillräckligt. Gällande skador vid grundläggning skriver de att pålning innebär påtaglig risk för vibrationsskador och sättningar på omkringliggande hus. De kräver därför att en oberoende riskanalys och besiktning av samtliga grannfastigheter villkoras innan byggstart. De skriver också att byggnaden innebär en betydande olägenhet genom förlust av dagsljus och insyn. Gällande trafik skriver de att de anser att en fördjupad trafikutredning saknas och att hänvisningar till parkeringsnormen är en teoretisk

konstruktion som inte fungerar i praktiken. Trafikbelastningen kommer att öka markant med leveranser, besökare och boendeparkering, vilket försämrar trafiksäkerheten och boendemiljön avsevärt.

#### *Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Förvaltningen bedömer att förslaget är väl anpassat till omkringliggande miljö och att förslaget inte strider mot kravet på en god helhetsverkan. Då byggnaden är placerad intill befintliga flerbostadshus utgör byggnaden en övergång mellan Fålhagsledens flerbostadshus och egnahemsområdets småhusbebyggelse. Vad gäller frågan om likabehandling så görs vid en ansökan om planbesked en bedömning i varje enskilt fall av ett förslags lämplighet. Att den aktuella fastigheten har bedömts lämplig att utveckla med ett flerbostadshus innebär inte att det är lämpligt på samtliga fastigheter i Fålhagen. Vidare har den aktuella detaljplanen stöd i översiktsplanen då fastigheten pekas ut som möjlig att utveckla, vilket inte är fallet för övriga småhus i närområdet. Omkringliggande småhusbebyggelse är enligt översiktsplanen befintliga egnahemsområden. I befintliga egnahemsområden ska eventuella förändringar och kompletteringar ske inom befintlig struktur och bebyggelsemönster. Detaljplanen innebär därför inte en otillbörlig särbehandling och utgör inte heller ett prejudikat som innebär att samtliga villatomter i kvarteret Solrosen och Fålhagen kan bebyggas med flerbostadshus.

Avseende lösningen för dagvatten har denna granskats av Uppsala vatten som bedömer att åtgärden är godtagbar, samt att den inte bedöms leda till ökad översvämningsrisk för omkringliggande fastigheter. Öppna lösningar är de säkraste för att hantera skyfallsflöden. Att en ledning kan placeras under diket bedöms inte utgöra någon risk då sannolikheten för att underhåll på ledningen skulle behöva göras samtidigt som ett 100-årsregn inträffar är försvinnande liten. Om så är fallet så kan en provisorisk lösning göras för att skydda fastigheterna som annars skulle kunna beröras.

Gällande risk för skador är det byggaktörens ansvar att säkerställa att omgivande bebyggelse inte skadas vid byggnation. En riskanalys som omfattar besiktning av grannfastigheterna ska göras innan byggstart. Om det finns risk för olika störningar eller skador ligger det i byggaktörens intresse att vidta åtgärder mot dessa.

Förvaltningen bedömer vidare att ett tillkommande hus inte innebär en sådan tillkommande trafikbelastning att den nya byggnaden skulle vara olämplig ur trafiksynpunkt.

#### **Privatperson 8 och 9**

Personerna skriver att de protesterar mot att kommunen avser tillåta byggandet av flerbostadshuset på en villatomt avsedd för en enfamiljvilla och att huset tar upp mer än hälften av tomtens yta. Motivet för ett femvåningshus utgår från en felaktig analys och plan- och bygglagen kräver att nya byggnader ska anpassas till omgivningens karaktär. De menar också att det saknas illustrationer som inkluderar villakvarterets bebyggelse. Vidare skriver de att fastigheten ligger inom riksintresse för kulturmiljövården, utgör entré till Almtuna egnahemsområde och är ett särskilt värdefullt område, vilket inte får förvanskas. De skriver att detaljplanen bryter mot grundlagen om likabehandling av medborgare och frågar sig om alla kan få samma möjlighet till en egen detaljplan, samt att risk finns för spridningseffekt om förslaget godkänns och att det är prejudicerande. Planen svarar inte mot agendan i kommunens arkitekturpolicy och de frågar sig om likande bebyggelse kan tillåtas var som helst i ett villaområde. Detaljplanen är till för att skapa förutsägbarhet och långsiktighet och att

ändra planen för en fastighetsägare riskerar att underminera förtroendet för planprocessen och kommunens likabehandling av medborgare. Omkringliggande fastigheter har köpts under förutsättning att nuvarande detaljplan går att lita på. Vidare skriver de att solljus för närliggande fastigheter begränsas kraftigt och att det föreligger stor risk för sprickbildning i närliggande fastigheter om det sker pålning. De skriver att huset i första hand bör renoveras, i andra hand begränsas till två våningar.

#### *Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer inte att den nya byggnaden innebär en förvanskning av Almtuna egnahemsområde. Genom anpassning till intilliggande bebyggelse bedömer förvaltningen att byggnaden har en god gestaltning som är anpassad till omgivningen. Förhållandet till omkringliggande villabebyggelse framgår i planens illustrationer. Förslaget med ett flerbostadshus på fastigheten har stöd i kommunens översiktsplan som pekar ut platsen som befintlig innerstadsbebyggelse. Att ersätta befintligt enbostadshus med ett nytt flerbostadshus bedöms därför inte få en prejudicerande effekt då omkringliggande småhusbebyggelse enligt översiktsplanen är befintligt egnahemsområde. I befintliga egnahemsområden ska eventuella förändringar och kompletteringar ske inom befintlig struktur och bebyggelsemönster.

Även om den nya byggnaden kan innebära en ökad skuggning jämfört med befintlig byggnad bedömer förvaltningen att förslaget inte är att betrakta som en betydande olägenhet för de intilliggande fastigheterna. Detta då det inte går utöver vad som kan förväntas i en relativt central stadsmiljö.

Slutligen är det exploatören som ansvarar för att säkerställa att omkringliggande fastigheter inte riskerar att skadas vid byggnation, samt vidta åtgärder för att säkerställa detta. En riskanalys som omfattar besiktning av grannfastigheterna ska göras innan byggstart. Om det finns risk för olika störningar eller skador ligger det i byggaktörens intresse att vidta åtgärder mot dessa.

#### **Privatperson 55**

Privatperson 55 skriver låt Fålhagen vara Fålhagen med fina villor.

#### *Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Den aktuella fastigheten har bedömts som möjlig att utveckla då den i översiktsplanen är markerad som befintlig innerstadsbebyggelse. Fastigheten är belägen i anslutning till befintliga flerbostadshus och blir därmed en förlängning av flerbostadshusbebyggelsen längs Fålhagsleden. Den resterande delen av kvarteret Solrosen är enligt översiktsplanen och innerstadsstrategin befintligt egnahemsområde. En exploatering av den aktuella fastigheten innebär därmed inte att resten av området kommer bebyggas med flerbostadshus i den skala som föreslås i den nu aktuella detaljplanen.

#### **Privatperson 56**

Privatperson 56 tolkar ärendet som att det gäller hela kvarteret. Personen vill ge förslaget att vid ändring av detaljplanen ge möjligheten att kunna ge bygglov för att höja vindsutrymmet på enplansvillorna och ge lov för takkupor för att skaffa mer bostadsutrymme/bostäder i Fålhagen.

*Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Detaljplanen omfattar enbart fastigheten Fålhagen 60:1 och inte övriga delar av kvarteret Solrosen. Detaljplanen påverkar utöver den berörda fastigheten inte gällande detaljplaner i övriga delar av Fålhagen.

**Privatperson 57**

Privatperson 57 skriver att huset blir väldigt högt, att det på ett markant sätt kommer att ändra karaktären på området och att det är olämpligt med mer än två våningar. I övrigt anser personen att det ser välplanerat ut.

*Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att en högre skala än kvarterets två våningar kan accepteras i denna del av kvarteret då den samspelar med den flerbostadshusbebyggelse som finns nära planområdet. I kulturmiljöanalysen rekommenderas att byggnadens huvuddel bör vara samma höjd som angränsande flerfamiljshus för att skapa ett sammanhang, medan höjden på den lägre delen mot småhusbebyggelsen inte bör vara högre än angränsade småhusbebyggelse. Förvaltningen bedömer därför att höjden på den nya byggnaden är lämplig.

**Privatperson 58**

Privatperson 58 skriver att huset blir för högt samt att det kommer att förstöra områdets karaktär med villor och mindre egnahemshus.

*Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att en högre skala än kvarterets två våningsskala kan accepteras i denna del av kvarteret då den samspelar med den flerbostadshusbebyggelse som finns nära planområdet. I kulturmiljöanalysen rekommenderas att byggnadens huvuddel bör vara samma höjd som angränsande flerfamiljshus för att skapa ett sammanhang medan höjden på den lägre delen mot småhusbebyggelsen inte bör vara högre än angränsade småhusbebyggelse. Förvaltningen bedömer därför att höjden på den nya byggnaden är lämplig och förslaget bedöms inte innebära en förvanskning av området.

**Privatperson 59**

Privatperson 59 skriver att det är synd att förtäta Fålhagen med ett flerbostadshus i ett område med i princip bara egnahemshus. Personen skriver att om det är viktigt för kommunen att bevara de äldre byggnaderna så föreslår personen att området inte bör förändras med ett flerbostadshus.

*Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Kommunen har gjort bedömningen att den aktuella fastigheten är möjlig att utveckla med ett nytt flerbostadshus och den aktuella fastigheten är utpekad i översiktsplanen som befintlig innerstadsbebyggelse. Omkringliggande småhusbebyggelse är enligt översiktsplanen befintliga egnahemsområden. I befintliga egnahemsområden ska eventuella förändringar och kompletteringar ske inom befintlig struktur och bebyggelsemönster.

**Privatperson 13**

Personen anser att det är tydligt att de boende i Fålhagen inte vill att den nya byggnaden ska sticka ut i kombination med att smälta in. Personen skriver att området är vackert där byggnaderna är homogena vilket bidrar till en unik harmoni. Byggnaden är för hög samt kommer att sticka ut och skada resten av området. Den bör istället efterlikna de andra byggnaderna i området. Personen skriver vidare att det finns goda förutsättningar att tona ned det som sticker ut för mycket med byggnaden och därigenom anpassa byggnaden mer till omgivningen.

*Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Förvaltningen delar åsikten att det är viktigt att byggnaden ges en utformning som är anpassad till omgivande bebyggelse. Då byggnaden avser ett flerbostadshus är utgångspunkten för den nya byggnaden den omkringliggande äldre flerbostadshusbebyggelsen. Förvaltningen bedömer att den föreslagna byggnaden, med den utformning som redovisas, är väl anpassad till områdets kulturhistoriska värden och utgör ett kvalitativt tillskott i området.

**Privatperson 60**

Privatperson 60 skriver att förslaget är dåligt och att det borde vara en villa istället.

*Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Kommunen har bedömt att den aktuella fastigheten är möjlig att utveckla med ett flerbostadshus då den ligger i anslutning till befintlig flerbostadshusbebyggelse längs Fålhagsleden.

**Privatperson 61**

Privatperson 61 anser att villaområdet ska bevaras. Personen anser att det förstör mycket för intilliggande hus och området om småhus ersätts med höghus, samt att det innebär en stor negativ förändring för områdets atmosfär.

*Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Det är enbart denna fastighet som pekats ut som en del av befintlig innerstadsbebyggelse i översiktsplanen och innerstadsstrategin, medan den resterande delen av kvarteret Solrosen klassas som befintligt egnahemsområde. I befintliga egnahemsområden ska eventuella förändringar och kompletteringar ske inom befintlig struktur och bebyggelsemönster. En exploatering av den aktuella fastigheten innebär därmed inte att resten av området kommer bebyggas med flerbostadshus i den skala som föreslås i den här detaljplanen.

**Bilaga**

Länsstyrelsens yttrande

Stadsbyggnadsförvaltningen

Anton Vikström  
planchef