

Plan- och byggnadsnämnden
Samrådsredogörelse

Datum:
2025-08-25

Diarienummer:
PBN 2017-000042

Handläggare
Jesper Magnusson

Samrådsredogörelse

Detaljplan för del av kvarteret Solrosen

Standardförfarande



Orienteringskarta med planområdets ungefärliga läge markerat med röd cirkel.

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
----------------------	----

Beslutsdatum

Beslut om planuppdrag	28 augusti 2017
-----------------------	-----------------

Beslut om samråd	24 april 2025
------------------	---------------

Samråd	16 maj 2025 - 27 juni 2025
--------	----------------------------

Innehåll

Detaljplan för del av kvarteret Solrosen.....	1
Detaljplanens syfte	2
Sammanställning	2
Sammanfattning av samrådet	4
Sammanfattning av ändringar i förslaget.....	4
Översikt över inkomna yttranden	5
Sammanfattning av inkomna synpunkter från samrådet och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning	9
Kulturmiljö	9
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning	12
Påverkan på befintlig bebyggelse	15
Trafik och tillgänglighet.....	16
Vattenmiljö	18
Mark- och geoteknik	20
Hälsa, risk och säkerhet.....	21
Teknisk försörjning	21
Undersökning om betydande miljöpåverkan	22
Övrigt.....	23

Sammanfattning av samrådet

Detaljplanen har varit på samråd mellan 16 maj och 27 juni 2025. Ett informationsmöte hölls i Uppsalarummet i Uppsala stadshus den 4 juni 2025. På mötet deltog cirka 20-30 personer. Underrättelse om samråd gjordes på kommunens digitala anslagstavla.

Under samrådstiden har 34 antal skriftliga synpunkter inkommit. Synpunkterna behandlar i huvudsak påverkan på kulturmiljön, den nya byggnadens höjd och gestaltning, påverkan på omkringliggande bebyggelse, trafik och hantering av skyfallsvatten. Länsstyrelsens synpunkter berör huvudsakligen påverkan på kulturmiljön.

Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kapitlet miljöbalken, enligt sitt yttrande daterat 2025-06-26.

Länsstyrelsens yttrande bifogas även i sin helhet.

Sammanfattning av ändringar i förslaget

Ändringar från samrådet:

- Planhandlingen har kompletterats med en ny utredning i form av en kulturhistorisk analys.
- Planbeskrivningen har kompletterats med ytterligare beskrivning av Almtuna egnahemsområde samt utvecklat avsnitt om kulturmiljö.
- Planbeskrivningens avsnitt om utformning och gestaltning har utvecklats.
- Planbeskrivningen har kompletterats med en längdsektion på den nya byggnaden som även visar angränsande småhusbebyggelse.
- Planbeskrivningens avsnitt om planens konsekvenser har utvecklats gällande sol- och dagsljus.
- Planbeskrivningens illustrationer på förslaget har uppdaterats.
- Planbeskrivningen har förtydligats med beskrivning av gångvägar vid planområdet.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med ny illustration på miljörum som visar dimensionering.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med ett stycke om exploateringsavtal.
- Redaktionella ändringar har gjorts i planbeskrivningen.
- Plankartan har kompletterats med planbestämmelse om kulör.
- Plankartan har kompletterats med en bestämmelse om takfotshöjd.
- På plankartan har det i bestämmelsen f_1 lagts till att takterrass inte får finnas.
- På plankartan har bestämmelsen f_4 förtydligats med att fasaden ska utföras utan synliga elementskarvar.
- På plankartan har bestämmelsen e_1 förtydligats med att bestämmelsen enbart gäller inom egenskapsområdet.
- Dagvattenutredningen har kompletterats med en uppdaterad avvattningsplan som även redovisar föreslaget rinnstråk. Illustrationen har även uppdaterats i planbeskrivningen.
- Geotekniska utlåtandet har uppdaterats med skrivelse om pålning.
- Behovsbedömningen om betydande miljöpåverkan har förtydligats.

Översikt över inkomna yttranden

Inkomna yttranden
Myndigheter
Länsstyrelsen
Kommunala lantmäterimyndigheten
Region Uppsala, trafik och samhälle
Kommunala nämnder och bolag
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Uppsala vatten
Räddningsnämnden
Kulturnämnden
Utbildningsförvaltningen
Intresseföreningar och sammanslutningar
Föreningen Vårda Uppsala
Uppsala Pensionärsföreningars Samarbetsråd
Hyresgästföreningen
Synskadades riksförbund
Villa- och fruktodlarföreningen Rosen
Ledningsägare
Telia Skanova
Svenska kraftnät
Vattenfall eldistribution
Vattenfall värme
Privatpersoner
Privatperson 1
Privatperson 2
Privatperson 3
Privatperson 4
Privatperson 5
Privatperson 6
Privatperson 7
Privatperson 8
Privatperson 9
Privatperson 10
Privatperson 11
Privatperson 12
Privatperson 13
Privatperson 14
Privatperson 15
Privatperson 16
Privatperson 17
Privatperson 18

Inkomna yttranden
Privatperson 19
Privatperson 20
Privatperson 21
Privatperson 22
Privatperson 23
Privatperson 24
Privatperson 25
Privatperson 26
Privatperson 27
Privatperson 28
Privatperson 29
Privatperson 30
Privatperson 31
Privatperson 32
Privatperson 33
Privatperson 34
Privatperson 35
Privatperson 36
Privatperson 37
Privatperson 38
Privatperson 39
Privatperson 40
Privatperson 41
Privatperson 42
Privatperson 43
Privatperson 44
Privatperson 45
Privatperson 46
Privatperson 47
Privatperson 48
Privatperson 49
Privatperson 50
Privatperson 51
Privatperson 52
Övriga
Postnord

Sammanfattning av inkomna synpunkter från samrådet och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Nedan sammanfattas inkomna synpunkter och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning.

Kulturmiljö

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Kulturnämnden tillstyrker förslaget och skriver bland annat att ett genomförande av detaljplanen inte medför negativ påverkan på kulturarvet i Fålhagen. Kulturnämnden ser positivt på de föreslagna planbestämmelserna som medför att flerbostadshusets skala och gestaltning anpassas väl till intilliggande villakvarteren samt lamellhusen. Huset kommer också att medföra en ny samtida arkitektonisk årsring i Fålhagen.

Länsstyrelsen skriver att planområdet ligger inom ett område som är av riksintresse för kulturmiljövården och att den aktuella tomten utgör en entré till Almtuna egnahemsområde och markerar övergången mellan innerstadskvarteren i Fålhagen och småhusen i Almtuna. Länsstyrelsen anser att byggnaden trots förändringar är en del av ett sammanhängande småhusområde, vilket är ett särskilt värdefullt bebyggelseområde. Ett särskilt värdefullt område får enligt Plan- och bygglagen (PBL) inte förvanskas. Områden av riksintresse ska skyddas från åtgärder som medför påtaglig skada. Länsstyrelsen skriver att planförslaget innebär att en framträdande del av egnahemsområdet omvandlas till hög kvartersbebyggelse vilket negativt påverkar karaktären och stadsbilden i denna del av staden. Områdets läsbarhet minskar, särskilt i den viktiga vyn vid Fålhagsgatan och Solrosgatan, vilken enligt Länsstyrelsen innebär att egnahemsområdet förvanskas. Länsstyrelsen bedömer vidare att uttryck för riksintresset försvagas vilket riskerar att skada riksintresset. Länsstyrelsen anser att kommunen bör ta fram en kulturmiljöanalys som belyser områdets och byggnadens värden och analyserar planförslagets konsekvenser för riksintresset, stadsbilden och kulturmiljön. En eventuell ny byggnad bör underordnas områdets bebyggelsestruktur i fråga om placering, skala, höjd och utformning så att kravet på en god helhetsverkan uppnås i enlighet med PBL.

Föreningen Vårda Uppsala avstyrker förslaget. De skriver att planen framställs med syfte att utverka maximal byggnadsvolym på en gammal lågexploaterad fastighet. Detta med motiv att svara mot och förstärka kvaliteter i stadsrummet, vilket dock enbart kan ses som kopplade till flerfamiljshusbebyggelsen i grannskapet. Föreningen menar att argumentationen i planbeskrivningen kring byggnadens utformning är godtycklig och motsägelsefull. Motivet för nybygge utgår inte från de faktiska förhållandena på platsen utan är bokstavligen ensidig. De högre husen närmast Strandbodkilen bildar byggnadsgräns mellan centrum och ytterstad. Byggplatsen i planen ligger i ett område som är helt väsensskilt från innerstaden och utgör hörnpunkt i ett område med uteslutande låg bebyggelse. Föreningen skriver att Solrosgatan är en gräns där just skillnaden mellan inner- och ytterstad skall vara och få bestå tydligt. Planen bygger på en felaktig rumsanalys som medverkar till att förvanska stadsrumskvaliteten. Byggnadens volym och skala blir främmande för området och en brutal kontrast med risk för vidare spridning när gränsen en gång blivit passerad. Alternativ till nybyggnad får ske med utgångspunkt från karaktären hos låghusstaden. Byggnaden är entrébyggnaden i en egnahemsrad vilket borde vara motiv för ett nybygge om ett sådant ska till, en kvalitetsbyggnad, en flerfamiljsvilla eller ett fålägenhetshus. Kvartershörnet ska inte ha en byggd markering utan ses anpassat för entréläget till Fålhagen/Almtuna, trädgårdsstaden. Om stadsmässighet eftersträvas finns parkeringsytan vid Fålhagsgatan som en resurs.

Sammanfattningsvis skriver de att motivet för 5-våningsbyggnaden försvaras med motiv som utgår från en felaktig analys. Solrosgatan som gräns mellan lamellhusen och egnahemsområdet måste värnas. Ny bebyggelse måste ta sin utgångspunkt i

egnahemsområdets tvåvåningsskala. Även om Lechehuset har förvanskats finns det säkert köpare som skulle kunna återställa det yttre enligt ursprungliga ritningar. Slutligen skriver de att planen inte svarar mot agendan i kommunens arkitekturpolicy samt visar på behovet av ett kommunalt kulturmiljöprogram.

Privatperson 1 skriver att Fålhagen är ett välbevarat villaområde med låg bebyggelse och grönska. Det föreslagna höghuset strider mot områdets historiska och arkitektoniska karaktär, vilket kommunen enligt plan- och bygglagen bör beakta vid ny bebyggelse.

Privatperson 3 anser att huset är för högt och omfattande för platsen och att ett hus i den här skalan skulle förändra och förstöra områdets karaktär. Personen skriver vidare att kommunen har gjort en alltför snäv bedömning av det befintliga huset och skriver att det genom dess arkitekt, ursprungliga form och placering i området fortfarande har ett stort värde och att det går att återställa. Personen skriver också att uppvuxna tomter som på den aktuella fastigheten bör värnas.

Privatperson 6 skriver att området är kulturhistoriskt värdefullt med en småskalig karaktär vilket femvåningshuset bryter mot.

Privatperson 10 och 11 skriver att den kulturhistoriska bedömningen är undermålig och att planen tar bristande hänsyn till riksintresset för kulturmiljön. De saknar alternativ redovisning av placering eller utformning som bättre skulle ta tillvara kulturmiljön och att fördjupad kulturhistorisk utredning och alternativanalys bör göras.

Privatperson 5, 10, 11, 14-48 (namnlista) skriver att planområdet inte kan ses som en isolerad tomt utan är en integrerad karaktärsbärande del av Almtuna egnahemsområde. Ett ingrepp på en enskild fastighet kan få oproportionerligt stor negativ inverkan på hela områdets karaktär och avlärbarhet. Vidare skriver de att motivet för rivning av befintlig byggnad är alltför förenklat och problematiskt. Byggnadens kulturhistoriska värde är inte enbart beroende av dess ursprungliga skick utan även i dess roll som en del av en historisk helhet. Rivningen av villan är inte bara en förlust av en enskild byggnad utan ett ingrepp som skadar den historiska väven i Almtuna egnahemsområde. De skriver också att den nya byggnaden inte utgör en övergång mellan egnahemsområdet och lamellhusbebyggelsen utan utgör genom dess höjd ett abrupt och dominerande stilbrott, som är högre än intilliggande flerbostadshus och bryter den omgivande skalan. De menar att detaljplaneförslaget innebär en påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården, både på grund av rivningen samt införandet av en ny byggnadsvolym och topologi som är främmande för egnahemsområdets karaktär.

Privatperson 49 skriver att inga bilder eller aspekter på det kvarter som den nya byggnaden ska ligga i beskrivs, utan istället beskrivs omgivande kvarter som har liknande karaktär som den nya byggnaden. Personen skriver att kvarteret byggnaden ska uppföras i endast består av enfamiljshus och att argumentet om att fastigheten passar in i omgivningen faller platt.

Privatperson 50, 51 och 52 skriver att innerstadsstrategin skär rätt genom området utan att ta hänsyn till karaktären på dem vilket knappast är avsikten med strategin. De skriver att om fastigheten varit väl underhållen och byggnaden inte dolts bakom en plåtfasad hade det varit självklarare att behålla nuvarande plan. De skriver att det vore ett olyckligt prejudikat att ändra detaljplanen så snart en fastighet vansköts. Om området är riksintresse bör det tas på allvar.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planhandlingarna har kompletterats med en kulturmiljöanalys inför granskningen för att undersöka vilka kulturvärden som finns på platsen och hur dessa berörs av föreslagen rivning och byggnation. I analysen görs bedömningen att den befintliga byggnaden har ett begränsat kulturhistoriskt värde på grund av förändringar och tillbyggnader som gjorts. Byggnaden bidrar dock med ett miljöskapande värde. Området i sig har arkitektoniska och stadsplanemässiga värden och området ger en god, samlad bild av egnahemsbyggandet i staden. Planbeskrivningen har kompletterats med ytterligare beskrivning av området samt dess kulturhistoriska värden.

Bedömningen som görs i analysen är att en rivning av byggnaden bedöms innebära små negativa konsekvenser för områdets kulturhistoriska värde. Ett uppförande av den nya byggnaden bedöms försvaga kulturhistoriskt värdefull struktur och innebär därför måttlig negativ konsekvens genom påverkan på befintlig struktur och värden som är knutna till planeringen och uppförandet av egnahemsområdet och lamellhuskvarteren. Enligt analysen uppfyller förslaget inte kravet på en god helhetsverkan i stadsbilden enligt 2 kap. 6 § plan- och bygglagen (PBL), men innebär ingen förvanskning av området eller påtaglig skada på riksintresset Uppsala stad. I analysen förs rekommendationer fram för det fortsatta arbetet med förslaget.

Rekommendation i kulturmiljöanalysen är bland annat att den nya byggnaden ska förhålla sig till både angränsande småhusbebyggelse och flerbostadshusbebyggelse. Anpassning till småhusbebyggelsen görs genom distans och trappning samt att ytterligare förstärkning av avskiljningen kan åstadkommas med växtlighet i form av träd eller buskage. Utformningen av byggnaden bör relatera till den äldre flerbostadshusbebyggelsen genom att plocka upp stiltypiska funktionalistiska drag och en ljus avfärgad slätputs i jordbunden pastellton. Enligt kulturmiljöanalysen bör höjden på byggnaden vara densamma som för angränsande flerbostadshusbebyggelse för att skapa ett sammanhang, medan höjden på den lägre delen inte bör vara högre än angränsande villabebyggelse.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det är möjligt att i detaljplanen 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. Inför granskningen har förslagets gestaltning utvecklats och förtydligats utifrån rekommendationerna i kulturmiljöanalysen och illustrationerna i planbeskrivningen har uppdaterats och redovisar förslag på färgsättning.

När ett enbostadshus ersätts av ett flerbostadshus innebär det ofrånkomligen en påverkan på befintliga värden. Ett flerbostadshus med rätt utformning kan innebära en anpassad övergång mellan Almtuna egnahemsområde och Fålhagens flerbostadshusbebyggelse. Utformningen knyter an till Fålhagen i skalan, men anpassar sig till Almtuna egnahemsområdet genom trappningen mot den lägre villabebyggelsen. Bestämmelser om kulör har införts på plankartan samt bestämmelse om takfotshöjd. Byggnaden har en lägre del mot småhusbebyggelsen vilket bidrar till att ge byggnaden en skala som upplevs mer anpassad till angränsande småhusbebyggelse. Förvaltningen bedömer att utformningen på den lägre delen har getts en lämplig utformning. Den lägre delen har tre våningar, jämfört mot småhusens två våningar. Då småhusen har en upphöjd första våning samt högre invändig rumshöjd är takfotshöjden på byggnadens lägre del, trots ytterligare en våning, inte avsevärt högre än småhusbebyggelsen, vilket framgår av den längdsektion som tagits

fram inför granskning, och nockhöjden är i nivå med småhusbebyggelsen. Förvaltningen bedömer därför att den nya byggnadens möte med småhusbebyggelsen är väl anpassad, och med den gestaltning som förslaget redovisar är förvaltningens bedömning att byggnaden tar hänsyn till platsens kulturmiljövärden och bidrar till en god helhetsverkan i stadsbilden i enlighet med 2 kap 6 § PBL.

Då byggnaden inte bedöms innebära en förvanskning av området eller innebära en påtaglig skada på riksintresset är förvaltningens bedömning att åtgärden tar tillvara områdets kulturhistoriska värden och inte strider mot kravet på en god helhetsverkan i stadsbilden. 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 då det enbart är denna fastighet som pekats ut som en del av befintlig innerstadsbebyggelse.

Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Uppsala Pensionärsföreningars Samarbetsråd skriver att kommunen vill tillåta bygget av ett flerfamiljshus med fem våningar. Skälet är att byggnaden ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet. Detta uttryck återkommer i alla detaljplaner där man bygger i strid mot någon regel i exempelvis översiktsplanen eller tidigare detaljplan. Vidare skriver de att bilden inte visar på en så hög arkitektonisk kvalitet utan ett ganska vanligt enkelt flerfamiljshus vilket kommer se märkligt ut i villaområdet. De anser att ett nytt hus endast bör ha en höjd av 2–3 våningar om man ens ska bygga ett flerfamiljshus på tomten, samt frågar sig vad de boende i området anser.

Villa- och fruktodlarföreningen Rosen skriver att det inte är främmande med flerfamiljshus i området, men att den föreslagna byggnaden är avsevärt högre än omkringliggande villor och även högre än omkringliggande flerbostadshus. De anser att byggnaden inte kan jämföras med byggnaden på motsatt sida av Fålhagsleden då den inte gränsar mot enbostadshus. De skriver att skalan med en byggnadshöjd på upp till 26 meter kommer att dominera omkringliggande villakvarter. De skriver att det är tydligt att fastigheten tillhör villakvarteren. De anser att maximal byggnadshöjd bör minskas med minst två våningar. De frågar sig också att om kommunen tillåter denna fastighet att utvecklas som föreslås, kan liknande bebyggelse tillåtas var som helst? De saknar en studie eller genomskärning som visar hur skalan på bebyggelsen samspelar med omgivande villabebyggelse samt att det saknas illustrationer som inkluderar omkringliggande villabebyggelse. Föreningen välkomnar att det som ska byggas på fastigheten ska ha ett högt arkitektoniskt värde, men att formuleringen behöver förtydligas då det är oklart vad som kan förvänta sig. Illustrationen som finns är tilltalande (men för storskalig) men att det på företagets hemsida finns en annorlunda illustration och de önskar därför förtydligande med vad som avses med dessa arkitektoniska kvaliteter.

Privatperson 2 skriver att det är tveksamt att endast anpassa höjden till flerbostadshusen då de ligger i separata kvarter utan villor som grannar, och att det borde sänkas en våning. Personen skriver att en byggnad i fyra våningar anpassar sig betydligt bättre till den omkringliggande miljön än nuvarande förslag. Personen anser också att bilderna som beskriver höjderna är missvisande då de refererar till

grannhusens frontespiser och inte till gavlarna och att de befintliga husen upplevs som tre våningar. Vidare skriver personen att den lägre delen är så liten att den inte kommer att uppfattas eller minska skuggningen nämnvärt. Personen skriver att sockelvåningen är mer påtaglig än på de andra husen och att stora delar saknar fönster, vilket kan leda till otrygghet. Då den är så framträdande bör den få ett fint utförande och att högre krav bör ställas generellt på fasadgestaltningen. En sänkning av byggnaden skulle enligt personen möjliggöra en rimligare parkeringslösning och då kunna möjliggöra tryggare och trevligare bottenvåningar. Personen skriver också att det bör vara utförligare planbestämmelser om gestaltning samt att det kan vara möjligt att få in ett sex-våningshus inom detaljplanens tillåtna höjd.

Privatperson 3 anser att huset är för högt och omfattande för platsen.

Privatperson 7 skriver att huset är för stort och högt vilket är orätt mot grannar, och att hus högre än tre våningar kan hålla sig på andra sidan Fålhagsleden.

Privatperson 8 och 9 skriver att det behöver bli en mer rimlig byggnation på fastigheten, högst tre våningar för att anpassa husets höjd till omgivningen samt anpassning av bebyggd yta i förhållande till bebyggd yta på fastigheter i omgivningen samt att tillvarata det kulturella värdet av 100-åriga och orörda villakvarter i Fålhagen.

Privatperson 10 och 11 skriver att bostäder en halv trappa upp är bättre ur stadsmiljösynpunkt än en verksamhetslokal med potentiellt riskfyllt läge. Även om den hyrs ut skapas enbart en levande fasad där man har skyltfönster. Med bostäder kommer fönster och liv närmare gatulivet och skapar närvaru i gaturummet på ett tydligare sätt. De skriver att det i närområdet finns flera outhyrda lokaler och att det saknas utvärdering av skrivelserna i översiktsplanen kring verksamhetslokaler i markplan.

De skriver att även med en sänkning av byggnadens höjd skulle det vara möjligt att inrymma jämförbara bostadsytor. Det skulle minska påverkan på omkringliggande bostäder och ge en mer naturlig övergång mellan bebyggelsen samt obebyggda ytor vid Fålhagens IP. Byggnaden bör utgöra en naturlig övergång mellan villabebyggelsen och lamellhusen snarare än att bara svara upp mot närliggande bebyggelse i samma höjd.

Privatperson 12 anser att fem våningar är för högt och att byggnaden behöver anpassas efter befintlig karaktär och skala. Den övre våningen behöver vara integrerad i takutformningen med helst en frontespis i mitten där gavlarna har en lägre våning med sadeltak med en högre takvinkel än den som föreslås i planen. Att ha en våning lägre på vardera sida om byggnaden än fem våningar och gå ned till tre våningar på ena sidan. Personen skriver också att kilformen är avvikande och att byggnaden bör göras om till ett lamellhus. Byggnaden bör också utformas med röda tegelpannor. Personen skriver också att Fålhagsgatan skulle kunna flyttas någon meter för att få en bättre form på byggnaden. Personen skriver att det är positivt att byggnaden ska utformas med puts men anser att det bör vara i en ljus och varm kulör. Balkonger bör inte heller gå innanför fasadlivet. Personen skriver också att det är otydligt att balkonger får vara bredare på hörn mot väst och undrar hur breda de då får bli. Slutligen skriver personen att det är positivt med centrumverksamhet i bottenvåningen.

Privatperson 13 är kritisk till byggnadens estetik och magnitud. Personen skriver att byggnaden bör ta större hänsyn till Fålhagens omgivande bebyggelse. Genom att ta inspiration från de tidstypiska byggnaderna som finns i Fålhagen finns goda möjligheter att berika Fålhagens miljö ytterligare.

Privatperson 50, 51 och 52 skriver att byggnaden inte bör gå ut till gatan utan en rejäl bit mark bör lämnas emellan likt övriga hus längs Fålhagsgatan, flerfamiljshusen i kvarteren intill går inte heller ut till gatorna. Byggnaden ska inte få en högre höjd än omgivande flerfamiljshus, en lägre höjd än så skulle dessutom ge en mjukare övergång till resten av området det ligger placerat i. De anser att byggnaden ska få en utformning, fasadmaterial och färg som liknar de omgivande flerfamiljshusen och skriver att de nyare husen längs Fålhagsleden är bra exempel. De skriver att byggnadens spetsiga form varken anknyter till flerfamiljshusen eller villorna. De skriver också att det är viktigt att värna träd och grönt både för områdets karaktär som för trivsel, klimat och biologisk mångfald.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

I planens syfte framgår att den nya byggnaden ska utformas med en hög arkitektonisk kvalitet. Med hög arkitektonisk kvalitet avses i detta fallet en byggnad som på ett bra sätt samspelar med omgivande bebyggelse och därmed tar tillvara områdets kulturhistoriska värde, samtidigt som det utgör ett nytt tillägg i området. Utgångspunkten för gestaltningen har varit flerbostadshusen längs Fålhagsleden då den nya byggnaden i högre grad kommer att läsas ihop med flerbostadshusbebyggelsen, även om den ligger inom ett kvarter som i övrigt består av en- och tvåbostadshus. Förslaget illustreras i planbeskrivningen, även om planen inte styr att förslaget behöver se ut exakt som illustrationerna i planbeskrivningen. Det är dock de illustrationer som är med i planbeskrivningen som är det aktuella förslaget. Exakt utformning fastställs i bygglovsskedet. Där utgör planbeskrivningen med illustrationer ett stöd för bedömningen av den nya bebyggelsen. Inför granskningen har bestämmelse om att byggnaden ska ha en färgsättning som är anpassad till närområdet införts. I bestämmelse f₄ på plankartan har det lagts till att byggnaden ska utföras utan synliga elementskarvar. Planen reglerar därmed fasadmaterial, kulör, balkonger och taklutning för att säkerställa att byggnaden ges en utformning som är anpassad till området. Att detaljplanen medger bredare balkonger på fasad mot väst är för att möjliggöra bredare balkonger som går över byggnadens hörn, ett gestaltungsgrepp som redovisas i förslaget och kommunen vill tillåta.

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. Planbeskrivningen har kompletterats med en sektion som visar hur den nya byggnaden förhåller sig till angränsande villabebyggelse.

Byggnaden har ett läge där det bedöms lämpligt med centrumlokal i bottenvåningen, och det är i linje med översiktsplanen och innerstadsstrategin som anger att tillägg i området ska bidra till en blandad stadsmiljö med ökat utrymme för bostäder, handel och verksamheter. Det är viktigt att bottenvåningen upplevs öppen och förslaget redovisar därför stora fönsterpartier vid lokalen, vilket kan bidra till trygghet i området. Detaljplanen reglerar dock inte exakt hur bottenvåningen ska utformas och ytterligare bearbetning av denna kan därför ske inför bygglov.

Detaljplanen reglerar inte våningsantalet. Förvaltningen bedömer dock inte att det skulle rymmas sex våningar inom föreslagen höjd, då byggnaden ska innehålla centrumverksamhet i bottenvåningen, vilket ställer krav på en högre bottenvåning, samt reglerar taklutning. Detaljplanen har inför granskning kompletterats med en

bestämmelse om takfotshöjd på den högre delen för att säkerställa att byggnadens takfot placeras i nivå med omkringliggande flerbostadshus. Det säkerställer att byggnaden inte får en högre fasadhöjd jämfört med angränsande flerbostadshusbebyggelse.

Påverkan på befintlig bebyggelse

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Villa- och fruktodlarföreningen Rosen skriver att den nya byggnaden kommer påtagligt skugga och i övrigt påverka närliggande bostäder och skuggstudierna visar på en närmast total skuggeffekt på villan norr om föreslagen bebyggelse delar av året vilket inte kan anses acceptabelt.

Privatperson 1 skriver att byggnaden ger massiv insyn i privata trädgårdar och bostäder vilket påverkar livskvalitet och fastighetsvärden. Personen skriver också att ett högt hus kastar skuggor långt bortom sin tomtgräns vilket påverkar trädgårdar, uteplatser och solinstrålning inomhus. Personen skriver att skuggstudier bör göras men att det är tydligt att ett höghus kommer att skugga flera trädgårdar och minska solläge under eftermiddag och kväll.

Privatperson 3 skriver att byggnaden leder till ökad insyn och skuggor över intilliggande tomter under eftermiddag och kväll.

Privatperson 6 skriver att det nya huset innebär en omfattande skuggning samt att byggnaden innebär oacceptabel insyn i huset och trägråden.

Privatperson 10 och 11 skriver att solstudien brister och att flera närliggande byggnader får betydande skuggning. Personerna saknar en kvantitativ analys av dagsljusfaktorer för kringliggande fastigheter och det framgår inte hur mycket dagsljus som går förlorat. Vidare skriver dom att solstudien enbart fokuserar på skuggning och inte på dagsljusfaktorer enligt BBR 6:322 och att det finns risk att befintliga byggnader inte når upp till kravet. De skriver att planen bör kompletteras med beräkning enligt tillämplig standard om befintliga byggnader fortsatt uppfyller dagsljuskraven. De skriver också att befintliga byggnader inte är korrekt avbildade. De skriver också att fastighetsrättsliga konsekvenser är otillräckligt beskrivna för grannfastigheterna samt att konkreta konsekvenser för närboende inte är tillräckligt beskrivet.

Privatperson 5, 10,11, 14–48 (namnlista) skriver att planbeskrivningen tonar ner effekterna av skuggning och att byggnadens höjd och placering kommer att leda till dramatisk och oacceptabel förlust av solljus för de närmast belägna fastigheterna österut i kvarteret vilket är att betrakta som en betydande olägenhet i lagens mening. Vidare skriver de att byggnadens höjd och många fönster kommer att skapa en oacceptabel nivå av insyn och att planbestämmelse som begränsar balkonger till fasad mot Fålhagsgatan är en otillräcklig åtgärd. Den permanenta förlusten av privatliv är en konsekvens av den olämpliga placeringen och skalan och utgör en betydande olägenhet. De skriver också att byggnadens volym och höjd kommer att visuellt dominera och förminska de omkringliggande villorna och förändra områdets karaktär från öppet, ljust och grönt till att bli ner instängt och skuggigt. De skriver att enligt rättspraxis kan en byggnads volym och placering i sig utgöra en betydande olägenhet om den på ett negativt sätt avviker från en enhetlig omgivning.

Privatperson 49 skriver att insyn och skugga kommer påverka villakvarteret.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planförslaget innebär en ökad skuggning jämfört med dagens situation. En solstudie har därför tagits fram inom ramen för planarbetet för att visa på planens konsekvenser för omkringliggande fastigheter. Boverkets krav på dagsljus ska endast uppfyllas vid nybyggnad av bostadshus och behöver inte uppfyllas för befintlig bebyggelse. Detaljplanen får dock inte medföra betydande olägenheter för omgivningen. Angränsande bebyggelse har ett öppet byggnadssätt och det är cirka 18 meter till närmaste grannhus. Förvaltningen bedömer därför inte att den nya bebyggelsen blir så tät att det är nödvändigt med en dagsljusutredning utan anser att den solstudie som har tagits fram är tillräcklig för att bedöma planens konsekvenser på angränsande fastigheter.

Då fastigheten är belägen centralt i Uppsala och pekas ut i översiktsplanen och innerstadsstrategin som en del av innerstaden som är möjlig att utveckla har boende att räkna med en förtätning, och förvaltningen bedömer att utvecklingen är en sådan som kan förväntas i centrala Uppsala. Den nya byggnaden kan innebära en ökad insyn gentemot dagens situation med ett enbostadshus men går enligt stadsbyggnadsförvaltningen inte utöver vad som normalt kan förväntas i en central stadsmiljö. Detaljplanens bestämmelser om att balkonger på den lägre delen endast får placeras mot Fålhagsgatan säkerställer att balkonger inte kommer för nära angränsande fastigheter. Bestämmelsen har också kompletterats med att takterrass inte får uppföras på byggnadens lägre del. Närmaste balkonger mot grannfastigheterna är cirka 10 meter från fastighetsgränsen och 20 meter till närmaste bostadshus, vilket förvaltningen inte anser vara en betydande olägenhet. Förvaltningens bedömning är att detaljplanens reglering är tillräcklig för att säkerställa att den nya byggnaden inte innebär en betydande olägenhet i den mening som avses i plan- och bygglagen.

Trafik och tillgänglighet

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Region Uppsala, Trafik och samhälle har inga synpunkter på planförslaget.

Villa- och fruktodlarföreningen Rosen befarar att parkeringssituationen förvärras på gatorna i området och önskar att byggherren anlägger fler parkeringsplatser/lägenhet på fastigheten för att undvika detta.

Synskadades riksförbund skriver att dagens gångbanor är för smala samt inte är separerade från cykeltrafik. De skriver att angöringsplats redovisas på den redan smala gångbanan vilket inte är rimligt samt att gångbanan gränsar till cykelparkering längs huset och att det därför behövs en fysisk avgränsning så att den vita kappen inte fastnar för synskadade som går förbi. De skriver att under rubriken Gång- och cykeltrafik redovisas ingenting om gångtrafiken. De har flertalet synpunkter på befintliga gång- och cykelvägar vid planområdet och saknar beskrivning av den dåliga tillgängligheten till och från tomten/byggnaden.

Privatperson 1 skriver att ett flerbostadshus innebär väsentligt fler boende vilket leder till ökad trafik, buller och parkeringsproblem på gator som inte är planerade för sådan belastning. Det kan leda till trafiksituationer som riskerar barns säkerhet och ge ökat buller och slitage på gatumiljön.

Privatperson 2 skriver att projektet skulle kunna ge mervärde till stadsdelen genom en ny gångkoppling i S:t Göransgatans förlängning. En minskad exploatering med mindre p-platser skulle göra en sådan förlängning möjlig.

Privatperson 3 skriver att området är lugnt och med en trygg utemiljö. Den nya byggnaden innebär mer biltrafik, fler infarter, parkeringar och en otrygg miljö och skriver att förslaget inte tar hänsyn till hur ytterligare belastning påverkar området.

Privatperson 4 hoppas att huset har egna parkeringsplatser eller att fler boendeparkeringar skapas då det är brist i området idag.

Privatperson 6 skriver att då det är en otillräcklig parkeringslösning kommer det att leda till ökad trafik och parkeringsproblem.

Privatperson 10 och 11 saknar trafikräkningar och analys av trafikgenerering från 20–30 bostäder samt påverkan på cykeltrafiken. De saknar analys av effekten på parkeringssituationen på omkringliggande gator. De skriver också att påverkan från leveranser saknas.

Privatperson 5, 10,11, 14–48 (namnlista) skriver att ett flerbostadshus av denna storlek genererar en kontinuerlig ström av besökare och leveranser vilket bidrar farliga situationer, buller och försämrad framkomlighet och att det är en brist planeringsunderlaget att detta inte har utretts. Vidare skriver de att parkeringslösningen är otillräcklig även med hänsyn till Uppsalas parkeringsnorm och det centrala läget och ett parkeringsunderskott kommer att uppstå, med negativa konsekvenser för närboende. Det strider mot plan- och bygglagens krav på att lösa parkering på den egna tomten eller i dess närhet.

Privatperson 49 skriver att om Fålhagsgatan ska vara infart till den nya fastigheten kommer det leda till grava trafikproblem och att gatan idag har parkeringsproblem i och med den nya fotbollsplanen, och att infarterna till husen längs Fålhagsgatan ofta är förparkerade. Personen skriver också att gatan är en viktig cykelled och att den ökade trafiken till fotbollsplanen lett till flera olyckor mellan cykel och bil, och att cykeltrafiken kommer att påverkas ytterligare negativt med en så stor fastighet i slutet på gatan.

Privatperson 50, 51 och 52 skriver att gång- och cykelvägen i Solrosgatans förlängning inte ska bli en ”skymd gränd”, vilket den redan idag kan upplevas som. De skriver också att antalet bostäder är för högt med tanke på att intilliggande gator inte är dimensionerade för så mycket biltrafik och att de är viktiga cykel- och gångstråk.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planbeskrivningens avsnitt om gång- och cykeltrafik kompletteras med beskrivning av gångbanor vid planområdet. Detaljplanen omfattar enbart kvartersmark och inte allmän plats. Eventuella åtgärder på allmän plats eller ombyggnad av angränsande gång- och cykelvägar ligger utanför detaljplanen. Det är möjligt att angöra byggnadens entré inom 25 meter från gata utan att behöva angöra byggnaden på gångvägen, vilket uppfyller kraven på tillgänglighet.

Antalet parkeringsplatser som planeras är i enlighet med Uppsalas p-tal för nybyggnation. Då byggnaden är belägen centralt i Uppsala med god tillgång till kollektivtrafik bedömer stadsbyggnadsförvaltningen att antalet parkeringsplatser som planeras är tillräckligt. För att säkerställa tillräcklig friyta på fastigheten bedöms det inte lämpligt att anlägga ytterligare parkeringsplatser på fastigheten än vad planen medger. Förvaltningen bedömer inte att det tillkommande huset riskerar att generera

sådana stora trafikflöden att detaljplanen skulle vara olämplig ur trafiksynpunkt eller att ytterligare trafikutredning behöver tas fram.

En ny koppling i S:t Göransgatans förlängning var tidigare aktuell men har utgått ur detaljplanen. Då det inte är nödvändigt men en gata i det läget för att kunna anordna angöring och avfallshantering, samt att det var oklarheter om hur en sådan gata skulle utformas, har det bedömts lämpligare att låta gatukopplingen utgå. En sådan koppling skulle även ta mark i anspråk från fastigheten och minska gårdsytan vilket inte bedöms lämpligt.

Gång- och cykelvägen i Solrosgatans förlängning ligger utanför detaljplanen. Den nya bygganden kan dock bidra till ökad trygghet på gatan då den placeras dikt an gång- och cykelbanan med både fönster och balkonger placerade mot den.

Vattenmiljö

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Miljö- och hälsoskyddsnämnden skriver att planområdet ligger inom vattenskyddsområdets yttre zon och att dispens kan behöva sökas hos länsstyrelsen. Nämnden anser att de föreslagna åtgärder för rening och fördröjning som föreslås i dagvattenhanteringen ska vidtas vid projekteringen. Nämnden anser också att de skyddsåtgärder som beskrivs för extrema regn ska genomföras.

Uppsala vatten anser att dagvattenutredningen ger bra lösningsförslag avseende dagvattenhanteringen. I planbeskrivningen bör figur 19 uppdateras med föreslagna lågstråket/diket som är tänkt upprätthålla rinnväg för skyfall, så att det fortsatt är med i vidare skeden så att skyfall kan avledas även efter exploatering.

Länsstyrelsen noterar att ämnena krom och kvicksilver kommer att öka trots föreslagna reningsåtgärder. Länsstyrelsen bedömer dock att planen följer MKN då tillskottet av föroreningar är måttlig. Hänsyn har tagits till att det finns osäkerheter i såväl beräkningsmodeller som i klassificeringen av ämnena i vattenförekomsterna. Länsstyrelsen informerar också om att planområdet ligger inom sekundär skyddszon för vattenskyddsområde och att det finns begränsningar om vad som får utföras inom vattenskyddsområde och att en eventuell dispens kan komma att villkoras med skyddsåtgärder. Om det visar sig att förutsättningar som krävs för att få dispens inte föreligger kan det påverka planens genomförbarhet.

Uppsala Pensionärsföreningars Samarbetsråd skriver att dagvattensituationen måste utredas för att säkerställa att platsen är lämplig att bebyggas enligt planen.

Hyresgästföreningen skriver att gröna ytor på fastigheten delvis kan ersättas genom att föreskriva grönt tak för att underlätta fördröjning vid starkregn/skyfall och därmed möjliggör en avlastning av dagvattensystemet.

Privatperson 6 skriver att lösningen för skyfallshantering är undermålig och innebär risk för översvämning på personens fastighet vilket kan medföra stora kostnader för sanering och reparationer.

Privatperson 8 och 9 skriver att risken för översvämning ska undvikas och att vändplanen vid Fålhagsgatan verkar ligga lågt i förhållande till omgivningen.

Privatperson 10 och 11 instämmer i synpunkter som inkommit på dagvatten- och skyfallshanteringen och skriver att det måste ställas höga krav på alla tekniska underlag. De skriver också att det råder viss osäkerhet om vattenskyddsdispens krävs.

Privatperson 5, 10,11, 14–48 (namnlista) skriver att lösningen med ett dike är en sårbar och riskfylld lösning och att det är mottagligt från blockeringar eller åverkan. Vid intensivt skyfall skulle en blockering leda till omfattande skador på den nya fastigheten och de intilliggande villafastigheterna. De skriver vidare att det är en orimlig riskfördelning att ansvaret för att hantera skyfallsvatten hamnar på en enskild fastighetsägare, och skriver att kommunen inte utrett alternativet om att leda skyfallsvattnet på allmän plats ordentligt, ett alternativ som skulle placera ansvaret på kommunen. De menar att kommunen genom att inte utreda detta alternativ brustit i utredningsskyldigheten. De har också synpunkter på att diket sammanfaller med markreservat för fjärrvärmeledning och skriver att det skapar en teknisk konflikt. Om ledningen behöver grävas upp innebär det att grannar är oskyddade under arbetets gång.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar synpunkterna om att vattenskyddsdispens kan behöva sökas. Om vattenskyddsdispens skulle krävas ska byggaktören söka om detta.

I planbeskrivningen har figur 19 (figur 21 i granskningshandlingen) uppdaterats med det föreslagna rinnstråket.

En dagvattenutredning har tagits fram för detaljplanen. Den visar att det är möjligt att hantera dagvatten och skyfallsvatten på ett sådant sätt att platsen är lämplig att bebygga. Gällande gröna tak är det ingen förutsättning med gröna tak för att klara dagvattnet och detaljplanen reglerar inte takmaterial.

Dagvattenutredningen visar att det skyfallsstråk som föreslås i dagvattenutredningen är tillräcklig för att hantera skyfall. Flödesstråket över fastigheten är befintligt och likaså avrinningsområdet på 24 hektar. Det har gjorts en dynamisk skyfallsanalys som visar att planförslaget inte försämrar risken för översvämning för uppströms- eller nedströms liggande bebyggelse. Detta innebär att det inte blir fler olägenheter jämfört med dagsläget. Diket är dimensionerat för att klara av de flöden som beräknas komma vid ett klimatkompenserat 100-årsregn (med klimatfaktor 1,4). Plankartan reglerar ytan för flödesvägen, längslutning på diket och nivåer vid dikets inlopp. Det ger bättre förutsättningar för att bibehålla rinnstråket jämfört med dagsläget. Öppna lösningar är det mest säkra för att hantera skyfallsflöden och diket bedöms som en hållbar och säker lösning. Utifrån ett dagvatten- och skyfallsperspektiv är 190 l/s vid ett klimatkompenserat 100-årsregn inte ett iögonfallande högt flöde och diket är kapabelt att avleda detta vatten. Det är fastighetsägarens ansvar att säkerställa att diket underhålls för att inte förlora sin funktion. Skyfallsstråket går idag över fastigheten och då exploateringen inte innebär en ökad risk för översvämningen bedöms det godtagbart att låta rinnstråket fortsätta gå över fastigheten.

Vattenfall har i egenskap av ledningsägare inte haft synpunkter på att u-området sammanfaller med rinnvägen för skyfall. 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.

Mark- och geoteknik

Privatperson 5 är oroliga för konsekvenserna av detaljplanens genomförande för deras husgrund och pekar på att de har tidigare fått sprickor i grunden i samband med nybyggnation i området.

Privatperson 6 skriver att markförhållandena är dåliga i området och pålning för den nya byggnaden kan orsaka sprickor i grund och fasad hos angränsande bebyggelse. Pålning kan också leda till markrörelser som orsakar sättningsskador.

Privatperson 8 och 9 skriver att det behöver säkras att långsiktiga förändringar på grund av exempelvis ökad dränering, vibrationer eller sättningar i grunderna förhindras och att kommunen bör ställa krav på byggherren att mätningar sker före, under och efter byggtiden.

Privatperson 10 och 11 skriver att det geotekniska utlåtandet saknar riskanalys i stora delar och fokuserar på praktiska anvisningar. De skriver att stabilitetsanalysen är för begränsad, att det är otillräcklig analys av risker för grannar vid grundläggning samt saknar bedömning av vibrationsstörningar. De skriver också att det inte är tillräckligt att avfärda risken för vibrationsstörningar med att notera att det ligger i exploatörens intresse att vidta åtgärder mot byggrelaterade skador och att Uppsala kommun i egenskap av planägare bör ålägga sökande att vidta nödvändiga åtgärder för att säkra grannfastigheters rätt.

Privatperson 5, 10,11, 14–48 (namnlista) ifrågasätter att byggnaden inte skulle behöva pålas och att det ofta är nödvändigt för denna typ av flerbostadshus. Om pålning blir nödvändigt skriver de att det innebär betydande eller oacceptabla risker för deras fastigheter som inte har utretts.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Byggnadens grundläggningsteknik regleras inte i detaljplanen. Enligt det geotekniska utlåtandet kan byggnaden grundläggas utan pålning men detaljplanen förhindrar inte heller en grundläggning med pålar om det i projekteringsskedet visar sig vara den bästa metoden. Utlåtandet har uppdaterats med skrivelse om att byggnaden även kan grundläggas med pålar. Förvaltningen bedömer att det utifrån utlåtandet är möjligt att anlägga byggnaden på den aktuella platsen, och att det kan göras med olika metoder. Närmare utredning och projektering kring byggnadens grundläggning kommer att göras inför bygglov och i projekteringsskedet.

Exploatören bär ansvaret att säkerställa att omgivande fastigheter inte skadas. 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.

Hälsa, risk och säkerhet

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Räddningsnämnden vill förtydliga att avstånd mellan uppställningsplats för räddningsfordon och en byggnads angreppspunkt inte ska överstiga 50 meter, i samrådshandlingarna står att avståndet normalt inte bör överskrida 50 meter. Om det inte är möjligt att nå samtliga byggnader inom 50 meter från det allmänna vägnätet behöver räddningsvägar anläggas inom planområdet.

Uppsala Pensionärsföreningars Samarbetsråd skriver att skuggeffekten på de närliggande småhusen blir betydande av ett femvåningshus. De skriver också att bullersituationen måste utredas för att undersöka om platsen är lämplig att bebyggas.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar räddningsnämndens yttrande och justerar planhandlingarna i enlighet med yttrandet.

Bullersituationen har utretts och den bullerutredning som har tagits fram visar att platsen är lämplig att bebygga utifrån bullersituationen.

Teknisk försörjning

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Telia Skanova meddelar att dom inte har något att erinra mot detaljplanen.

Svenska kraftnät meddelar att dom inte har några anläggningar eller intressen som berörs i det aktuella området och därför inte har något att erinra mot detaljplanen.

Uppsala vatten skriver att tillräcklig yta för avfallskärl behöver finnas i avfallsutrymmet för såväl de boende som för verksamheten. Uppsala vatten kan inte göra en exakt bedömning om tillräcklig yta finns då antalet lägenheter är 20–30 stycken och det inte har specificerats vilken verksamhet som ska bedrivas i lokalen. En beräkning behöver därför tas fram för att kontrollera detta. Om verksamheten avser en restaurang eller tillredning av mat behövs fettavskiljare. Angöring för slamsugningsfordon ska vara så kort som möjligt från fettavskiljaren, 10 meter rekommenderas och 20 meter ska inte överskridas.

Vattenfall värme skriver att det är viktigt att byggherren kontaktar Vattenfall i god tid, i synnerhet om planerad bebyggelse medför ändring av ledningsnäten. Vidare skriver de att byggnaden kan anslutas till fjärrvärmenätet. Ledningar ska hållas tillgängliga under byggtiden. Utsättning av befintliga fjärrvärmeledningar ska begäras innan arbetena sätts igång. Flyttning/ombyggnad/rivning/deponering eller andra ändringar av befintliga fjärrvärme och kylarledningar bekostas av den som initierar ändringen eller regleras via samarbetsavtal med Uppsala Kommun. Skriftligt avtal om ledningsflyttar till följd av detaljplanens genomförande ska finnas innan planen vinner laga kraft.

Vattenfall eldistribution har inget att erinra avseende detaljplanen. Vattenfall informerar om att dom har elnätanläggningar inom området och närområdet för detaljplanen.

Uppsala Pensionärsföreningars Samarbetsråd skriver att man inte har angett om garage och skyddsrum ska byggas, var sophus och parkeringsplatser (förutom bild på 2 stycken) ska placeras.

Hyresgästföreningen framför behovet av att bygga energieffektivt på ett sådant sätt att man redan nu uppfyller de krav som kommer att ställas i en snar framtid för att klara våra miljömål. De skriver att husets form, främst i dess avsmalnande del, inte är fördelaktigt med tanke på energieffektivitet.

Privatperson 10 och 11 saknar information till stöd om att befintlig infrastruktur är tillräcklig och saknar analys om befintligt elnät klarar utökning av förbrukning samt om

befintlig ledningskapacitet räcker till. De skriver också att flytt av fjärrvärmeledning under diket kan skapa framtida problem, både för fjärrvärmen och om avvattningslösningen visar sig vara otillräcklig.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planbeskrivningen har uppdaterats med en illustration som visar miljörum och dimensionering. Miljörummet har dimensionerats för att kunna hantera avfall från en eventuell restaurang i byggnaden.

Det planeras inget skyddsrum i den nya byggnaden. Garage planeras i byggnadens bottenvåning. Miljöhus placeras mot Solrosgatan.

Husets form styrs av fastighetens form. Byggnaden ska uppfylla gällande krav på energihushållning, vilket följs upp i efterföljande skede inför bygglov- och startbesked.

Befintlig infrastruktur bedöms tillräcklig för den nya byggnaden och både Uppsala vatten och Vattenfall har yttrat sig i samrådet. Vattenfall har i samrådet inte haft synpunkter på u-områdets placering.

Undersökning om betydande miljöpåverkan.

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Privatperson 8 och 9 skriver att en miljökonsekvensbeskrivning måste göras.

Privatperson 10 och 11 skriver att behovsbedömningen är otillräcklig och att miljöpåverkan från ökad skuggning och avskärmning inte är tillräckligt analyserad. De skriver att förslaget endast tar upp anpassning till omgivande flerbostadshus och att inget nämns om anpassning till småhusbebyggelsen. Slutligen skriver de att det saknas bedömning av det integritetsintrång som ökad insyn innebär.

Privatperson 5, 10, 11, 14–48 (namnlista) skriver att behovsbedömningen är behäftad med allvarliga brister och att bedömningen misslyckas med att värdera de kumulativa effekterna av ingreppet. De skriver att kommunen genom att nedvärdera skadan på kulturmiljön, förneka olägenheterna för grannar och tona ned de allvarliga riskerna med dagvattenhanteringen kommer till en felaktig slutsats och att dessa effekter utgör en betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) borde ha tagits fram.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Förvaltningens bedömning är att åtgärden inte innebär en betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte tas fram för detaljplanen. De miljöeffekter som planen ger upphov till är sådana som kan hanteras inom ramen för planprocessen. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att åtgärden inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Förvaltningen bedömer att den behovsbedömning som tagits fram är tillräcklig och att detaljplanen hanterar de frågor som förs fram.

Övrigt

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Postnord informerar bland annat om att i flerbostadshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox i anslutning till entrén. Postnord ska kontaktas i god tid för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation. En placering som inte är godkänd leder till att post inte börjar delas ut på adressen.

Lantmäteriet skriver att fastighetsgränserna är osäkra. De har dock noterat att en ansökan om fastighetsbestämning har skickats in. I övrigt har lantmäteriet inga kommentarer på planhandlingarna.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden skriver att förnybara och giftfria material ska användas i så stor utsträckning som möjligt för att bidra till att uppnå en hållbar och långsiktig utveckling i Uppsala kommun samt att Sveriges klimatmål kan uppnås. Exempel kan vara förnyelsebara energikällor, att giftfria och klimatvänliga material används och att gröna ytor skapas med lokalt förekommande arter som kan bidra till ökad biodiversitet.

Utbildningsförvaltningen har inget att invända mot planförslaget och skriver att tillkommande behov av förskole- och skolplatser bedöms som ringa.

Hyresgästföreningen ser positivt på att kommunen vill möjliggöra uppförandet av ett nytt flerbostadshus på fastigheten. De skriver att de generellt anser att det är bra med blandade boendeformer i ett bostadsområde och att forskning visar att blandat boende är den bästa garantin mot segregation.

Privatperson 1 ifrågasätter varför förtätning sker i ett område där det får så stora negativa konsekvenser när det finns andra delar av Uppsala som är bättre lämpade för höga hus.

Privatperson 4 önskar att huset blir bostadsrätter.

Privatperson 8 och 9 skriver att förslaget inte följer andemeningen i plan- och bygglagen och att ändra detaljplanen för en enskild fastighetsägares intresse riskerar att underminera förtroendet för planprocessen och kommunens likabehandling av medborgare, och att om en detaljplan avviker för kraftigt från omgivningen kan det strida mot lagens krav på helhetsverkan och anpassning.

Privatperson 10 och 11 skriver att samrådsunderlaget saknar tillräckliga visualiseringar från viktiga vyer. De skriver också att fastighetsrättsliga konsekvenser är otillräckligt beskrivna för grannfastigheter.

Privatperson 5, 10,11, 14–48 (namnlista) skriver att planförslaget inte uppfyller de grundläggande kraven på en lämplighetsprövning enligt 2 kap. plan- och bygglagen och att de negativa konsekvenserna för både allmänna och enskilda intressen överskrider nyttan med att tillskapa 20–30 bostäder och att planen därför strider mot proportionalitetsprincipen. Vidare skriver de att planen inte är förenlig med översiktsplanens övergripande intentioner om en hållbar och varsam stadsutveckling. De hänvisar också till rättspraxis från Mark- och miljööverdomstolen som i ett flertal fall upphävt bygglov för byggnader som genom sin volym, skala och placering medfört betydande olägenhet för omgivningen eller områdets helhetsverkan.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Möjligheten att begränsa material och tekniska lösningar är begränsad i planskedet, men det finns heller inte något hinder att till exempel välja energi från förnyelsebara källor eller att använda giftfria och klimatvänliga material. Frågor om val av specifika material och verksamheternas energiförsörjning hanteras av exploatören.

Detaljplanen reglerar inte upplåtelseform för bostäder och om det blir hyresrätter eller bostadsrätter styrs därmed inte i detaljplanen.

Detaljplanen omfattar enbart en fastighet vilken inte avses att ändras, och planen bedöms därför ha begränsade fastighetsrättsliga konsekvenser. Förvaltningen bedömer att detaljplanen beskriver de fastighetsrättsliga konsekvenser, vilka framgår i avsnittet *Genomförandefrågor*, i tillräckligt hög grad.

Förtätning sker på många platser i Uppsala. Den aktuella fastigheten ligger centralt nära befintlig infrastruktur och kollektivtrafik och har pekats ut i översiktsplanen och innerstadsstrategin som en del av innerstaden. Den har därför bedömts lämplig att förtäta med ett flerbostadshus.

Detaljplaneprocessen regleras i plan- och bygglagen, PBL. Enligt PBL är det en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten, det så kallade kommunala planmonopolet. Ett planarbete kan inledas på kommunens eget initiativ, eller efter förfrågan från fastighetsägare eller byggherrar. Även om initiativet till förändringen kommer från fastighetsägaren, prövas den i en lagstyrd detaljplaneprocess. Kommunen har i samband med att man gett planbesked bedömt att det är möjligt att pröva en ny bebyggelse på platsen. Fastigheten har i översiktsplanen pekats ut som en del av innerstaden och det har därför bedömts möjligt att förtäta den aktuella fastigheten. Detaljplaneprocessen innebär en prövning av den nya bebyggelsens lämplighet på platsen. Det är kommunen, genom plan- och byggnadsnämnden, som avgör både om och när en detaljplan ska tas fram, och hur detaljplanen till slut utformas.

Kommunen gör inom ramen för planprocessen en avvägning mellan olika intressen. Förslaget bedöms vara i linje med översiktsplanens riktlinjer och ta tillvara möjligheten till kompletteringar i befintliga stadsmiljöer. Projektet bidrar till en bredd och mångfald i stadsbygden och bostadsutbudet genom att skapa fler och tillgängliga bostäder i ett attraktivt läge i staden. Platsen bedöms därför lämplig att förtäta då den bidrar med fler bostäder i ett centralt läge. För att värna kulturhistoriska värden och säkerställa en god helhetsverkan i stadsbilden säkerställer detaljplanen att byggnaden ska utformas med en hög arkitektonisk kvalitet för att ta hänsyn till platsens kulturhistoriska värden och anpassning till stadsbilden. Utformningen av planförslaget har gjorts i en avvägning mellan flera olika konkurrerande intressen och förvaltningens samlade bedömning är att det är möjligt att ersätta den befintliga byggnaden med en större byggnad på den nu aktuella platsen.

Bilaga

Länsstyrelsens yttrande

Stadsbyggnadsförvaltningen

Elin Hedström
planchef