

Stadsbyggnadsförvaltningen

Datum:
2022-10-03Diarienummer:
PBN 2019-002975Handläggare:
Eleonore Albenius

Utlåtande

Detaljplan för Kvarteret Hindsgavl

Standardförfarande



Bild 1 Orienteringskarta med planområdets ungefärliga läge markerat med röd streckad linje.

Detaljplanens syfte

Planen syftar till att kvarteret Hindsgavl ska utvecklas med ny bebyggelse för bostäder och centrumverksamhet i bottenvåningen, där bland annat dagens livsmedelsbutik får nya lokaler i bästa frontläge mot gata och torg. Syftet är även att kvarteret ska få ett tryggt, trivsamt och levande torg som länkar samman viktiga målpunkter och stråk i omgivningen.

Detaljplanen styr bebyggelsens utformning för att säkerställa att den samspelar med omgivningen vad gäller kvartersstruktur, skala och materialval. Planens syfte är att medge samma våningsantal som finns i planområdets direkta närhet – fyra till fem våningar – och samtidigt möjliggöra stomkonstruktion i trä och bottenvåningslokaler med dagens takhöjdsstandard.

Samrådsyttranden

Totalt antal inkomna	87
----------------------	----

Granskningsyttranden

Totalt antal inkomna	60
----------------------	----

Beslutsdatum

Beslut om planuppdrag	12 december 2019
Beslut samråd	26 augusti 2021
Beslut om granskning:	28 april 2022
Samråd	10 september 2021 - 22 oktober 2021
Granskning	20 maj 2022 - 15 juni 2022

Innehåll

Detaljplanens syfte.....	2
Sammanfattning av granskningen.....	4
Sammanfattning av ändringar i förslaget	4
Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:.....	5
Sammanfattning av inkomna synpunkter från granskningen och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning.....	7
Översikt över inkomna granskningsyttranden	32

Sammanfattning av granskningen

Detaljplanen har varit på granskning mellan 20 maj och 15 juni, 2022. Ett informationsmöte hölls i Flogstaskolans matsal den 31 maj. Under granskningstiden har 60 skriftliga synpunkter inkommit, varav ett tiotal utan erinran. Synpunkterna behandlar i huvudsak bebyggelsens utformning och höjd samt planens konsekvenser för närboende i form av skuggning, insyn och minskad tillgång på sol- och dagsljus. Andra berörda ämnen är bland annat trafikrelaterade frågor och planprocessen i sig.

En majoritet av de inkomna granskningsyttrandena har skickats in av boende i planområdets närhet. Några yttranden är likadana eller snarlika och vissa har sin utgångspunkt i en gemensam förlaga. Några personer har skickat in flera yttranden vid olika tillfällen. Några av de inkomna yttrandena har skrivits under av flera personer.

Länsstyrelsen har inga synpunkter utifrån de frågor som bevakas enligt 11 kap 10 § PBL. Länsstyrelsens yttrande bifogas även i sin helhet.

Utöver länsstyrelsen lämnades även yttranden utan erinran eller invändningar mot planförslaget av följande remissinstanser (några av dessa yttranden innehåller information som sammanfattas tillsammans med övriga inkomna synpunkter i detta dokument):

- Räddningsnämnden
- Utbildningsnämnden
- Kulturnämnden
- Trafikverket
- Region Uppsala Trafik och samhälle, UL
- Swedavia
- Svenska kraftnät
- Vattenfall El

Sammanfattning av ändringar i förslaget

Ändringar efter granskningen:

Planbeskrivningen har justerats så att formuleringarna för bestämmelserna e₁, f₁₀ och korsmarken stämmer överrens med formuleringarna på plankartan.

Planbeskrivningen har därtill förtydligats och/eller kompletterats avseende:

- länsstyrelsens beslut att ge dispens från biotopskyddet för avverkning av alléträd på Köpenhamngatan.
- räddningstjänstens krav och riktlinjer vid nyttjande av brandförsvaret som sekundär utrymningsväg vid brand.
- berörda servitut och rättigheter samt fastighetsregleringar i enlighet med lantmäteriets granskningsyttrande.
- dagsljusställningen för fastigheten Flogsta 40:1.

Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:

Inom samrådkretsen

Ej tillgodosedda synpunkter	Samråd	Granskning
Brf Riksbyggen Uppsalahus 25	X	X
Brf Uppsala Ekeby 1	X	X
C företaget Barnomsorg	X	X
Sakägare 1	X	X
Sakägare 2	X	X
Sakägare 3	X	X
Sakägare 4	X	
Sakägare 5	X	X
Sakägare 6	X	X
Sakägare 7	X	
Sakägare 8	X	X
Sakägare 9	X	
Sakägare 10	X	
Sakägare 11	X	X
Sakägare 12	X	X
Sakägare 13	X	X
Sakägare 14	X	X
Sakägare 15	X	X
Sakägare 16	X	X
Sakägare 17	X	
Sakägare 18	X	X
Sakägare 19	X	X
Sakägare 20	X	
Sakägare 21	X	
Sakägare 22	X	
Sakägare 23	X	X
Sakägare 24	X	X
Sakägare 25	X	
Sakägare 26	X	
Sakägare 27	X	
Sakägare 28	X	
Sakägare 29	X	
Sakägare 30	X	
Sakägare 31	X	

Ej tillgodosedda synpunkter	Samråd	Granskning
Sakägare 32	X	
Sakägare 33	X	
Sakägare 34	X	X
Sakägare 35	X	
Sakägare 36	X	X
Sakägare 37	X	X
Sakägare 38	X	X
Sakägare 39	X	
Sakägare 40	X	X
Sakägare 41	X	
Sakägare 42	X	
Sakägare 43		X
Sakägare 44		X
Sakägare 45		X
Sakägare 46		X
Sakägare 47		X
Sakägare 48		X
Sakägare 49		X

Övriga för kännedom:

Övriga för kännedom	Samråd	Granskning
Länsstyrelsen	X	X
Vattenfall Eldistribution	X	
Privatperson 2	X	
Privatperson 4	X	
Privatperson 5	X	
Privatperson 6	X	
Privatperson 7	X	
Privatperson 8	X	
Privatperson 9	X	
Privatperson 10		X
Privatperson 11		X
Privatperson 12		X
Privatperson 13		X
Privatperson 14		X
Privatperson 15		X
Privatperson 16		X
Privatperson 17		X

Sammanfattning av inkomna synpunkter från granskningen och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Nedan sammanfattas inkomna synpunkter och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning. För att ge en god överblick av granskningsyttrandena och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är dessa sammanställda ämnesvis. Synpunkterna är indelade i följande rubriker;

- Kulturmiljö, stadsbild och ny bebyggelse i stadsdelen Ekeby
- Bebyggelse och gestaltning
- Park och plats
- Trafikrörelser och vägnät
- Angöring och parkeringsplatser
- Offentlig och kommersiell service
- Mark och vatten
- Teknisk försörjning
- Hälsa och säkerhet
- Klimatförändringar och klimatanpassning
- Genomförandefrågor
- Planprocess och dialog
- Övrigt

Kulturmiljö, stadsbild och ny bebyggelse i stadsdelen Ekeby

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Flogsta Ekeby socialdemokratiska förening anser att detaljplanen innebär en förändring av Ekebys unika karaktär. De refererar till att omkringliggande kvarter domineras av låga hus där befintliga högre hus inte skuggar omgivande hus och där stora öppna gårdar innebär liten risk för skuggning av närliggande hus. Föreningen framför att den nya huskroppen blir stor och hög med liten sluten innergård, och att det är en avvikelse kopplat till kommunens Arkitekturpolicy. Föreningen anser att den föreslagna kompakta och höga byggnaden strider mot den inriktning som styrt planeringen av Ekebyområdet, de anser att nybyggnation ska anpassas till övrig bebyggelse. De anser att även om Ekeby ingår i den så kallade stadsbygden är området inte en del av den centrala staden och att det därför är helt opassande att tillåta en hög stadsfastighet mellan småhus och villor. De ser inte behov av att de nya husen ska vara höga för att markera en typ av samlingspunkt.

Bostadsrättsföreningarna Riksbyggen Uppsalahus 25 och Uppsala Ekeby 1 samt hyresgästföreningen Fredriksberg Ekeby har lämnat in ett gemensamt yttrande. De anser att den föreslagna byggnaden strider mot den inriktning som styrt planeringen av Ekebyområdet, att nämnden inte tagit hänsyn till kommunens beslutade arkitekturpolicy där det anges ”att kvalitativa värden i den befintliga miljön ska tas tillvara och utgöra en bas för de tillägg som görs. Ny arkitektur ska möta befintlig bebyggelse med ett medvetet förhållningssätt” och att Ekeby inte är en del av den centrala staden även om området ingår i stadsbygden. Att det därför är opassande att tillåta en hög stadsfastighet mellan småhus och villor. De anser att arkitekturen inte utgår från och inte tar hänsyn till platsen vilket god arkitektur bör göra, att kvarteret blir en avvikande och främmande fågel i stadsbilden. Föreningarna skriver att

”Förslaget förvanskar stadsplanens intentioner och planhistoriska värden, vilket också Upplandsmuseet påpekat i sin utredning.”

Föreningarna anser att en sluten och mörk innergård uppe på ett tak gård och förgårdsmark med minimal grönska avviker från övriga Ekeby. Att slutenheten inte bidrar till integration, möten mellan människor och de långsiktiga sociala värden som kännetecknat Ekeby.

Föreningarna framför att de som bosätter sig i Ekeby gör det för områdets unika karaktär som trädgårdsstad och inte för att bo i ett typiskt gaturum i stadsmiljö och att nämnden bör ta hänsyn till det i ett demokrati- och folkhälsoperspektiv. Föreningarna motsätter sig inte nybyggnation men hävdar att den ska göras i samklang med nuvarande bebyggelse som domineras av låghus på två våningar. De föreslår att förslaget omarbetas och att bebyggelsen anpassas till Ekebys planstruktur som domineras av tvåvåningshus.

Flera Ekebybor har lämnat synpunkter som rör områdets karaktär och hur ny bebyggelse inom planområdet påverkar stadsbilden. En närboende (sakägare 44) skriver att hen trivs i området, att förslaget ser bra ut och att man inte kan hindra utvecklingen, mer bostäder behövs. En annan (sakägare 3) som har valt att bo i Ekeby på grund av områdets lugna, trivsamma och gröna miljö kan absolut inte acceptera ett så stort ingrepp med en radikal försämring för de boende. Hen skriver att den planerade huskroppen definitivt inte passar in i Ekebys gamla bruksmiljö och bryter mot den ursprungliga stadsplanens intentioner, hen vill ha ett reviderat förslag eller helst att hela bygget skrotas. Till yttrandet bifogas foton av utsikt mot träd samt utsikt mot COOP med slottet i bakgrunden.

En närboende (sakägare 6) anser att planerna för byggnationen borde stoppas då hen vill behålla det lantliga Ekeby. En annan (sakägare 12) vill protestera mot nybyggnationen och undrar *”Varför ett så stort/högt hus i låghusbebyggelse?”*

Ett par närboende (sakägare 15, 16) skriver att den gällande detaljplanen utformades med hänsyn till kulturmiljön i Ekeby bruk och för att få invånarna att trivas och må bra. De skriver att den nya bebyggelsen kommer att slå sönder allt detta och undrar om det är värt det, varför man inte kan fortsätta i samma anda och bygga lågt i samklang med bruket och befintlig bebyggelse.

Många har lämnat in likadana/snarlika skrivelser där de betonar att de *inte* är emot byggnation i Ekeby men att de är emot nuvarande förslag (sakägare 14, 15, 16, 34, 36, 37, 38, 43, 46, 47, 48). *”Ekeby har i omgångar förtätats och byggts ut med åtta nya kvarter, nu senast 2020 med 350 studentlägenheter. Hur kan då ni förtroendevalda säga att vi i Ekeby är emot byggnation? Den ryktesspridningen bör upphöra. Jag har valt Ekeby för områdets trivsamma miljö, en del av oss har betalt höga priser för våra bostäder. Vi kan självfallet inte acceptera att en intervention med radikal försämring görs. Det som planerats passar inte in och bryter mot stadsplanens intentioner. Kom gärna tillbaka med ett nytt reviderat förslag.”*

Flera andra uttrycker också att de inte är emot byggnation i sig, men att *”det nuvarande förslaget inte harmoniserar med den omgivande bebyggelsen”* (sakägare 18, 19), att de *”trivs Ekeby för områdets trivsamma miljö; de många låga husen med parker mellan och med mycket lite genomfartstrafik. 80 nya hushåll ska förstöra boendemiljö för minst 80 nuvarande hushåll!”* (sakägare 8), och *”att all byggnation ske i samklang med omgivningen”* (sakägare 24). En person (sakägare 11) skriver *”Bygg gärna nytt men gör det i samklang med nuvarande bebyggelse med tvåvåningshus!!”* Ett par andra (sakägare 4 ,40) skriver *”Vi är inte emot byggnation. Området har byggts ut och*

förtätades med ett stort antal studentlägenheter såväl runt 2007 och nu senast 2020. Vi accepterar dock inte en så radikal försämring som nu föreslås.”

En närboende (sakägare 45) skriver att Uppsala kommuns iver i att förtäta staden nu drabbat Ekeby. Att man bygger fort och har bråttom eftersom Uppsala växer. Personen anser att det är ännu viktigare att bromsa in och fråga sig: *”Vad är det för miljöer vi bygger? För vem bygger vi? Hur ser vi till att städerna blir hållbara och trivsamma för alla? Kommer byggandet att bidra till en god miljö och erbjuda bra livsmiljöer? Den enormt täta miljö som kommer att bli på den planerade cooptomten gagnar ingen här i Ekeby förutom den butik som enligt planerna ska byggas ut och bli större.”* Personen, som har valt att bo i Ekeby på grund av den lugna och trivsamma miljön kan absolut inte acceptera ett så stort ingrepp med en radikal försämring och anser att den planerade huskroppen definitivt inte passar in i Ekebys bruksmiljö, att den bryter mot den ursprungliga stadsplanens intentioner.

Samma person skriver också att en ökad mängd boende i området kommer att innebära ett större slitage på både gator och grönområden, vilket kommer kosta kommunen pengar i underhåll och reparationskostnader. Hen undrar var alla dessa människor ska samsas om ytorna och hänvisar till Boverkets broschyr *”Rätt tätt”* där det står att det behövs utrymme för att kunna möta samhällsservicens markbehov och de olika funktioner och krav som följer med ökat invånarantal. Kompletterande verksamheter som skolor, idrottsanläggningar, lekplatser, bibliotek, vårdcentraler och annat som behövs bör inordnas tidigt i planeringen. Dessutom ska dags- och solljus beaktas för trivsamma gårdar och bostäder. Friytor och grönytor behövs för möten, lek och rekreation, samt för att möta klimatets förändringar. Genom att kartlägga och analysera det som redan finns och vad som behövs kan det bli en bättre blandning av bebyggelse typer, upplåtelseformer, gaturum och friytor som stärker det sociala livet. Bevara det som är möjligt och se det som en resurs. Satsa på platsens och områdets funktion och förutsättningar först och bygg sedan bostäder.

Flera andra Ekebybor, som inte bor i direkt anslutning till planområdet har också yttrat sig. Ett par av dem (privatperson, 10, 11) som motsätter sig högre hus än två våningar inom planområdet skriver att det skulle förstöra stadsmiljön vid bruket. En annan (privatperson 13) skriver att utveckling som enbart beaktar kortsiktig ekonomisk vinning eller lösande av bostadsbrist är välkända misstag under svenskt 1960- och 70-talsbyggande. Hen menar att Ekeby riskerar bli ett sådant misstag, då det planerade bygget förstör nuvarande bebyggelse som är välplanerat varierad med en fungerande blandning av hustyper, upplåtelseformer och med rimliga ytor tillgängliga för allmänheten. Personen anser att förtätning kommer att leda till en befolkning drabbad av depression på grund av att de aldrig ser solen, en stressad befolkning som ständigt betraktas av sina grannar, som trängs på för små grönytor, trängs i underdimensionerad trafikmiljö och alltid hör trafikbuller. Hen anser att planerna måste förhindras och att nybyggnad med två verkliga våningar över hälften av den planerade ytan skulle kunna vara en acceptabel förändring i området.

En privatperson (14) har inte direkta åsikter om detaljplanen utan framför mer än en irritation över att det ska byggas överallt, är less på utvecklingen i Uppsala. Hen menar att det redan finns symtom på gängbildning i Ekeby och att ytterligare hyresrätter kommer öka sociala problem och stök. Befarar att kommunens iver att växa kommer bara att skapa problem och öka underlaget för att Ekeby på sikt blir ett så kallat utsatt område. En annan privatperson (16) anser att en upprustning av kvarteret är behövligt men att bygget av ett högt hus går helt emot den befintliga miljön och bilden av området som präglas av luftighet mellan husen. Hen anser att det nya huset blir som en borg/koloss som inte passar ihop med övriga hus i området.

En person (privatperson 18) tycker att ”*det är jättebra att bygga på cooptomten då det inte är mysigt där och det är bättre att bygga där än på övriga platser, till exempel grönområden. Parkeringen och den lilla parken bakom Coop är inget bra ställe idag.*” Ytterligare en annan (privatperson 1) ställer sig positiv till förslaget, skriver att utveckling av kvarteret med ny bebyggelse kommer att leda till att en vackrare omgivning, vilket blir trevligare och mer trivsamt för den lokala befolkningen. Att livsmedelsbutiken får nya lokaler är gynnsamt för den lokala handeln och framtidens företagande.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Kommunens översiktsplan (ÖP 2016), anger inriktningen för mark- och vattenanvändningen i hela kommunen. Uppsala växer och befolkningsmängden ökar. Bostadsförsörjning är ett kommunalt ansvar och fler bostäder behövs för att möta det behov som följer av att fler vill bo och leva i Uppsala. Planområdet ligger inom det som kommunens översiktsplan kategoriserar som stadsbygd, där marken ska användas intensivare och utvecklas med tyngdpunkt på bostäder. Detta är särskilt prioriterat i centrala Uppsala, inom 4 kilometer från centralstationen. Ekeby ligger inom denna centrala del av Uppsala, och att omvandla planområdet från en relativt lågt exploaterad plats till ett bostadskvarter med högre exploateringsgrad än idag ligger i linje med översiktsplanens intentioner.

Den samlade bedömningen är att den planerade bebyggelsen inom planområdet är en lämplig utveckling av platsen sett till dess läge i staden, och möjlig både sett till stadsbilden och till kulturmiljövärdena i närområdet.

Bebyggelse och gestaltning

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Föreningen Vårda Uppsala konstaterar att det bland de ändringar som gjorts sedan samrådet inte finns någon åtgärd gjord mot den allvarligt arkitektoniska volymmupbyggnaden. De upprepar därför delar av sitt samrådsyttrande. De har starka invändningar mot hur byggnadsvolymerna grupperats och anser att motivet mot Nordengatan med två framskjutande gavlar som ramar in den indragna byggnaden inte alls fungerar på grund av den osnygga sammankopplingen av volymerna i hörnet Nordengatan – Köpenhamnsgatan. De anser att den indragna delen längs Nordengatan behöver sänkas till samma höjd som flygeln mot Köpenhamnsgatan (fyra våningar) för att detta viktiga arkitektoniska motiv ska fungera. För att motivet ska bli tydligare och intressantare föreslår de också att taken spetsas på byggnaderna längs torget och Köpenhamnsgatan. Föreningen invänder också mot de slätstrukna fasader som planen redovisar mot torget och Nordengatans stråk och anser att det krävs betydligt mer när det inte bara handlar om vanliga bostadshus utan Ekeby centrum. Eftersom deras invändningar under samrådet beträffande förslaget volymmupbyggnad inte uppmärksammats eller förstås bifogas några enkla volymkisser till texten.

Bostadsrättsföreningarna Riksbyggen Uppsalahus 25 och Uppsala Ekeby 1 samt hyresgästföreningen Fredriksberg Ekeby har lämnat in ett gemensamt yttrande där de skriver att omkringliggande kvarter domineras av låga hus och att de inte anser att kvarteret Hindsgavl samspelar med omgivningen vad gäller kvartersstruktur, skala och materialval. De refererar till att planbeskedet avser 4-5 våningar men att föreliggande förslag blir 5-6 våningar vilket motiveras med att det är konsekvensen av den

träkonstruktion som krävs för att uppfylla kommunens miljökrav. Denna stora förändring beskrivs inte i planbeskrivningen under rubriken Ändringar efter samråd. Föreningarna anser att ändringar av planbeslutet bör åtföljas av ett nytt planbeslut, då det är av betydande karaktär. Att våningsantalet bör sjunka om träkonstruktion stipuleras av nämnden och att ett planbeslut i ett officiellt styrdokument beslutat av nämnden bör ses som juridiskt bindande. Föreningarna skriver att nämnden motiverar höga hus med att platsen som servicepunkt behöver markeras men anser att hus för att markera platsen redan finns på fastigheten Flogsta 40:1 vid torget. Att det inte uppmärksammats i planeringen. De skriver också att hänsyn inte har tagits till den nivåskillnad som finns mellan kvarteret Hindsgavl och fastigheten Flogsta 36:1 och de konsekvenser detta bör generera till planeringen.

Några närboende (sakägare 5, 40) tar liksom bostadsrättsföreningarna upp den planerade bostadsgården och anser att en förhöjd gård går tvärt emot tanken om tillgänglighet och integration mellan kvarter och gårdar som var ett tydligt uttalat syfte när området Ekeby byggdes under början av 80-talet. De har aktivt valt att bo kvar i Ekeby tack vare den genomtänka övergripande utformningen med närhet människor emellan och god samhällslig integration mellan såväl allmännyttan som egnahem och bostadsrättsföreningar och menar att dessa värden hotas av föreslagen utformning av nybyggnationen. De skriver också att de inte förstår hur de fyra till fem våningar som beskrivs i tidigare planförslag kan motsvaras av det nu högre än fem våningar liggande förslaget med en förklaring att nuvarande träkonstruktioner kräver en högre totalhöjd. Att det sannolikt inte var intentionen att höja områdets totalhöjd över nuvarande femvåningsfastighet Flogsta 40:1. De finner förklaringen provocerande och inte i samklang med intentionen. De tycker att den tillåtna höjden på nybyggnationen ska begränsas till vad som motsvaras av ett tvåvåningshus.

En Ekebybo (privatperson 12) skriver att hen rör sig i området kring kvarteret Hindsgavl mycket på dagarna. Personen skriver att planförslaget definitivt inte uppfyller målsättningen om att göra området tryggt och trivsamt med ett levande torg. Hen anser att de höga husen kommer göra området oattraktivt att vistas i då den öppna och luftiga miljön som präglar området i dag kommer att försvinna i förhållande till den enorma koloss till huskropp som är tänkt att byggas och att ett nytt förslag med lägre huskroppar, bättre tillgång för leveranser till butik samt parkeringsplatser för de boende måste tas fram.

En annan Ekebybo (privatperson 13) skriver att den planerade byggnadens utbredning och höjd är en skam för stadsplanering och ingenjörskonst. Stadsplaneringen därför att den föröder en befintlig välfungerande boendemiljö och ingenjörskonsten för att den lättvindigt ansluter till avvisande av betongmaterial och bidrar till att bedrägligt beskriva sexvåningshus som femvånings.

Ytterligare en annan (privatperson 16) anser att en upprustning av kvarteret är behövligt men att det nya huset blir som en borg som inte passar ihop med höjden på övriga hus i området. Hen anser att huset är som en koloss och att det inte finns anledning att bygga huset i trä när alla andra inte är det ”*Det är en avvikande arkitektur och malplacerad, experiment passar bäst i nya områden där olika stilar ger en gemensam bild. Här i Ekeby finns inte den karaktären och vi vill behålla den småhuskänslan med öppenheten och låga husen kvar. Även omgivande områden där det finns studentbostäder med nya husen så är de bygga i sten.*”

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

En detaljplan reglerar ofta inte den exakta utformningen av tillkommande bebyggelse. Detaljplanen för kvarteret Hindsgavl ger förutsättningar och sätter ramar för den tillkommande bebyggelsen i fråga om bland annat bebyggelsens utbredning på mark, högsta tillåtna nockhöjd, möjliga takvinklar och materialval. Bestämmelserna om takvinklar och fasadmateriäl är satta i syfte att säkerställa en takform och fasadmateriäl som harmonierar med omgivande byggnaders gestaltning. Planbestämmelserna innebär dock att det inom de givna ramarna finns en viss frihet att fortsätta utforma projektet inför bygglov. De illustrationer som redovisas i planhandingen är en möjlig gestaltning av flera.

Detaljplanens syfte är bland annat att medge bebyggelse i upp till fem våningar. Att nockhöjden medger en femvåningsbebyggelse som är högre än det befintliga femvåningshuset intill beror på att det ska vara möjligt att bygga med trästomme. En träkonstruktion bygger mer på höjden är konventionella betongbjälklag. Högsta tillåtna höjd har *inte* ändrats mellan samråd och granskning, möjligheten att bygga i trä fanns med även i tidigt skede. Detaljplanen ställer dock inte krav på konstruktion och nockhöjden är en högsta tillåtna höjd som innehåller en viss, om än liten, marginal. En minsta tillåtna höjd regleras inte, bebyggelsen kan och får bli lägre.

Det är riktigt att upphöjda gårdar inte är typiskt för Ekeby. Gården är delvis upphöjd för att möjliggöra en tillräckligt stor butikslokal i byggnadens bottenvåning, det är en avvägning som gjorts. Hela gårdsytan får dock inte vara upphöjd, delar av den ska möta allmän plats i nivå för en mjukare övergång mot gång- och cykelstråket i söder.

Park och plats

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Funktionsrätt anser inte att stadsbyggnadsförvaltningens svar i samrådsredogörelsen i fråga om vegetation är tillräckligt. Att reglera vegetation inom området i detaljplanen och begränsa mängden allergiframkallande växter är enligt Funktionsrätt helt enligt med 4 kapitlet 10 § plan- och bygglagen. Det är åtgärd som Funktionsrätt anser att kommunen bör ta för att försäkra sig om allas lika rätt att vistas i området.

Ekeby-Flogsta samrådskommitté anser att varje träd som avverkas måste ersättas med ett eller flera nyplanterade träd.

En närboende (sakägare 3) har ett högt träd utanför sitt fönster och undrar om det trädet ska bort. Skriver att det finns kvar på vissa planritningar. Framför att nyplantering av träd knappast är av någon glädje för henne och att det tar årtal för träd att växa sig så höga. Undrar också om den lilla parken mellan hennes hus och COOP ska försvinna och skriver att idén med det berömda "torget" har förkastats av de boende.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Det är riktigt att kommunen i en detaljplan får bestämma om vegetation. Oftast är inte detaljplaner det mest lämpliga sättet att reglera vegetation, främst eftersom det är svårt att garantera genomförandet. Stadsbyggnadsförvaltningen står fast vid att växtval inte är en fråga som detaljplanen ska reglera. Kommunen har rådighet över växtval inom allmän plats, i och med gatu- och samhällsmiljönämndens ansvar för genomförandet av gator och parker. I kommunens övergripande krav och

rekommendationer för vegetation i parker och grönytor framgår bland annat att utformning och val av växter görs med hänsyn till den biologiska mångfalden. Giftiga arter och invasiva arter ska inte användas.

Träd kommer behöva tas ner när planområdet omvandlas men nya träd kommer att planteras, både inom allmän plats och inom kvartersmarken men ambitionen är att några träd ska bevaras, och att torget ska ges en grön karaktär. Den allmänna platsens utformning regleras dock inte i detaljplanen. För fällning av de träd som omfattas av biotopskydd (alléträd i detta fall) har Länsstyrelsen givit dispens under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft. Varje sådant träd ska ersättas av två nya.

Trafikrörelser och vägnät

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Flogsta Ekeby socialdemokratiska förening tycker att det är viktigt att utformning av hus mot Nordengatan utformas så att trafiksäkerheten blir hög. De anser att butiksingång inte bör ligga snett mot Nordengatan så en sådan utformning riskerar att kunder som kommer ut från affären går/springer över Nordengatan utan att se sig för. Föreningen anser också att cykel- och gångvägen som passerar genom hela Ekeby bör rödmarkeras vid passage Nordengatan för att ge både cyklister och gående företräde och att hela Nordengatan fortsatt bör vara ”röd 30-gata”.

Bostadsrättsföreningarna Riksbyggen Uppsalahus 25 och Uppsala Ekeby 1 samt hyresgästföreningen Fredriksberg Ekeby har lämnat in ett gemensamt yttrande. De skriver att det i granskningsförslaget inte finns några föreslagna åtgärder för att minska trafiken och dämpa bullret på Nordengatan. De anser att trafiksäkerheten och tryggheten försämras genom parkeringsficka utmed hela fasaden på det föreslagna huset, mitt emot en busshållplats. ”Med en teoretisk modell som utgår från att boende i ökad utsträckning ska promenera, cykla och i mindre utsträckning transportera sig med bil, anser sig nämnden minska trafikvolymen, bullret och behovet av parkeringar. De skäl nämnden anger för minskade biltransporter är inte trovärdiga. Merparten av biltrafiken på Nordengatan kommer från angränsande stadsdelar, många i Ekeby cyklar redan till arbete/skola/annat varför modellen inte är realistisk. Modellen saknar äldre- och funktionsvariations-perspektiv och en berättelse om hur man ska transportera sig till de externcentrum och framtida noder kommunen planerat.” Föreningarna anser att nämnden behöver göra ett omtag med realistiska förslag om hur trafiken ska minska.

Många närboende har synpunkter som rör trafiken på Nordengatan och gatans utformning. Flera av dem (sakägare 3, 8, 14, 15, 16, 24, 34, 36, 37, 38, 43, 46, 47, 48) har lämnat in likadana (eller mycket snarlika) skrivelser. De skriver att trafiken på Nordengatan är ett problem och att det i granskningsförslaget inte finns några föreslagna åtgärder för att minska trafiken och dämpa bullret, trots tidigare inlämnade yttranden. De anser att trafiksäkerheten och tryggheten försämras genom parkeringsficka utmed hela fasaden på det föreslagna huset, mitt emot en busshållplats. De undrar hur kommunen kan tro att fordonstrafiken ska minska med 30-40 % genom att fler promenerar, cyklar eller genom att bensinpriset höjs, att det är önsketänkande och påtalar att merparten av trafiken kommer från andra stadsdelar. Och hur kommunen tänker när det gäller äldre och funktionshindrade, det är långt till stadens externa. En av personerna skriver ovan (14) skriver att den nya gång- och cykelöverfarten/guppet har haft en negativ påverkan på hastigheterna, som blivit mycket högre än tidigare.

Ett par närboende (sakägare 5, 40) saknar åtgärdsförslag för att minska trafiken och dämpa bullret på Nordengatan, och skriver att det finns en stor samstämmighet i att trafiken knappast kommer att minska. Att då flytta ut all last-och lossningsverksamhet från nuvarande parkering till Nordengatan, mitt emot en busshållplats och nära ett välanvänt övergångsställe, med risker för skymd sikt och påkörning verkar oklokt. De påtalar att övergångsstället är en säkerhetsrisk för bland annat barn på väg till skola, förskola och butik samt att riskerna har skiftat genom åren beroende på varierande trafikomfattning, vägbredd och olika fartdämpande åtgärder. *”Med den nu ökade aktiviteten som föreslås längs gatan är det märkligt att detta inte åtföljs av några som helst trafikreducerande eller olycksförebyggande åtgärder. Under de dryg tjugo år vi bott i området är detta de hittills sämsta förändringar av trafiksituationen längs Nordengatan som nu föreslås.”*

En annan närboende (sakägare 6) framför att Nordengatan redan är en smal och hårt trafikerad väg, att det bor många barnfamiljer i området och undrar om kommunen tänkt på säkerheten. Skriver också att boende i bostadsrättsföreningen Uppsalahus 25 inte har någon annanstans att ta vägen förutom att utnyttja Nordengatan.

Ett par andra (sakägare 18, 19) anser att det inte verkar troligt att trafiken kommer minska, att gatan trafikeras av många som tar sig från väg 55 till Eriksberg och att trafiken troligen kommer att öka när Eriksberg byggs ut. Det anser att det inte kan vara lämpligt att anlägga parkeringar längs med gatan då den används av många som för att ta sig från centrum till Flogsta, och trafikeras av busstrafik som inte lär minska i framtiden. De påtalar att gatan precis har byggts om för att bli säkrare, att man då breddade trottoarerna och att det talar emot nämndens slutsatser att trafiken kommer minska.

Två närboende (sakägare 34, 43) framför att ombyggnationen av Nordengatan redan nu innebär att många bilister kör väldigt mycket snabbare än tillåtet och de tror det kommer öka ännu mer vid en utbyggnad. De anser att det är konstigt att den trafikmätning som används som underlag är från hösten 2016 och undrar hur det kan vara möjligt att använda underlag som samlats in under en pandemi när en stor andel arbetande arbetar hemifrån. Önskar att mätningen görs om så underlaget bättre representerar den faktiska trafikmängden.

En annan (sakägare 45) skriver att antalet bilar enligt kommunens prognoser kommer att minska, och att det förmodligen stannar vid ordet prognos för att det handlar om att satsa på kollektivtrafik och att cyklandet ska öka. Men många storhandlar på Ica Maxi eller i Gränby och självklart använder våra bilar. Att flera kanske inte har tiden att använda oss av kollektivtrafiken eller cykla till jobbet. Personen undrar var alla dessa bilar ska parkera och hur ska vi ta oss fram på morgnarna när trafiken tättnar på Nordengatan och hur ska leveransen till Coop kommer att fungera. *”Så som det har förklarats för oss boende, så ska det inte vara några större problem, men det är ju bara en teori. Fakta, det har vi när kaoset bryter ut på Nordengatan när bilar, cyklande studenter och gående ska ta sig fram på morgonen.”*

En Ekebybo (privatperson 12) skriver att trafiksituationen och luftföroreningarna på Nordengatan kommer att försämrats radikalt då leveranser till butiken ska ske längs gatan samtidigt som många av de lastbilar som levererar till verksamheterna i Ekeby bruk kör via gatan och bussar trafikerar och stannar vid hållplatserna. Till det kommer trafik från boende i området, som kommer öka ytterligare i och med de familjer som flyttar in i det nya huset, och trafik med personbilar till och från Friskis och Svettis eller fotbollsplanerna. Denna trafik, det trafikbuller och den försämrade luftmiljö som

kommer att bli följd kommer inte få människor att vilja uppehålla sig på den lilla yta vid den södra kortsidan av byggnaden som man i planerna kallar ”torg”.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Det är viktigt att bebyggelsen och dess entréer utformas med trygghet och säkerhet i åtanke. Torget och förgårdsmarken har flera syften, till exempel att rymma entréplatser. Det ger utrymme för de som kommer ut från bostäder och verksamheter att överblicka situationen innan de kliver ut i gångbanan men förhindrar även att dörruppslag blockerar gångbanan.

De allmänna gator som planen berör finns i huvudsak utanför den aktuella plangränsen: Nordengatan i norr och Köpenhamngatan i väster. Endast en mindre del planläggs som GATA för att medge ett nytt läge för gångbanan längs med Nordengatan i höjd med parkeringsfickan utanför de nya lokalerna.

Enligt trafikmätningen från 2016 är dygnstrafiken för Nordengatan 3 642 fordon per dygn och 547 fordon per timme som mest (maxtimme). Hösten 2021 återgick trafikläget inom kommunen till mer normala förhållanden efter pandemin och då gjordes nya mätningar på flera platser inom kommunen, däribland Nordengatan. Enligt den mätningen uppgår dygnstrafiken på Nordengatan, mellan Köpenhamngatan och Vänortsgatan till 3 369 fordon/dygn och 457 fordon/timme (maxtimme). Dessa siffror är lägre än de från 2016 och bedöms vara något osäkra kopplat till pandemin (som tog ny fart igen runt årsskiftet), därför har trafikutredningen inte uppdaterats med den nya mätningen utan utgår från 2016 års siffror.

Uppsala kommun har tagit fram en kommunövergripande prognos för biltrafiken för år 2040. Prognosen har alltså inte tagits fram enkom för detta projekt. Enligt prognosen, som bland annat bygger på resvaneundersökningar, trafikmätningar och styrmedel för minskat bilberoende, kommer Nordengatan att trafikeras med 2 550 fordon per dygn år 2040. Det vill säga en lägre trafiksiffra än ”nulägets”. I denna detaljplan har prognosen *inte* använts för beräkning av till exempel trafikbuller, de maxscenari som utgör underlag till bullerutredningen har inte ändrats (se mer under avsnitt Hälsa och säkerhet).

Angöring och parkeringsplatser

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Bostadsrättsföreningarna Riksbyggen Uppsalahus 25 och Uppsala Ekeby 1 samt hyresgästföreningen Fredriksberg Ekeby har lämnat in ett gemensamt yttrande. De skriver att kommunen har som utgångspunkt att all angöring och parkering ska tas omhand inom den egna fastighetens kvartersmark alternativt tryggas fastighetsrättsligt eller på annat långsiktigt sätt utanför planområdet och nämnden bedömer att det finns förutsättningar att lösa parkeringsfrågan och angöring till förskolan inom fastigheten Flogsta 40:1 och dess innergård. Föreningarna skriver att konsekvensen blir ökad trafik på Köpenhamngatan och en orealistisk belastning på fastighetens redan hårt ansträngda parkering. De bedömer att förslaget inte är realistiskt då det medför ökad trafik samt försämrar boendemiljön i kvarteret.

Föreningarna vidhåller att den föreslagna trafiklösningen med parkering samt in- och utlastning till Coop-butiken utmed Nordengatan försämrar trafiksäkerheten och skapar en otrygg miljö för alla som passerar gatan och för boende vid gatan.

Några närboende har yttrat sig rörande angöring och parkeringsplatser. Ett par (sakägare 3, 45) har formulerat sig på liknande sätt och menar att parkeringsfrågan för det nya boendet inte är löst och undrar var de bilar som de nya lägenheterna genererar ska stå, var föräldrar ska parkera vid lämning och hämtning, var kunder ska parkera medan de handlar och hur leveranser ska ske. De skriver att deras boendeparkering är full och framför att ett större COOP kommer att innebära fler och förmodligen bilburna kunder.

En närboende (sakägare 13) refererar till sitt samrådsyttrande och uppger att hen inte förstår hur trafiken med bussar, varutransporter och genomfartstrafiken till bland annat skola i Ekeby bruk ska kunna samsas. ”*Det verkar vara en skrivbordsprodukt av personer som inte har den blekaste aning om detta område. Jag bor mittemot varuintaget till Coop och ofta händer det att en transport lastar av och två andra transporter väntar på sin tur på parkeringen. Dessutom är Coop välbesökt av bilburna kunder, som idag parkerar på Coop-parkeringen för att göra sina inköp.*”

En annan (privatperson 16) skriver att bygget leder till trängsel av både trafik och parkering mot Nordengatan när hela den nuvarande parkeringsplatsen tas bort och att trafiksäkerheten måste komma först.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Detaljplanen ger möjlighet att ordna parkering på olika sätt. Om de i planen föreslagna mobilitetstjänsterna för ett reducerat parkeringstal genomförs innebär det att parkering och angöring som är kopplad till verksamheterna ska ordnas inom kvarteret, medan huvuddelen av kvarterets behov av boendeparkering ordnas utanför kvarteret inom en gemensamhetsanläggning vid Ekeby bruk. Utan rabatt för mobilitetsåtgärder genererar planen ett behov av knappt 30 boendeparkeringar enligt kommunens parkeringstal. Detta behov kan tillgodoses i ett helt undergrävt garage med infart från Köpenhamngatan. Trafikalstringen och bullerutredningen tar höjd för att parkering kan behöva lösas i garage.

Planen säkerställer angöring och parkering till verksamheter inom kvarteret i anslutning till Nordengatan i en separat angöringsficka. Fickan ligger på kvartersmark, och kommer att tillhöra fastigheten Flogsta 39:1. Den är avsedd för både kundparkering, angöring och varumottagning för butikens behov. Lösningen är avstämd med Coop.

Varje fastighetsägare ansvarar för att lösa sitt parkeringsbehov. Fastighetsägaren till Flogsta 39:1 är inte skyldig att bistå med parkeringsplatser för gäster, boende eller verksamheter kopplade till andra fastigheter i området.

Offentlig och kommersiell service

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Utbildningsförvaltningen framför (med hänvisning till utbildningsnämndens delegation) att det inte finns något att invända mot planförslaget och att tillkommande behov av förskola och grundskola bedöms som ringa.

Uppsala kommun Skolfastigheter AB hade inga synpunkter under samrådet men framför vid granskningen att en utredning för att säkerställa att det finns förskole- och skolplatser bör tas fram. Bolaget anser också att en barnkonsekvensutredning bör tas fram då detaljplanen berör barn.

C Företaget barnomsorg som bedriver barnomsorg i form av en förskola på Köpenhamngatan 8–10 bestrider planen för byggnationen Flogsta 40:1, kvarteret Hindsgavl som innebär att förskolans gård minskas och att parkering för vårdnadshavare och personal ska tas bort. C Företaget skriver att de har tillstånd från barn- och utbildningsförvaltningen att bedriva förskolan sedan 2010, att de har tillstånd från polis att inhägnat parkmark utanför som de årligen betalar för till parkförvaltningen samt att tillståndet är kopplat till att förskolegården används tillsammans med planerad utevistelse.

Flogsta Ekeby socialdemokratiska förening tycker att det är viktigt att hitta en lösning om utformning av mark till förskolan.

En privatperson (privatperson 17) uttrycker förvåning över att man får bedriva förskoleverksamhet med en sådan mörk minigård även om man hävdar att man använder parken med mera istället för gård.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Utbildningsförvaltningen har i samband med planens framtagande bedömt det tillkommande behovet av förskole- och skolplatser som ringa, vilket de också framför under såväl samråd som granskning. Stadsbyggnadsförvaltningen anser inte att det behöver utredas ytterligare. Någon särskild barnkonsekvensutredning har inte gjorts, detaljplanens konsekvenser redovisas i planbeskrivningen.

C företaget som hyr lokal för Ekeby förskola i bostadshuset strax *utanför* planområdet, har idag en liten inhägnad gård *inom* planområdet. Inhägnaden är planlagd för allmän plats enligt den gällande detaljplanen. Det vill säga mark som inte mer än tillfälligt får upplåtas för enskild verksamhet och inte heller får stängas av för allmänheten. Företaget har tillstånd att nyttja liten del av torget men den nuvarande inhägnaden på allmän plats är planstridig. Den är dessutom större än vad tillståndet anger. Bygglov för verksamheten inom Flogsta 40:1 gavs 2011 utan krav på egen gård eftersom företaget i sin ansökan beskrev att man skulle bedriva en förskola med utevistelse i omgivande parker och grönområden (bygglov gavs innan nuvarande riktlinjer avseende friyta beslutades i november 2020).

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att den nuvarande inhägnaden inte går att jämföra med den ursprungliga tanken om en barnvagnsparkering och en inhägnad "sluss" mellan inomhus- och utomhusvistelse. Inhägnadens storlek och nuvarande inredning riskerar att utgöra ett olämpligt alternativ till daglig utevistelse i omgivande park- och naturområden. Plats för en tillräckligt stor gård (30 m² per barn och minst 3000 m² enligt riktlinjen) i anslutning till förskolan ryms inte inom planområdet men detaljplanen säkerställer förgårdsmark till bostadsfastigheten Flogsta 40:1, som kvartersmark med ändamålet centrum, så att lokalens nuvarande och eventuellt framtida verksamheter får rådighet över ytan kring entrén. Ytan ger förutsättningar för en trygg övergång mellan utomhus- och inomhusvistelse för nuvarande hyresgäst samtidigt som dess ringa storlek säkrar barnens behov av, och rätt till, lek på en tillräckligt stor friyta i någon av närområdets parker, i enlighet med förutsättningarna för bygglovet.

Mark och vatten

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Bostadsrättsföreningarna Riksbyggen Uppsalahus 25 och Uppsala Ekeby 1 samt hyresgästföreningen Fredriksberg Ekeby har lämnat in ett gemensamt yttrande. De finner motstridiga uppgifter utifrån den geotekniska undersökningen som är daterad 2022-04-04. Det framgår inte av beskrivningen om konstruktionen läggs ovanpå torrskorpelera eller om pålning ska ske i sprickfritt berg. I planbeskrivningen anges att det inte finns några problem med att lägga konstruktionen ovanpå torrskorpelera. I tidigare undersökning av Bjerkinges anges att pålning måste göras vid en huskonstruktion med mer än två våningar. Föreningarna önskar att nämnden förtydligar vad som gäller.

Föreningarna refererar i sitt yttrande till ett annat projekt, där JM och Uppsalahem tilldelats mark för att bygga bostäder i Arosparken, men där planeringen enligt föreningarna avbröts på grund av markförhållandena samt risk för sol- och dagsljusskugga och grundsättningar i angränsande villor. Föreningarna anser att samma risker och markförhållanden finns i kvarteret Hindsgavl och undrar varför en annan bedömning görs för kvarteret Hindsgavl.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Det är riktigt att den översiktliga geotekniska utredning som genomfördes 2020 redovisar att bebyggelse i 4-5 våningar behöver grundläggas med pålar ner till fast botten. I den geotekniska utredningen som genomfördes våren 2022 beskrivs grundläggningen något utförligare, bedömningen är att planerat flerbostadshus kan grundläggas med en pålad grundkonstruktion ovanpå naturligt lagrad torrskorpelera och siltig varvig lera. Därtill rekommenderas att någon typ av spetsbärande pålar, till exempel borrade eller slagna stålörspålar, används (konventionellt slagna betongpålar rekommenderas inte på grund av den underliggande friktionsjorden med sten och block kan innebära bort- och snedslagning). Pålängderna bedöms i detta översiktliga skede bli mellan 7 till 12 meter långa. Om pålarna borrar antas de bli cirka 1 meter längre och de ska då installeras in minst 0,5 meter friskt, sprickfritt berg. I två borrhöjningar har sprickförekomst noterats vilket ska beaktas i val av pålningsmetod och vid konstruktionsförankringar. Detaljplanen reglerar inte grundläggningen. De slutgiltiga valen, i fråga om till exempel metod och material, undersöks än mer detaljerat och beslutas i genomförandeskedet.

Planarbetet för Arosparken avbröts på grund av läget i staden där den tänkta bostadsbebyggelsen skulle bryta en lång sammanhållen grönlänk mellan Hågadalen och centrala Uppsala.

Teknisk försörjning

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet och önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

En närboende (sakägare 3) undrar var miljöstationen med gröna containrar för plast, papper, metall och glas samt klädinsamling ska den ta vägen och framför att den ej går att ersätta med ett litet soprum.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Information om teleanläggningar och eventuell flytt vidarebefordras till markägaren.

Återvinningsstationen inom planområdet drivs av FTI (Förpacknings- och tidningsinsamlingen). Från och med år 2023 kommer nuvarande system för insamling av förpackningar att ställas om till bostadsnära insamling i enlighet med en förordning från regeringen, det vill säga insamling inom respektive fastighet. Det framtida behovet av nuvarande återvinningsstationer är därför i dagsläget osäkert, men FTI förutspår en sjunkande efterfrågan där färre stationer av dagens mått kommer att behövas. FTI har meddelat att kommunen inte behöver planlägga en yta för återvinningsstation inom kvarteret Hindsgavl med hänsyn till framtidens ovisshet och att eventuellt behov av plats för insamling av förpackningar efter år 2023, kommer att kunna tillgodoses på andra vis, utanför det aktuella planområdet.

Hälsa och säkerhet – brand

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Brandförsvaret (på delegation av räddningsnämnden) har inget nytt att erinra från samrådsskedet. Synpunkterna kvarstår kring möjlighet till uppställningsplatser för utrymning och tillgång till brandvatten i händelse av brand. Brandförsvaret utgår från att detta är beaktat av plan- och byggnadsnämnden.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Information om branduppställning, utrymningsvägar och vad som behöver vara uppfyllt för att brandförsvaret ska kunna användas som sekundär utrymningsväg har vidarebefordrats till exploatören. Information om behovet av brandposter vidarebefordras internt och tas om hand i genomförandeskedet. Planbeskrivningen har förtydligats i fråga om brandförsvarets riktlinjer.

Hälsa och säkerhet – ljus och insynsförhållanden

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Miljö- och hälsoskyddsnämnden ställer sig tveksam till om förändringarna i planförslaget är tillräckliga för att trygga goda dagsljusförhållanden i ny och befintlig bebyggelse. Dagsljusutredningen pekar fortsatt på att det finns risk för svårigheter med att klara dagljuskraven i delar av ny bebyggelse och att dagsljusstillgången i delar av befintlig bebyggelse på fastigheten Flogsta 40:1 försämras i och med planförslaget.

Flogsta Ekeby socialdemokratiska förening hänvisar till att det på informationsmötet under granskningen nämndes att miniminivån för solljus är 1,5 timme/dag vid vår- och höstdagjämning enligt standard SS-EU 17037 och anser att en sådan riktlinje bör i första hand tillämpas på nya hus och inte befintliga hus. De skriver att befintliga hus kanske har solljus upp till 4 timmar/dag och hänvisar till Boverkets skrift ”Solklart” från 1991 där det står att bostad ska ha solljus minst fem timmar under tiden 9–17 vid vår- och höstdagjämning. Att det bör vara utgångspunkten för befintliga hus. De anser att

nya hus inte ska försämra tillgång till solljus för befintliga hus, att tillgång till både dagsljus och solljus är viktig för folkhälsan och att hushöjden därför bör sänkas för det nya huset.

Föreningen skriver också att avstånden mellan det nya huset och befintliga låga hus på både Köpenhamngatan och Oslogatan är korta vilket ökar insynen till uteplatser och balkonger betydligt, vilket försämrar boendemiljön i befintliga hus. Föreningen anser att balkonger på det nya huset bör tas bort mot Köpenhamngatan (Flogsta 40:1) och Oslogatan (Flogsta 36:2) för att minska insyn till befintliga hus och att avståndet mot Uppsalahems femvåningshus bör ökas.

Bostadsrättsföreningarna Riksbyggen Uppsalahus 25 och Uppsala Ekeby 1 samt hyresgästföreningen Fredriksberg Ekeby har lämnat in ett gemensamt yttrande. Föreningarna refererar till att det i dagsljusutredningen står ”vad som menas med ’betydande olägenhet’ vad gäller dagsljus är omstritt och svårtolkat.” och att nämnden gör tolkningen att så länge inte miniminivån för dagsljus överskrids så är det inte en betydande olägenhet. Föreningarna skriver att den tolkningen kanske kan vara rationell för nybyggda hus där de som väljer sin nya bostad själva kan bedöma om de är villiga att bo med de ljusförhållanden som bostaden har, men att situationen är en annan för befintliga hus. Att de som idag bor på Köpenhamngatan (Flogsta 38:1) och har köpt en ljus lägenhet med morgon och förmiddagssol förlorar cirka 4 timmar solljus om dagen under sommarhalvåret och att för de som bor längs Nordengatan (Flogsta 36:2) är cirka 4 timmar mindre direkt sol under dagen vid vårdagjämningen mer än en halvering. För både Flogsta 38:1 och Flogsta 36:2 är det direkt infallande ljuset som förloras. Det kvarvarande ljuset kommer med snett infall på djupa balkonger och förskjutna hus och når därför inte in i lägenheterna. Situationen för båda exemplen ovan är än värre under vinterhalvåret. För befintliga byggnader ger alltså den planerade nybyggnationen en nivå-sänkning av dagsljuset som måste betraktas som en ’betydande olägenhet’ och det är enligt föreningarna oacceptabelt.

Föreningarna undrar varför solstudien redovisar både höst- och vårdagjämningen när solståndet då är exakt lika. De undrar också varför ljuset redovisas vid två datum under sommarhalvåret men bara ett på vintern och då vid vintersolståndet då alla vet att solen knappt går upp. De skriver att om 1 maj är ett relevant datum att visa upp så är slutet av februari ännu mer relevant för det är på vinterhalvåret som ljuset behövs mest av folkhälsoskäl. Tillgång till dagsljus är mycket viktig för vår hälsa och speciellt under den tid vi vistas mindre utomhus. Det framhåller både Socialstyrelsen och Folkhälsomyndigheten.

De skriver vidare att standarden (SS-EU 17037) inte är styrande varför nämnden i större uträkning bör ta hänsyn till Arkitekturpolicyn och att boverket rekommenderar ”god tillgång till dagsljus”. Boverkets byggregler, BBR anger dock inte någon metod eller något värde för dimensionering eller verifiering av tillräckligt solljus. Viss ledning anser Boverket finns i skriften ”Solklart”, Boverket 1991 där det står att bostad ska ha solljus minst fem timmar under tiden 9-17 vid vår- och höstdagjämningen. Avsteg bör göras om det finns andra mycket höga miljökvaliteter.

Föreningarna refererar till att Uppsala kommuns miljö- och hälsoskyddsnämnd i sitt yttrande anser att dagsljuset kraftigt försämras vid föreslagen byggnation och att de föreslår att med lägre huskroppar bör solinstrålningen kunna bibehållas i den omkringliggande bebyggelsen. Föreningarna föreslår att plan- och byggnadsnämnden följer miljö- och hälsoskyddsnämndens rekommendation och även ta hänsyn till Arkitekturpolicyn. Under avsnittet ”God livsmiljö” anges: ”Möjlighet till sol och ljus till

bostäder, gårdar och vistelsemiljöer är mycket viktigt för vår livskvalitet och i det växande Uppsala blir det ännu viktigare.”

Boende i närliggande fastigheter efter Nordengatan och Köpenhamngatan kommer att få avsevärt mindre tillgång till både solljus och dagsljus. För flera bostäder kommer solljuset att reduceras från hög till minimal tillgång. Särskilt stor försämring blir det under den mörka årstiden, då tillgången till solljus blir underkänd enligt den europeiska ljusstandarden. ”Vi finner det anmärkningsvärt att nämnden inte betraktar detta som en olägenhet. I praktiken blir det en radikal försämring av boendemiljön för redan boende i omkringliggande kvarter. Boverket, Socialstyrelsen och Folkhälsomyndigheten beskriver att människors hälsa ska vara centrala i de bedömningar som görs vid planering och byggande av bostäder. Soliga, ljusa bostäder och soliga vindskyddade utemiljöer är baskvaliteter som planerare inte får välja bort eller köra över med modeord som stadsmässighet, skriver Boverket. Krav på salighet och dagsljus begränsar därför hur tätt och högt man kan bygga. Härvidlag kan nämndens slutredning vara vägledande så att inte nybyggnation äventyrar tillgången till solljus och dagsljus och med det folkhälsan.”

Vad gäller insyn skriver bostadsrättsföreningarna och den lokala hyresgästföreningen att eftersom detaljplanen innebär relativt korta avstånd mellan nybyggnation och nuvarande bebyggelse blir insyn ett markant problem. Konsekvensen blir att boende- och livsmiljön försämras. Föreningarna anser att nämnden gör en märklig bedömning, utan att närmare motivera den, när man anser att den omfattande insynen inte är att betrakta som en betydande olägenhet. Föreningarna undrar hur ”olägenhet” definieras och menar att det måste vara redan boendes upplevelse av den påverkan som blir på nuvarande boendemiljö utifrån det som planeras. Med balkonger utmed Nordengatan får boende i Flogsta 36:2, vars fastighet är belägen i nivåskillnad mot kvarteret Hindsgavl, en markant oförsvarbar insyn. De önskar därför att balkongerna tas bort, oavsett hushöjd och framför att balkonger utmed en stadsgata är inte är att rekommendera ur hälsosynpunkt.

Föreningarna skriver också att de som bor i solitären Flogsta 40:1 mister sin utsikt helt mot Uppsala om man bygger högre än två våningar.

Många boende i angränsande fastigheter har synpunkter som berör ljusförhållanden, insyn och utsikt. Ett par närboende (sakägare 1, 2) skriver att den nya byggnaden kommer innebära totala olägenheter för kvarter 36:2 och att dessa betydande olägenheter medför hälsoproblem då befintliga bostäder totalförmörkas. Dessutom kommer kränkande insyn i lägenheter, på altaner och på uteplatser att ske, något som tenderar till hemfridsbrott. De skriver att den nya byggnaden kommer innebära noll timmar direkt solljus in i deras lägenhet och att dagsljuset minskar till svagt ljus några månader per år. Att nybyggnationen kommer medföra totalmörker under vinterhalvåret, vilket är en stor hälsoolägenhet. De skriver också att den nya byggnaden har ett 50-tal fönster som vetter, med kort avstånd, mot deras sovrum och uteplats och att det är en stor betydande insynsolägenhet. ”Vill med detta yttrande säga att de betydande olägenheterna BORTAGANDET AV LJUS och SKAPANDET AV INSYN, inte är acceptabla i denna byggplanering. Vår boendesituation och boendemiljö skall inte försämras.”

Flera andra närboende (sakägare 5, 8, 14, 15, 16, 24, 34, 36, 37, 38, 40, 43, 46, 47, 48, privatperson 15) har lämnat in yttranden med likadana eller snarlika formuleringar där de framför att konsekvenserna vid byggnation blir solskugga och mindre dagsljus i angränsande kvarter och bostäder. De undrar hur kommunen kan tycka att mindre dags- och solljus inte ger någon påverkan och inte innebär en olägenhet för dem. De

undrar om det finns lagstöd för den försämring planen innebär för boende i angränsande kvarter och instämmer i miljö- och hälsoskydds nämndens yttrande där man föreslår lägre huskroppar. Många framför att nybyggnationens tillåtna höjd ska begränsas till vad som motsvaras av ett tvåvåningshus och undrar om inte sol- och skuggstudier är till för att anpassa nybyggnationen så att nuvarande boendemiljö inte försämras. Flera av dem refererar också till att kommunens arkitekturpolicy, där möjligheten till sol och ljus i bostäder, gårdar och vistelsemiljöer framhävs som mycket viktigt för livskvalitet, bör vara vägledande.

De skriver vidare att förslaget innebär en stor insyn, som de i nuläget inte har. Att konsekvensen blir att deras integritet åsidosätts och att boendesituation och boendemiljön försämras. De tycker att det är felaktig bedömning när man anser att den omfattande insyn som följer av detaljplanens genomförande inte är en olägenhet, att det är de som bor i området som kan bedöma den olägenhet som kan uppstå.

Ett par av personerna ovan (sakägare 15, 16) skriver att det inte går att bortse från nivåskillnaden mellan Nordengatan och husen på Oslogatan vilken gör att de nya husen kommer att upplevas som ytterligare cirka en halv våning högre. *”Vi på Oslogatans länga utmed Nordengatan kommer inte ens att se himlen inifrån rummen och min uteplats kommer att helt läggas i skugga.”*

En annan av sakägarna ovan (38) gör tillägget att hen med hjälp av 3D-ritningen har studerat hur mycket direkt sol som når bostadens fasad på markplan på Köpenhamngatan den 15:e varje månad under ett år, och hur mycket sol som når fasaden efter en eventuell nybyggnation. Antalet timmar har beräknats när bostaden har full sol och upphört när skugga börjar falla. Endast hela och halva timmar har använts. Yttrandet redovisas antal soltimmar i ett nuläge och antal timmar efter en byggnation. Resultatet visar att i nuläget når solen fasaden cirka 69 timmar och efter en föreslagen byggnation cirka 23 timmar, att det blir en minskning med cirka två tredjedelar. Personen, som har en uteplats, önskar få så mycket sol som möjligt. Hen skriver också att dagsljuset försämras i huset efter en nybyggnation, speciellt för bostäderna närmast Nordengatan och att hen inte accepterar minimum eller underkänt av dagsljus.

En annan närboende (sakägare 3) skriver också att konsekvenserna av detaljplanen blir solskugga och mindre dagsljus för angränsande kvarter och bostäder och instämmer att bebyggelsens höjd bör begränsas till två våningar. Personen skriver också att höghuset på Köpenhamngatan får en omfattande insyn, vilket de inte har idag. Att konsekvensen blir att de boendes integritet åsidosätts vilket är speciellt allvarligt då flera hyresgäster är av annan religion. Hen konstaterar att utsikten från vardagsrum och sovrum kommer att bli obefintlig. *”Idag ser jag ända bort till Uppsala slott. När nybygget är klart kommer jag att stirra rakt in i en vägg och någons fönster i den högra utstickande flygeldelen.”*

En närboende (sakägare 6) skriver att de som endast har Nordengatan mellan den egna bostaden och kvarteret Hindsgavl vill motsätta sig beslutet att kvarteret inte påverkar ljuset och insynen, att båda faktorerna har en stor påverkan och försämrar avsevärt boendet. Hen undrar hur det kommer sig att man valt fyra våningar mot Köpenhamngatan men fem våningar mot den röda tvåvåningsbebyggelsen på andra sidan Nordengatan och anser att det borde vara samma princip.

En annan (sakägare 12) skriver att boendemiljön försämras kraftigt för de flesta kringboende. Att sol/dagsljusförsämringen blir katastrofal, trafiksituationen ohållbar och insynen stor i många bostäder.

En annan närboende (sakägare 13) ser idag himmel och grön växtlighet hela dagen men kommer att få skugga i princip hela dagen på grund det nya huset. Personen tycker inte kommunen tagit hänsyn till de som bor i området och som valt att bo här på grund av den låga bebyggelsen och det luftiga området. ”*Jag kommer också att ha insyn till min lägenhet och balkong av ett helt hus mittemot. Ska man bygga ska inte husen vara mer än två våningar höga, då skulle den ”luftiga” miljön kunna bibehållas och vi som redan bor här skulle ha kvar dags- och solljus. Min känsla är att kommunen i sin iver att bebygga centrala Uppsala blir fartblinda och ignorerar de konsekvenser som kommer att drabba oss som bor här på ett negativt sätt med en betydligt försämrad boendemiljö. Tänk om och tänk rätt!*”

Två närboende (sakägare 18, 19) skriver att det framgår från utredningen att boende i angränsande lägenheter kommer att få betydligt mindre solljus under höst och vinter. men påpekar att utredningen om hur solljuset påverkar husen inom Flogsta 36:2 är felaktig. Detta då analysen utgår ifrån att husen ligger på samma nivå som Nordengatan, men husen ligger nedanför en slänt med 1.5–2 meter upp till gatunivån. De påpekar också att husen inte är radhus utan bostadsrättslägenheter, att det inte är samma lägenhet som ligger på den nedersta våningen som på dom andra och att påverkan på lägenheterna i bottenplan kommer vara mer långtgående än för de på övriga plan. De anser att analysen angående solljus måste göras om och ta med dom faktiska förhållandena på plats. De tycker också att det är märkligt att de nya husen bildar en mur mot den gamla bebyggelsen, med en öppning riktad åt söder. ”*De nya husen kommer att ta solljuset från den omgivande bebyggelsen då allt solljus kommer att fokuseras på dom nya lägenheterna i och med att dom kommer omringa torget. Det vore rimligare att den nya bebyggelsen och den gamla bebyggelsen får en jämn fördelning av solljuset. Det enda sättet att åstadkomma detta är att bygga lägre än förslaget.*” De påpekar att varma somardagar kommer det nya torget inte gå att vistas på eftersom solen ofta ligger på väldigt kraftigt från söder just där torget ska byggas. De undrar hur man kommer att kompensera för mer insyn och skriver att om huset blir så högt som i förslaget så kommer boende att stirra ner på de omgivande uteplatserna. Idag finns ingen sådan insyn i området. De anser att förslaget bör omarbetas och hushöjden sänkas så att dom inte stör den omgivande bebyggelsen så kraftigt som i förslaget.

En närboende (sakägare 23) anser att det tyngsta argumentet mot höjden på det planerade huskomplexet är ljus- och skuggningsproblematiken samt att höjden på huset är roten till alla problem och därför det som måste åtgärdas. ”*Jag är kritisk till många punkter i det liggande byggförslaget och har mycket att säga och argumentera om flera av de konsekvenser som byggnationen skulle medföra, men just frågan om ljus och skuggning är så illa bortförklarad och har sådana djupgående konsekvenser för mig och mina grannar att jag måste nöja mig med att endast ta upp den här. Problemet med och ljus och skuggning är helt och hållet avhängig och korrelerad till frågan om byggnationens höjd. Sänks höjden, minskar skuggproblemet! För att vi ska kunna acceptera en nybyggnation, behöver byggnationen göras acceptabel.*”

Personen skriver att också att ”*I alla analyser som kan göras utifrån kommunens egen 3D-modell på nätet står det klart och tydligt för alla som vill undersöka saken hur höghusets påverkan på ljus och skugga över Oslogatans (Nordengatans) lägenhetsfönster, uteplatser och terrasser ligger på en oacceptabel nivå med nästintill 100%-ig skuggning från morgon till kväll under totalt 8 månaders tid under vinter, vår och höst!*” Hen anser att detta faktum fullständigt förringas och viftas bort av politiker och tjänstemän, både i samrådsredogörelsen och vid granskningsmötet i maj 2022. Personen citerar samrådsredogörelsen och skriver att när något är underkänt betyder

att det att det är oacceptabelt, ej dugligt, undermåligt, felaktigt, dåligt och/eller diskvalificerat. Hen menar att bara att ordet underkänt används borde väcka reaktioner eller åtminstone eftertanke. Hen undrar hur har man definierat "några lägen" och frågar om man istället borde definiera hur många lägenheter/människor som påverkas, istället för att använda ospecifika och okvantifierade termer som "några lägen". Anser att man använder ett ohederligt och förvirrande språkbruk för att förringa problemet och att det är ohederligt att sedan hävda att "denna försämring inte medför en betydande olägenhet". Personen undrar hur mycket försämring som krävs för att en försämring ska bli betydande, om kommunen menar att det finns utrymme att införa mer försämring eller kanske till och med mer skugga innan det kan räknas som betydande och vem som gjorde "bedömningen" och på vilka grunder. Saknar kontext och saklig grund, och anser att det är ett fullständigt subjektivt och ovetenskapligt påstående avsedd att förringa faktiska problem och avvisa rimliga motargument istället för att adressera kritiken och ändra byggplanerna.

En närboende (sakägare 45) framför att boende i området kommer att få mindre dagsljus och i många fall inte att se solen överhuvudtaget. De kommer få total insyn och kommer få leva med fördragna persienner under både dags och kvällstid. Uteplatserna kommer inte heller att kännas bekväma att använda.

En annan närboende (sakägare 49) har valt att bo i området för att det är fritt från insyn. Personen tar upp frågan ur en kulturell synvinkel och att det handlar om att oavsett religion känna sig fri att gå klädd hur man vill i sitt eget hem, att få göra vad man vill utan att tänka på att bli iakttagen eller behöva skylla sig.

Ett par privatpersoner (12, 17) har också synpunkter kring ljus och insyn. De anser att de närboende kommer att få sämre livsmiljö, att husen som ska byggas blir alldeles för höga, att det kommer att påverka solljuset mycket och att insynen mellan bostäderna och uteplatser blir stor.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Angränsande bebyggelse kommer vid ett genomförande av detaljplanen att skuggas mer än i ett nuläge. Detaljplanens genomförande innebär med andra ord att sol- och dagsljusförhållandena i området förändras, det är oundvikligt när bebyggelse uppförs på platser som tidigare varit obebyggda och när låga byggnader ersätts av högre.

Under planarbetet har en sol/skuggstudie tagits fram av arkitekten (Dinell Johansson) och en dagsljusstudie samt redovisning av direkt solljus gjorts av ACC fasad och konsult. Dessa har gjorts dels för att ta reda på förhållandena för den tillkommande bebyggelsen men också för att klargöra vilka konsekvenser den nya bebyggelsen innebär för omgivningen. När det gäller skuggstudien följer den de riktlinjer stadsbyggnadsförvaltningen har gällande planunderlag. Vår och/eller höstdagjämning ska alltid redovisas, liksom förhållandena vid midsommar. Redovisning av förhållandena under vintern görs oftast inte, men det har i detta fall gjorts en komplettering inför granskning.

Dagsljusstudien, som redovisar både direkt solljus på fasader och diffust dagsljus, syftar till att redovisa och bedöma den påverkan som den nya bebyggelsen har på den befintliga men den redovisar även om det finns svårigheter att klara dagsljuskraven i planerad bebyggelse. Dagsljusstudien uppdaterades mellan samråd och granskning, då avståndet mellan det befintliga femvåningshuset och det nya ökades och balkonger längs Köpenhamngatan plockades bort. Den uppdaterade utredningen visade på en förbättring i förhållande till samrådsförslaget. Den nya bebyggelsen innebär dock att

dagsljusstillgången blir begränsad på de nedersta bostadsvåningarna och förskolevåningen i femvåningshuset inom Flogsta 40:1 i förhållande till ett nuläge. Därför gjordes en fördjupad beräkning (daterad 16 maj 2022) för Flogsta 40:1 som visar att samtliga rum erhåller en dagsljusfaktor som är lika eller över 1%.

När det gäller bedömning av direkt solljus har utredningen använt sig av den europeiska dagsljusstandarden. Bedömningen görs vid vårdagjämning i enlighet med standarden. Standarden har fyra nivåer där mer än 4 timmar direkt solljus under dagen klassas som "högt" och mindre än 1,5 timme är "underkänt". Det innebär att även en stor minskning, till exempel från 8 timmar per dag till 4 timmar fortfarande klassas som en hög nivå.

Större delen av fasaderna på de angränsande byggnaderna har även med planerad byggnation mer än 4 timmar direkt solljus enligt utredningen utförd av ACC fasad och konsult, det vill säga "högt" betyg. I några lägen (som delar av bottenvåningar och passager mellan husen, flera av dem är fasader utan fönster) reduceras tillgången från "högt" till "medium" eller "minimum", vilket fortfarande är godkänt i enlighet med standarden. Det finns fasaddelar som illustreras med den färg som indikerar underkänt, men större delen av dessa fasaddelar är underkända redan i ett nuläge. Några lägen tillkommer. Längs Köpenhamngatan gäller det gaveln mot Nordengatan och längs Nordengatan gäller det delar av långsidan på det hus som står gavelställt mot samma gata.

Eftersom detaljplanen innebär att bostadsbebyggelse kan uppföras på en plats där det inte funnits bostäder tidigare blir det fler ögon på platsen vilket kan bidra till ökad trygghet vid butiken och längs angränsande stråk, men det innebär oundvikligen också att insynförhållandena för de som bor runt omkring förändras. Planen är utformad med bebyggelsen placerad längs med omgivande gator, vilket innebär ändrade förhållanden för de som bor längs Nordengatan och Köpenhamngatan och som i ett nuläge inte har några bostäder på andra sidan gatan. Det innebär också en ökad risk för insyn i det befintliga femvåningshuset.

Avstånden mellan befintliga och tillkommande bostadshus är som minst 16-18 meter, vilket är att jämföra med ett typiskt gatuum i stadsmiljö. Det är ett godtagbart avstånd mellan bostäder och bedöms därför inte medföra sådan insyn inomhus att det utgör en betydande olägenhet. Avståndet mellan tillkommande och befintlig bebyggelse längs Nordengatan är 25-32 meter, vilket motsvarar ett relativt brett gatuum.

Ifråga om balkonger finns bestämmelser om att utskjutande balkonger inte får utföras mot Köpenhamngatan eller mot torget. Det innebär att utkragande balkonger endast tillåts mot Nordengatan, men detaljplanen reglerar med en bestämmelse hur mycket dessa får kraga ut över allmän plats. Om balkonger kommer att uppföras, hur många de i så fall blir och hur de i kommer att utformas har byggaktören inte bestämt. Illustrationen visar en möjlig utformning av flera.

Hälsa och säkerhet - buller

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Funktionsrätt anser att kommunen behöver bemöta problemen med buller i området. Att det inte är tillräckligt att uppfylla riktvärdena i trafikbullerförordningen för att säkra en hälsosam livsmiljö för stadens befolkning då det är ett väldigt riskabelt sätt att bygga ett samhälle på. Funktionsrätt menar att man behöver vidta åtgärder för att nå Folkhälsomyndighetens och Naturvårdsverkets riktlinjer för buller.

Bostadsrättsföreningarna Riksbyggen Uppsalahus 25 och Uppsala Ekeby 1 samt hyresgästföreningen Fredriksberg Ekeby har lämnat in ett gemensamt yttrande. De anser att nämnden behöver göra ett omtag med realistiska förslag om hur trafiken och bullret, som idag ligger över nationella riktvärden, ska minska. De framför att bullerpåverkan på fastigheten Flogsta 36:2, som ligger i nivåskillnad mot gatan, inte har uppmärksamats och anser att nämnden behöver beskriva bullerdämpande åtgärder utmed aktuell sträcka på Nordengatan.

Flera närboende tar upp trafikbuller i sina yttranden. Två närboende (sakägare 5, 40) saknar åtgärdsförslag för att minska trafiken och dämpa bullret på Nordengatan. *”Bullerdämpande åtgärder föreslås inte heller i förslaget trots att bullret överskrider nationella riktvärden. Det är många intelligande fastigheter vars boendemiljö kraftigt kommer att försämrats av ett ökat buller. Dess negativa inverkan på människors hälsa och möjlighet till återhämtning och vila i hemmet är mycket välstuderat och svårt att argumentera emot. Vi är oroliga för hur detta kommer att påverka folkhälsan i området och vilka konsekvenser det kommer att kunna få på lång sikt hos den uppväxande generationen i form av ökad såväl psykisk som fysisk ohälsa och ökade kostnader för hälso- och sjukvården. Precis angränsande till Nordengatan finns såväl äldreboende som förskolamed både brukare, förskolebarn och arbetstagare att ta hänsyn till. Bullernivåerna på torget beräknas också bli höga. Hur kan torget då planeras att bli en trevlig, hälsosam och säker miljö? Vilka åtgärder föreslår ni för det? Vi önskar att PBN beskriver bullerdämpande åtgärder utmed Nordengatan, i synnerhet längs med Flogsta 36:2 där nivåskillnaden till gatan försämrar de faktiska olägenheterna.”*

Flera närboende (sakägare 8, 14, 15, 16, 24, 34, 36, 37, 38, 43, 46, 47, 48, privatperson 15) har lämnat in yttranden med likadana eller snarlika formuleringar där de framför att bullret utmed Nordengatan överskrider det nationella riktvärdet och att det inte är bra för hälsan. *”I granskningsförslaget finns inga förslag på åtgärder för att dämpa bullret. Torgets föreslagna placering med direkt anslutning till Nordengatan ger enligt nämndens egna utredning höga bullernivåer på torget. Jag är förvånad över att inget förslag finns för att dämpa bullret. Jag vill att torget ska vara en trygg, hälsosam och säker miljö.”* Ett par av personerna ovan (sakägare 15, 16) har dessutom skrivit att de antar att de nya husen kommer att förses med fönster och fasader som dämpar buller vilket den befintliga bebyggelsen varken har eller kan få och att man dessutom i den nya bebyggelsen kommer att placera rum och uteplatser för att få minimalt buller.

Två närboende (sakägare 18, 19) skriver att det troligaste är att dom nya husen kommer fungera som reflexer som ökar bullret för de omgivande husen och undrar om kommunen kommer att åtgärda detta genom bullersänkande åtgärder? *”Enligt nämndens egen utredning så överskrids redan dom nationella bullerriktvärdena för trafik på Nordengatan. Detta borde alltså åtgärdas redan nu. Även utan dom nya husen.”*

En privatperson (16) tycker att det är obegripligt att man vill bortse från att bullret blir över de nationella riktvärdena, särskilt med tanke på att Uppsala har sagt att man vill minska miljöpåverkan på flera punkter. *”När ska man förverkliga sina miljöambitioner om inte nu?”*

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Den bullerutredning som tagits fram i planprocessen visar på att detaljplanens utformning klarar de riktvärden som finns i trafikbullerförordningen (SFS 2015:216) som är den lagstiftning kommunen har att förhålla sig till vid planläggning av nya bostäder. Utredningen konstaterar att det finns förutsättningar att uppfylla målet om högst 60 dBA runt om hela den föreslagna byggnaden inom kvarteret Hindsgavl.

Utredningen visar även att även om bullernivåerna höjs något utifrån nuläget, så kommer den omgivande befintliga bebyggelsen att utsättas för ekvivalenta ljudnivåer om högst 60 dBA, vilket innebär att riktvärdet i förordningen uppfylls för trafikbuller vid fasader. Om det inte är fråga om väsentlig ombyggnation av väginfrastruktur behöver åtgärder i normalfallet övervägas först om 65 dBA överskrids i befintlig miljö, enligt rådande praxis i tillsynsärenden

Trafikbullerutredningen har utgått från trafikmätningen 2016 med en addering av beräknade fordonsrörelser som följer av planens föreslagna exploatering. Detta då de siffrorna är högre än vad kommunens prognos anger (och högre än vad den utförda trafikmätningen hösten 2021 resulterade i). Detta maxscenario har använts istället för kommunens prognosvärde (som brukar användas under planskedet) för att säkerställa att kvarteret kan klara även högre trafikflöden än de som är prognostiserade för år 2040. Siffran inkluderar beräknade tillkommande fordonsrörelser från besökande till planområdets boende och verksamheter, boendeparkering samt avfalls- och varuleveranser. I maxscenariot beräknas all boendeparkering hamna inom kvarteret Hindsgavl, och antalet parkeringar är beräknade utan mobilitetsåtgärder eller reducering från kommunens generella parkeringstal. På så vis tar bullerutredningen höjd för mer trafik än vad det troligen kommer att bli i en mer långsiktig framtid.

Klimatförändringar och klimatanpassning

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Flogsta Ekeby socialdemokratiska förening tycker att det är viktigt att det finns bra med mjuk mark som kan ta hand om framtids skyfall så att det inte blir översvämningar.

Ett par närboende (sakägare 15, 16) undrar ”Och vad händer vid skyfall?” En annan närboende (sakägare 18) skriver under rubrik klimat och miljö att det är viktigt att den nuvarande växtligheten bevaras eller ersätts, att forskning visar att växter och träd är viktigt för människors välbefinnande.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planområdet utgörs idag av till stora delar hårdgjord mark i form av torg, parkeringsytor och en byggnad. Andelen hårdgjord yta kommer vara stor även efter en omvandling men både på torget och på gården finns plats för planteringar och andra genomsläppliga ytor. Träd kommer behöva tas ner men nya kommer att planteras, både inom allmän plats och inom kvartersmarken. För fällning av de träd som omfattas av biotopskydd (alléträd i detta fall) har länsstyrelsen givit dispens, under förutsättning att varje träd ersätts av två nya.

Genomförandefrågor

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Bostadsrättsföreningarna Riksbyggen Uppsalahus 25 och Uppsala Ekeby 1 samt hyresgästföreningen Fredriksberg Ekeby har lämnat in ett gemensamt yttrande. De refererar till den utredning där det anges att riskanalys bör göras av omgivningspåverkan på befintliga hus vid schaktning, pålning, spontning och

bergschakt. Föreningarna önskar i egenskap av fastighetsägare vara delaktiga vid upprättandet av riskanalysen.

Ett par närboende (sakägare 15, 16) undrar hur pålning vid nybyggnation kommer påverka befintlig bebyggelse som är byggd på platta leran och antar att det är stor risk för sättningsskador.

En annan närboende (sakägare 49) beskriver svårigheter att hantera oljud från byggarbetsplatsen och förändringar i omgivningen och hoppas att det tas i beaktning. En annan Ekebybo (privatperson 17) undrar hur angränsande verksamheter (förskola och särskilt boende) kommer att påverkas av ett mångårigt byggande. Uppmanar kommunen att tänka om bygga mer småskaligt och fundera på konsekvenserna för de boende under byggtiden och det färdiga resultatet.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

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.

Störningar under byggtiden drabbar i första hand de som bor närmast samt de verksamheter som ligger i anslutning till byggplatsen. Störningarna sammanfaller vanligen med den tid då barn är i skolan och många vuxna är på sina arbetsplatser vilket underlättar för många boende. Byggarbeten kan dock innebära störningar för de som är hemma dagtid och för närliggande verksamheter som till exempel förskolan och det särskilda boendet. Störningarna kan mildras om arbetstider och byggtrafik regleras men störningar under byggtiden regleras inte i detaljplaner, även om de är en realitet när detaljplaner ska genomföras. För att mildra olägenheterna för kringboende och verksamheter är det viktigt att exploatörerna informerar om olika byggskeden samt tider för leveranser, avstängningar etcetera. När ett bygge påbörjas är en exploatör skyldig att upprätta en så kallad trafikanordningsplan som sedan ska godkännas av kommunen innan avspärrningar i allmänna anläggningar kan göras. Gällande bestämmelser och riktlinjer med avseende på bland annat buller, arbetstider med mera ska följas.

Planprocess och dialog

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Ekeby-Flogsta samrådskommitté står fast vid sitt samrådsyttrande och skriver i sitt granskningsyttrande: *”Tyvärr har kommunen endast beaktat våra synpunkter till en mycket liten del. Vi har i 9 års tid, lika länge som arbetet med kvarteret Hindsgavl pågått, talat om att vi anser att kvarteret Hindsgavl ska bebyggas med låga hus. Vi har också påpekat att det finns en oro för den framtida trafiksituationen och trafiksäkerheten för barn samt för ökat buller, minskat dagsljus och solinstrålning med mera för de boende i närområdet. Tyvärr har i stort sett inget av detta beaktats.”*

Bostadsrättsföreningarna Riksbyggen Uppsalahus 25 och Uppsala Ekeby 1 samt hyresgästföreningen Fredriksberg Ekeby har lämnat in ett gemensamt yttrande. De framför att deras synpunkter som framförts både innan och under samrådstiden har lämnats obeaktade och *”finner det märkligt att nämnden i dessa tider med bristande tilltro till demokratin inte tar hänsyn till det engagemang som finns i Ekeby eller till samstämmiga yttranden från boenden och organisationer vad gäller de olägenheter och*

försämringar en byggnation enligt förslag kommer att skapa vad gäller sol- dagsljus, insyn, buller och förändring av Ekebys unika karaktär". Föreningarna ifrågasätter om det finns lagstöd för en ny fastighetsägare att försämra boendemiljön för redan befintliga fastighetsägare och redan boende, att nämnden bör redovisa det och att den standard nämnden hänvisar till endast avser själva nyproduktionen.

Många enskilda närboende har också lämnat synpunkter som rör planprocessen. Flera av dem anser att nämnden inte tagit hänsyn till samstämmiga och kritiska yttranden som framförts under lång tid och förvånas över att dessa inte lett till större förändringar. Många (sakägare 3, 5, 8, 14, 15, 16, 24, 34, 36, 37, 38, 40, 43, 46, 47, 48, privatperson 15) har lämnat in likadana (eller mycket snarlika) skrivelser; *"Jag finner det besynnerligt att plan- och byggnadsnämnden inte tagit hänsyn till samstämmiga yttranden från boende och bondeorganisationer vad gäller de olägenheter och försämringar en byggnation enligt förslaget kommer att skapa angående sol- och dagsljus, insyn och buller. Trots samstämmig kritik i samrådsyttrandena föreslår nämnden inga förändringar."* En av personerna ovan har lagt till att det visar på bristande respekt gentemot boende och en oförmåga att förstå den stora förändring som boende i omkringliggande kvarter utsätts för.

Ett par personer (sakägare 5, 40) skriver att de oroas över det lilla inflytande de tycks ha i samrådsprocesserna. *"Vi hade gärna beskrivit för våra barn hur en sådan här process fungerar med exempel på kompromisser där invånarnas åsikter tas till vara i den demokratiska processen, men i dagsläget hittar vi dessvärre inga exempel på dialog att förklara med och värna deras tilltro till demokratin med. Hur brist på demokratisk styrning kan påverka samhället ser vi tyvärr tydliga exempel på i vår omvärld just nu"*.

En annan närboende (sakägare 11) betraktar föreliggande förslag som "en synnerligen nonchalant hantering av de invändningar som så gott som alla berörda boende tidigare har framfört. Särskilt gäller detta att boendemiljön kraftigt försämras för de idag närboende, vilket av kommunen tycks vara sekundärt i förhållande till att tillgodose Genovas önskemål. Beklämmande!"

Ett par andra (sakägare 18, 19) anser att förslaget bör omarbetas och backas upp av korrekta utredningar; *"Den nuvarande utredningen verkar vara anpassad för att få byggherrens förslag att gå igenom. Är det verkligen så det ska fungera i ett demokratiskt samhälle?"*

En närboende (sakägare 23) beskriver att hen på mötet i maj 2022 fick känslan av att kommunens företrädare ibland försökte bortförklara kritik från boende genom att dra till med påståenden som lätt kunde genomskådas, inte minst i skuggfrågan. Att det saknades verkligt intresse för dialog med boende vid mötet, att mötet var en skendialog och att beslutet redan är fattade, om ej ännu formellt sett. Personen är därför kritisk till hela dialogprocessen och anser att kommunen bör stoppa byggplanerna och börja om med ett nytt och bättre byggförslag som närboende kan acceptera. Att ta reda på vad vi boende kan acceptera skulle exempelvis kunna ske genom en äkta och inlyssnande medborgardialog.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Processen för en detaljplans framtagande beskrivs i plan- och bygglagen (PBL). Planprocessen syftar bland annat till att ge berörda insyn, få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och att förankra förslaget. I detta projekt har fler möten och kommunikativa insatser gjorts än vad som brukar ske i projekt av motsvarande

storlek och innehåll, bland annat har hölls ett informationsmöte under granskningen i syfte att svara på frågor och informera om förslaget inför antagande.

I planprocessen, och i övrig stadsplanering, sker alltid avvägningar mellan olika intressen, både allmänna och enskilda. Bostadsförsörjningen är ett exempel på ett viktigt allmänt intresse. I yttranden från olika myndigheter, kommunala nämnder, föreningar, fastighetsägare och privatpersoner framförs andra intressen, allmänna som enskilda.

De synpunkter som kommer in under en planprocess varierar generellt, och ofta brukar en några synpunkter gå emot varandra. Det innebär ofta att alla inte kan få alla sina synpunkter tillgodosedda. Men alla inlämnade synpunkter, från både allmänhet och remissinstanser, hanteras och vägs in i de bedömningar och avvägningar som görs. Under planarbetet för kvarteret Hindsgavl har engagemanget varit stort. Många av de privatpersoner som yttrat sig vill att kvarteret ska bevaras som det är eller utvecklas med låg bebyggelse. Det stora engagemang som funnits under alla år har medfört revideringar, förslaget har genomgått relativt stora förändringar under den långa tidsperiod flera hänvisar till.

Kommunen som planmyndighet ansvarar för detaljplanens lämplighet och genomförbarhet samt att nödvändiga utredningar tas fram. Att byggherren beställer och bekostar utredningarna betyder inte att stadsbyggnadsförvaltningen inte är delaktig i det arbetet. Förvaltningen bestämmer vilka utredningar som ska tas fram inom respektive detaljplan och skickar med riktlinjer inför upphandling.

Övrigt

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Kommunala lantmäterimyndigheten har synpunkter som rör planhandlingarna. De framför att formuleringarna gällande tre bestämmelser (e_1 , korsmarken och f_{10}) skiljer sig åt mellan planbeskrivning och plankarta. Därtill har de förslag på ett par förtydliganden gällande avtalsrättigheter och fastighetsregleringar. När det gäller plankartan har de ett medskick och ett par funderingar: om bestämmelsen e_1 endast ska finnas inom ett egenskapsområde och om prickmarken/förgårdsmarken är tillräcklig för att rymma eventuella enskilda ledningar.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planhandlingarna har justerats så att bestämmelsernas formulering är den samma i planbeskrivningen och på plankartan. Planbeskrivningen har därtill förtydligats i linje med lantmäteriets yttrande. Prickmarkens bredd är korrekt och liksom placeringen av bestämmelsen e_1 , plankartan har inte ändrats inför antagande.

Bilaga

Länsstyrelsens yttrande

Stadsbyggnadsförvaltningen

Pernilla Hessling
planchef

Eleonore Albenius
Planarkitekt

Översikt över inkomna granskningsyttranden

Remissinstanser och medborgare	Samråd	Granskning
Myndighet		
Länsstyrelsen	2021-10-20	2022-06-01
Kommunala lantmäterimyndigheten	2021-10-14	2022-06-02
Försvarmakten	2021-09-15	
Sakägare och boende inom och utanför planområdet (enligt fastighetsförteckningen)		
Brf Riksbyggen Uppsalahus 25	2021-10-21	2022-06-14
Brf Uppsala Ekeby 1	2021-10-21	2022-06-14
Sakägare 1	2021-09-15, 2021-10-20	2022-06-14
Sakägare 2	2021-09-15, 2021-10-20	2022-06-14
Sakägare 3	2021-09-15, 2021-10-20	2022-06-14
Sakägare 4	2021-09-17	
Sakägare 5	2021-09-21	2022-06-15, 2022-06-16
Sakägare 6	2021-09-22, 2021-10-22	2022-06-24
Sakägare 7	2021-10-02	
Sakägare 8	2021-10-09	2022-06-08
Sakägare 9	2021-10-15	
Sakägare 10	2021-10-15	
Sakägare 11	2021-10-17	2022-06-14
Sakägare 12	2021-10-17, 2021-10-19	2022-06-13
Sakägare 13	2021-10-18	2022-06-09
Sakägare 14	2021-10-18	2022-06-14
Sakägare 15	2021-10-19	2022-06-14
Sakägare 16	2021-10-19	2022-06-14
Sakägare 17	2021-10-19	
Sakägare 18	2021-10-19	2022-06-15
Sakägare 19	2021-10-19	2022-06-15
Sakägare 20	2021-10-20	
Sakägare 21	2021-10-20	
Sakägare 22	2021-10-20	
Sakägare 23	2021-10-21	2022-06-15
Sakägare 24	2021-10-21	2022-06-13
Sakägare 25	2021-10-21	
Sakägare 26	2021-10-21	

Remissinstanser och medborgare	Samråd	Granskning
Sakägare 27	2021-10-21	
Sakägare 28	2021-10-21	
Sakägare 29	2021-10-21	
Sakägare 30	2021-10-22	
Sakägare 31	2021-10-22	
Sakägare 32	2021-10-22	
Sakägare 33	2021-10-22	
Sakägare 34	2021-10-22	2022-06-14
Sakägare 35	2021-10-22	
Sakägare 36	2021-10-22	2022-06-15
Sakägare 37	2021-10-22	2022-06-15
Sakägare 38	2021-10-22	2022-06-15
Sakägare 39	2021-10-22	
Sakägare 40	2021-10-22	2022-06-15
Sakägare 41	2021-10-25	
Sakägare 42	2021-10-30	
Sakägare 43		2022-06-14
Sakägare 44		2022-06-01
Sakägare 45		2022-06-04
Sakägare 46		2022-06-15
Sakägare 47		2022-06-15
Sakägare 48		2022-06-15
Sakägare 49		2022-06-12
Kommunala nämnder, förvaltningar med flera		
Arbetsmarknadsnämnden	2021-10-13	
Omsorgsnämnden	2021-10-19	
Äldrenämnden	2021-10-20	
Räddningsnämnden	2021-10-21	2022-06-08
Utbildningsnämnden	2021-10-21	2022-06-14
Miljö och hälsoskyddsnämnden	2021-10-29	2022-06-01
Kulturnämnden	2021-11-03	2022-06-15
Intresseföreningar och sammanslutningar		
Hyresgästföreningen Uppsala-Knivsta	2021-10-25	
Föreningen Vårda Uppsala	2021-10-25	2022-06-20
Lokala hyresgästföreningen Frederiksberg	2021-10-14	2022-06-14
Ekeby Flogsta Samrådskommitté	2021-10-22	2022-06-15
Funktionsrätt	2021-10-21	2022-06-15
Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd	2021-10-22	

Remissinstanser och medborgare	Samråd	Granskning
Synskadades riksförbund	2021-09-28	
Flogsta Ekeby Socialdemokratiska förening	2021-10-24	2022-06-15
Ledningsägare		
Upplands energi	2021-09-09	
Svenska Kraftnät	2021-10-18	2022-06-15
Uppsala vatten	2021-10-22	
Vattenfall El	2021-09-23	2022-06-01
Skanova	2021-09-23	2022-06-22
Vattenfall Värme	2021-10-26	
Trafik		
Trafikverket	2021-10-01	2022-06-08
Region Uppsala Trafik och samhälle	2021-10-04	2022-06-07
Övriga		
Ekeby Förskola C företaget Barnomsorg	2021-10-19	2022-06-08
Luftfartsverket	2021-09-10	
Uppsala kommun skolfastigheter	2021-09-28	2022-06-08
Postnord	2021-10-07	
Polismyndigheten LOPO Uppsala Knivsta	2021-10-20	
Swedavia		2022-05-27
Privatperson 1	2021-09-09	2022-05-21
Privatperson 2	2021-09-20	
Privatperson 3	2021-09-30	
Privatperson 4	2021-10-03	
Privatperson 5	2021-10-03	
Privatperson 6	2021-10-14, 2021-10-18	
Privatperson 7	2021-10-18	
Privatperson 8	2021-10-18	
Privatperson 9	2021-10-20	
Privatperson 10		2022-06-15
Privatperson 11		2022-06-15
Privatperson 12		2022-06-14
Privatperson 13		2022-06-15
Privatperson 14		2022-05-25
Privatperson 15		2022-06-15
Privatperson 16		2022-06-12
Privatperson 17		2022-06-12
Privatperson 18		2022-06-09