

Stadsbyggnadsförvaltningen
Granskningsutlåtande

Datum:
2024-08-12

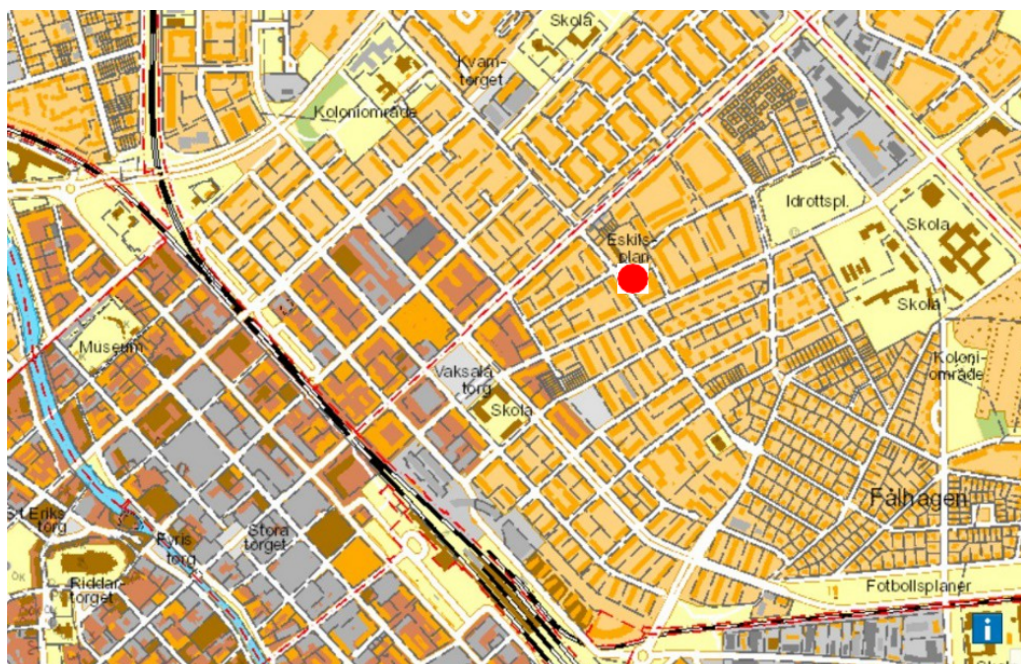
Diarienummer:
PBN 2018-002988

Handläggare:
Tamara Pavlovic

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Del av kvarteret Eskil

Standardförfarande



Figur 1 Orienteringskarta med planområdets ungefärliga läge markerat med röd punkt

Postadress: Uppsala kommun, stadsbyggnadsförvaltningen, 753 75 Uppsala
Besöksadress: Stadshusgatan 2
Telefon: 018-727 00 00
E-post: plan-byggnadsnamnden@upsala.se
www.upsala.se

Detaljplanens syfte

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

Sammanställning

Samrådsyttranden

Totalt antal inkomna 34

Granskningsyttranden

Totalt antal inkomna 14

Beslutsdatum

Beslut om planuppdrag 16 maj 2019

Beslut om samråd 22 juni 2023

Beslut om granskning 25 januari 2024

Samråd 18 augusti 2023 – 29 september 2023

Granskning 9 februari 2024 - 1 mars 2024

Innehåll

Detaljplan för Del av kvarteret Eskil.....	1
Detaljplanens syfte	2
Sammanställning	2
Sammanfattning av granskningen	4
Sammanfattning av ändringar i förslaget.....	4
Översikt över inkomna yttranden	7
Sammanfattning av inkomna synpunkter från granskningen och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning	9

Sammanfattning av granskningen

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

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

Länsstyrelsens har inga synpunkter och bedömer att antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kapitlet miljöbalken, enligt sitt yttrande daterat 29 september 2023.

Detaljplanen har varit på granskning mellan 09 februari och 01 mars 2024. Under granskningstiden har 14 antal skriftliga synpunkter inkommit, varav 7 stycken utan erinran. Synpunkterna behandlar i huvudsak ändamål *centrum*, ändamål *förskola*, begränsning av centrumverksamhetens öppettider, bevarande av träd, avfallsutrymmes storlek, miljötillståndet för Kungsängsverket, markföreningar, samt redaktionella synpunkter.

Länsstyrelsen har inga synpunkter och hänvisar till samrådsyttrandet dnr 402-5891-2023, daterat den 29 september 2023.

Länsstyrelsens yttrande bifogas även i sin helhet.

Sammanfattning av ändringar i förslaget

Ändringar från samrådet

Ändringar i plankartan

- Möjligheten till förskoleändamål tas bort.
- Planbestämmelse m1 *Skyddsåtgärd för att förhindra infiltration av dagvatten ska anläggas* tas bort.
- Ett nytt egenskapsområde vid den bakomliggande fasaden av huvudbyggnaden införs för att tydliggöra reglering av bebyggelsen.
- Bestämmelser q1 och q3 tas bort från egenskapsområdet som omfattar huvudbyggnaden och ersätts med bestämmelserna q4 och k2, för att möjliggöra brandutrymning och tillgänglighet. Bestämmelser f2 och f3 placeras på nya egenskapsområdet som omfattar plats för skårmtak, trappa och föreslagen hiss.
- Nockhöjd på korsmark vid korsningen Eskilsgatan/Torkelsgatan regleras till högst 12 meter över nollplanet.
- Nockhöjd på korsmark på den bakomliggande gården regleras till högst 14,2 meter över nollplanet.

- Nockhöjd på det nya egenskapsområdet-byggrätten vid den bakomliggande fasaden regleras till 14,2 meter.
- Ytan på egenskapsområde med korsmark vid korsningen Eskilsgatan/Torkelsgatan minskas.
- Planbestämmelse *Marken får inte förses med byggnad* ändras till *Marken får inte förses med byggnad eller plank*.
- Planbestämmelse *Marken får endast förses med komplementbyggnad, murar, plank, staket eller häck* ändras till *Marken får endast förses med komplementbyggnad eller staket*.
- Planbestämmelse k1 *Byggnadens ursprungliga karaktärsdrag vad gäller volym, proportioner, fasad- och takutformning fasadmaterial, fönster och dörrar, loggians innertak, material och materialbehandling, färgsättning samt detaljer ska vara lika ursprungliga* ändras till *Byggnadens karaktärsdrag vad gäller volym, proportioner, fasad- och takutformning fasadmaterial, loggians innertak, material och materialbehandling, färgsättning samt detaljer ska vara lika ursprungliga*.
- Planbestämmelse f2 *Tillbyggnad av hiss och trappa får göras* ändras till *Endast hiss, plattform, trappan och skärmtak får finnas*.
- Planbestämmelse f4 *Staket, häck eller spaljé (likt ursprungligt) får avgränsa fastigheten mot stamfastigheten* ändras till *Endast staket, häck eller spaljé (likt ursprungligt) får avgränsa fastigheten mot stamfastigheten*.
- Planbestämmelse n1 *Endast 65 % av markytan får hård göras* införs med syfte att begränsa hårdgjord yta i främre gården vid Torkelsgatan

Ändringar i planbeskrivningen

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

Ändringar i utredningar

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

Revideringar från granskningen

Ändringar i plankartan

- Planbestämmelse f₄ *Endast staket, häck eller spaljé (likt ursprungligt) får avgränsa fastigheten mot stamfastigheten* placeras både på korsmark och prickmark som avgränsar stamfastighet.

Ändringar i planbeskrivningen

- Text i f₄ *Endast staket, häck eller spaljé (likt ursprungligt) får avgränsa fastigheten mot stamfastigheten* planbestämmelsens syfte uppdateras med förklaring om vad stamfastighet är.
- Ändamål *Centrumverksamhet* i planbeskrivningen ersätts med *Centrum* för att stämma med plankartan och den aktuella planbestämmelsekatalogen.
- Planbestämmelse o₁ *Takvinkeln ska vara angivet värde i grader* i planbeskrivningen ändras till o₁ *Största takvinkel är angivet i grader* så att det stämmer med planbestämmelsen o₁ i plankartan.
- Särskrivning i planbestämmelsen n₁ i planbeskrivningen korrigeras till ”hårdgöras”.
- Kapitel *Teknisk försörjning*, paragraf *Vatten-och avlopp* uppdateras med text *Stadsbyggnadsförvaltningen är medveten om att det nuvarande miljötillståndet för Kungsängsverket riskerar att överskridas, men menar att detta inte påverkar detaljplanen i och med att det pågår en tillståndsprocess.*
- Kapitel *Hälsa -och säkerhet*, paragraf *Markföroreningar* uppdateras med text *Genomförande av markundersökning gällande eventuell förekomst av markföroreningar rekommenderas av Miljö-och hälsoskyddsnämnden. Detta eftersom det tidigare hittats föroreningar i fyllnadsmassor på grannfastigheten.* Kapitel uppdateras med text gällande markundersökningens resultat.

Ändringar i utredningar

En översiktlig miljöteknisk markundersökning gällande eventuell förekomst av markföroreningar genomförs innan detaljplanens antagande.

Miljö och hälsoskyddsnämnden har yttrat sig under samrådet att det behöver genomföras en översiktlig miljöteknisk markundersökning gällande eventuell förekomst av markföroreningar om det planeras för förskolaändamål. Förekoändamål togs bort efter samrådet och därför bedömde kommunen att markundersökning inte längre var nödvändig.

Miljö och hälsoskyddsnämnden har under granskningen yttrat sig och rekommenderat att en översiktlig miljöteknisk markundersökning gällande eventuell förekomst av markföroreningar genomförs oavsett att förskoleändamål inte längre är aktuellt. Detta eftersom det tidigare hittats föroreningar i fyllnadsmassor på grannfastigheten. Därför genomförs en miljöteknisk markundersökning gällande eventuell förekomst av markföroreningar innan detaljplanens antagande.

Översikt över inkomna yttranden

Inkomna yttranden	Samråd	Granskning
Myndigheter		
Länsstyrelsen	x	x
Kommunala lantmäterimyndigheten	x	x
Kommunala nämnder och bolag		
Räddningsnämnden,Uppsala brandförsvaret	x	x
Skolfastigheter	x	x
Miljö-och hälsoskyddsnämnden	x	x
Utbildningsförvaltningen	x	x
Intresseföreningar och sammanslutningar		
Funktionsrätt Uppsala kommun	x	
Ledningsägare		
Upplands energi ekonomisk förening	x	
Telia Sverige AB		x
Svenska kraftnät	x	x
Uppsala Vatten och Avfall AB	x	x
Vattenfall AB Heat Sweden	x	x
Privatpersoner		
Privatperson 1	x	
Privatperson 2	x	
Privatperson 3	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	x

Inkomna yttranden	Samråd	Granskning
Privatperson 16	x	
Privatperson 17	x	
Privatperson 18	x	
Privatperson 19	x	
Privatperson 20	x	
Privatpreson 21	x	x
Övriga		
PostNord Sverige AB		x
Kollektivtrafikförvaltningen ULS, Trafik och samhälle, Infrastruktur	x	

Fastigheter som berörs av ersättningsanspråk:

Fastighet
Fålhagen 15:2

Sammanfattning av inkomna synpunkter från granskningen och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Nedan sammanfattas inkomna synpunkter och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning.

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen anser att Länsstyrelsens synpunkter i samrådsskedet framgår av yttrande dnr 402-5891-2023, daterat den 29 september 2023.

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

Länsstyrelsen har inga synpunkter utifrån de frågor som bevakas enligt 11 kap 10 § PBL.

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Kommunala lantmäterimyndigheten

På sidan 36 i planbeskrivningen, i kapitlet *Planbestämmelser*, undrar Lantmäteriet om folk i allmänhet vet vad *stamfastighet* är, och föreslår att egenskapen kan beskrivas på annat sätt som blir lättare att förstå. Gällande plankartan påpekar Lantmäteriet att stamfastigheten vid en avstyckning blir Fålhagen 15:2 men bestämmelsen f4 gäller bara på delar av gränssträckan mot 15:2, där det är korsmark. Lantmäteriet undrar om det är tänkt att bestämmelsen enbart ska gälla där, eller även gälla där det är prickmark? Prickmarken får inte förses med plank, men f4 gäller staket, häck eller spaljé, vilket Lantmäteriet tror inte likställs med plank.

Lantmäteriet skickar redaktionella synpunkter: på sidan 34 i planbeskrivningen, kapitel *Planbestämmelser*, skiljer sig för flera bestämmelser mellan planbeskrivning och plankarta. Det står *Centrumverksamhet* i planbeskrivningen och *Centrum* i plankartan. Lantmäteriet påpekar att det finns skillnad mellan text kring planbestämmelse o₁ i planbeskrivningen och plankartan och att i planbeskrivningen, gällande planbestämmelsen n₁ *endast 65% av markytan får hårdgöras* finns en särskrivning i planbestämmelsens beskrivning.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planbestämmelse placeras både på korsmark och prickmark som avgränsar stamfastighet i plankartan. En förklaring till vad stamfastighet är läggs till i texten i planbeskrivningen och texten som beskriver planbestämmelsens syfte. Planbestämmelse *Centrumverksamhet* i planbeskrivningen uppdateras till *Centrum*. Planbestämmelse o₁ ändras så att det stämmer med plankartan. Särskrivning i beskrivningen av planbestämmelsen n₁ i planbeskrivningen korrigeras till "hårdgöras".

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Räddningsnämnden

Uppsala brandförsvaret har inga synpunkter på planförslaget.

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Svenska kraftnät

Svenska kraftnät har inga synpunkter på planförslaget.

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Uppsala Vatten och Avfall AB

Uppsala Vatten och Avfall AB anser att spillvattnet från föreslagen detaljplan planeras att ledas till Kungsängsverket. Miljötillståndet för Kungsängsverket är begränsat till hur många personer som ansluts till verket och som en följd av befolkningsökningen riskerar det gällande miljötillståndet att överskridas inom kort. Den rådande situationen innebär därför att det inom kort kommer saknas tillgång till en laglig avloppslösning. Detta innebär att detaljplanen riskerar att upphävas. Mer information om läget i tillståndsfrågan finns att hämta hos bolaget.

Uppsala Vatten och Avfall AB påpekar att det finns en illustrationsplan över placering av "ny soptunna" (Figur 6. I planhandlingen). Uppsala Vatten vill påpeka att det är fastighetsägarens ansvar att tillhandahålla tillräcklig yta för avfallskärl för de avfallsfraktioner som uppkommer inom fastigheten. Om ovan nämnda yta endast avser ett avfallskärl kommer ytan att vara otillräcklig, oavsett vilken verksamhet som kommer att finnas på platsen i framtiden. En beskrivning av ytan för avfallshantering eller ett förtydligande rörande detta behövs.

I planhandlingen står det "Avstånd från inlastningsplats och föreslagen placering av soptunnor är cirka 30 meter och stämmer med krav från Uppsala Vatten och Avfall AB". Uppsala Vatten vill förtydliga att vår riktlinje är att avståndet till avfallskärnen ska vara inom 10 meter, men att vi i detta fall har bedömt att den föreslagna lösningen är godtagbar utifrån förutsättningarna och alternativen som finns på platsen.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen är medveten om att det nuvarande miljötillståndet för Kungsängsverket riskerar att överskridas, men menar att detta inte påverkar detaljplanen i och med att det pågår en tillståndsprocess.

Det finns ingen dimensioneringsmodell från Uppsala Vatten och Avlopp AB för ändamål *centrum*, och underkategorier såsom handel eller restaurang, till exempel. Avfallsutrymmets storlek som krävs enligt dimensioneringsmodellen från Uppsala Vatten och Avfall AB för användning *kontor* för motsvarande bruttoarea som byggrätten i detaljplanen möjliggör är 8 kvadratmeter. Yta för placering av soptunnor på plankartan är cirka 26 kvadratmeter stor som ger en tillräckligt stort flexibilitet för eventuella högre krav.

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Telia Sverige AB

Telia har ingenting att erinra mot underlaget.

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Postnord AB

Postnord AB påpekar att Postnord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras. Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Postnord kräver att de kontaktas i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Detaljplanen innebär ingen nybyggnation, utöver komplementbyggnad och tillgänglighetsanpassning av det befintliga huset. Ett genomförande av detaljplanen innebär att den del av fastigheten Fålhagen 15:2 som planområdet omfattar, kan styckas av. Det är fastighetsägarens ansvar att kontakta Postnord gällande postmottagning.

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Vattenfall AB Heat Sweden

Vattenfall AB Heat Sweden hänvisar till tidigare angivet svar i samrådskedet.

Svar i samrådskedet: Vattenfall AB Heat Sweden anser att det är viktigt att byggherren kontaktar dem i god tid, i synnerhet om planerad bebyggelse medför ändring av ledningsnäten. De påpekar att den planerade bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenätet. Anslutningsavgiften fastställs vid offerttillfället. Befintliga fjärrvärmeledningar måste hållas tillgängliga för Vattenfall AB Heat Sweden under byggtiden. Utsättning av befintliga fjärrvärmeledningar ska begäras innan arbetena sätts igång. Eventuell flyttning/ombyggnad/rivning/deponering av befintliga fjärrvärmeledningar bekostas av byggherren eller regleras via markavtal med Uppsala Kommun.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

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

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Skolfastigheter AB

Skolfastigheter har inga synpunkter på detaljplanen.

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Miljö och hälsoskyddsnämnden

Miljö och hälsoskyddsnämnden anser att även om det inte längre kommer att vara aktuellt med förskoleverksamhet, rekommenderar miljöförvaltningen att det genomförs en översiktlig miljöteknisk markundersökning gällande eventuell förekomst av markföroreningar. Detta eftersom det tidigare hittats föroreningar i fyllnadsmassor på grannfastigheten.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

En översiktlig miljötekniskt markundersökning gällande eventuell förekomst av markföroreningar genomförs innan detaljplanens antagande.

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Utbildningsnämnden

Utbildningsnämnden har inga synpunkter.

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Privatperson 15

Privatperson 15 anser att ingen nattklubb eller restaurang som stänger efter kl.23:00, samt annan högljudd verksamhet, som till exempel ungdomsgård, bör finnas i planområdet. Privatpersonens sovrum ligger cirka 8 meter från huset som ska byggas om i planområdet. Privatperson 15 påpekar att alla grannar som bor nära vill ha trädet på gården kvar, om möjligt.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

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

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

Trädet på gården är inte utpekade som särskilt värdefullt för kulturmiljön eller naturmiljön och därför saknas motivering till att skydda det med en planbestämmelse. Däremot finns stora möjligheter för att trädet kommer att stå kvar då marken det står på inte får bebyggas.

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Privatperson 21

Privatperson 21 anser att det är negativt att möjligheten att ha förskola i området försvinner. Även om det är begränsade ytor för förskoleverksamhet så är det begränsat med förskoleplatser i området. Privatperson 21 påpekar att det finns en park intill så visst överseende med friytan bör kunna göras med hänsyn till dess centrala läge, samt att det inte är så stor skillnad mot Petterslunds förskola intill gällande ytor. Privatperson 21 undrar om Petterslunds förskolan är mer lämplig av någon annan anledning och om det beror på att den istället är kommunal.

Privatperson 21 ser en risk att det enbart möjliggörs för centrumverksamhet som kan resultera med tomma lokaler då det kan vara svårt att hitta intressenter. Då är det bättre att också ha möjligheten till att ha en förskola som ger liv och rörelse i området. Det skulle också passa bättre med områdets kulturmiljö att ha en förskola här. Privatperson 21 tycker ändå att möjligheten till att ha centrumverksamhet är positivt.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

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

Om detaljplanen möjliggör förskoleverksamhet skulle det innebära att fastighetsägaren behöver samfinansiera upprustning av Eskilsparken, som samnyttjad av förskolebarn skulle innebära högre slitage på parken. Exploatör har förmedlat att de inte har ekonomiska resurser för medfinansiering av parkupprustning. Uppsala kommun har inte resurser för att stå för hela kostnaden för upprustning av parken som skulle samnyttjas av en privat aktör. Uppsala kommun vill ge stöd till stadsutveckling även under lågkonjunktur och inte sätta stopp för skapandet av en innerstadsmiljö med verksamheter som bidrar till stadslivet. Därför anser stadsbyggnadsförvaltningen att det är lämpligt att ta bort möjligheten till förskoleverksamhet inom planområdet.

En ny detaljplan behöver uppfylla dagens krav, bland annat de krav på friyta som kommunen arbetar utifrån. Gällande detaljplan för Petterslunds förskola är *Stadsplan för Petterslunds området* som fick vinna laga kraft under 1967 och prövades under dåtidens krav.

Bilaga

Länsstyrelsens yttrande

Stadsbyggnadsförvaltningen

Johan Nilsson
planchef