

Stadsbyggnadsförvaltningen  
Granskningsutlåtande

Datum:  
2024-09-18

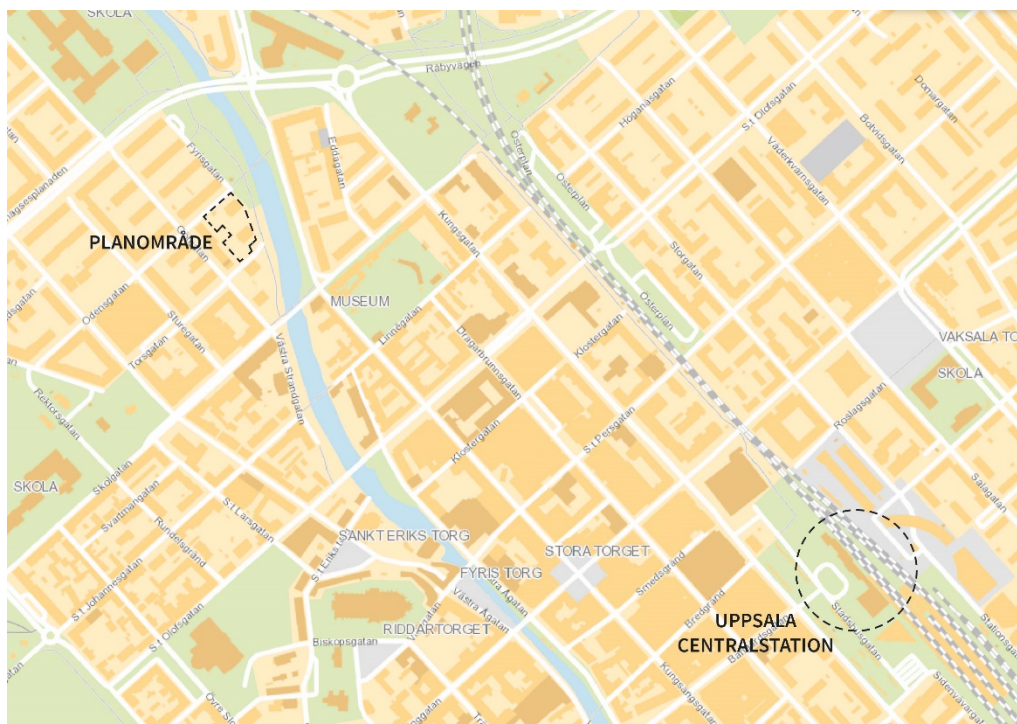
Diarienummer:  
PBN 2019-000685

Handläggare:  
Maya Katsumata Ling

# Granskningsutlåtande

## Detaljplan för Kvarteret Hejdrun

Standardförfarande



Orienteringskarta med planområdets ungefärliga läge i relation till Uppsala centralstation.

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

Syftet med planen är att möjliggöra påbyggnad av de två befintliga punkthusen samt nybyggnad av komplementbyggnader inom fastigheten Luthagen 73:7. Syftet är också att den befintliga bebyggelsens kulturmiljövärden ska värnas.

## Sammanställning

### Samrådsyttranden

Totalt antal inkomna 17

### Granskningsyttranden

Totalt antal inkomna 18

### Beslutsdatum

Beslut om planuppdrag 22 augusti 2019

Beslut om samråd 28 september 2023

Beslut om granskning 2 september 2024

Samråd 13 oktober 2023 - 24 november

2023

Granskning 7 juni 2024 - 28 juni 2024

## Innehåll

Detaljplan för Kvarteret Hejdrun.....	1
Detaljplanens syfte .....	2
Sammanställning .....	2
Sammanfattning av granskningen .....	4
Sammanfattning av ändringar i förslaget.....	4
Översikt över inkomna yttranden .....	4
Sammanfattning av inkomna synpunkter från granskningen och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning .....	6

## Sammanfattning av granskningen

Detaljplanen har varit på granskning mellan 7 juni 2024 och 28 juni 2024. Detaljplanen har kungörts på kommunens digitala anslagstavla. Under granskningstiden har 18 antal skriftliga synpunkter inkommit, varav 10 antal utan erinran. Synpunkterna handlar i huvudsak om placering av miljöhus och ledning under mark samt släckvattenhantering.

Länsstyrelsens yttrande bifogas även i sin helhet.

## Sammanfattning av ändringar i förslaget

### Ändringar från samrådet:

- Planens syfte har justerats.
- Planbestämmelsen  $f_1$  anger att byggnadens ursprungliga gestaltning och karaktär *vad gäller volym, materialval och färgsättning* ska vara vägledande vid ändring.
- Planbestämmelsen  $f_1$  har tydligare beskrivits i planbeskrivningen.
- Planbestämmelse om högsta nockhöjd för komplementbyggnader utgår från plankartan.
- Planbeskrivningen har justerats redaktionellt.
- Flera illustrationer har uppdaterats.
- Parkeringsstalet per 1 000 kvadratmeter boyta har ändrats från 6,5 till 5,5 parkeringsplatser.
- Planhandlingarna har kompletterats med uppdaterad dagvattenutredning.
- Beskrivningen om skyddsåtgärder för släckvatten har kompletterats.
- Utredningen om solstudier har uppdaterats.
- Plankartan kompletteras med detaljplanens genomförandetid.

### Revideringar från granskningen:

- Planbestämmelsen  $p_1$  ändras från minst 1,0 meter från fastighetsgräns till minst 3,0 meter från fastighetsgräns.
- Planbeskrivningen har justerats redaktionellt.

## Översikt över inkomna yttranden

Inkomna yttranden	Samråd	Granskning
<b>Myndigheter</b>		
Länsstyrelsen	X	X
Kommunala lantmäterimyndigheten	X	X
Trafik och samhälle Infrastruktur Region Uppsala	X	X
LFV (Luftfartsverket)	X	X
<b>Kommunala nämnder och bolag</b>		

Inkomna yttranden	Samråd	Granskning
Räddningsnämnden	X	X
Kulturnämnden	X	X
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	X	X
Uppsala Vatten och Avfall AB	X	
<b>Ledningsägare</b>		
Svenska Kraftnät	X	X
Swedavia	X	X
Telia Skanova	X	
Vattenfall AB Heat Sweden	X	X
Vattenfall Eldistribution	X	X
<b>Privatpersoner</b>		
Privatperson 1		X
Privatperson 2-3		X
Privatperson 4-5		X
<b>Övriga</b>		
Brf Jorund	X	
Anläggningssamfällighet Hejdrun radhus		X
Postnord	X	X

## Sammanfattning av inkomna synpunkter från granskningen och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Nedan sammanfattas inkomna synpunkter och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning.

För att visa granskningsyttrandena och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning tydligt redovisas dessa löpande i stället för ämnesvis som samrådsredogörelse.

*Yttranden från remissinstanser*

**Länsstyrelsen** har inga synpunkter utifrån de frågor som bevakas enligt 11 kap. 10 § PBL. Länsstyrelsens synpunkter i samrådsskedet framgår av yttrande dnr. 402-7575-2023, daterat den 17 november 2023.

**Kulturnämnden** yttrade sig i samrådsskedet. Kultur-, idrotts- och fritidsförvaltningen bedömer att de ändringar som gjorts i planförslaget inte föranleder en ny bedömning, och har inga ytterligare synpunkter att tillföra detaljplanen i granskningskedet.

**Räddningsnämnden** har meddelat att det bör finnas en skyddsbestämmelse för att säkerställa att släckvatten kan tas om hand för att skydda grundvattnet. Brandförsvaret ställer sig frågande till vad ”nyttjas” betyder i praktiken när det gäller följande beskrivning av avstängningsventilen: ”om en släckning blir aktuell nyttjas avstängningsventilerna innan släckinsatsen påbörjas”. Brandförsvaret har inte resurser att stänga av ventiler i det initiala insatsskedet eftersom fokus då normalt ligger på livräddning. Släckvattenhanteringen behöver utformas på ett sätt som inte kräver att brandförsvaret är en del av den initiala lösningen.

**Vattenfall Eldistribution AB** har meddelat att byggnadsfria avstånd från 0,4 kilovolt markkabel är två meter. När man ska bygga eller schakta ska man begära kabelutsättning och då redovisas exakta placeringen. Bolaget har tidigare haft möte med planhandläggaren och kommit överens om E-områdets utformning.

**Vattenfall AB Heat Sweden** har meddelat att det är viktigt att byggherren kontaktar dem i god tid. Detta i synnerhet om planerad bebyggelse medför ändring av ledningsnäten.

**Svenska kraftnät** har meddelat att i dagsläget inga anläggningar eller intressen som berörs i det aktuella området och har därför inga synpunkter på rubricerad remiss.

**PostNord** lämnade information om sin verksamhet och meddelade att det i flerfamiljshus ska gå att ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

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

**Miljö- och hälsoskyddsnämnden** har inga synpunkter på detaljplanen i granskningsskedet.

**Swedavia** har inget att erinra i denna granskning eftersom planförslaget inte bedöms innebära någon negativ påverkan på Stockholms Arlanda Airport.

**Luftfartsverket** har inget att erinra mot detaljplanen.

**Lantmäterimyndigheten** har ingen erinran.

#### *Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

När det gäller yttrandet från räddningsnämnden om släckvatten, ändrar detaljplanen inte markens användning utan möjliggör påbyggnaden av en åttonde bostadsvåning samt en vind på de två befintliga punkthusen. När ändringen inte är väsentlig kan planbestämmelse om skyddsåtgärder inte aktualiseras, enligt plan- och bygglagen, i efterkommande prövning för att skyddsåtgärderna ska genomföras. Det saknas därför en sådan skyddsbestämmelse.

Fastighetsägaren har gjort kabelutsättning för att få veta den exakta placeringen av markkablarna. Korsmarkens utnyttjande begränsas med ett utökat avstånd, från minst 1,0 meter till minst 3,0 meter från fastighetsgräns, för att säkerställa att ledningarna hålls tillgängliga och att marken inte förses med byggnad.

Yttrandena från övriga remissinstanser har noterats.

#### **Yttranden från medborgare**

**Privatperson 1** har lämnat synpunkter på att detaljplanen har tagit väldigt litet hänsyn till allmänna intresse att ytterligare höja befintlig bebyggelse. Att tillåta byggrätten så länge det inte är olämpligt bidrar inte till positiv utveckling och det saknas motivering till varför en våning till är lämplig men inte två eller fler. Personen anser att det saknas ett helhetstänk som stadsutveckling och att förslaget avviker från innerstadsstrategins riktlinjer för Främre Luthagen .

**Privatperson 2-5 och Anläggningssamfälligheten Hejdrun radhus** har lämnat synpunkter på att de önskar att komplementbyggnader ska placeras minst 4,5 meter från samfällighetensgräns i stället för 1,0 meter. De föreslår att vrida miljöhuset i 90 grader och skjuta ut det på befintliga P- platser intill elnätsstationen för att kunna

behålla träden för att behålla gårdskaraktär. Brf Hejdrun har gott om parkeringsplatser och att det inte ska påverka om ett par parkeringsplatser utgår. Avståndet till gatan kan ändå bli nära 10 meter.

Privatperson 2–3 och Anläggningssamfälligheten Hejdrun radhus har också meddelat att den föreslagna placeringen av miljöhuset dessutom tar mindre yta av ”genomsläpplig mark”.

Privatperson 4–5 har även lämnat synpunkter på att miljöhuset bör placeras vid befintliga infarter av trafiksäkerhetsskäl, med alternativ placering vid infart från Torsgatan.

#### *Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Yttrandena från Privatperson 1 har noterats.

Korsmarkens utnyttjande begränsas med ett utökat avstånd, från minst 1,0 meter till minst 3,0 meter från fastighetsgräns för att säkerställa att ledningarna hålls tillgängliga och att marken inte förses med byggnad. Före 1 juli 1987 fanns generella bestämmelser om byggnaders placering som bland annat innebar att byggnader skulle placeras 4,5 meter från tomtgräns. Om planer antagits efter 1 juli 1987 gäller inte 4,5 meters regel. Byggnaders placering kan därför vara i fastighetsgräns eller ett antal meter från fastighetsgräns, beroende på platsens förutsättningar.

När extrema regn inträffar samlas vattnet inom den lägsta delen av planområdet där befintlig markparkering finns. Detta stående vatten behöver fortsatt kunna omhändertas inom fastigheten för att inte Odensgatan ska belastas mer än idag. Den föreslagna placeringen av miljöhuset bedöms lämpligast utifrån kravet på driftutrymmen enligt Boverkets byggregler (BBR) och avfallshämtning samt översvämningsrisk.

Att placera ett miljöhus som har dörren vänd mot Luthagen 73:7 cirka tre meter från Luthagen 73:4 bedöms inte utgöra en betydande olägenhet för grannfastigheter. Exakt placering av miljöhuset ska prövas under bygglovsprövning.

#### **Bilaga**

Länsstyrelsens yttrande

Stadsbyggnadsförvaltningen

Anton Vikström  
planchef