

Handläggare

Lisa Björk

Datum

2019-11-25

Diarienummer

PBN 2019-002975

Plan- och byggnadsnämnden

Tjänsteskrivelse
Planuppdrag**Förnyat planuppdrag för kvarteret Hindsgavl inom Flogsta Ekeby, Flogsta 39:1, del av Flogsta 11:6 samt del av Flogsta 11:14****Förslag till beslut**

Plan- och byggnadsnämnden beslutar

att inleda detaljplaneläggning för kvarteret Hindsgavl med standardförfarande, utifrån omarbetat förslag och nya riktlinjer, och

att avbryta detaljplaneläggning enligt tidigare beslutat planuppdrag (Dnr 2013-000537, 2013-07-04 §211).

Sammanfattning

Genova Flogsta AB äger större delen av kvarteret Hindsgavl i området Flogsta-Ekeby. I kvarteret finns en livsmedelsbutik, en parkeringsyta och ett allmänt torg. Fastighetsägaren vill utveckla kvarteret med ny bebyggelse i fyra–fem våningsplan istället för dagens enplansbyggnad. Förslaget innebär cirka 80 lägenheter i en u-formad byggnad kring en gemensam bostadsgård i söder. Förutom bostäder är den nya byggnaden tänkt att rymma befintlig närservice och ett underjordiskt garage. Kvarterets torg får en delvis ny placering, i ett läge där viktiga rörelsestråk och målpunkter i området kan länkas samman. Syftet är att kvarteret Hindsgavl ska utvecklas och förstärkas som ett nav i närområdet. Den föreslagna utvecklingen syftar till att ny bebyggelse ska anpassa sig efter områdets befintliga arkitektur och struktur.

Plan- och byggnadsnämnden fattade beslut om att inleda detaljplaneläggning för bostäder och handel inom kvarteret Hindsgavl år 2013 (diarienummer PBN 2013-000537). Nu har utvecklingsförslaget arbetats om från grunden och planarbetet måste tas om från start. Förvaltningen och fastighetsägare önskar därför ett nytt politiskt ställningstagande om det förändrade planförslaget.

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen. Tidpunkten för ett beslut om antagande uppskattas till första kvartalet 2022, under förutsättning att planprocessen kan genomföras i sin helhet.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse (denna handling)

Fastighetsutvecklarnas föreslagna koncept till utveckling, innehållande en bebyggelse- och stadsrumsanalys

Protokollet expedieras till

Akten

Inledning

Bakgrund

I juli 2013 fattade plan- och byggnadsnämnden beslut om positivt planbesked och påbörjan av detaljplaneläggning för kvarteret Hindsgavl (dnr PBN 2013-000537). Syftet var att möjliggöra bostäder som ett komplement till befintlig livsmedelsbutik.

Detaljplaneprocessens utredningsarbete pågick mellan 2013 och 2017. Då avstannade arbetet. Orsaken till det var bland annat en stor opinionsbildning mot kvarterets föreslagna utveckling. Under planarbetets gång inkom en stor mängd yttranden från lokala boendeföreningar och intresseorganisationer. Liksom över 1 000 namnunderskrifter mot förslaget. Detta trots att planprocessen aldrig nådde fram till samråd.

Under 2019 föreslog byggherrarna ett från grunden omarbetat koncept för kvarteret Hindsgavls utveckling. Konceptet har tagits fram av arkitekter som är nya i sammanhanget. I sitt arbete har de tagit avstamp från olika analyser av platsen och omgivningens struktur och bebyggelse (se bifogat beslutsunderlag). Som grund för förslaget ligger även en kulturmiljöutredning och flera av de synpunkter som inkommit under den tidigare planprocessen.

Det nya konceptet för kvarteret Hindsgavl är väldigt annorlunda det som låg som grund för tidigare planuppdrag. Därför har förvaltningen tillsammans med fastighetsägarna Genova Flogsta AB bedömt att det vore lämpligt att låta förslaget prövas på nytt av plan- och byggnadsnämnden. Flera synpunktslämnare har även uttryckt en önskan om att nämnden prövar ett omarbetat planförslag för nytt uppdrag.

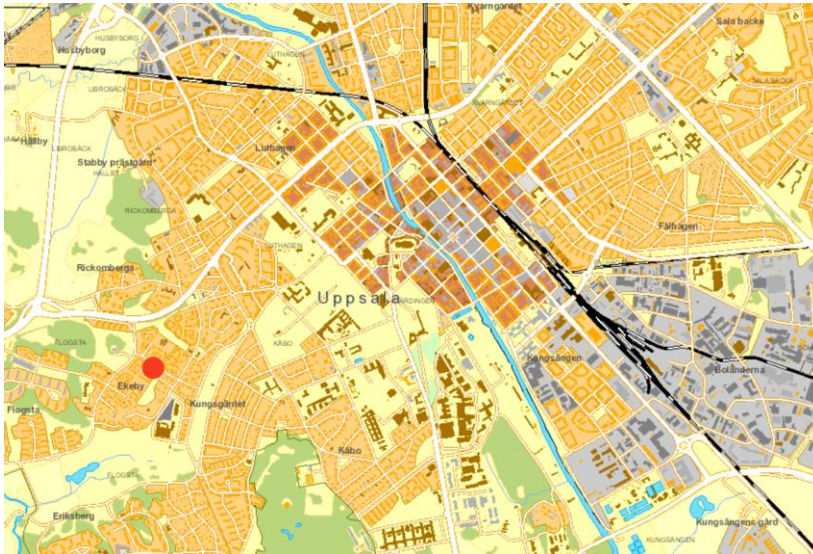
Syfte

Det övergripande syftet är att kvarteret Hindsgavl ska utvecklas och förstärkas som ett nav i närområdet. Utvecklingen ska inriktas mot att förstärka och förtydliga platsens sammanhang som kärnan i ett stadsdelscentrum. En sådan utveckling ligger i linje med de idéer som uttrycks för kvarteret Hindsgavl redan i Ekebys ursprungliga stadsplan. Syftet är att kvarteret ska utvecklas med ny bebyggelse för närservice och bostäder. Dagens livsmedelsbutik får nya lokaler i den nya byggnadens bottenvåning, i bästa frontläge mot gata och torg. Syftet är även att kvarteret ska få ett tryggt och trivsamt torg som länkar samman viktiga målpunkter och stråk.

Den föreslagna utveckling syftar till att ny bebyggelse ska anpassa sig efter områdets befintliga arkitektur, struktur och rörelsemönster. Hänsyn måste tas till omgivningen vad gäller kvartersstruktur, byggnadshöjd och materialval. Samtidigt måste arkitekturen även tillåtas ha ett samtida uttryck.

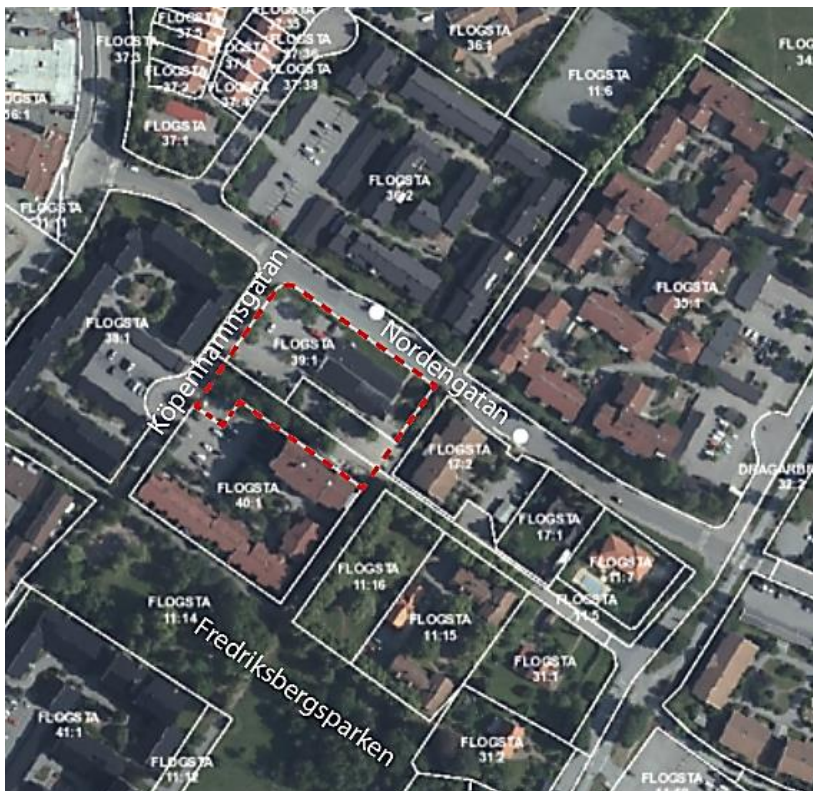
Läge och omfattning

Planområdet omfattar hela kvarteret Hindsgavl. Det ligger vid korsningen Nordengatan/Köpenhamngatan i stadsdelen Ekeby. Avståndet till Uppsala centrum är drygt två kilometer. Planområdet består av fastigheten Flogsta 39:1 som ägs av Genova Flogsta AB, och delar av fastigheterna Flogsta 11:6 och 11:14 som ägs av Uppsala kommun. Totalt är planområdet knappt 4 500 kvadratmeter stort.



Orienteringskarta. Den röda pricken markerar planområdets läge i staden.

[Länk till webbkarta](#)
och [google maps](#)



Ortofoto över planområdets omgivning. Planområdet markeras med röd streckad linje. De vita prickarna längs med Nordengatan visar närmaste kollektivtrafikhållplats.

Tidigare ställningstagande

Översiktsplanen

I översiktsplanen är kvarteret Hindsgavl utpekad som en del av ”stadsbygden”. Det innebär att utvecklingen ska bestå i framförallt bostäder med inslag av lokaler och verksamheter. Stadsbygden som ligger inom ett nära cykelavstånd (4 km) från Resecentrum, pekar översiktsplanen ut som särskilt potentiell för bebyggelseutveckling.

I övrigt anger översiktsplanen bland annat följande riktlinjer för utveckling inom stadsbygden:

- En variation i täthet, olika typer av funktioner och byggnader eftersträvas.
- Befintliga lokala servicepunkter ska ges utrymme att utvecklas.

Inom området gäller fortfarande den ursprungliga stadsplanen som har lagt grunden för kvarteret Hindsgavl liksom hela omgivningens bostadsbebyggelse – *Stadsplan för Flogsta-Ekebyområdet* (PL 92 F). Planen fastställdes den 11 januari år 1980.

En stor del av kvarteret Hindsgavl är planlagd som kvartersmark, det vill säga mark som kommunen inte äger eller sköter. Ytan för själva butiken är planlagd som kvartersmark precis som kundparkeringen, ytan för lastning/ lossning, återvinningsstationen och vändplanen. En stor del av kvartersmarken är prickad, det vill säga att den inte får bebyggas. I kvarterets sydöstra delar finns ett litet torg. En del av torget nyttjas som gård av en intilliggande förskola. Gårdsytan är planlagd som allmän plats med användningsområdet "park eller plantering".

Utsnitt från detaljplan Stadsplan för Flogsta-Ekebyområdet – PL 92F

År 2013 (2013-07-04 §211) fattade plan- och byggnadsnämnden beslut om att påbörja detaljplanläggning för kvarteret Hindsgavl med normalt planförfarande. Förslaget som låg till grund för planbeskedet var bebyggelse för bostäder (cirka 70 lägenheter) och handel med parkeringsgarage under mark. Avsikten var att behålla den befintliga butiksbyggnaden och komplettera den med nybyggnation för bostäder i tre punkthus i 6, 8 och 10 våningar.

Förutsättningar

Befintlig markanvändning

Inom planområdet finns livsmedelsbutiken Coop med tillhörande parkering. Bakom butiksbyggnaden finns ett allmänt torg med ett konstverk. För övrigt innehåller planområdet en uppställningsplats för lastning och lossning av varor till butiken och en återvinningsstation.



Från parkeringen kan man nå en vändplan som används för att angora bottenvåningslokalen i Flogsta 40:1, med bil. Idag finns en förskola i lokalen, som använder en del av torget som gård.

I anslutning till förskolan finns ett gång- och cykelstråk.

Planområdets nuvarande markanvändning. Planområdet är markerat med rött.

Områdesbeskrivning

Bostadsområdet Ekeby är uppfört under 1980-talet och består av en blandad bebyggelse av främst radhus, flerbostadshus och villor. I planområdets direkta omgivning finns radhus i två våningar längs Köpenhamngatan, och flerbostadshus i två till fyra våningar längs Nordengatan. Direkt söder om planområdet finns ett flerbostadshus i fem våningsplan med en förskola i bottenvåningen. I öster finns äldreboendet Tavastehus i två plan.



Planområdets nuvarande livsmedelsbutik, med sin slutna fasad mot Nordengatan.



Vy över torget med livsmedelsbutiken i bakgrunden. Till höger i bild skymtas butikens entré.



Torget med butiksbyggnadens entré i bakgrunden. I bakgrunden till vänster i bild anas torgets konstverk.



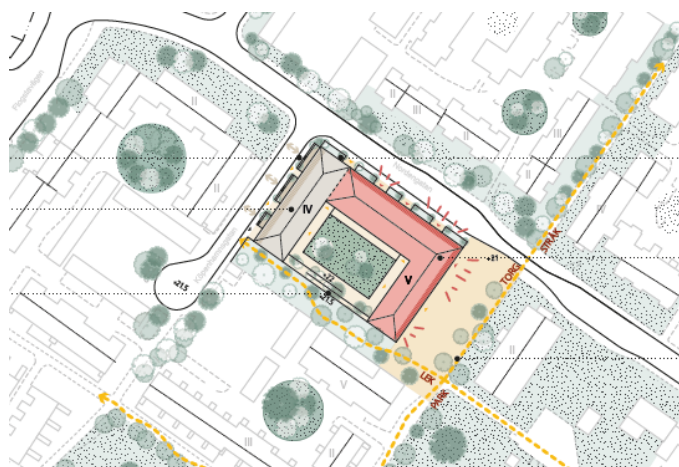
Vy över intilliggande bebyggelse i fem våningsplan. Inhägnaden används av förskolan och ligger på allmän plats enligt gällande stadsplan.

I Ekeby och planområdets direkta omgivning, finns en god tillgång på grönstruktur. Fredriksbergsparken är områdets närmaste större park. I området finns det även gott om kommunal service med förskolor och skola. I Ekeby bruk finns dessutom motionslokaler, gymnasieskola och handel.

Nordengatan trafikeras med stadsbuss, och närmaste hållplats ligger i direkt anslutning till planområdet. Längs Nordengatan har kommunen långt gångna planer på en ny cykelväg.

Föreslagen utveckling

Förslaget innebär ny bebyggelse i ett u-format kvarter i fyra till fem våningsplan. Det är byggnadshöjder som redan förekommer i planområdets direkta närhet. Mot angränsande torg och gata är föreslagen byggnadsvolym högre (motsvarande fem våningsplan) för att markera stadsdelscentrumet och den offentliga platsen. Längs Köpenhamnsgatan är byggnadshöjden lägre (motsvarande fyra våningsplan) för att bättre möta skalan hos den angränsande tvåvåningsbebyggelsen. I den lägre delen finns bostäder i bottenvåningen med uteplatser mot gata, precis som hos angränsande bebyggelse.

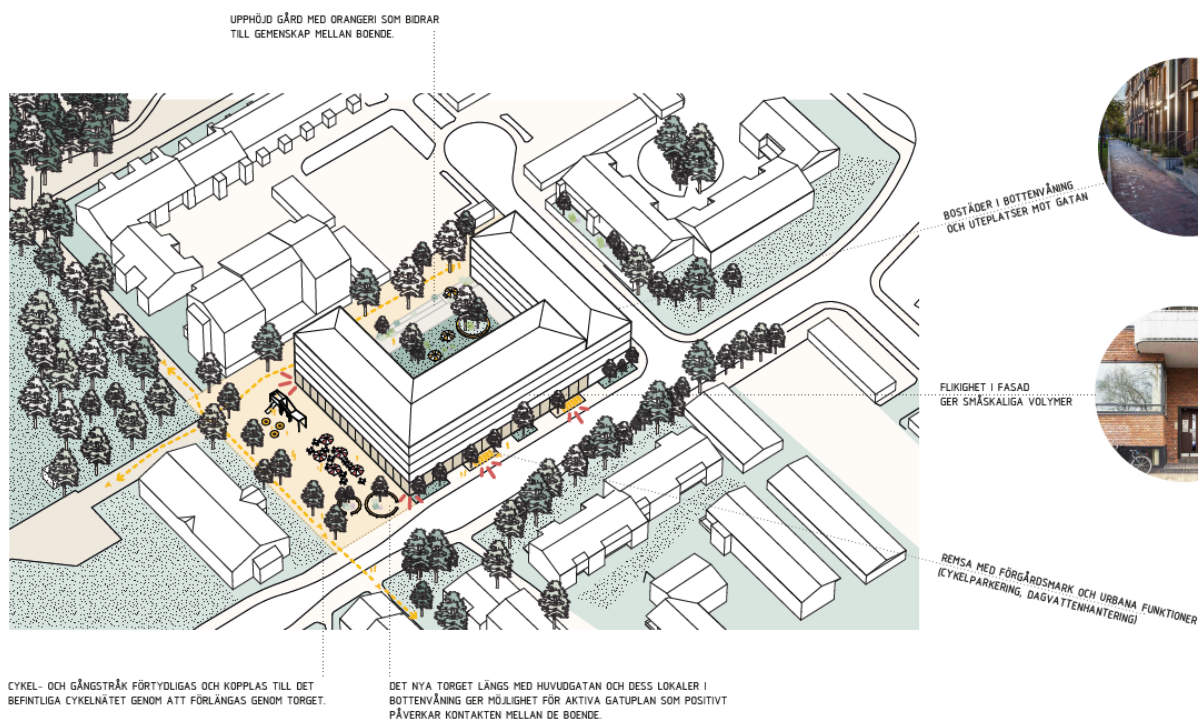


- | | |
|--|--|
|  Torget |  lokal i bottenvåning |
|  gång/cykel |  bostäder i markplan |

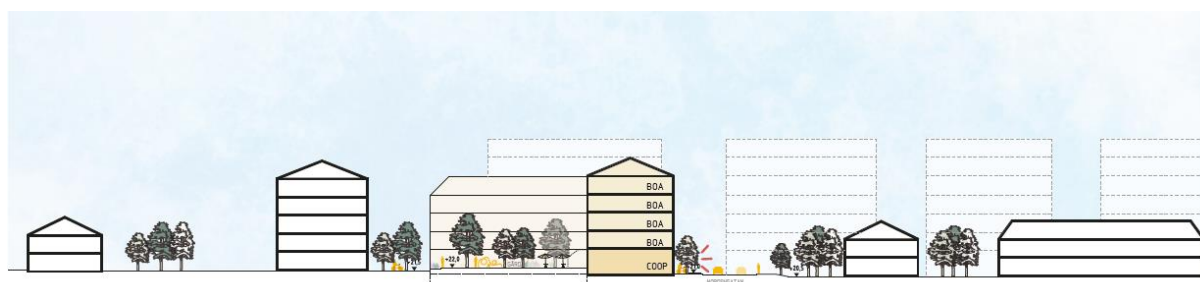
Den befintliga butiken inryms i nya lokaler i bottenplan, som i högre grad än idag öppnar upp sig mot angränsande torg och gata. I källaren finns bland annat garage och i de övre tre-fyra våningsplanen finns bostäder motsvarande kring 80 lägenheter. I kvarterets mitt finns en innergård som öppnar upp sig mot söder. Nivån på innergården kommer eventuellt att vara något högre än den angränsande allmänna platsen.

Torget behåller sin ursprungliga storlek, men får en ny placering i korsningspunkten mellan viktiga

rörelsestråk och målpunkter. Syftet med detta är att ge torget bättre förutsättningar att vara en levande, trygg och tillgänglig torgyta såsom mötesplats och kärna i ett stadsdelscentrum.



En grov illustration av den föreslagna bebyggelsens volym. Under den fortsatta planprocessen kommer volymen bearbetas vidare med grund i den flikighet som finns i den omgivande bebyggelsens varierade fasadliv. En flikighet som exempelvis skapas av halvt indragna balkonger, burspråk och fasadförskjutningar.



Sektion över föreslagen bebyggelse i förhållande till byggnadshöjder i omgivningen. De svagt streckade volymerna i bakgrunden ska symbolisera Flogstavallens nya studentbostäder i sex våningsplan och med en halvt indragen sjunde våning.

Kulturmiljö

Sydost om kvarteret Hindsgavl finns kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Denna är Q-märkt i gällande detaljplan från 1990, som en kulturhistoriskt värdefull del av bebyggelsen till Upsala-Ekeby. I övrigt finns det inte några särskilt utpekade kulturhistoriska värden inom planområdet, eller dess nära omgivning. Området är inte utpekat i Uppsala kommuns kulturmiljöprogram.

En kulturmiljöutredning har tagits fram under den tidigare planprocessen.

Utredningen betonar framförallt att Ekeby är intressant på grund av den ursprungliga stadsplanens historia och märkbarhet i stadsbilden. Intresset är ur ett lokalt perspektiv och i ett

kommunperspektiv, och ligger i planens tydliga intentioner om integrerade och varierade bostadskvarter för olika typer av hushåll.

Förskola

Inom planområdet finns en mindre förskolegård/ utsläppsgård i anslutning till flerbostadshuset inom Flogsta 40:1. Gårdsytan är inhägnad och marken är hårdgjord. På gården finns en del fast lekutrustning som sandlåda och rutschkana. Gården är planlagd som allmän plats enligt gällande detaljplan, och får alltså per definition inte upplåtas på ett sätt som utesluter allmänheten. Marken är idag upplåten utifrån tillstånd enligt ordningslagen och lokala föreskrifter från polismyndigheten. Tillståndet gavs ursprungligen för en mindre yta om 30 kvm för inhägnad vagnsparkerings. Verksamheten som driver förskolan har ”ur- och skur”-inriktning. Detta är troligen orsaken till att lokalen beviljades bygglov 2011 för ändrad användning till förskola, trots att lokalen saknade tillgång till egen utomhusyta. Dagens utsläppsgård är för liten för att planläggas som förskolegård. Samtidigt bedöms det olämpligt att planlägga ytan som allmän plats sett till hur marken används idag. Frågan behöver utredas vidare under fortsatt planprocess.

Bedömning och riktlinjer för fortsatt arbete

Förtätning av kvarteret Hindsgavl i enlighet med förslaget innebär en utveckling av närservice och ett tillskott av bostäder. Det ligger i linje med översiktsplanens intentioner för området. Föreslagen utveckling tar hänsyn till platsens och omgivningens arkitektur, struktur och rörelsemönster. Förslaget grundar sig på analyser av områdets bebyggelse och stadsrum, en kultur- miljöutredning och flera av de synpunkter som har inkommit under den tidigare planprocessen.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att föreslagna förändringar kan prövas i en planprocess med följande riktlinjer:

- Att de nya byggnaderna ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet och med anpassning till omkringliggande byggnader avseende form, fasadutformning och takutformning. Ny arkitektur ska möta befintlig på ett medvetet och respektfullt sätt.
- Att bebyggelsens nockhöjd som mest motsvarar fem våningar mot Nordengatan och det nya torget, och fyra våningar längs Köpenhamnsgränd.
- Planbestämmelserna om nockhöjd måste utformas på ett sätt så att stomkonstruktion av trä tillåts. En trästomme bygger nämligen mer på höjden än en stomme av betong.
- Planarbetet behöver studera vidare bebyggelsens volym och höjd avseende skuggning av torg och angränsande kvarter.
- Nivåskillnaden mellan den upphöjda bostadsgården och angränsande gång- och cykelväg, behöver utformas med omsorg för att skapa en mjuk övergång.
- Butiken ska vara tillgänglig för cyklister och gående. Plats för cykelparkering behövs.
- Tillgängliga bilparkeringsplatser för livsmedelsbutikens kunder måste tryggas inom kvartersmark så långt som möjligt. Parkeringsfrågan bör lösas i dialog och samarbete med livsmedelsbutikens verksamhetsutövare (Coop).
- Pågående cykelvägsprojekt för Nordengatan måste samordnas med den fortsatta planläggningen.
- Man behöver utreda förskolans gård, som nu är planlagd som allmän plats.
- I planläggningen måste man säkra att det går att angöra bottenvåningslokalen i Flogsta 40:1 med bil, och att det finns plats att ordna en tillgänglig parkering högst 25 meter från tillgänglig entré.

- Kring transformatorstationen behöver fastighetsgränser och användningsgränser ses över och eventuellt justeras.
- Man behöver hitta en ny plats för återvinningsstationen.
- Ny plats för konstverket måste säkras tillsammans med kulturförvaltningen.
- Planarbetet ska bedrivas med ett särskilt fokus på dialog. En dialogplan ska tas fram under fortsatt process. Den ska tydliggöra hur medborgardialoger ska genomföras och hur inkomna synpunkter ska hanteras under den fortsatta planprocessen.
- Utformning av det nya torget ska ske i samverkan med boende och verksamhetsutövare.

Tidplan och planprocess

Tidpunkten för ett beslut om antagande uppskattas till första kvartalet 2022, under förutsättning att planprocessen kan genomföras i sin helhet.

Samråd fjärde kvartalet 2020

Granskning tredje kvartalet 2021

Antagande första kvartalet 2022

Förvaltningens bedömning är att planarbetet kan genomföras med standardförfarande. Val av förfarande utgår från att förslaget är förenligt med kommunens översiktsplan liksom länsstyrelsens granskningsyttrande till översiktsplanen. Det aktuella planförslaget bedöms inte vara av sådan ”stor betydelse” eller ha ett så ”betydande intresse för allmänheten” som avses i plan- och bygglagen. Med hänsyn till tidigare genomförd behovsbedömning och länsstyrelsens yttrande kring denna, är den preliminära bedömningen att inte heller detta planförslag borde kunna anses medföra en sådan ”betydande miljöpåverkan” som avses i Miljöbalkens 6 kapitlet. Plan- och byggnadsnämnden fattar beslut om betydande miljöpåverkan i samband med beslut om samråd.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Torsten Livion
detaljplanechef

Lisa Björk
planarkitekt