

# Välkommen till samrådsmöte om DP Kvarteret Hindsgavl

**Kom ihåg att stänga av din mikrofon och video. Mötet börjar strax!**

20 september 2021

## Efter mötet

- Vill du lämna synpunkter som du vill ska tas hänsyn till i planarbetet, måste dessa lämnas skriftligen. Mer information finns på [www.uppsala.se/stadsplanering](http://www.uppsala.se/stadsplanering) klicka dig vidare till detaljplaner öppna för samråd och välj område.
- På ovan länk hittar du också planhandlingarna.
- Detta möte spelas inte in.

# Välkommen på informationsmöte om detaljplan för kvarteret



- 18.00 Ylva Stadell (S) hälsar välkommen och presenterar medverkande
- 18.05 Mötets upplägg
- 18.10 Föredragning om samrådet och planförslaget
- 18.20 Föredragning om arkitekturen
- 18.30 Frågestund

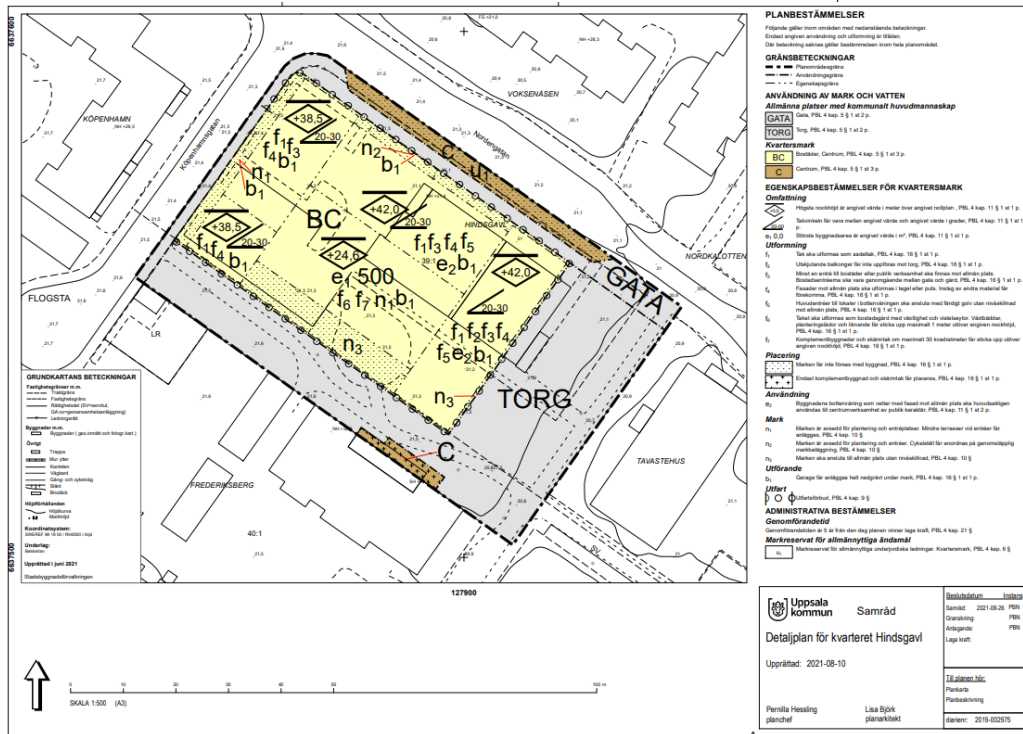
# DETALJPLANEN

## Vad är en detaljplan?

- Plan- och bygglagen (PBL) bestämmer hur en detaljplan tas fram och vad den får reglera.
- Styr användningen av mark- och vattenområden.
- Ett grundkrav är indelningen i allmän plats och kvartersmark, men planen styr ofta bebyggelsens placering, omfattning och utseende m.m.
- Detaljplanen ger en byggrätt som ligger till grund för framtida bygglovsprövning.



# Ett planförslag?



**PLANBESTÄMMELSER**  
Följande gäller inom området med nästnämnda bestämmelser.  
Endast angivna användningar och utformningar är tillåtna.  
Om bestämning saknas gäller bestämmelser som inte varit planbestämda.

**GRÄNSBETECKNINGAR**  
■ ■ ■ Planområdesgränser  
■ ■ ■ Användningsgränser  
■ ■ ■ Föreningsgränser

**ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**  
**Allmänna platser med kommunalt huvudsannskap**  
[GATA] Gata, PBL 4 kap. 5 § 1 ut 2 p.  
[TORG] Torg, PBL 4 kap. 5 § 1 ut 2 p.

**Kvartersmark**  
[BC] Bostäder, Centrum, PBL 4 kap. 5 § 1 ut 3 p.  
[C] Centrum, PBL 4 kap. 5 § 1 ut 3 p.

**EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK**  
**Omfattning**  
[ ] Innehåller för angivet område i meter över angivet nivå. PBL 4 kap. 11 § 1 ut 1 p.  
[ ] Sakinnehåller för vana mellan angivet värde och angivet värde i grader. PBL 4 kap. 11 § 1 ut 1 p.  
[ ] Sakinnehåller för vana mellan angivet värde i m/s. PBL 4 kap. 11 § 1 ut 1 p.

**Utformning**  
[ ] För alla utformningsbestämmelser, PBL 4 kap. 10 § 1 ut 1 p.  
[ ] Utseendebestämmelser för inte utförda med lag, PBL 4 kap. 10 § 1 ut 1 p.  
[ ] Minst en av två nivåer ska vara publicerade och ska vara med utgåva på plats.  
[ ] Bestämmelserna ska vara gemensamma mellan gata och torg, PBL 4 kap. 10 § 1 ut 1 p.  
[ ] Fastslår med vilken sida ska utformning, höjd eller form, utseende av områdesgränser för fastigheter, PBL 4 kap. 10 § 1 ut 1 p.  
[ ] Fastslår utseendet av utformningsbestämmelser som avses med fastslår gata eller nivåbestämning med utgåva på plats, PBL 4 kap. 10 § 1 ut 1 p.  
[ ] Sakinnehåller för vana mellan angivet värde och utgåva på plats, PBL 4 kap. 10 § 1 ut 1 p.  
[ ] Kompletteringsbestämmelser och utgåva på plats om maximalt 30 kvadratmeter för utgåva på plats över angivet värde, PBL 4 kap. 10 § 1 ut 1 p.

**Placering**  
[ ] Innehåller för inte tillåtna med byggnad, PBL 4 kap. 10 § 1 ut 1 p.  
[ ] Endast kompletteringsbestämmelser och utgåva på plats, PBL 4 kap. 10 § 1 ut 1 p.

**Användning**  
[ ] Byggnadsbestämmelser som gäller med utgåva på plats ska innehålla angivning av utformningsbestämmelser för andra kvarter, PBL 4 kap. 11 § 1 ut 2 p.

**Mark**  
[ ] Markens är avsedd för planering och utbyggnad. Minsta beräknad vikt av mark för utbyggnad, PBL 4 kap. 10 § 1 p.  
[ ] Markens är avsedd för planering och utbyggnad. Cykelväg för avsedda på gemensam planering utbyggnad, PBL 4 kap. 10 § 1 p.  
[ ] Markens ska avses till annan plats eller nivåbestämning, PBL 4 kap. 10 § 1 p.

**Utförande**  
[ ] Gångväg för utbyggnad med höjddet över mark, PBL 4 kap. 10 § 1 ut 1 p.

**Utfört**  
[ ] Utförda, PBL 4 kap. 6 §.

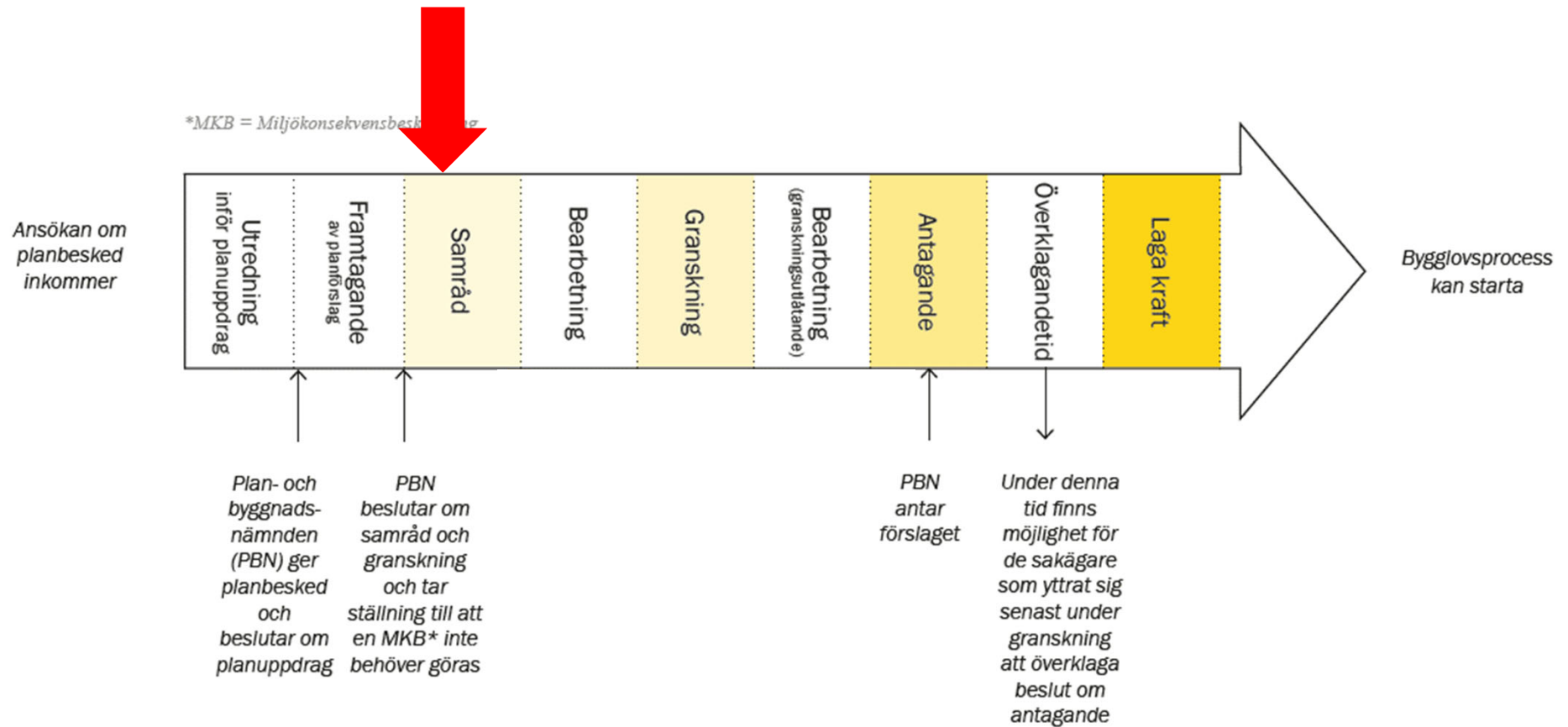
**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**  
**Genomförandebestämmelser**  
Genomförandebestämmelser är 5 år från den dag planen utgår till, PBL 4 kap. 21 §  
**Markreserver för allmännyttiga ändamål**  
[ ] Markreserver för allmännyttiga ändamål, PBL 4 kap. 6 §

Uppsala kommun Samråd  
Detaljplan för kvarteret Hindsgavi  
Upprättad: 2021-08-10  
Pernilla Hessler planchef Lisa Bjök planarkitekt  
Beslutdatum: 2021-08-20  
Saknr: 2021-08-20 PER  
Granskad: PER  
Arkiverad: PER  
Laga text: PER  
Få planen här: Planerna Planbeskrivning  
Datum: 2019-02-05



Plankartan och planbeskrivningen är de viktigaste planhandlingarna. Plankartan är den handling som får juridisk verkan och planbeskrivningen ska underlätta tolkandet av plankartan. En rad utredningar ligger till grund för planförslaget.

# Planläggning



# Samrådet

- Samrådet pågår mellan **10 september** till den **22 oktober**. Syftet är att samla in information, önskemål och synpunkter i ett tidigt skede av detaljplanearbetet.
- Samrådsmöte **20 september**. Syftet är att underlätta för deltagandet i samrådet.
- All synpunkter ska lämnas in skriftligen

## Andra möjligheter att tycka till:

- Digital dialogkarta (om ex. torgets och husets utseende och innehåll)





# Tillbakablick

## 2013 - planuppdrag

- Befintlig butik kan behållas.
- Komplettering med tre punkthus för i huvudsak bostäder. Garage under mark.
- 6, 8 och 10 våningar.
- Ca 70 lgh (68 enl. underlag)



## 2016 - utredningsförslag under planarbete - arbetsmaterial (!)

- Förutsätter att befintlig butik rivs. Ny butikslokal i bottenvåning.
- Fem punkthus. Garage under mark.
- 5,7,8,9 och 10 våningar.
- 91 lgh.



## 2017 - utredningsförslag under planarbete - arbetsmaterial (!)

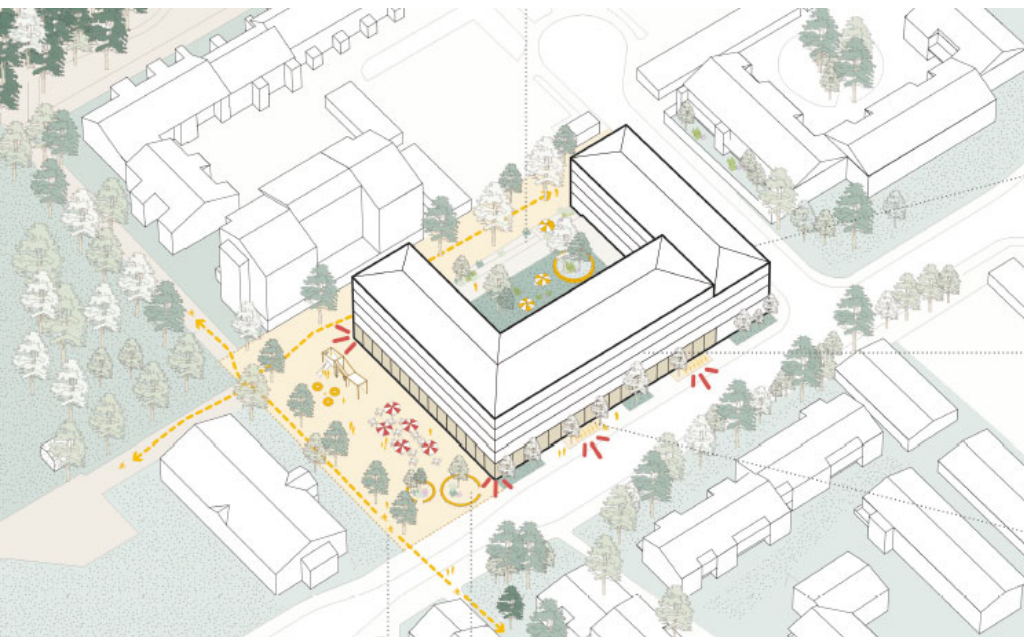
- Förutsätter att befintlig butik rivs. Ny butikslokal i bottenvåning.
- Fem punkthus. Garage under mark.
- 5,7,8,9 och 10 våningar.
- 85 lgh.



# Nu är vi här

## DEC 2019 – nytt planuppdrag

- Befintlig butik ersätts i bottenvåningen
- Sammanbyggda lameller i U-form
- 4-5 våningar.

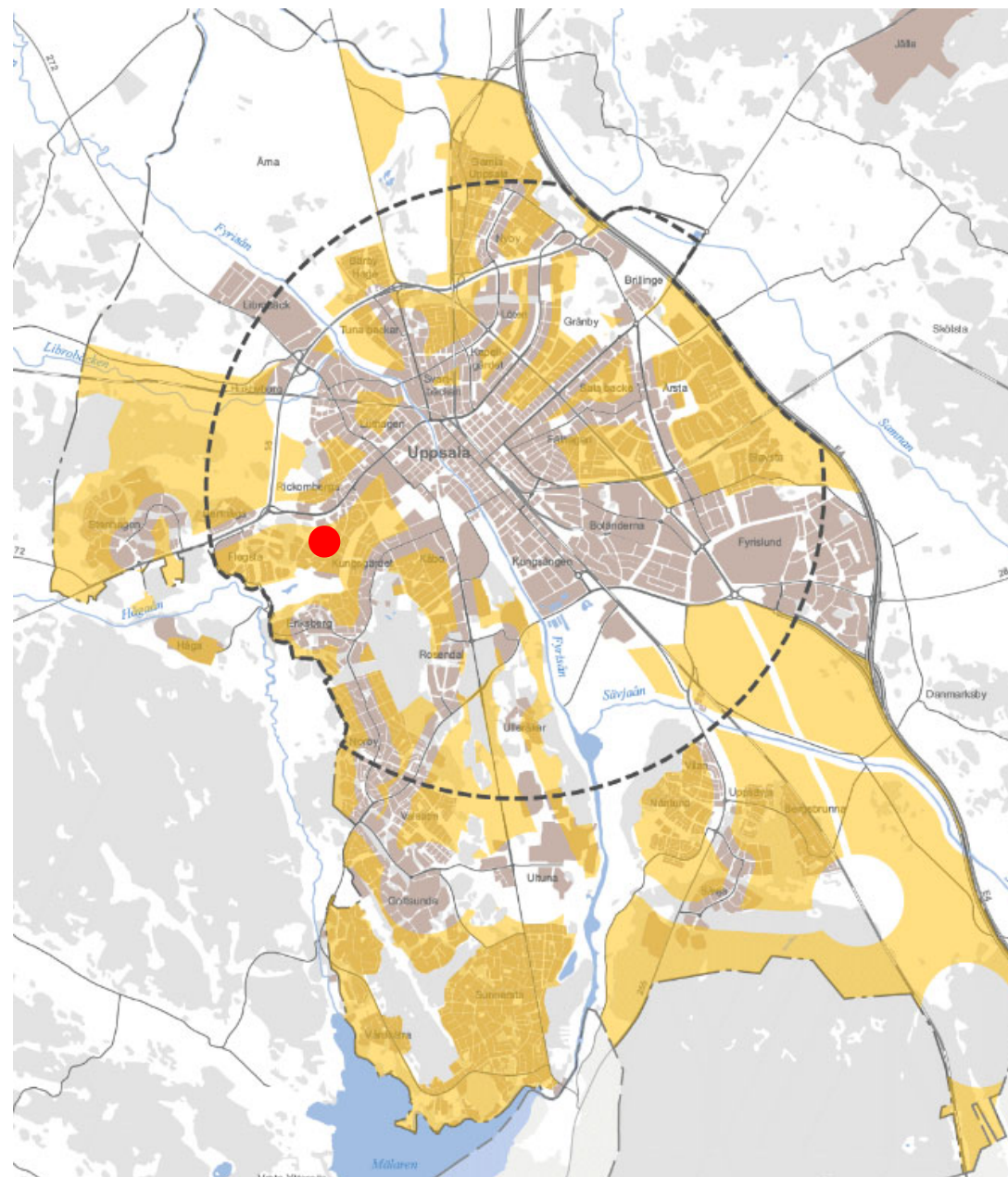


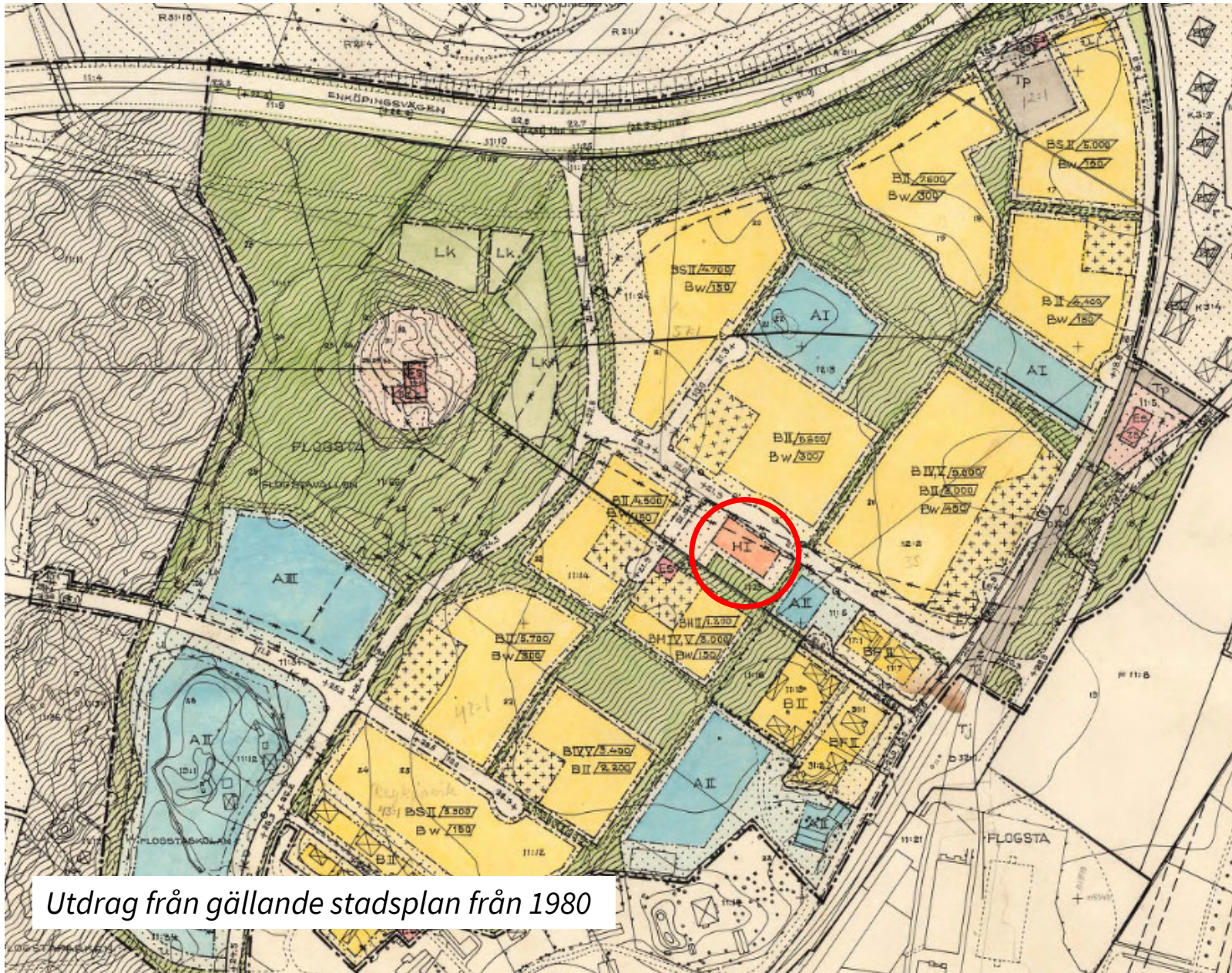
## SEP 2021 – samrådsförslag (beslut 2021-08-26)



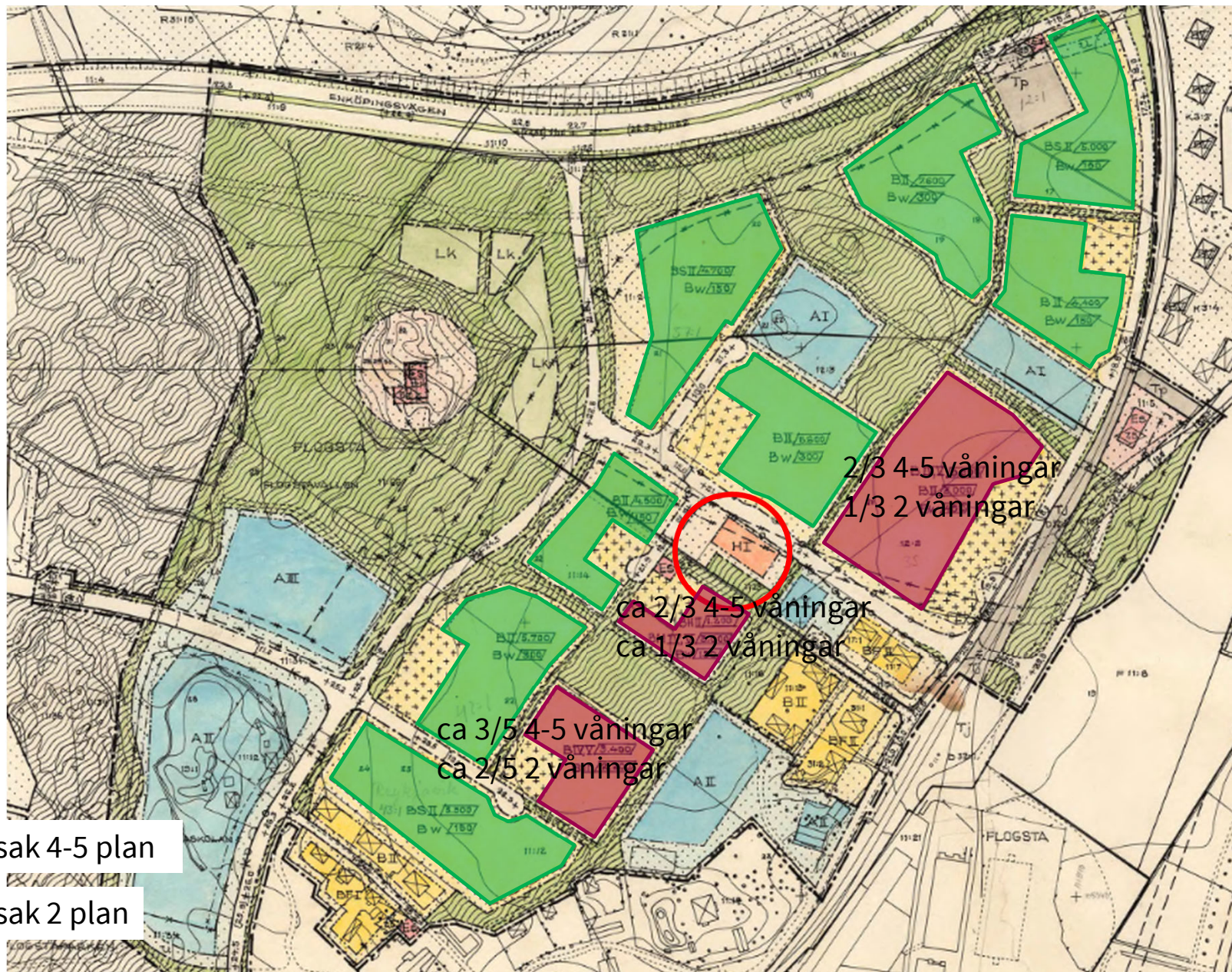
# Vad säger översiktsplanen?

- Mål om 3000 nya bostäder/år tom 2025. Det mesta i Uppsala stad.
- Ekeby är en del av "stadsbygden" (gult på kartan), som ska utvecklas med fler bostäder och inslag av lokaler och verksamheter.
- Särskilt potential har stadsbygden inom 4 km från Resecentrum (svart streckad linje).






*Utdrag från gällande stadsplan från 1980*

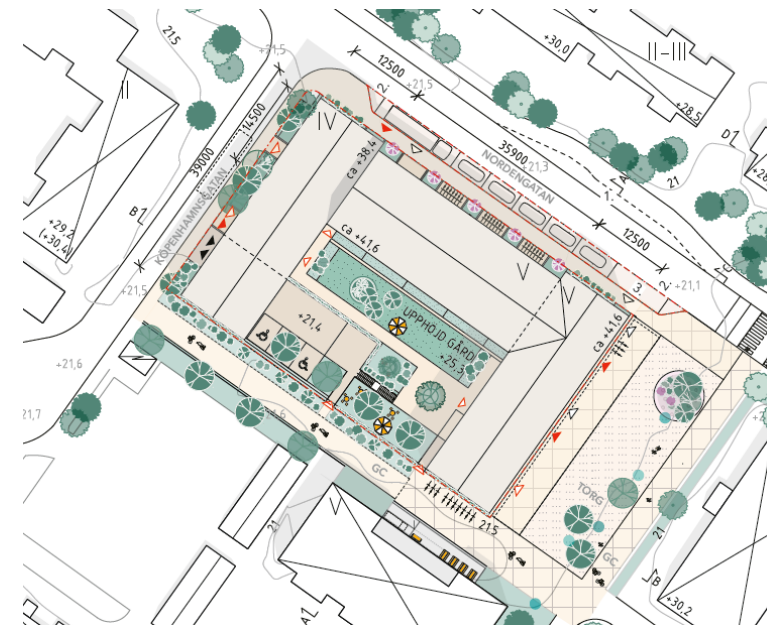
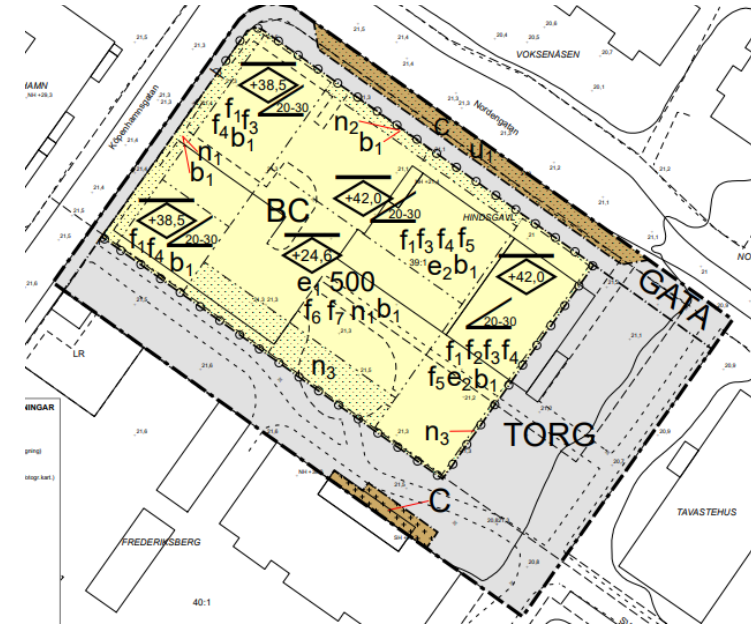


 i huvudsak 4-5 plan

 i huvudsak 2 plan

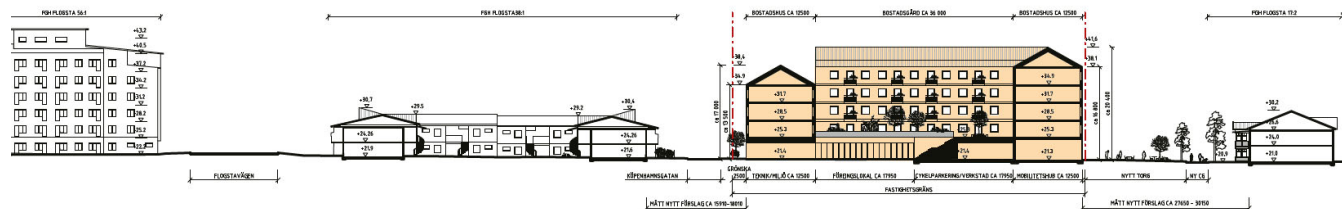
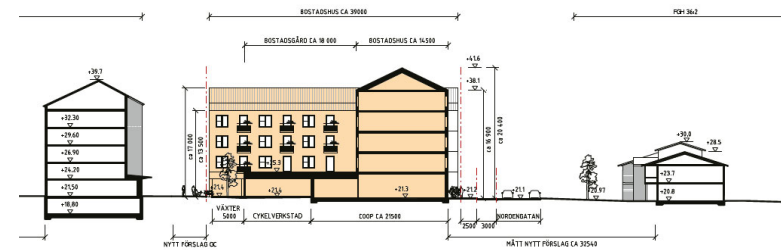
# Det nya planförslaget

- Ge möjlighet att förtäta: Totalt cirka 7 000–7 500 kvm BTA (bruttoyta) varav cirka 1000 kvm är lokalarea. Totalt cirka 80 bostäder.
- Centrumverksamhet i bottenvåning och kompletteras med bostäder ovanpå.
- Bebyggelse i U-format kvarter i 4–5 våningar.
- Dagens livsmedelsbutik får nya lokaler i bästa frontläge mot gata och nytt torg.
- Torget får nytt läge för mer levande mötesplats. Ett tryggt, trivsamt och levande torg länkar samman viktiga målpunkter och stråk i omgivningen.



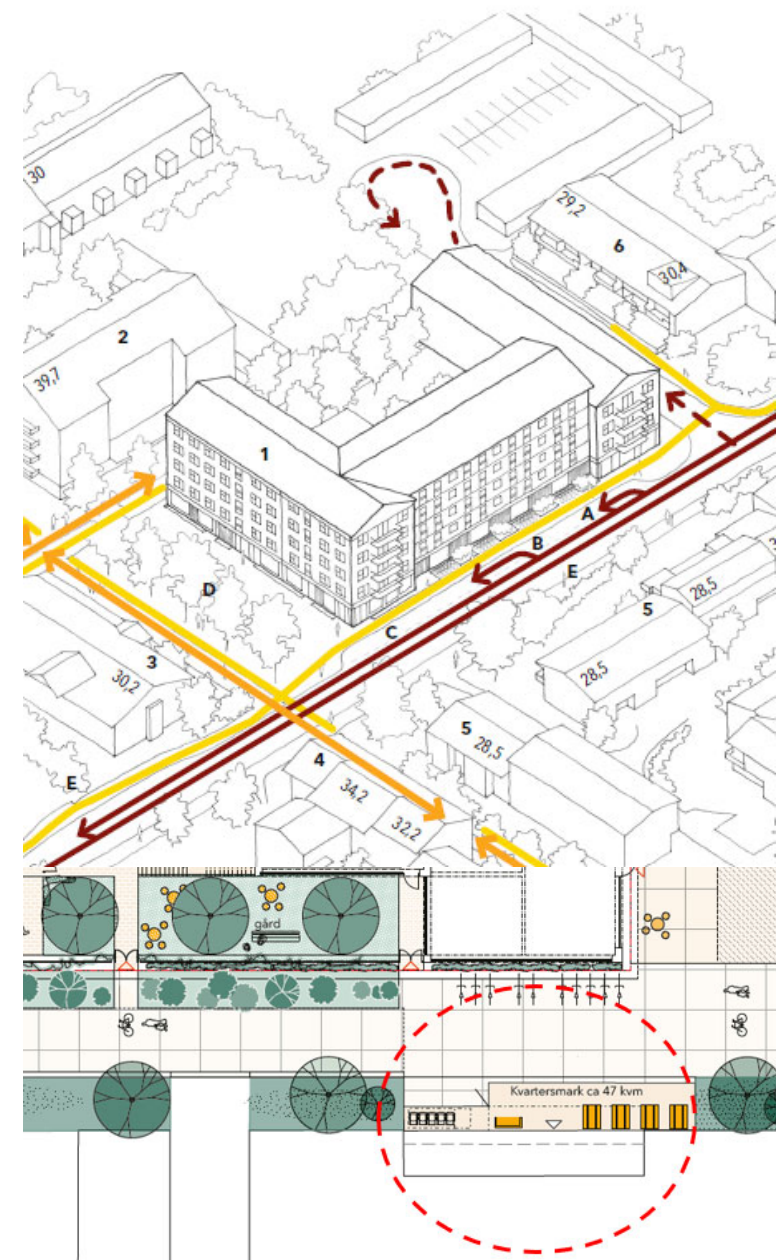
# Planbestämmelserna säkras att:

- Bottenvåningslokaler mot det nya torget och Nordengatan ska användas för **centrumverksamhet av publik karaktär** för livfulla och trygga gator och torg.
- Utformningsbestämmelser säkras att byggnaden **passar in i sin omgivning** vad gäller kvartersstruktur, skala (nockhöjd), marknivå, sadeltak och fasadmateriäl.



## Planen innebär att...

- Kvarterets centrumverksamhet nås med bil via **angöringsficka direkt från Nordengatan** istället via Köpenhamngatan idag.
- Projektet har **höga hållbarhetsambitioner**. Planen ger utrymme för träkonstruktion och boendeparkering utanför planområdet för ett mer hållbart resande.
- En **mindre utsläppsgård på kvartersmark säkras** för intilliggande förskola, istället för dagens planstridiga gård på allmän plats.







ENLIGT PLANFÖRSLAG:

IDAG



# Konsekvens- sammanfattning

- Trafik
- Buller
- Luft
- Grundvatten
- Dagvatten
- Stadsbild
- Kulturhistoria
- Skugga/ljus:
- Biotopskyddade träd:
- Mark och geoteknik



# ARKITEKTUREN



# Analys bebyggelse

utifrån stadsplan 1980



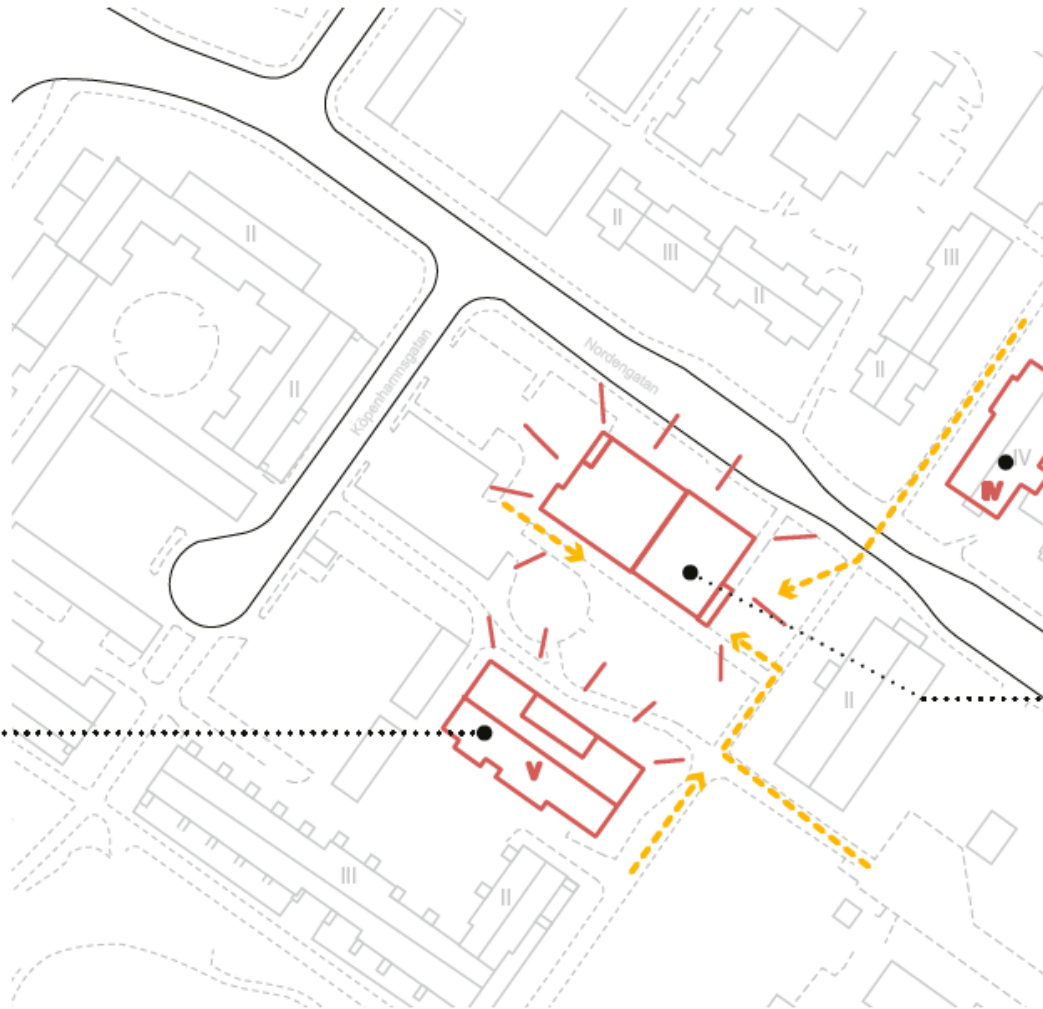
- Regelbundna former
- Vinkelräta möten
- Påminner om rutnätsstad



- Förskjutningar
- Bostäder i markplan
- Burspråk
- Sadeltak

# Analys bebyggelse

utifrån stadsplan 1980



- Bostadshus 2-4 våningar
- Kring centrum 5 våningar

- Service med dagligvaruhandel



- Parker
- Grön förgårdsmark/uteplatser
- Intima innergårdar omsorgsfullt gestaltade gårdar

# Analys bebyggelse

utifrån stadsplan 1980

- Trafikseparering

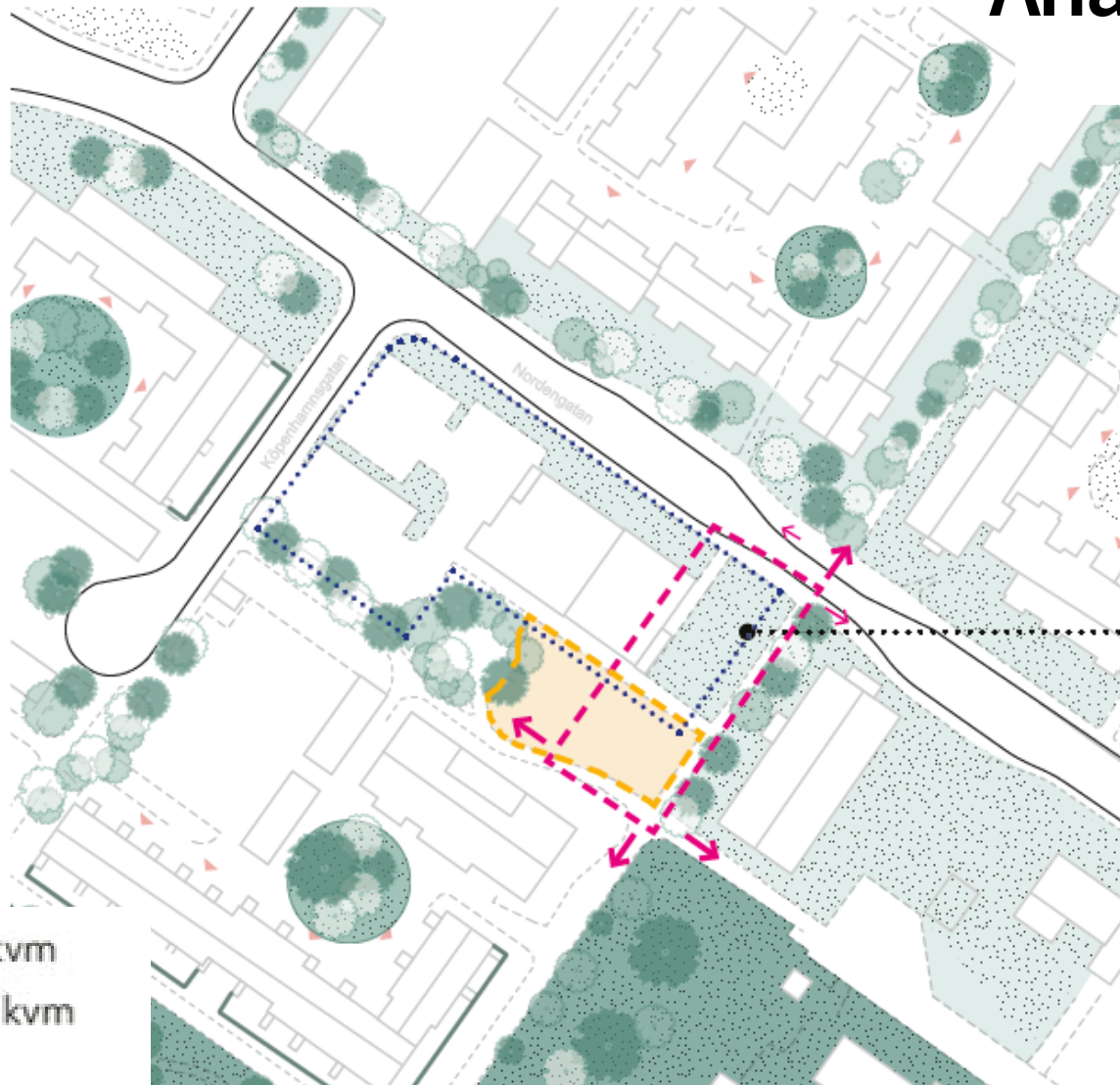


- Viktiga stråk: gång och cykel.
- Uteplatser och balkonger vänder sig dels åt cykelväg, dels in mot bostadsgårdarna



# Analys bebyggelse

utifrån stadsplan 1980

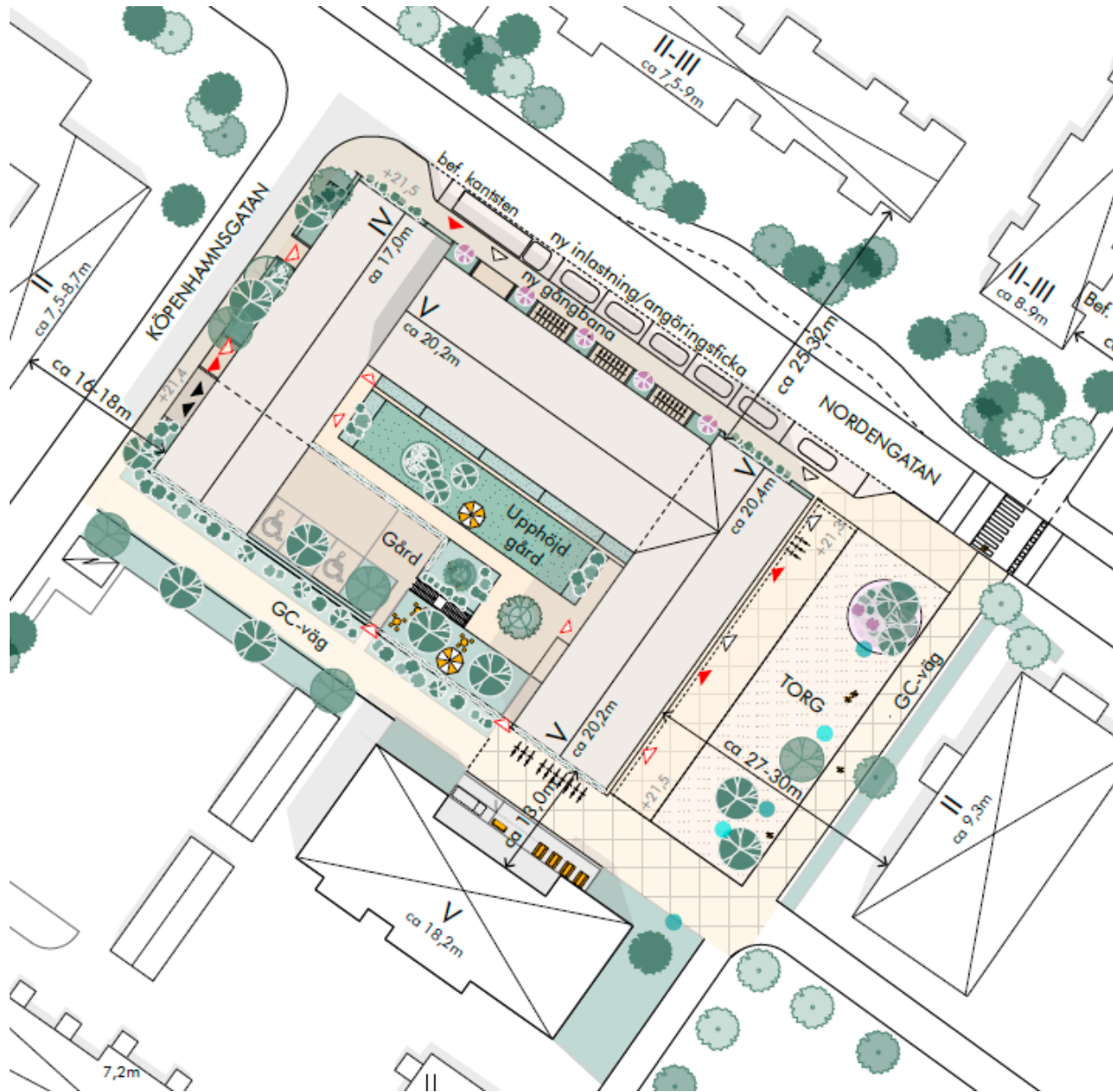


Torg och handel = navet i området

- ny torg - ca 800 kvm
- bef torg - ca 550 kvm
- fastighetsgräns



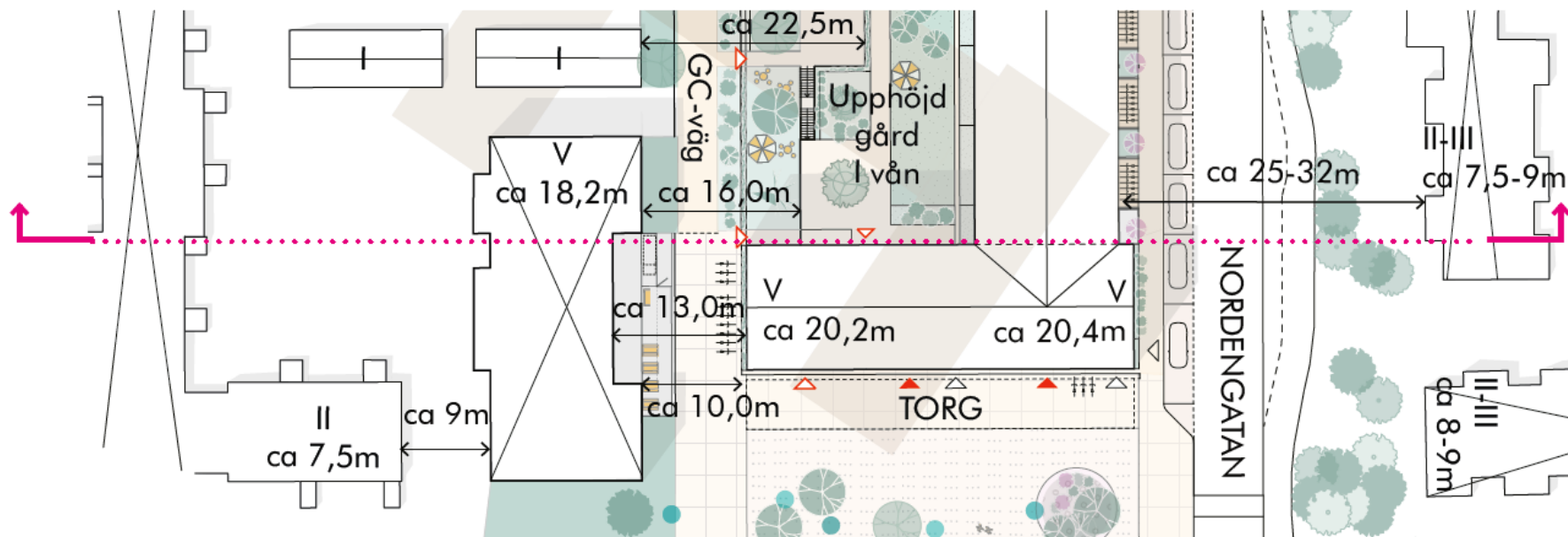
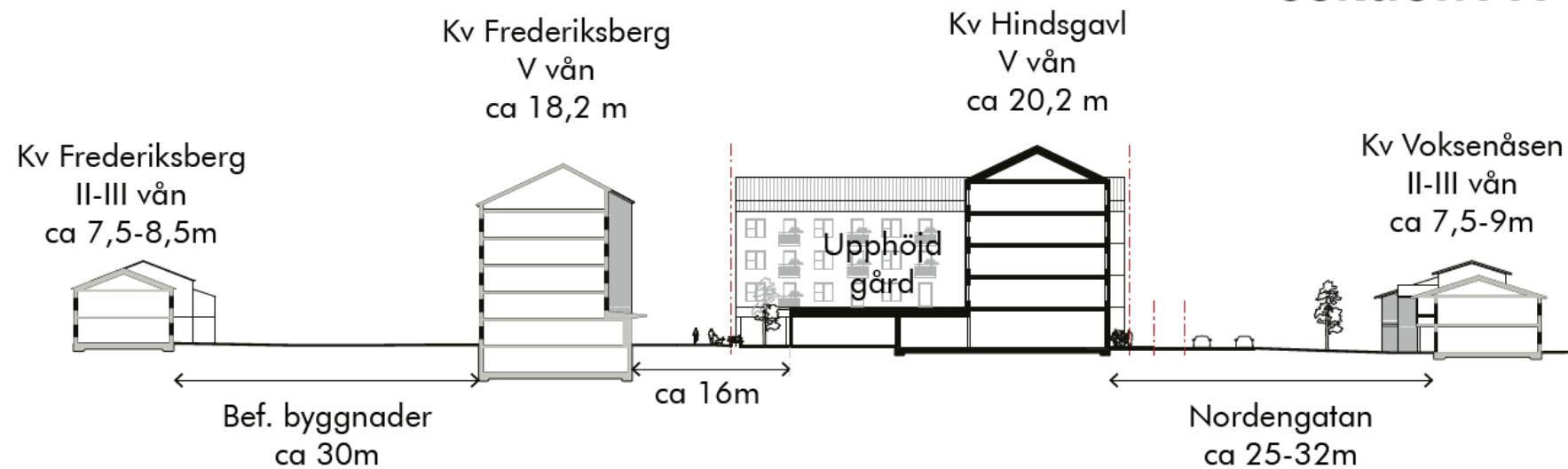
- Halvöppet kvarter
- Vinkelräta byggnadskroppar med förskjutningar
- Grön förgårdsmark mot gatorna
- Upphöjd och grön gård.
- Samma marknivå i mötet med allmän plats.



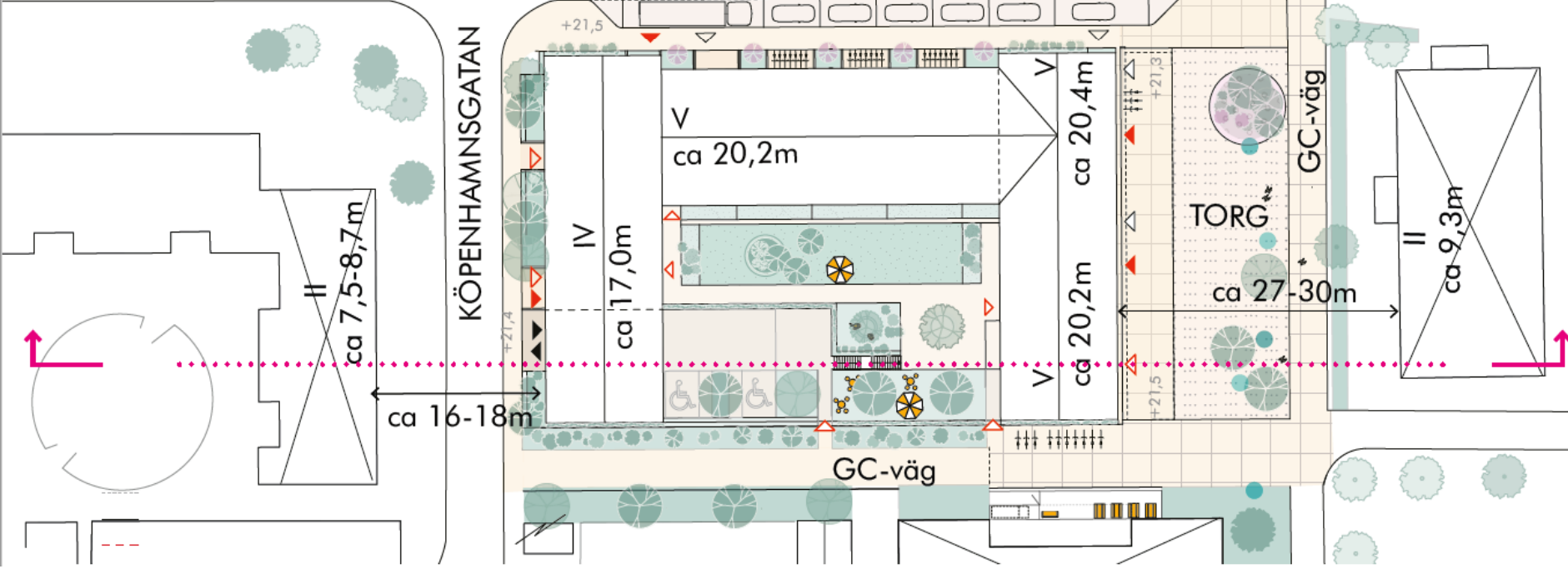
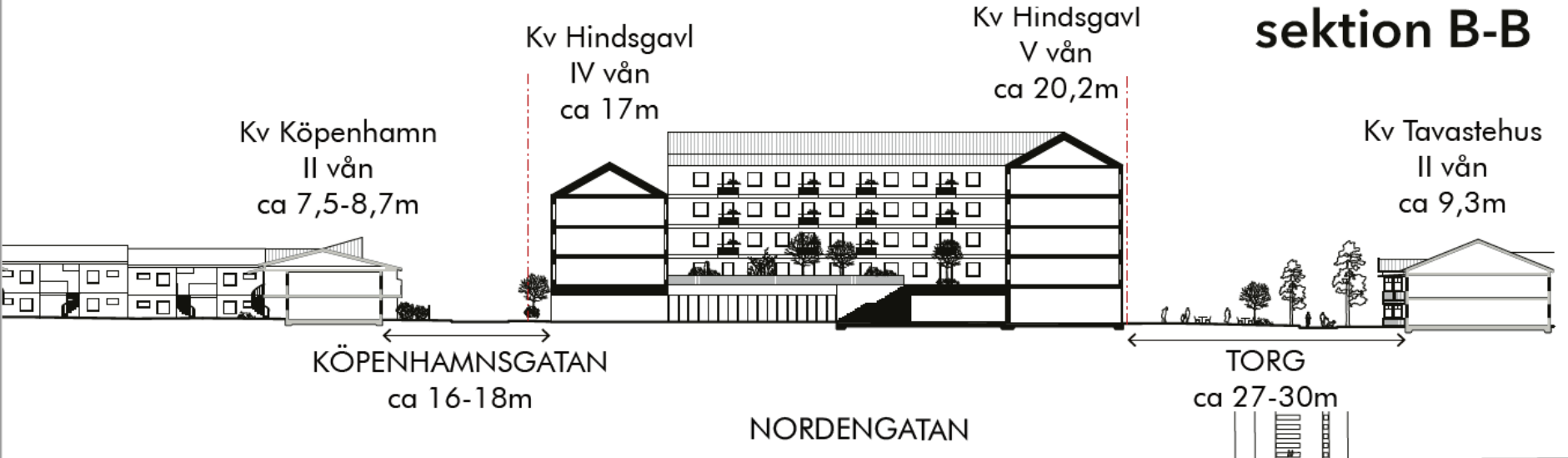
## FÖRSLAG

- Högre bebyggelse mot torget/centrum och lägre mot omgivande bebyggelse.
- Butiker/lokaler mot huvudgatan och torget.
- Torget kopplar ihop gata, gång-, cykel- och parkstråk.
- Torget och en livsmedelsbutik som ett nav i området, precis som ett av målen med den ursprungliga stadsplanen.

# sektion A-A



# sektion B-B





Skalan anknyter till kringliggande bebyggelse

Formspråk i byggnad och torg knyter an till Ekebys historia

Varierande fasaduttryck

Grönskande planteringar längs fasader

GC-stråk

Nordengatan

Ett stadsdelstorg i nytt läge  
Lugn mötesplats  
Sittplatser

Grön oas med träd  
och planteringar

Handel i  
bottenvåning med  
entréer ut mot torget  
och Nordengatan

Grönskande planteringar  
på torg och längs fasader



Kvarteret Hindsgavl  
(Flogsta 39:1)

Köpenhamsgatan

Kvarteret Köpenhamn  
(Flogsta 38:1)



Kvarteret  
Frederiksberg  
(Flogsta 40:1)

GC-väg

Kvarteret Hindsgavl  
(Flogsta 39:1)



Kvarteret Hindsgavl  
(Flogsta 39:1)

GC-väg

Kvarteret  
Frederiksberg  
(Flogsta 40:1)



# Gestaltning



- Tegelband/sockelband
- Grönska i fasad
- Kvadratiska fönster i avvikande färg
- Grön och urban förgårdsmark
- Tegel och eller ljus puts



# NÄSTA STEG

## Nästa steg i processen

- Samrådet pågår fram till den 22 oktober månad.
- Efter samrådet ställs ett bearbetat förslag ut för granskning.
- Efter granskningen tas en antagandehandling fram och ett beslut om antagande fattas av PBN.
- Tre veckor efter beslut om antagande vinner detaljplanen laga kraft och gäller därefter under förutsättning att den inte överklagas.
- Bygglov kan ges och nya byggnader kan uppföras tidigast år 2023-2024





# Frågor och synpunkter?

Tala gärna om vad du tycker nu men för att hantera dina synpunkter formellt vill vi att du skriver med egna ord, senast den 22 oktober till:

- [plan-byggnadsnamnden@ uppsala.se](mailto:plan-byggnadsnamnden@ uppsala.se)/Uppsala kommun, Plan- och byggnadsnämnden, 753 75 Uppsala
- Formulär på hemsidan: [www. uppsala.se/stadsplanering](http://www. uppsala.se/stadsplanering) klicka dig vidare till detaljplaner öppna för samråd och välj område.

Har du frågor under samrådstiden? Välkommen att kontakta:

[SBF.planadministrator@ uppsala.se](mailto:SBF.planadministrator@ uppsala.se) eller [eleonore.albenius@ uppsala.se](mailto:eleonore.albenius@ uppsala.se) (i första hand)  
eller [lisa.bjork@ uppsala.se](mailto:lisa.bjork@ uppsala.se)



Uppsala  
kommun