

Handläggare:  
Saga Wingård

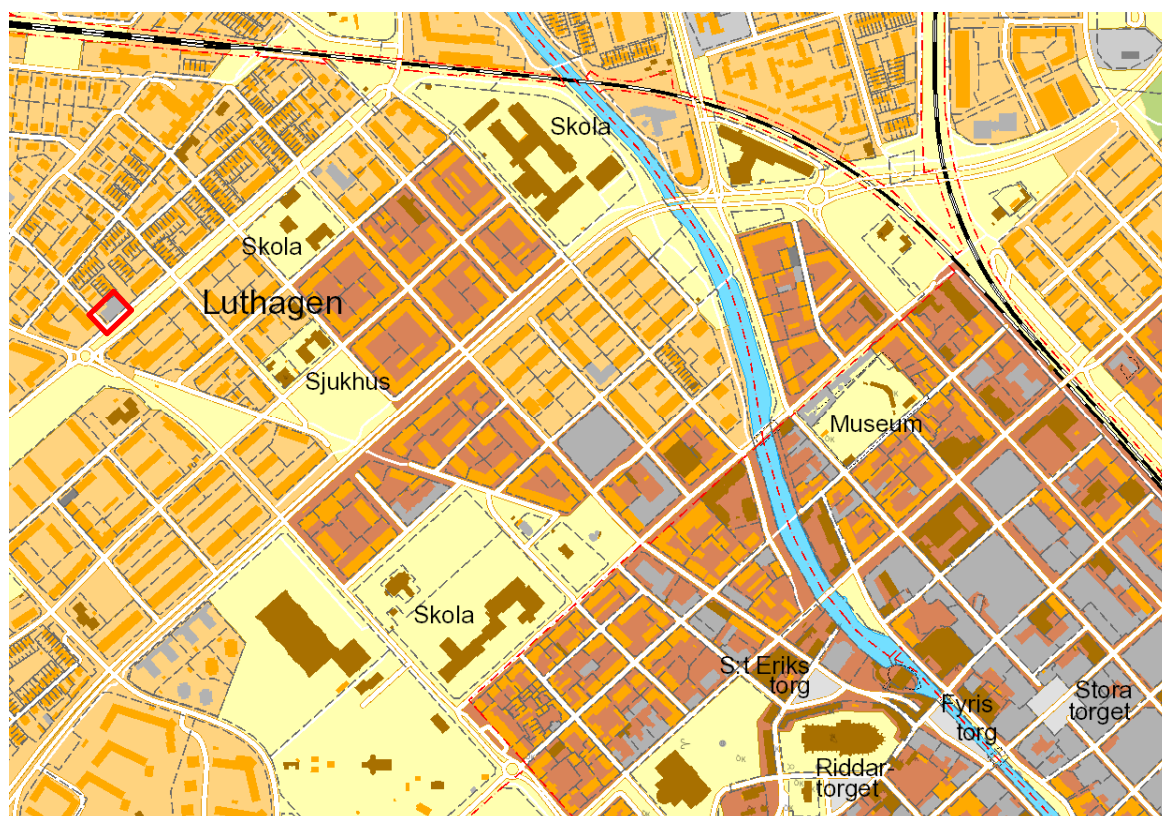
 Datum:  
2019-02-25

 Diarienummer:  
PBN 2014-001126

## Samrådsredogörelse

### Detaljplan för del av kvarteret Dagfrid

Normalt planförfarande



Orienteringskarta med planområdets ungefärliga läge markerat med röd linje.

### Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra nya bostäder och en något större livsmedelsbutik samt säkerställa hög arkitektonisk kvalitet.

<b>Granskningsyttranden</b>	
Totalt antal inkomna	<b>34</b>
<b>Beslutsdatum</b>	
Beslut om planuppdrag	2014-08-28
Beslut om samråd	2017-03-23
Samråd	2017-04-13 - 2017-06-21

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Sammanfattning av samrådet.....	3
Sammanfattning av ändringar i förslaget.....	3
Sammanfattning av inkomna synpunkter från samrådet och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning	4
Översikt över inkomna samrådsyttranden.....	10

## Sammanfattning av samrådet

Detaljplanen har varit på samråd mellan 13 april och 21 juni 2017. Ett informationsmöte hölls på Stationsgatan 12 den 3 maj 2017.

Under samrådstiden har 34 skriftliga synpunkter inkommit, varav 4 utan erinran. Synpunkterna behandlar i huvudsak trafik, samfällighetsföreningen, byggnadens skala och oro för påverkan för grannar under byggskedet. Länsstyrelsen hade ingen erinran.

Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kapitlet miljöbalken, enligt sitt yttrande daterat 2017-03-02.

Länsstyrelsens yttrande bifogas även i sin helhet.

## Sammanfattning av ändringar i förslaget

De viktigaste ändringarna från plansamrådet är:

- Inlastningen flyttas till Ringgatan och fasadlivet skjuts in en meter för att rymma denna funktion.
- Riskanalys avseende risker för grundvattentäkten har tagits fram. Dagvattenhanteringen har uppdaterats med hänsyn till föreslagna åtgärder för riskminimering.
- Planområdet utvidgas för att även inrymma viss allmän plats.
- Bullerutredningen har uppdaterats.
- Förtydliganden i planbeskrivningen angående lantmäterifrågor och exploateringsavtal har gjorts.
- Minsta fri höjd vid entrén och cykelparkeringen har ökats.

### Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:

Obs, i denna version av samrådsredogörelsen har namn på privatpersoner tagits bort till följd av GDPR. Sakägare/privatperson kan omfatta flera personer boende på samma adress som skrivet ett gemensamt yttrande.

#### Sakägare:

Inkommit med yttrande:	Datum:
Sakägare 1	2017-05-10
Sakägare 2	2017-06-09
Sakägare 3	2017-06-19
Sakägare 4	2017-06-19
Sakägare 5	2017-06-19
Sakägare 6	2017-06-19
Sakägare 7	2017-06-19
Sakägare 8	2017-06-19
Sakägare 9	2017-06-19
Sakägare 10	2017-06-20
Sakägare 11	2017-06-20
Sakägare 12	2017-06-20
Dagfrid samfällighetsförening	2017-06-15
Bostadsrättsföreningen Dagfrid	2017-06-15
Brf Enegården	2017-06-16
Hsb:s Brf Fyran	2017-06-19
Uppsala pensionärsföreningars sam-	2017-05-28

arbetsråd	
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	2017-06-08
Uppsala vatten och Avfall	2017-06-16
Föreningen Vårda Uppsala	2017-06-21

*Övriga för kännedom:*

Inkommit med yttrande:	Datum:
Privatperson 1	2017-05-05
Privatperson 2	2017-05-09
Privatperson 3	2017-06-15
Privatperson 4	2017-06-21
Privatperson 5	2017-06-26

## Sammanfattning av inkomna synpunkter från samrådet och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

För att ge en god överblick av samrådsyttrandenas innehåll och kontorets bedömning är dessa sammanställda ämnesvis.

### **Boendemiljö intilliggande bebyggelse**

Boende intill planområdet uttrycker oro för att den planerade byggnaden kommer att skugga intilliggande radhusträdgårdar. Skuggeffekten tros även påverka ljusförhållandena inuti närliggande bostäder. En grundligare solstudie efterfrågas av några sakägare, privatpersoner samt Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd. En privatperson ifrågasätter solstudiens kvalitet. Gårdens placering högt ovanför intilliggande bebyggelse upplevs som störande i och med att det insynsskyddade läget förloras. Dessutom är man orolig för ljudstörningar från folk som vistas på den upphöjda gården. En privatperson föreslår därmed större lägenheter. Även insynen till det närmaste radhuset ifrågasätts.

En sakägare hänvisar till forskaren Per G Berg som menar att bostadshus generellt inte bör vara mer än fyra våningar och ligga 20-30 meter ifrån varandra.

Flera närboende påpekar att förslaget innebär att stora fordon står på tomgång, vilket kan leda till försämrad luft.

### *Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Solstudien har uppdaterats. Dessutom görs i samband med granskningen en digital 3d-modell med den föreslagna byggnaden inlagd i stadsmodellen publik, så alla själv kan gå in och studera hur den nya byggnaden påverkar solförhållandena. Storleken på lägenheterna styrs inte i detaljplanen. Planen kan också medge större men färre lägenheter. Placering av fönster mot det närmaste radhuset ska göras medvetet för att minimera insynen. Planteringar längs med gårdens yttre gräns kan minska insynsproblematiken. Detta är något som inte regleras i detaljplanen.

En förändring i läget för inlastningen har gjorts efter samråd, vilket minimerar trafiken med stora fordon på Junkilsgatan. Ringgatans bredd innebär att luftflödet är relativt stort.

Stadsbyggnadsförvaltningen har gjort bedömningen att den indragna våningen gör att byggnaden kan tillåtas vara fem våningar hög.

### **Risk för skador på intilliggande byggnader**

Marken i och omkring planområdet består av lera. Ett flertal sakägare är oroliga för skador på sina egna byggnader till följd av den föreslagna byggnationen. Krav ställs på noggrann dokumentation av

skicket på intilliggande bebyggelse innan planen genomförs. Därtill förekommer önskemål om att det garage som föreslås under den planerade byggnaden, lyfts ur planen för att minimera skaderisken. Flera sakägare påpekar att man redan idag har problem med sättningar, till exempel med förråd som lutar. Grannarna ställer dessutom krav på en noggrann riskanalys ska utföras både innan arbetets påbörjas och efter. En riskanalys ska även på ett optimalt sätt inkludera hälsoaspekter för inom området boende både under byggnadsarbetet och efter färdigställandet.

BRF Fyran påpekar att deras byggnad har träpålar och därför är känsligt för förändrade grundvattennivåer. De anser att Bjerking's rekommendationer ska genomföras och är bekymrade över att det i utredningen endast står *bör*. En boende i området påpekar att deras hus troligen inte är pålade och därmed troligen extremt vibrationskänsliga. Någon önskar besked av kommunen och byggherren om vilken form av ersättning de kan erhålla för de skador som kan uppstå om projektet genomförs.

Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd anser att det bör finnas nya geotekniska utredningar att basera beslutet att bygga på.

#### *Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

En utredning som tas fram som bilaga till en detaljplan kan i sig inte ställa bindande ska-krav. Planbeskrivningen har förtydligats med att en riskanalys som omfattar besiktning av grannfastigheterna ska göras innan byggstart. Det är dock inte något som kan regleras i detaljplan, utan styrs av andra regelverk i samband med byggnation. Enligt svensk lagstiftning (plan- och bygglagen, miljöbalken och svensk standard) är byggherren ansvarig för att skador på intilliggande fastigheter inte uppkommer i samband med nybyggnation. Byggherren är också ansvarig att ta fram erforderliga riskutredningar i samband med byggskedet. Byggherren är därmed ansvariga för eventuella skador som uppkommer på intilliggande bebyggelse om det kan konstateras att skadorna uppkommit med anledning av det intilliggande projektet. Riskanalysen upprättas i samband med genomförandet av detaljplanen, det vill säga i samband med bygglovets eller innan byggherren får startbesked. I övrigt kommer exploatören att besiktiga intilliggande byggnader samt placera ut vibrationsmätare i de intilliggande fastigheterna. Om det uppstår sprickbildningar ersätter entreprenörens försäkring skada på egendomen. En riskanalys innehåller vanligtvis en beskrivning av risken eller riskerna, en konsekvens av vad som händer om risken inträffar, en uppskattning av kostnader förenade med om risken inträffar samt en beräknad sannolikhet för om risken inträffar.

En riskanalys avseende eventuell påverkan på grundvattnet har genomförts. En platsspecifik geoteknisk utredning krävs inför byggnation. Nuvarande underlag har bedömts som tillräckligt för att ta ställning till om byggnation är möjlig om särskilda skyddsåtgärder för grundvattnet behöver regleras i detaljplanen.

#### **Byggtiden**

Bostadsrättsföreningen Dagfrid samt flera boende i området påpekar att det krävs en uppställningsplats under byggtiden och ser ingen lämplig sådan plats. Man påpekar också att det inom samfälligheten finns en parkeringsplats som används flitigt och att det är viktigt att inte skada parkerade bilar.

#### *Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Uppställningsplats under byggtiden får lösas i ett senare skede. Hänsyn ska tas till exempelvis parkerade bilar.

#### **Stadsbild och kulturmiljö**

Den föreslagna byggnadens utformning kritiserar för att inte harmoniera med stadsbilden. Många sakägare och andra närboende hänvisar till att platsens karaktär är starkt präglad av 1970-talets planläggning av området. Den föreslagna byggnaden skulle enligt många, genom sin höjd och sitt uttryck, bryta mot områdets kulturhistoriska miljö. Flera boende och bostadsrättsföreningar i området anser att byggnaden bör vara lägre. Några närboende påpekar att det i planbeskrivningen hänvisas till en inven-

tering från slutet på 80-talet, vilket kan tyckas ligga väl nära i tid i förhållande till när befintlig bebyggelse är i Eriksdalsområdet är uppförd.

Förening Vårda Uppsala påpekar att bebyggelsen i Eriksdalsområdet saknar baksidor och att föreslagna bebyggelse bryter mot det. De anser också att det saknas fog för en markering i höjd eftersom byggnaden inte ligger i någon större korsning etc.

Kulturnämnden anser att det är positivt att planbestämmelserna tar hänsyn till omgivande bebyggelses kulturmiljövärden.

Föreningen Vårda Uppsala och flera närboende anser att hushöjden bör reduceras till maximalt fyra våningar varav en indragen, samt att anpassningar i höjd bör göras mot radhusen. Några närboende anser att den nya byggnaden bör vara maximalt tre våningar.

Handelskammaren anser dock att den föreslagna exploateringen är måttfull och väl anpassad till bebyggelsen kring Ringgatan. Handelskammaren anser att exploateringen inte bör minskas på grund av det stora behovet av små bostäder i området.

En privatperson saknar en illustration över hur huset kommer att uppfattas från trottoaren på Ringgatan när man kommer från öster.

#### *Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Kulturmiljökompetens har varit med och bedömt förslaget. Beslutet från slutet av 1980-talet är fortsatt vägledande, men bedömningen har gjorts även utifrån nyare kunskap/värderingar.

Stadsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att förslaget är anpassat till stadsbilden trots sin något högre höjd. En digital 3d-modell har tagits fram där förslaget kan ses från önskat håll.

#### **Trafik**

Många boende i närområdet är oroliga för att trafiksituationen kommer att förvärras i och med utbyggnaden av planområdet. En stor källa till oro är transporter till och från livsmedelsbutiken. Lastplatsens föreslagna utformning och placering får till följd att tung trafik tvingas köra in på Junkkilsgatan och Dalgatan, vilka inte är dimensionerade för större fordon. Placeringen innebär också oro för framkomligheten och trafiksäkerheten vid övriga parkeringsplatser, samt risk för mer avgaser.

Bostadsrättsföreningen Dagfrid med flera påpekar att det blir flera utfarter på en kort sträcka på Ringgatan och att sikten bedöms som dålig. Uppsala vatten och avfall AB påpekar också att det måste finnas en lastzon på Ringgatan som inte kan kombineras med kantstensparkering. En privatperson påpekar att det inte nämns som konsekvens i planbeskrivningen att korttidsparkeringar på Ringgatan försvinner.

Boende i området påpekar att många skolbarn passerar planområdet på väg till och från skolan och ser en risk med inlastningszon och utfart från garage.

En privatperson undrar om 30-minutersparkeringen på Ringgatan kommer vara kvar. Hon ifrågasätter att det inte är styrt i detaljplanen var nedfarten från Ringgatan får vara. En privatperson undrar hur Boverkets krav på max 25 meter från parkeringsplats till varje entré ska uppfyllas.

En privatperson ifrågasätter illustrationen på sid 8, där det ser ut att vara en cyklist innanför trottoaren. Samma privatperson påpekar att cykelparkeringen längs Junkkilsgatan idag är svår att passera för personer med synnedsättning eftersom cykelparkeringen saknar avgränsning. Hon undrar hur det ska förbättras.

#### *Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Inlastningen har flyttats från Junkkilsgatan till Ringgatan och byggnadens fasadliv har flyttats in en meter längs Ringgatan för att rymma detta. Detta innebär att garagedfarten istället placeras på Junkkilsgatan där sikten bedöms god. 30-minutersparkeringen längs Ringgatan tas bort då denna yta krävs för lastning/lossning och sophämtning. Någon parkeringsplats blir kvar för att möjliggöra att Boverkets byggreglers krav på angöring och parkering för rörelsehindrad max 25 meter från varje entré kan uppfyllas.

Cyklistens placering i illustrationen på sid 8 i samrådshandlingen är felaktig. Då tänkt fasadutformning framgår av perspektivbilden har fasadillustrationen tagits bort ur planbeskrivningen. Förbättring av cykelparkeringen är en detaljfråga som löses i ett senare skede.

Kollektivtrafikförvaltningen UL kommenterar att boende bör få information om närmsta busshållplats etc.

#### **Kommunal service**

Utbildningsförvaltningen konstaterar att behov av förskola och skola som planen kan komma att leda till uppskattas som begränsat.

#### *Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Stadsbyggnadsförvaltningen delar denna bedömning.

#### **Bostadsförsörjning**

Hyresgästföreningen i Uppsala-Knivsta ser positivt på byggande av hyresrätter till en kostnad som folk har råd att betala. En privatperson påpekar att även låginkomsttagare och pensionärer har behov av små lägenheter och att bostäderna inte bör begränsas till endast studentlägenheter.

#### *Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Planen styr inte om det blir hyresrätter eller bostadsrätter. Det finns ingen begränsning i storlek på lägenheter eller att det endast ska vara studentbostäder.

#### **Lantmäteriåfrågor**

Enligt ett yttrande från samfällighetsföreningen Dagfrid, vilket flera sakägare ställer sig bakom, behöver Luthagen 27:12 lämna gemensamhetsanläggningen Luthagen GA:3 om planen genomförs. Enligt föreningen har man inte kapacitet att hantera ytterligare 30 bostadslägenheter ihop med en ny livsmedelsbutik. Därmed anser samfällighetsföreningen att parkering för de boende och butiken, dagvatten och VA-ledningar, belysning och elledningar måste lösas inom fastigheten.

Parkeringen bakom butiken tillhör samfälligheten och ska enligt anläggningsbeslutet disponeras av Konsums kunder (enligt en medlem i samfälligheten gäller detta dock endast vissa tider). Medlemmarna i samfälligheten påpekar att beslut om parkeringen ska avgöras på samfällighetsföreningens årsmöte.

Lantmäteriet påpekar att om förändringar sker som påverkar befintlig gemensamhetsanläggning bör denna omprövas och att information angående lantmäteriförrättningar bör finnas med i planhandlingen.

Lantmäteriet påpekar också att det inte finns någon information i planbeskrivningen angående vad som ska ingå i det exploateringsavtal som tas fram, vilket gör det svårt för lantmäteriet att komma med synpunkter på innehållet i samband med samrådet.

#### *Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Det är inte tänkt att de nya bostäderna ska belasta gemensamhetsanläggningen. Endast parkeringsbehovet för butiken är tänkt att lösas här. En ny förrättning ska genomföras. Planbeskrivningen uppdateras med information om detta.

Planbeskrivningen har förtydligats angående vad som ska ingå i exploateringsavtalet.

#### **Plankarta**

Lantmäteriet anser att om allmän plats påverkas bör allmän plats tas med i planområdet.

En privatperson ifrågasätter bestämmelsen att minsta fri höjd har satts till bara 2 meter.

#### *Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Stadsbyggnadsförvaltningen gjorde i samband med samrådet bedömningen att de justeringar som krävdes på allmän plats var så små att allmän plats inte behövde ingå i planområdet. Eftersom fasadlivet och därmed också gränsen mellan allmän plats och kvartersmark justeras inför granskningen är det naturligt att ett större område allmän plats tas med i planområdet, även om justeringarna på allmän plats fortsatt är mycket begränsade.

Minsta fri höjd vid entré och cykelparkering har ökats.

#### **Brand**

Brandförsvaret påpekar att brandtekniska åtgärder krävs i fasaden eftersom avståndet till befintliga byggnader är litet.

#### *Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Att brandtekniska åtgärder krävs förtydligas i planbeskrivningen.

#### **Skyddsrum**

Bostadsrättsföreningen Dagfrid påpekar att livsmedelsbutikens fastighet har ett servitut för åtta platser i bostadsrättsföreningens skyddsrum, men att övriga platser endast är för boende inom bostadsrättsföreningen.

#### *Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Vid byggnation av nya bostäder krävs i dagens läge inga nya skyddsrum.

#### **Buller**

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att bullerutredningen bör förtydligas angående vilka hastigheter som använts och påpekar att enligt den nya hastighetsplanen så kommer hastigheten vara 30 km/h. Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser inte att de åtgärder som föreslås är tillräckliga för att uppfylla kraven på ljuddämpad sida. De påpekar att gröna tak kan vara ljuddämpande.

#### *Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

I hörnlägen är det generellt svårt att klara kraven på ljuddämpad sida. Den formen av speciallösning som redovisas här brukar godkännas.

Bullerutredningen har setts över. Krav på gröna tak kan inte krävas med detta motiv.

#### **Dagvatten**

Länsstyrelsen och Miljö- och hälsoskyddsnämnden föreslår gröna tak. Uppsala vatten anser att föreslagna dagvattenlösningar ska säkerställas med en planbestämmelse. Miljö- och hälsoskyddsnämnden hänvisar till innerstadsstrategin.



Diarienum: PBN 2014-001126  
Detaljplan för del av kvarteret Dagfrid

*Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Stadsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att dagvattenlösningarna inte kan styras i detaljplan, mer än kravet på plantering på gården. Exploatören kan med fördel använda gröna tak för att uppfylla Uppsala vattens krav på fördröjning inom fastigheten.

**Bilaga**

Länsstyrelsens yttrande.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Maija Tammela Arvidsson  
detaljplanechef

Saga Wingård  
planarkitekt

## Översikt över inkomna samrådsyttranden

	Inkommit med yttrande
<b>Myndigheter</b>	
Kommunala lantmäterimyndigheten	2017-05-22
Länsstyrelsen	2017-06-13
<b>Sakägare och boende inom och utanför planområdet (enligt fastighetsförteckningen)</b>	
Sakägare 1	2017-05-10
Sakägare 2	2017-06-09
Sakägare 3	2017-06-20
Sakägare 4	2017-06-19
Sakägare 5	2017-06-19
Sakägare 6	2017-06-19
Sakägare 7	2017-06-19
Sakägare 8	2017-06-19
Sakägare 9	2017-06-19
Sakägare 10	2017-06-20
Sakägare 11	2017-06-20
Sakägare 12	2017-06-20
HSB Bostadsrättsföreningen Fyran	2017-06-19
Bostadsrättsföreningen Enegården	2017-06-16
Dagfrid Samfällighetsförening	2017-06-15
Bostadsrättsföreningen Dagfrid	2017-06-15
<b>Hyresgästföreningar</b>	
Hyresgästföreningen Uppsala-Knivsta	2017-05-10
<b>Kommunala nämnder, förvaltningar, bolag m fl</b>	
Utbildningsförvaltningen	
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	2017-06-08
Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd	2017-05-28
Kulturnämnden	2017-05-23
Brandförsvaret	2017-05-02
Uppsala vatten och Avfall	2017-06-16
<b>Intresseföreningar och sammanslutningar</b>	
Föreningen Vårda Uppsala	2017-06-21
Handelskammaren	2017-05-24
<b>Ledningsägare</b>	
Telia Sonera Skanova Access - ingen erinran	2017-06-20
Svenska kraftnät – ingen erinran	2017-04-14
<b>Övriga</b>	
Privatperson 1	2017-05-05
Privatperson 2	2017-05-09
Privatperson 3	2017-06-15
Privatperson 4	2017-06-21
Privatperson 5	2017-06-26
Kollektivtrafikförvaltningen ULS	2017-04-28