

Handläggare:  
Anna Hellgren

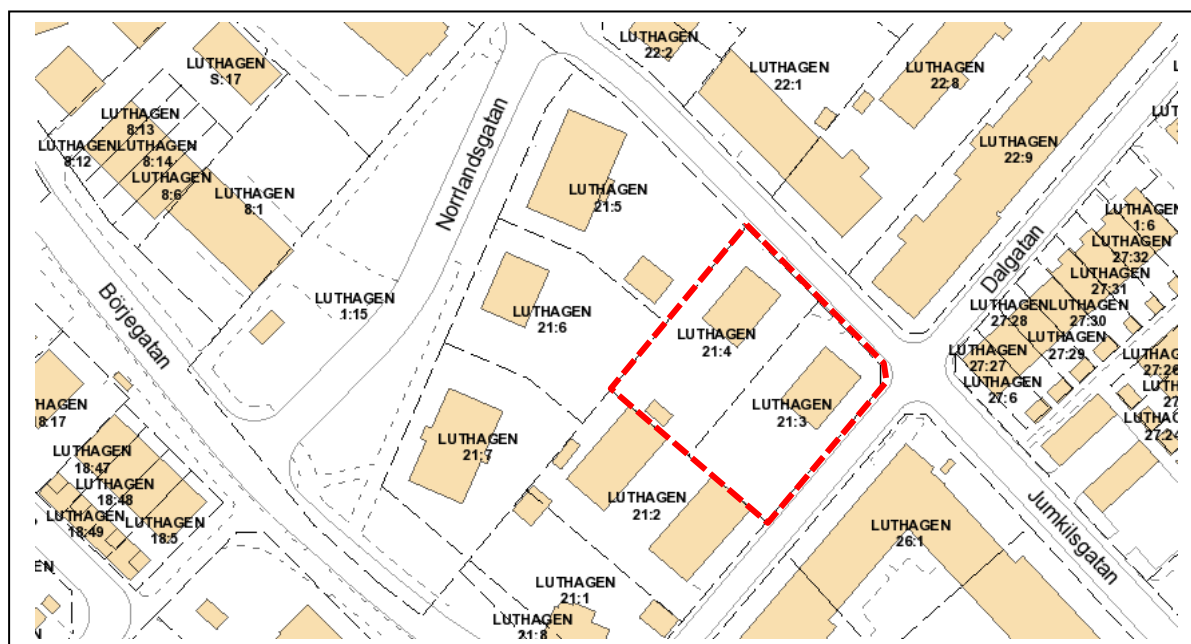
 Datum:  
2019-08-05  
Rev 2019-08-15

 Diarienummer:  
PBN 2015-002604

## Samrådsredogörelse

### Detaljplan för del av Kv Assar

Standardförfarande



Fastighetskarta med planområdet markerat med streckad linje.

### Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en ökad exploatering inom två fastigheter i Luthagen, och därigenom kunna uppföra fler bostäder i en attraktiv och centralt belägen stadsdel. Syftet är också att bevara kvarterets karaktär av trädgårdsstad genom att de nya byggnaderna samspelar med befintliga byggnader i kvarteret, och förhåller sig till områdets sammanhang och skala.

<b>Samrådsyttranden</b>	
Totalt antal inkomna	<b>21</b>
<b>Beslutsdatum</b>	
Beslut om planuppdrag	2015 12 11
Beslut om samråd	2018 12 19
Samråd	2019 02 20 – 2019 04 04

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Sammanfattning av samrådet.....	3
Sammanfattning av ändringar i förslaget.....	3
Sammanfattning av inkomna synpunkter från samrådet och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning	5
<i>Risk för påverkan på mark och vatten</i> .....	5
<i>Grundvatten</i> .....	5
<i>Dagvatten</i> .....	5
<i>Förorenad mark</i> .....	5
<i>Teknisk försörjning</i> .....	6
<i>Trafik, angöring och parkering</i> .....	7
<i>Planhandlingar, planprocessen</i> .....	9
<i>Bebyggelse och kulturmiljö</i> .....	10
<i>Stadsbyggnadsförvaltningens samlade bedömning</i> .....	16
Översikt över inkomna samrådsyttranden .....	17

## Sammanfattning av samrådet

Detaljplanen har varit på samråd mellan 20 februari och 4 april, 2019. Ett informationsmöte hölls i Uppsalarummet, den 11 mars, 2019. Ett tiotal grannar och sakägare närvarade.

Under samrådet har 21 skriftliga yttranden inkommit, varav 3 utan erinran. Stadsbyggnadsförvaltningen fick under samrådet uppgifter från ett par fastighetsägare om att informationen om plansamrådet inte kommit fram. Med anledning av detta skickades extra informationsbrev ut till de fastighetsägare som inte svarat under samrådet, med möjlighet att inkomma med yttranden efter samrådets utgång.

Inkomna synpunkter behandlar i huvudsak att de föreslagna byggnaderna är för stora och inte passar in i 1920-tals miljön med trädgårdsstadskaraktär, att de befintliga byggnaderna i första hand borde bevaras, i andra hand ersättas av byggnader i två våningar. Övriga yttranden berör på vilket sätt planen hanterar risken för påverkan på grundvatten, synpunkter på dagvattenutredningen, samt synpunkter på trafik och parkering.

Länsstyrelsen har inga synpunkter utifrån de frågor som bevakas enligt 11 kap 10 § PBL. Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kapitlet miljöbalken, enligt sitt yttrande daterat 2019-04-02. Länsstyrelsens yttrande bifogas även i sin helhet.

## Sammanfattning av ändringar i förslaget

Planens genomförande kommer att innebära att två byggnader rivs och ersätts med två större byggnader. Att befintliga byggnader avses rivas var utgångspunkten i plan- och byggnadsnämndens planbesked från 2015, och i linje med de rivningslov som är beviljade av nämnden. Syftet med det aktuella planuppdraget för del av kvarteret Assar är att pröva en utveckling av bebyggelsen som inte går att genomföra med hittills gällande plan, Stadsplan för Uppsalas nordvästra delar, fastställd 1944.

De förändringar av planförslaget som efterfrågas från sakägare och Upplandsmuseet, innebär en minskning av den föreslagna exploateringen, till en nivå som stadsbyggnadsförvaltningen bedömer i princip är i överensstämmelse med den bygggrätt som finns i nu gällande plan. I vissa fall finns önskemål om en ännu lägre exploatering än vad gällande plan tillåter. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det inte är meningsfullt att modifiera planförslaget i denna riktning för att tillmötesgå dessa synpunkter. Utfallet efter samrådet bör i så fall istället vara att avbryta planarbetet för del av kvarteret Assar, och behålla stadsplanen från 1944.

Utifrån riktlinjerna i såväl översiktsplanen som i planuppdraget är det dock stadsbyggnadsförvaltningens samlade bedömning att planförslaget, i oförändrad form, är lämpligt på platsen, i en avvägning mellan olika konkurrerande intressen såsom stadsbild, kulturvärden, bostadsförsörjning, projektets genomförbarhet och påverkan på grannfastigheter.

Förvaltningen föreslår därför plan- och byggnadsnämnden att besluta om granskning av planförslaget, med endast mindre justeringar av planhandlingen.

### *Ändringar från samrådet:*

- Kompletterande illustrationer med flygvy från norr, samt gatuvy från Junkilsgatan, från nordväst.
- Justeringar i dagvattenutredningen med korrigerande säkerhetsfaktor från 1,15 till 1,25.
- Komplettering av riskanalysen med en fackmannamässig bedömning av risken för spridning av markföroreningar, samt komplettering i planbeskrivningen.
- Komplettering i planbeskrivningen angående skydd för grundvattnet, samt precisering av planbestämmelsen för störningsskydd (m<sub>1</sub>).
- Redaktionella ändringar och förtydliganden i planbeskrivningen och på plankartan, med anledning av inkomna synpunkter.

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

*Sakägare:*

Ej tillgodosedda synpunkter	Samråd	Granskning
Dagfrid Samfällighetsf.	X	
Brf Gillet Nr 14	X	
Brf Kapplasse	X	
Brf Assargården	X	
Sakägare 1	X	
Sakägare 2	X	
Sakägare 3	X	
Sakägare 4	X	
Sakägare 5	X	
Sakägare 6	X	

*Övriga för kännedom:*

Övriga för kännedom	Samråd	Granskning
Hyresgästföreningen i Uppsala-Knivsta	X	
Upplandsmuseet	X	
Privatperson 1	X	

## Sammanfattning av inkomna synpunkter från samrådet och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Nedan sammanfattas inkomna synpunkter och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning. För att ge en god överblick av samrådsyttrandena och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är dessa sammanställda ämnesvis.

Tre yttranden har inkommit utan erinran mot planförslaget:

**Länsstyrelsen** har inga synpunkter utifrån de frågor som bevakas enligt 11 kap 10 § PBL. Länsstyrelsens information återfinns under ämnesrubrikerna nedan. Länsstyrelsens yttrande bifogas även i sin helhet.

**UL kollektivtrafikförvaltningen** ser positivt på förslaget och har inga synpunkter på planförslaget. **Uppsalahem AB** har inga synpunkter att lämna på föreslagen detaljplan.

## Risk för påverkan på mark och vatten

### *Grundvatten*

**Länsstyrelsen** meddelar att planområdet ligger inom den yttre zonen för vattenskyddsområde Uppsala och Vattholmaåsarna. Dispens från gällande vattenskyddsföreskrifter kan bli aktuellt. Ansökan om dispens från vattenskyddsföreskrifterna görs hos Länsstyrelsen. Länsstyrelsen är vidare tveksam till om planbestämmelsen m1 ”Skyddsåtgärd för att motverka förorening ska anläggas” är tillräckligt tydlig, varför kommunen bör se över denna bestämmelse.

**Miljö- och hälsoskyddsnämnden** och **Uppsala vatten och avfall AB** meddelar att planområdet är lokaliserat inom kategoriseringen hög känslighet, enligt den känslighetskarta för grundvattnet som framtagits i samband med utförd *Risikanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt*.

**Miljö- och hälsoskyddsnämnden** understryker att skyddsåtgärder ska vidtas för att minimera risken för föroreningar som kan skada vattentäkten och att infiltration av förorenat vatten inte ska ske inom planområdet. Under förutsättning att de föreslagna dagvattenlösningarna och åtgärderna i risikanalysen genomförs bedöms inte grundvattnet påverkas negativt av planen.

**Uppsala vatten och avfall AB** menar att det inom området finns ett visst naturligt skydd i form av lera som hindrar direktinfiltration av förorenat dagvatten till grundvattenmagasinet I detta område är det istället avgörande att förhindra att ytavrinning sker mot extremt känslig zon. Det är också viktigt att säkerställa att det naturliga lerlagret inte tas bort vid schaktarbeten under byggskedet för att bibehålla skyddet mot infiltration till grundvattnet.

### *Dagvatten*

**Uppsala vatten och avfall AB** påpekar att i dagvattenutredningen har säkerhetsfaktorn 1,15 använts för att ta höjd för klimatförändringar och ökade nederbördsmängder. Denna faktor behöver korrigeras till 1,25 vilket kommer att innebära en ökning av behovet av ytor för dagvattenhantering.

### *Förorenad mark*

**Länsstyrelsen** meddelar att enligt EBH-stödet, Länsstyrelsens databas om förorenade områden, har ingen miljöfarlig verksamhet bedrivits på fastigheterna Luthagen 21:3 och 21:4. Länsstyrelsen har heller ingen kännedom om kända markföroreningar inom planområdet. Däremot är det relativt vanligt i stadsbebyggelse att marken fyllts ut och det kan ha skett med förorenade massor. Om misstänkt förorenade massor påträffas vid schaktarbeten ska tillsynsmyndighet kontaktas, i detta fall är det miljöförvaltningen i Uppsala som är tillsynsmyndighet.

**Miljö- och hälsoskyddsmyndigheten** påpekar att det bland annat har funnits en textilindustri som har haft verksamhet under lång tid på grannfastigheten. Det bör därför säkerställas att marken inom detaljplaneområdet är lämplig för bostäder och att markarbeten inte mobiliserar eventuella föroreningar i området. För att säkerställa att inga risker föreligger kan en ny markundersökning på planområdet behöva göras. Alternativt görs en fackmannamässig bedömning om tidigare miljöfarlig verksamhet kan innebära risker för människans hälsa eller miljön i planområdet.

### ***Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning***

Den lösning som föreslås i dagvattenutredningen/riskanalysen syftar till att förorenat vatten ska ledas bort från området, för att inte riskera att infiltrera i känslig mark. Detta innebär i praktiken att ytavrinning från t ex parkeringsytor avleds genom höjdsättning eller avgränsning direkt till dagvattennätet. Planbeskrivningen kompletteras med information om värdet av att bibehålla de skyddande lerlagren.

Planbestämmelsen m<sub>1</sub> preciseras enligt länsstyrelsens önskemål. Formuleringen föreslås vara ”Skyddsåtgärd för att förhindra infiltration av dagvatten ska anläggas”. Bestämmelsen bedöms rymmas inom samma lagrum, PBL 4 kap. 12§ 1st 1p.

Dagvattenutredningen (ACT Management, 2019) kompletteras, och säkerhetsfaktorn korrigeras till 1,25 enligt Uppsala vattens önskemål. Detta påverkar inte planens utformning.

Riskanalysen för grundvatten (ACT Management, 2019) kompletteras med en fackmannamässig bedömning om eventuella risker för markföroreningar från tidigare verksamheter på grannfastigheten (Kappfabriken, Luthagen 22:9 m.fl.), enligt miljö- och hälsoskyddsmyndighetens önskemål. Planbeskrivningen kompletteras med information om att miljöförvaltningen är tillsynsmyndighet, enligt länsstyrelsens önskemål.

## **Teknisk försörjning**

**Uppsala vatten och avfall AB** meddelar att planområdet kommer att ingå i verksamhetsområdet för den allmänna VA-anläggningen. Anläggningsavgift ska erläggas enligt gällande taxa.

**Vattenfall eldistribution** har elanläggningar inom och i närheten av planområdet vilket visas på en karta som bifogats yttrandet. Vattenfall önskar bli kontaktad i god tid före byggstart för nyanslutning och byggström. Eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploitören.

Vattenfall har inget ytterligare att erinra mot ärendet, och informerar om beställning av offert för serviser, beställning av kabelsättning inför schaktarbeten, att befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet samt att markförlagda kablar inte får byggas över och att Vattenfalls anläggningar måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter.

**Skanova** har markförlagda teleanläggningar i och i anslutning till planområdet i enlighet med en karta som bifogats yttrandet. Av kartan framgår att anläggningarna ligger nära befintliga byggnader och därmed inom den föreslagna byggrätten. Skanova förväntar sig att åtgärder för nya serviser till att kunna ansluta detaljplaneområdet till Skanovas nät meddelas, möjliggörs och bevakas under ledningssamordningen i kontakter med Skanovas representant för området. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Skanova förutsätter att den part som initierar eventuell flytt av ledningar eller liknande, även bekostar den. För digitalt underlag eller kabelanvisning hänvisas till ledningskollen.se

**Vattenfall AB Heat Nordic** (fjärrvärme) meddelar att det är viktigt att byggherren kontaktar Vattenfall i god tid. Detta i synnerhet om planerad bebyggelse medför ändring av ledningsnäten. Den planerade bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenätet. Anslutningsavgiften fastställs vid offerttillfället. Befintliga fjärrvärmeledningar framgår av en karta som bilagts yttrandet.

Vattenfall meddelar vidare att utsättning av befintliga fjärrvärmeledningar ska begäras innan arbetena sätts igång och att eventuell flyttning/ombyggnad/rivning/deponering av befintliga fjärrvärmeledningar bekostas av byggherren eller regleras via markavtal med Uppsala kommun. Befintliga fjärrvärmeanläggningar måste hållas tillgängliga under byggtiden, och Vattenfall AB Heat Nordic förutsätter att befintliga ledningar skyddas i enlighet med gällande markavtal med Uppsala Kommun.

### ***Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning***

Det framgår av planbeskrivningen att flytt av ledningar som föranleds av projektet görs i samråd med ledningsägarna. Kostnader regleras av separata avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare, och om inga avtal finns är det exploatören som bekostar ledningsflytten. Planbeskrivningen förtydligas med informationen om att Skanovas teleanläggning måste flyttas eller ersättas i annat läge vid nybyggnation, då befintliga ledningar ligger inom den föreslagna byggrätten.

## **Trafik, angöring och parkering**

**Bostadsrättsföreningen Gillet 14** menar att de 24-28 nya lägenheterna kommer att medföra ökad trafik i området. Då de nya fastigheterna endast ska upplåta parkeringar för rörelsehindrade på sin tomtmark kommer biltrafiken att öka markant. Eriksdalsområdet klarar inte mer bilar på de trånga gatorna. Redan idag är det svårt att hitta parkering efter gatorna och bilar cirklar runt, runt i kvarteren för att hitta en ledig plats. Detta innebär ökning av bullernivån och halten av luftföroreningar.

**Bostadsrättsföreningen Kapplasse** invänder att det saknas tillräckligt med parkeringsplatser i förslaget, vilket kommer få svåra effekter på parkeringssituationen i området. Det är redan ont om parkeringsplatser i området, där mycket tid och bränsle går åt att hitta parkeringsplats. Brf Kapplasse anser att frågan om parkeringsköp, och var detta ska ske, måste vara löst på ett relevant sätt innan byggtillstånd medges.

**Sakägare 4** menar att förslaget försämrar rådande trafiksituation vad gäller parkering.

**Sakägare 5 och sakägare 6** ifrågasätter att kommunen inte ställer några krav på att fastighetsägare behöver anordna parkeringsplatser på fastigheten för de kommande boende. De anser att det inte är rimligt att kommunen minskar antalet parkeringsplatser, genom att som härom året införa boendeparkering i stadsdelen, och sedan genomför en förtätning av stadsdelen utan att ställa krav på att nybyggnation inom området också anordnar parkeringsytor för de boende, inom fastigheten. Den föreslagna ändringen medför fler hushåll och sannolikt också fler bilar i området. Sakägarna menar att om inte den nya fastighetsägaren anordnar p-platser till de boende kommer de att tvingas parkera på gatan, vilket gör en redan svår parkeringssituation ännu svårare.

**Uppsala vatten och avfall AB** meddelar att avståndet mellan avfallsutrymme och uppställningsplats ska vara maximalt 10 meter, hårdgjord och utan nivåskillnader. Hämtning ska kunna ske utan backningsrörelser. Om uppställningsplatsen för avfallsfordon planeras längs med den kommunala gatan så behöver det säkerställas att denna plats inte kombineras med kantstensparkering. Eventuell kantsten behöver fasas av eller tas bort helt längs med sträckan.

**Uppsala brandförsvaret** meddelar följande: beroende på vilken utrymningsstrategi byggherren väljer att projektera med så kan uppställningsplatser för bärbara stegar och höjdfordon komma att krävas. Placering av dessa ska redovisas i samband med bygglovsansökan. Brandförsvarets förmåga att vara en del i en byggnads utrymningsstrategi behandlas i dokumentet information om brandförsvarets insatsförmåga som finns tillgänglig på brandförsvarets hemsida.

## ***Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning***

### *Boendeparkering*

Enligt PBL, ska det finnas lämpligt utrymme för parkering i skälig utsträckning. Det är kommunen som, i plan- och bygglovsprocessen, gör bedömningen vad som är parkering i skälig utsträckning och bedömningen utgår från riktvärden för parkering på kvartersmark, *Parkeringsstal för Uppsala (2016, rev 2018)*. För kvarteret Assars del har p-talet beräknats till 6 platser/1000 m<sup>2</sup> boarea, vilket innebär totalt 9 platser. Mobilitetslösningar såsom tillgång till bilpool kan också tillämpas som ett sätt att minska behovet av en egen bil, och därmed minska behovet av p-platser. I samband med bygglov ska fastighetsägaren redovisa hur boendeparkeringen ska lösas.

Projektets begränsade storlek samt planens krav på bevarande av det öppna byggnadssättet och den gröna trädgårdskaraktären, innebär att garage under mark inte är lämpligt eller ekonomiskt möjligt. Att undvika garage under mark är också att betrakta som en skyddsåtgärd, för att minimera risken för föroreningar till grundvattnet. Dessa förutsättningar har lett till slutsatsen att boendeparkering till största delen behöver lösas på en annan plats, genom parkeringsköp. Ett parkeringsköp innebär att fastighetsägaren betalar en summa motsvarande en del av investeringskostnaden för en parkeringsplats till Uppsala Parkerings AB eller till en annan aktör, som tar över ansvaret för att anlägga de efterfrågade parkeringsplatserna. Bilparkering för rörelsehindrade ska dock alltid kunna anordnas i närheten av bostaden, och därför ska 2 platser anläggas inom planområdet.

I vanliga fall ska ett avtal om parkeringsköp finnas underskrivet av samtliga parter senast vid bygglovsprövningen. I kvarterets Assars fall är parkeringslösning med parkeringsköp utanför planområdet en förutsättning för planens genomförande, och fastighetsägaren ska därför upprätta ett avtal om parkeringsköp för fastighetens behov, enligt Uppsala kommuns parkeringstal, innan detaljplanens antagande.

### *Allmän parkering*

De nya parkeringsreglerna som införts i Luthagen, och andra stadsdelar, är ett sätt att skapa ordning i trafiken och förbättra framkomligheten för alla trafikslag. Detta görs för att uppnå målen i kommunens parkeringspolicy (2014) om att bland annat skapa en attraktivare stadsmiljö, minska biltrafikens miljöpåverkan och skapa en god sammanvägd tillgänglighet för alla trafikslag. Ett av syftena med avgiftsbelagd parkering är att det gör det lättare för boende och besökare att hitta en ledig parkeringsplats. Med avgifter blir det större rotation på de parkeringsplatser som finns, och en förväntad effekt är också att antalet arbetspendlare som tidigare parkerat gratis i stadsdelen ska minska, vilket ger fler lediga platser till boende och besökare. En reglerad parkering gör också att framkomligheten på Luthagens smala gator ökar, i och med att parkeringen styrs om till platser där det är tillåtet att parkera istället för att orsaka hinder i trafiken.

Boendeparkering gäller endast för fastigheter där bygglov getts före december 2014, och kommer därmed inte att erbjudas för de nya bostäderna. Det bör begränsa i vilken grad de boende kommer att välja parkering på gatumark.

### *Avfallshämtning*

Planen redovisar en lämplig placering av avfallskärl vid angöringsplatsen mot Dalgatan, vilket inte förhindrar att avfallshämtning kan ske från Junkilsgatan. Kantstensparkering är för närvarande inte tillåten på Dalgatan. Parkering regleras dock i föreskrift, och inte i plan. Utrymme för uppställningsplats och eventuell avfasning av kantsten hanteras i samband med återställandet av allmän plats efter att byggandet på kvartersmark avslutats.

### *Branduppställning*

Hårdgjorda ytor såsom t ex uppställningsplatser ska undvikas med hänvisning till bevarandet av trädgårdskaraktären i kvarteret. Eftersom brandutrymning sannolikt kan anordnas på flera alternativa sätt, och där fordon kan stå kvar på gatan, kompletteras planbeskrivningen med en skrivning om detta.



## Planhandlingar, planprocessen

**Hyresgästföreningen Uppsala-Knivsta** ser det positivt att man bibehåller den befintliga boendemiljön. Emellertid beklagar vi att det inte ingår hyresrätter i planen. I övrigt ingen erinran.

**Lantmäteriet** påpekar att det kan vara bra om det står på plankartan att Tomtindelning för kvarteret Assar upphör att gälla, även om det sker automatiskt. Lantmäteriet noterar också att under rubriken utformning och gestaltning av ny bebyggelse saknas en beskrivning av användningen bostäder (B).

**Bostadsrättsföreningen Kapplasse** ifrågasätter att de inte blev kallade till samrådet då de är direkta grannar rakt över Junkilsgatan. De är väldigt tveksamma till att detta samråd har skett på ett riktigt sätt och vill att kommunen förlänger tiden.

**Bostadsrättsföreningen Gillet** menar att en enskild byggherre inte kan ges rätten att styra över hur vår stad Uppsala utformas. Om plan- och byggnadsnämnden antar detaljplaneförslaget öppnar det för att enskilda byggherrar köper upp villatomter i attraktiva områden för att bygga hus som i sin utformning strider mot såväl områdets karaktär som de närboendes miljö. Genom ett sådant prejudikat från händer sig kommunens sin rätt att själv utforma sin stad. Det är långt ifrån Gunnar Leches vision om den goda staden där det skulle finnas utrymme för såväl grönska som skönhet för alla samhällsklasser och åldrar.

Brf Gillet hänvisar också till en dom i Mark-och miljööverdomstolen (2016-11-23; P2238-16) gällande ett nybygge på en villatomt i trädgårdsstaden Enskede gård, Stockholm. Grannarna överklagade med hänvisning till att det planerade nybygget inte passade med områdets karaktär och Svea hovrätt gav dem rätt och slog fast att bygglovets skulle upphävas och ansökan avslås.

### ***Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning***

Det är riktigt, som hyresgästföreningen skriver, att det aktuella bostadsprojektet avser bostadsrätter. Upplåtelseformer regleras dock inte i detaljplan, och planen möjliggör därför även byggande av hyresrätter.

Planhandlingarna kompletteras avseende upplysning på plankartan om tomtindelningen samt beskrivning av markanvändning B, enligt lantmäteriets yttrande.

Stadsbyggnadsförvaltningen fick under samrådet uppgifter från ett par fastighetsägare om att informationen om plansamrådet inte kommit fram. Med anledning av detta skickades extra informationsbrev ut till de fastighetsägare som inte svarat under samrådet, med möjlighet att inkomma med yttranden efter samrådet utgång.

Enligt plan- och bygglagen, PBL, är det en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten, det så kallade kommunala planmonopolet. Ett planarbete kan inledas på kommunens eget initiativ, eller efter förfrågan från fastighetsägare eller byggherrar. Även om initiativet till förändringen kommer från fastighetsägaren, prövas den i en lagstyrd detaljplaneprocess. Det är kommunen, genom plan- och byggnadsnämnden, som avgör både om och när en detaljplan ska tas fram, och hur detaljplanen till slut utformas.

Den dom som Brf Gillet hänvisar till är ett bygglovsärende, där ett byggprojekt prövades mot stadsplanens planbestämmelser gällande öppet eller kopplat byggnadssätt inom en egnahemsbebyggelse. Om denna dom skulle vara tillämplig i ett detaljplaneärende, där nya förutsättningar prövas, kan inte bedömas.

## Bebyggelse och kulturmiljö

**Upplandsmuseet** understryker i sitt yttrande att planområdet har särskilda kulturhistoriska värden. Upplandsmuseet refererar också till hur de 2013 fick remisser gällande rivningsloven för de två byggnaderna inom planområdet, men innan museet avgav sitt svar meddelade kommunen att byggnadsnämnden redan hade fattat beslut om att tillåta rivning. Upplandsmuseet menar att det var olyckligt att museet inte fick fullgöra sin roll som expertinstans inför beslutet och menar att byggnaderna inte bör rivas.

Upplandsmuseet konstaterar att de nya byggnaderna innebär en kraftigt ökad exploatering av området. Byggnaderna är betydligt högre än i kvarteret i övrigt, avsevärt längre än de byggnader de ersätter, och ligger dessutom tätt i förhållande till sin höjd. Museet konstaterar vidare att de nya husen genom sin storlek och placering bryter mot kvarterets karaktär, som den beskrivs i planhandlingarna, och att de knappast bidrar till den ”trädgårdsstad” som enligt planhandlingen eftersträvas.

**Dagfrid samfällighetsförening** konstaterar att kvarteret Assar är genomgående bebyggt med bostads- hus på stora luftiga tomter, där flera av husen är ritade av Uppsalas legendariska arkitekt Gunnar Leche. Merparten av husen är välbevarade och ett par har blivit något förvanskade. Föreningen lyfter fram att byggnaden på Luthagen 21:4 är ett mycket välbevarat hus. Kvarteret är i sin helhet välbevarat och belyser ett viktigt skede i Uppsalas expansion. Föreningen påpekar att kvarteret klassificerats som *Särskilt värdefull bebyggelsemiljö*, och bara för att kommunfullmäktige inte fastställde just detta kvarter som särskilt värdefulla år 1988, betyder det inte att områdets värden är mindre för den skull.

Dagfrid samfällighetsförening menar att trots att det framgår av illustrationerna att de nya husen kommer att få en omsorgsfull utformning, måste det konstateras att husen är överstora och därför bryter mot den karaktär som präglar kvarteret idag. Merparten av tomtytan kommer att bebyggas. Man frågar sig vart de boende, barnen, och alla bilar ska få plats? Samfällighetsföreningen ifrågasätter hela projektet och hävdar, på grund av de höga kulturvärden som präglar kvarteret Assar idag, att de befintliga husen inom planområdet ska bevaras och rustas upp. Den märkliga omständigheten att rivningslov redan beviljats ska inte utgöra hinder för en sådan hantering av ärendet.

**Bostadsrättsföreningen Gillet 14** beskriver i sitt yttrande kvarterets och ärendets historik och nuläge:

- Kvarteret Assar byggdes med nuvarande hus på 1920-talet. Kvarteret blev en representant för den goda stadsmiljö som var stadsarkitekten Gunnar Leches vision i Eriksdal såväl som på många andra platser i Uppsala. I stadsplanen som fastställdes 1944 står det att området ska användas till bostäder, i högst två våningar. Högst en tredjedel av tomtmarken får bebyggas – resten ska vara trädgård.
- De två fastigheterna 21:3 och 21:4 köptes 2012/2013 av en byggherre, som ville bygga ett 60-tal lägenheter på tomten. Trots gällande stadsplan, den unika miljön och därtill protester från närboende och remissinstanser, gav plan- och byggnadsnämnden rivningslov till fastigheterna.
- Rivningen genomfördes aldrig och rivningslovet för den ena fastigheten, 21:4, gick ut 2019-02-02. Idag hyrs båda villorna ut på korttidskontrakt.
- Plan- och byggnadsnämnden beslöt 2015 att påbörja en ny detaljplaneläggning för att pröva hur en ny bebyggelse kan förhålla sig till den gamla. Stadsbyggnadsförvaltningen har tillsammans med den nuvarande fastighetsägaren, OOF Bostad, tagit fram en ny detaljplan.
- Med hänvisning till text på OOF Bostads hemsida angående planbeskedet 2015, menar Brf Gillet att det tydligt framgår att OOF Bostad inte visar några ambitioner att bevara den unika miljö, trädgårdsstaden, som Gunnar Leche har skapat i sin vision av den goda staden.
- Brf Gillet lyfter fram plan- och byggnadsnämndens direktiv från planbeskedet, och att dåvarande ordförande Erik Pelling (S), med stöd av Sture Blomgren (L), förtydligade riktlinjerna med att: *”Byggnadernas fasader ska utformas så att de samspelar med den byggnadstradition, 20-talsklassicismen, som dominerar i kvarteret”*.
- I detaljplaneförslaget har det inte på något sätt tagits hänsyn till att de tomter som ska bebyggas är en del av ett sammanhållet kvarter med trädgårdsstadskaraktär. Förslaget går stick i stäv med de intentioner som plan- och byggnadsnämnden själv formulerade 2015. Höga flerfamiljshus, med

nockhöjd på +26,35 meter ovan nollplanet, bryter helt mot den harmoni som befintlig tvåvånings-bebyggelse utgör. Planerad bebyggelse, parkeringar m m kommer dessutom att ta upp större delen av tomtytan och då återstår endast 650 kvadratmeter till ”friytor” lek, utevistelse och planteringar. Idag tar de två villorna upp knappt 20 procent av sina respektive fastigheters tomtyta. Planförslaget innebär att trädgårdsytan krymper kraftigt och det går inte att hävda att förslaget ”*anpassas till kvarterets karaktär av trädgårdsstad och till den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen*” enligt direktiven i planbeskedet.

*Brf Gillets krav på att detaljplaneförslaget dras tillbaka:*

Brf. Gillet kräver att plan-och byggnadsnämnden drar tillbaka det aktuella detaljplaneförslaget för fastigheterna 21:3 och 21:4 i kvarteret Assar och att nämnden beslutar att kvarteret Assar ska klassas som en skyddsvärd, särskilt värdefull bebyggelsemiljö. Den föreslagna detaljplanen förvanskar den unika miljö som Gunnar Leche har skapat i sin vision av den goda staden. Det är en intakt miljö av stort kulturhistoriskt intresse som är värt att bevara för eftervärlden. Som skäl anges bland annat att:

- rivningsloven upphör under 2019.
- båda husen är idag fullt beboeliga och möjliga att återställa i ursprungligt skick.
- de skäl som anfördes för att kvarteret skulle förtätas genom en exploatering och nybygge är undanröjda. Idag är det inte längre brist på nybyggda flerfamiljshus i Luthagens nordvästra och norra delar, och i Börjetull och i Seminarieområdet planerar kommunen för ytterligare bostäder. Desto större skäl är det att de få kvarvarande genuina delarna av Eriksdalsområdet bevaras. Trädgårdsstadskvarteret Assar bör bevaras och lyftas fram som en del av Uppsalas varumärke.

Brf Gillet anser att de som bostadsrättsförening och som grannar till kvarteret Assar skulle lida allvarlig skada om det planerade förslaget går igenom och deras unika närmiljö förvanskas. De skäl som anges är att medlemmarna:

- valt att bo just här på grund av den unika miljön. Med tanke på att gällande plan för området inte tillåter högre byggnader än två våningar och att högst en tredjedel av tomtytan bebyggs.
- har fritt siktstråk, genom trädgårdarna, ända bort till Norrlandsgatan. Med planförslagets höga hus, som dessutom upptar en större del av tomtytan, stängs den utsikten helt av.
- får nya byggnader tio meter från huset som försämrar utsikt och ljusinsläpp och ökar insynen.
- får ökade bullernivåer och ökade luftföroreningar på grund av ökad trafik i området (*se Trafik*).

Sammantaget anser Brf Gillet att boendemiljön kraftigt försämras, vilket också minskar värdet på bostadsrätterna. De hävdar att de därmed lider allvarlig skada om den föreslagna detaljplanen genomförs.

*Brf Gillets förslag för kvarteret Assar:*

- Brf Gillet kräver att den föreslagna detaljplanen dras tillbaka och plan-och byggnadsnämnden slår fast att den nuvarande bebyggelsen i kvarteret består av *särskilt värdefull bebyggelsemiljö* och därför ska bevaras i sin helhet.
- Om plan-och byggnadsnämnden framhårdar i att husen på fastigheterna 21:3 och 21:4 ska rivas för att ge plats åt nya flerfamiljshus kräver brf Gillet 14 att de nya byggnaderna utformas i samma stil och höjd som grannfastigheten Assargården 21:2. Det innebär att husen ska parställas i linje med Assargårdens två våningar höga huskroppar och utformas på samma sätt exteriört i form, fasad och färger enligt stadsbyggnadsförvaltningens karaktärsbeskrivning av kvarteret Assar.

**Bostadsrättsföreningen Kapplasse** ifrågasätter att det givits rivningstillstånd för dessa fullt funktionsdugliga Leche-hus. Föreningen understryker att Luthagen 21:4 dessutom är ett väldigt vackert och välplacerat hus. Brf Kapplasses uppfattning är att detaljplanen inte uppfyller eller sitt syfte: ”*Syftet är också att bevara kvarterets karaktär av trädgårdsstad genom att de nya byggnaderna samspelar med befintliga byggnader i kvarteret och förhåller sig till områdets sammanhang och skala*”? Som motiv anges bland annat att det knappt finns någon trädgård kvar, husen är massiva och avviker både i volym och höjd, och liknar mer två vita lador med en jämn distribution av fönster. Inget av Leches arv har tagits till vara, ingen utsmyckning eller vackra entréer. Man menar att detta är känslomässiga och

estetiska invändningar, men nog så viktiga då det handlar om föreningens direkta grannfastighet. Brf Kapplasse tillägger att de till 100% stödjer yttrandet från grannföreningen Brf Gillet 14, som gått igenom alla detaljer väldigt noggrant och givit ett mycket genomtänkt och balanserat yttrande.

Brf Kapplasses konkreta invändningar är att:

- Husen är för massiva och kommer att skugga under vinterhalvåret. Förtätningen korresponderar inte alls mot Leches luftiga konstruktioner, och för stor yta går åt till byggnader och parkeringsplatser för att kunna kallas en del av en trädgårdsstad.
- Husen korresponderar inte alls med omgivande fastigheter i denna föreslagna utformning. De borde sänkas med en våning och kortas av västerut mot Börjegatan.
- Det saknas tillräckligt med parkeringsplatser (*Se Trafik*).

Brf Kapplasse föreslår att Kommunen stoppar dessa byggnationer och bevarar nuvarande fastigheter och byggnader så att tanken med en trädgårdsstad kan fortleva. Det här är ett historiskt ögonblick att bevara en väldigt fin miljö och Leches tankar kring liv och boende för framtiden.

**Bostadsrättsföreningen Assargården** meddelar att de har tagit del av Brf Gillets synpunkter på detaljplan för kvarteret Assar. Brf Assargården stödjer deras synpunkter beträffande byggnadshöjd och byggyta.

**Sakägare 1** undrar om kommunen tagit hänsyn till att Arkitekt Gunnar Leche han har ritat även dessa hus. Sakägaren fick bygglov för att rusta sitt hus med varsam hand, och avser att så småningom försöka återställa fasaden, som tidigare bytts ut mot tegel. Personen önskar att kommunen är rädd om området, och undrar varför dessa fina hus ska rivas? Upprustning med varsam hand räcker.

**Sakägare 2 och sakägare 3** lyfter fram att området i en inventering från 1980-talet klassats som en skyddsvärd miljö och ett bra exempel på en trädgårdsstadskaraktär från 1920-talet. Luthagens ursprungliga äldre hus försvinner långsamt mer och mer, och det är synd att plan- och byggnadsnämnden nu inskränker denna charmiga och tidstypiska miljö ytterligare genom att föreslå två hus som är betydligt högre än vad som funnits i kvarteret tidigare. De menar att det inte är korrekt att endast jämföra med intilliggande kvarter, utan en jämförelse med höjden och stilen på husen i samma kvarter är mer ett bevarandeperspektiv. De understryker att planförslaget i praktiken är ett 4-våningshus, 3 våningar + takvåning, cirka 15 meter från mark tillnock, och cirka 11 meter utan tak. Detta jämförs bland annat med huset mitt emot i kvarteret Einar på 10,25 meters höjd, och de två gula grannhusen i samma kvarter som är runt 11 meter höga *inklusive* tak.

Sakägare 2 och sakägare 3 menar att det är sorgligt att låta ett av de sista gamla kvarteren i Luthagen förfulas av för höga hus då det i princip endast kvarstår två andra kvarter med denna specifika trädgårdsstadskaraktär i Luthagen. De beskriver att många har sina promenadstråk just här för att charmen av den gamla stilen finns kvar, och ser med sorg hur förtätning i Uppsala förstör fin bebyggelse och stadskaraktär. Samtidigt är de positiva till de hundratals nya lägenheter som byggs i andra områden, där det inte funnits hus att bevara. Att ändra en stadskaraktär på en skyddsvärd plats i Uppsala för dessa få extra lägenheter inte är värt det, i jämförelse med hur det förfular och förändrar området, och i förhållande till att det byggs enorma mängder lägenheter runt om i Uppsala, t ex vid Mimmi Ekholms plats och i Librobäck. Sakägarna menar att det endast är fastighetsägaren som tjänar på det, inte kommuninnevärdarna, och att det inte är plan- och byggnadsnämndens uppgift att tillgodose annat än kommuninnevärdarnas intressen.

Sakägare 2 och 3 anholder därför att förslaget ändras så att förslagen omfattar maximalt 2 våningar med en takhöjd (nockhöjd) som inte överstiger 10 meter. Man påpekar också att det i materialet har framkommit att byggnaderna ska stå 4 meter från tomtgräns och menar att det måste vara ett skrivfel, att det naturligtvis är 4,5 meter.

Sakägare 2 och 3 önskar avslutningsvis att plan- och byggnadsnämnden måtte kunna visa på sådant mod och integritet att man kan ändra sitt beslut till ett betydligt lägre förslag på byggnader och med ett större intresse och visad respekt för det höga värde som finns i att bevara detta kvarter i sin 1920-trädgårdsstadsmiljö.

**Sakägare 4** yrkar på återkallande av rivningslov som tillkommit på olaga grund, då man inte följt anvisningar för lov i PBL. Kvarteret Assar är ett kvarter som är Q-märkt och väl bevarat med avseende på planens ursprungliga intentioner och torde vara unikt för 1920-talets arkitektur i Uppsala, med kvaliteter som saknas på andra ställen. Sakägaren menar att planförslaget inte är acceptabelt ur många hänseenden, och att det därför bör avvisas. Den föreslagna bebyggelsen måste förkastas då den på ett avgörande sätt bryter mot gällande plan, och på ett brutalt sätt skulle skada befintlig skyddsvärd bebyggelse inom kvarteret, liksom omgivande bebyggelse. Ett bevarande av den gällande planen är av arkitektoniskt oskattbart värde för att visa Uppsalas utveckling som en hållbar stad över lång tid och att föreslagen bebyggelse måste ses som ett opassande och förfulande inslag i stadens utveckling.

**Privatperson 1** är i grunden positiv till byggplanerna och menar att det är lovvärt att exploatera centralt, och att husen som hotas av rivning är små. Personen är dock kritisk mot arkitekturen och menar att byggnaderna inte knyter an till stilen i området utan framstår som stora monoliter utan finesse eller snickarglädje. Det är en styggelse att bygga tak utan överhäng - och dessa ser tyvärr ut som de flesta modernistiska rätblocksglädjekalkylerade projekt som smällts upp i Uppsala i överflöd. Gör om och gör rätt på riktigt, hämta inte inspirationen från modernismen, bygg ett 20-talsklassicistiskt hus som på riktigt smälter in och förhöjer upplevelsen av området!

### ***Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning***

#### *Rivning eller bevarande*

Trädgårdsstadskvarteren i Luthagen, Eriksdalsområdet, är ett fint exempel på 1920-talets arkitektur i Uppsala och präglad av Gunnar Leches ideal. Luthagen är också en stadsdel med blandad bebyggelse från flera olika tider. Att bevara byggnaderna inom Luthagen 21:3 och 21:4 som en del av denna miljö har avvägts mot fastighetsägarens önskan att utveckla fastigheterna och ersätta byggnaderna med nya bostadshus. Att befintliga byggnader avses rivas var utgångspunkten i plan- och byggnadsnämndens planbesked från 2015 och i linje med de rivningslov som är beviljade av nämnden. Rivningsloven är en omständighet, men inte en förutsättning för att genomföra planläggningen. Frågan om rivning prövas även i planläggningen – eftersom planens syfte är att ersätta befintliga byggnader.

Angående Brf Gillets krav på att nämnden ska avbryta planuppdraget och slå fast att den nuvarande bebyggelsen i kvarteret består av *Särskilt värdefull bebyggelsemiljö* vill förvaltningen förtydliga att KF-beslutet från 1988, även om det är ett beslutsunderlag och en politisk viljeinriktning, inte innebär något juridiskt skydd för bebyggelsen. Till detta krävs bestämmelser i detaljplan enligt PBL eller byggnadsminnesförklaring enligt kulturmiljölagen, KML. Plan- och byggnadsnämnden har också möjlighet att hantera bevarandefrågor i både bygglov och planfrågor även utanför dessa utpekade områden, med stöd av PBL och beslutsunderlag såsom översiktsplan, arkitekturpolicy, innerstadsstrategi och kulturmiljöstrategi (arbete pågår).

#### *Nya byggnader i befintlig miljö*

Uppsala växer. Både genom förtätning i befintliga miljöer i centrala delar av staden och i nya stora bostadsprojekt. Förslaget bedöms vara i linje med översiktsplanens riktlinjer om att bidra till en intensivare markanvändning och ta tillvara möjligheten till kompletteringar i befintliga stadsmiljöer. Projektet tar sin utgångspunkt i den befintliga bebyggelsens och platsens identitet samt bidrar till en bredd och mångfald i stadsbygden och bostadsutbudet genom att skapa fler och tillgängliga bostäder i ett attraktivt läge i staden. Även det enligt översiktsplanens riktlinjer.

Att bygga nytt i denna miljö förutsätter att de nya byggnaderna förhåller sig på ett mycket medvetet sätt till sin omgivning vad gäller skala och uttryck. Det aktuella projektet återkopplar till en

ursprunglig tanke i kvarteret om parställda hus i likadant utförande. Planbestämmelserna som föreslås ger förutsättningar för att byggnadernas utformning och gestaltning, med en symmetrisk fasaduppbyggnad och omsorgsfull detaljering, kan återknyta till den byggnadstradition som finns i kvarteret. Utformningen av planförslaget har gjorts i en avvägning mellan flera olika konkurrerande intressen, och påverkan på kulturmiljön bedöms bli liten till måttlig.

#### *Byggrättens storlek, avvägningar kring bebyggelsens skala*

När det gäller byggnadernas utbredning på tomten, har byggrätten begränsats i syfte att bevara ett öppet byggnadssätt och skapa utrymme för växtlighet, för att behålla kvarterets trädgårdsstadskaraktär. Byggrätten som avgränsas på plankartan innebär att uppemot 40% av varje fastighet får bebyggas med bostadshus. Detta är en ökning jämfört med den tidigare planen, där tomterna får bebyggas till en tredjedel av fastighetens yta (33%). Befintliga bostadshus på Luthagen 21:3 och 21:4 utnyttjar inte sina byggrätter till fullo, utan husen utgör knappt 20% av sina respektive fastigheter.

Eftersom de befintliga byggnaderna är mindre än vad planen tillåter, framstår det nya planförslaget som en mycket stor förändring, jämfört med idag. När det gäller utbredningen på tomten och relationen mellan trädgård/friyta och byggnad skiljer sig det nya projektet dock inte så mycket från vad som är tillåtet enligt stadsplanen från 1944. Se illustrationer nedan.

En påtaglig förändring är dock byggnadernas höjd, där planförslaget tillåter tre våningar och inredd vind, jämfört med två våningar i stadsplanen från 1944. I flera yttranden framförs att nya byggnader bör begränsas till den tvåvåningsskala som råder i kvarteret.

I en avvägning mot omgivningens två- till trevåningsskala bedömer stadsbyggnadsförvaltningen att en högre exploatering kan accepteras i denna del av kvarteret. Det aktuella projektet samspelar i gaturummen med de intilliggande kvarterens byggnader i tre våningar. Planen reglerar också byggnadernas höjd, för att säkerställa att det blir högst tre våningar höga fasader mot omgivningen och med en takform som ansluter till omkringliggande taklandskap.

#### *Utformning och placering av byggnader*

Planens utformningsbestämmelser säger bland annat att byggnadens utformning ska anknyta till bebyggelsen i kvarteret. Det innebär att byggnaderna ska ha en enkel volym och omsorgsfull gestaltning vad gäller material och detaljering. Fasaderna ska ha en symmetri och regelbundenhet i till exempel dörr- och fönstersättning som anknyter till det klassicistiska formspråk som dominerar i kvarteret. Den slutliga utformningen av byggnaderna avgörs i bygglovskedet. Illustrationerna i planhandlingen är just illustrationer, och det färdiga resultatet kan komma att se annorlunda ut.

Angående byggnaders avstånd till fastighetsgräns fanns före 1987 generella bestämmelser om byggnaders placering i 39 § byggnadsstadgan som bland annat innebar att byggnader skulle placeras 4,5 meter från tomtgräns. Sedan 1987 regleras byggnaders placering genom planbestämmelser i detaljplanen. Detta innebär att om byggnaders placering inte regleras i detaljplan så finns det ingen bestämmelse om placering. Planförslaget reglerar genom så kallad prickmark att bostadsbyggnaden inte får placeras närmare än 4 meter från tomtgräns mot granne.

#### *Negativa effekter av förtätning i kvarteret*

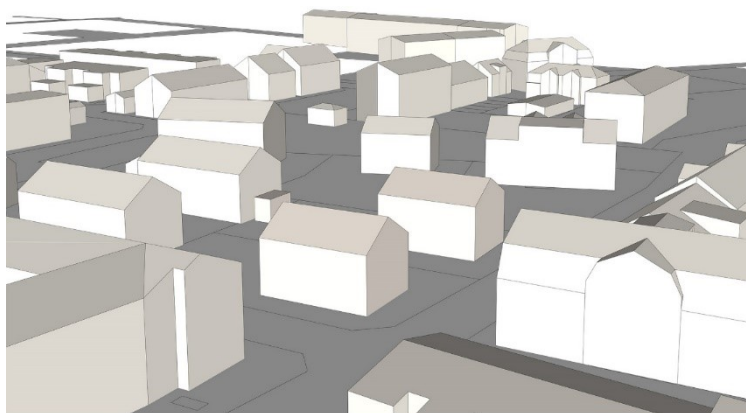
Som flera av de kringboende påpekar kommer de föreslagna byggnaderna att medföra en begränsning av utblickar genom kvarteret, en ökad risk för insyn och en ökad skuggning jämfört med vad som gäller idag. En förtätning i Uppsalas centrala delar enligt översiktsplanens riktlinjer, och de effekter som följer av förtätning, bör kunna förväntas i en växande stad. Störningarna bedöms vara förhållandevis små och inte utgöra betydande olägenheter i PBL:s mening.



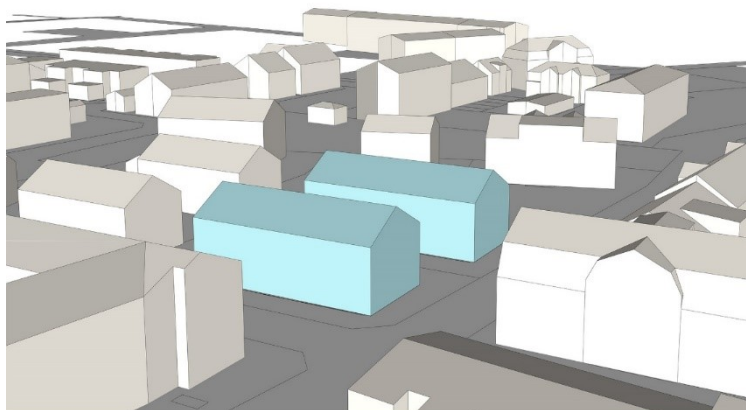
*Schematisk illustration över den tillåtna utnyttjandegraden, en tredjedel, i stadsplan från 1944. Ytan markerad i turkosblå färg.*

*Gul färg motsvarar den byggnadsyta där de nya föreslagna byggnaderna överskrider byggrätten i 1944-års plan.*

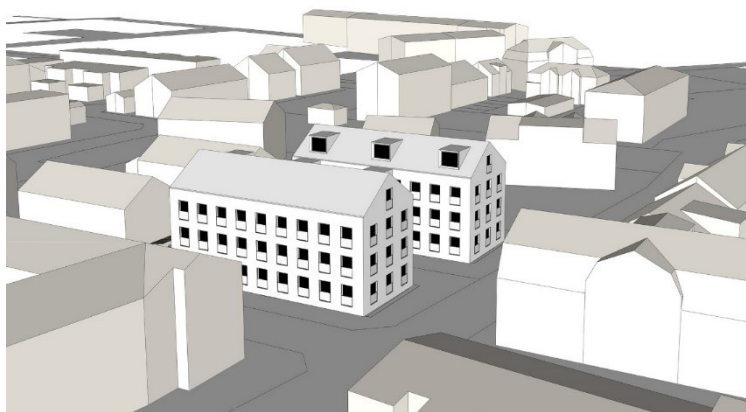
*Byggnadsytan för befintliga hus visas i grå färg.*



*Schematisk volymillustration som visar befintliga byggnader.*



*Schematisk volymillustration som visar byggnader som kan rymmas inom stadsplan från 1944.*



*Volymillustration över planförslaget, samråd februari-april 2019.*

## Stadsbyggnadsförvaltningens samlade bedömning

Syftet med planuppdraget för del av kvarteret Assar är att pröva en större exploatering än den som går att genomföra med hittills gällande plan, Stadsplan för Uppsalas nordvästra delar, fastställd 1944.

De förändringar av planförslaget som efterfrågas från sakägare och Upplandsmuseet, innebär en minskning av den föreslagna exploateringen, till en nivå som stadsbyggnadsförvaltningen bedömer i princip är i överensstämmelse med den byggrätt som finns i nu gällande plan. I vissa fall finns önskemål om en ännu lägre exploatering än vad gällande plan tillåter. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det inte är meningsfullt att modifiera planförslaget i denna riktning för att tillmötesgå dessa synpunkter. Utfallet efter samrådet bör i så fall istället vara att avbryta planarbetet för del av kvarteret Assar, och behålla stadsplanen från 1944. Detta innebär att plan- och byggnadsnämnden i sådana fall har möjlighet att pröva ny bebyggelse i två våningar i bygglov. Detta lämnar också frågan om rivningslov öppen för förnyad prövning, eftersom loven upphör att gälla under 2019.

Eftersom de befintliga husen inte utnyttjar den tillåtna byggrätten fullt ut, kommer nya hus att kunna bli större än idag. Se illustrationerna ovan. För att få ekonomi i ett nybyggnadsprojekt krävs att en tillräckligt stor uthyrningsbar, eller säljbar, yta kan skapas för att bära kostnaderna för att genomföra projektet. Fastighetsägaren har redan tidigare undersökt alternativet att bygga enligt stadsplanen från 1944, och bedömt att det inte är ekonomiskt genomförbart.

Utifrån riktlinjerna i såväl översiktsplanen som i planuppdraget är det dock stadsbyggnadsförvaltningens samlade bedömning att planförslaget, i oförändrad form, är lämpligt på platsen, i en avvägning mellan olika konkurrerande intressen såsom stadsbild, kulturvården, bostadsförsörjning, projektets genomförbarhet och påverkan på grannfastigheter.

Förvaltningen föreslår därför plan- och byggnadsnämnden att besluta om granskning av planförslaget, med endast mindre justeringar av planhandlingen:

- Kompletterande illustrationer med flygvy från norr, samt gatuvy från Junkilsgatan, från nordväst.
- Justeringar i dagvattenutredningen med korrigerande av säkerhetsfaktorn från 1,15 till 1,25.
- Komplettering av riskanalysen med en fackmannamässig bedömning av risken för spridning av markföroreningar, samt komplettering i planbeskrivningen.
- Kompletteringar i planbeskrivningen angående skydd för grundvattnet, samt precisering av planbestämmelsen för störningsskydd ( $m_1$ ).
- Redaktionella ändringar och förtydliganden i planbeskrivningen och på plankartan, med anledning av inkomna synpunkter.

### Bilaga

Länsstyrelsens yttrande

Stadsbyggnadsförvaltningen

Torsten Livion  
detaljplanechef

Anna Hellgren  
planarkitekt



## Översikt över inkomna samrådsyttranden

	Datum för mottaget yttrande	
<b>Myndigheter</b>	<b>Samråd</b>	<b>Granskning</b>
Kommunala lantmäterimyndigheten	2019-03-20	
Länsstyrelsen	2019-04-02	
<b>Sakägare och boende inom och utanför planområdet (enligt fastighetsförteckningen)</b>		
Dagfrid Samfällighetsförening	2019-03-28	
Brf Gillet Nr 14	2019-04-01	
Brf Kaplasse	2019-04-03	
Uppsalahem	2019-04-17	
Brf Assargården	2019-04-04	
Sakägare 1	2019-02-23	
Sakägare 2	2019-04-04	
Sakägare 3 (gemensamt yttrande med sakägare 2)		
Sakägare 4	2019-04-26	
Sakägare 5	2019-05-06	
Sakägare 6 (gemensamt yttrande med sakägare 5)		
<b>Kommunala nämnder, förvaltningar med flera</b>		
Räddningsnämnden i Uppsala	2019-03-26	
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	2019-04-09	
<b>Intresseföreningar och sammanslutningar</b>		
Hyresgästföreningen i Uppsala-Knivsta	2019-03-20	
Upplandsmuseet	2019-04-03	
<b>Ledningsägare</b>		
Telia Sonera Skanova Access AB	2019-02-22	
Vattenfall Värme Uppsala AB	2019-03-01	
Vattenfall Eldistribution AB	2019-03-01	
Uppsala Vatten och Avfall AB	2019-04-02	
<b>Trafik</b>		
Kollektivtrafikförvaltningen UL	2019-02-26	
<b>Övriga</b>		
Privatperson 1	2019-03-09	
	<b>21 st</b>	