

Handläggare:  
Sandra GustafssonDatum:  
2018-01-24Diarienummer:  
PBN 2015-003263

## Samrådsredogörelse

### Detaljplan för Luthagen 9:1 Standardförfarande



### Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nya bostäder inom fastigheten *Luthagen 9:1*. Detaljplanen syftar även till att säkerställa hög arkitektonisk kvalitet på den nya bebyggelsen samt säkerställa att byggnaderna utformas med respekt för omkringliggande byggnader, avseende både byggnadernas form och volym, och även avseende dess färg och fasadmateriell samt takets utformning.

<b>Samrådsyttranden</b>	
Totalt antal inkomna	<b>33</b>
<b>Beslutsdatum och samrådstider</b>	
Beslut om miljöbedömning	2017-03-23
Beslut om planuppdrag	2016-02-18
Beslut om samråd	2017-03-23
<b>Samråd</b>	<b>2017-07-04 – 2017-09-18</b>

## Innehållsförteckning

---

1. SAMMANFATTNING AV SAMRÅDET .....	3
2. SAMMANFATTNING AV ÄNDRINGAR I FÖRSLAGET .....	3
3. SAMMANFATTNING AV INKOMNA SYNPUNKTER OCH KONTORETS BEDÖMNING.....	5
Kulturmiljö och stadsbild.....	5
Byggnadshöjd, nockhöjd, antal våningar och taklutning .....	6
Exploateringsgrad .....	8
Solinstrålning.....	8
Upplåtelseform och lägenhetsstorlekar .....	10
Varför en ny detaljplan? .....	10
Tillgänglighet för funktionshindrade .....	11
Risk för sättningskador.....	11
Risk för brandspridning .....	12
Trafik och parkering .....	13
Teknisk försörjning.....	14
Offentlig och kommersiell service.....	15
Övrigt.....	15
4. ÖVERSIKT ÖVER INKOMNA SAMRÅDSYTTRANDEN .....	16

## 1. Sammanfattning av samrådet

---

Samrådet genomfördes under perioden 4 juni till 18 september 2017. Ett informationsmöte i form av ”drop-in-möte” hölls den 30 september på den aktuella fastigheten. Närvarande var Susanne Malo, Anneli Sundin, Christian Blomberg och Sandra Gustafsson. Från plan- och byggnadsnämnden deltog vice ordförande Trond Svendsen. Ett tiotal privatpersoner närvarade på mötet.

Sammanlagt har 33 samrådsyttranden inkommit under samrådstiden, varav 16 st. är från sakägare och närboende. Synpunkterna från sakägarna berör framförallt de nya byggnadernas höjd och dess förhållande till den befintliga bebyggelsen i området och till sol- och dagsljusinsläpp. I övrigt berör synpunkterna främst bebyggelsens gestaltning i förhållandet till kulturmiljön, parkeringsbehovet, risk för brandspridning samt risk vid byggnation.

En behovsbedömning, daterad 2016-12-14, har upprättats. Kommunens bedömning är att ett genomförande av planen inte medför betydande miljöpåverkan och att en miljöbedömning inte krävs. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning i sitt samrådsyttrande daterat 2017-01-10.

## 2. Sammanfattning av ändringar i förslaget

---

### Utredningar

- Solstudien uppdateras utifrån det nya förslaget. Samtliga bilder biläggs granskningshandlingarna som en utredning.

### Plankarta

- Det underliggande förslaget justeras genom att volymen på byggnaderna minskas. Plankartan kompletteras med en bestämmelse om högsta byggnadshöjd (8,5 meter) för att säkerställa att den nya bebyggelsens höjd inte ska upplevas som betydligt högre än byggnaden på *Luthagen 9:1*. Den föreslagna bestämmelsen medför att byggnadshöjden blir cirka 1 meter lägre än det förslag som presenteras i samrådshandlingarna.
- Bestämmelsen om takvinkel tas bort. Detta eftersom takvinkeln i sig inte har någon kulturhistorisk eller stadsbildsmässig betydelse. Byggrätten regleras i stället med nockhöjd och byggnadshöjd, se punkten ovan.
- För att säkerställa att den nya bebyggelsen placeras i likhet med den befintliga bebyggelsestrukturen bryts den totala exploateringsgraden (byggnadsarean) upp till två mindre enheter. Detta görs genom att en ny bestämmelse om största exploateringsgrad per huvudbyggnad ( $e_2 = 250$  kvm) införs. I samband med det tas placeringsbestämmelsen ( $p_1$ ) bort och bestämmelseformuleringen för  $e_1$  skrivs om enligt följande:

Formulering i samrådshandlingar:  
Största exploatering är angivet värde i kvadratmeter byggnadsarea

Formulering i granskningshandlingar:  
Största exploatering *per huvudbyggnad* är angivet värde i kvadratmeter byggnadsarea

- Fördröjning av dagvatten säkerställs genom att plankartan kompletteras med en bestämmelse om att dagvatten ska fördröjas inom fastigheten ( $b_1$ ).

### Planbeskrivningen

- Planes syfte skrivs om så att det mer tydligt framgår att syftet med detaljplanen är att säkerställa en varsam komplettering med ny bostadsbebyggelse inom stadsdelen.
- Parkeringen för de boende inom planområdet beskrivs tydligare. Texten under avsnittet ”*trafik och tillgänglighet*” uppdateras och förtydligas angående kommunens parkeringstal samt med information om att området har god kollektivtrafikförsörjning.
- Texten under ”*bebyggelse, gestaltning och kulturmiljö – förändringar*” kompletteras med information om att byggnadernas utformning ska vara en viktig fråga vid bygglovprövningen.
- Texten under ”*bebyggelse, gestaltning och kulturmiljö – förändringar*” förtydligas med text om att detaljplanen inte styr antalet lägenheter.
- Genomförandedelen kompletteras med information om att en riskanalys avseende planerade schakt- och packningsarbeten ska upprättas inför byggskedet.
- Texten under ”*hälsa och säkerhet*” kompletteras med information om regler för skydd mot brandspridning samt med information om att de nya byggnaderna kan behöva förses med brandteknisk konstruktion för att kunna uppfylla kraven enligt BBR.
- Avsnittet ”*teknisk försörjning*” kompletteras med information om möjligheten att ansluta sig till fjärrvärmenätet.
- Texten under avsnittet ”*offentlig och kommersiell service*” tas helt bort.
- I övrigt har planbeskrivningen omarbetats av redaktionella skäl i syfte att göra dokumentet mer lättläst och mer lättorienterat.

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

<i>Sakägare</i>	<i>Övriga för kännedom</i>
Sakägare 1	Närboende 1
Sakägare 2	Närboende 2
Sakägare 3	Närboende 3
Sakägare 4	Närboende 4
Sakägare 5	Närboende 5
Sakägare 6	Närboende 6
Sakägare 7	Brf Floran
Brf Hemfrid	Kulturnämnden
	Föreningen Vårda Uppsala
	Upplandsmuseet
	Centerpartiet
	Miljö- och hälsoskyddsnämnden

### **3. Sammanfattning av inkomna synpunkter och förvaltningens bedömning**

---

För att ge en god överblick av samrådsyttrandena och förvaltningens ställningstagande är dessa sammanställda ämnesvis.

#### **Kulturmiljö och stadsbild**

**Länsstyrelsen** anser att markanvändningen överensstämmer med översiktsplanens intentioner för området och har därför inga synpunkter utifrån de frågor som bevakas enligt (2010:900) 11 kap 10§ PBL.

**Samtliga sakägare och ett flertal närboende** anser att den föreslagna bebyggelsen inte passar in i omgivningen och att den befintliga trädgårdskänslan totalt kommer att förstöras om planförslaget genomförs. De anser att den nya planen i större utsträckning bör anpassas till den unika kulturmiljön som finns i området och att den nya bebyggelsen bör stämma överens med områdets karaktär samt att den nya exploateringen bör följa samma täthet som området i övrigt.

**Bostadsrättsföreningen Floran** anser att ett genomförande av detaljplanen allvarligt kommer att försämra både områdets kulturmiljö och boendemiljö.

**Kulturnämnden** upplyser om att varje planområdes särskilda historia, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden ska skyddas och att befintliga karaktärsdrag ska respekteras och tas tillvara enligt PBL:s 8 kap. I detta fall ansluter planområdet till den äldre förstabilningen av Eriksdal som växte fram vid 1800-talets slut. Delar av bebyggelsen i området är från 1900-talets första hälft och dåtidens fristående bostadshus med ett stort inslag av grönska sätter ännu sin prägel på området.

Kulturnämnden upplyser även om att området är utpekat som en särskilt värdefull bebyggelsemiljö, framförallt på grund av miljöns arkitektoniska värden. Kulturnämnden anser att områdets nuvarande karaktär och kvaliteter ska värnas, och att planförslaget inte bara ska möjliggöra ny bebyggelse på fastigheten utan att förslaget även ska beakta befintliga karaktärsdrag hos den kringliggande bebyggelsen. Kulturnämnden anser därför att planbestämmelserna ska utformas så att de inte bara reglerar den nya bebyggelsens form, volym, färg, fasadmaterial samt takets utformning, utan även möten med gatuummet mot Norrlandsgatan.

**Handelskammaren i Uppsala** välkomnar en varsam komplettering av Luthagens bostadsbebyggelse i linje med förslaget. Handelskammaren anser att förslaget innebär en komplettering av området som är i samklang med den omkringliggande bebyggelsen.

**Föreningen Vårda Uppsala (FVU)** informerar att bebyggelsen i området är kulturhistorisk värdefull och att det finns en tilltalande och idag mycket ovanlig blandning av enfamiljshus, fåfamiljshus och mindre flerbostadshus, som är viktigt att värna om.

FVU anser det glädjande att de två planerade flerbostadshusen kan komma att bli ett positivt tillskott i gatumiljön. Det är som planen anger mycket viktigt att byggnadshöjd, taklutning och material anpassas till den omkringliggande bebyggelsen men de anger även att förslaget, så som det är utformat, inte kan anses vara anpassat till den befintliga bebyggelsen avseende byggnadernas volymer. FVU förordar dessutom att planen endast ska tillåta putsade fasader. FVU anser slutligen att det är av yttersta vikt att den yttre byggnadens fasad ligger i linje med de två intilliggande husen.

**Upplandsmuseet** finner att ett genomförande av planförslaget skulle ha en negativ påverkan på den befintliga bebyggelsemiljön.

### **Förvaltningens ställningstagande:**

Av samrådshandlingarna framgår att bebyggelsen i området är kulturhistoriskt värdefull samt att planområdet ingår i det kommunala kulturmiljöområdet för *Uppsala stad* och kvarteret Hemfrid ingår i inventeringen av *Särskilt värdefulla bebyggelsemiljöer*.

Planförslaget anger att den nya bebyggelsen inom fastigheten ska utformas med ”*hög arkitektonisk kvalitet och med respekt för den omkringliggande bebyggelsen avseende byggnadernas form och volym, dess färg och fasadmaterial samt takets utformning*” (f<sub>1</sub>). Av samrådshandlingarna framgår även att den tillkommande bebyggelsen ska utformas med hänsyn till områdets kulturvärden. Detaljplanen styr inte byggnadernas gestaltning i detalj utan det är en fråga som kommer att beaktas och avgöras vid bygglovsskedet, förvaltningens bedömning är därför att valet av fasadmaterial inte ska styras av detaljplanen.

För att ytterligare tydliggöra vikten den kulturhistoriskt värdefulla miljön i området, kompletteras planbeskrivningen med information om att byggnadernas utformning och anpassning till den befintliga bebyggelsen i området ska vara en viktig fråga vid bygglovsprövningen.

### **Byggnadshöjd, nockhöjd, antal våningar och taklutning**

**Bostadsrättsföreningen Hemfrid** anger att alla hus i kvarteret Hemfrid har högst två våningar och minst 30° takvinkel och de anser därför att den föreslagna bebyggelsen är för hög. De anger att *Luthagen 9:11* visserligen har en nyligen inredd vindsvåning med takkupor, men då med 45° takvinkel. De anger även att det i planbeskrivningen redovisas att den tänkta bebyggelsen är lägre i nockhöjd än ”husen intill” men påpekar att det endast är en intilliggande byggnad som är högre än förslaget (byggnaden på grannfastigheten *Luthagen 9:1*). Den byggnaden är 25 cm högre i nock än förslaget, men byggnadshöjden på *Luthagen 9:1* är 1,2 meter lägre än planförslaget.

**Ett flertal sakägare och närboende i området** anser att både byggnadshöjden och nockhöjden är för höga i förhållande till omgivningen. De informerar om att det endast finns ett hus intill *Luthagen 9:1* som har högre nockhöjd än planförslaget, och att det är det närliggande huset på grannfastigheten *Luthagen 9:11* som sedan några år tillbaka har en inredd vind med takkupor. Nockhöjden på *Luthagen 9:1* är endast 25 cm högre än samrådsförslaget medan byggnadshöjden å andra sidan är 1,2 meter lägre än det förslag som redovisas i samrådshandlingarna. De anser därför att detaljplanen inte bara ska ange en högsta nockhöjd utan även reglera en högsta byggnadshöjd och förordar därför att de nya byggnaderna begränsas med en högsta nockhöjd på 10 meter, en högsta byggnadshöjd på 7,5 meter och en takvinkel mellan 30-45 grader.

**Ett flertal personer** har även invändningar mot taklutningen och informerar om att samtliga hus inom kvarteret Hemfrid har högst två våningar med minst 30° takvinkel. De anser därför att 20 grader är alldeles för lite och att den flacka taklutningen i samrådsförslaget skulle få de tillkommande husen att se klumpiga ut. De förordar istället hus med högst två våningar, samt möjligen vindsvåning med takkupor, och *minst* 30° taklutning. De anser även att byggrätten längst in på fastigheten (hus B) bör vara mindre än byggrätten närmast gatan.

**Föreningen Vårda Uppsala (FVU)** anser att den föreslagna byggnadshöjden och taklutningen inte är anpassad till de befintliga husen runt omkring. FVU menar därför att de nya byggrätterna bör sänkas en våning och ha brantare taklutning, så att de nya husen i högre grad anknyter till de flerbostadshus som finns längs Norrlandsgatan.

**Upplandsmuseet** anser att höjdsalkan på de skisserade bostadshusen avviker med sina tre fulla våningar.

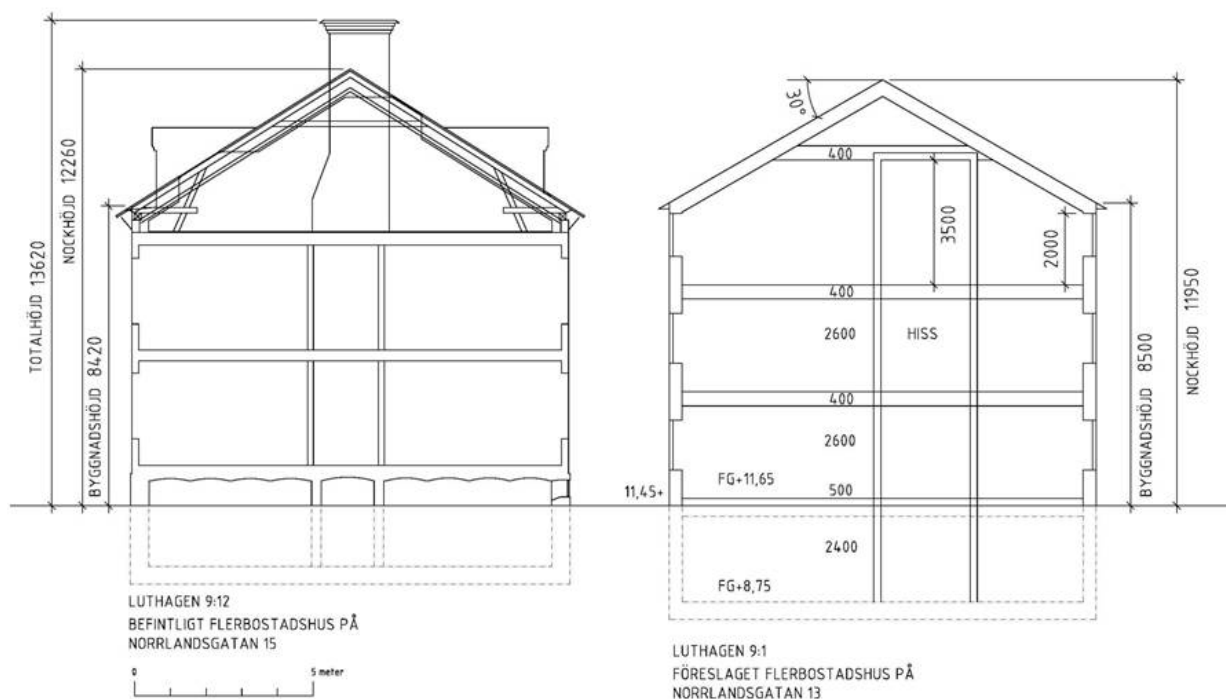
**Centerpartiet** förordar tvåvåningsbyggnader med en takvåning med takkupor. Taklutningen bör vara 38° som på grannbyggnaderna från 1920-talet mestandels har.

**Förvaltningens ställningstagande:**

Planförslaget reglerar en högsta nockhöjd på högst 12 meter, vilket inte är högre ännocken på den befintliga byggnaden på grannfastigheten *Luthagen 9:11*. För att ytterligare reglera den nya bebyggelsens volym, och för att säkerställa att de nya byggnaderna inte upplevs som betydligt högre än byggnaden på *Luthagen 9:11*, kompletteras plankartan med en bestämmelse om högsta tillåtna byggnadshöjd. Byggnadshöjden regleras i det nya förslaget till högst 8,5 meter vilket är cirka 1 meter lägre än det förslag som presenterades under samrådet. Genom att begränsa byggnadshöjden för de nya byggnaderna kommer dessa att anpassas ännu mer till stadsbilden i området.

Takkupor av mindre omfattning kan uppföras utan att det påverkar byggnadshöjden. Förhållandet mellan byggnadshöjd och takkupor är inte lagligt reglerat i PBL eller på annat sätt bestämt utan utgår från den rättspraxis som är aktuell för tillfället vid bygglovprövningen.

I och med att byggnadshöjden sänks i granskningsförslaget möjliggörs indirekt en något brantare taklutning och därför tas bestämmelsen om taklutningen bort. Det nya perspektivet visar exempel på hur huvudbyggnaderna kan se ut med granskningsförslagets nya planbestämmelser, se bild nedan. Byggnaderna visar en taklutning på cirka 30 grader, vilket är tillåtet även enligt den nu gällande detaljplanen. Begränsningen av nockhöjden och byggnadshöjden motiveras tydligare i planbeskrivningen så att det bättre framgår att höjderna både ska säkerställa en anpassning till den omkringliggande bebyggelsen och byggnadernas utformning, avseende skala och form samt indirekt styra takets lutning till omkring 30 grader.



*Illustration som visar exempel på hur den nya bebyggelsens höjder förhåller sig till den befintliga bebyggelsen på grannfastigheten Luthagen 9:12.*

## Exploateringsgrad

**Bostadsrättsföreningen Hemfrid** anser att de planerade husen är mycket stora i förhållande till byggnadsarean (38 % av tomtarean), vilket är närmast dubbelt så stort som husen intill.

**Bostadsrättsföreningen Floran** anser att husen är alldeles för stora i förhållande och för höga.

**Ett flertal sakägare och närboende** anser att förslaget innebär en överexploatering av fastigheten och att de tänkta bostadshusen med komplementbyggnaden är mycket stora i förhållande till byggnadsaren (38% av tomtarean). De anser att förslaget innebär oproportionerligt stora byggnader i förhållande till övriga byggnader i kvarteret och att husen blir alltför dominerande. De anser även att grannfastigheten *Luthagen 9:2* framförallt kommer att drabbas. Slutligen anser de att mindre och lägre hus bättre skulle smälta in i både boende- och kulturmiljön och att ett sådant förslag skulle bevara kvarteret Hemfrids unika 20-talskaraktär.

**Upplandsmuseet** anser att höjden tillsammans med byggnadskropparnas relativa kompakthet gör att byggnaderna riskerar att bli alltför dominerande i en bebyggelsemiljö som karaktäriseras av en varierande skala och bitvis begränsad exploatering.

### *Förvaltningens ställningstagande:*

Den sedan tidigare gällande detaljplanen medger att marken inom fastigheten får bebyggas till högst 1/3 av tomtens yta, det vill säga cirka 33 % av tomtens yta. Exploateringsgraden i det aktuella planförslaget begränsar byggrätten till högst 460 kvm byggnadsarea för huvudbyggnaderna ( $e_1$  = största totala exploatering är angivet värde i kvadratmeter byggnadsarea), vilket motsvarar cirka 36 % av tomtens yta. Motivet till exploateringsgraden är att fastigheten har ett centralt läge i staden, där kommunens översiktsplan anger att området ska fortsätta att utvecklas med en ökad täthet i bebyggelse med tyngdpunkt på fler bostäder.

För att säkerställa att den nya bebyggelsen följer den befintliga bebyggelsestrukturen med fristående hus kompletteras plankartan med en planbestämmelse om största tillåtna byggnadsarea per huvudbyggnad ( $e_2$  = 250 kvm). Det innebär att den totala byggnadsarean måste delas upp i minst två mindre enheter, till skillnad mot den gällande detaljplanen som medger att marken får bebyggas med en enskild byggnad som kan uppta 1/3 av fastighetens totala yta. Den nya planbestämmelsen medger däremot inte att två byggnader på 250 kvm vardera får uppföras, eftersom den totala byggnadsarean är begränsad till 460 kvm.

Prickmarken runt samtliga fastighetsgränser styr byggnadernas placering till att stå i linje med de befintliga byggnaderna längs Norrlandsgatan.

## Solinstrålning

**Brf Hemfrid** anger att solstudien endast visar sommarhalvåret och anser att det finns stor risk att upplevelsen av ljusinsläpp på tomten kommer att påverkas negativt som konsekvens av planförslagets genomförande.

**Sakägare 6 och 7** anser att förslaget, så som det är utformat nu, kommer att påverka solinstrålningen på ett negativt sätt.

**Sakägare 1 och 2** anger att solstudier helt saknas för vinterhalvåret och att de tänka husen kommer att skugga närliggande hus, särskilt på vintern. För fastigheten *Luthagen 9:11* anser de att ett genomförande av detaljplanen kommer att innebära att solen i stort sett helt försvinner under vinterhalvåret. De menar att solen helt kommer att försvinna på eftermiddagen under större delen av året och att det är en avsevärd försämring av de närboendes boendemiljö.

**Föreningen Vårda Uppsala** anser att byggnaderna bör sänkas en våning för att inte skugga intilliggande fastigheter lika mycket som de nu föreslagna husen gör.



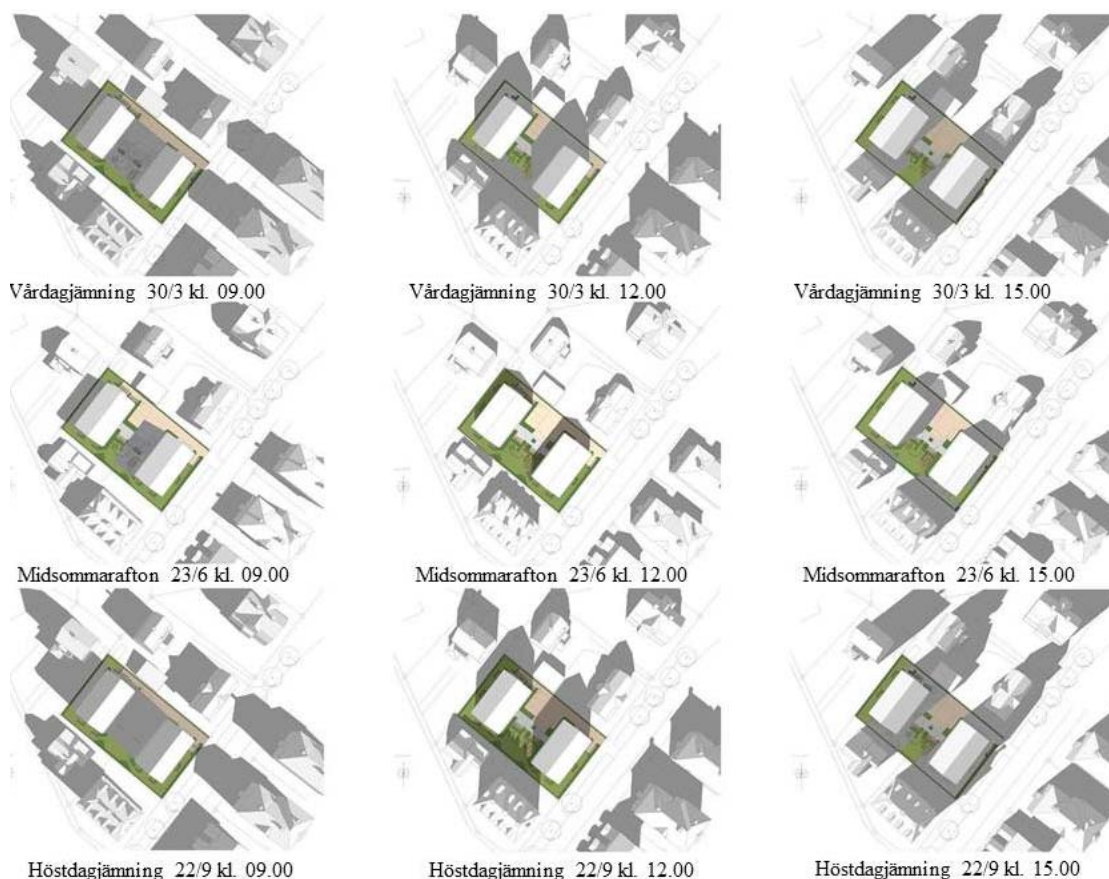
### **Förvaltningens ställningstagande:**

Solstudier är gjorda och visar att den nya bebyggelsen till viss del kommer att påverka den befintliga bebyggelsen. Solstudierna visar solinstrålningen under morgon, middag och kväll vid tre tillfällen under året, nämligen vårdagjämning, midsommarafton och höstdagjämning. Vårdagjämning och höstdagjämning visar hur mycket solen når marken under minst halva året. Under vintertid står solen väldigt lågt och då skuggar även låga byggnader.

Solstudierna visar att gårdarna under sommartid, då gårdarna förväntas användas som mest, inte skuggas nämnvärt av den nya bebyggelsen. Under våren och hösten skuggas grannfastigheterna endast under för- eller eftermiddagarna, beroende på hur fastigheterna ligger i förhållande till Luthagen 9:1. Mitt på dagen, när solen står som högst, är samtliga gårdar solbelysta även på våren och hösten. Se illustrationer nedan.

Fastigheten är idag obebyggd men kan enligt den gällande detaljplanen byggas med bostadshus som upptar totalt 1/3 av tomtens totala yta. Den sedan tidigare gällande detaljplanen medger en byggnadshöjd på högst 7,5 meter som får ligga 4,5 meter från fastighetsgräns mot grannar. Det nya planförslaget medger en byggnadshöjd på högst 8,5 meter, och en nockhöjd på 12 meter, vilket i stort sett stämmer överens med de befintliga byggnaderna på grannfastigheterna. För att säkerställa att den nya bebyggelsen bryts upp på två mindre enheter, istället för en stor byggnad, förses plankartan med en ny planbestämmelse (e<sub>2</sub>) som medger att största byggnadsarea per huvudbyggnad som mest får vara 250 kvm stor.

Stadsdelen ligger relativt centralt i Uppsala där man har anledning att räkna med förtätning. Förvaltningens bedömning är därför att förändringarna inte innebär betydande olägenheter för de omkringboende.



*Solstudie för området. GeZelius arkitekter, solstudien finns även som bilaga.*

## Upplåtelseform och lägenhetsstorlekar

**Brf Hemfrid** anser att det är olämpligt med så många små lägenheter på fastigheten. Brf Hemfrid anser att det finns stor risk att de planerade husen ser mycket klumpiga ut och att radhus skulle passa bättre in i området.

**Sakägare 6 och 7** ifrågasätter om det är rimligt att trycka in hus med 30 lägenheter i ett utpräglat vilakvarter. De anser att det är mycket bättre att bygga radhus, så som det var tänkt tidigare.

**Sakägare 3, 6 och 7 samt närboende 3** anser att det tidigare förslaget med radhus passade bättre in i områdets karaktär och omkringliggande miljö. De anser att radhusförslaget bör omarbetas och att det bästa vore om man tog upp utformningen efter stamfastigheten med både materialval och färger.

**Närboende 2** anser att färre lägenheter är önskvärt då det kommer att generera mindre behov av parkeringsplatser. Hen anser även att färre lägenheter skulle smälta in bättre i området.

**Centerpartiet** ser gärna varierade storlekar på lägenheterna.

### *Förvaltningens ställningstagande:*

Planförslaget styr inte antalet lägenheter. Bestämmelse om lägenhetsfördelning eller storlek på lägenheter ska endast användas när det finns särskilda skäl till detta, till exempel om det finns ett stort behov av små lägenheter och att detta har uttryckts i kommunens riktlinjer. I detta fall finns det inte några särskilda skäl att reglera antalet parkeringsplatser utan det är en fråga som kommer att utredas närmare under bygglovsprövningen. Planbeskrivningen skrivs om så att det mer tydligt framgår att detaljplanen inte reglerar antalet lägenheter och att 30 lägenheter endast är ett önskemål från byggherrens sida.

## Varför en ny detaljplan?

**Sakägare 6 och 7** ifrågasätter varför en ny detaljplan ska upprättas och anser att tomten kan bebyggas inom den befintliga detaljplanen, som de även anser är väl genomtänkt för att bibehålla kulturmiljön från 1920-talet. Vidare anser de att det går att dela tomten och på så sätt skapa möjlighet att bygga fler hus. Dessa sakägare anger även att syftet med detaljplaner är att skapa en enhetlig planering för ett stort område, eller åtminstone ett kvarter.

**Närboende 1** anser att det är märkligt att ändra detaljplanen för en enskild tomt på grund av att länsstyrelsen har upphävt ett bygglovsbeslut som inte var förenligt med gällande detaljplan. De ifrågasätter om fastighetsägarna inte borde söka nytt bygglov för något som ryms inom den gällande detaljplanen.

### *Förvaltningens ställningstagande:*

Den sedan tidigare gällande detaljplanen för fastigheten ställer inte några specifika krav på byggnadernas utformning, till skillnad från det nya planförslaget, som säkerställer en mer varsam komplettering.

Syftet med den detaljplanen är inte enbart att möjliggöra ny bebyggelse utan även att säkerställa hög arkitektonisk kvalitet på den nya bebyggelsen samt säkera att byggnaderna utformas med respekt för omkringliggande byggnader, avseende både byggnadernas form och volym men även avseende dess färg och fasadmaterial samt takets utformning. Den nya bebyggelsen ska anpassas till de kulturvärden som finns i området, vilket framgår av planbestämmelserna i plankartan. Planbeskrivningen syftar till att uppdateras för att understryka vikten av att anpassa den nya bebyggelsen efter omgivningen.

## Tillgänglighet för funktionshindrade

**Äldrenämnden** utgår med förtroende ifrån att plan- och byggnadsnämnden säkerställer att gällande lagar och regler följs under hela detaljplaneprocessen, samt att kommunens mål vad gäller boende kan uppnås även för de äldre med stöd i detta arbete. Äldrenämnden vill dock peka på att särskilda åtgärder kan behöva vidtas i processen för att säkerställa att äldre har möjlighet att bo kvar hemma även med försämrad rörlighet eller annan funktionsnedsättning. Detta för att undvika att kommunen i ett senare skede ska behöva gå in med större bostadsanpassningsåtgärder.

Äldrenämnden har i övrigt inget att tillägga vad gäller den planerade bebyggelsen.

### *Förvaltningens bedömning:*

Av samrådshandlingarna framgår att nya byggnader enligt lag ska utformas så att de är tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga samt att detta provas i samband med bygglov och tekniskt samråd. Av samrådshandlingarna framgår även att marken inom planområdet är relativt plant och att parkering för rörelsehindrade kan anordnas i anslutning till de nya byggnaderna. Planbeskrivningen kompletteras under avsnittet ”*Tillgänglighet för funktionsnedsatta*” med text angående den fortsatta lovprövningen samt med information om att detaljplanen varken förhindrar eller försvårar en utformning som är tillgänglig för alla.

## Risk för sättningskador

**Brf Hemfrid** uttrycker viss oro för hur bygget kommer att påverka närliggande hus och undrar om pålning kommer att ske samt hur en eventuell pålning kommer att påverka gamla hus som står nära tomten. Brf Hemfrid informerar om att huset på grannfastigheten *Luthagen 9:11* har en trästomme med putsad fasad och anger att det finns en övervägande risk för sprickbildning i huset. Därför anser Brf Hemfrid att det behöver säkerställas hur skador på huset kan undvikas och de anser även att en riskanalys bör göras.

Brf Hemfrid anser även att själva bygget i sig kommer att påverka boendemiljön betydligt (vibrationer och buller) och att det bör fastställas vilka tider på dagen detta får ske.

**Sakägare 1 och 2** ifrågasätter om det kommer att behöva pålas i samband med byggnationen av de planerade husen. De anger även att den geotekniska utredning som finns som underlag för planen togs fram i samband med planeringen av radhusen, som inte var lika stora som de nu planerade flerbo-stadshusen, och att det redan då förordades att särskilda åtgärder för att förebygga sättningar kan behövas. De anser därför att det finns risk att känsliga byggnader blir utsatta för skadliga vibrationer i samband med byggnationen och frågar vem det är som ska betala reparationen av den gradvisa sprickbildningen som redan uppkommit på deras närliggande hus. De ställer även frågan om det är några andra hus i den känsliga kulturmiljön som kommer att påverkas. De undrar även vad som händer när marken ska saneras från kända markföroreningar och hur man hindrar dessa från att spridas till närliggande hus.

**Sakägare 1, 2, 4 och 5** anser att en riskanalys bör upprättas enligt Bjerking's utredning med hänsyn till planerade schakt- och packningsarbeten, och att detta borde kunna läggas till i planen som villkor för startbesked. För att minska risken för skador på omgivande hus bör de nya husen byggas i material och med teknik som gör att husen inte behöver pålas.

**Sakägare 3** anser att huset bör byggas på platta utan källare, för att slippa markvibrationer.

**Närboende 2 och 6** informerar om att bebyggelsen i kvarteret är känslig för vibrationer. De anser att sprickbildning i husgrunder samt eventuell påverkan bör dokumenteras före och efter byggnationerna för att säkerställa att eventuella skador som uppkommer ska åtgärdas på exploitörens bekostnad.

**Närboende 5** anser att den pålning som behövs för så stora hus riskerar att skada redan befintlig värdefull boendemiljö.

### ***Förvaltningens ställningstagande:***

Detaljplanen reglerar inte byggtekniska frågor så som valet av grundläggning. Villkor för lov och villkor för startbesked kan endast ges för en åtgärd som innebär en väsentlig ändring av markens användning (4 kap. 14 § PBL). Den gällande detaljplanen (*Stadsplan för Uppsala nordvästra delar*) medger att marken ska användas för bostadsbebyggelse. Det aktuella planförslaget innebär inte någon ändring av markens användning utan marken fortsätter vara avsedd för bostadsbebyggelse. Det finns alltså inget stöd i plan- och bygglagen för att i detaljplanen villkora att en riskanalys ska upprättas innan startbeskedet för bygget ges. Byggherrens ambition med det aktuella projektet är att inte behöva pååla, men det är en fråga som kommer att avgöras i slutet av bygglovsprocessen i samband med startbesked och tekniskt samråd. Vid en sådan avvägning kommer den geotekniska utredningen som Bjerking har tagit fram vara underlag.

Av Boverkets byggregler (BBR 2:4) framgår att om schaktning, fyllning, pålning eller andra markarbeten kan komma att påverka närliggande byggnader ska skaderiskerna alltid förebyggas. Inför byggskedet kommer därför en riskanalys med största sannolikhet att upprättas. I samband med det kommer en inventering av byggnaderna på angränsande fastigheter att utföras och en vibrationsövervakning kommer att utföras i samband med byggnationen. För att tydliggöra detta uppdateras genomförandedelen i planbeskrivningen med information om att en riskanalys bör göras innan byggstart samt att den ska bekostas av byggherren. Planbeskrivningen kompletteras även med information om att det ligger i byggherrens intresse att vidta åtgärder mot byggrelaterade skador. Om en skada sker kan den skadelidande ha rätt till ekonomisk ersättning av den som orsakat skadan om det skett medvetet eller av vårdslöshet, så kallat skadestånd. Regler om skadeståndsansvar finns i skadeståndslagen och är en civilrättslig lag som reglerar förhållandet mellan den skadelidande och den skadeståndsskyldiga.

## **Risk för brandspridning**

**Brandförsvaret** anger att eftersom byggnaderna begränsas till högst tre våningar innebär det att brandförsvarets bärbara stegar kan utgöra alternativ utrymningsväg från lägenheterna. Detta förutsätter att brandfordon kan ställas upp så att bärbar stege maximalt behöver bäras 50 meter. Brandförsvaret bedömer att det uppfylls då en parkering mellan byggnaderna planeras, på vilken brandfordonen kan ställa upp. Brandförsvaret har således inget att erinra.

**Brf Hemfrid** ifrågasätter placeringen av husen i förhållande till tomtgräns och undrar om 4,5 meter är tillräckligt beträffande brandskydd. Man undrar också vad som händer om det tillkommer balkonger samt var gränsen går.

**Sakägare 1 och 2** anger att brandskyddsreglerna inte har beaktats när det gäller placeringen av hus B. De anger att reglerna säger att det bör vara 8 meter mellan byggnader men att det i planförslaget är knappt 6,5 meter till grannfastigheten *Luthagen 9:12* (som också är den äldsta trähuset i området) och att det endast är 4 meter till den större garagebyggnaden och den mindre trädgårdsbyggnaden på grannfastigheten *Luthagen 9:2*. Om det tillkommer balkonger ligger husen ännu närmare.

### ***Förvaltningens ställningstagande:***

Regler om skydd mot brandspridning finns i BBR avsnitt 5:61. I korthet innebär det att byggnader antingen ska placeras på ett avstånd av minst 8 meter ifrån varandra eller förses med en brandteknisk konstruktion i form av brandcellsgräns eller brandvägg. Alternativt kan så kallad analytisk dimensionering göras med en kombination av avstånd och brandteknisk konstruktion. Planförslaget strider därmed inte mot några byggregler.

Detaljplanen medger att en av byggnaderna kan placeras närmare än 8 meter från det befintliga garaget som finns på grannfastigheten *Luthagen 9:2* och från det befintliga bostadshuset på *Luthagen 9:12*. Byggnadernas placering medför därför att en del av byggnadernas fasader kommer att behöva förses med brandtekniska konstruktioner för att uppfylla kraven i BBR. Detta beaktas vid bygglovsprövningen och vid byggsamråd. Planbeskrivningen kompletteras med ovanstående information. PBL ger inte utrymme för särkrav beträffande brandsäkerhetsregler i detaljplanen.

## Trafik och parkering

**Brf Hemfrid** informerar om att det redan i dagsläget är ont om parkeringsplatser i området och anser att den parkeringslösning som presenteras i förslaget inte är tillräcklig för den planerade bebyggelsen.

**Sakägare 1,2 4 och 5 samt närboende 1** anser att 3 parkeringsplatser + 1 handikapplats är för lite i förhållande till den planerade bebyggelsen.

**Närboende 2** anser att kommunens parkeringstal endast är ett politiskt önsketänkande och att den knappast har något med verkligheten att göra.

**Närboende 3** tycker att 4–5 parkeringsplatser med bilpool låter bra, men att det är en orealistisk lösning. Hen anser att det kommer att bli fler parkerade bilar längs Norrlandsgatan, där det redan är svårt att hitta parkering.

**Kollektivtrafikförvaltningen UL** ser positivt på planförslaget som inte innebär några förändringar i kollektivtrafiken. Planområdet har god kollektivtrafikförsörjning med närhet till både stads- och regionbusstrafik. UL föreslår att inflyttade i de nya bostäderna informeras om sina möjligheter att resa hållbart till och från området i samband med inflyttning. Detta kan göras i samverkan med UL. Kollektivtrafikförvaltningen UL har inga andra synpunkter på planförslaget.

### **Förvaltningens ställningstagande:**

Enligt de riktvärden för parkering, *Parkeringstal för Uppsala – riktvärden för parkering på kvartersmark*, som finns antagna av kommunen (2016-11-27) ska parkering av de boendes fordon ske på kvartersmark (till exempel den egna tomten) och inte på allmän plats (d.v.s. inte på gatan). Det gäller för såväl bilar som för cyklar. Avsikten är alltså inte att ett genomförande av detaljplanen ska generera i fler parkerade fordon på Norrlandsgatan.

Parkeringstalen ska tillämpas som riktvärden, de har ingen rättsverkan och är inte bindande, därför finns det alltid möjlighet för byggherren att göra en särskild parkeringsutredning. Kommunen gör sedan, genom plan- och byggnadsnämnden, en slutlig bedömning i varje enskilt fall med stöd av Uppsala kommuns styrdokument för parkering. Antalet parkeringsplatser styrs av boendearan (BOA) för de planerade byggnader. För bostäder i lägen med god tillgång till service och kollektivtrafik gäller 5 bilparkeringsplatser per 1 000 kvm BOA. Antalet cykelparkeringar är alltid 40 st. per 1 000 kvm BOA, oavsett tillgången till service och kollektivtrafik.

Detaljplanen styr inte antalet parkeringsplatser utan det är en fråga som avgörs i samband med bygglovsprövningen. Då ska byggherren visa att de kan tillgodose tillräckligt stort antal parkeringsplatser, både för bil och för cykel, samt redogöra för de åtgärder de avser att använda för att eventuellt reducera antalet parkeringsplatser. De parkeringsplatser som behövs för att täcka parkeringsbehovet ryms inom fastigheten och planförslaget hindrar inte heller fler parkeringsplatser än de antal som parkeringstalet anger.

Planbeskrivningen uppdateras och förtydligas avseende kommunens parkeringstal, samt hur de är tänkta att tillämpas i samband med bygglovprövningen.

Planbeskrivningen kompletteras även med information om att planområdet har god kollektivtrafikförsörjning och om möjligheten att resa mer hållbart.

## Teknisk försörjning

**Miljö- och hälsoskydds nämnden** vill att det ska förtydligas i dagvattenutredningen vilka lösningar för lokalt omhändertagande av dagvatten som kommer att användas på tomten. Att använda ett fördröjnings- och infiltrationsmagasin är en godtagbar lösning, men nämnden anser att det finns fler kompletterande lösningar som kan användas på tomten för att uppfylla målen i Uppsala kommuns dagvattenprogram. Att använda sig av stuprörsutkastare som leder ut vattnet till översilningsytor kan vara ett exempel.

**Uppsala Vatten och Avfall AB** informerar om att planområdet ingår i verksamhetsområdet för den allmänna VA-anläggningen och att anläggningsavgift ska erläggas enligt gällande taxa. Planområdet ligger även inom yttre skyddszon för kommunens vattentäkter i Uppsala- och Vattholmaåsarna, gällande skyddsföreskrifter ska beaktas.

För att förtydliga förutsättningarna för dagvattenhanteringen inom planområdet bör stycket ”Teknisk försörjning” skrivas om till följande: ”Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten. Dagvattenhanteringen ska ske i linje med Uppsala kommuns dagvattenprogram och Uppsala Vattens riktlinjer för utsläpp från fastighetsmark. Riktlinjerna innebär att dagvattenanläggningar inom fastigheten utformas så att 22 mm regn, räknat över hela fastighetens yta, kan kvarhållas och renas under min 12 timmar innan vidare avledning till förbindelsepunkten för Uppsala Vattens dagvattenledning. En dagvattenutredning har tagits fram som visar att ovanstående är genomförbart.”

Vidare informerar Uppsala Vatten om att hämtställen för avfall ska ordnas så att de uppfyller kraven på god arbetsmiljö i enlighet med Arbetsmiljöverkets riktlinjer. Avfallskärl ska placeras inom 10 meter från uppställningsplatsen. Dragvägen ska vara hårdgjord och utan nivåskillnader. Uppställningsplats för avfallsfordonet kan ej kombineras med kantstensparkering.

**Vattenfall AB Heat Nordic** informerar om att inga befintliga fjärrvärmeledningar finns inom planområdet men att den planerade bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenätet. Utsättning av befintliga fjärrvärmeledningar ska begäras in innan arbetena sätts i gång. Befintliga fjärrvärmeledningar måste hållas tillgängliga för Vattenfall AB Heat Nordic under byggtiden. Eventuell flytt/ombyggnad/rivning/deponering av befintliga fjärrvärmeledningar bekostas av byggherren eller regleras via markavtal med Uppsala kommun.

### **Förvaltningens ställningstagande:**

Den utredning av dagvattenhanteringen inom planområdet som finns som underlag till detaljplanen har tagits fram i samråd med Uppsala Vatten och Avfall AB. Sett till planens storlek och markanvändning är bedömningen, både från förvaltningens sida och från Uppsala Vatten och Avfalls sida, att den presenterade lösningen är tillräcklig för att visa att Uppsala Vatten och Avfalls riktlinjer för dagvattenutsläpp från fastigheten kan uppfyllas. För att säkerställa detta kompletteras plankartan med bestämmelse om att dagvatten ska fördröjas inom fastigheten (**b<sub>1</sub>**). Planbeskrivningen förtydligas även med förutsättningarna för dagvattenhanteringen inom planområdet, enligt Uppsala Vatten och Avfalls yttrande.

Av samrådshandlingarna framgår att planområdet ligger inom yttre vattenskyddsområde och att gällande skyddsföreskrifter ska följas.

Av samrådshandlingen framgår även att avfallshanteringen ska ordnas så att de uppfyller Arbetsmiljöverkets riktlinjer för god arbetsmiljö.

Planbeskrivningen kompletteras med information om möjligheten att ansluta sig till fjärrvärmenätet samt med den övriga informationen som Vattenfall AB Heat Nordic informerar om.

## Offentlig och kommersiell service

**Utbildningsnämnden** har ingen erinran till planförslaget. Utbildningsnämnden informerar dock om att den skola som nämns på sida 17, under rubriken ”*Offentlig och kommersiell service*”, redan är fullbelags och att området har en befintlig kö.

### ***Förvaltningens ställningstagande:***

För att texten i planbeskrivningen inte ska förvirra läsaren plockas avsnittet ”*Offentlig och kommersiell service*” bort. Bedömningen är sådan att detaljplanens syfte inte har någon betydande påverkan för den offentliga och kommersiella servicen i området, varför stycket inte är nödvändigt.

## Övrigt

**Närboende 2** anser att planbeskrivningen är vinklad till exploatörens förmån. Hen anger att det finns ett flertal exempel på hur värderingar presenteras som sanningar/ren fakta.

### ***Förvaltningens ställningstagande:***

Planbeskrivningen genomgår en redaktionell omarbetning för att göra dokumentet mer lättläst och lättorienterat och i samband med det kommer mycket att omformuleras.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Torsten Livion  
Detaljplanechef

Sandra Gustafsson  
Planhandläggare

#### 4. Översikt över inkomna samrådsyttranden

	Inkommit med yttrande
<b>Myndigheter</b>	
Länsstyrelsen	2017-08-29
Trafikverket	2017-07-06
Brandförsvaret	2017-07-07
Luftfartsstyrelsen	2017-09-06
<b>Sakägare</b>	
Sakägare 1	2017-09-04
Sakägare 2	2017-09-04
Sakägare 3	2017-09-05
Sakägare 4	2017-09-12
Sakägare 5	2017-09-12
Sakägare 6	2017-09-15
Sakägare 7	2017-09-15
Brf Hemfrid	2017-09-18
<b>Övriga</b>	
Närboende 1	2017-09-18
Närboende 2	2017-09-17
Närboende 3	2017-09-18
Närboende 4	2017-09-12
Närboende 5	2017-09-13
Närboende 6	2017-09-17
Brf Floran	2017-09-13
<b>Hyresgästföreningar</b>	
Hyresgästföreningen i Uppsala-Knivsta	2017-08-16
<b>Kommunala nämnder, förvaltningar m fl</b>	
Äldrenämnden	2017-09-14
Utbildningsnämnden	2017-09-17
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	2017-10-03
Centerpartiet	2017-09-18
<b>Intresseföreningar och sammanslutningar</b>	
Föreningen Vårda Uppsala	2017-09-11
<b>Ledningsägare</b>	
Telia Sonera Skanova Access AB	2017-07-27
Vattenfall Värme Uppsala AB	2017-09-18
Svenska Kraftnät	2017-09-18
Uppsala Vatten och Avfall AB	2017-09-19
<b>Trafik</b>	
Kollektivtrafikförvaltningen ULS	2017-09-18
Uppsala Handelskammaren	2017-08-30
Upplandsmusset Uppsala	2017-09-15