

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:  
PBN 2017-002462Handläggare:  
Annika Holma 018-727 73 15

# Planbeskrivning Detaljplan för kvarteret Sigbjörn, Torbjörns torg

Standardförfarande



Laga kraft 2021-10-23

# Innehåll

Inledning.....	4
Antagandehandlingar .....	4
Läsanvisningar .....	4
Medverkande .....	5
Planens syfte .....	6
Planens huvuddrag.....	6
Miljöbalken .....	6
Miljöbalken 3, 4 och 5 kapitel.....	6
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel.....	6
Miljöbalkens övriga kapitel .....	7
Tidigare ställningstagande.....	7
Översiktsplan .....	7
Detaljplaner.....	7
Stadsbyggnadsvision.....	8
Områdesförutsättningar och förändringar .....	9
Plandata .....	9
Allmän områdesbeskrivning.....	10
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning .....	10
Kulturmiljö .....	14
Park och natur.....	16
Offentlig och kommersiell service.....	16
Trafik och tillgänglighet.....	17
Hälsa och säkerhet .....	20
Mark och geoteknik .....	24
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten.....	24
Teknisk försörjning.....	27
Planbestämmelser.....	29
Användning av mark och vatten.....	29
Planens genomförande .....	32
Tekniska åtgärder.....	33
Ekonomiska åtgärder .....	35
Fastighetsrättsliga åtgärder.....	35
Konsekvenser för fastigheter inom planområdet.....	35
Planens konsekvenser .....	36
Sociala aspekter.....	40
Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken .....	41

Översiktsplan .....	41
Miljöbalken.....	41

## Inledning

Detaljplanen har handlagts med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade 2014-09-25 att påbörja detaljplaneläggning på den aktuella platsen (dnr 2014-001574). För att kunna använda aktuell lagstiftning avskrevs dock det tidigare ärendet och plan- och byggnadsnämnden gav ett nytt planuppdrag i samband med samrådsbeslut 2017-08-24.

## Antagandehandlingar

Den läser du nu!

### Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer
- Utlåtande

### Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 behovsbedömning, daterad 2017-03-28 (dnr 2014-1574)
- Fastighetsförteckning\*
- Bullerutredning. Structor, daterad 2017-08-03
- Kulturhistorisk utredning, Bjerking, daterad 2016-06-01
- Projekterings-PM Geo- och miljöteknik, Bjerking, daterad 2016-09-23
- Markteknisk undersökningsrapport – geo- och miljöteknik, Bjerking, daterad 2016-09-23
- PM Komplettering miljöteknisk undersökning, Bjerking, reviderad 2017-07-07
- Dagvattenutredning, WSP, daterad 2017-06-15
- Komplettering till dagvattenutredningen, WSP, daterad 2019-10-21
- Brandskyddstekniskt utlåtande, Briab Brand & Riskingenjörerna AB, daterad 2017-05-17
- Solstudier, SustainVR, daterade 2019-10-08
- Dagsljusanalys, SustainVR, daterad 2017-07-28
- Parkeringsutredning, Rosendals fastigheter/Structor, daterad 2019-10-18
- Trafik PM, Structor daterad 2019-10-18
- Riskanalys avseende grundvatten, WSP, daterad 2019-10-21
- PM Riskbedömning av Svartbäcken 19:1, WSP, daterad 2021-02-08

Samrådshandlingarna / Granskningshandlingarna finns tillgängliga i kontaktcenter på Stadshusgatan 2 samt på stadsbiblioteket Svartbäcksgatan 17. Samtliga handlingar finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats [www.uppsala.se](http://www.uppsala.se). Handlingar markerade med \* finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

## Läsanvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som t ex ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras m.m. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovprövning.

Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

## **Medverkande**

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och exploatören Tunabackar Utveckling AB. Situationsplan och illustrationer har gjorts av SustainVR och Karavan.

## Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostäder och funktionella butikslokaler med en gestaltning som passar in i ett område med kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Planen ska bidra till att skapa större vistelseytor och en attraktiv miljö för gående och cyklister. Projektet innebär därmed även att torget rustas upp.

## Planens huvuddrag

Detaljplanen innebär att fastigheten Svartbäcken 19:1 kompletteras med bostäder. I samband med nybyggnation ska Torbjörns torg rustas upp och en del av parkeringen tas bort och flyttas in i byggnaden. De nya bostäderna får en upphöjd bostadsgård ovanpå butikslokalerna. Planen möjliggör cirka 140 mindre lägenheter, motsvarande mängd handelsyta som idag och ersättningslokaler för kampsportsverksamheten och samlingslokalerna.

Den nya byggnaden tillåts vara något större och betydligt högre än den befintliga byggnaden för att också inrymma bostäder. Parkstråket på byggnadens västra sida breddas något.

## Miljöbalken

### Miljöbalken 3, 4 och 5 kapitel

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården för Uppsala stad. Detaljplanen berör miljö kvalitetsnormerna enligt 5 kapitlet, eftersom planområdet ligger inom avrinningsområdet till Fyrisån. Dessutom ligger planområdet inom grundvattenförekomsten Uppsalaåsen som berörs av miljö kvalitetsnormer.

### Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

Miljöbalken (MB) 6:1–6:18 och 6:22 tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljö påverkan. Vid betydande miljö påverkan ska en miljöbedömning av planen göras under vars process en miljökonsekvensbeskrivning tas fram. En behovsbedömning utifrån förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar görs för att ta ställning till om ett genomförande av en detaljplan kan antas leda till en betydande miljö påverkan eller inte.

### Samlad bedömning av betydande miljö påverkan

En behovsbedömning, daterad 2017-03-28, har upprättats gällande tidigare planuppdrag (dnr 2014-001574). Den samlade bedömningen är att ett genomförande av planen inte medför betydande miljö påverkan enligt MB 6:11 och att en miljöbedömning enligt MB 6:11–6:18 inte krävs. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning i ett samrådsyttrande daterat 2017-06-26. Plan- och byggnadsnämnden tog beslut om att detaljplanen inte kan antas leda till betydande miljö påverkan i samband med beslut om plansamråd.

## Miljöbalkens övriga kapitel

Inom planområdet finns alléer som omfattas av biotopskydd enligt miljöbalkens 7 kapitel. För att fälla dessa träd krävs dispens från länsstyrelsen.

## Tidigare ställningstagande

### Översiktsplan

I översiktsplanen är Torbjörns torg utpekad som en stadsdelsnod. Där är det enligt översiktsplanen önskvärt att förtäta med bostäder och verksamhetslokaler. Svartbäcksgatan är markerat som ett stadsstråk, vilket innebär strategiska gatustråk som binder samman innerstaden, stadsnoder och stadsdelsnoder. Vid torget övergår stadsstråket till att följa Torbjörngatan/Tunagatan. Samma sträckning som är markerad som stadsstråk är även utpekad som stomlinjestråk för kollektivtrafik.

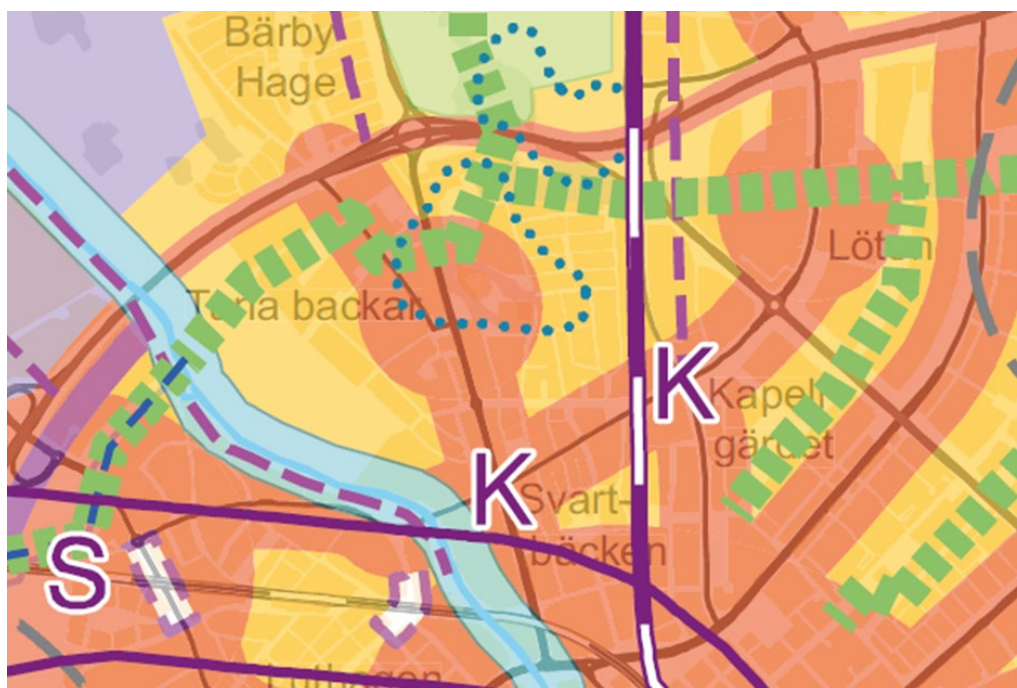


Bild 1 Utdrag ur plankartan för gällande översiktsplan från 2016. Rött indikerar stadsdelsnod och stadsstråk. Blå prickad linje indikerar viktigt grundvattenavsnitt.

Strax norr och öster om planområdet är ett område markerat som särskilt viktigt grundvattenområde, vilket har koppling till intagsbrunnen vid Galgbacken väster om Svartbäcksgatan. Det markerade området är en del av ett åsavsnitt med nyckelroll för stads- och tätortsutveckling. Förändring och utveckling av mark- och vattenanvändning ska inte medföra negativ påverkan på grundvattnets möjlighet att uppnå och bibehålla miljö kvalitetsnormer och god kvalitet som råvatten. Synergier med bevarande och utveckling av åsarnas natur- och kulturmiljövärden ska tas tillvara.

### Detaljplaner

Detaljplanen ersätter stora delar av Stadsplan för kvarteret Sigbjörn och del av kvarteret Knut, fastställd 1967 (akt 0380-301). Planen anger att området ska användas



för handelsändamål samt samlings- och föreningslokaler. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 8 meter. Den södra delen av fastigheten Svartbäcken 19:1 får inte bebyggas. Omkringliggande område är planlagt som allmän plats i form av gata, torg och parkmark. Utfartsförbud finns mot Svartbäcksgatan. Detaljplanen ersätter också mindre delar av Stadsplan för kvarteret Knut och del av kvarteret Helge, fastställd 1982 (akt 0380-537). Det finns även en tomtindelning för kvarteret Sigbjörn, fastställd 1967 (akt 0380-1/SV19).

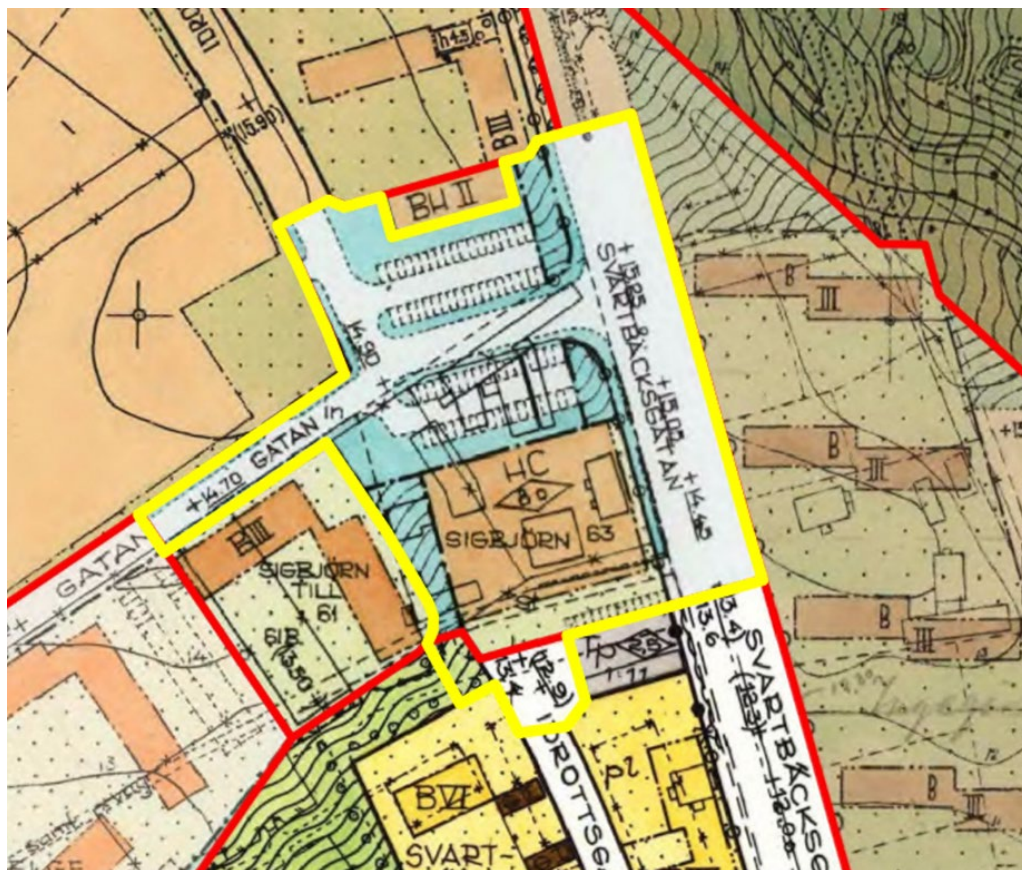


Bild 2 Karta som visar detaljplaner i anslutning till planområdet. Ungefärligt planområde är markerat med gul linje.

## Stadsbyggnadsvision

Med färre antal parkeringsplatser på torget skapas mer plats för människor. Torget minskas något i storlek, genom att byggnaden tillåts utökas norrut, vilket skapar en intimare plats. Den norra delen av torget har bästa solläget. Här skapas vistelseytor. Möjlighet finns för en paviljongbyggnad som kan rama in platsen och dämpa ljudet från Svartbäcksgatan. På södra delen av torget behålls en rad med parkeringsplatser för snabb access till den planerade livsmedelsbutiken. Cykelparkeringar placeras dock närmare entréerna än bilparkeringarna. Det ska gå att angöra verksamheter med bil, men ännu lättare att handla med cykel eller att promenera.

Kollektivtrafiken ges en central plats på torget. Kopplingarna mellan de tre olika delarna av torget förstärks genom att gatorna smalnas av och större ytor skapas för gående. Viss angöringstrafik flyttas till södra sidan av byggnaden, vilket även det bidrar till ett torg för människor snarare än bilar. Den gröna gång- och cykelkopplingen väster om byggnaden förstärks genom att hörnet på byggnaden är avfasat.



# Områdesförutsättningar och förändringar

## Plandata

### Geografiskt läge

Planområdet ligger i Svartbäcken cirka två kilometer från Stora Torget.



Bild 3 Orienteringskarta med planområdet markerat med röd ring.

### Areal

Planområdet omfattar knappt 13 000 m<sup>2</sup> varav cirka 10 000 m<sup>2</sup> är allmän plats.

## Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Svartbäcken 19:1, som ägs av Tunabackar Utveckling AB. Fastigheterna Svartbäcken 1:5 och Tuna backar 1:15 ägs av Uppsala kommun.

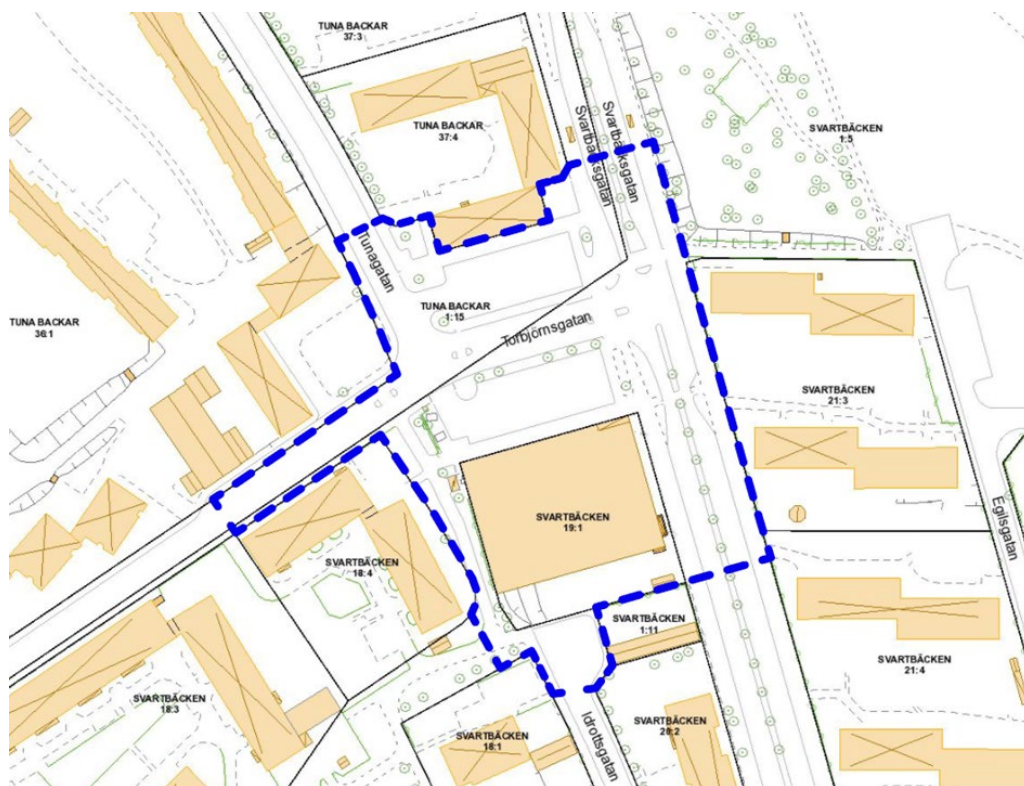


Bild 4 Planområdet är markerat med blå streckad linje.

## Allmän områdesbeskrivning

Torbjörns torg är stadsdelscentrum i Svartbäcken. Inom området finns en relativt stor livsmedelsbutik, som önskar större butiksytta sedan en konkurrerande livsmedelsbutik har flyttat från platsen. Inom Svartbäcken 19:1 finns även frisör, en sushirestaurang samt lokaler för kampsport och en samlingslokal för äldre. I norra änden av torget finns diverse mindre verksamheter så som konditori, tobaksaffär, apotek, blomsteraffär, knappaffär och vintagebutik.

## Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

### Förutsättningar

Torbjörns torg fick sin nuvarande utbredning i samband med att affärsbyggnaden på Svartbäcken 19:1 byggdes 1968. Då flyttades Torbjörnsgratan något söderut och en parkeringsplats anlades norr om affärsbyggnaden. Torget är idag uppdelat i tre delar, med stora markparkeringsytter på norra och södra sidan av Torbjörnsgratan. Väster om Tunagatan finns en mindre torgyta/platsbildning som tillhör Uppsalahems område Tuna backar. De höga kulturhistoriska värdena är kopplade till Tuna backar.

Inom planområdet finns affärsbyggnaden och samlingslokalen från 1968 ritade av arkitekten Hans Skoglund. Omgivande bebyggelse är främst flerbostadshus i 3–4



våningar. På norra sidan av torget ligger en byggnad från 1950-talet i två våningar med butikslokaler i bottenplan. Sydväst om området, utmed Idrottsgatan, finns fyra punkthus i sex våningar.

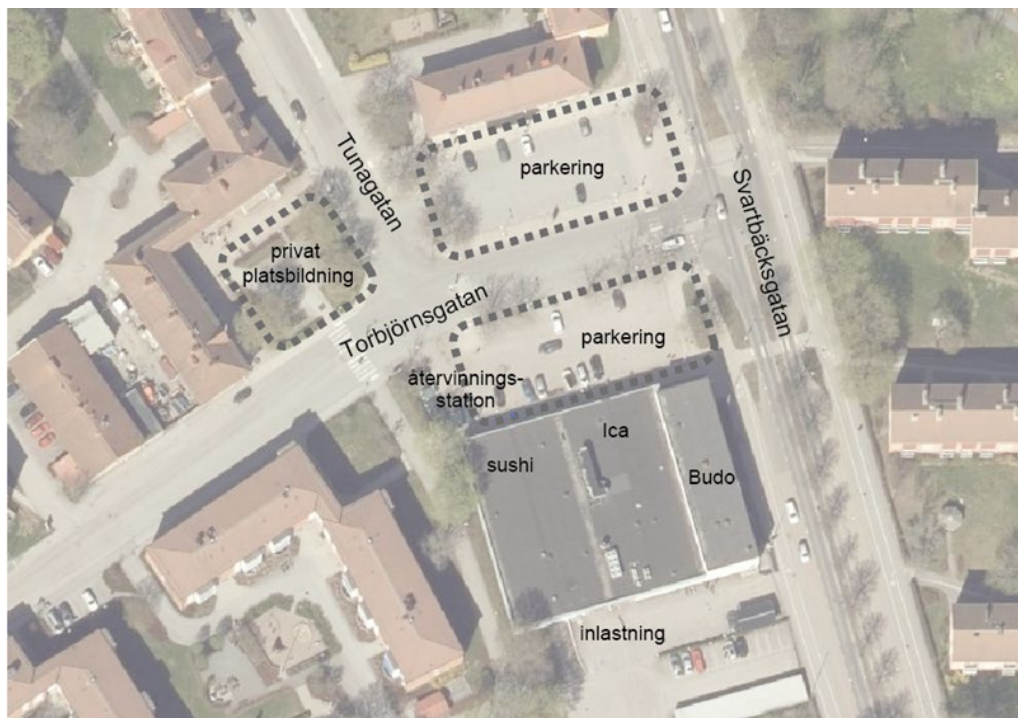


Bild 5 Flygfoto 2018. Torgets tre olika delar är markerade med streckad grå linje. På den nordvästra delen av torget finns en platsbildning som tillhör Uppsalahems område Tuna backar.

Befintlig byggnad inom planområdet utgörs av två sammanbyggda byggnadskroppar. Den större byggnadskroppen med affärslokaler är i ett plan med fasad klädd i plåt. Mot Svartbäcksgatan vetter en smalare byggnadskropp i två våningar med tegelfasad. Denna del av byggnaden inrymmer samlingslokaler.



Bild 6 Nuläge. Bild tagen från Svartbäcksgatan söderut. I bilden syns affärsbyggnadens norra fasad.

## Förändringar

Detaljplanen innebär att den befintliga byggnaden inom Svartbäcken 19:1 rivs och ersätts av en ny högre byggnad i fem till sex våningar, med en något större utbredning. Bottenvåningen planeras till största del inrymma livsmedelsbutik och annan handel. Ovanpå butiken byggs bostäder som ges en bostadsgård på ett gårdsbjälklag. I

nordöstra hörnet mot Svartbäcksgatan ska bygganden innehålla centrumverksamhet och här planeras för nya lokaler för kampsportsverksamheten och samlingslokaler.

För att markera stadsdelscentrumet har byggnaden tillåtits vara något högre än den omgivande bebyggelsen. Höjderna har anpassats efter att avståndet till närliggande bebyggelse är relativt långt och att de olika torgdelarna är utbredda och sammanlagt är ytan stor. Höjden på byggnaderna har anpassats till den befintliga bebyggelsen med höga kulturhistoriska värden som ligger närmst, genom att byggnaden i väster är lägre än övriga delar. Torget får en något förändrad utbredning, då fasadlivet på affärsbyggnaden skjuts norrut, vilket skapar ett mer tydligt och sammanhängande stadsrum. Byggrätten flyttas norrut över torget och fastighetsgränsen justeras. I söder flyttas fasadlivet mot fastighetsgräns och butikens inlastningszon byggs in. En bostadsgård skapas ovanpå butiken på gårdsbjälklaget.

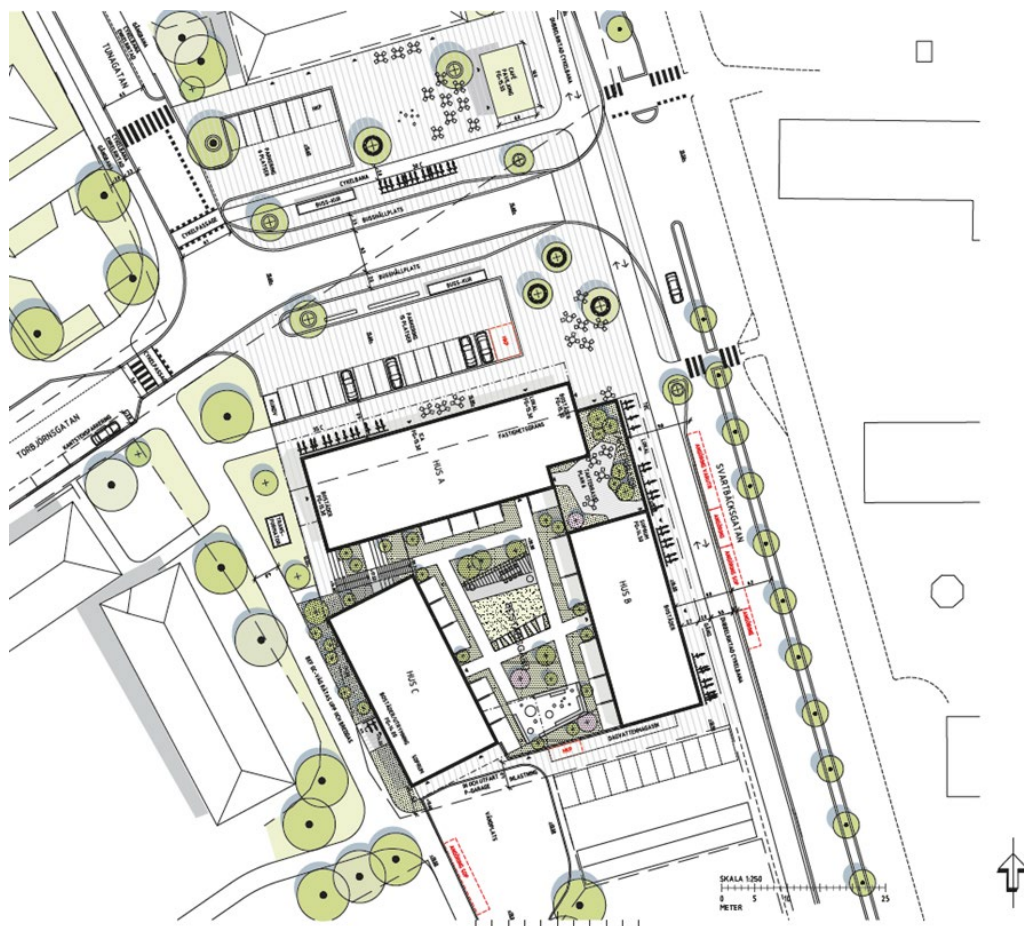


Bild 7 Situationsplan. I samband med byggnationen flyttas busshållplatserna till Torbjörnsgratan och på torget skapas fler vistelsezoner. Karavan & SustainVR





Bild 8 Illustration av möjlig bebyggelse, SustainVR.

Byggnaden tillåts kraga ut något, vilket skapar tak över entréer och cykelparkeringar. Därutöver tillåts balkonger sticka ut över den allmänna platsen maximalt 1,5 meter.

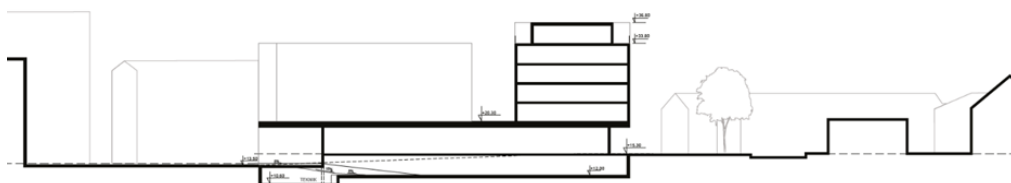


Bild 9 Sektion sett från Svartbäcksgatan. SustainVR.

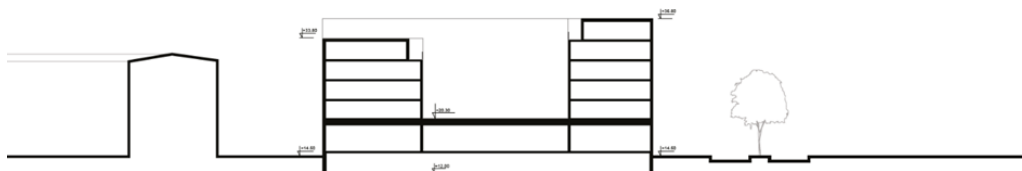


Bild 10 Sektion sett från söder. SustainVR.



Bild 11 Illustration av möjlig bebyggelse, SustainVR.

## Kulturmiljö

Kvarteret Sigbjörn ingår i ett område av riksintresse för kulturmiljövården: Uppsala stad, C 40, men har i sig inte de värden som gör att området ingår i riksintresset. Det har däremot det närliggande Tuna backar från 1947–1950 som enligt riksintressebeskrivningen är ett värdefullt exempel på bostadsbebyggelse av plan- och arkitekturhistoriskt intresse. Området är ritat av Uppsalas dåvarande stadsarkitekt Gunnar Leche. Området är arkitektoniskt och stadsplanemässigt av mycket stort intresse, och bebyggelsemiljön är särskild värdefull enligt KF-beslut 1988-11-07.

I 1958 års generalplan planerades för bostäder i form av nya grannskapsenheter. För Tuna backars del planerades en fritidsgård i kvarteret Tunaberg, som senare fick en ny placering i kvarteret Sigbjörn vid Torbjörns torg. Stadsplanen för kvarteret fastställdes 1966 och bygglov för en ny centrumanläggning med livsmedelshall och fritidsgård beviljades våren 1967. Arkitekt var Hans Skoglund. I samband med planeringen av fritidsgården nämns det i samtida skrivelser att stadsdelen Tuna backar hade en stor brist på samlingslokaler. Hyresgäster i varuhusdelen var Konsum, Götstams snabbköp och Uppsala sparbank.

Fritidsgården som uppfördes kallades Tunet. Den stod färdig 1968. I källarvåningen inrymdes bland annat motionshall med omklädningsrum och duschar, hobbyrum, fotostudio med mörkrum, studierum och ”jazzrum”. I bottenvåningen fanns kiosk, en stor foajé med café och kapprum, en mindre samlingsal samt rum för rekvisita och omklädningsrum. En trappa upp inrymdes den stora samlingsalen med scen samt studierum och pentry.

Fritidsgården är ett uttryck för de sociala ambitioner som på 1950- och 1960-talet var förenat med stadsplaneringen. Ett uttryck för stadens och kommunens omsorg om medborgarna, och i detta fall främst ungdomarna.



Bild 12 Flygfoto av Oscar Bladh från 1950. Innan affärsbyggnaden på Svartbäcken 19:1 byggdes låg en handelsträdgård på platsen. Norr om torget ligger området Tuna backar som har mycket stora kulturhistoriska värden.

Torget fick sin nuvarande form när affärshuset uppfördes 1968. Arkitektoniskt sett är fritidsgården och butikshuset ett uttryck för det rationella stordriftstänkande som präglade byggandet under senare delen av 1960-talet. En kulturmiljöutredning har

tagits fram som underlag till detaljplanen. Utredningen beskriver att fritidsgården och butikshuset har ett socialhistoriskt värde men inget kulturhistoriskt värde. Kommunen gör en annan bedömning och anser att tegelbyggnaden, som inrymde fritidsgård, bedöms ha både ett socialt och ett visst arkitektoniskt kulturhistoriskt värde. Fritidsgårdens interiör är delvis ambitiöst utformad, vilket kommer till uttryck främst i trapphallen med den elegant svängda trappan och dess smäckra handledare av mässing samt materialval som konststensgolv och obehandlade röda tegelväggar och dörrar med ekfanér. Utredningen är dock enig med kommunens tidigare bedömningar att Tuna backar som område har ett högt kulturhistoriskt värde.



Bild 13 Befintlig byggnad med vissa kulturhistoriska värden.

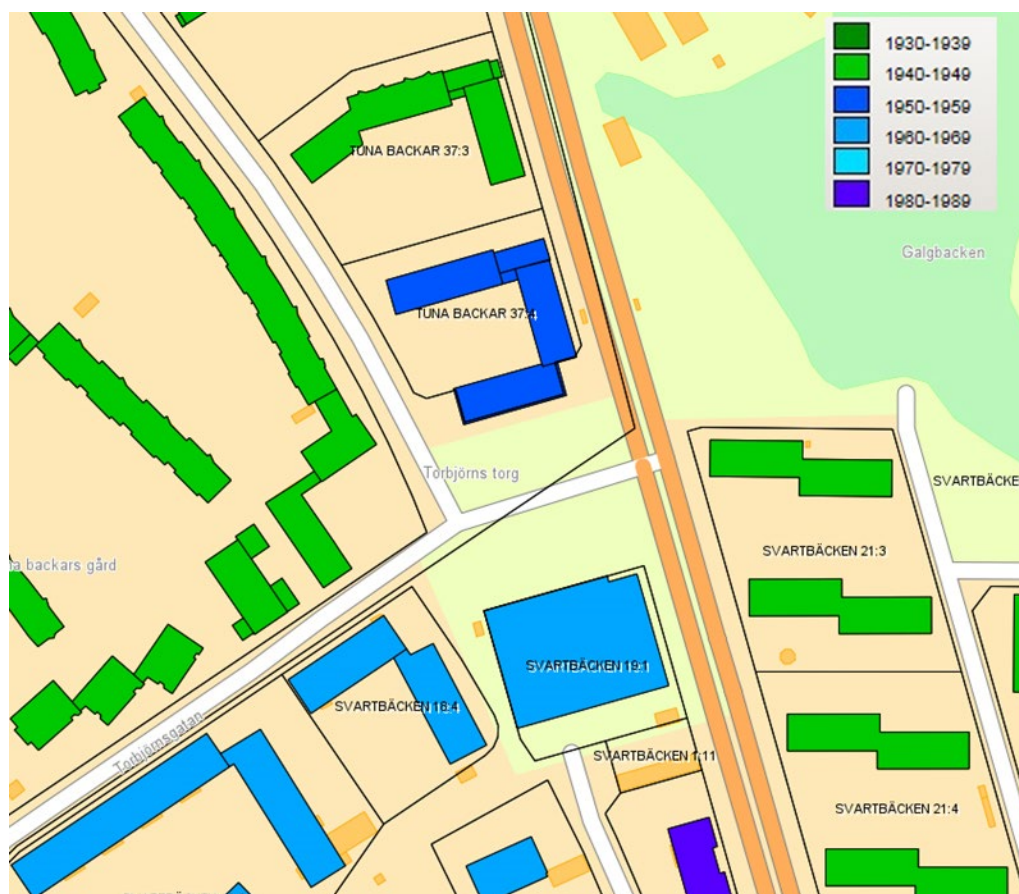


Bild 14 Tillkomstår för den omgivande bebyggelsen.



## **Förändringar**

Planen förutsätter rivning av all befintlig bebyggelse inom Svartbäcken 19:1. Tegelbyggnaden som ligger närmast Svartbäcksgatan har ett visst kulturhistoriskt värde, dels ur social aspekt och dels ur arkitektonisk. Byggnaden har dock inte bedömts som bevarandevärd.

Eftersom torget har ändrat form succesivt när ny bebyggelse tillkommit, tillåts en mindre justering av byggrättsgränsen i norr, för att stärka kopplingarna mellan byggnaderna runt torget. Byggnadens fasadliv skjuts norrut för att stärka kopplingarna mellan bebyggelsen på respektive sida av torget.

Genom regleringen av höjder och byggnadsstruktur anpassas det nya kvarteret till omgivande bebyggelse med kulturhistoriska värden. Nybyggnation i detta område kräver omsorg i detaljer och materialval. Planen ställer därför krav på att byggnaden ska uppföras med hög arkitektonisk kvalitet.

## **Park och natur**

Sigbjörnsparken ligger direkt sydväst om planområdet. Parken beskrivs som en småpark i Uppsala kommuns parkplan. Småparker definieras som små gröna ytor som ligger nära bostaden och ger omväxling och liv i stadsbilden samt är komplement till bostadsgårdarna. Direkt väster om affärsbyggnaden finns ett grönstråk med gång- och cykelbana. Grönstråket breddas något för att stärka kopplingen mellan Idrottsgatan och torget.

På torget finns träd i alléer som behöver tas bort för att möjliggöra nytt busshållplatsläge på Torbjörnsgratan. Dispens från det generella biotopskyddet för alléer söks av kommunen hos länsstyrelsen. Dispensprövningen är inte avgörande för att detaljplanen ska kunna genomföras då en flytt av busshållplatser endast möjliggörs i detaljplanen. Om länsstyrelsen inte medger dispens från biotopskyddet kan hållplatserna ligga kvar i sitt nuvarande läge på Tunagatan.

## **Offentlig och kommersiell service**

Livsmedelsbutiken planeras att finnas kvar. I affärsbyggnaden planeras även för en mindre lokal. På den norra delen av torget skapas vistelseytor och en paviljongbyggnad möjliggörs. En sådan byggnad ramar in torget och kan minska buller från Svartbäcksgatan.



Bild 15 Illustration av den föreslagna byggnadens bottenplan. Innehållet kan komma att ändras. SustainVR.

I Svartbäcken finns flera förskolor. Antalet bostäder och den tänkta storleken på lägenheterna innebär en för liten ökning för att generera behov av en helt ny förskola. Planområdet ligger relativt nära grundskolorna Domarringens skola och Tunabergsskolan.

## Trafik och tillgänglighet

Torbjörns torg ligger i korsningen Svartbäcksgatan/Torbjörnsgratan. Svartbäcksgatan är en viktig infartsgata till centrala Uppsala. Norrut från Torbjörnsgratan går Tunagatan, som fortsätter upp mot området Bärby Hage.

Varustransporter till butiken sker även fortsättningsvis söderifrån från Idrottsgatan. Från gatan sker även angöring till parkeringsgaraget under mark som rymmer parkering för boende, övriga verksamheter och i viss mån även kunder till butiken. Vändplanen är något underdimensionerad och kommer att utökas till följd av planen.

## Kollektivtrafik

Stomlinjestråket för kollektivtrafiken följer Svartbäcksgatan söderifrån, svänger av vid Torbjörnsgratan och fortsätter sedan norrut på Tunagatan. Busshållplatser för lokalbussarna finns på Tunagatan strax norr om Torbjörns torg. Regionbussarna stannar på Svartbäcksgatan strax norr om torget. Busshållplatserna för lokaltrafiken

föreslås flyttas till torget, vilket ytterligare underlättar tillgängligheten till kollektivtrafiken.

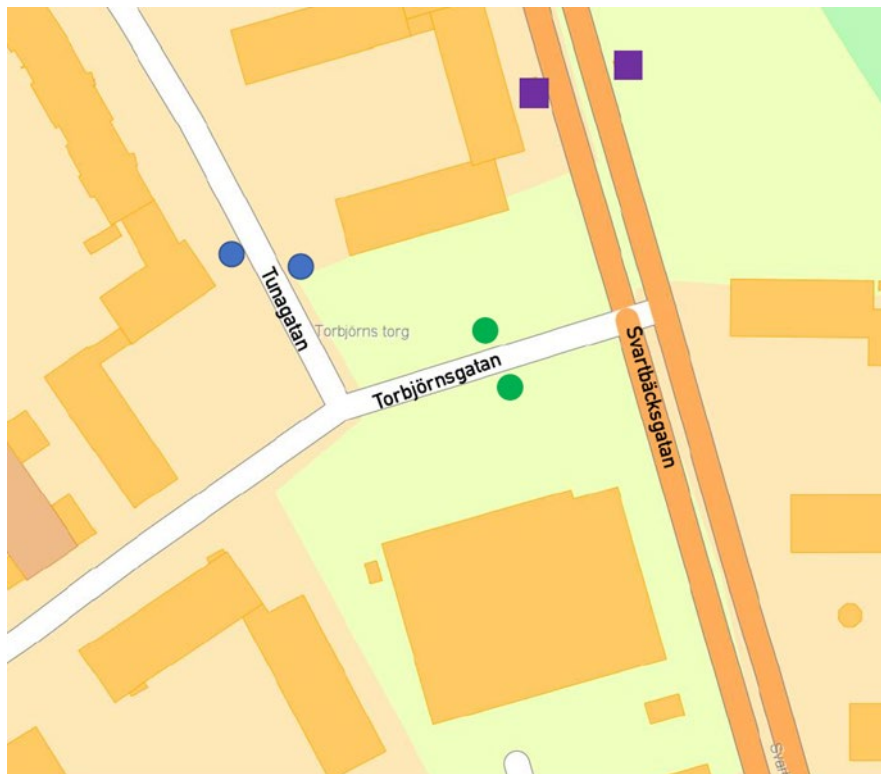


Bild 16 Kartbild över lokalbusshållplatser vid Torbjörns torg. Nuvarande lokalbusshållplatser på Tunagatan i blått, föreslagna lokalbusshållplatser på Torbjörns torg i grönt. Hållplatser regionalbussar i lila. Illustration, Structor.

### Gång- och cykel

Omvandlingen av torget syftar mycket till att förbättra för gående och öka kopplingarna mellan de tre deltorgen. Passager för cyklister över torget och mellan de olika gatorna ses över för att skapa tydlighet och minska risken för konflikter med gående. Mellan Tunagatan/Torbjörns gatan och Idrottsgatan finns en gång- och cykelkoppling i ett parkstråk. Längs Svartbäcksgatan finns separerade gång- och cykelbanor. Det finns planer på att skapa nya cykelbanor längs Tunagatan från Torbjörns gatan och norrut. Parkstråket väster om byggnaden breddas något, vilket skapar en tryggare passage och ger bättre sikt.

### Parkeringar

På torget finns idag 57 parkeringsplatser. Inom Svartbäcken 19:1 finns 34 platser i parkeringsgarage och 7 platser utomhus söder om byggnaden. För att ge större utrymme för vistelse samt mer ytor för gående och cyklister minskas antalet parkeringsplatserna på torget.

Bilparkering till butiken, övriga verksamheter och boende på Svartbäcken 19:1 löses under mark med infart från söder. Viss parkering finns dock kvar på torget. På torget ges det utrymme för totalt cirka 21 parkeringsplatser. Längs med Torbjörns gatans södra sida, väster om torget, finns utrymme för cirka 8 nya parkeringsplatser för besökare.

En separat parkeringsutredning har tagits fram. Behovet av parkeringsplatser för de boende utgår från Uppsala kommuns Parkeringstal för Uppsala reviderad 2018-12-19. Totalt är behovet för exploateringen 64 platser, men det beräknade behovet kan sänkas med hjälp av mobilitetsåtgärder. Då torget under en lång period har använts för parkering till butiken, tillåts 10 av platserna på torget tillgodogöras för att täcka behovet av parkeringsplatser kopplade till handel.

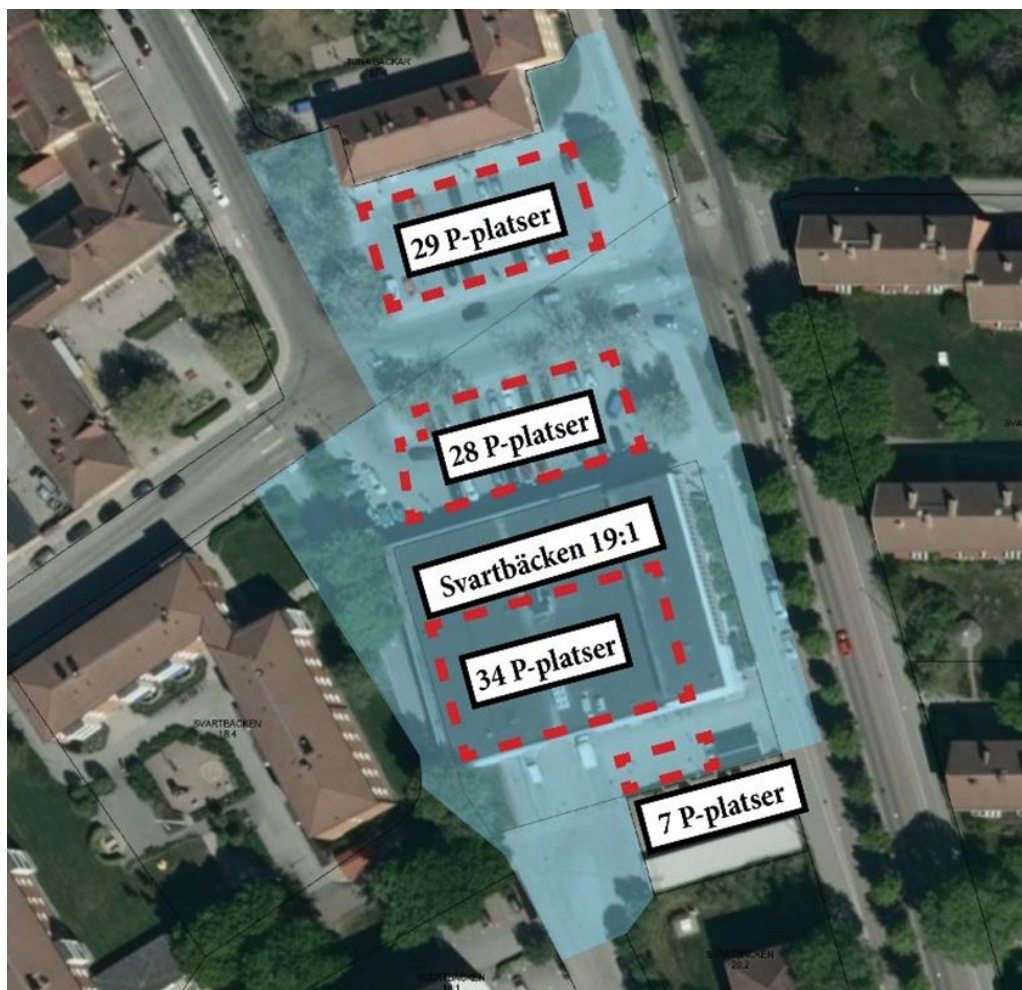


Bild 17 Befintliga parkeringsplatser inom planområdet. Illustration, Structor.

För att öka andelen människor som väljer att cykla föreslås antalet cykelplatser runt torget öka och nya cykelparkeringar förläggs framför allt vid byggnadens entréer. Totalt beräknat behov av cykelparkeringsplatser är cirka 320 platser för både bostäder, handel och centrumverksamhet. I byggnaden inryms cirka 240 väderskyddade cykelplatser. Cirka 140 cykelplatser kan placeras runt byggnaden på Svartbäcken 19:1. I och med att bilparkeringarna tas bort från torget norr om Torbjörnsgratan skapas dessutom plats för ytterligare entrénära cykelparkeringar. Utformning av cykelparkering på torget samt exakt placering av cykelställ runt byggnaden på Svartbäcken 19:1 utreds mer i detalj i samband med kommande projektering.

### **Tillgänglighet för funktionshindrade**

Parkering för rörelsehindrade skapas på båda sidor av torget. Parkering för rörelsehindrad för de boende ska lösas i källargaraget. Angöringszoner skapas på Svartbäcksgatan för att möjliggöra angöring inom 25 meter från varje bostadsentré. Området är relativt platt vilket ger goda förutsättningar för att skapa tillgänglighet för

rullstolsburna. För människor med andra typer av funktionshinder, till exempel synskadade, tydliggörs rörelsen på de offentliga platserna med bland annat ledstråk i marken.

## Hälsa och säkerhet

### *Buller*

Området är utsatt för trafikbuller, främst från Svartbäcksgatan, men även från Torbjörnsgatan. Även lastintaget söder om byggnaden orsakar visst buller.

### *Luftföroreningar*

Östra Sveriges luftvårdsförbunds mätningar (2015) visar på mycket låga halter med partiklar (20–25µg/m<sup>3</sup>) samt relativt låga halter av kvävedioxid (30–36 µg/m<sup>3</sup>) på Svartbäcksgatan.

### *Markföroreningar*

Inom den aktuella fastigheten har det tidigare varit en handelsträdgård, Haga trädgård. Handelsträdgården var i drift från 1920-talet fram till 1960-talet. Länsstyrelsen har i sin MIFO-databas för förorenade områden gett handelsträdgården riskklass 2. Runt omkring fastigheten har det tidigare varit ett flertal tegelbruksområden och lertäkter. Numera är dessa täkter fyllda med okända massor.

En geoteknisk och miljöteknisk undersökning runt fastigheten Svartbäcken 19:1 har genomförts. Det är inte möjligt att undersöka marken under byggnaden innan den rivs. Vid undersökningen 2016 påträffades rester av diesel i friktionsjorden under leran i en av provtagningspunkterna. En kompletterande undersökning har gjorts för att avgränsa en påträffad petroleumförorening och avgöra om föroreningen spridits till grundvattnet. Vid den kompletterande markundersökningen har det konstaterats att föroreningen finns i jord ovan grundvattenytan. I grundvattnet finns enbart spår av föroreningen. Inga bekämpningsmedel har påträffats från tidigare verksamhet.

## Förändringar

### *Buller*

För detaljplaner påbörjade efter 2015 gäller trafikbullerförordningens riktvärden (SFS 2015:216) för trafikbuller vid bostadsbyggnader. 2017 beslutades om en höjning av riktvärdena för buller vid en bostadsbyggnads fasad. Förordningsändringarna trädde i kraft den 1 juli 2017 och kan tillämpas på redan påbörjade detaljplaner som är påbörjade efter 2015.

En bullerutredning har tagits fram av Structor som underlag till detaljplanen. Utredningen visar att lägenhetslösningar mot Svartbäcksgatan kan anpassas med möjlighet till tyst sida mot gården. Den dyggnsekivalenta ljudnivån uppgår till 63 dBA och den maximala ljudnivå till 78 dBA för fasader som vetter mot Svartbäcksgatan. Samtliga planerade lägenheter klarar riktvärden för trafikbuller. Lägenheter med fasad mot Svartbäcksgatan klarar riktvärden till följd av att de har tillgång till ljuddämpad sida mot innergården för hälften av bostadsrummen.



På innergården uppnås riktvärdet för uteplats om 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Riktvärden för trafikbuller inomhus kan uppnås med lämpligt val av fönster, fasad och ventilation. I hörnlägen är det ofta svårt att skapa genomgående lägenheter. Det är ett av motiven till att hörnet i korsningen Svartbäcksgatan/Torbjörngatan planeras för centrumändamål.

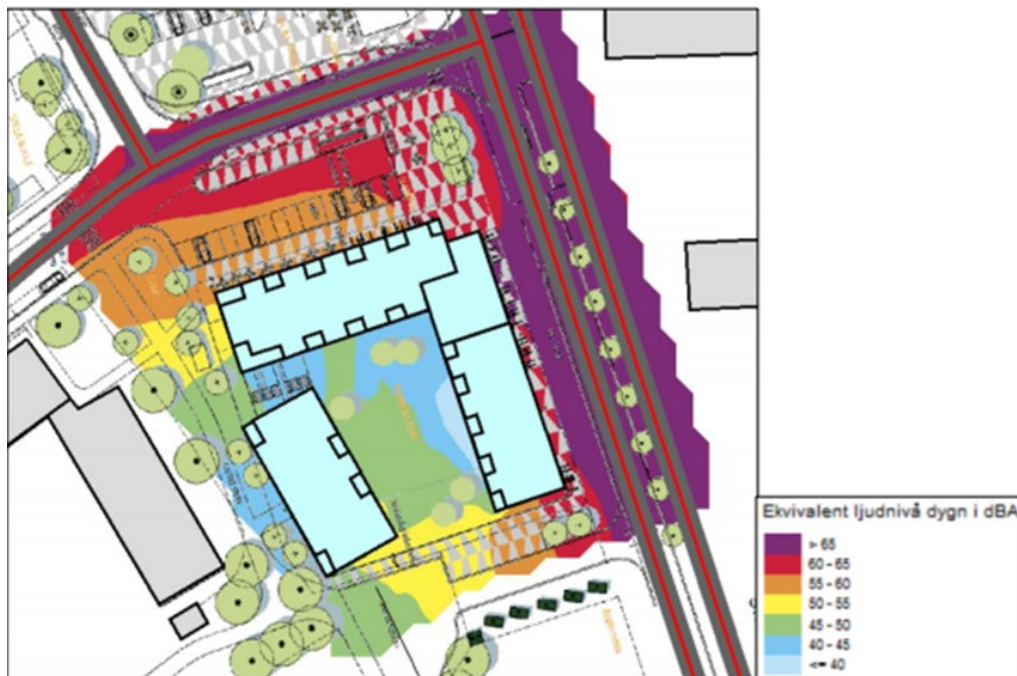


Bild 18 Ekvivalent ljudnivå vid fasad, redovisat 1,5 meter över mark.



Bild 19 Maximal ljudnivå vid fasad, redovisat 1,5 meter över mark.

### *Markföroreningar*

Området planläggs för bostads- och affärsändamål vilket innebär att Naturvårdsverkets riktvärden för så kallad känslig markanvändning bör tillämpas. Bedömningen är att de förorenade områdena kan delas upp i två separata områden, dels förorenad fyllning som ligger i markytan och dels förorening av diesel som finns cirka 3 till 6 meter under markytan. Om efterbehandling görs av dessa två föroreningsområden är bedömningen att det inte föreligger någon risk för människor som kommer att vistas i byggnaden eller på fastigheten. Någon risk för miljön bedöms heller inte föreligga efter efterbehandlingen. En kompletterande riskbedömning har tagits fram av WSP, daterad 2021-02-08. Enligt utredningen kan den påträffade djupa dieselföroreningen norr om befintlig byggnad innebära en risk om inga åtgärder vidtas. Föroreningen kan förångas och innebära en risk om människor exponeras för ångorna vid inomhusvistelse. Det är dock oklart om föroreningen sträcker sig under nuvarande eller framtida byggnad och om den kan orsaka förhöjda halter i inomhusluft. Föroreningen kan också utgöra en risk för grundvattenförekomsten. Däremot ligger den så djupt att den inte innebär någon risk för markekosystemet. Föroreningen kan avgränsas helt när den befintliga byggnaden rivs. I och med ett genomförande av detaljplanen, vilket innebär att befintlig byggnad rivs och en ny uppförs med något större utbredning både ovan och under mark, kan dieselföroreningen saneras och riskerna minskas. Läs mer under avsnittet Grundvatten.

Fastigheten är belägen inom yttre skyddsområde för Uppsala kommuns grundvattentäkt Uppsala- och Vattholmaåsarna 03FS1990:1. Vid arbeten djupare än inom 1 meter över högsta grundvattenyta ska ansökan om dispens från skyddsföreskrifterna göras hos länsstyrelsen i Uppsala län. För att få dispens krävs generellt att pålning sker från mark som inte är förorenad.

### *Luftföroreningar*

Den nya byggnaden blir högre än den befintliga byggnaden och täpper delvis till gaturummet. Svartbäcksgatan är dock relativt bred och bebyggelsen på andra sidan gatan har en mer öppen struktur. Då befintliga värden för partiklar och kvävedioxid är relativt låga bedöms inte gällande riktvärden överträdas till följd av exploateringen.

### *Dagsljus*

Boverkets byggregler ställer krav på tillräckligt med dagsljus i rum som människor vistas i mer än tillfälligt. En dagsljusanalys har gjorts för det nedersta/mörkaste våningsplanet. Denna visar att gällande riktvärden går att uppfylla med tänkta utformningen av byggnaden.



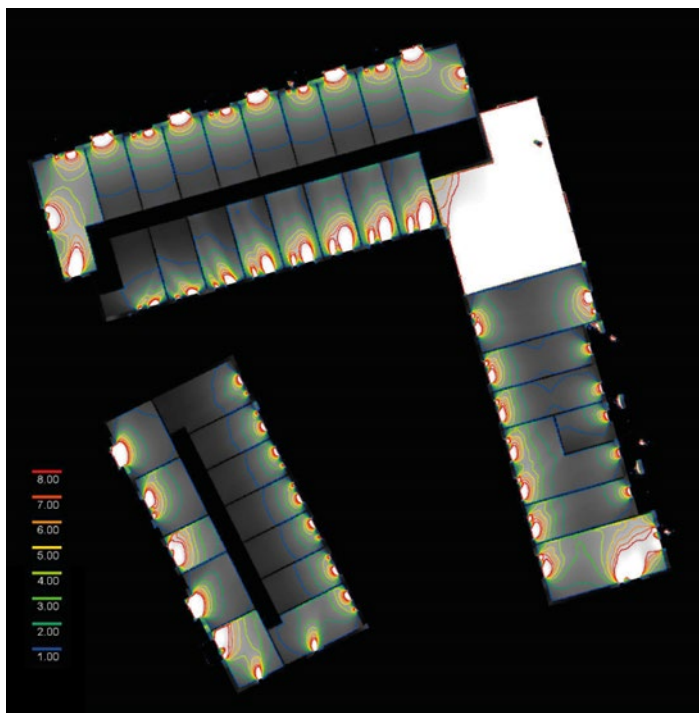


Bild 20 Dagljusanalys för nedersta bostadsplanet. Kravet är att det område som begränsas av blå linje (dagljusfaktor 1,0) ska täcka minst halva bostadsytan exklusive badrum etc.

### Solljus

Den nya byggnadens gård placeras med öppning mot söder, vilket ger goda ljusförhållanden på gården. Byggnaden ger på grund av sin höjd en viss skuggeffekt på intilliggande bebyggelse. Exploatören har tagit fram en solstudie som underlag till detaljplanen.



Bild 21 Utdrag ur solstudie. Vårdagjämning kl 11:00



Bild 22 Utdrag ur solstudie. Vårdagjämning kl 17:00

## Mark och geoteknik

Bjerring AB har utfört en geoteknisk och miljöteknisk undersökning runt fastigheten Svartbäcken 19:1. Den geotekniska fältundersökningen visar att jordlagerföljden i allmänhet består av fyllning, lera, friktionsjord och ner till berg. Berg har påträffats på mellan cirka 19 meter och cirka 32 meter under markytan. Djup till berg ökar i östlig riktning. Lerans mäktighet varierar mellan cirka 3 och 5,5 meter.

Grundvattenytans nivå ligger kring +6,4 meter över nollplanet, vilket motsvarar 8,6 m under markytan. Inget ytvatten har noterats i provtagningshålen. Dispensansökan krävs för pålning hos länsstyrelsen. I dispensprövningen kan länsstyrelsen begära in fler markundersökningar och ställa ytterliga krav för att säkerställa att grundvattnet skyddas. Eventuellt krävs dispens för spontning, men det beror till stor del av val av schacktdjup.

## Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

### Grundvatten

Planområdet ligger inom vattenskyddsområdets yttre zon. Gällande vattenskyddsföreskrifter för området ska följas. Dessa innebär bland annat att markarbeten normalt inte får ske djupare än till 1 meter över högsta grundvattenyta och att markarbeten inte får medföra bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån. Dispens från vattenskyddsföreskrifterna kan behöva sökas hos länsstyrelsen. Grundvattenförekomsten är belagd med miljö kvalitetsnormer. Förekomsten har god kvantitativ status men otillfredställande kemisk status med avseende på PFAS 11 och BAM. Förekomsten riskerar att inte nå god status till år 2027.

### *Riskbedömning för Uppsala- och Vattholmaåsarna*

Uppsala kommun har genomfört en sammanvägd riskbedömning för hela Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde, Riskanalys av Uppsala- och

Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt (Geosigma AB, 2018). Detta arbete har resulterat i Riktlinjer för markanvändning inom Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt, som kommunfullmäktige fattade beslut om i april 2018. Enligt underlagen till riskbedömningen ligger planområdet inom ett område med hög känslighet, i en skala mellan låg, måttlig, hög och extrem känslighet. Med känslighet menas här att en plats är känslig för att föroreningar på markytan, eller en marknära förorening, kan påverka grundvattnet så att det inte kan användas som resurs för dricksvattenförsörjningen. Området klassificeras som a) Lera med mäktighet mindre än 5 meter. Detta innebär att skyddsåtgärder ska vidtas för att minimera risken för föroreningar som kan skada vattentakten. Riktlinjerna säger bland annat att infiltration av förorenat vatten ska undvikas i områden med hög känslighet.

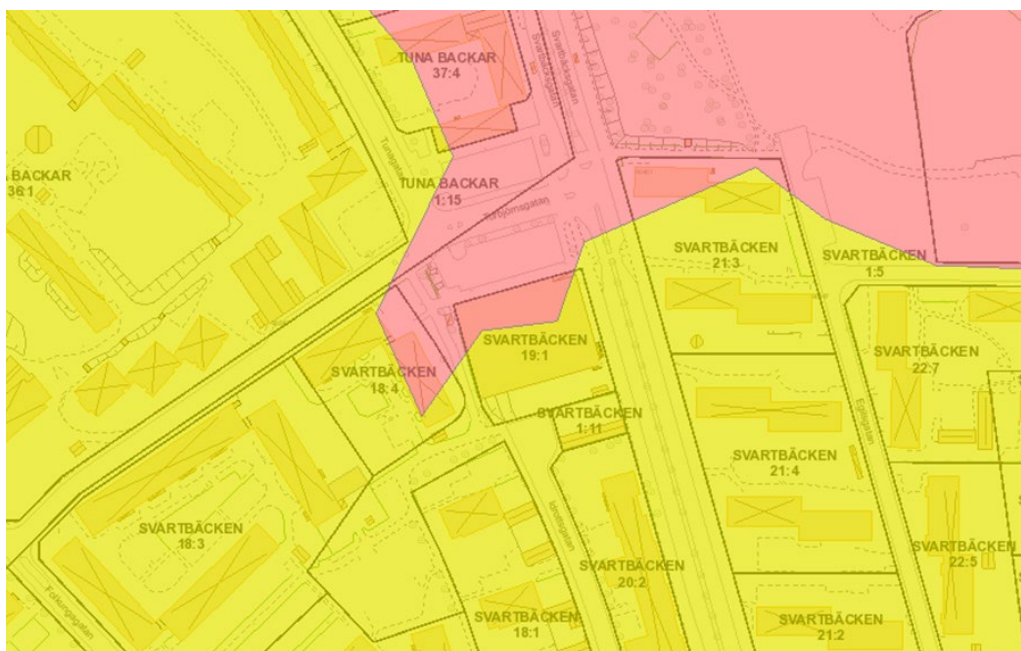


Bild 23 Utdrag ur kartan tillhörande "Riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarna tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt". Gul zon avser område med måttlig känslighet. Rosa zon avser område med hög eller extrem känslighet. Av sekretesskäl visas inte område med extrem känslighet i detta kartutdrag. Föreslagen bebyggelse ligger cirka 100 meter från område med extrem känslighet.

En markförorening har påträffats strax norr om affärsbyggnaden. Eventuella markföroreningar under den befintliga byggnaden har inte kunnat undersökas. Exploateringen innebär att markföroreningen saneras, vilket är positivt ur grundvattensynpunkt. En avgränsning av föroreningen kan genomföras när den befintliga byggnaden rivs. Då har man också chans att undersöka om det finns andra föroreningar under byggnaden som kan åtgärdas. Om den kända föroreningen även är spridd inom allmän plats finns olika möjliga saneringsmetoder som innebär att lera inte behöver schaktas bort.

Flera riskanalyser har tagits fram som underlag till detaljplanen. Utredningarna föreslår åtgärder för riskminimering, som om de följs innebär att exploateringen medför en minskad risk för förorening av grundvattnet. Det enskilt största riskmomentet bedöms uppstå vid schaktarbetet då planerad bebyggelse ska grundläggas. Planerade schakt uppges kunna utföras ner till 3 meters djup vilket motsvarar ett djup i närhet av övre nivån av friktionsjorden i åtminstone den norra delen av fastigheten. Detta jordlager har mycket hög infiltrationskapacitet och är det jordlager som hyser

grundvattenmagasinet. Vid blottläggningen av friktionsmaterialet uppstår en öppen spridningsväg för befintliga föroreningar i lerlagret att nå grundvattnet.

Det nya parkeringsgaraget är planerat att ligga på samma djup som nuvarande källargarage. Det får dock en något större utbredning vilket innebär att lera behöver schaktas bort. För att ersätta lerans skyddande egenskaper där lerlager behöver schaktas bort säkerställer detaljplanen att det nya garaget under mark ska utföras tätt, med täta skarvar och utan genomföringar i golv samt med aktivt brandskydd. På så vis hindras att förorenat vatten riskerar att nå den underliggande friktionsjorden. Detaljplanen reglerar även att släckvatten från eventuell brand ska samlas upp och avledas i täta system. Den utökade källarkonstruktionen i kombination med krav på säkra åtgärder kan därmed ersätta lerans skydd, där lerlager behöver schaktas bort.

I anslutning till planområdet finns tidigare lertäkter. Det är oklart om dessa innehåller förorenade massor och om enligt den riskutredning som tagits fram (PM Riskbedömning av Svartbäcken 19:1) kan lertäkterna ha bidragit till förhöjda föroreningshalter i grundvatten inom planområdet, men källan kan också vara den påträffade djupa dieselföroreningen. De förhöjda alifathalterna i grundvattnet innebär ingen risk för människors hälsa inom själva fastigheten, men kan innebära en risk för dricksvattentäkten. Om källan är de tidigare lertäkterna minskas inte riskerna genom åtgärder inom planområdet. Istället bör eventuella åtgärder riktas mot källområdet. Om källan är den djupa dieselföroreningen kan nybyggnation och sanering minska föroreningshalterna och därmed minska riskerna för vattentäkten.

Grundvattenytans gradient lutar in mot de centrala delarna av staden. Grundvattnets strömningsriktning går från norr mot söder. Det bedöms inte finnas risk för ”bakfall” till vattenverkets intagsbrunnar med tanke på avståndet och grundvattnets naturliga flödesriktning.

### **Dagvatten**

Planområdet avvattnas via ledningar till Fyrisån. För Fyrisån finns miljökvalitetsnormer. Aktuell sträcka benämns ”Fyrisån Jumkilsån – Sävjaån”. Ån bedöms ha måttlig ekologisk status och uppnår inte god kemisk status. Kvalitetskravet är att klara god ekologisk status senast år 2027 och god kemisk ytvattenstatus 2021. Då Fyrisåns avrinningsområde täcker nästan en tredjedel av Uppsala läns yta och är recipient till större delen av Uppsala stad, bör stor vikt läggas vid att långsiktigt åtgärda och undvika nya föroreningskällor. För att undvika att skadliga ämnen transporteras via dagvattnet är det därför viktigt att använda rätt material vid byggnation och använda rätt teknik vid byggskedet.

Området är idag helt hårdgjort bortsett från parkstråket i väster om byggnaden och vissa träd. Därför finns det goda förutsättningar för att förbättra dagvattensituationen. Området kan anslutas till det allmänna dagvattennätet. Kapaciteten i de befintliga dagvattenledningarna är dock begränsad. Det finns krav på förbättringsåtgärder vid nyexploatering. Om den nya bebyggelsen delas upp på flera fastigheter ska dagvattenhanteringen för varje fastighet lösas antingen på den egna fastigheten eller med hjälp av en gemensamhetsanläggning.

Fastigheten är idag bebyggd med i princip enbart hårdgjorda ytor och kommer att ha fler gröna ytor efter att exploateringen genomförts. Därmed minskar dagvattenflödet automatiskt i och med exploateringen.

En dagvattenutredning har tagits fram som visar på förbättringar inom kvartersmarken inom planområdet. Uppsala Vatten och Avfall AB ställer kravet på dagvattenhanteringen att 20 mm regn över hela fastighetens yta kan kvarhållas och renas i fördröjande åtgärder. För att fördröja 20 mm nederbörd ska den överbyggda innergården utnyttjas för dagvattenhanteringen. Denna yta kan ta emot dagvattnet från takytorna om dessa lutar mot gården. Den sammanlagda volymen som ska fördröjas och renas inom innergården uppgår till 44 m<sup>3</sup>. Innergården ska byggas upp med ett lager för infiltration av dagvatten. Detta lager har samma funktion som det filtrerande materialet i en regnbädd vilket ger rening av dagvattnet. Det filtrerande lagret bör sträcka sig över hela ytan. Med en porositet på uppskattningsvis 30 % krävs en tjocklek på det infiltrerande lagret om cirka 18 centimeter. Alternativt, om ett lager över hela ytan inte är möjligt, behöver tjockleken justeras för att kompensera bortfallet.

Enligt den känslighetskarta för grundvatten som framtagits i samband med utförd Riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt, är planområdet lokaliserat inom kategoriseringen hög känslighet. Uppsala Vatten och Avfall AB har tagit fram riktlinjer i och med detta. Det som avses i denna riktlinje är att förorenat vatten ska ledas ut ur områden med hög och extrem känslighet. Infiltration av olämpligt/förorenat vatten i områden med hög och extrem känslighet ska undvikas.

Vid byggnation enligt detaljplanen ska en så kallad släckvattenzon anläggas. Det innebär att förorenat vatten som kan uppkomma vid släckning av eventuell brand ska samlas upp utmed byggnaden och avledas i täta system. Syftet är att säkerställa att föroreningar inte infiltreras till grundvattnet.

Förutsättningarna för dagvattnet förbättras även inom allmän plats då mängden markparkeringar minskas. Dagvatten från körbara ytor ska inte infiltreras eftersom vattnet riskerar att vara förorenat.

## **Teknisk försörjning**

Svartbäcken 19:1 är ansluten till allmänna ledningar för vatten och avlopp, dagvatten, el, fjärrvärme och bredband. Den befintliga elnätsstation väster om byggnaden behöver förstärkas till följd av exploateringen. Då många ledningar går hit behöver elnätstationen ligga kvar i motsvarande läge som idag.

## **Avfall**

Vid flerbostadshus gäller att avstånd mellan soprum och bostadsentréer ska vara maximalt 50 meter. Från soprum till uppställningsplats för sopbil får det vara maximalt 10 meter. Soprum placeras i sydvästra hörnet av byggnaden, vid vändplanen på Idrottsgatan, och mot Svartbäcksgatan. Verksamheternas sopor hämtas också från den södra delen av byggnaden. Vändplanen görs något större i nordsydlig riktning, men utrymme saknas för att bredda vändplanen. Vändytan är därför något underdimensionerad i sidled, vilket innebär att sopbilen måste utnyttja delar av gångbanan för att vända runt. Det breddade parkstråket innebär dock att god sikt uppnås.



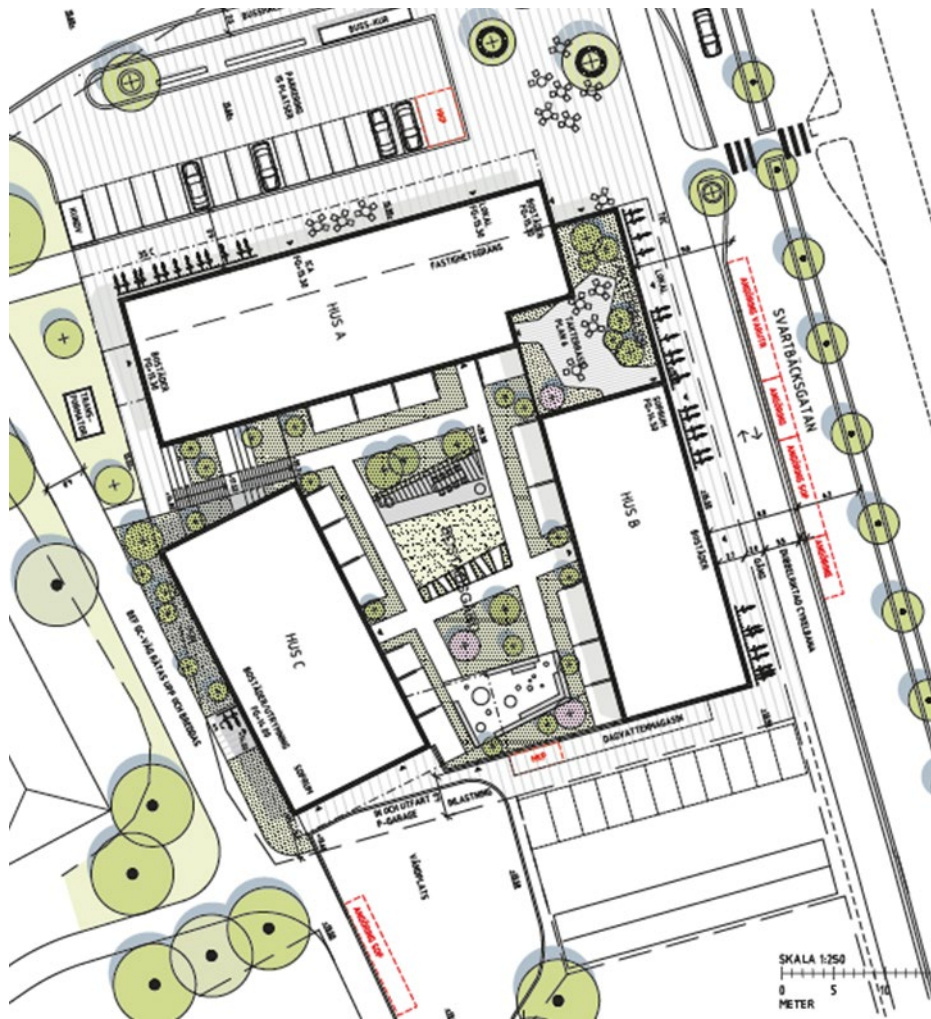


Bild 24 Situationsplan med soprummen markerade, SustainVR/Karavan.

# Planbestämmelser

## Användning av mark och vatten

### Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
<b>GATA</b>	<i>Gata</i> Befintliga gator planläggs som gata. Vändplanen i söder ges något större utrymme.
<b>PARK</b>	<b>Användning</b> Parkstråket breddas något för att ge bättre sikt och stärka kopplingarna mellan Torbjörns torg och Idrottsgatan och Sigbjörnsparken.
<b>TORG</b>	<b>Användning</b> Befintliga parkeringsytor planläggs som torg i syfte att minska antalet parkeringsplatser och öka vistelseytorna.

### Kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
<b>BHP</b>	<i>Bostäder, Handel, Parkering</i> Ovanpå livsmedelsbutiken planeras för bostäder. Större delen av byggnadens bottenplan är avsedd för handel. För att möjliggöra att garaget kan styckas av som egen fastighet planläggs marken som parkeringsändamålet.
<b>CP</b>	<i>Centrum, Parkering</i> I nordöstra delen av byggnaden planeras nya lokaler för kampsportsverksamheten och övriga samlingslokaler. Detta rymms inom centrumändamål. Under mark tillåts parkering. För att möjliggöra att garaget kan styckas av som egen fastighet planläggs marken som parkeringsändamålet.
<b>E<sub>1</sub></b>	<i>Elnätsstation</i> Elnätsstation måste förstärkas till följd av exploateringen. Dock är det område som krävs enligt Vattenfall mindre än den befintliga ledningsrätten. Det område som krävs för elnätsstationen planläggs som Teknisk anläggning – elnätstation för att möjliggöra avstyckning till egen fastighet.



## Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
<b>Kiosk</b>	<p><i>Kiosk, paviljong, café</i></p> <p>På det norra torget finns utrymme för en paviljongbyggnad i form av café, kiosk eller motsvarande. En sådan byggnad ramar in torget och kan minska buller från Svartbäcksgatan.</p>

## Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
<b>f<sub>1</sub></b>	<p><i>Byggnaden ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet.</i></p> <p>Byggnadens utformning ska ta hänsyn till området kulturhistoriska värden och byggnadens centrala plats vid ett stadsdelstorg. Nybyggnation i detta område kräver omsorg i detaljer och materialval.</p>
<b>f<sub>2</sub></b>	<p><i>Balkong får sticka ut maximalt 1,5 meter över allmän plats.</i></p> <p>Planen möjliggör att balkonger tillåts sticka ut över torget. Balkongerna kan ge liv till torget, men ska inte dominera fasaden.</p>
<b>f<sub>3</sub></b>	<p><i>Minsta fri höjd från mark är 4 meter.</i></p> <p>Mot norr och nordväst tillåts byggnaden kraga ut. Detta skapar ett tak över entréer och cykelparkering närmast byggnaden.</p>
<b>f<sub>4</sub></b>	<p><i>Komplementbyggnader och skärmtak om maximalt 50 kvadratmeter får sticka upp maximalt 5 meter över angiven nockhöjd.</i></p> <p>Utrymme för förrådsbyggnader etc. på gården begränsas för att möjliggöra en så stor gård som möjligt.</p>
<b>f<sub>5</sub></b>	<p><i>Tak ska utformas som bostadsgård med växtlighet och vistelseytor. Växtbäddar, planteringslådor och liknande får sticka upp maximalt 1 meter utöver angiven nockhöjd.</i></p> <p>För att möjliggöra bostäder krävs vistelseytor. För effektiv markanvändning tillåts gården vara ovanpå butiken. Växtlighet och dagvattenlösningar är positivt och ska inte räknas in i angiven nockhöjd.</p>

**Planbestämmelse****Beskrivning och motiv**

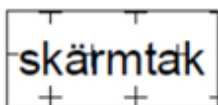
*Minst hälften av bostadsrummen ska placeras mot tyst eller ljuddämpad sida.*

Mot Svartbäcksgatan klaras inte bullerförordningens riktvärden gällande maximala nivåer vid fasad. Därmed ställs krav på genomgående lägenheter.



*Marken får inte förses med byggnad.*

Kring byggnaden krävs viss obebyggd yta för cykelparkering, dagvattenhantering och möjligheter att sköta den egna byggnaden inom egen fastighet.



*Marken får endast förses med skärmtak.*

Mot Svartbäcksgatan tillåts skärmtak för att möjliggöra väderskyddade cykelställ

*Högsta nockhöjd över angivet nollplan är angivet värde i meter*



Byggnaden tillåts vara något högre än omgivande bebyggelse för att markera ett stadsdelscentrum, men anpassas samtidigt till omgivande bebyggelse med kulturhistoriska värden. Högsta nockhöjd är satt till +37 (vilket motsvarar totalt sex våningar) för de bostadsdelar som vetter mot torget respektive Svartbäcksgatan. Byggnadsdelen i sydväst, samt den byggnadsdel i nordöst som planeras för centrumändamål, tillåts en högsta nockhöjd på +34 meter (vilket motsvarar fem våningar). Gårdsbjälklaget ges en maximal nockhöjd på +20,5 (vilket motsvarar höjden på butiksvåningen).

**e<sub>1</sub>**

*Endast byggnadsdelar under mark får vara parkeringsändamål.*

Garage planeras lösas i källaren.

**e<sub>2</sub>**

*Byggnadens entréplan ska användas för handel.*

Planen ställer krav på motsvarande stora ytor för handel som tidigare gällande plan.

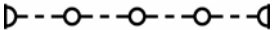
**e<sub>3</sub>**

*Minst 70 % av byggnadens entréplan ska användas för handel.*

Större delen av byggnadens bottenplan ska användas för handel. Dock krävs vissa utrymmen för trapphus med mera för bostäderna.

**b<sub>1</sub>**

*Garage får anläggas under mark. Garage ska utföras täta, med täta skarvar och utan genomföringar i golvnivå. Garage ska förses med aktivt brandskydd.*

<b>Planbestämmelse</b>	<b>Beskrivning och motiv</b>
<b>b<sub>2</sub></b>	<p><i>Släckvatten ska uppsamlas och avledas i tät system. Uppsamlingszonen ska sträcka sig två meter från byggnad och ansluta mot sockel med tät skarv.</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att inget förorenat släckvatten vid eventuell brand ska riskera att infiltrera i marken och spridas till grundvattentäkten.</p> <p><i>Utfartsförbud</i></p> <p>Längs byggnaden tillåts inga utfarter mot Svartbäcksgatan. Däremot finns en angöringszon längs gatan för sopbil och angöring för rörelsehindrade.</p>
	

### Administrativa bestämmelser

<b>Planbestämmelse</b>	<b>Beskrivning och motiv</b>
<b>a<sub>1</sub></b>	<p><i>Startbesked får inte ges för ändrad användning förrän marken sanerats</i></p> <p>Markföroreningar har påträffats på torget. Marken under byggnaden har inte kunnat undersökas. Marken ska saneras ner till känslig markanvändning innan startbesked kan ges.</p>

## Planens genomförande

### Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området. Kommunen svarar för drift och underhåll av dessa anläggningar.

Exploatören ansvarar för genomförande av åtgärder inom kvartersmark. Ansvar för drift och underhåll av anläggningar inom kvartersmark svarar framtida fastighetsägare för.

Berörda fastighetsägare har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för ett genomförande av detaljplanen.

### Avtal

Ett exploateringsavtal har upprättats. Avtalet reglerar ansvarsfördelning och kostnader för detaljplanens genomförande samt överlåtelse av mark.

Kommunen tar ut en exploateringsavgift för anläggningsåtgärder inom allmän plats. Exploateringsavgiften kommer att omfatta kostnader för åtgärder som är föranledda av exploateringen. Det avser bland annat åtgärder längs Svartbäcksgatan för angöring, viss ombyggnation av Torbjörnsgatan, ombyggnation av vändplan söder om den nya byggnaden, breddning av parkstråk och återställande och upprustning av södra delen av torget.

Privatägd mark som planläggs som allmän plats ska överlåtas till kommunen, och de delar av kommunens mark som planläggs som kvartersmark ska överlåtas till exploatören.

### **Tidplan**

Exploatören planerar att påbörja byggnation cirka ett år efter laga kraft-vunnen plan, vilket innebär byggstart under 2022–2023.

### **Genomförandetid**

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

## **Tekniska åtgärder**

### **Utredningar inför bygglovsprövning och byggskede**

Exploatören bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

### **Geoteknik**

En fördjupad studie av de geotekniska förhållandena på platsen kommer att behöva göras i samband med bygglov och projektering.

### **Byggskedet**

En riskanalys som omfattar besiktning av grannfastigheterna bör göras innan byggstart. Den bekostas av exploatören. Om riskanalysen påvisar risk för vibrationsstörningar ligger det i exploatörens eget intresse att vidta åtgärder mot byggrelaterade skador.

Planområdet ligger inom ett område som klassats som måttlig respektive hög känslighet i Riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt (Geosigma AB, 2018). I samband med planarbetet har två platsspecifika riskutredningar för Svartbäcken 19:1 tagits fram, vilka belyser de risker som finns, samt föreslår riskreducerande åtgärder.

Vid genomförandet av planen behöver de riskreducerande åtgärder som finns beskrivna i riskutredningarna vidtas. De flesta skyddsåtgärder som föreslås avseende grundvatten berör byggskedet. Här behöver byggherren och entreprenörens arbetsplanering och miljöplan hantera att föroreningar inte förs ned till grundvattnet. Detta hanteras främst utan i byggprocessen vid tekniskt samråd och i byggherrens kontrollplan. För att säkerställa att eventuella föroreningar från garage eller från släckvatten vid olyckstillbud inte sprids till grundvattnet, finns säkerhetskrav genom planbestämmelser. Detaljplanen reglerar att garage ska utföras tätt, med täta skarvar,

utan genomföringar i golv samt med aktivt brandskydd. Detaljplanen ställer även krav på att det ska finnas en släckvattenzon kring byggnaden som samlar upp och leder bort förorenat vatten som kan uppkomma vid eventuell brand. Exploatören bekostar anläggandet av släckvattenzonen.

Hur de nya byggnaderna ska grundläggas bestäms vid projektering. Dispens från vattenskyddsföreskrifterna krävs om pålning eller schaktning ska ske inom gällande skyddsavstånd till grundvattenytan. Vid grundläggning med pålar ska pålarna vara av ett material som inte riskerar att försämra grundvattenkvaliteten, installeras från ren mark och tätas för att undvika vertikal transport av eventuella föroreningar.

Vid schaktarbete på fastigheten Svartbäcken 19:1 föreslås i största möjliga utsträckning användning av tätduk ovan friktionsjorden för att minimera infiltration av yt-/dagvatten. Vid anläggandet av tätduken behöver man beakta skyddet av friktionslagret både under byggskedet samt förvaltningsskedet. Tätdukens utbredning bör alltså utformas för att ge ett permanent skydd. Även pålningsarbetet bör ses över så att en tätande lösning kan beaktas.

Förekommande länshållningsvatten bör ledas bort för att inte nå grundvattnet och renas om det är kontaminerat.

### **Ledningar**

Ett par meter norr om den befintliga byggnaden har Vattenfall Eldistribution ett ledningsstråk som måste flyttas till följd av planen. Här går även en belysningsledning som ägs av Uppsala kommun samt en optikabel som måste flyttas. Ledningsstråket ligger längs med byggnaden i östvästlig riktning. Anslutningspunkten till Vattenfalls fjärrvärmeledning kan behöva flyttas till följd av garaget. Även övriga anslutningspunkter kan behöva flyttas på grund av att byggnadens placering förändras. Vattenfall har en elnätstation väster om byggnaden som måste förstärkas till följd av planen.

Det kan finnas ytterligare ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger exploatören att undersöka om ytterligare ledningar finns. Exploatören ska kontakta de berörda ledningsägarna i god tid. Utsättning av befintliga kablar ska begäras innan arbetena sätts igång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

### **Markföroreningar**

Norr om byggnaden har en oljeförorening påträffats under mark. Marken under byggnaden har inte kunnat undersökas. För att möjliggöra bostadsbebyggelse måste den påträffade markföroreningen saneras. Miljöförvaltningen är tillsynsmyndighet.

### **Dispensansökningar**

Planområdet ligger inom yttre grundvattenskyddsområde och nära inre grundvattenskyddsområde. Dispens från vattenskyddsområdets föreskrifter krävs för att få påla och eventuellt sponta för att grundlägga byggnaden. I dispensprövningen kan länsstyrelsen begära in fler markundersökningar och ställa ytterligare krav för att säkerställa att grundvattnet skyddas.

På torget finns träd i alléer som behöver tas bort för att möjliggöra nytt busshållplatsläge. Dispens från det allmänna biotopskyddet för alléer söks av kommunen hos länsstyrelsen. Dispensprövningen är inte avgörande för att detaljplanen ska kunna genomföras då en flytt av busshållplatser endast möjliggörs i detaljplanen. Om länsstyrelsen inte medger dispens från biotopskyddet kan hållplatserna ligga kvar i sitt nuvarande läge på Tunagatan.

## **Ekonomiska åtgärder**

### **Planekonomi**

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

### **Ledningar**

Kostnaderna för flytt av ledningar och förstärkning av transformatorstation regleras av separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare. Ledningsägare ansvarar vid behov för ansökan om ledningsrätt för ledningar och tillhörande anläggningar.

## **Fastighetsrättsliga åtgärder**

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägaren.

### **Fastighetsbildning**

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande. Kommunen ansöker, med exploateringsavtalet som grund, om nödvändig fastighetsreglering inom området. Alla fastighetsrättsliga åtgärder som föranleds av detaljplanen bekostas av exploitören. Eventuell fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägaren.

### **Fastighetsindelningsbestämmelser**

Tomtindelning för kvarteret Sigbjörn, fastställda 1967 (Akt 0380-1/SV19) upphör att gälla inom planområdet när planen vinner laga kraft.

## **Konsekvenser för fastigheter inom planområdet**

En del av Svartbäcken 1:5 norr om den befintliga byggnaden övergår till kvartersmark. Tidigare kvartersmark som i den nya detaljplanen ska övergå till allmän plats ska regleras över till lämplig kommunal fastighet, förslagsvis Svartbäcken 1:5.

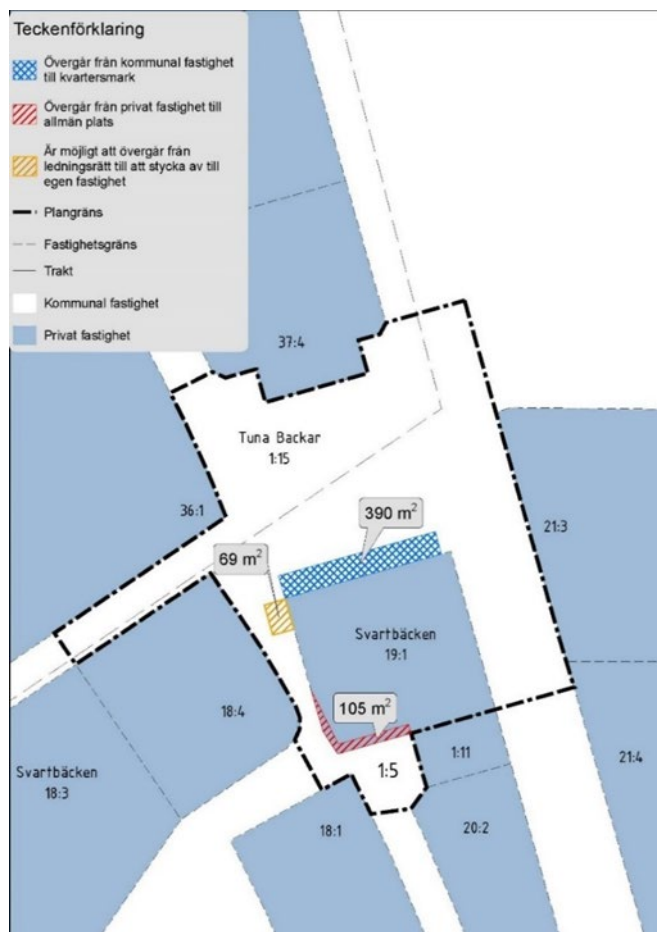


Bild 25 Kartan redovisar vilka ytor som övergår från kommunal fastighet till kvartersmark och från privat fastighet till allmän plats. För elnätstationen ges möjlighet att stycka av en separat fastighet.

## Planens konsekvenser

### Stadsbild och kulturmiljö

Planen innebär rivning av en byggnad med vissa kulturhistoriska värden. Byggnaden har dock inte bedömts som bevarandevärd.

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården; Uppsala stad. Planområdet ligger inom siktsektorn från väg 600 som är utpekad i översiktsplanen. Väg 600 övergår i Svartbäcksgatan och är en lång och rak infartsgata med riktning mot domkyrkan. Vid planering av nya, högre hus ska enligt översiktsplanen alltid en genomarbetad sikt- och stadsbildsstudie genomföras, där förhållandet mellan nya och befintliga högre byggnader studeras.



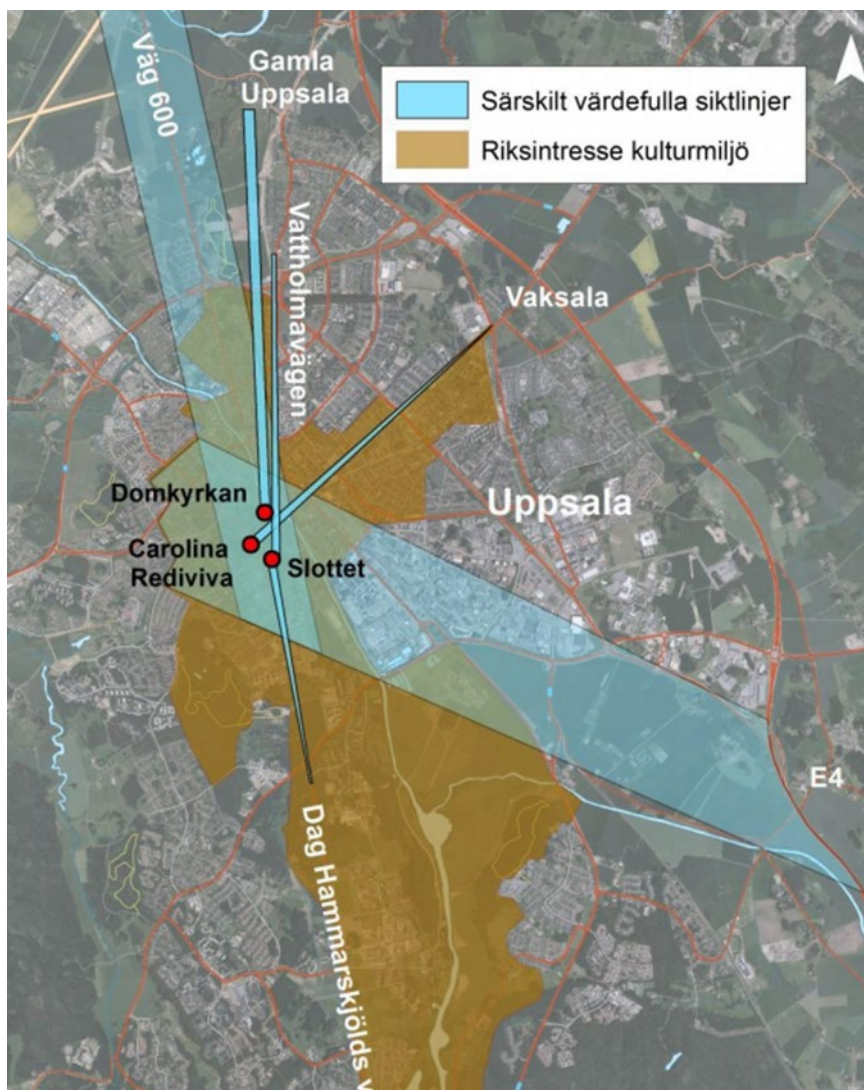


Bild 26 Särskilt värdefulla siktsektorer utpekade i översiktsplanen.

Ett antal punkter längs väg 600 och Svartbäcksgatan har valts ut. Eftersom domkyrkan ligger i fonden på gatan och byggnaden placeras bredvid gatan har byggnaden endast mycket begränsad påverkan på siktlinjen in mot domkyrkan.

Med föreslagna höjder och volymer bedöms planen inte ha negativ inverkan på riksintresset, stadsbilden eller omgivande kulturhistorisk bebyggelse. Den största påverkan på siktlinjen mot domkyrkan som identifierats är längs Svartbäcksgatan i höjd med Tunbergsparken. Byggnaden skymmer delar av domkyrkan, men inte domkyrkans torn. Att byggnader och vegetation skymmer kyrkan förekommer på flera ställen längs gatan.



Bild 28 Vy från Svartbäcksgatan strax norr om Torbjörns torg. Bebyggelseförslaget är inlagt i Uppsala kommuns stadsmödel.

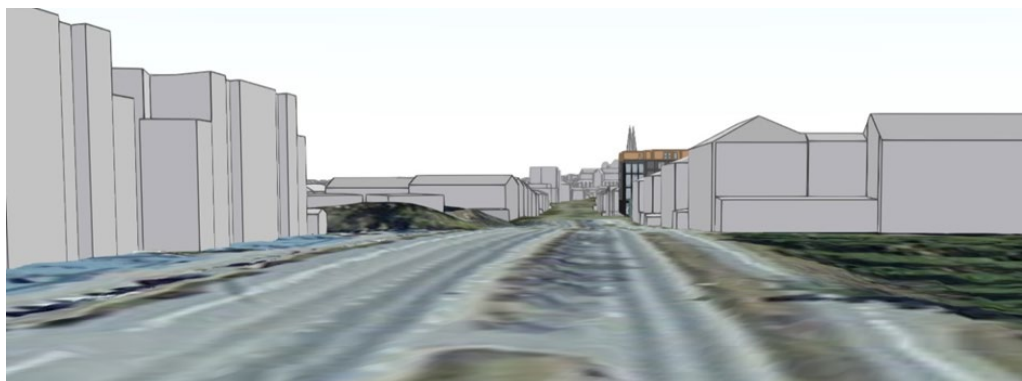


Bild 31 Vy från väg 600 i höjd med Tunåsen. Bebyggelseförslaget är inlagt i Uppsala kommuns stadsmodell.

### **Naturmiljö**

I princip hela fastigheten Svartbäcken 19:1 är redan bebyggd och innehåller inga betydande naturvärden. På torget finns träd i alléer som behöver tas bort för att möjliggöra ett nytt busshållplatsläge. Dispens från det generella biotopskyddet för alléer söks av kommunen hos länsstyrelsen. Om dispens från biotopskyddet medges beslutar även länsstyrelsen om vilka kompensationsåtgärder som ska vidtas. Det troliga är att träd som tillåts tas bort ersätts med nya träd.

### **Rekreation och friluftsliv**

Planen bedöms inte påverka möjligheten till rekreation, idrott och friluftsliv.

## **Mark och vatten**

Större delen av området är idag hårdgjort med mycket markparkeringar. Planen och projektet innebär goda förutsättningar för utrymme för lokal omhändertagande av dagvattnet. Planen innebär att en markförorening saneras samt skyddande åtgärder för den nya bebyggelsen vidtas, vilket är positivt ur grundvattenhänseende.

Detaljplanen bedöms därmed inte påverka möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna för grundvattenförekomsten Uppsalaåsen.

## **Resurshållning**

Förtätning med bostäder ovanpå en livsmedelsbutik innebär en effektiv markanvändning och ger förutsättningar för fler att bo nära service. Läget ger goda förutsättningar för hållbart resande med god tillgång till kollektivtrafik.

## **Hälsa och säkerhet**

Planen medger bostäder i ett delvis bullerutsatt läge. Bullerförordningens riktvärden kan och ska följas.

Byggnaden ger på grund av sin höjd en viss skuggeffekt på intilliggande bebyggelse.

## **Sociala aspekter**

### **Trygghet**

Fler bostäder vid torget och parkstråket ger fler ögon under alla tider på dygnet, vilket gör att området upplevs som en tryggare plats. Fler och tydligare kopplingar gör området mer lättorienterat.

### **Tillgänglighet**

När nya lägenheter och lokaler byggs ställs tillgänglighetskrav, exempelvis krav på hiss och tillgängliga badrum. Det möjliggör att människor kan bo kvar i området.

### **Barnperspektiv**

Ett mer bilfritt torg ger tryggare platser för barn. Det finns alternativa vägar till och från torget varav vissa har separerade gång- och cykelvägar. Bostadsgården blir helt trafikskyddad, vilket möjliggör för barn att leka själva på gården.

### **Mötesplatser och stadsliv**

Norr om byggnaden skapas utrymme för viss uteservering. Hela torget ges större ytor för stadsliv när bilparkering tas bort och flyttas in i byggnaden. Norra delen av torget har bäst solläge och här skapas de största vistelseytorna. En paviljongbyggnad kan både skapa en mötespunkt och rama in torget från Svartbäcksgatan.

# Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken

## Översiktsplan

Planen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

## Miljöbalken

Planen bedöms vara i överensstämmelse med miljöbalkens tredje kapitel avseende markanvändningens lämplighet med hänsyn till beskaffenhet och läge, föreliggande behov och en från allmän synpunkt god hushållning. Planen innebär en mer effektiv markanvändning.

Planen berör riksintressen inom kulturmiljövården. Med de höjder och volymer som föreslås sker ingen betydande påverkan på riksintresset för kulturmiljövård. Siktlinjen mot domkyrkan längs Svartbäcksgatan påverkas endast marginellt. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens fjärde kapitel.

Då marken redan är bebyggd skapas ingen ytterligare hårdgjord yta. Viss fördröjning av dagvatten sker med hjälp av gröna tak och växtlighet på gården samt regnbäddar. Detaljplanen berör även miljö kvalitetsnormerna för grundvattenförekomsten Uppsalaåsen-Uppsala. Detaljplanen innebär att marken kommer att saneras från föroreningar, vilket är positivt ur grundvattensynpunkt. Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5. Planen berör även miljö kvalitetsnormerna för luft eftersom gaturummet kommer att förtätas med högre bebyggelse, vilket medför sämre luftomsättning. Mätningar visar på låga halter av partiklar och förändringarna bedöms som små. Därmed kommer miljö kvalitetsnormerna att klaras. Trädplanteringar bidrar också till att förbättra luftkvaliteten.

Planområdet ligger inom yttre gräns för vattenskyddsområde, men nära intill inre grundvattenskyddsområde. Inga markarbeten djupare än 1 meter över högsta grundvattennivå får ske utan länsstyrelsens tillstånd. Planen bedöms vara förenlig med miljöbalkens sjunde kapitel.



Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i april 2021

Maija Tammela Arvidsson  
detaljplanechef

Annika Holma  
planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- Samråd 2017-08-24
- Granskning 2019-11-21

Antagen av plan- och byggnadsnämnden: 2021-04-29

Laga kraft: 2021-10-23