

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:
PBN 2015-001962Handläggare:
Maya Katsumata Ling 018-727 47 06

Planbeskrivning Detaljplan för del av kvarteret Visbur

Standardförfarande

*Illustration: Tengbom arkitekter*

Det här är ett förslag till detaljplan

GRANSKNINGSHANDLING

Innehåll

Inledning	3
Sammanfattning.....	3
Ändringar efter samråd	3
Vad är en detaljplan?	3
Planprocessen.....	4
Handlingar	4
Granskningshandlingar.....	4
Tidigare ställningstaganden	5
Översiktsplan	5
Detaljplaner	5
Planens innehåll	6
Planens syfte	6
Planens huvuddrag.....	6
Planområdet	6
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning.....	8
Kulturmiljö.....	13
Park och natur	14
Trafik och tillgänglighet	15
Sociala frågor	17
Klimatfrågor	18
Mark och geoteknik	18
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten.....	18
Hälsa och säkerhet	22
Teknisk försörjning.....	25
Motiv till detaljplanens regleringar	27
Användning av mark och vatten	27
Genomförandefrågor.....	30
Fastighetsrättsliga frågor.....	30
Tekniska frågor	30
Ekonomiska frågor	31
Organisatoriska frågor	31
Planens konsekvenser.....	32
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel.....	32
Behovsbedömning	32
Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken.....	34
Översiktsplanen	34

Miljöbalken	34
Medverkande	35

Inledning

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att utöka byggrätten inom fastigheten Svartbäcken 32:6 samtidigt som kvarterets karaktär och sammanhållna uttryck bevaras. Ny bebyggelse ska anpassas till kvarterets kulturmiljövärden.

Kvarteret Visbur har en sammanhållen karaktär med glest placerade flerbostadshus i två våningar med sadeltak. Det finns också ett antal byggnader av tidigare stadsarkitekten Gunnar Leche inom kvarteret.

Planen möjliggör att uppföra radhus med fyra bostäder i tre plan som ersätter det befintliga flerbostadshuset. Planen kan också genomföras med tillbyggnad av det befintliga huset utan att ändra nuvarande boendeform.

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

Ändringar efter samråd

- Planhandlingen har kompletterats med en uppdaterad dagvattenutredning.
- Planhandlingen har kompletterats med en bullerutredning.
- Planbeskrivningen har justerats redaktionellt.
- Flera illustrationer har uppdaterats.
- En planbestämmelse för markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar har tillkommit.
- Korsmark har utgått från plankartan och ersätts med prickad mark. Marken där endast komplementbyggnad får förses har utgått därmed.
- Höjdbestämmelse till komplementbyggnader har utgått.
- Avfallsutrymme har justerats.
- Plankartan har kompletterats med detaljplanens genomförandetid.

Vad är en detaljplan?

En detaljplan berättar vad som får byggas inom ett område och hur mark och vatten ska användas.

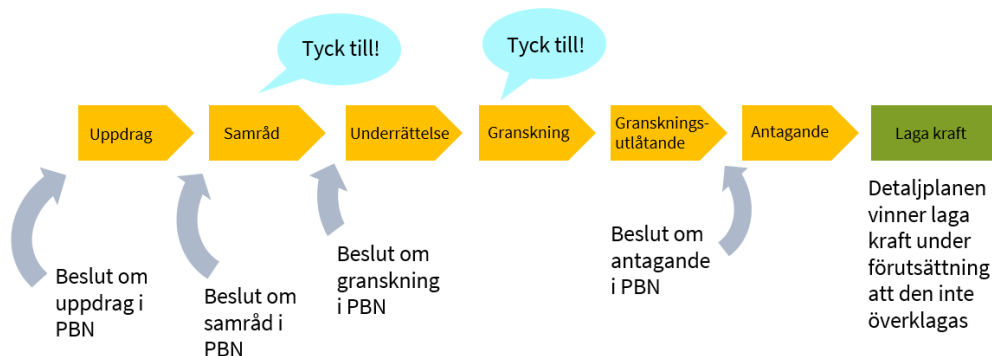
Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras med mera. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovsprövning.

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

Planprocessen

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 19 oktober 2015. Detaljplanen har inte föregåtts av ett planprogram.

Standardförfarande:



Handlingar

Granskningshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning inklusive behovsbedömning
- Samrådsredogörelse webbversion
- Samrådsredogörelse fullständig version*

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Fastighetsförteckning*
- Dagvattenutredning, Envigo AB, 2024-05-20
- Bullerutredning, Envigo AB 2024-06-03
- Solstudie, Tengbom arkitekter, 2023-03-22

Granskningshandlingarna finns tillgängliga digitalt i Stadshusets Kontaktcenter på Stadshusgatan 2. Handlingarna finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se/visbur. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Översiktsplanen anger att fastigheten ligger inom området stadsbygd. Stadsbygden ska fortsätta att utvecklas med tyngdpunkt på fler bostäder, samt ha inslag av lokaler och verksamheter. Områden som ligger inom fyra kilometer från resecentrum har en särskild potential för bebyggelseutveckling. Genom att skapa fler bostäder där kan fler invånare nå resecentrum inom nära cykelavstånd. Bebyggelse tillägg inom området stadsbygd ska även eftersträva en god integration med den befintliga bebyggelsemiljön, samt ta tillvara på de värdeskapande funktionerna i stadsgrönskan.

Planområdet gränsar även till zonerna runt Gamla Uppsalagatan och Svartbäcksgatan som båda enligt översiktsplanen ska utvecklas till stadsstråk. Stadsstråken binder ihop innerstaden, stadsnoder och stadsdelsnoder. De ligger längs stora delar av stomlinjenätet för kollektivtrafiken och utmärker sig genom att det där finns stadsliv, verksamheter, arbetsplatser och målpunkter. Översiktsplanen förespråkar även en ökad koncentration av bostäder längs med stadsstråken.

Detaljplaner

Detaljplan för kvarteret Visbur (akt. 0380-P2004/42) vann laga kraft 30 september 2004. Planen tillåter bostäder i två våningar. Den befintliga byggnaden inom fastigheten Svartbäcken 32:6, som uppfördes på 1940-talet, utnyttjar hela den tillåtna byggrätten längs med Swedenborgsgatan. Utöver det finns en outnyttjad byggrätt som tillåter en breddning av huset med två meter åt öster.

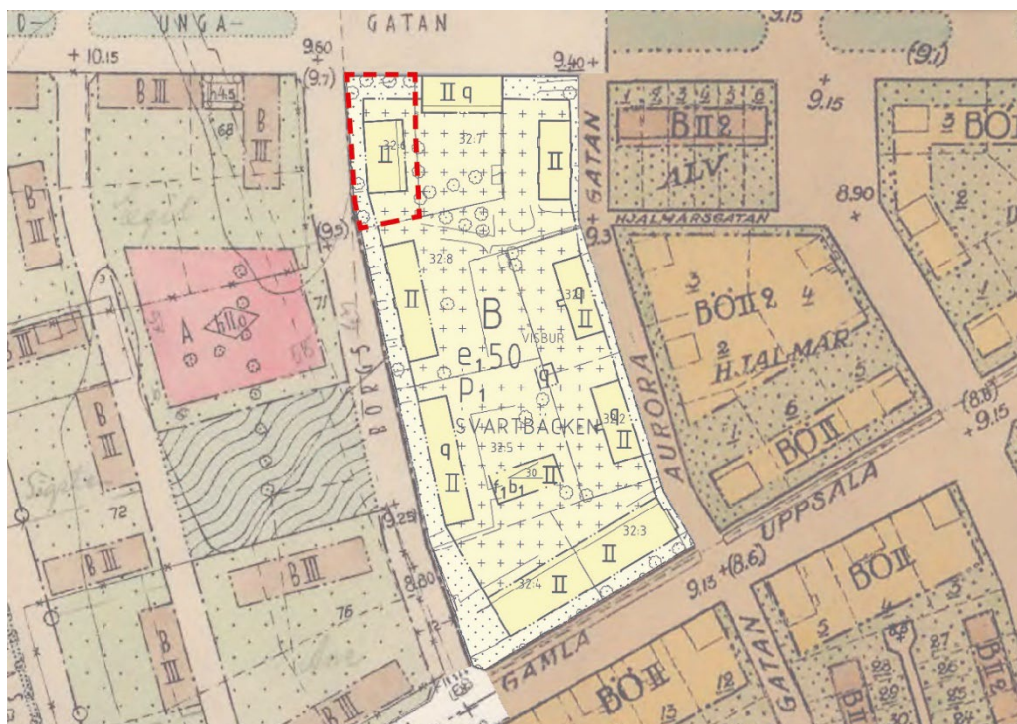


Bild 1. Detaljplanen ersätter detaljplaner för kvarteret Visbur som vann laga kraft 30 september 2004. Planområdet är markerat med en röd streckad linje.

Kvarteret Visbur består av åtta fastigheter; Svartbäcken 32:1–32:8. Inom kvarteret (utanför nu aktuellt planområde) finns fyra bostadshus och ett sophus som är skyddade med planbestämmelsen q enligt detaljplanen från 2004. Dessa byggnader ska bevaras och deras karaktär får inte förvanskas.

Tomtindelning för kvarteret Visbur (aktbeteckning 0380–36/SV32), fastställd 1938, upphör att gälla inom planområdet när planen vinner laga kraft.

Planens innehåll

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att utöka byggrätten inom fastigheten Svartbäcken 32:6 samtidigt som kvarterets karaktär och sammanhållna uttryck ska bevaras. Ny bebyggelse ska anpassas till kvarterets kulturmiljövärden.

Planens huvuddrag

Detaljplanen innebär en utökad byggrätt för en del av kvarteret Visbur inom fastigheten Svartbäcken 32:6. Fastigheten har en area på cirka 910 kvadratmeter och på tomten finns ett tvåvåningshus med sex lägenheter. Det befintliga huset är 22 meter långt och 10 meter brett (har en bruttoarea på 660 kvadratmeter).

Planen gör det möjligt att uppföra en radhuslänga med fyra bostäder som ersätter det befintliga flerbostadshuset. Planen kan också genomföras med tillbyggnad av det befintliga huset utan att ändra nuvarande boendeform.

Detaljplanen möjliggör även takkupor eller frontespis mot öster för att vinden ska kunna användas som boendeyta. Sammanlagt möjliggör detaljplan cirka 800 kvadratmeter bruttoarea.

Kvarteret Visbur består av flerbostadshus i två våningar som har högt kulturhistoriskt värde varav några är ritade av Gunnar Leche. För att bevara kvarterets sammanhållna karaktär ska gestaltningen av ny bebyggelse förhålla sig i volym och skala till de befintliga byggnaderna inom kvarteret. Även val av material och färg ska anpassas efter kvarterets karaktär.

Planområdet

Geografiskt läge och areal

Planområdet omfattar en del av kvarteret Visbur och ligger i stadsdelen Svartbäcken. Kvarteret är beläget cirka två kilometer nordväst om Uppsala centralstation. Planområdet består av fastigheten Svartbäcken 32:6 och omfattar cirka 910 kvadratmeter. Det gränsar mot Sköldungagatan i norr och Swedenborgsgatan i väst.

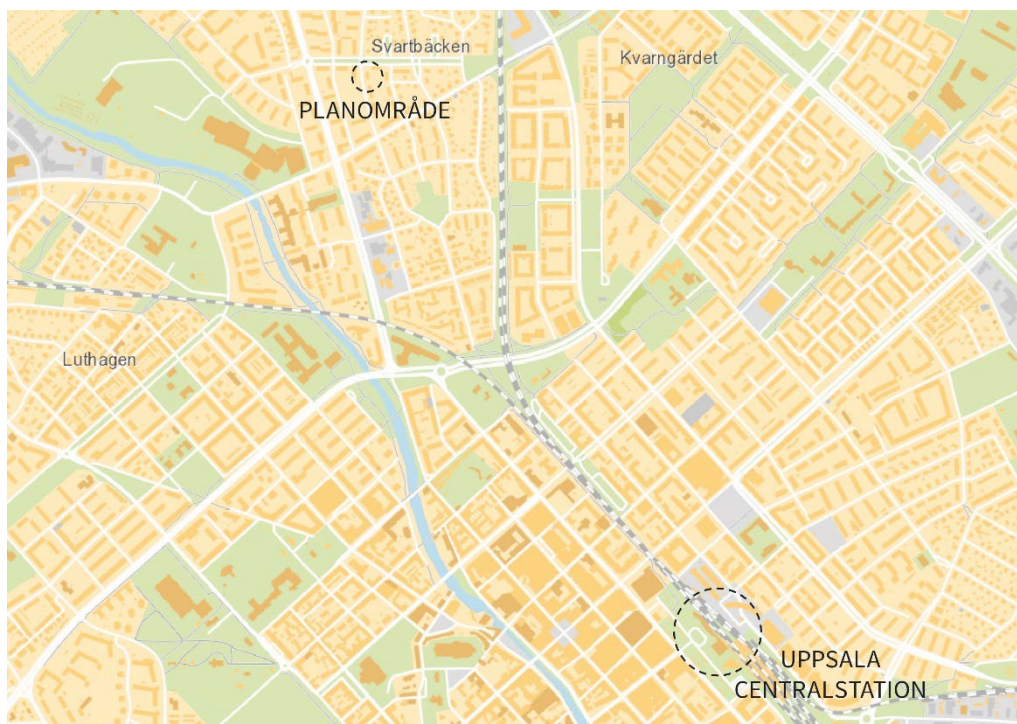


Bild 2. Orienteringskarta som visar planområdets läge i relation till Uppsala centralstation.

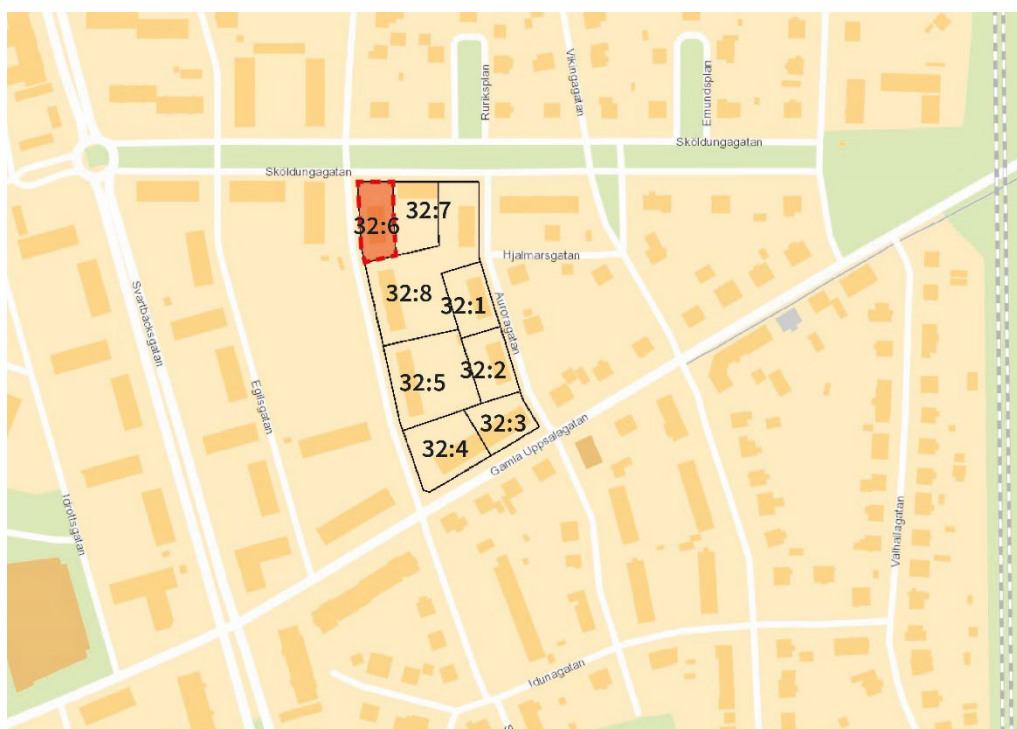


Bild 3. Karta med planområdet markerat i rött, samt aktuella fastighetsbeteckningar inom kvarteret.

Allmän områdesbeskrivning

Bebyggelsen i och omkring kvarteret Visbur är i huvudsak uppförd mellan 1920 och 1949. Gunnar Leche har ritat stadsplanerna som reglerade utvecklingen i stora delar av Svartbäcken under 1930- och 1940-talet. I området finns många småskaliga flerbostadshus, samt ett stort antal villor och radhus. Väst och nordväst om kvarteret finns ett antal lamellhus i tre våningar. Sadeltak dominerar i området och längs Sköldungagatan, norr om planområdet, löper en tät allé i öst-västlig riktning.

Längs Gamla Uppsalagatan finns viss verksamhet i bottenplan. Verksamhet som dagligvaruhandel finns vid Torbjörns torg, cirka 500 meter nordväst om planområdet. I närområdet finns även ett antal mindre parker och på andra sidan Swedenborgsgatan i väst ligger en förskola. I anslutning till förskolan finns också en lekplats.



Bild 4. Foto från september 2015 som visar den befintliga vita byggnaden inom planområdet, samt gaveln på det intilliggande bostadshuset som är ritat av Gunnar Leche.

Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

Kvarteret Visburs karaktär

Karaktäristiskt för kvarteret är de glest placerade flerbostadshusen i två våningar som tillsammans omgärdar ett stort gårdsrum. Flerbostadshusen är enkla volymer med sadeltak. Det dominerande fasadmaterialet är trä men en byggnad har putsad fasad och huset längs Gamla Uppsalagatan har en sentida plåtfasad.

Vissa av byggnaderna ligger i liv med gatan, medan andra är indragna. De husen som ligger längs med Swedenborgsgatan är alla indragna från gatan. I de fall husen är indragna markerar ofta en häck eller ett staket var kvartersmarken börjar. Entréerna är i vissa fall placerade mot gatan och i andra fall in mot gården. Komplementbyggnader finns bestående av garage, förrådsbyggnader och sophus.

Byggnaderna inom fastigheten 32:8 har genomgått en utvändigt renovering i början av 2000-talet.



Bild 5. Gatuvy från juni 2023. Fotot är taget från Swedenborgsgatan med fastigheten Svartbäcken 32:5 i förgrunden. Byggnaden är ett gammalt barnrikehus som är ritat av Gunnar Leche.



Bild 6. Gatuvy från juni 2023. Fotot är taget från Auroragatan med fastigheten Svartbäcken 32:8 i förgrunden. Huset i förgrunden renoverades i början av 2000-talet och de två husen längre bort på gatan är ritade av Gunnar Leche.

Utformning och gestaltning

Uppsalas arkitekturpolicy lyfter bland annat fram *sammanhang*, *skala* och *befintliga värden* som viktiga begrepp vid gestaltning av ny bebyggelse. Enligt den bör alla åtgärder i byggd miljö utgå från en analys av det befintliga där områdets karaktär tas i beaktning.

Utformningen av ny bebyggelse inom planområdet ska därför anpassas till kvarterets bebyggelsestruktur, volym, form och materialval. Även om detaljplanen endast behandlar en fastighet inom kvarteret är det viktigt att den nya byggnaden fungerar väl i kvarterets sammanhang.

Byggnadens placering inom fastigheten är reglerad så att den håller ett avstånd till grannhuset på Svartbäcken 32:7, som är ritat av Gunnar Leche. Avsikten är att gaveln på det grannhuset ska fortsätta vara synlig från gaturummet. Det öppna hörnet har även betydelse för upplevelsen av kvarteret som helhet, då det finns ett motsvarande släpp i hörnet mellan Sköldungagatan och Auroragatan. Ett avstånd mot grannfastigheten i söder ska också hållas på grund av att det finns fönster på gaveln. Byggnaden inom planområdet ska vara indragen från gatan vilket regleras med prickmark. Inom byggrätten ryms förrådsutrymmen som kan ligga i anslutning till varje entré.

Nockhöjden är begränsad till +19,9 meter över angivet nollplan och takfoten ska vara högst +17,0 över angivet nollplan. Begränsningarna motsvarar nockhöjden och takfoten på grannhuset inom fastigheten Svartbäcken 32:7. Syftet med bestämmelserna är att volymen ska anpassas till kvarterets förutsättningar och ta hänsyn till den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden som finns på grannfastigheten.

Bevarandet av kvarterets karaktär är reglerat genom en planbestämmelse f_1 . Ny bebyggelse ska utgå från den skala och de volymer som redan finns i kvarteret eftersom det sammanhängande uttrycket av byggnadsvolymer samt hur de möter gata och gård är en viktig del av kvarterets karaktär. Planbestämmelsen innebär också att takmaterial, fasadmaterial, kulör och fönster ska utgå från den befintliga bebyggelsen i området. Då fasadmotivet mot gata som tvåvånings flerbostadshus är en viktig del av kvarterets karaktär syftar planbestämmelsen även till att bevara den strukturen bland kvarterets byggnader. Det kan exempelvis handla om att undvika vertikala indelningar i fasad som markerar varje radhus eller att inte placera privata entréer till enskilda bostäder ut mot gatan. Förrådsutrymmen ska även underordna sig radhuset och hålla avstånd från byggnadens gavlar.

Då sadeltaken är ett sammanbindande element för byggnadsvolymer inom kvarteret finns en planbestämmelse f_2 som reglerar att byggnaden ska ha sadeltak. Bestämmelsen säkerställer även att gavelmotivet blir kvar ut mot Sköldungagatan och på så vis samspelar med gaveln på Leche-byggnaden på grannfastigheten.

Planbestämmelse f_3 reglerar att takkupor och frontespiser inte ska placeras mot gatan. Det betyder att kuporna eller frontespiserna även ska hålla ett avstånd från byggnadens gavlar för att inte bli ett dominerande element i gestaltningen av de fasader som riktar sig mot gatan, framför allt fasaden ut mot Sköldungagatan.

Fastighetsutvecklarens förslag

Fastighetsutvecklarens förslag är i första hand att riva det befintliga flerbostadshuset och att ersätta det med en större byggnad (11 meter bred och 27,3 meter lång) med fyra radhus. Källaren har i förslaget fyllts igen. Radhusen består av två våningar och en inredd vind på 178 kvadratmeter boarea vardera. Entréerna är placerade mot öster, insidan av kvarteret, där varje bostad får en liten privat yta för utevistelse och förrådsutrymme. Detaljplanen kan även genomföras med tillbyggnad av det befintliga huset utan att riva det, alternativt riva delar av det.

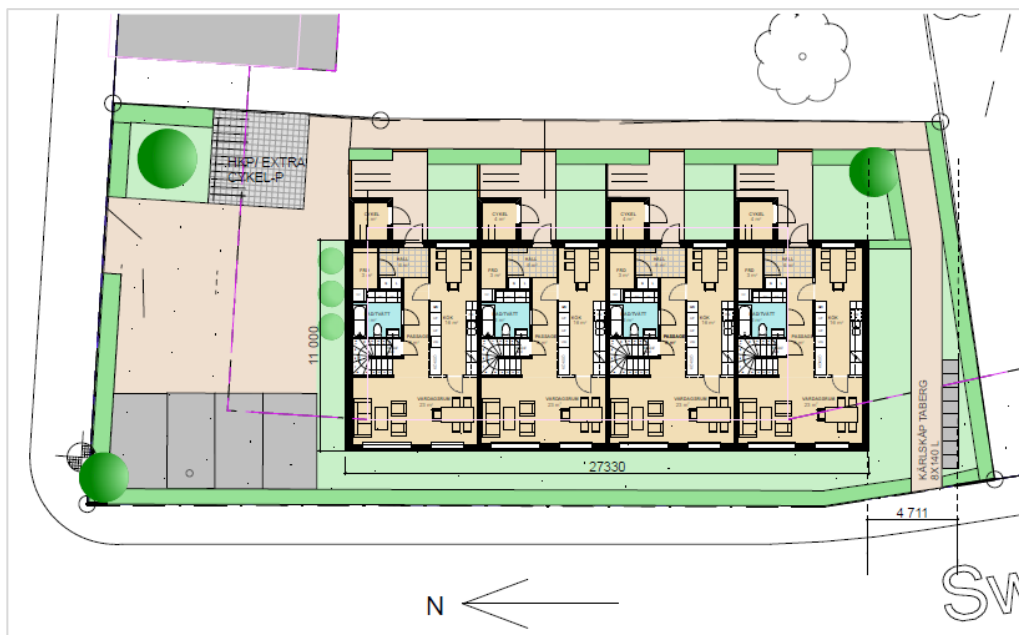


Bild 7. Illustrationsplan över planområdet som visar den föreslagna radhusbyggnaden. *Illustration: Archus*

Genom att föreslå radhus introducerar fastighetsutvecklaren en ny byggnadstypologi bland kvarterets flerbostadshus. Det är viktigt att radhusen behåller ett sammanhängande fasaduttryck mot gatan och har kvar karaktären av flerbostadshus.



Bild 8. Vy från Swedenborgsgatan som visar hur fastighetsutvecklarens förslag kan se ut från Swedenborgsgatan. *Illustration: Tengbom arkitekter*

I fastighetsutvecklarens förslag har byggnaden frontespiserna mot öster. De är uppdelade i mindre enheter och utgör totalt sett en mindre del av fasadens längd samt håller ett avstånd från byggnadens gavlar.



Bild 9. Vy från infarten till grannfastigheten som visar hur fastighetsutvecklarens förslag kan se ut från Sköldungagatan. *Illustration: Tengbom arkitekter*

Gårdsmiljö

Förutsättningar

I kvarteret Visbur består gårdsmiljön av en blandning av grusade parkeringar och gräsytor med träd och buskar. Det förekommer även några mindre komplementbyggnader. Mellan fastigheterna är fastighetsgränsen markerad med häckar eller staket. Mot stora delar av gatan finns också häckar och staket.

Inom fastigheten Svartbäcken 32:6 är marken till stor del täckt av gräs och grus. I norr finns en infart från Sköldungagatan och planområdets norra del används idag som parkering. Det finns ett större träd i anslutning till infarten, samt en häck mot gatan och grannfastigheten i söder.

Uppsalas arkitekturpolicy uppmanar till att se över vilka gröna värden som detaljplanen kan bidra till, samt hur kvalitén på de gröna vistelseytorna kan säkerställas. Viktigt är att gårdsmiljöer utformas med stor omsorg och med stora vistelsevärden som mål. Det bör också ses över vilka befintliga värden som gårdsmiljön har och om det finns träd att spara.

Fastighetsutvecklarens förslag

I fastighetsutvecklarens förslag kommer större delen av gården bli hårdgjord för att ge plats åt parkeringar och gångar fram till entréerna. Då detaljplanen möjliggör en större byggrätt kommer fastighetsutvecklarens förslag att resultera i en minskad gårdsyta. Mot öster kommer det enligt förslaget att bli fyra små privata ytor för utevistelse i anslutning till radhusen.

Fastighetsutvecklarens förslag förutsätter en flytt av infarten i norr för att få till en mer effektiv användning av ytan. Flytten av infarten kommer betyda att trädet ut mot

Sköldungagatan behöver tas ner. I det nordöstra hörnet, samt vid entrén från Swedenborgsgatan, avses nya träd planteras. Häckarna som markerar fastighetsgränsen mot omgivande gator kommer finnas kvar, alternativt bli ersatta av en ny häck.

Barnperspektiv

Planen ger förutsättningar att skapa mindre gröna vistelseytor i anslutning till bostadshuset. Ur barnperspektiv är det viktigt att gården erbjuder friyta för lek. Då parkering och infart sker i fastighetens norra del blir resten av gården fri från trafik. På andra sidan Swedenborgsgatan finns en lekplats i anslutning till förskolan.

Kulturmiljö

Området ligger inom riksintresset för kulturmiljövården Uppsala stad. Byggnaderna i kvarteret Visbur är uppförda enligt stadsplanen för yttre Svartbäcken från 1936 av Gunnar Leche. Planen bygger i sin tur på Albert Lilienbergs stadsplan från 1925 men är modifierad från kringbyggda kvarter till fristående flerfamiljshus i en glesare struktur.

Kvarteret Visbur utpekats som värdefull miljö av stort arkitektoniskt och stadsplanemässigt intresse samt mycket stort social- och kulturhistoriskt intresse. Kvarteret uppfördes som lågkostnadsbostäder under 1930- och 40-talen, varav flera av kategorityp, som är typiska för tiden och för stadsdelen Svartbäcken. Det representerar en träbyggnads- och trädgårdskultur av mycket "svensk" karaktär som också omfattar attityden till utformningen av byggnader och gårdsrum. Av särskilt intresse är HSB:s "Solgård" (barnrikehus), det enda kvarvarande i sitt slag i staden. En miljö vars bevarande har hög angelägenhetsgrad. Området är dock inte del av det beslut om särskilt värdefull bebyggelsemiljö som togs i kommunfullmäktige 1988.



Bild 10. Karta som visar kommunala kulturmiljöer i Svartbäcken, kvarteret Visbur är en av dem.

I väst gränsar kvarteret till det område som brukar kallas Flottiljstaden och yttre västra Svartbäcken. Området bygger på en stadsplan som blev framtagen 1942. De bostads-sociala frågorna som var i fokus under 1930- och 1940-talet uttrycker sig bland annat genom barnrikehus, daghem och service i flerfamiljshusens bottenvåningar.

Efter 1935 blev byggnationerna mer skiftande och husen från den tiden är byggda i två hela plan med flera lägenheter i flerfamiljsvillor. Kännetecknande för området är de luftiga gårdarna med omgivande bebyggelse. Norrut möter kvarteret den andra etappen av Svartbäckens egnahemsområde utifrån 1925 års stadsplan med tvåfamiljsvillor.

Inom kvarteret Visbur är alla byggnader två våningar och har fasader av trä eller puts, med undantag för det sydligaste huset som har en sentida plåtfasad. Fyra bostadshus och ett sophus i kvarteret är ritade av Gunnar Leche och skyddade med q -bestämmelse i detaljplanen från 2004.



Bild 11. Flygfoto där de byggnader i kvarteret som Gunnar Leche har ritat har markerats med rosa.

Den befintliga byggnaden inom planområdet är från 1942. Enligt kommunens tidigare inventeringar bedöms den inte ha några utmärkande kulturhistoriska värden. Fasaden på huset är förvanskad genom att den har försetts med tilläggsisolering.

Planen reglerar att ny bebyggelse förhåller sig till kvarteret Visburs karaktär med utformningsbestämmelserna $f_1 - f_4$.

Park och natur

Förutsättningar

Planområdet ligger inom gångavstånd till ett flertal mindre parker. Den närmaste, Jarlaparken, ligger drygt 100 meter söder om planområdet på andra sidan Swedenborgsgatan. I slutet av den allé som löper längs Sköldungagatan, intill

järnvägen cirka 250 meter österut, ligger parken Gamla Uppsalaplan. Gamla Uppsalastråkets frilufts-område ligger cirka en kilometer norr om planområdet.

Inom fastigheten finns platser för utevistelse i form av gräsytor. Vid infarten i norr och i fastighetsgränsen i det sydöstra hörnet finns träd. Längs med gatan finns häckar liksom mot grannfastigheten i söder.

Förändringar

Den utökade byggrätten inom fastigheten kommer inte innebära någon större befolkningsökning jämfört med dagens situation. Detaljplanen kommer därför inte påverka trycket på de omkringliggande parkerna i någon högre grad.

Fastighetsutvecklarens förslag är att ordna privata ytor för utevistelse i anslutning till bostäderna. Genom att flytta infarten i norr några meter västerut blir mer vistelseyta tillgänglig. Det resulterar i att det befintliga trädet i norr måste tas ner. Förutsättningar finns för att nya träd kan bli planterade i andra delar av planområdet för att ersätta det.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gatunät

Sköldungagatan sträcker sig längs den norra delen av kvarteret Visbur och har två körfält för biltrafik som är separerade av en trädallé. Gatuparkering finns längs båda sidorna av gatan. Swedenborgsgatan löper längs kvarterets västra sida och är en bostadsgata där gatuparkering finns längs med den östra sidan. Auroragatan som går längs kvarterets östra sida är av liknande karaktär.



Bild 12. Karta som visar planområdets läge i förhållande till cykelvägar och hållplatser för kollektivtrafik.

I närområdet är Svartbäcksgatan och Gamla Uppsalagatan huvudgator. Gamla Uppsalagatan gränsar mot den södra änden av kvarteret.

Gång- och cykeltrafik

I närområdet finns det cykelvägar längs med Svartbäcksgatan och Gamla Uppsalagatan.

Kollektivtrafik

Busstrafiken går längs Svartbäcksgatan och Gamla Uppsalagatan. Busshållplatser är belägna inom 200–250 meter från planområdet. Närmaste busshållplats finns vid kvarteret Visburs sydöstra hörn längs med Auroragatan. Ytterligare en finns norrut längs Svartbäcksgatan.

Parkering och angöring

Parkering finns i fastighetens norra del. Infarten ligger i anslutning till Sköldungagatan. Avfallshämtning sker från Swedenborgsgatan.

Förändringar

Då planområdet är begränsat till en fastighet och bara inkluderar kvartersmark föreslår detaljplanen inga förändringar av gata eller gatunät.

Parkering och angöring

Parkering för cykel och bil ska placeras inom planområdet. Uppsala kommuns parkeringstal anger att det ska finnas 7 bilparkeringsplatser per 1000 kvadratmeter boarea. Antalet parkeringsplatser bör heller inte överstiga det antalet då utrymmet på gården är begränsat och friyta ska gå före parkering enligt plan- och bygglagen. Detaljplanen möjliggör att det finns yta för parkering i anslutning till den befintliga infarten längs med Sköldungagatan. Antalet cykelparkeringar ska enligt kommunens parkeringstal vara 40 cykelparkeringar per 1000 kvadratmeter boarea.

Detaljplanen möjliggör för en byggnad med cirka 800 kvadratmeter boarea. Det krävs 5,6 parkeringsplatser enligt Uppsala kommuns parkeringstal. Då förslaget består av fyra radhus är det rimligt att gården endast rymmer en parkeringsplats per bostad (totalt fyra parkeringsplatser). Vid en annan boendeform som flerbostadshus finns det möjlighet att reducera de lägesbaserade parkeringstalen genom att byggaktören satsar på mobilitetsåtgärder och mobilitetstjänster för att minska behovet av att äga en egen bil.

Infart från Sköldungagatan är i fastighetsutvecklarens förslag flyttad några meter västerut för att bättre kunna utnyttja gården. De fyra planerade parkeringsplatserna kommer att placeras i anslutning till den. Genom att parkering hamnar på tomtens nordvästra del blir resterande gård bilfri. I den nordöstra delen finns utrymme för parkering för rörelsehindrade om behov för det skulle uppstå.

Baserat på fastighetsutvecklarens förslag, i kombination med Uppsala kommuns parkeringstal, ska det finnas 32 cykelparkeringar, varav 16 ska vara placerade på väderskyddad plats. Eftersom planområdets södra del har begränsat utrymme ska

cykelförvaring ordnas i förråd som planeras att placeras i anslutning till varje bostad. Cykelställ utan tak som kan lätt flyttas får placeras inom u-området.

Avfallshämtning kommer fortsättningsvis att ske från Swedenborgsgatan. I fastighetsutvecklarens förslag är sopskåp placerade i anslutningen till gårdens sydvästra entré.

Tillgänglighet, användbarhet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning

Enligt åttonde kapitlet i plan- och bygglagen ska en byggnad vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga samt att byggnadsverk ska ha de tekniska egenskapskrav som är väsentliga i fråga om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Detta beaktas vid bygglovsprövningen och tekniskt samråd. Detaljplanen varken förhindrar eller försvårar en sådan utformning.

Bostadshuset är i fastighetsutvecklarens förslag utformat enligt gällande lagstiftning och är tillgängligt för funktionsnedsatta. Att marken inom fastigheten är plan gör att det inte finns några nivåskillnader som behöver tas om hand.

I fastighetsutvecklarens förslag går det att anordna parkering för rörelsehindrade inom 25 meter från tre av radhusens entréer. Gårdsytan är begränsad och gården behöver vara bilfri, förutom den nordvästra delen. Vidare är husets placering anpassad efter kvarterets struktur som har ett kulturhistoriska värden. Ett avsteg bör kunna accepteras för det södra radhuset, så länge avståndet mellan parkeringen och entrén inte överstiger 30 meter.

Sociala frågor

Sociala förutsättningar

Nuvarande byggnad innehåller sex lägenheter och används idag som ett gruppboende. Vid rivning och nybyggnad av radhus planerar fastighetsutvecklaren att erbjuda befintliga hyresgäster att hyra ett nytt boende inom sitt fastighetsbestånd.

I området är bebyggelsen en blandning av villor, radhus och flerbostadshus. Att som i fastighetsutvecklarens förslag ersätta ett flerbostadshus med radhus bedöms inte påverka demografin i området i någon högre grad.

Barnperspektivet/barnrättsperspektivet

De närliggande gatorna har karaktären av lugna bostadsgator och det finns parkerade bilar längs dem. Det kan ge försämrade sikt vilket kan bidra till en mer osäker trafiksäkerhet i området. Samtidigt kan smala gator också bidra till lägre hastigheter, som tillsammans med det totalt sett låga trafikflödet, ändå kan ge en acceptabel trafikmiljö.

På andra sidan Swedenborgsgatan ligger en förskola och i anslutning till den finns en lekplats. Ytterligare två förskolor finns längs samma gata, en cirka 200 meter norr om planområdet och en cirka 200 meter söder om det. Det finns även tre grundskolor inom en radie på cirka 700–800 meter från planområdet.

Då planområdet i fastighetsutvecklarens förslag inrymmer fyra bostäder är bedömningen att det inte kommer generera något ökat behov av skolor och förskolor i området.

Klimatfrågor

Bygg och anläggning

Planen kan genomföras med tillbyggnad av det befintliga huset. Om rivning av den befintliga byggnaden ändå blir aktuell ska en cirkulär ekonomi eftersträvas enligt fastighetsutvecklaren. Allt byggnadsmaterial som kan tas hand om ska så göras.

Mark och geoteknik

Marken inom planområdet består av postglacial lera. Den befintliga byggnaden har en källare. Enligt fastighetsutvecklarens förslag kommer källaren att fyllas igen och en ny byggnad uppförs på samma plats. Vid behållande av befintligt hus blir den befintliga källaren kvar.

Enligt fastighetsutvecklarens förslag används platta på mark, kompensationsgrund, vid grundläggning av radhus. Hur nytt radhus ska grundläggas regleras dock inte i detaljplanen utan bestäms vid projektering. Dispens från vattenskyddsföreskrifterna krävs om pålning eller schaktning ska ske inom gällande skyddsavstånd till grundvattenytan.

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

Ytvatten

Miljö kvalitetsnormer för ytvatten

Planområdet avvattnas till Fyrisån. För Fyrisån finns miljö kvalitetsnormer. Vid Vatteninformationssystem (VISS) senaste statusklassning tilldelades Fyrisån måttlig ekologisk status och uppnådde inte god kemisk status. Tidsfristen för att uppnå god status har förlängts till 2027. 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 föroreningskällor och undvika att skapa nya. För att undvika att skadliga ämnen transporteras via dagvattnet är det därför viktigt att använda rätt material vid byggnation och använda rätt teknik vid verksamhetsutövning.

Föreslagen dagvattenhantering

En dagvattenutredning har tagits fram i samband med planarbetet. I en kravspecifikation som Uppsala Vatten och Avfall AB har formulerat ska lokalt omhändertagande av dagvatten tillämpas så långt det är möjligt, för att rena och fördröja vattnet innan det släpps ut på det kommunala nätet. Uppsala Vatten och Avfall AB:s riktlinjer anger att dagvattenanläggningar inom fastigheten ska utformas så att 20 mm regn, räknat över hela fastighetens yta, kan renas och avtappas under minst tolv timmar.

Enligt den dagvattenutredning som har tagits fram av *Envigo AB* kommer fastighetsutvecklarens förslag att leda till ökning av hårdgjorda ytor vilket innebär en högre avrinning av dagvatten från planområdet efter exploateringen.

Den framtida markanvändningen kommer att ge ett ökat dagvattenflöde. Dagvattenflödet vid ett 100-årsregn ökar 2,4 gånger mer med klimatfaktor.

I dagvattenutredningen föreslås underjordiska perkolationsmagasin med liggande infiltrationskassetter dels i den östra delen av fastigheten, dels intill den norra gaveln vid parkering, för att fördröja och rena dagvatten. Stuprörsledningar från tak leds till dagvattenbrunnar med sandfång och vidare till infiltrationskassetter. Enligt beräkningarna som utredningen presenterar kommer magasinerna att ha en effektiv fördröjningsvolym på 119 kubikmeter vilket är ungefär tio gånger större än vattenvolymen vid 20 millimeter nederbörd (11,66 kubikmeter). Magasinen ansluts till den kommunala dagvattenledningen i Swedenborgsgatan för säkerhet vid extrema skyfall.

I dagvattenutredningen framgår det att ett 100-årsregn ökar flödet med 20,53 l/s jämfört med befintlig markanvändning. Ifall detta flöde pågår under 10 minuter kan det räknas om till en erforderad magasinvolym på 12,32 kubikmeter. Den planerade dagvattenåtgärden kan därför omhänderta ett 100-årsregn med god marginal vilket gör att flödet mot Swedenborgsgatan inte kommer öka efter exploatering.

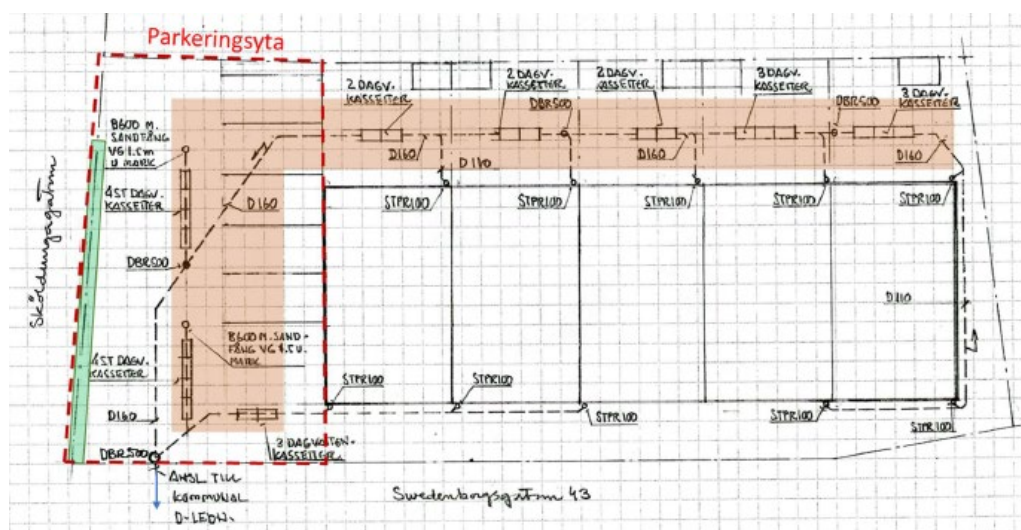


Bild 13. Förslag till hantering av dagvatten. R. Andersson WS-Kontroll AB. Daterat:20190314. Den röda zonen representerar ungefärlig placering av de föreslagna perkolationsmagasinen. Den gröna zonen representerar förslag på placering av svackdike mellan parkeringsytan och häcken närmast Sköldungsgatan.

Rening av dagvatten från parkeringsytor inom fastigheten föreslås genom ett svackdike för vidare transport och infiltration (grönmarkerad i Bild 13). Svackdiket behöver vara cirka tio procent av parkeringsytan vilket i det här fallet motsvarar 23 kubikmeter. Alla föroreningsmängder minskar efter rening förutom kvicksilver som förväntas öka med cirka 10 %. Det har uppmätts höga halter av kvicksilver i recipienten. Det förväntas därför en nästan försumbar negativ påverkan på recipientens MKN.

Den föreslagna anläggningen kommer att minska och förbättra det totala dagvattenflödet till den kommunala dagvattenledningen jämfört med nuläget. Enligt

utredningen kommer åtgärderna även att bidra till en lägre föroreningstransport. Den föreslagna exploateringen kommer därför inte att påverka dagvattenkvaliteten negativt, förutsatt att dagvattenhantering genom föreslagna åtgärder införs.

Ifall hela den rödmarkerade arean i Bild 13 används för perkolationsmagasin behöver magasinens djup vara ungefär 1,5 m. Det uppskattas att fjärrvärmeledningens placering inte kommer påverka etableringen av perkolationsmagasinen. Vid platsbrist finns det även möjlighet att placera perkolationsmagasin inom den västra förgårdsmarken mot Swedenborgsgatan.

Grundvatten

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom vattenskyddsområdets yttre zon. Vattenskyddsföreskrifterna för området ska följas. Dessa innebär bland annat att markarbeten normalt inte får ske djupare än till en 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.

Miljö kvalitetsnormer för grundvatten

Det finns miljö kvalitetsnormer (MKN) för grundvatten. Kemisk grundvattenstatus klassificeras utifrån de ämnen och ämnesgrupper som är upptagna i Sveriges Geologiska undersöknings (SGUs) föreskrifter om miljö kvalitetsnormer och statusklassificering för grundvatten (SGU-FS 2013:2). Föreskrifterna gäller för de grundvattenförekomster som vid kartläggning och analys har bedömts vara utsatta för risken att inte uppnå eller bibehålla god kemisk grundvattenstatus till nästföljande målår.

Delsträckan *Uppsalaåsen – Uppsala* har en otillfredsställande kemisk grundvattenstatus och en god kvantitativ status. Det samma gäller *Sävjaån – Samnan*. Tillgången på grundvatten är vanligen god och utifrån tillgängliga data bedöms förekomsten ha god kvantitativ status men är i risk att inte nå god status till år 2027. Vad gäller kvalitativ status enligt VISS (2019-10-06) har grundvattenförekomsten *Uppsalaåsen – Uppsala* ett undantag och tidsfrist till år 2027 för parametrarna PFAS 11 och BAM (VISS, 2019f). Grundvattenförekomsten har god status för klorid men riskerar att inte nå god status.

Riskbedömning för Uppsala- och Vattholmaåsarna

Under 2017–2018 genomfördes en riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde (Geosigma, 2018). Syftet med riskanalysen var att ta fram riktlinjer för markanvändning ur grundvattensynpunkt för hela tillrinningsområdet, samt att framställa en känslighetskarta för bedömning av känsligheten för ett specifikt område med avseende på grundvattenskydd. Med känslighet avses hur känslig en specifik plats är för att en marknära förorening ska nå grundvattenförekomsten så att den inte längre kan användas som resurs för dricksvattenförsörjning idag och i framtiden. De hydrogeologiska förhållandena styr hur känsligt grundvattnet är för förorening och därmed vilken markanvändning som är lämplig eller olämplig för ett visst område. De hydrogeologiska förhållandena och känsligheten styr också vilka skyddsåtgärder som kan behövas för att minska sannolikhet och konsekvens för att en förorening når

grundvattnet. Känslighetsklasserna är indelade i klasserna låg – måttlig – hög – och extrem, där platser inom extrem känslig zon är allra mest känsliga då de ligger direkt på åsen helt utan skyddande lerlager.

Under 2022–2023 har känslighetskartan inom Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde reviderats utifrån ny geologisk och hydrogeologisk information. SGU har tagit fram en uppdaterad jordlagermodell över Uppsalaåsen, där nya sonderingsunderlag reviderat mäktighet och utbredning av olika jordarter. SGU:s jordartskarta har också uppdaterats med en förfinad skala (från 1:50 000 till 1:25 000), samt att Uppsala Vattens grundvattenmodell har uppdaterats med mer data.

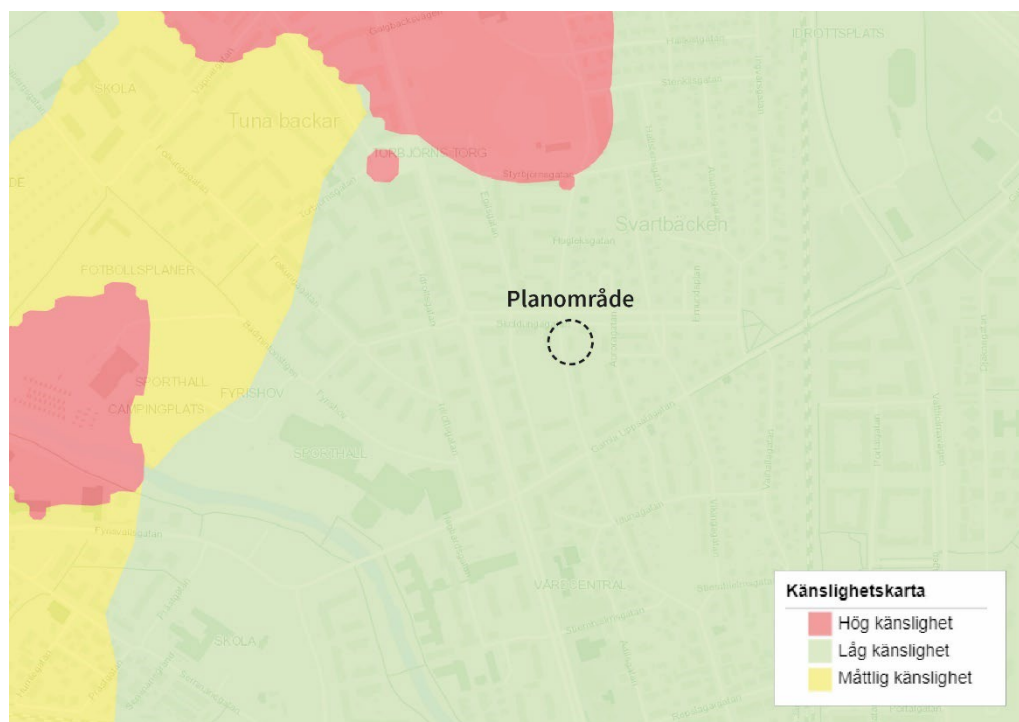


Bild 14. Utdrag ur känslighetskartan för påverkan på grundvattnet (2023) där planområdets position är markerat med en svart streckad linje.

Föreslagna åtgärder

Enligt känslighetskartan för Uppsala- och Vattholmaåsarnas befinner sig fastigheten inom zon för låg känslighet. För områden i känslighetsklass låg ska utgångspunkten vara att exploateringar ska utföras med normala försiktighetsmått som standardmässigt tillämpas vid planering och markarbeten.

Allt dagvatten från parkeringen föreslås renas i svackdicken med biofilter, vilket innebär att föroreningskoncentrationerna minskar jämfört med befintlig dagvattenhantering förutom för kvicksilver. Det förväntas därför en nästan försumbar negativ påverkan på recipientens MKN.

Genom perkolation av nederbörd till grundvattnet kommer områdets vattenbalans förbli oförändrad även då exploateringen innebär en ökad avrinningskoefficient på grund av större area hårdgjorda ytor. Se föreslagen dagvattenhantering under *ytvatten*.

Utredningen föreslår även att perkolationsmagasin grävs ner på gården för att fördröja dagvattnet. Då grundvattennivån i området är ungefär 7–9,5 meter under markytan, kommer det finnas god marginal mellan anläggningsbotten och grundvattennivån.

Enligt fastighetsutvecklaren föreslås det att använda platta på mark, kompensationsgrund, vid grundläggning av radhus. Hur ny byggnad ska grundläggas bestäms vid projektering.

Efter att planen genomförts kommer det orena dagvattnet från körytor att renas i högre grad än i förhållande till den befintliga situationen. Om vattenskyddsdispens krävs kommer exploatören behöva redogöra för vilka försiktighetsmått som vidtas för att inte riskera att förorena grundvattnet.

Översvämning

Översvämningsrisk från angränsande vattendrag.

Översvämningsrisken ska alltid beaktas vid ny bebyggelse oavsett hur ofta översvämning kan förväntas ske. Samhällsfunktioner av betydande vikt och ny sammanhållen bebyggelse bör förläggas ovan nivån för ett beräknat högsta flöde. Fyrisåns högsta beräknade flöde kommer inte att beröra planområdet, däremot kan det delvis komma att påverka kvarteret Visburs södra delar.

Översvämningsrisk vid extrema regn

I ett förändrat klimat kan skyfallen bli vanligare och mer intensiva. Översvämning vid skyfall kan ha stor påverkan på framkomligheten och andra viktiga funktioner och strukturer i samhället. Dessutom kan det innebära stora kostnader på grund av skador på fastigheter och byggnationer. En skyfallskartering har tagits fram av Uppsala kommun som baseras på höjddata från 2020. Karteringen visar maximalt vattendjup vid ett klimatkompenserat 100-årsregn (klimatfaktor 1,3).

Befintliga marknivåer inom planområdet är belägna högre än Swedenborgsgatan. Det planeras ingen sänkning av marken i samband med byggnationen.

Dagvattenutredningen redovisar att ett 100-årsregn ökar flödet med 20,53 l/s jämfört med befintlig markanvändning. Ifall detta flöde pågår under 10 minuter kan det räknas om till en erfordrad magasinvolym på 12,32 kubikmeter. Den planerade dagvattenåtgärden kan omhänderta ett 100-årsregn med god marginal vilket gör att flödet mot Swedenborgsgatan inte kommer öka efter exploatering.

Perkolationsmagasinen ansluts till kommunal dagvattenledning i Swedenborgsgatan för säkerhet vid extrema skyfall. Se föreslagen dagvattenhantering under *ytvatten*.

Hälsa och säkerhet

Buller

En trafikbullerutredning för fastigheten Svartbäcken 32:6 har tagits fram av envigo AB. Planområdet utsätts för buller från närliggande lokalgator, men även omkringliggande huvudgator och järnväg. Som underlag till utredningen har kommunen tagit fram en prognos för biltrafiken år 2040/2050.

Nulägestrafiken bygger på uppgifter i trafikmodell 2019, undantaget Swedenborgsgatan som har ett schablonvärde. För prognosen har samma schablon och uppgifter om andel tung trafik som i nuläget använts för Swedenborgsgatan.

Dygnsfördelning har ej tillhandahållits, utan ett schablonvärde på 10% trafik nattetid enligt SP's rapport *Anvisningar för kartläggning av buller*¹ har använts.

De senaste trafikmätningarna för Sköldungagatan visar att 381 fordon passerar under ett dygn (ÅDT) medan prognosen för 2050 är 1600/1100² fordon per vardagsmedeldygn. Trafikmängden för Swedenborgsgatan för dagens respektive prognosår 2040 är lika. Hastigheten förutsätts vara 30 km/h på Swedenborgsgatan och Sköldungagatan. I beräkningarna för buller ingår även trafiken på Gamla Uppsala gatan och Svartbäcksgatan.

För nybyggnation av bostäder gäller Trafikbullerförordningen SFS 2015:216 med ändring SFS 2017:359. Enligt förordningen bör buller inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Trafikbullerutredningen visar, enligt bild 15 och 16, att ingen fasad får högre än 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Därmed klaras riktvärden för ljudnivåer vid fasad och de maximala ljudnivåerna behöver ej beaktas i detta skede. Det går alltså enligt trafikbullerförordningen att planera lägenheter utan hänsyn till trafikbullret utomhus. De beräknade maximala ljudnivåerna är däremot av vikt för att säkerställa att ljudnivåer inomhus inte överskrids.

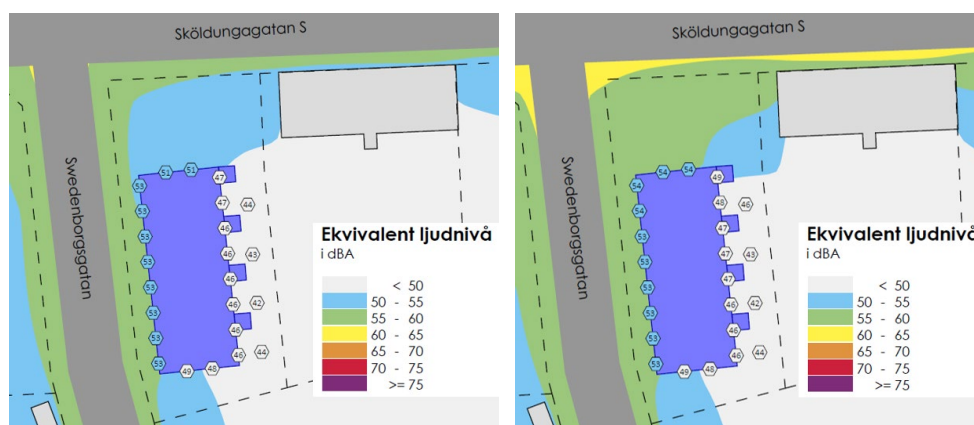


Bild 15 (vänster) visar beräknade dygnsekvivalenta ljudnivåer från väg- och spårtrafik i nuläge. Bild 16 (höger) visar beräknade dygnsekvivalenta ljudnivåer från väg- och spårtrafikprognos 2040. Källa envigo AB.

Vid uteplats (som kan vara gemensam) bör buller inte överskrida 50 dBA ekvivalent nivå och 70 dBA maximal nivå enligt förordningen. De fyra små privata ytorna för utevistelse i anslutning till radhusen placeras i öster. Riktvärdet för maximalljudnivå om 70 dBA överskrids. Detta värde överskrids dock inte med mer än 10 dBA maximal ljudnivå vilket är godtagbar enligt förordningen, se bild 17.

¹ SP, *Anvisningar för kartläggning av buller enligt 2002/49/EG*, Jonasson & Gustafson, 2010.

² väster/öster om Swedenborgsgatan.

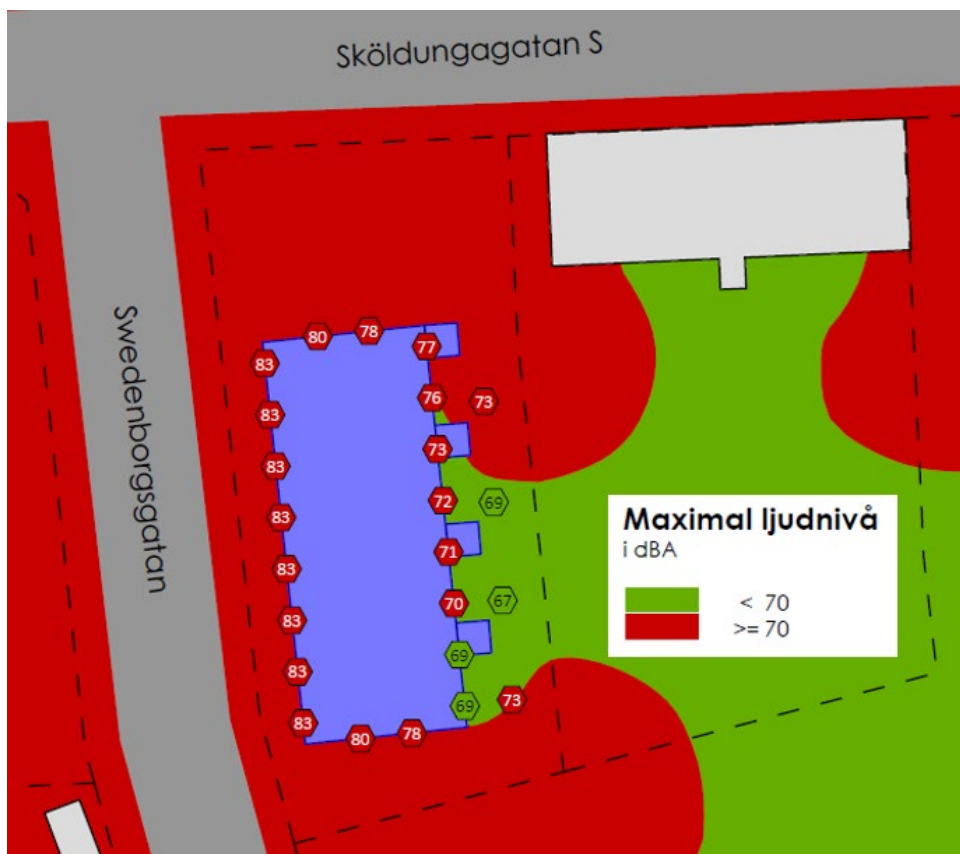


Bild 17 visar beräknade maximala ljudnivåer från vägtrafik både nuläge och prognos. Ljudnivåer vid fasad avser natttid (kl. 22-6) medan ljudutbredning och ljudnivåer vid uteplats avser dag/kvälltid (kl. 06-22). Källa envigo AB.

Markföroreningar

Det förekommer inte några kända markföroreningar inom planområdet.

Luft

Enligt Stockholms Luft- och Bulleranalys (SLB) analys av luftföroreningar från 2020 är halten av partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO₂) låga i området.

Miljö kvalitetsnormerna för luft och miljömålet *Frisk luft* underskrids med god marginal. Bedömningen är därför att det fortsatt låga trafikflödet, och den byggnad som den utökade byggrätten kan resultera i, inte kommer ge upphov till någon försämring av luftkvaliteten.

Dags- och solljus

Detaljplanen möjliggör för en större byggrätt. Då husen i området är i två eller tre våningar, och kvarteret är gles bebyggt, finns förutsättningar för att klara Boverkets byggreglers krav på dagsljus och direkt solljus till bostäderna. De privata vistelseytorna i fastighetsutvecklarens förslag blir främst solbelysta under förmiddagen.

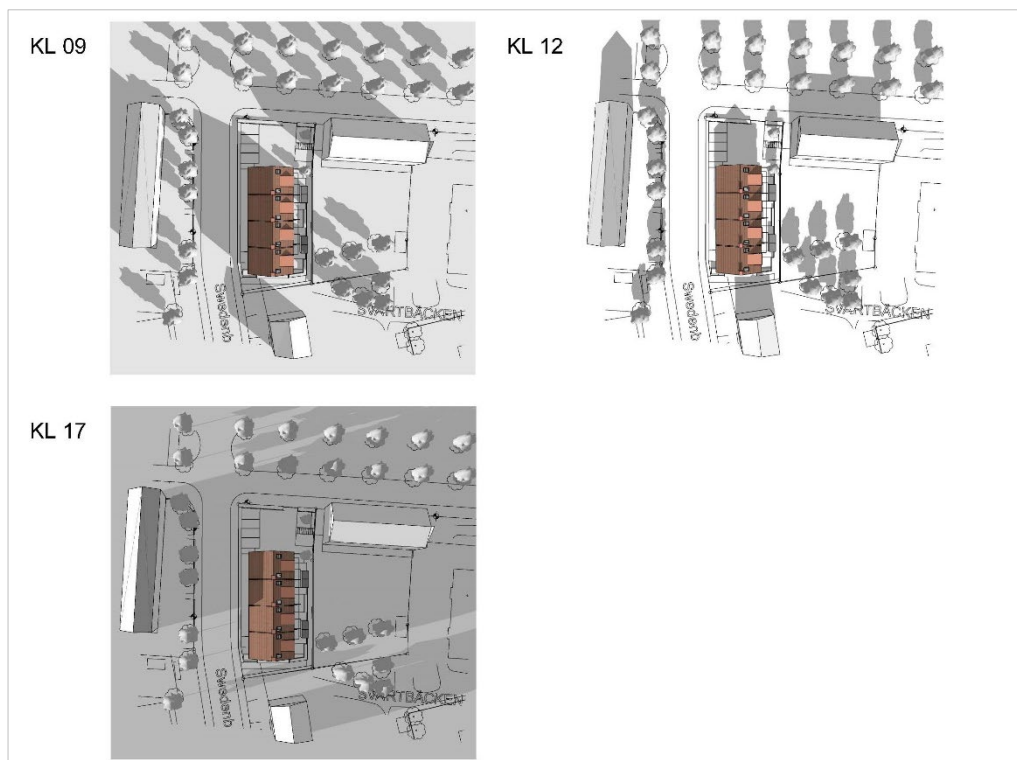


Bild 18. Solstudie som visar hur skuggorna faller den 21 mars vid klockan 9.00, 12.00 och 17.00. *Illustration: Tengbom arkitekter*

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Dricksvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten.

Spillvatten

Planområdet ingår i verksamhetsområdet Uppsala Centralort och spillvatten leds till Kungsängsverket. Nuvarande miljötillstånd för Kungsängsverket är begränsat till hur många personer som får anslutas till verket. Till följd av befolkningsökningen i staden riskerar det gällande miljötillståndet att överskridas inom de närmaste åren. En tillståndsprocess för verket pågår.

Dagvattenledningar

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten.

Avfall

I fastighetsutvecklarens förslag är sopskåpen placerade inom den södra delen av fastigheten, och avfallshämtningen kommer att ske från Swedenborgsgatan.

El

Den befintliga byggnaden inom fastigheten är ansluten till de ledningar för el som finns i Swedenborgsgatan. Den byggnad som presenteras i fastighetsutvecklarens förslag kommer ansluta till elnätet på liknande sätt.

Värme

Den befintliga byggnaden inom fastigheten är ansluten till fjärrvärme genom ledningar som går mellan fastigheten Svartbäcken 32:8 i söder och Svartbäcken 32:7 i öster. Byggnaden i fastighetsutvecklarens förslag kommer att ansluta till fjärrvärme på liknande sätt. Fjärrvärmeledningen passerar genom den befintliga byggnaden på fastigheten. Den behöver därför flyttas vid genomförandet av planen. Marken ovanför fjärrvärmeledningen får inte bebyggas, vilket säkerställs genom ett markreservat för underjordiska ledningar på plankartan. Placering av markreservat är enligt överenskommelse med ledningsägaren. Flytten av ledningen bekostas av fastighetsutvecklaren.

Motiv till detaljplanens regleringar


Detaljplanens regleringar följer Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan 2020:5

Användning av mark och vatten

Kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
B	<p><i>Bostäder</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för bostäder.</p>

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	<p><i>Marken får inte förses med byggnad</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att byggnadens placering ska anpassa sig efter kvarterets bebyggelsestruktur. Syftet är också att säkerställa yta för utevistelse, lek, planteringar, dagvattenhanteringar samt avfallshantering.</p>
h₁+19,9	<p><i>Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att behålla en sammanhållen karaktär i kvarteret när det gäller volym och skala.</p>
e₁ 330,0	<p><i>Största byggnadsarea är angivet värde i m²</i></p> <p>Bestämmelsen säkerställer att fastigheten exploateras i en rimlig omfattning inom egenskapsgränsen med viss flexibilitet för byggnadens exakta bredd, längd och placering.</p> <p><i>Byggnadernas utformning och material ska anpassas till omgivande bebyggelse inom kvarteret</i></p>
f₁	<p>Bestämmelsen säkerställer att bebyggelsen ska utföras på ett varsamt sätt för att kvarterets struktur och sammanhållna karaktär, såsom glest placerade enkla volymer av flerbostadshus i två våningar med sadeltak och träfasader med rött tegeltak, ska bevaras.</p>

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv**

Planbestämmelsen syftar även till att behålla karaktären av flerbostadshus mot gatan även om radhus uppförs. Det kan exempelvis handla om att undvika vertikala indelningar i fasad som markerar varje radhus eller att inte placera privata entréer till enskilda bostäder ut mot gatan. Förrådsutrymmen ska även underordna sig bostadshuset och hålla avstånd från byggnadens gavlar.

Byggnaden ska ha sadeltak

f₂

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att ett av de typiska karaktärsdragen i kvarteret ska bevaras.

Takkupor eller frontespiser får inte uppföras mot gatan

f₃

För att från gaturummet bibehålla de typiska karaktärsdragen i kvarteret, enkla volymer och tvåvåningsstruktur, får takkupor eller frontespiser inte uppföras mot gatan. Däremot får de uppföras mot öster, där takkuporna eller frontespiserna ska hålla ett visst avstånd från byggnadens gavlar för att inte vara synliga från gatan.

Takfoten får högst vara 17,0 meter över angivet nollplan

f₄

Syftet med bestämmelsen är att behålla en sammanhållen karaktär av tvåvåningsstruktur i kvarteret.

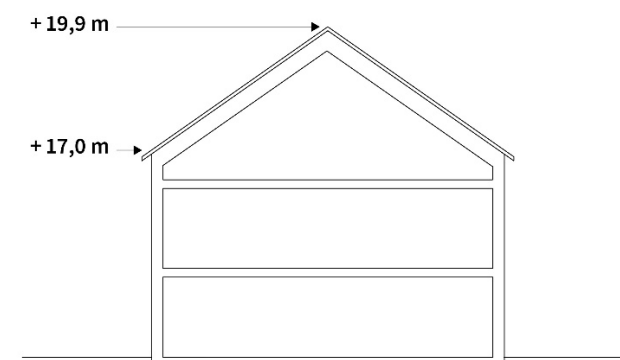


Bild 19. Sektion som illustrerar maximala höjder för nockhöjd respektive takfotshöjd.

Administrativa bestämmelser

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
n₁	<p><i>Marken får inte användas för parkering</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att säkerställa en bilfri bostadsgård.</p>
u₁	<p><i>Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att ledningarna hålls tillgängliga och att marken inte förses med byggnad. Flyttbara sopskåp och cykelställ utan tak får dock placeras.</p> <p><i>Bygglov krävs även för lovbefriade komplementbyggnader</i></p>
a₁	<p>För att säkerställa att byggnaderna inom planområdet förhåller sig till kvarterets kulturmiljö krävs bygglov även för bygglovsbefriade åtgärder som normalt tillåts för en- och tvåbostadshus.</p>
Genomförandetid	<p><i>Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla fr. o. m. laga kraft datum</i></p> <p>Projektets omfattning är begränsad.</p>

Genomförande frågor

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Svartbäcken 32:6 som ägs av Livbo AB.

Servitut och rättigheter

Det finns ett avtalsservitut från 1978 mellan fastighetsägaren för Svartbäcken 32:6 och Vattenfall (då Uppsala Industriverk) för en fjärrvärmeledning. Vid ett genomförande av detaljplanen kan ledningen komma att behöva flyttas och servitutet ändras eller upphävas.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Tomtindelning för kvarteret Visbur (aktbeteckning 0380-36/SV32), fastställd 1938, upphör att gälla inom planområdet när planen vinner laga kraft.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Planen innebär att fastigheten går att stycka av då tomtindelningen har upphört att gälla.

Tekniska frågor

Byggskedet

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

Ledningar

Förfrågan via ledningskollen.se i februari 2023 gav följande information om ledningsägare som har ledningar inom planområdet:

- Skanova, Geomatikk
- Uppsala Vatten och Avfall AB
- Vattenfall AB Heat Nordic
- Vattenfall Eldistribution, UPP Uppland

Det kan finnas ytterligare ledningar som berörs av detaljplanen. Det är exploatörens ansvar att undersöka om ytterligare ledningar finns.

Inom planområdet finns ett avtalsservitut för en fjärrvärmeledning. Vid ett genomförande av detaljplanen kan ledningen komma att behöva flyttas och servitutet ändras

eller upphävas. Placering av markreservat är enligt överenskommelse med ledningsägaren.

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.

Dagvattenhantering

En dagvattenutredning har tagits fram av Envigo AB. Den föreslår åtgärder för att rena och fördröja dagvattnet inom fastigheten, vilket finns beskrivet i avsnittet *Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten*.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Ledningar

Kostnaderna för flytt av ledningar regleras av separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare.

Planavtal

Kommunen och exploatörerna har tecknat ett planavtal där det framgår att exploatörerna betalar för framtagandet av detaljplanen enligt fastställd taxa.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Tidpunkten för ett beslut om antagande uppskattas till fjärde kvartalet 2024, under förutsättning att planprocessen kan genomföras i sin helhet.

Fastighetsutvecklaren planerar byggstart till tredje kvartalet 2025 och att vara klar till första kvartalet 2027.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 60 månader från det datum planen vinner laga kraft. Motivet för genomförandetidens längd är att detaljplanen avser ett mindre projekt som bara inkluderar en fastighet.

Ansvarsfördelning

Fastighetsutvecklaren ansvarar för utbyggnad av kvartersmark. Eventuell fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av och bekostas av fastighetsägaren.

Prövning enligt annan lagstiftning

Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatörerna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

Dispenser och tillstånd

Dispens från vattenskyddsföreskrifter kan behöva sökas hos länsstyrelsen om markarbete behöver ske djupare än till en meter över högsta grundvattenyta eller medför bortledning av grundvatten alternativt sänkning av grundvattennivån.

Planens konsekvenser

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

Bestämmelserna i miljöbalkens 6 kapitel tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. För att avgöra om en detaljplan medför risk för betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning. En behovsbedömning är upprättad enligt förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905), bilaga 2 och 4.

Behovsbedömning

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra risk för betydande miljöpåverkan.

Platsens egenskaper och känslighet

Stadsbild och kulturmiljö

Bebyggelsen i och omkring kvarteret Visbur är i huvudsak uppförd mellan 1920 och 1949. Flera olika typologier finns representerade i området. Inom kvarteret Visbur består bebyggelsen av flerbostadshus i liten skala. Väst och nordväst om kvarteret finns ett antal lamellhus om tre våningar. Runtom i området finns dessutom ett stort antal villor och radhus. Sadeltak dominerar i området. Längs Sköldungagatan, norr om planområdet, löper en tät allé i öst-västlig riktning.

Bebyggelsen inom planområdet består av ett flerbostadshus i två våningar, uppfört på 1940-talet. Husets ursprungliga gestaltning har förvanskats genom att det har försetts med tilläggsisolering.

Området ligger inom riksintresset för kulturmiljövården Uppsala stad (C40A). Intill planområdet, i kvarteret Visbur, finns fyra bostadshus och ett sophus ritade av Gunnar Leche. De fem byggnaderna är skyddade med *q*-bestämmelse i gällande detaljplan. Bestämmelsen innebär att de ska bevaras och att deras karaktär inte får förvanskas.

Rekreation och friluftsliv

Planområdet ligger inom gångavstånd från ett flertal småparker. Den närmaste, Jarlaparken, ligger drygt 100 meter söder om planområdet på andra sidan av Swedenborgsgatan. Längs med Fyrisån, cirka 400 meter väster om planområdet, ligger rekreativ anläggningen Fyrishov. Cirka 700 meter nordväst om kvarteret Visbur finns Lötens sportfält. Gamla Uppsalastråkets friluftsområde ligger cirka en kilometer norr om planområdet.

Miljöbelastning

Inga kända markföroreningar förekommer inom planområdet. Enligt kommunens grundvattenkartering ligger området inom en låg känslig zon avseende risk för skada på grundvattnet. Planområdet ligger inom yttre vattenskyddsområde. Kvarteret Visbur berörs delvis av Fyrisåns högsta beräknade flöde, dock inte inom planområdet.

Påverkan*Stadsbild och kulturmiljö*

Detaljplanen prövar möjligheten att uppföra en något större byggnad än den befintliga. Bebyggelsen föreslås placeras på ett sådant sätt att den möter Lechebyggnaden väster om planområdet på ett respektfullt sätt. Därmed tar planen även hänsyn till symmetrin i kvarterets nuvarande utformning. Den tillkommande bebyggelsen är orienterad på ett sätt som bevarar bebyggelselinjen längs Swedenborgsgatan.

Den tillkommande bebyggelsen föreslås hämta inspiration till materialval och färgsättning från det befintliga husets ursprungliga gestaltning.

Bedömningen är därför att planens påverkan på stadsbilden och kulturmiljön blir mycket begränsad.

Rekreation och friluftsliv

Den bebyggelse som planförslaget föreslår kommer sannolikt inte innebära någon större befolkningsökning jämfört med dagens situation. Bedömningen är därför att trycket på de omkringliggande parkerna inte kommer bli påverkat i någon högre grad. Planen ska dessutom ge möjlighet att ordna privat utevistelse i anknytning till bostaden.

Miljöbelastning

Enligt kommunens egen kartering är risken för skador på grundvattnet låg. Det innebär att normala försiktighetsmått som standardmässigt tillämpas vid planering och markarbeten. Planområdet ligger inom yttre vattenskyddsområde. För markarbeten djupare än en meter över grundvattennivån krävs dispens från länsstyrelsen.

Bedömning

Kommunens bedömning är att den samlade påverkan av planens genomförande blir liten, på såväl kort som lång sikt. Kvarteret Visbur har ett visst kulturhistoriskt värde och dess bebyggelse är delvis bevarandevärd. Den befintliga byggnaden på fastigheten

Svarbäcken 32:6 är förvanskad och omfattas inte av skyddsbestämmelser. Om den befintliga byggnaden skulle bli ersatt med ny bebyggelse, som är gestaltad med hänsyn till de intilliggande byggnader som Gunnar Leche har ritat, är bedömningen att detaljplanen inte innebär en negativ påverkan på kulturmiljön.

Med utgångspunkt i förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4, bedöms ett genomförande av Detaljplan för Del av kvarteret Visbur inte medföra risk för betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kapitel 11§ behöver därför inte upprättas.

Samråd med länsstyrelsen

Samråd med länsstyrelsen om behovsbedömningen för detaljplanen skedde 29 april 2019. I sitt uttalande säger länsstyrelsen att den bedömer att detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken, och i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905) samt 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken

Översiktsplanen

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

Miljöbalken

Detaljplanen bedöms vara i överensstämmelse med miljöbalken 3 kapitel 1 § avseende markanvändningens lämplighet med hänsyn till beskaffenhet och läge, föreliggande behov och en från allmän synpunkt god hushållning.

Detaljplanen berör riksintressen eftersom kvarteret Visbur ingår i ett större område för riksintresse för kulturmiljövården, Uppsala stad C 40 A. Då detaljplanen endast omfattar en fastighet, samtidigt som planen reglerar ny bebyggelse så att den ska anpassa sig efter det befintliga kvarterets struktur och gestaltning, anses inte riksintresset påverkas negativt av genomförandet av detaljplanen. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3 och 4.

Detaljplanen berör miljöbalkens kapitel 7 då planområdet ligger inom vattenskyddsområdets yttre zon. Vattenskyddsföreskrifterna för området ska följas och planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7.

Detaljplanen berör inte miljökvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5. Den berör inte heller miljöbalkens kapitel 8.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och fastighetsutvecklaren Livbo AB.

Situationsplan och illustrationer samt solstudien har gjorts av Tengbom arkitekter. Dagvattenutredning och bullerutredning har gjorts av Envigo AB.

Planhandlingarna har utarbetats av bygglovarkitekt Maya Katsumata Ling. Dessutom har följande tjänstepersoner inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Carlos Ruiz-Alejos, planarkitekt

Klara Wahlstedt, planarkitekt

Ia Manbo, bygglovsantikvarie

Lena Mattsson, kartingenjör

Veronica Sjögren, kartingenjör

Malin Sundkvist, bygglovarkitekt

Stadsbyggnadsförvaltningen

Johan Nilsson
planchef

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd 2023-08-31
- granskning 2024-09-02