

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:  
PBN 2025-000290

Handläggare:  
Sebastian Nordman, 018-727 43 83

# Planbeskrivning Detaljplan för del av kvarteret Idun, södra

Standardförfarande



Det här är ett förslag till detaljplan

**SAMRÅDSHANDLING**

# Innehåll

Inledning.....	4
Sammanfattning.....	4
Vad är en detaljplan? .....	4
Planprocessen.....	4
Handlingar .....	5
Samrådshandlingar .....	5
Tidigare ställningstaganden .....	5
Översiktsplan .....	5
Innerstadsstrategin .....	6
Detaljplaner.....	7
Planens innehåll.....	7
Planens syfte .....	7
Planens huvuddrag.....	7
Planområdet .....	8
Stadsbyggnadsvision .....	11
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning .....	13
Kulturmiljö .....	18
Park och natur.....	24
Strandskydd .....	25
Trafik och tillgänglighet.....	26
Sociala frågor .....	32
Klimatfrågor .....	33
Mark och geoteknik .....	34
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten.....	35
Hälsa och säkerhet .....	40
Teknisk försörjning.....	48
Motiv till detaljplanens regleringar.....	50
Användning av mark och vatten.....	50
Genomförandefrågor.....	55
Fastighetsrättsliga frågor .....	55
Tekniska frågor .....	58
Ekonomiska frågor .....	59
Organisatoriska frågor.....	60
Planens konsekvenser .....	62
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel .....	62
Miljöaspekter.....	62
Hälsa och säkerhet .....	64

Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken .....	67
Översiktsplanen .....	67
Miljöbalken.....	67
Medverkande.....	68

# Inledning

## Sammanfattning

Detaljplanen innebär en omvandling och utökad byggrätt för en del av kvarteret Idun i Svartbäcken. Planen medger en bebyggelse i fyra till åtta våningar med cirka 140 bostäder och mindre lokaler för centrumverksamheter. Planområdet har ett centralt läge med goda kollektivtrafik- samt gång- och cykelförbindelser och tillgång till grönområden. Föreslagen bebyggelse skapar förutsättningar för stadsliv i gaturummet, vilket bidrar till att stärka Svartbäcksgatan som stadsstråk.

Detaljplanen medger ett våningsantal som är högre än befintlig bebyggelse inom kvarteret och möjliggör samtidigt för en stomkonstruktion i trä samt verksamhetslokaler med tillräcklig takhöjd. Detaljplanen styr bebyggelsens utformning, placering och skala för att säkerställa en god boendemiljö som passar in väl med den omgivande bebyggelsen i kvarteret.

Detaljplanen möjliggör också en ny gång- och cykelväg genom planområdet.

## Vad är en detaljplan?

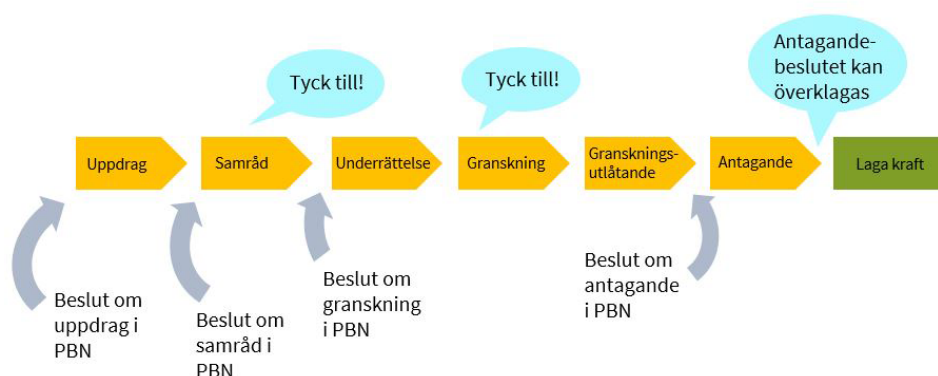
En detaljplan berättar vad som får byggas inom ett område och hur mark och vatten ska användas.

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 2013-02-21. I samband med beslut om samråd kommer det fattas beslut om ett nytt planuppdrag. Bakgrunden är att detaljplanen ska hamna inom gällande lagstiftning. Detaljplanen har inte föregåtts av ett planprogram.



# Handlingar

## Samrådshandlingar

### Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan

### Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Fastighetsförteckning\*
- Bullerutredning, Sweco, 2021-03-05. Beställd av Uppsalahem.
- Dagsljusberäkning, AFRY, 2023-11-28. Beställd av Uppsalahem.
- Dagvattenutredning, Rejlers, 2024-10-04. Beställd av Uppsalahem.
- Geoteknik och miljöteknisk markundersökning, Bjerking, 2005-12-05. Beställd av Uppsalahem.
- Riskutlåtande, WSP, 2024-03-22, Beställd av Uppsalahem.
- Siktstudie, Metod arkitekter, 2021-05-31 (reviderad), Beställd av Uppsalahem.
- Solstudie, Metod arkitekter, 2023-11-23, Beställd av Uppsalahem.

Samrådshandlingarna finns tillgängliga digitalt i Stadshusets Kontaktcenter på Stadshusgatan 2. Handlingarna finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats [www.uppsala.se/ldun-sodra](http://www.uppsala.se/ldun-sodra). Handlingar markerade med \* finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

Enligt Uppsala kommuns översiktsplan ligger planområdet i *Innerstaden*. Kvarteret ingår i ett område som benämns som nya stadskvarter i innerstaden. Inriktningen där är att tillkommande bebyggelse ska bidra till att länka samman och berika innerstaden för att bidra till en utvidgning av stadskärnan. Nya platsbildningar och parker behöver skapas, samt kvartersstrukturen bli mer finmaskig och få en tydligare koppling till stadskärnan. Den befintliga äldre bebyggelsen ska beaktas som en möjlighet att tillföra variation i skala, uttryck och innehåll som komplement till ny bebyggelse. Vid utveckling av bostäder och kommersiella verksamheter behöver utrymme avsättas för offentlig service så att de befintliga och kommande behoven kan tillgodoses.

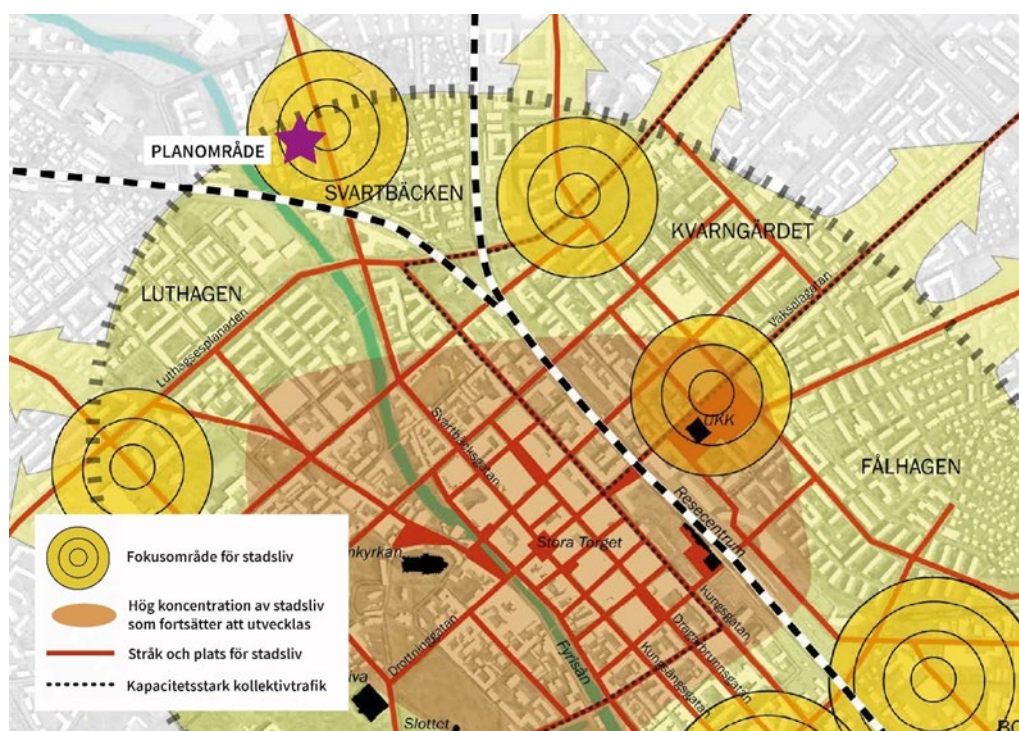
Planområdet ligger också utmed ett *Stadsstråk* som kallas *Svartbäcksstråket*. Målet är att stadsstråken ska utvecklas till attraktiva rörelsestråk med koncentrationer av

bebyggelse, platsbildningar och andra funktioner som bidrar till livfulla gaturum som länkar samman stadens olika delar. De ska också bidra till en successiv utökning av innerstaden längs stråken och ha en hög koncentration av bostäder, samt en kontinuitet av stadslivskvaliteter med återkommande inslag av lokaler, verksamheter och vardagsservice.

## Innerstadsstrategin

Planområdet ligger till största delen inom det område som omfattas av innerstadstrategin. Innerstadsstrategin (antagen december 2016) är ett kommunalt styrdokument som är en fördjupning av översiktsplanen. Strategin pekar ut området som ett fokusområde för stadsliv, samt att Svartbäcksgatan är ett viktigt stråk. Den del av Svartbäcksgatan som ligger norr om järnvägen, och som löper längs med planområdet, lyfts även fram som ett viktigt grönstråk.

Kvarteret Idun södra ligger även nära årummet, det sammanhängande rekreativstråk som Fyrisån är en del av. Årummet lyfts i Innerstadstrategin fram som en plats som kontinuerligt ska utvecklas till ett attraktivt vistelserum och rörelsestråk.



Figur 1: Kartutdrag från Innerstadstrategin för att visa att planområdet ligger inom ett av fokusområdena för stadsliv. Planområdet är markerat med en lila stjärna.

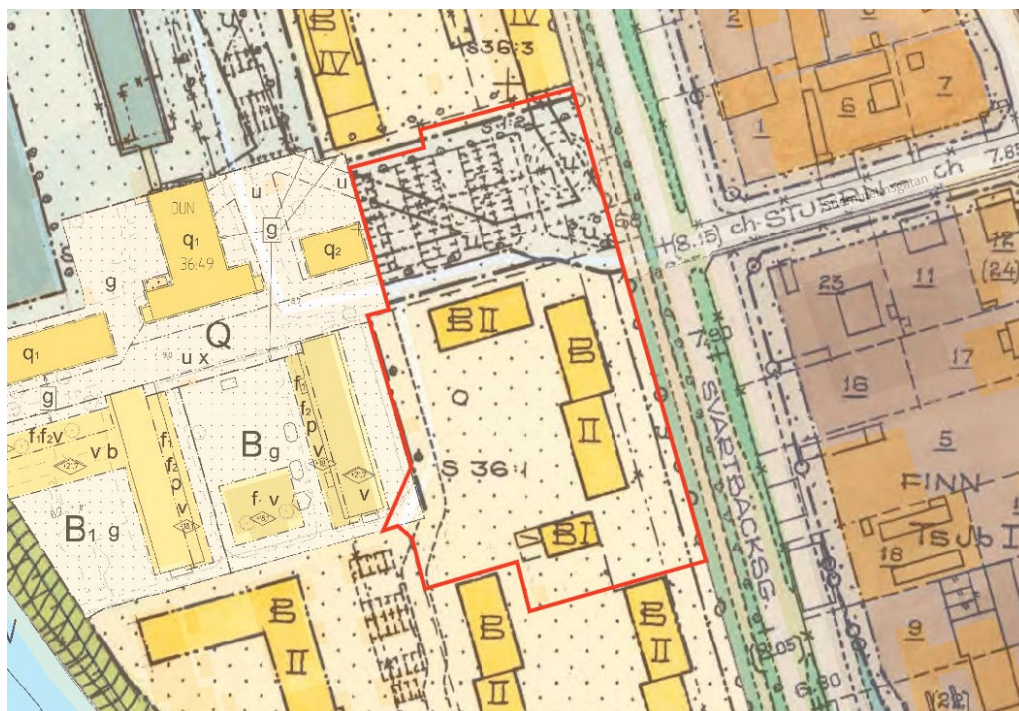
Innerstadstrategin beskriver en möjlig utveckling där Svartbäcksgatan utvecklas till en stadsgata med verksamheter i bottenvåningen och ett stort tillskott av bostäder. En ny knutpunkt för kollektivtrafiken föreslås i korsningen av Svartbäcksgatan och Gamla Uppsalagatan. Strategin trycker även på att kopplingen till årummet stärks med nya passager mellan Svartbäcksgatan och ån.

Detaljplanen är förenlig med innerstadstrategin.

## Detaljplaner

Detaljplanen ersätter delar av detaljplanen *Stadsplan för kvarteret Idun*, laga kraft 1983, och delar av *Detaljplan för del av kv. Idun*, laga kraft 2008.

*Stadsplan för kvarteret Idun* anger att det inom fastigheterna Svartbäcken 36:6 och 36:46 får uppföras bostäder i en till två våningar. Detaljplanen reglerar även befintlig parkeringsplats som allmänt ändamål. Den del av *Detaljplan för del av kv. Idun* som detaljplanen ersätter är planlagd för bostadsändamål men marken får inte bebyggas och ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning.



Figur 2: Gällande detaljplaner i området där planområdet är markerat med en röd linje.

## Planens innehåll

### Planens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra fler bostäder och centrumverksamheter i ett centralt och kollektivtrafiknära läge. Planen syftar också till att möjliggöra en första etapp av en ny gång- och cykelväg mellan Svartbäcksgatan i öst till Fyrisån i väst.

### Planens huvuddrag

Detaljplanen innebär en utökad bygg rätt för den del av kvarteret Idun som består av fastigheterna Svartbäcken 36:6 och Svartbäcken 36:46. Inom planområdet finns två flerbostadshus med sammanlagt 30 lägenheter samt en mindre byggnad i tvåplan med en gemensamhetslokal och två lägenheter.

Byggaktören önskar att riva eller demontera de två flerbostadshusen i stället uppföra nya flerbostadshus. Detaljplanen styr bebyggelsens placering, skala och utformning för att säkerställa en god boendemiljö som samspelar med den omgivande bebyggelse.

Detaljplanen medger lamell- och gårdshus i fyra till fem våningar samt ett punkthus i åtta våningar. De satta nockhöjdbestämmelserna syftar till att rymma en stomkonstruktion i trä och lokaler i bottenvåningar. De föreslagna byggnaderna har en bruttoarea på cirka 11 000 kvadratmeter och kan möjliggöra för sammanlagt cirka 140 lägenheter. Den totala ytan för lokaler föreslås bli cirka 300 kvadratmeter.

Den föreslagna bebyggelsen skapar förutsättningar för stadsliv i gaturummet, vilket bidrar till att stärka Svartbäcksgatan som stadsgata. Detaljplanen reglerar att den föreslagna bebyggelsen ska knyta an till karaktärsdragen i den befintliga bebyggelsen vad gäller utformning och färgsättning.

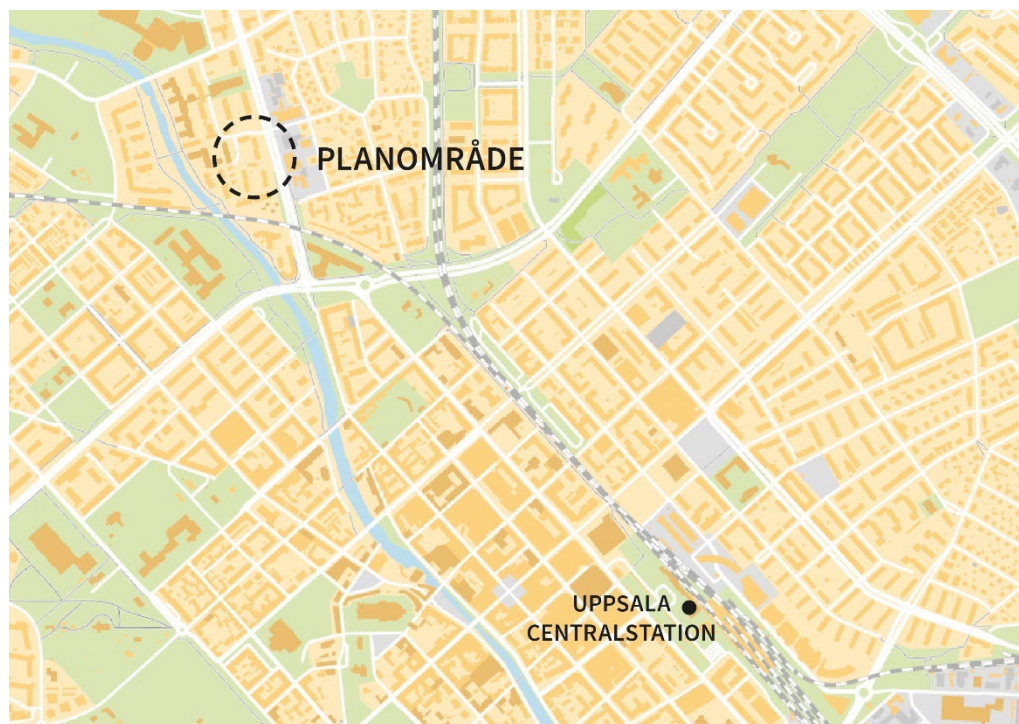
Detaljplanen möjliggör också en första etapp av en ny gång- och cykelväg mellan Svartbäcksgatan i öst till Fyrisån i väst.

Detaljplanen säkerställer två separata bostadsgårdar, en norr och en söder om kvartersgatan som passerar igenom planområdet. Bostadsgårdarna föreslås vara sammanhängande med de befintliga bostadsgårdarna som finns norr och söder om planområdet. Bostadsgårdarna ligger avskilda från parkeringsplatser och angöringsvägar. Parkering ska placeras inom fastigheten och i fastighetsutvecklarens förslag placeras större delen av parkeringsplatserna i den norra delen av planområdet.

## Planområdet

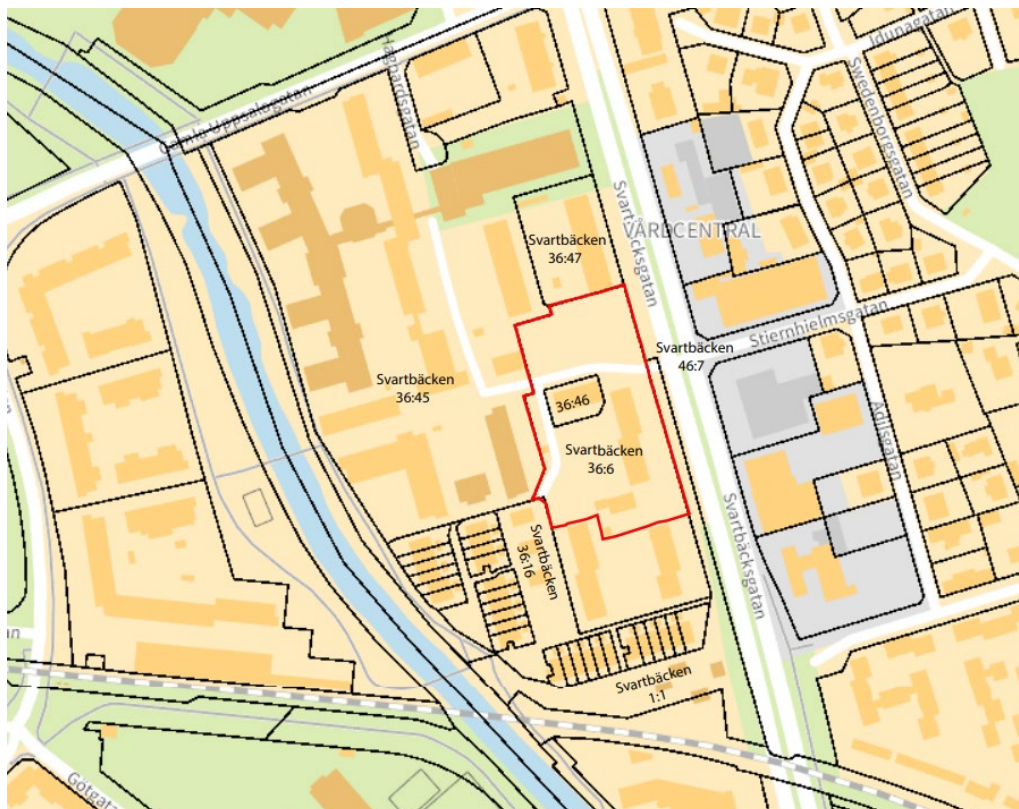
### Geografiskt läge och areal

Planområdet omfattar en del av kvarteret Idun och ligger i stadsdelen Svartbäcken. Det ligger cirka 1,5 kilometer nordväst om Uppsala resecentrum och består av fastigheterna Svartbäcken 36:6 och Svartbäcken 36:46. Planområdet gränsar i väst mot Svartbäcksgatan och omfattar cirka 8 900 kvadratmeter.



Figur 3: Orienteringskarta som visar planområdets läge i relation till Uppsala centralstation. Planområdets ungefärliga läge är markerat med en streckad linje.





Figur 4: Karta som visar planområdet och angränsande fastigheter. Planområdet är markerat med en röd linje.

### Allmän områdesbeskrivning

Stadsbilden och bebyggelsen i närområdet är blandad. Planområdet ligger längs med Svartbäcksgatans västra sida. Svartbäcksgatan övergår norrut i riksväg 600. Bebyggelsen längs gatan domineras av lamellhus från 1940-talet. Längs Svartbäcksgatans östra sida i nivå med planområdet ligger lägre bebyggelse i en till två våningar som innehåller två bensinmackar samt andra verksamheter. Längre österut finns villor och radhus från främst 1910- och 1920-talen.



Figur 5: Ortofoto över kvarteret Idun med omnejd. Kvarteret Idun är markerat med en röd linje.

Ungefär 100 meter väster om planområdet rinner Fyrisån. Längs åns båda sidor löper ett parkstråk med mycket träd och uppvuxen grönska. Det finns också ett antal bryggor med sittplatser på båda sidorna om ån. På åns västra sida finns bostadsbebyggelse i fem till sju våningar som tillkom under början av 2000-talet.

I norr ramar kvarteret Idun in av Gamla Uppsalagatan och norr om den ligger rekreationsanläggningen Fyrishov, med badhus och idrotts-/rekreationslokaler. Ytterligare en bit norrut, cirka 800 meter från planområdet, ligger Torbjörnstorg där det finns en del verksamheter, bland annat i form av matbutik, restauranger och några mindre butiker. I Svartbäcken och Luthagen finns flera parker och grönområden. I stadsdelarna finns det även ett gott utbud av offentlig service i form av för- och grundskolor.

Inom kvarteret Idun är bebyggelsen blandad. I de södra delarna finns det radhus från 1980-talet. I de nordvästra delarna ligger det några flerbostadshus i fyra våningar, varav ett används som seniorboende. Det finns också två äldreboenden, Karl Johansgården och Västergården, samt korttidsboendet Svartbäcksgården. Västergården ligger i kvarterets sydvästra del och är i tre plan. Svartbäcksgården är i ett plan och ligger utmed Fyrisån. Öster om den ligger Karl Johansgården som består av tre sammankopplade byggnader i fyra våningar. I anslutning till dem finns även en trevåningsbyggnad med vårdcentral och apotek.

Utmed den kvartersgata som binder ihop Svartbäcksgatan med Fyrisån ligger det tre äldre byggnader, varav två är ritade av den tidigare stadsarkitekten Gunnar Leche. I den mellersta finns en privat förskola och i den närmast ån, Fyrisgården, finns en daglig verksamhet för barn och ungdomar med funktionsvariationer.

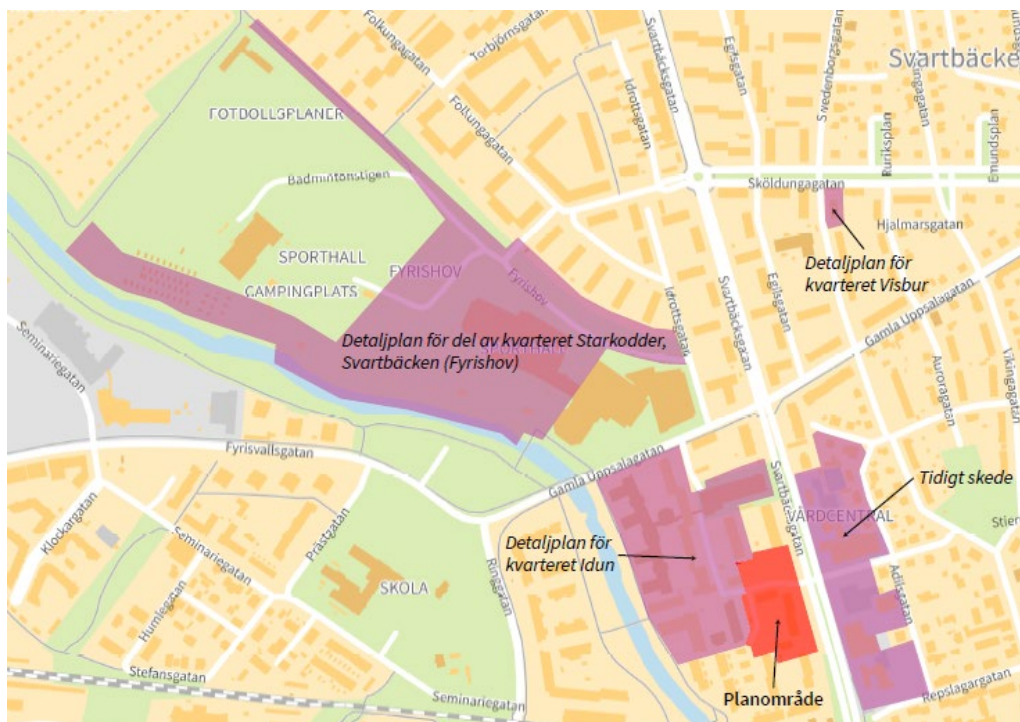
I den norra delen av planområdet finns idag en parkeringsplats, medan det i den södra delen finns flerbostadshus i två våningar byggda på 1950-talet. Ett av tvåvåningshusen används som stödboende. Det finns även en envåningsbyggnad inom planområdet som används av Hyresgästföreningen.



Figur 6: Ortofoto där användning och service i området är markerade.

## Stadsbyggnadsvision

I närområdet finns ett antal pågående detaljplaner. Dels så pågår det en planläggning av den nordvästra delen av kvarteret Idun, dels planläggs kvarteret Starkodder vid Fyrishov. Det finns också pågående planer att börja detaljplanlägga den östra sidan av Svartbäcksgatan.

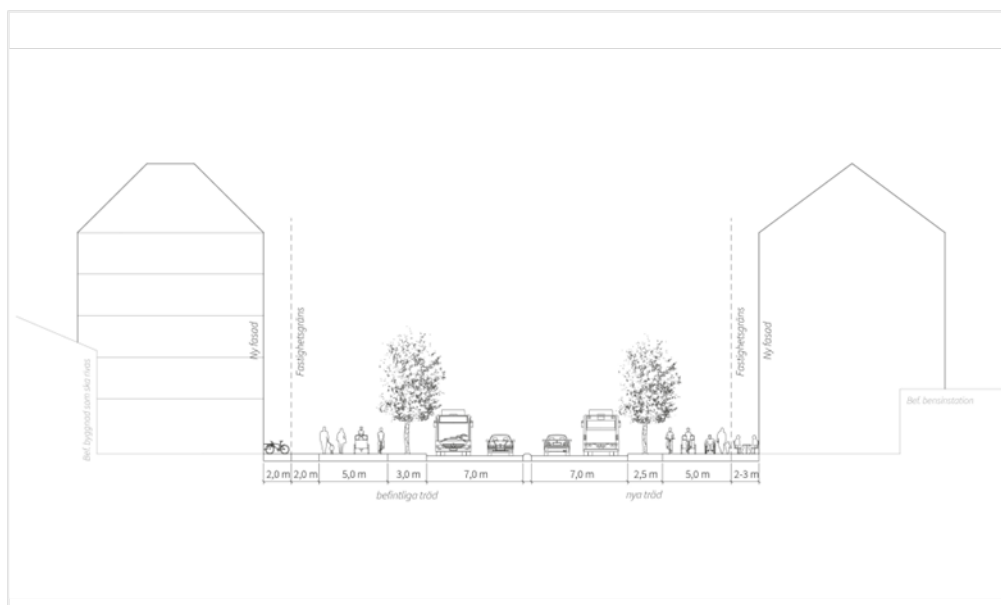


Figur 7: Karta som där pågående detaljplaner i närområdet är markerade i lila. Planområdet är markerat i rött.

Inom kvarteret Idun finns det ett planuppdrag (PBN 2015-002063) för fastigheten 36:45 som ägs av Rikshem. Syftet med planläggningen är att möjliggöra en omvandling av bebyggelsen samt att medge en ökad byggrätt inom fastigheten.

Den utveckling som planeras ske längs med Svartbäcksgatan ligger i linje med översiktsplanens intention om att omvandla gatan till en stadsgata. Det innebär att bebyggelsen runt Svartbäcksgatan behöver hjälpa till att gestalta och skapa förutsättningar för stadsliv i gaturummet. Det sker genom att detaljplanen reglerar att bebyggelsen som möjliggörs utmed Svartbäcksgatan ska ligga nära fastighetsgränsen och möjliggöra för lokaler i bottenvåningarna på strategiskt lämpliga ställen. Detaljplanen möjliggör också för en platsbildning i anslutning till den föreslagna byggrätten i norr.

I det skissunderlag som Uppsala kommun har tagit fram för en framtida utveckling av Svartbäcksgatan kommer gatusektionen för Svartbäcksgatan att förändras. Bland annat föreslår den att trädraden närmast planområdet behålls, medan nya träd planteras på den östra sidan för att möjliggöra för en breddning av körbanan.



Figur 8: Skiss över principsektion (väst-öst) som visar den vision som stadsbyggnadsförvaltningen har för utvecklingen av Svartbäcksgatan. Planområdet ligger inom fastigheten på gatans vänstra sida i sektionen.

## Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

### Befintlig bebyggelse

Bebyggelsen inom kvarteret Idun är blandad och det finns byggnader från flera olika tidsperioder. Inom planområdet finns tre byggnader som Gösta Wikforss ritade under 1950-talet. Det är två flerbostadshus i två våningar, samt en mindre byggnad i två plan. Byggnaderna har putsade fasader i en ljusgul kulör. Utmärkande för flerbostadshusen är entrépartierna med balkonger som fungerar som skärmtak. Trapp- och balkongräcken är i metall och har ett dekorativt cirkelmönster.

Övriga delar av kvarteret Idun utgörs av en varierad bebyggelse. Trots den breda variationen så präglas flera av byggnaderna i området av fasader av puts eller tegel samt en gul kulör.



Figur 9: Karta som visar karaktären hos byggnaderna inom kvarteret. Fotona är från augusti 2023.

### Fastighetsutvecklarens förslag

Detaljplanen gör det möjligt att utveckla en del av kvarteret med ytterligare bostäder och lokaler för centrumverksamheter.

Fastighetsutvecklarens förslag är att riva eller demontera de två flerbostadshusen som ligger i planområdets södra del, men att bevara de två längorna som ligger söder om planområdet. På så sätt bevaras årsringen som byggnaderna utgör samtidigt som det blir möjligt att bygga fler bostäder inom kvarteret.



Figur 10: Illustration som visar fastighetsutvecklarens förslag sett från ovan. I bilden redovisas vilka befintliga byggnader som blir kvar, samt de nya byggnader som tillkommer (illustration: Metod Arkitekt). Illustrationen visar hur ny bebyggelse kan komma att se ut, exakt utformning fastställs i ett senare skede.

### Kvartersstruktur och utformning

Bebyggelsen utformas med öppningar mot övriga delar av kvarteret. Gårdens grönska kan på det sättet bli synlig från Svartbäcksgatan och övriga delar av kvarteret. Öppningar i bebyggelsen kan också bidra till att öka tryggheten på de allmänna platserna genom att livet på gårdarna blir synligt. Bebyggelsen mot Svartbäcksgatan är mer sluten.

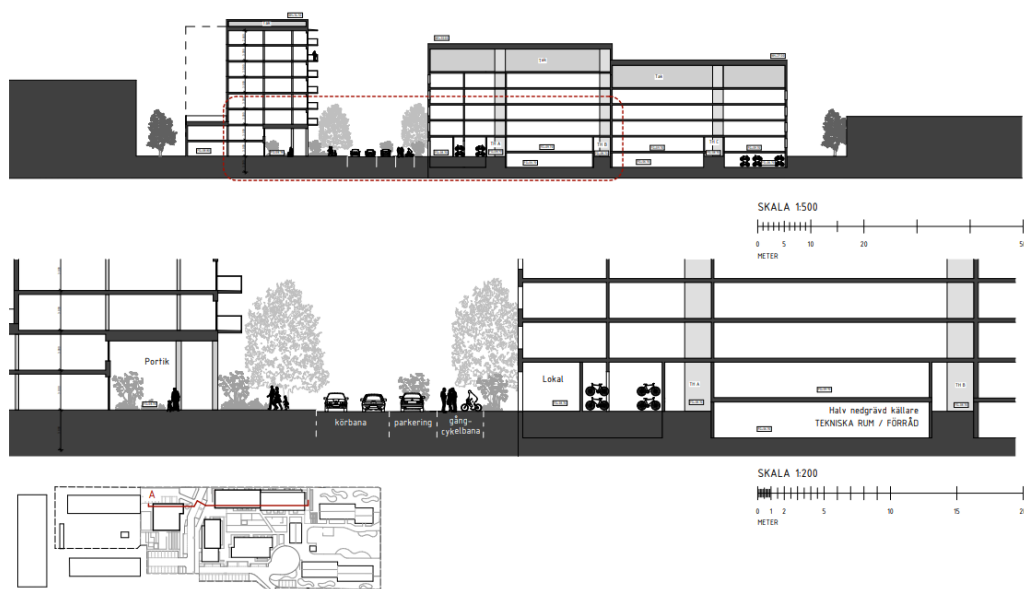
Den nya bebyggelsen ska knyta an till karaktärsdragen i den befintliga bebyggelsen, vilket regleras i detaljplanen. På så sätt blir den föreslagna bebyggelsen ett nytt tillskott till kvarteret som även anpassas till de befintliga karaktärsdragen i kvarteret.

### Hushöjder

Bebyggelsens höjd regleras med en bestämmelse om högsta nockhöjd. Höjderna varierar mellan fyra och åtta våningar. Den föreslagna bebyggelsens höjder är högre än den angränsande bebyggelsen som har en högsta våningshöjd om fyra våningar. För att värna taklandskapet och viktiga siktlinjer mot domkyrkan reglerar detaljplanen att byggnadsdelar och installationer på tak ska vara väl integrerade i takets gestaltning.

Det föreslagna punkthuset är den högsta tillåtna byggnaden med åtta våningar. Punkthuset placeras vid korsningen mellan Svartbäcksgatan och kvartersgatan. Punkthuset blir den högsta byggnaden i området och markerar entrén till kvarteret Idun.

Föreslagna lamell- och gårdshus tillåts vara fem våningar vid platsbildningen intill korsningen mellan kvartersgatan och Svartbäcksgatan men fyra våningar mot den befintliga bebyggelsen. Detta med syftet att skapa en mjuk övergång mellan den föreslagna och befintliga bebyggelsen.



Figur 11: Illustration som visar sektioner för den föreslagna bebyggelsen i fyra till åtta våningar (illustration: Metod arkitekter). Illustrationen visar hur ny bebyggelse kan komma att se ut, exakt utformning fastställs i ett senare skede.

Detaljplanen medger något högre byggnader i förhållande till omgivande bebyggelse med liknande våningstal. Detta eftersom det ska vara möjligt att uppföra byggnaderna med trästomme (trästommar har fördelar ur ett klimatperspektiv men bygger mer på

höjden än konstruktioner av betong) och säkerställa att de verksamhetslokaler som planeras får en innertakshöjd enligt dagens standard.

### *Svartbäcksgatan*

Den utveckling som planeras ske längs med Svartbäcksgatan ligger i linje med översiktsplanens intention om att omvandla gatan till ett stadsstråk. Det innebär att bebyggelsen runt Svartbäcksgatan behöver bidra till att skapa förutsättningar för stadsliv i gaturummet.

Den föreslagna bebyggelsen föreslås placeras närmare Svartbäcksgatan och skapar ett mer definierat gaturum. I fastighetsutvecklarens förslag placeras byggnaderna ungefär två meter från fastighetsgräns. Förgårdsmarken mot Svartbäcksgatan föreslås innehålla trappor och ramper till entréerna, uteplatser, plats för cyklar, samt planteringar.

Byggnadernas entréer och bottenvåningar mot Svartbäcksgatan är viktiga för att åstadkomma en variation samt liv och rörelse längs gatan. Den föreslagna bebyggelsen behöver bidra till att gestalta och forma Svartbäcksgatan som ett stadstråk. Detaljplanen reglerar därför att byggnader mot allmän plats ska utföras med särskild omsorg och detaljering i bottenvåningen och vid entréer. Bostadsentréer ska vara genomgående mellan gata och bostadsgård. Detta för att entréerna ska bidra till liv och rörelse längs med gatorna och underlätta för de boende, särskilt barn, att nå bostadsgården.

Stora balkonger ska i första hand vändas mot bostadsgården. Balkonger får uppföras mot Svartbäcksgatan med syftet att utnyttja sollägen och för att skapa en levande gatumiljö. Balkonger mot Svartbäcksgatan tillåts kraga ut över kvartersmark och med en frihöjd på 3,2 meter. Balkonger mot allmän plats får inte dominera gaturummet och därför reglerar detaljplanen hur långt från fasad de får kraga ut.



Figur 12: Illustration som visar hur fastighetsutvecklarens förslag på bebyggelse möter Svartbäcksgatan, sett från söder (illustration: Metod Arkitekter). Illustrationen visar hur ny bebyggelse kan komma att se ut, exakt utformning fastställs i ett senare skede.

Vid korsningen mellan Svartbäcksgatan och kvartersgatan möjliggör detaljplanen för en platsbildning med verksamheter i bottenvåningar. Ett genomförande av detaljplanen gör den här delen av kvarteret mer tillgängligt för allmänheten och bidrar



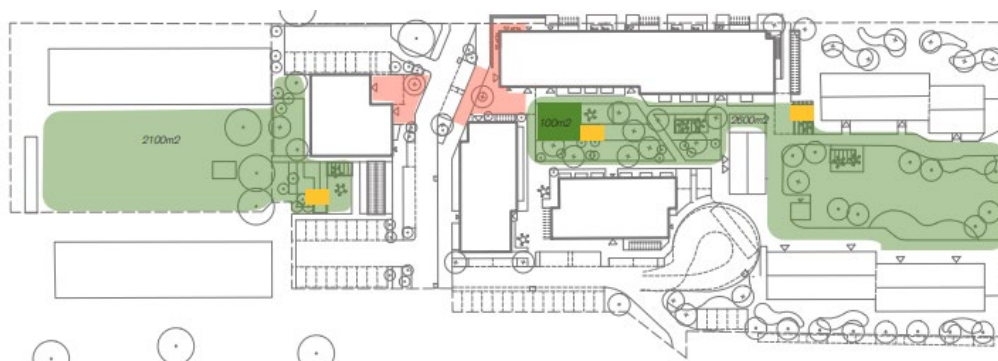
till att stärka Svartbäcksgatan som stadsgata, vilket är i linje med intentionerna i innerstadstrategin. Den kommersiella servicen som detaljplanen ger möjlighet till skapar förutsättningar för liv och rörelse under en större del av dygnet.



Figur 13: Illustration som visar hur fastighetsutvecklarens förslag på bebyggelse ser ut i korsningen mellan Svartbäcksgatan och kvartersgatan sett från norr (illustration: Metod Arkitekter). Illustrationen visar hur ny bebyggelse kan komma att se ut, exakt utformning fastställs i ett senare skede.

### Gårdsmiljö

Detaljplanen säkerställer två separata bostadsgårdar, en norr och en söder om kvartersgatan. Båda bostadsgårdarna föreslås vara sammanhängande med de befintliga bostadsgårdar som finns norr och söder om planområdet. Det ger möjlighet till två större bostadsgårdar med en storlek om cirka 2 100 respektive 2 600 kvadratmeter. Båda bostadsgårdarna ligger avskilda från parkeringsplatser och angoringsvägar.



Figur 14: Illustration som visar kopplingar mellan tillkommande och befintliga bostadsgårdar (illustration: Topia landskapsarkitekter). Illustrationen visar hur ny bebyggelse kan komma att se ut, exakt utformning fastställs i ett senare skede.

Detaljplanen reglerar att bostadsgårdar ska vara avsedda för utevistelse, lek, växtlighet, plantering och dagvattenhantering. Detta med syftet att säkerställa kvalitativa utemiljöer som även kan omhänderta och fördröja dagvatten.

Bostadsgårdarnas huvudsakliga syfte är att tillhandahålla möjlighet till utevistelse och bostadsnära lek för boende samt planteringar och växtlighet. Dagvattenhantering på bostadsgårdar ska utformas så att bostadsgårdarna är tillgängliga och användbara för

personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Detaljplanen möjliggör för plantering av träd och annan växtlighet på bostadsgårdarna för att tillgodose en kvalitativ utemiljö. Planteringar och växtlighet bidrar till ett gott mikroklimat, ekosystemtjänster, skugga, vistelsevärden, lek och biologisk mångfald.

Komplementbyggnader så som mindre växthus, redskapsbod eller liknande byggnad får uppföras. Den sammanlagda byggnadsarean för komplementbyggnader är olika för olika delar av planområdet. Den största byggnadsarean för enskilda komplementbyggnader är 20 kvadratmeter. Detta skapar en variation och småskalighet i gårdarnas utformning och bidrar till att skapa mindre rumsbildningar som ger förutsättningar för fler sällskap att vistas på gårdarna samtidigt.

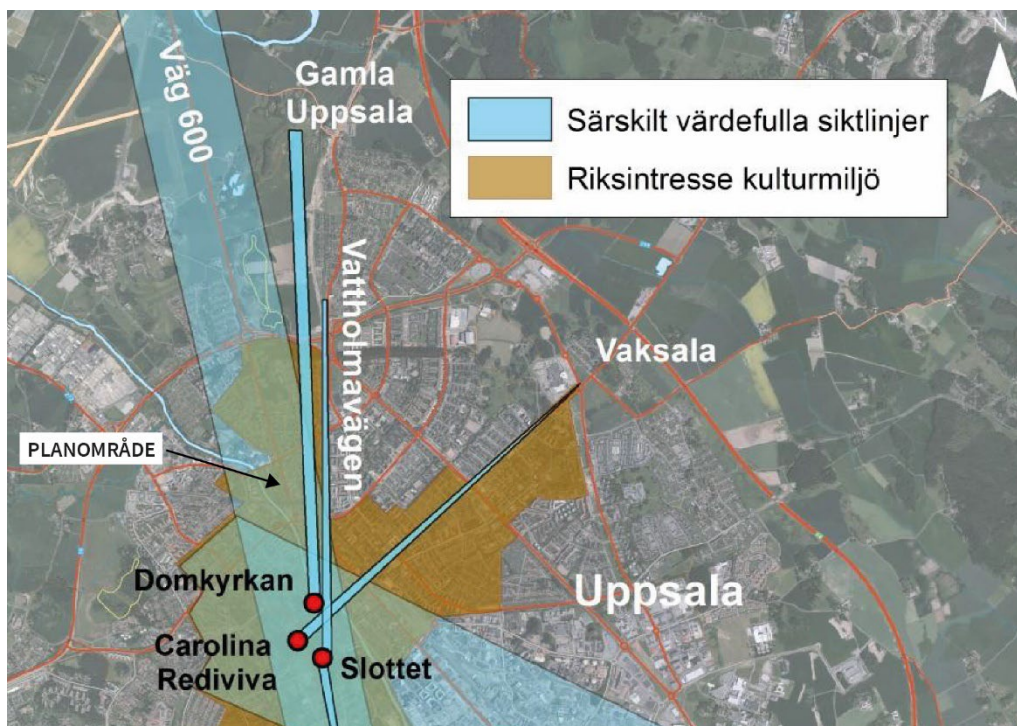
Bostadsgårdarna bör utformas med en tydlig avgränsning mot offentliga ytor för att tydliggöra vad som är privat och vad som är offentligt, vilket bidrar till trygga grannskap med en känsla av ägandeskap och användbarhet som följd.



Figur 15: Illustrationsplan som visar fastighetsutvecklarens förslag på gestaltning och utformning av gård och kvartersgator (illustration: Topia Landskapsarkitekter). Illustrationen visar hur ny bebyggelse kan komma att se ut, exakt utformning fastställs i ett senare skede.

## Kulturmiljö

Planområdet ligger inom Uppsala stad C40 som är riksintresse för kulturmiljövård. I riksintresset lyfts siktlinjerna mot domkyrkan och slottet fram som en viktig del. För planområdet är det siktlinjen från väg 600, som söderut övergår i Svartbäcksgatan, som är relevant att ta hänsyn till.



Figur 16: Karta som visar området för riksintresse för kulturmiljö, samt särskilt värdefulla siktlinjer. Planområdets läge är utpekad med en svart pil.

Metod arkitekter har gjort en siktstudie (2021) som undersöker fastighetsutvecklarens förslag. Studien utgår från tre överenskomna platser längs med väg 600 och Svartbäcksgatan: Lilla Myrbyn, Torbjörns torg och strax norr om korsningen Svartbäcksgatan – Gamla Uppsalagatan. Enligt siktstudien kommer den föreslagna bebyggelsen att lämna sikten fri mot domkyrkans torn och taket på dess mittskepp.



Figur 17: Utdrag ur siktstudien som visar vyn från Svartbäcksgatan i höjd med Torbjörns torg. Bilden visar nuvarande vy (illustration: Metod Arkitekter).



Figur 18: Utdrag ur siktstudien som visar vyn från Svartbäcksgatan i höjd med Torbjörns torg. I bilden är fastighetsutvecklarens förslag inklippt (illustration: Metod Arkitekter).

Stora delar av Svartbäcken ingår i kommunala kulturmiljöer för staden (se figur 19). I norr gränsar kvarteret Idun mot Flottiljstaden, ett område med flerfamiljshus som är tydligt exempel på 1940-talets arkitektursyn och stadsplanetänkande. Bebyggelsen där består främst av trevånings lamellhus i varierade grupperingar. På östra sidan Svartbäcksgatan finns Nya Svartbäckens egnahemsområde som innehåller bostäder i form av friliggande egnahem, par- och radhus, samt mindre flerfamiljshus. I området finns många goda exempel på 1910- och 20-tals arkitektur med fasader i trä eller puts.



Figur 19: Ortofoto som visar kommunala kulturmiljöer i närområdet. Planområdet är markerat med en röd linje.

I kvarteret Idun har det funnits olika typer av vårdinrättningar sedan 1800-talet. De äldsta byggnaderna som finns bevarade är de tre gulputsade byggnaderna i mitten av kvarteret. Den närmast Fyrisån är från 1800-talet, medan de andra två är uppförda under 1930-talet och ritade av Gunnar Leche som under den perioden var stadsarkitekt i Uppsala. Byggnaden i mitten fungerade som mat- och samlingshall och den östra användes av personalen. I samband med det uppfördes även två flyglar till byggnaden i mitten som sträckte sig söderut. Dessa inrymde bostäder för äldre med olika grad av vårdbehov.



Figur 20: Foto som visar tre byggnader som ligger väster om planområdet och som omfattas av skyddsbestämmelser i gällande detaljplan, de två längst bort i bilden har dessutom rivningsförbud. Bilden är tagen juli 2023.

Utbyggnaden fortsatte 1953 med att Gösta Wikforss, som vid den tiden arbetade som biträdande stadsarkitekt åt Leche, ritade fyra byggnader bestående av två sammankopplade lamellhus i två plan. Även dessa byggnader inrymde vid den tiden pensionärsbostäder.

Under 1960-talet tillkom ett äldreboende i kvarteret Iduns norra del bestående av tre länkade lamellhus. 1970 revs det gamla sjukhuset som tidigare legat på platsen. Under 1980-talet utökades sedan den norra delen med en trevåningsbyggnad för en vårdcentral, tre flerbostadshus i fyra våningar, samt ett lågt tegelkomplex i ett plan längs med Fyrisån. Även dessa byggnader är ritade av Wikforss.

I samband med att *Detaljplan för del av kv. Idun* vann laga kraft 2008 revs de två flyglarna med pensionärsbostäder. I samband med den detaljplanen kom de två Leche-byggnaderna och byggnaden från 1800-talet att omfattas av skyddsbestämmelser varav de två västra fick rivningsförbud.



Figur 21: Ortofoto som visar byggnader (markerade i gult) som omfattas av skyddsbestämmelser i gällande detaljplan. Planområdet är markerat med en röd linje.

Inom planområdet finns några av de tidigare pensionärsbostäderna som Gösta Wikforss ritade under 1950-talet. Det är två flerbostadshus i två våningar, samt en mindre byggnad i två plan. Byggnaderna har putsade fasader i en ljusgul kulör. Utmärkande för flerbostadshusen är entrépartierna med balkonger som fungerar som skärmtak. Trapp- och balkongräcken är i metall och har ett dekorativt cirkelmönster.

Fastighetsutvecklarens förslag är att de två flerbostadshusen rivs eller demonteras, medan den mindre byggnaden med bostäder och gemensamhetslokal bevaras. Anledningen till att byggnaderna behöver rivs är enligt byggaktören på grund av att de är olämpligt utformade för en påbyggnad med ytterligare våningar. Det är svårt att få till en effektiv planlösning med de krav som skulle ställas på hiss och tillgänglighet.



Figur 22: Foto som visar de två byggnader som fastighetsutvecklaren föreslår ska rivas eller demonteras. Byggnaderna ritades av tidigare stadsarkitekt Gösta Wikforss och uppfördes 1953. Bilden är tagen juli 2023.



Figur 23: Foto som visar den befintliga gården på fastighetens norra del. Bakom paviljongen till vänster i bild skymtas ett av flerbostadshusen som planeras att rivas eller demonteras och till höger i bild syns den mindre byggnaden med bostäder och gemensamhetslokal som föreslås bli kvar. Bilden är tagen juli 2023.



Figur 24: Ortofoto som visar vilka byggnader inom planområdet som fastighetsutvecklaren planerar att riva eller demontera.

## Park och natur

Längs Svartbäcksgatan mellan Luthagsesplanaden och Gamla Uppsalagatan finns idag en trädrad i mitten av gatan. Väster om gatan finns mycket förgårdsmark med gräsytor mellan gång- och cykelvägen och byggnaderna.

Det finns inga parker eller grönområden inom planområdet. De närmaste är grönområdet längs med åstråket och Idunparken som ligger på Fyrishovs västra sida i höjd med planområdet. I närheten finns även Seminarieparken och Stiernhielmsparken, se bilden nedan. Seminarieparken planeras att omvandlas till en allmän park i och med genomförandet av en ny detaljplan. Fyrishov med dess grönområden och idrotts- och rekreationsutbud ligger några hundra meter från planområdet, och ägs av Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB. Även där planeras en utveckling i och med en ny detaljplanering. Både Stabbyskogens friluftsområde och Gamla Uppsalastråkets friluftsområde ligger cirka 1,5 kilometer från planområdet, i västlig respektive nordlig riktning.





Figur 25: Flygbild som visar parker i närområdet. Planområdet är markerat med en röd linje.

## Strandskydd

Strandskyddsbestämmelserna i 7 kapitlet miljöbalken syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden samt att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Kommunen får upphäva strandskydd för ett område som avses ingå i en detaljplan om det finns så kallade särskilda skäl enligt 7 kapitlet 18 c § punkt 1–6 miljöbalken.

Planområdet kommer att beröra strandskyddsområdet för Fyrisån. En liten del av fastigheten Svartbäcken 36:6 ligger inom 100 meter från Fyrisån och därmed inom strandskyddsområdet. Planområdet i denna del omfattas för närvarande inte av strandskydd då området är detaljplanelagt, men strandskydd återinträder automatiskt när en detaljplan tas fram, om strandskyddet inte upphävs genom planbestämmelser.

Vid den del av planområdet som ligger inom 100 meter från ån upphävs strandskyddet med stöd av det särskilda skälet, enligt 7 kapitlet 18 c § punkt 1 – 6 miljöbalken, att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Den del av planområdet som omfattas av strandskyddet är redan ianspråktaget med gata och bostadsgård. Ett genomförande av detaljplanen påverkar inte allmänhetens tillgång till Fyrisån. Därför upphäver detaljplanen strandskyddet för de delar av planområdet som omfattas av detta.



Figur 26: Karta med området 100 meter från Fyrisån markerat med en blå prickad linje, planområdet är markerat med en röd linje.

## Trafik och tillgänglighet

### Förutsättningar

#### *Gatunät*

Planområdet ligger längs med Svartbäcksgatan, som är utpekad som ett stadsstråk i översiktsplanen. Genom kvarteret Idun går en kvartersgata i höjd med Stiernhielmsgatan. I mitten av kvarteret svänger den norrut och avslutas i en vändplan utanför vårdcentralen.

Kvartersgatan som finns i planområdets västra del leder vidare till en parkering på fastigheten Svartbäcken 36:16, som även den ägs av Uppsalahem. Det är även möjligt för angörande trafik, i form av färdtjänst och liknande, att köra in på de befintliga bostadsgårdarna inom planområdet.

För den del av Svartbäcksgatan som går mellan Gamla Uppsalagatan och Råbyvägen genomfördes en trafikräkning 2021. Den visar på en medeldygnstrafik på 9323 fordon (Uppsala kommun, 2021-09-28). De prognoser som Uppsala kommun har gjort för åren 2030 och 2050 visar att den del av Svartbäcksgatan som passerar planområdet beräknas ha en årsmedeldygnstrafik på 9210 respektive 7610 fordon.

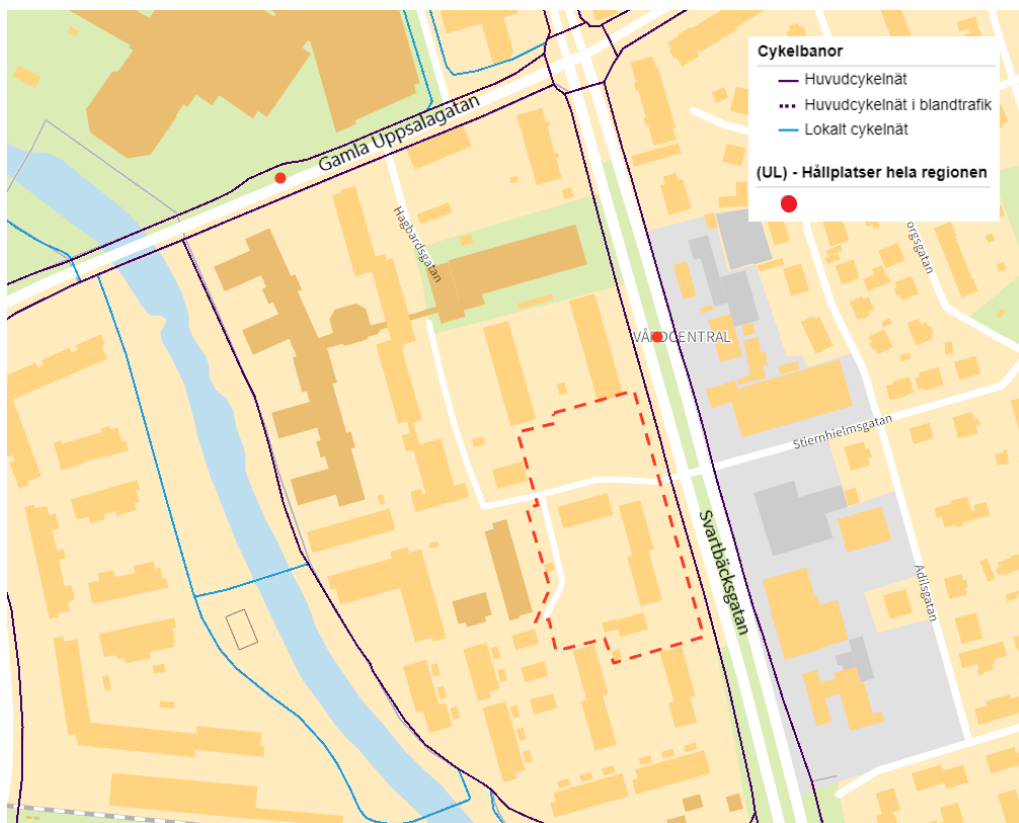
#### *Gång- och cykeltrafik*

Stadens huvudcykelnät binder ihop stadens delar med varandra och möjliggör för effektiva och gena cykelresor. Cykelvägnätet ska fortsätta att utvecklas för att

underlätta en ökande andel resor med cykel och det ska vara tydligt, sammanhängande och finmaskigt med en god tillgänglighet och framkomlighet. Gång- och cykelvägar finns idag längs båda sidor av Svartbäcksgatan samt längs Fyrisån, vilka ingår i huvudcykelnätet. I kvartersgatans förlängning västerut finns en gång- och cykelbro över Fyrisån, som leder vidare mot Luthagen. Från åstråket finns en kort bit gång- och cykelväg som leder in i kvarteret, men som därefter övergår i blandtrafik. I övriga delen av kvarteret finns ingen separerad gång- och cykelväg.



Figur 27: Foto från över kvartersgatan som löper i öst-västlig riktning. Bilden är tagen i juli 2022.



Figur 28: Karta som visar cykelnätet och närliggande busshållplatser. Planområdet är markerat med en röd streckad linje.

### *Kollektivtrafik*

Planområdet har ett gott kollektivtrafikläge. Stomlinjenätet går längs med Svartbäcksgatan och Gamla Uppsalagatan. Den närmaste busshållplatsen finns cirka 70 meter norr om planområdet. Det finns även en busshållplats vid Gamla Uppsalagatan cirka 350 meter från planområdet.

### *Parkering*

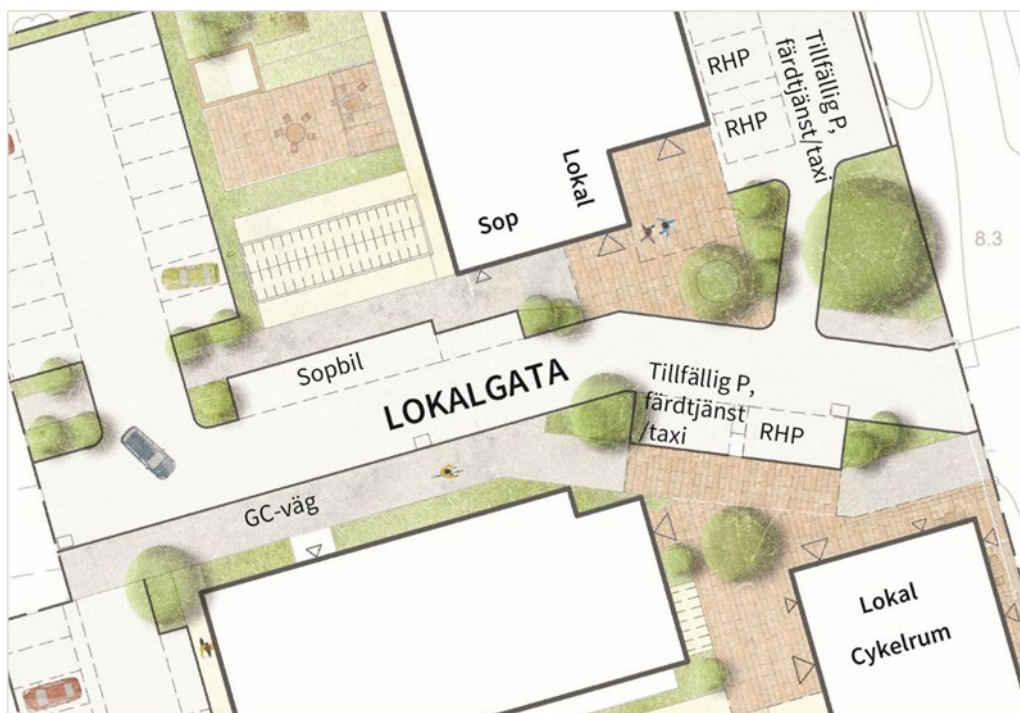
I dagsläget tillgodoses parkeringsbehovet inom planområdet med cirka 70 markparkeringar.

## **Förändringar**

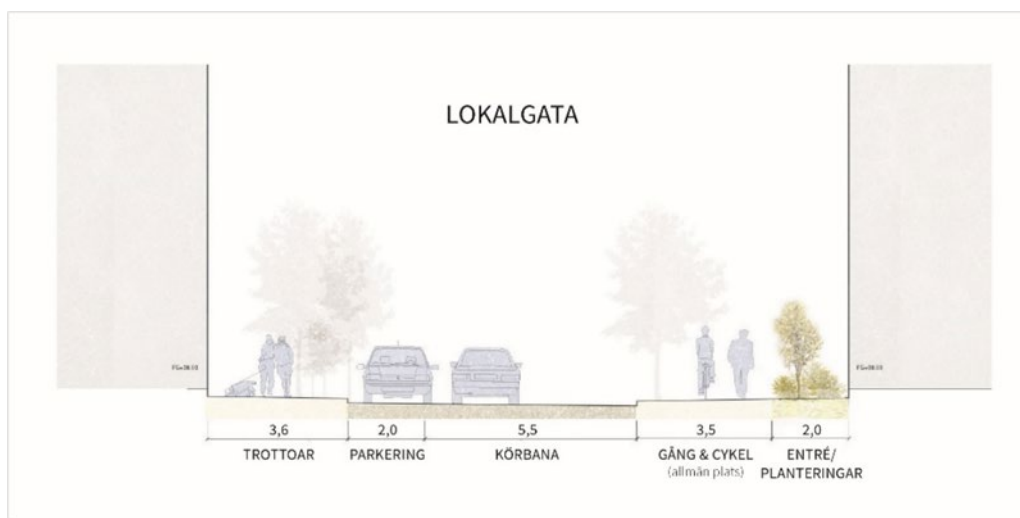
### *Gatunät och gators utformning*

Planförslaget innebär endast mindre förändringar i det befintliga gatunätet. Gatorna utanför planområdet kvarstår med samma sträckningar som i dagsläget.

Gatusektionen på kvartersgatan i planområdet kommer förändras då detaljplanen möjliggör för en gång- och cykelbana där. Gång- och cykelbanan är planlagd som allmän plats, medan resten av gatusektionen förblir kvartersmark. I fastighetsutvecklarens förslag smalnas körbanan ner till 5,5 meter och ger utrymme för gatuparkering och en gångbana längs gatans norra del.

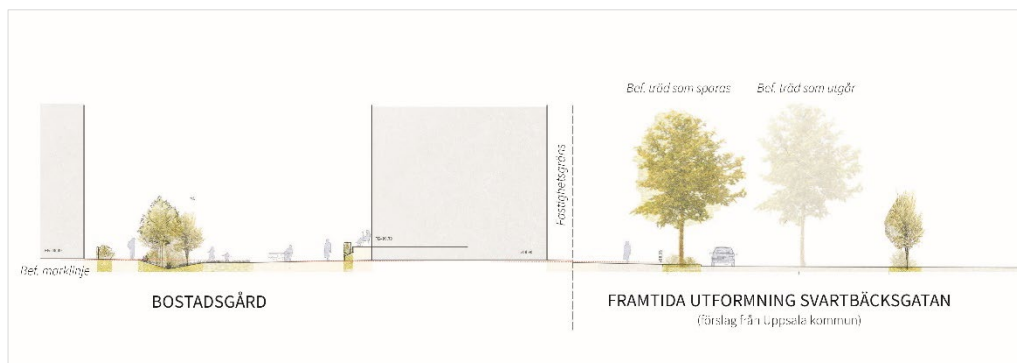


Figur 29: Fastighetsutvecklarens förslag till utformning av kvartersgatan (illustration: Topia Landskapsarkitekter).



Figur 30: Sektion genom kvartersgatan, sett från väster, som visar fastighetsutvecklarens förslag till utformning (illustration: Topia Landskapsarkitekter).

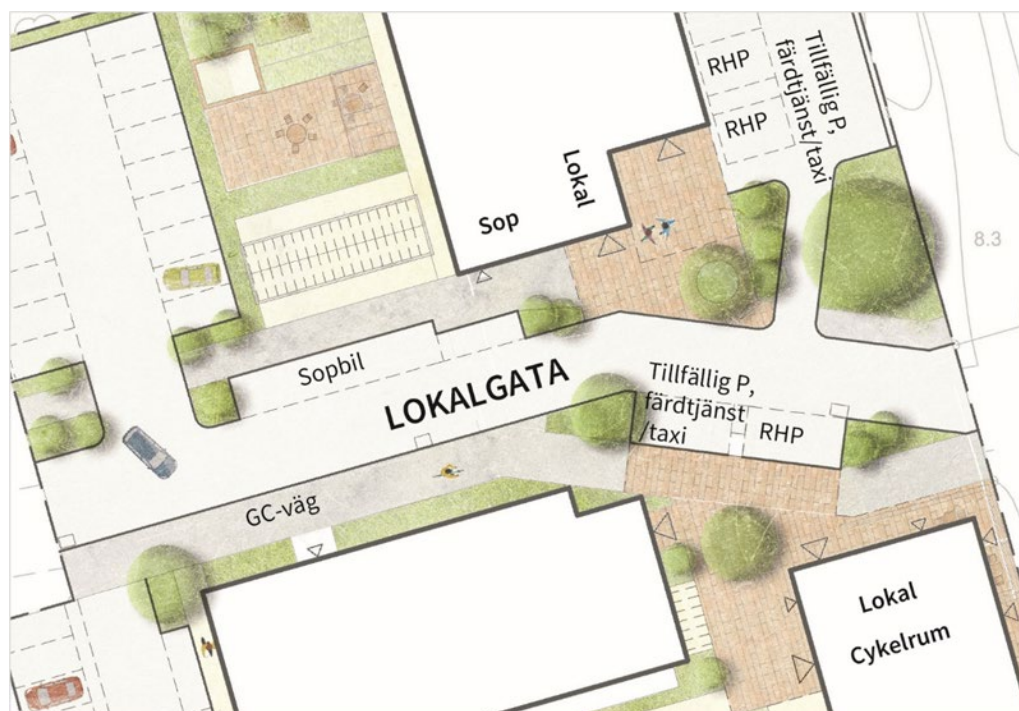
Detaljplanen gör också att bebyggelsen kommer hamna närmare Svartbäcksgatan. I fastighetsutvecklarens förslag placeras byggnaderna cirka två meter från fastighetsgräns. De två metrarna förgårdsmark ut mot Svartbäcksgatan föreslås innehålla trappor och ramper till entréerna, uteplatser, plats för cyklar, samt planteringar.



Figur 31: Sektion genom bostadsgård och Svartbäcksgatan som visar fastighetsutvecklarens förslag, samt en föreslagen framtida utformning av Svartbäcksgatan som inte är en del av planförslaget (illustration: Topia Landskapsarkitekter).

### Gång- och cykeltrafik

Inom planområdet säkerställs möjligheten att anlägga en gång- och cykelbana i öst-västlig riktning söder om körbanan. Gång- och cykelbanan planläggs som allmän plats och ansluter till Svartbäcksgatan. Gång- och cykelbanan möjliggör en första etapp av ett gång- och cykelstråk som sammanlänkar Svartbäcksgatan med Idunspången samt vidare mot kvarteret Fyrisvallen, Ringvägen och Seminarieparken. Möjligheten för gång- och cykeltrafikanter att passera Svartbäcken 36:45 kan säkerställas genom att ett servitut bildas på Svartbäcken 36:45 inom den yta som är planlagd som markreservat för allmän gång- och cykeltrafik i gällande detaljplan.



Figur 32: Illustration som visar gång- och cykelvägens föreslagna sträckning genom planområdet (Topia Landskapsarkitekter)

Utifrån Uppsala kommuns parkeringstal ska 40 cykelparkeringar per 1 000 kvadratmeter bostadsarea (BOA) anordnas för bostäder. Byggaktörens förslag omfattar cirka 8 054 kvadratmeter BOA vilket genererar ett behov av 322 cykelparkeringar.

### Kollektivtrafik

Detaljplanen innebär, utöver ett ökat antal resenärer, ingen väsentlig förändring för kollektivtrafiken. De befintliga busshållplatserna som ligger i anslutning till planområdet föreslås inte ändras.

### Parkering och angöring

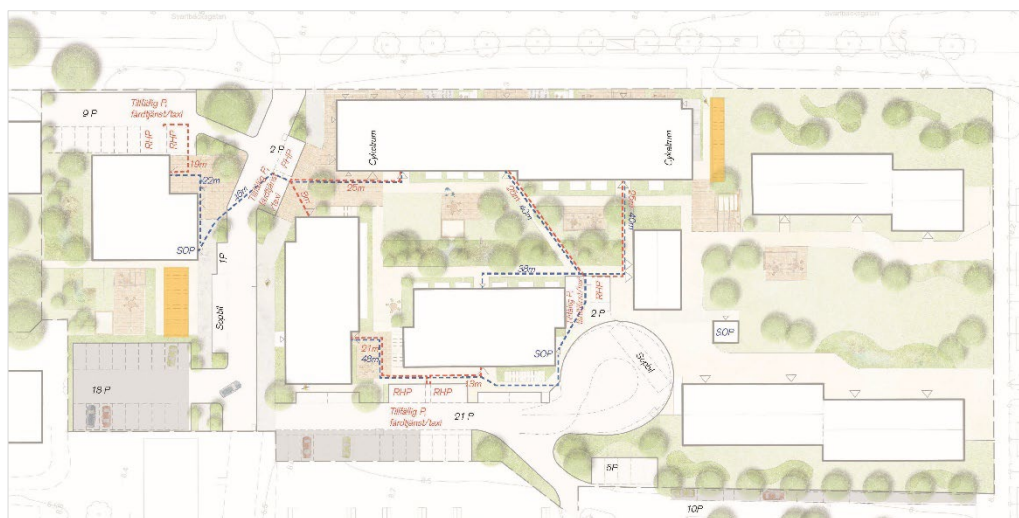
Planområdet angörs genom den befintliga kvartersgatan som kopplar kvarteret till Svartbäcksgatan.

Uppsala kommun har riktvärden för hur många parkeringsplatser för bil och cykel som ska anläggas vid nybyggnad eller tillbyggnad. Med flexibla parkeringstal erbjuds fastighetsägare en reducering av parkeringstalet vid genomförande av mobilitetstjänster. Mobilitetstjänster är lösningar som ökar boendes och verksammas mobilitet och minskar både behov och intresse av att äga en egen bil. Genom att fastighetsägare uppmuntras till att genomföra och använda mobilitetstjänster skapas förutsättningar för ett hållbart resande samtidigt som kostnaden för nybyggnation hålls nere. Att tillämpa mobilitetstjänster för att få ett reducerat parkeringstal är frivilligt och upp till fastighetsägarna.

Utgångspunkten för bostäder är 8 parkeringsplatser för bil per 1000 kvadratmeter boarea (BOA) och 40 cykelparkeringar per 1000 kvadratmeter BOA. Bostäderna inom planområdet planeras uppgå till cirka 10 600 kvadratmeter bruttoarea (BTA), vilket motsvarar cirka 8054 kvadratmeter BOA. Med planområdets läge i närhet till turtät kollektivtrafik, service och cykelförbindelser bedöms behovet utgå från parkeringstalet 6 platser per 1000 kvadratmeter BOA.

Fastighetsägaren föreslår även mobilitetsåtgärder och en ytterligare reducering av parkeringstalet för bilparkeringar med 20%. En redovisning hur detta ska uppnås kommer att utredas och redogöras för mellan samråd och granskning.

Tunga fordon, såsom leveranser och avfallshantering, förväntas angöra vid vändplats i anslutning till parkeringsplatser utanför bostadsgårdarna.



Figur 33: Illustrationsplan som visar fastighetsutvecklarens förslag på parkeringsplatser och angöring (illustration: Topia Landskapsarkitekter).

## **Tillgänglighet, användbarhet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning**

Enligt 8 kapitlet 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. Det ska finnas möjlighet att parkera (parkering för rörelsehindrad) och angöra max 25 meter från varje entré. Gäller både bostäder och verksamhetslokaler. Detta beaktas vid bygglovsprövningen och tekniskt samråd. Detaljplanen varken förhindrar eller försvårar en sådan utformning.

Om dagvatten ska hanteras med markavrinning behöver anläggningar utformas på ett sätt som gör att bostadsgårdarna är tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

Höjdskillnader ska tas upp med ramp med en lutning på 1:20 eller 1:12 med ett vilplan var sjätte meter.

## **Sociala frågor**

### **Sociala förutsättningar**

I Svartbäcken finns olika typer av bostäder, från flerbostadshus till enbostadshus, och olika upplåtelseformer är representerade. Inom planområdet finns hyresrätter och ett stödboende. Att ersätta de befintliga flerbostadshusen med nya och större flerbostadshus bedöms inte påverka demografin i området i någon högre grad.

Den socioekonomiska variabeln, som baseras på medianinkomst, andel arbetande/studerande och andel som har minst gymnasieutbildning, är framtagen för att ge en övergripande bild över relativa socioekonomiska förutsättningar i ett område. Den baseras på statistik för befolkning mellan 20 – 64 år och är från 2017. Den socialekonomiska variabeln varierar inom olika delar av Svartbäcken. Trångboddheten inom planområdet är likt övriga delar av Svartbäcken låg och i närheten av planområdet finns olika former av samhällsservice, till exempel fritidsverksamhet, förskola och vårdcentral.

### **Barnrättsperspektivet**

Planområdet är i dag ett befintligt bostadsområde och saknar naturliga målpunkter för barn som inte bor i kvarteret.

Planområdet ligger nära målpunkter som förskola, fritidsverksamhet, vårdcentral och kommersiell verksamhet. Den föreslagna bebyggelsen föreslås med närhet till kollektivtrafik med goda bussförbindelser till Uppsala resecentrum, vilket är positivt ur ett barnperspektiv eftersom det ger barn ökade möjligheter till en aktiv vardag med större rörelsefrihet.

I anslutning till planområdet finns även goda gång- och cykelkopplingar. Längs med Svartbäcksgatan en uppdelad gång-och cykelväg som ligger separerad från bilvägen. Gång- och cykelvägen är en del av huvudcykelnätet och kopplar planområdet vidare mot centrala Uppsala. Även längs med Fyrisån finns en gång- och cykelväg som leder vidare mot Fyris och Uppsala centrum.



## Äldreperspektivet

Inom kvarteret Idun finns flera äldre- och seniorboenden. Genom att detaljplanen möjliggör för lokaler längs Svartbäcksgatan tillkommer mer service inom nära gångavstånd.

## Klimatfrågor

### Planområdets användning och disponering

Detaljplanens huvudsakliga markanvändning är bostäder med tillhörande komplement som bostadsgårdar och parkeringsplatser. Användningen bostäder kompletteras även med centrumverksamhet.

Detaljplanen möjliggör för en förtätning i en central del av Uppsala där det finns tillgång till kollektivtrafik, gång- och cykelvägar, service, vatten och avlopp med mera.

### Bygg och anläggning

Uppförande och drift av nya byggnader är det som oftast innebär störst klimatpåverkan av planens genomförande. Planen styr inte tekniska lösningar som minskar klimatpåverkan för uppförande och drift av nya byggnader. Utsläppet kan begränsas genom valet av konstruktionsmetod (till exempel är trä bättre än betong), energiklassning av byggnaderna, eller genom att återbruka byggmaterial. Byggaktören lyfter även fram trästomme, solceller och arbetsmaskiner som drivs på förnybar energi som exempel på åtgärder som kan minska klimatavtrycket vid nybyggnation. Regleringen av nockhöjd har gjorts med beaktning av att kunna använda trästomme.

Rivning av befintliga byggnader bör undvikas då det oftast innebär ett utsläpp för rivning och ett utsläpp för uppförande den nya byggnaden som ersätter den gamla. En omfattande renovering (inklusive energieffektiviserande åtgärder) brukar innebära avsevärt mycket mindre växthusgasutsläpp än vad rivningen och uppförande av en ny byggnad innebär.

Två av de befintliga byggnaderna inom planområdet förutsätts rivas eller demonteras vid ett genomförande av detaljplanen. Byggaktörens vision är att tillskapa en mer effektiv och hållbar markanvändning med fler centralt belägna bostäder. De befintliga byggnaderna är enligt byggaktören olämpligt utformade för en påbyggnad med ytterligare våningar. Det är svårt att få till en effektiv planlösning med de krav som skulle ställas på hiss och tillgänglighet. För de byggnader som rivs planerar byggaktören för att en materialinventering görs för att utreda möjligheterna för demontering och återbruk i den utsträckning det är möjligt.

### Transport

Persontransporter med bil innebär ofta en relativt stor klimatpåverkan i relation till det totala utsläppet som orsakas av planens genomförande. Persontransporter med bil ökar i samband med avståndet till centralstationen, om det inte finns grundläggande service (mataffär, förskola, vårdcentral) inom en kilometer. Klimatpåverkan för persontransport med bil som orsakas av planen begränsas genom att planera bostäder nära service, och genom att planera en relativt tät stadsstruktur, alternativt genom att planera nära en busshållplats.

Detaljplanen möjliggör för en effektiv markanvändning med fler lägenheter i centrala lägen. I området finns det en god tillgång till service, kollektivtrafik samt gång- och cykelvägar, vilket skapar förutsättningar för färre persontransporter med bil.

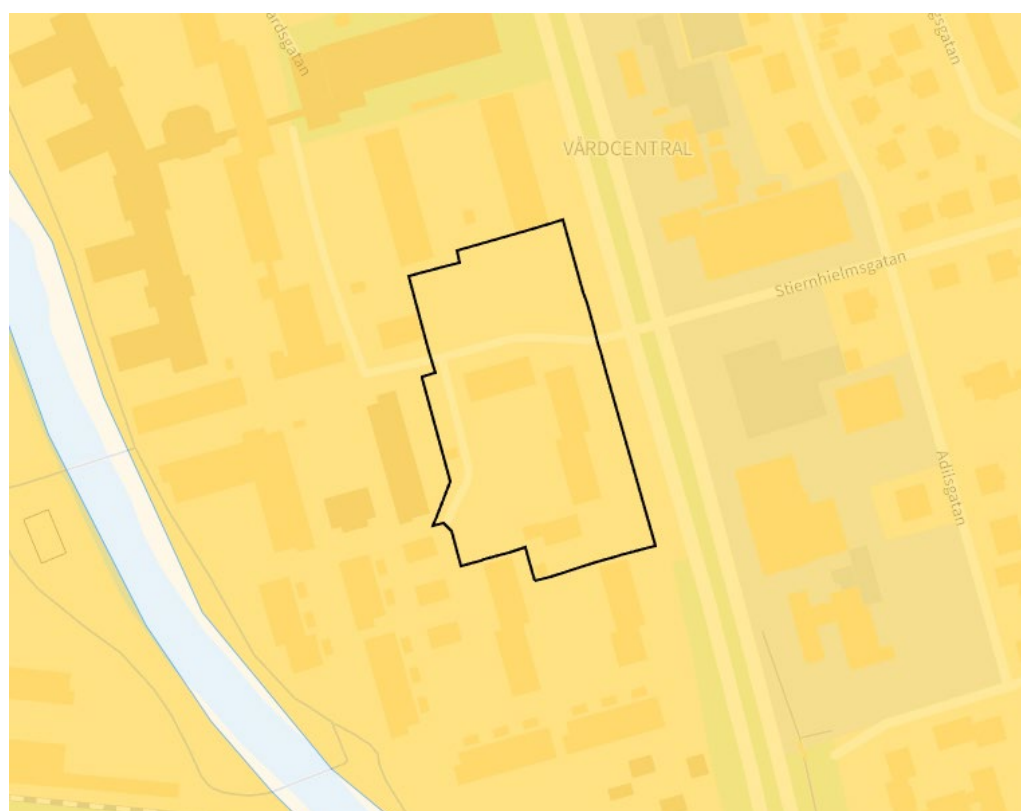
Byggaktören planerar för en fordonspool med fossilbränsle fria bilar, lådcyklar och elcyklar. Poolbilar planeras att få synliga och lättillgängliga platser närmast Svartbäcksgatan. Byggaktören planerar även för laddplatser som kan nyttjas av fler bilar under dygnet samt en återbrukstjänst och leveransboxar i området som kan minska hyresgästernas behov av bilresor. Föreslagna åtgärder regleras inte i detaljplanen.

## Mark och geoteknik

En markteknisk undersökning har utförts av Bjerking (2005). Undergrunden inom området utgörs överst av upp till cirka 1 – 1,5 meter fyllning som i sin tur underlagras av mellan 28 – 65 meter kohesionsjord och därunder friktionsjord. Fyllningen utgörs huvudsakligen av sand, grus, lera och mulljord med inslag av tegelrester.

Bjerking (2005) rekommenderar att samtliga byggnader grundläggs med pålar eftersom grundläggning i mark ger oacceptabelt stora sättningar.

De ytliga jordarterna inom planområdet utgörs av postglacial lera. Jorddjupet inom planområdet har bedömts till mellan 30–50 meter, med ett område som har ännu större jorddjup, mer än 50 meter, i det sydöstra hörnet av området. Markens genomsläpplighet bedöms vara låg.



Figur 34: Utsnitt ur SGU:s jordartskartering. Planområde markerat med svart linje. Gul färg indikerar glacial lera.

## 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*

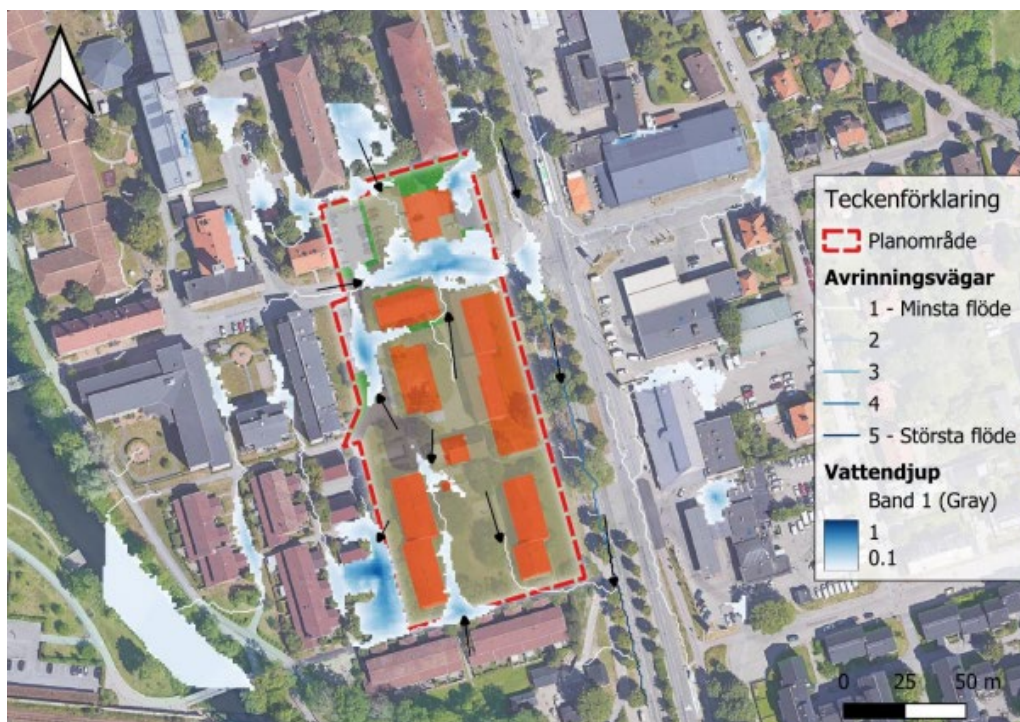
En dagvattenutredning har tagits fram i samband med planarbetet. I en kravspecifikation som Uppsala Vatten och Avfall AB har formulerat ska lokalt omhändertagande av dagvatten tillämpas så långt det är möjligt, för att rena och fördröja vattnet innan det släpps ut på det kommunala nätet. Uppsala Vatten 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 12 timmar.

I den dagvattenutredning som Rejlers (2024) har tagit fram uppskattar de att dagvattenflödet kommer att öka med cirka 35 procent i och med den föreslagna exploateringen. Enligt utredningen behöver den sammanlagda fördröjningsvolymen för de föreslagna dagvattenlösningarna uppgå till 139 kubikmeter för att klara Uppsala Vatten och Avfalls AB:s riktlinjer.

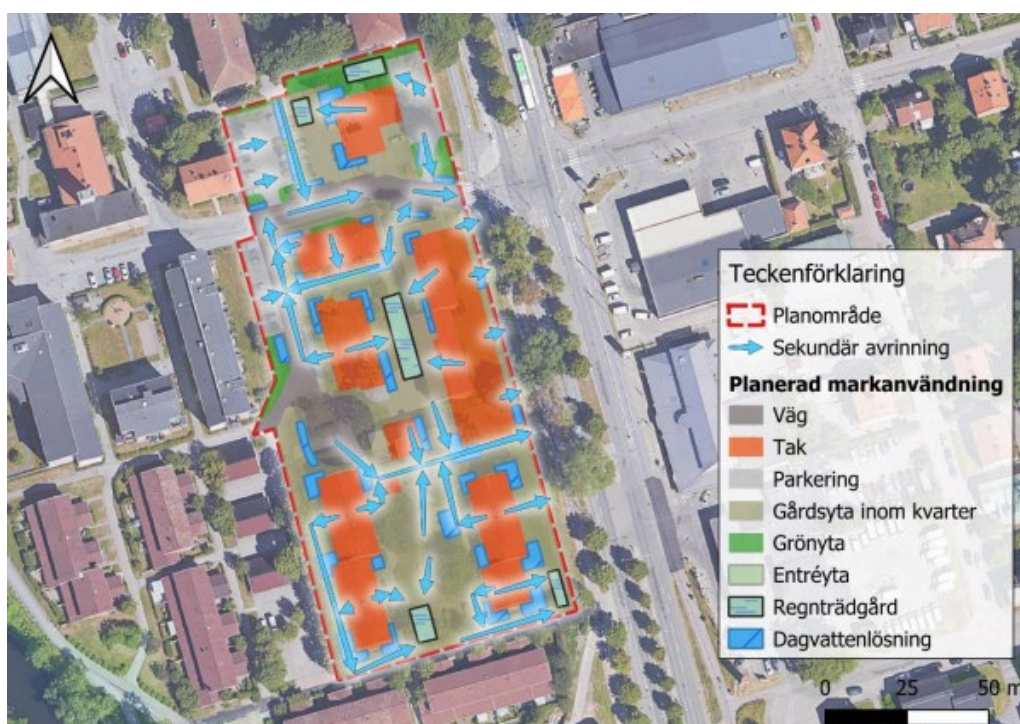
Utredningen föreslår att man använder sig av regnbäddar för att fördröja och rena dagvattnet. Dagvattnet inom planområdet leds från hårdgjorda ytor till dessa anläggningar exempelvis via rännदार eller underjordiska ledningar. Regnbäddar bidrar också med ekosystemtjänster och en attraktiv stadsmiljö. Vid bortledning av vatten från utkastare kan regnbäddar anläggas i anslutning till dessa för att ge en första fördröjning av flödena och för att minska eventuella erosionsrisker. Samtliga dagvattenlösningar bör enligt utredningen förses med bräddavlopp till befintligt dagvattennät.

Enligt utredningen bör planområdet även höjdsättas så att avrinning från tak och hårdgjorda ytor leds bort från byggnaderna och innergården. Höjdsättningen bör också göras så att sekundära avrinningsvägar skapas i syfte att undvika översvämning vid skyfall. Det vatten som kommer från takytorna behöver fördelas i områdets dagvattenlösningar på ett balanserat sätt.

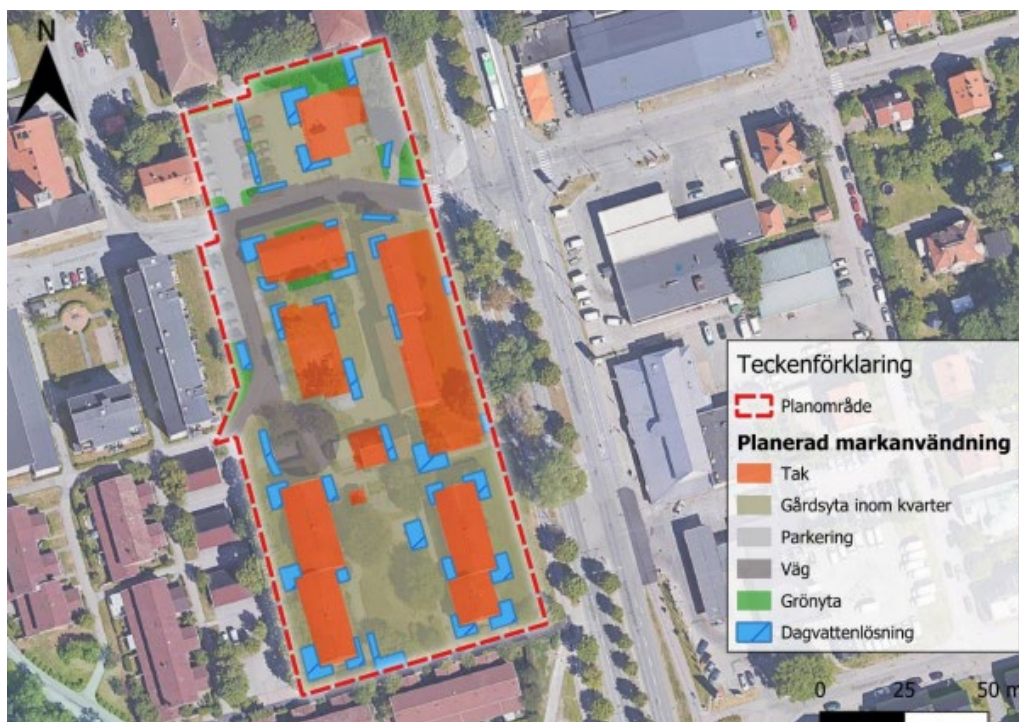
Rejlers (2024) bedömer att om de åtgärder som föreslås i utredningen genomförs så minskar belastningen på såväl dagvattenätet som recipienten. Vilket medför att planerad exploatering underlättar möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna för recipienten.



Figur 35: Utdrag ur dagvattenutredningen som visar lågpunkter för ett skyfall och flödesriktningar för primära avrinningsvägar (illustration: Rejlers). Utredningsområde markerat med röd streckad linje och primära avrinningsvägar indikeras med svarta pilar. Vattendjup anges i meter.



Figur 36: Bild som visar föreslagna sekundära avrinningsvägar i händelse av skyfall (illustration: Rejlers). Utredningsområde markerat med röd streckad linje.



Figur 37: Utdrag ur dagvattenutredningen, som visar förslag på utformning av dagvattenhantering (illustration: Rejlers). Utredningsområde markerat med röd streckad linje.

## Grundvatten

### Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom ett vattenskyddsområdes yttre zon. Vattenskyddsföreskrifterna för området ska följas. Det 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 mållår.

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

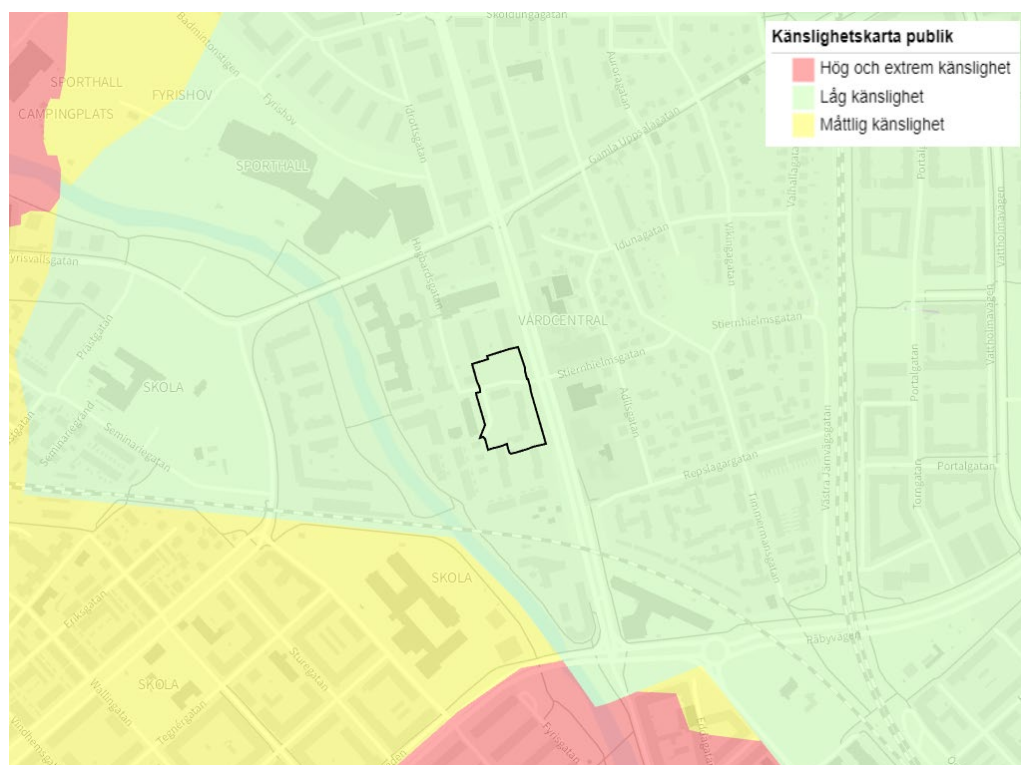
och BAM (VISS, 2019f). Grundvattenförekomsten har god status för klorid men riskerar att inte nå god status.

#### *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.

Planområdet ligger inom ett område med låg känslighet för påverkan på grundvattnet.



Figur 38: Karta som visar grundvattnets känslighet. Planområdet är markerat med en svart linje och ligger inom låg känslighet.

### Föreslagna åtgärder

Planen ställer krav på att eventuella markföroreningar ska saneras innan byggnation, vilket är en viktig skyddsåtgärd. Utöver det kommer inte användningen av marken inom planområdet att innebära några högre risker. Efter att planen genomförts kommer det orena dagvatten från körytor att renas i högre grad än befintlig situation. Lerlagren bedöms som tillräckligt tjocka för att det fortsatt ska finnas tillräckligt mycket skyddande lera kvar efter att man gjort källarkonstruktioner. I samband med vattenskyddsdispens krävs att exploitören redogör för vilka försiktighetsmått som vidtas för att inte riskera att förorena grundvattnet.

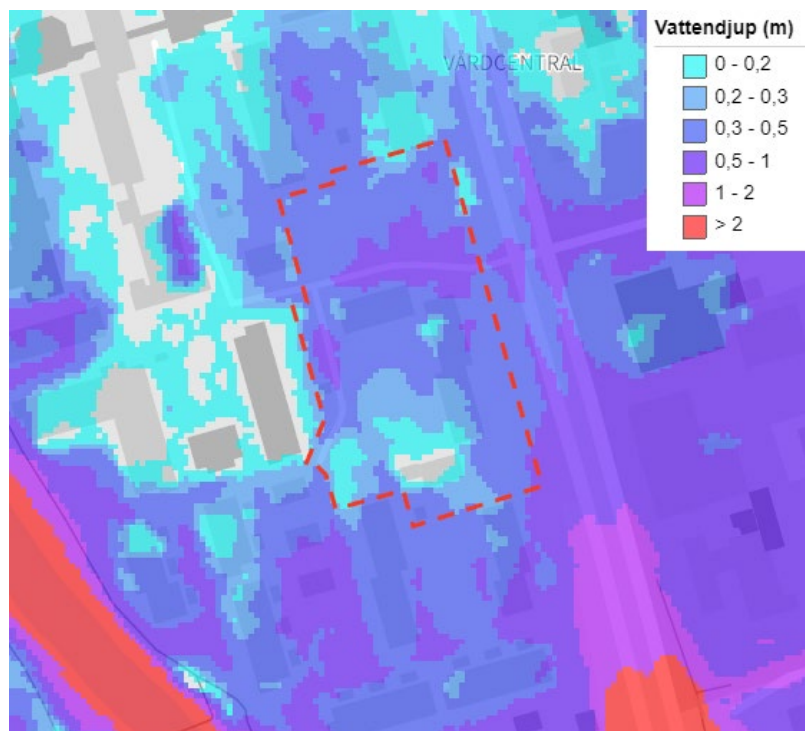
### Översvämning

*Översvämningsrisk från angränsande vattendrag.*

Enligt det översvämningsunderlag som finns i Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps översvämningsprotal så riskerar planområdet att översvämmas vid ett högsta beräknade flöde i Fyrisån. Vid en sådan översvämning är risken för skador på byggnaderna stor (Rejlers, 2024).

Översvämningsrisken ska alltid beaktas vid ny bebyggelse oavsett hur ofta översvämning kan förväntas. Samhällsfunktioner av betydande vikt och ny sammanhållen bebyggelse bör förläggas ovan nivån för ett beräknat högsta flöde. För att undvika skada bör även färdig golvhöjd för bostäder vara över denna nivå. Marken vid nya byggnader bör även ha en minsta lutning på 2% från huskroppen, så att vatten rinner bort från huset.

Förslag till skyddsåtgärder behöver utredas vidare mellan samråd och granskning.

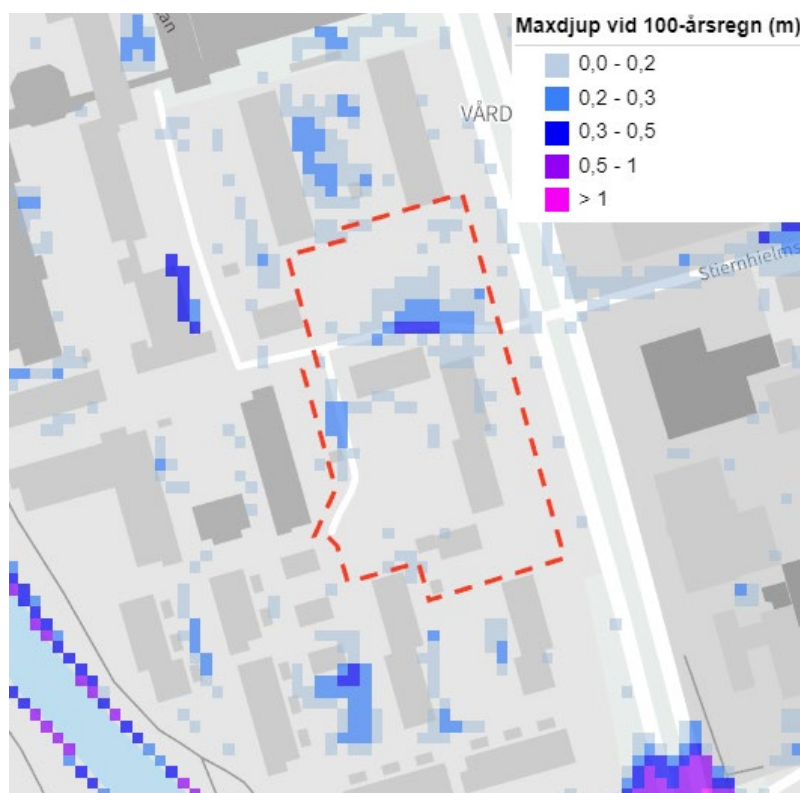


Figur 39: Karta som visar att planområdet kan ställas under vatten vid ett beräknat högsta flöde i Fyrisån. Planområdet är markerat med en rödstreckad linje.

### 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. Det finns en skyfallskartering som har tagits fram av Uppsala vatten och avfall AB för Uppsala och vissa tätorter. Den baseras på höjddata från 2020. Karteringen visar maximalt vattendjup vid ett klimatkompenserat 100-årsregn (klimatfaktor 1,3). När extrema regn inträffar är det viktigt att kontrollerade översvämningar kan ske då dagvattensystemet går fullt. En kontrollerad översvämning innebär att vatten samlas i en lågpunkt där det inte orsakar skador på byggnader eller infrastruktur. För att minimera risken för skador på byggnader är det viktigt att höjdsättningen av hus och gator sker på ett lämpligt sätt.

Enligt Uppsala Vatten och Avfall AB:s skyfallskartering finns det lågpunkter inom planområdet som riskerar att översvämmas vid extrema regn. Rejlers (2024) utredning föreslår att planområdet bör höjdsättas så att sekundära avrinningsvägar skapas i syfte att undvika översvämning vid skyfall samt installation av regnträdgårdar som de sekundära avrinningsvägarna rinner emot.



Figur 40: Karta som visar att delar av planområdet kan ställas under vatten vid ett 100-årsregn. Planområdet är markerat med en rödstreckad linje.

## Hälsa och säkerhet

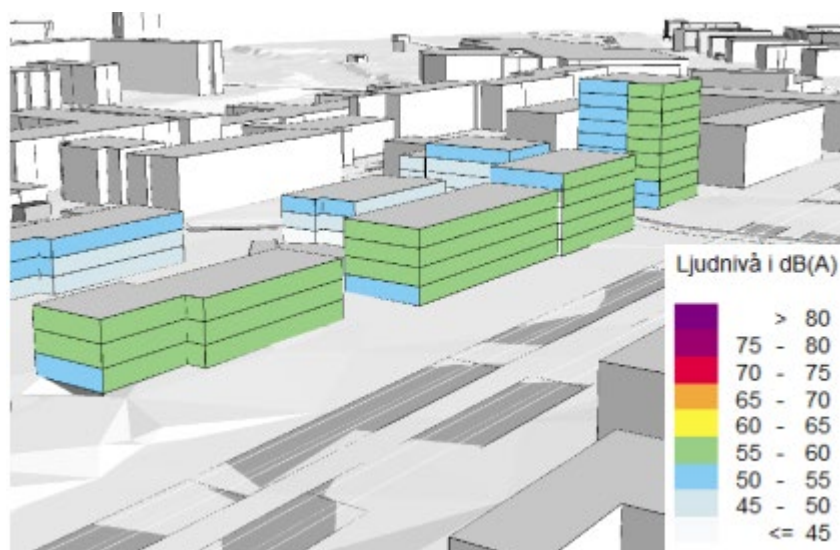
### Buller

En bullerutredning har tagits fram av Sweco (2021). Planområdet utsätts huvudsakligen av buller från Svartbäcksgatan och Dalabanan. Som underlag till utredningen har Sweco använt trafikdata för prognosår 2040 från Trafikverket och Uppsala kommun.



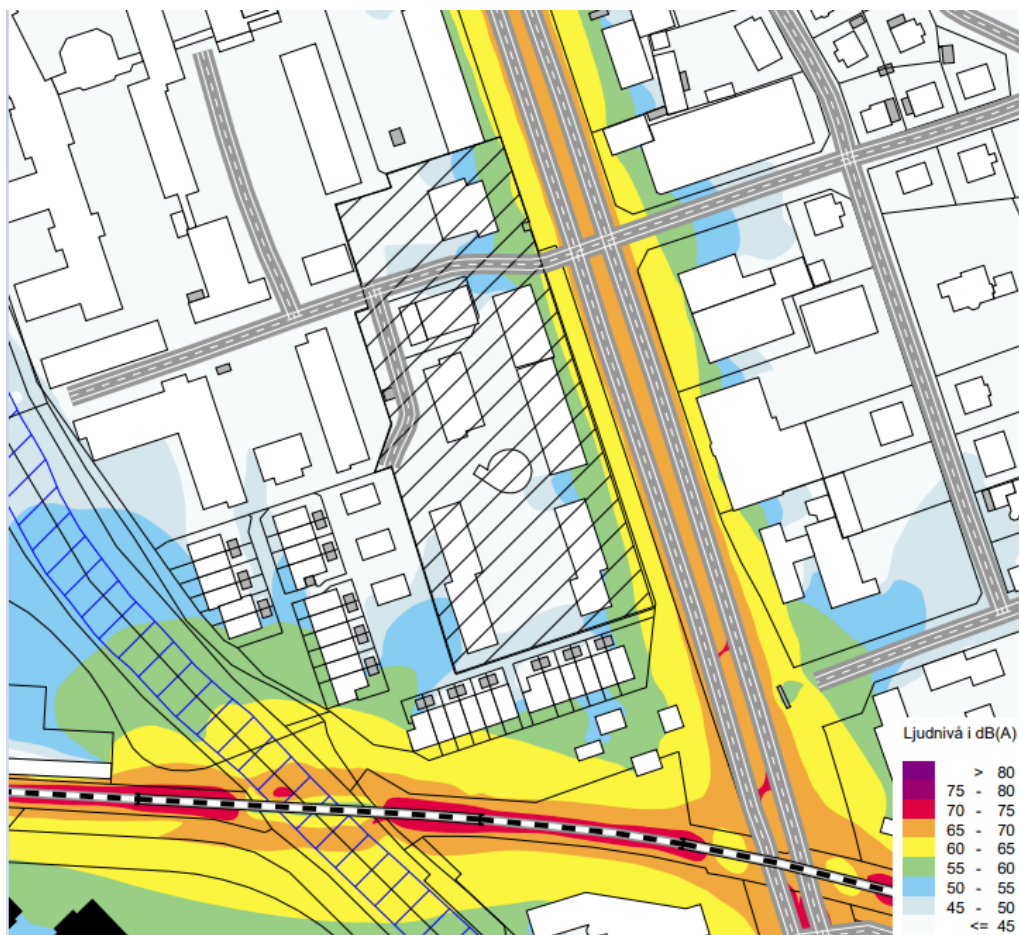
Planuppdrag gavs efter 1 januari 2015 vilket innebär att trafikbullerförordningen (2015:216) med ändring av förordningen (2017:359) ska tillämpas för bedömning. Riktvärdena berör endast ljudnivåer utomhus och påverkar inte det gällande regelverket för ljudnivåer inomhus. Vid en bullerutredning för bostadsbyggnad ska hänsyn tas till framtida trafikflöden som kan påverka bullersituationen.

Enligt förordningen bör buller inte överskrida 60 dBA ekvivalentljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. För en mindre bostadslägenhet om högst 35 kvadratmeter, är riktvärdet för ekvivalentljudnivå 65 dBA. Förordningen anger att om bullret vid en exponerad fasad överskrider riktvärdena, bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalentljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan klockan 22.00–06.00. Som minst ska hälften av bostadsrummen vändas mot den skyddade sidan. Vid uteplats (som kan vara gemensam) är riktvärdet 50 dBA ekvivalent nivå och 70 dBA maximal nivå.



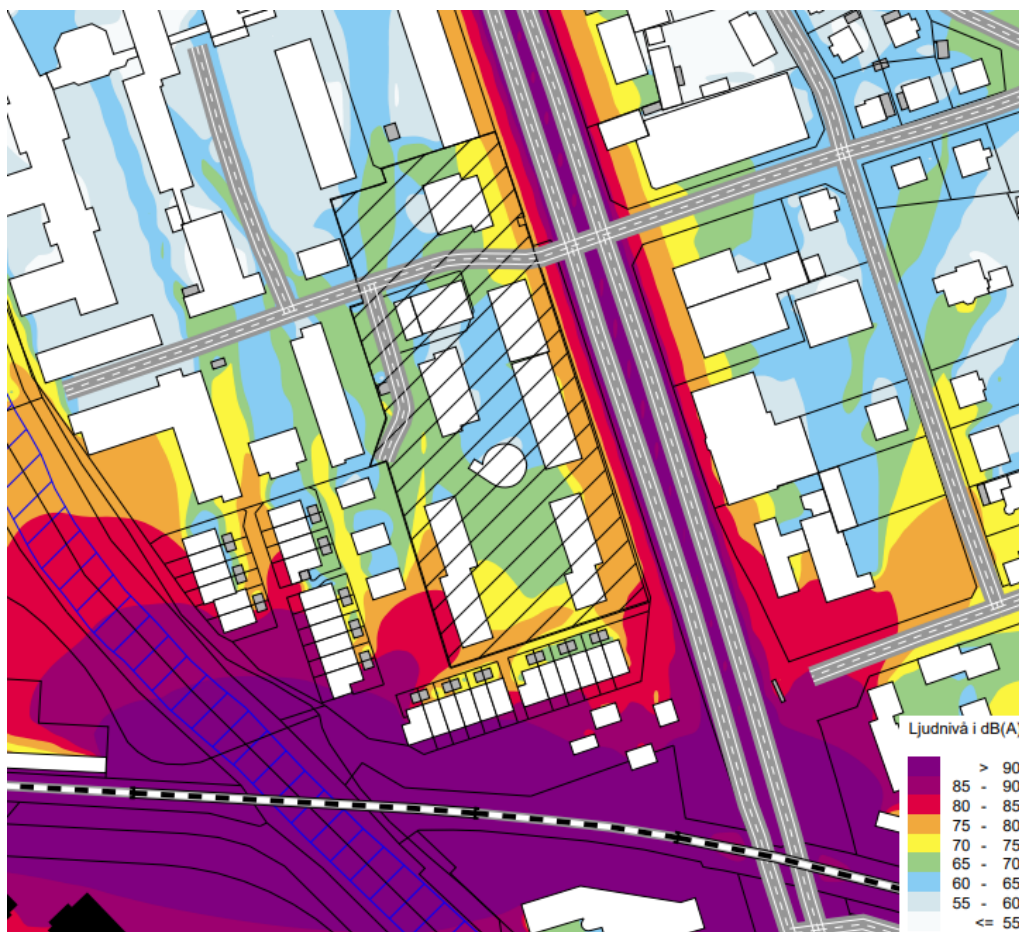
Figur 41: Ekvivalent ljudnivå för bullerutsatta fasader mot Svartbäcksgatan för prognosår 2040 (illustration: Sweco).

Bullerutredningen visar att riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå uppnås för samtliga bostäder för prognosår 2040. Även fasader mot Svartbäcksgatan klarar riktvärdet 60 dBA. Om uteplatser (exempelvis balkonger) ska finnas mot Svartbäcksgatan så behöver det finnas en gemensam uteplats där riktvärdet för buller uppnås. Gemensamma uteplatser kan ordnas på innergården i bullerskyddade lägen där beräknad ekvivalentljudnivå och maxnivå ligger under riktvärdena för ljudnivå vid uteplats.



Figur 42: Utdrag ur bullerutredningen som visar ekvivalent ljudnivå 1,5 meter över mark för prognosår 2040. Utredningsområdet är skrafferat i bilden (illustration: Sweco).

Den maximala ljudutbredningen 1,5 meter över mark för prognosår 2040 visar att fasaderna mot Svartbäcksgatan inte håller riktvärdet för uteplatser.



Figur 43: Utdrag ur bullerutredningen som visar maximal ljudnivå 1,5 meter över mark för prognosår 2040. Utredningsområdet är skrafferat i bilden (illustration: Sweco).

### Radon

De mätningar av radonhalten som utförts av Bjerking (2005) visar att fyllningen inom undersökningsområdet har normala till höga halter av radon.

För de byggnader som planeras att utföras med källarvåning så kommer fyllningen att grävas bort. För de byggnader som utförs utan källare och där fyllningen lämnas kvar under de planerade byggnaderna så rekommenderas att byggnation utförs radonskyddat.

### Markföroreningar

Av Bjerking (2005) utredning framgår det att nivåerna av bly och PAH överskrider riktvärdena för känslig markanvändning (KM) vid två mätpunkter intill planområdet. Detaljplanen ställer krav på att eventuella markföroreningar ska saneras innan byggnation.

Alla påvisade föroreningar ska omgående anmälas till Miljöförvaltningen, Uppsala kommun, i enlighet med Miljöbalken 10 kapitlet 11 §.

### Luft

Vid planläggning behöver det säkerställas att miljö kvalitetsnormerna för luft inte överskrids.

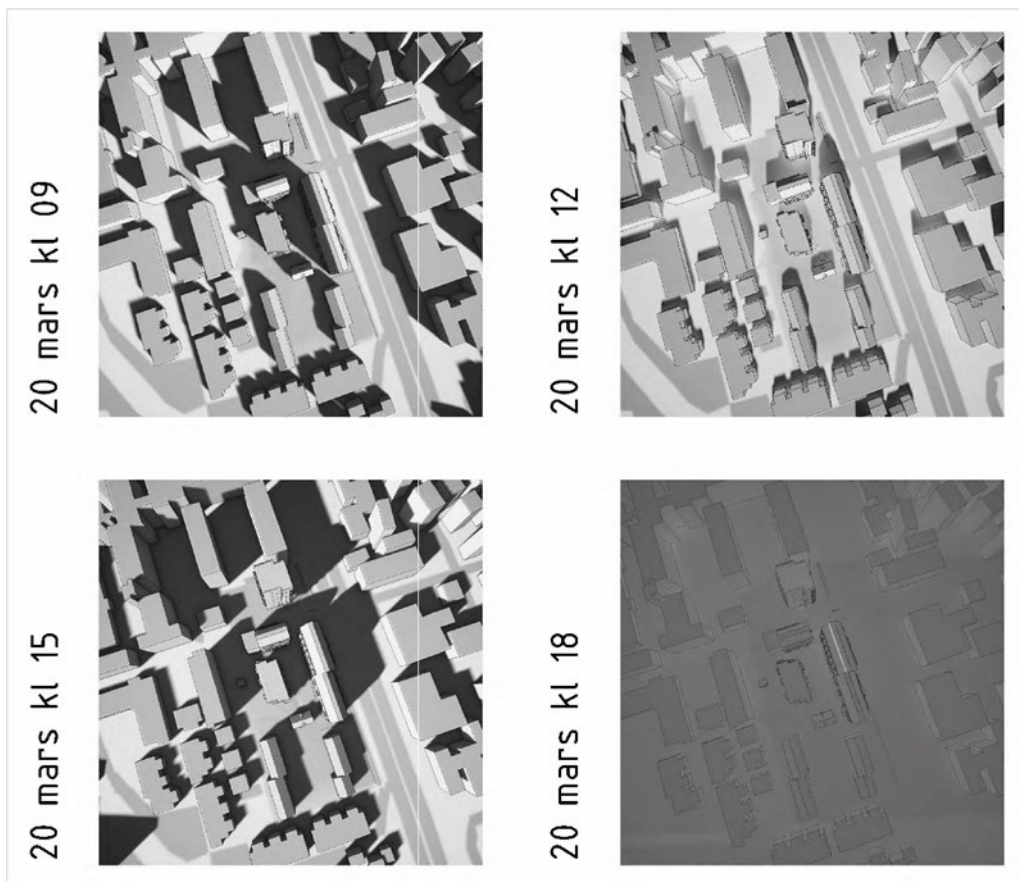
SLB-analys har på uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdsförbund kartlagt luftföroreningar från år 2020 i Uppsala och Stockholms län. Luftföroreningshalter har med hjälp av spridningsmodeller beräknats för hela det geografiska området. De beräknade värdena jämförs med miljökvalitetsnormen för utomhusluft och det nationella miljökvalitetsmålet Frisk Luft. Kartläggningen avser situationen år 2020 som ett meteorologiskt och utsläppsmässigt normalår. Det exkluderar effekter av minskad trafikmängd och bättre luftkvalitet till följd av restriktionerna under coronapandemin. Halterna gäller två meter över mark eller gata. Sammanfattningsvis visar kartläggningen att beräknade luftföroreningshalter inom planområdet är låga vad gäller både halter av partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO<sub>2</sub>). Uppsatta miljömål och miljökvalitetsnormer avseende luft uppnås inom området.

### **Dags- och solljus**

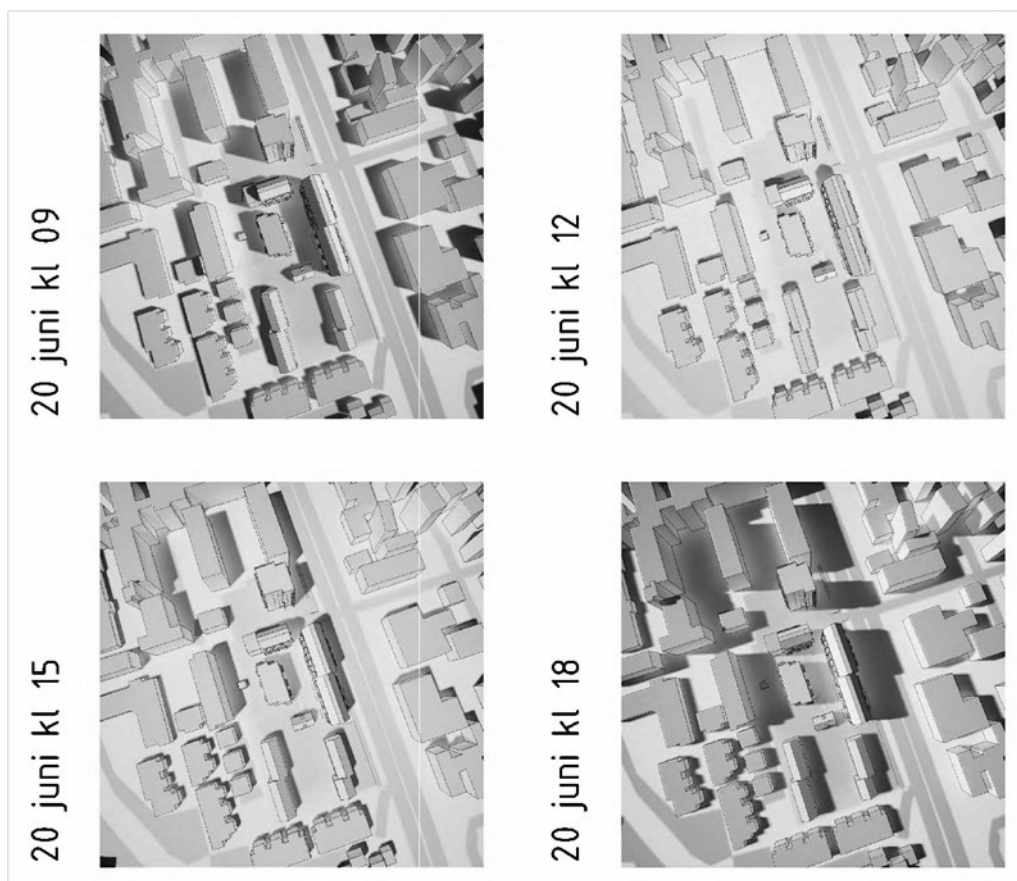
Dagsljuskraven anger lite förenklat att rum där människor vistas mer än tillfälligt ska utformas och orienteras så att god tillgång till direkt solljus är möjligt. Denna prövning görs i bygglovsskedet när bebyggelsens rumsindelning har tagits fram. Kravet på naturligt ljus vid nybyggnation enligt det allmänna rådet i Boverkets byggregler (BBR) omfattar två områden: dagsljus och solljus. Dagsljus är det diffusa naturliga ljus som kommer från himlen eller som reflekteras från närliggande ytor. Solljuset är det direkta ljuset från solen. Fördelningen mellan dags- och solljus varierar mellan väderlek och årstid. I Sverige finns ingen lag eller allmänt råd som tar hänsyn till hur stor påverkan en nybyggnation får ha på dagsljuset och soltillgången för omkringliggande bebyggelse. Lagen anger att planläggning får ske så länge det inte innebär en betydande olägenhet för boende i närheten.

En dagsljusberäkning har tagits fram av Afry (2023). Den planerade bebyggelsen förväntas klara kraven gällande dagsljus. Byggaktören förväntas projektera för att uppfylla de tekniska egenskapskraven i BBR angående dagsljus.

En solljusstudie har tagits fram av Metod arkitekter (2023). Studien visar att de nya bostadsgårdarna kommer vara solbelysta under större delen av dagen från sen vår till tidig höst.



Figur 44: Solstudie som visar hur föreslagen bebyggelse skuggar vid vårdagjämningen (illustration: Metod Arkitekter).



Figur 45: Solstudie som visar hur föreslagen bebyggelse skuggar vid sommarsolståndet (illustration: Metod Arkitekter).

### **Mikroklimat**

Mikroklimatet bedöms inte påverkas negativt av planförslaget.

### **Risk**

Öster om planområdet, på den andra sidan av Svartbäcksgatan, finns tre drivmedelstationer. En riskutredning har tagits fram av WSP (2024) med anledning av planområdets närhet till drivmedelsstationerna.

WSP (2024) rekommenderar i utredningen att utrymningsvägar ska lokaliseras så att det finns möjlighet att utrymma byggnaderna i riktning bort från Svartbäcksgatan och de närliggande drivmedelstationerna.

### **Brand**

#### *Släckning*

För att brandförsvaret ska anses ha tillträde till en byggnad för att genomföra ett släckningsarbete bör avståndet mellan uppställningsplats för räddningstjänstens fordon och byggnadens angreppspunkt normalt inte överstiga 50 meter.

Angreppspunkten utgörs normalt av byggnadens huvudentré, men kan även bestå av andra ingångar till byggnaden. Brandförsvaret ska kunna ställa upp ett släckfordon och

byggnaden ska kunna nås utan orimligt lång slangdragning från släckbilen. För hus som byggs med trästomme behöver vattentillgången till sprinklersystem säkerställas.

En rapport gällande de brandtekniska förutsättningarna har tagits fram av Brandskyddslaget (2023). Bebyggelsen inom planområdet kan nås via befintlig kvartersgata och Svartbäcksgatan. Planförslagets utformning säkerställer räddningstjänstens möjlighet till insats. Planerad utformning av ny vändzon inom planområdet bedöms förbättra angreppsvägen till befintliga lamellhus och gårdshus. I fortsatt projektering av bebyggelsen behöver räddningstjänstens insatsmöjligheter bevakas, särskilt framkomligheten för räddningstjänstens fordon och utrustning.

### *Utrymning*

För att brandförsvaret ska kunna genomföra utrymning från byggnader finns det ett antal förutsättningar som ska vara uppfyllda. Utöver att brandförsvaret ska kunna vara på plats tillräckligt snabbt och ha tillgång till fordon, utrustning och personal ska byggnaden vara tillgänglig och rätt utformad. Stegfordon ska kunna ställas upp vid fasad så att utrymning kan ske genom fönster och balkonger. Det innebär till exempel att det alltid och över tid behöver finnas plats avsedd och tillgänglig för räddningstjänstens behov.

Brandförsvaret har insatstiden tio minuter i centrala Uppsala och kan utgöra alternativ utrymningsväg via höjdfordon under förutsättning att räddningsvägar och uppställningsplatser är anordnade enligt brandförsvarets riktlinjer.

Behovet av uppställningsplatser och räddningsvägar (på kvartersmark) behöver följas upp och kontrolleras inför bygglov. Med dagens regler är det möjligt att använda räddningstjänsten som en andra utrymningsväg för byggnader där avståndet till översta fönstrets underkant är högst 23 meter över marken. Det motsvarar en byggnad i 7–8 våningar. Fordonet behöver kunna ställas upp minst 2 meter och maximalt 9 meter från fönster eller balkongkant. Möjligheten till utrymning med höjdfordon kan begränsas av gatans utformning. Många av gatorna är planerade för att rymma trädplanteringar, och där är det inte alltid möjligt att nå de enskilda lägenheterna med räddningstjänstens höjdfordon. Belysningsstolpar kan också vara ett hinder för att nå lägenheterna med höjdfordon.

Eftersom det inte kan garanteras att gator kommer att utformas för att möjliggöra utrymning med hjälp av räddningstjänsten, kan byggnader behöva utföras så att utrymning kan genomföras helt utan räddningstjänstens medverkan. Brand- och röksäkra trapphus, så kallade TR1- eller TR2-trapphus, kan användas för byggnader som är högre än brandförsvaret når (23 meter) eller där uppställning inte är möjlig.

### **Klimatanpassning**

Krontäckningen i området ligger på 22 procent enligt det kunskapsunderlag (ej beslutat) som finns framtaget för revideringen av översiktsplanen. Detaljplanen reglerar att ytor ska vara tillgängliga för växtlighet och plantering för att säkerställa förekomsten av gröna kvalitativa utemiljöer.

Inom kvartersmark möjliggör detaljplanen att det finns tillräckligt med genomsläppliga ytor för att kunna hantera dagvatten på det sätt som föreslås i dagvattenutredningen, se avsnittet *Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten*.

## Teknisk försörjning

### Vatten- och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten. 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.

Varje fastighet ska förses med en samlad vatten- och avloppsanslutning samt kunna anslutas till ledningsnätet via kortast möjligaste väg. Vatten- och avloppsledningar ska förläggas i allmän plats och bör inte samföräggas med andra ledningar.

#### *Brandvatten*

För hus som byggs med trästomme behöver vattentillgången till sprinklersystem säkerställas inom fastigheten, till exempel med en vattenreservoar.

### Dagvattenledningar

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Dagvattenrening och miljö kvalitetsnormer beskrivs under rubriken *Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten*.

För att säkerställa att dagvatten inom området omhändertas med fördröjning och rening är det viktigt att kravställning fortsatt sker i vidare skeden av byggprocessen. Efter byggnation är det viktigt att nödvändigt underhåll och skötsel sker på ett sådant sätt att erforderlig fördröjningsvolym säkerställs och en reningseffekt bibehålls. Detta för att undvika problem med stående vatten eller ett ökat föroreningsbidrag till recipienten.

### Avfall

Hämtning av avfall ska kunna ske enligt Arbetsmiljöverkets föreskrifter, vilket bland annat innebär att dragväg för sopkärl ska vara hårdgjord, fri från hinder och högst 10 meter lång. Miljörummen ska placeras inom 50 meter från bostadsentréer, vilket regleras i Boverkets byggregler (BBR).

Det bör också vara möjligt att källsortera upp till 10 fraktioner i eller i närheten av bostaden. Från och med 2024 tar Uppsala Vatten och Avfall AB över ansvaret för insamling av förpackningar från hushållen, och kommer att införa fastighetsnära insamling för både flerbostadshus och villor.

Avfallshämtning föreslås i huvudsak ske vid en angöringsficka längs med kvartersgatan och en vändplats centralt i planområdet.

### El

Planområdet försörjs med el via Vattenfalls nät.



## **Värme**

Bebyggelsen inom planområdet planeras att anslutas till fjärrvärmenätet.

Inom planområdet finns två fjärrvärmeledningar som planläggs med u-områden.

# Motiv till detaljplanens regleringar

Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan 2020:6.

## Användning av mark och vatten

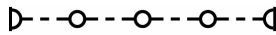
### Allmänna platser med kommunalt huvudmannskap

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
<b>GCVÄG</b>	<i>Gång- och cykelväg</i> Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en allmän gång- och cykelväg.

### Kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
<b>B</b>	<i>Bostäder</i> Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för bostäder.
<b>C</b>	<i>Centrum</i> Centrumverksamhet möjliggörs med syftet att med hjälp av verksamheter skapa förutsättning för stadsliv i gaturummet och stärka Svartbäcksgatans status som stadsstråk. Användningen är bred och möjliggör många olika verksamheter som exempelvis butiker, restauranger, kaféer, gym och andra verksamheter som förväntas ligga centralt och ska vara lätta att nå.

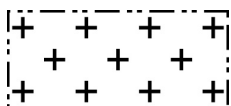
### Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	<i>Utfartsförbud</i> Bestämmelsen syftar till att reglera antalet utfarter mot Svartbäcksgatan.



*Marken får inte förses med byggnad*

Bestämmelsen reglerar placering av byggnader i förhållande till gatan och säkerställer förgårdsmark mellan fasad och allmän plats. Förgårdsmarken kan nyttjas som cykelparkering eller andra entréfunktioner, utan att ta i anspråk utrymme på allmän plats. Även mark avsedd för kvartersgatan förses med prickad mark.



*Marken får endast förses med komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader.*

Bestämmelse syftar till att möjliggöra uppförande av mindre komplementbyggnader på bostadsgårdarna. Andra anläggningar än byggnader får även anordnas.

**$h_1 +0,0$**

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

Bestämmelsen syftar till att anpassa den nya bebyggelsen till den befintliga bebyggelsen samt till viktiga siktlinjer mot domkyrkan.

De olika höjderna bidrar till att skapa variation inom kvarteret. Avsikten är att möjliggöra för lamell- och gårdshus med fyra till fem våningar och ett punkthus i åtta våningar. Höjden möjliggör för byggnader med trästomme samt lokaler i bottenvåning som ska klara dagens takhöjdsstandard.

**$h_2 0,0$**

*Högsta nockhöjd*

Bestämmelsen syftar till att reglera högsta tillåtna nockhöjd för komplementbyggnader.

**$e_1$**

*Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 40 kvadratmeter.*

Bestämmelsen syftar till att begränsa den sammanlagda byggnadsarean för mindre komplementbyggnader på bostadsgårdarna.

**$e_2$**

*Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 20 kvadratmeter.*

Bestämmelsen syftar till att begränsa den sammanlagda byggnadsarean för mindre komplementbyggnader på bostadsgårdarna.

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

*Största byggnadsarea per enskild komplementbyggnad är 20 kvadratmeter.*

Bestämmelsen gör det möjligt att uppföra komplementbyggnader med en största area på 20 kvadratmeter med syftet att förhindra att större byggnadsvolymer uppförs på bostadsgårdarna. Detta skapar en variation och småskalighet i gårdarnas utformning och bidrar till att skapa mindre rumsbildningar som ger förutsättningar för fler sällskap att vistas på gårdarna samtidigt.

**f<sub>1</sub>**

*Bostadsentréer ska vara genomgående mellan gata och gård.*

Bestämmelsen syftar till att göra kvarteret levande. Med genomgående entréer säkras en god tillgänglighet till bostadsgårdarna. En koppling till bostadsgården från ett trapphus är viktig av tillgänglighetsskäl för att barn ska kunna ta sig ut på gården utan att behöva gå ut på gatan och runda kvarteren.

**f<sub>2</sub>**

*Byggnad ska utformas med särskild omsorg och detaljering i bottenvåningar och vid entréer.*

Bebyggelsen ska gestalta och skapa förutsättningar för stadsliv i gaturummet. Det är därför viktigt byggnaderna mot Svartbäcksgatan utformas med särskild omsorg och variation längs med gatan.

**f<sub>3</sub>**

*Balkonger och burspråk mot allmän plats ska vara väl integrerade i byggnadens gestaltning och får kraga ut maximalt 0,8 meter från fasadliv. Lägsta fri höjd är 3,2 meter ovan mark.*

Balkonger mot allmän plats får inte dominera gaturummet och därför reglerar detaljplanen hur mycket de får kraga ut. Balkongerna ska vara väl integrerade i byggnadens gestaltning och inte vara dominerande mot allmän plats. En lägsta frihöjd om 3,2 meter ovan mark säkerställer utrymmen för olika funktioner inom förgårdsmark.

- f<sub>4</sub>** *Balkonger och burspråk ska vara väl integrerade i byggnadens gestaltning och får kraga ut maximalt 0,8 meter från fasadliv. Lägsta fri höjd är 3,2 meter ovan mark.*
- Balkonger ska vara väl integrerade i byggnadens gestaltning för att minska byggnadens påverkan på stadsbilden och siktlinjer mot domkyrkan. Detaljplanen reglerar därför hur mycket balkonger får kraga ut. En lägsta frihöjd om 3,2 meter ovan mark säkerställer utrymmen för olika funktioner inom förgårdsmark.
- f<sub>5</sub>** *Byggnadsdelar och installationer på tak ska vara väl integrerade i takets gestaltning.*
- Bestämmelsen syftar till att säkerställa att eventuella installationer på taket utformas som en del av takets gestaltning. Särskilt punkthuset har betydelse för stadsbilden och taket ska därför utföras med omsorg.
- f<sub>6</sub>** *Utformning av fasader ska knyta an till befintlig bebyggelse i kvarteret.*
- Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att den nya bebyggelsen knyter an till de närliggande byggnader som finns på platsen idag. Vilka främst är utformade med tegel och puts.
- f<sub>7</sub>** *Färgsättning ska anpassas till närområdet.*
- Motivet till bestämmelsen är att anpassa den planerade bebyggelsen till bebyggelsen inom kvarteret. Bestämmelsen syftar även till att mildra de nya byggnadernas påverkan på stadsbilden och viktiga siktlinjer mot domkyrkan, utan att styra exakt utformning.
- n<sub>1</sub>** *Marken får inte användas för parkering.*
- Bestämmelsen syftar till att säkerställa bilfria bostadsgårdar samt att säkerställa friyta så att marken inte upptas av cykelparkeringar.
- n<sub>2</sub>** *Marken får inte användas för bilparkering.*
- Bestämmelsen syftar till att säkerställa bilfria bostadsgårdar. Marken får användas för cykelparkering.
- n<sub>3</sub>** *Marken är avsedd för utevistelse, lek, växtlighet, plantering och dagvattenhantering.*
- Bestämmelsen syftar till att säkra förekomsten av kvalitativa utemiljöer som även kan omhänderta och fördröja dagvatten. Bostadsgårdar utformas för så att

boende ges möjlighet till utevistelse och bostadsnära lek samt för grönska med planteringar och växtlighet. Gården ska utformas med planteringar, sittplatser och lekmöjligheter för barn.

**n<sub>4</sub>**

*Marken är avsedd för plantering, entréytor och uteplatser.*

Bestämmelsen syftar till att säkerställa möjlighet att ordna entréytor med plats för cykelparkeringar för boende och besökare samt ytor för grönska och uteplatser.

**S<sub>1</sub>**

*Bottenvåning ska huvudsakligen användas för centrumändamål med publik karaktär.*

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att en del av bottenvåning i används för lokaler. Bestämmelsen syftar till att stärka Svartbäcksgatan som stadsstråk samt bidra till liv och rörelse i gaturummet. Med publik karaktär menas att det är en utåtriktad verksamhet som har besökare, till exempel handel, restaurang eller en samlingslokal. Syftet är att lokalen ska upplevas som öppen.

**S<sub>2</sub>**

*Byggnadens bottenvåning ska till minst 30% användas för centrumverksamhet av publik karaktär.*

Bestämmelsen fastställer att en viss andel yta anordnas för lokaler i bottenvåningen. Bestämmelser syftar till att stärka Svartbäcksgatan som stadsstråk samt bidra till liv och rörelse i gaturummet. Med publik karaktär menas att det är en utåtriktad verksamhet som har besökare, till exempel handel, restaurang eller en samlingslokal. Syftet är att lokalen ska upplevas som öppen.

**a<sub>1</sub>**

*Startbesked får inte ges för nya byggnader förrän markföreningar har avhjälppts.*

Startbesked får inte ges för nya byggnader förrän markens lämplighet har säkerställts genom att markföreningar inom mark planlagd för bostäder och centrum har avhjälppts.

- a<sub>2</sub>** *Strandskyddet är upphävt.*  
Strandskyddet upphävs för den del av planområdet som omfattas av detta.
- g<sub>1</sub>** *Markreservat för gemensamhetsanläggning.*  
Bestämmelsen syftar till att reservera utrymmen för gemensamhetsanläggningar för kvartersgatan (idag Svartbäcken ga:8) och tillfartsväg till Svartbäcken 36:16 (idag Svartbäcken ga:14).  
Gemensamhetsanläggningar fastställs genom lantmäteriförrättning.
- u<sub>1</sub>** *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.*  
Markreservatet syftar till att säkerställa utrymme och tillgång till befintliga värmeledningar som passerar genom planområdet.
- + — +** *Sekundär egenskapsgräns*  
Motivet till att använda en sekundär egenskapsgräns är att upphäva strandskyddet inom en del av ytan med bestämmelser om markreservat för gemensamhetsanläggningar. Användandet av sekundär egenskapsgräns syftar även till att reglera byggnaders användning på del av en yta som omfattas av utformnings- och höjdbestämmelser.

## Genomförandefrågor

### Fastighetsrättsliga frågor

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

### Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Svartbäcken 36:6 och 36:46, vilka ägs av Uppsalahem AB.

## Gemensamhetsanläggningar

Inom planområdet finns det flera gemensamhetsanläggningar.

Tabell 1: Gemensamhetsanläggningar som påverkas av detaljplanen.

Gemensamhetsanläggning	Ändamål	Belastar inom plan	Omrövas
Svartbäcken ga:8	Infartsväg	Svartbäcken 36:6	Ja
Svartbäcken ga:13	Kommunikationsytor, parkeringsplatser, lekplatser, planeringar, yttertak, undercentral, ledningar för vatten, avlopp och värme, centralantenn och soprum	Svartbäcken 36:6	Ja
Svartbäcken ga:14	Väg	Svartbäcken 36:6	Ja

En del av planområdet planläggs för allmän plats vilket gör att gemensamhetsanläggningen Svartbäcken ga:8 behöver få en annan placering och omprövas genom en lantmäteriförrättning.

Även gemensamhetsanläggning Svartbäcken ga:13 behöver omprövas om ingående anläggningar ändras eller utgår.

Gemensamhetsanläggning Svartbäcken ga:14 kan behöva omprövas vad gäller andelstal med anledning av planförslagets nya bebyggelse.

Nya gemensamhetsanläggningar kan bildas vid behov.

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som flera fastigheter har nytta av. En gemensamhetsanläggning förvaltas antingen genom delägarförvaltning eller föreningsförvaltning. Förvaltningen ansvarar för drift, skötsel och underhåll av anläggningen. Alla fastigheter som deltar får ett andelstal efter hur stor nytta de förväntas få av anläggningen och hur mycket fastigheten förväntas använda anläggningen. En andel i gemensamhetsanläggningen kan inte överlåtas separat, utan den följer med fastigheten vid försäljning.

Enligt 40 a § anläggningslagen ska ägaren till den fastighet som blivit av med belastning av en gemensamhetsanläggning betala ersättning till de fastigheter som deltagit i gemensamhetsanläggningen om det uppkommer en skada.

## Servitut och rättigheter

I planområdet finns ledningsrätt 0380-92/137.1 med ändamål fjärrvärme och servitut 0380-93/SV36.1 med ändamål ledningar.

Ledningsrätt 0380-92/137.1 förses med ett markreservat för allmänna ändamål.



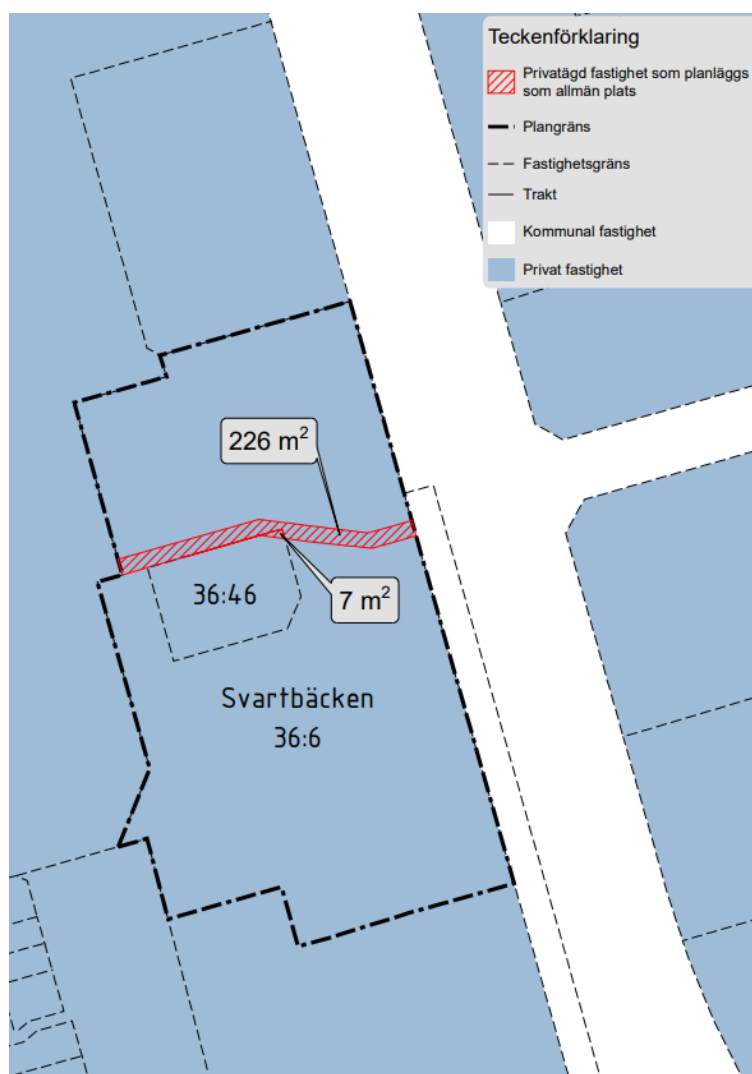
Servitut 0380-93/SV36.1, ledningen behöver flyttas och erhålla ny rättighet enligt nytt läge, behöver ändras genom en ansökning om lantmäteriförrättning för fastighetsreglering.

Ett nytt servitut behöver bildas till förmån för Svartbäcken 36:45 med syftet att säkerställa åtkomst till räddningsväg.

### Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

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

Mark planlagd som allmän plats, gång- och cykelväg, som idag ägs av Uppsalahem övergår till kommunen.



Figur 46: : Illustration över mark som övergår till allmän plats.

Kvartersmarken för bostadsändamål kommer att ombildas och indelas i fastigheter som stödjer den nya bebyggelsen.

Kvartersgator som utgör in- och utfartsgata för detaljplanen samt omgivande bebyggelse erhåller markreservat för gemensamhetsanläggning inom fastigheten Svartbäcken 36:6. Kvartersgatan har en befintlig funktion och är upplåten genom

Svarbäcken ga:8 men får ett nytt läge och behöver omprövas, se rubrik *Gemensamhetsanläggningar* ovan.

## Tekniska frågor

### 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.

### Ledningar

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

- IP-Only (Geomatikk)
- Skanova (Geomatikk)
- Telenor (Geomatikk)
- Primelight
- Uppsala kommun (gatubelysning och trafiksignaler)
- Vattenfall Eldistribution AB
- Vattenfall Heat AB Sweden
- Uppsala Vatten och Avfall AB

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

Ledning upplåten med servitut 0380-93/SV36.1 behöver läggas om för att frigöra mark för bebyggelse. Övriga allmänna ledningar säkerställs med markreservat (u-område). En byggrätt lokaliserar inom skyddsavstånd till en värmeledning. Frågan behöver hanteras mellan samråd och granskning.

Exploatören ska kontakta de berörda ledningsägarna i god tid. Utsättning av befintliga kablar ska begäras innan arbetena sätts i gång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

### Lantmäteriförrättningar

Fastighetsbildningsåtgärder handläggs av lantmäterimyndigheten i Uppsala kommun.

### Skyddsrum

Inom planområdet finns det skyddsrum i det befintliga lamellhuset. Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) beslutar om ett skyddsrum kan avvecklas. För att det ska tillåtas måste det finnas särskilda skäl.

Lamellhuset med skyddsrum planeras att ersättas med en ny byggnad. I samband med detta kommer det befintliga skyddsrummet att ersättas med ett nytt i ungefär samma läge på fastigheten. En sådan åtgärd kräver ett tillstånd från MSB för tillfällig begränsning av skyddsrum mellan rivning av det befintliga skyddsrummet och färdigställande av det nya.

## Dagvattenhantering

Planområdet ingår i verksamhetsområdet för allmänt vatten och avlopp. En dagvattenutredning har tagits fram av Rejlers (2024). Den föreslår åtgärder för att rena och fördröja dagvattnet inom fastigheten, vilket finns beskrivet i avsnittet *Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten*.

Exploatören ansvarar för åtgärder för fördröjning och rening av dagvatten på kvartersmark.

## Ekonomiska frågor

### Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Exploatören ansvarar för och bekostar alla utredningar och åtgärder som krävs för utbyggnad på kvartersmark.

### Kostnadsfördelning

Kostnaderna för anläggandet av allmänna platser, lantmäteriförrättningar, anläggningar för vatten- och avloppsförsörjning samt andra nödvändiga åtgärder kommer att fördelas skäligt mellan kommunen, exploatören och andra berörda parter, exempelvis ledningsägare om inte annat framgår i redan ingångna avtal. Exploatörens åtaganden ska stå i rimlig proportion till exploatörens nytta av detaljplanen.

Följande åtgärder berörande allmän plats bedöms nödvändiga att byggas eller byggas om inom ramen för genomförandet av detaljplanen.

- Ny gång- och cykelväg om 3,5 meters bredd inom planområdet.
- Ombyggnad av korsningen i Svartbäcksgatan för de ändring som detaljplanen medför för infart till området och ny gång- och cykelväg.

Fördelning av kostnader är under utredning och redogörs för vid granskning.

### Ledningar

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

Anslutnings-/anläggningsavgift ska erläggas till respektive bolag.

### Planavtal

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

### Inlösen/ersättning av mark som övergår till allmän plats

Kommunen har rättighet att lösa in mark som ska användas för allmän plats enligt bestämmelser i 6 kapitlet plan- och bygglagen. Kommunen har även en skyldighet att lösa in allmän plats om fastighetsägaren begär det enligt bestämmelser i 14 kapitlet

plan- och bygglagen. Ersättning regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och ägare till fastigheten Svartbäcken 36:6 och Svartbäcken 36:46.

## Organisatoriska frågor

### Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna antas under fjärde kvartalet 2025. Under förutsättning att detaljplanen inte blir överklagad får den laga kraft tre veckor därefter.

### Genomförandetid

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

Motivet för genomförandetiden är att projektets omfattning är begränsad. Det finns rimliga möjligheter att bygga ut planområdet under denna tid.

### Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för projektering, utbyggnad och drift inom allmän plats. Exploatören ansvarar för utbyggnad och ombyggnad av kvartersmark och för att säkerställa teknisk försörjning av exploateringen.

Uppsala Vatten och Avfall AB ansvarar för utbyggnad och drift av vatten- och avloppsanläggningar.

### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området.

Att kommunen är huvudman för allmän plats innebär att kommunen får såväl rätt som skyldighet att lösa in mark. Huvudmannaskapet innebär också att kommunen, efter hand som bebyggelsen färdigställs enligt detaljplanen, ska iordningställa de allmänna platserna så att de kan användas för avsett ändamål i enlighet med detaljplanen. Kommunen ansvarar i och med huvudmannaskapet också för drift och underhåll av allmän plats.

### Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas och föreligga innan planen antas av kommunen.

I exploateringsavtalet ska marköverlåtelse regleras, liksom exploateringsersättningar för åtgärder inom allmän plats, säkerheter, samordning och tidplan, ledningsarbeten dagvattenhantering, byggetableringar med mera.

Med marköverlåtelse avses mark som idag är kvartersmark och enligt detaljplanen ska utgöra allmän plats överlåtas till kommunen regleras.

Den allmänna platsen kommer att ha användning gång- och cykelväg.

## **Prövning enligt annan lagstiftning**

Genomförandet av detaljplanen kan antas medföra följande prövningar enligt annan lagstiftning: miljöbalken, kulturmiljölagen, fastighetsbildningslagen, anläggningslagen och ledningsrättslagen.

### **Miljöbalken**

Stora delar av Uppsala omfattas av vattenskyddsområde enligt 7 kapitlet miljöbalken. Ansökan om dispens från vattenskyddsföreskrifter, krävs till exempel om markarbeten planeras djupare än till 1 meter över högsta grundvattenytan, eller att markarbeten medför bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån. Vanligtvis sker eventuell ansökan om dispens först i samband med projektering när grundläggningen eller andra tekniska lösningar är klarlagda.

### **Övriga**

Fastighetsbildningsåtgärder prövas enligt fastighetsbildningslagen (1970:988) när detaljplanen ska genomföras. Detaljplanen förutsätter till exempel marköverföringar mellan fastigheter och bildande av nya fastigheter.

Nybildande av gemensamhetsanläggningar för till exempel gemensamma gårdar eller angöringsvägar kräver prövning enligt anläggningslagen (1973:1149).

### **Utredningar inför bygglovsprövning**

Exploatörerna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

# Planens konsekvenser

## Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

När kommunen upprättar eller ändrar en detaljplan ska kommunen bedöma om detaljplanens genomförande kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. För att avgöra detta görs en undersökning (6 kapitel 6§ miljöbalken). I undersökningen identifieras de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen 5§ (2017:966).

### Sammanfattning av undersökningen

En undersökning, daterad 2024-11-21, har upprättats. Sammantaget visar undersökningen att under arbetet med detaljplanen kommer det behöva tas hänsyn till värden som siktlinjen mot domkyrka, samt risker relaterade till buller, eventuella markföroreningar, miljökvalitetsnormer för ytvatten, översvämningar och skyfall.

Med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen 5§ (2017:966) finns det inga omständigheter som talar för att detaljplanens genomförande innebär risk för betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kapitel 11§ behöver därför inte upprättas.

### Samråd med länsstyrelsen

Länsstyrelsen tar ställning till undersökningen under samrådet.

### Beslut om betydande miljöpåverkan

Plan- och byggnadsnämnden beslutar om betydande miljöpåverkan i samband med granskning.

## Miljöaspekter

### Kulturmiljö

Detaljplanen berör ett större område för riksintresse för kulturmiljövården, Uppsala stad C 40 A. Planområdet ligger inom den siktlinje från väg 600 mot domkyrkan som ingår i riksintresset för kulturmiljövård.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att de nya, högre byggnaderna, som detaljplanen möjliggör blir synliga inom riksintresset för kulturmiljövård. En siktlinjestudie (Metod, 2021) har tagits fram och visar att den föreslagna bebyggelsen lämnar fri sikt mot domkyrkans torn och taket på dess mittskepp från tre viktiga punkter längs med väg 600 och Svartbäcksgatan. Ett genomförande av detaljplanen bedöms därför inte påverka riksintresset negativt.

### Naturmiljö

En del av planområdet ligger inom område för strandskydd. Strandskyddet är upphävt i gällande detaljplan men återinträder när denna upphävs. Eftersom fastigheten redan

tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknas betydelse för strandskyddets syften bedöms det uppfylla ett särskilt skäl för dispens från strandskyddet.

### **Rekreation och friluftsliv**

Detaljplanen berör inte några riksintressen för rekreation och friluftsliv.

### **Mark och vatten**

Planområdet omfattas av miljökvalitetsnormer. Dagvattenutredningen föreslår åtgärder som minskar belastningen på recipienten och underlättar möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormer för ytvatten. Ett genomförande av detaljplanen innebär även att eventuella markföroreningar saneras. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer därför att exploateringen inte kommer att leda till någon negativ påverkan på mark eller vatten. Miljökvalitetsnormer för grundvatten och ytvatten kommer att kunna följas.

Samtliga byggnader grundläggs med pålar eftersom grundläggning i mark ger oacceptabelt stora sättningar.

Planområdet ligger inom ett vattenskyddsområdes 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.

### **Klimatpåverkan**

#### *Kommunens klimatmål*

Kommunens *Miljö- och klimatprogram*, beslutat av kommunfullmäktige 2022, sätter mål för kommunen att vara klimatneutralt 2030. Det innebär, bland annat, att de totala årliga växthusgasutsläppen i kommungeografin maximalt får uppgå till 297 kiloton koldioxidkvivalent år 2030. Därefter ska utsläppen fortsätta minska och dessutom ska upptag av växthusgaser (negativa utsläpp) ska vara minst lika högt som utsläppet.

För att vara i linje med kommunens klimatmål behöver utsläppen från nyproduktion av byggnader och anläggningar minska med cirka 70% mellan 2020 och 2030 och därefter fortsätta att minska (för mer info se Uppsalas klimatprotokolls *Klimatutmaning D.4* och *Beräkningsanvisningar*.)

#### *Detaljplanens klimatpåverkan*

Detaljplanens genomförande innebär ett visst koldioxidutsläpp. Utsläppet sker främst under byggskedet och drift av nya byggnader och anläggningar.

#### *Åtgärder för att minska klimatpåverkan*

Planen styr inte tekniska lösningar som minskar klimatpåverkan för uppförande och drift av nya byggnader. Utsläppet kan begränsas genom valet av konstruktionsmetod, energiklassning av byggnaderna, eller genom att återbruka byggmaterial. Det finns

planer att genomföra en materialinventering av de byggnader som avses rivas för att utreda möjligheterna till demontering och återbruk i så hög utsträckning som möjligt. Byggaktören lyfter även fram trästomme, solceller och arbetsmaskiner som drivs på förnybar energi som exempel på åtgärder som kan minska klimatavtrycket vid nybyggnation. De åtgärder som nämns ovan regleras inte av detaljplanen. Regleringen av nockhöjd har dock gjorts med beaktning av att kunna använda trästomme.

Detaljplanen möjliggör för en effektiv markanvändning med fler lägenheten i centrala lägen. I området finns det en god tillgång till service, kollektivtrafik samt gång- och cykelvägar, vilket skapar förutsättningar för färre persontransporter med bil. Byggaktören planerar för en fordonspool med fossilbränslefria bilar, lådcyklar och elcyklar. Byggaktören planerar även för laddplatser som kan nyttjas av fler bilar under dygnet samt en återbrukstjänst och leveransboxar i området som kan minska hyresgästernas behov av bilresor. Föreslagna åtgärder regleras inte i detaljplanen.

### **Resurshushållning**

Planområdet ligger på en central plats i staden och har en god tillgång till teknisk service samt infrastruktur. Därför bedöms detaljplanen medföra en god hushållning av mark och vatten.

## **Hälsa och säkerhet**

### **Buller**

Planområdet berörs av trafikbuller från omgivande gator och järnväg, men klarar nivåer enligt trafikbullerförordningen.

### **Markföroreningar**

Detaljplanen ställer krav på att eventuella markföroreningar ska saneras innan byggnation.

### **Risk**

En riskutredning (WSP, 2024) har tagits fram och rekommenderade åtgärder beaktas i planförslaget.

Bjerking (2005) rekommenderar att samtliga byggnader grundlägga med pålar eftersom grundläggning i mark ger oacceptabelt stora sättningar.

Enligt den översvämningskartering som finns för Fyrisån riskerar planområdet att översvämmas vid ett högsta flöde. Den skyfallskartering som finns för Uppsala visar även att delar av området riskerar att översvämmas vid ett 100- och 200-årsregn. Översvämningsrisken ska hanteras. Förslag till åtgärder vid ett högsta flöde i Fyrisån utreds mellan samråd och granskning.

En dagvattenutredning har tagits fram, vilken föreslår åtgärder för att rena och fördröja dagvattnet inom planområdet. Detta finns beskrivet i avsnittet *Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten*.



## Luft

Ett genomförande av detaljplanen medför att gaturummet vid Svartbäcksgatan blir tätare. Enligt SLB:s analys (2020) av luftföroreningar är halten av partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO2) låga i området. Eftersom bebyggelsen på motsatt sida är låg så bedöms även luften ha god möjlighet att cirkulera och därmed hålla en god kvalitet.

## Solljus

Solstudien (2023) visar att ett genomförande av detaljplanen kommer att ha en påverkan på solförhållandena för närliggande bostäder. Mellan 20 mars till 23 september är punkthusets påverkan på närliggande bostäder som störst vid klockan 09:00.

## Sociala aspekter

### Trygghet

Ytterligare bostäder och ett tillskott av verksamheter förväntas generera mer liv och rörelse i och i närheten av planområdet. Tillkommande bebyggelse placeras närmare Svartbäcksgatan och utformas med både entréer och verksamhetslokaler mot gatan, vilket bidrar till att fler människor rör sig längs med gatan. Att fler människor rör sig i området och längs med Svartbäcksgatan bidrar till en ökad känsla av trygghet och att vara sedd.

För att bostadsgårdarna ska upplevas som trygga bör de utformas med avgränsningar mot allmän plats. Det tydliggör vad som är privat och vad som är offentligt, vilket bidrar till trygga grannskap med ägandeskapskänsla och användbarhet som följd.

Detaljplanen bedöms sammantaget skapa möjligheter för att öka tryggheten i området.

### Barnperspektiv och barnrättsperspektiv

Detaljplanen säkerställer två bostadsgårdar som föreslås vara sammanhängande med de bostadsgårdar som finns norr och söder om planområdet. Bostadsgårdarna ligger avskilda från parkeringsplatser och angöringsvägar. Bostadsgårdarna kan nås från bostadshusen trapphus och med överblick från fönster mot innergården. Det ger förutsättningar för barn att leka själva på gården, vilket är positivt ur ett barnperspektiv.

För barn som bor i området så innebär detaljplanen inget intrång på viktiga vistelsezoner eller målpunkter. Med en bättre gång- och cykelkoppling och genomgående bostadsentréer förbättras möjligheten för barn att röra sig i kvarteret. Ett tillskott av verksamhetslokaler och ytterligare bostäder innebär även en ökad mänsklig närvaro på platsen under dygnets alla timmar, vilket leder till en ökad trygghet för barn och unga som vistas i området.

I planområdets närhet finns förskolor och fritidsverksamhet som kan nås via de lokala gång- och cykelstråken.

**Mötesplatser och stadsliv**

Ett genomförande av detaljplanen medför att platsen utvecklas med nya bostäder och verksamheter i aktiva bottenvåningar. Bebyggelsen mot Svartbäcksgatan gestaltas och utformas för att skapa liv och rörelse i gaturummet. Detaljplanen reglerar att entréer ska utföras genomgående samt att bottenvåningar ska utformas med särskild omsorg och detaljering. Detaljplanen reglerar även att verksamheter ska finnas i strategiska lägen mot Svartbäcksgatan. En sådan utveckling förväntas bidra med mer liv och rörelse samt till att stärka Svartbäcksgatan som stadsstråk.

# Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken

## Översiktsplanen

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen, planeringsstrategin och länsstyrelsens granskningsyttrande på översiktsplanen.

## Miljöbalken

Detaljplanen bedöms vara förenlig 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 Idun ingår i ett större område för riksintresse för kulturmiljövården, Uppsala stad C 40 A. En siktlinjestudie har tagits fram och som visar att den föreslagna bebyggelsen lämnar fri sikt mot domkyrkans torn och taket på dess mittskepp från tre viktiga punkter längs med väg 600 och Svartbäcksgatan. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3 och 4.

Detaljplanen berör miljökvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5. Ett genomförande av detaljplanen bedöms förbättra möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormer. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplanen berör miljöbalkens kapitel 7 som reglerar skydd av områden eftersom planområdet ligger inom ett vattenskyddsområdes yttre zonen och har en mindre del som omfattas strandskydd. Vattenskyddsföreskrifterna för området ska följas. Området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften och ett genomförande av detaljplanen påverkar inte allmänhetens tillgång till Fyrisån. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7.

Detaljplanen berör inte bestämmelser om skydd för biologisk mångfald enligt miljöbalkens kapitel 8.

## Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och exploatören.

Situationsplan, illustrationer och tekniska utredningar har gjorts av Metod arkitekter, Topia landskapsarkitekter, Bjerking, Sweco, Rejlers och Afry.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Sebastian Nordman. Dessutom har följande tjänstepersoner inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Amanda Docherty, planarkitekt

Lena Mattsson, kartingenjör

Mikael Jonsson, konsult, mark- och exploateringsingenjör

Joel Sjölander, trafikplanerare

Stadsbyggnadsförvaltningen

Anton Vikström

planchef

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden i Uppsala kommun för:

- samråd

2025-01-23