

Handläggare  
Saga Wingård  
018-727 46 14

Diarienummer  
PBN 2017-002462

## Planbeskrivning

### Detaljplan för kvarteret Sigbjörn, Torbjörns torg

Standardförfarande

**SAMRÅDSTID mellan 18 september och 30 oktober 2017**



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Samrådshandlingar .....	3
Övriga handlingar .....	3
Läsanvisningar .....	3
Medverkande .....	3
<b>PLANENS SYFTE .....</b>	<b>4</b>
<b>PLANENS HUVUDDRAG .....</b>	<b>4</b>
<b>MILJÖBALKEN .....</b>	<b>4</b>
Miljöbalken 3, 4 och 5 kapitel .....	4
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel .....	4
Miljöbalkens övriga kap .....	4
<b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....</b>	<b>5</b>
Översiktsplan .....	5
Detaljplaner .....	5
<b>STADSBYGGNADSVISION .....</b>	<b>6</b>
<b>OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR .....</b>	<b>6</b>
Plandata .....	6
Allmän områdesbeskrivning .....	7
Stadsbild .....	8
Kulturmiljö .....	9
Park och naturmiljö .....	11
Bebyggelse och gestaltning .....	11
Offentlig och kommersiell service .....	15
Friytor .....	15
Tillgänglighet för funktionshindrade .....	15
Mark och geoteknik .....	15
Trafik och tillgänglighet .....	16
Hälsa och säkerhet .....	17
Teknisk försörjning .....	20
<b>PLANENS GENOMFÖRANDE .....</b>	<b>22</b>
Tekniska åtgärder .....	22
Ekonomiska åtgärder .....	23
Fastighetsrättsliga åtgärder .....	23
Konsekvenser för fastigheter inom planområdet .....	24
<b>PLANENS KONSEKVENSER .....</b>	<b>25</b>
Nollalternativ .....	25
Sociala aspekter .....	25
<b>PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN .....</b>	<b>26</b>
Översiktsplan .....	26
Miljöbalken .....	26

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

## Samrådshandlingar

### Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer

### Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 behovsbedömning daterad 2017-03-28 (dnr 2014-1574)
- Fastighetsförteckning\*
- Bullerutredning, Structor, daterad 2017-08-03
- Kulturhistorisk utredning, Bjerking, daterad 2016-06-01
- Projekterings-PM Geo- och miljöteknik, Bjerking, daterad 2016-09-23
- Markteknisk undersökningsrapport – geo- och miljöteknik, Bjerking, daterad 2016-09-23
- PM Komplettering miljöteknisk undersökning, Bjerking, reviderad 2017-07-07
- Dagvattenutredning, WSP, daterad 2017-06-15
- Brandskyddstekniskt utlåtande, Briab Brand & Riskingenjörerna AB, daterad 2017-05-17
- Solstudier, SustainVR, daterade 2017-07-28
- Dagsljusanalys, SustainVR, daterad 2017-07-28
- Parkeringsutredning, Rosendals fastigheter, daterad 2017-08-07
- Trafik PM, Structor daterad 2017-08-28

Samrådshandlingarna finns tillgängliga i kommuninformationen på Stationsgatan 12 samt på stadsbiblioteket. Samtliga handlingar finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats [www.uppsala.se](http://www.uppsala.se). Handlingar markerade med \* finns inte på webbplatsen på grund av personuppgiftslagen (PUL).

### Läsanvisningar

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

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

För beskrivning av planprocessen och var i denna process man befinner sig hänvisas till processpilen på följebrevets baksida.

### Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar, exploatören Tunabackar Utveckling AB (Rosendals fastigheter i Uppsala AB). Situationsplan, illustrationer och tekniska utredningar har gjorts av SustainVR, Karavan m.fl.

## PLANENS SYFTE

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

## PLANENS HUVUDDRAG

Tunabackar Utveckling AB, en del av Rosendals fastigheter, har föreslagit planläggning för att komplettera fastigheten Svartbäcken 19:1 med bostäder. I samband med att det tillförs ny bebyggelse ska torget rustas upp och en del av parkeringen tas bort och flyttas in i byggnaden. De nya bostäderna får en upphöjd bostadsgård ovanpå butikslokalerna. Parkeringsgaraget tillåts fortsätta ut under torget norr om byggnaden. Planen möjliggör cirka 140 mindre lägenheter, motsvarande mängd handelsyta som idag och ersättningslokaler för kampsportsverksamheten.

Svartbäcken 19:1 är idag i stort sett helt bebyggd. Den nya byggnaden tillåts vara något större och betydligt högre än befintlig byggnad för att också inrymma bostäder.

## MILJÖBALKEN

### Miljöbalken 3, 4 och 5 kapitel

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården för Uppsala stad. Detaljplanen berör miljö kvalitetsnormerna enligt 5 kapitlet, då planområdet ligger inom avrinningsområdet till Fyrisån och ligger inom det område som är utpekad för grundvattenmagasin Sävjaån-Samnan.

### Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

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

### Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning, daterad 2017-03-28, har upprättats gällande tidigare planuppdrag (dnr 2014-001574). Den samlade bedömningen är att ett genomförande av planen inte medför betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11 och att en miljöbedömning enligt MB 6:11–6:18 inte krävs.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning i ett samrådsyttrande daterat 2017-06-26.

Plan- och byggnadsnämnden tog beslut om att detaljplanen inte kan antas leda till betydande miljöpåverkan i samband med beslut om plansamråd.

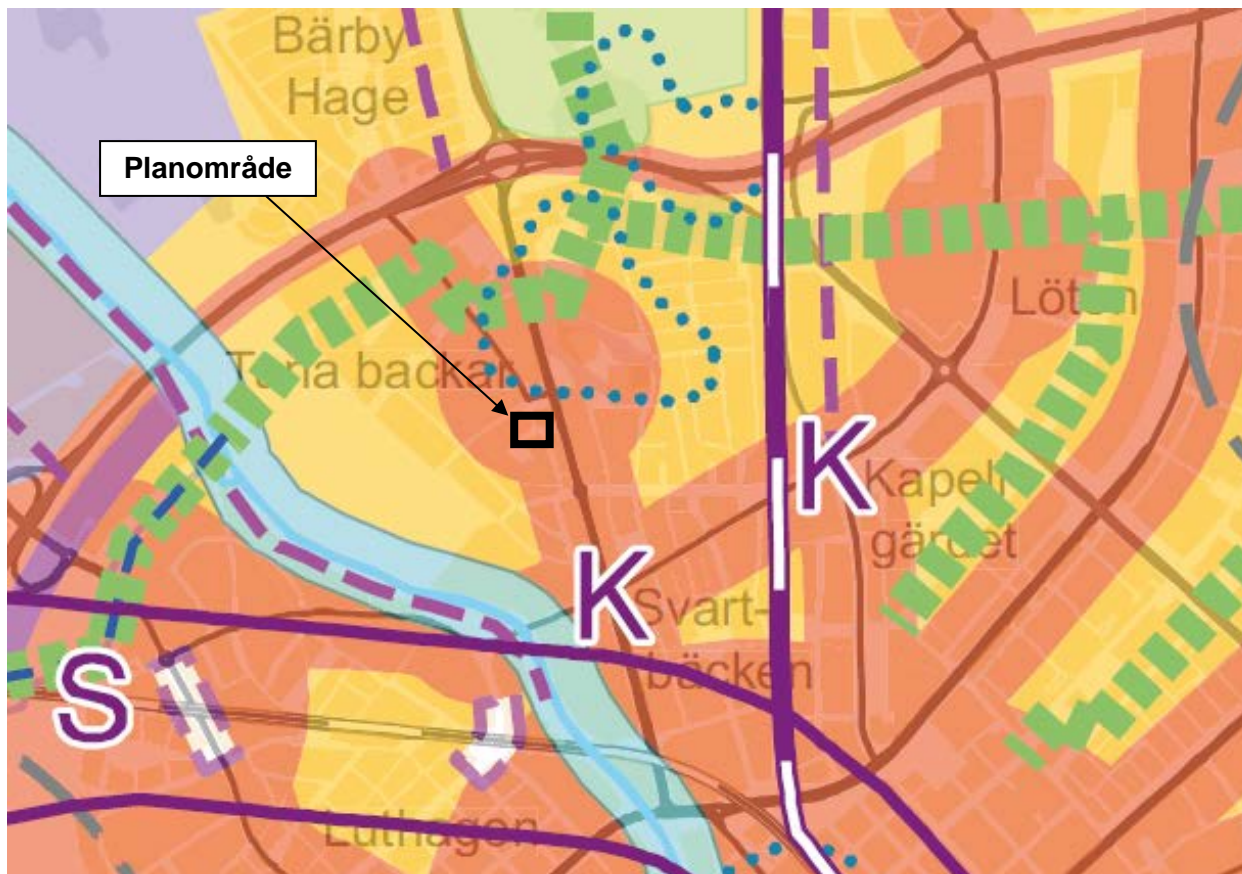
### Miljöbalkens övriga kap

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

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

I gällande översiktsplan som antogs i december 2016 är Torbjörns torg utpekade som en stadsdelsnod. Där är det enligt översiktsplanen önskvärdt att förtäta med bostäder och verksamhetslokaler. Svartbäcksgatan är markerat som ett stadsstråk. Vid torget övergår stadsstråket till att följa Torbjörngatan/Tunagatan. Detsamma gäller det utpekade stomlinjestråket för kollektivtrafik.

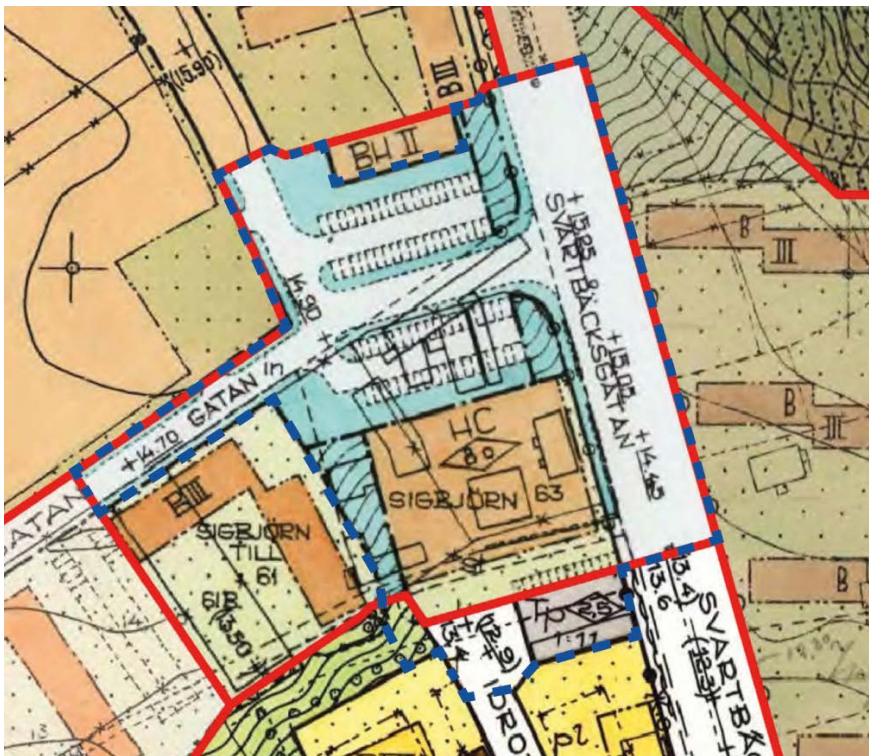


Utdrag ur plankartan för gällande översiktsplan från 2016. Rött indikerar stadsnod och stadsstråk. Blå prickad linje indikerar viktigt grundvattenavsnitt.

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

### Detaljplaner

För större delen av planområdet gällde tidigare *stadsplan för kvarteret Sigbjörn och del av kvarteret Knut*, fastställd 1967. Planen anger att området ska användas för handelsändamål samt samlings- och föreningslokaler. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 8 meter. Den södra delen av fastigheten Svartbäcken 19:1 får inte bebyggas. Omkringliggande område är planlagt som allmän plats i form av gata, torg och parkmark. Utfartsförbud råder mot Svartbäcksgatan. Planen omfattar även ett område som sedan 1982 är planlagt för parkering, vilken tillhör bostadsrättsföreningen Torbjörn.



Karta som visar tidigare gällande detaljplaner. Ungefärligt planområde är markerat med blå streckad linje.

## STADSBYGGNADSVISION

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

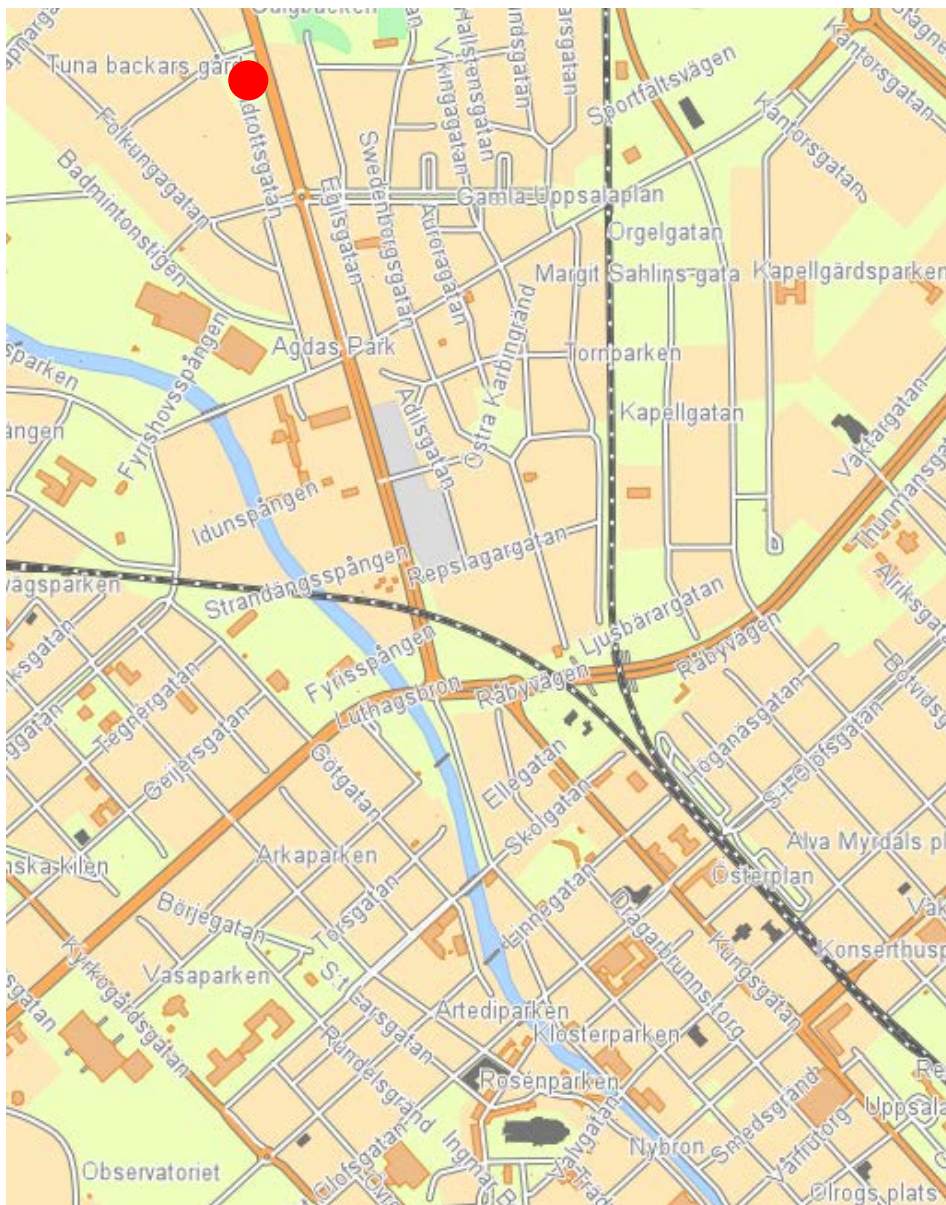
Kollektivtrafiken ges en central plats på torget. Kopplingarna mellan de tre olika delarna av torget förstärks genom att gatorna smalnas av och större ytor skapas för gående. Viss angöringstrafik flyttas till södra sidan av byggnaden, vilket även det bidrar till ett torg för människor snarare än bilar.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

## OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Plandata

#### Geografiskt läge

Planområdet ligger i Svartbäcken cirka två kilometer från Stora Torget.



Orienteringskarta med planområdet markerat med röd prick.

### Areal

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

### Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Svartbäcken 19:1, som ägs av Tunabackar Utveckling AB som är en del av Rosendals fastigheter. Svartbäcken 1:11 ägs av bostadsrättsföreningen Torbjörn. Fastigheterna Svartbäcken 1:5 och Tuna backar 1:15 ägs av Uppsala kommun.

### Allmän områdesbeskrivning

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

## Stadsbild

### Förutsättningar

Torbjörns torg fick sin nuvarande utbredning i samband med att affärsbyggnaden på Svartbäcken 19:1 byggdes 1968. Då flyttades Torbjörns gatan något söderut och det gjordes plats för en parkeringsplats norr om affärsbyggnaden. Torget är idag uppdelat i tre delar, med stora markparkeringsytor på norra och södra sidan av Torbjörns gatan. Väster om Tunagatan finns en mindre torgyta som tillhör Uppsala-hems område Tuna backar. Byggnaden är till största del i plåt i en våning. Mot Svartbäcksgatan finns dock en tegelbyggnad i två våningar som är byggd som samlingslokal. Båda delarna av byggnaden är ritade av samma arkitekt.

Svartbäcksgatan är en lång rak gata med siktlinjer mot domkyrkan och slottet.



*Nuläge. Bild tagen från Svartbäcksgatan söderut.*

### Förändringar

Siktlinjen längs Svartbäcksgatan mot domkyrkan berörs inte av den nya bebyggelsen. Höjderna har anpassats efter torgets storlek och omkringliggande bebyggelse med höga kulturhistoriska värden. För att markera stadsdelscentrumet har byggnaden dock tillåtits vara något högre än omgivande bebyggelse. Torget får en något förändrad utbredning då parkeringsplatser flyttas in under byggnaden, vilket skapar ett mer tydligt och sammanhängande stadsrum.

Planen får en positiv inverkan på grönstråket väster om byggnaden och ger en tydligare koppling till Sigbjörns parken från Torbjörns torg.





*Illustration av möjlig bebyggelse, SustainVR.*

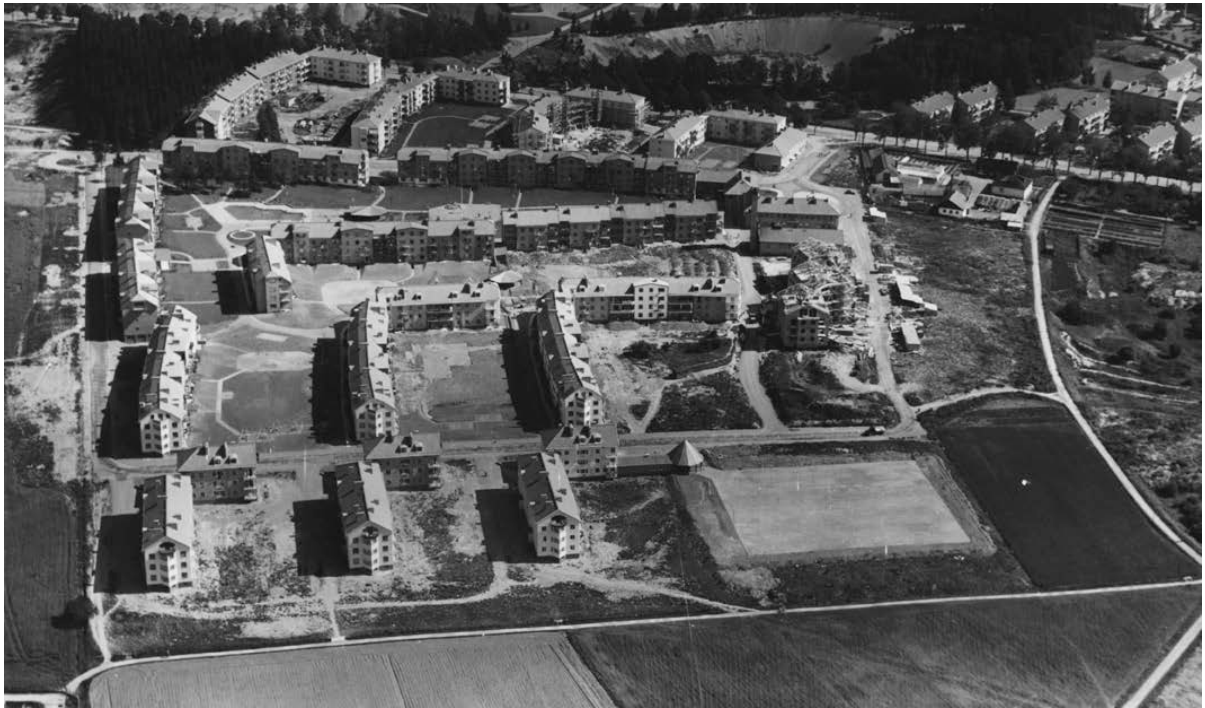
## Kulturmiljö

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

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

Fritidsgården som uppfördes kallades Tunet. Den stod färdig 1968. I källarvåningen inrymdes bland annat motionshall med omklädningsrum och duschar, hobbyrum, fotostudio med mörkrum, studierum och ”jazzrum”. På bottenvåningen fanns kiosk, en stor foajé med café och kapprum, en mindre samlingshall samt rum för rekvisita och omklädningsrum. En trappa upp inrymdes den stora samlingshallen med scen och plats för 210 personer, vidare studierum och pentry.

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



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

Arkitektoniskt sett är fritidsgården och butikshuset ett uttryck för det rationella stordriftstänkande som präglade byggandet under senare delen av 1960-talet. Tegelryggnaden, som inrymde fritidsgård, bedöms ha ett visst socialt och arkitektoniskt kulturhistoriskt värde. Fritidsgårdens interiör är delvis ambitiöst utformad, vilket kommer till uttryck främst i trapphallen med den elegant svängda trappan och dess smäckra handledare av mässing samt materialval som konststensgolv och obehandlade röda tegelväggar och dörrar med ekfanér.



*Befintlig byggnad med vissa kulturhistoriska värden.*

## Förändringar

Förslaget bedöms inte ha negativ påverkan på riksintresse för kulturmiljövården. Planen förutsätter rivning av all befintlig bebyggelse inom Svartbäcken 19:1. Tegelbyggnaden som ligger närmast Svartbäcksgatan har ett visst kulturhistoriskt värde, dels ur social aspekt och dels ur arkitektonisk. Byggnaden har dock inte bedömts som bevarandevärd. I övrigt är förslaget anpassat med höjder och byggnadsstruktur till omgivande bebyggelse med kulturhistoriska värden. Nybyggnation i detta område kräver omsorg i detaljer och materialval.

f<sub>1</sub> *Byggnaden ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet.*

## Park och naturmiljö

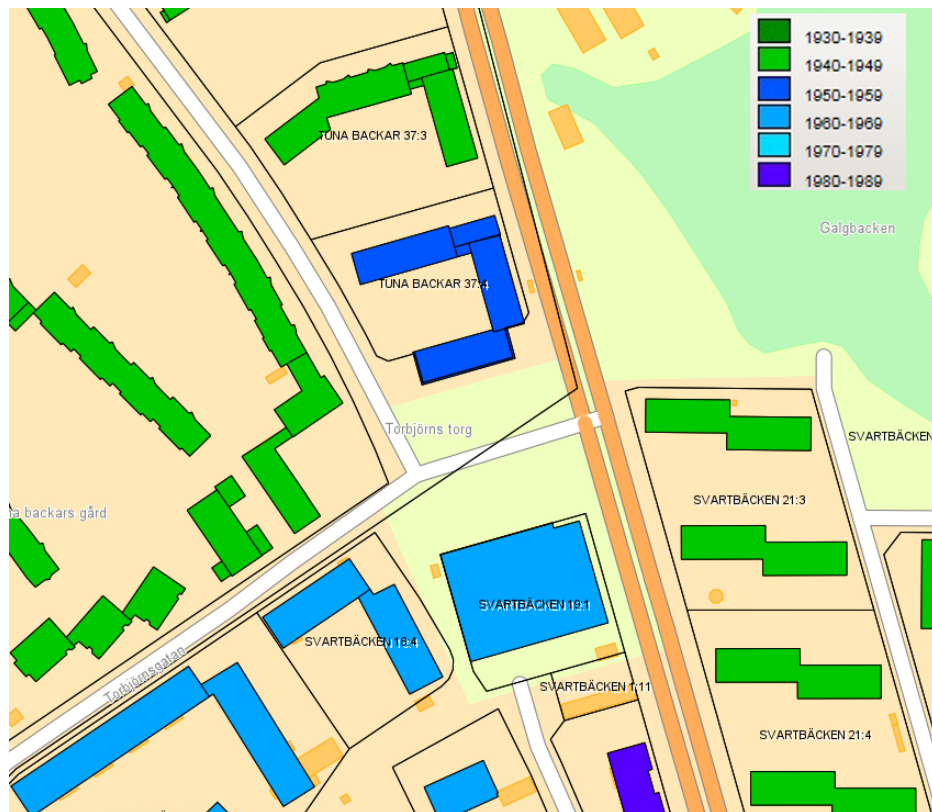
Sigbjörnsparken ligger direkt sydväst om planområdet. Parken beskrivs som en småpark i Uppsala kommuns parkplan. Småparker definieras som små gröna ytor som ligger nära bostaden och ger omväxling och liv i stadsbilden samt är komplement till bostadsgårdarna. Direkt väster om affärsbyggnaden finns ett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

**PARK** *Park.* Grönstråket väster om byggnaden breddas något.

## Bebyggelse och gestaltning

### Förutsättningar

Inom planområdet finns affärsbyggnaden och samlingslokalen från 1968 ritade av arkitekten Hans Skoglund. Inom Svartbäcken 1:11 finns en garagelänga med ett tiotal platser. Omgivande bebyggelse är främst flerbostadshus i 3–4 våningar. I norra ändan av torget ligger en byggnad från 1950-talet i två våningar med butikslokaler i bottenplan. Sydväst om området finns punkthus i sju våningar.



*Tillkomstår för omgivande bebyggelse.*

## Förändringar

Förslaget innebär att den befintliga byggnaden rivs och ersätts av en ny högre byggnad i upp till 6 våningar, med en något större utbredning. Bottenvåningen planeras till största del som livsmedelsbutik och annan handel. Ovanpå butiken byggs bostäder som ges en bostadsgård på ett gårdsbjälklag. I nordöstra hörnet mot Svartbäcksgatan placeras nya lokaler för kamportsverksamheten och samlingslokaler. Under mark planeras för ett parkeringsgarage som tillåts gå ut under allmän plats genom en 3D-fastighetsbildning.

Byggrätten flyttas norrut ut över torget och fastighetsgränsen justeras. I söder flyttas fasadlivet mot fastighetsgräns och butikens inlastningszon byggs in.

- BHP** *Bostäder, Handel, Parkering* Ovanpå livsmedelsbutiken planeras för bostäder. Större delen av byggnadens bottenplan är avsedd för handel. Under mark tillåts parkering.
- CP** *Centrum, Parkering* I nordöstra delen av byggnaden planeras nya lokaler för kamportsverksamheten och övriga samlingslokaler. Detta ryms inom centrumändamål. Under mark tillåts parkering.
- P** *Parkering.* Parkeringsgaraget tillåts sticka ut under torget på norra sidan av byggnaden.
- e<sub>1</sub>** *Endast byggnadsdelar under mark får vara parkeringsändamål.* Detta gäller hela byggnaden.
- e<sub>2</sub>** *Byggnadens entréplan ska användas för handel*
- e<sub>3</sub>** *Minst 70 % av byggnadens entréplan ska användas för handel.* Större delen av byggnadens bottenplan ska användas för handel. Dock krävs vissa utrymmen för trapphus med mera för bostäderna.



*Illustration av möjlig bebyggelse, SustainVR.*

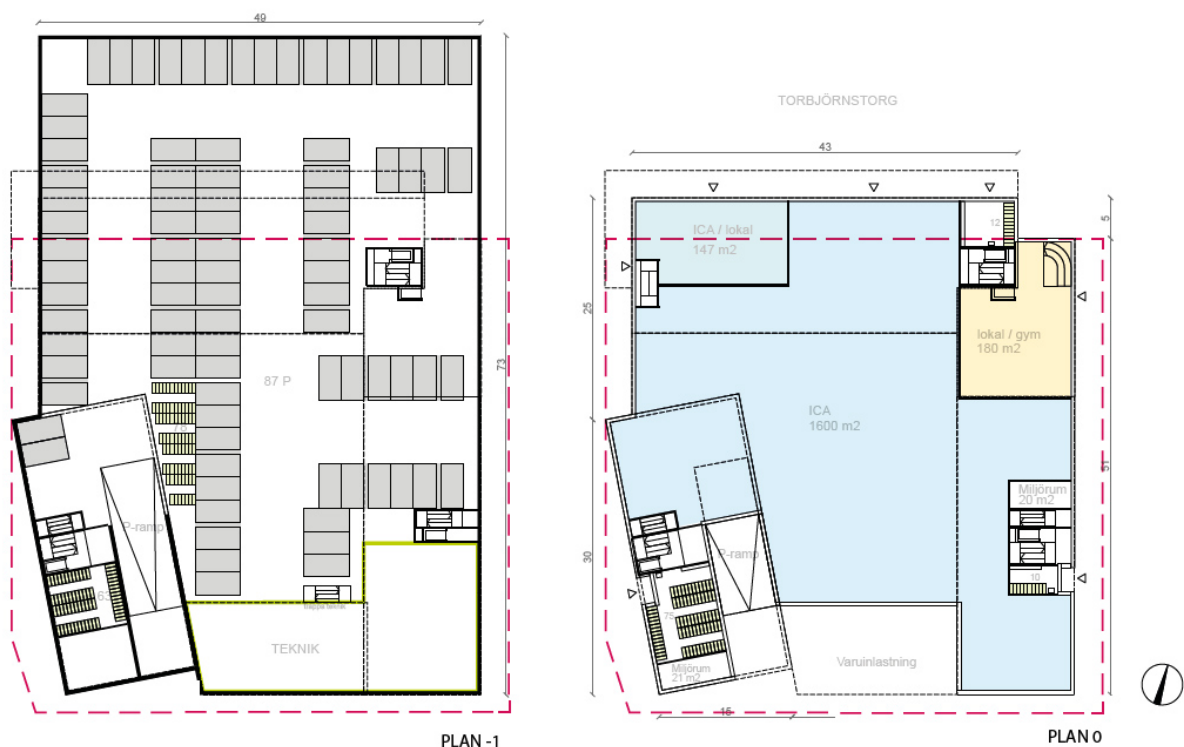
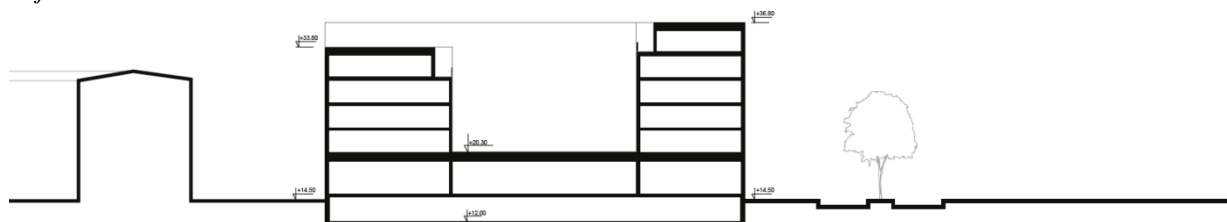
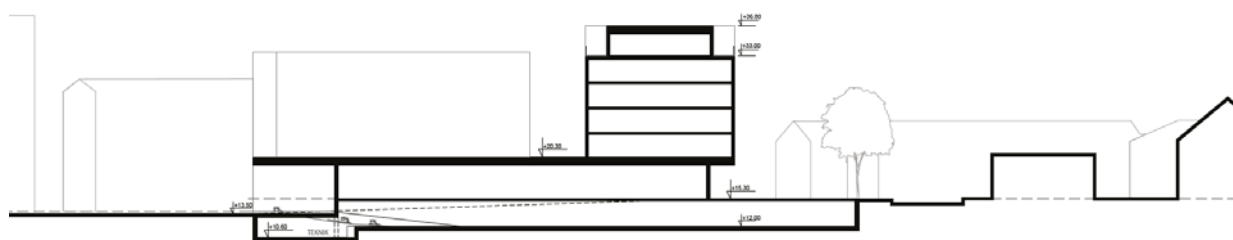


Illustration av källarplan och bottenplan. Befintlig fastighetsgräns för Svartbäcken 19:1 markerad med rosa linje. SustainVR.

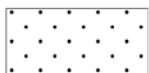


Sektion sett från söder. SustainVR.

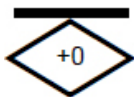


Sektion sett från Svartbäcksgatan. SustainVR.

- f<sub>3</sub>** Minsta fri höjd från mark är 4 meter. Mot norr och nordväst tillåts byggnaden kraga ut. Detta skapar ett tak över entréer och cykelparkering närmast byggnaden.



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



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



*Situationsplan. I samband med byggnationen flyttas busshållplatserna till Torbjörns gatan och på torget skapas fler vistelsezoner. Karavan & SustainVR.*

Söder om byggnaden skapas en ny gatukoppling mellan Svartbäcksgatan och Idrottsgatan, i motsvarande läge som befintliga parkeringsplatser på Svartbäcken 1:11. Boendeparkering, viss parkering till butiken samt lastning och lossning till butiken ska angöras från denna gata. Även återvinningsstationen ges här ett bättre läge söder om byggnaden.

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

För att ge större utrymme för vistelse samt mer ytor för gående och cyklister minskas parkeringsplatserna på torget i antal. Några parkeringsplatser kan ersättas längs med Torbjörnsgatans södra sida. Parkering till butiken, övriga verksamheter och boende på Svartbäcken 19:1 löses under mark med infart från söder. Viss parkering finns dock kvar på torget. Byggnaden tillåts kraga ut något. Därutöver tillåts balkonger sticka ut över den allmänna platsen maximalt 1,5 meter.

f<sub>2</sub> *Balkong får sticka ut maximalt 1,5 meter över allmän plats*

TORG *Torg. Dessa ytor ges ett lyft i samband med projektet*

(TORG<sub>1</sub>) *Torg, dock endast över mark. En 3D-fastighetsbildning planeras för att möjliggöra parkering under torget.*

På det norra torget finns utrymme för en paviljongbyggnad i form av café, kiosk eller motsvarande. En sådan byggnad ramar in torget och kan minska buller från Svartbäcksgatan.

| kiosk | *Kiosk, paviljong, café.*

## Offentlig och kommersiell service

Livsmedelsbutiken ska finnas kvar och ges ett tillfälligt läge på torget under byggnationstiden. På den norra delen av torget skapas vistelseytor och en paviljongbyggnad möjliggörs.

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

## Friytor

En bostadsgård skapas ovanpå butiken på gårdsbjälklaget. Mer allmänna vistelseytor skapas på torget.

f<sub>4</sub> *Komplementbyggnader och skärmtak om maximalt 50 kvadratmeter får sticka upp utöver angiven nockhöjd. Utrymme för förrådsbyggnader etc. på gården begränsas för att möjliggöra en så stor gård som möjligt.*

f<sub>5</sub> *Tak ska utformas som bostadsgård med växtlighet och vistelseytor*

## Tillgänglighet för funktionshindrade

Parkering för rörelsehindrade skapas på båda sidor av torget samt i garaget under byggnaden. Angöringszoner skapas även på Svartbäcksgatan. Området är relativt platt vilket ger goda förutsättningar för att skapa tillgänglighet.

## Mark och geoteknik

Bjerking AB har på uppdrag av Rosendals fastigheter i Uppsala AB utfört en geoteknisk och miljöteknisk undersökning runt fastigheten Svartbäcken 19:1. Den geotekniska fältundersökningen visar att jordlagerföljden i allmänhet består av fyllning, lera, friktionsjord och ner till berg. Jordbergsöndering-

arna har påträffat berg mellan cirka 18,9 meter och cirka 32,2 meter under befintlig markyta. Djup till berg ökar i östlig riktning. Lerans mäktighet varierar mellan cirka 3 meter och cirka 5,5 m.

Grundvattenytans nivå ligger kring nivån +6,4 meter över nollplanet; d.v.s. cirka 8,6 m under befintlig markyta. Inget ytvatten har noterats i skruvprovtagningshålen. Dispensansökan krävs för pålning hos länsstyrelsen. Eventuellt krävs dispens för spontning, men det beror till stor del av vad man väljer för schacktdjup. Grundvattenytans gradient lutar in mot de centrala delarna av staden. Grundvattnets strömningsriktning går från norr mot syd. Det bedöms inte finnas risk för "bakfall" till vattenverkets intagsbrunnar med tanke på avstånd och grundvattnets naturliga flödesriktning.

## Trafik och tillgänglighet

### Förutsättningar

Torbjörns torg ligger i korsningen Svartbäcksgatan/Torbjörnsgratan. Svartbäcksgatan är en viktig infartsgata till centrala Uppsala. Norrut från Torbjörnsgratan går Tunagatan, som fortsätter upp mot området Bärby Hage. Lastning och lossning till livsmedelsbutiken sker idag från Idrottsgatan som slutar i en vändplan söder om byggnaden.

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

Mellan Tunagatan/Torbjörnsgratan och Idrottsgatan finns en gång- och cykelkoppling i ett parkstråk. Längs Svartbäcksgatan finns separerade gång- och cykelbanor. Det finns planer på att skapa nya cykelbanor längs Tunagatan från Torbjörnsgratan och norrut.

På torget finns idag 57 parkeringsplatser. Inom Svartbäcken 19:1 finns 34 platser i parkeringsgarage och 7 platser utomhus söder om byggnaden. Inom Svartbäcken 1:11 finns 22 platser.



Befintliga parkeringsplatser inom planområdet. Illustration, Rosendals fastigheter.



## Förändringar

Söder om byggnaden skapas en ny gatukoppling mellan Svartbäcksgatan och Idrottsgatan. Varutransporter till butiken sker även fortsättningsvis söderifrån. Från denna gata sker även angoring till parkeringsgaraget under mark som rymmer parkering för boende, övriga verksamheter och i viss mån kunder till butiken. Här skapas även en ny plats för återvinningsstationen som idag finns på torget.



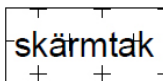
*Körbar förbindelse får inte anordnas.* Längs byggnaden tillåts inga utfarter mot Svartbäcksgatan. Däremot finns en angöringszon längs gatan för sopbil och angöring för rörelsehindrade.

Lokalbussarnas hållplatser flyttas till torget, på Torbjörns gatan, mellan Tunagatan och Svartbäcksgatan.

Parkstråket väster om byggnaden breddas något. Passager för cyklister över torget och mellan de olika gatorna ses över.

På torget skapas cirka 21 parkeringsplatser. Längs med Torbjörns gatans södra sida, väster om torget, finns utrymme för cirka 8 nya parkeringsplatser för besökare.

För att öka andelen människor som väljer att färdas med cykel föreslås antalet cykelplatser runt torget ökas och nya cykelparkeringar förläggs framför allt vid byggnadens entréer. I byggnaden bereds väderskyddad plats för cirka 240 cyklar. Cirka 140 cykelplatser i ställ kan placeras runt byggnaden på Svartbäcken 19:1. I och med att bilparkeringarna tas bort från torget norr om Torbjörns gatan skapas dessutom plats för ytterligare entrénära cykelparkeringar. Utformning av cykelparkering på torget samt exakt placering av cykelställ runt byggnaden på Svartbäcken 19:1 utreds mer i detalj i samband med kommande projektering.



*Marken får endast förses med skärmtak.* Mot Svartbäcksgatan tillåts skärmtak för att möjliggöra väderskyddade cykelställ

## Hälsa och säkerhet

### *Buller*

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

### *Luftföroreningar*

Östra Sveriges luftvårdsförbunds mätningar (2015) visar på mycket låga halter med partiklar ( $20\text{--}25\mu\text{g}/\text{m}^3$ ) samt relativt låga halter av kvävedioxid ( $30\text{--}36\mu\text{g}/\text{m}^3$ ) på Svartbäcksgatan.

### *Markföroreningar*

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

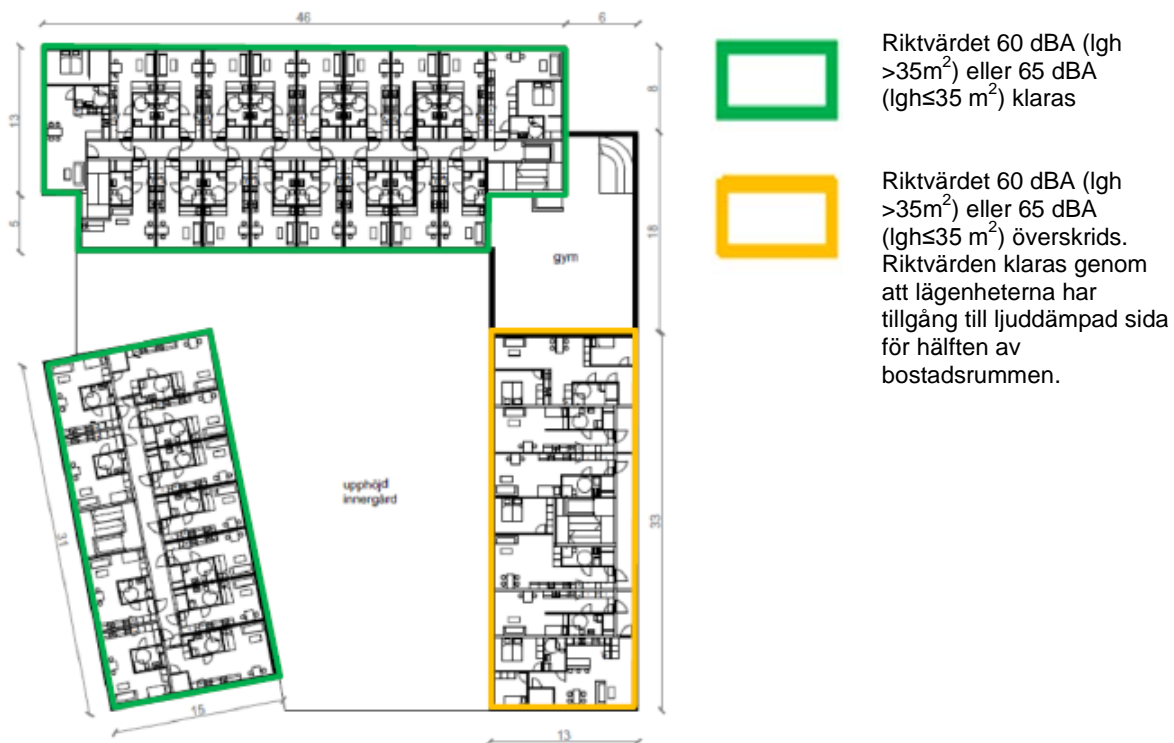
Bjerking AB har på uppdrag av Rosendals fastigheter i Uppsala AB utfört en geoteknisk och miljöteknisk undersökning runt fastigheten Svartbäcken 19:1. Det är inte möjligt att undersöka marken under byggnaden innan byggnaden rivs. Vid undersökningen 2016 påträffades rester av diesel i friktionsjorden under leran i en av provtagningspunkterna. En kompletterande undersökning har gjorts för att avgränsa en påträffad petroleumförorening och avgöra om föroreningen spridits till grundvattnet. Vid den kompletterande markundersökningen har det konstaterats att föroreningen återfinns i jord ovan

grundvattenytan och i grundvattnet enbart spår av föroreningen. Inga bekämpningsmedel har påträffats från tidigare verksamhet.

## Förändringar

### Buller

Trafikbullerförordningens riktvärden gäller. Lägenhetslösningar mot Svartbäcksgatan anpassas, med möjlighet till tyst sida mot gården. Den dygnsekvivalenta ljudnivån uppgår till 63 dBA och den maximala ljudnivån till 78 dBA för fasader som vetter mot Svartbäcksgatan. Samtliga planerade lägenheter klarar riktvärden för trafikbuller. Lägenheter med fasad mot Svartbäcksgatan klarar riktvärden till följd av att de har tillgång till ljuddämpad sida mot innergården för hälften av bostadsrummen.



Utdrag ur bullerutredning från Structor.

På innergården uppnås riktvärdet för uteplats om 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Målet för trafikbuller inomhus kan innehållas med lämpligt val av fönster, fasad och uteluftsdon.

### Markföroreningar

Området planläggs för bostads- och affärsändamål vilket innebär att känslig markanvändning bör tillämpas. Bedömningen är att de förorenade områdena kan delas upp i två separata områden, dels förorenad fyllning som ligger i markytan och dels förorening av diesel som finns ca 3 till 6 meter under markytan. Om efterbehandling görs av dessa två föroreningsområden är bedömningen att det inte föreligger någon risk för människor som kommer att vistas i byggnaden eller på fastigheten. Någon risk för miljön bedöms heller inte föreligga efter den föreslagna efterbehandlingen.

**a<sub>1</sub>** *Startbesked får inte ges för ändrad användning förrän marken sanerats.*

Fastigheten är belägen inom yttre skyddsområde för Uppsala kommuns vattentäcker i Uppsala och Vattholmaåsarna 03FS1990:1. Vid arbeten djupare än inom 1 meter över högsta grundvattenyta (grundvattentrycknivå), ska ansökan om dispens från skyddsföreskrifterna göras hos länsstyrelsen i Uppsala län.

### *Luftföroreningar*

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

### *Solljus*

Den nya byggnadens gård placeras med öppning mot syd, vilket ger goda ljusförhållanden på gården. Byggnaden ger på grund av sin höjd en viss skugg effekt på intilliggande bebyggelse. Exploatören har tagit fram en solstudie som även läggs som bilaga till planen.



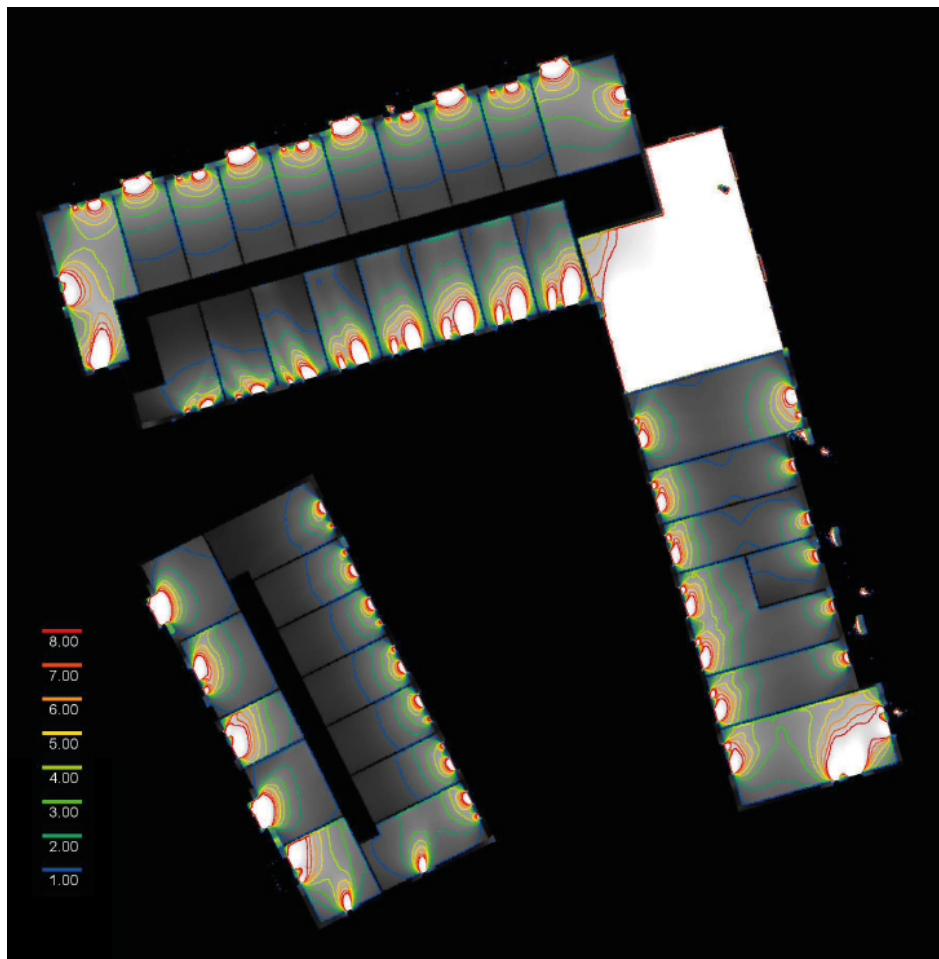
*Utdrag ur solstudie. Vårdagjämning kl 11:00*



*Utdrag ur solstudie. Vårdagjämning kl 17:00*

### Dagsljus

En dagsljusanalys har gjorts för det nedersta/mörkaste våningsplanet. Denna visar att gällande riktvärden går att uppfylla med tänkta utformningen av byggnaden.



*Dagsljusanalys för nedersta bostadsplanet. Kravet är att det område som begränsas av blå linje (dagsljusfaktor 1,0) ska täcka minst halva bostadsytan exklusive badrum etc.*

## Teknisk försörjning

### Förutsättningar

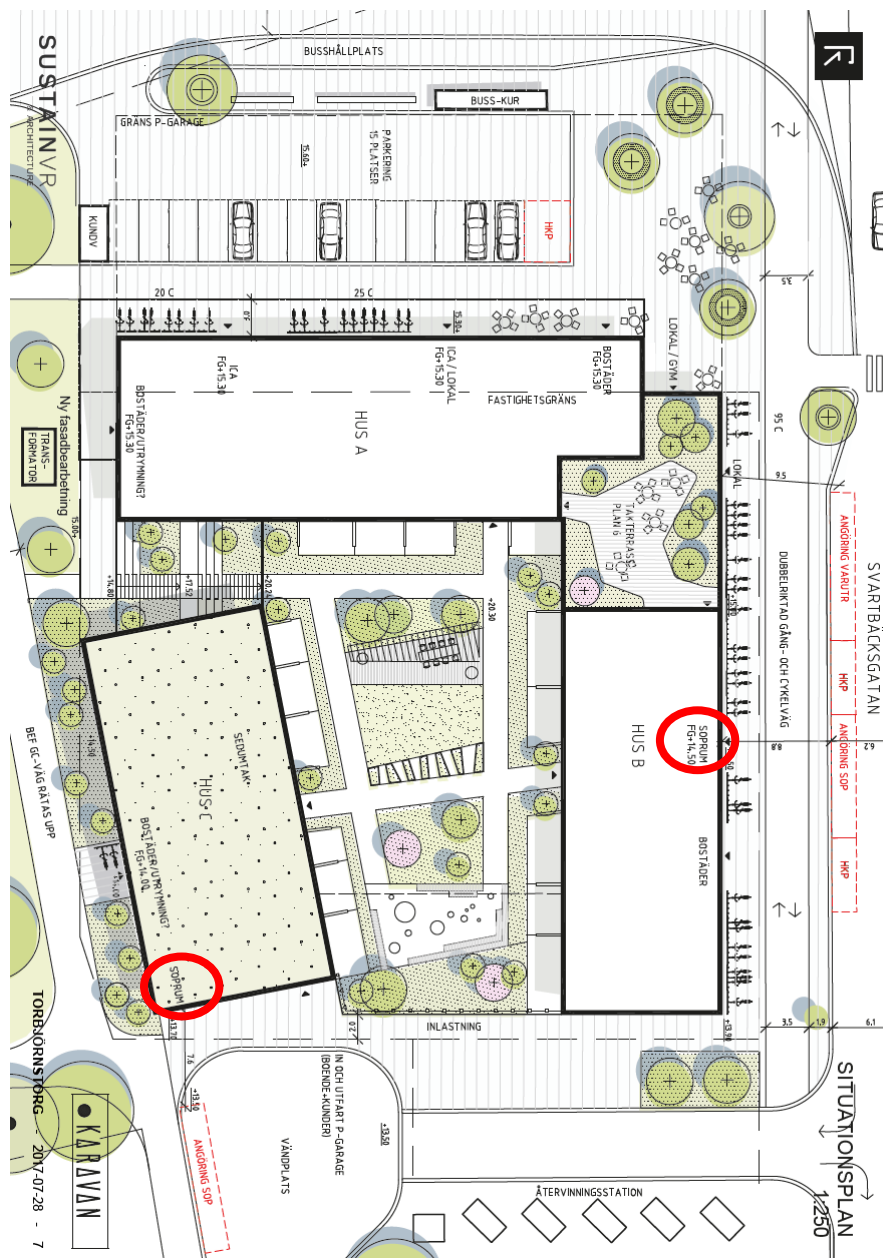
Svartbäcken 19:1 är ansluten till allmänna ledningar för VA, dagvatten, el, fjärrvärme och bredband.

Avfall från verksamheten hämtas från södra delen av byggnaden. På torget finns en återvinningsstation.

### Förändringar

Befintlig elnätsstation behöver förstärkas till följd av exploateringen. Då många ledningar går hit behöver elnätstationen ligga kvar i motsvarande läge som idag.

Maximalt avstånd mellan soprum och bostadentréer ska vara 50 meter. Från soprum till uppställningsplats för sopbil får det vara max 10 meter. Soprum placeras i sydvästra hörnet av byggnaden, samt mot Svartbäcksgatan. Verksamheternas sopor hämtas också från södra delen av byggnaden. Återvinningsstationen placeras söder om byggnaden. Platsen är lätt tillgänglig, utan att blockera viktiga kopplingar över torget.



Situationsplan med soprummen markerade, SustainVR/Karavan.

**ÅTERVINNING** Återvinningsstationen planläggs som allmän plats.

## PLANENS GENOMFÖRANDE

### Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området. Genom huvudmannaskapet ansvarar kommunen för att gator och andra allmänna anläggningar byggs ut till kommunal standard. Kommunen svarar för drift och underhåll av dessa anläggningar.

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

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

### Avtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas och föreligga innan detaljplanen antas av kommunen. Avtalet ska bland annat reglera ansvarsfördelning och kostnader för detaljplanens genomförande samt överlåtelse av mark och tredimensionellt fastighetsutrymme under jord.

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

Kommunen tar ut en exploateringsavgift för sina åtaganden på allmän plats.

Exploateringsavgiften kommer att omfatta kostnader för bland annat anläggande av ny infart från Svartbäcksgatan, och återställande och upprustning av torget.

### Tidplan

Byggherren planerar att påbörja byggnation direkt efter laga kraft-vunnen plan, vilket innebär byggstart under 2018/2019.

### Genomförandetid

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

### Tekniska åtgärder

#### Utredningar inför bygglovsprövning och byggskede

Exploatören bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

#### Ledningar

Norr om byggnaden har Vattenfall ett kabelstråk/elledning som måste flyttas till följd av planen. Här går även en belysningsledning som ägs av Uppsala kommun som måste flyttas. Anslutningspunkten till Vattenfalls fjärrvärmeledning kan behöva flyttas till följd av garaget. Även övriga anslutningspunkter kan behöva flyttas på grund av att byggnadens placering förändras. Vattenfall har en elnätstation väster om byggnaden som måste förstärkas till följd av planen.

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

#### Markföroreningar

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

## **Dispensansökningar**

Planområdet ligger inom yttre grundvattenskyddsområde och nära inre grundvattenskyddsområde. Dispens från vattenskyddsområdets föreskrifter krävs för att få påla och eventuellt sponta för att grundlägga byggnaden.

På torget finns träd i alléer som behöver tas bort för att möjliggöra nytt busshållplatsläge. Dispens från det allmänna biotopskyddet för alléer söks hos länsstyrelsen.

## **Dagvatten**

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

En dagvattenutredning har tagits fram som visar på förbättringar inom kvartersmarken inom planområdet. På vissa delar av byggnaden planeras för gröna tak och bostadsgården blir grön. Dessutom planeras för regnbäddar, som ytterligare förbättrar dagvattensituationen.

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

Uppsala Vatten ställer kravet på dagvattenhanteringen att 20 mm regn över hela fastighetens yta kan kvarhållas och renas i fördröjande åtgärder. Detta omräknat till volym blir 200 m<sup>3</sup> per hektar. För utredningsområdet (cirka 0,3 hektar) behöver de fördröjande åtgärderna alltså kunna hålla en volym om cirka 60 m<sup>3</sup>. Dagvatten från allmän plats hanteras företrädesvis med hjälp av skelettjordar under planteringsytor.

Planområdet avvattnas via ledningar till Fyrisån. För Fyrisån finns miljö kvalitetsnormer. Ån bedöms ha måttlig ekologisk status och god kemisk status 2009. Kvalitetskravet är att klara god ekologisk status 2021 och god kemisk ytvattenstatus 2021. Då Fyrisåns avrinningsområde täcker nästan en tredjedel av Uppsala läns yta och är recipient till större delen av Uppsala stad, bör stor vikt läggas vid att långsiktigt åtgärda och undvika nya föroreningskällor. För att undvika att skadliga ämnen transporteras via dagvattnet är det därför viktigt att använda rätt material vid byggnation och använda rätt teknik vid verksamhetsutövning.

## **Ekonomiska åtgärder**

### **Planekonomi**

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

### **Ledningar**

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

## **Fastighetsrättsliga åtgärder**

### **Fastighetsbildning**

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder, som är en förutsättning för planens genomförande. Större delen av fastigheten Svartbäcken 1:11 övergår till allmän plats. En mindre del överförs till Svartbäcken 19:1. Mindre delar av Svartbäcken 19:1 övergår till allmän plats. En del av Svartbäcken 1:5 norr om befintlig byggnad övergår till kvartersmark. Kommunen ansöker, med exploateringsavtalet som grund, om nödvändig fastighetsbildning inom området. Alla fastighetsrättsliga

åtgärder som föranleds av detaljplanen bekostas av exploatören. Eventuell fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägaren själv.

Planen förutsätter en 3D-fastighetsbildning för att parkeringsgaraget ska kunna fortsätta in under torget norr om byggnaden. Det finns möjlighet att stycka av fastigheter för återvinningsstationen samt nätstationen.

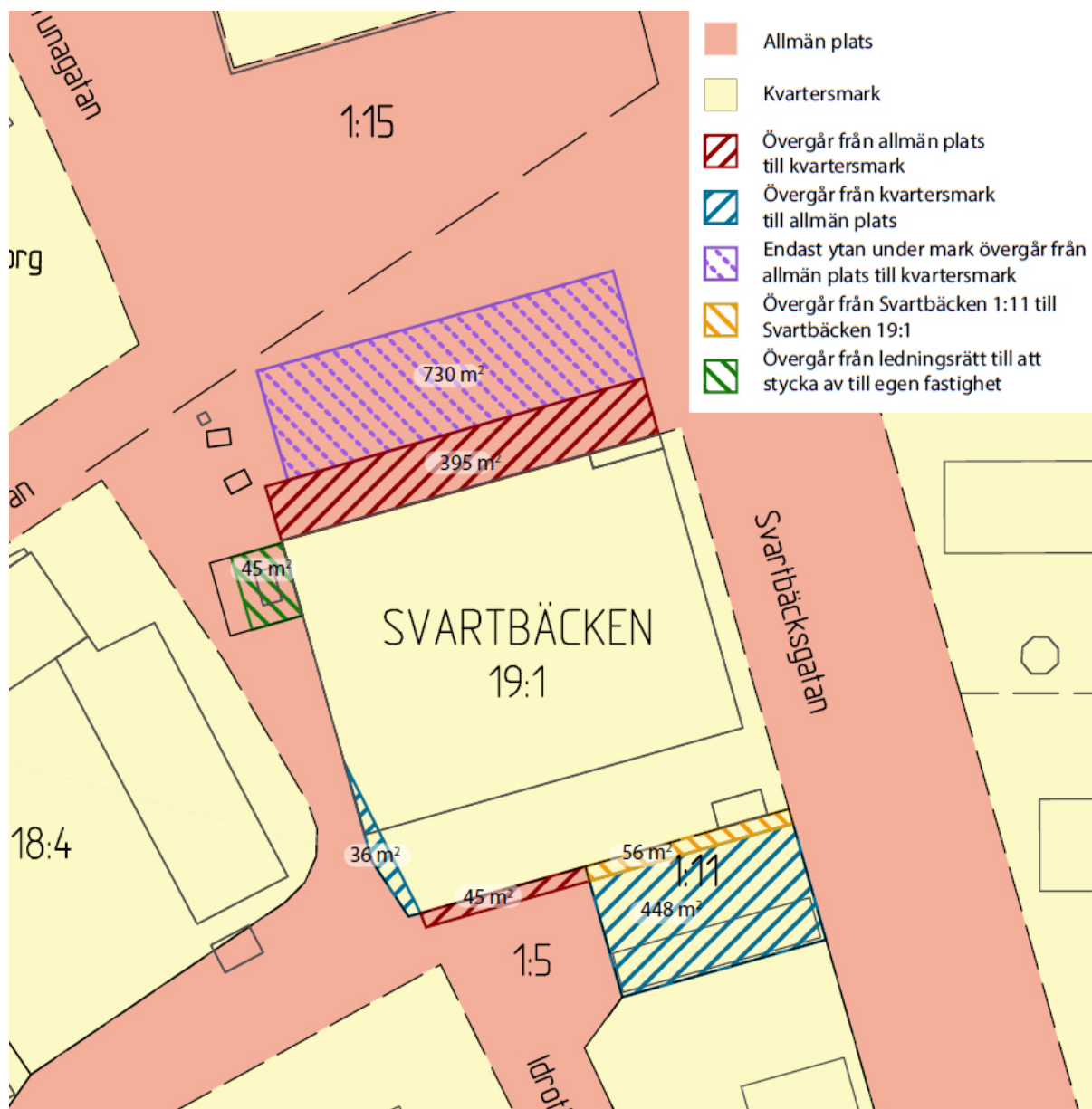
### Inlösen av allmän plats

Tidigare kvartersmark som i den nya detaljplanen ska övergå till allmän plats ska regleras över till lämplig kommunal fastighet, förslagsvis Svartbäcken 1:5.

### Upphävande av tomttilldelning

Tidigare gällande tomtindelning, fastställd 1967, är inte förenlig med planen. Tomtindelningen upphävs därmed genom denna plan. Detta sker genom att en administrativ bestämmelse införs på plankartan.

### Konsekvenser för fastigheter inom planområdet



Kartan redovisar vilka ytor som övergår från kvartersmark till allmän plats och vice versa.



## PLANENS KONSEKVENSER

### Nollalternativ

Ett nollalternativ ska utgöra ett referensalternativ till den studerade planen. Planen medger en finansiering av upprustning av torget. Livsmedelsbutiken kan ges större yta i båda scenarier. Utan ny plan kan dock inga bostäder byggas och torget får inte det lyft som projektet innebär. Markföreningarna blir kvar i marken.

### Stadsbild och kulturmiljö

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården; *Uppsala stad*. Med föreslagna höjder och volymer bedöms förslaget inte ha negativ påverkan på riksintresset, stadsbilden eller omgivande kulturhistorisk bebyggelse. Planen innebär rivning av en byggnad med vissa kulturhistoriska värden.

### Naturmiljö

I princip hela fastigheten Svartbäcken 19:1 är redan bebyggd och innehåller inga höga naturvärden.

### Rekreation och friluftsliv

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

### Mark och vatten

Större delen av området är idag hårdgjort. Området ligger inom yttre grundvattenskyddsområde för Uppsalaåsen. För pålning krävs dispens från länsstyrelsen.

### Resurshushållning

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

### Hälsa och säkerhet

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

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

## Sociala aspekter

### Trygghet

Fler bostäder vid torget ger fler ögon under alla tider på dygnet vilket gör området till en tryggare plats. Fler och tydligare kopplingar gör området lättorienterat.

### Tillgänglighet

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

### Barnperspektiv

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

### Mötesplatser och stadsliv

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

## PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

### Översiktsplan

Planen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

### Miljöbalken

Planen bedöms vara i överensstämmelse med miljöbalken 3 kap 1 § avseende markanvändningens lämplighet med hänsyn till beskaffenhet och läge, föreliggande behov och en från allmän synpunkt god hushållning. Planen innebär en mer effektiv markanvändning.

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

Då marken redan är bebyggd skapas ingen ytterligare hårdgjord yta. Viss fördröjning av dagvatten sker med hjälp av gröna tak och växtlighet på gården samt regnbäddar. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens femte kapitel.

Planområdet ligger inom yttre gräns för vattenskyddsområde, men nära intill inre grundvattenskyddsområde. Inga markarbeten djupare än 1 meter över högsta grundvattennivå får ske utan länsstyrelsens tillstånd. Planen bedöms vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i augusti 2017

Torsten Livion  
Detaljplanechef

Saga Wingård  
Planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd

2017-08-24

Datum  
2017-08-28Diarienummer  
PBN 2017-002462

## Detaljplan för kvarteret Sigbjörn, Torbjörns torg

Standardförfarande

### SAMRÅDSLISTA

#### Myndigheter

Kommunala lantmäterimyndigheten

Länsstyrelsen

Polismyndigheten i Uppsala

Försvarmakten

#### Sakägare och boende inom och utanför planområdet

Enligt fastighetsförteckning

#### Hyresgästföreningar

Hyresgästföreningen i Uppsala Knivsta

#### Kommunala nämnder, förvaltningar m fl

Kulturnämnden

Miljö och hälsoskyddsnämnden

Räddningsnämnden

Utbildningsnämnden

Äldrenämnden

#### Intresseföreningar och sammanslutningar

Handikappföreningarnas samarbetsorgan

Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd

Uppsala Handelsförening

Uppsala Handelskammaren

Föreningen Vårda Uppsala

Sveriges Fastighetsägare Mellansverige ;

#### Ledningsägare

Upplands Energi AB

Telia Sonera Skanova Access AB

Svenska Kraftnät

IP Only

Uppsala Vatten och Avfall AB

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Värme Uppsala AB

**Trafik**

Luftfartsverket

Kollektivtrafikförvaltningen ULS

Parkeringsbolaget

**Övrigt**

Upplandsmuseet

**För allmänhetens kännedom**

Kommuninformation

Stadsbiblioteket

**För kännedom**

**Kommunalråd:**

Erik Pelling

Marlene Burwick,

**Politiska partier**

Miljöpartiet

Moderata samlingspartiet,

Vänsterpartiet,

Centerpartiet

**Stadsbyggnadsförvaltningen,**

Bygglov

Namngevingsnämnden

Gatu och samhällsmiljönämnden

Idrott och fritidsnämnden

Plan och byggnadsnämnden (*endast  
programsamråd*)