

Handläggare
Carlos Ruiz-Alejos

Diarienummer
PBN 2016–003524

Planbeskrivning

Detaljplan för del av kvarteret Leoparden

Standardförfarande

LAGA KRAFT 2021-06-04



Postadress: Uppsala kommun, plan- och byggnadsnämnden, 753 75 Uppsala
Besöksadress: Stationsgatan 12, Telefon: 018-727 00 00 (växel)
E-post: plan-byggnadsnamnden@ uppsala.se
www. uppsala.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

| | |
|--|-----------|
| HANDLING | 3 |
| Samrådshandlingar | 3 |
| Övriga handlingar | 3 |
| Läsanvisningar | 3 |
| Medverkande..... | 3 |
| PLANENS SYFTE | 4 |
| PLANENS HUVUDDRAG | 4 |
| MILJÖBALKEN | 5 |
| Miljöbalken 3, 4 och 5 kapitel | 5 |
| Miljöbalken 7 kapitel | 5 |
| Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel | 5 |
| Behovsbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel..... | 5 |
| TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN | 8 |
| Översiktsplan..... | 8 |
| Innerstadsstrategin | 8 |
| Arkitekturpolicy | 8 |
| Bevarandeplan och Stadsplan..... | 9 |
| Andra kommunala beslut..... | 9 |
| PLANENS INNEHÅLL | 10 |
| Plandata..... | 10 |
| Allmän områdesbeskrivning | 10 |
| Stadsbild och kulturmiljö..... | 10 |
| Friytor..... | 23 |
| Sociala frågor..... | 23 |
| Mark och vattenmiljö..... | 23 |
| Strandskydd..... | 24 |
| Trafik och tillgänglighet..... | 25 |
| Hälsa och säkerhet..... | 25 |
| Teknisk försörjning | 27 |
| PLANENS GENOMFÖRANDE | 29 |
| Organisatoriska åtgärder | 29 |
| Tekniska åtgärder | 29 |
| Ekonomiska åtgärder..... | 30 |
| Fastighetsrättsliga åtgärder | 30 |
| PLANENS KONSEKVENSER | 31 |
| Nollalternativ | 31 |
| Miljöaspekter | 31 |
| PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN | 33 |
| Översiktsplan | 33 |
| Miljöbalken..... | 33 |

HANDLING

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2017-03-23

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer och behovsbedömning

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

Fastighetsförteckning*

Riskbedömning utifrån påverkan på grundvatten (Tyréns, daterad 2020-07-02)

Dagvattenutredning (Tyréns, daterad 2020-06-16)

Miljöteknisk markundersökning (Tyréns, daterad 2020-06-02)

Markteknisk undersökningsrapport / Geoteknik (Tyréns, daterad 2020-06-02)

Konditionsbesiktning / Kulturhistorisk utredning (Bjerking, daterad 2015-04-01)

Läsanvisningar

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.

Planbeskrivningen är till för att redogöra för planens syfte och att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planens genomförande innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

Medverkande

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

Medverkande konsulter, anlitade av fastighetsägaren, har varit AQ³ arkitektur, som har utfört arkitekturritningar och illustrationer, Tyréns och Bjerking.

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att göra det möjligt att inreda nya bostäder i ett attraktivt läge samt att bevara kulturmiljön kring Svartbäcksgatan. Syftet är även att säkra användningen av bottenvåningen för verksamheter.

PLANENS HUVUDDRAG

Detaljplanen gör det möjligt att inreda mellan 10 och 15 lägenheter i ett attraktivt läge i centrala Uppsala. Lägenheterna ska främst åstadkommas genom ombyggnad av befintliga hus.

Den sträcka av Svartbäcksgatan som planområdet ligger vid utgör ett viktigt stråk för stadslivet och kulturmiljön. Längs gatan finns ett antal mindre butiker, kaféer och restauranger. Linnéträdgården ligger ett kvarter norr om planområdet. I den här miljön används bottenvåningarna som vetter mot Svartbäcksgatan och gården för verksamheter. Det kulturhistoriska värdefulla läget ställer höga krav på renoveringen av fastigheten. Kulturmiljön skyddas genom planbestämmelser.

Tre byggnader ingår i planen, och samtliga kommer att renoveras (se bilden nedan). Hus A får två nya takkupor mot Svartbäcksgatan och en till mot gården. Hus B:s vind omvandlas till bostäder och får takkupor. Huset får även en liten tillbyggnad som, utan att förvanska husets kulturhistoriska värden, möjliggör att installera hiss i byggnaden. Hus D bevarar sin volym. Hus C som ingår i fastigheten ingår dock inte i planområdet.



Situationsplan med detaljplanområdet markerat i gult, och befintliga hus på fastigheten.

MILJÖBALKEN

Miljöbalken 3, 4 och 5 kapitel

Planområdet ligger inom utbredningen för *Riksintresset för kulturmiljövården C 40 A Uppsala stad*. Planen berör miljö kvalitetsnormerna för dagvattnet eftersom den ligger inom Uppsalaåsens avrinningsområde.

Miljöbalken 7 kapitel

Planområdet ligger inom Fyrisåns strandskyddsområde. Strandskyddet är upphävt men återinträder vid planläggning. Planområdet ligger också inom yttre vattenskyddsområde.

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

Enligt plan- och bygglagen 4:34 ska bestämmelserna i miljöbalken 6:12 och 6:13 tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. För att avgöra om en detaljplan medför betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning. En behovsbedömning har gjorts enligt förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905).

Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kapitlet miljöbalken, enligt sitt yttrande daterat från den 30 augusti 2019. Plan- och byggnadsnämnden beslutade att detaljplanen inte antas medföra risk för betydande miljöpåverkan i samband med beslut om granskning den 24 september 2020.

Behovsbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

Markanvändning och planläge

Planområdet består av en del av fastigheten Dragarbrunn 6:2. Se *Planens syfte* och *Planens huvuddrag* på sida 4.

Platsens egenskaper och känslighet

Stadsbild och kulturmiljö

Bebyggelsen i kvarteret Leoparden ingår i ett större bevarandeområde, en rest från en äldre trästadsbebyggelse med höga kulturhistoriska värden, som beskrivs i *Stadsplan för kvarteret Örtedalen m.fl.* Merparten av byggnaderna i bevarandeområdet har ursprungligen uppförts före 1900-talets början, även om deras utseenden uppdaterats vid olika tillfällen genom åren fram till cirka 1920-talet. Kvarterindelningen består, med vissa undantag, av relativt små gårdar som tidigare använts för handels- och hantverksändamål. Bottenvåningar används idag huvudsakligen för handel och andra centrumverksamheter såsom kafé och restaurang. Inslag av bostäder förekommer också i några av husen.

De höga kulturvärdena inom planområdet har delvis förvanskats, bland annat genom att byggnader delvis tilläggsisolerats och klätts in med träpanel. Även underhållet av byggnaderna är eftersatt, vilket medfört ett stort upprustningsbehov. För att förhindra ytterligare förfall och minska risken att mista en del av stadens värdefulla kulturhistoria behöver bebyggelsen restaureras på ett sätt som tar hänsyn till platsens specifika egenskaper och värden.

Planområdet ligger inom ett lagskyddat område för fornlämningar i form av medeltida kulturlager. I samband med markundersökningar har det konstaterats att kulturlager förekommer inom planområdet. Kulturlagret hittades på 1,3 meters djup och hade en mäktighet av cirka 1,2 meter. Lagret var delvis uppblandat med fyllnadsmaterial med inslag av tegel. Det ursprungliga lagret var mörkbrunt med inslag av träbitar och hade en påtaglig lukt som påminde om petroleumprodukter.

Rekreation och friluftsliv

Planområdet ligger i innerstaden och därmed inom ett kort avstånd till ett brett utbud av underhållning och rekreativsmöjligheter. Avståndet till Fyrisån är knappt 50 meter. Längs delar av Fyrisån går promenadstråk med trädäck på bägge sidor.

Miljöbelastning, mark och vatten

Miljöteknisk markundersökningen visar att vissa ämnen förekommer i halter överskridande Naturvårdsverkets generella riktvärden i såväl mark som i grundvatten ovanför lera (markvatten). Analyserade jordprover har uppvisat halter av kvicksilver och koppar överskridande Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning. I markvattenprov har påträffats halter av arsenik överskridande SGU:s bedömningsgrunder klass 5 samt halter av kvicksilver, nickel och bly överskridande SGU:s bedömningsgrunder klass 3. Klass 5 är den högsta klassen och överensstämmer med Livsmedelsverkets gränsvärden för dricksvatten. I markvattenprovet påvisades också en halt av PAH-H över SPI:s rekommendation för skydd av ytvatten och våtmarker.

Enligt kommunens *Risikanalyser av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt* ligger den största delen av planområdet inom en zon med *hög* känslighet, på en skala från *låg* till *extrem hög* där *hög* är den näst högsta känsligheten. Ett litet hörn av planområdet ligger inom en zon med *extrem hög* känslighet. Därtill ligger planområdet inom det yttre vattenskyddsområdet, vilket innebär att vattenskyddsföreskrifter gäller. Dispens från föreskrifterna kan sökas hos länsstyrelsen.

Planområdet är känsligt för översvämningar från Fyrisån. Hela området berörs av högsta beräknade flödet medan omkring halva planområdet berörs av 100-årsflödet.

Närheten till Fyrisån innebär att planområdet berörs av strandskydd. Skyddet är idag upphävt men återinträder automatiskt när den gällande detaljplanen ersätts med en ny.

Hälsa och säkerhet

Planområdet utsätts inte för yttre störningar i form av buller eller luftföroreningar som riskerar att överskrida nivåer för riktvärden eller miljö kvalitetsnormer. Enkelriktad biltrafik är tillåten på Svartbäcksgatan.

Planens påverkan på platsen

Stadsbild och kulturmiljö

Planen innebär en möjlighet till renovering och upprustning av en bebyggelse av mycket högt kulturhistoriskt värde. Stadsbilden i Svartbäckens bevarandeområde är unik i Uppsala och dess fortlevnad är viktig för förståelsen av stadens utveckling.

Planen bedöms ha en positiv påverkan på riksintresset för kulturmiljövården därför att det kommer i samband med renovering av husen och gården. Renovering av husen och en viss utökning i boendeytor görs i samråd med antikvarisk expertis. Gården saneras och frigörs av parkering förutom en parkeringsplats för rörelsehindrad. En viss plantering tillåts på gården, vilket gör att den upplevs som trevligare för boende och besökare utan att förstöra dess kulturmiljövärde.

Rekreation och friluftsliv

Planen bedöms inte ha någon betydande påverkan på närliggande rekreativsanläggningar.

Miljöbelastning, mark och vatten

Förekomst av ämnen överskridande Naturvårdsverkets och SPI:s generella riktvärden har konstaterats i mark respektive markvatten. Den påträffade halten av kvicksilver i jorden skulle kunna utgöra en risk för negativa hälsoeffekter, och den överskrider med stor marginal Naturvårdsverkets generella riktlinjer för bostäder. Gården kommer att saneras på grund av det.

Riskbedömning utifrån påverkan på grundvatten pekar ut ett antal åtgärder som ska vara vägledande i projekterings-, bygg- och driftskede. Utredningen analyserar risker under bygg- och driftskedet och föreslår både skadeförebyggande och skadereducerande åtgärder.

De föroreningar som påträffats i jord härrör delvis från det så kallade kulturlagret, det vill säga spår av mänsklig aktivitet från 900-talet och framåt. Tillståndsprövning enligt kulturmiljölagen krävs för att bebygga platsen samt för övriga markarbeten. Arkeologisk förundersökning kommer att behövas för att få kunskap om kulturlagrens omfattning, komplexitet och vetenskapliga potential. Beroende på dess resultat, kan det även bli aktuellt med en arkeologisk undersökning. Kulturlagret innehåller bland annat en hög halt organiskt kol och förhöjda halter PAH-H och tyngre alifatiska kolväten.

Hälsa och säkerhet

Planens genomförande bedöms inte ge upphov till några hälso- eller säkerhetsrisker. Bullernivåerna i planområdet är låga och Svartbäcksgatan har låga trafikflöden. Bostäderna bör klara krav på solinstrålning enligt BBR.

Bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningens samlade bedömning är att ett genomförande av detaljplanen inte kan leda till sådan betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 11 §. Länsstyrelsen instämmer i den bedömningen i sitt yttrande daterat 2019-08-30. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

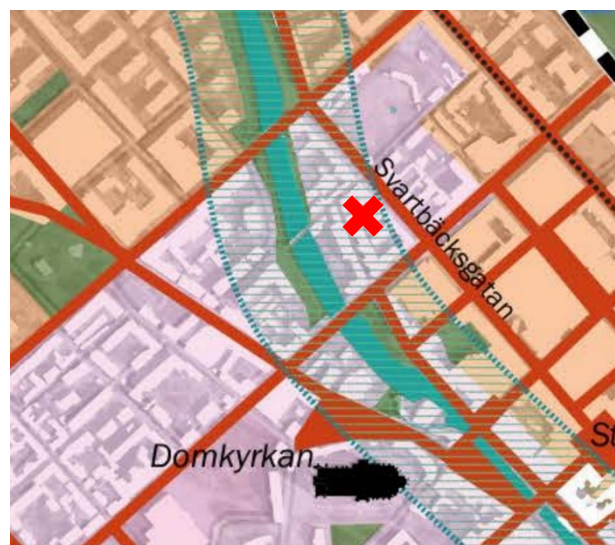
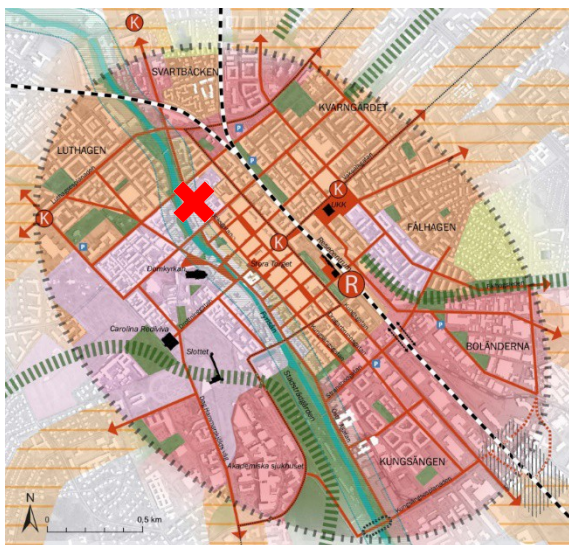
Den aktuella fastigheten ligger inom utbredningen av *Riksintresse för kulturmiljövård C 40 A Uppsala stad*. Fastigheten Dragarbrunn 6:2 utgör tillsammans med omkringliggande fastigheter en kulturhistoriskt värdefull del av Uppsala. Översiktsplanen pekar ut området som särskilt värdefull kulturmiljö. Sådana miljöer ska värnas och göras mer levande och tillgängliga. Tillägg som berikar kulturmiljön kan tillåtas.

Innerstadsstrategin

I december 2016 antogs *Uppsalas innerstadsstrategi – Stadsliv i mänsklig skala*. Strategin styr hur innerstaden ska utvecklas för att säkra ett attraktivt stadsliv för de människor som bor och vistas i staden.

Utgångspunkten i strategin är den mänskliga skalan. I innerstaden prioriteras gående och cyklister och biltrafik sker på stadens villkor. Genom aktiva bottenvåningar skapas förutsättningar för rörelse längs viktiga stråk. De värdefulla kulturmiljöerna som finns i staden ska utvecklas med respekt för dess värden och all förändring ska utgå från områdets karaktär och dess unika förutsättningar.

En levande stadskärna är en av förutsättningarna för kommunens dragningskraft. Stadskärnan ska vara levande och trygg under alla tider på dygnet och inslag av bostäder bör öka i de delar där sådana saknas.



Utsnitt ur plankartan för innerstaden. Planområdets läge markeras med ett rött kors.

Arkitekturpolicy

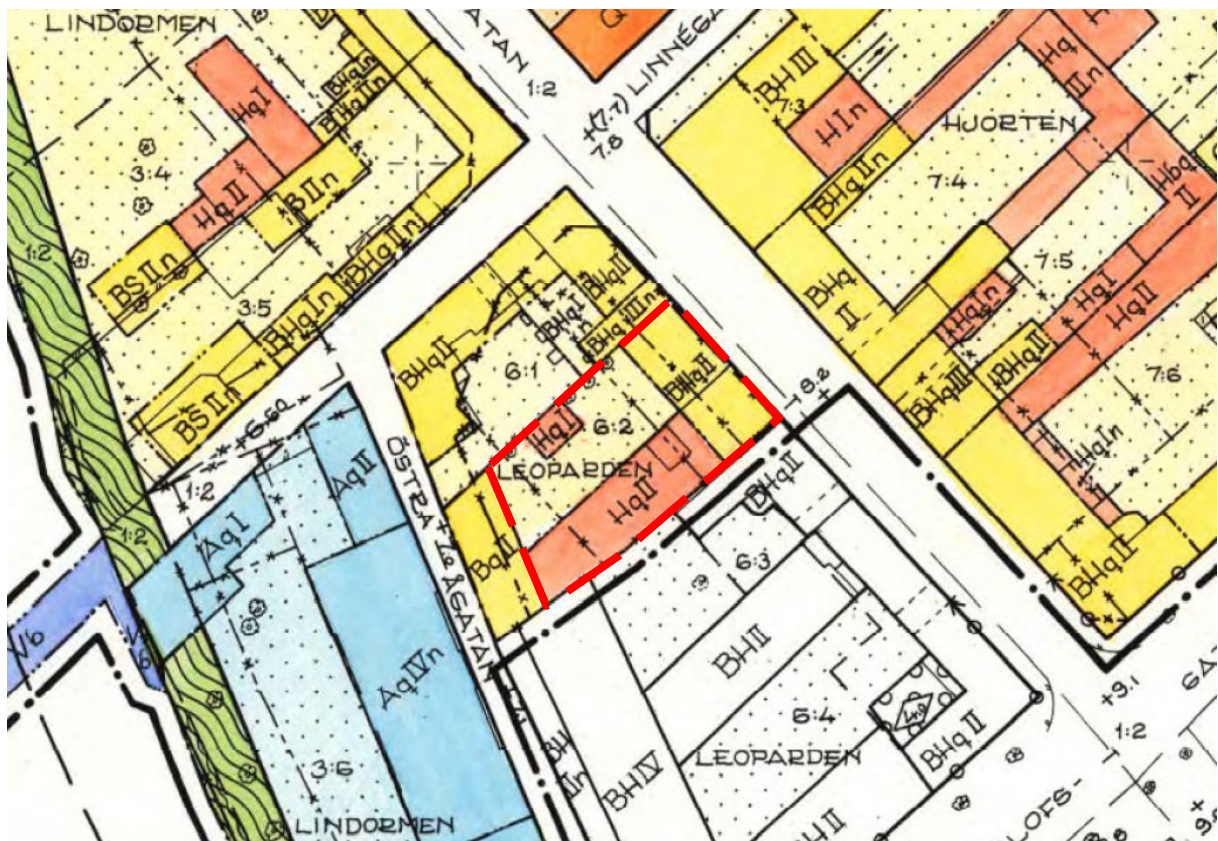
I januari 2017 antogs arkitekturpolicyen *Arkitektur Uppsala*. Policyn är uppbyggd kring sju centrala begrepp: sammanhang, skala, grönt, befintliga värden, god livsmiljö, samverkan och tillgänglighet. Dessa sju begrepp definierar hur Uppsala kommun ser på kvalitet i den byggda miljön och ska beaktas i alla byggnadsprojekt.

Bevarandeplan och Stadsplan

På 1970-talet tog den så kallade Svartbäckskommittén fram en bevarandeplan för Svartbäcksområdet som präglas av äldre handels- och hantverksgårdar från 1700- och 1800-talet. Bevarandeplanen inklu-

derade kvarteren Hjorten, Leoparden, Lindormen, Tigern och Örtedalen. Denna bevarandeplan har sedan legat till grund för kommande stadsplan.

Detaljplanen ersätter delar av *Stadsplan för kvarteret Örtedalen m.fl.* (akt. 0380-588), från 1986. Den planen anger en- och tvåvåningsbebyggelse. Endast huset mot gatan får användas för bostäder, de andra två byggnader får användas till handelsändamål. Övrig mark i kvarteret är prickmarkerad, vilket innebär att byggnaderna inte får uppföras där. I planen är alla befintliga byggnader q-märkta. Beteckningen *q* står för att ”sådan förändring av befintlig byggnad får ej vidtas som förvanskar byggnadens yttre form och allmänna karaktär. Viss begränsad ny bebyggelse som med hänsyn till områdets allmänna karaktär prövas lämpligt kan medges”.



Utsnitt ur Stadsplan för kvarteret Örtedalen m.fl. Aktuellt planområde markeras med röd streckad linje. Bebyggelse med bostadsändamål markerats med gult och handelsändamål markerats med orange.

Tomtindelning

Tomtindelning för kvarteret Leoparden (akt. 0380-27/DR6), från 1947, upphör att gälla i planområdet vid antagandet av den här detaljplanen.

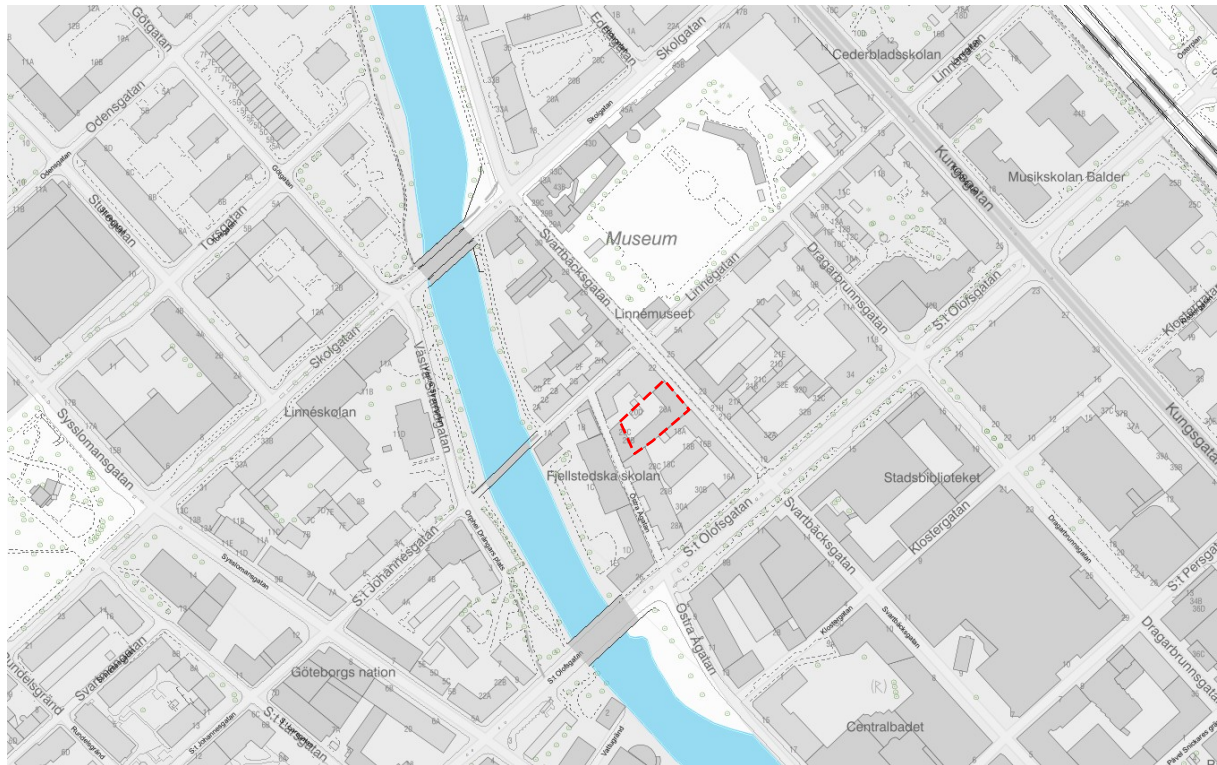
Andra kommunala beslut

Pågående planer i närområdet

En bit norrut längs Svartbäcksgatan pågår planarbete för en del av kvarteret Lindormen. Planen, som påbörjades 2014, har diarienummer PBN 2014-001628. Liksom kvarteret Leoparden, har kvarteret Lindormen mycket höga kulturhistoriska värden, och planen syftar till att rusta upp de gamla handels- och hantverksgårdarna samt att komplettera kvarteret med nya bostäder.

PLANENS INNEHÅLL

Plandata



Orienteringskarta med planområdet markerat med röd streckad linje.

Geografiskt läge och areal

Planområdet består av större delen av fastigheten Dragarbrunn 6:2 och är cirka 850 m². Byggnaden mot Östra Ågatan ingår inte i planområdet. Området ligger utmed Svartbäcksgatan i den centrala delen av Uppsala, strax söder om Linnéträdgården och knappt 400 meter nordväst om Stora torget.

Markägoförhållanden

Fastigheten ägs av Svartbäcksgatan Förvaltning AB.

Genomförandetid

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

Allmän områdesbeskrivning

Planområdet och dess omgivning är en central del av staden med kulturhistoriska värden. Många av byggnaderna och miljöerna har mycket höga kulturhistoriska värden och längs Svartbäcksgatan förekommer såväl bostäder som restauranger, kaféer, handel och ungdomsverksamhet. Närheten till Fyrisån inbjuder till goda rekreationsmöjligheter, och strax norr om planområdet ligger Linnéträdgården som är ett statligt byggnadsminne.

Planområdet är lättillgängligt med kollektivtrafik och nära för fotgängare och cyklister.

Stadsbild och kulturmiljö

Denna del av stadskärnan präglas av gamla handels- och hantverksgårdar som dominerar kvarteren längs Svartbäcksgatan, från Sankt Olofsgatan till Skolgatan. Det är, tillsammans med kvarteren på

Övre Slottsgatan, det största sammanhängande området av denna karaktär som finns bevarat i Uppsala.

Universitetsstaden och Domkyrkan har historiskt kännetecknat den västra sidan av ån, medan handels- och hantverksgårdar och industrier har hittat sin plats öster om ån. Enligt den kulturhistoriska utredningen, dominerade hantverksgårdarna kvarteren längs Svartbäcksgatan redan på 1700-talets. Vid mitten av 1800-talets började handeln ta mer plats i området. Vid slutet av 1800-talet hade gårdarna förlorat sin renodlade handels- eller hantverkskaraktär. De flesta stadsgårdar beboddes och brukades då av handelsmän, hantverkare med familjer och tjänstefolk. Så småningom inreddes husen längs gatan med butikslokaler med stora skyltfönster i bottenvåning. Gårdarna förvandlades till bostäder, verksamhetslokaler och småhantverk. Gatunätet och kvartersgränserna härstammar från 1643 års stadsplan, förutom Östra Ågatan som har bevarat sin medeltida sträckning, parallellt med ån, sedan 1200-talet.

Tidigt på 1800-talets bestod Uppsala öster om ån framför allt av en- och tvåvåningshus i trä. Byggnaderna i planområdet och kringliggande kvarter håller idag en generell skala om två till tre våningar, med några få undantag. Husen har ofta putsade fasader i ljusa kulörer och frontespis mot gatan. På 1980-talet byggdes tre nya bostadshus i kvarteret Leoparden, söder om planområdet. Byggnaderna är som högst fem våningar mot Östra Ågatan.

Stadsdelen ingår även i ett större fornlämningsområde, *Uppsala 88:1* som består av medeltida kultur- lager. Fornlämningen är skyddad enligt 2 kap. kulturmiljölagen och det krävs tillståndsprövning för markgrepp och byggnation.

Fastighetens historik

Fastigheten på Svartbäcksgatan 20 fungerade i början av 1800-talet som en hantverksgård. Omkring 1850 hade den omvandlats till att även inkludera handel. Hus A och C, mot Svartbäcksgatan och Östra Ågatan, byggdes 1859 med timmerstomme och fick troligen reveterade fasader omkring 1900.

I början av 1900-talet omvandlades lokalerna mot Svartbäcksgatan till affärslokaler. En livsmedelsaffär och en klädaffär flyttade in. Hantverk fick plats på gården. Mitt på gården fanns då ett hus som var placerat parallellt med Svartbäcksgatan och som delade gården i två delar. Huset finns dokumenterat i en ritning från 1918.

På 1920-talet genomfördes en större ombyggnad av gården. Gårdshuset som delade fastigheten i två delar revs och ersattes av ett nytt handel- och verkstadshus placerat längs fastighetsgränsen (hus B). Samtidigt byggdes också det lilla gårdshuset som ursprungligen användes som garage (hus D). De nya byggnaderna uppfördes efter ritningar av stadsarkitekt Gunnar Leche i 1920-talsklassicism. Efter 1920-talet har inga större om- eller tillbyggnader skett. Hus C och hus A:s fasad mot gården tilläggisolerades med grov träpanel 1985.

På 1940-talet byggdes hus C om och en portgång som kopplade gården med Östra Ågatan byggdes igen. Den portgången finns inte idag. Hus C användes då som snickeri under en period. Huset har under senare delen av 1900-talet klätts med grov träpanel, vilket förvanskat dess karaktär. På gårdssidan försågs även huset mot Svartbäcksgatan med samma grova panel.

Förändringar

Små volymförändringar tillåts på hus A och B. Hus A får två nya takkupor mot Svartbäcksgatan och en till mot gården. Hus B:s vind omvandlas till bostäder och får takkupor. Huset får även en liten tillbyggnad som tar hänsyn till husets kulturhistoriska värden och som möjliggör att installera hiss i fastigheten. Hus D bevarar sin volym. Förändringen i stadsbilden bedöms bli mycket liten.

Hus A och B markeras med markanvändning bostäder (B) och centrum (C), där *Stadsplan för kvarteret Örtedalen med flera* bara tillät handelsändamål. I bottenvåningarna på hus A och B införs krav på centrumändamål (e₁). Detta bidrar till bevarandet av handels- och hantverksgårdskaraktären. Hus D markeras med markanvändning bostad (B) och centrum (C).

e₁ Byggnadens bottenvåning ska användas för centrumändamål.

Ledord och principer för gestaltningen inom planområdet är att bevara så mycket som möjligt. Renovera, justera och bygga nytt med hänsyn till bevarandet av stadsbilden. Såväl byggnader som gårdsmiljön ska anpassas till den värdefulla kulturmiljön.

Byggrätten inom planområdet ökar genom att det möjliggörs att inreda vinden på hus A och B, och genom att bostadsändamål tillåts i hus B. Totalt möjliggör planen ett dussin lägenheter med det aktuella projektet.

Byggnadernas kulturhistoriska värden

En kulturhistorisk utredning har bedömt de befintliga husen utifrån dokumentvärden och upplevelsevärden. Dokumentvärden baseras på byggnadshistoriskt- och arkitekturhistoriskt värde. Upplevelsevärdena bygger på mer immateriella värden, till exempel arkitektoniskt värde, identitetsvärde och patina. Dessa utgör grundkriterierna för en värdering och när de är fastställda, kan övergripande värden beskrivas. Exempel på övergripande värden kan vara pedagogiskt värde, sällsynthet eller autenticitet/äkthet.



Situationsplan med detaljplanområdet markerad i gul och befintliga hus i fastigheten.

Hus A

Huset har ett byggnadshistoriskt värde som en välbevarad representant för ett äldre kombinerat handels-, hantverk- och bostadshus. Det stora värdet ligger i den sammantagna gatubilden med välbevarade fasader från 1800-talet på Svartbäcksgatan som huset är en del av. Det kulturhistoriska värdet minskas genom att gårdsfasaden är klädd mot gården i en panel som är främmande för denna typ av hus.



Hus A med verksamheter i bottenvåningen och bostäder i högre våningar. Till vänster, från Svartbäcksgatan; till höger, från gården.

Kulturhistoriskt värdefulla karaktärsdrag för huset är:

- Slätputsad fasad
- Fasaduppbyggnad med putsade listverk och frontespis
- Traditionellt sadeltak
- Äldre skyltfönster med träkarm och -båge
- Fönsterutformning med sidohängda tvålufts-fönster med spröjsade bågar
- Skorstenar med traditionellt utformade krön.

Hus B och D

Husen har ett byggnadshistoriskt värde som en del av en gammal handels- och hantverksgård samt ett arkitekturhistoriskt värde som ett verk av arkitekten Gunnar Leche. De är ett minne på hur behovet av nya lokaler i början av 1900-talet inordnades i det överordnade kvartersmönstret. Byggnadernas ursprungliga skick är till stor del bevarat.



Till vänster: Hus B närmast hus A 1970-talet. Till Höger: Gården med hus D till vänster och hus B till höger (bild t.v.: Upplandsmuseet, bild t.h.: Bjerking).

Kulturhistoriskt värdefulla karaktärsdrag för husen är:

- Slätputsad sockel och fasad
- Ursprungliga fönstersnickerier (ej hus D). Fönsterutformning med sidohängda tvåluftsfönster och spröjsade bågar.
- Skivtäckt slätplåt på taket
- Ursprungliga dörrar.

Hus C

Huset var med i ett tidigare skede av planprocessen och därför inkluderades det i den kulturhistoriska utredningen. Huset är dock inte längre med i detaljplaneområdet. Hus C har förvanskats genom att det klätts in med en grov träpanel som är främmande för hustypen och fasadernas kulturhistoriska värde är därmed begränsat. Panelen ger också en negativ påverkan på upplevelsen av gårdsmiljön som helhet. Även interiört har byggnaden förvanskats genom att ursprungliga planlösningar förändrats och bärande timmerväggar rivits, vilket försämrat stommens stabilitet.



Hus C med bostäder. Till vänster, från Östra Ågatan; till höger, från gården.

Övergripande värde

Det stora, övergripande värdet bedöms ligga i områdets autenticitet som en del av en större område av välbevarade handels- och hantverksgårdarna längs Svartbäcksgatan. Värdet bedöms främst ligga i helheten snarare än i varje enskilt hus.

På den gård som utgör planområdet, har autenticiteten delvis gått förlorad genom att två av husen klätts med fasadmateriel som inte överensstämmer med hus från denna tid. Intrycket är att husen inte vårdats på det sätt de förtjänat och heller inte i linje med Svartbäckens bevarandeplan. Husen B och D har bevarats med en långt mer ursprunglig prägel och bidrar, tillsammans med den grusade och delvis stensatta gården, till att förmedla en autenticitet.



Kvarteret Leoparden från Svartbäcksgatan år 1971. Fastigheten är tredje från vänster, målad i gult (bild: Upplandsmuseet).

Pedagogiskt värde

De gamla gårdarna längs Svartbäcksgatan har även ett stort pedagogiskt värde. På få platser i Uppsala målas en mer levande bild av hur staden såg ut fram till början av 1900-talet. Även om utbudet av verksamheter förändrats över tid – från en högre grad av hantverk till fler butiker och kaféer – bidrar blandningen av verksamheter i området till en förståelse för hur staden en gång sett ut. Detta bidrar till det pedagogiska värdet.

Hantering av kulturhistoriska värden

Planen verkar för ett fortsatt bevarande av den värdefulla kulturmiljön i området. Byggnaderna bedöms ha ett sådant värde att de omfattas av bestämmelserna i 8 kap 13 § PBL. Planen möjliggör mindre ändringar som anses vara förenliga med bevarandet av kulturmiljön. För att ge en god överblick av hur detta görs är planbestämmelserna för bevarandet av kulturmiljön och deras förklaring sammanställda hus för hus. Hur kulturmiljön bevaras på gården beskrivs även i detta kapitel.

Hus A

Hus A är skyddad med rivningsförbud (r_1). Det innebär bevarandet av byggnadens stomme och därmed husets geometri, inklusive sadeltak och frontespis. Huset är uppfört med timmerstomme. Byggnadens fasad mot gatan med puts i ursprunglig kulör, listverk och annan dekoration ska bibehålla sin utformning (k_4). En stor del av husets kulturhistoriska värde ligger i att vara en del av den sammantagna gatubilden med välbevarade fasader från 1800-talet på Svartbäcksgatan. Enligt konditionsbesiktningen har putsfasaden ett ytskikt av sentida stänksputs med organiskt bindemedel utanpå ett äldre lager av kalkslätputs. Notera att denna planbestämmelse har beteckning k och inte q . Detta för att det som ska bevaras är utformningen, och inte själva putsen som finns idag. Fasadsdekorationen inkluderar gördelgesims, takgesims och dekoration vid portöppningen. Porten till gården är dekorerad med en relief som markerar entrén i fasaden och som inramar gatunumret. Skorstenarnas ska bibehålla sin utformning (k_5), eftersom deras placering, geometri och utförande är kännetecknande för bevarandeområdet

och för husets typologi. Beteckning k och inte q innebär att beklädnaden kan bytas vid behov, men att utformningen ska bevaras. Smidesgrind ska bevaras (q_2) eftersom den är ett kännetecknande element av handels- och hantverksgårdar i bevarandeområdet, och på grund av dess ålder.

Fönstren i huset ska till form, material, indelning och proportioner bibehålla sin utformning (k_2). Fönstren mot Svartbäcksgatan och mot gården är från tiden 1940-tal till 1960-tal. De har spröjsade träbågar. Planbestämmelsen omfattar även skyltfönstren, som har bågar av trä. Dörrarna till lokalerna omfattas däremot inte av planbestämmelsen, eftersom de inte har ett särskilt kulturhistoriskvärde.



Hus A:s fasad mot Svartbäcksgatan.

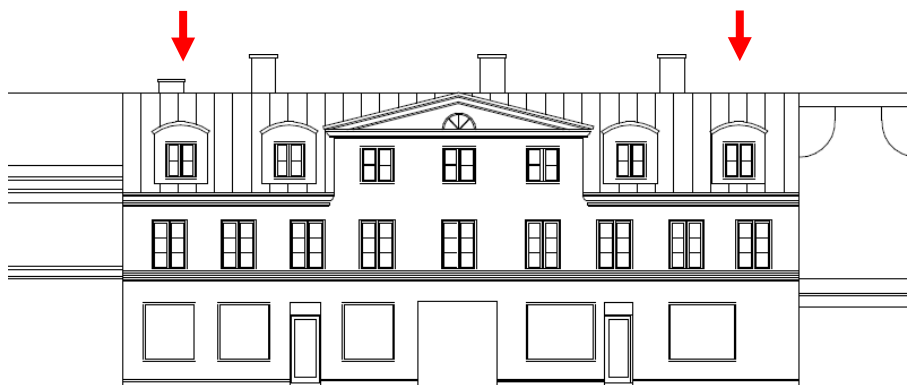
Fasaden mot gården ska utformas i ursprungligt material och kulör (f_1). Gårdsfasaden har förvanskats genom en grov tilläggsisolering med en träpanel som är främmande för denna typ av hus. Planens intentioner är att återskapa den ursprungliga fasaden. Planbestämmelsen k_1 , som beskrivs nedan, ger stöd för hur fasaden ska återskapas. Taket ska vara av svart falsad plåt (f_2). Det betyder att takmaterialet ska vara densamma som det är idag, inklusive fotrännan. Enligt konditionsbesiktningen är den största delen av sadeltaket och frontespisen täckta med dubbelfalsad slätplåt i bandtäckning. Plåten är en ytbelagd stålplåt i svart färg. Taket har fotränna av plåt. En mindre del av taket mot gården är täckt med takpapp. Den ska bytas mot mörk falsad plåt. Takkupor ska utformas lika befintliga (f_4). Det innebär att nya takkupor, om de utförs, ska ha samma material, gestaltning, geometri och placering i sadeltaket som de befintliga. Befintliga takkupor har olika karaktärer vid olika fasader. Mot gatan är takkuporna mer framställande och behandlas som en del av en symmetrisk fasad. Takkuporna är plåtklädda, har ett runt tak och ligger på vardera sidan om frontespisen. Takkupan mot gården är plåtklädd och är en mer diskret del av fasadsgestaltningen.

Vid ändringar ska ursprunglig utformning vara vägledande. Ändringar ska ske med hänsyn till byggnadens arkitektoniska och kulturhistoriska värden (k_1). Ursprunglig utformning ska vara vägledande gällande gestaltning, material, proportioner, höjder, teknik och detaljer. Kulturhistoriskt värdefulla ka-

raktärsdrag för varje hus inom planområdet finns sammanställda under *Byggnadernas kulturhistoriska värden* (sidor 12–15 i denna planbeskrivning).

Planbestämmelse k_1 innebär att när den ursprungliga fasaden återskapas mot gården kommer ursprunglig beklädnad och listverk återskapas, samt att fönster ska vara på deras ursprungliga placering. Takkupor tillåts i den mån de är anpassade till den ursprungliga utformningen. Om dörrarna till lokalerna skulle bytas, bör utformningen av dessa anpassas till byggnadens arkitektoniska och kulturhistoriska värden.

Planen möjliggör uppförande av två nya takkupor mot Svartbäcksgatan enligt ritningen nedan, eftersom de anses vara förenliga med planbestämmelser f_4 och k_1 . Planen möjliggör nya takkupor mot gården så länge de har samma geometri som befintliga och inte är alltför framträdande i fasadgestaltningen. Takkuporna gör det möjligt att kunna utveckla bostäder i vinden på hus A.



Fasaden på hus A mot Svartbäcksgatan. Två nya takkupor, markerad med röda pilar, kan uppföras mot Svartbäcksgatan (ritning: AQ³ arkitektur).

- r_1 Byggnad får inte rivas.
- q_2 Smidesgrind ska bevaras.
- k_1 Vid ändringar ska ursprunglig utformning vara vägledande. Ändringar ska ske med hänsyn till byggnadens arkitektoniska och kulturhistoriska värden.
- k_2 Fönster ska till form, material, indelning och proportioner bibehålla sin utformning.
- k_4 Byggnadens fasad mot gatan med puts i ursprunglig kulör, listverk och annan dekoration ska bibehålla sin utformning.
- k_5 Skorstenarnas ska bibehålla sin utformning.
- f_1 Fasad mot gården ska utformas med i ursprungligt material och kulör.
- f_2 Tak ska vara av svart falsad plåt.
- f_4 Takkupor ska utformas lika befintliga.

Hus B (största egenskapsområde)

Planen använder två egenskapsområde inom hus B med olika bestämmelser för bevarandet av kulturmiljön. Den största delen av huset är skyddad med rivningsförbud (r_1). Det innebär bevarande av

byggnadens stomme och därmed husets geometri. Huset är uppfört med stomme av tegel ovanpå en betongkällare. Enligt konditionsbesiktningen är vinds- och mellanbjälklag av trä. Källarbjälklag är av betong, och bottenbjälklaget är en betongplatta på mark. Byggnadens fasad mot gården med puts i ursprunglig kulör, listverk och annan dekoration ska bibehålla sin utformning (k_6). Fasaden har ett stort värde som en del av bevarandeområdet som präglas av gamla handels- och hantverksgårdar. Enligt konditionsbesiktningen är den en slätputsfasad. Putsen är avfärgad med organisk färg i gult, och under den befintliga färgen finns en äldre, troligen ursprunglig vit kalkfärg. Fasaden har en sockel och kröns av en profilerad putsad taklist. Fönster ska bevaras (q_1). Fönstren är ursprungliga från 1920-talet med gångjärn och hasplar från tiden, i liv med fasaden. Enligt konditionsbesiktningen handlar det om fönstersnickerier med tvåluftsfönster av trä med spröjsade enkelglasbågar som öppnas utåt. Fönstren är försedda med separata innerbågar. Ytterbågar och karm är målade i mörkbrunt. Fönsterbleck är i traditionell stil av galvaniserad plåt med ankantat omslag. Planbestämmelsen omfattar även en dörr mitt på fasaden mot gården, som enligt konditionsbesiktning är ursprunglig från 1920-talet. Dörren är tillverkad som en traditionell dörr med ramverk och fyllningar. Den har fyra fyllningar per dörrblad. De övriga dörrarna, som tillkommit senare, omfattas inte av planbestämmelsen eftersom de inte har ett särskilt kulturhistoriskt värde.

Taket ska ha svart skivtäckt plåt (f_3). Det betyder att takmaterialet ska vara densamma som det är idag, inklusive fotrännan. Enligt konditionsbesiktningen är pulpettak brutet och avslutas med en brant del närmast ovan takfot. Taket är täckt med en äldre skivtäckning av stålplåt som är målad svart. Det finns sex äldre takfönster med öppningsbara luckor som senare täckts med plåtluckor. En plåtklädd skorsten finns på taket, och vattenavrinning sker genom fotrännor av plåt. Takkupor får uppföras till en bredd av högst 1,7 meter, och de ska vara indragna från takfoten (f_5). Att takkupor är indragna från takfoten gör att de inte är så framträdande i fasaden. Detta för att inte riskera att ändra husets tvåvåningsverkan. Bredden är yttermått. Planbestämmelsen k_1 , som beskrivs nedan, ger ytterligare stöd för hur takkupor kan byggas och utformas.

Vid ändringar ska ursprunglig utformning vara vägledande, och ändringar ska ske med hänsyn till byggnadens arkitektoniska och kulturhistoriska värden (k_1). Ursprunglig utformning ska vara vägledande gällande gestaltning, material, proportioner, höjder, teknik och detaljer. Kulturhistoriskt värdefulla karaktärsdrag för varje hus inom planområdet finns sammanställda under *Byggnadernas kulturhistoriska värden* (sidor 12–15 i denna planbeskrivning).

Planbestämmelse k_1 innebär att takkupor tillåts i den mån de är anpassade till de befintliga. Takkupornas material ska vara densamma som på resten av taket. De ska placeras med hänsyn till fasadens gestaltning och regelbunden fönstersättning. Antalet takkupor ska inte vara så högt att den riskerar ändra husets tvåvåningsverkan. Såsom i hus A, om dörrarna till lokalerna skulle bytas, bör de nya dörrarna utformas med hänsyn till byggnadens arkitektoniska och kulturhistoriska värden.

Planen möjliggör uppförande av nya takkupor mot gården enligt ritningen nedan, eftersom de anses vara förenliga med planbestämmelser f_4 och k_1 . Takkuporna gör det möjligt att kunna utveckla bostäder på vinden i hus A.



Fasaden på hus B mot gården (ritning: AQ³ arkitektur).

- r₁** Byggnad får inte rivras.
- q₁** Fönster ska bevaras.
- k₁** Vid ändringar ska ursprunglig utformning vara vägledande. Ändringar ska ske med hänsyn till byggnadens arkitektoniska och kulturhistoriska värden.
- k₆** Byggnadens fasad mot gården med puts i ursprunglig kulör, listverk och annan dekoration ska bibehålla sin utformning.
- f₃** Tak ska vara av svart skivtäkt plåt.
- f₅** Takkupor får uppföras till en bredd av högst 1,7 meter. Kuporna ska vara indragna från takfoten.

Hus B (minsta egenskapsområde)

I ett mindre egenskapsområde används olika bestämmelser för bevarandet av kulturmiljön. Detta för att underlätta att installera hiss i fastigheten och för att göra en liten tillbyggnad möjligt. Tillbyggnaden kan uppföras utan att förvanska husets och områdets kulturhistoriska värden.

Det gäller en del av huset, nära hus A, som idag är en våning lägre än huset i övrigt. Den lägre delen tillåts byggas om till samma höjd som resten av huset, vilket betyder att huset får två våningar längs hela fasaden. Förändringen i huset tillåts eftersom husets värde inte i så stor utsträckning ligger i Leches ursprungliga gestaltningen med en lägre del mot hus A. Husets värde ligger snarare i dess stil, proportioner och detaljer, i dess skala inom bevarandeområdet och i hur byggnaden förmedlar fastighetens historik: en handels- och hantverksgård som behövde nya lokaler i början av 1900-talet, och hur dessa inordnades i det överordnade kvartersmönstret. Gestaltningmässigt integreras tillbyggnaden i resten av husets 1920-talsklassicistisk stil, med kännetecknande detaljer, proportioner och regelbunden fönstersättning.



Den lägre delen av hus B är central i bilden. Hus A och Svartbäcksgatan syns till vänster och hus D syns nedan till höger (bild: Tyréns).



Fasaden på hus B mot gården. Den lägre delen (markerad med röd streckad linje) kan byggas upp till två våningar så att huset får samma höjd längs hela fasaden (Ritning: AQ³ arkitektur).

Planen reglerar den tillåtna hushöjden i området. Höjden är +19,0 meter över angivet nollplan, jämfört med dagens nockhöjd +18,5. Planbestämmelsen k_1 , som beskrivs nedan, ger ytterligare stöd för byggnadens höjdsättning och takgeometri, och enligt den ska den ombyggda delen ha samma höjd som resten av huset. Skiftet med att tillåta en lite högre nockhöjd är att medge en viss marginal vid byggarbetet, eftersom det är möjligt att hus B behöver ytterligare isolering på taket.

Fasaden mot gården ska utformas med puts i ursprunglig kulör (f_1). Fasadsmaterial och kulör ska vara densamma som i resten av huset. Planbestämmelsen k_1 , som beskrivs nedan, ger ytterligare stöd för hur fasaden ska utformas. Taket ska vara av svart skivtäckt plåt (f_3). Liksom i resten av huset betyder det att takmaterialet ska vara densamma som det är idag, inklusive fotrännan. Beskrivningen av taket i resten av huset gäller även i detta egenskapsområde. Takkupor får uppföras till en bredd av högst 1,7 meter, och de ska vara indragna från takfoten (f_5). Att takkupor är indragna från takfoten gör att de inte är så framträdande i fasaden. Detta för att inte riskera att ändra husets tvåvåningsverkan. Bredden är yttermått. Planbestämmelsen k_1 , som beskrivs nedan, ger ytterligare stöd för hur takkupor kan byggas och utformas.

Vid ändringar ska ursprunglig utformning vara vägledande, och ändringar ska ske med hänsyn till byggnadens arkitektoniska och kulturhistoriska värden (k_1). Ursprunglig utformning ska vara vägledande gällande gestaltning, material, proportioner, höjder, teknik och detaljer. Kulturhistoriskt värdefulla karaktärsdrag för varje hus inom planområdet finns sammanställda under *Byggnadernas kulturhistoriska värden* (sidor 12–15 i denna planbeskrivning).

Planbestämmelse k_1 innebär att om en mindre del av fasaden tillåts byggas till samma höjd som resten av fasaden ska utformningen anpassas till resten av husets gestaltning. Kännetecknande detaljer ska reproduceras och gestaltningen ska vara anpassad till resten av husets proportioner och regelbunden fönstersättning. Takhöjden och takgeometrin ska vara densamma som i resten av huset. Takkupans material ska vara densamma som på resten av taket, och den ska placeras med hänsyn till fasadens gestaltning och regelbunden fönstersättning. Antalet takkupor i hela fasaden ska inte vara så högt att den riskerar ändra husets tvåvåningsverkan.

Planen möjliggör uppförande en liten tillbyggnad med en ny takkupa mot gården enligt ritningen ovan, eftersom det anses vara förenligt med planbestämmelse k_1 .



Högsta nockhöjd är +19,0 meter över angivet nollplan.

- k₁** *Vid ändringar ska ursprunglig utformning vara vägledande. Ändringar ska ske med hänsyn till byggnadens arkitektoniska och kulturhistoriska värden.*
- f₁** *Fasad mot gården ska utformas med puts i ursprunglig kulör.*
- f₃** *Tak ska vara av skivtäkt svart plåt.*
- f₅** *Takkupor får uppföras till en bredd av högst 1,7 meter. Kuporna ska vara indragna från takfoten.*

Hus D

Huset är skyddat med rivningsförbud (r_1). Det innebär bevarande av byggnadens stomme och därmed husets geometri. Huset är uppfört med stomme av tegel. Enligt konditionsbesiktningen är vinds- och mellanbjälklag av trä. Källarbjälklag är av betong, och bottenbjälklaget består av en betongplatta på mark.

Fönster ska till form, material, indelning och proportioner bibehålla sin utformning (k_2). Fönstren är inte de ursprungliga. Enligt konditionsbesiktningen är fönster antagligen från 1970–80-talet, av trä med utåtgående bågar. De är målade i svart eller mörkbrun och fönsterblecken är av plåt. Dörrarna har olika utformningar i de olika fasaderna. Alla är målade i svart eller mörkbrunt. Bara dörren i nordostfasaden omfattas av planbestämmelsen. Nordostfasaden har en gammal källardörr av trä klädd med fiskbensmönstrad panel och försedd med utanpåliggande bandgångjärn.

Fasaden mot gården ska utformas med puts i ursprunglig kulör (f_1). Det betyder att fasadsmaterialet ska vara densamma som det är idag, inklusive sockel och kröns. Taket ska ha svart skivtäckt plåt (f_3). Det betyder att takmaterialet ska vara densamma som det är idag, inklusive fotrännan. Det är ett valmat sadeltak med enkelfalsad skivtäckning och fotränna av plåt. Det finns en plåtklädd ventilationshuv placerad på nocken och ett takfönster i sentida utförande. Omkring takfönstret har ilagningar gjorts med ytbelagd plåt i avvikande format.

Vid ändringar ska ursprunglig utformning vara vägledande, och ändringar ska ske med hänsyn till byggnadens arkitektoniska och kulturhistoriska värden (k_1). Ursprunglig utformning ska vara vägledande gällande gestaltning, material, proportioner, höjder, teknik och detaljer. Kulturhistoriskt värde-

fulla karaktärsdrag för varje hus inom planområdet finns sammanställda under *Byggnadernas kulturhistoriska värden* (sidor 12–15 i denna planbeskrivning). Om dörrar eller takfönster skulle bytas, bör hänsyn tas till byggnadens arkitektoniska och kulturhistoriska värden.

- r₁** *Byggnad får inte rivas.*
- k₁** *Vid ändringar ska ursprunglig utformning vara vägledande. Ändringar ska ske med hänsyn till byggnadens arkitektoniska och kulturhistoriska värden.*
- k₂** *Fönster ska till form, material, indelning och proportioner bibehålla sin utformning.*
- f₁** *Fasad mot gården ska utformas med puts i ursprunglig kulör.*
- f₃** *Tak ska vara av skivtäkt svart plåt.*

Gården

Gårdens karaktär är viktig för att förstå fastighetens historia som handels- och hantverksgård i ett bevarandeområde som präglas av denna typologi. Liknande gårdar finns i närheten på Svartbäcksgatan nummer 19, 21 och 23. Markbeläggning ska utföras i natursten och/eller grus (*n₃*). En markbeläggning i natursten och/eller grus gör det lättare att förstå gårdens historia som handels- och hantverksgård, likt de andra gårdar av samma karaktär på Svartbäcksgatan. En viss plantering tillåts dock, i form av mindre buskar mot gårdens nordvästmur och en eller två mindre träd. Denna typ av plantering bidrar till en trevligare miljö för boende och besökare och förstör inte förståelsen av gården som handels- och hantverksgård. Gården ska bevara sin traditionella, enkla karaktär av handels- och hantverksgård (*k₃*). Gårdens karaktär ligger i en kännetecknande öppenhet och enkelhet lik andra befintliga gårdar i bevarandeområdet. Karaktären ligger också i gårdens enkla material och utförande. En alltför polerad ny sten kan till exempel förstöra gårdens karaktär. Gårdens karaktär ska vara vägledande vid anläggande av en parkeringsplats, uppförande av en komplementbyggnad för sophantering på gården, eller uppförande av ramper som skulle kunna behövas av tillgänglighets skäl.

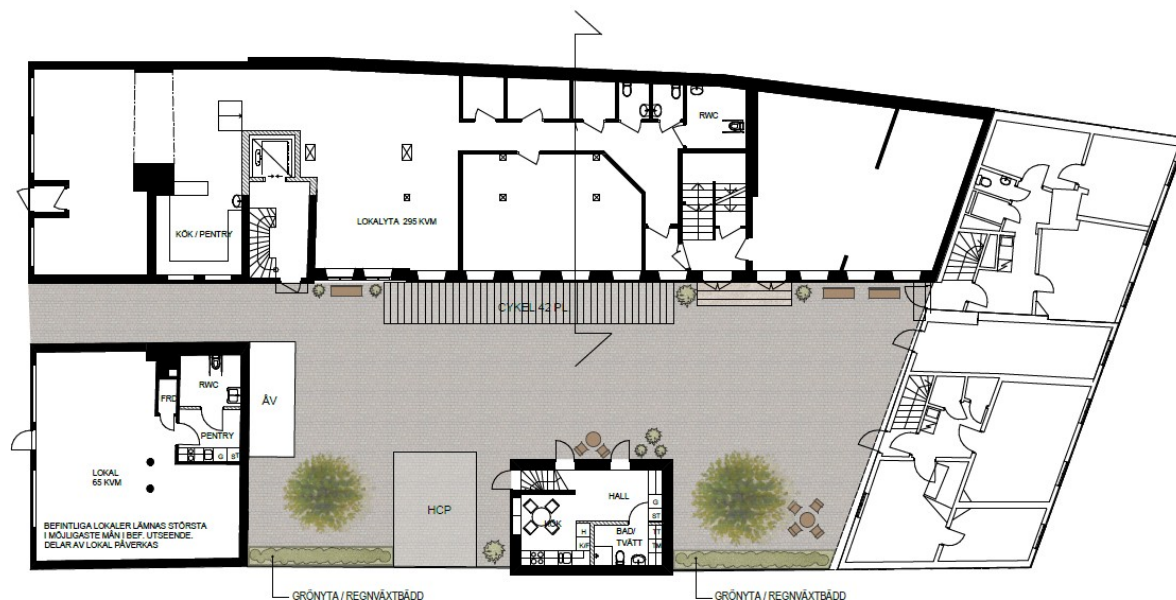
- k₃** *Gården ska bevara sin traditionella, enkla karaktär av handels- och hantverksgård.*
- n₃** *Markbeläggning ska utföras i natursten och/eller grus.*

Kulturlager

Ett kulturlager identifierades i markprofilen. En representant från Upplands länsmuseum var med i fält under hela provtagningen. Lagret påträffades på 1,3 meter djup i en provtagningspunkt (betecknat 18T02) och hade en mäktighet av cirka 1,2 meter. I en annan provtagningspunkt (betecknat 18T01) var bara lagrets nedersta cirka 0,2 meter intakt (2,2–2,4 meter under markytan), den ursprungliga övre delen av lagret var där omblandad med fyllnadsmaterial med inslag av tegel. Delar av kulturlagret bedömdes finnas med i fyllnadsmaterial från cirka 1,0 meter under markytan. Det ursprungliga kulturlagret var mörkbrunt med inslag av träbitar och hade en påtaglig lukt som liknade petroleumprodukter. Arkeologisk förundersökning kommer att behövas för att få kunskap om kulturlagrens omfattning, komplexitet och vetenskapliga potential. Beroende på dess resultat, kan det även bli det aktuellt med en arkeologisk undersökning.

Friytor

Gården är drygt 300 kvadratmeter och beläggs med förbud mot att uppföra byggnad. På gården anordnas också parkering och återvinning. Återvinning och sophantering får plats närmast Svartbäcksgatan. En parkeringsplats för rörelsehindrad får plats nära gårdens entré och är den enda bilparkeringsplatsen inom planområdet. I övrigt anordnas parkering genom parkeringsköp. Parkering för ett antal cyklar får också plats på gården närmast hus B.



Bottenvåning och gården, inklusive befintlig plan för hus C (illustrationsplan: AQ³ arkitektur).

Planområdets närhet till allmänt tillgängliga rekreationsområden, exempelvis promenadstråket längs Fyrisån, bedöms kompensera för den relativt lilla gårdsytan.



Marken får inte förses med byggnad.

n₁ Parkering får inte finnas.

n₂ Marken är avsedd för plantering.

Sociala frågor

Planen möjliggör en ökad tillgänglighet i en kulturhistorisk värdefull del av innerstaden. I samband med nya bostäder kommer en ny hiss att utföras i en fastighet där det inte finns hiss idag. Bilparkering tillåts inte på innergården, med undantag för en parkeringsplats för rörelsehindrade. Detta gör det möjligt att använda gården som mötesplats och för utevistelse.

Mark och vattenmiljö

Enligt kartunderlag från SGU:s jordartskartor samt jorddjupskartan består undersökningsområdets yt-skikt av cirka 1–3 meter fyllningsmaterial, som underlagras av cirka 35–45 meter postglacial lera.

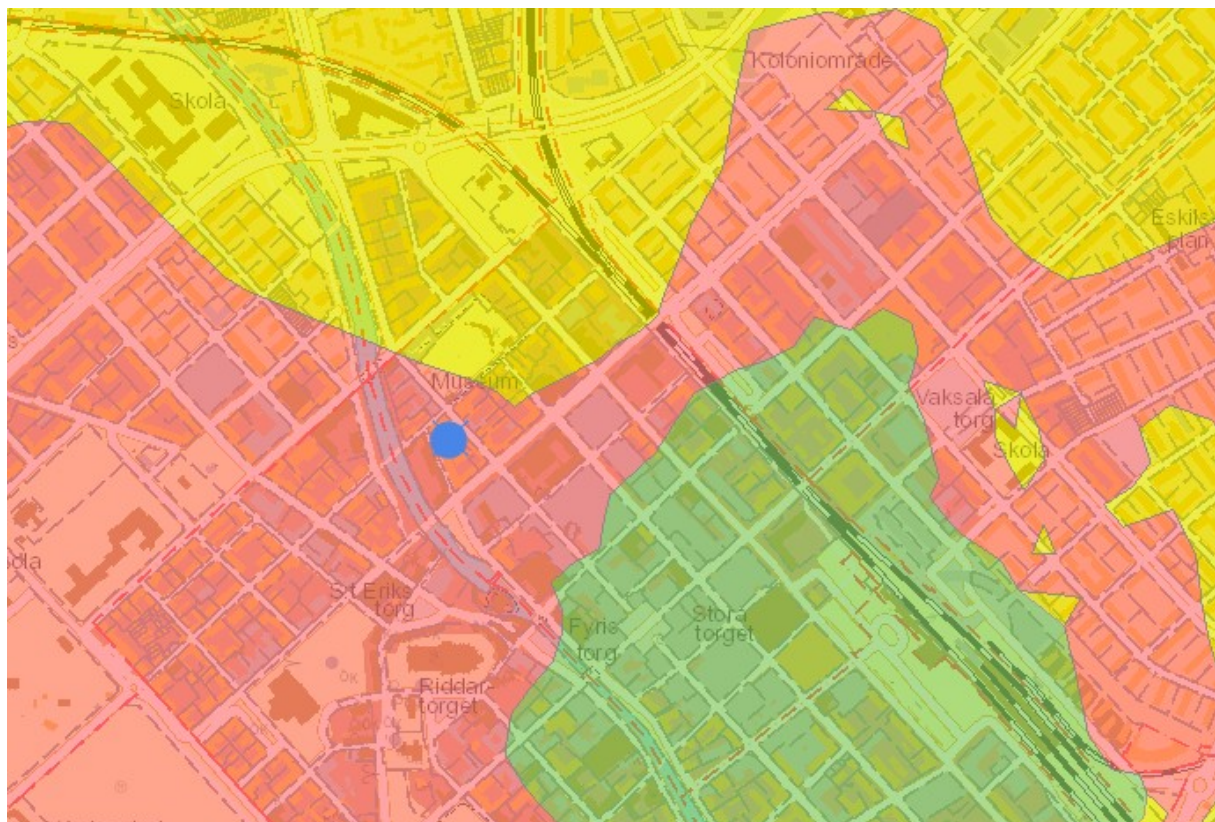
Ytskiktet på gården består av en äldre kullerstensläggning ovan en stenig, grusig sandfyllning. Fyllningens mäktighet bedöms vara mellan cirka 1,5 och 4 meter.

Enligt kommunens *Känslighetskarta för grundvatten (Markanvändning Åsen)*, ligger planområdet inom ett område med *hög* känslighet, med ett litet hörn inom ett område med *extremt hög* känslighet.

Hög känslighet är den näst högsta nivån och innebär bland annat att infiltration av dagvatten kan skada grundvattnets kvalitet om dagvattnet för med sig föroreningar till grundvattnet. På grund av det införs en planbestämmelse som ställer som villkor att marken saneras för att startbesked kunna ges.

Startbesked får inte ges för bygglov förrän markförorening åtgärdats.

b₁ *Dagvatten ska inte infiltreras.*



Utdrag ut Känslighetskarta för grundvatten (markanvändning åsen). Grön: låg känslighet, gul: måttlig känslighet, och röd: hög och extrem hög känslighet.

Planområdet ligger inom yttre vattenskyddsområde för grundvattentäkt.

Strandskydd

Planområdet ligger inom Fyrisåns strandskyddsområde. Strandskyddet är upphävt men återinförs automatiskt när en ny detaljplan tas fram. Strandskyddet kan åter upphävas om det föreligger särskilda skäl. I denna plan upphävs strandskyddet på hela planområdet. Särskilt skäl (enligt miljöbalken 7 kap 18 c § punkt 1) för att upphäva strandskyddet är att planområdet redan är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Planområdet är ett väletablerat stadskvarter utan allemansrättslig tillgång kopplad till strandlinjen. Särskilt skäl (enligt miljöbalken 7 kap 18 c § punkt 2) är även att planområdet är väl avskilt från området närmast strandlinje. Planområdet är avskilt från området närmast strandlinjen av kvarteret Tigern, Östra Ågatan och hus C.

Strandskyddet är upphävt

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

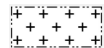
Gatunät

Fastigheten gränsar till två gator, Svartbäcksgatan och Östra Ågatan, men planområdet gränsar endast till Svartbäcksgatan. Svartbäcksgatan är enkelriktad för biltrafik i riktning från syd till nord. Gatan byggdes om under 2017–2018 och fick då en mer utpräglad stadsgatukaraktär. Inriktningen var att ge mer plats åt människor genom att omfördela ytor. I ombyggnaden ingick bland annat att bredda trottoarerna och skapa mer yta för uteserveringar och cykelparkeringar. Svartbäcksgatan ingår i kommunens huvudcykelnät.

En trafikmätning på Svartbäcksgatan från 2016 visar att veckomedeldygnstrafiken (VDT) uppgick till 869 fordon per dygn medan vardagsmedeldygnstrafiken (VaDT) var 923 fordon per dygn. Andelen tung trafik var vid mätningstillfället 5,1 procent. Den tillåtna hastigheten för sträckan är 30 km/h och av mätningen framgår att medelhastigheten var 18 km/h. Mätningen avser Svartbäcksgatans sträcka mellan Linnégatan och Sankt Olofsgatan och pågick under 6 dagar.

Parkering, utfart

Parkering för bilar och cyklar sker idag på kvartersmark, inne på gården. Utfart mot Svartbäcksgatan sker genom portiken i hus A. Uppställning för sopkärl planeras att uppföras på gården där den inte är synlig från Svartbäcksgatan. Sopkärl nås genom portiken. En komplementbyggnad kan uppföras för att hålla sopkärl. Detta regleras med så kallad korsmark.



Endast komplementbyggnad får placeras

Kollektivtrafik

Planområdet nås lätt med kollektivtrafik. Närmaste busshållplatser finns utmed Sankt Olofsgatan, cirka 100 meter söder om planområdet. Resecentrum finns knappt en kilometer från planområdet.

Förändringar

Parkering

Cykelparkering anordnas på gården och i ett cykelförråd under hus B. Totalt beräknas cirka 55 cykelparkeringsplatser behövas, varav cirka 20 får plats i cykelförråd. Planen tillåter endast bilparkering för rörelsehindrad inom fastigheten. Resten av gården frigörs av parkering. En yta för detta ändamål betecknas *n₁*.

Resten av bilparkeringsbehovet löses genom parkeringsköp i närheten av detaljplaneområdet. Det är upp till byggherren att hitta en lämplig parkeringsanläggning. Enligt arkitekturritningarna bedöms 6 bilparkeringsplatser behövas.

Hälsa och säkerhet

Buller

Längs Svartbäcksgatan beräknas trafikbuller att vara mellan 60 och 65 dB ekvivalent ljudnivå enligt kommunens kartläggning. Sovrum placeras lämpligen mot gården så långt det är möjligt i de befintliga husen. Trafikbuller på gården beräknas att vara mellan 40 och 45 dB.

Beräknade värden i kommunens kartläggning är tagna 2 meter över marken. Det planeras inga bostäder mot Svartbäcksgatan i bottenvåningen. En bullerutredning inför bygglovsprövningen kan ta reda på om bullret är 60 dB eller lägre högre upp i huset. Skulle det inte vara så kan nya lägenheter mot Svartbäcksgatan klara Boverkets riktvärden för trafikbuller om de har tillgång till gården, som är ljuddämpad sida, eller om de är högst 35 m².

Solinstrålning

Planen innebär att nya takkupor kan tillkomma, men ingen stor förändring i volym. Inga stora förändringar förväntas för dagsljuset i husen. Byggnadernas relativt låga höjd i och omkring planområdet ger förutsättningar för att klara krav på dagsljus och direkt solljus till majoriteten av bostäderna enligt Boverkets byggregler (BBR).

Markföroreningar

Provtagning av jord och grundvatten visar att ämnen förekommer inom planområdet i halter som överskrider Naturvårdsverkets generella riktvärden.

Analyserade jordprover har påvisat halter av kvicksilver och koppar som överskrider Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM). Halten av kvicksilver i jorden skulle kunna utgöra en risk för negativa hälsoeffekter. För att kunna bedöma om ett åtgärdsbehov föreligger behövs mer information, bland annat om utbredning. Inga av de andra påträffade ämnena med halter överskridande känslig markanvändning (KM) bedöms utgöra någon risk för negativa miljö- eller hälsoeffekter. Detta för att de bedöms ligga så pass djupt i markprofilen att exponeringsvägar begränsas.

Gårdens jordmassor föreslås schaktas ur cirka 0,5–1,5 meter. Halter överskridande de generella riktvärdena finns främst i fyllnadsmassor. Sanering av dessa massor säkerställs genom en planbestämelse: Förorenade jordmassor på gården ska schaktas ut och transporteras till relevant mottagningsanläggning innan startbeskedet för bygglov. Under schakt kommer person med kompetens inom förorenad mark utföra schaktkontroll. Riskreducerande åtgärder utförs tills tillämpliga åtgärds mål uppnås. Då föroreningen främst är lokaliserad till fyllnadsmassorna behöver troligtvis inte saneringen omfatta lerlagren. Hur saneringsschakt eventuellt ska utföras i direkt närhet till byggnader och grundläggning kommer att utredas längre fram i processen. Det bedöms inte föreligga några problem att schakta förorenat fyllnadsmaterial i närheten av Hus B eftersom denna byggnad har ett källarplan.

Grundvattenprovet har konstaterat överskridande halter av arsenik, kvicksilver och bly. Halter av arsenik överskrider klass 5 enligt bedömningsgrunder från Sveriges geologiska undersökning (SGU). Klass 5 överensstämmer med Livsmedelsverkets gränsvärden för dricksvatten. Vidare uppvisade grundvattenprovet en halt av PAH-H som överskrider svenska petroleuminstitutets (SPI) rekommendation för skydd av ytvatten och våtmarker.

Luft

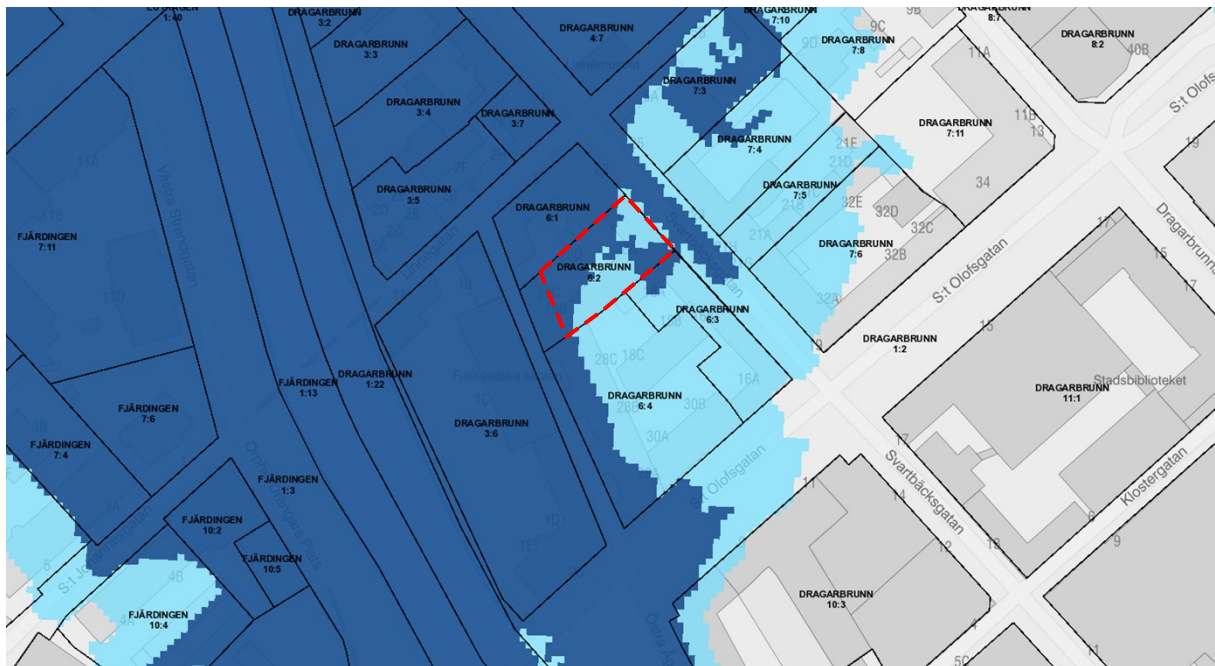
En kartläggning av luftföroreningar från 2015 visar att halterna av partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO₂) i området är låga. Den exploatering som planen tillåter innebär inte någon risk för att miljökvalitetsnormerna för luft och miljömålet *frisk luft* överskrids. Luftkvaliteten i området bedöms inte komma att försämrats till följd av planen.

Översvämningar

Planområdet är känsligt för översvämningar till följd av höga flöden i Fyrisån. Vid 100 årsflöde beräknas vattenytan kring planområdet vara +8,0 meter över nollplanet. 100-årsflöde och 200-årsflöde sammanfaller inom planområdet. En planbestämelse säkerställer att elanläggningar placeras över den höjden eller i vattensäkert rum.

b2 *Elanläggningar ska placeras minst +8,5 meter över angivet nollplan eller i vattensäkert rum.*

Fastigheten sluttar svagt från nordöst till sydväst. Markhöjden vid Svartbäcksgatan är +8,2 meter och vid Östra Ågatan är det +7,8 meter. Backventiler i spillvattenledningar ut från fastigheten kan förhindra att vatten tränger in i lågt belägna golvbrunnar och kan således skydda husen mot översvämningar. Marken inom planområdet behöver utföras jämn för att undvika bildning av lokala sänkor.



Översvämningsområde vid 100-årsflöde, markerat i mörkblått, och vid beräknat högsta flöde, markerat i ljusblått. Planområdet markeras med röd streckad linje.

Teknisk försörjning

VA

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Dagvatten och dagvattenrecipient

Dagvattenutredningen konstaterar att föroreningsbelastningen för dagvattnet är låg, både före och efter exploateringen. Belastningen bedöms minska i och med att gården inte längre får användas för bilparkering, med undantag för en plats för rörelsehindrad. Samtliga ämnen, med undantag för kväve, minskar i jämförelse med nuvarande situation.

Aktiv infiltration av dagvatten ska inte ske på innergården. Genom att det anläggs marksten eller kattskallar med grusfog uppstår en viss infiltration. Avledning av regn- eller smältvatten på innergård sker till dagvattenbrunnar som avleder till ett underjordiskt fördröjningsmagasin. Takvattnet leds antingen direkt till magasinet eller tillåts infiltrera i tät växtbädd med plantering. Takvatten släpps inte till innergården. Behovet av fördröjning beror på val av marktäckningsmaterial på gården. Förblir gården stenlagd beräknas 6,5 kubikmeter behöva fördröjas. Rening av dagvattnet bedöms kunna uppnås med hjälp av ett fördröjningsmagasin. Eventuellt oljespill från parkeringsplatsen föreslås fångas upp av en oljeavskiljande teknik. Den mest lämpliga placeringen av magasinet bedöms vara i gårdens västra del, mot hus C på grund av gårdens lutning.

Takvatten från de takdelar som vetter ut mot Svarbäcksgatan och Östra Ågatan föreslås även fortsättningsvis avledas via utkastare mot gatan.

Marken inom fastigheten är inte lämplig för infiltration av dagvatten. Dels på grund av den höga lerhalten i marken, dels eftersom planområdet bedöms ligga inom en zon med hög känslighet avseende risk för skador på grundvattnet, enligt kommunens riskanalys.

Planområdet ligger inom Fyrisåns avrinningsområde vilken omfattas av miljökvalitetsnormer. Detaljplanens genomförande får inte försvåra miljökvalitetsnormerna uppfylls. Miljökvalitetsnormen inne-

bär att Fyrisån ska uppnå god ekologisk status till år 2027 samt god kemisk ytvattenstatus. I nuläget bedöms Fyrisåns ekologiska status som måttlig och den kemiska uppnår ej god status. Detaljplanen reglerar att gården saneras, vilket tar hand om befintliga markföroreningar som potentiellt skulle kunna förorena grundvattnet. Detaljplanen säkerställer också att dagvattnet från gården, förutom regnväxtbädd, inte infiltreras. Planområdet bedöms ha goda förutsättningar för rening av dagvatten, och den föreslagna utbyggnaden bedöms inte försvåra att miljö kvalitetsnormen uppfylls.

Avfall

Ett gemensamt hämtställe för avfall föreslås på gården i anslutning till portiken mot Svartbäcksgatan. Passagens längd är knappt 10 meter. Det betyder att avståndet mellan uppställningen av sopkärl och körbanan på Svartbäcksgatan är cirka 12 meter. Detta är längre än 10 meter men bedöms i detta fall vara lämpligt eftersom detaljplanen innefattar befintliga byggnader med kulturmiljövärde. Dragvägen för sopkärl ska vara hårdgjord, fri från hinder och nivåskillnader. Angöring av sopfordon kan ske på Svartbäcksgatan utan backningsrörelse.

El och värme

Planområdet ligger inom Vattenfalls elförsörjningsområde. Fjärrvärmeledningar finns intill planområdet. Planområdet är idag anslutet till fjärrvärmenätet.

Tele och bredband

Planområdet är anslutet till tele- och bredbandsnät.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år. Genomförandetiden börjar det datum beslutet att anta planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för genomförande av detaljplanen.

Avtal om parkeringsköp

Fastighetsägaren ska upprätta ett avtal om parkeringsköp för fastighetens behov, enligt Uppsala kommuns parkeringstal. Avtalet ska föreligga innan bygglov.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Byggherren bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen och genomförandet.

Markföreningar

Byggherren behöver åtgärda markföreningar för att få startbesked för bygglov. Enligt kap. 10 miljöbalken måste påträffat markföreningar anmälas till Miljöförvaltningen.

Vattenskydd

Planområdet ligger inom det yttre vattenskyddsområdet, vilket innebär att vattenskyddsföreskrifter gäller. Dispens från föreskrifterna kan sökas hos länsstyrelsen.

Byggskedet

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

Arkeologi

Arkeologisk förundersökning kommer att behövas för att få kunskap om kulturlagrens omfattning, komplexitet och vetenskapliga potential. Beroende på dess resultat, kan det även bli det aktuellt med en arkeologisk undersökning. Tillståndsprövning enligt kulturmiljölagen krävs för att bebygga platsen samt för övriga markarbeten.

Dokumentation

Fastighetsägaren bekostar och utför fotodokumentation före och i samband med förändring av befintliga byggnader. Ett exemplar av fotodokumentationen skickas till Stadsbyggnadsförvaltningen och ett exemplar skickas till Upplandsmuseet.

Ledningar

Förfrågan via ledningskollen.se skickades ut i mars 2019 och gav följande information om ledningsägare som har ledningar inom och i anslutning till planområdet:

- Skanova
- IP-only

- Vattenfall Eldistribution
- Vattenfall Värme
- Uppsala kommun, gatubelysning
- Uppsala Vatten och Avfall
- Telenor

Det kan finnas ytterligare 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.

Dagvatten

De åtgärder som redovisas i dagvattenutredningen bedöms uppfylla kommunens krav på fördröjning och rening av det dagvatten som planområdet genererar.

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar. Planen omfattar ingen allmän plats och bedöms inte ge upphov till några kommunala följdinvesteringar.

Ledningar

Kostnaderna för eventuell flytt av ledningar och transformatorstation regleras av ett separat avtal mellan byggherren och ledningsägaren. Om det inte finns avtal är det byggherren som bekostar flytten.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Upphävande av tomtindelning

Tomtindelning för kvarteret Leoparden som fastställdes 1947 upphör att gälla i samband med att denna detaljplan vinner laga kraft för de delar av Dragarbrunn 6:2 som ligger inom planområdet.

Nyttjanderätt

Nyttjanderätt för affärslokal m.m (akt. 41/583) skrevs in för fastigheten 1941. Fastighetsägarens intentioner är att ansöka om dödning av inskrivningen av nyttjanderätten. Processen bevakas inte i samband med denna detaljplan.

PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

Ett nollalternativ skulle i detta fall innebära att den plan som gällt hittills, *Stadsplan för kvarteret Örtedalen med flera* fortsätter att gälla. Bebyggelsen inom planområdet skulle fortsatt skyddas av planens skyddsbestämmelser. Det skulle inte vara möjligt att genomföra de förändringar som fastighetsägaren önskar eftersom byggnaderna B och D inte får användas för bostadsändamål. En följd av detta kan bli att det ekonomiska incitamentet för att genomföra en omfattande renovering av fastigheten uteblir, vilket i förlängningen kan leda till ytterligare förfall och eventuell förlust av höga kulturhistoriska värden.

Miljöaspekter

Stadsbild och kulturmiljö

Planen innebär en möjlighet till renovering och upprustning av en bebyggelse av mycket högt kulturhistoriskt värde. Stadsbilden i Svartbäckens bevarandeområde är unik i Uppsala, och dess fortlevnad är viktig för förståelsen av stadens utveckling historiskt. Husen på den aktuella fastigheten är i stort behov av renovering.

De förändringar som föreslås genomförs på befintliga byggnader är av ringa antikvarisk betydelse och fastighetsägarens avsikt är att bevara befintliga strukturer så långt det är möjligt. Planen bedöms således ge förutsättningar för att lyfta ett kulturhistoriskt värdefullt, om än illa åtgånget, område i stadens centrum.

Samtliga hus betecknas med rivningsförbud och skyddas med varsamhetsbestämmelser för att säkra att den historiska karaktären bibehålls. Den samlade påverkan på riksintresset för kulturmiljövården bedöms vara positiv.

Mark och vatten

Den planerade upprustningen av planområdet innebär ett tillfälle att sanera marken och förbättra vattenkvalitet. I samband med projektet åtgärdas föroreningar inom planområdet. De åtgärder som föreslås i planen avseende dagvattenhantering och begränsning av parkeringsmöjligheter bedöms innebära en förbättring av föroreningsbelastningen i mark och vatten.

Resurshushållning

Planen innebär till stor del ett omhändertagande och bevarande av en värdefull bebyggd miljö. Bortsett från det positiva i att bevara kulturhistoriskt intressanta miljöer är det positivt ur resurshushållningssynpunkt att befintlig bebyggelse tillvaratas och utvecklas. Planområdets läge i stadens centrum innebär ett mycket litet behov av att transportera sig med egen bil. Tillgången till service är stor och planområdet har goda förbindelser med kollektivtrafik.

Hälsa och säkerhet

Planen bedöms inte ge upphov till något störande buller annat än under byggtiden. Luftkvaliteten och miljön på gården bedöms förbättras till följd av planens genomförande eftersom gården inte kommer att användas för bilparkering (förutom parkeringsplats för rörelsehindrade).

Trygghet

Renoveringen av gården och husen bidrar till en ökad trygghet på gården.

Tillgänglighet

Planen medför ökad tillgänglighet till de befintliga byggnaderna genom att det installeras en hiss.

Mötesplatser och stadsliv

Planen ger förutsättningar för en fortsatt hög grad av stadsliv i området. I planen ställs krav på att bottenvåningarna på hus A och B ska användas för centrumverksamheter. Inom markanvändningen *centrum* ryms bland annat kafé, restaurang, butik och kontor.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplan

Planen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

Miljöbalken

Detaljplanen 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.

Detaljplanen berör riksintressen inom området. Planområdet ligger inom utbredningen för *Riksintresset för kulturmiljövård C 40 A Uppsala stad*. Planen tillåter endast mindre förändringar av den kulturhistoriskt värdefulla miljön. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3.

Detaljplanen berör miljö kvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5, eftersom den ligger inom Uppsalaåsen avrinningsområde. Enligt dagvattenutredning reserveras yta för placering av ett magasin för fördröjning och rening av dagvatten på gården närmast hus C. Det säkerställs att dagvattnet från gården inte infiltreras. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplanen berör miljöbalkens kapitel 7 genom att det ligger inom område för strandskydd. Strandskyddet har tidigare varit upphävt och avses upphävas i denna plan. Planområdet är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, och planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7.

Detaljplanen berör ej miljöbalkens kapitel 4 och 8.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i april 2021

Maija Tammela Arvidsson
planchef

Carlos Ruiz-Alejos
planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd 2018-12-19
- granskning 2020-09-24

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

Laga kraft: 2021-06-04