

Handläggare
Carlos Ruiz-Alejos

Diarienummer
PBN 2016–003524

Planbeskrivning

Detaljplan för del av kvarteret Leoparden

Standardförfarande

GRANSKNINGSTID mellan 9 oktober 2020 och 30 oktober 2020



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.....	11
Friytor.....	17
Sociala frågor	18
Mark och vattenmiljö.....	18
Strandskydd.....	19
Trafik och tillgänglighet.....	20
Hälsa och säkerhet.....	20
Teknisk försörjning	22
PLANENS GENOMFÖRANDE	24
Organisatoriska åtgärder	24
Tekniska åtgärder.....	24
Ekonomiska åtgärder.....	25
Fastighetsrättsliga åtgärder	25
PLANENS KONSEKVENSER	26
Nollalternativ	26
Miljöaspekter	26
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN	28
Översiktsplan.....	28
Miljöbalken.....	28

HANDLING

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

Samrådshandlingar

Planhandling

- 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)

Samrådshandlingarna finns tillgängliga i Kontaktcenter på Stationsgatan 12 samt på stadsbiblioteket. Samtliga handlingar finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

Läsanvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvarterersmark, 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.

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 och fastighetsägaren.

Medverkande konsulter, anlitade av fastighetsägaren, har varit AQ³ arkitektur, som har utför 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*, och närheten till Fyrisån gör att planen berör miljö kvalitetsnormer för ytvatten och grundvatten.

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.

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. Kvartersindelningen 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 bevakningsområde 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 rekreativ möjligheter. 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 *Risikanalyt 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-årsflöden.

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 rekreationsanläggningar.

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 föreningar 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

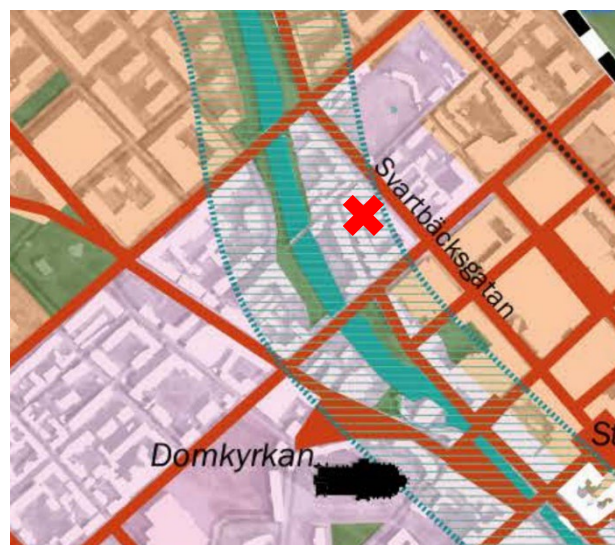
Den aktuella fastigheten ligger inom utbredningen av *Riksintresse för kulturmiljövård C 40 A Uppsala stad*. Fastigheten Dragarbrunn 6:2 utgör tillsammans med omkringliggande fastigheter en kulturhistoriskt värdefull del av Uppsala. Översiktsplanen pekar ut området som särskilt värdefull kulturmiljö. 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.

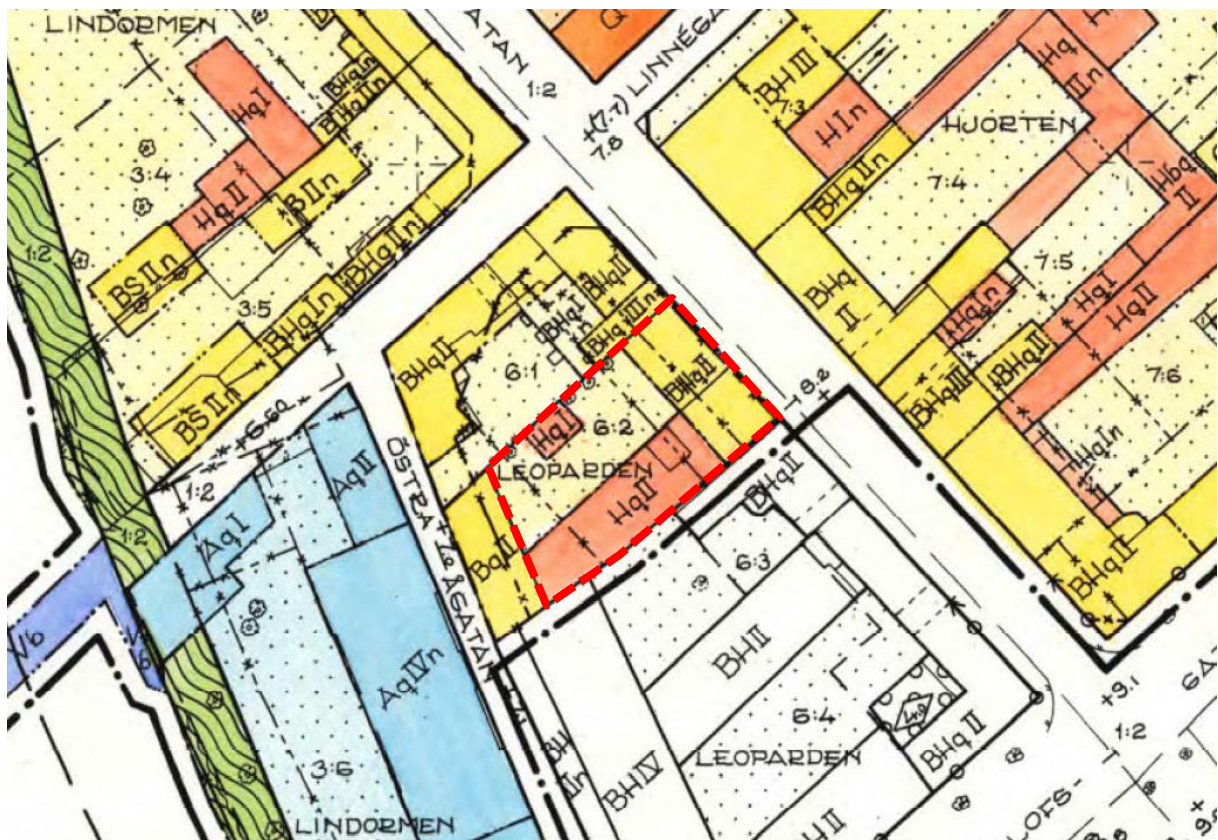
Arkitekturpolicy

I januari 2017 antogs arkitekturpolicyen *Arkitektur Uppsala*. Policyen 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 inkluderade kvarteren Hjorten, Leoparden, Lindormen, Tigern och Örtedalen. Denna bevarandeplan har sedan legat till grund för kommande stadsplan.

Stadsplan för kvarteret Örtedalen m.fl. (akt. 0380-588), från 1986, reglerar planområdet. Planen medger 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 denna plan 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. Aktuell 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.

Stadsbild och kulturmiljö

Bebyggelsen i kvarteret Leoparden ingår i ett större bevarandeområde, en rest från en äldre trästadsbebyggelse med höga kulturhistoriska värden. Husen på den aktuella fastigheten ska bevaras enligt *Stadsplan för kvarteret Örtedalen m.fl.* Samtidigt har delar av bebyggelsen haft ett bristande underhåll.

Denna del av stadskärnan präglas av de gamla handels- och hantverksgårdar som dominerar kvarteren längs Svartbäcksgatan från Sankt Olofsgatan till Skolgatan. Det är det största sammanhängande område av denna karaktär som finns bevarat i Uppsala, vid sidan av kvarteren på Övre Slottsgatan. Gatunätet och kvartersformerna härstammar från 1643 års stadsplan. Östra Ågatan har dock bevarat sin medeltida sträckning sedan 1200-talet. Stadsdelen ingår även i ett större fornlämningsområde, *Uppsala 88:1* som består av medeltida kulturlager.

Byggnaderna i planområdet och kringliggande kvarter håller en generell skala om två till tre våningar, med några få undantag. Husen har ofta frontespis i mitten av fasaden. Även om större delen av husen i bevarandeområdet ursprungligen uppfördes kring sekelskiftet 1800–1900 förekommer en del inslag av nyare bebyggelse. På 1980-talet byggdes tre nya bostadshus i kvarteret Leoparden, söder om planområdet. Byggnaderna är som högst fem våningar mot Östra Ågatan.

Fastighetens historik

Fastigheten på Svartbäcksgatan 20 fungerade i början av 1800-talet som en och hantverksgård och omkring 1850 hade den omvandlats till en att även inkludera handel.

I början av 1900-talet inrymdes en livsmedelsaffär samt en klädaffär i lokalerna mot Svartbäcksgatan. På gården inrymdes samtidigt två hantverksrörelser och huset mot Östra Ågatan användes under en period som snickeri. På en ritning från 1918 kan man se att kvarteret varit delat på mitten av en tvärgående länga i två mindre gårdar.

På 1920-talet genomfördes en större ombyggnad av gården då de gamla gårdshusen revs och ersattes av ett nytt handel- och verkstadshus som länkade samman husen mot Svartbäcksgatan och Östra Ågatan. Samtidigt byggdes också det lilla gårdshuset som ursprungligen användes som garage. De nya byggnaderna uppfördes efter ritningar av stadsarkitekt Gunnar Leche i 1920-talsklassicism. Efter 1920-talet har inga större om- eller tillbyggnader skett.

På 1940-talet byggdes huset mot Östra Ågatan om och portgången byggdes igen. Huset mot Östra Ågatan har under senare delen av 1900-talet förvanskats och klätts med grov träpanel. På gårdssidan försågs även huset mot Svartbäcksgatan med samma grova panel.

Förändringar

Detaljplanen tillåter bostäder på hus B och D, där *Stadsplan för kvarteret Örtedalen med flera* bara tillät handelsändamål. 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. I bottenvåningarna på hus A och B införs krav på centrumändamål (e₁). Förändringen i stadsbilden bedöms bli mycket liten.

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 markerat 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 tvåluftsfönster 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 tvåluftsfönster och spröjsade bågar.
- Skivtäckt slåtplåt 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. De många handels- och hantverksgårdarna längs Svartbäcksgatan representerar med sina välbevarade hus en flerhundraårig tradition med rötter till 1643, då Uppsalas nuvarande kvartersstruktur tillkom. 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 fasadmateriäl 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 gul (Bild: Upplandsmuseet).

Pedagogiskt värde

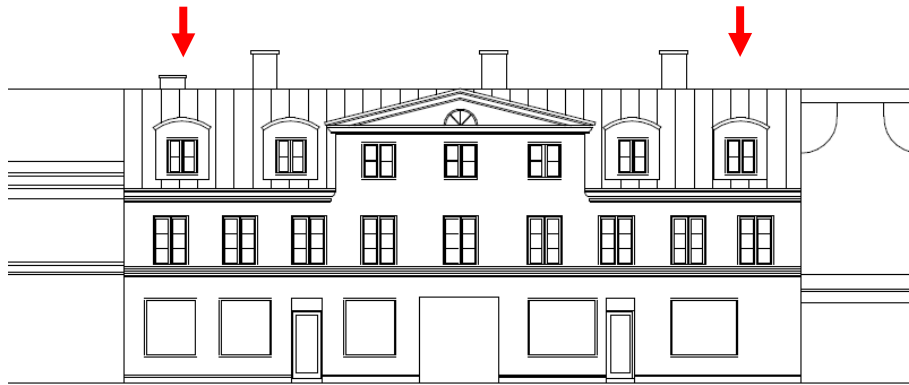
De gamla gårdarna längs Svartbäcksgatan har även ett stort pedagogiskt värde. På få platser i Uppsala målas en mer levande bild av hur staden såg ut fram till början av 1900-talet. Även om utbudet av verksamheter förändrats över tid – från en högre grad av hantverk till fler butiker och kaféer – bidrar 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. För att möjliggöra en omvandling till bostäder, samtidigt som kulturmiljön bevaras reglerar planen dels att husens ursprungliga utformning ska vara vägledande vid förändringar (k_1) och att fönster ska bibehålla sin form, material, indelning och proportioner (k_2). Husen A, B och D betecknas med rivningsförbud (r_1).

Hus A och B markeras med markanvändning bostäder (B) och centrum (C) där användningen regleras så att bottenvåningen används för centrumändamål (e_1). Detta bidrar till bevarandet av handels- och hantverksgårdskaraktären. Hus D markeras med markanvändning bostad (B) och centrum (C).

För att kunna utveckla bostäder i vinden på hus A och B tillåts uppförande av nya takkupor. Hus A mot Svartbäcksgatan har två takkupor idag och deras utformning ska vara vägledande för nya kupor (f_1 och k_1). Takkupor tillåts också på hus B, in mot gården.



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

En del av hus B, nära hus A, 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. Detta underlättar för att installera hiss i fastigheten.



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).

Gårdsmiljön är en viktig del i förståelsen för platsens historia. Husens placering kring gården bidrar till att förmedla berättelsen om hantverkets roll i det historiska Uppsala.

Planområdet och omgivande gårdars identitet ligger delvis i skalan. De flesta husen är omkring två våningar exklusive vind. Planen reglerar den tillåtna hushöjden för befintliga hus genom en bestämmelse om högsta nockhöjd över nollplanet.



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

- r₁** *Byggnad får inte rivras.*
- 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** *Takkupor får uppföras till en bredd av högst 1,7 meter. Kuporna ska vara indragna från takfoten.*
- f₂** *Fasad ska utformas med puts i en ljus kulör.*
- f₃** *Tak ska vara av mörk falsad plåt.*

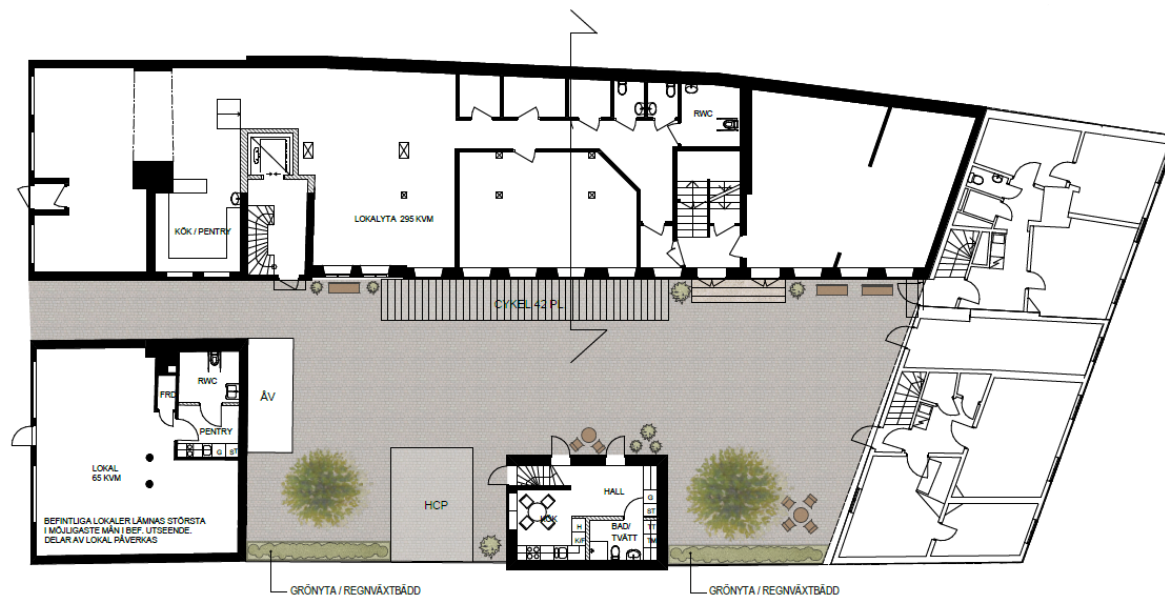
Kulturlager

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 kulturlagrets 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. För bevarandet av kulturmiljön är det viktigt att gården fortsätter att vara sten- och/eller gruslagd. Markbeläggningen gör det lättare att förstå gårdens historia som handels- och hantverkgård, likt de andra gårdar av

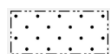
samma karaktär på Svartbäcksgatan. En viss plantering i form av mindre buskar mot gårdens nordvästmur och en eller två mindre träd tillåts. Denna sorts plantering bidrar till en trevligare miljö för boende och besökare och förstör inte förståelsen av gården som handels- och hantverksgård.



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

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 övrig anordnas parkering genom parkeringsköp. Parkering för ett antal cyklar får också plats på gården närmast hus B.

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.

n₃ Markbeläggning ska utföras i natursten och/eller grus.

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

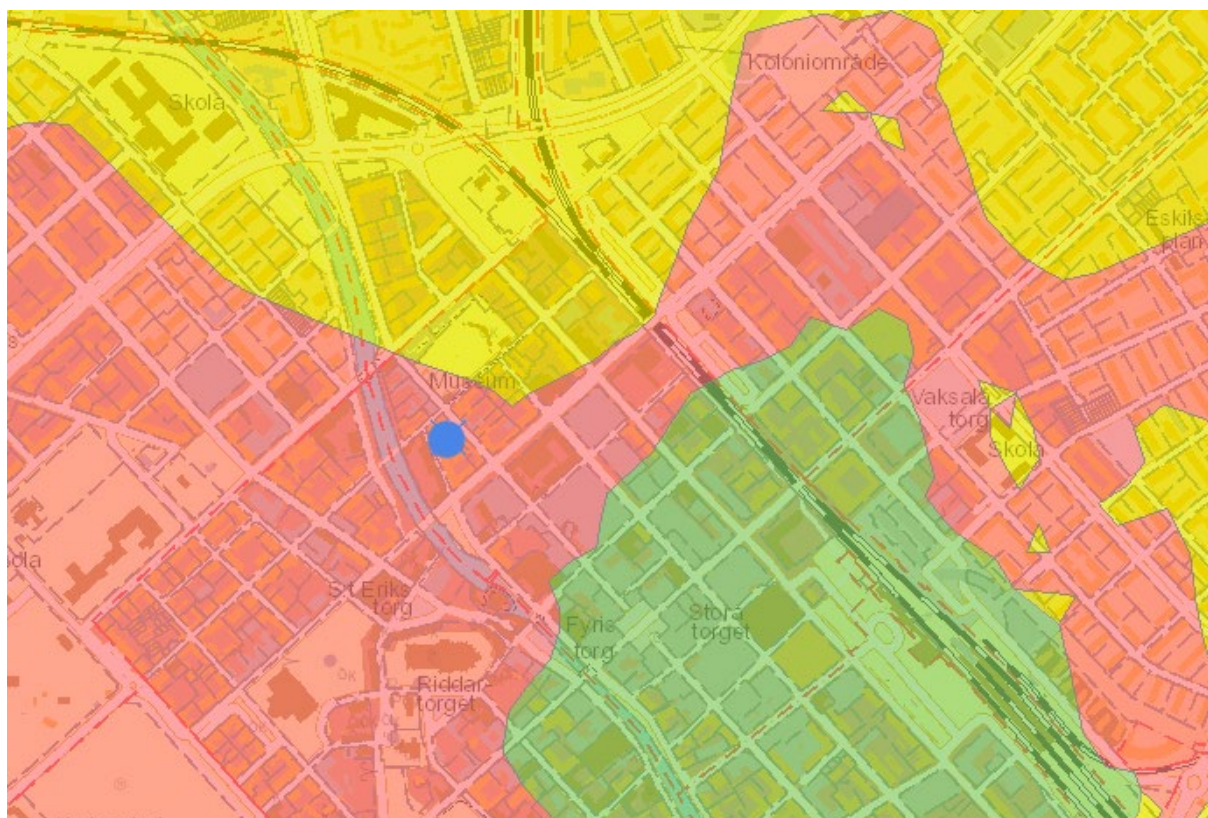
Enligt kartunderlag från SGU:s jordartskartor samt jorddjupskartan består undersökningsområdets yt-skikt av cirka 1–3 meter fyllningsmaterial, som underlagras av cirka 35–45 meter postglacial lera.

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 extremt 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

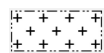
Gatunät

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 n_1 .

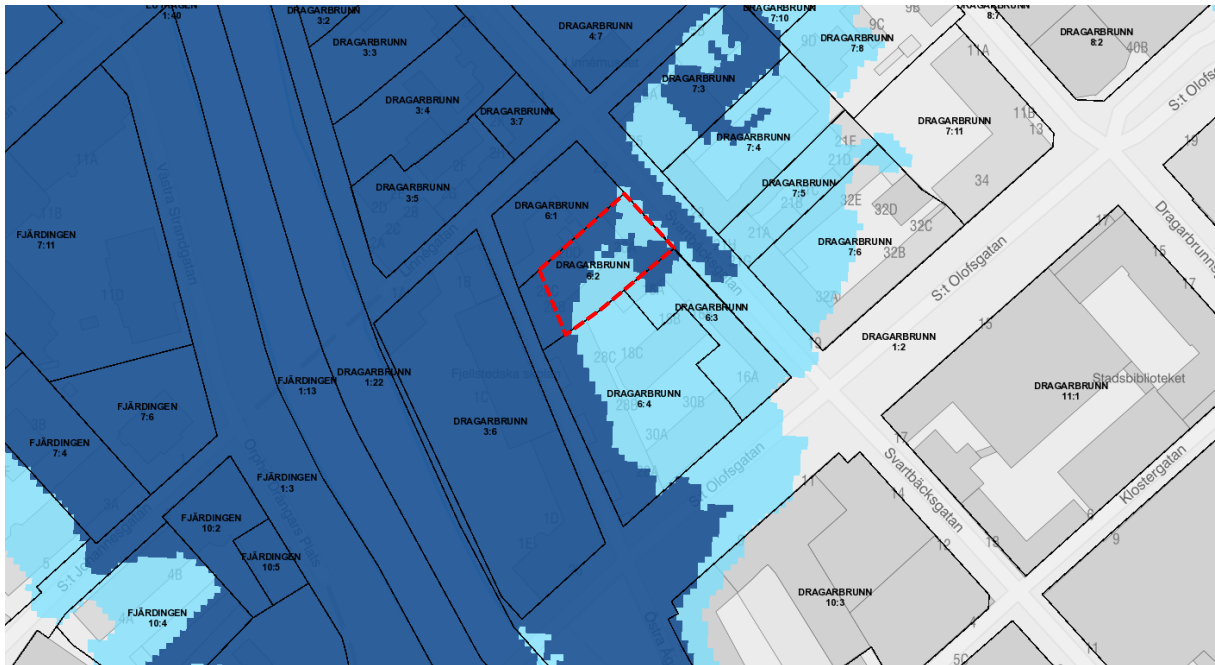
Resten av bilparkeringsbehovet löses genom parkeringsköp i närheten av detaljplaneområdet. Det är upp till byggherren att hitta en lämplig parkeringsanläggning. Enligt arkitekturritningarna bedöms 6 bilparkeringsplatser behövas.

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.

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.



Översvämningssområde 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 stenglagd 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 Svartbäcksgatan 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 innebär 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 miljökvalitetsnormen 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.

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.

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. 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 september 2020

Torsten Livion
detaljplanechef

Carlos Ruiz-Alejos
planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

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

Datum
2020-10-08Diarienummer
PBN 2016-003524

Detaljplan för en del av kvarteret Leoparden,

Standardförfarande

GRANSKNINGSLISTA

MyndigheterKommunala lantmäterimyndigheten
Länsstyrelsen**Sakägare och boende inom och utanför planområdet**

Enligt fastighetsförteckning

Hyresgästföreningar

Hyresgästföreningen i Uppsala Knivsta

Kommunala nämnder, förvaltningar m flArbetsmarknadsnämnden
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

Kollektivtrafikförvaltningen ULS
Parkeringsbolaget

Övrigt

Upplandsmuseet

För allmänhetens kännedom

Kommuninformation
Stadsbiblioteket

För kännedom

Sökande
Kommunstyrelsen

Kommunalråd:

Erik Pelling
Mohammad Hassan

Politiska partier

Miljöpartiet
Moderata samlingspartiet
Vänsterpartiet
Centerpartiet
Liberalerna

Förtroendevalda i plan- och byggnadsnämnden

Stadsbyggnadsförvaltningen,

Bygglov
Namngivningsnämnden
Gatu- och samhällsmiljönämnden
Idrott- och fritidsnämnden