

Handläggare
Jussi Haavisto
018-727 46 63

Diarienummer
PBN 2016–003524

Planbeskrivning

Detaljplan för del av kvarteret Leoparden

Standardförfarande

SAMRÅDSTID mellan 20 maj 2019 och 4 juli 2019



Snedbild över planområdet och dess omgivning. Planområdet markeras med röd ellips.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLING	3
Samrådshandlingar	3
Övriga handlingar	3
Läsanvisningar	3
Medverkande	3
PLANENS SYFTE	4
PLANENS HUVUDDRAG	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktsplan	5
Innerstadsstrategin	5
Arkitekturpolicy	5
Bevarandeplan och Detaljplan	6
Andra kommunala beslut	7
MILJÖBALKEN	8
Miljöbalken 3, 4 och 5 kapitel	8
Miljöbalken 7 kapitel	8
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel	8
Behovsbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel	8
PLANENS INNEHÅLL	11
Plandata	11
Allmän områdesbeskrivning	12
Stadsbild och kulturmiljö	12
Utformning och gestaltning av ny bebyggelse	18
Friytor	20
Sociala frågor	20
Mark och vattenmiljö	20
Trafik och tillgänglighet	21
Hälsa och säkerhet	23
Teknisk försörjning	25
PLANENS GENOMFÖRANDE	26
Organisatoriska åtgärder	26
Tekniska åtgärder	26
Ekonomiska åtgärder	27
Fastighetsrättsliga åtgärder	27
PLANENS KONSEKVENSER	28
Nollalternativ	28
Andra alternativ	28
Miljöaspekter	28
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN	30
Översiktsplan	30
Miljöbalken	30

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*

Dagvattenutredning, daterad 2019-01-28

Konditionsbesiktning/Kulturhistorisk utredning, daterad 2015-04-01

Miljöteknisk markundersökning, daterad 2018-11-14

MUR (Markteknisk undersökningsrapport) /Geoteknik, daterad 2018-10-17

Parkeringsutredning, daterad 2018-11-13

Solstudier, daterad 2018-03-20

Samrådshandlingarna finns tillgängliga i kommuninformationen på Stationsgatan 12 samt på stadsbiblioteket. Samtliga handlingar finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se. 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, 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.

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 konsult har varit Tyréns och AQ Arkitekter som tagit fram ritningar och illustrationsmaterial. Vidare har Tyréns tagit fram dagvattenutredning, miljöteknisk markundersökning, MUR (Markteknisk undersökningsrapport), parkeringsutredning och solstudier. Bjerking AB har tagit fram en utredning benämnd Konditionsbesiktning/Kulturhistorisk utredning.

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att göra det möjligt att uppföra nya smålägenheter i ett attraktivt läge. Delar av planområdet ska vara undantaget för verksamheter som ryms inom markanvändningen *centrumändamål*. Planområdets läge i en kulturhistoriskt värdefull miljö innebär att en förutsättning för utveckling av fastigheten är att kulturmiljön bevaras så långt det är möjligt. Detta säkerställs genom bestämmelser i detaljplanen. Planen syftar också till att säkra en passage för allmän gång- och cykeltrafik genom planområdet, mellan Svartbäcksgatan och Östra Ågatan.

PLANENS HUVUDDRAG

Detaljplanen gör det möjligt att bygga drygt ett 20-tal mindre lägenheter i ett attraktivt läge i centrala Uppsala. Lägenheterna ska främst åstadkommas genom att den befintliga bebyggelsen på fastigheten renoveras och omvandlas för bostadsändamål. Ett av husen, betecknat med bokstaven C i bilden nedan, bedöms vara i så pass dåligt skick, att det behöver rivas och ersättas med ett nytt bostadshus.

Den sträcka av Svartbäcksgatan som planområdet ligger vid, utgör ett viktigt stråk för handel och rekreation. Längs gatan finns ett antal mindre butiker, kaféer och restauranger. Även Linnéträdgården ligger här, strax norr om planområdet. För att säkerställa att Svartbäcksgatan även i fortsättningen kommer vara en plats där människor rör sig vid olika tider på dygnet, tillåter planen att bottenvåningarna som vetter mot Svartbäcksgatan används för verksamheter inom markanvändningen *centrumändamål*.

Fram till 1940-talet fanns en passage genom kvarteret som gjorde det möjligt för oskyddade trafikanter att röra sig mellan Svartbäcksgatan och Östra Ågatan. I planen återskapas möjligheten att öppna upp en sådan passage. En effekt av detta blir att Östra Ågatan kan upplevas mindre otrygg än idag.

Planområdets läge i ett kulturhistoriskt värdefullt läge ställer höga krav på varsamhet vid utveckling av fastigheten. Kulturmiljön tryggas genom planbestämmelser.



Situationsplan med föreslagen passage tvärs genom kvarteret.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

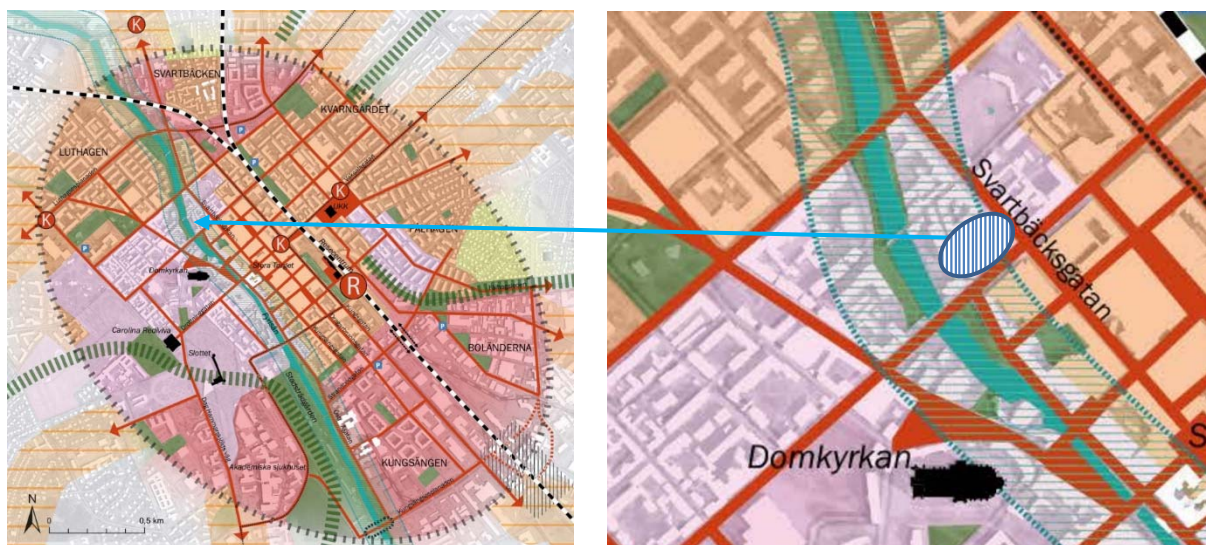
Den aktuella fastigheten ligger inom riksintresset för kulturmiljövården, C 40 A Uppsala stad. Fastigheten Dragarbrunn 6:2 tillsammans med omkringliggande fastigheter utgör med sin småskaliga bebyggelse en kulturhistoriskt värdefull del av Uppsala. Översiktsplanen pekar ut området som särskilt värdefull 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 och av stor vikt för ett expanderande näringsliv. 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 ungefärliga läge markeras med skrafferad ellips.

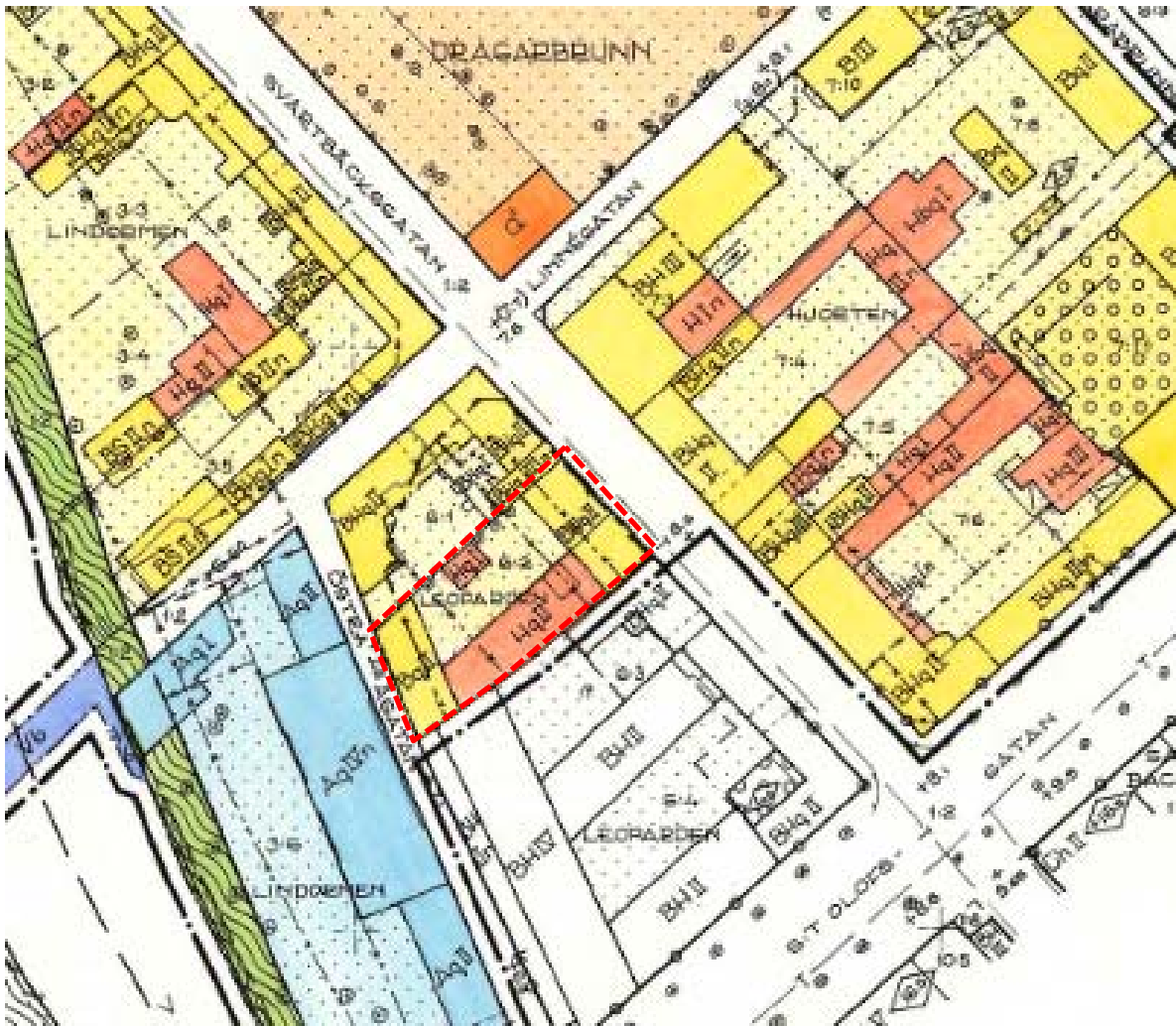
Arkitekturpolicy

Kommunfullmäktige antog i januari 2017 arkitekturpolicyn *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 Detaljplan

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 detaljplaner i området.

Gällande plan för planområdet våren 2019 var detaljplan för kvarteret Örtedalen med flera. Planen vann laga kraft 1986-10-02 (akt 0380-588). Planen medger en- och tvåvåningsbebyggelse för bostads- och/eller handelsändamål. Övrig mark i kvarteret är prickmarkerad, vilket innebär att byggnader 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 provas lämpligt kan medges".



Utsnitt ur tidigare gällande plankarta. Aktuell planområde markeras med röd, streckad linje.

Tomtindelning

Gällande tomtindelning våren 2019 för fastigheten Dragarbrunn 6:2 var tomtindelning för kvarteret Leoparden, beslutad 1947-06-07 (akt 0380-27/DR6).

Andra kommunala beslut

Pågående planer i närområdet

En bit norrut längs Svartbäcksgatan pågår planarbete för 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. Beslut om samråd beräknas fattas under hösten 2019.

På andra sidan Svartbäcksgatan från kvarteret Lindormen ligger kvarteret Örtedalen, även kallat hotell Linné. Bebyggelsen är en del av Linnéträdgårdens inramning och ett pågående planuppdrag, med diarienummer PBN 2014-001653, påbörjades 2014. I planarbetet ingår att renovera den befintliga bebyggelsen och eventuellt göra vissa tillägg. För närvarande finns ingen uppgift om tidplan för det fortsatta planarbetet.

Öster om planområdet ligger kvarteret Plantan, i hörnet av S:t Olofsgatan och Dragarbrunnsgatan. En ny detaljplan har tagits fram för kvarteret. I den föreslås ett nytt hus innehållande bland annat en biograf. Planen, som har diarienummer PBN 2015-002019, antogs av kommunfullmäktige i september 2018. Planen är överklagad till mark- och miljödomstolen.

Planbesked och planuppdrag

Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag och positivt planbesked för del av kvarteret Leoparden den 23 mars 2017.

Fastighetsägaren ansökte i sin begäran om planbesked om mer omfattande förändringar än de som nu föreslås i planen. Ursprungligen var intentionen att bevara huset mot Svartbäcksgatan samt det lilla gårdshuset, som tidigare utgjort garage. Den längre byggnadskroppen i fastighetens södra del, och huset mot Östra Ågatan föreslogs rivas och ersättas med nya bostadshus.

Nämnden instämde i stadsbyggnadsförvaltningens bedömning att endast ett av husen, det mot Östra Ågatan, kan provas för rivning. Övriga tre byggnader ska rustas upp och betecknas med rivningsförbud på plankartan. Bedömningen grundar sig bland annat i att planområdet ligger inom Svartbäckens bevarandeområde och förändringar måste ske med stor försiktighet. Att ett av husen föreslås ersättas beror på att det befintliga skicket är så dåligt att en renovering inte kan motiveras.

I samband med beslut om planbesked gavs följande riktlinjer för efterföljande planprocess:

- Hus A, B och D ska bevaras och renoveras i samråd med antikvarisk expertis. Dessa hus betecknas med rivningsförbud på plankartan.
- En god anpassning av projektet är viktigt i förhållande till kulturmiljön, den befintliga bebyggelsen och de q-märkta husen. Gestaltning, materialval, utformning av detaljer, färgsättning och planlösning är viktiga delar i denna anpassning.
- En god utemiljö för lägenhetsinnehavarna behöver skapas.
- Parkering ska anordnas i enlighet med kommunens parkeringsriktlinjer. Möjligheten att minska parkeringsbehovet genom mobility management-lösningar bör utredas.
- För att ytterligare tillgängliggöra dessa fina miljöer samt skapa liv, rörelse och trygghet i dessa värdefulla kvarter behöver man även som allmänhet kunna passera tvärs igenom kvarteret. Detta behöver säkras med en planbestämmelse.
- Inom ramen för planarbetet kommer möjlighet till verksamhet i bottenvåningarna att provas på vissa gårdshus.
- Närheten till Fyrisån kräver hantering av strandskyddet och översvämningens risk.
- Platsen ligger inom ett område med kulturlager klassificerat som fornlämning. Kontakt med länsstyrelsen bör tas i ett tidigt skede för samråd och införskaffande av eventuella

tillstånd avseende hantering av fornlämning och grundläggning.

- Med anledning av att kvarteret historiskt sett inrymt handels- och hantverksverksamhet bör det kontrolleras att det inte finns några föroreningar och att marken är lämplig för bostadsändamål.

MILJÖBALKEN

Miljöbalken 3, 4 och 5 kapitel

Planområdet ligger inom utbredningen för riksintresset för kulturmiljövården Uppsala stad, C 40 A 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), bilaga 2 och 4. Se nedan.

Behovsbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

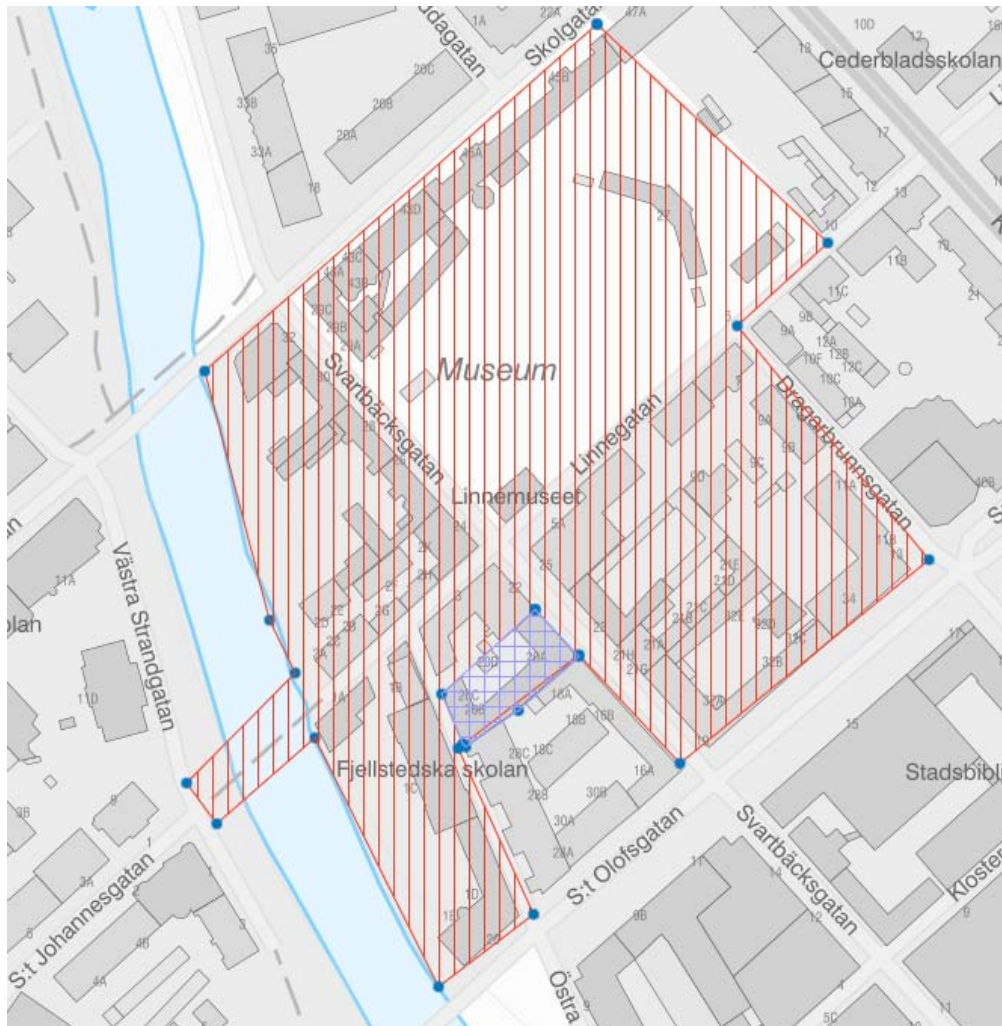
Markanvändning och planläge

Planområdet består av fastigheten Dragarbrunn 6:2. Se *Planens syfte*, *Planens huvuddrag* samt *Tidigare ställningstagande* sidorna 4–6

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. Husen på den aktuella fastigheten är q-märkta i gällande plan. Märkningen innebär att de ingår i ett reservat för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.



Svartbäckens bevarandeområde enligt planen från 1985 (ungefärlig utbredning). Det aktuella planområdet markeras med blå skraffering.

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. Idag är den huvudsakliga användningen inom området 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. Det påträffade 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

En miljöteknisk markundersökning, utförd av Tyréns hösten 2018, 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 mindre känslig markanvändning (MKM). 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 *Riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt* ligger planområdet inom en zon med hög känslighet, på en skala från *låg* till *extrem* där *hög* är den näst högsta känsligheten. 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 såväl 100- som 200-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 miljökvalitetsnormer. Enkelriktad biltrafik är tillåten på Svartbäcksgatan. På övriga närliggande gator är trafik med motorfordon förbjuden.

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.

Husen på den aktuella fastigheten har under lång tid försumrats och är i stort behov av renovering. Huset närmast Östra Ågatan bedöms vara så pass illa åtgånget att en renovering inte är ett genomförbart alternativ. Huset föreslås därför att ersättas med ett nytt bostadshus som ansluter och knyter an till kvarterets karaktär. Det nya huset föreslås uppföras med en portik mot Östra Ågatan, vilket gör det möjligt för fotgängare att förflytta sig genom kvarteret till Svartbäcksgatan.

Ur ett kulturhistoriskt perspektiv är det negativt att ett av Uppsalas få bevarade hus från 1800-talet rivs. Å andra sidan bedöms den planerade renoveringen av kvarteret innebära positiva konsekvenser för helhetsupplevelsen. Planen bedöms således ge förutsättningar för att lyfta ett kulturhistoriskt värdefullt, om än illa åtgånget, område i stadens centrum.

Planen bedöms ha en viss påverkan på riksintresset för kulturmiljövården genom att ett av husen föreslås rivas och ersättas med ett nytt hus. Det nya huset ges en gestaltning som på ett respektfullt sätt ansluter till områdets karaktär och tar vara på de värden som finns. Övriga gamla hus betecknas med riv-

ningsförbud och skyddas med varsamhetsbestämmelser för att säkra att den historiska karaktären bibehålls. I samband med planens genomförande kommer de bevarade husen att renoveras. Därmed uppstår en starkt positiv påverkan på riksintresset.

Rekreation och friluftsliv

Planen bedöms inte ha någon påverkan på närliggande rekreationsanläggningar.

Miljöbelastning, mark och vatten

Förekomst av ämnen överskridande Naturvårdsverkets och SPI:s generella riktvärden har konstaterats i mark respektive markvatten. Enligt den miljötekniska markundersökning som tagits fram utgör inte halterna av dessa ämnen något hinder mot den planerade markanvändningen. Den påträffade halten av kvicksilver i jorden skulle kunna utgöra en risk för negativa hälsoeffekter. För att kunna avgöra om ett åtgärdsbehov föreligger, bedöms ytterligare information behövas.

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. Kulturlagren innehåller bland annat en hög halt organiskt kol och förhöjda halter PAH-H och tyngre alifatiska kolväten.

Hälsa och säkerhet

Planen bedöms inte ge upphov till några hälso- eller säkerhetsrisker. Bullernivåerna i planområdet är låga och Svarthäcksgatan har låga trafikflöden. En solstudie har gjorts som visar att bostäderna bör klara krav på solinstrålning enligt BBR.

Bedömning

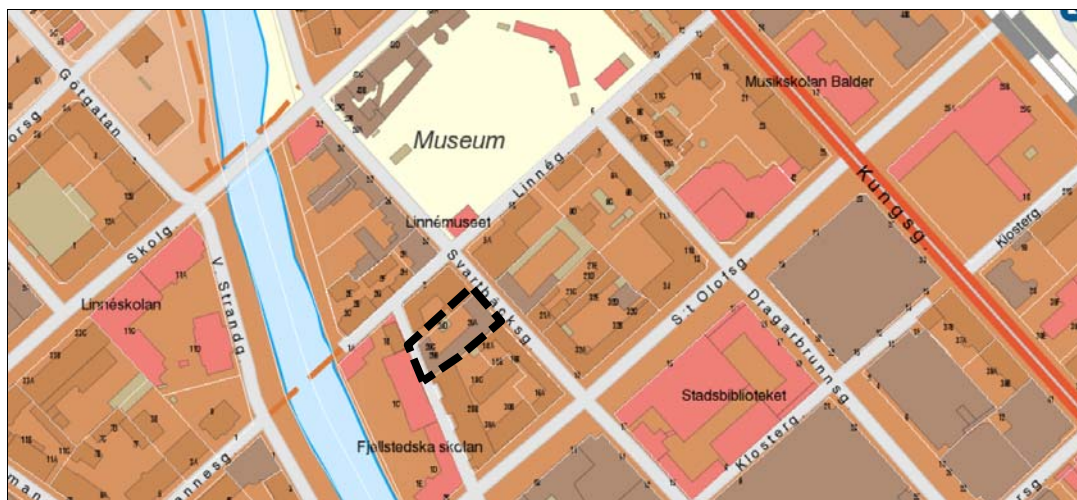
Stadsbyggnadsförvaltningens samlade bedömning är att ett genomförande av detaljplanen inte kan leda till sådan betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 11 §. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

Plan- och byggnadsnämnden tar ställning till om detaljplanen kan antas leda till betydande miljöpåverkan i samband med beslut om antagande.

Länsstyrelsen ges tillfälle till samråd om behovsbedömningen i samband med plansamrådet.

PLANENS INNEHÅLL

Plandata



Orienteringskarta med planområdet markerat med svart, streckad linje.

Geografiskt läge och areal

Planområdet, fastigheten Dragarbrunn 6:2, ligger utmed Svartbäcksgatan i den centrala delen av Uppsala, strax söder om Linnéträdgården och omfattar drygt 1000 m². Fastigheten ligger knappt 400 meter nordväst om Stora torget.

Markägoförhållanden

Fastigheten är i privat ägo.

Genomförandetid

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

Allmän områdesbeskrivning

Planområdet och dess omgivning kan beskrivas som blandstad 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 och föremål för en världsarvsansökan. Området är redan i dag en stor tillgång för staden men har möjligheter att bli än mer populärt för handel och turism.

Planområdet är lättillgängligt med kollektivtrafik och för fotgängare och cyklister. Närmsta busshållplats ligger cirka 100 meter bort, längs S:t Olofsgatan utanför stadsbiblioteket.

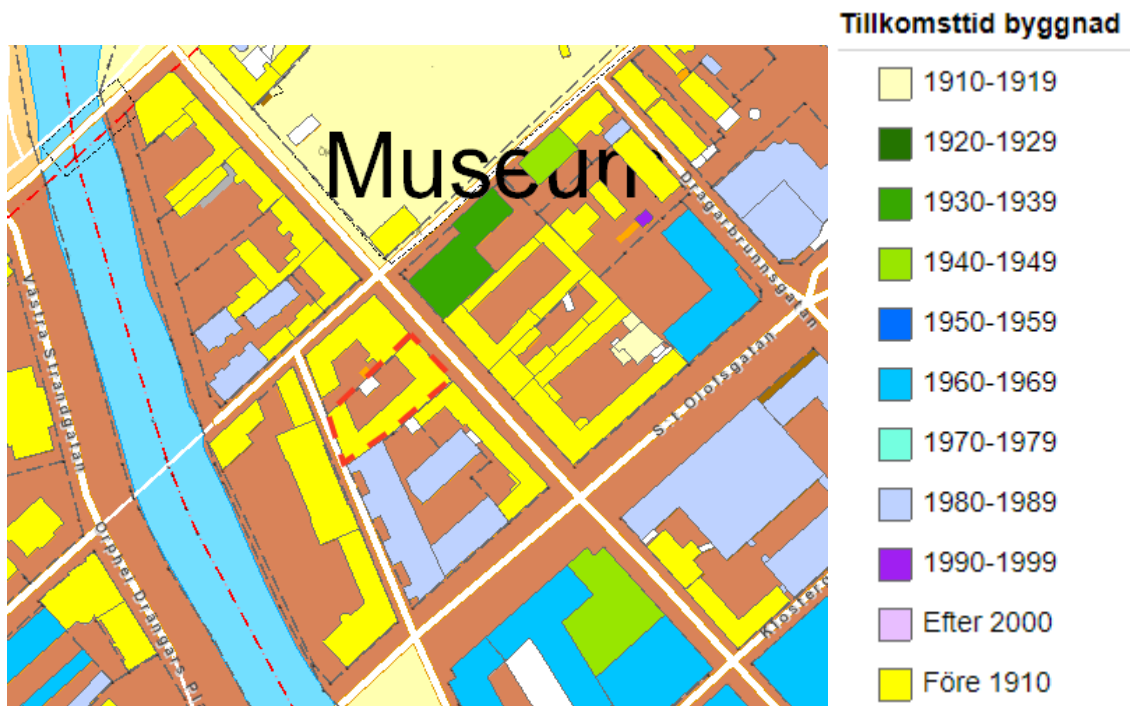
Dagligvaruhandel finns cirka 200 meter söder om planområdet (S:t Per-gallerian). Drygt 300 meter nordväst om planområdet ligger Ica Luthagens livs. Ett flertal skolor och förskolor finns inom en kilometer från planområdet.

Stadsbild och kulturmiljö

Bebyggelsen i kvarteret Leoparden ingår i ett större bevarandeområde, en rest från en äldre trästädsbebyggelse med höga kulturhistoriska värden. Husen på den aktuella fastigheten är q-märkta i gällande plan. Samtidigt har delar av bebyggelsen haft ett bristande underhåll, varför det nu är hög tid att vårda och utveckla fastigheten.

Byggnaderna i planområdet och kringliggande kvarter håller en generell skala om två till tre våningar exklusive vind med några få undantag. 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, i direkt anslutning till planområdet. Byggnaderna är som högst fem våningar mot Östra Ågatan.

Den del av Östra Ågatan som gränsar till planområdet är en rest från en medeltida gatusträckning. Dess riktning och vinkel avviker från innerstadens rutnätsstruktur från 1643. Medeltida lämningar av detta slag förekommer i begränsad omfattning i Uppsala.



Byggnaders tillkomsttid i och omkring planområdet (markeras med röd, streckad linje).

Kvarterets historik

Fastigheten på Svartbäcksgatan 20 fungerade i början av 1800-talet som en handelsgård men omkring 1850 hade den omvandlats till en hantverksgård.

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 affärs- och verkstadshus som länkade samman husen mot Svartbäcksgatan och Östra Ågatan. Samtidigt byggdes också det lilla gårdshuset som från början 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 kläts med grov träpanel. På gårdssidan försågs även huset mot Svartbäcksgatan med samma grova panel.



Hus A med verksamheter i bottenvåningen och bostäder ovanpå sett från Svartbäcksgatan, till vänster, respektive från gården, till höger (AQ Arkitekter).



Hus C med bostäder sett från Östra Ågatan, till vänster, respektive från gården, till höger.

Förändringar

Större delen av bebyggelsen inom planområdet ska bevaras och rustas upp. Ett av husen, det närmast Östra Ågatan bedöms vara i så dåligt skick att renovering inte är motiverat. Planen ger istället möjligheten att ersätta det befintliga huset med ett nytt bostadshus på samma plats. Husets utformning ska ansluta till kvarterets övriga bebyggelse. Tillåtna markanvändningar är bostäder (B) och centrum (C). I bottenvåningarna på hus A och B införs krav på centrumändamål (e_1). Förändringen i stadsbilden bedöms bli mycket liten.

Ledord och principer för gestaltningen av fastigheten Dragarbrunn 6:2 är att bevara så mycket som möjligt. Renovera, justera och bygga nytt där så är nödvändigt. Såväl byggnader som gårdsmiljön ska anpassas till den värdefulla kulturmiljön och utgöra en pärla i Svartbäckens bevarandeområde när upp-rustningen är färdig.

Tidigare fanns en passage för fotgängare mellan Östra Ågatan och Svartbäcksgatan på fastigheten. Öppningen mot Östra Ågatan har satts igen men kommer åter att öppnas i och med denna plan. Den nya byggnaden mot Östra Ågatan (hus C) kommer att ha en portik och allmänhetens tillträde till passagen över fastigheten säkras med en planbestämmelse (x_1).

Den totala byggrätten inom planområdet uppgår till cirka 700 kvadratmeter byggnadsarea (BYA), vilket är detsamma som i tidigare gällande detaljplan från 1985. Byggrätten justeras något på höjden i denna plan genom att den nya byggnaden mot Östra Ågatan tillåts bli fyra våningar där den översta våningen utgörs av en inredd vind med takkupor för ljusinsläpp. Utformningen med sadeltak ger också

möjligheten att inreda vinden för bostadsändamål. Totalt möjliggör planen drygt ett 20-tal mindre lägenheter med det aktuella projektet.

- e₁** Byggnadens bottenvåning ska användas för centrumändamål.
x₁ Marken ska vara tillgänglig för allmännyttig gång- och cykeltrafik.

Byggnadernas kulturhistoriska värden

En kulturhistorisk utredning, utförd av Bjerking AB 2015, har bedömt de befintliga husen utifrån dokumentvärden och upplevelsevärden där dokumentvärden baseras på historiska fakta såsom 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 som visar den föreslagna passagen genom kvarteret.

Hus A

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

Kulturhistoriskt värdefulla karaktärsdrag för huset är:

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

Hus B och D

Byggnadernas ursprungliga skick är till stor del bevarat. De har ett byggnadshistoriskt värde som en del av en gammal handelsgård och ett arkitekturhistoriskt värde som ett verk av Uppsalas stadsarkitekt Gunnar Leche. De är ett exempel på hur behovet av nya lokaler i början av 1900-talet inordnades i det överordnade kvartersmönstret.

Kulturhistoriskt värdefulla karaktärsdrag för husen är:

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

Hus C

Huset 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.

Huset har ett visst byggnadshistoriskt värde men det faktum att det förvanskats såväl interiört som exteriört innebär en negativ påverkan på det kulturhistoriska värdet. Också det faktum att den tidigare passagen genom huset, mot Östra Ågatan, satts igen minskar husets autentiska prägel.

Med nuvarande fasadmateriäl kan huset inte sägas ha något större värde för stadsbilden. Värdet minskas även av husets mycket dåliga skick, orsakat av bristande underhåll under lång tid. Byggnadens volym är dock bevarad vilket bidrar till gårdens karaktär på ett positivt sätt.

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, Dragarbrunn 6:2, har autenticiteten delvis gått förlorad genom att två av husen klätts med fasadmateriäl som inte rimmar 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.

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. Tre av fyra befintliga byggnader inom planområdet betecknas med rivningsförbud (r_1) på plankartan. Hus C, det närmast Östra Ågatan tillåts rivas och ersättas med ett nytt bostadshus vars utformning ansluter till den övriga bebyggelsen i kvarteret (f_2). Därmed uppstår en minimal förändring av stadsbilden, som inte bedöms göra avkall på platsens kulturhistoriska värden samtidigt som nya värden tillförs platsen, i form av nya bostäder.

Två av byggnaderna, A och D, får, enligt den tidigare gällande planen, endast användas för handelsändamål. För att möjliggöra att delar av byggnaderna omvandlas till bostäder behöver således markanvändningen bostäder (B) läggas till i planen. En omvandling enligt fastighetsägarens önskemål ställer också krav på några mindre förändringar av byggnadernas exteriör.

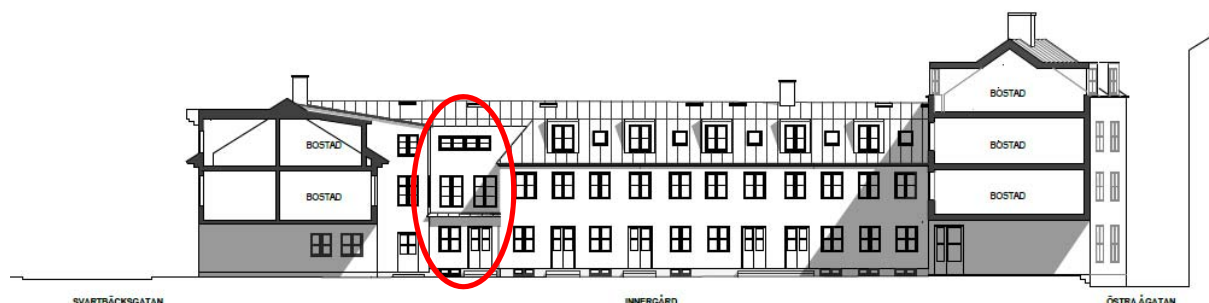
De förändringar som tillåts avseende befintliga byggnader är att nya takkupor får uppföras på hus A mot Svartbäcksgatan. Huset har två takkupor idag och deras utformning ska vara vägledande för nya kupor (f_1), (k_1). Takkupor föreslås också uppföras på hus B, in mot gården.



Illustration av fasaden på hus A som den kan se ut efter genomförd ombyggnad. Två nya takkupor (markeras med röda ellipser) kan uppföras mot Svartbäcksgatan.

Hus B har en sektion, i hörnet mot hus A, som är en våning lägre än huset i övrigt. Ett nytt trapphus behöver byggas i detta läge vilket betyder att huset får två våningar längs hela fasadlängden.

För att säkerställa att fastighetsägaren kan genomföra de förändringar som behövs för en omvandling till bostäder, samtidigt som kulturmiljön bevaras så långt det är möjligt reglerar planen dels att husens ursprungliga utformning ska vara vägledande vid förändringar (k_1) och dels att fönster ska bibehållas till sin form, material, indelning och proportioner (k_2). Husen A, B och D betecknas med rivningsförbud (r_1).



Fasaden på hus B som den är utformad idag (med undantag för takkupor och vissa entréer). Den lägre delen markeras med röd ellips.



Fasaden på hus B som den kan se ut efter genomförd ombyggnad. Den lägre delen har byggts upp till två våningar så att huset får samma höjd längs hela fasadlängden.

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

utformning förs vidare genom att marken runt husen förses med förbud mot att uppföra byggnad (be-tecknas med punktprickad mark i plankartan).

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 +10,0 i meter över angivet nollplan.



Marken får inte förses med byggnad.

- 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 bibehållas till sin utformning.
f₁ Takkupor får uppföras till en bredd av högst 1,7 meter. Kuporna ska vara indragna från takfoten.

Utformning och gestaltning av ny bebyggelse

Ett nytt bostadshus föreslås uppföras i läget för nuvarande hus C. Huset placeras med långsidan mot Östra Ågatan och fotavtrycket blir närmast detsamma som i dagsläget.



Illustration av fastighetsägarens förslag till utformning av det nya huset, fasad mot gården.

I planen regleras att det nya husets utformning ska ansluta till bebyggelsen i kvarteret (f₂). Detaljer som kan ge en god anpassning till kulturmiljön är till exempel fönstrens utformning. Fastighetsägaren har tagit fram ett förslag där fönstren utformas som tvålufts-fönster med horisontell mittspröjs. Fönstrens storlek bör stå i proportion till fönster på omgivande bebyggelse. I husets bottenvåning kan något högre fönster tillåtas för att öka ljusinsläppet till lägenheterna.

Huset i det aktuella förslaget föreslås stå på en sockel av natursten, vilket harmonierar väl med den övriga bebyggelsen i kvarteret. Ungefär i mitten av bottenvåningens fasad mot Östra Ågatan öppnas en portik för passage genom gården. Denna ska vara tillgänglig för allmänheten (x_1) och kan bidra till att öka den upplevda tryggheten på Östra Ågatan.



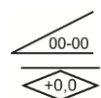
Illustration av fastighetsägarens förslag på utformning av det nya huset. Illustrationen visar fasaden mot Östra Ågatan.

Huset föreslås bli fyra våningar där den översta våningen utgörs av en inredd vind. Ett flertal takkupor tillåts för att möjliggöra ljusinsläpp till bostäderna på vinden. Höjden regleras med en planbestämelse om högsta nockhöjd över nollplanet. Nockhöjden begränsas till +21,5 meter. Givet att marknivå på Östra Ågatan är mellan +7,12 och +7,17 meter över nollplanet utanför planområdet, kan det nya huset bli cirka 14 meter till nock.

Den dominerande takutformningen i Svartbäckens bevarandeområde är sadeltaket. Det nya huset ska därför också utformas med sadeltak vilket planen också reglerar (f_5). I planen anges att takvinkeln får vara mellan 32 och 35 grader. För att harmoniera med kulturmiljön och det omgivande taklandskapet ska taket på den nya byggnaden täckas av falsad plåt i en mörk kulör (f_4).

Takkupor föreslås uppföras både mot gården och mot Östra Ågatan. Kuporna ska ges en nätt utformning och vara indragna från takfoten. Bredden för varje enskild kupa får inte överskrida 1,7 meter (f_1). Planområdets kulturhistoriska värden ställer höga krav på omsorgsfull utformning av alla detaljer. Planen reglerar därför att hisstoppar och ventilationsdon ska integreras i husets arkitektur (f_7).

Byggnadens fasad ska ges ett enkelt och samlat uttryck. Fasaden ska utformas med puts i en ljus kulör (f_3). Planens reglering av färgsättningen tar god hänsyn till platsens kulturhistoriska värden och bidrar samtidigt till att ge Östra Ågatan ett ljusare och mer trivsamt gaturum. För att hålla fasadernas uttryck rent och enkelt samt för att förhindra negativ påverkan på kulturmiljön styr planen att balkonger inte får uppföras (f_6).



f₁

Takvinkeln får vara mellan 32 och 35 grader.

Högsta nockhöjd är +21,5 meter över angivet nollplan.

Takkupor får uppföras till en bredd av högst 1,7 meter. Kuporna ska vara indragna från takfoten.

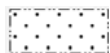
- f₂** *Byggnadens utformning ska ansluta till bebyggelsen i kvarteret.*
- f₃** *Fasad ska utformas med puts i en ljus kulör.*
- f₄** *Tak ska vara av mörk falsad plåt.*
- f₅** *Endast sadeltak.*
- f₆** *Balkong får inte finnas.*
- f₇** *Hisstoppar och ventilationsdon ska utformas som en del av byggnadens arkitektur.*
- x₁** *Marken ska vara tillgänglig för allmännyttig gång- och cykeltrafik.*

Friytor

Ytan som får bebyggas uppgår till cirka två tredjedelar av fastighetens yta, eller ungefär 700 kvadratmeter. Gårdsytan blir då drygt 300 kvadratmeter och beläggs med förbud mot att uppföra byggnad. Bebyggelsens fotavtryck är detsamma som det som skyddades i och med Svartbäckens bevarandeplan från 1985.

Gårdsytan kommer delvis att undantas för en passage, tillgänglig för allmännyttig gång- och cykeltrafik. På gården kommer också ett antal parkeringsplatser för cykel att anordnas. Därutöver behöver yta finnas för att kunna anlägga en parkeringsplats för rörelsehindrade. Övrigt parkeringsbehov som uppstår till följd av bostadsbebyggelsen ska lösas på annan plats, genom så kallat parkeringsköp.

Planområdets närhet till allmänt tillgängliga rekreationsanläggningar som promenadstråket längs Fyrisån bedöms delvis kompensera för den relativt lilla gårdsytan.



- n₁** *Marken får inte förses med byggnad.*
- n₂** *Marken får inte användas för parkering.*
- n₂** *Parkering får finnas.*
- x₁** *Marken ska vara tillgänglig för allmännyttig gång- och cykeltrafik.*

Sociala frågor

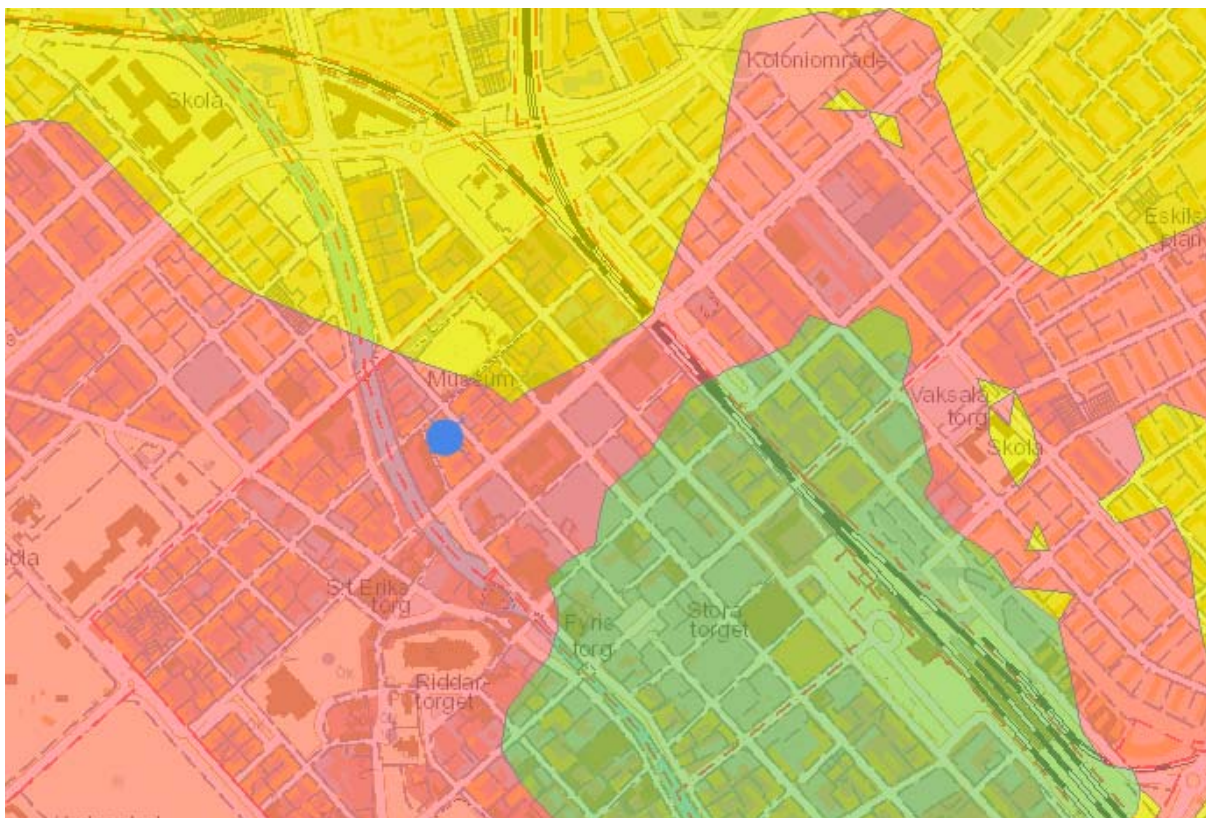
Den utveckling som planen möjliggör innebär en ökad tillgänglighet i en kulturhistoriskt intressant del av innerstaden. De bostäder som utförs i markplan nås via gården, som även fortsättningsvis kommer att ha en slät beläggning. För att nå högre belägna bostäder kommer hissar installeras i såväl befintlig bebyggelse som i det nya huset. Bilparkering tillåts inte på innergården, med undantag för en parkeringsplats för rörelsehindrad.

Mark och vattenmiljö

En markteknisk undersökningsrapport MUR/Geoteknik, daterad 2018-10-17 har genomförts av Tyréns AB. Undersökningsområdet tillika innergården på Dragarbrunn 6:2 är en relativt plan yta som är belägen mellan nivåerna +7,6 till +8,1 meter (RH2000). Omkringliggande gator, Svartbäcksgatan, Linnégatan och Östra Ågatan som ansluter till fastigheten är belägna mellan nivåerna +6,7 och +8,2 meter. Enligt kartunderlag från SGU:s jordartskartor samt jorddjupskartan består undersökningsområdets ytskikt av ca 1–3 m fyllningsmaterial, som underlagras av ca 35–45 m postglacial lera.

Ytskikt på undersökningsområdet består av en äldre kullerstensläggning ovan en stenig, grusig sandfyllning. Fyllningens mäktighet bedöms vara mellan cirka 1,5 till 4 meter.

Enligt en riskbedömning som kommunen gjort, avseende grundvattnets känslighet för skador till följd av markanvändning, placerar sig planområdet inom det som kallas hög känslighet. Hög känslighet är den näst högsta nivån och innebär bland annat att infiltration av dagvatten inte är lämpligt eftersom det kan föra med sig föroreningar till grundvattnet. Skyddsåtgärder i samband med byggnation kan bli aktuella.



Utdrag ut känslighetskarta avseende risk för skada på grundvattnet. Grön=låg känslighet, gul=måttlig känslighet och röd=hög känslighet. Den högsta nivån, extrem känslighet, visas av sekretesskäl inte i denna karta.

Planområdet ligger inom yttre vattenskyddsområde för grundvattentäkt och 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 med motiveringen att området redan är ianspråktaget på ett sätt som innebär att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Planområdet gränsar heller inte direkt till Fyrisån utan avskärmas av såväl ett allmänt gångstråk, ett bebyggelsekvarter och en allmän gata.

a₁ Strandskyddet är upphävt.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gatunät

Planområdet gränsar till två gator, Svartbäcksgatan och Östra Ågatan. På Östra Ågatan intill planområdet är trafik med motorfordon förbjuden. Gatan har kvar sin medeltida sträckning och avviker därför från innerstadens rutnätsmönster. Östra Ågatan kantas av slutna fasader och upplevs som en bakgata. Intrycket förstärks av det illa åtgångna hus C, vars knäckta stomme gör att huset lutar sig ut mot gatan. Fasaden är täckt i klotter vilket ytterligare bidrar till att skapa en miljö som kan upplevas som otrygg och påträngande.



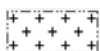
Vänstra bilden: Östra Ågatan sedd från söder. Hus C i kvarteret Leoparden till höger i bild, Högra bilden: Svartbäcksgatan sedd från söder, fotot är taget strax norr om planområdet.

Svartbäcksgatan är enkelriktad för biltrafik i riktning från syd till nord. Gatan byggdes om under 2017 till 2018 och fick då en mer utpräglad stadsgatukaraktär. Inriktningen var att ge mer plats åt människor genom att omfördela vägytan. I ombyggnaden ingick bland annat att bredda trottoarerna och skapa mer yta för uteserveringar och cykelparkeringar. Svartbäcksgatan ingår i kommunens huvudcykelnät och cykling ska ske i körbanan.

En trafikmätning 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 S:t Olofsgatan och pågick under 6 dagar.

Parkering, utfart

Parkering för bilar och cyklar sker idag på kvarteretsmark, inne på gården. Utfart mot Svartbäcksgatan sker genom portiken i hus A. Mindre cykelförråd för väderskyddad uppställning kan uppföras på gården. Detta regleras med så kallad korsmark.



Endast komplementbyggnad får placeras.

Kollektivtrafik

Planområdet nås lätt med kollektivtrafik. Närmsta busshållplats ligger utanför stadsbiblioteket, cirka 100 meter söder om planområdet. Inom en radie av en kilometer nås ett stort antal hållplatser som trafikeras av såväl stadstrafiken som regionbussarna.

Förändringar

Gatunät

Planen omfattar endast kvarteretsmark och innebär inga förändringar i gatustrukturen. Planens krav på att hus C ska uppföras med ljus putsfasad och portik mot Östra Ågatan kan dock få positiva konsekvenser för upplevelsen av gaturummet på Östra Ågatan.

Parkering

Planområdets begränsade storlek, i kombination med intresset att bevara kulturmiljön intakt samt för att minimera risken för skador på grundvattnet, tillåter planen endast att parkering för rörelsehindrad

ordnas inom fastigheten. En yta för detta ändamål ritas in i plankartan och betecknas med n_2 . För resterande gårdsyta gäller bestämmelsen *marken får inte användas för parkering* (n_1). Bestämmelsen omfattar inte parkeringsplatser för cykel, vilka avses ordnas inom gårdsytan.

Det parkeringsbehov som uppstår till följd av omvandlingen till bostäder samt parkeringar till verksamhetslokalerna ska anordnas på annan plats. Det är upp till exploatören att hitta en annan lämplig parkeringsanläggning och lösa behovet genom parkeringsköp.

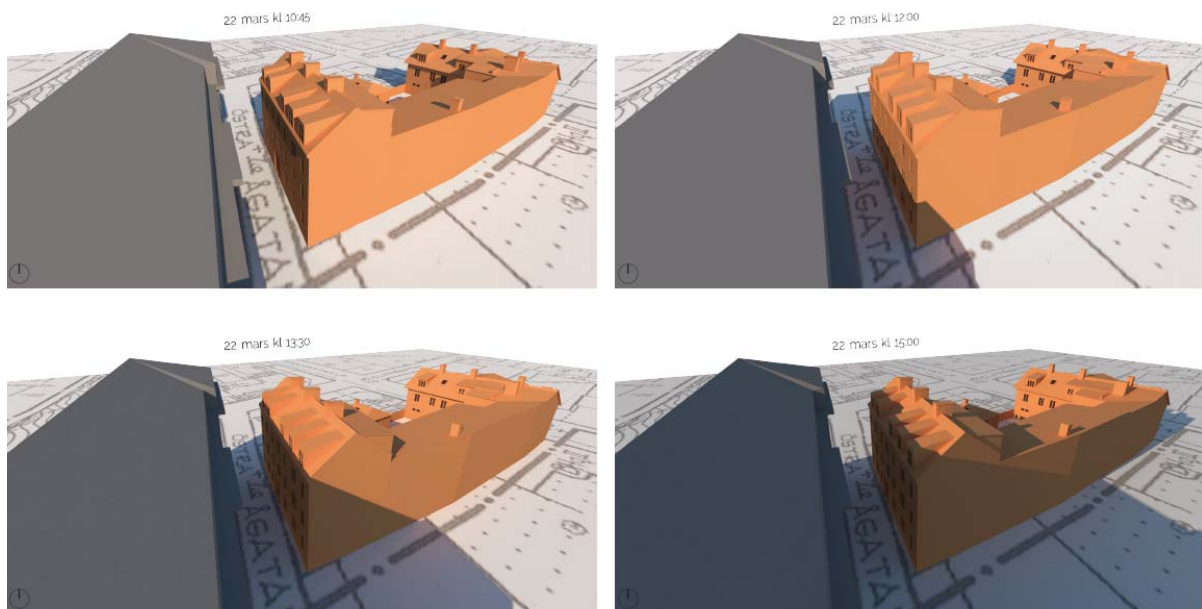
Hälsa och säkerhet

Buller

Planområdet utsätts inte för några allvarliga störningar från trafikbuller. Längs de omgivande gatorna uppgår de beräknade bullernivåerna till 60–65 dB ekvivalent ljudnivå. Inne på gården ligger nivåerna i spannet 40–45 dB ekvivalent ljudnivå.

Solinstrålning

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).



Solstudie av planområdet efter genomförd utbyggnad. Tidpunkten för studien är den 22 mars. De fyra bilderna representerar, från över vänstra hörnet, klockslagen 10.45, 12.00, 13.30 och 15.00.

Markföroreningar

En miljöteknisk markundersökning, daterad 2018-11-14, har upprättats av Tyréns AB. Undersökningen omfattar provtagning av jord och grundvatten och visar att ämnen förekommer inom planområdet i halter överskridande naturvårdsverkets generella riktvärden.

Analyserade jordprover har påvisat halter av kvicksilver och koppar överskridande naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM). I grundvattenprovet har halter av arsenik överskridande klass 5 enligt bedömningsgrunder från Sveriges geologiska undersökning (SGU) påträffats. Klass 5 är den högsta klassen och överensstämmer med Livsmedelsverkets gränsvärden för dricksvatten. Även halter av arsenik, kvicksilver och bly överskridande SGU:s bedömningsgrunder klass 3 har konstaterats i grundvattenprovet. Vidare uppvisade grundvattenprovet en halt av PAH-H som överskrider svenska petroleuminstitutets (SPI) rekommendation för skydd av ytvatten och våtmarker.

Halten av kvicksilver i jorden skulle kunna utgöra en risk för negativa hälsoeffekter. För att kunna bedöma om ett åtgärdsbehov föreligger bedöms mer information behövas, bland annat om eventuell 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 samt att skyddet för markmiljön i det aktuella området bedöms vara begränsat.

Inga av de påträffade halterna bedöms utgöra ett förhinder av planerade åtgärder på fastigheten. Den största delen av de aktuella fyllnadsmassorna bedöms komma att schaktas upp, och då även omhändertas, i byggnadsskedet. Skulle det efter vidare utredning visa sig att ett åtgärdsbehov föreligger, bedöms i dagsläget urschaktning av ytterligare jordmassor och transport till relevant mottagningsanläggning vara ett lämpligt alternativ.

Vid provtagningsstillfället identifierades ett så kallat kulturlager i markprofilen. En representant från Upplands länsmuseum var med i fält under hela provtagningen. Lagret påträffades på 1,3 m djup i provtagningspunkt 18T02 och hade en mäktighet av ca 1,2 m. I provtagningspunkt 18T01 var bara lagrets nedersta ca 0,2 m 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 ca 1,0 meter under markytan. Det ursprungliga kulturlagret var mörkbrunt med inslag av träbitar och hade en påtaglig lukt som liknade petroleumprodukter.



Urklipp från Tyréns borrhplan, ritning G110101, daterad 2018-09-20. Röd punkt visar borrhprov 18T01 till vänster i bilden respektive 18T02 till höger och uppåt.

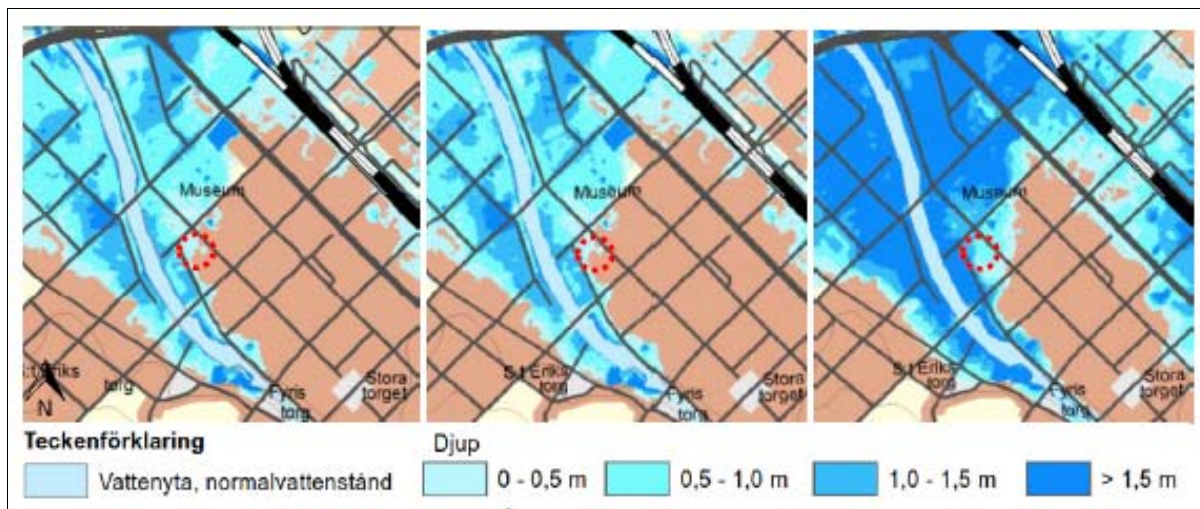
Luft

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 försämrast till följd av planen.

Översvämningar

Planområdet är känsligt för översvämningar till följd av höga flöden i Fyrisån. I en dagvattenutredning, daterad 2018-11-07 och framtagen av Tyréns AB, utreds även planområdets förmåga att hantera översvämningar.

Fastigheten sluttar svagt från öst till väst. Marknivån vid Svartbäcksgatan är +8,2 meter över nollplanet och mot Östra Ågatan +7,8 meter. Utredningen konstaterar att marken inom planområdet behöver utföras jämn för att undvika att lokala sänkor bildas. I och med att det öppnas en portik mot Östra Ågatan får vattnet en väg att rinna tillbaka i riktning mot Fyrisån. Backventiler i spillvattenledningar ut från fastigheten kan förhindra att vatten tränger in i lågt belägna golvbrunnar och kan således skydda husen mot översvämningar.



Vattendjup vid översvämmande områden vid 100-, 200- och beräknat högsta flöde. Utredningsområdet markerat med en röd streckad ring. Bild: MSB.

Teknisk försörjning

VA

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp.

Dagvatten och dagvattenrecipient

I den dagvattenutredning som Tyréns tagit fram, daterad 2018-11-07, konstateras 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.

Dagvattenhanteringen föreslås genomföras med stenläggning av större delen av innergården med rännstensbrunnar och takavvattningskopplat till ett underjordiskt fördröjningsmagasin. Behovet av fördröjning beror på val av marktäckningsmaterial på gården. Förblir gården grusad beräknas 5,5 kubikmeter behöva fördröjas. Motsvarande siffra om gården stenläggs är 6,5 kubikmeter. Rening av dagvattnet bedöms kunna uppnås med hjälp av ett fördröjningsmagasin. Eventuellt oljespill från parkeringsplatsen föreslås fångas upp av en oljeavskiljande funktion. 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 men också eftersom planområdet bedöms ligga inom en zon med hög känslighet avseende risk för skador på grundvattnet, enligt kommunens riskanalys.

Miljö kvalitetsnormer för ytvatten (Fyrisån)

Ytvattenförekomsten Fyrisån (SE663992-160212) sträckningen från Junkilsån till Sävjaån, går genom Uppsala stad. Det aktuella utredningsområdet ligger inom Fyrisåns avrinningsområde och omfattas av

miljökvalitetsnormer. Det innebär att en detaljplaneläggning inte får försvåra att fastlagd miljökvalitetsnorm följs.

Fastlagd miljökvalitetsnorm innebär att Fyrisån ska uppnå god ekologisk status till år 2027 samt god kemisk ytvattenstatus (utan överallt överskridande ämnen). I nuläget bedöms Fyrisåns ekologiska status som måttlig och den kemiska uppnår ej god status.

Planområdet bedöms ha goda förutsättningar för rening av dagvatten och den föreslagna utbyggnaden bedöms inte försvåra följandet av fastlagd miljökvalitetsnorm.

Avfall

Hämtställen för avfall ska ordnas så att de uppfyller kraven på god arbetsmiljö. Angöring av sopfordon ska kunna ske utan backningsrörelse. Dragvägen för sopkärl ska vara maximalt 10 meter lång, hårdgjord, fri från hinder och nivåskillnader. Avståndet mellan bostadens entré och rum för hushållsavfall får, enligt BBR, vara högst 50 meter. Ett gemensamt hämtställe för avfall föreslås i anslutning till portiken mot Svartbäcksgatan.

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 detaljplanens antagande.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovprövning

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

Markföroreningar

Byggherren är ansvarig för att utreda om markföroreningar behöver åtgärdas med hänsyn till risk för skador på människors hälsa eller miljön.

Sol- och dagsljusstudie

Byggherren har ansvaret för att påvisa att bostäderna motsvarar de krav som ställs på dagsljus och solinstrålning enligt Boverkets byggregler (BBR).

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

Byggherren bekostar de arkeologiska utredningar som är nödvändiga.

Dokumentation

Fastighetsägaren bekostar och utför fotodokumentation före och i samband med rivning och förändring av befintliga byggnader.

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, av plan- och byggnadsnämnden okända, ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger byggherren att undersöka om ytterligare ledningar finns.

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

Dagvatten

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

Ekonomiska åtgärder

Planeekonomi

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

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande. Genomförande av detaljplanen förutsätter ingen fastighetsreglering men om fastighetsägaren så önskar, sker fastighetsbildning på initiativ och bekostnad av densamme.

Upphävande av tomtindelning

Den tomtindelning (0380-27/DR6, *tomtindelning för kvarteret Leoparden*) som fastställdes 1947-06-07 upphör att gälla för Dragarbrunn 6:2 i samband med att denna detaljplan vinner laga kraft.

PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

Ett nollalternativ skulle i detta fall innebära att den plan som gällt hittills, *Detaljplan för kvarteret Örtedalen med flera* (0380-588) fortsätter att gälla. Bebyggelsen inom planområdet skulle fortsatt skyddas av planens skyddsbestämmelser men planen skulle också utgöra en begränsning avseende tillåten markanvändning. 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 incitament som behövs för att genomföra en omfattande renovering av fastigheten uteblir vilket i förlängningen kan leda till ytterligare förfall och en förlust av höga kulturhistoriska värden.

Andra alternativ

Fastighetsägaren ansökte ursprungligen om tillstånd att riva både hus B och C, och ersätta dem med nya bostadshus. Plan- och byggnadsnämnden beslutade i samband med planbeskedet att hus B ska renoveras och bevaras medan hus C kan provas för rivning.

Under planarbetet har gestaltningen och utformningen av byggnaderna utvecklats och omarbetats för att nå ett förslag som både svarar mot fastighetsägarens intresse att utveckla fastigheten och kommunens intresse att bevara kulturmiljön.

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 har under lång tid försumrats och är i stort behov av renovering. Huset närmast Östra Ågatan bedöms vara så pass illa åtgånget att en renovering inte är ett genomförbart alternativ. Huset föreslås därför att ersättas med ett nytt bostadshus som knyter an och ansluter till kvarterets karaktär. Det nya huset föreslås uppföras med en portik mot Östra Ågatan, vilket gör det möjligt för fotgängare att förflytta sig genom kvarteret till Svartbäcksgatan.

Ur ett kulturhistoriskt perspektiv är det negativt att ett av Uppsalas få bevarade hus från 1800-talet rivs. Å andra sidan bedöms den planerade renoveringen av kvarteret innebära positiva konsekvenser för helhetsupplevelsen. De förändringar som föreslås genomföras 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.

Planen bedöms ha en negativ påverkan på riksintresset för kulturmiljövården genom att ett av husen föreslås rivas och ersättas med ett nytt hus. Det nya huset ges en gestaltning som på ett respektfullt sätt ansluter till områdets karaktär och tar vara på de värden som finns. Övriga gamla hus betecknas med rivningsförbud och skyddas med varsamhetsbestämmelser för att säkra att den historiska karaktären bibehålls. Därmed uppstår också en starkt positiv påverkan på riksintresset. Den samlade påverkan på riksintresset för kulturmiljövården bedöms bli måttligt positiv.

Naturmiljö

Planen omfattar ingen naturmiljö. Fyrisån ligger i planområdets närhet och konsekvenserna för denna bedöms bli obetydliga.

Rekreation och friluftsliv

Planen bedöms inte innebära några konsekvenser för möjligheterna till rekreation och friluftsliv.

Mark och vatten

Den planerade upprustningen av planområdet innebär ett tillfälle att undersöka föroreningsituationen i mark och vatten. Om fortsatta utredningar påvisar ett åtgärdsbehov innebär projektet en möjlighet att omhänderta och åtgärda föroreningar inom planområdet.

De åtgärder som föreslås i planen avseende dagvattenhantering och begränsning av parkeringsmöjligheter bedöms innebära en förbättring av föroreningsbelastningen i mark och dagvatten.

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

Den solstudie som tagits fram visar att skuggning från planområdet inte kommer att förändras nämnvärt jämfört med nuläget. Det nya huset som planen möjliggör tillåts bli något högre än det befintliga men detta får en obetydande påverkan på skuggningen mot omgivningen.

Planen bedöms inte ge upphov till något störande buller annat än under byggtiden. Luftkvaliteten bedöms inte försämrats till följd av planens genomförande.

Trygghet

Östra Ågatan upplevs idag som en bakgata. Det mörka och smala gaturummet gör att platsen kan upplevas som otrygg. Passagen som föreslås i planen skapar nya möjligheter till förflyttningar mellan Svartbäcksgatan och Östra Ågatan. Det nya husets ljusa putsfasad kan bidra till att lätta upp gaturummet. Dessa åtgärder bedöms sammantaget kunna öka känslan av trygghet på Östra Ågatan.

Tillgänglighet

Planen medför ökad tillgänglighet till de befintliga byggnaderna genom att det installeras en hiss. Det nya huset uppförs också med hiss. Bostäder i markplan ska följa BBR:s krav på tillgänglighet.

Mötesplatser och stadsliv

Planen ger förutsättningar för en fortsatt hög grad av stadsliv i området. I planen ställs krav på att bottenvåningarna på två av byggnaderna ska användas för centrumverksamheter. Inom markanvändningen *centrum* ryms en rad olika verksamheter som kafé, restaurang, butik, kontor och så vidare. Planen skapar också nya möjligheter till förflyttningar i och med passagen som bildas över gården.

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 Uppsala Stad, C 40 A. Planen tillåter endast smärre förändringar av den kulturhistoriskt värdefulla miljön. Det hus som inte betecknas med rivningsförbud ska ersättas med ett hus vars utformning ansluter till omgivande bebyggelse och planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 4.

Detaljplanen berör miljö kvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5. I planen reserveras yta för placering av ett magasin för fördröjning och rening av dagvatten och 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. Motiv till upphävandet är att planområdet är avskilt från Fyrisån genom ett allmänt gångstråk, bebyggelse och en allmän gata. Planområdet är dessutom 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 8.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i april 2019

Maija Tammela Arvidsson
detaljplanechef

Jussi Haavisto
planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd

2018-12-19

Datum
2019-05-16

Diarienummer
PBN 2016-003524

Detaljplan för kvarteret Leoparden, del av,

Standardförfarande

SAMRÅDSLISTA / GRANSKNINGSLISTA

Myndigheter

Kommunala lantmäterimyndigheten

Länsstyrelsen

Sakägare och boende inom och utanför planområdet

Enligt fastighetsförteckning

Hyresgästföreningar

Hyresgästföreningen i Uppsala Knivsta

Kommunala nämnder, förvaltningar m fl

Arbetsmarknadsnämnden

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

