

Handläggare  
Sofie Andersson Rosell  
018-727 47 85

Diarienummer  
PBN 2013-002912

## Planbeskrivning Detaljplan för kv Rosen, del av

Normalt planförfarande enligt Plan- och bygglagen SFS 2010:900

**Granskningstid fr.o.m. 1 april t.o.m. 22 april 2016**



Datum  
2016-02-09

Diarienummer  
PBN 2013-002912

## **Detaljplan för kv Rosen, del av, Uppsala kommun**

Normalt planförfarande

### **GRANSKNINGSLISTA**

---

#### **Myndigheter**

Kommunala lantmäterimyndigheten  
Länsstyrelsen

#### **Sakägare och boende inom och utanför planområdet**

Enligt fastighetsförteckning

#### **Hyresgästföreningar**

Hyresgästföreningen i Uppsala Knivsta

#### **Kommunala nämnder, förvaltningar m fl**

Gatu och samhällsmiljönämnden  
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**

Telia Sonera Skanova Access AB

Svenska Kraftnät

Uppsala Vatten och Avfall AB

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Värme Uppsala AB

**Trafik**

Kollektivtrafikförvaltningen ULS

**Övrigt**

Upplandsmuseet

**För allmänhetens kännedom**

Kommuninformation

Stadsbiblioteket

**För kännedom**

Kommunstyrelsen

**Kommunalförvaltningsnämnden:**

Erik Pelling

Marlene Burwick,

**Politiska partier**

Miljöpartiet

Moderata samlingspartiet,

Vänsterpartiet,

**Stadsbyggnadsförvaltningen,**

Bygglov

Namngivningsnämnden

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>HANDLINGAR .....</b>	<b>3</b>
Granskningshandlingar.....	3
Övriga handlingar .....	3
Läshänvisningar .....	3
Medverkande.....	3
<b>PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG .....</b>	<b>4</b>
<b>MILJÖBALKEN (MB).....</b>	<b>4</b>
Miljöbalken 3, 4 och 5 kap.....	4
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap.....	4
Miljöbalkens övriga kap .....	5
<b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....</b>	<b>5</b>
Översiktsplan.....	5
Detaljplaner .....	5
Tomtindelning .....	6
<b>STADSBYGGNADSVISION .....</b>	<b>7</b>
<b>OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR .....</b>	<b>7</b>
Plandata.....	7
Allmän områdesbeskrivning .....	8
Stadsbild.....	8
Kulturarv .....	9
Naturmiljö.....	11
Bebyggelse och gestaltning .....	11
Offentlig och kommersiell service.....	14
Friytor.....	14
Tillgänglighet för funktionshindrade.....	15
Mark och geoteknik .....	15
Trafik och tillgänglighet.....	16
Hälsa och säkerhet.....	19
Teknisk försörjning .....	24
<b>PLANENS GENOMFÖRANDE.....</b>	<b>24</b>
Organisatoriska åtgärder .....	24
Tekniska åtgärder.....	24
Ekonomiska åtgärder.....	26
Fastighetsrättsliga åtgärder .....	26
<b>PLANENS KONSEKVENSER .....</b>	<b>26</b>
Nollalternativ .....	26
Miljöaspekter .....	26
<b>PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN .....</b>	<b>28</b>
Översiktsplan.....	28
Miljöbalken.....	28

## HANDLINGAR

### Granskningshandlingar

#### Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer

#### Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 behovsbedömning
- Fastighetsförteckning\*
- Bullerutredning
- Solstudier
- Kulturmiljöanalys
- Trafikutredning

Granskningshandlingarna finns tillgängliga på kommuninformationen i stadshuset och stadsbiblioteket. Samtliga handlingar finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats [www.uppsala.se](http://www.uppsala.se). Handlingar markerade med \* finns inte på webbplatsen på grund av PUL (Personuppgiftslagen).

#### Läshänvisningar

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

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

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

Planarbetet inleddes 2014-03-13 då beslut om planuppdrag fattades av plan- och byggnadsnämnden. Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande enligt Plan- och bygglagen (SFS 2010:900).

#### Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och byggherren Genova samt Kjellander och Sjöberg Arkitektkontor. Situationsplan och illustrationer har gjorts av Kjellander och Sjöberg Arkitektkontor. Trafikutredningen har gjorts av Iterio AB. Kulturmiljöanalysen har gjorts av White.

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Inom fastigheterna Fålhagen 43:16 m.fl. finns idag en mataffär i en våning. På den intilliggande fastigheten Fålhagen 43:2 finns ett bostadshus i två våningar. Ägaren till dessa fastigheter har föreslagit planläggning, för att pröva möjligheten att uppföra bostäder i fyra till fem våningar med lokal för verksamhet i bottenvåningen. Detta skulle innebära att cirka 50 nya lägenheter tillskapas i ett attraktivt läge. Den möjliga lokalytan är minst 100 m<sup>2</sup> och som mest 400 m<sup>2</sup>.

Områdets centrala läge är attraktivt och lämpligt för bostadsbebyggelse, då det ligger med god närhet till service av olika slag, både offentlig och kommersiell. Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.



Karta med fastighetsbeteckningar, planområdet är markerat med streckad linje.

## MILJÖBALKEN (MB)

### Miljöbalken 3, 4 och 5 kap

Detaljplanen berör riksintresset för kulturmiljövården, *Uppsala stad*. Planen berörs inte av riksintressen enligt MB 4 kap eller MB 5 kap.

### Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap

Miljöbalken 6:1–6:18 och 6:22 tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (EU-direktiv 2001/42 EG). Vid betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning av planen göras under vars process en miljökonsekvensbeskrivning tas fram. En behovsbedömning utifrån förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4,

görs för att ta ställning till om ett genomförande av en detaljplan kan antas leda till en betydande miljöpåverkan eller inte.

### **Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan**

En behovsbedömning, daterad 2014-04-08, har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att:

- Planen överensstämmer med översiktsplanens intentioner.
- Stadbildningen kommer att påverkas vid genomförandet av detaljplanen, då det idag finns låga byggnader inom fastigheterna Fålhagen 43:16 och Fålhagen 43:2. En kulturhistorisk utredning har tagits fram för att avgöra om byggnaden inom Fålhagen 43:2 har så höga kulturhistoriska värden att den inte kan rivras.
- Planområdet är utsatt för buller från Liljegatan.
- Den nya bebyggelsen ska ta hänsyn till riskintresset för kulturmiljövården, *Uppsala stad*.

Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan, då den samlade påverkan av detaljplanen bedöms bli liten.

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

### **Motiverat ställningstagande**

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplan för kvarteret Rosen inte medför betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11 och att en miljöbedömning enligt MB 6:11–6:18 inte krävs.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och framför i samrådsyttrande daterat 2014-05-12 att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

### **Miljöbalkens övriga kap**

Miljöbalkens övriga kapitel påverkas inte av detaljplanen.

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

### **Översiktsplan**

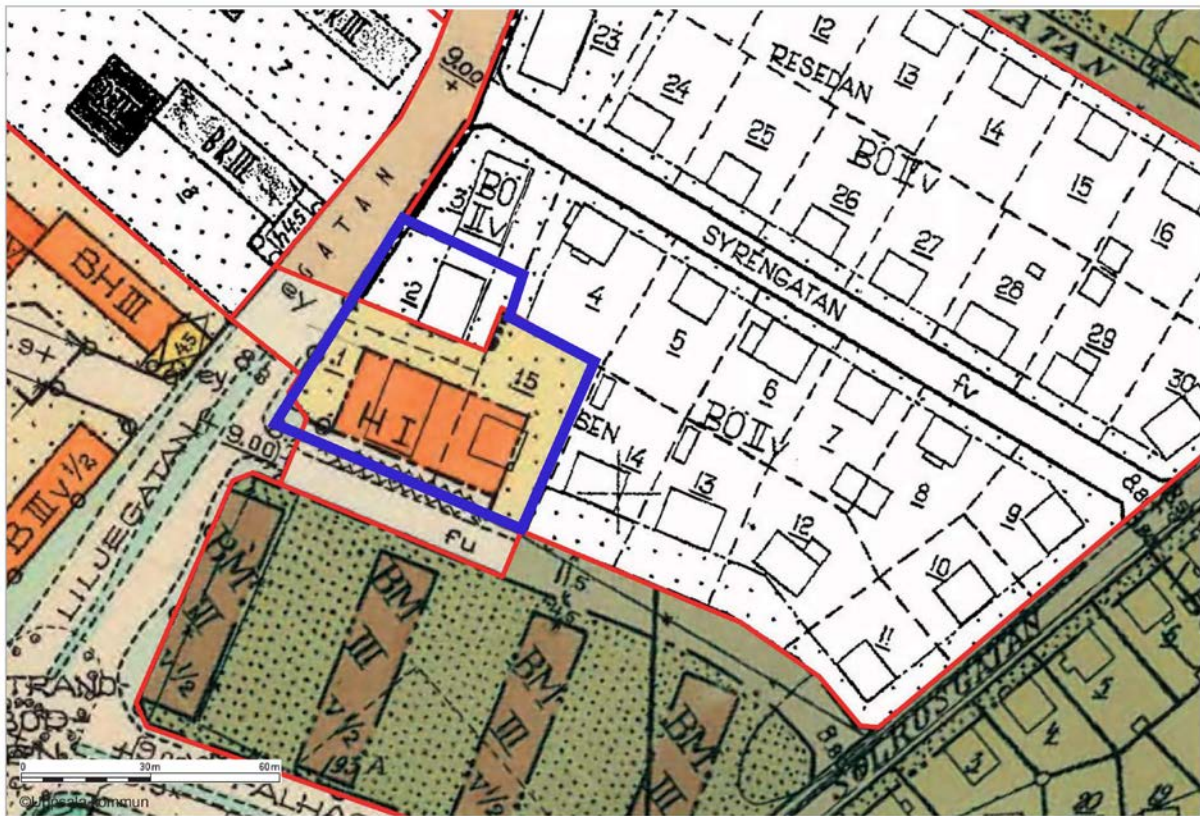
Planområdet ligger inom stadsväven, där det enligt översiktsplanen är möjligt att komplettera med bostäder och lokaler för verksamhet. Planområdet ligger också inom ett stråk som är lämpligt för bebyggelsestillskott, då det ligger centralt i staden med närhet till service av olika slag.

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljö, *Uppsala stad*. Planområdet ligger också inom ett område som i kommunala inventeringar från 1970-talet och 1980-talet bedömdes vara en kulturmiljö.

### **Detaljplaner**

För planområdet gäller detaljplan för del av kvarteret Rosen från 1968, PL 13 Ö, detaljplan för kvarteret Rosen och Resedan från 1956, PL 13 V och detaljplan för del av Fålhagen, Pl 13 U från 1970. Detaljplanen för del av kvarteret Rosen reglerar fastigheten Fålhagen 43:16. Här får en byggnad för handel uppföras i en våning. Detaljplanen för kvarteret Rosen och Resedan reglerar fastigheten Fålhagen 43:2. Inom denna fastighet får ett bostadshus i två våningar uppföras. Den del av detaljplanen för del av Fålhagen som ingår i planområdet reglerar användningen av Liljegatan till gata.



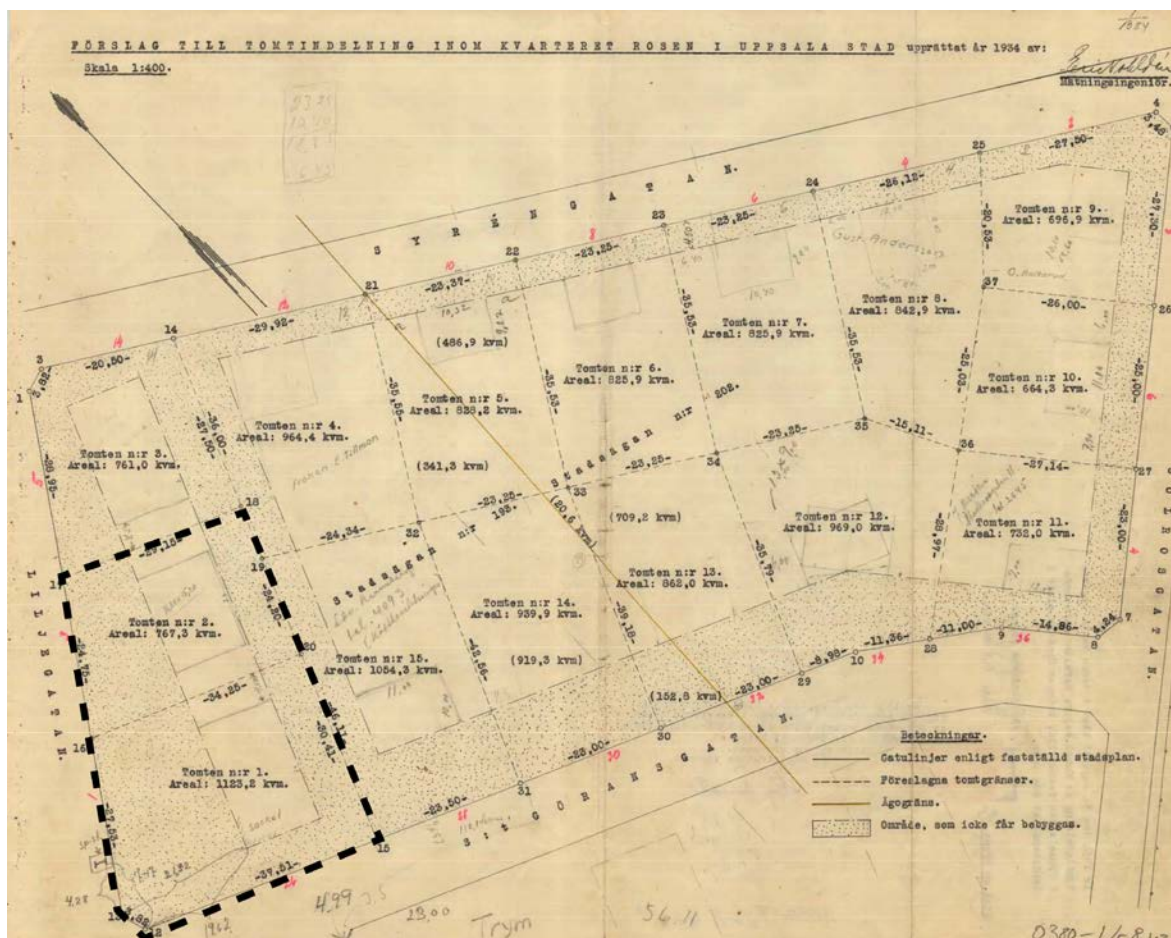


Gällande detaljplan, planområdet är markerat med blå heldragen linje.

### Tomtindelning

En tomtindelning för del av kvarteret Rosen fastställdes 1934. Den medger inte avstyckning från fastigheten Fålhagen 43:16. I och med att denna detaljplan vinner laga kraft upphävs tomtindelningsbestämmelsen.





Tomtindelningsskarta, planområdet är markerat med streckad linje.

## STADSBYGGNADSVISION

Planområdets läge invid utmed Liljegatan, i närheten av Uppsala centrum och centralstation motiverar både en hög kvalitet på gestaltningen av byggnaderna inom planområdet samt lokaler för verksamhet i bottenvåningen. Kompletteringen ska ha ett modernt uttryck samt skapa en målpunkt i stadsdelen.

## OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Plandata

#### Geografiskt läge och areal

Fastigheterna ligger i Fålhagen intill korsningen Liljegatan och S:t Göransgatan. Planområdet utgörs av fastigheterna Fålhagen 43:1; 43:15; 43:16 och 43:2. Detaljplanen omfattar cirka 3 000 m<sup>2</sup>.

#### Markägförhållanden

Fastigheterna Fålhagen 43:1, 43:15, 43:16 och 43:2 ägs av koncernen Genova Property Group.

## Tidplan

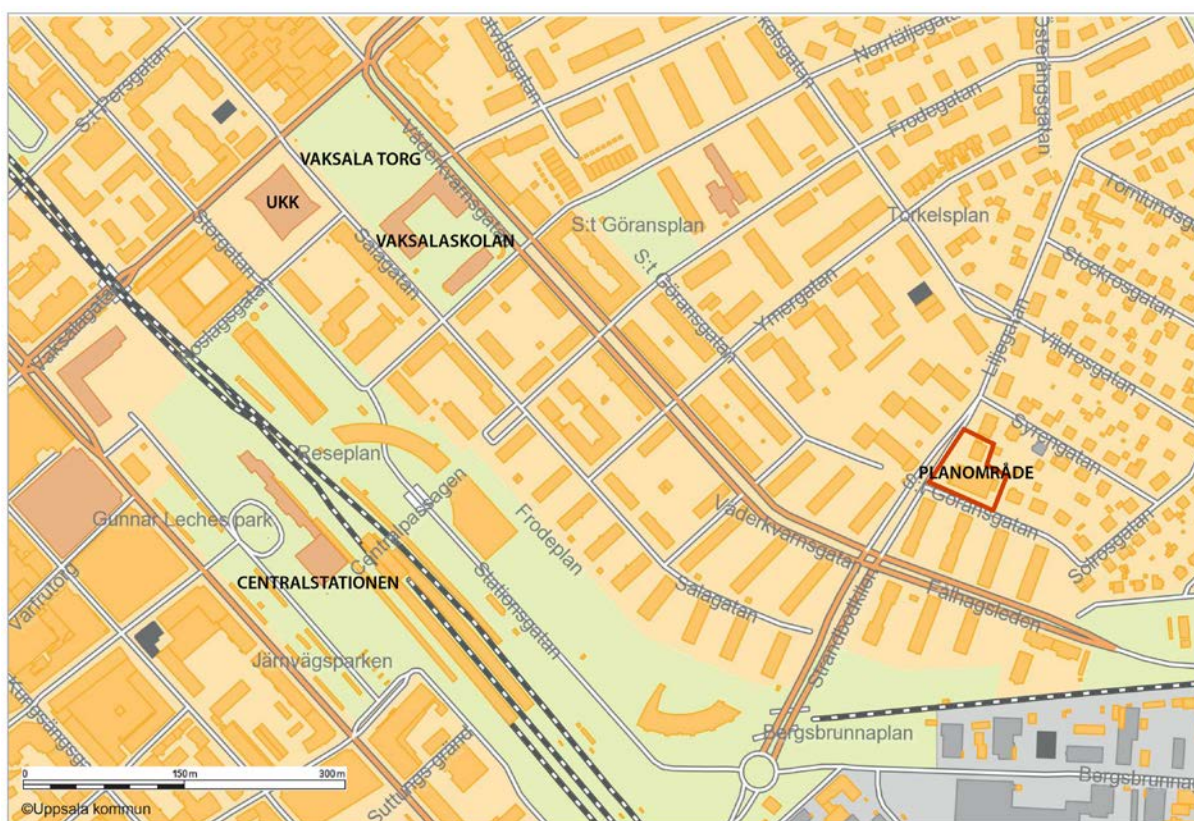
Stadsbyggnadsförvaltningen fick planuppdrag 2014-03-13, då påbörjades planläggningen. Detaljplanen var på samråd från 2015-04-21 till 2015-06-02. Under våren 2016 kommer detaljplanen att ställas ut för granskning. Detaljplanen beräknas antas under sommaren 2016.

## Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft. För att säkra att de nya bostäderna uppförs inom en nära framtid är genomförandetiden för detaljplanen 5 år.

## Allmän områdesbeskrivning

Planområdet ligger omkring 1 km från Uppsala centrum och cirka 500 meter från Uppsala centralstation, i stadsdelen Fålhagen. Stadsdelen utgörs av bebyggelse från den tidigare delen av 1900-talet, stora delar av Fålhagen byggdes ut under 1940-talet. Inom planområdet finns idag en matvarubutik och i bottenvåningen på i tilliggande bebyggelse finns lokaler för verksamhet, vilket bildar ett litet stadsdelscentrum.



Översiktskarta, planområdet är markerat med heldragen linje.

## Stadsbild

### Förutsättningar

Planområdet ligger på gränsen mellan lamellhusbebyggelsen och villabebyggelsen i Fålhagen. Lamellhusen utmed Liljegatan och S:t Göransgatan är tre till fyra våningar höga, bebyggelsen på fastigheterna norr och öster om planområdet utgörs av byggnader i två våningar med stora trädgårdar.

## Förändringar

Planområdet ligger mellan två strukturer, villastad och lamellhus i tre till fyra våningar. Strandbodgatan utgör en betydelsefull länk i gatustrukturen i Uppsala och längs med denna gata kommer ny bebyggelse att tillkomma på olika platser, framförallt vid Uppsala centralstation. Den våningsskala som möjliggörs inom planområdet förhåller sig både till befintlig bebyggelse, samtidigt som den är anpassad efter det moderna Uppsalas framväxt. Även formationen med punkthus skiljer sig från befintlig struktur, även om det finns delar av lamellhusbebyggelsen i kvarteret Liljan som är utformade som punkthus. Punkthusen möjliggör en smalare bebyggelse, som inte bryter alltför mycket mot de större villorna i kvarteret Rosen och Resedan, även om höjden skiljer. Utmed Liljegatan möjliggörs en stadsmässig front. Punkthusen trappas ned mot intilliggande villabebyggelse. De två punkthus som möter intilliggande bebyggelse får uppföras i fyra våningar, med den fjärde våningen indragen. Byggnaden i hörnet av Liljegatan och S:t Göransgatan får uppföras i fem våningar, för att markera platsen.

IV, V *Högsta antal våningar.* Motivet att gå upp i våningsantal jämfört med intilliggande bebyggelse är att skapa en modern och stadsmässig front mot Liljegatan. Mot intilliggande bebyggelse trappas bebyggelsen ned till fyra våningar.



*Högsta totalhöjd.* Totalhöjden regleras för att garantera att bebyggelsen inte blir högre än gällande våningsantal. Anledningen till att totalhöjden varierar inom planområde är för att skapa en dynamik mellan huskropparna, med en något högre byggnad mot Liljegata och S:t Göransgatan.

entréer *Entréer till byggnaderna ska vara markerade.* Entréerna ska vara markerade för att skapa variation utmed gatorna.

## Kulturarv

### Förutsättningar

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården, *Uppsala stad*. Planområdet ligger också inom ett område som i kommunala inventeringar från 1970-talet och 1980-talet bedömdes vara en kulturmiljö.

#### *Riksintresse för kulturmiljövården, Uppsala stad*

Riksintresset för kulturmiljövården, *Uppsala stad*, avser skydda berättelsen om stadens framväxt. De komplexa samband, historiska händelser och skeenden som lämnat spår och gör platsen unik. Inom stadens område kan man följa hur trosutövningen gått hand i hand med makten och det kontinuerliga samspillet mellan den andliga och den världsliga makten från förhistorisk tid till nyare tid. Lärdomstaden uppkom sedan i nära anslutning till kyrkan. Stadens struktur (dvs. spår av medeltida gatunät och tomter, rutnätsplanen från 1643 med tillfartsvägar, platsbildningar, trädgårdar, kommunikationsleder, bostadsområden m.m.) har varit beroende av en mängd faktorer så som geografi, topografi etc., men kan också ses som uttryck för centralmaktens styrning och universitetets och kyrkans verksamheter. Uppsala slott, domkyrkan och universitetsbyggnaderna utgör de främsta symbolerna och uttrycken för centralmakten, domkyrkostaden och lärdomsstadens som är bärande i utpekandet av Uppsala stad som riksintresseområde för kulturmiljövården. Av stor betydelse för stadens karaktär är drag som visar på dess uppkomst och utveckling, som Fyrisån, stadsplaner, kommunikationer, bebyggelsestrukturer och kulturhistoriskt värdefulla byggnadsbestånd. Möjligheterna att uppleva och bruka de bärande stråken som Fyrisån och de raka tillfartsvägarna är en stor tillgång. Det är angeläget att byggnaderna inom riksintresseområdet kan fortsätta att brukas med beaktande av deras särart och kulturhistoriska värde. Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer bidrar till upplevelsen och förståelsen av stadens utveckling. Bland dessa märks bl.a. medeltida byggnader som är mycket sällsynt i Sverige, varför det är viktigt att bevara dessa. Staden utgör en

komplex miljö som ska vara livskraftig och ges möjlighet att utvecklas samtidigt som det är av stor vikt att stadens kulturhistoriska värden och specifika särdrag ska tas tillvara.

#### *Uttryck för riksintresset*

Centralmaktens, domkyrko- och lärdomsstadens bebyggelse och miljöer från medeltiden fram till idag. Kronogodsen med ängsmarker utmed Fyrisån. Miljöer och offentliga byggnader som hör samman med funktionen som residens-, förvaltnings- och regementsstad från 1600-talet till 1900-talet. Gatumönster med medeltida drag och rester av oregelbundna tomter från tiden före 1643 års reglering, gatunät enligt rutnätsplan med hörnslutet torg och långa raka tillfartsvägar från 1600-talet.

Vetenskapshistoriskt intressanta trädgårdsanläggningar och parker från 1600-talet till 1900-talet. Bebyggelse-, kommunikations- och stadsplanestruktur som visar på stadens uppkomst och utveckling från medeltid till 1900-talet. Bebyggelsens utformning, placering och inbördes rumsliga samband. Den monumentala bebyggelsens dominans i stadsbilden genom siktlinjer och vyer längs gator, från torgrum och från Fyrisån. Stadens siluett från infarterna och vägar som passerar staden med domkyrkan, slott och Carolina Rediviva som viktiga landmärken. Gatu- och platsnamn som anknyter till stadens kulturhistoriska utveckling.

#### *Liljegatan 3*

Inom planområdet finns ett flerbostadshus ritat av Gunnar Leche. I gällande detaljplan finns inget kulturhistoriskt skydd av byggnaden.

Uppsalas första moderna stadsplan upprättades 1881 i enlighet med 1874 års byggnadsordning, i vilken den största utvidgningen var förlagd österut. Denna plan följde en strikt rutnätsplan. Rutnätet levde kvar fram till 1920-talet då Uppsalas nye stadsarkitekt Gunnar Leche tillträdde. Inledningsvis arbetade han för att fastslå framarbetade planer, men han insåg tidigt planernas brister. Rutnätsplanerna var oflexibla och för formalistiska för att svara mot ett modernt byggande.

Stora delar av rutnätsplanen för Fålhagen levde kvar i de nya planer som Leche tog fram. För att kunna hantera ett modernt byggande inom de gamla planerna löste Leche upp bebyggelsen i kvarteren och öppnade upp dem. Relationen mellan gårds- och gaturum bibehölls, avgränsning utfördes med häckar och murar istället för byggnadskroppar. På så vis organiserades staden på ett nytt sätt i en äldre struktur. Dessutom kunde befintlig bebyggelse, uppförd i slutna kvarter, införlivas i den nya planen. Leches behandling av kvarterstrukturen nyttjades österut till Liljegatan. I dessa kvarter sker en successiv övergång, från slutna kvarter till "hus i park". Det senare är det ideal som råder öster om Liljegatan.

Liljegatan utgör gränzonen mellan lamellstaden och villastaden. I kvarteren öster om Liljegatan behövde inte Leche ta hänsyn till äldre planer eller bebyggelse. Här utarbetade han en trädgårdsstad med strikt form, smala gator och mycket grönytor. Kvarteret Rosen och intilliggande kvarter blev ett egnahemsområde med i huvudsak standardvillor, ritade av Leche, symmetriskt placerade utmed gatorna. Leche ritade i stort sett alla byggnader i dessa kvarter. Mot Liljegatan uppfördes, som en övergång eller barriär mellan gatan, lamellstaden och villastaden, lägenhetshus i två våningar. Denna övergång omfattar fyra kvarter utmed gatan där liknande volymer står på rad. Bebyggelsen utmed Liljegatan och i närliggande kvarter tillkom under en relativt kort period, samordnad till en helhet och präglad av tidig funktionalism. Trots differenser i orientering, form, storlek och senare förändringar upplevs bebyggelsen som enhetlig. Den enda byggnad som faller ut kompositionen är matvarubutiken från 1960-talet omedelbart söder om Liljegatan 3. På tomten stod tidigare två byggnader, dels ett liknande hus som Liljegatan 3 och dels en egnahemsvilla.

Byggnaden är ritad av en för sin tid och för Uppsala viktig arkitekt. Byggnader med Leche som upphovsman är överlag viktiga för staden och dess identitet. Byggnaden är representativ för arkitekten och liknande byggnader finns på flera platser i Uppsala.



Bygglovritningen för byggnaden, undertecknad av Gunnar Leche, är daterad i mars 1935. Byggnaden uppfördes mellan 1935–1936. Arkitekturen präglas av funktionalismen, men Leche hade inte släppt 1920-talsklassicismen helt. Formmässigt ansluter byggnaden till Leches övriga produktion från denna tid och liknande byggnader återfinns bland annat i kvarteret. Byggnaden är välbevarad i jämförelse med de flesta byggnaderna i den närmaste omgivningen. Viktiga detaljer som fönster och dörrar är ursprungliga. Undantaget är takfot och gavelsprång som drar ner helhetsintrycket. Byggnaden har en ordinär arkitektur med vissa kvaliteter som entrépartiet med trappfönster och en harmonisk komposition.

Byggnaden visar på en expansiv och viktig fas i Uppsalas historia. Den visar på behovet av bostäder, egnahemsrörelsen och kommunens engagemang i bostadssituationen. Byggnadens värden ligger främst i dess upphovsman och dess förhållande till omgivningen. Förstärkande är att den är välbevarad. De specifika värden som byggnaden har är representativa och återfinns på flera platser. Den aktuella byggnaden har kulturhistoriska värden ur ett lokalt och stadsbildsmässigt perspektiv. Som enskilt byggnadsverk besitter den allmänna kulturhistoriska värden.

### **Förändringar**

I beskrivningen av riksintresset framgår inte att bebyggelsen utmed Liljegatan är utpekad som en viktig del av förståelsen för Uppsalas framväxt.

Detaljplanen medger en förändring som innebär att byggnaden inom fastigheten Fålhagen 43:2 rivs. Byggnaden har både kulturhistoriskt intressanta strukturella värden och kulturhistoriska värden som enskilt byggnadsverk. Det ligger dock i en brytpunkt i Leches strukturella plan, på gränsen mellan lamellstaden och villastaden vilket skapar möjligheter för ett nytillskott, utan att det blir svårt att avläsa Leches tankar med stadsutvecklingen. Den nya bebyggelsen utgör en form av större stadsvilla som utgör en modern form av de flerfamiljsvillor som Leche föreslog i detta läge. Detta gör det möjligt att behålla stadsstrukturen i detta läge. Motivet till att det är möjligt att riva befintlig byggnad utifrån dess enskilda allmänna kulturhistoriska värden är att det finns ett flertal hus med liknande karaktär och värden i närområdet, samt i andra delar av Uppsala.

Kompletteringen med tre nya byggnader i detta läge motiveras också genom bebyggelsens komposition, där de tre byggnaderna skapar en sammanhållen enhet. Det skapar ett tydligt modernt inslag vid Liljegatan, som inte går att förväxla med övrig bebyggelse i området.

### **Naturmiljö**

#### **Förutsättningar**

Inom planområdet finns ingen utpekad värdefull natur. Planområdet ligger omkring 200 meter från Fålhagsparken, som är utpekad i översiktsplanen som särskilt bevarandevärdt grönområde med sociala och/eller ekologiska värden. I parken finns fotbollsplaner och en skridskoplan.

#### **Förändringar**

Detaljplanen påverkar inte Fålhagsparken annat än att antalet boende intill parken ökar.

### **Bebyggelse och gestaltning**

#### **Förutsättningar**

Planområdet är placerat i stadsdelen Fålhagen, där det både finns lamellhusbebyggelse i upp till fyra våningar och villabebyggelse i två våningar. Byggnaderna är uppförda under 1900-talets första hälft.

#### **Förändringar**

Projektet befinner sig på gränsen mellan lamell- och villastaden. Här bröt Leche den strikta stadsplanen och gjorde en plan utifrån trädgårdsstadens principer. Med det föreslagna tillskottet

tillkommer en modern bebyggelse som förhåller sig till trädgårdsstadens ideal, då punkthusbebyggelsen består av smala volymer i en vånings skala som är något högre än intilliggande bebyggelse.

För att säkerställa en tydlig övergång mellan publikt och privat skapas kilformad sydorienterad plats mellan husen på S:t Göransgatan, där de boende angör och får sin entrésituation. Platsen mellan husen är kopplad till den inre trädgården som i sig är en del av villastadens trädgårdsstruktur.

Släppet mellan husen ger ljus till de boendes gård. För att optimalt utnyttja tomten trappar volymerna både ut mot S:t Göransgatan och Liljegatan samt griper in i trädgårdsrummet på ett trappande sätt. Kilen mellan husen livar med motstående lamellhusgavel och på så vis tydliggörs rummen mellan husen både söder och norr om S:t Göransgatan.



Illustrationsplan som föreställer tillkommande bebyggelse.

**BC** *Bostäder och centrumändamål. Lokaler för centrumändamål ska finnas i hela bottenvåningen. Färdigt golv ska ansluta till marknivå för allmän plats. I lokaler för centrumverksamhet ska rumshöjden vara minst 3,6 meter. För att få funktionella lokaler är det viktigt att de ansluter till allmän plats, utan trappsteg eller liknande. I lokaler ska rumshöjden vara högre för att det ska rymmas installationer under tak.*

**B** *Bostäder*

**IV, V** *Högsta antal våningar. Våningsantalet inom kvarteret varierar. Byggnaden mot korsningen Liljegatan-S:t Göransgatan får vara fem våningar hög. På så vis skapas en stadsmässig front mot Liljegatan, som har ett brett gaturum. Övriga byggnader inom kvarteret får vara max fyra våningar höga. Detta eftersom de trappar ner mot*



intelliggande bebyggelse. Antalet våningar är något högre än intelliggande bebyggelse. Detta för att markera platsen som fungerar som en centrumnod.

v<sub>2</sub> *Översta våningen ska vara indragen 1,5 meter från varje fasad. Indraget gör att det översta våningsplanet inte upplevs från gatunivån.*

v<sub>3</sub> *Översta våningen ska vara indragen 0,5 meter från varje fasad. Detta för att anpassa bebyggelsen efter intelliggande byggnader.*

Byggnaderna avses utföras i tegel i olika kulörer med mönstermurning. Lägenheterna har förutom balkonger också vinterträdgårdar som ger de boende en nära uteyta och kvarteret en grönare karaktär.

f<sub>1</sub> *Byggnader ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet och ges ett modernt uttryck. Det är viktigt att bebyggelsen får en omsorgsfullt utformad gestaltning, då byggnaderna ligger invid ett viktigt stråk och i ett centrumläge.*



*Illustration från Liljegatan, illustrationen är gjord av Kjellander och Sjöberg arkitekter.*



*Illustration från S:t Göransgatan, illustrationen är gjord av Kjellander och Sjöberg arkitekter.*

## Offentlig och kommersiell service

### Förutsättningar

Planområdet ligger inom en liten centrumbildning i Fålhagen. Inom planområdet finns en mataffär och i närheten av planområdet finns olika typer av kommersiell service, som cykelbutik och frisör.

Planområdet ligger centralt i Uppsala med god närhet till kollektivtrafik och med cirka 1 km till Centralstationen.

Det finns två förskolor inom cirka 300 meter från planområdet. Det finns också grundskolor och gymnasieskolor i närheten av planområdet. Närmaste vårdcentral ligger omkring 500 meter från planområdet.

### Förändringar

BCP *Bostäder och centrumändamål.* I hela bottenvåningen av byggnaden som föreslås i hörnet Liljegatan och S:t Göransgatan möjliggörs för lokal för centrumverksamhet.

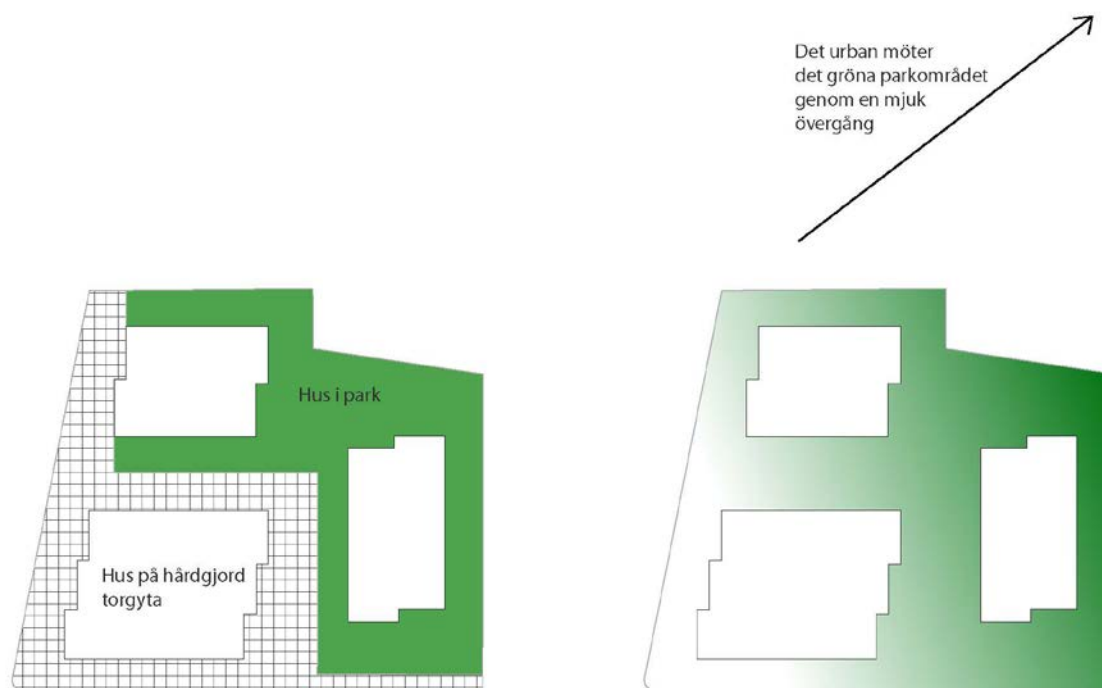
## Friytor

### Förutsättningar

En stor del av planområdet upptas idag av mataffären med parkering, vilket innebär att det inte finns några friytor inom planområdet.

### Förändringar

Vistelseytorna inom planområdet är begränsade. Därför är det viktigt att en gård med höga vistelsevärden möjliggörs. Det är möjligt att få en sydvästorienterad gård, dels en kil mellan husen där de boende når sina entréer och dels en inre trädgård, som är en del av villastadens trädgårdsstruktur. För att optimalt utnyttja tomten trappas bostadshusen ner mot S:t Göransgatan och Liljegatan samt mot trädgården.

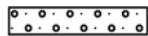


*Konceptuell illustration över grönskan på gården och hur den suggestivt övergår till hårdgjord yta. Illustrationen är gjord av Kjellander och Sjöberg arkitekter.*

**gård** *Bostadsgård ska finnas med planteringar och plats för utevistelse och lek.*



*Byggnad får inte uppföras. Byggnad får inte uppföras i fastighetsgräns mot intilliggande tomter, byggnad får inte heller uppföras i fastighetsgränsen mot korsningen Liljegatan–S:t Göransgatan.*



*Marken får byggas under med ett bjälklag som planteras. Över bjälklaget får enstaka komplementbyggnader uppföras. Gården får underbyggas med garage och mindre förrådsbyggnader får uppföras på gården. Gården ska dock i så stor utsträckning som möjligt hållas fri från bebyggelse, då vistelseytorna är begränsade.*

## **Tillgänglighet för funktionshindrade**

### **Förändringar**

Ny byggnad ska enligt lag utformas så att den är tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Tillgängligheten prövas i detalj vid bygglov och tekniskt samråd.

## **Mark och geoteknik**

### **Förutsättningar**

Marken utgörs av jordarten lera och silt.

#### *Förordnande om vattenskyddsområde*

Planområdet ligger inom yttre zonen för vattenskyddsområdet för kommunens vattentäkt i Uppsala- och Vattholmaåsarna.. Länsstyrelsens skyddsföreskrifter säger att markarbeten inte får ske djupare än 1 meter över högsta grundvattenyta, samt att anläggning för markuppvärmning eller utvinning av energi ur mark eller grundvatten inte får utföras. Markarbeten får inte heller medföra bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån.

#### *Miljö kvalitetsnormer för grundvattenförekomst Sävjaån-Samnan*

Planområdet ligger inom ett område där det finns ovanligt goda uttagsmöjligheter av grundvatten. Detta område kallas vattenförekomst Sävjaån-Samnan. För vattenförekomsten Sävjaån-Samnan finns miljö kvalitetsnormer. Både den kemiska statusen och den kvantitativa statusen är idag god. Det finns dock risk att den kemiska statusen inte uppnås till 2015 och till 2021. Det är ingen risk att den kvantitativa statusen inte uppnås till 2015 eller 2021.

#### *Miljö kvalitetsnormer för ytvatten (Fyrisån) och dagvatten*

Planområdet berörs av miljö kvalitetsnormerna för Fyrisån enligt MB 5 kap. Fyrisån har idag en måttlig ekologisk status och en god kemisk status. Enligt Sveriges Vatteninformationssystem riskbedömning finns en risk att åns ekologiska status inte uppnår eller uppfyller miljö kvalitetskraven till år 2015. Det finns även en risk att målet för Fyrisåns kemiska status inte nås till år 2015. Vattenmyndigheten har därför bedömt att det finns skäl att fastställa miljö kvalitetsnormen till god ekologisk status med tidsfrist till 2021, medan miljö kvalitetsnormen till god kemisk status fastställs med tidsfrist till 2015 då denna idag är klassad som god. Miljöproblem som idag finns i Fyrisån är exempelvis övergödning och olika typer av miljögifter.

### **Förändringar**

#### *Förordnande om vattenskyddsområde*

Förordnandet om vattenskyddsområde ska följas i detaljplanen. Dispens från länsstyrelsen krävs för undantag från förordnandet.

#### *Miljö kvalitetsnormer för grundvattenförekomst Sävjaån-Samnan*

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka vattenförekomsten Sävjaån-Samnan negativt, då grundvattentäkten här skyddas av ett tjockt jordlager. Dessutom är marken inom planområdet redan hårdgjord och bebyggd.

#### *Miljö kvalitetsnormer för ytvatten (Fyrisån) och dagvatten*

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormerna för ytvatten (Fyrisån) negativt. Detta på grund av att planområdet redan är i anspråkstaget av bebyggelse och marken är till stora delar hårdgjord. Bebyggelsen innebär inte att hårdgörandegraden inom planområdet ökar. Bebyggelsen som möjliggörs innebär inte heller någon tillkommande farlig verksamhet som kan förorena dagvattnet, då endast lokaler för centrumverksamhet och bostäder tillåts. Det finns möjlighet för infiltrering av dagvatten i det område som föreslås bli gård för de boende.

## **Trafik och tillgänglighet**

### **Förutsättningar**

#### *Gatustruktur*

Kvarteret Rosen avgränsas av S:t Göransgatan och Liljegatan. S:t Göransgatan har en karaktär av villagata med låghastighetsområde och har hastighetsbegränsningen 30 km/h. Gatan har ett körfält i vardera riktningen med kantstensparkering västerut. Angöring till fastigheterna sker dels via S:t Göransgatan och dels via Liljegatan.

Liljegatan har två körfält i vardera riktningen med en bred refug i mitten. Hastighetsbegränsningen varierar mellan 50 km/h och 30 km/h. I norrgående riktning finns kantstensparkering.

#### *Trafikflöden*

För Liljegatan finns en trafikflödesberäkning från 1986, då uppmättes 1 200 fordonsrörelser/årsmedeldygn. Kontoret för samhällsutveckling bedömer att trafikflödet på Liljegatan har sjunkit något sedan 1986, men att det inte skett några större förändringar sedan dess. Uppskattade trafikflöden på S:t Göransgatan är 300 fordonsrörelser/årsmedeldygn.

#### *Kollektivtrafik*

Omkring 500 meter från kvarteret finns Uppsala centralstation, men tillgång till både järnväg och bussar. På Fålhagsleden, cirka 200 meter från planområdet, finns närmaste busshållplats.

#### *Gång- och cykelväg, cykelparkering*

Idag finns endast trottoarer utmed Liljegatan och S:t Göransgatan. Cyklister hänvisas till körbanan. Cykelparkering sker i närheten av entrén till befintlig mataffär.

## **Förändringar**

#### *Gatustruktur*

Gatustrukturen kommer inte att påverkas av genomförandet av detaljplanen. Däremot kommer gång- och cykelbanor att breddas.

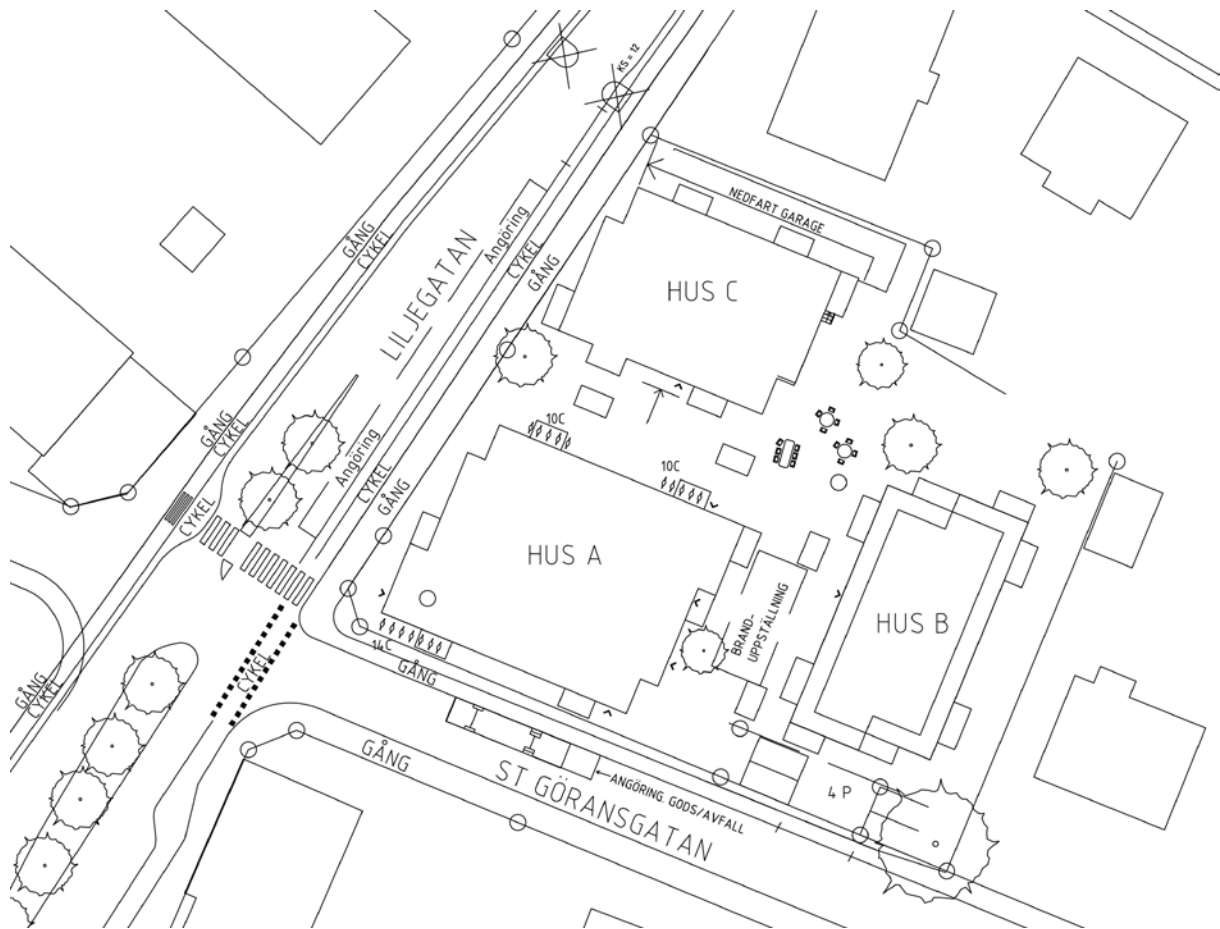


Illustration som visar tänkt angöring och utformning av gång- och cykelstråk. Illustrationen är gjord av Iterio.

#### Trafikflöden

De beräknade trafikflödena till 2030 är 1 500 trafikrörelser/årsmedeldygn på Liljegatan och 300 trafikrörelser/årsmedeldygn på S:t Göransgatan.

Den nya bebyggelsen kan antas generera 1,2 fordonsrörelser per boende, enligt den trafikutredning som tagits fram i samband med detaljplanarbetet. Kvarteret kommer därmed att alstra cirka 137 fordonsrörelser/årsmedeldygn.

#### Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken kommer inte att påverkas negativt av genomförandet av detaljplanen.

#### Angöring

Avståndet mellan sopbil och miljörum får maximalt vara 10 meter för att uppfylla Arbetsmiljöverkets krav. För att uppnå önskad standard anläggs en lastplats längs Liljegatan. Lastplatsen ska vara 2,5 meter bred för att fordonet inte ska påverka övrig trafik. Till verksamheten i bottenvåningen kommer varutransporter. Dessa angör byggnaden via en lastplats vid kantstenen på S:t Göransgatan.

#### Parkering för bilar

Uppsala kommun gör just nu en översyn över de gällande parkeringsriktlinjerna, för att de ska bli mer flexibla och anpassas efter det område i staden som planområdet är lokaliserat i. Kvarteret Rosen ligger i ett centralt läge med god tillgänglighet både till resecentrums södra uppgång samt till kollektivtrafikstråk motiveras ett avsteg från Uppsala kommuns gällande parkeringsriktlinjer. Det är enkelt att nyttja både bussar och tåg, vilket motiverar ett lägre bilinnehav för de boende.





Antalet cykelparkeringar som kommer att anläggas inom planområdet följer Uppsala kommuns parkeringsriktlinjer. Antalet cykelparkeringsplatser dimensioneras efter boarea, antal lägenheter och i vilken boendezon som kvarteret ligger. Kvarteret Rosen ligger inom kommunens undantag för zon ett, inom undantaget behöver inga cykelparkeringar för besökande till verksamheter anläggas inom den egna fastigheten.

	BOA	Antal lägenheter < 46 m <sup>2</sup>	Antal lägenheter > 46 m <sup>2</sup>	Cykel - långtid	Cykel - korttid
<b>Bostadshus A</b>	1645	0	15	38	15
<b>Bostadshus B</b>	1244	0	18	45	18
<b>Bostadshus C</b>	1064	0	18	45	18
<b>Totalt</b>	3953	0	51	128	51

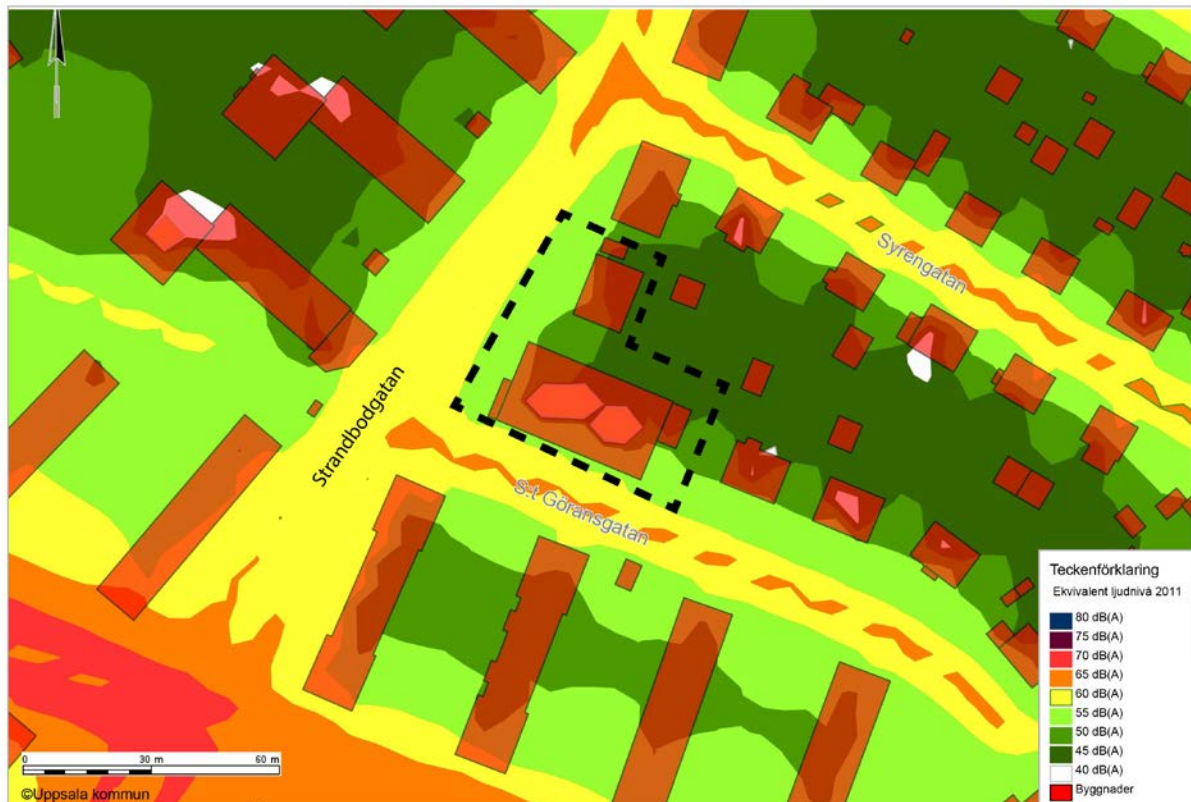
Tabell som visar behovet av cykelparkeringsplatser.

Cykelparkering för långtidsparkering är en plats med säker förvaring och som är väderskyddade. I garaget inryms 130 cykelparkeringsplatser. Korttidsparkeringen ska vara lättillgänglig och placerad nära entréer. Inom kvarteret är det möjligt att inrymma 60 cykelparkeringsplatser på gården.

## Hälsa och säkerhet

### Förutsättningar

#### Buller



Planområdet är markerat med streckad linje.

Idag ligger bullernivåerna på mellan 50 dB(A) och 55 dB(A) inom planområdet.

#### *Solinstrålning*

Befintliga byggnader inom planområdet utgörs av ett bostadshus i två våningar och en mataffär i en våning. Dessa byggnader skuggar inte intilliggande bebyggelse.

#### *Markföroreningar*

Inom planområdet finns inga markföroreningar. Men strax utanför planområdet på Syrengatan 12n finns förorenad mark, då det funnits en mindre kemtvätt där som använt lösningsmedel. Den förorenade marken är av riskklass 3 enligt MIFO-klassningen. Det går inte helt att utesluta att föroreningar kan finnas på angränsande fastigheter, men risken bedöms som liten. Vid schaktning inom planområdet behöver entreprenörer vara informerade och uppmärksamma. Påträffas en misstänkt förorening ska miljöförvaltningen underrättas omedelbart.

#### *Luft*

I dagsläget finns ingen risk för att miljö kvalitetsnormerna för luft överskrids, då planområdet ligger i ett öppet stadsrum med låg bebyggelse. Varken på Liljegatan eller på S:t Göransgatan uppkommer nivåer som ligger nära gränsvärdena för miljö kvalitetsnormerna för luft.

#### *Radon*

Ny bebyggelse ska uppföras radonsäkert.

### **Förändringar**

#### *Störningsskydd mot buller*

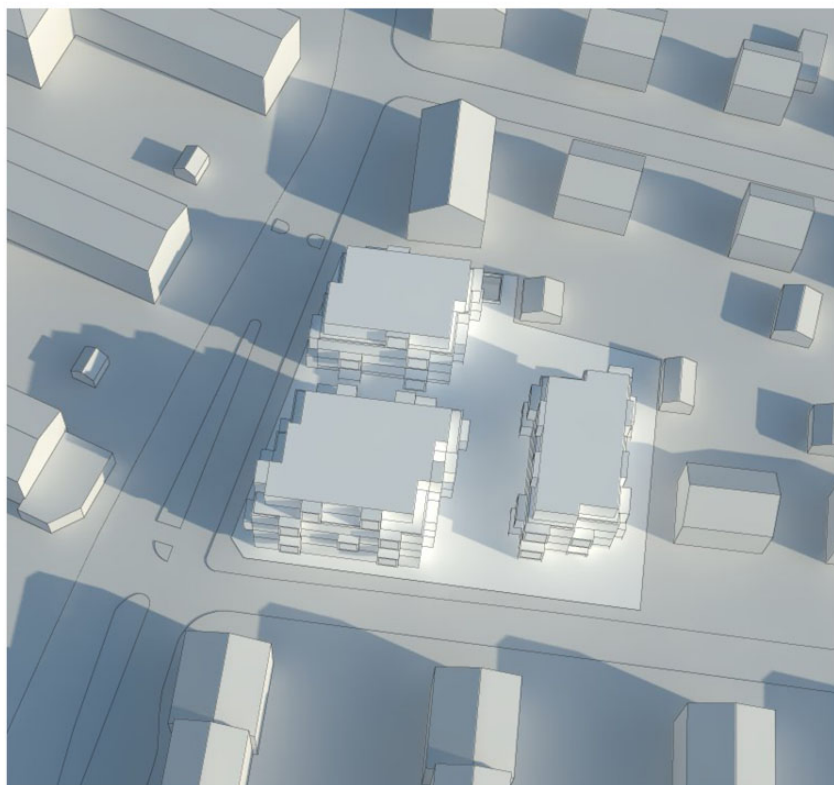
En bullerutredning har gjorts av Bjerking AB, 2014-07-10. Denna utredning visar att den ekvivalenta ljudnivån är lägre än riktvärdet 55 dB(A) vid samtliga fasader. Den maximala ljudnivån vid fasad är också lägre än riktvärdet 70 dB(A). Detta innebär att Riksdagens riktvärden för trafikbuller uppfylls för samtliga lägenheter. Trafikmängderna i planområdets närhet beräknas vara oförändrade till år 2030.

- v<sub>1</sub> Där bullernivåer överstiger 55 dB(A) ekvivalent nivå utanför fasad (frifältsvärde) ska byggnader utformas så att:
- minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet är vända mot tyst eller ljuddämpad sida med högst 50 dB(A) ekvivalent nivå (45 dB(A) ska eftersträvas) och högst 70 dBA maximal nivå utanför fasad (frifältsvärde).
  - varje bostad har tillgång till en uteplats, privat eller gemensam, på tyst eller ljuddämpad sida (enligt ovan) i nära anslutning till bostaden.
  - I de fall riktvärdena för buller har lagreglerats till en högsta ekvivalentnivå utomhus vid fasad som är annan än 55 dB(A) ska istället lagkravet gälla om bygglovprövningen sker efter det att förordningen har trätt i kraft.

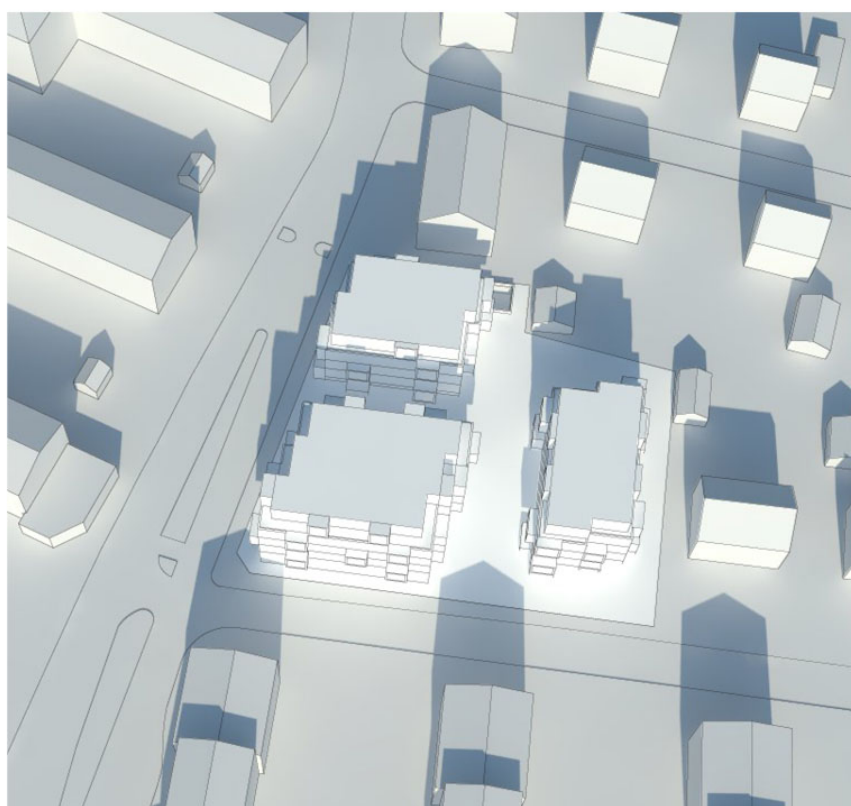
#### *Solinstrålning*

Solstudier har gjorts för att se både hur befintlig bebyggelse påverkas av tillkommande bebyggelse samt hur solförhållandena på gårdarna för den nya bebyggelsen blir. Befintlig bebyggelse påverkas endast marginellt av den tillkommande bebyggelsen. Bebyggelsen väster om Liljegatan kommer att skuggas under den mörka tiden på året, men endast under förmiddagen. Delar av bostadsgården kommer att vara solbelyst under olika tider på dagen.

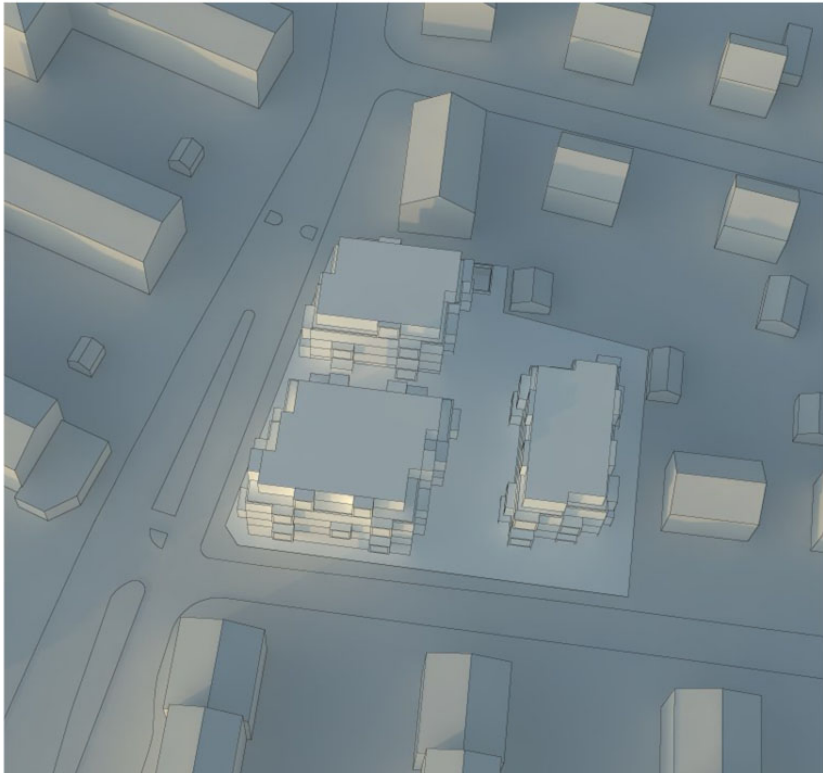
*Vår- och höstdagjämning*



21 MARS 09.00

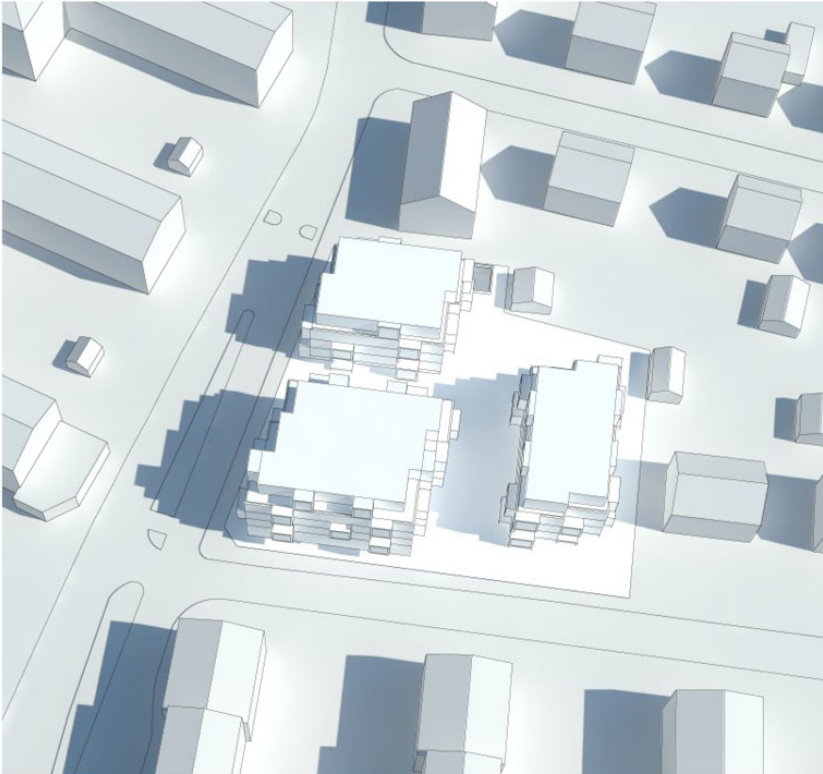


21 MARS 13.00



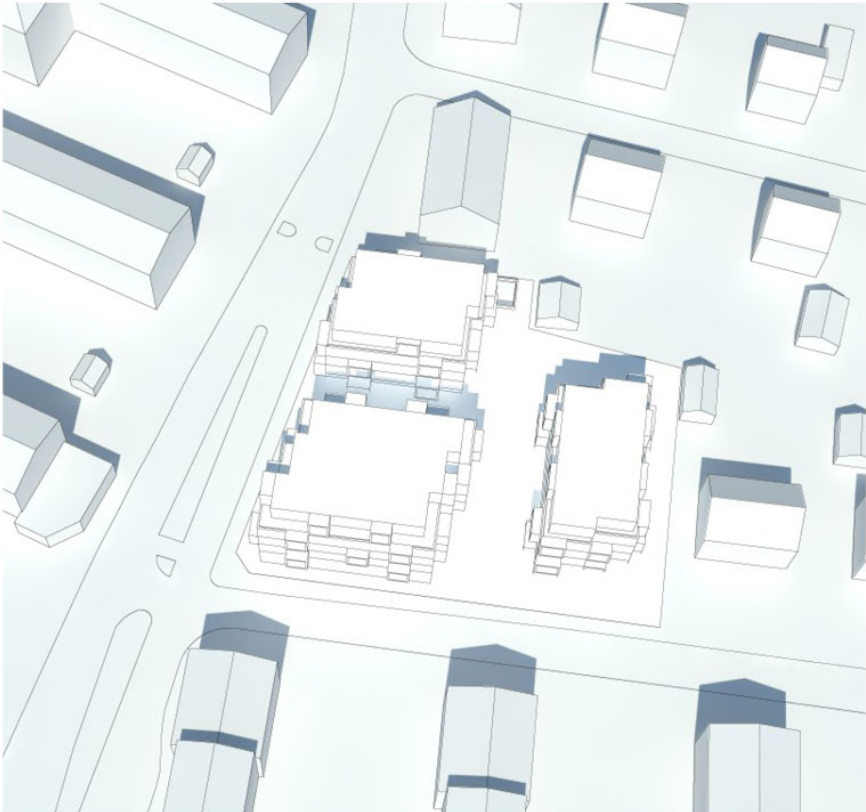
21 MARS 17.00

*Juni*

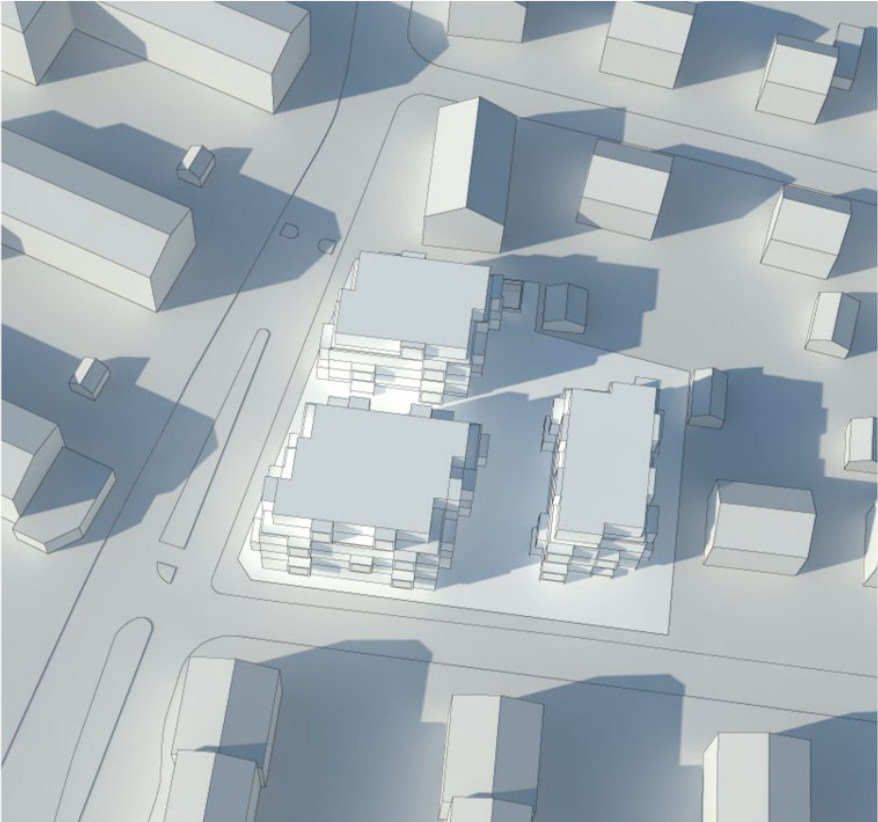


21 JUNI 09.00





21 JUNI 13.00



21 JUNI 17.00

### *Luft*

Bebyggelsen inom planområdet utgörs av punkthus. Det är möjligt för luften att cirkulera mellan huskropparna. Dessutom är tillskottet av lägenheter litet och därmed tillkommer inte några större trafikflöden som kan påverka luftkvaliteten negativt.

### *Klimat*

Detaljplanen bedöms inte påverka klimatet negativt, då den nya bebyggelsen lokaliseras i ett område med god kollektivtrafikförsörjning samt en god tillgång till både kommersiell och offentlig service som ger förutsättning att minska bilanvändandet.

## **Teknisk försörjning**

### *Vatten och avlopp*

Den föreslagna bebyggelsen kan kopplas till befintligt nät för vatten och avlopp. Planområdet ingår i verksamhetsområdet för den allmänna VA-anläggningen. Anslutningsavgift ska erläggas enligt gällande taxa.

### *Avfall*

Inga trapphus bör ha längre avstånd till källsortering av 50 meter. Sophämtning kommer att ske från S:t Göransgatan, via angöringsplats på gatan. Hämtställen för avfall ska ordnas så att det 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.

### *El, tele och bredband*

Bebyggelsen kan anslutas till befintliga nät för el, tele och bredband.

### *Värme*

Bebyggelsen inom planområdet kan anslutas till fjärrvärmenätet.

## **PLANENS GENOMFÖRANDE**

### **Organisatoriska åtgärder**

#### **Ansvarsfördelning**

Byggherren kommer att ansvara för utbyggnaden av kvartersmark enligt planen. Uppsala kommun ansvarar för utbyggnad av allmän plats.

### **Avtal**

#### **Exploateringsavtal**

Ett exploateringsavtal ska upprättas och föreligga innan planen antas av kommunen. Specifika delar i planen som har betydelse för genomförandet ska ingå i avtalet. Byggherrarna ska bekosta de ombyggnader inom allmän plats som är en konsekvens av planen.

Vattenfall har idag en ledning över kvartersmark som kommer att behöva flyttas ut i gata. Det finns också en mindre nätstation som kan behöva flyttas i samband med byggnationen. Exploatören ansvarar för och bekostar omdragning av befintliga ledningar som berörs av plangenomförandet.

### **Tekniska åtgärder**

#### **Utredningar inför bygglovsprövning**

Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.



### *Buller*

En bullerutredning har tagits fram i samband med arbetet med detaljplanen.

### *Luftföroreningar, PM10 partiklar*

Planområdet ligger i ett område med liten risk för förhöjda halter av luftföroreningar.

### *Markföroreningar*

Då inget tyder på att det finns risk för markföroreningar inom planområdet, har ingen markföroreningsutredning gjorts i samband med planarbetet. Skulle markförorening ändå påträffas under byggskedet är det byggherrens ansvar, enligt tillsynsmyndighetens krav, att marken saneras och att de förorenade massorna deponeras på en lämplig plats.

### *Solstudier*

Platsens begränsade yta och behovet att skärma av buller skapar en smal bostadsgård. Detta innebär att solinstrålningen på gården begränsas under vissa tidpunkter på året.

### *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.

### *Geoteknik*

Det har inte tagits fram en geoteknisk utredning i samband med planarbetet.

### *Ledningar*

Ledningsägare enligt kontroll av ledningar 2014-04-26:

- IP-only: Det finns en ledning längs med den nordvästra sidan av Liljegatan. Ledningen berörs inte av detaljplanens genomförande.
- Uppsala Vatten och Avfall AB: Ledningarna för vatten, dagvatten och spillvatten ligger både i S:t Göransgatan och i Liljegatan. Ledningarna bedöms inte påverkas av detaljplanens genomförande. Det är endast mindre förändringar av allmän plats som möjliggörs i detaljplanen och dessa åtgärder bedöms inte påverka ledningarna negativt.
- Vattenfall AB Heat Nordic: Ledningarna ligger i Liljegatan och kommer inte att påverkas av planens genomförande.
- Uppsala kommun, gatubelysning: Ledningar för gatubelysning kommer att behöva flyttas med anledning av detaljplanens genomförande. Det kommer dock finnas plats för ledningarna på allmän plats.
- Skanova: Ledningen ligger på allmän plats och kommer inte att påverkas av genomförandet av detaljplanen.
- Vattenfall Eldistribution AB: Det finns en ledning inom kvartersmark som kommer att behöva flyttas ut i S:t Göransgatan, då det är en allmän ledning.

Det kan finnas ytterligare, av kontoret för samhällsutveckling, 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.

## **Ekonomiska åtgärder**

### **Planekonomi**

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

### **Ledningar**

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

## **Fastighetsrättsliga åtgärder**

### **Fastighetsbildning, gemensamhetanläggning m.m.**

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder, som är en förutsättning för planens genomförande.

### **Upphävande av tomttilldelning**

Den tomtindelning för kvarteret Rosen, 0380-1/FÅ43 Rosen, som fastställdes 1934 upphör att gälla, då tomtindelningen strider mot planförslaget. Tomtindelningen bör upphävas. Detta sker genom att en administrativ bestämmelse införs på plankartan.

## **PLANENS KONSEKVENSER**

### **Nollalternativ**

Nollalternativet innebär att befintlig detaljplan fortsätter att gälla. Befintlig detaljplan medger en byggnad för handel i en våning och bostadshus i två våningar. Övrig mark inom planområdet får inte bebyggas. Trycket att utveckla fastigheterna kommer att kvarstå, då det ligger i centralt läge och i en kontext där det händer mycket stadsbyggnadsmässigt. Den kulturhistoriskt intressanta byggnaden kan stå kvar.

### **Miljöaspekter**

#### **Stadsbild**

Detaljplanen innebär att mark som utgörs av en byggnad i en våning samt en tvåvåningsbyggnad ersätts med högre bebyggelse. Detaljplanen påverkar stadsbilden på ett positivt sätt och följer riktlinjerna i översiktsplanen, då planområdet ligger inom stadsväven och utmed ett stråk som är lämpligt för bebyggelse tillskott. Ett tillskott med handel i bottenvåningen i detta läge förstärker den centrumnod som finns i läget idag. Dessutom sker utvecklingsprojekt utmed olika delar av Strandbodgatan, vilket gör att gatan kommer att få mer innerstadskaraktär.

#### **Kulturarv**

En byggnad som är kulturhistoriskt intressant rivs och ersätts med ett flerfamiljshus. Detta tillskapar nya bostäder i ett attraktivt läge. Byggnaden har både kulturhistoriskt intressanta strukturella värden och kulturhistoriska värden som enskilt byggnadsverk. Det ligger dock i en brytpunkt i Leches strukturella plan, på gränsen mellan lamellstaden och villastaden vilket skapar möjligheter för ett nytillskott, utan att det blir svårt att avläsa Leches tankar med stadsutvecklingen. Den nya bebyggelsen utgör en form av större stadsvilla som utgör en modern form av de flerfamiljsvillor som Leche föreslog i detta läge. Detta gör det möjligt att behålla stadsstrukturen i detta läge. Motivet till att det är möjligt att riva befintlig byggnad utifrån dess enskilda allmänna kulturhistoriska värden är att det finns ett flertal hus med liknande karaktär och värden i närområdet, samt i andra delar av Uppsala. Den nya bebyggelsen har på sikt stora möjligheter att bli kulturhistoriskt intressant, då den utgör ett unikt inslag i miljön.

## **Naturmiljö**

Genomförandet av detaljplanen innebär ingen påverkan på naturmiljö.

## **Rekreation och friluftsliv**

Cykelstråket utmed Liljegatan förstärks vilket har positiv effekt för rekreationen i området.

## **Mark och vatten**

Planförslaget medför att mark som till stor del är hårdgjord ersätts med lokaler för bostäder och centrumändamål samt bostadsgårdar. Förändringen innebär inte att mängden dagvatten från området ökar. Dagvattnet blir renare eftersom det huvudsakligen kommer att rinna av från taktytor och bostadsgårdar, samt parkering kommer ske under mark i garaget vilket innebär att smutsigt vatten kommer att belasta avloppsledningsnätet istället för dagvattennätet. Ett genomförande av detaljplanen kommer inte att bidra till en ökad risk att recipienten Fyrisån inte uppnår eller uppfyller miljö kvalitetskraven för 2015 respektive 2021, se även rubriken ”*Miljö kvalitetsnormer för vatten*”.

## **Resurshushållning**

Planen bidrar i liten utsträckning till användandet av naturresurser. Bebyggelsen inom planområdet kommer att alstra avfall, vilket i stort sett är en följd av all bostadsbebyggelse. Då bebyggelsestillskottet i detta fall består av bostäder och lokaler för verksamhet bedöms inte miljöbelastningen bli stor. Dessutom är det bebyggelse som tillkommer i ett område som redan är bebyggt, vilket innebär att befintliga system för hantering av vatten och avlopp samt energi kan användas. Planområdet ligger också nära Uppsala centralstation och när kollektivtrafikstråk, vilket innebär att möjligheten att kollektivt resa till och från föreslagna bostäder är god.

## **Hälsa och säkerhet**

Detaljplanen förväntas inte att påverka omgivningen vad det gäller buller och luft. Då kvarteret Rosen ligger centralt i Uppsala, förväntas att många av de framtida boende i första hand kommer att färdas med cykel eller kollektivtrafik. En ökad trafikbelastning till och från området kan därmed endast väntas vara marginell.

## **Sociala aspekter**

### **Trygghet och säkerhet**

En omvandling av befintlig bebyggelse till fler bostäder med lokaler för verksamhet i bottenvåningen innebär en ökad vitalisering i området som ger förutsättningar för att göra att området upplevs som tryggare att passera kvälls- och nattetid. Gång- och cykelbanorna breddas och det kommer därmed att bli säkrare att röra sig i området. Bebyggelsen ger också förutsättningar för ett mer blandat stadsliv, vilket innebär att den upplevda tryggheten ökar. Detta gäller för alla ålderskategorier.

### **Tillgänglighet**

Närheten till god kollektivtrafik och bra gång- och cykelbanor ger hög tillgänglighet till området. Samtliga bostäder inom planområdet får tillgång till hiss.

### **Barnperspektiv**

Detaljplanen möjliggör nya bostäder med närhet till förskola, då förskola bland annat finns vid stationsområdet. Det är också gångavstånd för barn till grundskolor, Almtunaskolan och Vaksalaskolan. Inom planområdet är det inte lämpligt med förskola, då tomten är för liten för att rymma en förskolgård. Det är dock längre för gymnasieungdomar att ta sig till skolan. Närmaste gymnasieskola finns i Boländerna eller i centrum.

Bostadsgården kommer att inrymma plats för rekreation och lek.

### **Upplåtelseformer**

Bostäderna inom planområdet kommer att bestå av bostadsrätter. Detta är dock inget som regleras i detaljplanen.

### **Mötesplatser och stadsliv**

En lokal för centrumverksamhet möjliggörs i bottenvåningen på den nya bebyggelsen, i hörnlaget mot Liljegatan/S:t Göransgatan. Då utveckling sker utmed olika delar av Strandbodgatan förväntas gatan få mer innerstadskaraktär och fungera som ett stråk för stadsliv.

## **PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN**

### **Översiktsplan**

Planförslaget bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner. Planområdet ligger inom stadsväven, där det enligt översiktsplanen är möjligt att komplettera med bostäder och lokaler för verksamhet. Planområdet ligger också inom ett stråk som är lämpligt för bebyggelsestillskott, då det ligger centralt i staden med närhet till service av olika slag.

### **Miljöbalken**

Planförslaget 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.

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljö, *Uppsala stad*. Genomförandet av detaljplanen bedöms dock inte ha negativ påverkan på riksintresset för kulturmiljövården, då varken siktlinjer, kröningsstaden eller universitetsstaden påverkas negativt av detaljplanens genomförande.

Planförslaget berör miljö kvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5 då det finns miljö kvalitetsnormer för Fyrisån, miljö kvalitetsnormer för grundvattenförekomsten Sävjaån-Samnan samt förordnad om vattenskyddsområde. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormerna eller förordnandet om vattenskyddsområde negativt, då det rör sig om en mindre komplettering med bostadsbebyggelse och lokaler för centrumverksamhet i ett redan bebyggt område.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala februari 2016

Torsten Livion  
Detaljplanechef

Sofie Andersson Rosell  
Planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd 2015-04-07
- granskning 2016-03-17