

Handläggare  
Saga Wingård  
018-727 46 14

Diarienummer  
PBN 2017-002462

## Planbeskrivning

### Detaljplan för kvarteret Sigbjörn, Torbjörns torg

Standardförfarande

**GRANSKNINGSTID mellan 4 december 2019 och 17 januari 2020**



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Granskningshandlingar.....	3
Övriga handlingar .....	3
Läsanvisningar .....	3
Medverkande.....	3
<b>PLANENS SYFTE.....</b>	<b>4</b>
<b>PLANENS HUVUDDRAG.....</b>	<b>4</b>
<b>MILJÖBALKEN.....</b>	<b>4</b>
Miljöbalken 3, 4 och 5 kapitel .....	4
Miljöbedömning enligt miljöbalkens sjätte kapitel.....	4
Miljöbalkens övriga kapitel.....	4
<b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....</b>	<b>5</b>
Översiktsplan.....	5
Detaljplaner .....	5
<b>STADSBYGGNADSVISION .....</b>	<b>6</b>
<b>OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR .....</b>	<b>7</b>
Plandata.....	7
Allmän områdesbeskrivning .....	8
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning .....	8
Kulturmiljö .....	12
Park och natur .....	14
Offentlig och kommersiell service.....	15
Trafik och tillgänglighet.....	15
Hälsa och säkerhet.....	18
Mark och geoteknik .....	20
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten .....	21
Teknisk försörjning .....	23
Planbestämmelser.....	24
<b>PLANENS GENOMFÖRANDE.....</b>	<b>27</b>
Tekniska åtgärder.....	27
Ekonomiska åtgärder.....	28
Fastighetsrättsliga åtgärder .....	28
Konsekvenser för fastigheter inom planområdet.....	29
<b>PLANENS KONSEKVENSER .....</b>	<b>30</b>
Sociala aspekter .....	33
<b>PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN .....</b>	<b>34</b>
Översiktsplan.....	34
Miljöbalken.....	34

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

## Granskningshandlingar

### Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
  - Planbeskrivning med illustrationer
- Miljökonsekvensbeskrivning (om sådan upprättats)  
Samrådsredogörelse webbversion  
Samrådsredogörelse fullständig version\*

### Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 behovsbedömning daterad 2017-03-28 (dnr 2014-1574)
- Fastighetsförteckning\*
- Bullerutredning, Structor, daterad 2017-08-03
- Kulturhistorisk utredning, Bjerking, daterad 2016-06-01
- Projekterings-PM Geo- och miljöteknik, Bjerking, daterad 2016-09-23
- Markteknisk undersökningsrapport – geo- och miljöteknik, Bjerking, daterad 2016-09-23
- PM Komplettering miljöteknisk undersökning, Bjerking, reviderad 2017-07-07
- Dagvattenutredning, WSP, daterad 2017-06-15
- Komplettering till dagvattenutredningen, WSP, daterad 2019-10-21
- Brandskyddstekniskt utlåtande, Briab Brand & Riskingenjörerna AB, daterad 2017-05-17
- Solstudier, SustainVR, daterade 2019-10-08
- Dagsljusanalys, SustainVR, daterad 2017-07-28
- Parkeringsutredning, Rosendals fastigheter/Structor, daterad 2019-10-18
- Trafik PM, Structor daterad 2019-10-18
- Riskanalys avseende grundvatten, WSP, 2019-11-27

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

### Läsanvisningar

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

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

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

### Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och exploatören Tunabackar Utveckling AB. Situationsplan och illustrationer har gjorts av SustainVR och Karavan.

## PLANENS SYFTE

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

## PLANENS HUVUDDRAG

Fastighetsägaren har föreslagit planläggning för att komplettera fastigheten Svartbäcken 19:1 med bostäder. I samband med nybyggnation ska torget rustas upp och en del av parkeringen tas bort och flyttas in i byggnaden. De nya bostäderna får en upphöjd bostadsgård ovanpå butikslokalerna. Planen möjliggör cirka 140 mindre lägenheter, motsvarande mängd handelsyta som idag och ersättningslokaler för kampsportsverksamheten och samlingslokalerna.

Den nya byggnaden tillåts vara något större och betydligt högre än den befintliga byggnaden för att också inrymma bostäder. Parkstråket på byggnadens västra sida breddas något.

## MILJÖBALKEN

### Miljöbalken 3, 4 och 5 kapitel

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården för Uppsala stad. Detaljplanen berör miljö kvalitetsnormerna enligt 5 kapitlet, eftersom planområdet ligger inom avrinningsområdet till Fyrisån. Dessutom ligger planområdet inom grundvattenförekomsten Uppsalaåsen som berörs av miljö kvalitetsnormer.

### Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

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

### Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning, daterad 2017-03-28, har upprättats gällande tidigare planuppdrag (dnr 2014-001574). Den samlade bedömningen är att ett genomförande av planen inte medför betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11 och att en miljöbedömning enligt MB 6:11–6:18 inte krävs. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning i ett samrådsyttrande daterat 2017-06-26. Plan- och byggnadsnämnden tog beslut om att detaljplanen inte kan antas leda till betydande miljöpåverkan i samband med beslut om plansamråd.

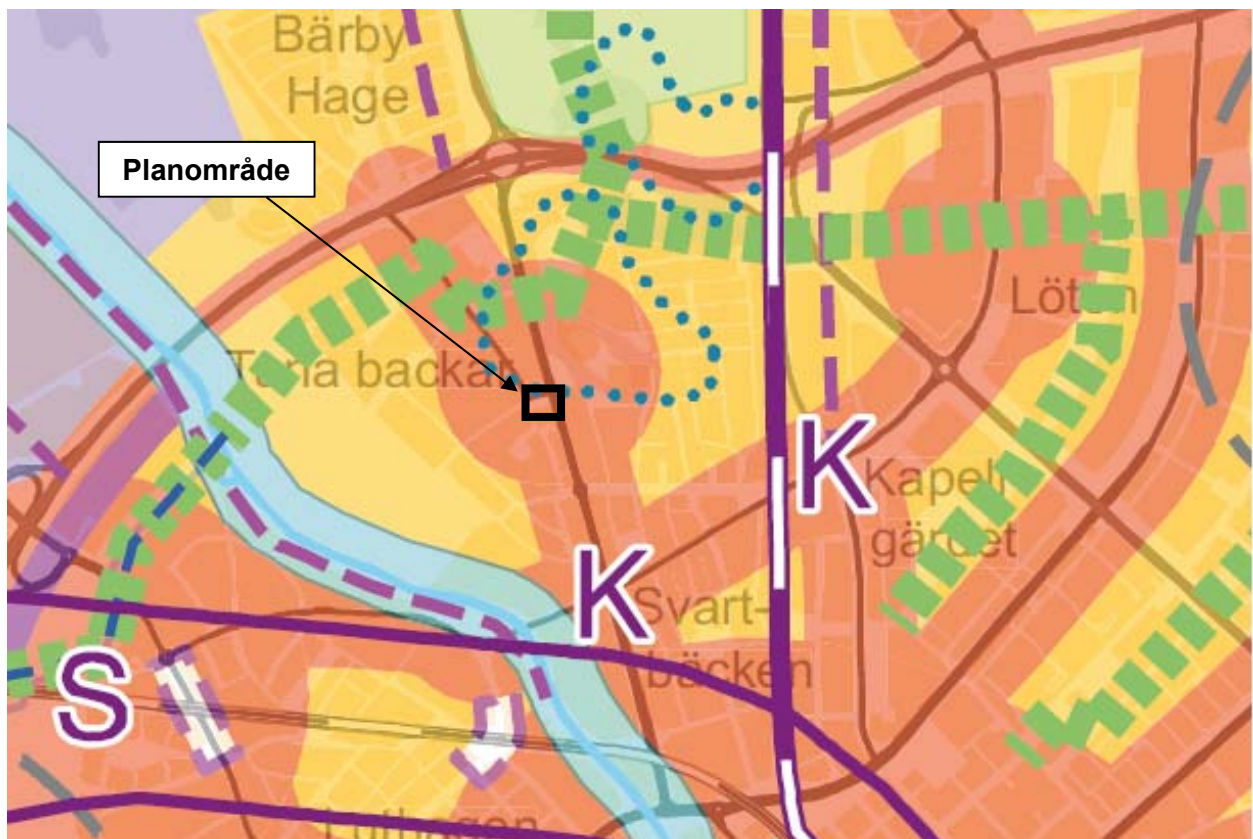
### Miljöbalkens övriga kapitel

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

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

I översiktsplanen är Torbjörns torg utpekad som en stadsdelsnod. Där är det enligt översiktsplanen önskvärt att förtäta med bostäder och verksamhetslokaler. Svartbäcksgatan är markerat som ett stadsstråk, vilket innebär strategiska gatustråk som binder samman innerstaden, stadsnoder och stadsdelsnoder. Vid torget övergår stadsstråket till att följa Torbjörnsgatan/Tunagatan. Detsamma gäller det utpekade stomlinjestråket för kollektivtrafik.



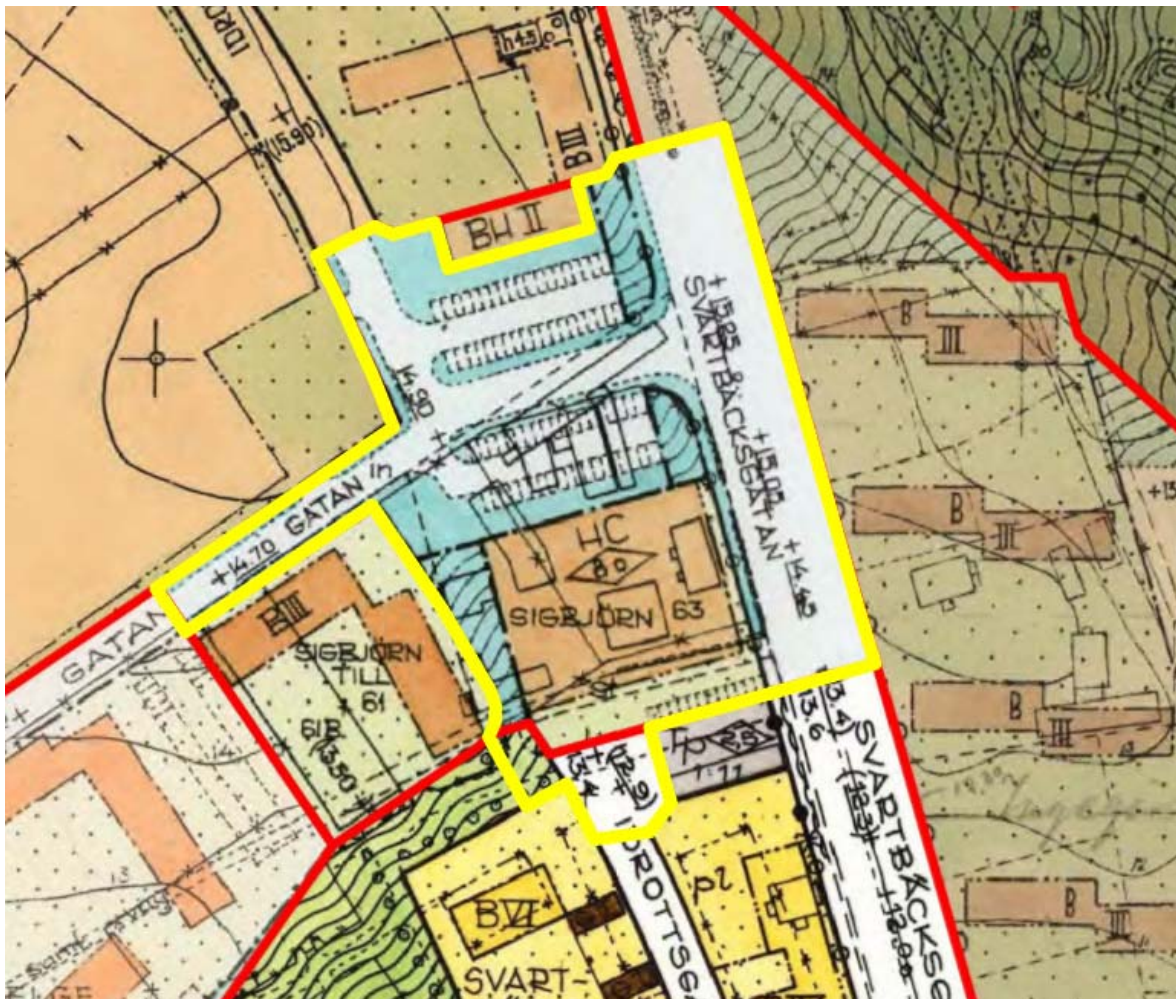
Utdrag ur plankartan för gällande översiktsplan från 2016. Rött indikerar stadsdelsnod och stadsstråk. Blå prickad linje indikerar viktigt grundvattenavsnitt.

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

### Detaljplaner

Detaljplanen ersätter stora delar av *stadsplan för kvarteret Sigbjörn och del av kvarteret Knut*, fastställd 1967. Den planen anger att området ska användas för handelsändamål samt samlings- och föreningslokaler. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 8 meter. Den södra delen av fastigheten Svartbäcken 19:1 får inte enligt den planen inte bebyggas. Omkringliggande område är planlagt som allmän plats i form av gata, torg och parkmark. Utfartsförbud finns mot Svartbäcksgatan. Detaljplanen ersätter också mindre delar av *stadsplan för kvarteret Knut och del av kvarteret Helge*. Det finns även en tomtindelning för kvarteret Sigbjörn, fastställd 1967 (akt 0380-1/SV19).





Karta som visar detaljplaner i anslutning till planområdet. Ungefärligt planområde är markerat med gul linje.

## STADSBYGGNADSVISION

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

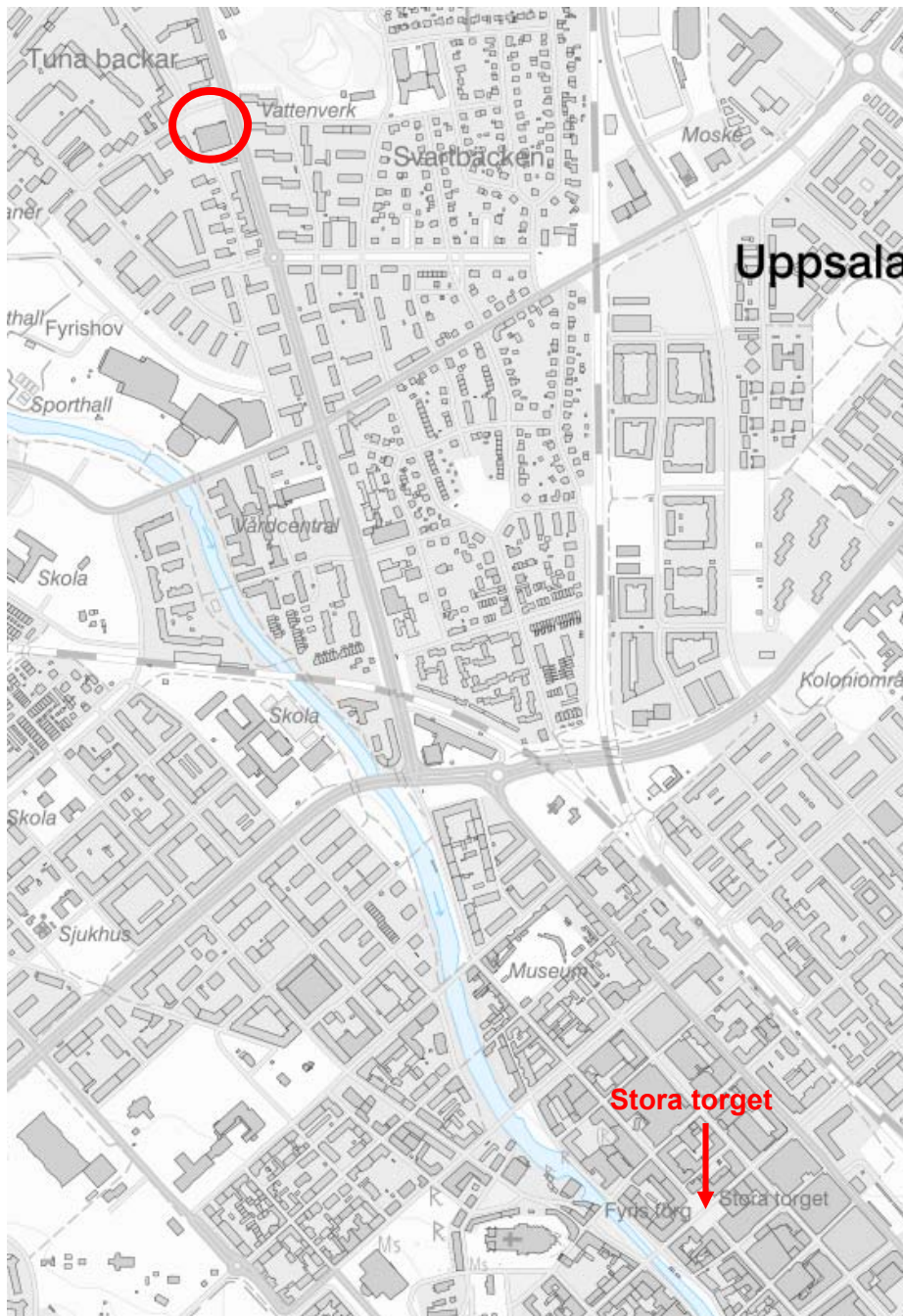
Kollektivtrafiken ges en central plats på torget. Kopplingarna mellan de tre olika delarna av torget förstärks genom att gatorna smalnas av och större ytor skapas för gående. Viss angöringstrafik flyttas till södra sidan av byggnaden, vilket även det bidrar till ett torg för människor snarare än bilar.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

## OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Plandata

#### Geografiskt läge

Planområdet ligger i Svartbäcken cirka två kilometer från Stora Torget.



*Orienteringskarta med planområdet markerat med röd ring.*

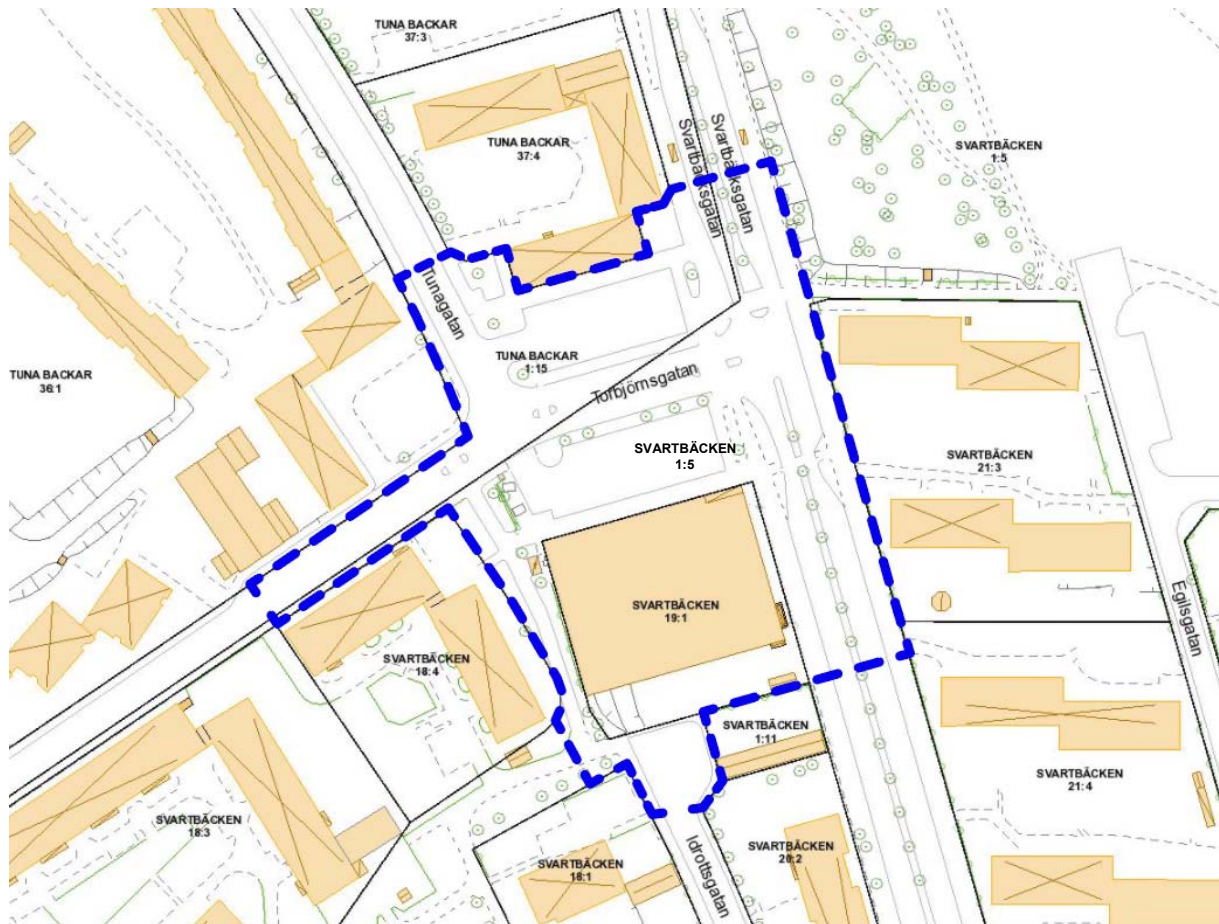
#### Areal

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



## Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Svartbäcken 19:1, som ägs av Tunabackar Utveckling AB. Fastigheterna Svartbäcken 1:5 och Tuna backar 1:15 ägs av Uppsala kommun.



Planområdet är markerat med blå streckad linje.

## Allmän områdesbeskrivning

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

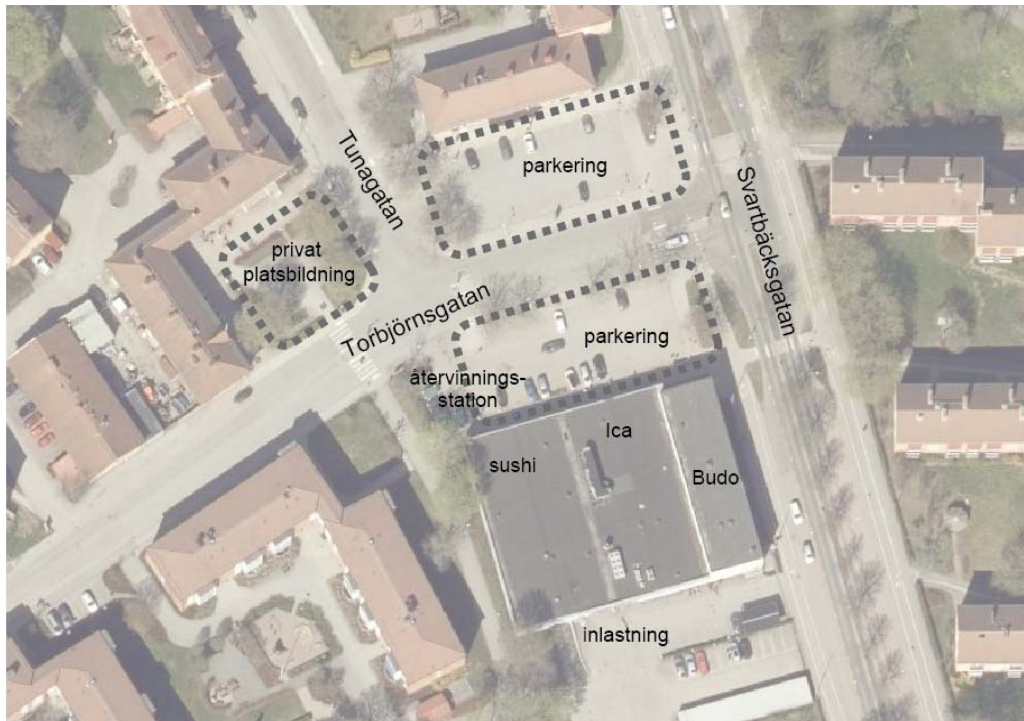
## Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

### Förutsättningar

Torbjörns torg fick sin nuvarande utbredning i samband med att affärsbyggnaden på Svartbäcken 19:1 byggdes 1968. Då flyttades Torbjörnsgränd något söderut och det gjordes plats för en parkeringsplats norr om affärsbyggnaden. Torget är idag uppdelat i tre delar, med stora markparkeringsytor på norra och södra sidan av Torbjörnsgränd. Väster om Tunagatan finns en mindre torgyta/platsbildning som tillhör Uppsalahems område Tuna backar. De höga kulturhistoriska värdena är kopplade till Tuna backar.



Inom planområdet finns affärsbyggnaden och samlingslokalen från 1968 ritade av arkitekten Hans Skoglund. Omgivande bebyggelse är främst flerbostadshus i 3–4 våningar. På norra sidan av torget ligger en byggnad från 1950-talet i två våningar med butikslokaler i bottenplan. Sydväst om området finns punkthus i sju våningar.



Flygfoto 2018. Torgets tre olika delar är markerade med streckad grå linje. På den nordvästra delen av torget finns en platsbildning som tillhör Uppsalahems område Tuna backar.

Affärsbyggnaden är till största del i plåt i en våning. Mot Svartbäcksgatan finns dock en tegelbyggnad i två våningar som är byggd som samlingslokal. Båda delarna av byggnaden är uppförda samtidigt och ritade av samma arkitekt.

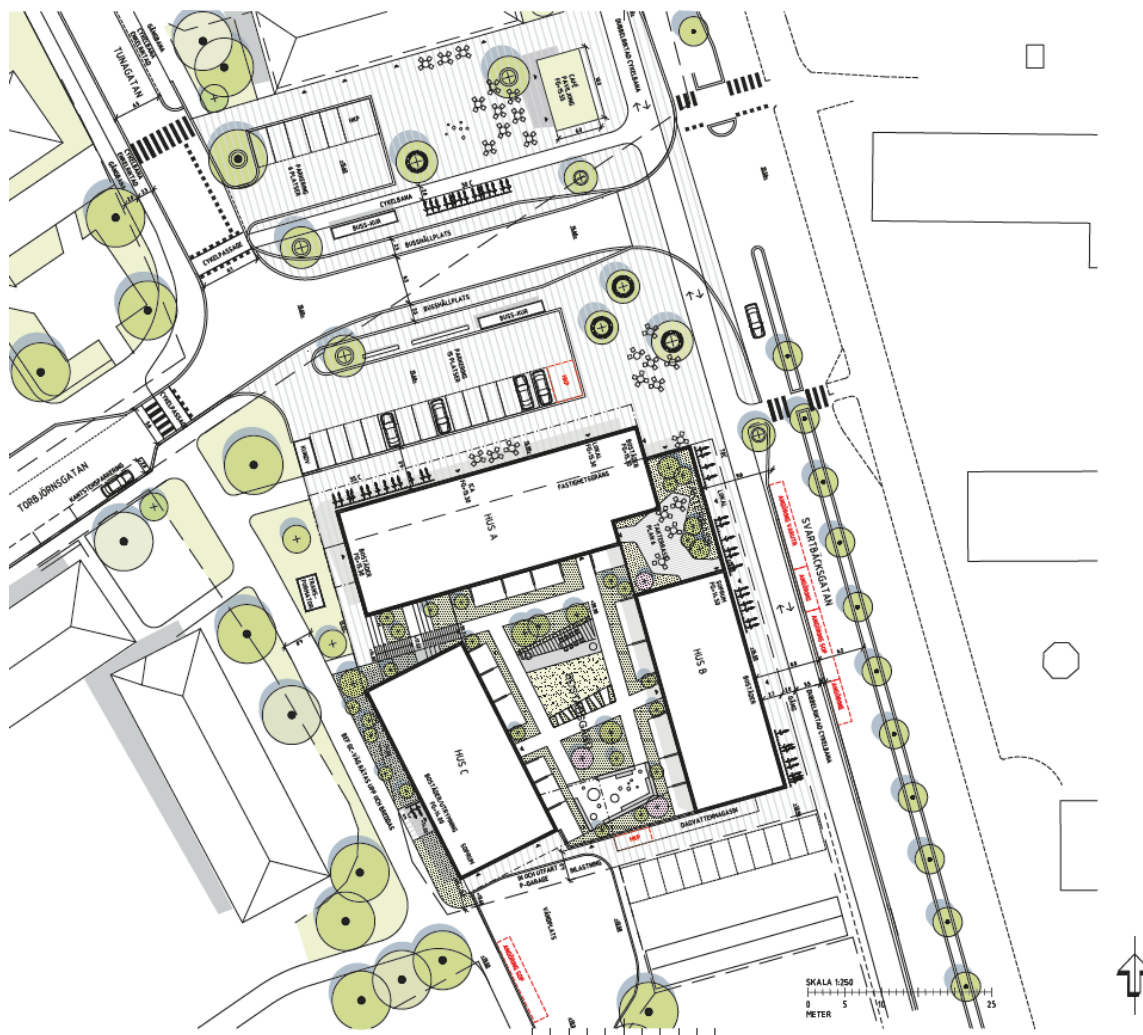


Nuläge. Bild tagen från Svartbäcksgatan söderut.

## Förändringar

Planen innebär att den befintliga byggnaden inom Svartbäcken 19:1 rivs och ersätts av en ny högre byggnad i fem till sex våningar, med en något större utbredning. Bottenvåningen planeras till största del som livsmedelsbutik och annan handel. Ovanpå butiken byggs bostäder som ges en bostadsgård på ett gårdsbjälklag. I nordöstra hörnet mot Svartbäcksgatan placeras nya lokaler för kampsportsverksamhet och samlingslokaler.

För att markera stadsdelscentrumet har byggnaden tillåtits vara något högre än den omgivande bebyggelsen. Höjderna har anpassats efter torgets storlek och den omgivande bebyggelsens höga kulturhistoriska värden. Torget får en något förändrad utbredning, då fasadlivet på affärsbyggnaden skjuts norrut, vilket skapar ett mer tydligt och sammanhängande stadsrum. Byggrätten flyttas norrut ut över torget och fastighetsgränsen justeras. I söder flyttas fasadlivet mot fastighetsgräns och butikens inlastningszon byggs in. En bostadsgård skapas ovanpå butiken på gårdsbjälklaget.



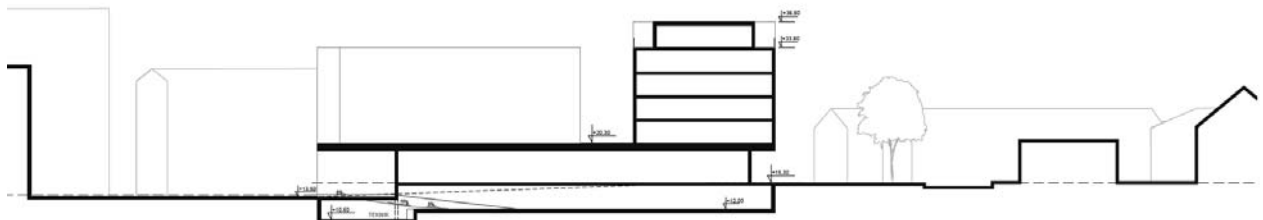
*Situationsplan. I samband med byggnationen flyttas busshållplatserna till Torbjörns torg och på torget skapas fler vistelsezoner. Karavan & SustainVR.*



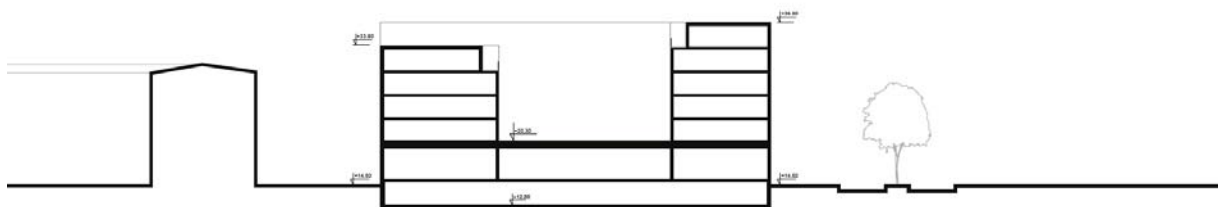


*Illustration av möjlig bebyggelse, SustainVR.*

Byggnaden tillåts kraga ut något, vilket skapar tak över entréer och cykelparkeringar. Därutöver tillåts balkonger sticka ut över den allmänna platsen maximalt 1,5 meter.



*Sektion sett från Svartbäcksgatan. SustainVR.*



*Sektion sett från söder. SustainVR.*





Illustration av möjlig bebyggelse, SustainVR.

## Kulturmiljö

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

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

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

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



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

Torget fick sin nuvarande form när affärshuset uppfördes 1968. Arkitektoniskt sett är fritidsgården och butikshuset ett uttryck för det rationella stordriftstänkande som präglade byggandet under senare delen av 1960-talet. Tegelbyggnaden, som inrymde fritidsgård, bedöms ha ett visst socialt och arkitektonisk kulturhistoriskt värde. Fritidsgårdens interiör är delvis ambitiöst utformad, vilket kommer till uttryck främst i trapphallen med den elegant svängda trappan och dess smäckra handledare av mässing samt materialval som konststensgolv och obehandlade röda tegelväggar och dörrar med ekfanér.



*Befintlig byggnad med vissa kulturhistoriska värden.*





*Tillkomstår för den omgivande bebyggelsen.*

## Förändringar

Planen förutsätter rivning av all befintlig bebyggelse inom Svartbäcken 19:1. Tegelbyggnaden som ligger närmast Svartbäcksgatan har ett visst kulturhistoriskt värde, dels ur social aspekt och dels ur arkitektonisk. Byggnaden har dock inte bedömts som bevarandevärd.

Eftersom torget har ändrat form succesivt när ny bebyggelse tillkommit, tillåts en mindre justering av byggrättsgränsen i norr, för att stärka kopplingarna mellan byggnaderna runt torget. Byggnadens fasadliv skjuts norrut för att stärka kopplingarna mellan bebyggelsen på respektive sida av torget.

I övrigt är byggrätten anpassad med höjder och byggnadsstruktur till omgivande bebyggelse med kulturhistoriska värden. Nybyggnation i detta område kräver omsorg i detaljer och materialval. Planen ställer därför krav på att byggnaden ska uppföras med hög arkitektonisk kvalitet.

## Park och natur

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



## Offentlig och kommersiell service

Livsmedelsbutiken ska finnas kvar. Ett tillfälligt läge på torget under byggtiden utreds. I affärsbyggnaden planeras även för en mindre lokal. På den norra delen av torget skapas vistelseytor och en paviljongbyggnad möjliggörs. En sådan byggnad ramar in torget och kan minska buller från Svartbäcksgatan.



Illustration av den föreslagna byggnadens bottenplan. SustainVR.

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

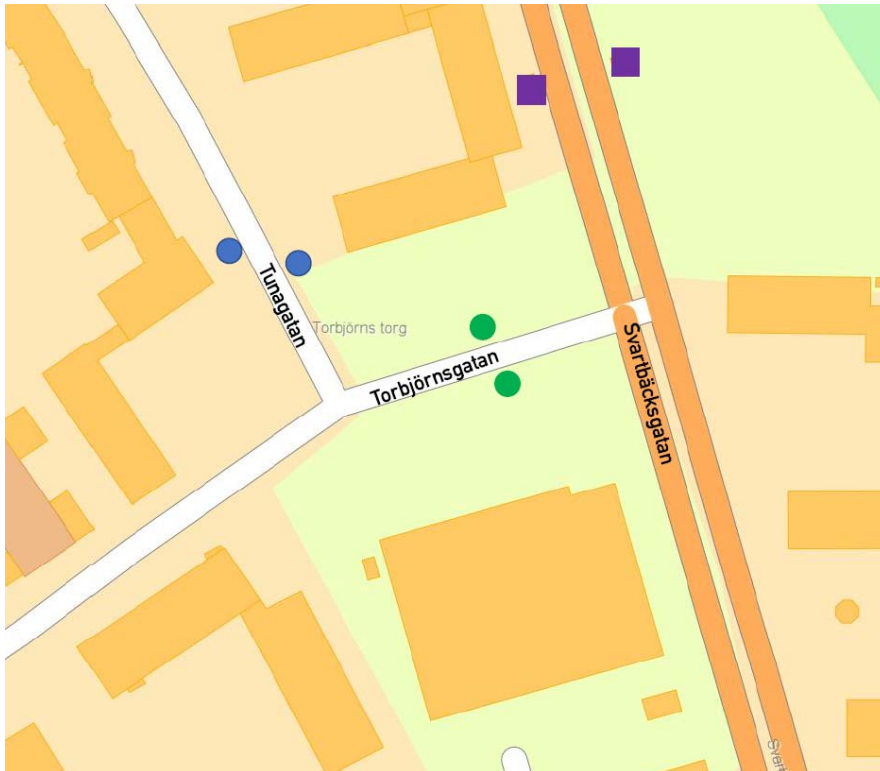
## Trafik och tillgänglighet

Torbjörns torg ligger i korsningen Svartbäcksgatan/Torbjörnsgratan. Svartbäcksgatan är en viktig infartsgata till centrala Uppsala. Norrut från Torbjörnsgratan går Tunagatan, som fortsätter upp mot området Bärby Hage.

Varutransporter till butiken sker även fortsättningsvis söderifrån från Idrottsgatan. Från denna gata sker även angöring till parkeringsgaraget under mark som rymmer parkering för boende, övriga verksamheter och i viss mån även kunder till butiken. Vändplanen är något underdimensionerad och kommer att utökas till följd av planen.

## Kollektivtrafik

Stomlinjestråket för kollektivtrafiken följer Svartbäcksgatan söderifrån, svänger av vid Torbjörns torg och fortsätter sedan norrut på Tunagatan. Busshållplatser för lokalbussarna finns på Tunagatan strax norr om Torbjörns torg. Regionbussarna stannar på Svartbäcksgatan strax norr om torget. Busshållplatserna för lokaltrafiken föreslås flyttas till torget, vilket ytterligare underlättar tillgängligheten till kollektivtrafiken.



Kartbild över lokalbusshållplatser vid Torbjörns torg. Nuvarande lokalbusshållplatser på Tunagatan i blått, föreslagna lokalbusshållplatser på Torbjörns torg i grönt. Hållplatser regionalbussar i lila. Illustration, Structor.

## Gång- och cykel

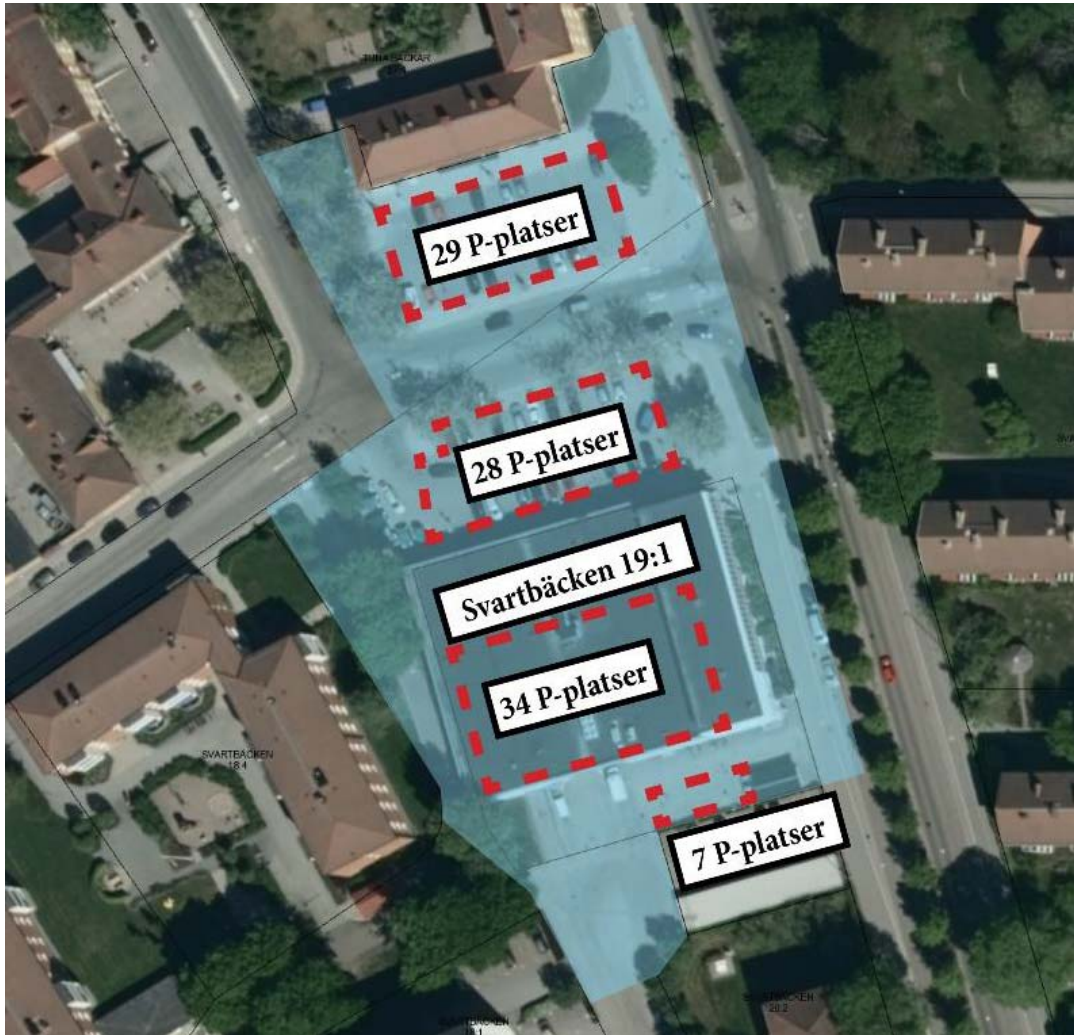
Omvandlingen av torget syftar mycket till att förbättra för gående och öka kopplingarna mellan de tre deltorgen. Passager för cyklister över torget och mellan de olika gatorna ses över för att skapa tydlighet och minska risken för konflikter med gående. Mellan Tunagatan/Torbjörns torg och Idrottsgatan finns en gång- och cykelkoppling i ett parkstråk. Längs Svartbäcksgatan finns separerade gång- och cykelbanor. Det finns planer på att skapa nya cykelbanor längs Tunagatan från Torbjörns torg och norrut. Parkstråket väster om byggnaden breddas något, vilket skapar en tryggare passage och ger bättre sikt.

## Parkeringar

På torget finns idag 57 parkeringsplatser. Inom Svartbäcken 19:1 finns 34 platser i parkeringsgarage och 7 platser utomhus söder om byggnaden. För att ge större utrymme för vistelse samt mer ytor för gående och cyklister minskas antalet parkeringsplatserna på torget.

Bilparkering till butiken, övriga verksamheter och boende på Svartbäcken 19:1 löses under mark med infart från söder. Viss parkering finns dock kvar på torget. På torget skapas totalt cirka 21 parkeringsplatser. Längs med Torbjörns gatans södra sida, väster om torget, finns utrymme för cirka 8 nya parkeringsplatser för besökare.

En separat parkeringsutredning har tagits fram. Behovet av parkeringsplatser för de boende utgår från Uppsala kommuns *Parkeringsstat för Uppsala* reviderad 2018-12-19. Totalt är behovet för exploateringen 64 platser, men det beräknade behovet kan sänkas med hjälp av mobilitetsåtgärder. Då torget under en lång period används för parkering till butiken, tillåts 10 av platserna på torget tillgodogöras för att täcka behovet av parkeringsplatser kopplade till handel.



*Befintliga parkeringsplatser inom planområdet. Illustration, Structor.*

För att öka andelen människor som väljer att cykla föreslås antalet cykelplatser runt torget öka och nya cykelparkeringar förläggs framför allt vid byggnadens entréer. Totalt beräknat behov av cykelparkeringar är cirka 320 platser. I byggnaden bereds väderskyddade platser för cirka 240 cyklar. Cirka 140 cykelplatser kan placeras runt byggnaden på Svartbäcken 19:1. I och med att bilparkeringarna tas bort från torget norr om Torbjörns gatan skapas dessutom plats för ytterligare entrénära cykelparkeringar. Utformning av cykelparkering på torget samt exakt placering av cykelställ runt byggnaden på Svartbäcken 19:1 utreds mer i detalj i samband med kommande projektering.

### **Tillgänglighet för funktionshindrade**

Parkering för rörelsehindrade skapas på båda sidor av torget. Parkering för rörelsehindrad för de boende ska lösas i källargaraget. Angöringszoner skapas på Svartbäcksgatan för att möjliggöra angöring



inom 25 meter från varje bostadsentré. Området är relativt platt vilket ger goda förutsättningar för att skapa tillgänglighet för rullstolsburna.

## Hälsa och säkerhet

### *Buller*

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

### *Luftföroreningar*

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

### *Markföroreningar*

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

En geoteknisk och miljöteknisk undersökning runt fastigheten Svartbäcken 19:1 har genomförts. Det är inte möjligt att undersöka marken under byggnaden innan den rivs. Vid undersökningen 2016 påträffades rester av diesel i friktionsjorden under leran i en av provtagningspunkterna. En kompletterande undersökning har gjorts för att avgränsa en påträffad petroleumförorening och avgöra om föroreningen spridits till grundvattnet. Vid den kompletterande markundersökningen har det konstaterats att föroreningen finns i jord ovan grundvattenytan och i grundvattnet finns enbart spår av föroreningen. Inga bekämpningsmedel har påträffats från tidigare verksamhet.

## Förändringar

### *Buller*

För detaljplaner påbörjade efter 2015 gäller trafikbullerförordningens riktvärden (SFS 2015:216) för trafikbuller vid bostadsbyggnader. 2017 beslutades om en höjning av riktvärdena för buller vid en bostadsbyggnads fasad. Förordningsändringarna trädde i kraft den 1 juli 2017 och kan tillämpas på redan påbörjade detaljplaner som är påbörjade efter 2015.

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

På innergården uppnås riktvärdet för uteplats om 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Riktvärden för trafikbuller inomhus kan uppnås med lämpligt val av fönster, fasad och ventilation. I hörnlägen är det ofta svårt att skapa genomgående lägenheter. Det är ett av motiven till att hörnet i korsningen Svartbäcksgatan/Torbjörnsgatan planeras för centrumändamål.

### *Markföroreningar*

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

Fastigheten är belägen inom yttre skyddsområde för Uppsala kommuns grundvattentäkt Uppsala- och Vattholmaåsarna 03FS1990:1. Vid arbeten djupare än inom 1 meter över högsta grundvattenyta ska

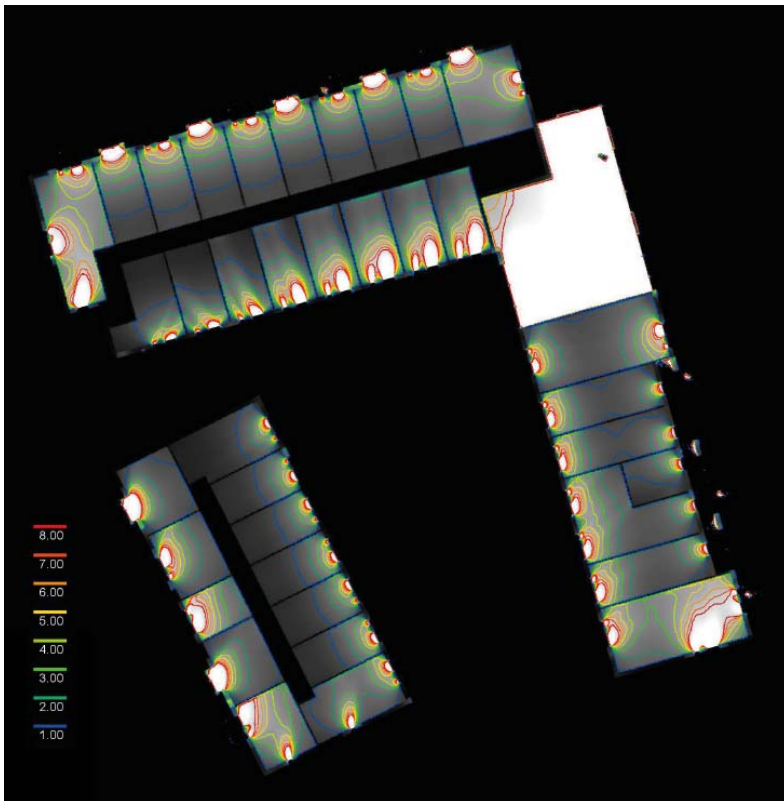
ansökan om dispens från skyddsföreskrifterna göras hos länsstyrelsen i Uppsala län. För att få dispens krävs generellt att pålning sker från mark som inte är förorenad.

#### *Luftföroreningar*

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

#### *Dagsljus*

Boverkets byggregler ställer krav på tillräckligt med dagsljus i rum som människor vistas i mer än tillfälligt. En dagsljusanalys har gjorts för det nedersta/mörkaste våningsplanet. Denna visar att gällande riktvärden går att uppfylla med tänkta utformningen av byggnaden.



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

#### *Solljus*

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



*Utdrag ur solstudie. Vårdagjämning kl 11:00*



*Utdrag ur solstudie. Vårdagjämning kl 17:00*

## **Mark och geoteknik**

Bjerkning AB har utfört en geoteknisk och miljöteknisk undersökning runt fastigheten Svartbäcken 19:1. Den geotekniska fältundersökningen visar att jordlagerföljden i allmänhet består av fyllning, lera, friktionsjord och ner till berg. Berg har påträffats på mellan cirka 19 meter och cirka 32 meter under markytan. Djup till berg ökar i östlig riktning. Lerans mäktighet varierar mellan cirka 3 meter och cirka 5,5 m.

Grundvattenytans nivå ligger kring nivån +6,4 meter över nollplanet, vilket motsvarar 8,6 m under markytan. Inget ytvatten har noterats i provtagningshålerna. Dispensansökan krävs för pålning hos länsstyrelsen. Eventuellt krävs dispens för spontning, men det beror till stor del av val av schacktdjup.



## Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

### Grundvatten

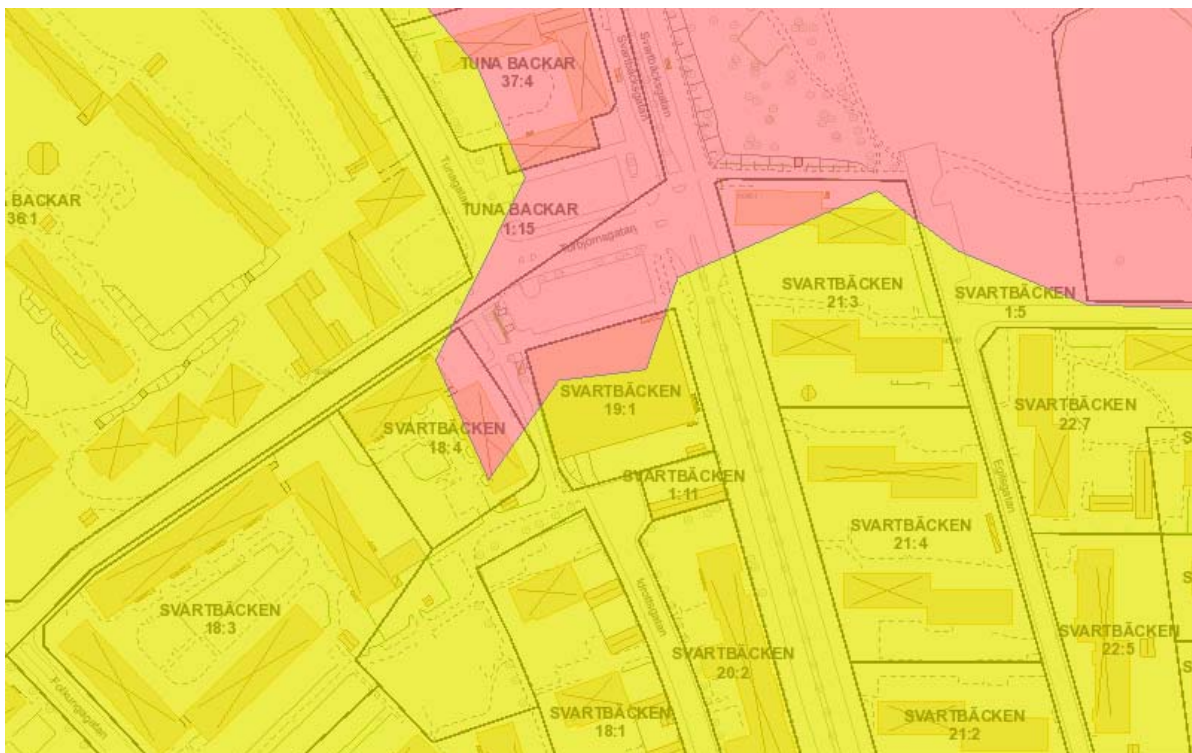
#### *Vattenskyddsområde Miljöbalkens 7 kapitel*

Planområdet ligger inom vattenskyddsområdets yttre zon. Gällande vattenskyddsföreskrifter för området ska följas. Dessa innebär bland annat att markarbeten normalt inte får ske djupare än till 1 meter över högsta grundvattenyta och att markarbeten inte får medföra bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån. Dispens från vattenskyddsföreskrifterna kan behöva sökas hos länsstyrelsen.

#### *Riskbedömning för Uppsala- och Vattholmaåsarna*

Uppsala kommun har genomfört en sammanvägd riskbedömning för hela Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde, *Risikanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt* (Geosigma AB, 2018). Detta arbete har resulterat i *Riktlinjer för markanvändning inom Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt*, som kommunfullmäktige fattade beslut om i april 2018. Enligt underlagen till riskbedömningen ligger planområdet inom ett område med hög känslighet, i en skala mellan låg, måttlig, hög och extrem känslighet. Med känslighet menas här att en plats är känslig för att föroreningar på markytan, eller en marknära förorening, kan påverka grundvattnet så att det inte kan användas som resurs för dricksvattenförsörjningen.

Området klassificeras som a) *Lera med mäktighet mindre än 5 meter*. Detta innebär att skyddsåtgärder ska vidtas för att minimera risken för föroreningar som kan skada vattentäkten. Riktlinjerna säger bland annat att infiltration av förorenat vatten ska undvikas i områden med hög känslighet.



*Utdrag ur kartan tillhörande "Risikanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarna tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt". Gul zon avser område med måttlig känslighet. Rosa zon avser område med hög eller extrem känslighet. Av sekretesskäl visas inte område med extrem känslighet i detta kartutdrag. Föreslagen bebyggelse ligger cirka 100 meter från område med extrem känslighet.*

En markförorening har påträffats strax norr om affärsbyggnaden. Eventuella markföroreningar under den befintliga byggnaden har inte kunnat undersökas. Exploateringen innebär att markföroreningen saneras, vilket är positivt ur grundvattensynpunkt.

En platsspecifik riskanalys har tagits fram. Riskanalysen föreslår åtgärder för riskminimering, som om de följs innebär att exploateringen medför en minskad risk för förorening av grundvattnet. Det enskilt största riskmomentet bedöms uppstå vid schaktarbetet då planerad bebyggelse ska grundläggas. Planerade schakt uppges kunna utföras ner till 3 meters djup vilket motsvarar ett djup i närhet av övre nivån av friktionsjorden i åtminstone den norra delen av fastigheten. Detta jordlager har mycket hög infiltrationskapacitet och är det jordlager som hyser grundvattenmagasinet. Vid blottläggningen av friktionsmaterialet uppstår en öppen spridningsväg för befintliga föroreningar i lerlagret att nå grundvattnet vid ogynnsamma förhållanden, exempelvis nederbörd som kan upplösa leran.

Grundvattenytans gradient lutar in mot de centrala delarna av staden. Grundvattnets strömningsriktning går från norr mot söder. Det bedöms inte finnas risk för ”bakfall” till vattenverkets intagsbrunnar med tanke på avståndet och grundvattnets naturliga flödesriktning.

### Dagvatten

Planområdet avvattnas via ledningar till Fyrisån. För Fyrisån finns miljö kvalitetsnormer. Aktuell sträcka benämns ”*Fyrisån Junkilsån – Sävjaån*”. Ån bedöms ha måttlig ekologisk status och uppnår inte god kemisk status. Kvalitetskravet är att klara god ekologisk status senast år 2027 och god kemisk ytvattenstatus 2021. Då Fyrisåns avrinningsområde täcker nästan en tredjedel av Uppsala läns yta och är recipient till större delen av Uppsala stad, bör stor vikt läggas vid att långsiktigt åtgärda och undvika nya föroreningskällor. För att undvika att skadliga ämnen transporteras via dagvattnet är det därför viktigt att använda rätt material vid byggnation och använda rätt teknik vid byggskedet.

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

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

En dagvattenutredning har tagits fram som visar på förbättringar inom kvartersmarken inom planområdet. Uppsala Vatten och Avfall AB ställer kravet på dagvattenhanteringen att 20 mm regn över hela fastighetens yta kan kvarhållas och renas i fördröjande åtgärder. För att fördröja 20 mm nederbörd ska den överbyggda innergården utnyttjas för dagvattenhanteringen. Denna yta kan ta emot dagvattnet från takytorna om dessa lutar mot gården. Den sammanlagda volymen som ska fördröjas och renas inom innergården uppgår till 44 m<sup>3</sup>. Innergården ska byggas upp med ett lager för infiltration av dagvatten. Detta lager har samma funktion som det filtrerande materialet i en regnbädd vilket ger rening av dagvattnet. Det filtrerande lagret bör sträcka sig över hela ytan. Med en porositet på uppskattningsvis 30 % krävs en tjocklek på det infiltrerande lagret om cirka 18 centimeter. Alternativt, om ett lager över hela ytan inte är möjligt, behöver tjockleken justeras för att kompensera bortfallet.

Enligt den känslighetskarta för grundvatten som framtagits i samband med utförd *Riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt*, är planområdet lokaliserat inom kategoriseringen hög eller extrem känslighet. Uppsala Vatten och Avfall AB har tagit fram riktlinje i och med detta. Det som avses i denna riktlinje är att förorenat vatten ska ledas ut ur områden med hög och extrem känslighet. Infiltration av olämpligt/förorenat vatten i områden med hög och extrem känslighet ska undvikas.

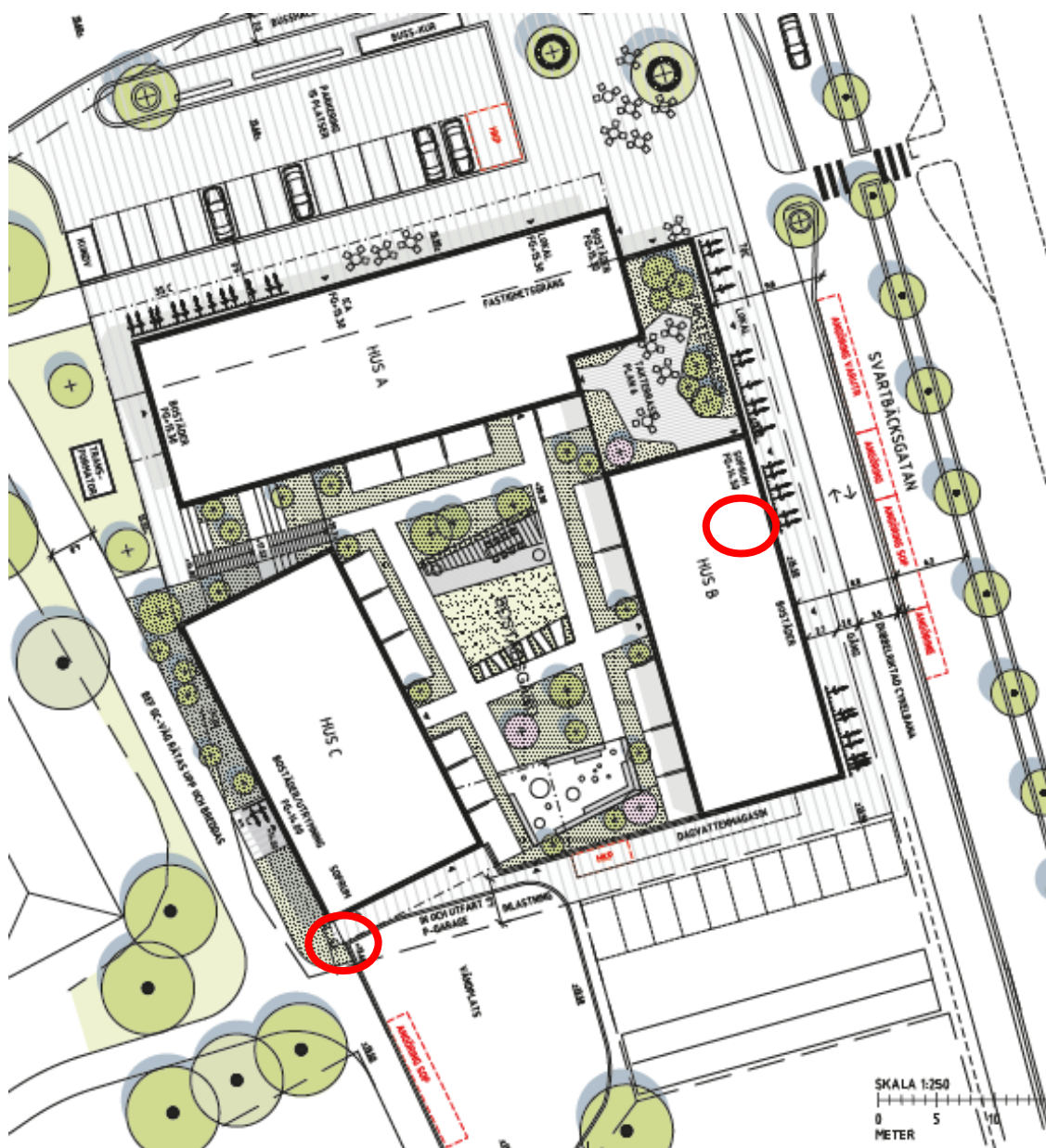
Förutsättningarna för dagvattnet förbättras även inom allmän plats då mängden markparkeringar minskas. Dagvatten från körbara ytor ska inte infiltreras eftersom vattnet riskerar att vara förorenat.

## Teknisk försörjning

Svartbäcken 19:1 är ansluten till allmänna ledningar för VA, dagvatten, el, fjärrvärme och bredband. Den befintliga elnätsstation väster om byggnaden behöver förstärkas till följd av exploateringen. Då många ledningar går hit behöver elnätstationen ligga kvar i motsvarande läge som idag.

## Avfall

Vid flerbostadshus gäller att maximalt avstånd mellan soprum och bostadsentréer ska vara 50 meter. Från soprum till uppställningsplats för sopbil får det vara maximalt 10 meter. Soprum placeras i sydvästra hörnet av byggnaden, vid vändplanen på Idrottsgatan, och mot Svartbäcksgatan. Verksamheter-  
nas sopor hämtas också från södra delen av byggnaden. Vändplanen görs något större i nordsydlig riktning, men utrymme saknas för att bredda vändplanen. Vändytan är därför något underdimensionerad i sidled, vilket innebär att sopbilen måste utnyttja delar av gångbanan för att vända runt. Det bredade parkstråket innebär dock god sikt.



Situationsplan med soprummen markerade, SustainVR/Karavan.

## Planbestämmelser

### Användning av mark och vatten

#### Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

<b>GATA</b>	<i>Gata</i> Befintliga gator planläggs som gata. Vändplanen i söder ges något större utrymme.
<b>PARK</b>	<i>Användning</i> Parkstråket breddas något för att ge bättre sikt och stärka kopplingarna mellan Torbjörns torg och Idrottsgatan och Sigbjörnsparken.
<b>TORG</b>	<i>Användning</i> Befintliga parkeringsytor planläggs som torg i syfte att minska antalet parkeringsplatser och öka vistelseytorna.

#### Kvartersmark

<b>BHP</b>	<i>Bostäder, Handel, Parkering</i> Ovanpå livsmedelsbutiken planeras för bostäder. Större delen av byggnadens bottenplan är avsedd för handel. För att möjliggöra att garaget kan styckas av som egen fastighet planläggs marken som parkeringsändamålet.
<b>CP</b>	<i>Centrum, Parkering</i> I nordöstra delen av byggnaden planeras nya lokaler för kampsportsverksamheten och övriga samlingslokaler. Detta ryms inom centrumändamål. Under mark tillåts parkering. För att möjliggöra att garaget kan styckas av som egen fastighet planläggs marken som parkeringsändamålet.
<b>E<sub>1</sub></b>	<i>Elnätsstation</i> Elnätsstation måste förstärkas till följd av exploateringen. Dock är det område som krävs enligt Vattenfall mindre än den befintliga ledningsrätten. Det område som krävs för elnätsstationen planläggs som Teknisk anläggning – elnätstation för att möjliggöra avstyckning till egen fastighet.

#### Egenskapsbestämmelser för allmän plats

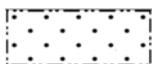
<b>kiosk</b>	<i>Kiosk, paviljong, café</i> På det norra torget finns utrymme för en paviljongbyggnad i form av café, kiosk eller motsvarande. En sådan byggnad ramar in torget och kan minska buller från Svartbäcksgatan.
--------------	--

#### Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

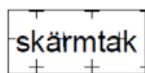
<b>f<sub>1</sub></b>	<i>Byggnaden ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet.</i> Byggnadens utformning ska ta hänsyn till området kulturhistoriska värden och byggnadens centrala plats vid ett stadsdelstorg. Nybyggnation i detta område kräver omsorg i detaljer och materialval.
----------------------	--



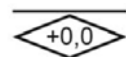
- f<sub>2</sub>** *Balkong får sticka ut maximalt 1,5 meter över allmän plats.*  
Planen möjliggör att balkonger tillåts sticka ut över torget. Balkongerna kan ge liv till torget, men ska inte dominera fasaden.
- f<sub>3</sub>** *Minsta fri höjd från mark är 4 meter.*  
Mot norr och nordväst tillåts byggnaden kraga ut. Detta skapar ett tak över entréer och cykelparkering närmast byggnaden.
- f<sub>4</sub>** *Komplementbyggnader och skärmtak om maximalt 50 kvadratmeter får sticka upp maximalt 5 meter över angiven nockhöjd.*  
Utrymme för förrådsbyggnader etc. på gården begränsas för att möjliggöra en så stor gård som möjligt.
- f<sub>5</sub>** *Tak ska utformas som bostadsgård med växtlighet och vistelseytor. Växtbäddar, planteringslådor och liknande får sticka upp maximalt 1 meter utöver angiven nockhöjd.*  
För att möjliggöra bostäder krävs vistelseytor. För effektiv markanvändning tillåts gården vara ovanpå butiken. Växtlighet och dagvattenlösningar är positivt och ska inte räknas in i angiven nockhöjd.
- f<sub>6</sub>** *Minst hälften av bostadsrummen ska placeras mot tyst eller ljuddämpad sida.*  
Mot Svartbäcksgatan klaras inte bullerförordningens riktvärden gällande maximala nivåer vid fasad. Därmed ställs krav på genomgående lägenheter.



*Marken får inte förses med byggnad.*  
Kring byggnaden krävs viss obebyggd yta för cykelparkering, dagvattenhantering och möjligheter att sköta den egna byggnaden inom egen fastighet.

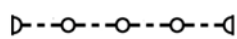


*Marken får endast förses med skärmtak.*  
Mot Svartbäcksgatan tillåts skärmtak för att möjliggöra väderskyddade cykelställ



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

- e<sub>1</sub>** *Endast byggnadsdelar under mark får vara parkeringsändamål.*  
Garage planeras lösas i källaren.
- e<sub>2</sub>** *Byggnadens entréplan ska användas för handel.*  
Planen ställer krav på motsvarande stora ytor för handel som tidigare gällande plan.
- e<sub>3</sub>** *Minst 70 % av byggnadens entréplan ska användas för handel.*  
Större delen av byggnadens bottenplan ska användas för handel. Dock krävs vissa utrymnen för trapphus med mera för bostäderna.



*Utfartsförbud*

Längs byggnaden tillåts inga utfarter mot Svartbäcksgatan. Däremot finns en angöringszon längs gatan för sopbil och angöring för rörelsehindrade.

**Administrativa bestämmelser**

**a<sub>1</sub>**

*Startbesked får inte ges för ändrad användning förrän marken sanerats.*  
Markföroreningar har påträffats på torget. Marken under byggnaden har inte kunnat undersökas. Marken ska saneras ner till känslig markanvändning innan startbesked kan ges.

## PLANENS GENOMFÖRANDE

### Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området. Kommunen svarar för drift och underhåll av dessa anläggningar.

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

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

### Avtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas och vara tecknat innan detaljplanen antas av kommunen. Avtalet ska bland annat reglera ansvarsfördelning och kostnader för detaljplanens genomförande samt överlåtelse av mark.

Kommunen tar ut en exploateringsavgift för anläggningsåtgärder inom allmän plats. Exploateringsavgiften kommer att omfatta kostnader för åtgärder som är föranledda av exploateringen. Det avser bland annat åtgärder längs Svartbäcksgatan för angöring, viss ombyggnation av Torbjörnsgratan, ombyggnation av vändplan söder om den nya byggnaden, breddning av parkstråk och återställande och upprustning av södra delen av torget.

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

### Tidplan

Exploatören planerar att påbörja byggnation cirka ett år efter laga kraft-vunnen plan, vilket innebär byggstart under 2021-2022.

### Genomförandetid

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

## Tekniska åtgärder

### Utredningar inför bygglovsprövning och byggskede

Exploatören bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

### Geoteknik

En fördjupad studie av de geotekniska förhållandena på platsen kommer att behöva göras i samband med bygglov och projektering.

### Byggskedet

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

Planområdet ligger inom ett område som klassats som måttlig respektive hög känslighet i *Riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt* (Geosigma AB, 2018). I samband med planarbetet har en platsspecifik riskanalys för Svartbäcken 19:1 tagits fram, vilken belyser de risker som finns, samt föreslår riskreducerande åtgärder.

Vid genomförandet av planen behöver de riskreducerande åtgärder som finns beskrivna i riskanalysen vidtas. De flesta skyddsåtgärder som föreslås i den fördjupade riskanalysen avseende grundvatten berör byggskedet. Här behöver byggherren och entreprenörens arbetsplanering och miljöplan hantera att föroreningar inte förs ned till grundvattnet. Detta regleras inte med planbestämmelser, utan i byggprocessen vid tekniskt samråd och i byggherrens kontrollplan.

Hur de nya byggnaderna ska grundläggas bestäms vid projektering. Dispens från vattenskydds-föreskrifterna krävs om pålning eller schaktning ska ske inom gällande skyddsavstånd till grundvattenytan. Vid grundläggning med pålar ska pålarna vara av ett material som inte riskerar att försämra grundvattenkvaliteten, installeras från ren mark och tätas för att undvika vertikal transport av eventuella föroreningar.

Vid schaktarbete på fastigheten Svartbäcken 19:1 föreslås i största möjliga utsträckning användning av tätduk ovan friktionsjorden för att minimera infiltration av yt-/dagvatten. Vid anläggandet av tätduken behöver man beakta skyddet av friktionslagret både under byggskedet samt förvaltningskedet. Tätdukens utbredning bör alltså utformas för att ge ett permanent skydd. Även pålningsarbetet bör ses över så att en tätande lösning kan beaktas.

Förekommande länshållningsvatten bör ledas bort för att inte nå grundvattnet och renas om det är kontaminerat.

### **Ledningar**

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

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

### **Markföroreningar**

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

### **Dispensansökningar**

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

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

## **Ekonomiska åtgärder**

### **Planekonomi**

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

### **Ledningar**

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

## **Fastighetsrättsliga åtgärder**

### **Fastighetsbildning**

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande. Kommunen ansöker, med exploateringsavtalet som grund, om nödvändig fastighetsreglering inom området. Alla fastighetsrättsliga åtgärder som föranleds av detaljplanen bekostas av exploitören. Eventuell fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägaren.

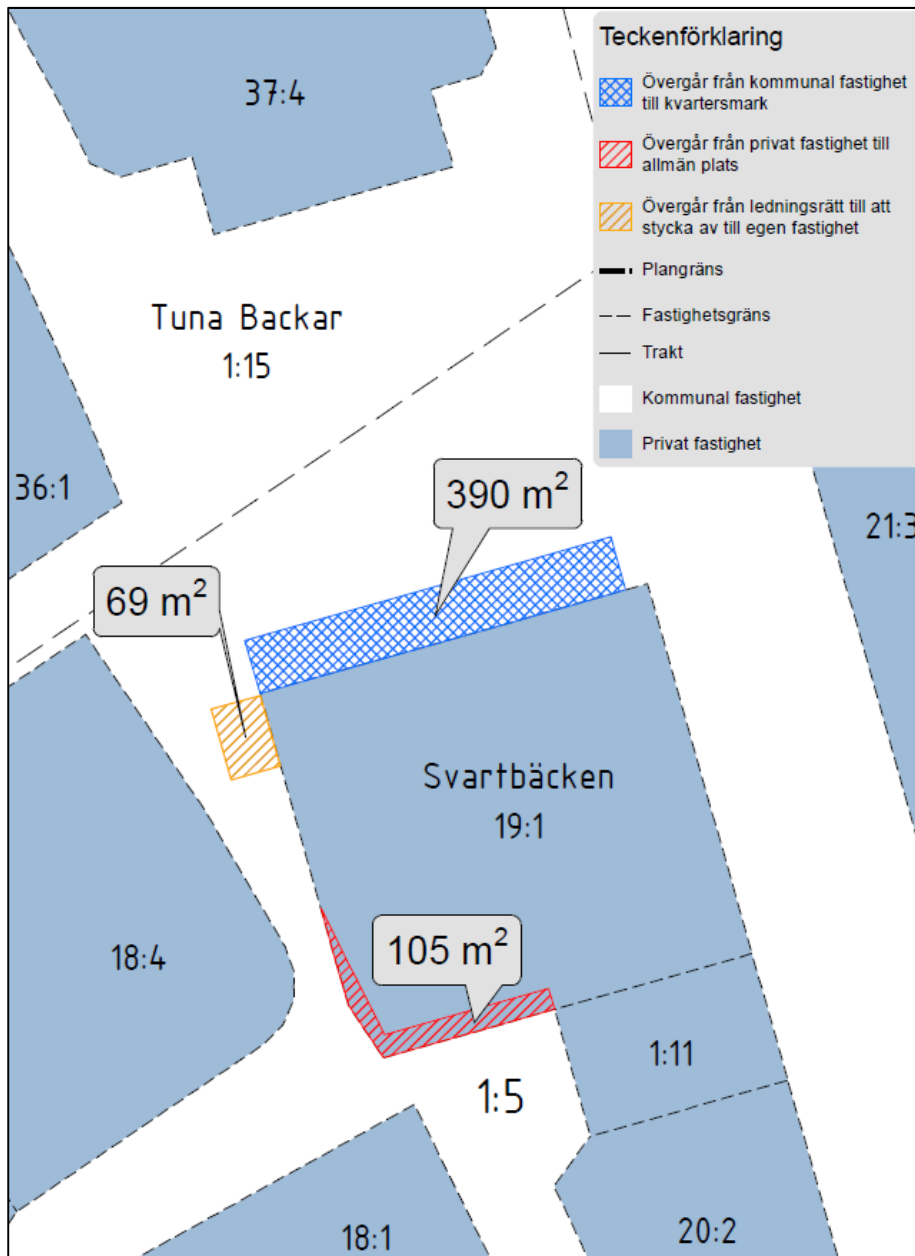


### Fastighetsindelingsbestämmelser

Tomtindelning för kvarteret Sigbjörn, fastställd 1967 (akt 0380-1/SV19) upphör att gälla inom planområdet när planen vinner laga kraft.

### Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

En del av Svartbäcken 1:5 norr om den befintliga byggnaden övergår till kvartersmark. Tidigare kvartersmark som i den nya detaljplanen ska övergå till allmän plats ska regleras över till lämplig kommunal fastighet, förslagsvis Svartbäcken 1:5.



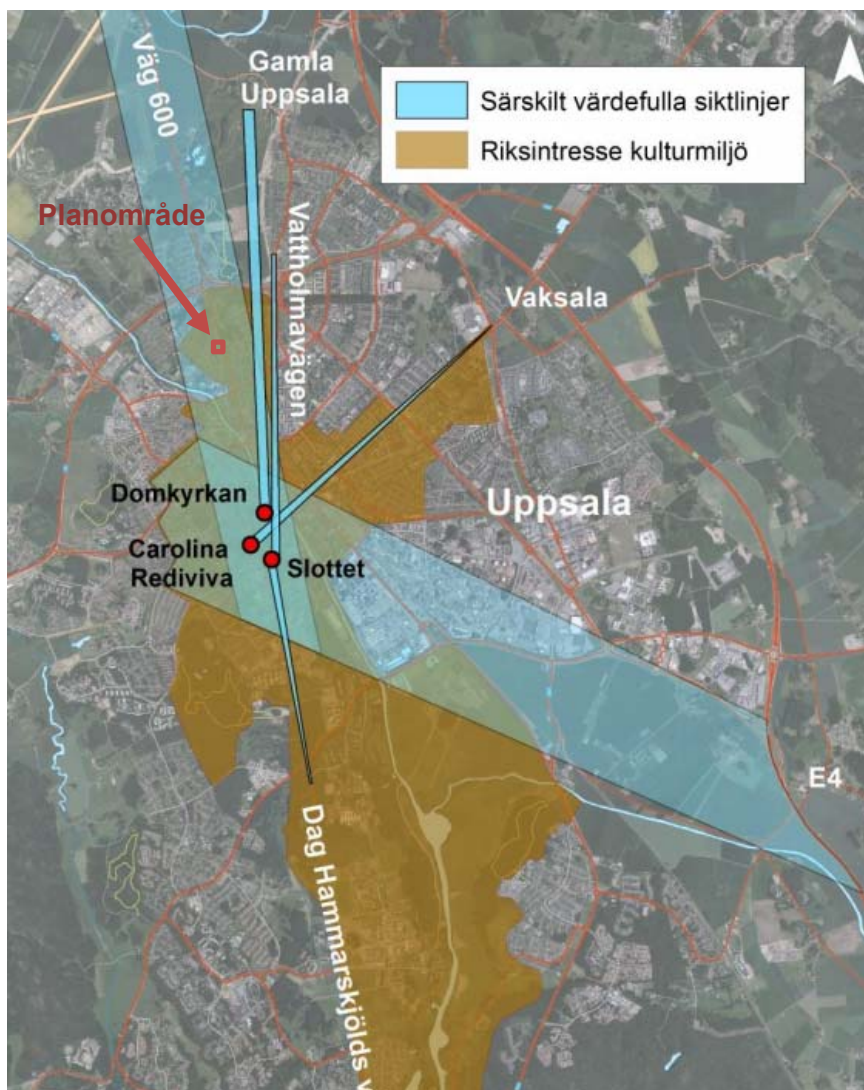
*Kartan redovisar vilka ytor som övergår från kommunal fastighet till kvartersmark och från privat fastighet till allmän plats. För elnätstationen ges möjlighet att stycka av en separat fastighet som är mindre yrkrävande än gällande ledningsrätt.*

## PLANENS KONSEKVENSER

### Stadsbild och kulturmiljö

Planen innebär rivning av en byggnad med vissa kulturhistoriska värden. Byggnaden har dock inte bedömts som bevarandevärd.

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården; *Uppsala stad*. Planområdet ligger inom siktsektorn från väg 600 som är utpekad i översiktsplanen. Väg 600 övergår i Svartbäcksgatan och är en lång och rak infartsgata med riktning mot domkyrkan. Vid planering av nya, högre hus ska enligt översiktsplanen alltid en genomarbetad sikt- och stadsbildsstudie genomföras, där förhållandet mellan nya och befintliga högre byggnader studeras.



*Särskilt värdefulla siktsektorer utpekade i översiktsplanen.*

Ett antal punkter längs väg 600 och Svartbäcksgatan har valts ut. Eftersom domkyrkan ligger i fonden på gatan och byggnaden placeras bredvid gatan har byggnaden endast mycket begränsad påverkan på siktlinjen in mot domkyrkan.

Med föreslagna höjder och volymer bedöms planen inte ha negativ inverkan på riksintresset, stadsbild eller omgivande kulturhistorisk bebyggelse. Den största påverkan på siktlinjen mot domkyrkan

som identifierats är längs Svartbäcksgatan i höjd med Tunabergsparken. Byggnaden skymmer delar av domkyrkan, men inte domkyrkans torn. Att byggnader och vegetation skymmer kyrkan förekommer på flera ställen längs gatan.

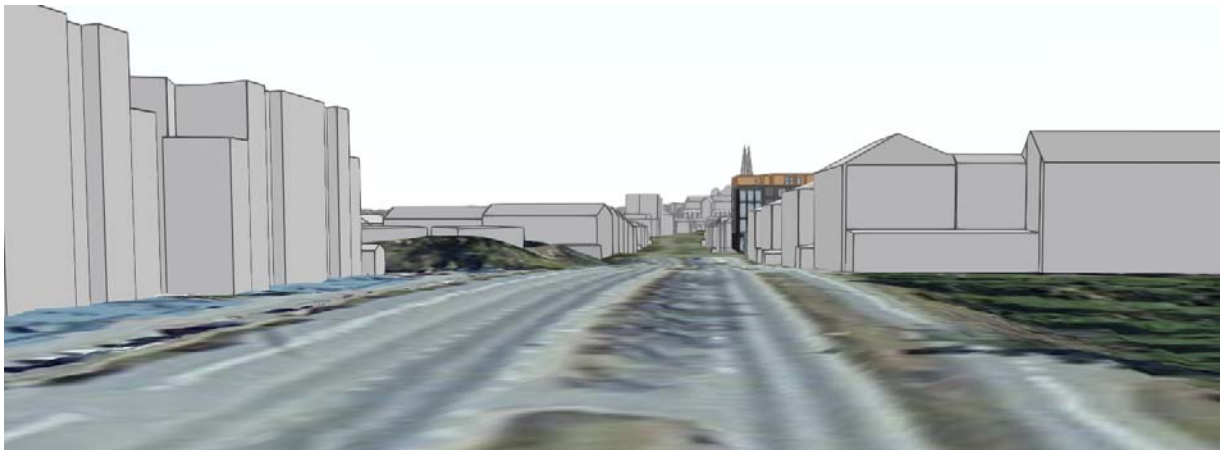


*Vy från Svartbäcksgatan strax norr om Torbjörns torg.*



*Vy från Svartbäcksgatan strax norr om Torbjörns torg. Bebyggelseförslaget är inlagt i Uppsala kommuns stadsmodell.*





*Den största påverkan på siktlinjen mot domkyrkan som identifierats är längs Svartbäcksgatan i höjd med Tunabergsparken. Byggnaden skymmer delar av domkyrkan, men inte domkyrkans torn. Att byggnader och vegetation skymmer kyrkan förekommer på flera ställen längs gatan.*



*Vy från väg 600 strax norr om Trafikplats Svartbäcken. Bebyggelseförslaget är inlagt i Uppsala kommuns stadsmodell.*



*Vy från väg 600 i höjd med Tunåsen. Bebyggelseförslaget är inlagt i Uppsala kommuns stadsmodell.*

### **Naturmiljö**

I princip hela fastigheten Svartbäcken 19:1 är redan bebyggd och innehåller inga betydande naturvärden. Befintliga träd på allmän plats som kan komma att påverkas av byggnationen ska ersättas.

### **Rekreation och friluftsliv**

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

### **Mark och vatten**

Större delen av området är idag hårdgjort med mycket markparkeringar. Planen och projektet innebär goda förutsättningar för dagvattnet. Planen innebär att en markförorening saneras, vilket är positivt ur grundvattenhänseende.

### **Resurshushållning**

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

### **Hälsa och säkerhet**

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

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

### **Sociala aspekter**

#### **Trygghet**

Fler bostäder vid torget och parkstråket ger fler ögon under alla tider på dygnet, vilket gör att området upplevs som en tryggare plats. Fler och tydligare kopplingar gör området mer lättorienterat.

#### **Tillgänglighet**

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

#### **Barnperspektiv**

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

#### **Mötesplatser och stadsliv**

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

## PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

### Översiktsplan

Planen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

### Miljöbalken

Planen bedöms vara i överensstämmelse med miljöbalkens tredje kapitel avseende markanvändningens lämplighet med hänsyn till beskaffenhet och läge, föreliggande behov och en från allmän synpunkt god hushållning. Planen innebär en mer effektiv markanvändning.

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

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

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

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i december 2019

Maija Tammela Arvidsson  
detaljplanechef

Saga Wingård  
planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd 2017-08-24
- granskning 2019-11-21



Datum  
2019-12-02Diarienummer  
PBN 2017-002462

## Detaljplan för kvarteret Sigbjörn, Torbjörns torg

Standardförfarande

### GRANSKNINGSLISTA

---

#### Myndigheter

Kommunala lantmäterimyndigheten

Länsstyrelsen

Polismyndigheten i Uppsala

Försvarmakten

#### Sakägare och boende inom och utanför planområdet

Enligt fastighetsförteckning

Enligt förteckning i samrådsredogörelse, enskilda hyresgäster eller medlemmar i bostadsrättsföreningar som är sakägare

#### Hyresgästföreningar

Hyresgästföreningen i Uppsala Knivsta

#### Kommunala nämnder, förvaltningar m. fl.

Kulturnämnden

Miljö och hälsoskyddsnämnden

Räddningsnämnden

Utbildningsnämnden

Äldrenämnden

Kommunstyrelsen

Fyrishov AB

#### Intresseföreningar och sammanslutningar

Handikappföreningarnas samarbetsorgan

Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd

Uppsala Handelskammaren

Föreningen Vårda Uppsala

#### Ledningsägare

Telia Sonera Skanova Access AB

Svenska Kraftnät

IP Only

Uppsala Vatten och Avfall AB

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Värme Uppsala AB

### **Trafik**

LFV (fd Luftfartsverket)

Swedavia

Kollektivtrafikförvaltningen ULS

Parkeringsbolaget

### **För allmänhetens kännedom**

Kontaktcenter

Stadsbiblioteket

### **För kännedom**

#### **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