

Handläggare
Brita Bugge
018-727 46 08

Diarienummer
PBN 2015-267

Planbeskrivning

Detaljplan för kvarteret Sigrun

Standardförfarande



Det här är ett förslag till detaljplan.
SAMRÅDET pågår mellan 19 augusti och 30 september 2020

INLEDNING

Sammanfattning av planförslaget

Planförslaget ger möjlighet att bygga på de befintliga byggnaderna med fler våningsplan. Bostadshuset mot Sysslomansgatan och Sturegatan kan byggas på med två våningar vilket ger ett våningsantal på 5 respektive 6 våningar. På gårdsbjälklaget mot Torsgatan föreslås en ny huskropp i fyra våningar som sluter kvarteret. Den utökade byggrätten ger möjlighet att uppföra 145 nya mindre lägenheter. De planerade lägenheterna är små med en area på cirka 25-40 kvm. Idag finns det 128 lägenheter i kvarteret i varierande storlek.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra fler bostäder i kvarteret genom att utöka byggrätten. Planens syfte är även att säkerställa att bottenvåningen mot Sysslomansgatan även i fortsättningen ska användas för centrumändamål. Planens syfte är också att göra Torsgatan mer levande med plats för torghandel, uteservering och vistelse. Det regleras inte på plankartan men en upprustning av Torsgatan kan genomföras enligt avtal mellan kommunen och fastighetsägaren.

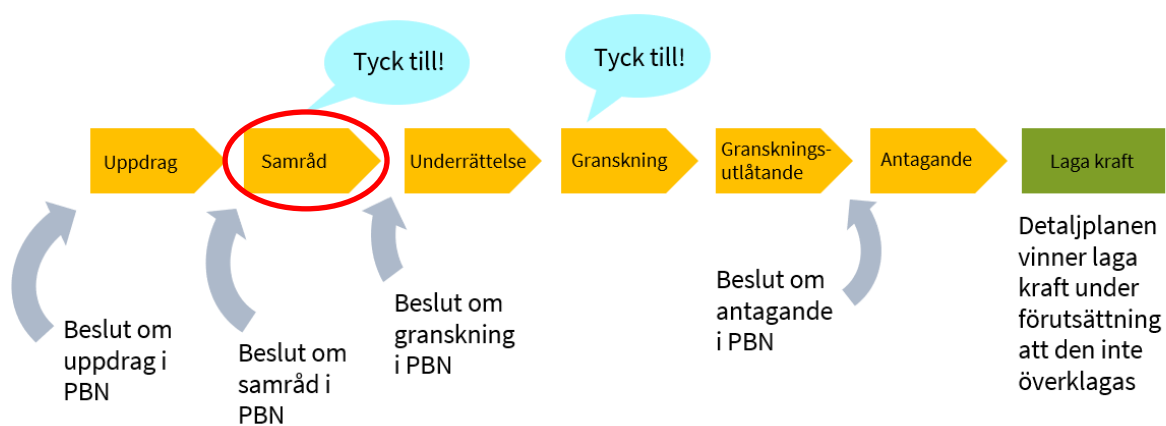
Läsanvisningar

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 bygglovsprövning.

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

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2015-08-27.

Här är en bild som visar processen för standardförfarande:



Standardförfarande, planprocessen.

HANDLINGAR

Samrådshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning inklusive behovsbedömning



Den läser
du nu!

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

Fastighetsförteckning*

Bullerutredning Realistic Form Noise 2017-01-03, reviderad 2020-05-26

Solstudier, SR-K Arkitekter 2020-05-29

Dagsljus enligt BBR, förstudie. BAU 2019-11-14

Dagvattenutredning, WSP 2020-04-02

Miljöteknisk historik, Bjerking 2019-12-12

Luftkvalitet, SLB-analys 2019-12-06

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING	2
Sammanfattning av planförslaget	2
Läsanvisningar	2
HANDLINGAR	3
Samrådshandlingar	3
Övriga handlingar	3
INNEHÅLLSFÖRTECKNING.....	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktsplan	5
Innerstadsstrategin	5
Detaljplaner	5
PLANENS INNEHÅLL	6
Planens syfte	6
Planens huvuddrag.....	6
Planområdet	6
Stadsbyggnadsvision.....	9
Stadsbild	9
Park och natur	12
Trafik och tillgänglighet.....	12
Sociala frågor	16
Mark och geoteknik	16
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten	16
Hälsa och säkerhet.....	18
Teknisk försörjning	24
Planbestämmelser	25
PLANENS GENOMFÖRANDE	27
Organisatoriska åtgärder	27
Fastighetsrättsliga åtgärder	27
Ekonomiska åtgärder.....	28
Tekniska åtgärder	29
PLANENS KONSEKVENSER	30
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel	30
Miljöaspekter	30
Sociala aspekter	31
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLANEN OCH MILJÖBALKEN	33
Översiktsplanen	33
Miljöbalken.....	33
Medverkande	34

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

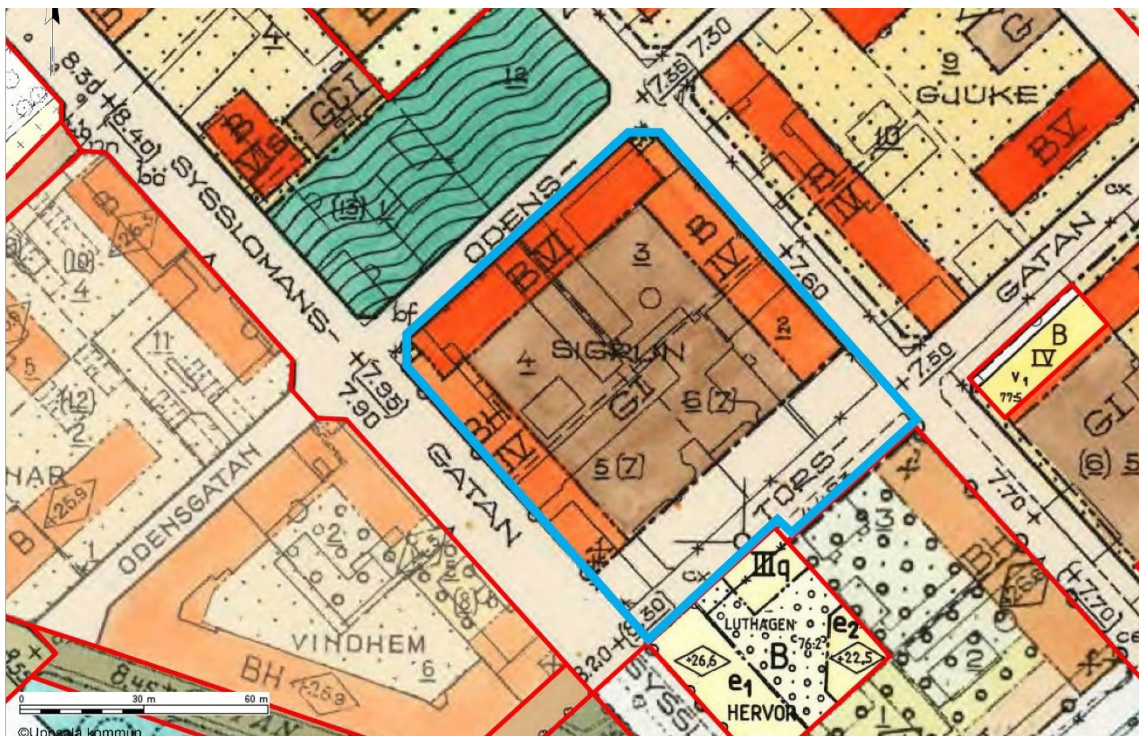
Översiktsplanen anger att fastigheten ligger inom området Innerstaden. Sysslomansgatan ska utvecklas till ett stråk för stadsliv. Kvarteret betecknas som befintlig innerstadsbebyggelse. Förändringar och tillägg ska ge kompletterande värden samt bidra till en blandad stadsmiljö med ökat utrymme för bostäder, handel och verksamheter.

Innerstadsstrategin

Innerstadsstrategin anger att Sysslomansgatan är ett viktigt stråk för stadsliv. Längs med stråken för stadsliv ska det finnas verksamheter i bottenvåningarna som ger liv och rörelse i gaturummet. Sysslomansgatan är även en del av huvudgatanätet för bil och cykel.

Detaljplaner

Detaljplanen ersätter delar av *Stadsplan för kvarteren Rinda, Tyrving, Sigrun, Gjuka och Sigar*, akt-nummer 0380-346, laga kraft 1969. Den planen medger bostäder i fyra våningar mot Sturegatan respektive sex våningar mot Odensgatan. Mot Sysslomansgatan finns en byggrätt för bostäder och handel i fyra våningar. Gården får bebyggas med garage i en våning. Parkeringen och inlastningen mot Torsgatan är planlagd som gata.



Karta som visar gällande detaljplaner. Planområdet är markerat med blå linje.

För planområdet gäller även *Tomtindelning för kvarteret Sigrun*, fastställd 1970. Den fyller inte längre någon funktion och upphör att gälla när denna detaljplan vinner laga kraft.

PLANENS INNEHÅLL

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra fler bostäder i kvarteret genom att utöka byggrätten med fler våningsplan. Planens syfte är också att göra Torsgatan mer levande med plats för torghandel, uteservering och vistelse. Planens syfte är även att säkerställa att bottenvåningen mot Sysslomansgatan även i fortsättningen ska användas för centrumändamål.

Planens huvuddrag

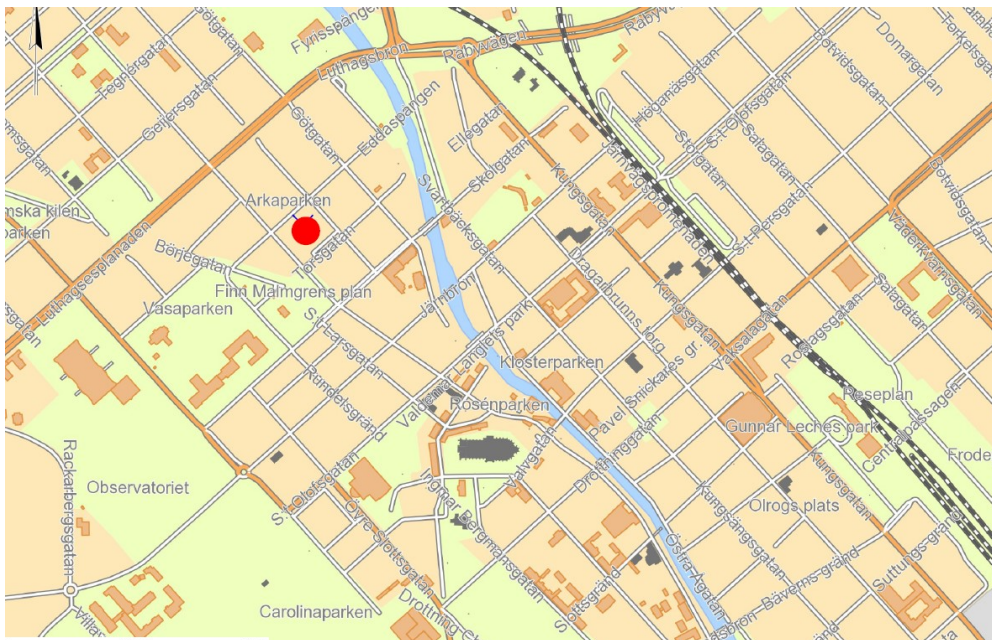
Detaljplanen ger möjlighet att bygga på de befintliga byggnaderna med fler våningsplan. Bostadshuset mot Sysslomansgatan och Sturegatan kan byggas på med två våningar vilket ger ett våningsantal på 5 respektive 6 våningar. På gårdsbjälklaget mot Torsgatan föreslås en ny huskropp i fyra våningar som sluter kvarteret. Den utökade byggrätten ger möjlighet att bygga cirka 6 900 kvm bruttoarea (BTA). Detaljplanen styr inte lägenhetssammansättningen, men fastighetsägaren har för avsikt att uppföra 145 stycken nya lägenheter. De flesta lägenheterna är små med en area på 25-40 kvm. Idag finns det 128 lägenheter i kvarteret i varierande storlek.

Planens syfte är också att göra Torsgatan mer levande med plats för torghandel, uteservering och vistelse. De två nya bostadsentréerna kommer att vändas ut mot Torsgatan. Utformningen av gatan och torget styrs inte av detaljplanen men regleras i exploateringsavtalet. Planen säkerställer att bottenvändningen mot Sysslomansgatan även i fortsättningen ska användas för centrumändamål.

Planområdet

Geografiskt läge och areal

Kvarteret Sigrun omfattar en fastighet med beteckningen Luthagen 71:1. Fastigheten omfattar cirka 6 000 m² och mäter cirka 70 x 80 meter. Den ligger i Luthagen cirka 800 meter från Stora torget. Kvarteret omges av Sysslomansgatan, Odensgatan, Sturegatan och Torsgatan.



Orienteringskarta som visar planområdets placering i staden.



Karta som visar kvarteret i dess omgivning. Planområdet är inringat med röd linje.



Karta som visar planområdet, Luthagen 71:1, idag.

Allmän områdesbeskrivning

Kvarteret Sigrun ligger i innerstaden där det är nära till service och goda kommunikationer. Det finns även parker intill, och det är nära till Fyrisån med gångstråk som ansluter till större grönområden. Sysslomansgatan är ett viktigt stadsstråk som nyligen har byggts om för att ge mer plats till gående och cyklister. Breda trottoarer ger utrymme för uteserveringar under den varma årstiden.

Kvarteret Sigrun inrymmer idag bostäder, affärslokaler och garage. Mot Sysslomansgatan ligger en större livsmedelsbutik, Luthagens livs, som har många besökare och gör hörnet vid Torsgatan till en livlig samlingspunkt.



Korsningen Sysslomansgatan-Torsgatan



Torsgatan



Sturegatan, sett från Torsgatan



Odensgatan, sett från Sturegatan.

Stadsbyggnadsvision

Visionen är att Sysslomansgatan och Torsgatan ska vara levande platser där människor möts och umgås. Påbyggnaderna med bostäder och nya entréer ska göra kvarteret mer attraktivt.

Stadsbild

Arkitektur

Den befintliga bebyggelsen är ritad av arkitekterna Dag och Lennart Ribbing och uppfört av byggnadsfirman Anders Diös AB år 1970. Kvarteret har en storskalig karaktär med likartade fasader mot

samtliga gator. Mot Torsgatan domineras gatubilden av inlastning och infarter till garagen. Detaljplanen innebär en förtätning med högre byggnader i gaturummet. De föreslagna 5–6 våningarna motsvarar höjden på omgivande bebyggelse. Detaljplanen styr byggnadernas höjd och utbredning mot den inre gården. Bostadsgården är placerad på ett terrassbjälklag ovanpå garaget och nås enbart via trapphusen. Den ligger cirka 4 meter över gatans nivå.

Planen styr inte fasadmaterialet, men illustrationerna visar ett förslag som kombinerar den befintliga tegelfasaden med påbyggnader som har ett ljus fasadmateriell av plåt. Utformningen av fasaderna ska studeras vidare i nästa skede och den slutliga utformningen godkänns av plan- och byggnadsnämnden vid bygglov. Fasaderna ska då ha en utformning som bättre harmonierar med omgivande bebyggelse. De nya fasaderna och de befintliga tegelfasaderna ska ges ett mer enhetligt uttryck.

Offentlig och kommersiell service

I närområdet finns det skolor, förskolor, vårdcentral och kommersiell service. Detaljplanen styr att bottenvåningen mot Sysslomansgatan ska användas för centrum. Tillskottet av bostäder bedöms inte skapa behov av ny förskola då det främst planeras smålägenheter som är avsedda för 1–2 personer utan barn.

Friyta

Det finns idag en bostadsgård på ett terrassbjälklag ovanför garaget. Gården är öppen mot Torsgatan idag, men kommer att bli sluten med det nya bostadshuset mot Torsgatan. Gården kommer att vara rymlig även efter genomförandet av planen, cirka 40 x 55 meter.



Illustrationsplan, SR-K arkitekter



Illustration som visar det påbyggda kvarteret från Sysslomansgatan, SR-K arkitekter



Illustration som visar det påbyggda kvarteret från Sturegatan, SR-K arkitekter

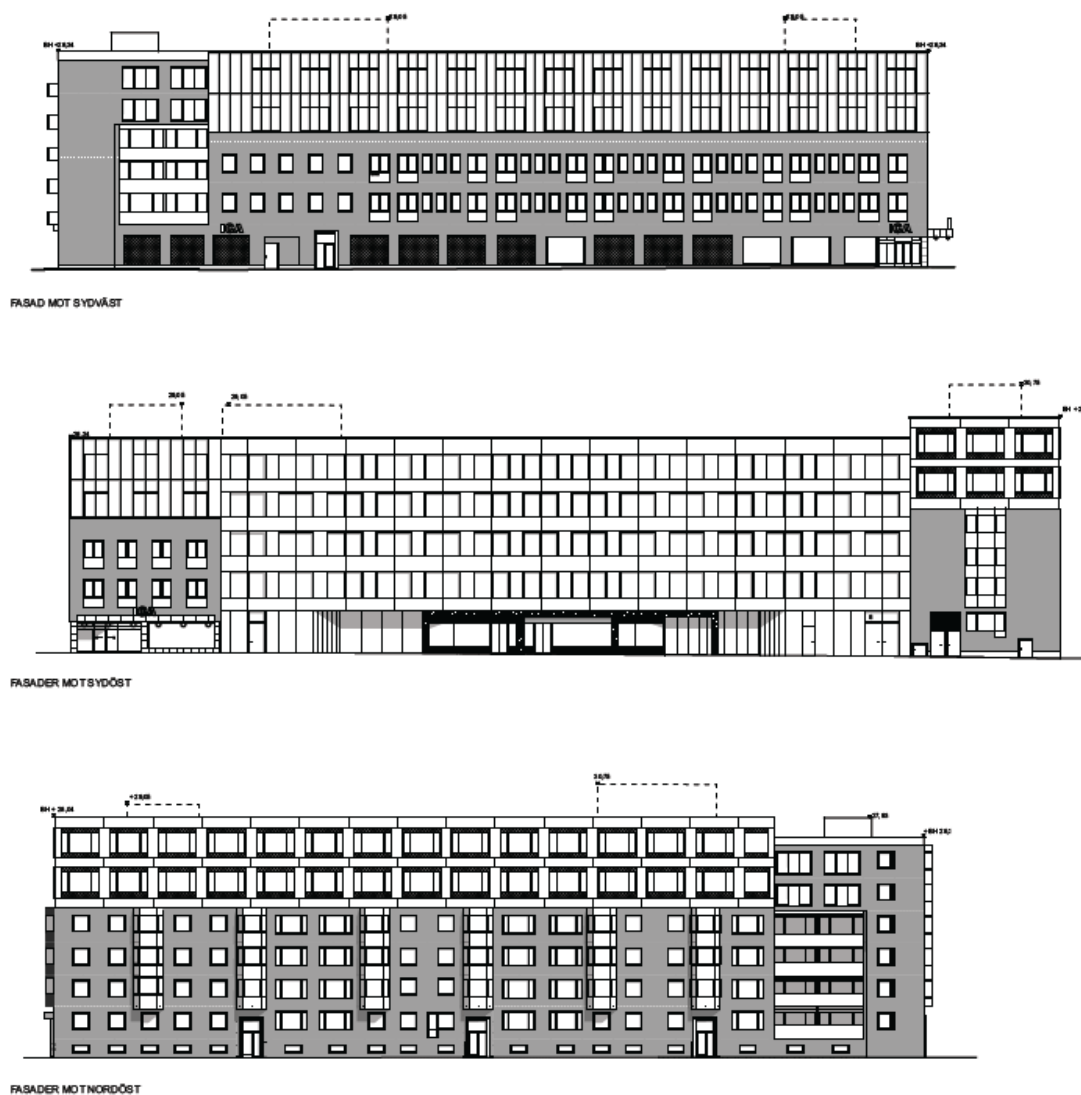


Illustration som visar fasader från Sysslomansgatan, Torsgatan och Sturegatan. SR-K arkitekter

Park och natur

Längs med Torsgatan finns en rad med 6 kastanjeträd, varav 5 är vuxna. Enligt miljöbalken omfattas alléer av det generella biotopskyddet. Lövträd som är planterade i en rad längs en väg och består av minst 5 vuxna träd betraktas som en allé. Träden ger en fin grönska och är avsedda att bevaras. Den föreslagna gestaltningen av Torsgatan ger mer utrymme för två av träden när flera parkeringsplatser tas bort. Träden står på allmän plats, gata, vilket innebär att kommunen ansvarar för skötseln. På vissa kartor syns 7 träd men det finns endast 6 träd idag.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gatunät

Kvarteret omgärdas av Sysslomansgatan, Odensgatan, Sturegatan och Torsgatan. Sysslomansgatan är den mest trafikerade gatan med genomfartstrafik till och från centrum. Under de senaste åren har

Sysslomansgatan byggts om för att göra den mer inbjudande för gående och cyklister samt minska genomfartstrafiken. Trottoarer har breddats och cykelbanor har anlagts. Tillåten hastighet är högst 30 km i timmen. Prognosen för 2030 visar på ytterligare minskning av trafiken på denna gata.

Övriga gator runt kvarteret har ringa trafik. En del av Torsgatan är utformad som en parkeringsplats och där finns även lastintag samt infart till parkeringsgarage.

	2012	2019	prognos 2030 (S0)*	Andel tung trafik
Sysslomansgatan	7 600 ÅDT**	4 300 VDT***	1 700 ÅDT**	6 %

* S0 står för kommunens styrning nivå 0, vilket innebär att kommunen höjer parkeringsavgifter och underlättar för etablering av bilpool för att på så vis minska biltrafiken i centrum. Det finns även en prognos S2 som innebär en hårdare styrning för att ytterligare minska biltrafiken.

** ÅDT är förkortning för årsmedeldygnstrafik. Det är ett medelvärde över hela året och inkluderar effekterna av mindre trafik kring sommar och jul. ÅDT är ungefär lika med 0,9 x VDT.

***VDT är förkortning för veckomedeldygnstrafik. Det är ett medelvärde över en veckas mätning.



Karta som visar omgivande gator

Gång- och cykeltrafik

Det finns cykelbanor på båda sidor om Sysslomansgatan. De är sammankopplade i ett cykelvägnät med Skolgatan och Börjegatan.

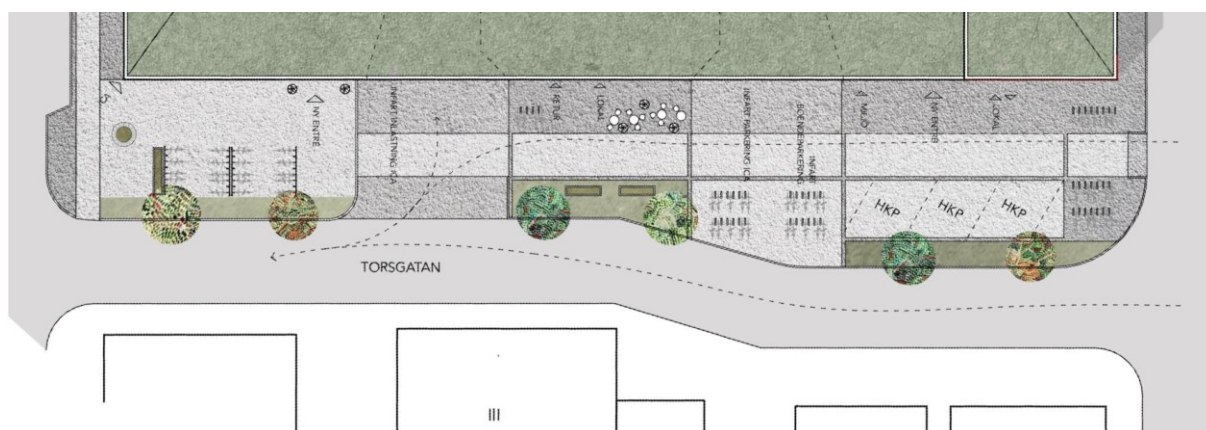
Kollektivtrafik

Det går en busslinje längs med Sysslomansgatan med en busshållplats i kvarteret.

Förändringar

Gators och torgs utformning

Torsgatan ska ges en ny utformning i genomförandet av detaljplanen. En liten del av gatan, hörnet Sysslomansgatan/Torsgatan ges bestämmelsen TORG och ska användas som entréplats till butiken samt kunna upplåtas för försäljning. På Torsgatan ska antalet bilparkeringar minskas till förmån för gång och cykel samt plats för uteservering. Utformningen av gatan läggs inte fast på plankartan, men ombyggnaden av de allmänna ytorna är en del i genomförandet av detaljplanen. Detta regleras genom exploateringsavtalet.



Torsgatan, ny gestaltning med mer plats för gång, vistelse och cyklar. SK-R Arkitekter.

In- och utfarter

Längs med Sysslomansgatan tillåts inga in- och utfarter eftersom det är en bussgata och cykelstråk. Inlastning till butiker och infart till garage sker via Torsgatan.

Parkerings och angöring

Det finns ett stort antal bilparkeringar i garage, vilka kan användas för besökare till butiken och till fler boende. Nya cykelparkeringar kan anläggas i garaget. I gatuplanet finns en parkeringsyta med 50 platser som kan användas främst för besökare till affär, restaurang och andra verksamheter. Parkeringen ligger på ett bjälklag som är en meter högre än gatans nivå och nås via ramp från Torsgatan. I källarplan finns en parkering för de boende med 137 platser. I källaren finns det även utrymme för att anordna cykelparkeringar för de boende, cirka 460 platser.

Detaljplanen innebär att en stor del den allmänna parkeringen tas bort från Torsgatan. Platserna används framförallt av besökare till livsmedelsaffären, och de kan istället parkera i garaget efter planens genomförande. Tre platser för rörelsehindrade föreslås för att tillgodose behovet av besöksparkering för rörelsehindrade i närområdet. Idag finns det två platser för rörelsehindrade.

Uppsala kommun har riktvärden för hur många parkeringsplatser för bil och cykel som ska anläggas vid nybyggnad eller tillbyggnad. Kommunens parkeringstal (2018) anger olika tal beroende på läget i staden, tillgång till kollektivtrafik och närhet till service. För detta kvarter är parkeringstalet för bil 5,5 platser per 1 000 kvm BOA (boarea). För cykel bedöms det finnas ett behov av 40 platser per 1 000 kvm BOA. Tabellen nedan visar det beräknade behovet av parkeringsplatser, 67 platser för bil och 480 platser för cykel. Utöver beräknat behov för bostäderna finns det 120 platser. 19 av dessa parkeringsplatser upplåts med servitut åt annan fastighet i närområdet.

<i>Boarea befintlig</i>	<i>Boarea ny</i>	<i>Total boarea</i>	<i>Parkeringsbehov</i>	<i>Antal platser</i>
7 350 kvm	4 850	12 200	67 platser bil 480 cykelplatser	187 platser bil 460 cyklar i garage 100 cyklar på gatan

ANGÖRING

- ANGÖRINGSZON ligger 2,1m från fasad. Färdtjänst kan stanna inom 10m från TRAPPHUS B1 & B2.
- SOPRUMMET ligger inom 10m avstånd för angöring med sopbil. De boende når soprummet genom invändiga korridorer till TRAPPHUS B2, sedan ca 6m avstånd avstånd utomhus.
- INLAST till verksamheter behålls i sin befintliga utformning
- HKP/ BESÖKSPARKERING i förgårdsmark ligger mellan 4,5m - 8m från entré B2.
- BEF. BOSTADSSENTRÉER A1 & C3 förslags med 2 våningar. Bef. hissar uppfyller ej dagens tillgänglighetskrav.
- NYA BOSTADSSENTRÉER B1 & B2 kan nås tillgängligt från hela tillbyggnaden. TRAPPHUS B2 förses med bårhiss.

SKALA 1:500
 0 5 10 20 30 40 50
 METRER



Illustration som visar angöring samt besöksparkering, SR-K arkitekter



Illustration som visar bottenvåningen med garage samt parkering på Torsgatan, SR-K arkitekter

Tillgänglighet för funktionshindrade

Det finns möjlighet att parkera och angöra max 25 meter från entrén till livsmedelsbutiken och restaurangen. Det gäller även för de planerade nya bostäderna. De befintliga lägenheterna ligger cirka en meter över gatans nivå, och trapphuset med hiss kan endast nås via en halvtrappa från gatan. Det är däremot möjligt att nå de befintliga lägenheterna från garaget via hiss.

Enligt lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk med mera (förordningen 1994:1215) ska nya byggnader som innehåller bostäder, arbetslokaler, eller lokaler till vilka allmänheten har tillträde, vara utformade så att de är tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Detta beaktas vid bygglovsprövningen och vid byggsamråd. Detaljplanen varken förhindrar eller försvårar en sådan utformning.

Sociala frågor

Det finns idag 94 hyreslägenheter i storleken 1–6 rum och kök samt 34 forskarlägenheter som hyrs ut genom Akademihotellet. 75 av lägenheterna är 41 kvm eller större. Planen styr inte lägenhetsstorlekar men byggprojektet avser att huvudsakligen uppföra mindre lägenheter med 1–2 rum och kök med storleken 27–39 kvm. Eftersom det endast är smålägenheter som tillkommer bedöms det inte uppkomma behov av ytterligare förskola i närområdet.

Mark och geoteknik

Enligt jordartskartan består marken av postglacial lera. Den befintliga byggnaden är grundlagd med pålar. Påbyggnaden är tänkt att utföras av prefabricerade volymelement med stomme i trä, men det kommer att behövas en förstärkning av grundläggningen. Grundkompletteringar kommer att behövas mot Torsgatan och eventuellt en fundamentförstärkning mot Sturegatan. Vid förstärkning av fundamenten behöver man gå ner i marken, då fundamenten sitter under grundplattan för garaget.

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

Grundvatten

Planområdet ligger inom yttre zon i vattenskyddsområdet för Uppsala- och Vattholmaåsarna. Gällande skyddsföreskrifter ska följas. Dispens kan komma att krävas vid grävning, schaktning, pålning och spontning. Uppsalaåsen är även belagd med miljökvalitetsnormer (MKN). Uppsalaåsen har stor infiltrationskapacitet, vilket betyder att vatten snabbt kan infiltrera ned till grundvattnet, och åsen är därför känslig för föroreningar.

För att säkerställa en hållbar markanvändning med hänsyn till Uppsala- och Vattholmaåsarna som grundvattenförekomster har kommunen tagit fram särskilda riktlinjer, *Riktlinjer för markanvändning inom Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattenperspektiv*. I dessa finns känslighetsklasser baserade på geologiska och hydrogeologiska förhållanden. Klasserna anger hur känslig en specifik plats är för att en förorening på eller nära markytan ska påverka grundvattnet som resurs för dricksvattenförsörjning. Planområdet ligger inom zon med hög känslighetsklass. 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. Kvarteret är bebyggt i sin helhet och dagvattnet leds idag direkt till kommunens ledningar. Därmed sker det ingen infiltration i marken.

Dagvatten

Dagvattnet rinner mot Fyrisån, som omfattas av miljökvalitetsnormer. Idag leds allt dagvatten från fastigheten direkt till ledningsnätet utan någon fördröjning eller rening.

För att minska mängden föroreningar som tillförs vattendraget ställs krav på att dagvattnet ska fördröjas och renas. Kravet ställs för de delar som förändras genom planläggningen. För det befintliga huset längs Odensgatan ställs inga krav på fördröjning och rening. En dagvattenutredning har tagits fram för att redovisa hur området kan utformas så att 20 mm regn kan fördröjas och renas samt avtappas under minst 12 timmar innan det leds vidare till kommunens ledningsnät. Åtgärdsnivån medför att cirka 90 % av dagvattnets årsvolym fördröjs och renas.

Takvattnet kan omhändertas med gröna tak i kombination med växtbäddar som placeras längs husfasaderna på gården. Det regn som faller på gården kan hanteras genom att låta en fjärdedel av gården vara grönyta eller 15 % vara en nedsänkt gräsyta. Fördröjningen kan också lösas utan gröna tak och växtbäddar genom att låta en större del av gården ge möjlighet för infiltration i gräsyta eller nedsänkt gräsyta.

Anlagda grönytor och växtbäddar måste förses med bräddbrunnar för att hantera skyfall. Vid tillfällen då nederbörden överstiger 20 mm, och därmed överstiger anläggningens fördröjningsförmåga, kommer vattnet att rinna till dagvattenledningen.

För att gården ska klara ett 100-årsregn utan att vattennivåerna stiger och rinner in i bostäderna, föreslås en bräddningsväg genom byggnaden mot Torsgatan. Bräddningsvägen placeras i utrymmet mellan befintligt bjälklag och underkant nytt bjälklag, installationsskiktet. Brädden består av två brunnar som placeras i högpunkt nära fasad mot gården, se illustrationen på nästa sida.

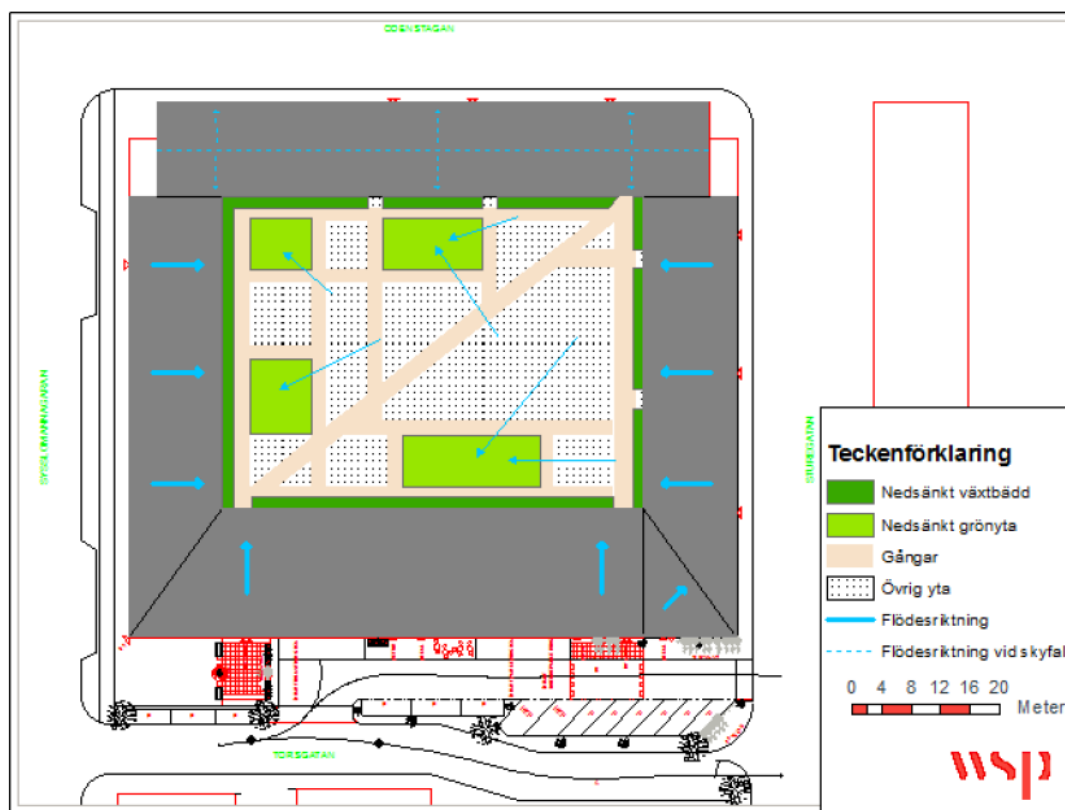


Illustration som visar hur fördröjning kan ske på gården, om gröna tak ej används, WSP.

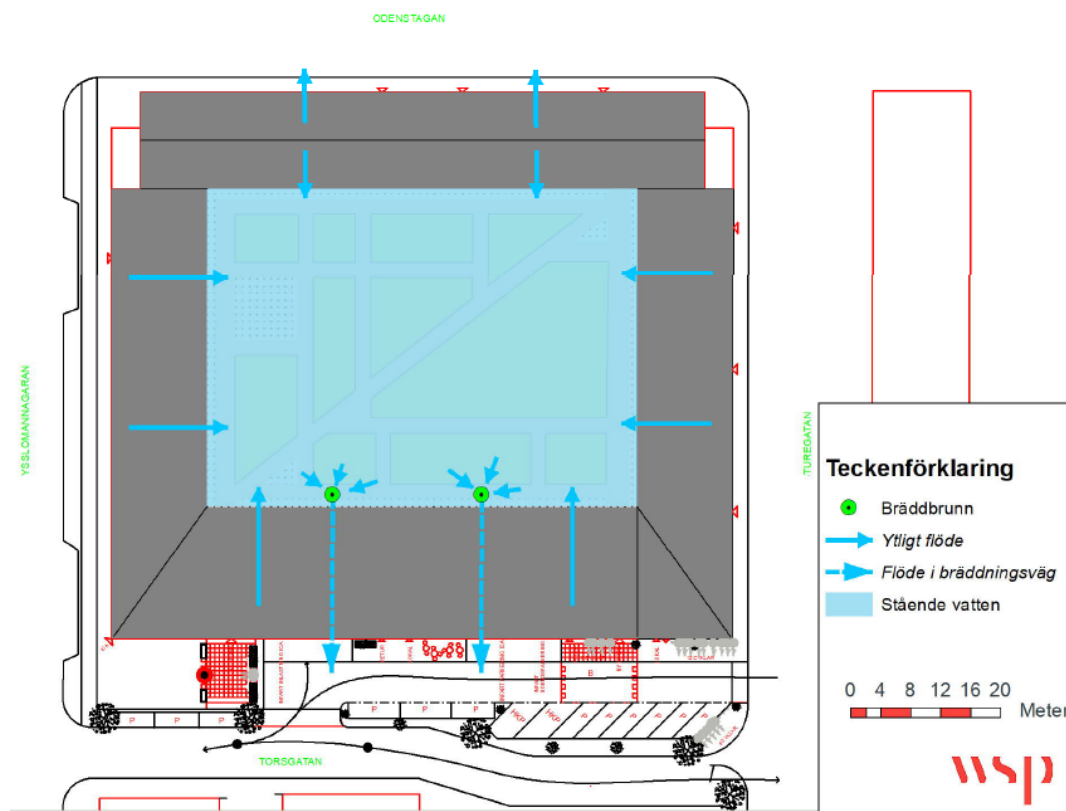


Illustration som visar hantering av dagvatten vid skyfall, WSP

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

Bostäderna utsätts av trafikbuller främst från Sysslomansgatan. Enligt prognosen för 2030 kommer biltrafiken minska väsentligt eftersom kommunen planerar olika åtgärder för att minska biltrafiken i centrum. Trafiken har redan minskat till följd av att körbanan har smalnats av och lämnat mer plats för en bred gång- och cykelbana. Eftersom prognosen visar på en minskad biltrafik har bullerberäkningen gjorts på dagens trafikräkningar.

	2012	2019	prognos 2030 (S0*)	Andel tung trafik
Sysslomansgatan	7 600 ÅMD**	4 300 VDT***	1 700 VDT***	6 %

* S0 står för kommunens styrning nivå 0, vilket innebär att kommunen höjer parkeringsavgifter och underlättar för etablering av bilpool för att på så vis minska biltrafiken i centrum. Det finns även en prognos S2 som innebär en hårdare styrning för att ytterligare minska biltrafiken.

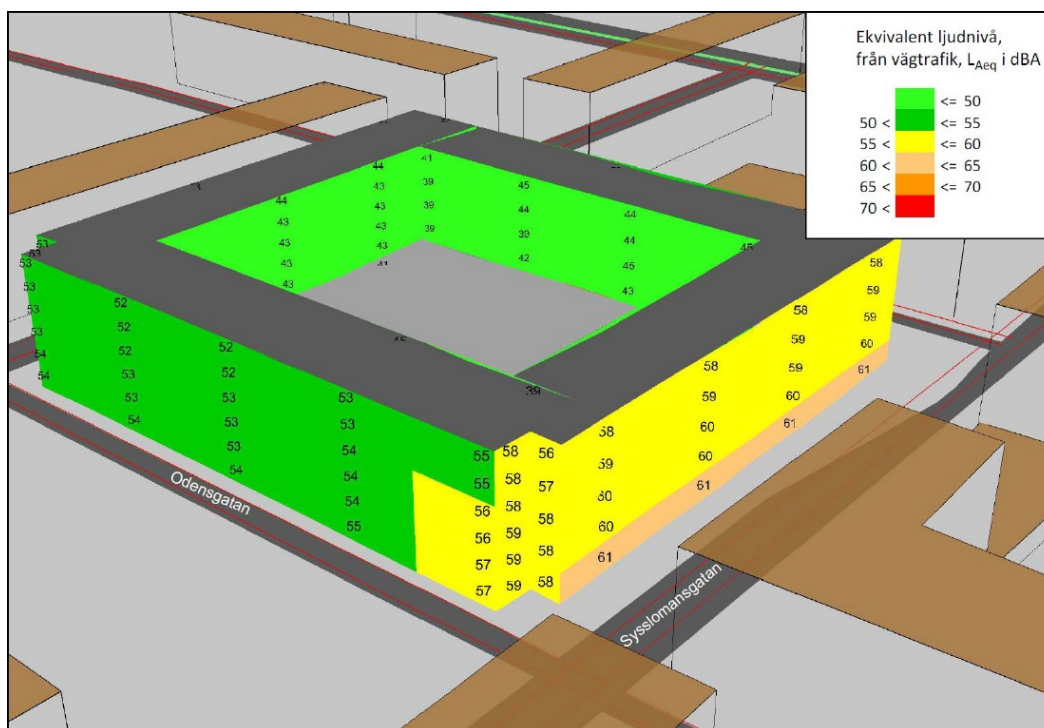
**ÅDT är förkortning för årsmedeldygnstrafik. Det är ett medelvärde över hela året och inkluderar effekterna av mindre trafik kring sommar och jul. ÅDT är ungefär lika med 0,9 x VDT.

***VDT är förkortning för veckomedeldygnstrafik. Det är ett medelvärde över en veckas mätning.

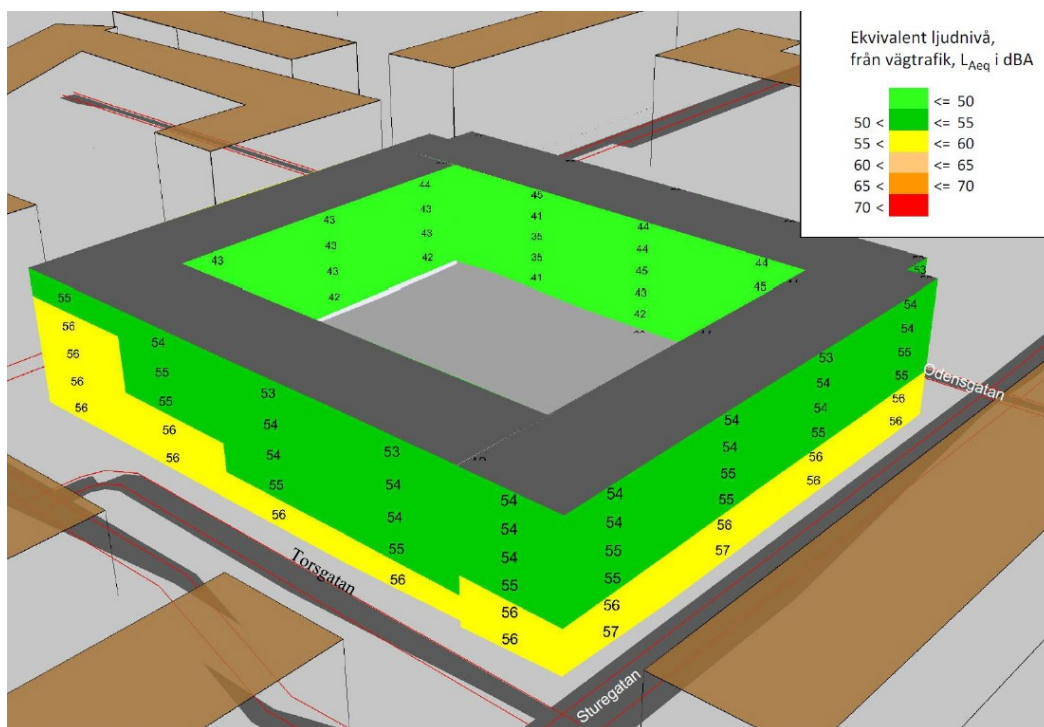
Planarbetet har påbörjats senare än den 1 januari 2015, vilket innebär att trafikbullerförordningen (2015:216) ska tillämpas för bedömning. En bullerutredning har tagits fram av Realistic Form Noise AB. Den visar att:

- Trafikbullret på fasaden mot Sysslomansgatan är mellan 56 och 60 dBA ekvivalent nivå. Enkelsidiga lägenheter som är större än 35 kvm är möjligt.

- Trafikbullret på fasaden mot Torsgatan och Sturegatan är mellan 53 och 57 dBA ekvivalent nivå. Enkelsidiga lägenheter som är större än 35 kvm är möjligt.
- Trafikbullret på innergården kommer att understiga riktvärdena 50 dBA ekvivalent nivå samt 70 dBA maximal. Bostadsgården blir efter ombyggnad helt sluten, vilket kommer att avskärma buller från omgivande gator.



Odensgatan-Sysslomansgatan, ekvivalenta ljudnivåer. Realistic Form Noise AB.



Torsgatan-Sturegatan, ekvivalenta ljudnivåer. Realistic Form Noise AB.

Luft

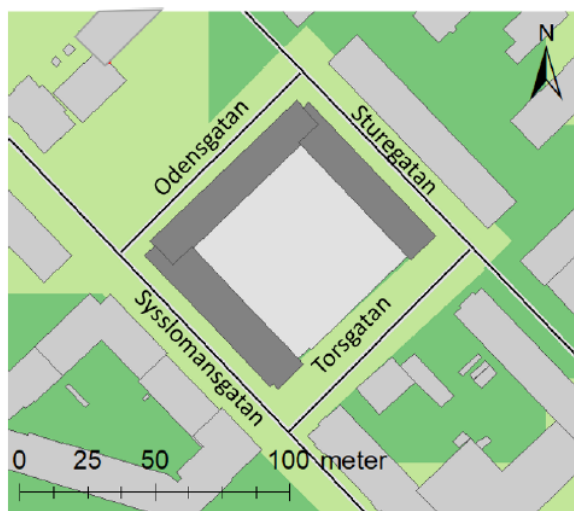
Delar av Uppsalas innerstad berörs av dålig luftkvalitet till följd av fordonstrafiken och att föroreningar inte vädras ut i en tät stadsmiljö. Vid planläggning behöver man säkerställa att miljökvalitetsnormerna för luft inte överskrids. En luftutredning har därför tagits fram (*SLB-analys 2019-12-06*) i syfte att analysera luftföroreningshalterna idag, samt år 2025 när detaljplanen beräknas vara genomförd. Beräkningar av luftföroreningshalter har gjorts för partiklar, PM10, och kvävedioxid, NO₂, vilka omfattar de lagstadgade miljökvalitetsnormerna.

Halten av luftföroreningar beräknas i en modell utifrån trafikslag och trafikmängder i befintlig bebyggelse. SLB-analys som är operatör för Östra Sveriges luftvårdsförbund har en modell över hela regionen som uppdateras vart 5:e år. Nuläget utgår därför från modellen som tagits fram år 2015 och den baseras i sin tur på trafikflöden som är uppmätta år 2012. Trafikflödena på Sysslomansgatan har sedan dess minskat betydligt, se tidigare avsnitt om trafikbuller. Kommunens trafikprognos för 2030 visar på ytterligare minskning av biltrafiken i framtiden. Utbyggnadsåret 2025 har valts för luftutredningen eftersom SLB-analys har en mängd data för framtida förändringar baserad på det året.

I nuläget klaras miljökvalitetsnormen för partiklar, PM10, i hela planområdet. I noll- och utbyggnadsalternativet förväntas trafiken minska jämfört med nuläget. Miljökvalitetsnormen för PM10 beräknas därmed kunna klaras över hela planområdet även då, eftersom trafikminskningen leder till att det lokala haltbidraget från trafiken minskar. Detta gör att den förtätning som planförslaget innebär inte påverkar luftkvaliteten i utbyggnadsalternativet jämfört med nollalternativet. De högsta halterna av PM10 i utbyggnadsalternativet har beräknats längs Sysslomansgatan. Dygnsmedelhalten vid husfasad uppgår till 20–25 µg/m³ vilket kan jämföras med miljökvalitetsnormen på 50 µg/m³.

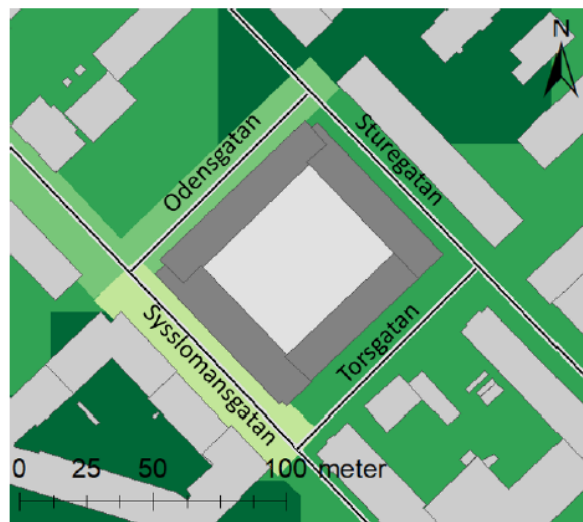
I nuläget klaras miljökvalitetsnormen för kvävedioxid, NO₂, i hela planområdet. Till år 2025 förväntas utsläppen av kvävedioxider från trafiken minska till följd av skärpta avgaskrav. Detta tillsammans med den förväntade trafikminskningen resulterar i att miljökvalitetsnormen för NO₂ beräknas att klaras även i noll- och utbyggnadsalternativet. De högsta halterna av NO₂ i utbyggnadsalternativet har beräknats längs Sysslomansgatan. Dygnsmedelhalten vid husfasad uppgår till 24–30 µg/m³ vilket kan jämföras med miljökvalitetsnormen på 60 µg/m³.

Jämförelse har även gjorts med miljökvalitetsmålet Frisk luft. Miljökvalitetsmålet har beslutats av riksdagen och definierar luftföroreningshalter för PM10 och NO₂ som är strängare än motsvarande normvärden. Miljökvalitetsmålen anger en långsiktig målbild för miljöarbetet och ska vara vägledande för myndigheter, kommuner och andra aktörer. Vid utbyggnad enligt detaljplanen år 2025 beräknas att miljökvalitetsmålen för både kvävedioxid, NO₂ och partiklar, PM10 uppnås.



18-20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ 20-25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$

Figur 5. Beräknad dygnsmedelhalt av PM10 ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) under det 36:e värsta dygnet för nollalternativet år 2025. Normvärdet samt målvärdet som ska klaras är 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ respektive 30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.



12-15 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ 15-18 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ 18-24 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ 24-30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$

Figur 9. Beräknad dygnsmedelhalt av NO₂ ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) under det 8:e värsta dygnet för utbyggnadsalternativet år 2025. Normvärdet som ska klaras är 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Dags- och solljus

Solstudien visar sol och skugga under vår- och höstdagjämning, 1 maj samt sommarsolståndet, mid-sommar. Bostadsgården kommer att få mer skugga när husen byggs på och det tillkommer en ny huskropp mot Torsgatan. Gården blir helt sluten, vilket gör det svårare för solen att nå in. Det faktum att gården är upphöjd cirka 4 meter från gatan skapar dock bättre möjligheter till sol. Studien visar att gården får sol på olika delar under vår- och höstdagjämning. Den 1 maj får stora delar av gården sol under dagen, och på sommarsolståndet är större delen av gården solbelyst. Kvällssolen når endast in när det är som ljusast, på sommaren.



20 mars 09:00



20 mars 12:00



20 mars 15:00



1 maj 09:00



1 maj 12:00



1 maj 15:00



20 juni 09:00



20 juni 12:00



20 juni 15:00



20 juni 18:00

Solstudier, vår- och höstdagjämning, första maj och sommarståndet. SR-K Arkitekter. Solstudien finns även som ett separat dokument.

Dagsljus

En utredning har tagits fram för att undersöka om de planerade bostäderna kommer att få tillräckligt med dagsljus. Samtliga lägenheter bedöms uppfylla kraven på dagsljus enligt Boverkets byggregler. Bostädernas tillgång till dagsljus följs upp i bygglovsprövningen.

Markföroreningar

Enligt länsstyrelsens databas VISS finns två ärenden av "potentiellt förorenade områden" inom kvarteret. Inget av ärendena är riskklassat enligt MIFO-metodiken. Ärendena avser den nedlagda bensinstationen vid Torsgatan samt drivmedelshantering med kemtvätt vid Torsgatan/Sturegatan. En utredning har gjorts av Bjerking, *PM Miljöteknisk historik*, för att belysa frågan närmare.

Bensinstationen fanns i den nuvarande byggnaden fram till slutet av 1970-talet. Cisterner och annan utrustning tillhörande drivmedelsstationen är nu nedmonterade, och lokalerna används idag som butiks- och lagerutrymmen. Cisternerna för drivmedel förvarades tidigare i källarplanet. Inga uppgifter finns om miljötekniska markundersökningar, och inga saneringsåtgärder i mark eller vatten är vidtagna.

Vad gäller det andra ärendet, drivmedelshantering med kemtvätt, är bakgrunden mer oklar. Enligt en tidningsannons från 1947 fanns en kemtvätt i hörnet Sturegatan-Odensgatan men adressen stämmer inte med länsstyrelsens uppgifter. Det är också oklart om själva kemtvätten fanns på platsen eller om det enbart var ett inlämningsställe för kemtvätt.

När nuvarande hus byggdes i början av 1970-talet schaktades jordmassor bort på cirka 3 meters djup för att bygga källarvåningen, vilket innebär att eventuella föroreningar kan vara borta. Möjligheten att kontrollera markens föroreningsgrad begränsas av den befintliga byggnaden, men prover kan tas genom att göra hål i betonggolvet. Det är även möjligt att undersöka eventuella föroreningar genom att ta prover på inomhusluften i källaren. Detaljplanen möjliggör en påbyggnad av befintlig byggnad och det finns inga planer på några markarbeten. Det kan dock behövas förstärkningar av grundläggningen för att klara de ökade lasterna. Om markföroreningar påträffas ska miljöförvaltningen underrättas, och innan en eventuell sanering påbörjas ska en anmälan för efterbehandling göras.

Översvämningar

Planområdet ligger cirka 200 meter från Fyrisån. Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, MSB, har utfört en översvämningsskartering som visar utbredningen av översvämning runt Fyrisån för klimatanpassat 100- och 200-årsflöde samt beräknat högsta flöde. Skarteringen visar att större delen av kvarteret riskerar att svämmas över vid 100-årsflödet. Vid ett 100-årsflöde uppgår vattendjupet på större delen av området till 0–0,5 meter.

Bostäder och elanläggningar i byggnaden ska placeras ovanför nivån för 100-årsflödet, cirka +8,4 meter, eller i vattensäkert rum så att de skyddas från översvämning. De befintliga bostäder på bottenvåningen är placerade +9,4 meter över nollplanet.



Karta som visar översvämningsrisk vid 100-årsflöde, MSB. Blå området visar var vattnet stiger.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten, dagvatten och spillvatten. Dagvattenhanteringen beskrivs i avsnittet *Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten*.

Avfall

Avfallsrum för livsmedelsaffären och restaurangen finns i anslutning till lastintaget vid Torsgatan. Ett nytt avfallsrum för alla bostäderna ska iordningsställas intill garageinfarten vid Torsgatan. De boende kan endast nå avfallsrummet utifrån, men de kan gå invändigt genom källaren till trapphuset mot Torsgatan. På så vis klaras avståndet för de boende, 50 meter. Avfallsbilen kan stanna inom 10 meter från soprummet.

El

Kvarteret försöks genom två närliggande transformatorstationer utanför planområdet.

Värme

Byggnaden värms idag upp med fjärrvärme.

Tele och bredband

Det finns flera ledningsnät för tele och bredband i gatan.

Planbestämmelser

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

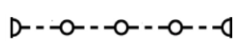
GATA *Gata*
Inom gata ryms även allmän parkering för bil och cykel, trädplanteringar samt plats för uteservering.

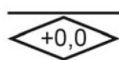
TORG *Torg*
Hörnet Sysslomansgatan-Torsgatan kan användas för torghandel.

Kvartersmark

BCP *Bostäder, Centrum, Parkering*
Användningen centrum inkluderar bland annat butiker, café, restaurang, samlingslokaler, kontor, hotell och gym.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

 *Utfartsförbud*
Sysslomansgatan är en bussgata som ska fredas från utfarter. Mot Torsgatan bör det inte tillkomma fler än de två befintliga utfarterna.



Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.
Eftersom våningshöjden kan variera anges höjden i meter istället för antal våningar. Höjden relaterar till höjden på omgivande gator. På plankartan finns gatans höjder över nollplanet.

- f₁** *Byggnad ska vara öppen i markplanet med minst 3 meters fri höjd*
Det ska finnas utrymmen i gatuhörnen för att ge plats vid butiksentréer. Där det inte är någon butik kan utrymmet användas för cykelparkering och liknande.
- f₂** *Balkonger får sticka ut högst 1,5 meter och burspråk högst 0,8 meter från fasad som vetter mot allmän gata. Fri höjd ska vara minst 3 meter. Högst 50% av fasadlängden får upptas av balkonger och burspråk.*
Balkonger och burspråk finns idag mot Odensgatan och Sturegatan. Dessa gator innehåller endast bostäder och har en mindre offentlig och stadsmässig karaktär vilket gör att balkonger som sticker ut över gatan kan tillåtas.
- f₃** *Skärmtak får kraga ut från fasad mot Torsgatan, dock maximalt 2 meter, med minst 3,0 meter fri höjd.*
Skärmtak kan tillåtas kraga ut över allmän plats vid butiksentréer och liknande.
- f₄** *Komplementbyggnader och skärmtak om maximalt 50 kvadratmeter får sticka upp utöver tillåten nockhöjd.*
Det kan finnas behov mindre växthus eller bod för förvaring av redskap och leksaker.

- f₅** *Utrymme för fläktrum om maximalt 120 kvadratmeter samt hisstoppar får sticka upp högst 3 meter över tillåten nockhöjd. Byggnadsdelar och installationer på tak ska vara väl integrerade i byggnadens gestaltning.*
Bestämmelsen ger flexibilitet att placera fläktrummet inom en viss del av taket. Taklandskapet är viktigt och kan ses från närliggande bostäder och lokaler.
- f₆** *Utrymme för kylaggregat om maximalt 100 kvadratmeter får sticka upp högst 2 meter över tillåten nockhöjd. Installationer på tak ska vara väl integrerade i byggnadens gestaltning.*
Bestämmelsen ger flexibilitet att placera kylaggregat inom en viss del av taket. En inhägnad av aggregaten kan göras för att ge en mer prydlig utformning. Kylaggregat behövs för livsmedelsbutiken.
- f₇** *Hisstoppar och trapphus får sticka upp högst 2 meter över tillåten nockhöjd. Byggnadsdelar på tak ska vara väl integrerade i byggnadens gestaltning.*
- e₁** *Byggnadens bottenvåning ska användas för centrum.*
Det är viktigt med handel längs Sysslomansgatan så att det bli en gata som inbjuder till stadsliv.
- b₁** *Bostäder och elanläggningar ska placeras minst +8,6 meter över nollplanet eller i vattensäkert rum.*
Det finns en viss risk för översvämning och det är då viktigt att skydda bostäder och elanläggningar. De befintliga bostäder på bottenvåningen är placerade +9,4 meter över nollplanet.
- n₁** *Terrassbjälklaget är avsett för utevistelse, lek och plantering*
Gården ska utformas så att den inbjuder till utevistelse. De gröna ytorna ger möjlighet till fördröjning av dagvatten.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är 5 år

Detaljplanen avser ett begränsat projekt, en påbyggnad på befintlig byggnad.

Upplysningar

Tomtindelning för kvarteret Sigrun, fastställd 1970 (Akt 0380-42/LU71) upphör att gälla.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att följande tidplan ska gälla:

Granskning fjärde kvartalet 2020

Antagande första kvartalet 2021

Detaljplanen vinner laga kraft tidigast 3 veckor efter planens antagande. Byggarbetena kan därmed starta tidigast under första halvan av 2021.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft. Genomförandetiden är den tidsrymd inom vilken detaljplanen är tänkt att genomföras och då fastighetsägaren har en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Som huvudregel får detaljplanen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägars vilja under genomförandetiden. Endast under vissa förutsättningar kan undantag ske, och i så fall har fastighetsägaren rätt till ersättning av kommunen för den skada denne lider. Detaljplanen fortsätter att gälla även efter genomförandetidens slut till dess den ändras eller upphävs. Motivet för genomförandetidens längd är att detaljplanen avser ett begränsat projekt, en påbyggnad på befintlig byggnad.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats. Exploatören står för kostnaden för utbyggnaden av kvartersmark och allmän plats, samt anpassningar till allmän plats. Exploatören ansvarar för och bekostar erforderliga tillståndsansökningar som krävs för detaljplanens genomförande.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Det innebär att kommunen ansvarar för att de allmänna anläggningarna byggs ut till kommunal standard. När den nya bebyggelsen har färdigställts enligt detaljplanen ska de allmänna platser som kommunen är huvudman för kunna användas för avsett ändamål. Kommunen ansvarar även för drift och underhåll av dessa anläggningar.

Planavtal

Kommunen och exploatörerna har tecknat ett planavtal där det framgår att exploatörerna betalar för framtagandet av detaljplanen enligt fastställd taxa.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas och föreligga innan planen antas av kommunen. Avtalet ska bland annat reglera kostnads- och ansvarsfördelningen för detaljplanens genomförande. Exploatören bekostar de åtgärder på allmän plats inom planområdet som föranleds av detaljplanens genomförande. Exempel på åtgärder som ska regleras i avtalet är breddning av trottoar längs fasaden, ny torgbeläggning samt anläggande av nya cykelparkeringsplatser och tre tillgängliga parkeringsplatser. Justering och återställande av allmän plats till följd av byggnationen av kvartersmark bekostas av exploatören.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägaren.

Markägoförhållanden

Kvartersmarken består av fastigheten Luthagen 71:1, som ägs av Estancia fastigheter. Torsgatan och torget är en del av fastigheten Luthagen 1:2, vilken ägs av Uppsala kommun. Inga förändringar i markägoförhållanden kommer att ske till följd av detaljplanen.

Servitut

Det finns ett avtalsservitut för parkeringsplatser. Fastigheten Luthagen 67:7, som ägs av HSB, har rätt att använda 19 platser i garaget. Detta servitut kan kvarstå eftersom det är tillräckligt med parkering för de nya bostäderna.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Gällande tomtindelning, *Tomtindelning för kvarteret Sigrun*, fastställd 1970 (Akt 0380-42/LU71), är inte förenlig med planförslaget. Tomtindelningen upphör att gälla inom planområdet när detaljplanen vinner laga kraft.

Fastighetsindelning utanför planområdet

Luthagen 76:2 har del av sin byggnad på Uppsala kommuns fastighet Luthagen 1:2. Marken är planlagd som kvartersmark för bostäder, men fastighetsindelningen stämmer inte med detaljplanen och den faktiska användningen. En fastighetsreglering behöver göras så att kvartersmarken som nu tillhör Luthagen 1:2 övergår till Luthagen 76:2.



Karta som visar området som ska överföras från Luthagen 1:2 till Luthagen 76:2

Ekonomiska åtgärder

Ekonomisk genomförbarhet

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Ledningar

Kostnaderna för eventuell flytt av ledningar regleras av separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare. Om avtal som reglerar detta saknas ska exploatören bekosta flytten.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatören bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

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.

Ledningar

En ledningskoll har gjorts i maj 2020. Följande ledningar finns inom och i anslutning till planområdet:

Vatten och avlopp	Uppsala Vatten och Avfall AB
Dagvatten	Uppsala Vatten och Avfall AB
El	Vattenfall Eldistribution AB
Fjärrvärme	Vattenfall AB
Tele	Telenor
Tele	Skanova
Tele	IP Only
Tele	Uppsala Universitet
Gatubelysning	Uppsala kommun

Det kan finnas ytterligare ledningar som berörs av detaljplanen. Det är exploatörens ansvar 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.

PLANENS KONSEKVENSER

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

Bestämmelserna i miljöbalkens 6 kapitel ska stillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. För att avgöra om en detaljplan medför risk för betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning. En behovsbedömning är upprättad enligt förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905), bilaga 2 och 4.

Behovsbedömning

Detaljplanen berör endast en påbyggnad inom ett befintligt innerstadskvarter. Den tillåtna nockhöjden motsvarar höjderna på omgivande bebyggelse.

- Ingen betydande miljöpåverkan bedöms ske avseende stadsbilden.
- Planen berör riksintresset för kulturmiljön men bedöms inte påverka det.
- I planområdet finns en mindre allé som omfattas av biotopskydd och den kommer att bevaras.
- Dagvattnet från planområdet rinner mot Fyrisån, som omfattas av miljö kvalitetsnormer. Detaljplanen innebär inga ytterligare hårdgjorda ytor, men ett genomförande medför att dagvattnet kommer att renas och fördröjas.
- Det har tidigare funnits miljöfarliga verksamheter på platsen, en bensinstation och en kemtvätt. Troligen finns det inga föroreningar kvar från dessa verksamheter, men det kommer att utredas vidare.
- Sysslomansgatan är en genomfartsgata med bil- och busstrafik vilket medför vissa bullerstörningar och luftföroreningar. Dessa störningar har utretts och är inom ramen för godtagbara värden.
- Planen beaktar risken för översvämning från Fyrisån vid höga flöden. Bostäder och viktiga driftsfunktioner ska placeras över nivån för översvämningsrisk.

Med utgångspunkt i förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4, bedöms att ett genomförande av detaljplanen för kvarteret Sigrun inte medför risk för betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap. 11 § behöver därför inte upprättas. Plan- och byggnadsnämnden tar ställning till behovsbedömningen efter samrådet.

Samråd med länsstyrelsen

Länsstyrelsen tar ställning till behovsbedömningen under samrådet.

Miljöaspekter

Stadsbild

Stadsbilden kommer att påverkas av planens genomförande. Före planen genomförande är bebyggelsen 1–6 våningar, men planen medger att hela kvarteret blir 6 våningar högt. Den största förändringen kommer att bli mot Torsgatan och Sysslomansgatan, där bebyggelsen idag är i en våning respektive tre våningar. Torsgatan kommer att upplevas som ett tydligare och mer slutet gaturum när det får en högre fasad. Nya bostadsentréer mot Torsgatan och en omgestaltning av gatan innebär att den förändras från att vara en parkeringsplats och inlastningszon till en plats för människor att mötas på.

Kulturmiljö

Planområdet ligger inom riksintresseområde för kulturmiljö, Uppsala stad enligt 3 kapitlet miljöbalken. Genomförandet av planen bedöms inte påverka riksintresset negativt eftersom det endast rör sig om en påbyggnad i ett befintligt kvarter. Planen tillåter hushöjder som motsvarar höjderna på omgivande kvarter.

Mark och vatten

Planen berör 5 kapitlet miljöbalken, eftersom dagvattnet rinner mot Fyrisån som omfattas av miljökvalitetsnormer. Detaljplanen redogör för hur dagvattnet kan renas och fördröjas, vilket innebär att genomförandet av planen förbättrar möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för Fyrisåns vatten.

Planen berör även 7 kapitlet miljöbalken, eftersom planområdet ligger inom yttre vattenskyddsområde, Uppsala- och Vattholmaåsarna. Vid grundförstärkning kan dispens från skyddsföreskrifterna komma att krävas.

Planområdet ligger inom zon med hög känslighetsklass för grundvattnet. Skyddsåtgärder ska vidtas för att minimera risken för föroreningar som kan tränga ner och skada vattentäkten. Kvarteret är bebyggt i sin helhet, och dagvattnet leds idag direkt till kommunens ledningar. Därmed sker det ingen infiltration i marken. Vattentäkten Uppsalaåsen berörs även av miljökvalitetsnormer enligt 5 kap miljöbalken.

Det har tidigare funnits miljöfarliga verksamheter på platsen, en bensinstation och en kemtvätt. Trots detta finns det inga föroreningar kvar från dessa verksamheter, men om föroreningar påträffas vid byggnationen ska dessa anmälas till miljöförvaltningen. Därefter ska en sanering ske.

Resurshushållning

Planens genomförande innebär en resurshushållning då fler personer kan bo i ett område där det är nära till service och där det finns en utbyggd infrastruktur.

Hälsa och säkerhet

Sysslomansgatan har idag en hel del genomfartstrafik som alstrar buller som kan vara störande för de boende. Bullerutredningen visar dock på att nivåerna håller sig under föreskrivna riktlinjer. I framtiden förväntas trafiken minska på den gatusträckningen.

Påbyggnaden mot Sysslomansgatan medför att det blir ett smalare gaturum längs en trafikerad gata, vilket kan medföra dålig luftkvalitet. Luftkvalitetsutredningen visar dock på att de beräknade värdena håller sig under föreskrivna värden och miljömål.

Påbyggnaden medför att omgivningen kommer att skuggas mer än idag. Solstudien visar att de boende på motsatt sida om Sturegatan kommer att få mer skugga under eftermiddagen. Störst påverkan får dock den egna bostadsgården.

Sociala aspekter

Upplåtelseformer

Detaljplanen styr inte upplåtelseformen, men fastighetsägarens avsikt är att både de nya och de befintliga lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.

Trygghet

Detaljplanens genomförande kan bidra till att öka tryggheten på Torsgatan. De nya bostäderna med entréer mot Torsgatan gör att fler människor rör sig där under större delen av dygnet.

Tillgänglighet

Genomförandet innebär att det blir ett tillskott av bostäder som är anpassade för personer med nedsatt rörelseförmåga. Det är en tillgång i en stadsdel där de flesta bostäder är äldre och inte uppfyller dagens

krav på tillgänglighet. Bostäderna kan nås via buss med hållplats i kvarteret, och det finns gott om plats för bilparkering.

Barnperspektiv

Bostadsgården kommer att bli mindre och mer skuggig där den blir kringbyggd. Solstudien visar dock att den även fortsättningsvis kommer att få sol under stora delar av året. Det är en tillgång för barnen att ha en gård som är skyddad från trafik.

Mötesplatser och stadsliv

Detaljplanen innebär att en stor del den allmänna parkeringen tas bort från Torsgatan och ersätts med mer plats för gående och vistelse samt cykelparkering.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLANEN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplanen

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

Miljöbalken

Detaljplanen bedöms vara i överensstämmelse med miljöbalken 3 kap 1 § avseende markanvändningens lämplighet med hänsyn till beskaffenhet och läge, föreliggande behov och en från allmän synpunkt god hushållning.

Detaljplanen berör riksintresset för kulturmiljön. Detaljplanen begränsar hushöjderna till samma höjder som omgivande kvarter, vilket gör att riksintresset för kulturmiljön inte påverkas. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3.

Detaljplanen berör miljökvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5 för vatten och luft. Dagvattnet rinner ut i Fyrisån, men planen redogör för hur dagvattnet ska renas och fördröjas vilket kommer att leda till mindre utsläpp. Gaturummen kommer att bli mer slutna, vilket kan bidra till en ökning av luftföroreningar. En luftutredning har tagits fram vilken visar att miljökvalitetsnormerna för luft inte kommer att överskridas. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplanen berör miljöbalkens kapitel 7, eftersom planområdet ligger inom yttre vattenskyddsområde. Under förutsättning att gällande föreskrifter följs bedöms planen genomförande inte innebära någon negativ påverkan. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7.

Medverkande

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

Illustrationer och solstudie har gjorts av SR-K Arkitekter. Tekniska utredningar har gjorts av Bjerking, WSP, BAU och Realistic Forme Noise.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Brita Bugge. Dessutom har följande tjänstemän inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Veronica Sjögren, plantekniker
Fanny Reuterskiöld, mark- och exploateringsingenjör
Valerija Bandic, bygglovshandläggare
Henrik Ljungman, landskapsarkitekt

Planhandlingarna har granskats av Linus Pettersson, planarkitekt.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala 2020-08-10

Torsten Livion

Brita Bugge

detaljplanechef

planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd
- granskning

2020-06-17

Antagen av plan- och byggnadsnämnden:

Laga kraft: