

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:
PBN 2015-000267Handläggare:
Carlos Ruiz-Alejos 018-727 49 30

Planbeskrivning

Detaljplan för kvarteret Sigrun

Standardförfarande



Det här är ett förslag till detaljplan

LAGA KRAFT 2024-04-04

Innehåll

Inledning.....	4
Sammanfattning av planförslaget.....	4
Revideringar efter granskning.....	4
Läsanvisningar.....	5
Planprocess.....	5
Handlingar.....	6
Antagandehandlingar.....	6
Tidigare ställningstaganden.....	7
Översiktsplan.....	7
Innerstadsstrategin.....	7
Detaljplaner.....	7
Planens innehåll.....	8
Planens syfte.....	8
Planens huvuddrag.....	8
Planområdet.....	8
Stadsbyggnadsvision.....	12
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning.....	12
Park och natur.....	16
Kulturmiljö.....	16
Trafik och tillgänglighet.....	17
Sociala frågor.....	19
Mark och geoteknik.....	20
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten.....	20
Hälsa och säkerhet.....	22
Teknisk försörjning.....	29
Planbestämmelser.....	30
Förteckning över planbestämmelser.....	30
Planens genomförande.....	33
Organisatoriska åtgärder.....	33
Fastighetsrättsliga åtgärder.....	34
Ekonomiska åtgärder.....	35
Tekniska åtgärder.....	35
Planens konsekvenser.....	37
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel.....	37
Behovsbedömning.....	37
Miljöaspekter.....	37
Sociala aspekter.....	44

Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken.....	46
Översiktsplanen.....	46
Miljöbalken	46
Medverkande.....	47

Inledning

Sammanfattning av planförslaget

Planförslaget ger möjlighet att bygga på de befintliga byggnaderna med fler våningsplan. Bostadshusen mot Syslomansgatan 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 cirka 135 nya lägenheter, varav de flesta är mindre, med en storlek på 1-2 rum och kök. Utöver de mindre lägenheterna planeras för cirka 10 radhus mot Sturegatan. 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 Syslomansgatan 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.

Revideringar efter granskning

- Plankartan och planbeskrivningen har kompletterats med en utformningsbestämmelse för att säkerställa en god gestaltning. Bestämmelsen innebär att tillbyggnadens fasad ska vara av mineralisk material anpassat till befintlig tegelfasad
- Plankartan har kompletterats med ett nytt egenskapsområde som kan användas för hiss och trappa på gården upp till +16,5 meter över nollplanet. Sol- och skuggstudien har dock inte uppdaterats eftersom förändringen bedöms påverka skuggningen av gården endast försumbart.
- Utredningen om Miljöteknisk historik har uppdaterats med ytterligare förklaring om varför sannolikheten att en bensin eller diesel läcka har ägt rum inom fastigheten är liten eller försumbar.
- Planhandlingarna har kompletterats med två utredningar om grundförstärkningar och markarbetet: En utredning som beskriver grundläggningsarbetet under planens genomförande (PM Grundläggning), och en utredning som beskriver omgivningspåverkan vid grundläggningsarbetet (PM Grundläggnings omgivningspåverkan).
- Planbeskrivningen har kompletterats med en mer utförlig beskrivning av hur de befintliga lägenheter kan utrymmas samt en ny bild som visar kvarterets trapphus och utrymningsväg.
- Plankartan har kompletterats: Planbestämmelsen med beteckning f_3 har flyttats närmare Torsgatan, och planbestämmelsen med beteckning e_1 gäller nu även på den ”inre” egenskapsområde mot Syslomansgatan.
- Planbeskrivning har kompletterats: Planbestämmelse med beteckning b_2 som tidigare saknades finns nu beskrivet i planbeskrivningen, och det har tydliggjorts att fastigheten Luthagen 71:1 ägs av Estancia fastigheter genom Estancia Bostad Uppsala AB.

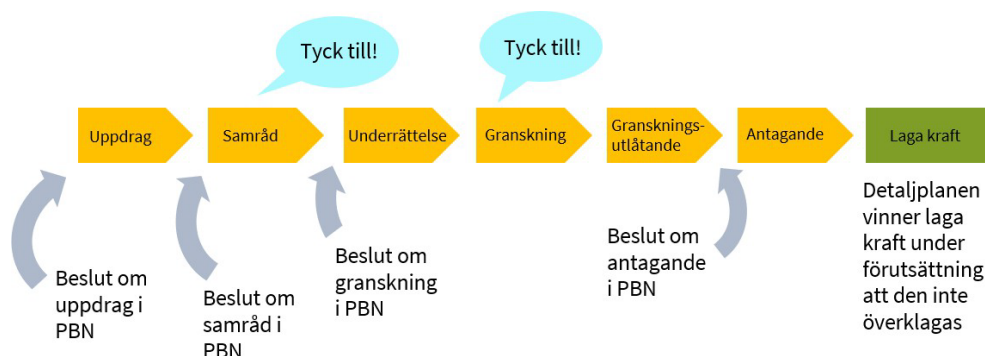
Läsanvisningar

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

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

Planprocess

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



Handlingar

Antagandehandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning inklusive behovsbedömning
- Utlåtande, webbversion
- Utlåtande, fullständig version*

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Fastighetsförteckning*
- Bullerutredning, Realistic Form Noise 2017-01-03, reviderad 2020-05-26
- Dagsljus och soltillgång, ACC glas och fasadkonsult 2021-09-27
- Solstudie bostadsgård, SR-K Arkitekter 2021-11-19
- Dagsljus enligt BBR, förstudie, BAU 2019-11-14
- Dagvattenutredning, WSP 2020-04-02
- Miljöteknisk historik, Bjerking 2019-12-12, reviderad 2022-06-20
- PM Grundläggning, Bjerking 2022-06-01
- PM Grundläggnings omgivningspåverkan, Bjerking 2022-06-07

Granskningshandlingarna finns tillgängliga hos Kontaktcenter på Stadshusgatan 2 samt på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

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.

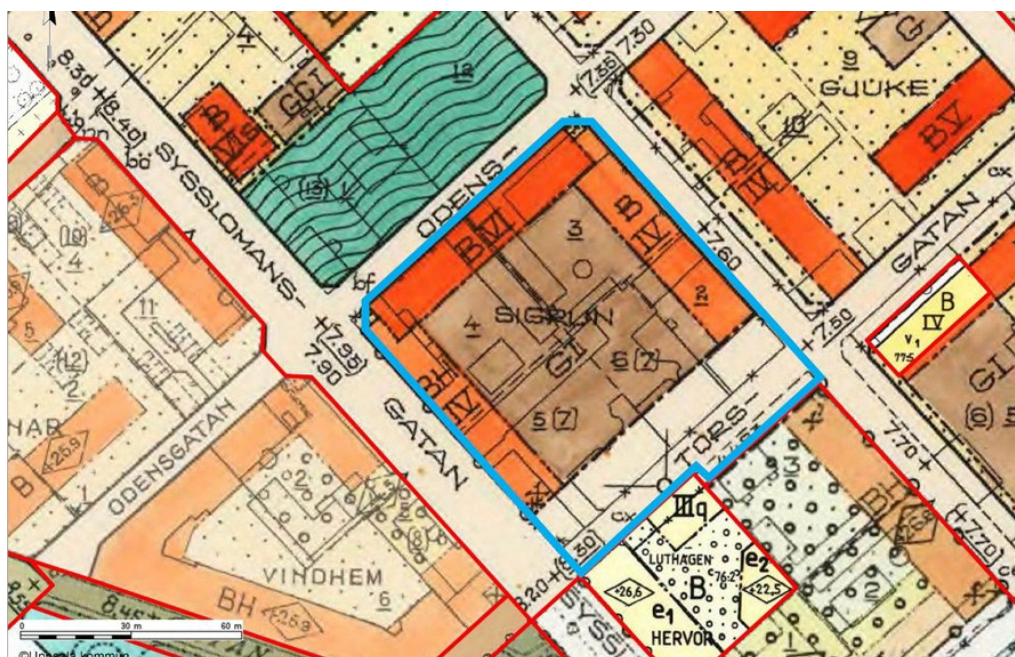
Innerstadsstrategin

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 huvudgatunätet för bil och cykel.

Detaljplaner

Detaljplanen ersätter delar av Stadsplan för kvarteren Rinda, Tyrping, Sigrun, Gjuke och Sigar, aktnummer 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.

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.



Figur 1 Karta som visar tidigare gällande detaljplaner.

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 Syslomansgatan även i fortsättningen ska användas för centrumändamål.

Planens huvuddrag

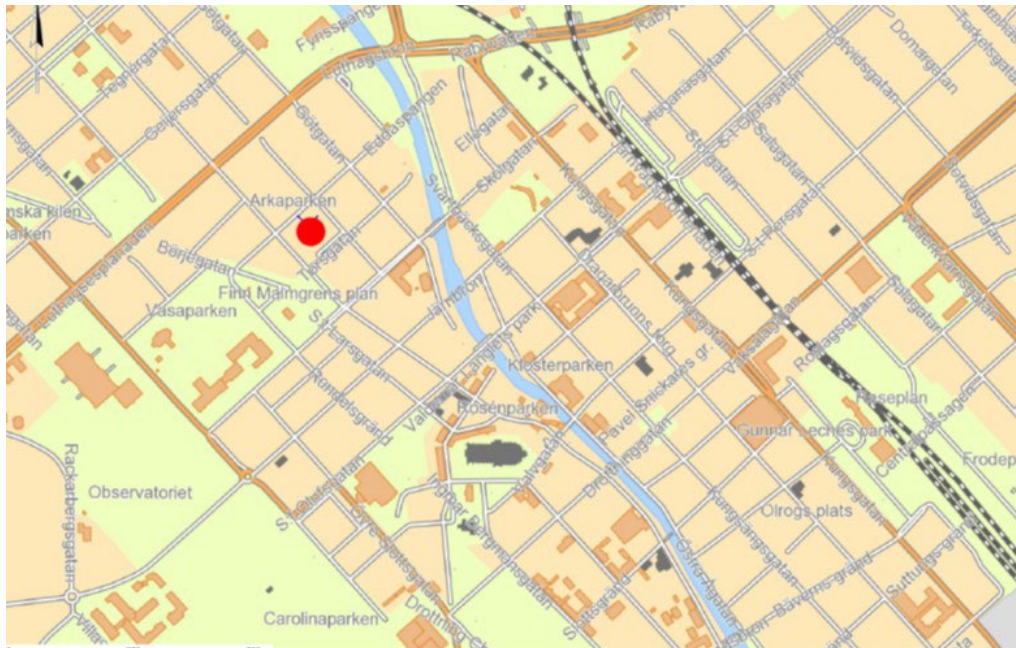
Detaljplanen ger möjlighet att bygga på de befintliga byggnaderna med fler våningsplan för bostadsändamål med möjlighet till mindre inslag centrumändamål. Bostadshusen mot Syslomansgatan och Sturegatan kan byggas på med två våningar vilket möjliggör ett våningsantal på 5 respektive 6 våningar. För att minska påverkan av skuggning och dagsljus ska påbyggnaden mot Sturegatan vara indragen två meter från gatan. På gårdsbjälklaget mot Torsgatan möjliggörs en ny huskropp i fyra våningar som sluter kvarteret. Den utökade byggrätten ger möjlighet att bygga cirka 6 600 kvadratmeter bruttoarea (BTA). Detaljplanen styr inte lägenhetssammansättningen, men fastighetsägaren har för avsikt att uppföra 135 stycken nya lägenheter. De flesta lägenheterna som föreslås är små med en area på 25-40 kvadratmeter. Utöver de mindre lägenheterna planeras för cirka 10 radhus på taket mot Sturegatan. 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 bottenvåningen mot Syslomansgatan även i fortsättningen ska användas för centrumändamål.

Planområdet

Geografiskt läge och areal

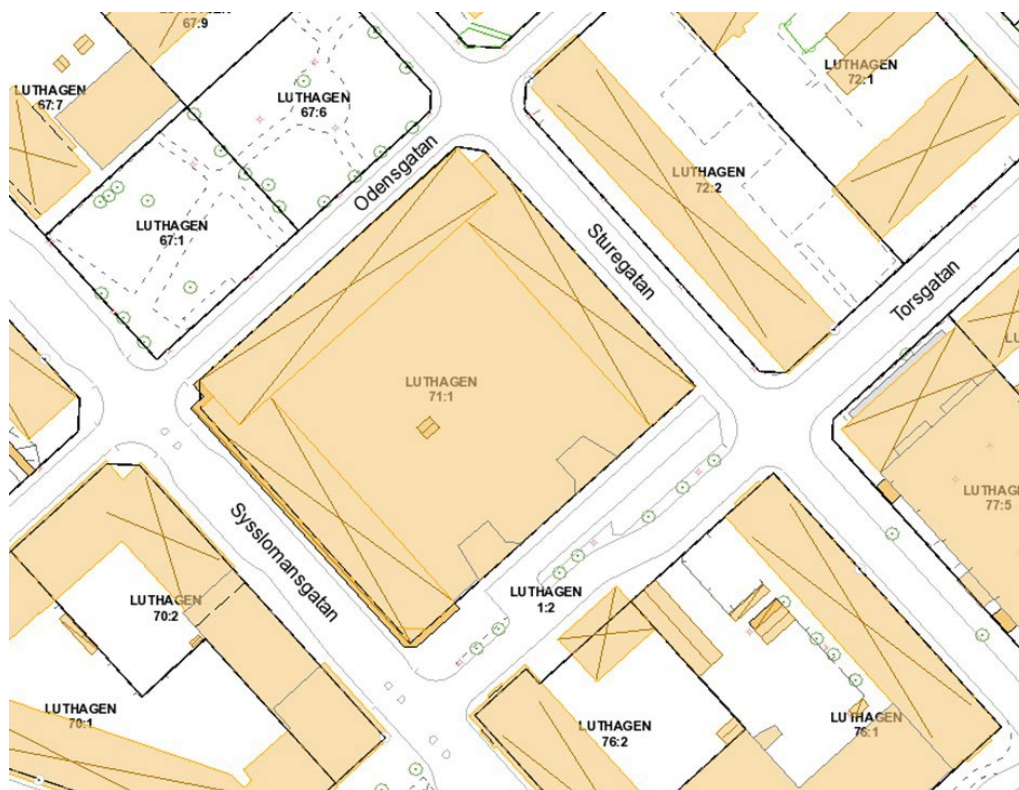
Kvarteret Sigrun omfattar en fastighet med beteckningen Luthagen 71:1. Fastigheten omfattar cirka 6 000 kvadratmeter och mäter cirka 70 x 80 meter. Den ligger i Luthagen, cirka 800 meter från Stora torget. Kvarteret omges av Syslomansgatan, Odensgatan, Sturegatan och Torsgatan.



Figur 2 Orienteringskarta som visar planområdets läge i staden.



Figur 3 Karta som visar kvarteret i dess omgivning. Planområdet är markerat med röd linje.



Figur 4 Karta som visar planområdet Luthagen 71:1.

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. Syslomansgatan 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 Syslomansgatan ligger en större livsmedelsbutik, Luthagens livs, som har många besökare och gör hörnet vid Torsgatan till en livlig samlingspunkt.



Figur 5 Foto som visar kvarteret sett från Syslomansgatan.



Figur 6 Foto som visar kvarteret sett från Torsgatan.



Figur 7 Foto som visar kvarteret sett från Sturegatan. Planområdet är till vänster i bilden.



Figur 8 Foto som visar kvarteret sett från Odensgatan.

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, bebyggelse och gestaltning

Arkitektur

Den befintliga bebyggelsen är ritad av arkitekterna Dag och Lennart Ribbing och uppförd 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 ger möjlighet att bygga på de befintliga byggnaderna med fler våningsplan genom ökning av högsta nockhöjd. Bostadshuset mot Sysslomansgatan och Sturegatan kan byggas på med två våningar vilket möjliggör ett våningsantal på 5 respektive 6 våningar. För att minska påverkan av skuggning och dagsljus ska påbyggnaden mot Sturegatan vara indragen två meter från gatan. Ovanför gårdsbjälklaget mot Torsgatan föreslås en ny huskropp i fyra våningar som sluter kvarteret. De föreslagna 5–6 våningarna motsvarar höjden på befintlig huskropp mot Odensgatan. Detaljplanen styr byggnadernas höjd och utbredning mot den inre gården. Detaljplanen styr byggrätten genom att begränsa byggnadskropparnas bredd. Byggnaderna får mått som är lämpliga för bostadsbebyggelse. De befintliga byggnadskropparna mot Sysslomansgatan, Odensgatan och Sturegatan är cirka 13 meter breda. Påbyggnaden mot Sysslomansgatan och Sturegatan ges möjlighet att byggas i samma bredd. Huskroppar avsedda för hotell eller kontor är oftast cirka 18-24 meter breda.

Detaljplanen ger även möjlighet att bygga fläktrum ovanför bostäderna på huskropparna mot Sysslomansgatan och Torsgatan. Fläktrummen ska placeras i mitten av huskroppen och begränsas i höjd och utbredning genom planbestämmelser. Bostadsgården är placerad på ett terrassbjälklag ovanpå garaget och nås enbart via trapphusen. Den ligger cirka 4 meter över gatans nivå.

Tillbyggnadens fasad ska vara av mineraliskt material anpassad till befintlig tegelfasad. Illustrationerna visar ett förslag som kombinerar det gulbrända teglet med fibercementskivor av olika kulörer och textur. Avsikten är att fibercementskivorna ska plocka upp kulörtoner i tegelfogen och värmen i det gula teglet. Genom att arbeta med en indelning av skarvar som stämmer med fönster och befintlig fasad kan det bli en fasad som håller ihop och ger ett tillskott i stadsbilden. Skarvarnas detaljer är också viktiga för ett gott resultat. Det är även viktigt att byta ut vissa befintliga plåtpartier i fönster och skärmtak för att uppnå en god helhetsverkan. Byggnadskroppen mot Torsgatan kan utformas med en egen karaktär och kulör som skiljer sig från påbyggnaderna, se illustrationerna nedan.

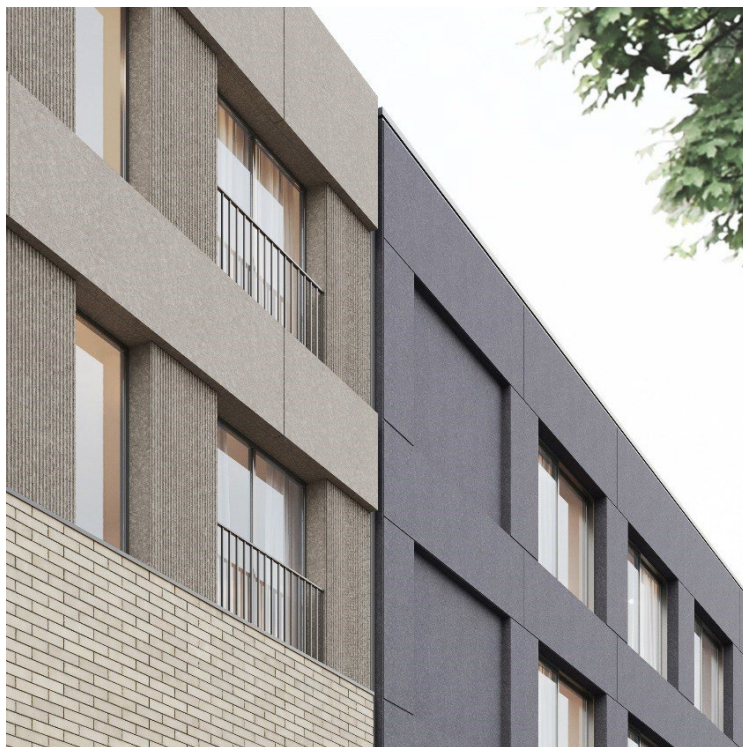
Även om planen möjliggör för bostads-, centrum-, och parkeringsändamål i hela fastigheten är fastighetsägarens avsikt att kvarteret ska även i fortsättning användas huvudsakligen för bostäder. Under planläggningsprocessen har fastighetsägaren sökt bygglov för att bygga fler bostäder i kvarteret enligt Stadsplan för kvarteren Rinda, Tyrning, Sigrun, Gjuke och Sigar (akt. 0380-346), från 1969, som ersätts av denna detaljplan.



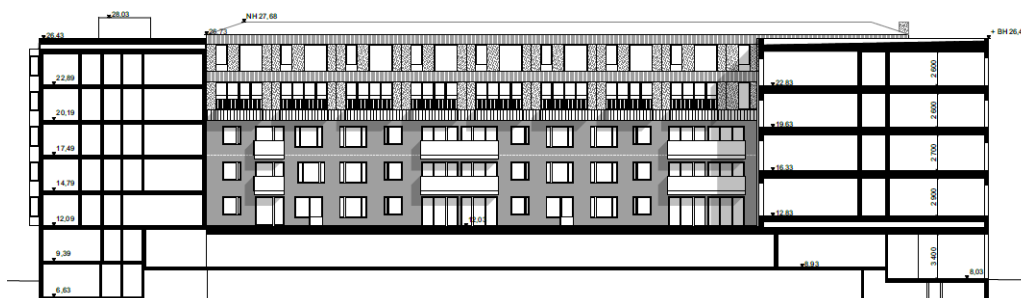
Figur 9 Illustration som visar hur kvarteret kan komma att se ut med påbyggnader mot Sysslomansgatan och Torsgatan, SR-K Arkitekter.



Figur 10 Illustration som visar hur kvarteret kan komma att se ut med påbyggnader mot Torsgatan och Sturegatan, SR-K Arkitekter.



Figur 11 Illustration som visar hur påbyggnadens fasad med fibercementskivor möter tegelfasaden, SR-K Arkitekter.



Figur 12 Sektion genom bostadsgården. Tillbyggnaden mot Torsgatan till höger i bild och befintlig byggnad mot Odensgatan till vänster, SR-K Arkitekter.



Figur 13 Sektion genom den indragna påbyggnaden mot Sturegatan. Befintlig byggnad, Torsgatan 8, till höger. SR-K Arkitekter.



Figur 14 Fasad mot Sysslomansgatan, SR-K Arkitekter.



Figur 15 Fasad mot Torsgatan, SR-K Arkitekter.



Figur 16 Fasad mot Sturegatan, SR-K Arkitekter.

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 en ny förskola då det främst planeras för smålägenheter som är avsedda för 1–2 personer utan barn.

Detaljplanen möjliggör för centrumändamål i hela kvarteret, vilket ger en flexibilitet och robusthet inför framtiden. Byggnadskropparna ovanför gårdsnivån regleras för att i första hand möjliggöra för bostäder genom att byggrätten begränsas i bredd. Det skapar förutsättningar för att bostäderna kan kompletteras med mindre verksamheter inom de angivna byggnadskroppar. Sådana verksamheter kan exempelvis vara tandläkare eller advokatbyrå.

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.



Figur 17 Illustrationsplan som visar utbredningen av påbyggnaden mot Sturegatan samt möjlig utformning av bostadsgården.

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.

Kulturmiljö

Planområdet ligger inom riksintresseområde för kulturmiljö, Uppsala stad. Detaljplanen 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.

Planområdet ligger inom fornlämningsområde för stadslager, Uppsala 88:1, område med medeltida kulturlager. Inför markarbeten ska en ansökan om tillstånd till ingrepp i fornlämnning skickas till Länsstyrelsen. Det kan komma att krävas arkeologiska insatser beroende på omfattningen av markingrepp inom planområdet.

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.

Gata	2012	2019	Prognos 2030	Andel tung trafik
Sysslomansgatan	7600 ÅDT	4300 VDT	1700 ÅDT	6 %

Prognosen 2030 (S0) som redovisas 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 effekten 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.

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

I anslutning till kvarteret ska Torsgatan 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.

Gång- och cykeltrafik

Ombyggnaden av Torsgatan kommer att ge mer utrymme för gående och cyklister genom att gångbanan breddas och cykelparkeringen utökas.

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.

Parkering och angöring

Det finns ett stort antal bilparkeringar i garage, vilka kan användas för besökare till butiken och till fler boende. I gatuplanet finns en parkeringsyta med 50 platser som kan användas främst för besökare till affärer, restauranger 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. Cykelparkering för besökare kan anordnas på allmän plats.

Detaljplanen innebär att en stor del av 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 kvadratmeter BOA (boarea). För cykel bedöms det finnas ett behov av 40 platser per 1 000 kvadratmeter 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.

Boarea befintlig	Boarea ny	Total boarea	Parkeringsbehov boende	Antal platser boende/besökare
7 350	4 850	12 200	67 bilplatser 480 cykelplatser	187 bilplatser 460 cyklar garage 100 cyklar gata

Tillgänglighet för funktionshindrade

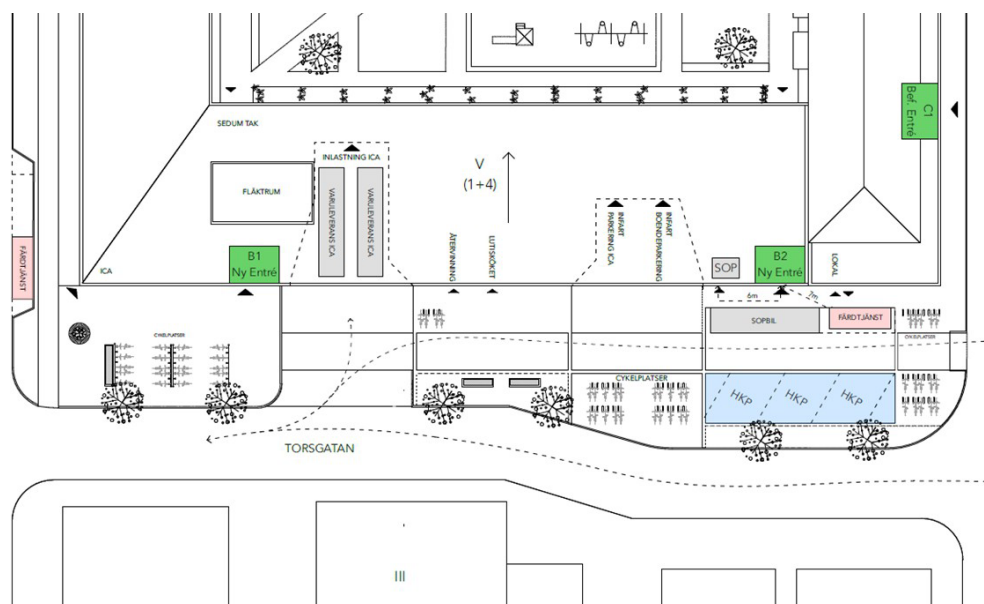
Det finns möjlighet att parkera och angöra högst 25 meter från entrén till livsmedelsbutiken och restaurangen. Det gäller även för de planerade nya bostäderna. De befintliga lägenheterna ligger cirka en meter över gatans nivå, och trapphuset med hiss kan endast nås via en halvtrappa från gatan. Det är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



Figur 18 Illustration som visar hur Torsgatan kan utformas, SR-K Arkitekter.



Figur 19 Illustration som visar angöring, parkering och fordonsrörelser, SR-K Arkitekter.

Sociala frågor

Sociala förutsättningar

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 kvadratmeter eller större. Planen styr inte lägenhetsstorlekar men byggprojektet avser att huvudsakligen uppföra mindre lägenheter med 1–2 rum och kök med storleken 27–

39 kvadratmeter. Mot Sturegatan är avsikten att bygga 10 radhus på taket med storleken 4 rum och kök.

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. Innan man påbörjar markarbeten ska man undersöka att det inte finns föroreningar kvar från tidigare verksamheter, se avsnittet *Markföroreningar*. Se även avsnittet om *Vattenmiljö-grundvatten*.

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

Grundvatten

Planområdet ligger inom yttre zon i vattenskyddsområdet för Uppsala- och Vattholmaåsarna. Gällande skyddsföreskrifter ska följas och 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 vattentakten. Riktlinjerna anger 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.

Med hänsyn till att planområdet ligger inom vattenskyddsområde och inom zon med hög känslighet för påverkan på grundvattnet måste det säkerställas att det inte finns kvarlämnade föroreningar i marken, se avsnittet *Markföroreningar*.

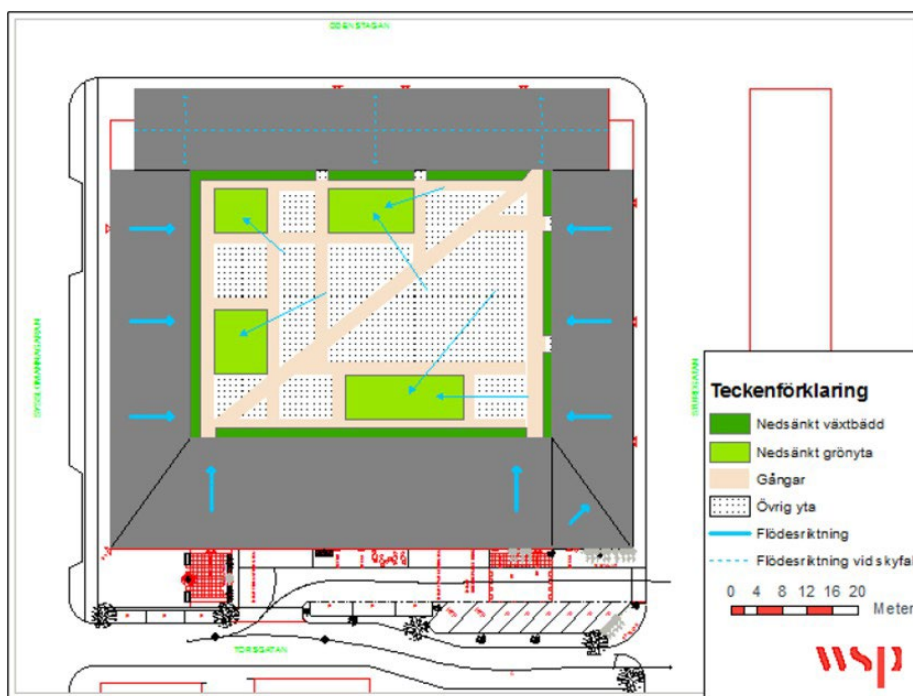
Dagvatten

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

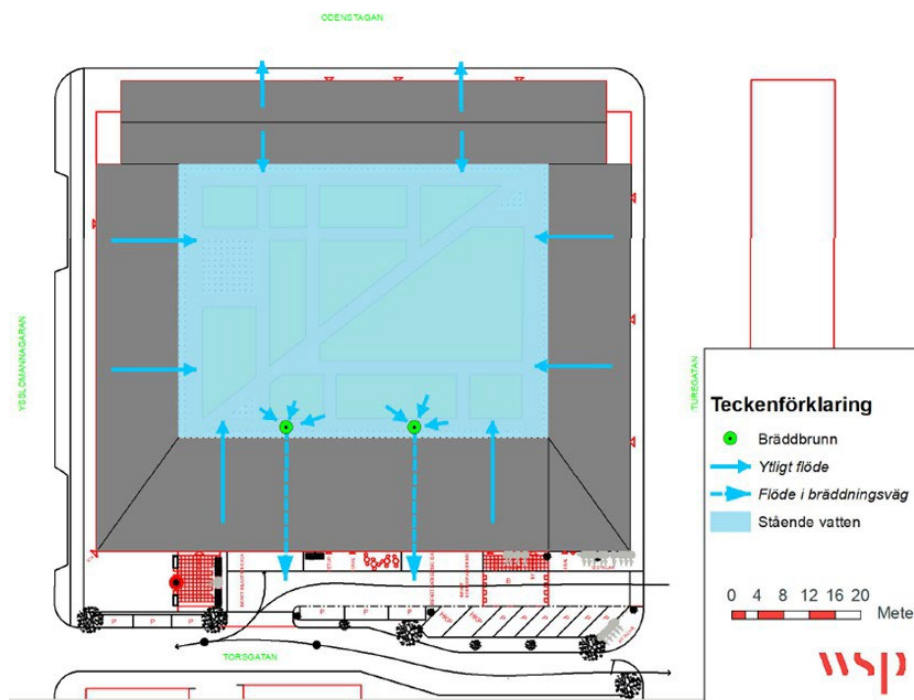
området kan utformas så att 20 mm regn kan fördröjas och renas samt avtappas under minst 12 timmar innan det leds vidare till kommunens ledningsnät. Åtgärdsnivån medför att cirka 90 % av dagvattnets årsvolym fördröjs och renas.

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 fördröjnings-förmåga, 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 på nytt bjälklag, installationskiktet. Brädden består av två brunnar som placeras i högpunkt nära fasad mot gården, se illustrationen.



Figur 20 Bilden visar hur dagvattnet kan fördröjas i nedsänkta växtbäddar och grönytor på gården, WSP.



Figur 21 Bilden visar hur dagvattnet från gården kan hanteras vid skyfall, WSP.

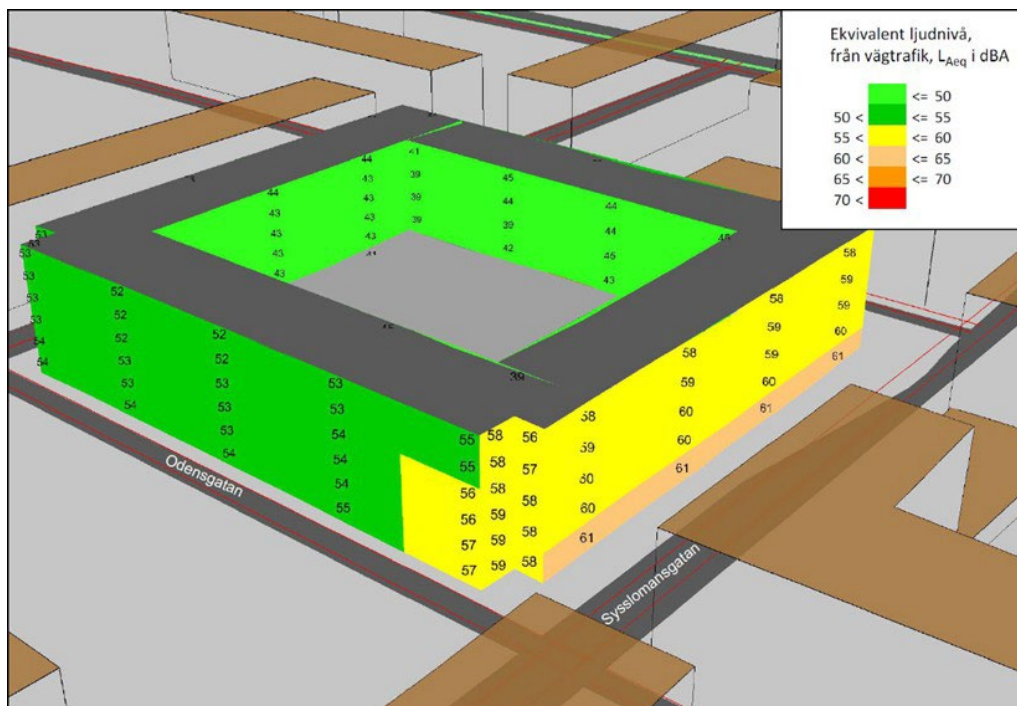
Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

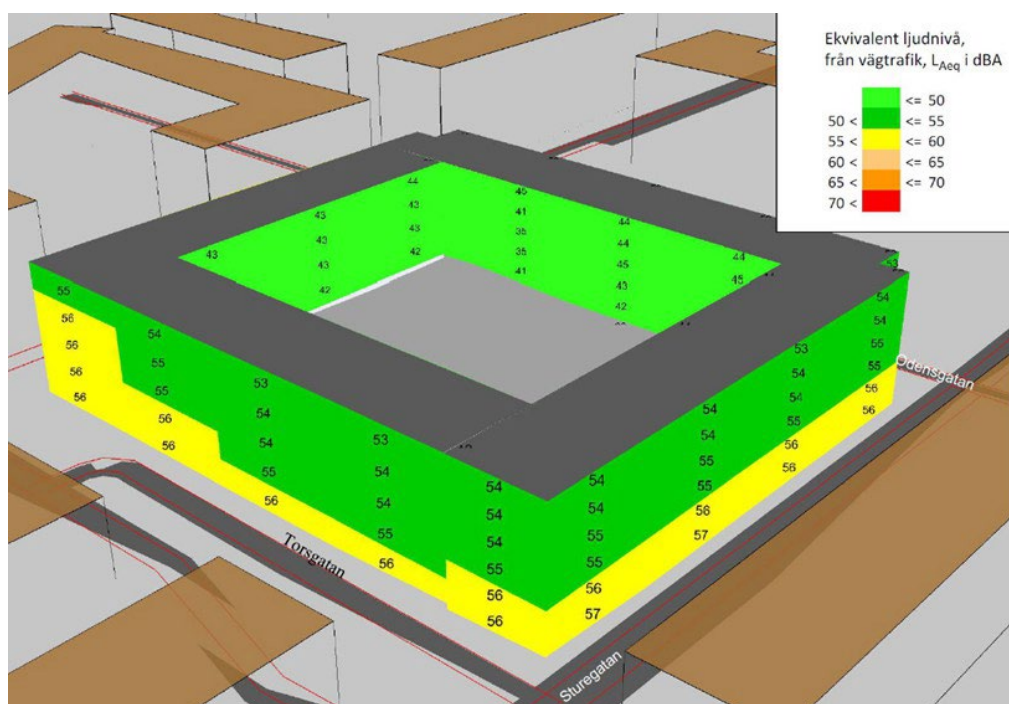
Bostäderna utsätts av trafikbuller främst från Syslomansgatan. Enligt prognosen för 2030 kommer biltrafiken minska väsentligt eftersom kommunen planerar olika åtgärder för att minska biltrafiken i centrum. Trafiken har redan minskat till följd av att körbanan har smalnats av och lämnat plats för en bredare gång- och cykelbana. Eftersom prognosen visar på en minskad biltrafik har bullerberäkningen gjorts på dagens trafikräkningar. Trafikflödena redovisas i avsnittet *Trafik* på sidan 10.

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 Syslomansgatan är mellan 56 och 60 dBA ekvivalent nivå. Enkelsidiga lägenheter som är större än 35 kvadratmeter är möjligt.
- Trafikbullret på fasaden mot Torsgatan och Sturegatan är mellan 53 och 57 dBA ekvivalent nivå. Enkelsidiga lägenheter som är större än 35 kvadratmeter är möjligt.
- Trafikbullret på innergården kommer att understiga riktvärdena 50 dBA ekvivalent nivå samt 70 dBA maximal. Bostadsgården blir efter ombyggnaden helt sluten, vilket kommer att avskärma buller från omgivande gator.



Figur 22 Bilden visar ekvivalenta ljudnivåer på fasaderna mot Odensgatan och Syssemansgatan, Realistic Forn Noise AB.



Figur 23 Bilden visar ekvivalenta ljudnivåer på fasaderna mot Torsgatan och Sturegatan, Realistic Forn 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 miljö kvalitetsnormerna 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

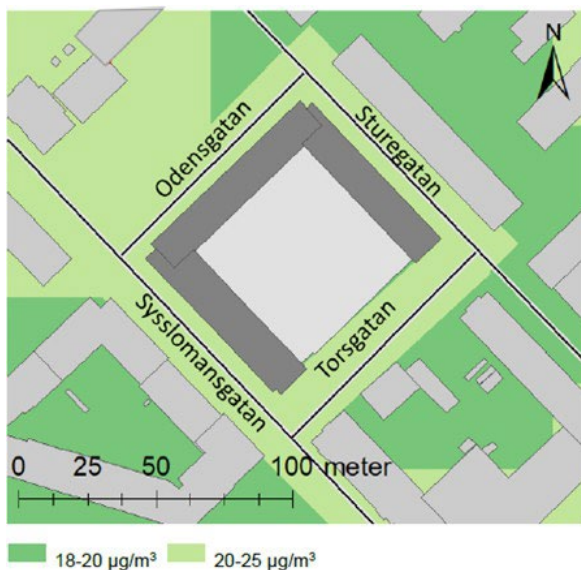
luftföroreningshalter har gjorts för partiklar, PM10, och kvävedioxid, NO₂, vilka omfattar de lagstadgade miljö kvalitetsnormerna.

Halten av luftföroeningar 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 årtalet.

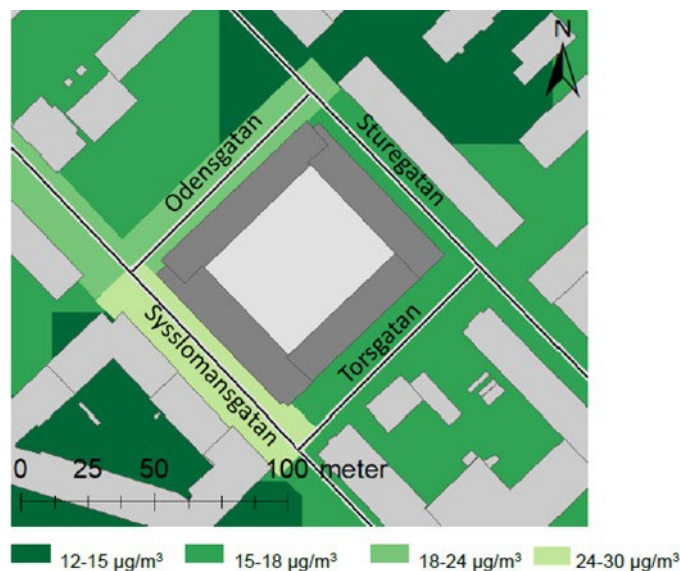
I nuläget klaras miljö kvalitetsnormen för partiklar, PM10, i hela planområdet. I noll- och utbyggnadsalternativet förväntas trafiken minska jämfört med nuläget. Miljö kvalitetsnormen för PM10 beräknas därmed kunna klaras över hela planområdet även då, eftersom trafikminskningen leder till att det lokala haltbidraget från trafiken minskar. Detta gör att den förtätning som planförslaget möjliggör 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 miljö kvalitetsnormen på 50 µg/m³.

I nuläget klaras miljö kvalitetsnormen 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 miljö kvalitetsnormen 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 miljö kvalitetsnormen på 60 µg/m³.

Jämförelse har även gjorts med miljö kvalitetsmålet Frisk luft. Miljö kvalitetsmålet har beslutats av riksdagen och definierar luftföroreningshalter för PM10 och NO₂ som är strängare än motsvarande normvärden. Miljö kvalitetsmålen anger en långsiktig målbild för miljöarbetet och ska vara vägledande för myndigheter, kommuner och andra aktörer. Vid utbyggnad enligt detaljplanen år 2025 beräknas att miljö kvalitetsmålen för partiklar, PM10 uppnås. För NO₂ finns inget motsvarande miljö kvalitetsmål.



Figur 24 Beräknad dygnsmedelhalt av PM₁₀ under det 36:e värsta dygnet för nollalternativet år 2025. Normvärdet samt målvärdet som ska klaras är 50 µg/m³ respektive 30 µg/m³.



Figur 25 Beräknad dygnsmedelhalt av NO₂ under det 8:e värsta dygnet för utbyggnadsalternativet år 2025. Normvärdet som ska klaras är 60 µg/m³.

Markföroreningar

Enligt länsstyrelsens databas (EBH-stödet) 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 dokumenterade.

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 troligen är 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 vilket innebär att det endast är aktuellt med en förstärkning av grundläggningen. Grundkompletteringar kommer att behövas mot Torsgatan och fundamentförstärkning mot Sturegatan och Syslomansgatan. En utredning har gjorts av Bjerking, PM Grundläggning, som närmare beskriver det planerade grundläggningsarbetet. En annan utredning av Bjerking, PM Grundläggnings omgivningspåverkan, beskriver omgivningspåverkan vid grundläggningsarbetet. Vid förstärkning av fundamenten behöver man gå ner i marken, då fundamenten sitter under grundplattan för garaget.

Innan grundkomplettering och fundamentförstärkning påbörjas måste man undersöka om det finns föroreningar kvar från tidigare verksamheter. Förekomst av föroreningar ska undersökas i berörda källare, husgrunder och i marken. Med hänsyn till att planområdet ligger inom vattenskyddsområde och inom zon med hög känslighet för påverkan på grundvattnet måste det säkerställas att det inte finns några kvarlämnade föroreningar. Se avsnittet *Vattenmiljö-grundvatten*. Om markföroreningar påträffas ska miljöförvaltningen underrättas, och innan en eventuell sanering påbörjas ska en anmälan för efterbehandling göras.

Dags- och solljus för bebyggelse inom planområdet

Solstudien visar sol och skugga på gården under vårdagjämningen den 20 mars och vid sommarsolståndet den 20 juni. Solstudien finns även som ett separat dokument. Bostadsgården kommer att få mer skugga när husen byggs på och det tillkommer en ny huskropp mot Torsgatan. Gården blir helt slutet, 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 vid sommarsolståndet är större delen av gården solbelyst. Kvällssolen når endast in när det är som ljusast, på sommaren. Skuggning på intilliggande bostäder behandlas i avsnittet *Planens konsekvenser* i slutet av planbeskrivningen.

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

På gården finns en mindre volymen avsedd för hiss. Den finns inte med i sol- och skuggstudien, eller i utredningen som undersöker om de planerade bostäderna kommer att få tillräckligt med dagsljus inomhus. Anledningen är att volymen inte fanns i planen när utredningarna gjordes. Slutresultatet bedöms inte påverkas av det,

eftersom volymen har bara 3,5 meter högre nockhöjd än resten av gården och den ligger på södra hörnet. Det betyder att resultatet skulle endast variera under de ljusaste dagarna av året.



Figur 26 Sol- och skuggstudie som visar skugga på gården. Övre raden visar den 20 mars klockan 9, 12 och 15. Undre raden visar den 20 juni klockan 9, 12 och 15. Observera att volymen avsedd för hiss på gården inte finns med i bilderna, SK-R Arkitekter.

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 översvämningsskyddat rum så att de inte skadas vid en översvämning. De befintliga bostäderna på bottenvåningen är placerade +9,4 meter över nollplanet.

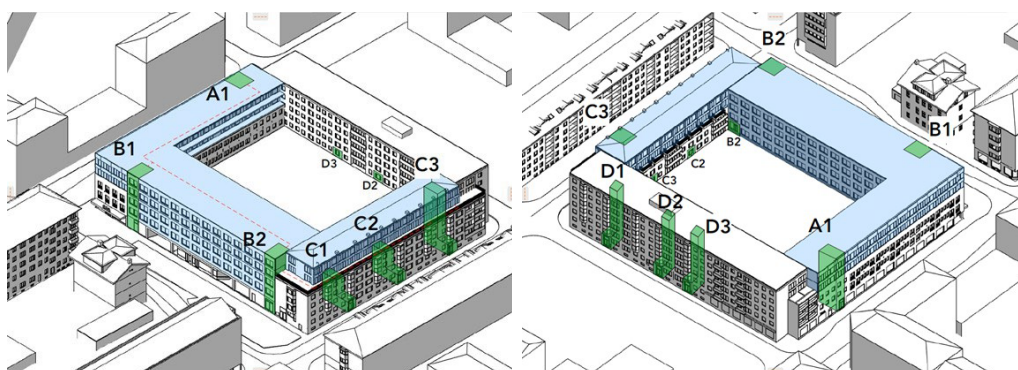


Figur 27 Karta som visar översvämningsrisk vid 100-årsflöde. Blått område visar var vattnet stiger över gatans nivå.

Brandsäkerhet

De befintliga lägenheterna utryms på samma sätt som tidigare vilket innebär att trapphus är den primära och fönster är den sekundära utrymningsvägen. Ett fåtal lägenheter som enbart har fönster mot innergård kan nås med portabel stege från gården. Ett trapphus med rakt trapplopp för transport av stege kommer att tillskapas för detta syfte.

De nya lägenheterna som möjliggörs av planen kommer att ha tillgång till två alternativa utrymningsvägar via trapphus vilket gör det möjligt att ha enkelsidiga lägenheter mot gården.



Figur 28 Skiss av befintlig byggnad, tillbyggnad (markerad i blå) och utrymningsväg (markerade i grön), SK-R arkitekter.

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 enligt BBR, 50 meter. Avfallsbilen kan stanna inom 10 meter från soprummet.

El

Kvarteret försörjs 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 gatorna.

Planbestämmelser

Förteckning över planbestämmelser


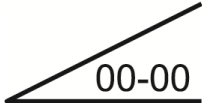
Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
GATA	<i>Gata</i> Inom gata ryms även allmän parkering för bil och cykel, trädplanteringar samt plats för uteservering.
TORG	<i>Användning</i> Hörnet Sysslomansgatan-Torsgatan kan användas för torghandel.

Kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
BCP	<i>Bostäder, centrum, parkering</i> Användningen centrum inkluderar bland annat butiker, café, restaurang, samlingslokaler, kontor, hotell och gym.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

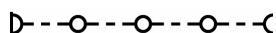
Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	<i>Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan</i> Eftersom våningshöjden kan variera anges höjden i meter istället för antal våningar. Höjden relaterar till höjden på byggnader i omgivande gator. På plankartan finns gatans höjder över nollplanet.
	<i>Takvinkeln får vara mellan 10 och 20 grader</i> Bestämmelsen reglerar så att taket får en lutning på minst 10 grader och högst 20 grader. Kombinerat med bestämmelsen om nockhöjd och sadeltak syftar den till att begränsa byggnadens höjd.
e₁	<i>Byggnadens bottenvåning ska användas för centrum.</i> Det är viktigt med handel längs Sysslomansgatan så att det bli en gata som inbjuder till stadsliv.

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
f ₁	<p><i>Byggnad ska vara öppen i markplanet med minst 3 meters fri höjd</i></p> <p>Det ska finnas utrymmen i gatuhörnen för att ge plats till butiksentréer. Där det inte är någon butik kan utrymmet användas för cykelparkering och liknande.</p>
f ₂	<p><i>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.</i></p> <p>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.</p>
f ₃	<p><i>Skärmtak får kraga ut från fasad mot Torsgatan, dock maximalt 2 meter, med minst 3,0 meter fri höjd.</i></p> <p>Skärmtak kan tillåtas kraga ut över allmän plats vid butiksentréer och liknande.</p>
f ₄	<p><i>Komplementbyggnader och skärmtak om maximalt 50 kvadratmeter får sticka upp utöver tillåten nockhöjd.</i></p> <p>Bestämmelsen gör det möjligt att uppföra mindre växthus eller förråd för redskap och leksaker.</p>
f ₅	<p><i>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.</i></p> <p>Bestämmelsen ger flexibilitet att placera fläktrummet inom en viss del av taket. Taklandskapet är viktigt och kan ses från närliggande bostäder och lokaler.</p>
f ₆	<p><i>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.</i></p> <p>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.</p>

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
f₇	<p><i>Hisstoppar och trapphus får sticka upp högst 2 meter över tillåten nockhöjd. Byggnadsdelar på tak ska vara väl integrerade i byggnadens gestaltning.</i></p> <p>Taklandskapet är viktigt och kan ses från närliggande bostäder och lokaler.</p>
f₈	<p><i>Tak ska utformas som valmat tak</i></p> <p>Taket ska ges en lutning åt alla sidor för att sänka den upplevda höjden från gatan.</p> <p><i>Tillbyggnadens fasad ska vara av mineraliskt material anpassat till befintlig tegelfasad</i></p>
f₉	<p>Planbestämmelse införs för att säkerställa en god gestaltning. Ett mineraliskt material samspelar med den befintliga tegelfasaden, samtidigt som materialet ger intryck av tyngd. Genom en indelning av skarvar som stämmer med fönster och befintlig fasad kan fasaden hålla ihop och ge ett tillskott i stadsbilden. Om skrivmaterial, exempelvis fibercement, används, bör det ha dolda infästningar i de nedre våningarna mot gatan för att säkerställa ett gott resultat.</p> <p><i>Byggnadsdel ovanför gårdsnivån får endast användas för hiss och trappa</i></p>
f₁₀	<p>Planbestämmelse införs för att säkerställa att volymen inte används för någon annan användning. En mindre volym på gården kan användas för hiss och trappa. Placeringen innebär bevarandet av en befintlig hiss i en komplementbyggnad på gården som är avsedd att rivras vid genomförande av planen.</p> <p><i>Bostäder ska placeras minst +8,6 meter över nollplanet eller i översvämningsskyddat rum.</i></p>
b₁	<p>Det finns en viss risk för översvämning och det är då viktigt att skydda bostäder. De befintliga bostäderna på bottenvåningen är placerade +9,4 meter över nollplanet.</p>
b₂	<p><i>Elanläggningar ska placeras minst +8,6 meter över nollplanet eller i översvämningsskyddat rum</i></p> <p>Det finns en viss risk för översvämning och det är då viktigt att skydda elanläggningar.</p> <p><i>Terrassbjälklaget är avsett för utevistelse, lek och plantering</i></p>
n₁	<p>Gården ska utformas så att den inbjuder till utevistelse. De gröna ytorna ger möjlighet till fördröjning av dagvatten.</p>

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv**

Utfartsförbud



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

Administrativa bestämmelser**Planbestämmelse****Beskrivning och motiv**

Genomförandetiden är 5 år från dag planen vinner laga kraft.

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

Upplysningar**Planbestämmelse****Beskrivning och motiv**

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

Planområdet ligger inom fornlämningsområde 88:1 enligt Kulturmiljölagen. Tillstånd krävs av länsstyrelsen för alla markingrepp.

Planens genomförande

Organisatoriska åtgärder

Tidplan

Detaljplanen vinner laga kraft tidigast 3 veckor efter planens antagande. Byggarbetena kan därmed starta tidigast under tredje kvartalet 2022.

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 fastighetsägares 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 exploatören 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 genom Estancia Bostad Uppsala AB. 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 för parkering

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 som möjliggörs i detaljplanen.

Utkragande balkonger och burspråk

De befintliga byggnadskropparna innehåller balkonger och burspråk som kragar ut cirka 0,7-1,5 meter över den allmänna platsen. Påbyggnaden medför inte några nya utkragningar över allmän plats och användningsgränsen mellan kvartersmark och allmän plats blir oförändrad. Eftersom förhållandet är befintligt, lovgivet, sannolikt materiellt fredat med stöd av Jordabalken 3 kap 12 §, och inga andra utkragningar tillkommer bedöms inte detta förhållande behöva föranleda att några fastighetsrättsliga åtgärder ska vidtas.

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.

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Ledningar

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

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatören bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

Förorenad mark

Det har tidigare funnits en bensinstation och en kemtvätt inom planområdet. Innan grundkomplettering och fundamentförstärkning påbörjas måste man undersöka om det finns föroreningar kvar från dessa verksamheter. Om markföroreningar påträffas ska miljöförvaltningen underrättas, och innan en eventuell sanering påbörjas ska en anmälan om efterbehandling göras.

Tillståndsprövning

Planområdet ligger inom yttre vattenskyddsområde vilket gör att en dispens från Länsstyrelsen kan komma att krävas vid markarbeten.

Planområdet ligger inom fornlämningsområde för stadslager, Uppsala 88:1, område med medeltida kulturlager. Inför markarbeten ska en ansökan om tillstånd till ingrepp i fornlämning skickas till Länsstyrelsen.

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 tillämpas 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 miljökvalitetsnormer. 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 kemptvätt. Innan grundförstärkningar påbörjas ska undersökningar göras för att säkerställa att det inte finns några kvarlämnade föroreningar.
- Syslomansgatan 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 beslutade 2021-12-16 att ett genomförande av detaljplanen för kvarteret Sigrun inte medför risk för betydande miljöpåverkan.

Samråd med länsstyrelsen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och framför i samrådsyttrande daterat 2020-10-29 att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning inte kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan.

Miljöaspekter

Stadsbild

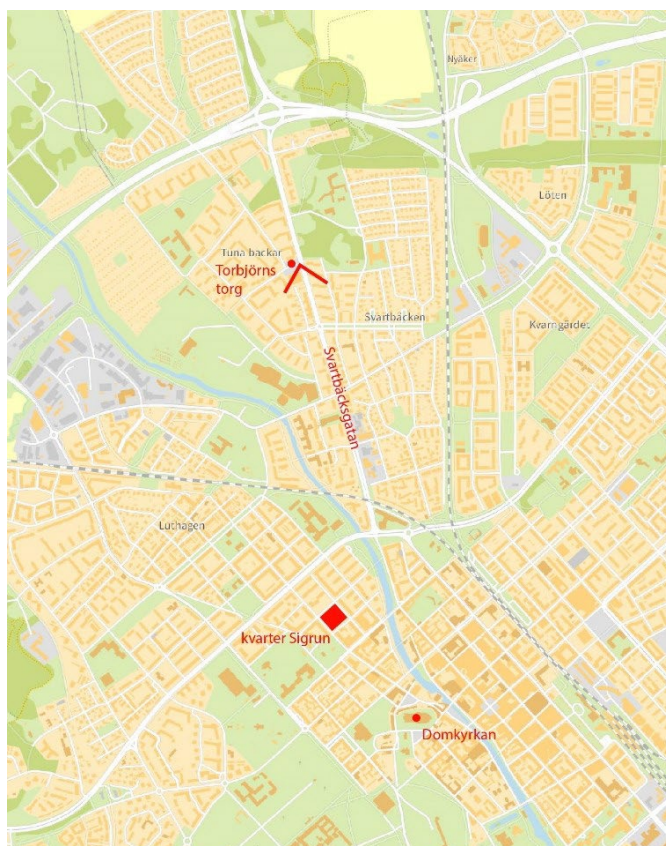
Stadsbilden kommer att påverkas av planens genomförande. Före planens genomförande är bebyggelsen 1–6 våningar, men planen medger att hela kvarteret

kan uppföras till en höjd motsvarande 6 våningar. Den största förändringen kommer att bli mot Torsgatan och Syslomanngatan, 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.

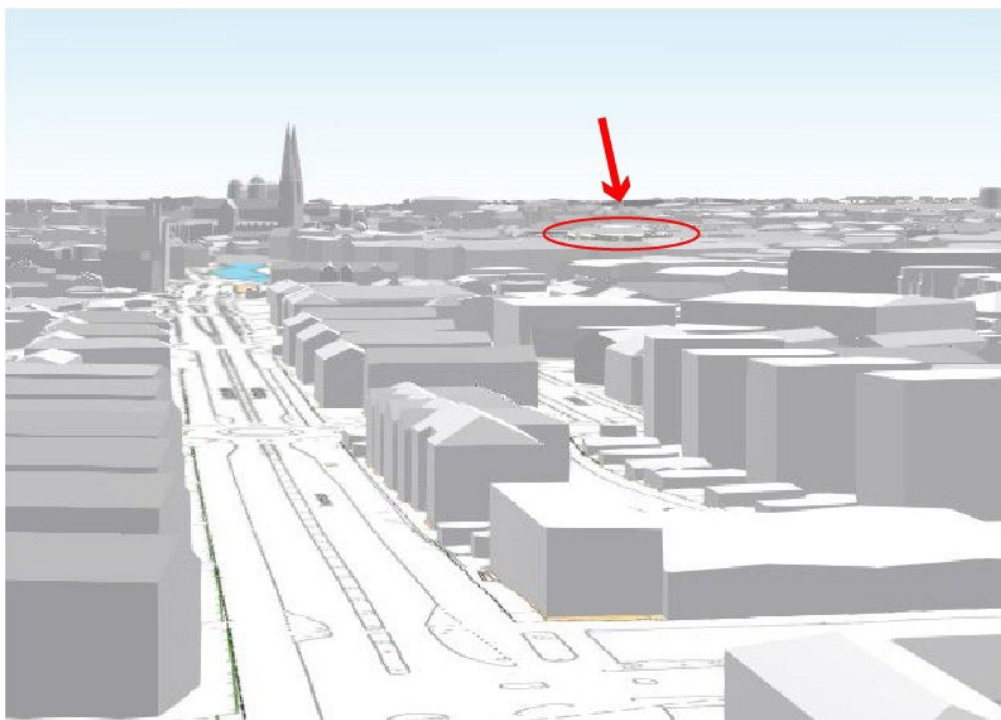
Kulturmiljö

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.

För att säkerställa att planförslaget inte påverkar de viktiga siktlinjerna in mot märkesbyggnaderna Domkyrkan, Slottet och Carolina Rediviva har en enkel siktstudie tagits fram. Den siktlinje av riksintresse som berörs är den raka infartsvägen från norr, väg 600 och Svartbäcksgatan. En annan viktig siktlinje som berörs är Syslomanngatan där man ser Domkyrkan i fonden. Siktstudien visar att detaljplanen inte påverkar de berörda siktlinjerna. Bilderna har tagits fram i kommunens digitala stadsmodell.



Figur 29 Karta som visar var siktvy är i förhållande till planområdet och Domkyrkan.



Figur 30 Flygvy från Svartbäcksgatan intill Torbjörns torg som visar var planområdet är i förhållande till Domkyrkan. Planområdet, som är markerat med röd ring, påverkar inte sikten in mot Domkyrkan.



Figur 31 Vy i ögonhöjd från Svartbäcksgatan som visar sikten in mot Domkyrkan. Planområdet ligger långt till höger i bilden och skymms av befintlig bebyggelse.



Figur 32 Vy i ögonhöjd från korsningen Syslomansgatan-Luthagsesplanaden som visar sikten in mot Domkyrkan. Planområdet har en avvikande kulör till vänster i bilden.

Mark och vatten

Planen berör 5 kapitlet miljöbalken, eftersom dagvattnet rinner mot Fyrisån som omfattas av miljö kvalitetsnormer. Detaljplanen redogör för hur dagvattnet kan renas och fördröjas, vilket innebär att genomförandet av planen förbättrar möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna 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 miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap miljöbalken.

Det har tidigare funnits miljöfarliga verksamheter på platsen, en bensinstation och en kemtvätt. Innan grundkomplettering och fundamentförstärkning påbörjas ska man undersöka om det finns föroreningar kvar från tidigare verksamheter.

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

Trafikbuller

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.

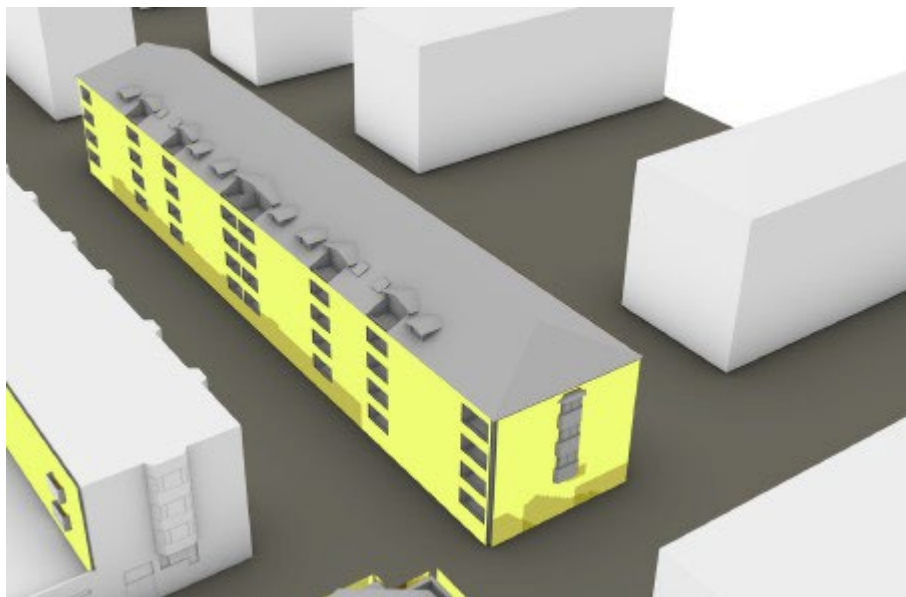
Luftkvalitet

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.

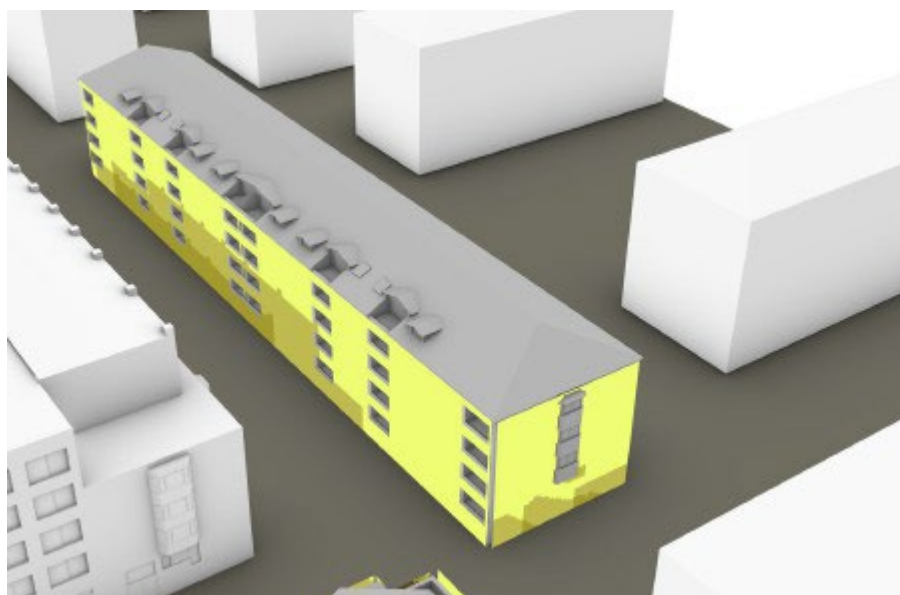
Sol- och dagsljus

Påbyggnaden medför att omgivningen kommer att skuggas något mer än idag. Påbyggnaden kommer främst att skugga den egna bostadsgården och Sturegatan, vilket framgår av den solstudie som redovisas i avsnittet Hälsa och Säkerhet (Solstudier, SR-K Arkitekter). Solstudien visar att de boende på motsatt sida om Sturegatan kommer att få mer skugga mitt på dagen och under eftermiddagen, men skuggan begränsas av att påbyggnaden är indragen två meter från fasadliv.

En sol- och dagsljusstudie har tagits fram för att särskilt belysa konsekvenserna för de boende på Sturegatan (Dagsljus och soltillgång, ACC glas- och fasadkonsult). Beräkningen av direkt sol på fasaderna är genomförd på vårdagjämningen (21 mars) enligt riktlinjer i Svensk standard. Tillgången till direkt sol bedöms enligt standarden i fyra betygsnivåer: Hög >4 timmar, Medium > 3 timmar, Minimum > 1,5 timmar och underkänt <1,5 timmar. Utredningen visar att större delen av fasaden mot Sturegatan har god tillgång till solljus idag, men fem balkonger har tillgång i nivå medium. Efter att påbyggnaden har utförts kommer större delen av fasaden ha fortsatt god tillgång till solljus. Delar av fasaden kommer dock att få mindre direkt sol. Det är fyra balkonger på våning 2 som når nivå medium och fyra balkonger på bottenvåningen som ligger på en nivå mellan medium och minimum. Ingen del av fasaden får underkänt. Konsekvensen av minskat solljus för bostäderna bedöms som acceptabel.



Figur 33 Befintlig situation. Större delen av intilliggande fasad mot Sturegatan har hög tillgång till direkt solljus. Delar av källarvåningen och fem balkonger på bottenvåningen har tillgång medium, ACC glas och fasadkonsult.



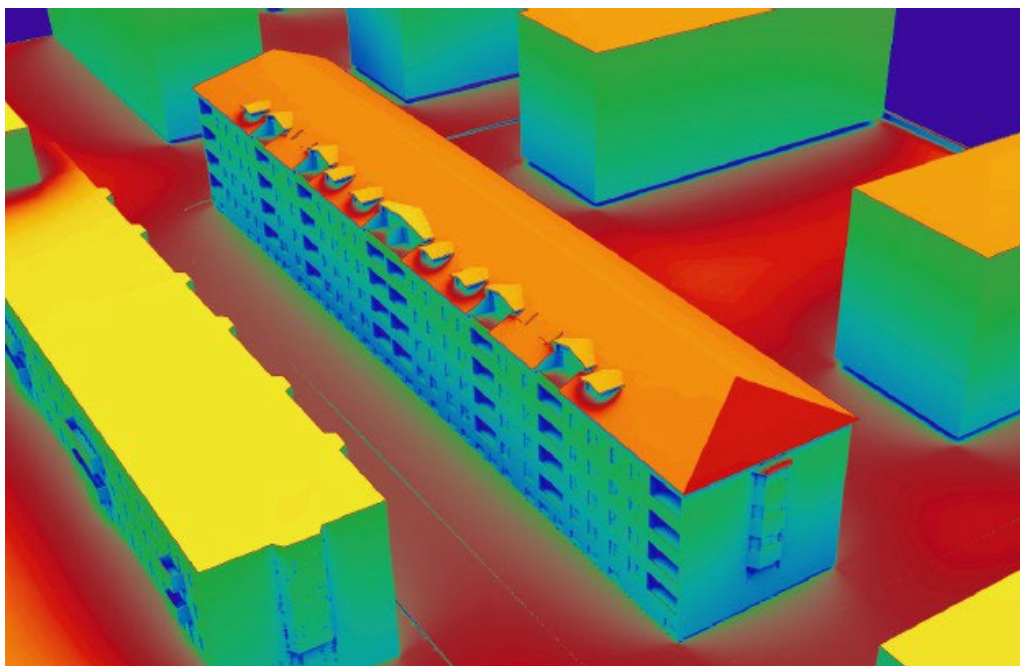
Figur 34 Efter påbyggnad. Större delen av intilliggande fasad mot Sturegatan har hög tillgång till direkt solljus. Fyra balkonger på våning två har tillgång till nivå medium. Delar av källarvåningen och fyra balkonger på bottenvåningen har tillgång till nivå minimum, ACC glas och fasadkonsult.

No compliance	Minimum	Medium	High
<1,5 tim	≥ 1,5 tim	≥ 3,0 tim	≥ 4,0 tim

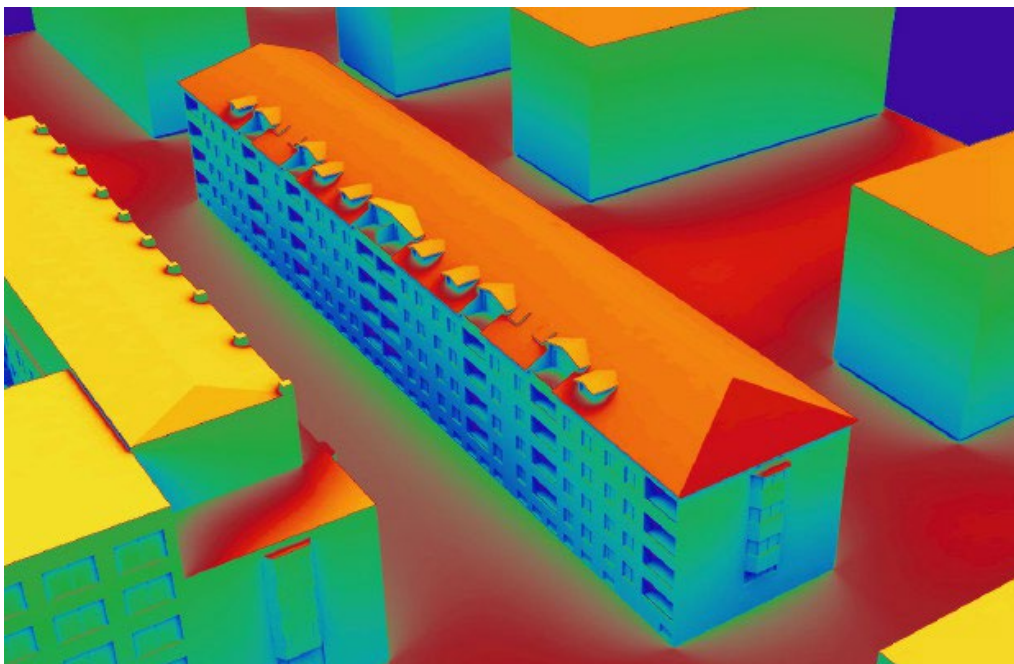
Figur 35 Tillgången till direkt sol bedöms i fyra betygsnivåer; underkänt, minimum, medium och hög, ACC glas och fasadkonsult.

För att bedöma dagsljus på fasader används VSC, Vertical Sky Component. Beräkningar för VSC tar hänsyn till himlens ljushet, himmelsavskärmningen, omkringliggande byggnader och utvändiga skuggande byggnadsdelar samt fasta skärmar. En tumregel är att fönster som nås av mindre än 10 % VSC kan ha svårigheter att uppnå dagsljuskravet i BBR. Dagsljuskraven i BBR ska tillämpas på nybyggnad men behöver inte uppfyllas för befintliga byggnader i omgivningen. Utredningen visar att större

delen av fasaden på grannhuset på Sturegatan har god tillgång på dagsljus idag. Källarvåningen och större delen av bottenvåningen har begränsad tillgång på dagsljus. Efter att påbyggnaden i planområdet har utförts kommer tillgången till dagsljus att minska. Fasaden närmast gavlarna och på den översta våningen kommer även i fortsättningen ha god tillgång till dagsljus. Större delen av fasaden kommer att få begränsad tillgång till dagsljus och ett par enstaka lägenheter på bottenvåningen kommer att få mörkt. Med mörkt avses mindre än 10 % VSC vilket gör att de kan ha svårigheter att uppnå dagsljuskravet i BBR. Dessa lägenheter har begränsad tillgång idag vilket innebär att skillnaden i dagsljus före och efter påbyggnaden inte kommer att vara särskilt markant. Konsekvensen av minskat dagsljus i närliggande bostäder bedöms som acceptabel.



Figur 36 Befintlig situation. Större delen av fasaden har god tillgång på dagsljus. Källarvåningen och större delen av bottenvåningen har begränsad tillgång på dagsljus. De indragna balkongerna är mörka, ACC glas och fasadkonsult.



Figur 37 Efter påbyggnad. En liten del av fasaden har god tillgång till dagsljus. Större delen av fasaden har begränsad tillgång till dagsljus och en mindre del har mörkt, ACC glas och fasadkonsult.



Figur 38 Vertical Sky Component. Mer än 20 % god tillgång, mindre än 20 % begränsad tillgång, mindre än 10 % mörkt, ACC glas och fasadkonsult.

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 och buller.

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 planens genomförande inte innebära någon negativ påverkan. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7.

Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 8.

Medverkande

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

Illustrationer och solstudie har gjorts av SR-K Arkitekter. Tekniska utredningar har gjorts av Bjerking, WSP, BAU, Realistic Form Noise samt ACC glas och fasadkonsult.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Carlos Ruiz-Alejos. Dessutom har följande tjänstepersoner inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Brita Bugge, planarkitekt
Veronica Sjögren, plantekniker
Gustaf Lunde, mark- och exploateringsingenjör
Valerija Bandic, bygglovshandläggare
Anders Håkman, trafikplanerare
Henrik Ljungman, landskapsarkitekt

Planhandlingarna har granskats av Maria Hedberg, planarkitekt.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i 2022-10-13

Johan Nilsson
planchef

Carlos Ruiz-Alejos
planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- Samråd 2020-06-17
- Granskning 2021-12-16

Antagen av plan- och byggnadsnämnden: 2022-10-20

Laga kraft: 2024-04-04