

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:
PBN 2017-000042Handläggare:
Jesper Magnusson

Planbeskrivning

Detaljplan för del av kvarteret Solrosen

Standardförfarande



Figur 1. Illustration på den föreslagna byggnaden från Fålhagsleden

Det här är ett förslag till detaljplan

GRANSKNINGSHANDLING

Innehåll

Inledning.....	4
Sammanfattning.....	4
Ändringar efter samråd	4
Vad är en detaljplan?	5
Planprocessen.....	5
Handlingar	6
Granskningshandlingar.....	6
Tidigare ställningstaganden	6
Översiktsplan	6
Innerstadsstrategin	7
Detaljplaner.....	8
Planens innehåll.....	10
Planens syfte	10
Planens huvuddrag.....	10
Planområdet	10
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning	12
Kulturmiljö	18
Park och natur.....	21
Trafik och tillgänglighet.....	22
Sociala frågor	23
Mark och geoteknik	24
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten.....	24
Hälsa och säkerhet	29
Teknisk försörjning.....	35
Motiv till detaljplanens regleringar.....	37
Användning av mark och vatten.....	37
Genomförandefrågor.....	41
Fastighetsrättsliga frågor	41
Tekniska frågor	41
Ekonomiska frågor	42
Organisatoriska frågor.....	42
Planens konsekvenser	43
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel.....	43
Miljöaspekter.....	44
Hälsa och säkerhet	45
Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken	46

Översiktsplanen.....	46
Miljöbalken.....	46
Medverkande.....	47

Inledning

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att ersätta ett befintligt enbostadshus på fastigheten Fålhagen 60:1 i kvarteret Solrosen med ett nytt flerbostadshus med lokal för centrumändamål i bottenvåningen. Den nya byggnaden möjliggör för fler bostäder i Uppsala innerstad och planeras innehålla 20–30 nya bostäder. Byggnaden ska utformas med en hög arkitektonisk kvalitet med hänsyn till planområdets läge inom den centrala staden och inom riksintresse för kulturmiljö.

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen och Uppsalas innerstadsstrategi.

Ändringar efter samråd

- Planhandlingen har kompletterats med en ny utredning i form av en kulturhistorisk analys.
- Planbeskrivningen har kompletterats med ytterligare beskrivning av Almtuna egnahemsområde samt utvecklat avsnitt om kulturmiljö.
- Planbeskrivningens avsnitt om utformning och gestaltning har utvecklats.
- Planbeskrivningen har kompletterats med en längdsektion på den nya byggnaden som även visar angränsande småhusbebyggelse.
- Planbeskrivningens avsnitt om planens konsekvenser har utvecklats gällande sol- och dagsljus.
- Planbeskrivningens illustrationer på förslaget har uppdaterats.
- Planbeskrivningen har förtydligats med beskrivning av gångvägar vid planområdet.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med ny illustration på miljörum som visar dimensionering.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med ett stycke om exploateringsavtal.
- Redaktionella ändringar har gjorts i planbeskrivningen.
- Plankartan har kompletterats med planbestämmelse om kulör.
- Plankartan har kompletterats med en bestämmelse om takfotshöjd.
- På plankartan har det i bestämmelsen f_1 lagts till att takterrass inte får finnas.
- På plankartan har bestämmelsen f_4 förtydligats med att fasaden ska utföras utan synliga elementskarvar.
- På plankartan har bestämmelsen e_1 förtydligats med att bestämmelsen enbart gäller inom egenskapsområdet.
- Dagvattenutredningen har kompletterats med en uppdaterad avvattningsplan som även redovisar föreslaget rinnstråk. Illustrationen har även uppdaterats i planbeskrivningen.
- Geotekniska utlåtandet har uppdaterats med skrivelse om pålning.
- Behovsbedömningen om betydande miljöpåverkan har förtydligats.

Vad är en detaljplan?

En detaljplan berättar vad som får byggas inom ett område och hur mark och vatten ska användas.

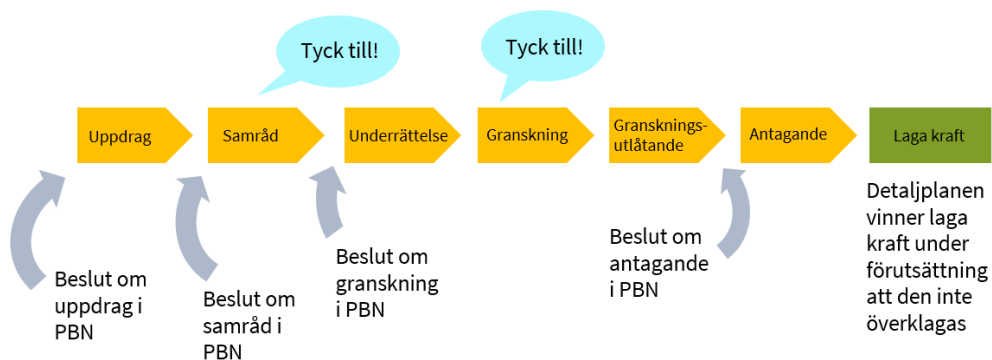
Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras med mera. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovsprövning.

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

Planprocessen

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2017-08-24.

Standardförfarande:



Handlingar

Granskningshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse webbversion
- Samrådsredogörelse fullständig version*

Övriga handlingar

Nedan listas de handlingar som upprättats under planarbetet. Alla utredningar är beställda, granskade och godkända som planeringsunderlag av Uppsala kommun om inte annat anges.

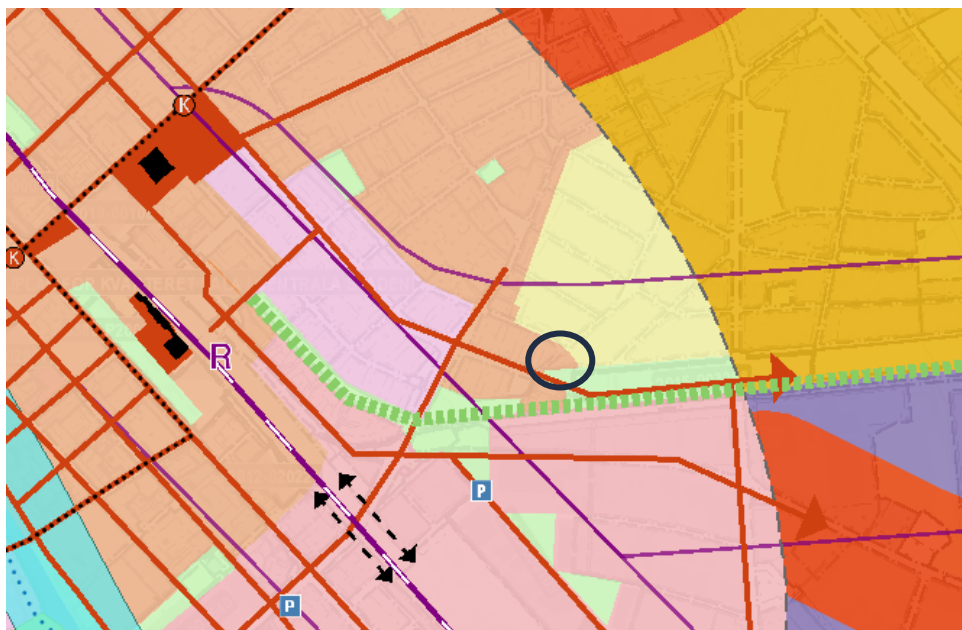
- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning*
- Bullerutredning, Magenta akustik AB, 2024-05-05. Beställd av Tantalos Fastigheter AB, granskad och godkänd som planeringsunderlag av Uppsala kommun.
- Geotekniskt utlåtande, Västmanlands Fältgeoteknik (VFG), 2024-04-29, rev. 2025-09-22. Beställd av Tantalos Fastigheter AB, granskad och godkänd som planeringsunderlag av Uppsala kommun.
- Solstudie, Torget Arkitekter, 2025-01-17. Beställd av Tantalos Fastigheter AB, granskad och godkänd som planeringsunderlag av Uppsala kommun.
- Dagvattenutredning, Structor Mark Uppsala AB, 2025-02-10. Rev. 2025-10-21. Beställd av Tantalos Fastigheter AB, granskad och godkänd som planeringsunderlag av Uppsala kommun.
- Kulturmiljöanalys, Tyrens, 2025-10-30. Beställd av Tantalos Fastigheter AB, granskad och godkänd som planeringsunderlag av Uppsala kommun.

Granskningshandlingarna finns tillgängliga digitalt i Stadshusets Kontaktcenter på Stadshusgatan 2. Handlingarna finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se/solrosen. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Enligt översiktsplanen är planområdet en del av innerstaden. Innerstaden är en regional knutpunkt och mötesplats samt en identitetsbärande kärna i staden och kommunen. Enligt översiktsplanen ska förändringar och tillägg inom området ge kompletterande värden samt bidra till en blandad stadsmiljö med ökat utrymme för bostäder, handel och verksamheter. Förändringarna och tilläggen ska också bidra till att skapa bättre förutsättningar för ett ökat stadsliv med hög kvalitet.



Figur 2. Kartutdrag från översiktsplanen. Aktuell fastighet inom svart markering.

Innerstadsstrategin

Innerstadsstrategin är ett kommunalt styrdokument som kopplar till Uppsala kommuns översiktsplan. Den syftar till att ge en mer fördjupad och detaljerad vägledning för utvecklingen i innerstaden. Visionen är att skapa ett levande centrum i mänsklig skala. Ett livligt handelscentrum blir hela Uppsalas knutpunkt, finrum och mest tillgängliga plats för alla stadens invånare och besökare. Blandstaden ska värnas, med inslag av arbetsplatser i bostadskvarteren, och lokaler för verksamheter i bottenvåningen. Fastigheten Fålhagen 60:1 ingår i ett område där förändringar och tillägg i den befintliga innerstadsmiljön ska bidra till ett ökat stadsliv och högre kvalitet i stadsmiljön. Den del av Fålhagen som omfattas av innerstadsstrategin ska utvecklas som en utbredning av innerstan. Nya verksamheter i bottenvåningarna utåt huvudgatorna och Vaksala torg eftersträvas för att bidra till ett attraktivt stadsliv. För närvarande pågår en revidering av innerstadsstrategin.

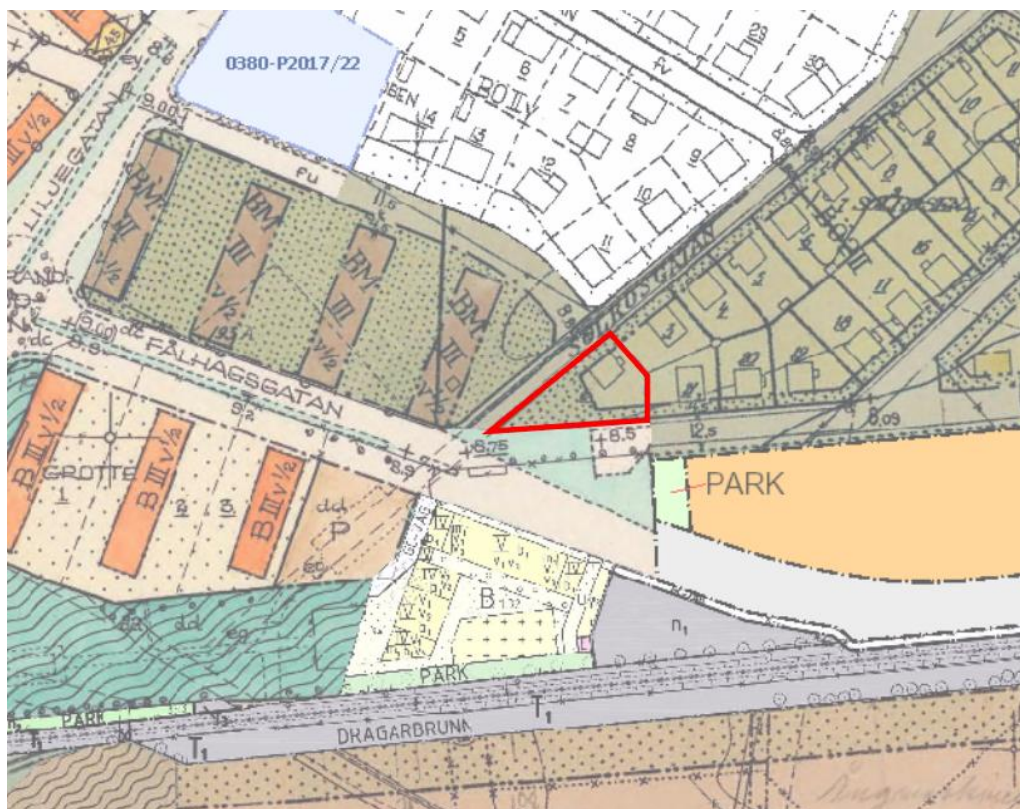


Figur 3. Karta som visar områden där det finns plats för att förändra och göra tillägg som höjer kvaliteten och berikar stadsmiljön. Den aktuella fastigheten ligger inom röd markering.

Detaljplaner

Detaljplanen ersätter del av den gällande detaljplanen *Stadsplan för del av Uppsala stad*, fastställd år 1934, samt del av tillägget *Stadsplan för Södra Kvarngärdet*, fastställd år 1937.

Befintlig detaljplan för Fålhagen 60:1 fastställer att fastigheten får bebyggas med en- och tvåbostadshus. Byggnad får uppföras i högst två våningar och till en högsta höjd om 7,5 meter.



Figur 4. Kartan visar gällande detalplaner. Planområdet är inom röd linje.

Tomtindelning för Fålhagen 60:1 fastställd 1921 upphör att gälla inom planområdet när planen vinner laga kraft.

Planens innehåll

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att ersätta ett befintligt enbostadshus med ett nytt flerbostadshus med lokal för centrumändamål i bottenvåningen. Detaljplanen syftar också till att säkerställa att byggnaden utformas med hög arkitektonisk kvalitet med hänsyn till planområdets läge inom den centrala staden och inom riksintresse för kulturmiljö.

Planens huvuddrag

Detaljplanen möjliggör att ett befintligt enbostadshus kan ersättas med ett flerbostadshus i tre till fem våningar med utrymme för 20–30 bostäder samt en lokal för centrumändamål i bottenvåningen. Detaljplanen bidrar både till att skapa fler bostäder centralt i Uppsalas innerstad och skapa förutsättningar för en levande stadsmiljö.

Gestaltningen ska utgå från den äldre lamellhusbebyggelsen längs Fålhagsleden för att säkerställa en god anpassning till den omkringliggande stadsmiljön. Byggnaden ska utformas med inspiration från dessa samtidigt som den innebär ett samtida arkitektoniskt tillägg i området.

Parkeringsplatser anordnas i huvudsak i byggnadens bottenvåning. En mindre del av gården får förses med parkeringsplatser för att uppfylla kommunens parkeringstal, men i övrigt ska gården utformas med goda vistelsevärden och säkerställa en god utemiljö. Detaljplanen möjliggör också att ett mindre miljöhus uppförs i fastighetens gräns mot Solrosgatan för att säkerställa en godtagbar avfallshantering.

Planområdet

Geografiskt läge och areal

Planområdet omfattar fastigheten Fålhagen 60:1 som är cirka 840 kvadratmeter stor och är en del av kvarteret Solrosen i Fålhagen. Fastigheten ligger i västra delen av kvarteret och avgränsas av Solrosgatan och Fålhagsgatan. Fastigheten är belägen cirka 500 meter från södra uppgången till Uppsala centralstation.



Figur 5. Karta över staden. Planområdet ligger inom den svarta markeringen.

Allmän områdesbeskrivning

Kvarteret Solrosen ligger i Fålhagen. Kvarteret består av egnahemsbebyggelse (Almtuna egnahemsområde) som började uppföras på 1920-talet. Den aktuella fastigheten ligger i utkanten av kvarteret och gränsar i väster till lamellhusbebyggelsen som ligger längs med Fålhagsleden, vilken i huvudsak uppfördes på 1930-talet. I området finns bostäder i form av småhus och flerbostadshus. Lokal service finns längs Strandbodkilen och Liljegatan. Strax söder om planområdet ligger Fålhagens idrottsplats. Bergsbrunnsparken ligger inom nära gångavstånd, cirka 70 meter söder om planområdet. Båda dessa utgör en del av Vedyxastråket vilket passerar söder om planområdet och är ett grönt stråk som löper från Uppsala innerstad ut till Vedyxaskogen.



Figur 6. Området sett snett ovanifrån. Planområdet inom röd markering. Bild: Google maps.

Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Kvarteret Solrosen är i huvudsak bebyggt med en- och tvåbostadshus uppförda från 1920-talet och framåt i två plan. Byggnaderna i kvarteret är symmetriskt placerade och har uppvuxna tomter med mycket grönska. Längs Fålhagsleden i höjd med fastigheten Fålhagen 60:1 och fram till Strandbodkilen består bebyggelsen av lamellhus från 1930-talet, samt ett hus uppfört på 2000-talet. Ett lamellhus är en typ av flerbostadshus som är uppfört som en friliggande byggnadslänga och hustypen var vanlig på 1930-talet. Lamellhusen längs Fålhagsleden är uppförda i tre till fyra våningar med tre våningar på gavlarna samt ett högre parti i mitten där byggnaderna har fyra våningar, en utformning som är vanlig i Uppsala på byggnader från den här tiden. Byggnaderna har en tydlig arkitektur från sin tid (funktionalism) och trots vissa förändringar är den ursprungliga arkitekturen tydligt avläsbar. Tidstypiska karaktärsdrag är två- och treluftsfönster, balkonger med täta räcken och röda tegeltak. På de högre partierna förekommer även plåttak. Det nyare huset som uppfördes på 2000-talet har en utformning och skala som är anpassat till de äldre bostadshusen kring Strandbodkilen.



Figur 7. Fålhagsledens lamellhusbebyggelse. Planområdet är beläget bakom det sista huset på vänstra sidan av vägen.



Figur 8. Kvarteret Solrosen och Solrosgatan sett från Fålhagsleden. Fastigheten Fålhagen 60:1 närmast i bild (svart pil).



Figur 9. Fålhagen 60:1 samt det på 2000-talet uppförda flerbostadshuset vid Fålhagsleden.



Figur 10. Ett av de äldre flerbostadshusen längs Fålhagsleden sett från Fålhagsgatan. I förgrunden ligger fastigheten Fålhagen 60:1.

Utformning och gestaltning

Då det befintliga enbostadshuset på Fålhagen 60:1 ersätts med ett flerbostadshus kommer den nya byggnaden i högre grad att upplevas som en del av flerbostadshusbebyggelsen längs Fålhagsleden. Planen reglerar att den nya byggnaden placeras med långsidan mot Fålhagsgatan. Genom sin placering bidrar den till att tydliggöra entrén mot Uppsala innerstad från Fålhagsleden. Fastighetens form innebär att byggnaden får en annorlunda form jämfört med den övriga bebyggelsen i området. Det bidrar till att ge byggnaden ett eget uttryck.

I den kulturmiljöanalys (Tyréns, 2025) som tagits fram för detaljplanen finns rekommendationer för byggnadens gestaltning och utformning. Vid uppförande av ett flerbostadshus på fastigheten är rekommendationen bland annat att förhålla sig till både angränsade småhusbebyggelse och angränsade flerbostadshus. Anpassning till småhusbebyggelsen görs genom trappning och distans mot småhusbebyggelsen. Utformningen av byggnaden bör knyta an till flerbostadshusbebyggelsen, i första hand

den äldre lamellhusbebyggelsen i väster. Lämpliga kulörer som föreslås är grönt, i samma kulör som angränsande flerbostadshus, alternativt en kulör i skalan mellan grönt och den nyare byggnadens rödrosa kulör, exempelvis en ljus varmgul ton. Vidare kan tidstypiska drag på angränsande flerbostadshus implementeras i den nya byggnaden. Höjden på byggnadens huvuddel bör enligt analysen vara den samma som på angränsande flerbostadshusbebyggelse för att skapa ett sammanhang. Höjden på den lägre delen bör inte överskrida höjden på småhusen.

Gestaltningen av byggnaden utgår från flera av de rekommendationer som finns i analysen och i förslaget redovisas en putsfasad i varmgul kulör med markerad bottenvåning och rött tak. Byggnaden har försetts med balkonger med tät balkongräcken i grön kulör. Illustrationerna är ett exempel på hur byggnaden kan utformas och visar intentionen, slutlig gestaltning fastställs dock i bygglovsskedet. För att säkerställa att byggnaden ges en god gestaltning i enlighet med planens syfte och med hänsyn till platsens kulturmiljövärden styr planen byggnadens utformning genom att reglera fasadmaterial, kulör och balkonger.



Figur 11. Byggnaden sedd från Fålhagsleden. Källa: Torget Arkitekter



Figur 12. Byggnaden sedd från norr. Källa: Torget Arkitekter



Figur 13. Byggnaden sedd från sydväst. Källa: Torget Arkitekter

Planen reglerar också att skalan anpassas efter både befintliga flerbostadshus i området och angränsande småhusbebyggelse. Byggnaden får en högre del mot Fålhagsleden där planen medger en höjd som motsvarar fem våningar och en lägre del mot villakvarteren som motsvarar tre våningar. För att säkerställa att byggnaden inte upplevs som högre än angränsande bebyggelse reglerar planen högsta takfotshöjd på den högre delen. Vidare reglerar detaljplanen byggnadens bottenvåning för att säkerställa att byggnaden ges en stadsmässig gestaltning med förutsättningar för en levande bottenvåning.

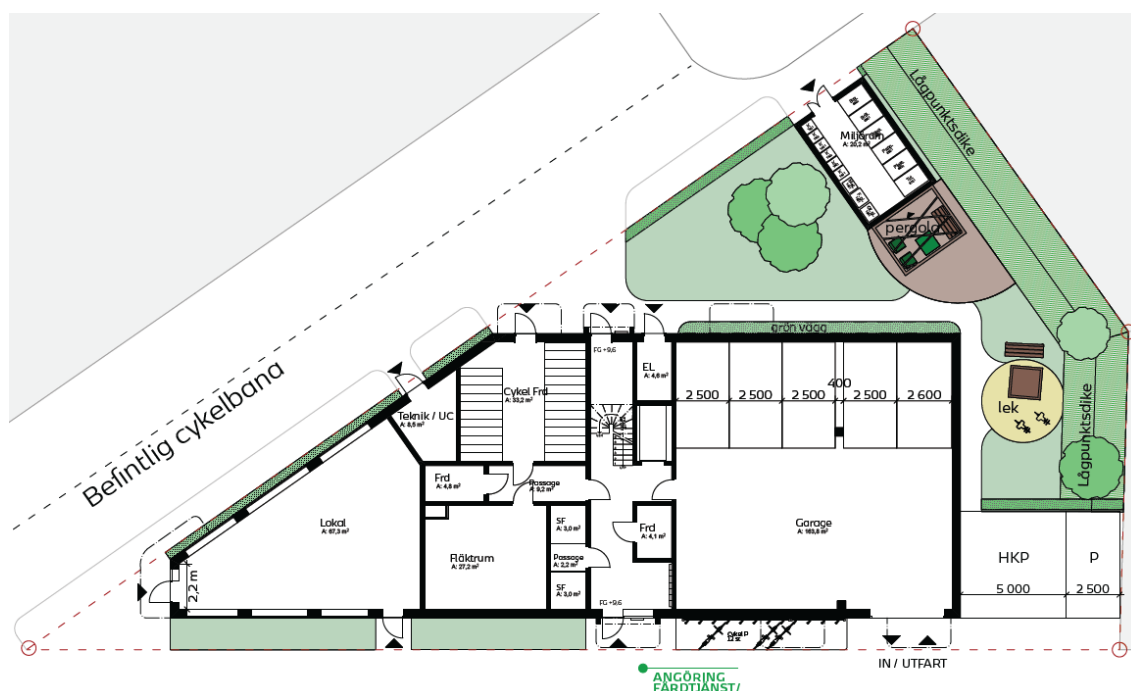


Figur 14. Sektionsritning som visar den nya byggnadens höjd (i mitten) i relation till omkringliggande flerbostadshusbebyggelse. Till vänster den nyare byggnaden mot Fålhagsleden som uppfördes på 2000-talet. Till höger ett av de äldre flerbostadshusen som ligger längs Fålhagsleden. Källa: Torget Arkitekter



Figur 15. Längdsektion genom byggnaden som visar byggnadens höjd i förhållande till angränsande småhusbebyggelse. Den lägre delens nockhöjd är i nivå med angränsande småhusbebyggelse. Källa: Torget Arkitekter

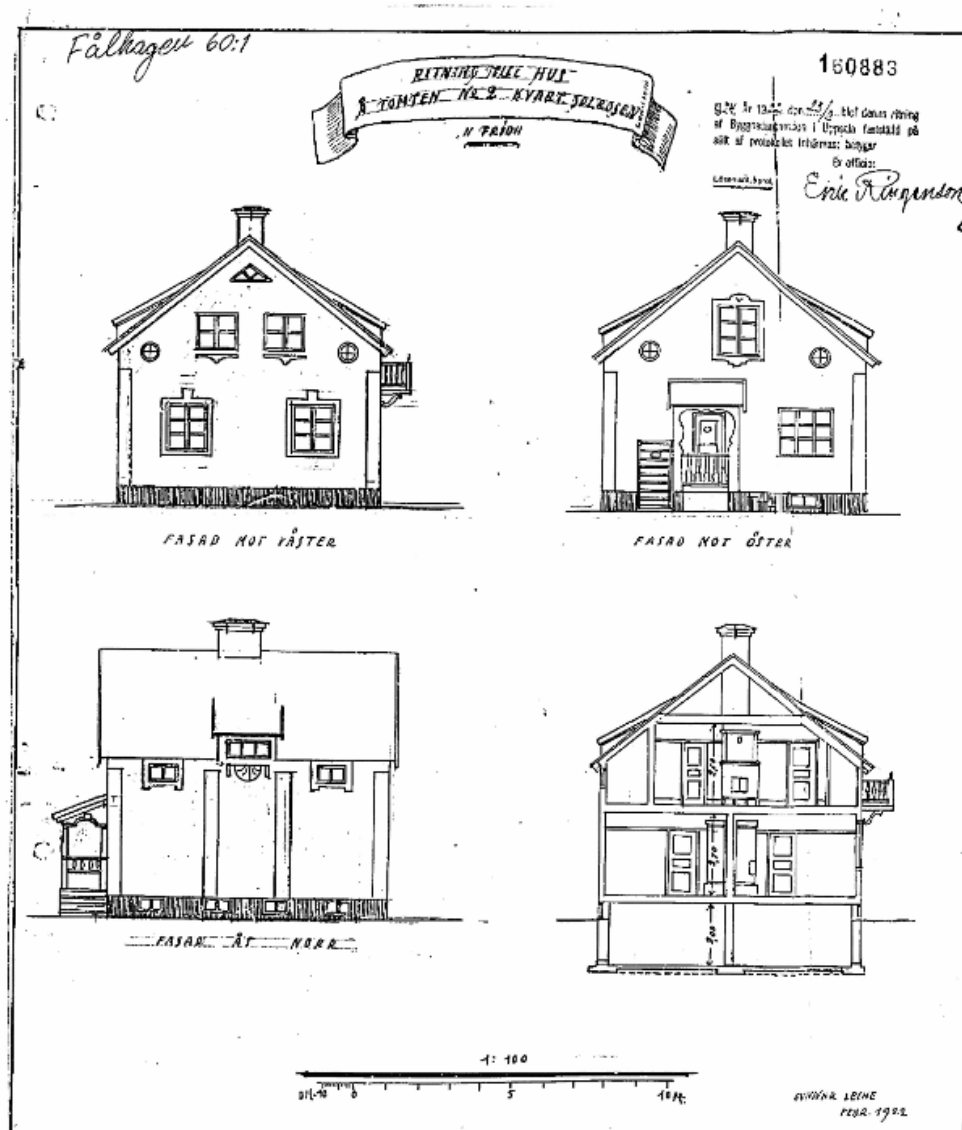
Byggnadens placering mot Fålhagsleden innebär att bostadsgården skyddas från buller från gatan. Detaljplanen säkerställer att fastigheten får en sammanhängande gårdsyta. Då ytan är begränsad är det viktigt att gården ges en genomtänkt utformning och gestaltning för att säkerställa goda vistelse kvalitéer. För att säkerställa att gården ska användas för vistelse och grönska reglerar detaljplanen att parkering endast får anordnas på ytan närmast Fålhagsleden. Ett rinnstråk i form av ett dike placeras längs fastighetsgräns mot öster för att säkerställa skyfallshantering. Diket utformas med ett djup om 0,3 meter och två meters bredd. Då diket har ett begränsat djup kan det utformas så att det upplevs som en del av den sammanhängande gröna gårdsytan. Närmast Solrosgatan medges placering av en komplementbyggnad för att möjliggöra miljöhus. I byggnadens bottenvåning anordnas verksamhetslokal, garage för bilar och cyklar, samt förrådsutrymmen.



Figur 16. Situationsplan som redovisar möjlig utformning av gård och bottenvåning. Källa: Torget arkitekter

Kulturmiljö

Det befintliga enbostadshuset inom planområdet är från 1920-talet och är ritat av Gunnar Leche. Byggnaden hade enligt nybyggnadsritningarna en tidstypisk 1920-tals arkitektur. Byggnaden har dock genom senare om- och tillbyggnader förvanskats, bland annat genom byte av fönster och plåtinklädnad av fasaden, och bedöms idag ha ett begränsat kulturhistoriskt värde. Av den ursprungliga 1920-tals arkitekturen finns i princip inga spår bevarade utöver byggnadsformen och takformen på den äldre byggnadsdelen, samt skorstenen.



Figur 17. Nybyggnadsritningar daterade 1922.



Figur 18. Befintlig byggnad i februari 2023.

Fastigheten ligger i utkanten av Almtuna egnahemsområde intill Fålhagens lamellhusbebyggelse. Egnahemsområdet började byggas 1922 och kvarteret Solrosen var ett av de första som kom att bebyggas efter att en generalstadsplan tagits fram för området 1921. I kvarteret uppfördes en- och tvåbostadshus. Området som helhet ger en god bild av egnahemsbyggandet i staden och har arkitekturhistoriska och stadsplanemässiga värden som redogör för den tidiga exploateringen av östra delen av Uppsala utanför den äldre rutnätsplanen.



Figur 19. Flygfoto från 1947 över Fålhagen och Almtuna egnahemsområde. Källa: Tyrens och RAÄ

Hela området ligger inom riksintresset för Uppsala stad [C 40 A] och området bedöms vara kulturhistoriskt värdefullt. Det har därför tagits fram en kulturmiljöanalys (Tyrens, 2025) för att bedöma effekterna detaljplanen har på kulturhistoriska värden.

I analysen görs bedömningen att den befintliga byggnaden har ett begränsat kulturhistoriskt värde på grund av förändringar och tillbyggnader som gjorts. Byggnaden bidrar dock med ett miljöskapande värde. En rivning av byggnaden bedöms innebära små negativa konsekvenser för områdets kulturhistoriska värde. Ett uppförande av den nya byggnaden bedöms försvaga kulturhistoriskt värdefull struktur och innebär därför måttlig negativ konsekvens. I utredningen görs bedömningen att åtgärden innebär en påverkan på riksintresset för Uppsala stad, dock inte i sådan omfattning att det innebär en påtaglig skada. Åtgärden bedöms inte heller innebära en förvanskning av området. Förslaget bedöms dock enligt analysen strida mot kravet på en god helhetsverkan enligt 2 kap 6 § PBL. I analysen lyfts rekommendationer fram för byggnadens fortsatta gestaltning och utformning.

Förslaget i detaljplanen har utvecklats med utgångspunkt i rekommendationerna från kulturmiljöanalysen, se avsnittet *Utformning och gestaltning*. Ett flerbostadshus med rätt utformning bedöms bidra till en anpassad övergång mellan Almtuna egnahemsområde och Fålhagens flerbostadshusbebyggelse genom en utformning som knyter an till flerbostadshusbebyggelsen i skalan och arkitektur, men anpassar sig till Almtuna egnahemsområdet genom trappningen mot den lägre villabebyggelsen. Uppsala kommun bedömer därför att förslaget uppfyller kravet på hänsyn till stads- och landskapsbilden och bidrar till en god helhetsverkan och åtgärden bedöms inte innebära en förvanskning av Almtuna egnahemsområde eller påtaglig skada på riksintresset för Uppsala stad.

Park och natur

Förutsättningar

Närmaste park från planområdet är Bergsbrunnaparken som ligger på andra sidan Fålhagsleden. Fastigheten är belägen invid Vedyxastråket vilket är ett grönt rörelsestråk som sträcker sig mellan Frodeparken i centrum och Vedyxaskogen öster om staden. Fastigheten har en uppvuxen tomt med mycket grönska, det finns dock inga utpekade naturvärden inom fastigheten. Söder om planområdet finns en trädrad längs Fålhagsgatan med uppvuxna stadsträd.

Förändringar

Placeringen av det nya bostadshuset innebär att det finns begränsade möjligheter att spara befintlig grönska på fastigheten. Strax söder om fastigheten finns ett antal större uppvuxna träd. Det är viktigt att träden närmast planområdet skyddas från att ta skada under byggnationen. Detaljplanen möjliggör för anläggandet av en sammanhängande bostadsgård med goda möjligheter att tillföra ny grönska. Gården placeras mot Solrosgatan vilket bidrar till en god bullermiljö eftersom byggnaden utgör bullerskydd mot Fålhagsleden.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gatunät

Fastigheten ligger längs Fålhagsgatan (som slutar med en vändplats söder om fastigheten) och Solrosgatan som svänger av mot S:t Göransgatan strax norr om fastigheten. Gatorna har begränsade trafikmängder, särskilt Fålhagsgatan som har en vändplats intill planområdet. Strax söder om fastigheten passerar Fålhagsleden, som är en större och vältrafikerad infartsgata till innerstaden. Öster om Björkgatan har Fålhagsleden en årsmedeldygnstrafik om 8127 fordon (2022).

Gång- och cykeltrafik

Fålhagsgatan har gångbana på norra sidan mot bebyggelsen. S:t Göransgatan och Solrosgatan har gångbana på båda sidor om gatan. Gemensam gång- och cykelväg finns i Fålhagsgatans och Solrosgatans förläggning mot Fålhagsleden, på båda sidor om fastigheten. Fålhagsgatan är en del av huvudcykelnätet i blandtrafik.



Figur 20. Bilden visar cykelnätet intill planområdet. Planområdet är markerad med röd linje.

Kollektivtrafik

Fastigheten har god tillgång till kollektivtrafik. En hållplats för stadsbussarna ligger på Fålhagsleden, strax söder om planområdet. Från planområdet är det cirka 500 meter till Uppsala centralstation.

Förändringar

Detaljplanen omfattar enbart kvartersmark inom befintlig fastighet och därmed innebär detaljplanen inga förändringar av gatumiljön eller gatunätet. Befintlig cykelväg i Solrosgatans förlängning, som gränsar till planområdet, planeras att breddas till fyra meter.

Parkering och angöring

Parkering för cykel och bil ska lösas inom fastigheten. Enligt Uppsala kommuns parkeringstal ska det finnas fem parkeringsplatser per 1000 kvadratmeter boarea, samt 40 cykelparkeringsplatser per 1000 kvadratmeter boarea. Förslaget redovisar en boarea på strax över 1000 kvadratmeter. Sammanlagt anordnas sju parkeringsplatser för bilar på fastigheten varav fem i byggnadens bottenvåning och två på gården. 50 cykelparkeringsplatser anordnas i cykelrum i bottenvåningen och ytterligare cirka tolv cykelplatser kan anordnas på förgårdsmarken. Detta är tillräckligt för att uppfylla kommunens parkeringstal.

Angöring och leveranser till fastigheten sker via Fålhagsgatan. Sophantering sker från Solrosgatan.

Tillgänglighet, användbarhet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning

Byggnadens placering på fastigheten innebär att det finns möjlighet att parkera och angöra max 25 meter från entré till bostäder och verksamhetslokal.

Enligt 8 kapitlet Plan- och bygglagen ska en byggnad vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga samt att byggnadsverk ska ha de tekniska egenskapskrav som är väsentliga i fråga om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Detta beaktas vid bygglovsprövningen och tekniskt samråd. Detaljplanen varken förhindrar eller försvårar en sådan utformning.

Sociala frågor

Sociala förutsättningar

I anslutning till planområdet är bebyggelsen blandad med både flerbostadshus och småhus. En stor del av bostäderna i flerbostadshus utgörs av bostadsrätter. Området karaktäriseras av en god socioekonomisk situation och en relativt hög upplevd trygghet.

Detaljplanen bidrar till att tillföra ytterligare bostäder i området. Detaljplanen styr inte upplåtelseform eller lägenhetsstorlekar men byggaktörens förslag redovisar en blandning av lägenhetsstorlekar med bostäder om ett till tre rum. Sammantaget innebär ett genomförande av detaljplanen att fler får möjlighet att bo i området. Då det idag finns flera lägenhetshus intill planområdet bedöms planen inte påverka demografin i området i någon högre grad.

Barnperspektivet/barnrättsperspektivet

Planen säkerställer att det finns möjlighet att anordna en bostadsgård med förutsättningar att skapa goda vistelseytor för barn. Byggaktörens förslag redovisar en grön bostadsgård med ytor för lek.

Planområdet ligger i direkt anslutning till Vedyxastråket och Fålhagens idrottsplats. För att komma till dessa behöver Fålhagsgatan passeras. Då gatan är en återvändsgata vid planområdet bedöms den vara lågt trafikerad.

I Fålhagen finns flera parker varav Bergsbrunnsparken är närmast planområdet. Bergsbrunnsparken ligger på andra sidan Fålhagsleden som är en vältrafikerad gata. Övergångsställe med fartgupp finns intill planområdet vilket ökar trafiksäkerheten vid passage.

Äldreperspektivet

Planförslaget tillför fler bostäder i ett stadsnära läge. Då det är en ny byggnad kommer bostäderna utföras enligt gällande tillgänglighetskrav vilket ökar tillgången till tillgängliga bostäder i området.

Mark och geoteknik

VFG teknik har tagit fram ett geotekniskt utlåtande för fastigheten Fålhagen 60:1. Marken består överst av matjord som övergår till en torrskopa 1,2–3 meter och därefter glacial lera med varierande fasthet. Som djupast avbröts borrhning på 13,6 meter med avslut i lera. Den grundaste borrhunkten med stopp mot block eller berg ligger på 2,8 meter. Enligt det geotekniska utlåtandet kan byggnaden grundläggas med en kantförstyvad betongplatta med extra lager av cellplast på en väl-dränerad och kapillärbrytande singelbädd på grusfyllning. Om högre belastning än 100 kPa förväntas så är pålning att föredra.

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

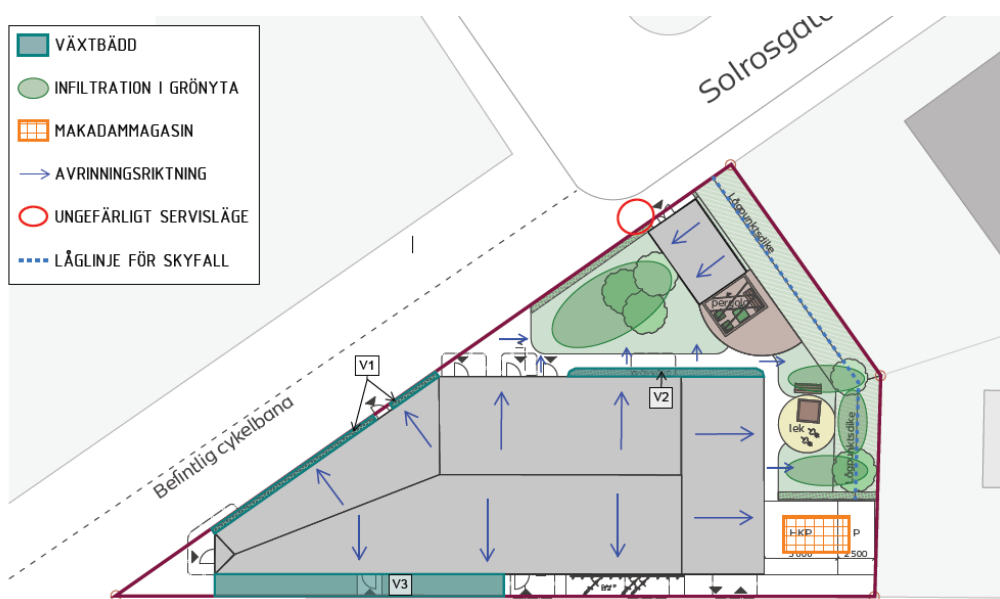
Ytvatten

Miljökvalitetsnormer för ytvatten

Planområdet avvattnas till Fyrisån. För Fyrisån finns miljökvalitetsnormer. Vid Vatteninformationssystem (VISS) senaste statusklassning tilldelades Fyrisån måttlig ekologisk status och uppnådde inte god kemisk status. Tidsfristen för att uppnå god status har förlängts till 2027. Då Fyrisåns avrinningsområde täcker nästan en tredjedel av Uppsala läns yta och är recipient till större delen av Uppsala stad, bör stor vikt läggas vid att långsiktigt åtgärda föroreningskällor och undvika att skapa nya. För att undvika att skadliga ämnen transporteras via dagvattnet är det därför viktigt att använda rätt material vid byggnation och använda rätt teknik vid verksamhetsutövning.

Föreslagen dagvattenhantering

En dagvattenutredning har tagits fram av Structor i samband med planarbetet. I en kravspecifikation som Uppsala Vatten och Avfall AB har formulerat ska lokalt omhändertagande av dagvatten tillämpas så långt det är möjligt, för att rena och fördröja vattnet innan det släpps ut på det kommunala nätet. Uppsala Vatten och Avfall AB:s riktlinjer anger att dagvattenanläggningar inom fastigheten ska utformas så att 20 millimeter regn, räknat över hela fastighetens yta, kan renas och avtappas under minst tolv timmar. Dagvatten från takytorna föreslås ledas till växtbäddar intill fasad med en yttlig fördröjningszon där dagvatten kan stå innan det infiltrerar i substratet. För delar av takytan samt trafikytor finns inte tillräckligt med plats för att leda dagvattnet till yttlig fördröjningslösning. I stället föreslås ett mindre makadammagasin under parkeringsplatserna. Gångytorna på gården samt miljörum kan avvattnas yttligt mot närmaste grönyta.



Figur 21. Översiktlig avvattningsplan. Källa: Structor

Föroreningsberäkningarna visar att föroreningsmängderna efter att planen genomförts förväntas minska jämfört med dagens situation. Undantaget är belastningen av kvicksilver och krom som förväntas öka trots reningsåtgärder. Utsläppsmängderna av dessa ämnen är mycket små. Krom i dagvatten härstammar exempelvis från däckslitage från dubbar, korrosion från bildelar och byggnadsmaterial. Ökningen är dock under gränsvärdet för god ekologisk status. Kviksilver överskrider i samtliga svenska vattenförekomster. Ämnet har därför mindre stränga krav på miljö kvalitetsnormerna (MKN), då det är svårt att minska belastningen till vad som motsvarar god kemisk status. Då övriga ämnen minskar, inklusive fosfor som är den utslagsgivande faktorn för ekologisk status, bedöms den planerade exploateringen inte försvåra förutsättningarna att nå MKN i recipienten.

Grundvatten

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom ett vattenskyddsområdes yttre zon. Vattenskyddsföreskrifterna för området ska följas. Dessa innebär bland annat att markarbeten normalt inte får ske djupare än till en meter över högsta grundvattenyta

och att markarbeten inte får medföra bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån. Dispens från vattenskyddsföreskrifterna kan behöva sökas hos länsstyrelsen.

Miljökvalitetsnormer för grundvatten

Det finns miljökvalitetsnormer (MKN) för grundvatten. Kemisk grundvattenstatus klassificeras utifrån de ämnen och ämnesgrupper som är upptagna i Sveriges Geologiska undersöknings (SGUs) föreskrifter om miljökvalitetsnormer och statusklassificering för grundvatten (SGU-FS 2013:2). Föreskrifterna gäller för de grundvattenförekomster som vid kartläggning och analys har bedömts vara utsatta för risken att inte uppnå eller bibehålla god kemisk grundvattenstatus till nästföljande målfår.

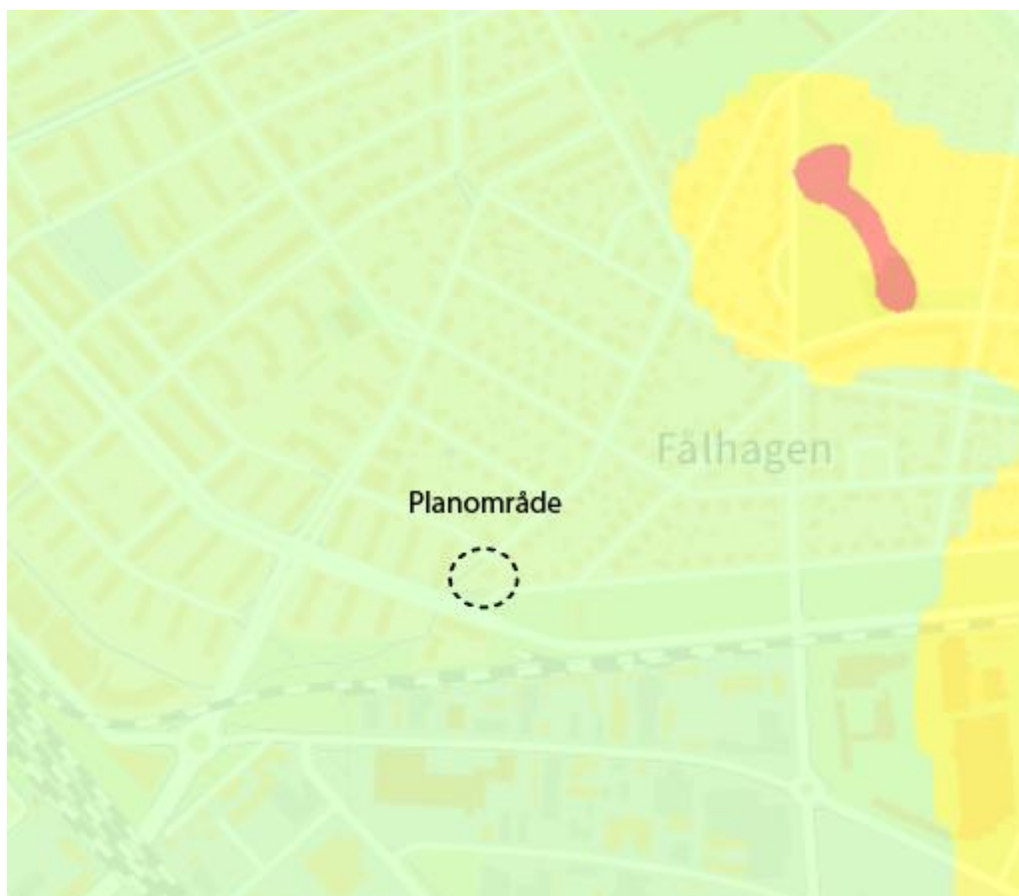
Delsträckan *Uppsalaåsen – Uppsala* har en otillfredsställande kemisk grundvattenstatus och en god kvantitativ status. Det samma gäller *Sävjaån – Samnan*. Tillgången på grundvatten är vanligen god och utifrån tillgängliga data bedöms förekomsten ha god kvantitativ status men är i risk att inte nå god status till år 2027. Vad gäller kvalitativ status enligt VISS (2019-10-06) har grundvattenförekomsten *Uppsalaåsen – Uppsala* ett undantag och tidsfrist till år 2027 för parametrarna PFAS 11 och BAM (VISS, 2019f). Grundvattenförekomsten har god status för klorid men riskerar att inte nå god status.

Riskbedömning för Uppsala- och Vattholmaåsarna

Under 2017–2018 genomfördes en riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde (Geosigma, 2018). Syftet med riskanalysen var att ta fram riktlinjer för markanvändning ur grundvattensynpunkt för hela tillrinningsområdet, samt att framställa en känslighetskarta för bedömning av känsligheten för ett specifikt område med avseende på grundvattenskydd. Med känslighet avses hur känslig en specifik plats är för att en marknära förorening ska nå grundvattenförekomsten så att den inte längre kan användas som resurs för dricksvattenförsörjning idag och i framtiden. De hydrogeologiska förhållandena styr hur känsligt grundvattnet är för förorening och därmed vilken markanvändning som är lämplig eller olämplig för ett visst område. De hydrogeologiska förhållandena och känsligheten styr också vilka skyddsåtgärder som kan behövas för att minska sannolikhet och konsekvens för att en förorening når grundvattnet. Känslighetsklasserna är indelade i klasserna låg – måttlig – hög – och extrem, där platser inom extrem känslig zon är allra mest känsliga då de ligger direkt på åsen helt utan skyddande lerlager.

Under 2022–2023 har känslighetskartan inom Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde reviderats utifrån ny geologisk och hydrogeologisk information. Sveriges geologiska undersökning (SGU) har tagit fram en uppdaterad jordlagermodell över Uppsalaåsen, där nya sonderingsunderlag reviderat mäktighet och utbredning av olika jordarter. SGU:s jordartskarta har också uppdaterats med en förfinad skala (från 1:50 000 till 1:25 000), samt att Uppsala Vattens grundvattenmodell har uppdaterats med mer data.

Planområdet ligger inom område med låg känslighet.



Figur 22. Planområdets läge på känslighetskartan.

Föreslagna åtgärder

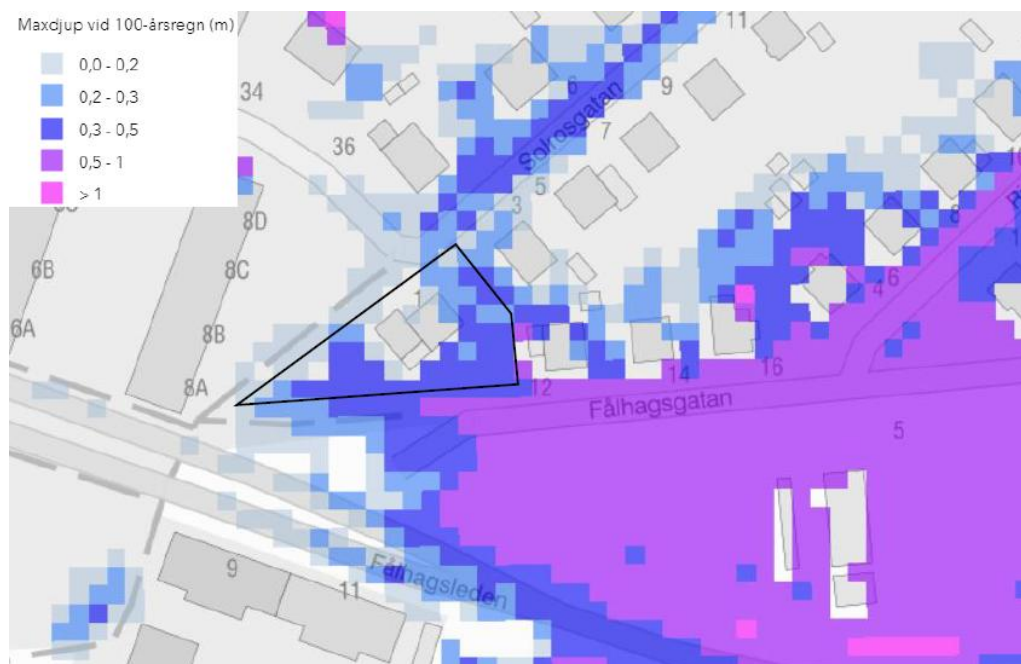
Användningen av marken inom planområdet bedöms inte innebära några högre risker. Efter att planen genomförts kommer orent dagvatten från körytor att renas i högre grad än befintlig situation. Lerlagren bedöms som tillräckligt tjocka för att det fortsatt ska finnas tillräckligt mycket skyddande lera kvar efter att man grundlagt byggnaden. Om vattenskyddsdispens behöver sökas krävs att exploatören redogör för vilka försiktighetsmått som vidtas för att inte riskera att förorena grundvattnet.

Översvämning

Översvämningsrisk vid extrema regn

I ett förändrat klimat kan skyfallen bli vanligare och mer intensiva. Översvämning vid skyfall kan ha stor påverkan på framkomligheten och andra viktiga funktioner och strukturer i samhället. Dessutom kan det innebära stora kostnader på grund av skador på fastigheter och byggnationer. En skyfallskartering har tagits fram av Uppsala kommun som baseras på höjddata från 2020. Karteringen visar maximalt vattendjup vid ett klimatkompenserat 100-årsregn (klimatfaktor 1,3). När extrema regn inträffar är det viktigt att kontrollerade översvämningsrisker kan ske då dagvattensystemet går fullt. En kontrollerad översvämning innebär att vatten samlas i en lågpunkt där det inte orsakar skador på byggnader eller infrastruktur. För att minimera risken för skador på byggnader är det viktigt att höjdsättningen av hus och gator sker på ett lämpligt sätt.

Inom planområdet finns en befintlig lågpunkt på gården och en stor lågpunkt öster om planområdet på Fålhagens idrottsplats som vid mycket kraftigt regn kan fyllas upp och nå planområdet. Det går också ett rinnstråk över fastigheten vilket har ett stort avrinningsområde.



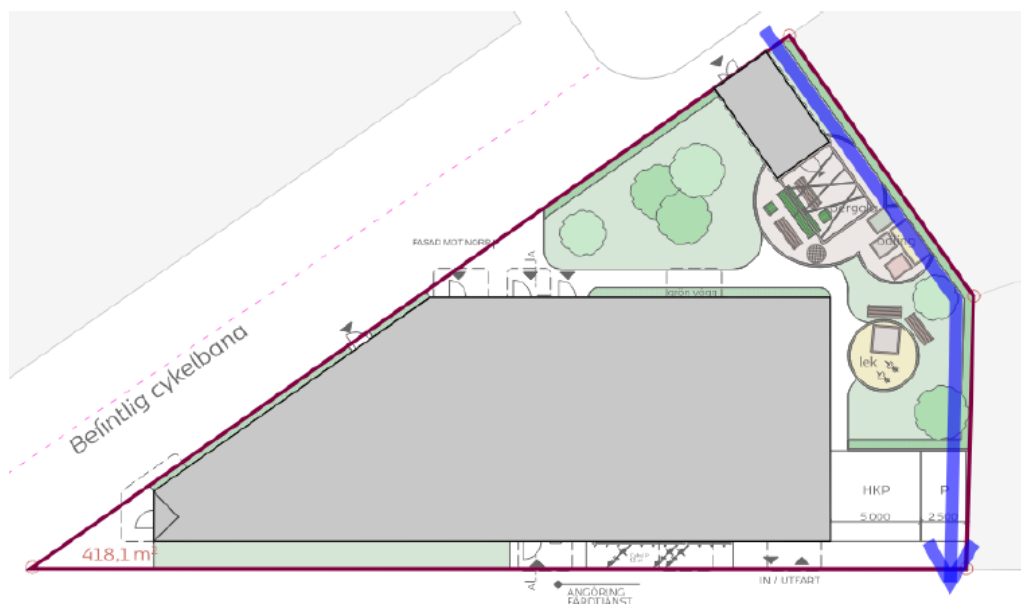
Figur 23. Skyfallskartering som visar vilka delar av planområdet som kan ställas under vattnet vid ett 100-årsregn.



Figur 24. Karta som visar maxflöde vid 100-årsregn.

Då planområdet riskerar att översvämmas vid 100-års regn är det viktigt att den nya byggnaden höjdsätts för att inte riskera att översvämmas. Byggnaden ska därför höjdsättas så att entréer och andra öppningar placeras på en minsta höjd om +8,96 meter över nollplanet. För att ha säkerhetsmarginal reglerar detaljplanen därför att byggnaden ska utföras med en lägsta höjd för invändig färdig golvnivå om minst +9,16 meter.

För att säkerställa att vatten från avrinningsområdet fortsatt kan passera fastigheten föreslås att en ny låglinje (gräsdike) anläggs i den östra delen av planområdet. Diket ska utformas så att tillräckligt flöde kan uppnås. Enligt dagvattenutredningen behöver det ha en kapacitet för att kunna avleda ett flöde på 190 liter per sekund. För att klara kapaciteten kan diket utformas med ett djup om 0,3 meter, en släntlutning på 1:3 vilket ger en bredd på cirka två meter samt en lutning på minst en procent. Med föreslaget dike kan vatten uppströms fortsatt nå lågpunkten vid Fålhagens idrottsplats och detaljplanen bedöms inte innebära någon försämring gällande vattennivån eller översvämningsutbredningen.



Figur 25. Låglinje som möjliggör att skyfallsvatten kan rinna genom planområdet på samma sätt som i befintlig situation. Källa: Torget Arkitekter och Structor

För att säkerställa skyfallshanteringen reglerar planen att dike ska anläggas samt en minsta lutning om minst en procent. Kravet på dike sträcker sig längs plangränsen från Solrosgatan till parkeringsplatserna mot Fålhagsgatan, vilket är tillräckligt för att styra flödet mot utkanten av fastigheten så det inte rinner mot den nya byggnaden. Vattnet från rinnstråket kan därefter flöda över parkeringsplatserna mot lågpunkten på Fålhagens idrottsplats. Genom föreslagna åtgärder säkerställs att den nya byggnaden inte riskerar att skadas av översvämningsvatten samt att skyfallsvatten fortsatt kan nå lågpunkten. Detaljplanen bedöms inte innebära någon försämring av vattennivån eller översvämningsutbredningen i och med den nya byggnaden.

Hälsa och säkerhet

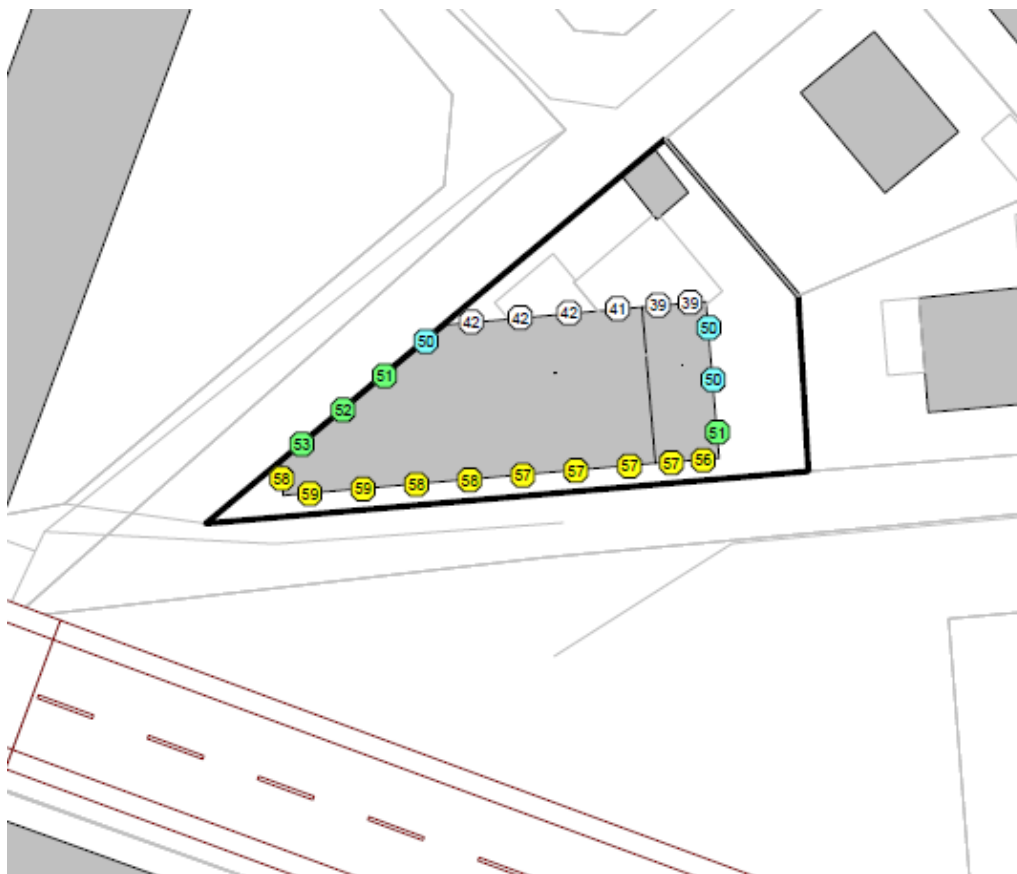
Buller

Fastigheten är utsatt från trafikbuller från Fålhagsleden. En trafikbullerutredning har tagits fram av Magenta akustik. Planarbetet påbörjades efter 1 januari 2015 vilket innebär att i trafikbullerförordningen (2015:216) ska tillämpas för bedömning. Trafikflödena som ligger till grund för beräkningen är data för år 2022 samt prognos för år 2050. Bullernivåerna för år 2050 är något lägre än för år 2022.

Utredningen visar att riktvärdena för trafikbuller uppfylls. Inga särskilda bulleråtgärder krävs därför för att säkerställa platsens lämplighet för bostäder. Möjlighet att anordna gemensam uteplats som uppfyller bullerriktvärdena finns på gården mot Solrosgatan.

Hela fastighetens friyta, med undantag av förgårdsmarken mot Fålhagsgatan, uppfyller bullerförordningens krav.

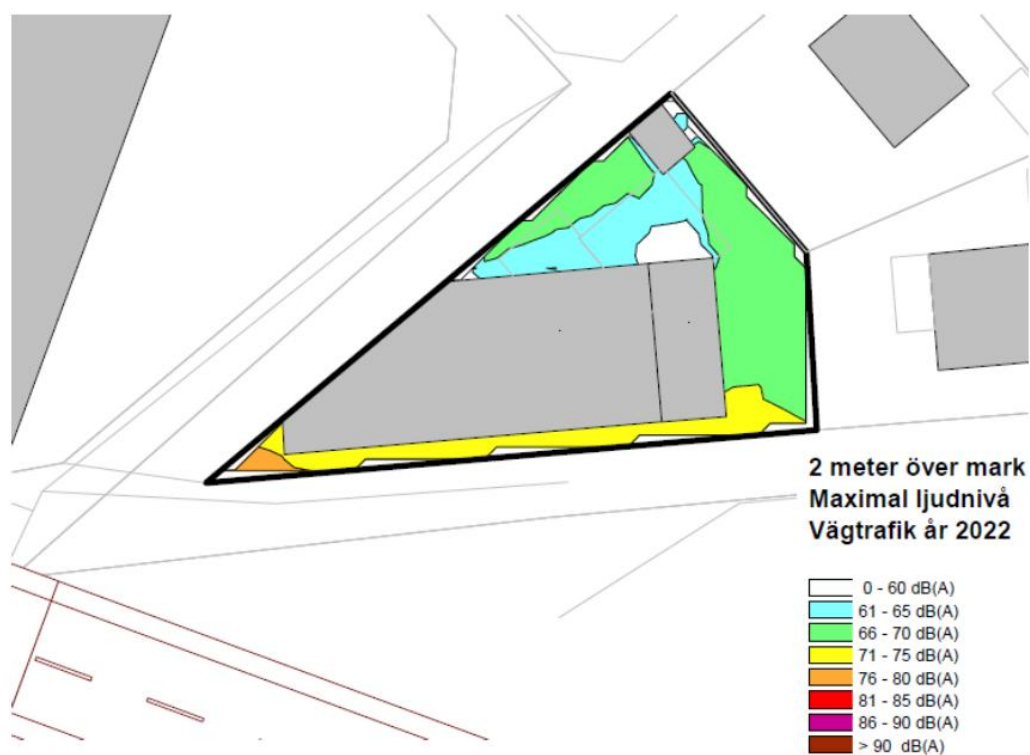
Söder om planområdet går museijärnvägen Lennakatten som i huvudsak trafikeras sommartid. Då det rör sig om begränsad trafik som inte heller sker nattetid bedöms trafiken där ha en försumbar inverkan på bullernivåerna och har därför inte tagits med i bullerutredningen.



Figur 26. Bild som visar ekvivalenta bullernivåer från vägtrafik år 2022 på plan 1. Källa: Magenta akustik



Figur 27. Bild som visar ekvivalenta bullernivåer vid uteplats. Källa: Magenta akustik



Figur 28. Bild som visar maximala bullernivåer vid uteplats. Källa: Magenta akustik

Markföroreningar

Det förekommer inga kända markföroreningar inom området.

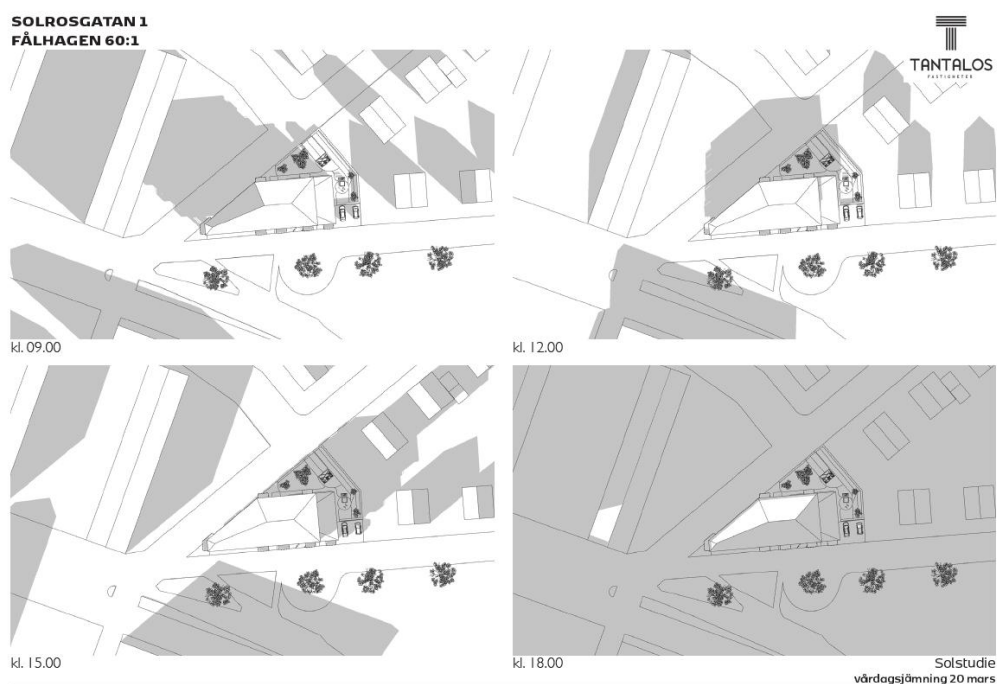
Luft

Enligt SLB:s analys (2020) av luftföroreningar är halten av partiklar (PM10) och kväveoxid (NO₂) låga i området. Miljökvalitetsnormerna och miljökvalitetsmålen klaras vid planområdet och luftkvaliteten bedöms god.

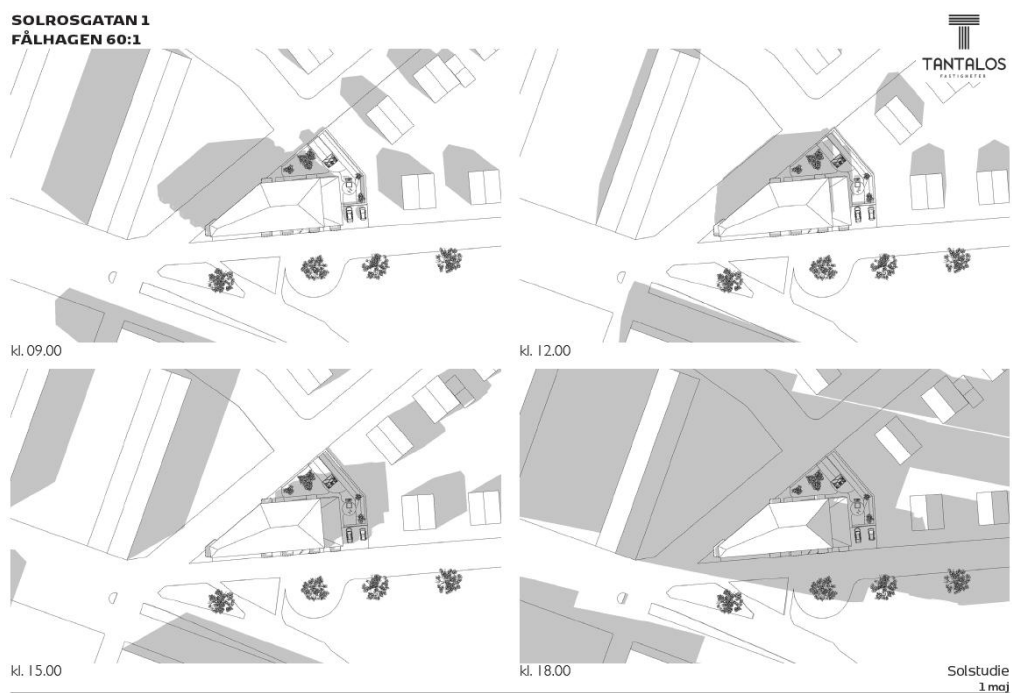
Dags- och solljus

En solstudie har tagits fram av Torget Arkitekter. Studien visar att det finns goda förutsättningar att uppfylla kraven på sol- och dagsljus eftersom byggnaden är fristående med begränsad skuggning från omkringliggande bebyggelse. Byggaktören förväntas projektera för att uppfylla de tekniska egenskapskraven i Boverkets byggregler (BBR) angående dagsljus. Bostadsgården har bäst soltillförsel på förmiddagen när den östra delen av gården får sol.

Påverkan på befintlig bebyggelse beskrivs under avsnittet *Planens konsekvenser*.



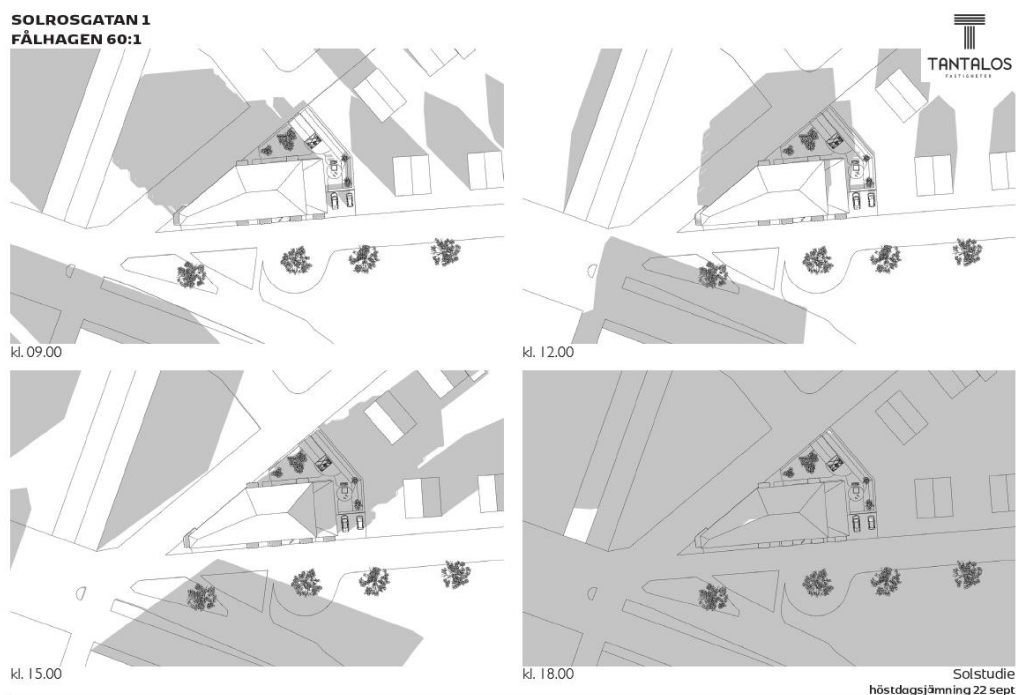
Figur 29. Solstudie som visar hur den nya byggnadens skugga faller vid vårdagsjämningen. Källa: Torget Arkitekter



Figur 30. Solstudie som visar hur den nya byggnadens skugga faller 1 maj. Källa: Torget Arkitekter



Figur 31. Solstudie som visar hur den nya byggnadens skugga faller vid sommarsolståndet. Källa: Torget Arkitekter



Figur 32. Solstudie som visar hur den nya byggnadens skugga faller vid höstdagjämningen. Källa: Torget Arkitekter

Brand

För att brandförsvaret ska anses ha tillträde till en byggnad för att genomföra ett släckningsarbete ska avståndet mellan uppställningsplats för räddningstjänstens fordon och byggnadens angreppspunkt normalt inte överstiga 50 meter. Angreppspunkten utgörs normalt av byggnadens huvudentré, men kan även bestå av andra ingångar till byggnaden. Brandförsvaret ska kunna ställa upp ett släckfordon och byggnaden ska kunna nås utan orimligt lång slangdragning från släckbilen.

Brandförsvaret har insatstiden tio minuter i centrala Uppsala och kan utgöra alternativ utrymningsväg via höjdfordon under förutsättning att räddningsvägar och uppställningsplatser är anordnade enligt brandförsvarets riktlinjer.

Byggnaden planerar att utrymmas med hjälp av brandförsvaret som en andra utrymningsväg. Med dagens regler är det möjligt att använda räddningstjänsten som en andra utrymningsväg för byggnader där avståndet till översta fönstrets underkant är högst 23 meter över marken. Det motsvarar en byggnad i sju till åtta våningar. Behovet av uppställningsplatser behöver följas upp och kontrolleras inför bygglov. Fordonet behöver kunna ställas upp minst två meter och maximalt nio meter från fönster eller balkongkant. Möjligheten till utrymning med höjdfordon kan begränsas av gatans utformning. Många av gatorna är planerade för att rymma trädplanteringar, och där är det inte alltid möjligt att nå de enskilda lägenheterna med räddningstjänstens höjdfordon. Belysningsstolpar kan också vara ett hinder för att nå lägenheterna med höjdfordon.

Om det inte kan garanteras att gatan kommer att utformas för att möjliggöra utrymning med hjälp av räddningstjänsten, kan byggnader behöva utföras så att utrymning kan genomföras helt utan räddningstjänstens medverkan. Brand- och röksäkra trapphus, så kallade TR1- eller TR2-trapphus, kan användas om uppställning inte är möjlig.

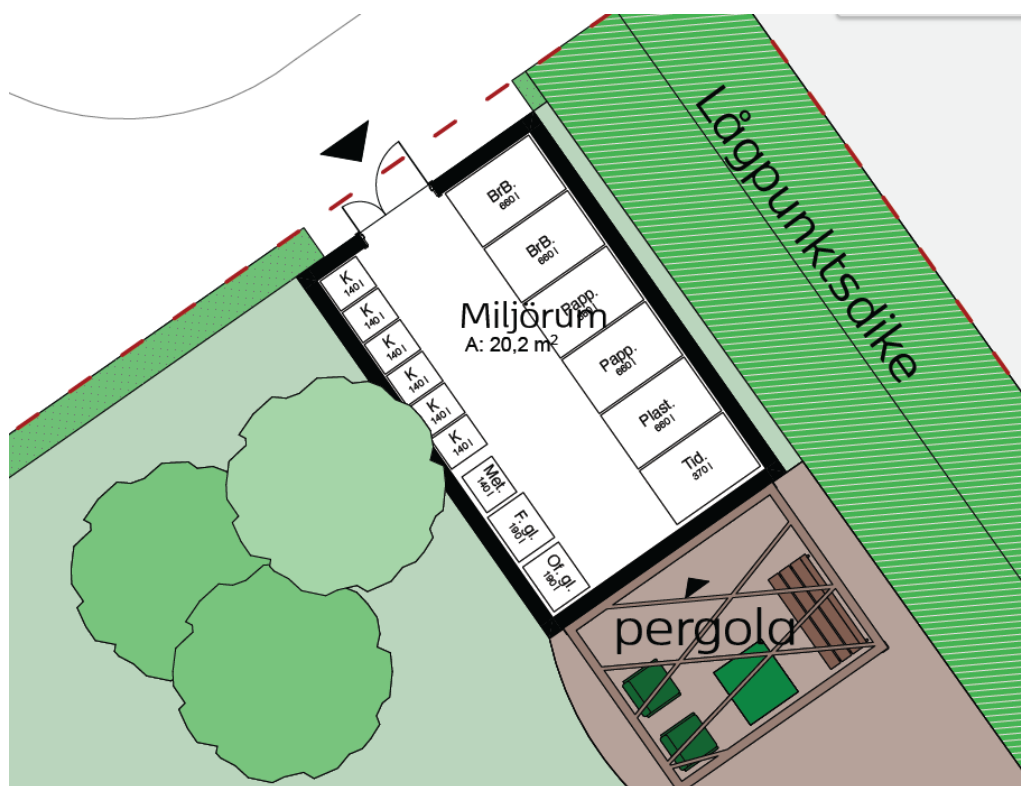
Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Planområdet ligger inom Uppsala Vatten och Avfall AB:s verksamhetsområde för dagvatten, vatten och spillvatten.

Avfall

Detaljplanen möjliggör ett miljöhus i fastighetens hörn mot Solrosgatan varifrån sophämtning sker. Placeringen uppfyller avståndsplacering för både boende och avfallsbilen. Avfallshuset får en yta om cirka 20 kvadratmeter och är dimensionerat för att även kunna hantera avfall från en eventuell restaurangverksamhet i byggnadens bottenvåning.



Figur 33. Ritning som visar miljörum. Källa: Torget Arkitekter

El

Planområdet ligger inom Vattenfall Eldistributions elförsörjningsområde. Planen kräver inte någon ny transformatorstation eller annan förstärkning.

Värme

Den befintliga byggnaden inom fastigheten är ansluten till fjärrvärme. En fjärrvärmeledning passerar genom fastigheten och behöver flyttas vid ett genomförande av planen. I planen reserveras därför ett markreservat för underjordiska ledningar (u-område) för att säkerställa ny placering för fjärrvärmeledningen. Placeringen sammanfaller med ett dike för dagvatten som ska anläggas på fastigheten.

Eftersom diket inte behöver vara djupare än 0,3 meter bedöms det möjligt att anlägga fjärrvärmeledningen under diket.

Tele och bredband

Det finns flera ledningsnät för tele och bredband i gatorna.

Motiv till detaljplanens regleringar

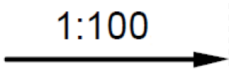
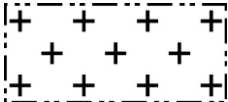
Detaljplanens regleringar följer Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan 2020:6.

Användning av mark och vatten

Kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
B	<i>Bostäder</i> Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för bostäder.
C	<i>Centrum</i> Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för centrumändamål i byggnadens bottenvåning.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	<i>Minsta lutning är angivet värde:angivet värde (pilen pekar uppåt).</i> Bestämmelsen syftar till att säkerställa att marken där dike ska anläggas samt parkeringen får en lutning om minst 1 procent. Detta för att skyfallsvatten ska rinna till Fålhagens idrottsplats. Bestämmelsen gäller i hela egenskapsområdets längd.
	<i>Marken får inte försees med byggnad.</i> Bestämmelsen syftar till att säkerställa att fastigheten får en tillräckligt stor gårdsyta samt plats för parkering och hantering av dagvatten.
	<i>Marken får endast försees med komplementbyggnad.</i> Bestämmelsen syftar till att säkerställa placering för miljöhus mot Solrosgatan.
n₁	<i>Marken får inte användas för parkering.</i> Bestämmelsen syftar till att säkerställa att gården får en tillräckligt stor friyta.

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv****n₂**

Dike ska anläggas inom hela egenskapsområdets längd.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa yta för ett dike (rinnstråk) så att skyfallsvatten kan rinna genom planområdet. För att anlägga ett dike som kan ta hand om vattenmängderna vid skyfall behöver diket vara minst två meter brett vilket möjliggör ett dike med ett djup om 0,3 meter och en släntlutning på 1:3.

h₁

Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.

Bestämmelsen syftar till att reglera bostadshusets höjd. För högdelen medges en nockhöjd om +26.6 meter över nollplanet, vilket motsvarar fem våningar samt takkonstruktion. För den lägre byggnaden medges en nockhöjd om +19.1 meter över nollplanet, vilket motsvarar tre våningar.

h₂

Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.

Bestämmelsen syftar till att reglera högsta höjd på miljöhus.

o₁

Minsta takvinkel är angivet värde i grader.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att byggnadens tak utformas i enlighet med områdets karaktär.

f₁

Takterrass får ej finnas. Balkong får endast uppföras på fasad mot Fålhagsgatan.

Bestämmelsen syftar till att undvika olägenhet för den närmast belägna bebyggelsen öster om fastigheten genom att reglera att takterrass inte får finnas på byggnadens lägre del. Bestämmelsen säkerställer också att balkonger inte placeras på byggnadens lägre del mot grannfastigheterna öster om byggnaden.

f₂

Balkong får högst vara 3 meter bred och kraga ut 1,4 meter från fasad. Balkong på hörn mot väst får utföras bredare.

Bestämmelsen syftar till att byggnadens balkonger ska vara anpassade till omkringliggande bebyggelse och utföras med mått liknande balkonger på den äldre bebyggelsen. Bestämmelsen möjliggör balkonger som är tillgängliga och användbara, utan att byggnaden riskerar att domineras av stora balkonger.

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv****f₃***Balkong får inte glansas in.*

Då byggnaden får ett framträdande läge i stadsbilden med utkragande balkonger mot gata bedöms det inte lämpligt med inglasning av byggnadens balkonger. Balkonginglasning är främmande för den äldre flerbostadshusbebyggelsen i Fålhagen och bestämmelsen syftar till att säkerställa byggnadens anpassning till omkringliggande äldre bebyggelse.

f₄

Fasad ska utföras i puts utan synliga elementskarvar. Bottenvåning får utföras med avvikande material.

Bestämmelsen syftar till att byggnaden ska utformas för att passa in i stadsbilden. Byggnaden ska ha en fasad i puts utan synliga elementskarvar. För att markera byggnadens bottenvåning får den utföras med avvikande kulör eller material. Lämpligt material i bottenvåningen utöver puts kan vara natursten, men även andra högkvalitativa material som bidrar till att byggnaden utformas med en hög arkitektonisk kvalitet kan användas om det bedöms lämpligt.

f₅

Byggnaden ska ha en färgsättning som är anpassad till närområdet.

Bestämmelsen syftar till att byggnaden ska ges en färgsättning som knyter an till omkringliggande äldre bebyggelse. Lämpliga fasadkulörer kan vara grön eller varmgul kulör.

f₆

Takfotens höjd får inte överstiga +24 meter över nollplanet.

Bestämmelsen syftar till att byggnaden ska ha en takfotshöjd i ungefärlig nivå med omkringliggande flerbostadshus och inte upplevas som högre än dessa.

f₇

Marken ska ansluta i nivå mot allmän plats utan nivåskillnad.

Bestämmelsen reglerar markens anslutning mot allmän plats. Bestämmelsen syftar till att planerat dike (rinnstråk) ska ansluta i nivå med gatan så att skyfallsvatten kan rinna till rinnstråket och vidare mot Fålhagens idrottsplats.

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv****e₁**

Byggnadens bottenvåning inom egenskapsområdet ska till minst 20% användas för centrumverksamhet av publik karaktär.

Bestämmelsen säkerställer att del av byggnadens bottenvåning ska användas som lokal för centrumverksamhet av publik karaktär. Exempel på publik verksamhet kan vara butik eller restaurang. I resterande delen av bottenvåningen får även bostadsfunktioner och komplement inrymmas.

s₁

Centrumändamål endast i bottenvåning.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att centrumändamål endast finns i bottenvåning. I övrigt ska byggnaden användas för bostadsändamål.

u₁

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att ledningarna hålls tillgängliga och att marken inte förses med byggnad.

b₁

Lägsta nivå för färdigt golv är +9,16 meter över nollplanet.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnaden inte skadas vid översvämning.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

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

Markägoförhållanden

Fålhagen 60:1 omfattar hela planområdet och ägs av Tantalos Solrosgatan AB.

Servitut och rättigheter

Fastigheten belastas av avtalsservitut för en fjärrvärmeledning från år 1980. Vid ett genomförande av detaljplanen kan ledningen behöva flyttas. Detaljplanen säkerställer att tillräcklig yta finns för ledningen genom område som ska vara tillgängligt för allmännyttiga underjordiska ledningar. En flytt av ledningen kan innebära att det behöver bildas en ledningsrätt eller nytt avtalsservitut.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Tomtindelning för kvarteret Solrosen fastställda 1921 (Akt 0380–27/FÅ60) upphör att gälla inom planområdet när planen vinner laga kraft.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Detaljplanen omfattar enbart en fastighet som inte kommer att ändras.

Tekniska frågor

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 byggregrelaterade skador.

Ledningar

Förfrågan via *ledningskollen.se* i november 2023 gav följande information om ledningsägare som har ledningar inom eller intill planområdet:

- Skanova
- Uppsala kommun, Gatu- och trafikkontoret
- Uppsala vatten- och avfall
- Vattenfall AB Heat Nordic
- Vattenfall eldistribution

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.

Dagvattenhantering

En dagvattenutredning har tagits fram av Structor Mark Uppsala AB. Den föreslår åtgärder för att rena och fördröja dagvattnet inom planområdet, vilket finns beskrivet i avsnittet *Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten*.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Ledningar

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

Planavtal

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

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planen bedrivs med målsättningen att detaljplanen ska bli antagen av plan- och byggnadsnämnden under andra kvartalet 2026. Under förutsättning att detaljplanen inte blir överklagad får detaljplanen laga kraft tre veckor efter antagande.

Planarbetet har följande tidplan:

- Samråd: andra kvartalet 2025
- Granskning: första kvartalet 2026
- Antagande: andra kvartalet 2026

Under förutsättning att planen inte överklagas och vinner laga kraft bedöms byggstart tidigast kunna ske fjärde kvartalet 2026.

Genomförandetid

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

Motivet för genomförandetiden är att det rör sig om ett mindre projekt som endast omfattar en fastighet.

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Exploateringsavtal

I dagsläget har det inte identifierats behov av ombyggnader av allmän plats och därför behöver inget exploateringsavtal tas fram. Behovet av anpassningar av allmän plats kommer att bevakas under planprocessen och om ett exploateringsavtal behövs för anpassningar av allmän plats, ska detta upprättas och föreligga innan planen antas av kommunen.

Prövning enligt annan lagstiftning

Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatören bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

Dispenser och tillstånd

Dispens från vattenskyddsföreskrifter kan behöva sökas hos länsstyrelsen om markarbete behöver ske djupare än till en meter över högsta grundvattenyta eller medför bortledning av grundvatten alternativt sänkning av grundvattennivån.

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.

Sammanfattning av behovsbedömningen

En behovsbedömning, daterad 2024-01-08, har upprättats. Sammantaget visar behovsbedömningen att detaljplanen är förenlig med översiktsplanen. Störst påverkan har detaljplanen på stadsbilden och platsens kulturmiljövärden. Då detaljplanen enbart omfattar en fastighet och åtgärden har stöd i översiktsplanen bedöms åtgärden få en begränsad påverkan på områdets kulturmiljövärden. Detaljplanen behöver också ta hänsyn till dagvatten och trafikbuller.

Med utgångspunkt i förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4, bedöms ett genomförande av detaljplanen inte medföra risk för betydande

miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kapitel 11§ behöver därför inte upprättas.

Samråd med länsstyrelsen

Länsstyrelsen framför i yttrande daterat 2025-06-26 att de delar kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan-

Beslut om betydande miljöpåverkan

Plan- och byggnadsnämnden beslutar om betydande miljöpåverkan i samband med beslut om planens granskning.

Miljöaspekter

Kulturmiljö

Detaljplanen berör riksintressen för kulturmiljövården eftersom planområdet ligger inom riksintresse för Uppsala stad. Den befintliga byggnaden har genom tidigare ombyggnader förvanskats och en rivning bedöms inte innebära skada på riksintresset. Den nya byggnaden ska genom sin gestaltning anpassas till omgivande bebyggelse för att ta hänsyn till platsens kulturhistoriska värden. Sammantaget bedöms detaljplanen inte innebära påtaglig skada på riksintresset eller innebära en förvanskning av Almtuna egnahemsområde.

Naturmiljö

Det finns inga identifierade miljövärden eller rödlistade arter inom planområdet. Detaljplanen bedöms inte påverka naturmiljön.

Rekreation och friluftsliv

Detaljplanen ligger intill Vedyxastråket och Fålhagens idrottsplats men bedöms inte påverka dessa negativt.

Mark och vatten

Planområdet ligger inom vattenskyddsområdes yttre zon. Vattenskyddsföreskrifterna för området ska följas. Dessa innebär bland annat att markarbeten normalt inte får ske djupare än till en meter över högsta grundvattenyta och att markarbeten inte får medföra bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån. Enligt det geotekniska utlåtandet kan byggnaden grundläggas direkt på mark utan pålning.

Enligt den dagvattenutredning som tagits fram under planläggningen så kan ett genomförande av detaljplanen medföra en förbättrad rening av dagvatten från planområdet till recipienten Fyrisån. Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är därför att exploateringen inte kommer att leda till någon negativ påverkan på mark eller vatten. Miljökvalitetsnormer för grundvatten eller ytvatten kommer därför kunna följas.

Resurshushållning

Då planområdet ligger centralt i staden och har god tillgång till teknisk service samt infrastruktur bedöms detaljplanen medföra en god hushållning med mark och vatten.

Hälsa och säkerhet

Buller

Då planen innebär att ett enbostadshus ersätts med ett flerbostadshus kan detaljplanen innebära en viss ökad trafik, vilket kan medföra ökat buller. Det bedöms dock vara en så pass marginell ökning att det inte påverkar bullersituationen i området.

Risk

Ett genomförande av detaljplanen innebär att en större del av marken blir hårdgjord jämfört mot idag. En dagvattenutredning har därför tagits fram, vilken föreslår åtgärder för att rena och fördröja dagvattnet inom planområdet. Detta finns beskrivet i avsnittet Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten. Stora mängder skyfallsvatten passerar över fastigheten. Detaljplanen säkerställer att skyfallsvatten kan passera fastigheten utan att förvärra översvämningssituationen intill planområdet. Förutsatt att dagvatten och översvämningssituationen hanteras bedöms detaljplanens genomförande inte innebära några risker för människors hälsa eller miljön.

Sol- och dagsljus

Den solstudie som tagits fram visar att omgivningspåverkan är störst under eftermiddag och kväll. Viss påverkan sker på flerbostadshuset väster om planområdet där delar av fasaden skuggas på morgonen vid vår- och höstdagjämningen. Bebyggelsen öster om planområdet påverkas av skuggning eftermiddag- och kvällstid. Påverkan är som störst under vår- och höstdagjämningen. Uppförandet av en ny byggnad i upp till fem våningar i en redan bebyggd miljö kommer oundvikligen leda till ökad skuggning av befintlig bebyggelse. Sett till den sol- och skuggstudie som tagits fram, och med hänsyn till områdets centrala läge, bedöms konsekvenserna vara godtagbara och den nya byggnaden bedöms inte innebära en betydande olägenhet för omkringliggande bebyggelse.

Sociala aspekter

Trygghet

Fler bostäder och ett tillskott av verksamheter förväntas generera mer liv och rörelse i och i närheten av planområdet. Det kan bidra till en ökad känsla av trygghet genom att det finns fler ögon på platsen.

Tillgänglighet

En stor del av bostäderna i området är i äldre bebyggelse. Nya byggnader och tomter ska vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Ett genomförande av planen innebär att fler tillgängliga bostäder med modern standard och hiss kan uppföras i området.

Barnperspektiv och barnrättsperspektiv

Planområdet ger möjlighet att tillskapa en bullerskyddad bostadsgård. Gården har plats för grönska, lek och utevistelse. Planområdet ligger i nära anslutning till Fålhagens idrottsplats och Bergsbrunnsparken som kan erbjuda barn idrotts- och lekmöjligheter.

Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken

Översiktsplanen

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande på översiktsplanen.

Miljöbalken

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

Detaljplanen berör riksintressen inom området då kvarteret Solrosen är inom riksintresse för kulturmiljövården, Uppsala stad C 40A. Detaljplanen omfattar endast en byggnad och genom dess placering i sydvästra hörnet av Almtuna egnahemsområde, i anslutning till Fålhagsledens flerbostadshusbebyggelse, bedöms detaljplanen inte innebära påtaglig skada på riksintresset. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3 och 4.

Detaljplanen berör miljökvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5 då planområdet avvattnar till Fyrisån. I planen beskrivs hur dagvattnet kan renas och fördröjas. Åtgärderna innebär att miljöbelastningen för Fyrisån minskar och planen bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplanen berör miljöbalkens kapitel 7 då planområdet ligger inom vattenskyddsområdets yttre zon. Vattenskyddsföreskrifterna för området ska följas och planen bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 7.

Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 8 och planen bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 8.

Medverkande

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

Situationsplan, illustrationer och tekniska utredningar har gjorts av Torget Arkitekter, Magenta akustik, Västmanlands Fältgeoteknik (VFG), Tyréns och Structor Mark Uppsala.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Jesper Magnusson. Dessutom har följande tjänstepersoner inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Sebastian Nordman, planarkitekt
Trifa Björklund Molud, mark- och exploateringsingenjör
Ia Manbo, bygglovshandläggare
Cecilia Friis, trafikplanerare

Stadsbyggnadsförvaltningen

Elin Hedström
planchef

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- | | |
|--------------|------------|
| • samråd | 2025-04-24 |
| • granskning | 2025-12-11 |