

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:

PBN 2024-001545

Björn Sjulgård 018-7271324

Tillägg till planbeskrivning Ändring av detaljplan för Rosendalsfältet, kvarteret Sidenbiet

Standardförfarande



Figur 1 Del av Rosendal som berörs av planändringen.

LAGA KRAFT

Innehåll

Inledning	4
Sammanfattning	4
Revideringar efter granskning	4
Vad är en detaljplan?	5
Ändring av detaljplan	5
Planprocessen	5
Handlingar	5
Antagandehandlingar	6
Tidigare ställningstaganden	7
Översiktsplan 2016	7
Fördjupad översiktsplan	7
Detaljplaner	7
Planens innehåll	9
Planändringens syfte och huvuddrag	9
Varför ändring av detaljplan valts	9
Planområdet	9
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning	11
Park och natur	13
Trafik och tillgänglighet	13
Sociala frågor	15
Mark och geoteknik	17
Vattenmiljö	18
Hälsa och säkerhet	22
Teknisk försörjning	26
Motiv till planändringens regleringar	28
Genomförandefrågor	29
Fastighetsrättsliga frågor	29
Tekniska frågor	30
Ekonomiska frågor	32
Organisatoriska frågor	32
Planens konsekvenser	34
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel	34
Miljöaspekter	34
Hälsa och säkerhet	35
Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken	36
Översiktsplanen	36

Miljöbalken	36
Medverkande	37

Inledning

Sammanfattning

Syftet med planändringen är att möjliggöra ett bostadskvarter med inglasad innergård, utöka byggrätten i en del av kvarteret för att möjliggöra en takterrass samt att förtydliga att det är möjligt att bygga en källare under hela kvarteret. Planändringen berör endast kvarteret Sidenbiet.

Planändringen är förenlig med översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen för Södra staden och bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan.

Revideringar efter granskning

Detaljplanen har varit på granskning mellan 15 augusti och 5 september 2025.

Under granskningen har 15 skriftliga synpunkter inkommit. Synpunkterna behandlar i huvudsak frågan om planändringen möjliggör ett garage under kvarteret.

Ändringar efter granskningen:

- Planhandlingarna har kompletterats med en uppdaterad dagvattenutredning.
- Planhandlingarna har kompletterats med ett uppdaterat brandskyddstekniskt utlåtande.
- Planändringens syfte har förtydligats med att det inte är otillåtet med parkeringsgarage i den underliggande detaljplanen.
- Avsnittet Trafik och tillgänglighet i planbeskrivningen har förtydligats med att det inte är otillåtet med parkeringsgarage i den underliggande detaljplanen.
- Avsnittet Trafik och tillgänglighet i planbeskrivningen har förtydligats med att mobilitetshuset i Rosendal har begränsad kapacitet,
- Avsnittet Trafik och tillgänglighet i planbeskrivningen har förtydligats med information kring körspårsanalyserna från trafikutredningen.
- Under avsnittet Sociala frågor har rubriken Sociala förutsättningar ändrats till Bostadsbestånd och befolkningssammansättning, som även fått en delvis ändrad text.
- Avsnittet Klimatfrågor har tagits bort då det var en upprepning av information som står på andra ställen i planbeskrivningen.
- Figur 15, under delen Grundvatten i planbeskrivningen, har förtydligats med en text om att det i en provpunkt har påträffats halter av PAH.
- Avsnittet Föreslagen dagvattenhantering i planbeskrivningen har förtydligats med information från den uppdaterade dagvattenutredningen.
- Avsnittet Översvämning i planbeskrivningen har förtydligats med information från den uppdaterade dagvattenutredningen.
- Avsnittet Vatten och avlopp i planbeskrivningen har kompletterats med en ny del med rubriken Släckvatten. Den beskriver den tänkta hanteringen av släckvatten i kvarteret.
- Avsnittet Trygghet under planens konsekvenser i planbeskrivningen har fått en ny text.
- Planbestämmelsen a_3 har tagits bort från plankartan och beskrivs därmed inte i planbeskrivningen.

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.

Vid ändring av detaljplan tas ett tillägg till planbeskrivning (denna handling) fram. Tillägget beskriver de ändringar som görs och förutsättningar för dessa. Frågor som inte hanteras i detaljplaneändringen finns beskrivna i handlingarna för underliggande detaljplan som ska läsas tillsammans med detta tillägg.

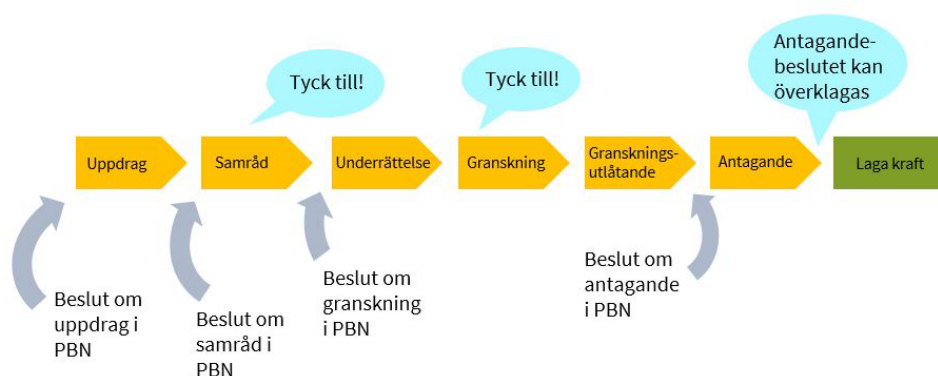
En ny plankarta med ändringar upprättas som ersätter den ursprungliga plankartan.

Ändring av detaljplan

En ändring av detaljplan kan göras för att ta bort, justera eller lägga till bestämmelser inom en gällande detaljplan. Det kan göras för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny detaljplan. Prövningen vid ändring omfattar endast det som ändringen avser. En förutsättning för att göra mindre ändringar är att den ursprungliga planens grundstruktur bevaras och att ändringen är förenlig med detaljplanens syfte.

Planprocessen

Planändringen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2024-05-23.



Handlingar

Planbeskrivningen till underliggande detaljplan, Detaljplan för Rosendalsfältet 0380-P2016/6 som fick laga kraft 2016-03-10, ska läsas tillsammans med detta tillägg.

Antagandehandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Tillägg till planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande, webbversion
- Granskningsutlåtande, fullständig version*

Till planen hör även följande handlingar:

- Planbeskrivning Detaljplan för Rosendalsfältet 0380-P2016/6 (underliggande plan)

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.

- Undersökning daterad 2025-07-09
- Fastighetsförteckning*
- Bullerutredning daterad 2024-10-02, framtagen av Structor. Beställd av exploatören.
- Dagvattenutredning daterad 2025-10-17 framtagen av Structor. Beställd av exploatören.
- Brandskyddstekniskt utlåtande daterad 2025-10-20 framtagen av Briab. Beställd av exploatören.
- Parkeringsutredning daterad 2024-10-14 framtagen av Rosendal fastigheter. Beställd av exploatören.
- Trafikutredning daterad 2025-02-11 framtagen av WSP. Beställd av exploatören.
- Hydrogeologisk studie daterad 2024-10-08 framtagen av Bjerking. Beställd av exploatören.
- Riskbedömning Grundvatten daterad 2024-08-30 framtagen av Bjerking. Beställd av exploatören.
- Dagsljusutredning daterad 2024-09-17 framtagen av ACC. Beställd av exploatören.
- Solstudier daterad 2024-09-13 framtagen av Metod arkitekter. Beställd av exploatören.

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

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan 2016

Förslaget är förenligt med Uppsala kommuns översiktsplan från 2016 och fördjupad översiktsplan för Södra staden.

I översiktsplanen finns markerade stadsdelsnoder, varav en finns i Rosendal. Detaljplaneändringen sker inom stadsdelsnoden Torg i Rosendal, som beskrivs som ett lokalt centrum med stomlinjehållplats för kollektivtrafik, samt hög koncentration av bebyggelse, vardagsservice och bostäder.

Fördjupad översiktsplan

Fördjupad översiktsplan för Södra staden nämner att i Rosendalsområdet ska inriktningar i Översiktsplan 2016 tillämpas. De nya detaljplanerna för Rosendalsfältet säkrar möjligheten att utveckla området enligt översiktsplanens intentioner med en stadsdelsnod och ett stadsstråk längs Torgny Segerstedts allé. Målsättningen för Rosendal är att skapa en stadsmässig bebyggelse som kan utvecklas över en längre tid. Utbyggnaden av de planlagda delarna innebär nya bostäder tillsammans med verksamheter och service.

Detaljplaner

Detaljplaneändringen sker i en liten del av Detaljplan för Rosendalsfältet 0380-P2016/6 som fick laga kraft 2016-03-10. Detaljplanens genomförandetid är 5 år med undantag för a_1 -områden. Detaljplaneändringen görs inte inom ett a_1 -område. Genomförandetiden för delen som detaljplaneändringen avser gick ut 2021.

Detaljplan för Rosendalsfältet omfattar en tät stadsstruktur med cirka 3500 bostäder, universitetslokaler och skolor samt möjliggör de funktioner som i övrigt behövs för en mångsidig och välfungerande stadsmiljö.



Figur 2 Detaljplan för Rosendalsfältet.

Planens innehåll

Planändringens syfte och huvuddrag

Syftet med planändringen är att möjliggöra ett bostadskvarter med inglasad innergård, utöka byggrätten i en del av kvarteret för att möjliggöra en takterrass samt att förtydliga att det är möjligt att bygga en källare under hela kvarteret. Planändringen berör endast kvarteret Sidenbiet.

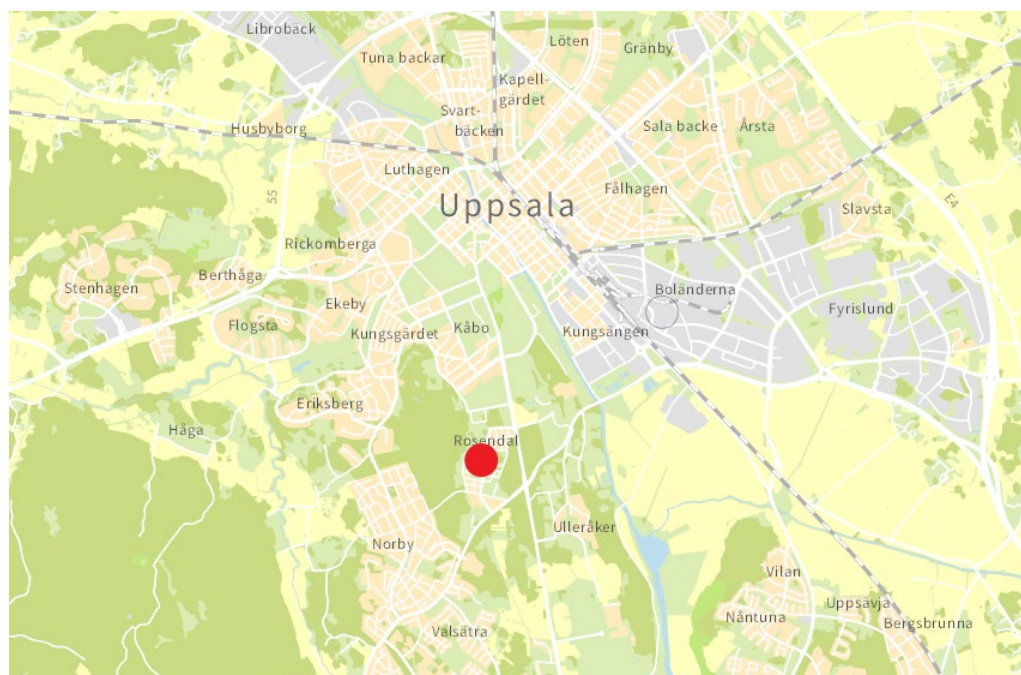
Varför ändring av detaljplan valts

Den nu aktuella planändringen bedöms vara förenlig med den ursprungliga detaljplanens syfte.

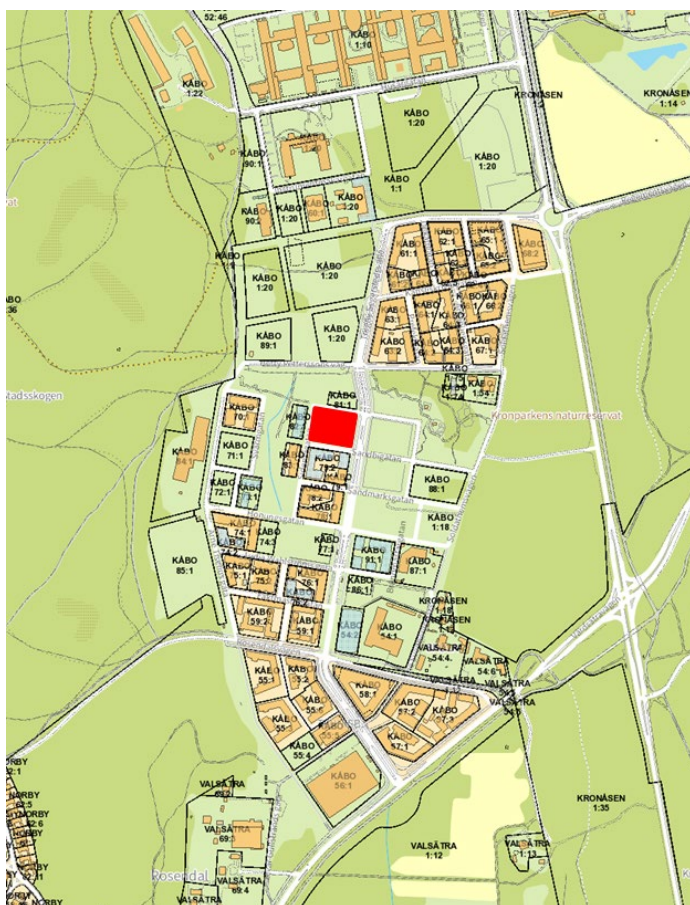
Ändringen består enbart i ändringar i ett kvarter, Sidenbiet. I den underliggande planen, Detaljplan för Rosendalsfältet 0380-P2016/6, är det kvarteret redan planlagt för bostäder. Ändringarna innebär en möjlighet att uppföra ett bostadskvarter som är anpassat för boende som är 50 år eller äldre, och med större boendekvaliteter för den målgruppen. Att möjliggöra en inglasad innergård och en takterrass samt att förtydliga att ett underjordiskt garage kan uppföras bedöms rymmas inom den ursprungliga planens syfte och bedöms inte innebära några olägenheter för boende eller grannar. Då ändringarna rymms inom den ursprungliga detaljplanens syfte bedöms ändring av detaljplan vara ett lämpligt tillvägagångssätt.

Planområdet

Geografiskt läge



Figur 3 Översiktskarta med planområdets läge i Uppsala markerat med röd prick.



Figur 4 Planområdets läge i Rosendal markerat med röd färg.



Figur 5 Planområdet markerat med röd linje.

Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

Inom den underliggande planen Detaljplan för Rosendalsfältet uppförs byggnader i en tät stadsstruktur med bland annat bostäder, universitetslokaler och skolor.

Den aktuella planändringen syftar inte till att ändra bebyggelsens skala eller gestaltning. Ändringarna innebär tillägg till det som den underliggande detaljplanen redan tillåter, i form av möjlighet att glasa in innergården, möjlighet att uppföra en takterrass samt att förtydliga att man kan uppföra ett underjordiskt parkeringsgarage under kvarteret.

Denna ändring påverkar inte områdets stadsbild eller gestaltning i någon större omfattning.

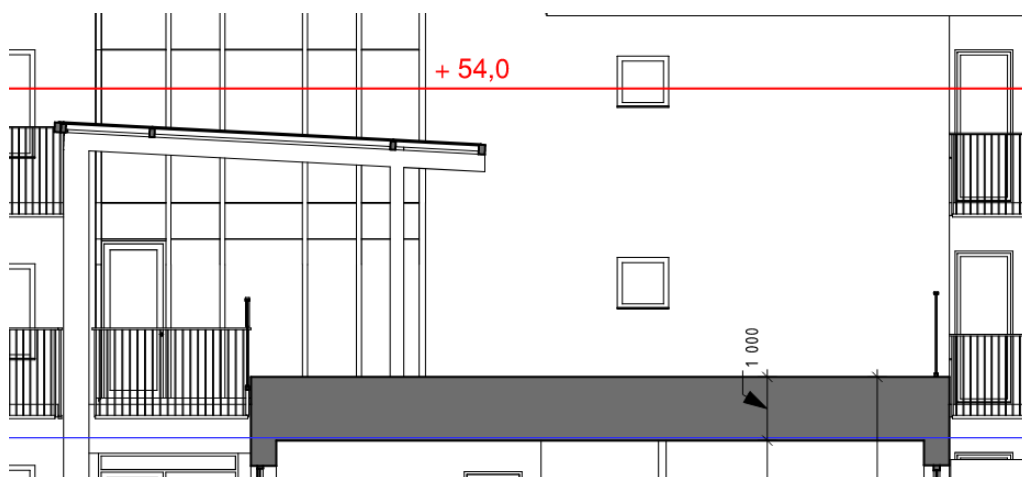


Figur 6 Förslag till gestaltning av byggnation i kvarteret Sidenbiet. (Bild: Rosendal Fastigheter)

Höjdsättning

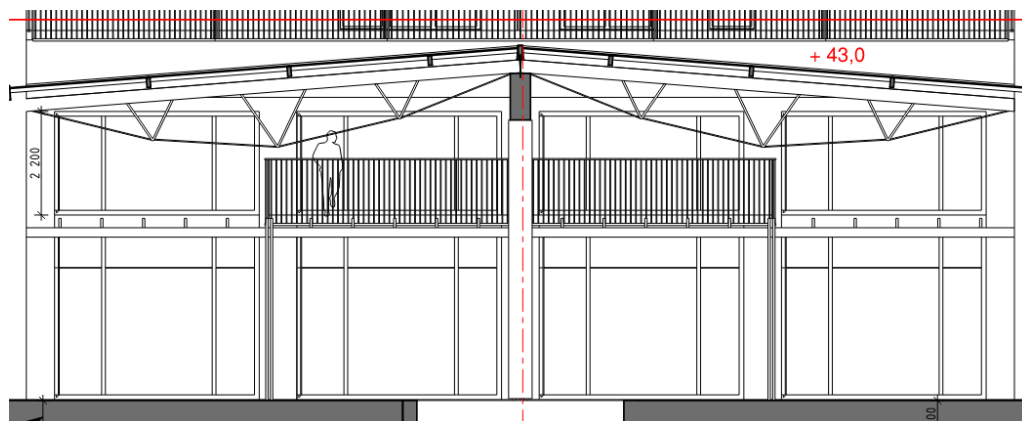
I den underliggande planen, Detaljplan för Rosendalsfältet, regleras bebyggelsen i kvarteret Sidenbiet med höjdbestämmelser om högsta nockhöjd. I denna planändring ändras dessa höjder till plushöjder som förhåller sig stadens nollplan, för att höjderna ska bli lättare att kontrollera vid en bygglovsprövning. Höjderna i den underliggande detaljplanen stryks i den ändrade plankartan.

För att pergolan på takterrassen ska få plats tillåts en högsta nockhöjd om + 54,0 meter.



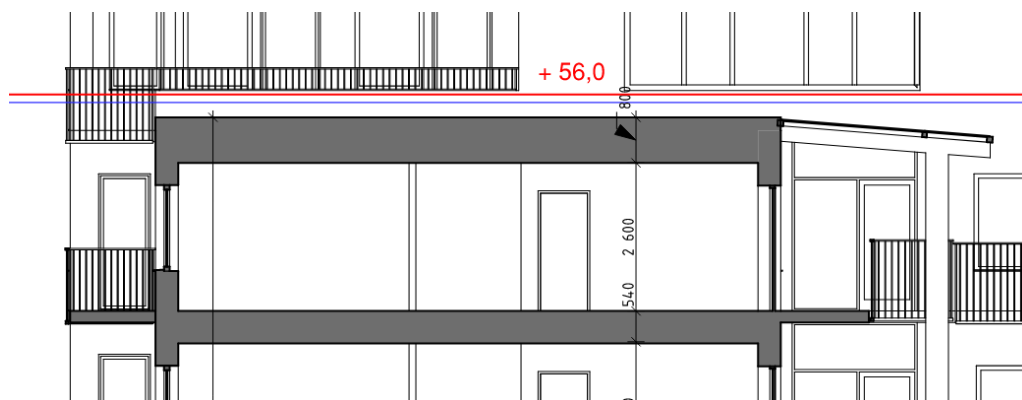
Figur 7 Illustration av takterrassen med den högsta nockhöjden + 54,0 meter inritad med röd linje. Höjdbegränsningen i den underliggande detaljplanen syns med blå linje. (Bild: Metod arkitekter. Röd linje och siffror tillagda av Uppsala kommun)

Glastaket på innergården får uppföras till en högsta nockhöjd om + 43,0 meter.



Figur 8 Illustration av glastaket över innergården med den högsta nockhöjden + 43,0 meter inritad med röd linje. (Bild: Metod arkitekter. Röd linje och siffror tillagda av Uppsala kommun.)

Kvarterets långsida som vetter mot norr får uppföras till en högsta nockhöjd om + 56,0 meter. Syftet är att höjden ska skilja sig så lite som möjligt från höjden i den underliggande detaljplanen.



Figur 9 Illustration av kvarterets norra långsida med den högsta nockhöjden + 56,0 meter inritad med röd linje. Höjdbegränsningen i den underliggande detaljplanen syns med blå linje. (Bild: Metod arkitekter. Röd linje och siffror tillagda av Uppsala kommun.)

att tydliggöra att även kvarteret Sidenbiet kan ha en gård med källare under, i enlighet med den underliggande detaljplanens syfte.

I kvarteret Sidenbiet finns en ambition att uppföra ett så kallat 50-plusboende med sociala ytor och hög servicenivå. Eftersom kvarteret ligger ungefär 300 meter från närmaste parkeringshus, och det på grund av bostädernas målgrupp kan finnas personer som har svårt gå långt, finns det behov av ett parkeringsgarage i kvarteret Sidenbiet.

Med ett eget garage i källaren kan parkeringsplatser erbjudas med hiss direkt upp till bostaden, både till de boende och till verksamheternas personal. Kapaciteten i mobilitetshuset i Rosendal är också begränsad, och en stor del av parkeringsplatserna är redan reserverade för andra byggprojekt.

Eftersom det bland annat finns bilpool, lättillgänglig kollektivtrafik och bra cykelförbindelser i Rosendal finns goda förutsättningar för att många boende ändå väljer att inte äga en egen bil.

Trafik

En trafikutredning har tagits fram av WSP daterad 2025-02-03. I den analyseras konsekvenserna av att tillåta ett underjordiskt parkeringsgarage i kvarteret Sidenbiet.

Fastigheten Kåbo 80:1 förväntas med dagens förutsättningar generera 70–230 fordonsrörelser per dygn. Det är lägre än vad som visades i den tidigare trafikutredningen från 2015 då kvarteret Sidenbiet skulle ge upphov till 486 rörelser. Trafikflödet på lokalgator ökar dock eftersom parkeringen sker i ett underjordiskt garage i kvarteret i stället för i parkeringshuset Brandmästaren. Det kan påverka trafiksäkerheten, särskilt för oskyddade trafikanter vid Sandbigatan. Garagenedfarten behöver därför utformas så trafiksäkert som möjligt. För att förbättra trafiksäkerheten rekommenderas även översyn av siktförhållanden vid garageinfarten. Trafikutredningen nämner att Körspårsanalys för personbil visar att en av de vegetationsytorna som planeras längs Sandbigatan kommer att behöva flyttas för att personbilar ska kunna komma ut från garaget på den enkelriktade gatan. För lastbilstrafik kommer utrymmet bli begränsat, och de kommer behöva köras långsamt.

Gatan är utformad med planteringar som kommer att hjälpa att hålla biltrafikens hastighet låg.

Räddningstjänsten/utryckningsfordon

Dokumentet *Brandskyddstekniska förutsättningar* har tagits fram som visar att det är möjligt att utforma en brandskyddslösning som uppfyller gällande krav på utrymning. Byggnadens brandskydd utformas primärt med förutsättningen att byggnaden ska kunna utrymmas utan räddningstjänstens ingripande.

Tillgänglighet, användbarhet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning

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. Detaljplaneändringen varken förhindrar eller försvårar en sådan utformning.

Parkeringsplatser och tillgängliga parkeringsplatser i garage under kvarteret, med kort avstånd till bostädernas trapphus, ger god tillgänglighet.

Sociala frågor

Bostadsbestånd och befolkningssammansättning

Rosendal är ett nybyggt område med relativt hög andel mindre lägenheter, till exempel studentbostäder. Bostadstypologin domineras av flerbostadshus men inslag av radhus finns. Rosendal innehåller även ett par kollektivhusboenden i flerfamiljshus.

Upplåtelseformer är relativt jämnt fördelade mellan bostadsrätter och hyresrätter.

Större lägenheter som är anpassade för personer som är 50 år eller äldre skulle bidra med en ny boendeform till det blandade bostadsutbudet i området.

Äldreperspektivet

Uppsala kommun har tagit fram en rapport kring bostadsförsörjningen för äldre (2023), *Leva det goda livet. Hela livet*. I den konstateras att Uppsalas äldre befolkning kommer att öka snabbt framöver. Äldre blir en allt viktigare grupp vid planeringen av nya bostäder och utvecklingen av bostadsområden och stadsdelar. Uppsala kommun har undersökt hur äldre bor nu och hur de vill bo i framtiden. I undersökningen är det två boendetyper som dominerar när det gäller önskemål vid nästa flytt. Antingen en vanlig lägenhet, bostadsrätt eller hyresrätt eller en bostad för seniorer med gemensamhetslokal och eventuellt en värd. Viktiga kvaliteter i den framtida bostaden är tillgång till balkong eller uteplats, hiss och p-plats för bil.

Sociala förändringar

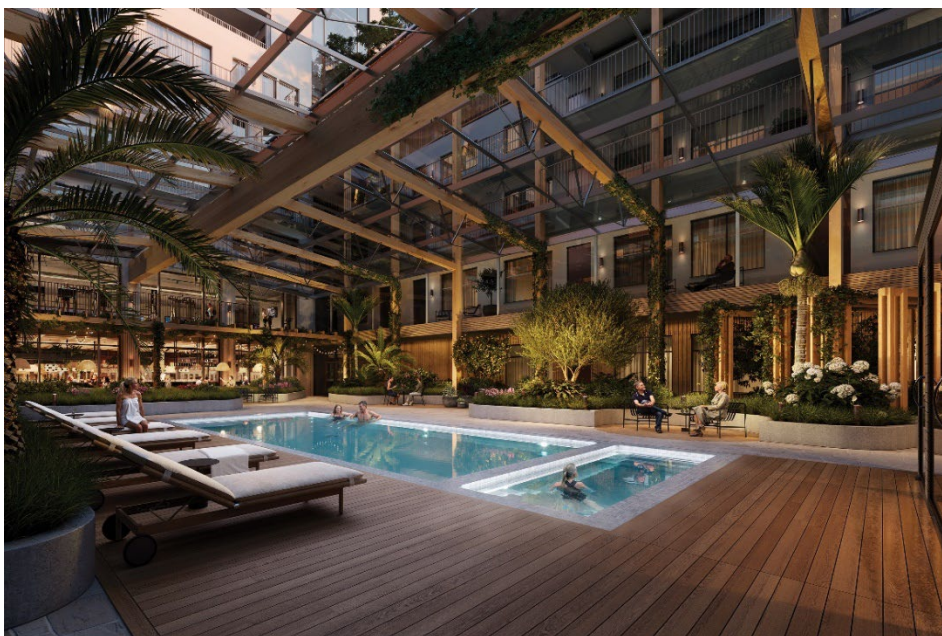
Syftet med planändringen är att möjliggöra ett bostadskvarter med inglasad innergård, samt att möjliggöra en takterrass för utevistelse för de boende i kvarteret. Dessa ändringar möjliggör ett socialt hållbart boende inom kvarteret genom att ge förutsättningar för mötesplatser och ytor för vistelse.



Figur 11 Förslag till hur en takterrass kan gestaltas. Bilden visar hur gröna upphöjda planteringar med mindre träd, perenner och marktäckare kan skapa rumslighet och ett gott mikroklimat. (Bild: Rosendal Fastigheter)

Takterrassen kan utformas med platser för både avskildhet och umgänge. Planändringen möjliggör gröna upphöjda planteringar på takterrassen med mindre träd, perenner och marktäckare som skapar rumslighet och ett gott mikroklimat i form av vindskydd, svalka och skugga.

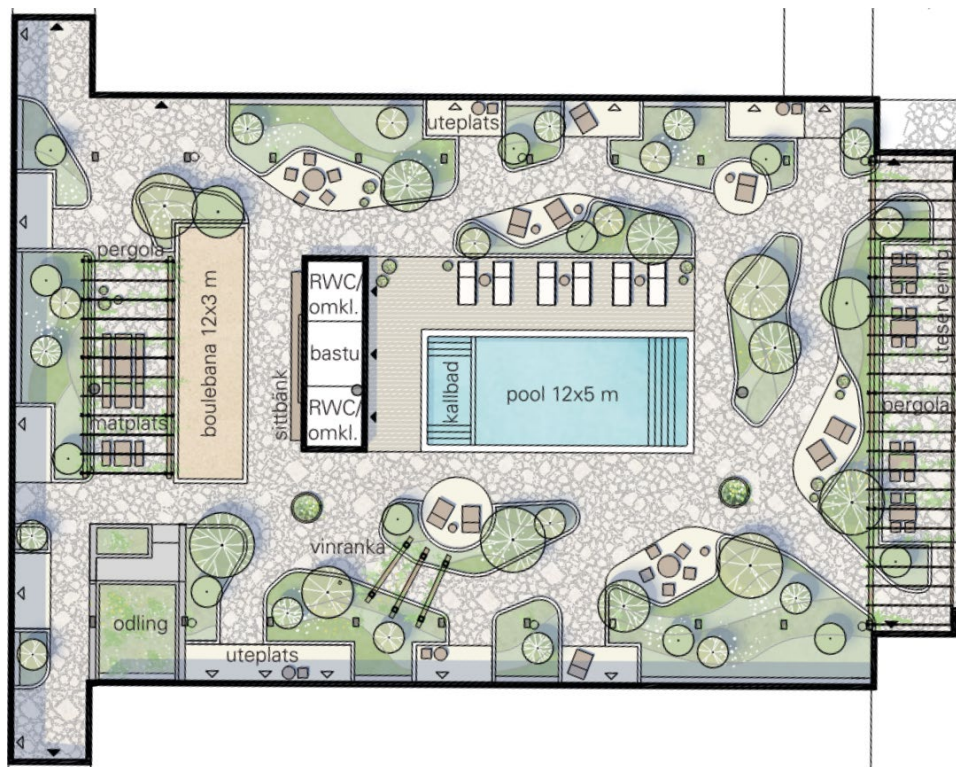
Planändringen möjliggör också ett orangeri i anslutning till takterrassen, vilket ger möjlighet till väderskyddad avkoppling och vertikal odling.



Figur 12 Förslag till hur den inglasade gården kan gestaltas. (Bild: Rosendal Fastigheter)

Inglasningen över innergården ger förutsättningar att skapa en grön gård som erbjuder komfort, aktivitet och gemenskap året runt. Exploatören avser att bygga en tempererad vinterträdgård med växter för medelhavsklimat. Bostäders gårdsmiljöer är i vanliga fall utomhusmiljöer utan tak. Då kvarteret planeras för boende som är 50 år eller äldre bedöms den inglasade gårdsmiljön tillsammans med takterrassen tillföra kvalitéer för de boende.

Projektet redovisar i sina bilder att det på gården finns gott om plats för social samvaro och umgänge med grannar, vänner och familj men också rofyllda platser för vila och avkoppling. En pergola med vinrankor och långbord för fest finns i anslutning till gårdens boulebana. I gårdens centrala del finns en tempererad pool omgiven av rumsbildande planteringar, solsängar och loungemöbler. Här finns plats för avkopplande aktiviteter som bastu, kallbad, simning, yoga och vattengymnastik. Projektet visar också möjlighet till egen odling med bevattning.



Figur 13 Förslag till hur den inglasade gården kan gestaltas. (Bild: Rosendal Fastigheter)

Barnperspektivet

Planändringen innebär möjlighet att uppföra en takterrass med tak och en inglasad innergård. Exploatören avser att bygga flerbostadshus för en målgrupp som är 50 år eller äldre, och utan hemmaboende barn. De barn som kommer att vistas i kvarteret kommer till största del vara familj och gäster till de boende i kvarteret.

Eftersom projektet i första hand inte riktar sig till barnfamiljer med små barn, så finns inga behov för lekplatser i vanlig mening. Däremot kommer det vara behov för vissa lekmöjligheter för besökande barn. Kvarterets läge ut mot skog och park, så som Stadsskogen, Carlshage och Siegbahnparken, gör att det finns lekmöjligheter för stora och små, i nära anslutning till kvarteret.

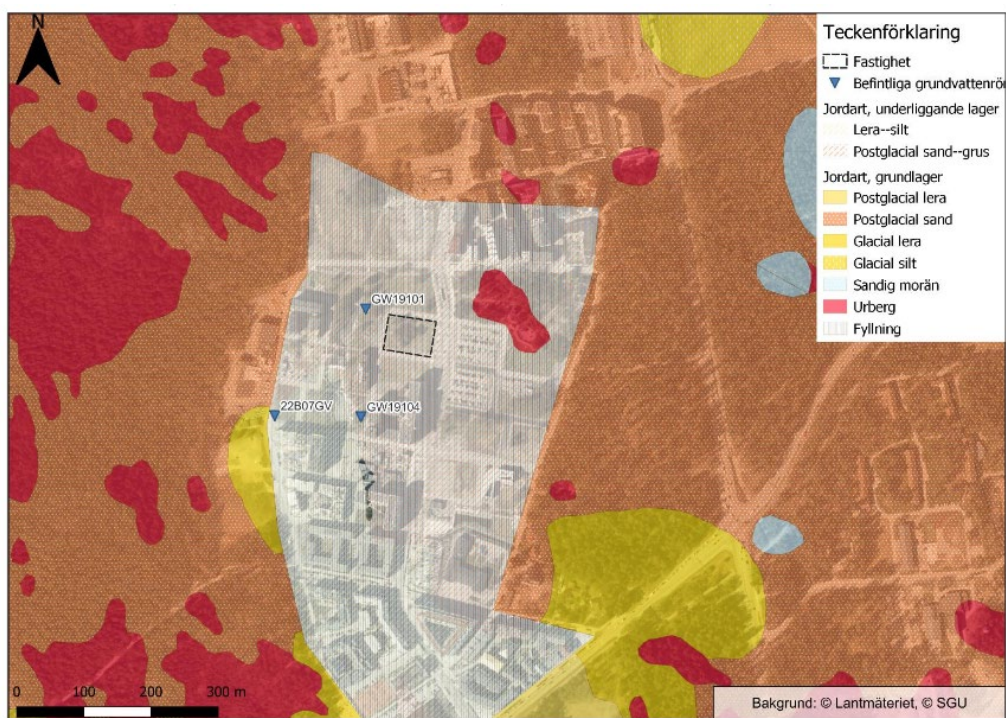
En takterrass med väderskydd innebär ökade möjligheter för vistelse för olika åldersgrupper, både äldre och yngre. En inglasad innergård som är tempererad innebär också möjlighet till vistelse och umgänge för många olika åldersgrupper.

Mark och geoteknik

I Riskbedömning grundvatten för kvarteret Sidenbiet (Bjerking) framgår det bland annat att tidigare undersökningar i området visar att jordlagerföljden, i ordning från

markytan, utgörs av 0,3–2,4 meter fyllning, följt av 1–3 meter sand, 7–10 meter lera samt 4,5–10 meter friktionsjord ovan berg. Djup till berg varierar mellan cirka 14–21,5 meter.

Förekomsten av fyllning och sand ovan lera medför att det finns två grundvattenmagasin inom Rosendalsområdet. Ett i den översta fyllningen och sanden, samt ett i den underliggande friktionsjorden. Dessa grundvattenmagasin är åtskilda av lerlagret, som antas vara tätt. Grundvattenmagasinen har dock viss kontakt i lerans utkanter samt där leran punkterats av till exempel schakt eller pålning som inte tätats.



Figur 4. Ortofoto över området med SGU:s jordartskarta. Aktuell fastighet markerad med svart streckad polygon. Påträffade grundvattenrör (GW1901, 22B07GV och GW19104) visas även, dessa beskrivs mer i avsnitt 3.1.1.

Figur 14 Hydrogeologiska förutsättningar i Rosendal. (Bild: Bjerking)

Vattenmiljö

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 rätt teknik vid verksamhetsutövning.

Föreslagen dagvattenhantering

En dagvattenutredning har tagits fram 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.

Planerade åtgärder för fördröjning av dagvatten inom aktuell planändring är gröna tak och dagvattenmagasin.

Totalt planeras 440 kvadratmeter grönt tak om man inte räknar ytan med solceller, vilket ger en tillgänglig fördröjningsvolym på 9 kubikmeter dagvatten. Den totala fördröjningen som kan uppnås med de gröna taken inräknat ytan med solceller är ca 22 kubikmeter.

Avrinningen från glastaket över innergården samt taktor och takterrasser som lutar in mot gården planeras att avvattnas med hjälp av stuprör till ett magasin under mark. Det har antagits att 50 procent av både takytorna och takterrasserna kommer att avvattnas inåt respektive utåt. Erforderlig fördröjningsvolym för taktor som avvattnas in mot gården (exklusive de gröna taken som uppfyller fördröjningsbehovet i sig själva) uppgår till totalt 11,5 kubikmeter.

Vattnet från magasinet pumpas upp till innergården och planeras att användas för bevattning på innergården. Magasinet kompletteras även av ett SAVAQ-system.

Dagvattenanläggningar ska utformas enligt gällande föreskrifter.

Grundvatten

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger till största delen inom hög känslighet för grundvattnets sårbarhet, och inom ett vattenskyddsområdes yttre zon. Vattenskyddsföreskrifterna för området ska följas. Dessa innebär bland annat att markarbeten normalt inte får ske djupare än till 1 meter över högsta grundvattenyta och att markarbeten inte får medföra bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån. Dispens från vattenskyddsföreskrifterna söks 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 målar.

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. 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.

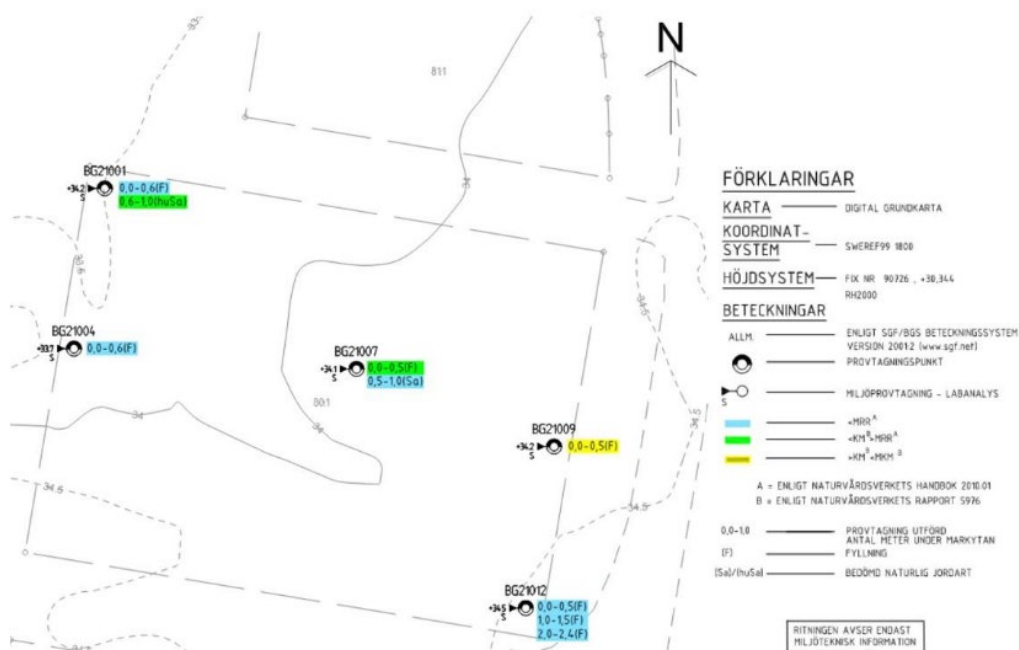
Planändringen sker inom ett område där känsligheten för grundvatten är hög.

Föreslagna åtgärder

Planändringen tydliggör att man kan uppföra ett underjordiskt parkeringsgarage under hela kvarteret.

Enligt Riskbedömning grundvatten (Bjerking) som har tagits fram för kvarteret Sidenbiet framgår det bland annat att området ligger på mark med hög känslighet för grundvattenpåverkan, och att skadehändelser med stor risk har identifierats. Långtgående förebyggande, riskreducerande åtgärder bör därmed vidtas. Vid beskrivandet av åtgärder används bland annat Uppsala vatten och avfalls riktlinje för riskreducerande åtgärder (UVA-2021-01314). Förekomsten av över 5 meter lera under fastigheten medför ett visst naturligt skydd mot spridning av föroreningar, vilket minskar behovet av vissa skyddsåtgärder.

Området ligger även inom yttre skyddsområde för Uppsala- och Vattholmaåsarna, vilket medför att skyddsföreskrifter kopplat till skydd av grundvatten i området (Uppsala Läns författningssamling, 03FS 1990:1) behöver beaktas.



Figur 15 Undersökning av grundvattnet. I figuren framgår 5 av de 8 provpunkternas lägen med föroreningshalter samt nivåer. I provpunkt BG21009 påträffas halter av PAH som överskrider Naturvårdverkets riktvärden för känslig markanvändning (KM), dvs över rekommenderat åtgärds mål. De 3 punkterna som inte redovisas analyserades enbart för PFAS och analysresultaten uppvisade inga halter över rapporteringsgräns. (Bild: Bjerking)

Planering och utförande av nybyggnation inom området ska ske i enlighet med de krav som miljöförvaltningen, länsstyrelsen och Uppsala vatten och avfall AB ställer. På så sätt reduceras riskerna under bygg- och driftskedet. En dispens från skyddsföreskrifterna behövs då påmlning kommer att krävas och på grund av att markarbeten inte får ske djupare än till 1 meter över högsta grundvattenyta utan dispens. Dispens söks hos länsstyrelsen och kan ges när det finns särskilda skäl och syftet med vattenskyddsområdet inte motverkas.

Översvämning

Översvämningsrisk vid extrema regn

Inför detaljprojektering av området är det mycket viktigt att även planera för hantering och avledning av extrema regn och skyfall. För att minimera risken för skador på byggnader och infrastruktur är det viktigt att höjdsättning av hus och gator sker på ett eftertänksamt sätt.

Enligt föreslagen dagvattenhantering ska magasinet under innergården dimensioneras för att även kunna omhänderta ett dimensionerande 100-årsregn för de ytor som avvattas in mot gården och inte kan brädda ut från kvarteret. I projekteringsskedet måste sekundära avrinningsvägar för samtliga ytor eftersträvas. Uppsala vatten och avfalls ledningar kan inte ta emot bräddning av skyfallsvatten.

Hälsa och säkerhet

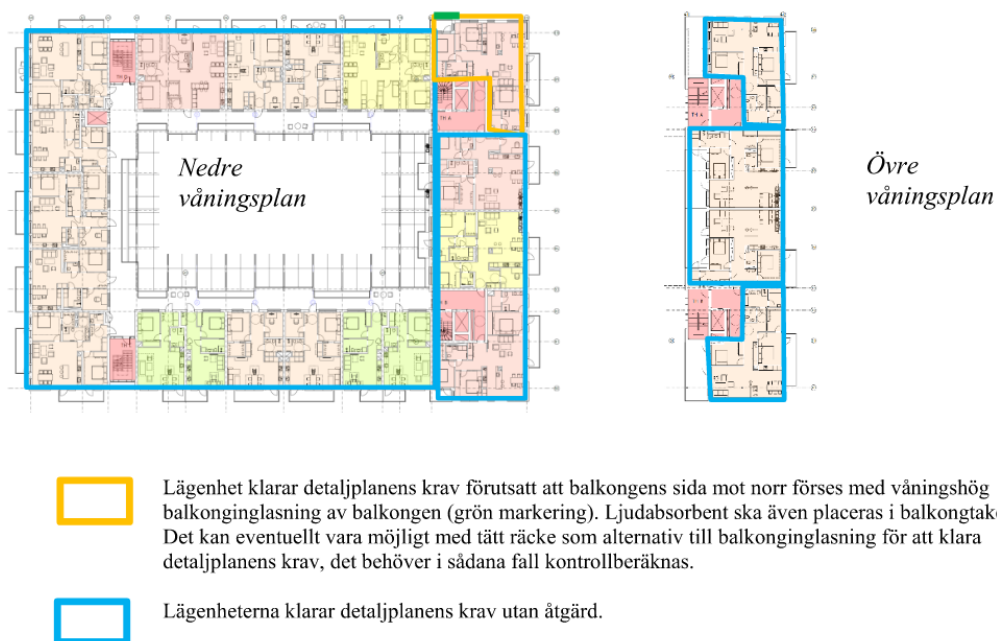
Buller

Den underliggande planen Detaljplan för Rosendalsfältet har bestämmelse om bullernivåer:

”Där bullernivån överstiger 55 dBA (frifältsvärde) utanför bostadshus fasad ska bostadshusen utformas så att minst hälften av bostadsrummen och minst en uteplats vänds mot ljuddämpad sida (högst 50 dBA ekvivalent nivå frifältsvärde). Tyst sida (45 dBA ekvivalent nivå frifältsvärde) ska eftersträvas.”

En bullerutredning har tagits fram för kvarteret Sidenbiet av Structor. Den visar att majoriteten av de planerade lägenheterna i byggnaden klarar detaljplanens krav om högst 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå eller tillgång till ljuddämpad sida om 45–50 dBA för hälften av bostadsrummen.

För lägenheter med fasad mot huvudgatan i öst överskrider 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad. För fyra lägenheter placerade i nordöstra hörnet behövs våningshög balkonginglasningar till 75 procent och ljudabsorbent i balkongtak (minst absorptionsklass B) för att uppfylla detaljplanebestämmelserna. Det kan även vara möjligt att uppfylla detaljplanebestämmelserna med tätt balkongräcke och ljudabsorbent i balkongtak.



Figur 16 Illustration från Bullerutredningen som visar vilka lägenheter som kan behöva tekniska lösningar för att klara detaljplan för Rosendalsfältets bullerbestämmelser. (Bild: Structor)

Mot Torgny Segerstedts allé har lägenheterna en bullrig sida, och en tyst sida mot gården. På en våning befinner sig lägenheterna under glastaket som spänner över innergården. Bostäderna på våningen som hamnar under glastaket vetter in mot den inglasade och uppvärmda innergården. Gården under glastaket är planerad att utgöra en vistelseyta som är till för de boende. I detta fall då kvarteret planeras för boende som är 50 år eller äldre bedöms en inglasad gårdsmiljö vara en boendekvalitet. Att ha bostadsrum som vetter mot gården är likvärdigt med att ha bostadsrum som vetter mot en innergård utan glastak i detta fall.

Slutsatsen är att på fastighetens innergård klaras riktvärdet för uteplats. Även på den planerade takterrassen bedöms riktvärdet kunna uppfyllas. På terrassen kan det behövas någon lokal avskärningsåtgärd. Målet för trafikbuller inomhus kan klaras med lämpligt val av fönster, fasad och uteluftsdon. Fasadisoleringen måste studeras mer i detalj i projekteringen.

Dagsljus

Den underliggande planen Detaljplan för Rosendalsfältet tillåter en hög exploatering i kvarteret Sidenbiet, med en relativt liten bostadsgård.

Detaljplaneändringen syftar till att tillåta en inglasning av innergården för att ge ökade vistelsekvaliteter för de boende i kvarteret. Bostäder som befinner sig på våningen som hamnar under inglasningen får dock sämre dagsljus.

En dagsljusutredning har tagits fram av ACC. Samtliga 310 vistelserum i det framritade förslaget till exploatering testades. Resultat visar 26 rum (8,3%) som inte uppfyller gällande krav. Av de 18 lägenheterna med rum som ej klarar kraven har samtliga lägenheter minst ett rum som klarar kraven. Av dessa lägenheter har samtliga förutom tre en dagsljusfaktor om minst 1,0 procent för halva den sammanlagda bedömda ytan av samtliga rum i bostaden där människor vistas mer än tillfälligt. Sett till de rum som inte når kraven är det tre som med endast en liten marginal missar målet. Av de rum som testades som inte når kraven, är 24 sovrum och ett mörkare sovrum uppfattas av många som en boendekvalitet.

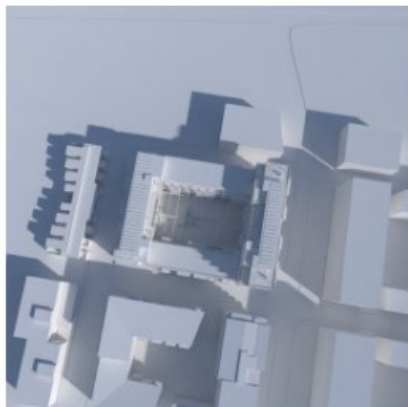
Mot den bakgrunden bedöms det vara möjligt att utforma en lösning som i tillräcklig grad uppfyller Boverkets krav angående dagsljus.

Bostäderna på våningen som hamnar under glastaket vetter inte mot en mörk vägg, utan in mot den inglasade och uppvärmda innergården. I detta fall då kvarteret planeras för boende som är 50 år eller äldre bedöms en inglasad gårdsmiljö vara en boendekvalitet. Att ha bostadsrum som vetter mot gården är likvärdigt med att ha bostadsrum som vetter mot en innergård utan glastak i detta fall.

Solljus

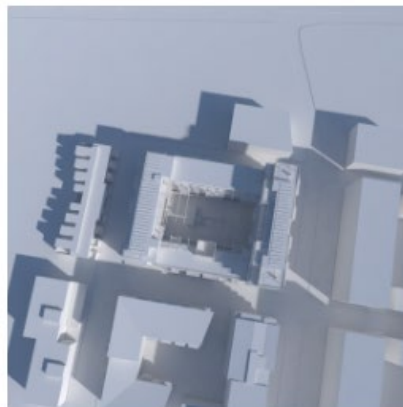
En solljusstudie har tagits fram som visar skillnaden mellan gällande detaljplan samt planändringen.

Max. höjd på byggnad
enl. gällande detaljplan.
(Södra huskroppen 14m)



kl.9

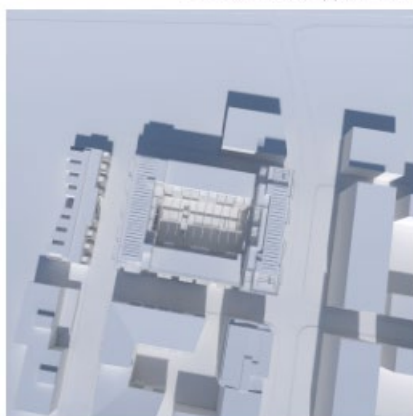
Förslag på byggnad
(Södra huskroppen högre än 14m)



kl.9

Figur 17 Solstudie 1 maj (Bild: Metod arkitekter)

Max. höjd på byggnad
enl. gällande detaljplan.
(Södra huskroppen 14m)



kl.12

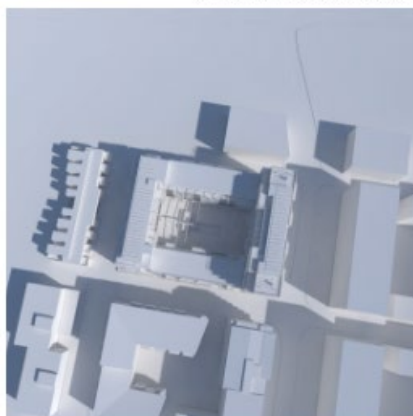
Förslag på byggnad
(Södra huskroppen högre än 14m)



kl.12

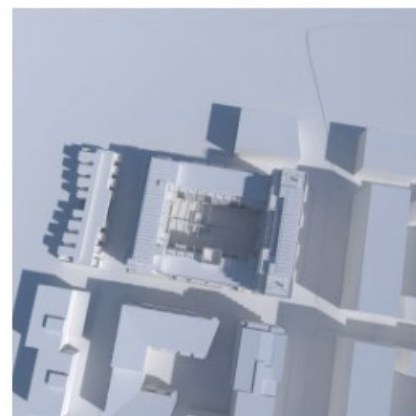
Figur 18 Solstudie 1 maj (Bild: Metod arkitekter)

Max. höjd på byggnad
enl. gällande detaljplan.
(Södra huskroppen 14m)



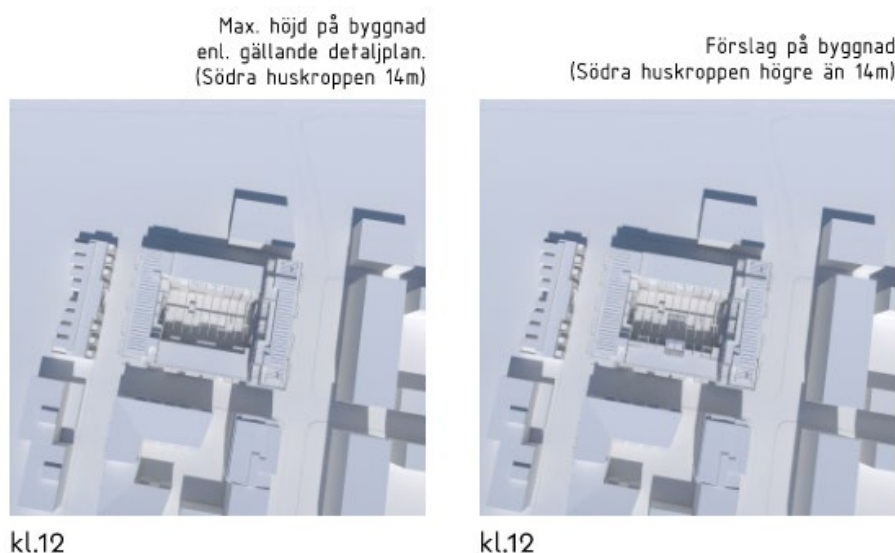
kl.9

Förslag på byggnad
(Södra huskroppen högre än 14m)



kl.9

Figur 19 Solstudie Midsommarsolståndet (Bild: Metod arkitekter)



Figur 20 Solstudie Midsommarsolståndet (Bild: Metod arkitekter)

Planändringen bedöms inte utgöra en risk för de boendes hälsa och säkerhet när det kommer till solljus.

Mikroklimat

Den inglasade innegården syftar till att skapa en gårdsmiljö som kan värmas upp och vara tillgänglig för vistelse under hela året, inte bara under sommarhalvåret.



Figur 21 Förslag till hur miljön i den inglasade gården kan gestaltas. (Bild: Rosendal Fastigheter)

Ett underbevattningsystem skapar bra förutsättningar för växterna på innergården samtidigt som systemet möjliggör fördröjning och återanvändning av dagvatten. Takvatten leds in i systemet och överflödigt vatten rinner vidare till dagvattenmagasinet när systemet är fullt. Systemet bygger helt på kapillär teknik utan behov av trycksättning och förser lokalt växtmaterial med kapillärt bundet vatten över längre tidsperioder. Det kan fyllas både manuellt eller automatiskt, vilket gör det flexibelt och anpassningsbart efter behov.

Gårdens inglasade tak släpper in ljus som träffar växterna uppifrån när solen står högt under sommarhalvåret. För att säkerställa god växtlighet året runt behöver kompletterande växtbelysning installeras som används under vinterhalvåret. Armaturer riktas mot planteringsbäddar och trädkronor från minst två olika vinklar och förses med bländskydd. Rekommenderad belysningstid är 12–13 timmar per dygn under perioden oktober till februari. Växtbelysningen kommer släckas cirka 8 timmar per natt, då växterna behöver en viloperiod.

En del medelhavsväxter kan behöva stå svalt under vintertid. Dessa växter placeras i krukor eller planteringskärl som kan flyttas till en svalare del av gården alternativt till takterrassens orangeri.

Brand

Släckning

Enligt planbeskrivningen till Detaljplan för Rosendalsfältet sker utrymning i händelse av brand i första hand från byggnadernas gatusida. Detta gäller även mot Torgny Segerstedts allé. Frågan om samordning mellan plats för manövrering av utrymningsfordon och spårvägens kontaktledning förutsätts lösas på samma sätt som längs spårvägens övriga sträckning.

Utrymning

En inglasad innergård innebär ändrade förutsättningar när det kommer till utrymning och spridning av brandgaser. Dokumentet *Brandskyddstekniska förutsättningar* har tagits fram som visar att det är möjligt att utforma en lösning som uppfyller gällande krav på utrymning och förhindrande av spridning av brandgaser. Utrymning av personer kan ske via loftgångar. Ett brandförlopp kan minimeras genom ett sprinklersystem och spridning av brandgaser genom brandgasluckor.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Varje fastighet ska förses med en samlad vatten- och avloppsanslutning samt kunna anslutas till ledningsnätet via kortast möjligaste väg. Vatten- och avloppsledningar ska förläggas i allmän plats och bör inte samförläggas med andra ledningar. Notera även att vatten- och avloppsledningar fordrar en 8 meter bred zon där träd inte får planteras. Bredden är dock beroende av ledningsdjup. Är detta inte genomförbart bör dialog med Uppsala vatten inledas så tidigt som möjligt. Generellt behövs en tidig dialog med Uppsala Vatten och avfall AB för att utbyggnad ska ske så kommunalekonomiskt bra som möjligt.

Brandvatten

Planändringen bedöms inte påverka behovet av brandvatten jämfört med underliggande detaljplan.

Släckvatten

Dokumentet *Brandskyddstekniska förutsättningar* har tagits fram inom arbetet med planändringen. I det beskrivs den tänkta hanteringen av släckvatten i kvarteret med att majoriteten av det släckvatten som kan komma att genereras förväntas uppstå inuti byggnaden till följd av aktivering av sprinkleranläggningen eller räddningstjänstens invändiga insats. Detta släckvatten förväntas också vara det mest förorenade släckvattnet och avses att samlas upp inuti byggnaden och då företrädesvis i källarplan. För att förhindra spridning av kraftigt förorenat vatten till dag- eller avloppsvattnet kommer avstängningsmöjligheter av brunnar och andra anslutningar till dessa nät att utredas i vidare projektering. Utvändigt genererat släckvatten kommer huvudsakligen bestå av kylvatten och förväntas således vara mindre förorenat än det invändigt genererade släckvattnet. För att omhänderta detta och förhindra infiltration kommer åtgärder i form av exempelvis hårdgjorda ytor krävas runt byggnaden och detta kommer att utredas i vidare projektering.

Spillvatten

Planändringen bedöms inte påverka behovet av omhändertagande av spillvatten jämfört med gällande detaljplan.

Dagvattenledningar

Planändringen sker inom ett område som är beläget inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten.

Avfall

Som det står i planbeskrivningen till Detaljplan för Rosendalsfältet bör trapphus inte ha längre avstånd till källsortering än 50 meter. Sophämtning ska kunna ske inom ramarna för Arbetsmiljöverkets föreskrifter, vilket bland annat innebär att dragvägen från angöringsplats till soputrymme för fordonet maximalt får vara 10 meter. Dragytan ska vara hårdgjord och utan nivåskillnader.

Renhållningsfordonen ska kunna angöra från allmän gata. Eftersom gatunätet är uppbyggt utan återvändsgränder finns möjlighet till rundkörning, vilket gör att renhållningsfordonen kan angöra utan backningsrörelser. Lastning kan ske i de angöringsfickor som kan skapas på minst en sida i varje gaturum i den zon som i gatusektionen anges för angöring och trädplantering.

El

Som det står i planbeskrivningen till Detaljplan för Rosendalsfältet finns det sammanlagt nio lägen för tekniska anläggningar (E) inom planområdet. Dels finns byggrätten för transformatorstationen, dels finns två specifika lägen invid bollplanen, i parken mellan universitetskvarteren samt söder om Soldathemmet. I övrigt kan tekniska anläggningar, huvudsakligen nätstationer, uppföras på parkeringstomterna på ett sätt så att funktionerna samordnas på bästa sätt.

Motiv till planändringens regleringar

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

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
h₁	<i>Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan</i> Planändringen innebär att nya nockhöjder tillkommer som räknas från stadens nollplan. Motiveringen till att välja att räkna från nollplanet är att det blir tydligare i bygglovsprövningen vilken höjd det är som gäller. Nya nockhöjder tillkommer för att tillåta ett väderskydd på takterrassen, tillåta planteringsdjup på takterrassen samt att begränsa höjden på glastaket som täcker innergården.
e₂	<i>Största byggnadsarea för komplementbyggnader är 25 kvadratmeter.</i> Syftet med bestämmelsen är att tillåta att komplementbyggnader uppförs på innergården. Detta för att öka gårdens funktionalitet och användbarhet.
f₁	<i>Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är 4,0 meter.</i> Syftet med bestämmelsen är att begränsa storleken på komplementbyggnader som uppförs på innergården. En separat högsta nockhöjd för komplementbyggnader används för att de inte ska bli för stora och dominanta i gårdsmiljön.
b₁	<i>Källare ska utföras täta, med täta skarvar och utan rörgenomföringar i golvnivå.</i> Den underliggande planen <i>Detaljplan för Rosendalsfältet</i> har på vissa ställen en ringmarksbestämmelse som säger att marken får byggas under med planterbart bjälklag. I planbeskrivningen står det att: "För andra kvarter stadgas inget specifikt angående rätt att underbygga gården." Sidenbiet är ett sådant annat kvarter. Rosendal ligger inom ett område med hög känslighet ur grundvattensynpunkt. I områden med hög känslighet kan källare anordnas, under förutsättning att de utförs täta. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att källare som byggs inom kvarteret utförs täta. Eftersom

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv**

planområdet är beläget inom yttre vattenskyddsområde måste gällande föreskrifter följas vid etablering av källare.

Ö₁

Marken får endast förses med inglasning över innergård, källare, komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader.

Syftet med bestämmelsen är att tillåta att kvarterets innergård gläser över. Miljön under inglasningen ska vara gårdsmiljö med möjlighet till vistelse och umgänge för de boende i kvarteret. På gården ska det vara möjligt att uppföra komplementbyggnader. Under gården kan man ha en källare. Det är inte möjligt att fylla hela kvarteret Sidenbiet med en byggnadsvolym.

J₁

Utfart för bilar får inte anordnas mot allmän plats.

Syftet med bestämmelsen är att förtydliga att utfartsförbudet i den underliggande detaljplanen fortfarande gäller. Ett förtydligande behövs för att utfartsförbud egentligen inte får placeras i en plangräns. Planändringens yttre gräns går i kvarteret Sidenbiets yttre gräns mot allmän plats, där utfartsförbudet i den underliggande planen också är placerat.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden

Fastigheten Kåbo 80:1 ägs av Uppsala kommun.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Planändringen kommer inte att påverka fastighetsgränser jämfört med underliggande detaljplan. Fastigheten Kåbo 80:1 är avstyckad i dagsläget.

Fastighetsbildning (till exempel bildande av servitut, garageutrymmen eller gemensamma funktioner) försvåras inte av de föreslagna reglerna.

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 byggreglaterade skador.

Ledningar

Förfrågan via ledningskollen.se 2024 gav följande information om ledningsägare som har ledningar inom och i anslutning till planområdet:

- IP-Only
- Skanova
- Uppsala vatten och avfall AB
- Vattenfall el
- Vattenfall värme

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 kablar ska begäras innan arbetena sätts igång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

Dagvattenhantering

En dagvattenutredning har tagits fram 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.

Planerade åtgärder för fördröjning av dagvatten inom aktuell planändring är gröna tak och dagvattenmagasin. Se tidigare avsnitt om Vattenmiljö.

I planbeskrivningen för detaljplan Rosendalsfältet finns inget specifikt reningskrav för dagvatten inom kvartersmark (Uppsala kommun, 2016). Enligt befintlig dagvattenutredning föreslås en allmän reningsanläggning i form av dagvattendammar för hantering av dagvattnet från hela detaljplaneområdet (WSP, 2015). En grundläggande förutsättning för att kunna erhålla en hållbar dagvattenhantering är dock att lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) tillämpas i så stor utsträckning som möjligt. Föreslagen dagvattenåtgärd omfattar ett tätt ledningssystem för att minimera risken att dagvattenföroreningar når ned till grundvattnet.

Dagvattenanläggningar ska utformas enligt gällande föreskrifter.

Skydd av grundvatten

En Riskbedömning grundvatten har tagits fram för kvarteret Sidenbjet, av Bjerking. I den framgår det bland annat att området ligger på mark med hög känslighet för

grundvattenpåverkan, och skadehändelser med stor risk har identifierats. Långtgående förebyggande, riskreducerande åtgärder bör därmed vidtas.

Planering och utförande av nybyggnation inom området ska ske i enlighet med de krav som miljöförvaltningen, länsstyrelsen och Uppsala vatten och avfall AB ställer. På så sätt reduceras riskerna under bygg- och driftskedet. En dispens från skyddsföreskrifterna behöver ansökas hos länsstyrelsen då pålning kommer krävas och markarbeten får inte ske djupare än till 1 meter över högsta grundvattenyta utan dispens. Dispens ansöks hos länsstyrelsen i och ges när det finns särskilda skäl och syftet med vattenskyddsområdet inte motverkas.

Nedan listas föreslagna riskreducerande åtgärder inför arbetet:

- Källare dimensioneras vattentätt och utan genomföringar i golv.
- Rutin för släckvattenhantering inom området behöver tas fram i samband med projektering. Släckvatten ska kunna samlas upp och förhindra infiltration och okontrollerad spridning från platsen. För att säkerställa att framtida rekommendationerna fungerar i praktiken och är i samklang med hur räddningstjänsten arbetar behöver en dialog föras med nämnd instans.
- Dagvatten från tak får infiltreras, men ej från väg och gata. Rening av vatten från väg och gata bör ske i tät växtbädd och ska därefter ledas bort från högkänslig zon.
- Spill- och dagvattenledningar ska ha garanterat täta skarvar.
- Vid byggnation rekommenderas även att om möjligt, välja material som vid slitage samt eventuell brand inte ger upphov till miljöfarliga ämnen.

Inför start av varje arbetsdag ska en kontroll utföras avseende täthet och läckagerisk från bränsle- och hydrauloljesystem på maskiner såsom borrhandsvagn, grävmaskin och lastmaskin. En kontroll ska även utföras för att säkerställa att absorptionsmedel (Absol eller motsvarande) är tillgängligt för snabb hantering vid händelse av läckage. Nedan listas riskreducerande förslag under byggtid:

- Arbetsledare ska vara informerade om områdets känslighet och de skaderisker för dricksvattentäkten som är förenade med markarbeten och hantering av miljöfarliga ämnen i detta område. Samtliga på arbetsplatsen ska vara insatta i de rutiner som gäller
- Diesel och hydrauloljor i arbetsfordon och maskiner rekommenderas vara miljöanpassade.
- Vid schaktning ska miljöförvaltningen och/eller UVAB godkänna länsvattenhantering från schakten, samt ske enligt Uppsala vatten och avfall AB:s riktlinjer. Länsvatten får inte infiltrera i området.
- Vid ett läckage av petroleumprodukter eller kemikalier ska hela volymen förhindras tränga ned i marken (03FS 1990:1 §3). Storleken på drivmedelstankar för entreprenadmaskiner bör minimeras. De som hanterar miljöfarliga vätskor såsom drivmedel bör vara särskilt informerade av riskerna med utsläpp.
- Markarbeten får inte ske djupare än till 1 meter över högsta grundvattenyta utan en dispens från skyddsföreskrifterna. Utförare ska kunna visa läget av grundvattenytan (03FS 1990:1 §9).
- Hantering av byggavfall ska vara godkänd av miljöförvaltningen.
- Vid pålning bör det säkerställas att leran tätar runt pålarna för att säkerställa att de inte skapat flödesvägar för påträffade och/eller nyupptäckta/okända föroreningar.

- Observera att temporära cisterner för bränslen ska anmälas till miljöförvaltningen i Uppsala kommun för att få förvaras inom vattenskyddsområdet för de kommunala grundvattentäkterna inom Uppsala-Vattholmaåsarna.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Exploatören ansvarar för och bekostar alla utredningar och åtgärder som krävs för utbyggnad på kvartersmark.

Kostnadsfördelning

Kommunen, som huvudman för allmän plats, ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna anläggningar. Utbyggnaden finansieras genom intäkter från markförsäljning.

Planändringen innebär ingen skillnad i kostnadsfördelning jämfört med underliggande detaljplan.

Ledningar

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

Planavtal

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

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Planändringens genomförandetid är 5 år från det datum planen får laga kraft.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för projektering, utbyggnad och drift inom allmän plats. Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark och för att säkerställa teknisk försörjning av exploateringen.

Planändringen innebär ingen skillnad i ansvarsfördelning jämfört med underliggande detaljplan.

Markanvisningsavtal

Exploatören kommer att förvärva kommunalt ägd kvartersmark inom planområdet och dessförinnan kommer kvartersmarken att anvisas till exploatören genom beslut i kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott. En markanvisning innebär en tidig option för en byggaktör att med ensamrätt och i samråd med kommunen utveckla ett bebyggelseprojekt inom ett visst markområde för att sedan förvärva och bebygga området.

Köpeavtal för exploatering

Ett köpeavtal för exploatering ska upprättas inför försäljning av marken. Avtalet ska reglera överlåtelse av mark samt exploatörens åtagande kopplat till exploaterings genomförande.

Prövning enligt annan lagstiftning

Genomförandet av detaljplanen kan antas medföra följande prövningar enligt annan lagstiftning.

Miljöbalken

Stora delar av Uppsala omfattas av vattenskyddsområde enligt 7 kapitlet miljöbalken. Ansökan om dispens från vattenskyddsföreskrifter, krävs till exempel om markarbeten planeras djupare än till 1 meter över högsta grundvattenytan, eller att markarbeten medför bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån. Vanligtvis sker eventuell ansökan om dispens först i samband med projektering när grundläggningen eller andra tekniska lösningar är klarlagda.

Fyllning och byggande i vatten kan kräva tillstånd för vattenverksamhet enligt 11 kapitlet miljöbalken. Tillståndet prövas av mark- och miljödomstolen.

Miljöfarlig verksamhet kan kräva tillstånd eller anmälan enligt 9 kapitlet miljöbalken. Till exempel kan markarbeten räknas som anmälningspliktig verksamhet enligt förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, SFS 1998:899. Anmälan om efterbehandling ska ske till tillsynsmyndigheten innan åtgärder genomförs. Om markföroreningar påträffas vid markarbeten ska det anmälas till tillsynsmyndigheten (oftast miljöförvaltningen) enligt 10 kapitlet 11§ miljöbalken.

Övriga

Fastighetsbildningsåtgärder prövas enligt fastighetsbildningslagen (1970:988) när detaljplanen ska genomföras.

Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatören bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen. Till exempel uppdaterad brandskyddsbeskrivning.

Planens konsekvenser

Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

När kommunen upprättar eller ändrar en detaljplan ska kommunen bedöma om detaljplanens genomförande kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. För att avgöra detta görs en undersökning (6 kapitel 6§ miljöbalken). I undersökningen identifieras de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen 5§ (2017:966).

Sammanfattning av undersökningen

En undersökning, daterad 2024-10-20, har upprättats. Sammantaget visar undersökningen att uppförande av det underjordiska garaget för bilparkering kan påverka grundvattnet i området och kommer troligen kräva skyddsåtgärder. Skyddsåtgärderna hanteras i planarbetet. Garaget kommer innebära större utsläpp av koldioxid jämfört med att inte uppföra garaget.

Med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen 5§ (2017:966) finns det inte omständigheter som talar för att detaljplaneändringens genomförande innebär risk för betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kapitel 11§ behöver därför inte upprättas.

Samråd med länsstyrelsen

Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att rubricerad detaljplan inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 3 § miljöbalken.

Beslut om betydande miljöpåverkan

Uppsala kommun har den 14 juli 2025, genom detta avsnitt och den undersökning om betydande miljöpåverkan (daterad 09 juli 2025) som ligger som bilaga till planhandlingarna, fattat det särskilda beslutet om betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kapitel 7 §. Beslutet anger att genomförande av aktuell detaljplan inte medför betydande miljöpåverkan enligt miljöbalkens sjätte kapitel.

Miljöaspekter

Klimatpåverkan

Kommunens klimatmål

Kommunens *Miljö- och klimatprogram*, beslutat av kommunfullmäktige 2022, sätter mål för kommunen att vara klimatneutralt 2030. Det innebär, bland annat, att de totala årliga växthusgasutsläppen i kommungeografin maximalt får uppgå till 297 kiloton koldioxidekvivalent år 2030. Därefter ska utsläppen fortsätta minska och dessutom ska upptag av växthusgaser (negativa utsläpp) vara minst lika högt som utsläppet.

För att var i linje med kommunens klimatmål behöver utsläppen från nyproduktion av byggnader och anläggningar minska med cirka 70% mellan 2020 och 2030 och därefter

fortsätta att minska (för mer info se Uppsalas klimatprotokolls *Klimatutmaning D.4* och *Beräkningsanvisningar*.)

Detaljplanens klimatpåverkan

Detaljplanens genomförande innebär ett visst koldioxidutsläpp. Utsläppet sker exempelvis under byggskedet och i form av drift av nya byggnader och anläggningar. Att uppföra ett underjordiskt parkeringsgarage innebär mer klimatpåverkan än om det inte uppförs.

Hälsa och säkerhet

Buller

Ett fåtal lägenheter som är belägna mot Torgny Segerstedts allé har en bullrig sida mot den gatan, och en tyst sida in mot inglasade innergården. Det är inte vanligt att man i bygglovsprövningar räknar en överglasad fasad som en tyst fasad i bullersammanhang. Då den inglasade gården innebär en kvalitet för de boende bedöms det som rimligt att några få lägenheter inte får en standardlösning i detta fall. Lägenheternas sida mot den inglasade gården är fortfarande tysta i vanlig bemärkelse. Sammantaget bedöms det vara ett avsteg från gällande bestämmelser som är acceptabelt i och med att avsteget inte innebär någon försämring av boendemiljön.

Sociala konsekvenser

Trygghet

Planändringen bedöms inte innebära några negativa konsekvenser för tryggheten jämfört med underliggande detaljplan.

Bostadsgård

Gårdsrummet, vars storlek styrs i den underliggande detaljplanen, har ett relativt skuggat läge i och med den kringbyggda situationen. Planens förslag till ökning av nockhöjd är så pass liten att det inte utgör någon större skillnad mot underliggande detaljplan. En konsekvens av en inglasning kan bli att konstruktionen ytterligare orsakar skuggverkan på gården samt att regnvatten inte når planteringsytorna direkt. Projektet har dock lösningar i form av bevattning kopplat till regnvattenuppsamling samt växtlampor. För att gårdsmiljön ska bli grön och trivsamt krävs att projektet genomför de planerade åtgärderna. Den väl tilltagna takterrassen anses kompensera att gården är relativt skuggad. Planen ger förutsättningar för grönska på takterrassen och projektet redovisar goda ambitioner gällande utformning av både planteringsytor och vistelseytor. Sammantaget bedöms konsekvensen av planförslaget innebära goda möjligheter att skapa trivsamma och gröna utemiljöer i anslutning till bostäderna.

Tillgänglighet

Att uppföra ett underjordiskt parkeringsgarage under kvarteret innebär att de boende får bättre tillgång till bilparkeringsplatser för rörelsehindrade, jämfört med om garaget inte byggs. I och med att innergården glasas in och en takterrass anläggs får de boende

bättre tillgång till olika typer av tillgängliga utomhusmiljöer för vistelse och umgänge året runt.

Barnperspektiv

Förslaget saknar ytor för lek och utevistelse riktat till barn. Tanken med förslaget till byggnation är att det ska bo personer som är 50 år eller äldre i kvarteret utan hemmaboende barn. De barn som kommer att vistas i kvarteret kommer till största del vara familj och gäster till de boende i kvarteret.

En takterrass med väderskydd innebär ökade möjligheter för vistelse för fler åldersgrupper, både äldre och yngre. En inglasad innergård som är tempererad innebär också ökad möjligheten för vistelse och umgänge för många åldersgrupper. Projektets stora fokus på sociala mötesplatser bedöms gynna de barn som kommer att besöka kvarteret.

Förslaget innebär ett slutet kvarter som till skillnad från övriga kvarter inom Rosendal är stängt för andra än de boende. Detta bedöms negativt för framför allt barn och unga. För dem det är viktigt att kunna röra sig självständigt inom sin närmiljö och detta innefattar att röra sig informellt genom kvarteren. Dock erbjuder resterande delar av Rosendal öppna kvarter med släpp mellan byggnader, vilket kan anses väga upp det aktuella kvarterets slutna karaktär.

Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken

Översiktsplanen

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen, planeringsstrategin och länsstyrelsens granskningsyttrande på översiktsplanen.

Miljöbalken

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

Planändringen berör riksintressen inom området. Planändringen bedöms dock inte påverka totalförsvarets stoppområde för höga objekt mer än den underliggande detaljplanen. Planändringen bedöms vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3 och 4.

Detaljplaneändringen berör miljökvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5. Rosendal som område har en genomtänkt och genomarbetad dagvattenhantering som inte bedöms påverkas av planändringen. Planändringen bedöms vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplaneändringen berör miljöbalkens kapitel 7 som reglerar skydd av områden så som vattenskyddsområden. Rosendal ligger inom ett vattenskyddsområdes yttre zon. Vattenskyddsföreskrifterna för området ska följas. Planen bedöms vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7.

Detaljplaneändringen berör inte bestämmelser om skydd för biologisk mångfald enligt miljöbalkens kapitel 8. Planen bedöms vara förenlig med miljöbalkens kapitel 8.

Medverkande

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

Situationsplan, illustrationer och tekniska utredningar har gjorts av Rosendal Fastigheter, Metod Arkitekter, Karavan Landskap, Bjerking, BRIAB, Struktor, ACC Glas- och Fasadkonsult med flera.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Björn Sjulgård. Dessutom har följande tjänstepersoner inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Sebastian Nordman, kartritande planarkitekt
Markus Kollberg, mark- och exploateringsingenjör
Malin Sundkvist, bygglovshandläggare
Joel Sjölander, trafikplanerare

Stadsbyggnadsförvaltningen

Elin Hedström
planchef

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden i Uppsala kommun för:

- | | |
|--------------|------------|
| • samråd | 2025-03-20 |
| • granskning | 2025-03-20 |
| • antagande | 2025-12-11 |
| Laga kraft | 2026-01-09 |