Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:
PBN 2014-001628

Handläggare:
Maria Hedberg 018-727 49 05

Planbeskrivning
Detaljplan för Del av kvarteret Lindormen

Normalt planförfarande

Figur 1 Illustration över möjlig utformning av kvarteret Lindormen, A-sidan arkitektkontor AB

Det här är ett förslag till detaljplan

SAMRÅDET pågår mellan 26 augusti och 7 oktober 2022

Postadress: Uppsala kommun, stadsbyggnadsförvaltningen, 753 75 Uppsala
Besöksadress: Stadshusgatan 2
Telefon: 018-727 00 00
E-post: plan-byggnadsnamnden@uppsala.se
www.uppsala.se

Innehåll

Inledning....4
Sammanfattning av planförslaget....4
Läsanvisningar....4
Planprocessen....4
Handlingar....5
Samrådshandlingar....5
Tidigare ställningstaganden....6
Översiktsplan....6
Innerstadsstrategin....6
Detaljplaner....7
Planens innehåll....8
Planens syfte....8
Planens huvuddrag....8
Planområdet....8
Stadsbild och bebyggelse....11
Skola och förskola....45
Kulturmiljö....45
Fornlämningar....46
Park och natur....46
Vattenområden....48
Trafik och tillgänglighet....48
Sociala aspekter....52
Mark och geoteknik....52
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten....53
Hälsa och säkerhet....54
Teknisk försörjning....61
Planbestämmelser....63
Användning av mark och vatten....63
Administrativa bestämmelser....70
Planens genomförande....71
Organisatoriska åtgärder....71
Fastighetsrättsliga åtgärder....71
Ekonomiska åtgärder....71
Tekniska åtgärder....72
Planens konsekvenser....73
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel....73
Sociala aspekter....73

Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken 74
Översiktsplanen 74
Miljöbalken kapitel 3, 4 och 5.....74
Medverkande 75

Inledning

Sammanfattning av planförslaget

Detaljplanen möjliggör för cirka 14 nya bostäder och cirka 240 kvadratmeter ytterligare bruttoarea för verksamheter. Detaljplanen möjliggör även att några av de befintliga byggnaderna får förses med takkupor och takfönster.

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården och ska anpassa sig till den omgivande kulturmiljön. Detaljplanens syfte är att möjliggöra utökade ytor för bostäder och centrumverksamhet med en gestaltning som passar in i ett kulturhistoriskt rikt område med en karaktär och struktur som fanns i kvarteret fram till cirka mitten av 1920-talet, samt att skydda och bevara den befintliga kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen och miljön.

På grund av föroreningar i mark och kulturlager ska dagvatten inte filtreras, utan ska renas och sedan ledas till Fyrisån.

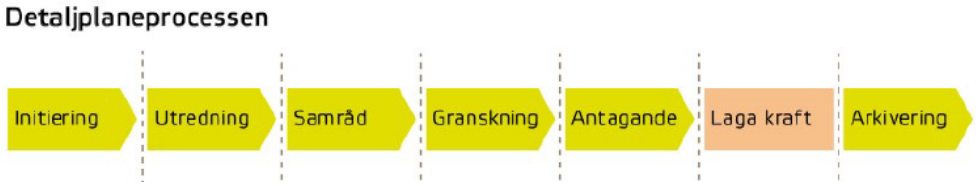
Läsanvisningar

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

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 planförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2014-10-14.



Figur 2 Detaljplanprocessens olika steg för normalt planförfarande.

Handlingar

Samrådshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

Fastighetsförteckning*

Kulturhistorisk analys och värdering, Upplandsmuséet, 2014

Geoteknisk utredning, Bjerking AB, 2015

Behovsbedömning, 2016-06-07

Länsstyrelsen yttrande om behovsbedömning, 2016-10-21

Trafikbullerutredning, Bjerking AB, 2017

Markmiljöundersökning, EnvyTech Solutions AB, 2017

Solstudier, A-sidan arkitektkontor AB, 2022-03-01

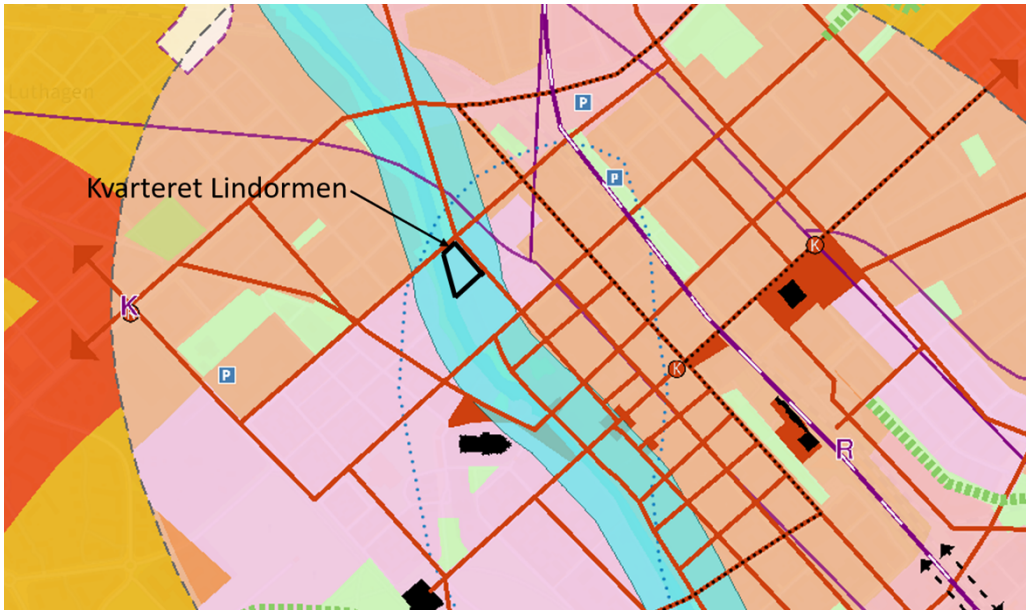
Dagvattenutredning, Tyréns Sverige AB, 2022-04-12, reviderad 2022-05-30

Samrådshandlingarna finns tillgängliga i kontaktcenter på Stadshusgatan 2. Samtliga handlingar finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se. Handlingar markerade med asterisk (*) finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

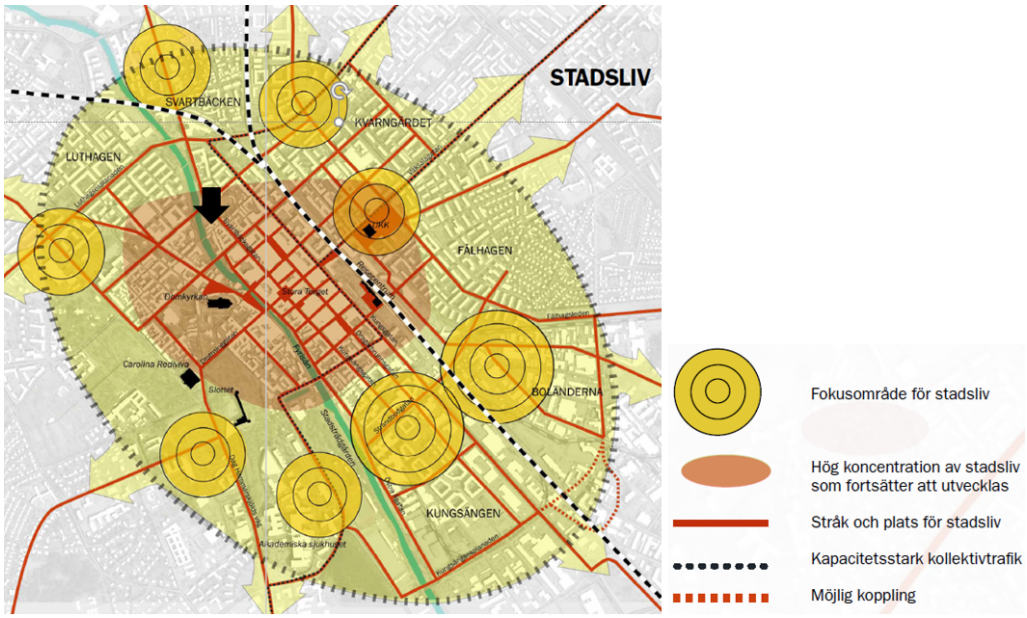
I och med planområdets läge intill Fyrisån samt Svartbäcksgatan och Skolgatan ligger det inom området ”åstråket”, ett anlagt gångstråk som sträcker sig längs långa delar av Fyrisån, och i anslutning till området ”stråk och plats för stadsliv", vilket är områden som är utpekade som lämpliga för en hög koncentration av promenadvänligt stadsliv inom staden. Detta preciseras i Uppsalas innerstadsstrategi – stadsliv i mänsklig skala (2016).



Figur 3 Utsnitt ur översiktsplan 2016. Det blå området illustrerar "åstråket" och de röda linjerna "stråk och plats för stadsliv". Planområdet ligger inom den svarta rutan.

Innerstadsstrategin

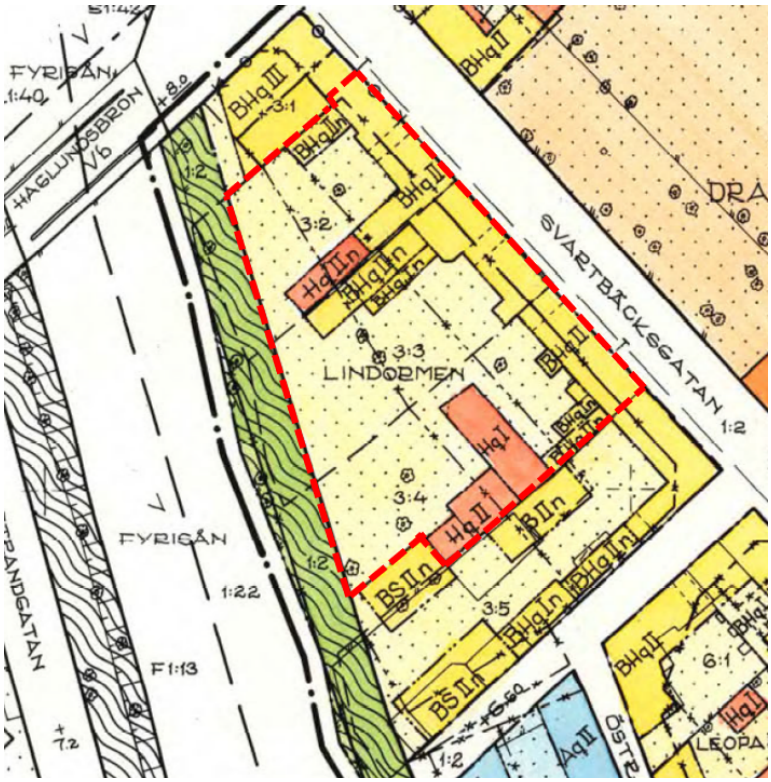
Planområdet ligger inom innerstaden och i ett område som i innerstadsstrategin är utpekat som ett område där det är lämpligt med en hög koncentration av stadsliv som ska fortsätta att utvecklas åt det hållet.



Figur 4 Utdrag ur innerstadsstrategin. Planområdet ligger i området "hög koncentration av stadsliv som fortsätter att utvecklas", och markeras av den svarta pilen.

Detaljplaner

Detaljplanen ersätter delar av *Detaljplan för kvarteret Örtedalen m. fl.* (PL. 32AD aktnummer 0380-588) laga kraft 1986). Den planen medger användning för bostäder och eller handel inom kvarteret Lindormen. Flertalet byggnader är skyddade med en bestämmelse om ”särskild miljöhänsyn” samt förbud mot vindinredning. En till två våningar medges inom det aktuella planområdet. Marken får inte bebyggas mellan byggrätterna.



Figur 5 Gällande detaljplaner i närområdet. Det aktuella planområdet ligger inom den rödstreckade ytan.

Planens innehåll

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra utökade ytor för bostäder och verksamheter. Gestaltningen av den tillkommande bebyggelsen ska passa in i ett kulturhistoriskt rikt område med en karaktär och struktur av hantverksgårdar som fanns i kvarteret fram till cirka mitten av 1920-talet. Syftet är också att skydda och bevara den befintliga kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen och miljön. Det är också viktigt att säkerställa att gården inom Dragarbrunn 3:2 reserveras för verksamheter.

Planens huvuddrag

Detaljplanen möjliggör en utökad bebyggelse med en struktur och utformning som samspelar med den bebyggelsestruktur som fanns i kvarteret fram till mitten av omkring 1920-talet. På fastigheten Svartbäcken 3:2 möjliggörs endast centrumverksamhet mot gården, medan det i övriga kvarter tillåts både centrumverksamhet och bostäder. I några av de befintliga byggnaderna möjliggörs takkupor och takfönster. Samtliga befintliga byggnader utom två mindre tillbyggnader inom planområdet skyddas mot rivning och förvanskning. Detaljplanen möjliggör cirka 14 nya bostäder och cirka 240 tillkommande kvadratmeter bruttoarea verksamhetsytor.

Planområdet

Geografiskt läge och areal

Planområdet ligger centralt i innerstaden i stadsdelen Svartbäcken, cirka 500 meter nordväst om Stora Torget. Planområdet omfattar fastigheterna Dragarbrunn 3:2, 3:3 och 3:4. Arealen är knappt 4 000 kvadratmeter.

Figur 6 Karta som visar planområdets läge inom staden. Kvarteret Lindormen markeras med en svart punkt.

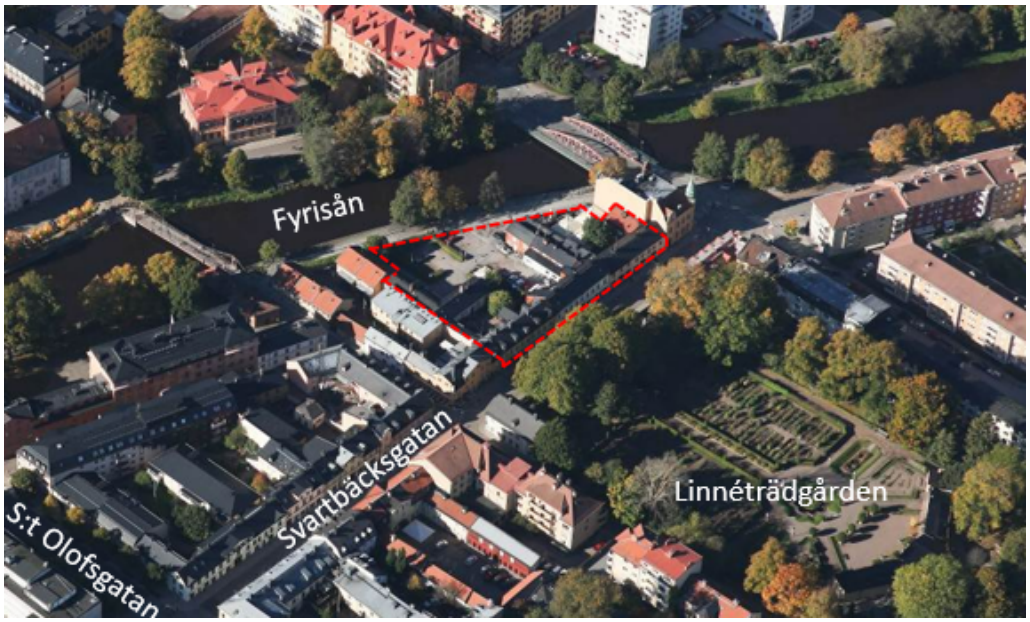
Figur 7 Karta som visar fastigheterna i och kring planområdet. Det aktuella planområdet ligger inom det rödstreckade området.

Allmän områdesbeskrivning

Planområdet omfattas av fastigheterna Dragarbrunn 3:2, 3:3 och 3:4. I planområdets närområde finns bostäder och verksamheter, kaféer, butiker, restauranger och andra mindre verksamheter. Österut angränsar planområdet till Svartbäcksgatan och västerut ligger planområdet i anslutning till åstråket och Fyrisån. Den här delen av Svartbäcksgatan, mellan S:t Olofsgatan och Skolgatan, karaktäriseras av småskalig äldre bebyggelse med fasader i slät puts. I bottenvåningarna finns olika typer av mindre verksamheter. I hörnet av Svartbäcksgatan-Skolgatan ligger *Fyrishall, Uppsala Arbetarinstitut* från 1901-1902. Linnéträdgården, som är ett statligt byggnadsminne, ligger på norra sidan av Svartbäcksgatan mittemot kvarteret Lindormen.

Figur 8 Foto som visar bebyggelse längs Svartbäcksgatan, sett från nordväst.

Figur 9 Foton som visar byggnader inom kvarteret Lindormen, sett från Svartbäcksgatan. Byggnaden *Fyrishall, Uppsala Arbetarinstitut* syns längst till höger i den högra bilden.



Figur 10 Flygfoto som visar planområdets läge och sammanhang i närområdet. Planområdet ligger inom det rödstreckade området.

Stadsbild och bebyggelse

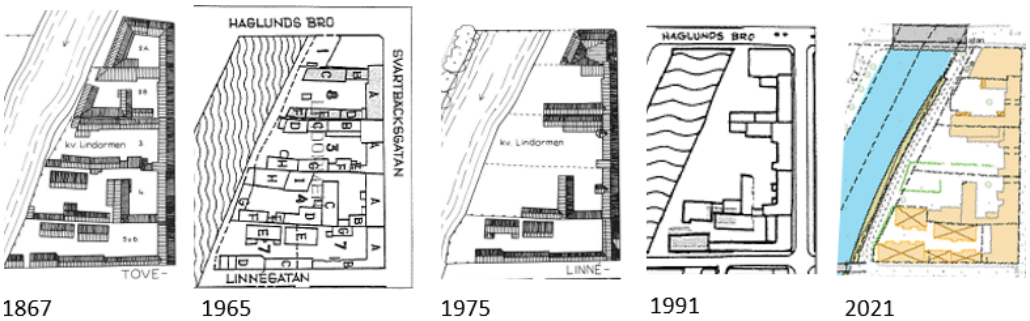
Förutsättningar

Kvarterets historik

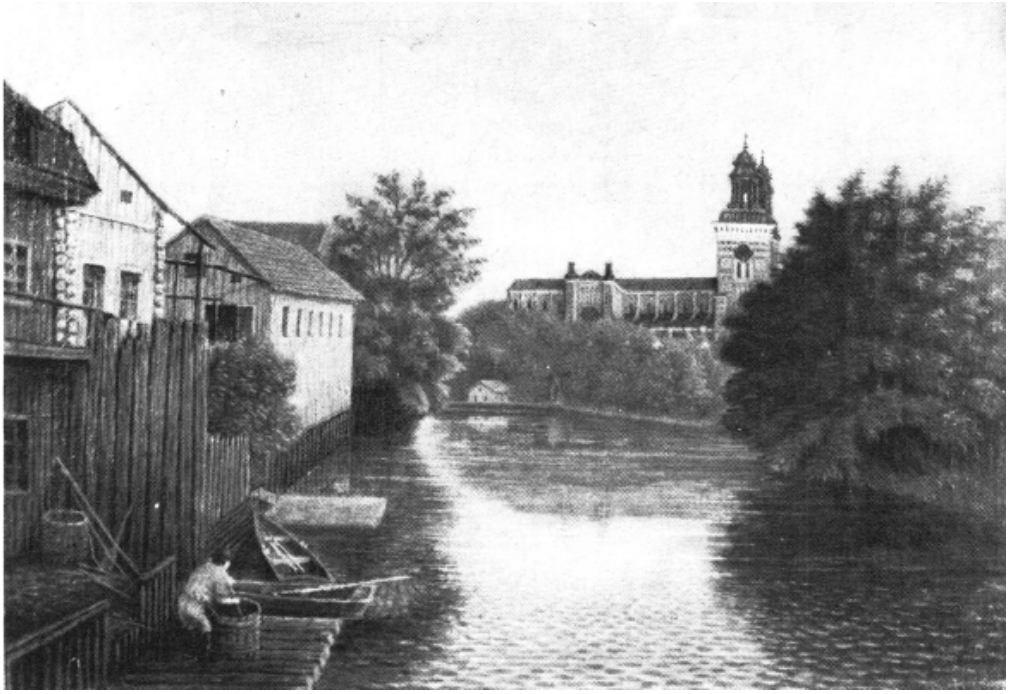
De aktuella fastigheterna utgör en kulturhistoriskt värdefull återstod av en äldre, låg trähusbebyggelse med putsade fasader mot Svartbäcksgatan. Fastigheterna utgör en del av ett större bebyggelseområde som präglas av äldre handels- och hantverksgårdar från 1700–1800-talet. På den tiden var gårdsbebyggelsen i allmänhet placerad längs tomtgränserna och bildade tillsammans en rektangel kring innergårdarna. Gårdsbebyggelsen slöt gårdarna mot Fyrisån.

Byggnadsstrukturen har förändrats genom åren, vilket illustreras i bilderna nedan. Runt 1970 revs de byggnader inom kvarteret som låg närmast ån. Även inne på gårdarna har en del av gårdshusen rivits under 1970-talet, då området genomgick en upprustning. I dagsläget används en stor del av gårdarna till bilparkeringsplatser. Utanför planområdet, inom Dragarbrunn 3:5, uppfördes efter 1986, radhus i två våningar.

Den sydvästra fastighetsgränsen angränsar till allmän plats, som i gällande plan är planlagd som park. Där finns idag ett gångstråk längs Fyrisån, vilket är en del av ett längre åstråk. Årummet mellan Skolgatan och S:t Olofsgatan kompletterades med ett trädäck utmed åkanten under 2004/2005.



Figur 11 Byggnadernas disposition inom kvarteret Lindormen från år 1867 till 2021.



Figur 12 Kvarteret Lindormen, Fyrisån och domkyrkan, sett från norr, år 1856. Efter oljemålning av Eric Österlund, Upplandsmuseet.

Figur 13 Kvarteret Lindormen som det ser ut 2022. Till vänster sett från Svartbäcksgatan, och till höger sett från motsatt sida av Fyrisån.

Ordlista

För att underlätta förståelsen av beskrivningen av byggnaderna redovisas en ordlista av vissa facktermer nedan.

En-luftsfönster	Fönster som består av en fönsterbåge.
Två-luftsfönster	Fönster som består av två fönsterbågar bredvid varandra.
Frontespis	En del av fasaden som fortsätter förbi takfoten.
Hakfalsar	De horisontella skarvarna på ett skivtäckt plåttak, se figur 14.
Liggtimmerstomme	Äldre byggnadsteknik där stommen består av timmerstockar som läggs horisontellt och staplas på varandra.
Locklistpanel	Stående träpanel där skarvarna mellan brädorna täcks med lister.
Resvirkesstomme	Huskonstruktion med stående timmerstommar.
Revetering	Putsfasad på trästomme.
Sidliggare	Smala liggande fönster under takfoten.
Skivtäckning	Taktäckning bestående av mindre plåtar som fästs ihop horisontellt med hakfalsar och vertikalt med ståndfalsar.
Slätputs	Puts med slät struktur.
Spritputs	Puts med grovkornig struktur.
Spröjs/spröjsverk	Tunnare ribbor som delar upp ett fönster i mindre rutor.

Karaktär i byggnader, markmaterial och vegetation

Byggnaderna har byggts om och till i större eller mindre utsträckning. Fasadmaterial har ersatts på gårdshus och färgsättningen har förändrats. Den ursprungliga karaktären är dock fortfarande avläsbar.

Stommar

Huvuddelen av byggnaderna i kvarteret är uppförda i liggtimmerstommar eller resvirkesstommar på stengrund. I samband med renoveringar i slutet av 1960-talet frilades timmerstommarna inför byte av fasadmaterial.

Fasader

För huvudbyggnaderna mot gatan utgör reveterade, slätputsade fasader en fasadbehandling med lång kontinuitet. Fasaderna mot innergårdarna har i flera fall ersatts med locklistpanel, i vissa fall med inslag av spritputs.

Tak

Falsade svarta plåttak med skivtäckning och röda lertegeltak utgör traditionella materialval som är karaktäristiska för kvarteret. För äldre hus monterades plåttakens hakfalsar i linje, som i bilden nedan. Taken i kvarteret Lindormen utgörs av sadeltak,

med varierande lutning. Befintliga skorstenar på kvarterets byggnader utgör en viktig del av områdets ålderdomliga karaktär.

Figur 14 Plåttaken inom kvarteret Lindormen har hakfalsar som ligger i linje, här en bild på taket på hus C, Dragarbrunn 3:4.

Fönster

Val av fönstertyp, spröjsning och färgsättning av bågar, karmar och fönsterbleck har stor betydelse för bibehållandet och upplevelsen av byggnadernas karaktär. På gatuhusens fönster mot Svartbäcksgatan varierar fönstren mellan våningsplanen. Bottenvåningarna har sekundära förstorade fönster i en-luft, med glasrutor innanför bågar och karmar i trä, vilka idag utgör en lång och självklar kontinuitet. I övervåningarna sitter två-luftsfönster med träspröjs. Färgsättningen har ändrats över tiden.

Dörrar

Ytterdörrarna i kvarteret är av varierande karaktär. Dörrarna mot gatan domineras av ytterdörrar i trä och glas, vilket hänger samman med att innanförliggande lokaler rymmer kommersiella eller publika verksamheter. Mot gårdarna varierar dörrarnas utformning och färgsättning. Bland annat finns för byggnaderna otraditionell färgsättning som vitlackerade dörrar.

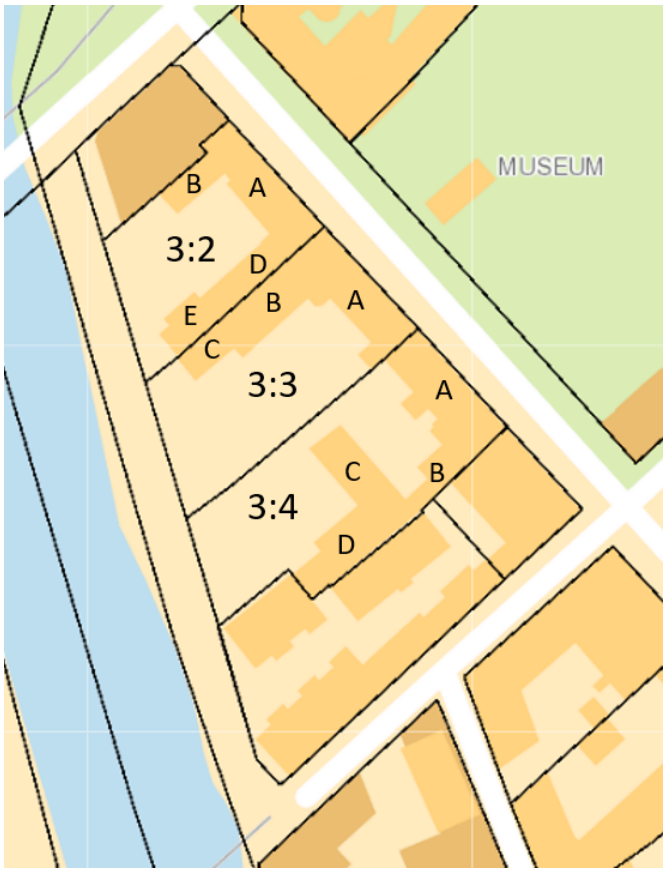
Portgångar och grindar

Portgångar mellan gatan och innergårdarna, och möjligheten att tillsluta gårdarna mot gatan, är karaktäristisk för kvarteret. I äldre skeden utgjordes portarna av trä, men har nu ersatts av smidesgrindar. Fördelen med dessa är att de även i stängt läge erbjuder en siktlinje mot gårdarna, samtidigt som de utgör dekorativa arkitekturelement i sig.

Figur 15 Svart smidesgrind som sitter i portiken i Dragarbrunn 3:3.

Beskrivning av fastigheterna inom planområdet

De befintliga byggnaderna beskrivs med den bokstavsbeteckning som ses i bilden nedan.



Figur 16 Bebyggelsestrukturen i kvarteret Lindormen år 2022.

Dragarbrunn 3:2

Gatuhuset, *hus A*, byggdes samman och till omkring 1890. Sammanbyggnaden är synlig i och med att fönstren på övervåningen sitter i olika höjd på fasaden mot Svartbäcksgatan. Fasaden är även sammanbyggd med *Fyrishall, Uppsala Arbetarinstitut*, som står på Dragarbrunn 3:1. I samband med ombyggnaden reveterades timmerstommen mot gatan. Under 1920-talet förstorades bottenvåningens fönster mot Svartbäcksgatan. Byggnaden har använts till bostäder och affärsverksamheter. År 2022 ligger det en frisörsalong i en del av bottenvåningen medan det finns tomställda bostäder på övervåningen. Byggnadens fasad mot gården frilades 1969 och består 2022 av en gulmålad stående träpanel. Befintlig tak är ett sadeltak i svart skivtäckt plåt med cirka 29 graders vinkel.

Kulturhistoriskt värdefulla karaktärsdrag för *hus A* är:

- Timmerstomme
- Reveterade fasader med putsornamentik
- Flackt plåttak
- Skyltfönster i bottenvåning
- Kakelugn och eldstadsnischer
- Nivåskillnaden på fönstren mot gatan
- Sidohängda spröjsade två-luftsfönster i trä

Figur 17 Till vänster i bilden syns *hus A* inom Dragarbrunn 3:2, sett från Svartbäcksgatan, och till höger syns *Fyrishall, Uppsala Arbetarinstitut* inom Dragarbrunn 3:1.

Figur 18 Till vänster: *hus A* inom Dragarbrunn 3:2, sett från gården. Till höger: en bevarad kakelugn i *hus A*.

Hus B ligger i vinkel mot gatuhuset på innergården och är troligen uppförd under första delen av 1800-talet. Byggnaden är i två våningar och byggd med liggtimmerstomme. Fasaden utgörs av en locklistpanel och är ommålad i grönt. Bottenvåningen har använts till verkstad medan övervåningen fungerat som bostad med inredd vind. Byggnaden är tomställd. På övervåningen närmast gatuhuset, finns ett bevarat trappräcke. En bevarad spiskåpa och eldstadsnisch finns. Befintligt tak är ett sadeltak i lertegel med cirka 24 graders vinkel.

Kulturhistoriskt värdefulla karaktärsdrag för *hus B* är:

- Timmerstomme
- Spiskåpa och eldstadsnisch
- Sidohängda spröjsade två-luftsfönster i trä
- Invändigt trappräcke

Figur 19 Till vänster: *hus B* inom Dragarbrunn 3:2, sett från gården. Till höger: ett bevarat trappräcke i *hus B*.

Hus D ligger i vinkel mot gatuhuset på innergårdens sydöstra sida. Byggnaden är i två våningar och uppförd med liggtimmerstomme. Fasaden var från början reveterad, men ersattes 1969 av en locklistpanel. Fasaden har 2022 en grön färg, men var tidigare gulmålad, likt gatuhusets fasad mot gården. En ritning från 1993 redovisar en verkstad i bottenvåningen, medan övervåningen anges som lokal, samt en oinredd vind. Byggnaden har senare använts som kontor, verkstad, och senast som restaurang. Idag är byggnaden tomställd. Befintlig tak är ett sadeltak i svart skivtäckt plåt med cirka 23 graders vinkel.

Kulturhistoriskt värdefulla karaktärsdrag för *hus D* är:

- Sidohängda spröjsade två-luftsfönster i trä
- Timmerstomme
- Sadeltak

Figur 20 Del av *hus D* inom Dragarbrunn 3:2, sett från gården.

Hus E är byggt som en förlängning av *hus D*. Byggnaden uppfördes efter byggnadssyn 1826. Huset är i två våningar, har timmerstomme och en fasad med locklistpanel med grön färgsättning. Befintligt tak är ett sadeltak i rött lertegel mot Dragarbrunn 3:2, och svart skivtäckt plåt mot Dragarbrunn 3:3. Takvinkeln är cirka 28 grader. Byggnaden har fungerat som bod och torrdass. På senare tid har byggnaden använts för restaurangverksamhet med utrymme för matgäster på övervåningen och serveringsutrymme för uteservering i bottenvåningen.

Kulturhistoriskt värdefulla karaktärsdrag för *hus E* är:

- Sidohängda spröjsade två-luftsfönster i trä
- Timmerstomme
- Sadeltak

Figur 21 Till vänster i bild syns gården inom Dragarbrunn 3:2. Den röda gaveln tillhör *hus C* inom Dragarbrunn 3:3.

Dragarbrunn 3:3

Gatuhuset, *hus A,* uppfördes i slutet av 1700-talet som påkostat bostadshus. Byggnaden uppfördes med liggtimmerstomme i två våningar. Taket utgörs idag av ett sadeltak med svart skivtäckt plåt, med takvinkel på cirka 39 grader. Tre små takfönster med fönsteryta på 0,2 kvadratmeter finns på taket mot Svartbäcksgatan. Fasaden reveterades omkring 1850. Ovanför alla fönster mot gatan finns kornischer, varav tre av dessa har triangelformade gavelmotiv. Mellan fönstren och takfoten finns två runda oxögon samt fyra blinderingar. Fasaden mot gatan är idag vit medan fasaden mot gården är rödrosa. Snickerier och fönsterbleck är grönmålade. Det sexkantiga trapphuset mot gården tillkom efter ritningar godkända 1888. Bägge trapphusen mot gården har fasader med locklistpanel i en röd-orange färgsättning. Bottenvåningen har byggts om såväl exteriört som interiört, bland annat gällande fönstersättningar och dörrar.

Bottenvåningen ritades om 1927 av stadsarkitekt Gunnar Leche för att anpassas till kafé- och butiksinredning. Bottenvåningen rymmer år 2022 en mäklarfirma och en advokatfirma. I övrigt är hela byggnaden tomställd. I vindsvåningen finns bevarade timmerstommar, takstolar och undertak. Det sexkantiga trapphuset mot gården tillkom efter ritningar godkända 1888. Bägge trapphusen mot gården har fasader med locklistpanel i en röd-orange färgsättning.

Kulturhistoriskt värdefulla karaktärsdrag för *hus A* är:

- Timmerstomme
- Reveterade fasader med putsornamentik
- Skyltfönster i bottenvåning
- Eldstadsnischer
- Innertak i trä
- Takstolar
- Äldre trappor och handledare
- Sidohängda spröjsade två-luftsfönster i trä

Figur 22 *Hus A* inom Dragarbrunn 3:3, sett från Svartbäcksgatan.

Figur 23 Bevarade timmerstommar, takstolar och undertak i vindsvåningen i *hus A*, Dragarbrunn 3:3.

Figur 24 Gården inom Dragarbrunn 3:3. Rakt fram i bilden syns *hus A* med dess trapphus.

Hus B ligger i vinkel mot gatuhuset på innergårdens nordvästra sida och byggdes troligen efter byggnadssyn 1781. Byggnaden är uppförd med liggande timmerstomme i två våningar. Fasaden var tidigare reveterad, men är nu ersatt med rödfärgad locklistpanel. Taket består av ett sadeltak i svart falsad plåt med cirka 33 graders vinkel. Bottenvåningen har en tillbyggnad mot gårdssidan i en våning, som byggdes för att inrymma en kafélokal. Ritningar för denna upprättades av Gunnar Leche 1927–1928. Fönstren bestod tidigare av stora fönster med flera spröjs (se figur 26) men har senare bytts ut. På 1990-talet utökades tillbyggnaden mot söder. Den har en fasad med ljusgrå spritputs och vita slätputsade fönsteromfattningar. År 2022 finns tre bostäder på övervåningen. Bottenvåningen har kontakt med *hus A,* och används av en mäklarfirma som finns i gatuhuset.

Kulturhistoriskt värdefulla karaktärsdrag för *hus B* är:

- Timmerstomme
- Sidohängda spröjsade två-luftsfönster i trä
- Stora fönster

Figur 2514 *Hus B* inom 3:3, med dess utbyggnad i ljus puts.

Figur 26 Ritning över den låga utbyggnaden på *hus B*, Dragarbrunn 3:3, som visar byggnadens originalfönster, Stadsarkivet, Byggnadsnämndens arkiv.

Hus C ligger med gaveln mot åstråket och är byggd som en förlängning av *hus B*. Byggnaden uppfördes före 1882, är byggd med timmerstomme, och har en fasad med rödmålad locklistpanel. Taket består av ett sadeltak i svart falsad plåt med cirka 33 graders vinkel. År 2022 innehåller byggnaden en bostad i två våningar samt inredd vind. Det finns även ett teknikrum i entréplanet.

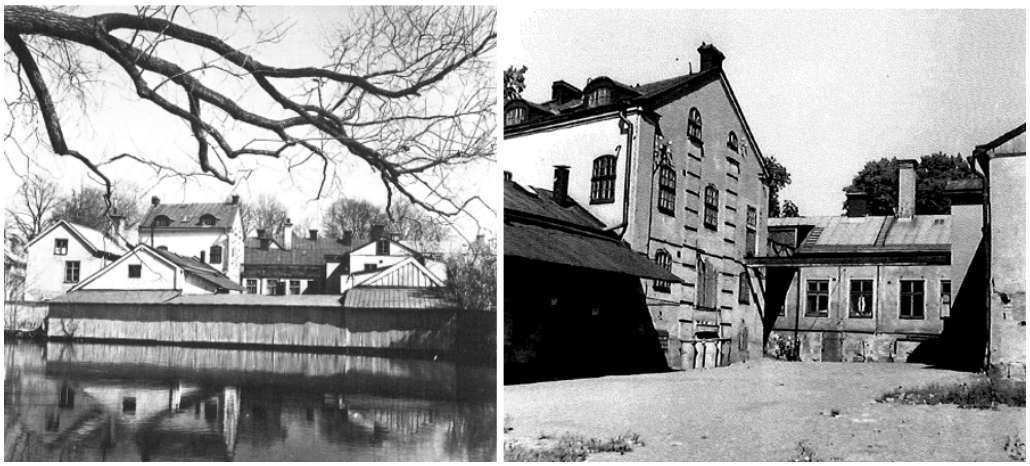
Kulturhistoriskt värdefulla karaktärsdrag för *hus C* är:

- Timmerstomme
- Sidohängda spröjsade två-luftsfönster i trä

Figur 27 *Hus C* inom Dragarbrunn 3:3. Till vänster sett från åstråket, och till höger sett från gården.

Dragarbrunn 3:4

Fastigheten har under 1800- och 1900-talen rymt många olika verksamheter med anknytning till hantverk och handel, som färgeri, bageri, speceri- och diversehandel. En fabriksbyggnad uppfördes 1921 som inrymde AB Karamell- och chokladfabriken Sonja. Verksamheten flyttade sedan till Kungsgatan, och byggnaden kom att användas som verkstadslokal, innan den revs i slutet av 1960-talet.



Figur 28 Karamellfabriken Sonja, som tidigare legat på gården inom Dragarbrunn 3:4 syns med sitt svarta tak med två takkupor mot å-sidan. Till vänster sett från motsatt sida av ån, och till höger sett från gården. Foto: Lars Gezelius, 1968, taget från en antikvarisk dokumentation utförd av Upplandsmuseet (2017).

Gatuhuset, *hus A*, uppfördes med liggtimmerstomme i en våning efter 1815. Efter 1845 byggdes huset om, och utökades med en övervåning. Fasaden är reveterad och har en ljusgul färg mot Svartbäcksgatan. Fasaden och byggnaden har gjorts om flera gånger. 2004–2005 gjordes en ombyggnad av övervåningen, och vindsvåningen inreddes till bostäder. I samband med detta byggdes även fem takkupor, och yttertaket försågs med ett falsat plåttak som målades svart. Taket är ett sadeltak med cirka 36 graders vinkel. Byggnaden har inrymt bostäder och affärsverksamheter. Idag finns bostäder på övervåningen och vindsvåningen, medan bottenvåningen är tomställd. På övervåningen finns tre bevarade kakelugnar, se bilder nedan. Befintlig takvinkel är 36 grader. Mot gården finns en mindre utbyggnad i en våning, som ligger i vinkel mot hus C. Denna har en rödmålad fasad i stående locklistpanel. Utbyggnaden har ett falsat svart pulpettak i plåt i cirka 13 graders vinkel.

Kulturhistoriskt värdefulla karaktärsdrag för *hus A* är:

- Timmerstomme
- Reveterade fasader med putsornamentik
- Skyltfönster i bottenvåning
- Eldstadsnischer och kakelugnar
- Äldre trappor och handledare
- Sidohängda T-postfönster i trä

Figur 29 *Hus A* inom Dragarbrunn 3:4. Till vänster, sett från Svartbäcksgatan, och till höger sett från gården.

Figur 3015 Bevarade kakelugnar i övervåningen i *hus A*, Dragarbrunn 3:4.

Hus B ligger i vinkel mot gatuhuset på innergårdens sydöstra sida. Byggnadens bottenvåning är uppförd i tegel, möjligen före 1845, och har en fasad av grov vit spritputs. Den har även en mindre utbyggnad i en våning, med en fasad i röd-orange puts. Övervåningen i trä byggdes efter 1845 och har en fasad med faluröd stående locklistpanel. Från entrén i hus B leder en trappa upp till vinden i *hus C*. Byggnaden har ett sadeltak i svart falsad plåt i två olika nivåer. Utbyggnaden i hörnet mot *hus A* har en takvinkel på 9 grader. Den del av byggnaden som ligger ovanför utbyggnaden har en

takvinkel på cirka 19 grader. I hörnet, i anslutning till *hus A*, är takvinkeln cirka 15 grader. Byggnaden har fungerat som uthus, men har senare byggts om till kontor och använts som bostad. En kontorsdel i två plan inreddes i samband med en ombyggnation 2004. År 2022 är byggnaden tomställd.

Utbyggnaderna bedöms inte ha något kulturhistoriskt värdefullt karaktärsdrag,

Figur 31 Till höger i bilden syns hus B, inom Dragarbrunn 3:4, som ligger i vinkel mot gatuhuset till vänster.

Hus C ligger på gården och står parallellt med gatuhuset. Byggnaden, som restes med timmerstomme i en våning, uppfördes möjligen före 1845, har en oinredd vind och underliggande källare. Fasaden är reveterad med en grov vit spritputs. Taket är ett sadeltak med täckning av svart skivtäckt plåt. Takvinkeln är cirka 31 grader, och i takfallen finns mindre liggande takfönster. Vindsvåningen, som är oinredd, har varit förbunden med en öppen förbindelsegång till den nu rivna karamellfabriken Sonja, som låg på innergårdens nordvästra sida. Källaren har valv slagna i rött tegel. Valven och väggarna är putsade. På byggnadens östra fasad sitter fönsterluckor med karaktäristisk utsmyckning på spontad panel, vilka syns i den vänstra bilden i figur 32 nedan. En balkong byggdes på efter 2010, vilken nås genom att ett befintligt fönster förstorades till balkongdörr. Byggnaden har fungerat som fabrikslokal, föreningslokal och boende för ungdomar. Bottenvåningen är år 2022 tomställd medan vinden används som tillfälligt förråd.

Kulturhistoriskt värdefulla karaktärsdrag för *hus C* är:

- Timmerstomme
- Takfönster
- Källarvalv
- Reveterade fasader med putsornamentik
- Sidohängda spröjsade två-luftsfönster i trä
- Det avfasade hörnet

Figur 32 *Hus C* inom Dragarbrunn 3:4. Till vänster sett norrifrån, inifrån *hus A*, och till höger sett söderifrån.

Figur 33 Till vänster: ett avfasad hörn på *hus C,* för att möjliggöra framkomst för fordon. Till höger: en förbindelsegång mellan *hus D* och karamellfabriken Sonja, som nu är riven.

Hus D ligger i vinkel mot *hus C* på innergårdens sydöstra sida. Byggnaden uppfördes före 1882 i två våningar med stomme i timmer och tegel och har en reveterad fasad. Byggnadens utskjutande del på långsidan mot nordväst är ritad av Gunnar Leche. Byggnadens övervåning hade tidigare en förbindelsegång till karamellfabriken Sonja. I samband med en renovering 1971 frilades byggnadens timmerstomme och försågs med spritputs. Putsen har idag en grön färgsättning. Taket är ett sadeltak lagt med svart falsad plåt från ungefär 2007. Byggnaden har ett franskt balkongräcke i smide, som syns i figur 34 nedan. Byggnaden har fungerat som bostad, karamellfabrik, verkstad och kontor. Huset är år 2022 tomställt. Efter 1986 uppfördes radhus som byggts samman med *hus D*. Dessa hör till Dragarbrunn 3:5.

Kulturhistoriskt värdefulla karaktärsdrag för *hus D* är:

- Timmer- och tegelstomme
- Sidohängda spröjsade två-luftsfönster i trä

Figur 34 *Hus D* inom Dragarbrunn 3:4.

Markbeläggningar

Idag har innergårdarna markbeläggning av smågatsten i granit i skiftande färger samt ytor av grus. I portgångarna på Svartbäcksgatan 26 och 28 ligger storgatsten, medan portgången på Svartbäcksgatan 30 består av cementplattor. Parkeringsytorna på Dragarbrunn 3:3 och 3:4 samt trädet i 3:2 omringas av rektangulära flata kantstenar i granit. Parkeringsytorna är grusade. Markbeläggningen och de grusade ytorna är anlagda efter 1970.

Kulturhistoriskt värdefulla karaktärsdrag för marken är:

- Stenläggning och grusade ytor.

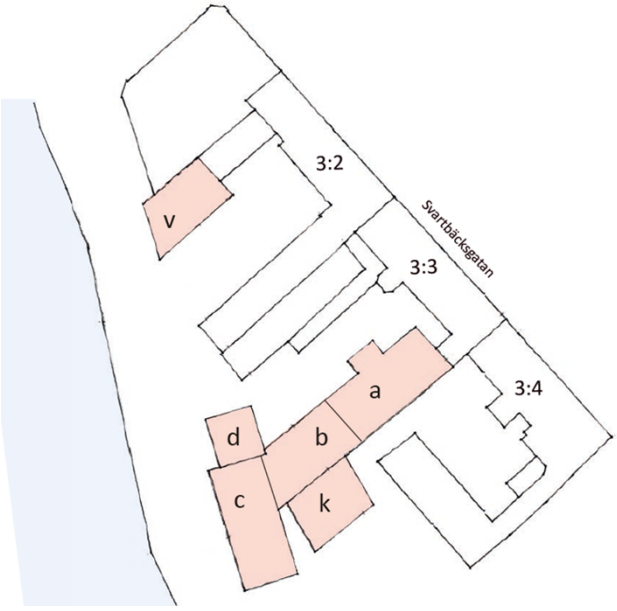
Figur 35 Rester av kullersten syns intill husfasaden på *hus C*, Dragarbrunn 3:3.

Figur 36 Markbeläggningar inom planområdet består av olika ytor av stenläggningar samt grusytor. Bilden längst till höger visar det allmänna åstråket, som har markbeläggning av granit, betongplattor samt ett trädäck närmast ån.

Förändringar

Beskrivningen av föreslagna förändringar redogörs först övergripande, därefter beskrivs strukturen i kvarteret, och slutligen varje byggnad var för sig.

För att underlätta beskrivningen av de nya byggrätterna anges de enligt den bokstavsbeteckning som visas i bilden nedan.



Figur 37 Illustration över utbredningen av de nya byggrätterna inom planområdet (rosa ytor), A-sidan arkitektkontor AB.

Bevarande och skyddsbestämmelser

Samtliga befintliga byggnader får rivningsförbud. Detta inkluderar den befintliga stommen samt takstolar. Det kan dock vara nödvändigt att förstärka till exempel takstolar, vilket behöver kunna utföras. Undantaget i detaljplanen är några mindre utbyggnader, som inte bedöms representativa för den övriga karaktären i kvarteret.

Interiörer som bedöms vara värdefulla att spara ur kulturmiljösynpunkt skyddas även av skyddsbestämmelser.

Samtliga befintliga byggnader får en planbestämmelse som anger att, byggnadsverkets befintliga karaktärsdrag vad gäller färgsättning, fasad- och takutformning och taklister ska bibehållas vid ändring. Nya byggnader får en planbestämmelse som anger att de ska utformas med hänsyn till de befintliga byggnadernas kulturhistoriska värde.

Användning

I Dragarbrunn 3:3 och 3:4 möjliggörs både bostäder och centrumverksamhet medan det på gården inom 3:2 endast möjliggörs centrumverksamhet i gårdsbebyggelsen. Syftet är att bibehålla verksamheter inom kvarteret, och medan resten av kvarteret möjliggör både bostäder och verksamheter säkerställs centrumverksamheter inom 3:2. Syftet med att inte tillåta bostäder på gården i 3:2 är dels för att säkerställa ytor för verksamheter, dels för att minska risken för konfliktpunkter som kan uppstå mellan verksamheter och bostäder, som till exempel buller eller matos. Avsikten med att säkerställa verksamheter på gården i 3:2 kommer av att gårdarna inom planområdet traditionellt använts till verksamheter som exempelvis hantverk och verkstäder.

Den nya byggrätten i Dragarbrunn 3:2, som endast tillåter centrumverksamhet möjliggör cirka 140 kvadratmeter bruttoarea. De nya byggrätterna i Dragarbrunn 3:3 och 3:4 som tillåter både bostäder och centrumverksamhet, möjliggör cirka 1 100 kvadratmeter boarea eller cirka 1 600 kvadratmeter bruttoarea.

Byggnadernas höjder

De befintliga byggnaderna begränsas till dess nuvarande nockhöjder. Nya byggrätter ligger på gården, och ska underordna sig gatuhusen genom att dess nockhöjder ska vara lägre än gatuhusen, och ha fasader i träpanel. Flera av de nya byggrätterna ligger i varandras förlängning, och för att skapa upplevelsen av separata byggnader, och en småskalighet, har de intilliggande byggrätterna olika högsta nockhöjder i plankartan. *Hus k*, som ska efterlikna karaktären av den karamellfabrik som funnits på platsen tidigare, får vara högre än övriga gårdshus, men begränsas i nockhöjd till i princip samma höjd som gatuhusen.

Tak

Tak på befintliga hus ska i första hand renoveras. I kvarteret finns och har funnits både tak i svart skivtäckt plåt och i rött lertegel, varför detaljplanen möjliggör båda utförandena. För att bevara en variation i kvarteret föreslås att vissa av de befintliga byggnaderna ska behålla sitt takutförande, medan andra medges ha tak i antingen plåt eller tegel. Det är önskvärt att det ska finnas en variation med både plåttak och tegeltak. Den nya byggrätten, *hus k*, som ligger på den plats där karamellfabriken Sonja har legat, styrs till att ha svart plåttak, för att efterlikna karamellfabrikens utseende. Plåttak ska vara av skivtäckt plåt, och ska platsmålas, inte fabrikslackeras. För de äldre byggnaderna ska hakfalsarna ligga i linje, medan detta inte gäller för de nya byggrätterna för att dessa ska särskilja sig från de äldre byggnaderna.

Takvinkel på nya hus begränsas för att byggrätterna ska samspela med den befintliga karaktären i kvarteret. Eftersom *hus v* ska ha en karaktär av magasin eller fabrik, och *hus k*, som en byggnad med karaktär av fabriksbyggnad, bedöms dessa tak kunna avvika jämfört med övriga nya gårdsbyggnader.

Fönster

För befintliga byggnader ska fönster bibehållas till form, material, indelning och proportioner. Vid byte ska de vara sidohängda i trä med fast profilerad spröjs i ytterbågen. På gatuhuset på Dragarbrunn 3:4 ska fönster vid byte vara likadana som idag. Fönster på hela tillbyggnaden på *hus B*, Dragarbrunn 3:3 kan med fördel bytas ut till lika originalfönstren av Gunnar Leche, se figur 26. I vissa byggnader har fönster bytts ut till nya, mindre tidstypiska. Vid byte ska dessa bytas till sidohängda fönster i trä med fast profilerad spröjs i ytterbågen.

För byggnaderna inom de nya byggrätterna ska fönstren vara sidohängda i trä med fast profilerad spröjs i ytterbågen.

Takkupor och takfönster

Hus A inom Dragarbrunn 3:3 och *hus C* inom Dragarbrunn 3:4 föreslås kunna kompletteras med takfönster och takkupor i lägen där det inte bedöms påverka byggnadernas karaktärer på ett negativt sätt. Storleken på takfönster och takkupor begränsas för att samspela med kvarterets karaktär. En frontespis möjliggörs på *hus C* inom Dragarbrunn 3:4 i ett läge där det tidigare har funnits en lastlucka med en övergång till karamellfabriken Sonja som fanns i kvarteret tidigare, se figur 33. Takkupor och takfönster möjliggörs även för vissa nya byggrätter, och begränsas i storlek med planbestämmelser. Där takfönster, takluckor och frontespiser möjliggörs, preciseras inte alltid placeringen och storleken för varje byggrätt för dessa, men illustrationer finns som visar exempel på lämpliga placeringar och dimensioner.

Fasader och dess färgsättning

De befintliga gatuhusen ska ha en putsad fasad mot gatan, och puts eller träpanel mot gården, för att anknyta till byggnadstraditionen med en påkostad fasad som visas upp och en enklare utformning på mindre synligare delar. Putsade fasader ska utgöras av kalkputs och kalkfärg i en varm kulör, se exempel från kvarteret i bilden nedan. Mot gården ska gatuhusen ha fasader i puts eller i träpanel. Träfasader ska utgöras av stående locklistpanel i sågat eller hyvlat virke i minst tre varierande bredder, samt vara målade med slamfärg på sågad panel.

Byggnader inom de nya byggrätterna ska ha fasader av träpanel, likt de som beskrivs ovan. Detta för att ha karaktären av enklare gårdsbebyggelse.

Träfasaderna ska färgsättas med anpassning till områdets och byggnadernas karaktär. Eftersom byggnader inom stadsgårdar traditionellt varit färgsatta i olika färger, men ofta i falurödfärg, ska träbyggnaderna inom kvarteret Lindormen bestå av en blandning av färger, men övervägande vara i rött.

Figur 38 Exempel på färgsättning av fasader inom kvarteret Lindormen.

Dörrar

För befintliga byggnader gäller att vid byte ska dörrar vara i trä som överensstämmer med byggnadens och användningens karaktär. Utförandet av dörrar inom de nya byggrätterna regleras inte eftersom de behöver kunna anpassas till att klara översvämning, se vidare under rubriken Vattenmiljö- grundvatten och dagvatten.

Balkonger

Balkonger får generellt inte finnas inom planområdet, eftersom detta inte är typiskt för karaktären i området. Ett undantag är *hus C*, Dragarbrunn 3:4, eftersom en balkong redan är påbyggd. En fransk balkong som finns i *hus D,* Dragarbrunn 3:4 ska bevaras då den bedöms värdefull för husets karaktär.

Vindsinredning

För befintliga byggnader får de flesta vindar inredas, där det finns möjlighet till tillräcklig takhöjd. *Hus A* inom Dragarbrunn 3:2 har för låg takhöjd för att klara rumshöjden för bostäder. I de nya byggrätterna finns möjlighet att bygga i två våningar samt en inredd vind, förutom i *hus d*, där den högsta nockhöjden är lägre.

Grindar

Grindarna mot Svartbäcksgatan ska vara av svart smidesjärn, genomsiktliga av enkel karaktär, likt på 3:3. Grinden på Dragarbrunn 3:3 ska bevaras, då den bedöms vara ett bra exempel på en grind som även möjliggör insyn mot gårdarna från gatan.

Interiör

Befintlig interiör som bedöms kulturhistoriskt värdefull skyddas med planbestämmelser. Detta inkluderar bevarade av kakelugnar och eldstadsnischer. I rivningsförbudet ingår bevarande av stomme, murstockar och synliga takstolar. Samtliga befintliga kakelugnar i planområdet ska bevaras. I *hus B*, Dragarbrunn 3:2 ska befintlig spiskupa bevaras. Det befintliga trappräcket ska bevaras eller återuppföras med inspiration av den befintliga utformningen, se figur 19. I *hus A*, Dragarbrunn 3:3 ska innertaket bevaras.

Gårdar och markbeläggning

För att åstadkomma en karaktär av hantverksgårdar som fanns i kvarteret fram till cirka mitten av 1920-talet, ska markbeläggningen på platsen bestå av stenläggning eller grus. Ett undantag är i portgången på Svartbäcksgatan 30, som har belagts med cementplattor. Vid byte ska stenläggning eller grus användas. Markbeläggningen behöver vara lättillgänglig för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga samt anpassad för att inte möjliggöra infiltration av dagvatten. För att verksamheterna på gården i Dragarbrunn 3:2 ska kunna nås från åstråket införs ett förbud mot uppförande av staket mellan gården och åstråket.

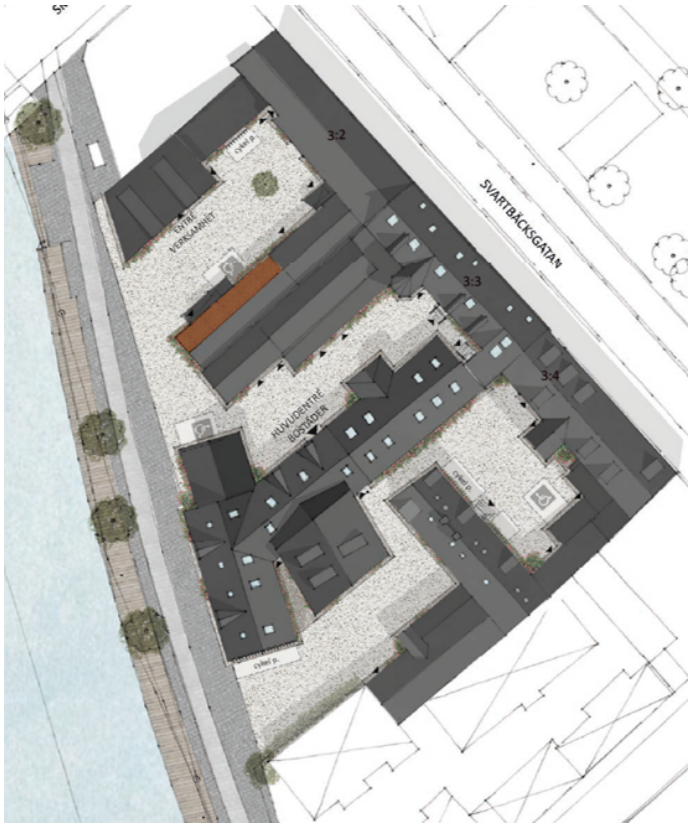
Växtlighet

Kastanjen som står på Dragarbrunn 3:2 utgör en tydlig karaktär för kvarteret och bidrar med skugga, biologisk mångfald och en trivsam gårdsmiljö. Trädet skyddas därför från fällning i detaljplanen. Om det måste tas ned ska det bytas mot ett likvärdigt träd.

Struktur

De föreslagna förändringarna i detaljplanen följer i huvudsak en äldre bebyggelsestruktur och utformning i kvarteret Lindormen som funnits fram till omkring 1920-talet. De nya byggrätterna föreslås därför på platser där det har funnits byggnader tidigare. De bidrar till att skapa separata gårdsbildningar inom respektive fastighet, och placeringarna möjliggör inblickar mot gårdarna från det allmänna åstråket.

Gårdsbebyggelsen ska underordna sig gatuhusen, eftersom gårdsbyggnaderna traditionellt varit lägre och enklare i utförande. Huvudparten av de nya byggrätterna ska ses som komplement till gårdsbebyggelsen, och därmed ha en karaktär av enklare gårds- eller verkstadsbyggnader. En av de nya byggrätterna, *hus k*, står i fotavtrycket av den karamellfabrik som funnits i kvarteret tidigare, och ska därför ha karaktären av fabriksbyggnad. En annan av de nya byggrätterna, *hus v*, ligger i anslutning till *Fyrishalls* brandvägg mot gården, och kan ses som en tillbyggnad av denna.

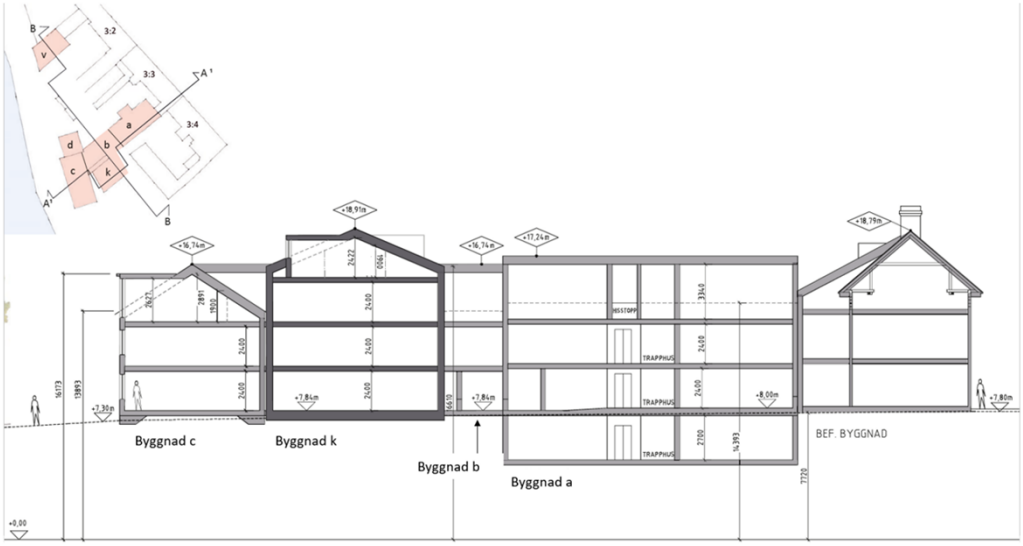


Figur 39 Illustration sett ovanifrån över möjlig utformning inom planområdet, inklusive nya byggnader samt nya möjliga takfönster och takkupor inom planområdet, A-sidan arkitektkontor AB.

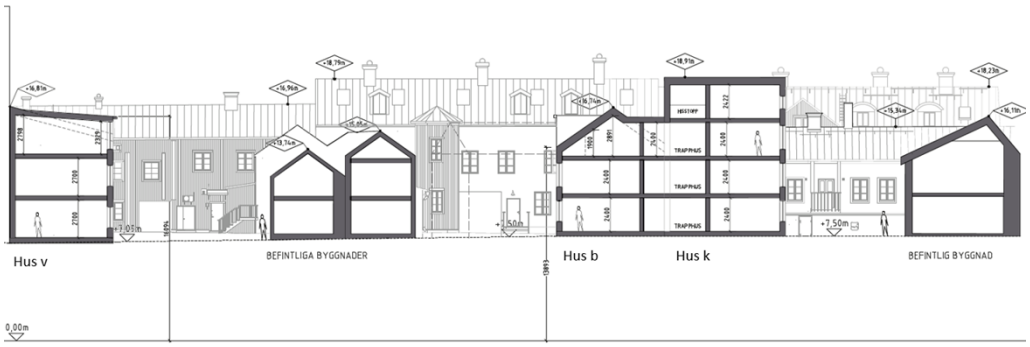
Figur 40 Illustration över möjlig ny bebyggelse vid ett genomförande av detaljplanen, sett västerifrån, A-sidan arkitektkontor AB.

Figur 41 Illustration över möjlig ny bebyggelse vid ett genomförande av detaljplanen, sett österifrån, A-sidan arkitektkontor AB.

Figur 42 Illustration över möjlig ny bebyggelse vid ett genomförande av detaljplanen, sett från Jernbron, A-sidan arkitektkontor AB.



Figur 43 Sektion A1-A1 som visar möjlig utformning vid ett genomförande av detaljplanen, A-sidan arkitektkontor AB.



Figur 44 Sektion B-B som visar möjlig utformning vid ett genomförande av detaljplanen, A-sidan arkitektkontor AB.

Byggnader inom Dragarbrunn 3:2

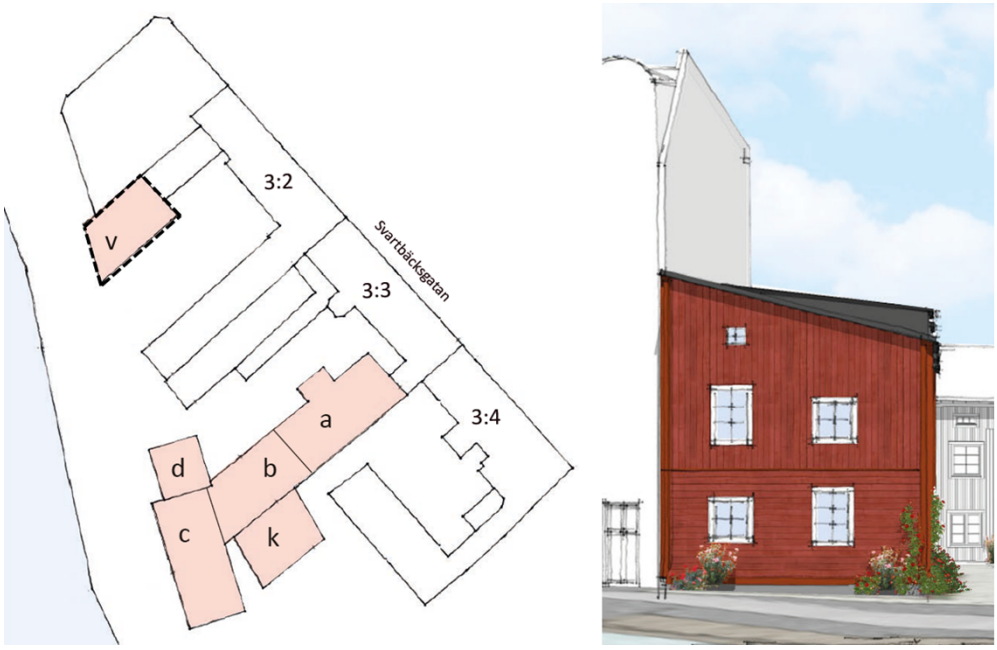
Hus A skyddas med rivningsförbud. Nockhöjden ska vara oförändrad, det vill säga högst +16,7 meter över nollplanet. Taket ska utformas med sadeltak och bibehållas med en takvinkel på 27-29 grader. Taktäckningen ska vara av svart skivtäckt plåt med hakfalsar som ligger i linje. Fasaden mot gatan ska vara i kalkputs och målas med kalkfärg i en traditionell varm kulör, medan fasaden mot gården får vara i kalkputs och kalkfärg eller i stående locklistpanel i minst tre varierande bredder, målad med slamfärg. Vid byte av fönster på övervåningen mot gården ska fönster var sidohängda i trä med fast profilerad spröjs i ytterbågen, spröjsen ska vara lika befintliga. Vid byte ska dörrar vara i trä som överensstämmer med byggnadens och användningens karaktär. Vinden kan inte inredas på grund av den låga invändiga takhöjden. Kakelugn och eldstadsnischer ska bevaras. Balkong får inte finnas. Grinden mellan gata och gård ska vara av svart smidesjärn och genomsiktlig av enkel karaktär. Byggnadens befintliga karaktärsdrag vad gäller färgsättning, fasad- och takutformning och taklister ska bibehållas vid ändring. Detaljplanen möjliggör användning för bostad och centrum, men bottenvåningen ska användas för centrumändamål.

Hus B skyddas med rivningsförbud. Nockhöjden ska vara oförändrad, det vill säga högst +14,7 meter över nollplanet. Taket ska utformas med sadeltak och bibehållas med en takvinkel på 22-24 grader. Taket ska vara av rött lertegel eller svart skivtäckt plåt med hakfalsar som ligger i linje. Fasaden ska utformas med stående locklistpanel i minst tre varierande bredder och målas med slamfärg. Fönster ska bibehållas till form, material, indelning och proportioner. Vid byte ska dörrar vara i trä som överensstämmer med byggnadens och användningens karaktär. Eldstadsnischen ska bevaras. Det interiöra trappräcket ska bevaras, alternativt uppföras med inspiration av den befintliga utformningen. Balkong får inte finnas. Byggnadens befintliga karaktärsdrag vad gäller färgsättning, fasad- och takutformning och taklister ska bibehållas vid ändring. Användningen ska vara centrum.

Hus D skyddas med rivningsförbud. Nockhöjden ska vara oförändrad, det vill säga vara högst +14,8 meter över nollplanet. Taket ska utformas med sadeltak och bibehållas med en takvinkel på 27-29 grader. Taket ska vara av rött lertegel eller svart falsad plåt med hakfalsar som ligger i linje. Fasaden ska utformas med stående locklistpanel i minst tre varierande bredder och målas med slamfärg. Fönster ska bibehållas till form, material, indelning och proportioner. Vid byte ska dörrar vara i trä som överensstämmer med byggnadens och användningens karaktär. Balkong får inte uppföras. Byggnadens befintliga karaktärsdrag vad gäller färgsättning, fasad- och takutformning och taklister ska bibehållas vid ändring. Användningen ska vara centrum.

Hus E skyddas med bestämmelser för att bevara byggnadens befintliga värden, och får inte rivas. Nockhöjden ska vara oförändrad, det vill säga vara högst +14,0 meter över nollplanet. Taket ska utformas med sadeltak och bibehållas med en takvinkel på 27-29 grader. Taket ska vara av rött lertegel eller svart skivtäckt plåt med hakfalsar som ligger i linje. Fasaden ska utformas med stående locklistpanel i minst tre varierande bredder och målas med slamfärg. Fönster ska bibehållas till form, material, indelning och proportioner. Vid byte ska dörrar vara i trä som överensstämmer med byggnadens och användningens karaktär. Balkong får inte uppföras. Byggnadens befintliga karaktärsdrag vad gäller färgsättning, fasad- och takutformning och taklister ska bibehållas vid ändring. Användningen ska vara centrum.

Hus v utgörs av en byggrätt som fungerar som en utbyggnad från byggnaden *Fyrishall* inom Dragarbrunn 3:1. Byggrätten ligger delvis på en plats där ett hus har stått tidigare. Nockhöjden begränsas till högst +16,9 meter över nollplanet. Taket ska vara av rött lertegel eller svart falsad plåt och ha en takvinkel på mellan 15-24 grader. Takkupor eller frontespiser möjliggörs med en högsta bredd av 2,2 meter. Fasaden ska utformas med stående locklistpanel i minst tre varierande bredder och vara målad med slamfärg. Fönster ska vara sidohängda i trä med fast profilerad spröjs i ytterbågen. Balkong får inte uppföras. Byggnaden ska utformas med hänsyn till de befintliga byggnadernas kulturhistoriska värde. Användningen ska vara centrumverksamhet.

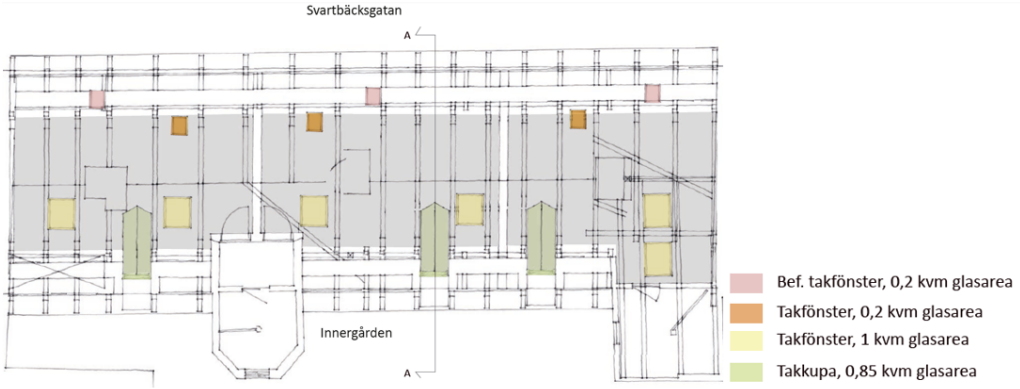


Figur 45 Till vänster: *hus v:*s läge och utbredning inom kvarteret. Till höger: en illustration som visar hur byggnaden kan komma att se ut sett från åstråket västerifrån. Illustrationer: A-sidan arkitektkontor AB.

Figur 46 Illustration över hur *hus v* kan komma att se ut, sett från åstråket söderifrån, A-sidan arkitektkontor AB.

Dragarbrunn 3:3

Hus A skyddas med rivningsförbud. Nockhöjden ska vara oförändrad, det vill säga +18,9 meter över nollplanet. Taket ska utformas med sadeltak och bibehållas i takvinkel på 37–39 grader. Taktäckningen ska vara av svart skivtäckt plåt med hakfalsar som ligger i linje. Fasaden mot gatan ska vara i kalkputs och målas med kalkfärg i en traditionell varm kulör, medan fasaden mot gården får vara i kalkputs och kalkfärg eller i stående locklistpanel i minst tre varierande bredder, målad med slamfärg. Fönster ska bibehållas till form, material, indelning och proportioner. Mot gatan får takfönster med högst 0,2 kvadratmeters fönsteryta finnas. Mot gården får takfönster med högst 1 kvadratmeters fönsteryta finnas. Mot gården får takkupor uppföras med minst två takstolsfack mellan. Vid byte ska dörrar vara i trä som överensstämmer med byggnadens och användningens karaktär. Eldstadsnischer ska bevaras. Balkong får inte finnas. Grinden mellan gata och gård ska bevaras. Byggnadens befintliga karaktärsdrag vad gäller färgsättning, fasad- och takutformning och taklister ska bibehållas vid ändring. Detaljplanen möjliggör användning för bostad och centrum, men bottenvåningen ska användas för centrumändamål.



Figur 47 Illustration över befintliga och nya takfönster och takkupor i hus A (Dragarbrunn 3:3), som möjliggörs i detaljplanen, A-sidan arkitektkontor AB.

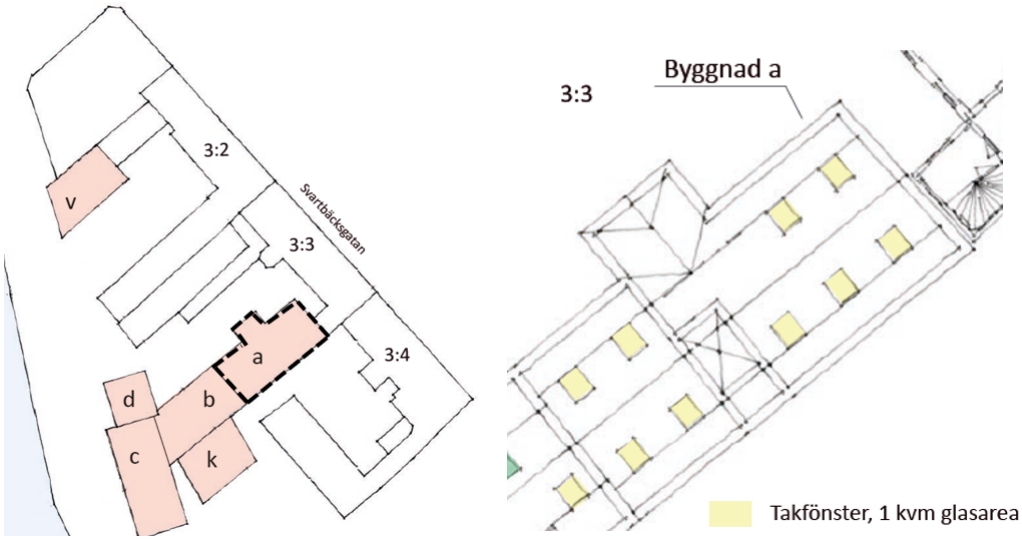
Figur 48 Illustration över hur hus A (Dragarbrunn 3:3) kan komma att se ut med nya takfönster och takkupor, vilket möjliggörs i detaljplanen. Till vänster sett från gatan, och till höger sett från gården. Illustrationer: A-sidan arkitektkontor AB.

Hus B och C skyddas med rivningsförbud. Nockhöjderna ska vara oförändrade, det vill säga +15,0 meter över nollplanet. Taken ska utformas med sadeltak och bibehållas i takvinkel på 31-33 grader. Taken ska vara i rött lertegel eller svart skivtäckt plåt med hakfalsar som ligger i linje. Fasaderna ska vara utformade med stående locklistpanel i minst tre varierande bredder och målad med slamfärg. Fönster ska bibehållas till form, material, indelning och proportioner. Vid byte ska dörrar vara i trä som överensstämmer med byggnadens och användningens karaktär. Balkong får inte uppföras. Förutom tillbyggnaden på *hus B* ska byggnadernas befintliga karaktärsdrag vad gäller färgsättning, fasad- och takutformning och taklister bibehållas vid ändring – detta gäller dock inte tillbyggnaden av *hus B*, som regleras med andra bestämmelser. Byggnaderna får användas för bostäder och centrum.

Tillbyggnaden på *hus B* får inte rivas. Nockhöjden ska vara oförändrad, det vill säga högst 11,7 meter över nollplanet. Taket ska ha en vinkel på 13-15 grader, och vara i svart skivtäckt plåt med hakfalsar som ligger i linje. Fasaden ska vara utformad i kalkputs. I och med att byggnaden använts som kafé har alla fönster från början varit stora. Vid förändring ska fönster därför vara stora och utformade i trä likt byggnadens originalfönster, se figur 26. Vid byte av dörrar, ska dessa vara i trä som överensstämmer med byggnadens och användningens karaktär. Detaljplanen möjliggör användning för bostad och centrum.

Byggrätten för *hus a* får ha en högsta nockhöjd av +17,4 meter över nollplanet för att hålla en lägre höjd än gatuhusen, och är tänkt att möjliggöra två våningar samt en inredd vind. Taket ska utföras som sadeltak i svart falsad plåt eller rött lertegel, med en takvinkeln på 35–38 grader. Fasaden ska utformas med stående locklistpanel i minst tre varierande bredder och vara målad med slamfärg. Byggrätten möjliggör en utbyggnad mot nordväst, vilken är tänkt att ha karaktären av ett trapphus. Byggnadens fönster ska vara sidohängda i trä med fast profilerad spröjs i ytterbågen. Takfönster med största fönsteryta på 1 kvadratmeter får uppföras. Balkong får inte finnas.

Byggnaden ska utformas med hänsyn till de befintliga byggnadernas kulturhistoriska värde. Detaljplanen möjliggör användning för bostad och centrum.



Figur 49 Till vänster: illustration över *hus a*:s läge inom planområdet. Till höger illustreras möjliga placeringar av takfönster. Illustrationer: A-sidan arkitektkontor AB.

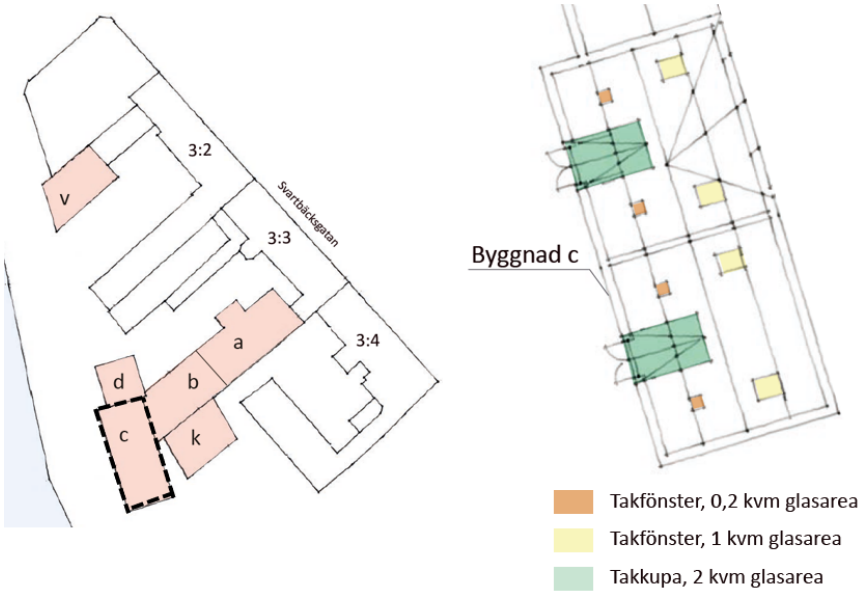
Figur 50 Illustration över möjlig utformning av *hus a* inom Dragarbrunn 3:3, sett från nordväst, A-sidan arkitektkontor AB.

Byggrätten för *hus b* ansluter till och utgör en förlängning av *hus a*, och ska upplevas som en separat byggnad, för att bidra till en småskalig karaktär. Nockhöjden begränsas till +16,9 meter, vilket är lägre än *hus a*, och är tänkt att möjliggöra två våningar samt en inredd vind. Taket får ha en vinkel mellan 35–38 grader och ska vara i svart falsad plåt eller rött lertegel. Fasaden ska utformas med stående locklistpanel i minst tre varierande bredder och vara målad med slamfärg. Fönster ska vara sidohängda i trä med fast profilerad spröjs i ytterbågen. Detaljplanen möjliggör takkupor med högsta bredd av 2,2 meter, och takfönster med högsta fönsteryta av 1 kvadratmeter. Balkong får inte uppföras. En portik genom byggnaden med en minsta frihöjd av 2,5 meter ska finnas för att skapa en god tillgänglighet mellan gårdarna. Byggnaden ska utformas med hänsyn till de befintliga byggnadernas kulturhistoriska värde. Detaljplanen möjliggör användning för bostad och centrum.

Figur 51 Till vänster: illustration över *hus b:s* läge inom planområdet. Till höger: möjlig placering av takfönster och takkupor vid ett genomförande av detaljplanen. Illustrationer: A-sidan arkitektkontor AB.

Figur 52 Illustration över möjlig utformning av hus b inom Dragarbrunn 3:3, vid ett genomförande av detaljplanen, A-sidan arkitektkontor AB.

Byggrätten för *hus c* ansluter till *hus b* och ligger, tillsammans med *hus d*, i vinkel mot denna. Nockhöjden begränsas till +16,9 meter över nollplanet, och är tänkt att möjliggöra två våningar samt inredd vind. Takvinkeln begränsas till 35–38 grader, och taket ska vara i svart falsad plåt eller rött lertegel. Fasaden ska utformas med stående locklistpanel i minst tre varierande bredder och ska vara målad med slamfärg. Fönster ska vara sidohängda i trä med fast profilerad spröjs i ytterbågen. Takfönster med högsta fönsteryta om 1 kvadratmeter får uppföras mot gården. Mot väster möjliggörs uppförande av frontespiser med högsta bredd om 2,2 meter uppföras. Dessa är tänkta att ha karaktären av lastluckor. Balkong får inte uppföras. Byggnaden ska utformas med hänsyn till de befintliga byggnadernas kulturhistoriska värde. Detaljplanen möjliggör användning för bostad och centrum.



Figur 53 Till vänster: *Hus c*:s läge inom planområdet. Till höger: illustration över möjlig placering av frontespiser och takfönster. Illustrationer: A-sidan.

Figur 54 Illustration över möjlig utformning av *hus c*, sett från åstråket, A-sidan arkitektkontor AB.

Byggrätten för *hus d* ansluter till *hus c* men ska uppfattas som en separat byggnad från denna för att inte ge ett storskaligt uttryck. Nockhöjden begränsas till +15,8 meter över nollplanet. Takvinkeln begränsas till 35–38 grader, och taket ska vara i svart falsad plåt eller rött lertegel. Fasaden ska utformas med stående locklistpanel i minst tre varierande bredder och ska vara målad med slamfärg. Fönster ska vara sidohängda i trä med fast profilerad spröjs i ytterbågen. Balkong får inte uppföras. Byggnaden ska utformas med hänsyn till de befintliga byggnadernas kulturhistoriska värde. Detaljplanen möjliggör användning för bostad och centrum.

Figur 55 Till höger: Illustration över *hus d*:s läge inom planområdet. Till höger: illustration över möjlig utformning av *hus d*, vid ett genomförande av detaljplanen, sett från åstråket. Illustrationer: A-sidan arkitektkontor AB.

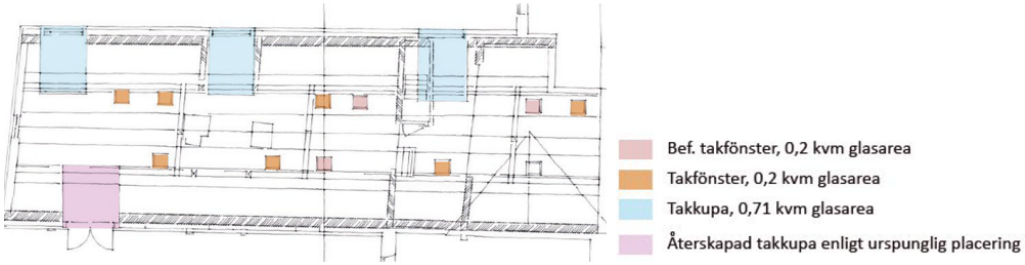
Figur 56 Illustrationer över möjlig utformning av *hus d, vid ett genomförande av detaljplanen*, till vänster sett från gården och till höger sett från åstråket, A-sidan arkitektkontor AB.

Dragarbrunn 3:4

Hus A skyddas med rivningsförbud. Nockhöjden ska vara oförändrad, det vill säga +18,3 meter över nollplanet. Taket ska utformas med sadeltak och bibehållas i takvinkel på 34–36 grader. Taktäckningen ska vara av svart skivtäckt plåt med hakfalsar som ligger i linje. Fasaden mot gatan ska vara av kalkputs och målas med kalkfärg i en traditionell varm kulör. Fasaden mot gården kan utformas i kalkputs med kalkfärg eller stående locklistpanel i minst tre varierande bredder målad med slamfärg. Takkupor med största bredd på 1,7 meter är tillåtet. Fönster ska bibehållas till form, material, indelning och proportioner. Vid byte ska dörrar vara i trä som överensstämmer med byggnadens och användningens karaktär. Kakelugnar, eldstadsnischer och murstockar ska bevaras. Grinden mellan gata och gård ska vara av svart smidesjärn och genomsiktlig av enkel karaktär. Byggnadens befintliga karaktärsdrag vad gäller färgsättning, fasad- och takutformning samt taklister ska bibehållas vid ändring. Detaljplanen möjliggör användning för bostad och centrum.

Hus B får inte rivas, med undantag för utbyggnaden som ansluter till *hus A*. Nockhöjden ska vara oförändrad, det vill säga +15,3 meter över nollplanet. Taket ska utformas med sadeltak och ha en vinkel på 29-31 grader. Taket ska vara i rött lertegel eller svart skivtäckt plåt med hakfalsar som ligger i linje. Fasaden ska vara utformad i kalkputs målad med kalkfärg i en traditionell varm kulör alternativt i stående locklistpanel i minst tre varierande bredder. Fönster ska bibehållas till form, material, indelning och proportioner. Vid byte ska dörrar vara i trä som överensstämmer med byggnadens och användningens karaktär. Balkong får inte finnas. Byggnadens befintliga karaktärsdrag vad gäller färgsättning, fasad- och takutformning och taklister ska bibehållas vid ändring. Detaljplanen möjliggör användning för bostad och centrum.

Hus C skyddas med rivningsförbud. Nockhöjden ska vara oförändrad, det vill säga +15,3 meter över nollplanet. Taket ska utformas med sadeltak och bibehållas i takvinkel på 29–31 grader. Taktäckningen ska vara av svart skivtäckt plåt med hakfalsar som ligger i linje. Fasad ska utformas i kalkputs och vit kalkfärg. Takfönster med största fönsteryta på 0,2 meter får uppföras. Takkupor med största bredd om 2,2 meter får uppföras. Mot nordöst kan en öppning tas upp i fasaden vid befintliga fönsterluckor, för att installera ett fönster. De befintliga fönsterluckorna ska dock bevaras. Mot sydväst får en två meter bred frontespis återuppföras där det tidigare funnits en inlastningslucka. Fönster ska bibehållas till form, material, indelning och proportioner. Vid byte ska dörrar vara i trä som överensstämmer med byggnadens och användningens karaktär. Sidliggare får med fördel tas fram, men detta regleras inte i detaljplanen. Byggnadens befintliga karaktärsdrag vad gäller färgsättning, fasad- och takutformning och taklister ska bibehållas vid ändring. Detaljplanen möjliggör användning för bostad och centrum.



Figur 57 Illustration över nya möjliga placeringar av takfönster och takkupor i *hus C i* Dragarbrunn 3:4, *vid ett genomförande av detaljplanen* A-sidan arkitektkontor AB. Nordost ligger uppåt i bilden.

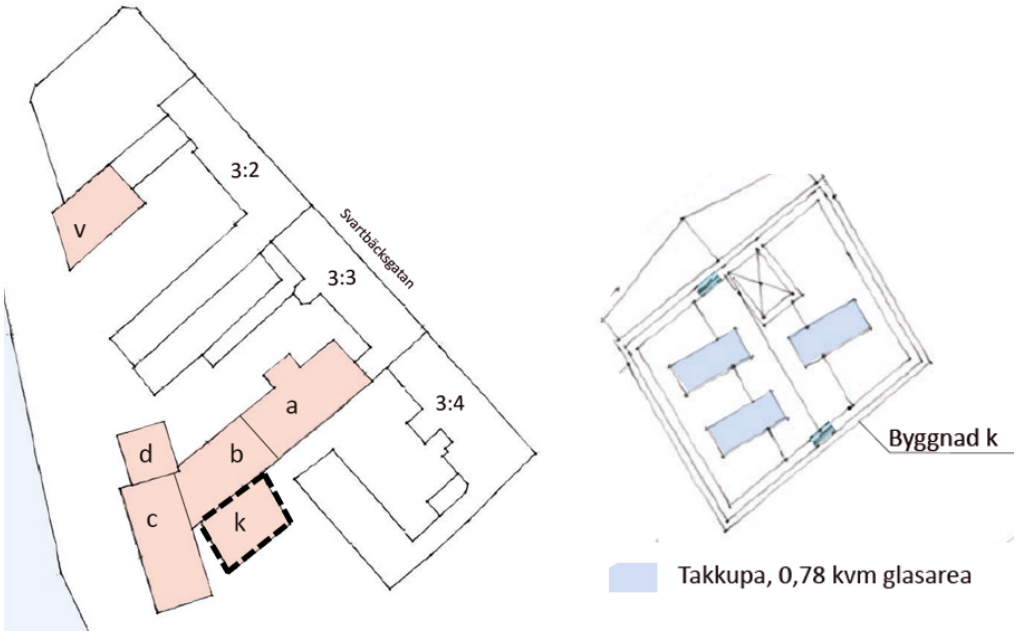
Figur 58 Illustration av *hus C*, Dragarbrunn 3:4, sett från nordost, med ny möjlig öppning med de befintliga träluckorna mot nordost, A-sidan arkitektkontor AB.

Figur 59 Illustration av *hus C*, Dragarbrunn 3:4, som visar möjlig ny frontespis med fönster samt möjliga nya takfönster mot sydväst, vid ett genomförande av detaljplanen, A-sidan arkitektkontor AB.

Hus D får inte rivas. Nockhöjden ska vara oförändrad, det vill säga +14,9 meter över nollplanet. Taket ska utformas med sadeltak och ha en takvinkel på 23–30 grader. Taket ska vara i rött lertegel eller svart skivtäckt plåt med hakfalsar som ligger i linje. Fasaden ska vara utformad med stående locklistpanel i minst tre varierande bredder och vara målad med slamfärg. Fönster ska bibehållas till form, material, indelning och proportioner. Vid byte ska dörrar vara i trä som överensstämmer med byggnadens och användningens karaktär. Balkong får inte finnas. Franskt balkongräcke ska bevaras. Vinden ska inte inredas på grund av den låga takhöjden. Byggnadens befintliga karaktärsdrag vad gäller färgsättning, fasad- och takutformning och taklister ska bibehållas vid ändring. Detaljplanen möjliggör användning för bostad och centrum.

Byggrätten för *hus k* ligger på den plats där karamellfabriken Sonja tidigare stått, och är tänkt att efterlikna karaktären av denna. Nockhöjden begränsas till +19,1 meter över nollplanet. Taket ska utformas med sadeltak, i svart falsad plåt och med en takvinkeln i

35–38 grader. Fasaden ska vara i kalkputs och målad i vit kalkfärg. Fönster ska vara sidohängda i trä med fast profilerad spröjs i ytterbågen. Takkupor med största bredd på 1,6 meter får uppföras. Balkong får inte uppföras. Byggnaden ska utformas med hänsyn till de befintliga byggnadernas kulturhistoriska värde. Detaljplanen möjliggör användning för bostäder och centrum.



Figur 60 Till vänster: byggrättens placering inom planområdet. Till höger: illustration av möjlig placering av takkupor. Illustrationer: A-sidan arkitektkontor AB.

Figur 61 Illustrationer av möjlig utformning av *hus k*, som redovisas i vit puts, A-sidan arkitektkontor AB.

Skola och förskola

Det ökade behovet av förskoleplatser som den nya detaljplanen kan generera bedöms kunna täckas av befintliga förskolor och skolor.

Kulturmiljö

Upplandsmuseet (2014) har gjort en kulturhistorisk analys och värdering över kvarteret Lindormen tidigare under planarbetet, som finns som bilaga till planbeskrivningen.

Planen ligger inom riksintresse för kulturmiljövård, Uppsala stad. Till riksintressets värden hör bland annat resterna efter bebyggelse, gatumönster och tomter från äldre tider som visar på stadens uppkomst och utveckling. Tillkommande bebyggelse samt förändringar av befintlig bebyggelse ska visa hänsyn till och undvika skada på riksintressets värden.

Handels- och hantverksstaden på den östra sidan av Fyrisån, i kvarteret mellan S:t Olofsgatan och Skolgatan, har i olika sammanhang utpekats som en bebyggelsemiljö av högt kulturhistoriskt värde. Enligt ett beslut i Uppsalas kommunfullmäktige 1980 utgör den förindustriella hantverksstaden, som kvarteret Lindormen är en representant för, ett bevarandeområde. 1988 förklarades Uppsalas stadskärna innanför gränsen för 1643 års regleringsplan för en *Särskilt värdefull bebyggelsemiljö*, enligt ett beslut i kommunfullmäktige. Uppsala stad utgör även ett större område av riksintresse för kulturmiljövården, 40 A Uppsala stad. I uttrycket för riksintresset ingår den småskaliga trädstadsbebyggelsen från 1800-talet, med inslag av 1700-talsbebyggelse. Denna bebyggelse finns bevarad i ett antal kvarter på ömse sidor av Svartbäcksgatan mellan S:t Olofsgatan och Skolgatan. Linnéträdgården, som ligger tvärs över Svartbäcksgatan från kvarteret Lindormen, är klassad som statligt byggnadsminne.

Fornlämningar

Planområdet ligger inom fornlämningen med RAÄ-nummer Uppsala 88:1, som omfattar äldre kulturlager (stadslager). Inom området kan det förekomma konstruktioner och fynd i marken som härrör från medeltiden. Inför planerade ingrepp krävs Länsstyrelsens tillståndsprövning. I samband med tillståndsprövningen kommer en arkeologisk förundersökning behövas. Inför ny byggnation behöver bland annat utredas hur djupt kulturlagret är. Detaljplanen säkerställer att startbesked inte får ges för bygglov innan en undersökning av fornlämningar har kommit till stånd.

Park och natur

Förutsättningar

Planområdet angränsar till kommunal mark i anslutning till Fyrisån. Denna omfattar en cirka åtta meter bred remsa mot ån som utgörs av en gångväg samt en brygga närmast ån. Här finns en trädrad av oxel, al och lind. På bägge sidor om Fyrisån finns grönytor och trädplanteringar i stadsmiljön. På motsatt sida av Svartbäcksgatan ligger Linnéträdgården.

På alla tre innergårdar har stått en kastanj, vilka troligen planterade efter 1970. Kvar finns en kastanj på gården i Dragarbrunn 3:2. Längs några av husväggarna finns rosor och klätterväxter, buskar och ett fåtal perenner. Buskar är planterade vid parkeringarna i Dragarbrunn 3:3.

I anslutning till byggnadernas husgrunder finns spår efter tidigare markbeläggning med kullersten. På innergårdarna utgörs markbeläggningen av smågatsten i granit samt grusade ytor, medan portgångarna har en markbeläggning av storgatsten i Dragarbrunn 3:3 och 3:4, och cementplattor i Dragarbrunn 3:2. De grusade ytorna avgränsas av större rektangulära flata granitstenar. Markbeläggningen med smågatsten och de grusade ytorna är anlagda efter 1970.

Figur 62 Till vänster: Kastanj som står på Dragarbrunn 3:2. Till höger: buskplantering som står mellan parkeringsplatser på Dragarbrunn 3:3.

Figur 63 Bilder på en del av den växtlighet som finns inom kvarteret.

Figur 64 Trädrad längs åstråket.

Förändringar

I detaljplanen skyddas den befintliga kastanjen på Dragarbrunn 3:2, som bidrar till skugga, välbefinnande och ekologisk mångfald.

Vattenområden

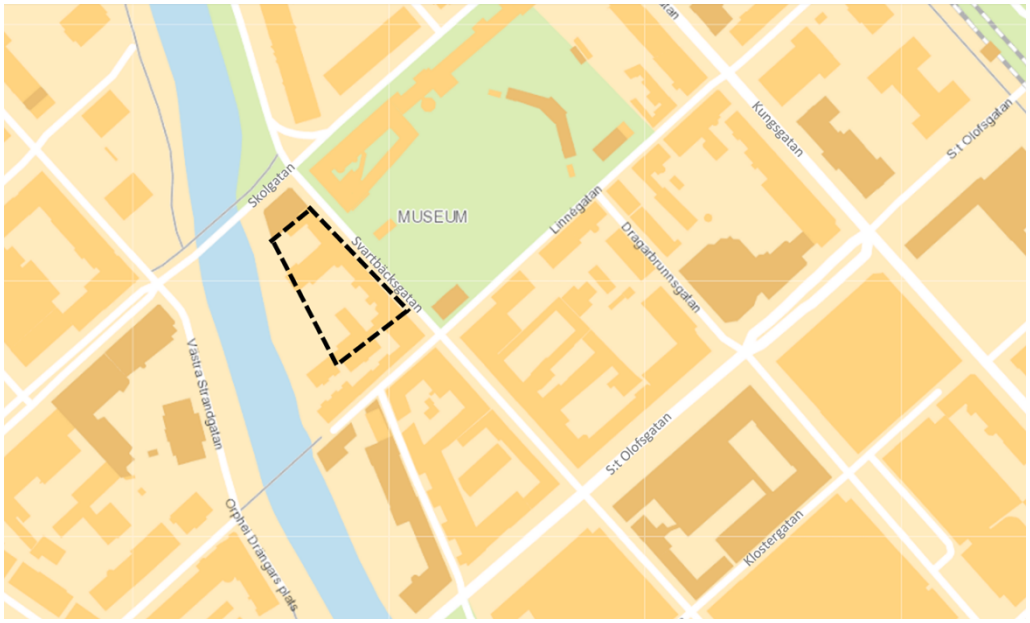
Strandskydd

Längs Fyrisån gäller strandskydd enligt miljöbalken 7 kapitel i syfte att trygga allmänhetens tillgång till strandområden och möjlighet till friluftsliv, samt för att bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv. Strandskyddet, som gäller 100 meter från Fyrisån, är upphävt i den befintliga detaljplanen, men kommer att återinträda när den gällande detaljplanen upphävs. Detta innebär att strandskyddet behöver upphävas på nytt i denna detaljplan. Kommunen kan upphäva strandskyddet i detaljplanen om det finns särskilda skäl enligt miljöbalken. För ett upphävande ska intresset av att ta planområdet i anspråk väga tyngre än strandskyddets intressen och det ska vara förenligt med strandskyddets syften. En fri passage ska alltid finnas längs strandlinjen. Särskilt skäl för att upphäva strandskyddet är att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Marken är redan bebyggd och ingår i en befintlig kvartersstruktur. Området närmast Fyrisån ägs av kommunen och utgör allmän plats - park, vilket betyder att allmänheten kan röra sig utmed åkanten.

Trafik och tillgänglighet

Gatunät

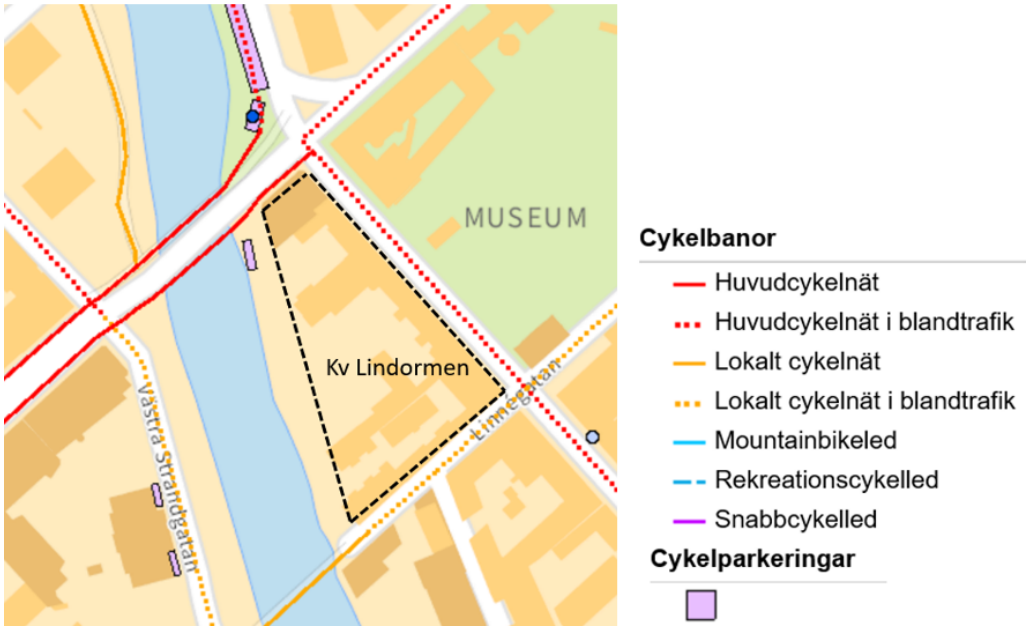
Planområdet ligger intill Svartbäcksgatan. Svartbäcksgatan är mellan S:t Olofsgatan och Skolgatan avstängd för trafik förutom för yrkestrafik och cykel.



Figur 65 Kartbild som visar de olika gator som finns i kvarteret Lindormens närhet.

Gång- och cykeltrafik

På Svartbäcksgatan finns huvudcykelnät i blandtrafik. Denna kopplar vidare mot flera andra cykelnät, se bilden nedan.



Figur 66 Karta som visar cykelnätet i närområdet.

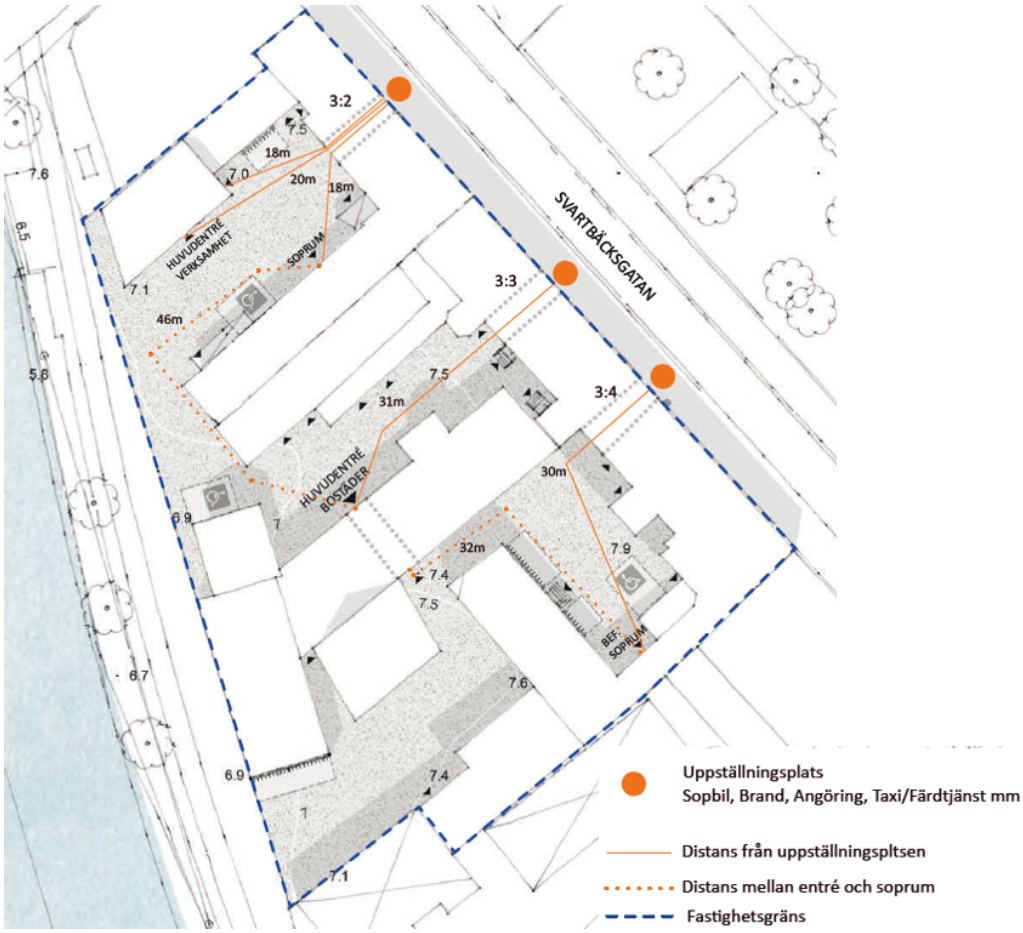
Kollektivtrafik

Planområdet ligger centralt i Uppsala, cirka en kilometer från Resecentrum där det finns både buss och tågtrafik. De närmaste busshållplatserna från planområdet finns på S:t Olofsgatan, där det går flera busslinjer. Det går även flera busslinjer på Kungsgatan.

Parkering och angöring

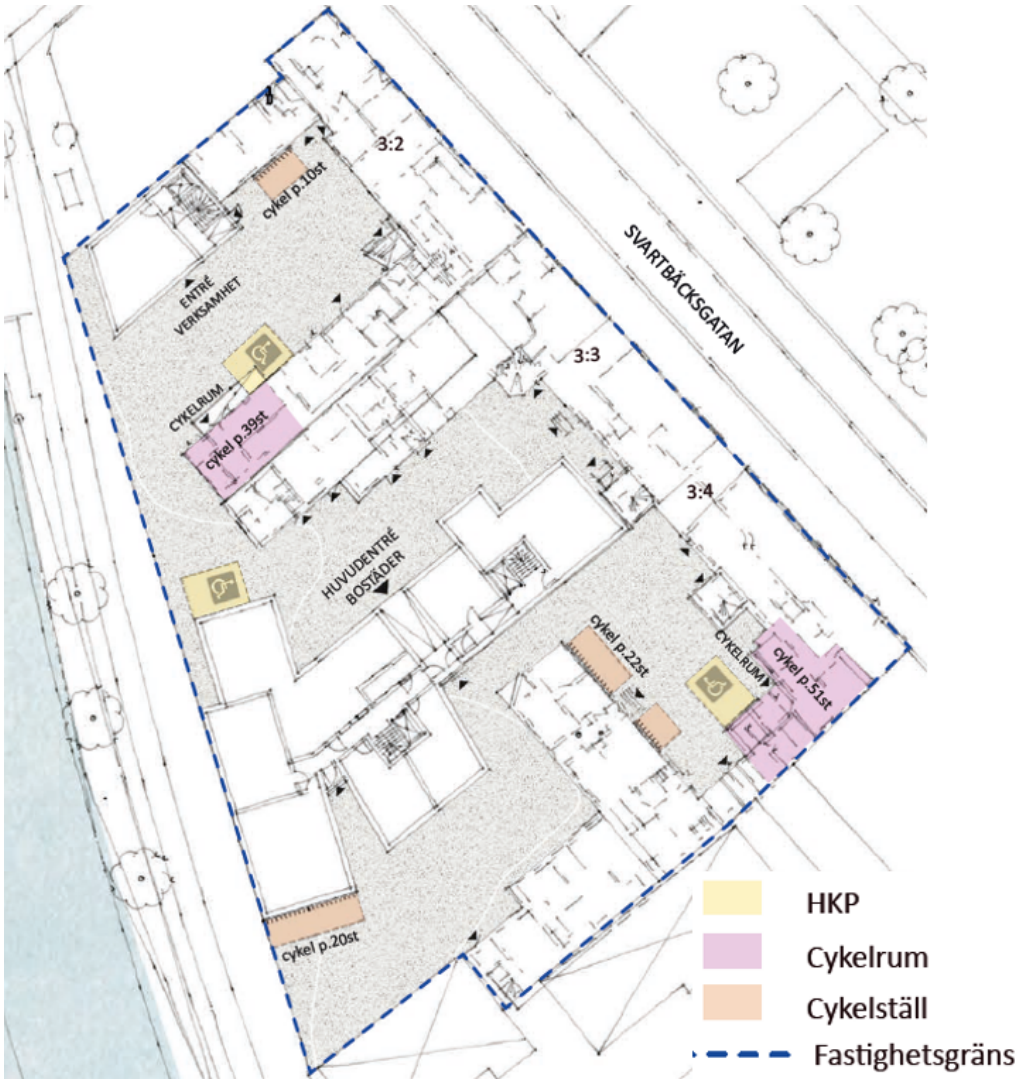
Eftersom kvarteret är en kulturhistoriskt värdefull miljö bedöms att vikten av karaktären av de öppna bilfria gårdarna väger tyngre än att anlägga parkeringar, med undantag för parkeringar för personer med rörelsehinder. Det övriga parkeringsbehovet bedöms i stället kunna lösas genom parkeringsköp i närheten av planområdet. Det är upp till byggaktören att hitta en lämplig parkeringsanläggning. Då planområdet ligger mycket centralt i Uppsala, bedöms detta vara rimligt. I samband med bygglovsprocessen kommer behovet av parkeringar för bilar och cyklar att prövas mot gällande ”riktlinjer” som gäller vid det tillfället.

Angöring för sopbilar, brandbilar, samt taxi/färdtjänst är möjlig på Svartbäcksgatan, se bilden nedan. Det är även möjligt att nå Dragarbrunn 3:2 och 3:2 från åsidan.



Figur 67 Bilden visar möjliga lägen för parkeringsplatser för personer med rörelsehinder samt angöringsplatser för sopbil, brandbil och taxi/färdtjänst, A-sidan arkitektkontor AB.

Planförslaget möjliggör tillräckligt antal cykelparkeringar enligt kommunens parkeringstal. Cykelparkering är möjlig dels utomhus på gården, dels inomhus i befintliga byggnader, som kan byggas om till cykelgarage, se bilden nedan.



Figur 68 Illustration som visar möjliga lägen för cykelrum, cykelställ och parkeringar för personer med rörelsehinder, A-sidan arkitektkontor AB.

Tillgänglighet för funktionshindrade

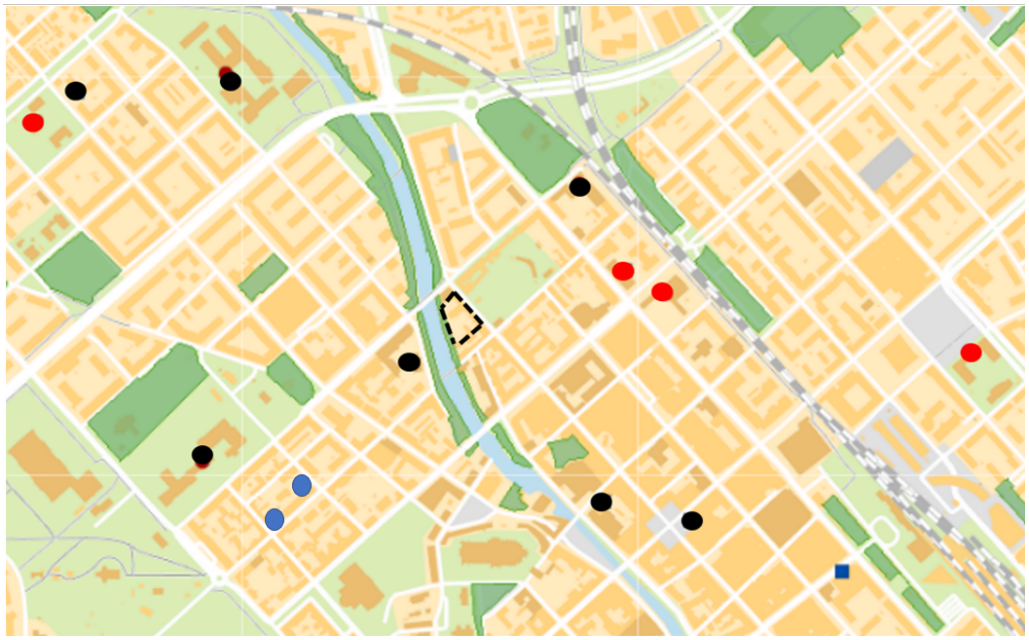
Enligt lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk med mera (förordningen 1994:1215) ska nya byggnader som innehåller bostäder, arbetslokaler, eller lokaler för vilka allmänheten har tillträde, vara utformade så att de är tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Detta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

Parkeringar för rörelsehindrade kan möjliggöras på gårdarna. Gårdarna på Dragarbrunn 3:2 och 3:3 nås via ett servitut längs gångvägen mot ån eller via portiker från Svartbäcksgatan, medan Dragarbrunn 3:4 endast nås via en av portikerna från Svartbäcksgatan.

Sociala aspekter

Barnperspektivet och barnrättsperspektivet

Kvarteret Lindormen ligger centralt, med närhet till service och kommunikationer. Planområdet ligger i närheten av flera grundskolor och gymnasium. Några förskolor finns i närheten, se bilden nedan. Ekonomikumparken, Carolinaparken, Stadsparken och åstråket erbjuder gröna platser att uppehålla sig och promenera i. I Carolinaparken och Stadsparken finns lekplatser.



gymnasieskola
grundskola
förskola

Figur 69 Karta som visar närliggande skolor och förskolor.

Äldreperspektivet

Planområdet ligger centralt i staden, med nära gångavstånd till exempelvis bibliotek, service och affärer. Flera busshållplatser ligger inom nära gångavstånd.

Mark och geoteknik

En geoteknisk utredning visar att jordföljden består överst av fyllning, ovan lera, överlagrande friktionsjord vilandes på berg. Lerans mäktighet varierar mellan cirka 42–46 meter i olika undersökta punkter. Leran klassificeras som högplastisk till mycket högplastisk, låg- till mellansensitiv och med mycket låg odränerad skjuvhållfasthet ytligt till hög odränerad skjuvhållfasthet på maximalt lerdjup.

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

Miljökvalitetsnormer

Planområdet ligger inom ytvattenförekomsten Fyrisåns (SE663992-160212) avrinningsområde.

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom Uppsalaåsens vattenskyddsområde, sekundär yttre zon, där det i föreskrifter om vattenskyddsområdet inte finns några restriktioner eller krav för dagvattenhanteringen. Området bedöms ligga inom klassen måttlig känslighet för tillrinning till åsen på grund av sitt läge i förhållande till grundvattenförekomsten. Utifrån skyddsperspektiv för Uppsalaåsen ska dagvatten genomgå rening före det tillåts infiltreras, och dagvattenhanteringen ska inte bidra till infiltration av farliga ämnen.

Grundvattentillgång, nivåer

Vid en geoteknisk undersökning (2017) undersöktes grundvattennivån, som uppmättes till mellan 0,7-2 meter under markytan.

Känsliga områden enligt Måsen 2, riktlinjer

Planområdet ligger inom ett område för Uppsalaåsen som bedöms ha känslighetsklass hög, alltså med hög risk för påverkan på grundvattnet (*Riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt*). På grund av detta ska utgångspunkten vara att all typ av exploatering ska utföras med stora försiktighetsmått eftersom skadehändelser kan ge upphov till mycket stora konsekvenser med stora risker som följd. Exempelvis ska infiltration av dagvatten från körbara ytor inte tillåtas och dag- och spillvattenledningar ska vara helt täta.

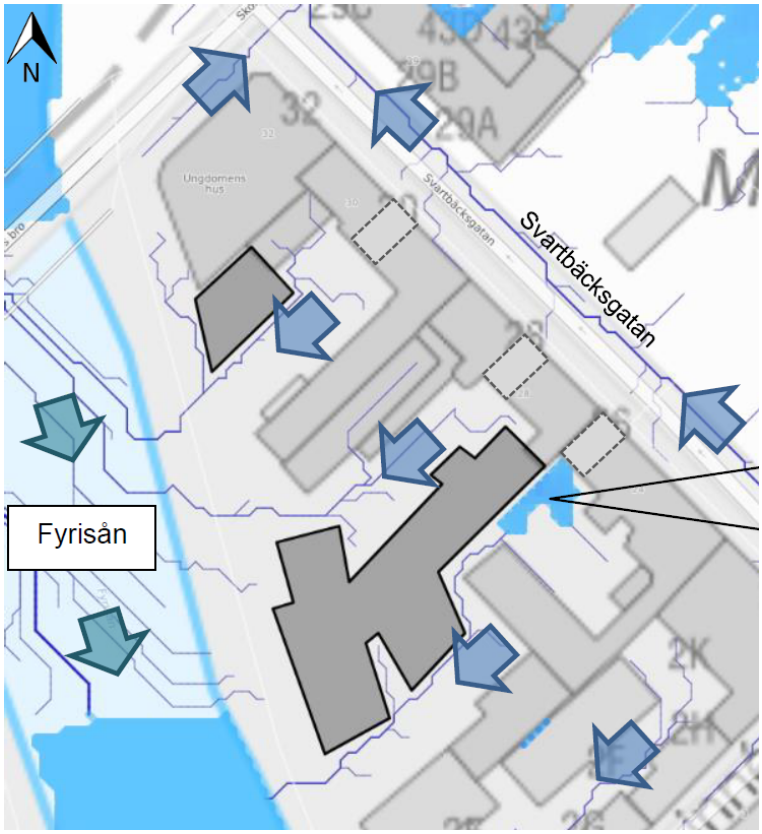
Dagvatten och sekundär avrinning

Den befintliga avvattningen inom planområdet består av ett eller ett flertal stuprör som leder bort takvattnet. Alla stuprör har utkastare både mot Svartbäcksgatan och mot innergården. På innergårdarna finns enstaka gallerbrunnar som troligen tagit emot vatten från äldre handpumpar för vatten. Det finns i nuläget inte något dagvattennät för de tre fastigheterna. Marken bedöms till viss del infiltrera nederbörd och takavrinning på de grusade ytorna. Sekundär avrinning antas ske mot Fyrisån.

I dagvattenutredningen föreslås att man ska planera så att dagvattnet i planområdet inte ska infiltrera i marken, genom att gårdsplanen anläggs med en icke-infiltrerande beläggning, men även anpassas till kulturmiljön i området. Markbeläggningen behöver dessutom vara lättillgänglig, för att underlätta för personer med nedsatt förflyttnings- eller orienteringsförmåga.

Planområdet föreslås avvattnas genom att leda ner takvatten i täta ledningar under mark, samt att leda ytavrinning till rännstensbrunnar i lågpunkter. Ett dagvattenfilter föreslås placeras i en samlingsbrunn för varje fastighet. Takpartier som lutar mot Svartbäcksgatan fortsätter leda sitt vatten med befintliga utkastare mot gatan. Någon förbindelsepunkt mot kommunens verksamhetsområde finns inte, och föreslås inte.

För att minimera risken för infiltration av släckvatten rekommenderar dagvattenutredningen att ytavrinning av släckvatten mot icke-hårdgjorda ytor ska förhindras, samt att parkeringsplatser ska undvikas, för att minska risken för bilbränder. Tanken är att endast parkeringar för rörelsehindrade ska finnas inom planområdet, varför stora delar av gårdsytorna har bestämmelser om att parkeringar inte får finnas. Höjdsättningen av parkeringsplatser ska bidra till att allt dagvatten avleds mot dagvattenbrunnar eller liknande. Detta kan åstadkommas genom att parkeringsytorna förses med en marktyp med hög avrinningskoefficient, till exempel en stensatt yta med grusfog.



Figur 70 Utdrag ur dagvattenutredningen som visar rinnvägar enligt nuvarande höjdsättning (pilar), tillsammans med inlagda ytor för nya byggrätter (mörkgråa ytor). Portikerna mot Svartbäcksgatan illustreras med streckade boxar. Illustration: Tyréns Sverige AB.

Hälsa och säkerhet

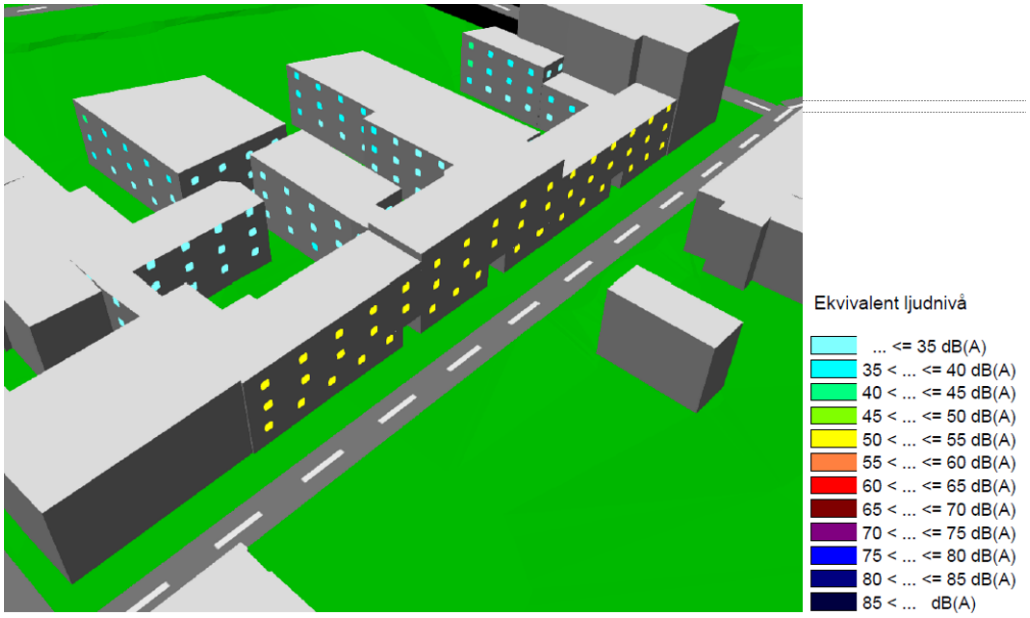
Buller

Det finns en trafikbullerförordning för bostäder, som gäller för ärenden som påbörjades efter den 2 januari 2015. Då detaljplanen påbörjades innan dess gäller Boverkets allmänna råd, 2008. I dessa anges riktvärden för trafikbuller som normalt inte ska överskridas vid nybyggnad av bostäder eller vid nybyggnad och/eller väsentlig ombyggnad av trafikstruktur. Vid bostadens fasad bör den ekvivalenta ljudnivån inte överstiga 55 dBA. Uteplatser i anslutning till bostäder bör inte överstiga 70 dBA maximal ljudnivå.

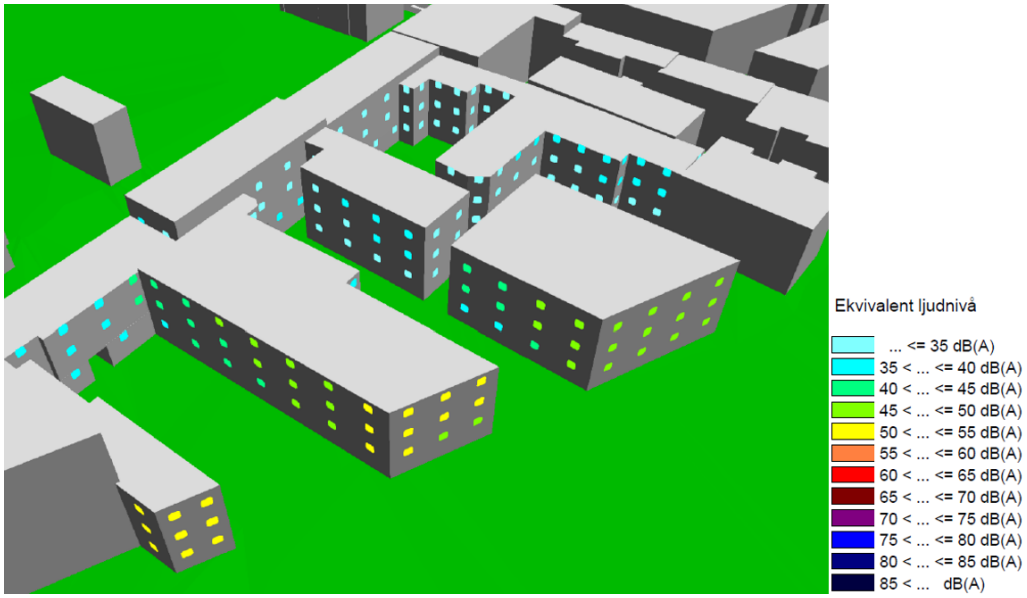
En trafikbullerutredning har tagits fram av Bjerking AB för detaljplanen. Den visar att den högsta ekvivalenta ljudnivån vid samtliga fasader är 55 dBA. Den högsta maximala

ljudnivån vid fasader mot Svartbäcksgatan var 79 dBA på övervåningen och 86 dBA på markplan. Den maximala ljudnivån på gårdarna varierar mellan 79 dBA närmast portikerna mot Svartbäcksgatan, och varierade i övrigt huvudsakligen mellan 55-80 dBA. De föreslagna bostäderna uppnår därmed Boverkets allmänna råd, 2008. Det finns även möjlighet att anlägga uteplatser på gårdarna som uppnår dessa allmänna råd.

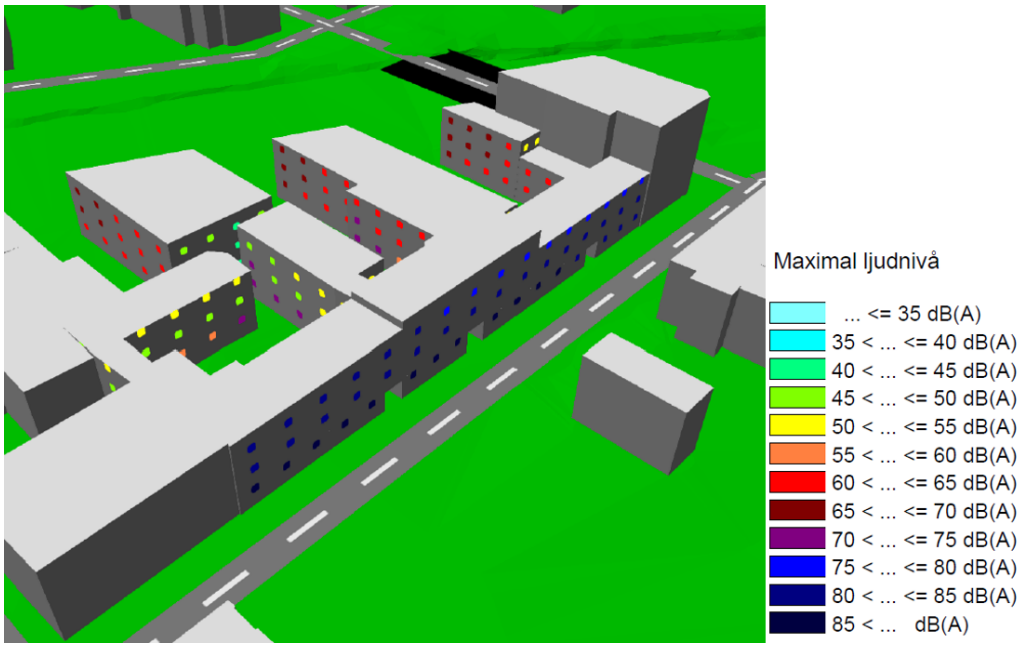
Trafikbullerutredningen utgick från en annan placering av nya byggrätter på gårdssidan, men detta bedöms inte påverka relevansen för utredningen. Utredningen utgick från förutsättningen att den skyltade hastigheten var 50 km/h på samtliga närliggande gator, medan dessa idag är skyltade med 40 km/h. Detta betyder att trafikbullret idag sannolikt är mindre än vad som redovisades i utredningen.



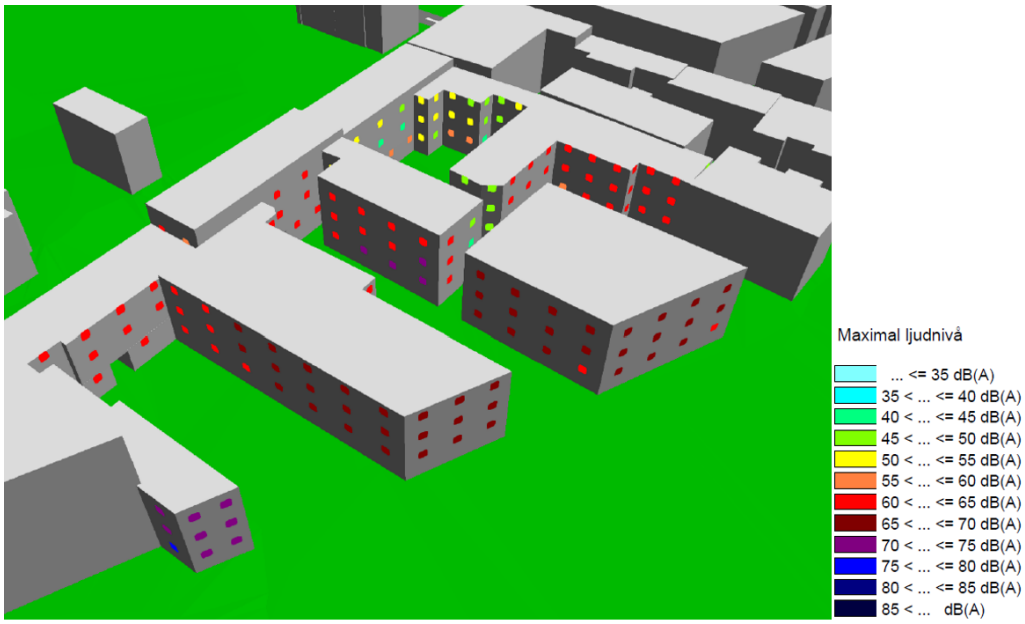
Figur 71 Utdrag ut trafikbullerutredningen, som visar den beräknade ekvivalenta ljudnivån år 2030, sett från Svartbäcksgatan, Bjerking AB.



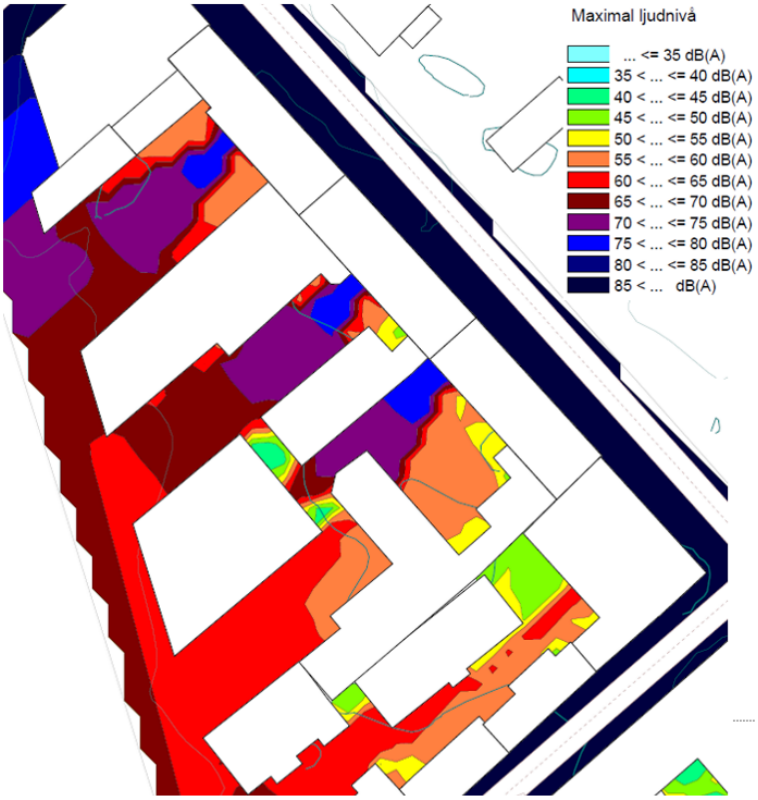
Figur 72 Utdrag ur trafikbullerutredningen som visar den beräknade ekvivalenta ljudnivån år 2030, sett från ån, Bjerking AB.



Figur 73 Utdrag från trafikbullerförordningen, som visar den beräknade maximala ljudnivån för år 2030, sett från Svartbäcksgatan, Bjerking AB.



Figur 74 Utdrag från trafikbullerutredningen, som visar den beräknade maximala ljudnivån för år 2030, sett från ån, Bjerking AB.



Figur 75 Utdrag från trafikbullerutredningen, som visar den beräknade maximala ljudnivån för år 2030, Bjerking AB.

Markföroreningar

Inom kvarteret Lindormen (Dragarbrunn 3:1–3:5) har det bedrivits olika verksamheter som exempelvis kemtvätt, textilindustri, färgeri, garveri, guld- och silversmide, verkstadsindustri, tenngjuteri, bilverkstad, metallytbehandling, ackumulatorindustri, snickeri, lager/hantering av bekämpningsmedel. Fastigheterna Dragarbrunn 3:2–3:4 är inventerade och riskklassade till 2 vilket innebär att det är angeläget att området undersöks. Det är oklart om klorerade lösningsmedel har hanterats inom planområdet (Dragarbrunn 3:2–3:4) men inom intilliggande fastighet (Dragarbrunn 3:5) har det uppmätts låga halter av tetrakloreten och trikloreten i jord och porluft samt kvicksilver i jord över riktvärden för känslig markanvändning (KM).

En geoteknisk undersökning har utförts där jordprover analyserats från ett antal borrpunkter inom planområdet. Laboratorieanalyser som genomförts av dessa visar att fyllningen innehåller föroreningar i form av polycykliska aromatiska kolväten (PAH) och metallerna barium, bly, koppar, kvicksilver och zink. Analyserna visade att det fanns halter över riktvärden för KM i samtliga undersökta borrpunkter. I en borrpunkt fanns halter av koppar över riktvärdet för mindre känslig markanvändning (MKM), enligt Naturvårdsverkets generella riktvärden. I två borrpunkter konstaterades lukt av petroleumprodukter, men inte alifater eller aromater över Naturvårdsverkets gränsvärde för KM. Eftersom detaljplanen möjliggör för bostäder inom samtliga fastigheter inom planområdet behöver hela området saneras innan byggnation. En planbestämmelse säkerställer att startbesked inte får ges för bygglov förrän markföroreningar har åtgärdats.

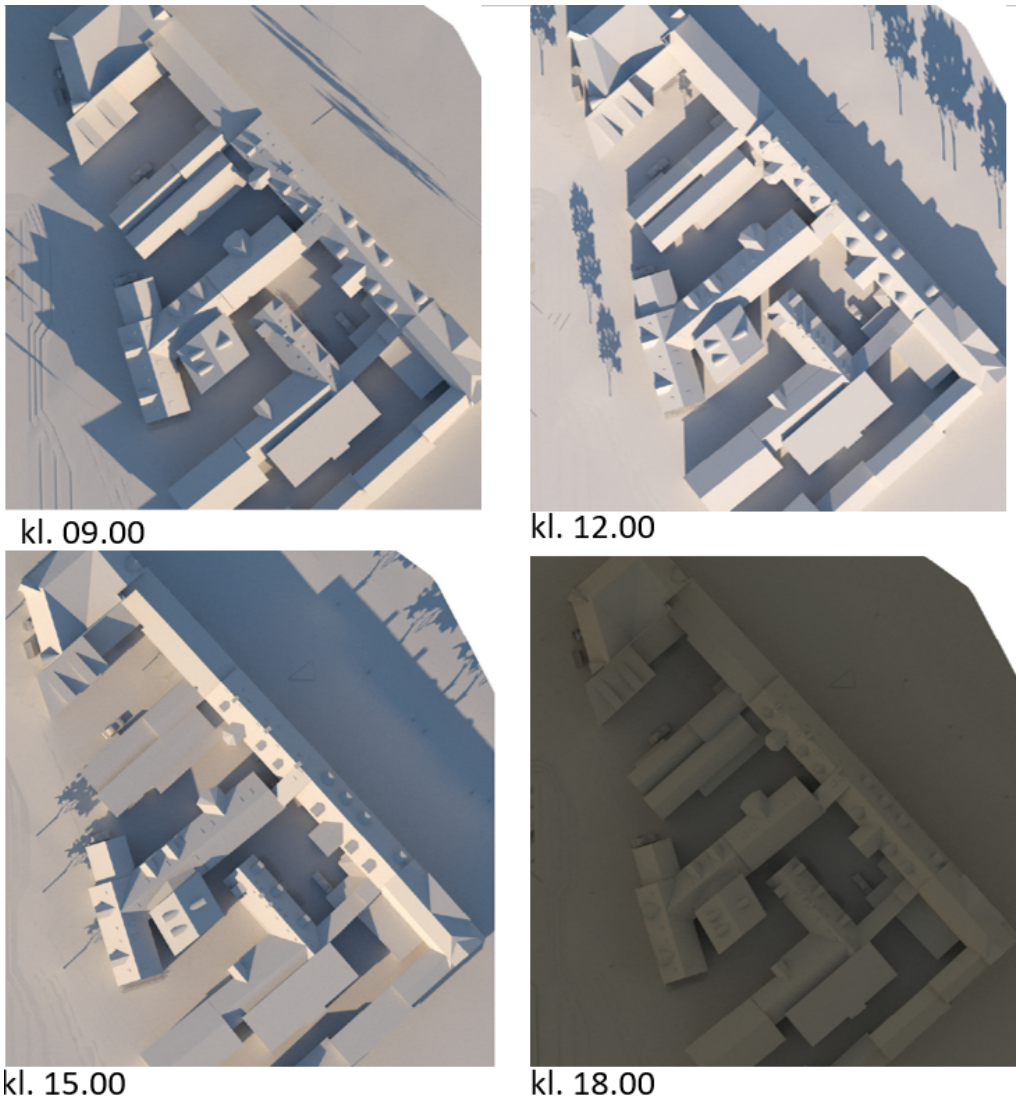
Mätningar visar att fyllnadsmaterialet i marken klassificeras som högradonmark, vilket innebär att grundkonstruktionen ska utföras radonsäkert.

Luft

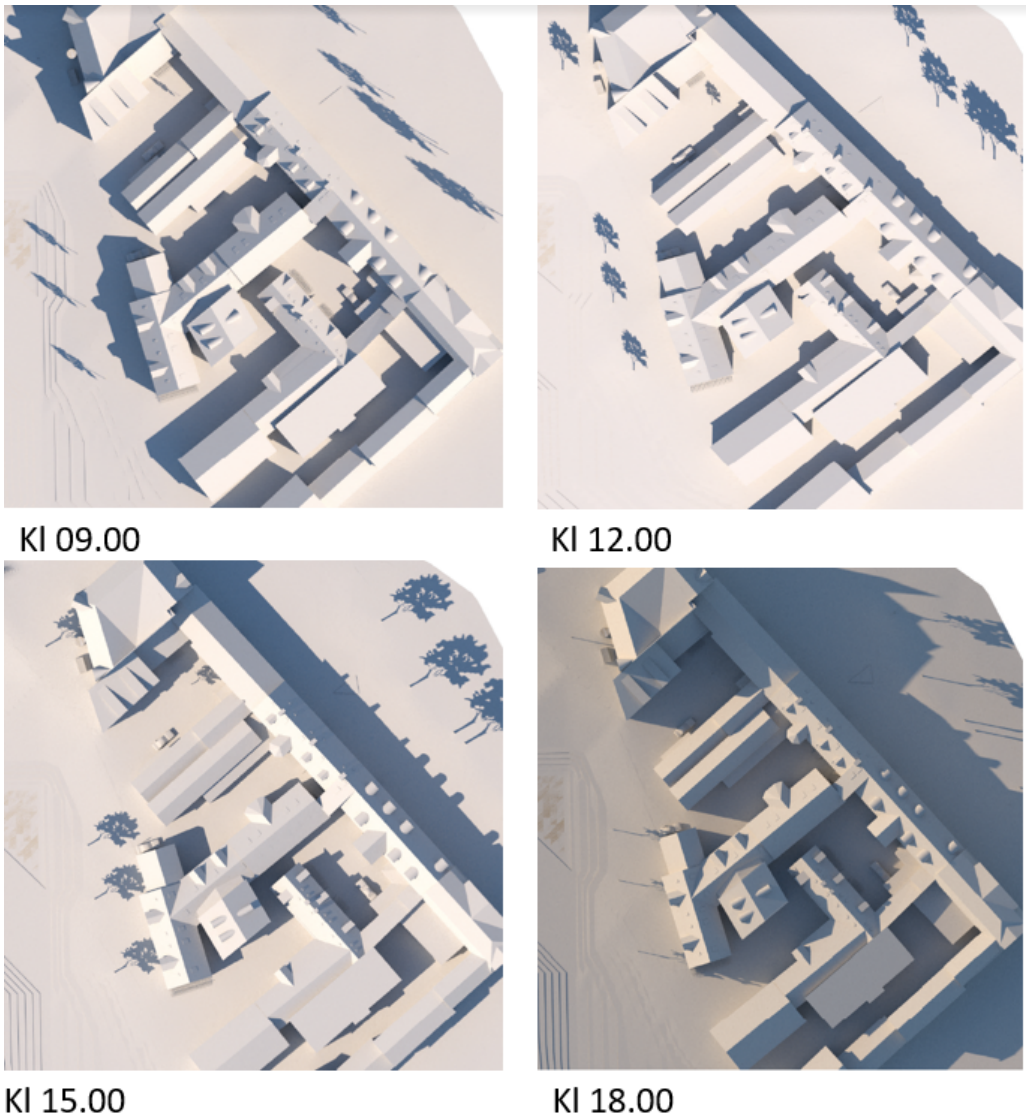
Luftkvaliteten i planområdet uppfyller miljökvalitetsmålen och normvärden för såväl partiklar (PM10) som kvävedioxid (NO_2).

Solljus

En solstudie är framtagen för föreslagen utbyggnad i planområdet, som illustrerar hur solen når fasader och utemiljöer under olika delar av året, se nedan. Byggnaderna inom planområdet bedöms kunna klara kravet i Boverkets byggregler, vilket innebär att bostäder ska något rum eller avskiljbar del av rum där människor vistas mer än tillfälligt, som har tillgång till direkt solljus. Enligt solstudien kommer några delar av fasaderna får inte solljus under någon del av året, så bostädernas planlösning behöver anpassas till detta.



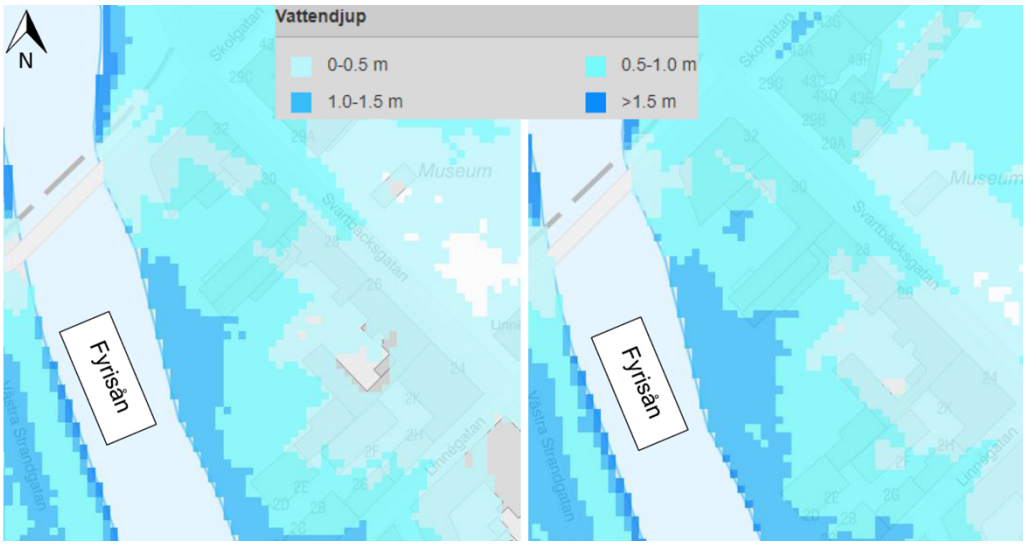
Figur 76 Utsnitt ur solstudien, som visar vårdagjämningen 20 mars, A-sidan arkitektkontor AB.



Figur 77 Utsnitt ur solstudien som visar sommarsolståndet 21 juni, A-sidan arkitektkontor AB.

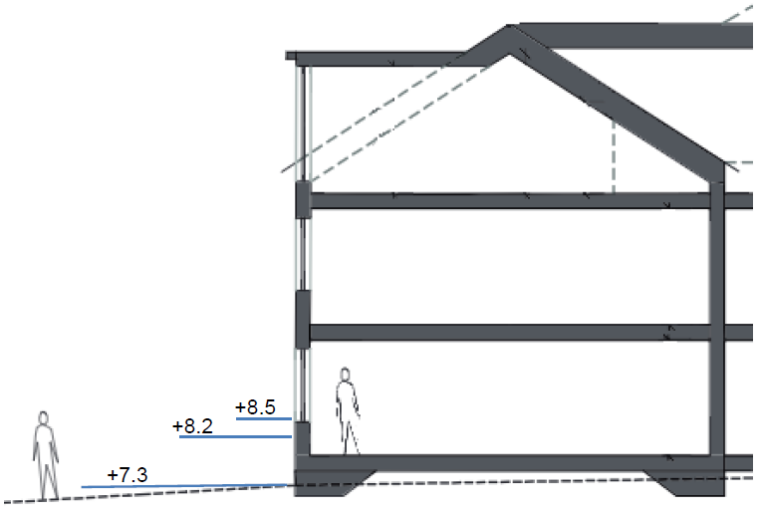
Översvämningsrisk

Enligt MSB:s översvämningsutredning av Fyrisån påverkas planområdet vid översvämningar vid såväl 50-årsfläden som 100-årsflöden. Planområdet beräknas översvämmas med vattennivåer på 0,5-1,5 meter, se bilderna nedan.

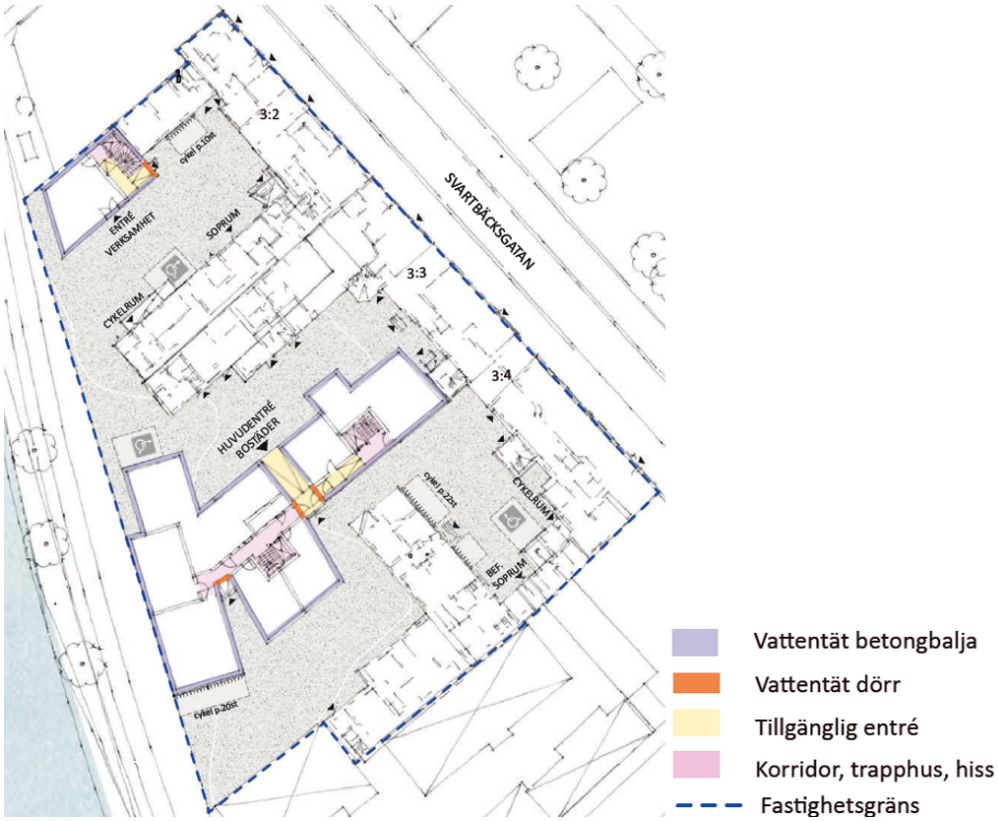


Figur 78 Kartor hämtade från MSB:s kartverktyg för 50-årsregn (till vänster) och 100-årsregn (till höger), MSB.

I dagvattenutredningen visas ett exempel på hur man kan skydda nya byggnader vid översvämning genom att förse entréer med vattentäta dörrar. Det finns även möjlighet att skapa ett översvämningsskydd med hjälp av en vattentät betongbalja som når upp till underkanten av fönstren, se bilden nedan. Högsta kanten av betongbaljan föreslås vara längst in på innergården, +8,65 meter över nollplanet, och vid fasader närmast Fyrisån, +8,50 meter över nollplanet. Detta bedöms ge en säkerhetsmarginal på 0,3 meter vid ett 100-årsregn.



Figur 79 Bild som visar höjder räknat från marknivån (+7,3 meter över nollplanet) till beräknad översvämningsnivå med 100-årsregn (+8,2 meter) samt överkanten på föreslagna översvämningsskyddet (+8,5 meter). Illustration: A-sidan arkitekter.



Figur 80 Illustration över möjlig placering av vattentät betongbalja, vattentäta dörrar och tillgängliga entréer, A-sidan arkitektkontor AB.

Brand

Brandbilar kan ställas inom 50 meter från byggnaderna, och räddning kan ske med hjälp av stegar.

Nya byggnader måste ha en riktig brandvägg i brandklass REI90M.

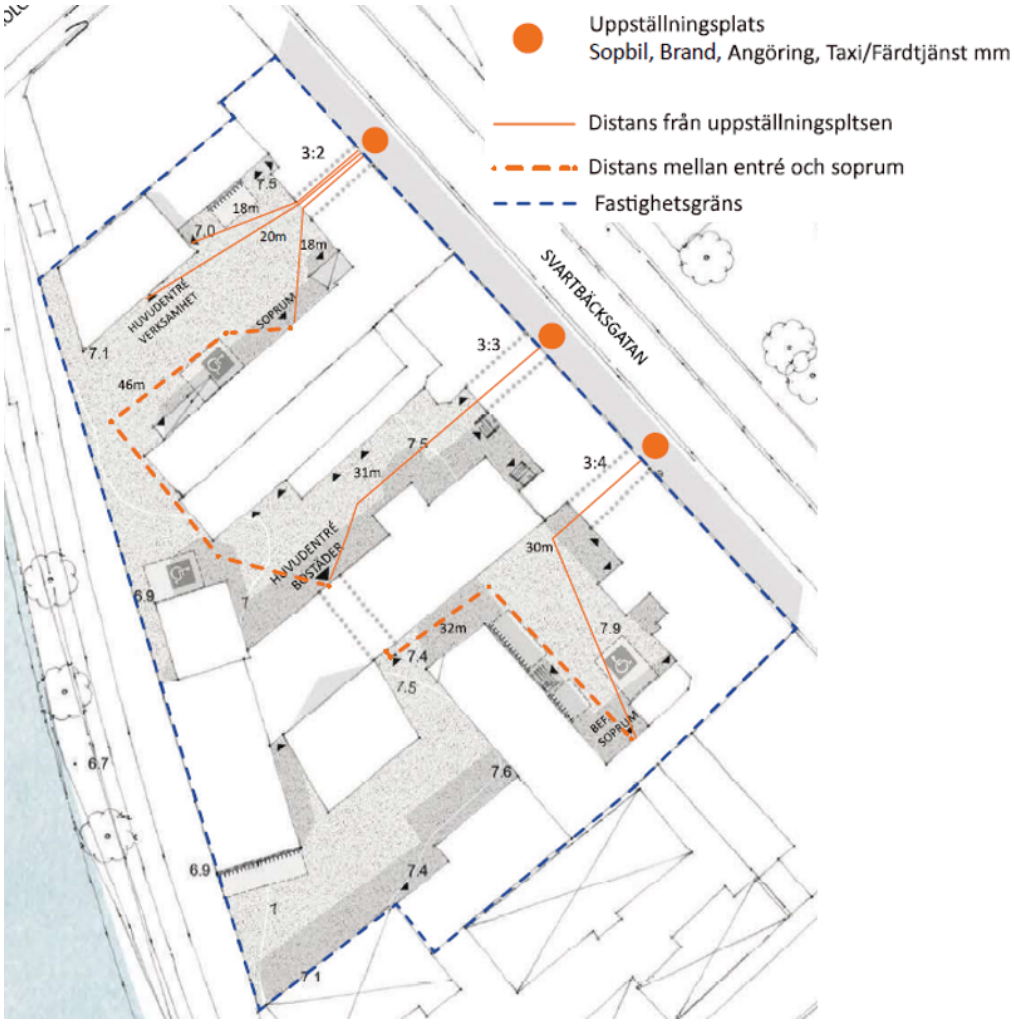
Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Planen ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

Avfall

Avfall kan hanteras från Svartbäcksgatan, där det finns möjlighet för avfallsfordon att stanna, och hämta från gårdarna genom portikerna. Avfallshanteringen ska inte ske från det allmänna åstråket.



Figur 81 Illustration över möjliga uppställningsplatser för sopbil, brandbil och taxi/färdtjänst samt distanser mellan soprum och uppställningsplats respektive soprum och entréer, A-sidan arkitekter.

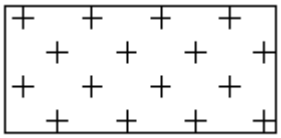
Planbestämmelser

Användning av mark och vatten

Kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
BC	*Bostäder och centrum* Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra bostäder och centrumverksamhet.
C	*Centrum* Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra centrumverksamhet på platser där detta bedöms angeläget.

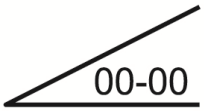
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
Placering	
	Marken får inte förses med byggnad Syftet med bestämmelsen är att gårdarna ska bibehålla den öppna karaktär som är typisk för en gårdsmiljö från tiden fram till 1920-talet. Möjlighet att tillgängliggöra befintliga entréer med ramp ska dock vara möjligt.
	*Endast komplementbyggnader får placeras* Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra uteservering med till exempel utomhuskök eller bar.

Omfattning

Högsta nockhöjd är X,X meter över angivet nollplan

Syftet med bestämmelsen är att bebyggelsen ska samspela med karaktären och den övriga bebyggelsen i kvarteret.



Takvinkeln får vara mellan X och X grader

Syftet med bestämmelsen är att takutformningen ska samspela med karaktären och den övriga bebyggelsen i kvarteret.

e_1

Största area för komplementbyggnad är 20 kvadratmeter.

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra uteservering med till exempel utomhuskök eller bar.

Användning

e_2

Byggnadens bottenvåning ska användas för centrumändamål.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa centrumverksamhet på den aktuella gården.

Utformning

f_1

Mot gården får takkupor med minst två takstolsfack mellan finnas.
Syftet med bestämmelsen är att byggnaden ska samspela med den övriga karaktären och bebyggelsen i kvarteret, samt att bevara de synliga takstolarna.

f_2

Takkupor eller frontespiser med en högsta bredd av 2,2 meter får uppföras
Syftet med bestämmelsen är att byggnaden ska samspela med den övriga karaktären och bebyggelsen i kvarteret.

f_3

Frontespis får uppföras med en högsta bredd om 2 meter, i samma läge som tidigare inlastningslucka.
Syftet med bestämmelsen är att byggnaden ska samspela med den övriga karaktären och bebyggelsen i kvarteret.

f_4 *Mot gatan får takfönster med högst 0,2 kvadratmeter fönsteryta finnas.*
Syftet med bestämmelsen är att byggnaden ska samspela med den övriga karaktären och bebyggelsen i kvarteret.

f_5 *Mot gården får takfönster med högst 1,0 kvadratmeter fönsteryta finnas.*
Syftet med bestämmelsen är att byggnaden ska samspela med den övriga karaktären och bebyggelsen i kvarteret.

f_6 *Takkupor med högsta bredd av 1,6 meter får uppföras.*
Syftet med bestämmelsen är att byggnaden ska samspela med den övriga karaktären och bebyggelsen i kvarteret.

f_7 *Tak ska vara av svart falsad plåt.*
Syftet med bestämmelsen är att byggnaden ska samspela med den övriga karaktären och bebyggelsen i kvarteret.

f_8 *Tak ska utföras i rött lertegel eller i svart falsad plåt*
Syftet med bestämmelsen är att byggnaden ska samspela med den övriga karaktären och bebyggelsen i kvarteret.

f_9 *Fönster ska vara sidohängda i trä med fast profilerad spröjs i ytterbågen.*
Syftet med bestämmelsen är att byggnaden ska samspela med den övriga karaktären och bebyggelsen i kvarteret.

f_{10} *Fönster ska vara sidohängda i trä.*

Syftet med bestämmelsen är att byggnaden ska samspela med den övriga karaktären och bebyggelsen i kvarteret.

f_{11} *Fasad ska vara i kalkputs och vit kalkfärg.*

Syftet med bestämmelsen är att byggnaden ska samspela med den övriga karaktären och bebyggelsen i kvarteret.

f_{12} *Portik med minsta frihöjd av 2,5 meter ska finnas.*

Syftet med bestämmelsen är att bibehålla passager mellan gatan och gårdarna, med en höjd som möjliggör passage för människor och mindre fordon, samt en passage mellan gårdarna på fastighet Dragarbrunn 3:3 och 3:4, för att underlätta tillgängligheten och flödet.

f_{13} *Balkong får inte uppföras.*

Syftet med bestämmelsen är att byggnaden ska samspela med den övriga karaktären och bebyggelsen i kvarteret.

f_{14} *Byggnader ska utformas med hänsyn till de befintliga byggnadernas kulturhistoriska värde.*

Syftet är att bibehålla den typiska karaktär som finns i kvarteret.

f_{15} *Takkupor med högsta bredd av 1,7 meter får uppföras.*

Syftet med bestämmelsen är att byggnaden ska samspela med den övriga karaktären och bebyggelsen i kvarteret.

f_{16} *Tak ska utföras i sadeltak.*
Syftet med bestämmelsen är att byggnaden ska samspela med den övriga karaktären och bebyggelsen i kvarteret.

f_{17} *Takfönster med högst 1,0 kvadratmeter fönsteryta får finnas.*
Syftet med bestämmelsen är att byggnaden ska samspela med den övriga karaktären och bebyggelsen i kvarteret.

f_{18} *Mot väster får två frontespiser uppföras med högsta bredd om 2 meter.*
Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra frontespiser som har karaktären av lastluckor.

f_{19} *Fasad ska utformas med stående locklistpanel i minst tre varierande bredder och målad med slamfärg.*

Syftet med bestämmelsen är att byggnaden ska samspela med den övriga karaktären och bebyggelsen i kvarteret.

f_{20} *Frontespiser med högsta bredd om 2,2 meter får uppföras mot väster.*

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra frontespiser som har karaktären av lastluckor.

f_{21} *Takfönster med högst 0,2 kvadratmeter fönsteryta får uppföras mot väster.*

Syftet med bestämmelsen är att byggnaden ska samspela med den övriga karaktären och bebyggelsen i kvarteret.

f_{22} *Takfönster med högst 0,2 kvadratmeter fönsteryta får uppföras.*

Syftet med bestämmelsen är att byggnaden ska samspela med den övriga karaktären och bebyggelsen i kvarteret.

Mark

n_1

Markbeläggning ska utföras i natursten och/eller grus.

Syftet är att bibehålla den typiska karaktär som kännetecknar äldre hantverksgårdar, men också att bidra till tillgängliga gångytor.

n_2

Marken får inte användas för parkering.

Syftet med bestämmelsen är att gårdarna ska vara öppna.

n_3

Marken får inte förses med plank.

Syftet är att bibehålla den typiska karaktär som finns i kvarteret, och att bibehålla god överblick över gårdarna.

n_4

Marken får förses med grind.

En grind får uppföras i en karaktär som samspelar med den som finns i kvarteret.

n_5

Träd får inte fällas.

Syftet är att bibehålla trädet, som bidrar till skugga, trevnad och biologisk mångfald.

Utförande

b_1

Elanläggningar ska placeras minst +8,0 meter över angivet nollplan eller i vattensäkert rum.

Bestämmelsen syftar till att skydda elanläggningar på grund vid risk för översvämningar.

Rivningsförbud

r_1

Byggnad får inte rivas.

Syftet med bestämmelsen är att bevara byggnader som bedöms ha höga kulturhistoriska värden. Detta inkluderar även byggnadens stomme och takstolar.

Kulturvärden

q_1

Kakelugnar ska bevaras.

Syftet med bestämmelsen är att bevara interiörer som bedöms ha höga kulturhistoriska värden.

q_2

Trappräcke ska bevaras alternativt uppföras med inspiration av den befintliga utformningen.

Syftet är att bevara den karaktäristiska byggnadsdetaljen som bidrar till byggnadens historia.

q_3

Murstockar och eldstadsnischer ska bevaras.

Syftet med bestämmelsen är att bevara interiörer som bedöms ha höga och tidstypiska kulturhistoriska värden.

q_4

Grinden mellan gata och gård ska bevaras.

Syftet med bestämmelsen är att bevara en grind som bedöms ha högt kulturmiljövärde.

q_5

Fönsterluckor ska bevaras

Syftet med bestämmelsen är att bevara fönsterluckorna som utgör en karaktäristisk detalj på fasaden.

Varsamhet

k_1

Byggnadsverkets befintliga karaktärsdrag vad gäller färgsättning, fasad- och takutformning och taklister ska bibehållas vid ändring.

Syftet med bestämmelsen är att byggnaden ska samspela med den övriga karaktären och bebyggelsen i kvarteret.

k_2

Fasad mot gatan ska vara av kalkputs målad med kalkfärg i en traditionell varm kulör.
Syftet med bestämmelsen är att byggnaden ska samspela med den övriga karaktären och bebyggelsen i kvarteret.

k_3	*Fasaden ska vara utformad i kalkputs målad med kalkfärg i en traditionell varm kulör alternativt i stående locklistpanel i minst tre varierande bredder och målad med slamfärg.* Syftet med bestämmelsen är att byggnaden ska samspela med den övriga karaktären och bebyggelsen i kvarteret.
k_4	*Franskt balkongräcke ska bevaras* Syftet med bestämmelsen är att bibehålla en struktur som bedöms ha ett högt kulturhistoriskt värde.
k_5	*Tak ska utföras i svart skivtäckt plåt med hakfalsar som ligger i linje* Syftet med bestämmelsen är att byggnaden ska samspela med den övriga karaktären och bebyggelsen i kvarteret.
k_6	*Vid byte ska dörrar vara i trä som överensstämmer med byggnadens och användningens karaktär* Syftet med bestämmelsen är att återknyta till byggnadens ursprungliga karaktär.
k_7	*Tak ska vara av rött lertegel eller svart skivtäckt plåt med hakfalsar som ligger i linje.* Syftet med bestämmelsen är att byggnaden ska samspela med den övriga karaktären och bebyggelsen i kvarteret.
k_8	*Vid förändring ska fönster på övervåningen mot gården vara sidohängda i trä med fast profilerad spröjs i ytterbågen. Spröjsen ska vara lika befintliga.* Syftet med bestämmelsen är att återknyta till byggnadens ursprungliga karaktär.
k_9	*Grind mellan gata och gård ska vara av svart smidesjärn, genomsiktlig av enkel karaktär.* Syftet är att bibehålla den typiska karaktär som finns i kvarteret.
k_{10}	*Fasad ska vara i stående locklistpanel i minst tre varierande bredder och målad med slamfärg* Syftet med bestämmelsen är att byggnaden ska samspela med den övriga karaktären och bebyggelsen i kvarteret.
k_{11}	*Fasad mot gården ska utformas i kalkputs med kalkfärg eller stående locklistpanel målad med slamfärg. (Ursprunglig utformning ska vara vägledande).* Syftet med bestämmelsen är att byggnaden ska samspela med den övriga karaktären och bebyggelsen i kvarteret.

k_{12}	*Fasad ska utformas i kalkputs och vit kalkfärg* Syftet med bestämmelsen är att byggnaden ska samspela med den övriga karaktären och bebyggelsen i kvarteret.
k_{13}	*Vid förändring ska fönster vara stora och utformade i trä likt byggnadens originalfönster* Syftet med bestämmelsen är att återknyta till byggnadens ursprungliga karaktär.
k_{14}	*Fasad ska utformas i kalkputs* Syftet med bestämmelsen är att bibehållas byggnadens ursprungliga karaktär.
k_{15}	*Innertaket ska bevaras* Syftet med bestämmelsen är att bibehållas byggnadens ursprungliga karaktär.

Störningsskydd

m_1	*Skyddsåtgärd för att förhindra infiltration av dagvatten ska anläggas* Syftet med bestämmelsen är att säkerställa en skyddsåtgärd för att förhindra dagvatten från att nå grundvattnet eftersom marken ligger inom ett område med hög risk för påverkan av grundvattnet.

Administrativa bestämmelser

Planbestämmelse	**Beskrivning**
Genomförandetid	*Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft*
Strandskydd	*Strandskyddet är upphävt. Detta gäller all kvartersmark*
Villkor för startbesked	*Startbesked får inte ges för bygglov förrän markföroreningarna har åtgärdats*
Villkor för startbesked	*Startbesked får inte ges för bygglov förrän undersökning av fornlämningar har kommit till stånd*

Planens genomförande

Organisatoriska åtgärder

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från det datum planen vinner laga kraft.

Planavtal

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

För resterande fastigheter inom planområdet tas planavgift ut i efterhand, i samband med bygglov, enligt fastställd taxa.

Fastighetsrättsliga åtgärder

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

Markägoförhållanden

Samtliga fastigheter i planområdet ägs av den ekonomiska föreningen Dragarbrunn 3:2, 3:3, 3:4.

Servitut och rättigheter

I anslutning till planområdet finns två servitutsavtal som medger att fastighetsägaren kan nå fastigheterna 3:2 och 3:3 via det allmänna stråket, genom att använda ett område av kommunens fastigheter Dragarbrunn 1:2 och 3:1.

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Ledningar

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

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatören bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen. Till exempel arkeologi, vattenutredningar, markmiljöundersökningar.

Byggskedet

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

Ledningar

Lista över berörda ledningar:

-Vattenfall Eldistribution UPP Uppland

-Vattenfall AB Heat Nordic – Vattenfall Värme Drefviken

-IP-Only Networks AB

-Skanova

Telenor Sverige AB

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 i gång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden. Eventuell flytt eller annan åtgärd bekostas av fastighetsägaren.

Planens konsekvenser

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

Enligt plan- och bygglagen 4:34 ska bestämmelserna i miljöbalken 6:12 och 6:13 tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. För att avgöra om en detaljplan medför betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning. En behovsbedömning är upprättad enligt förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905), bilaga 2 och 4.

Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning daterad 2016-06-07 har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att:

- Ett genomförande av detaljplanen överensstämmer med översiktsplanens syften och innebär en utveckling av staden i positiv riktning.
- Avstegsfall från Boverkets huvudregel med tyst eller ljuddämpad sida bedöms kunna tillämpas.
- Förordnande om vattenskyddsområde ska följas i detaljplanen.
- Skyddsbestämmelser för befintlig bebyggelse och anpassning till kulturmiljön för ny bebyggelse kommer att regleras med planbestämmelser.

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt från ovanstående gör kommunen den bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte antas medföra någon risk för betydande miljöpåver-kan enligt MB 6:11. En miljöbedömning enligt MB 6:11- 6:18 bedöms därmed inte behöva genomföras.

Sociala aspekter

Trygghet

Ett genomförande av detaljplanen innebär att det blir fler boende i området, vilket innebär att fler människor vistas på platsen under en större del av dygnet. Det kan öka känslan av trygghet i området.

Tillgänglighet

Nya bostäder som möjliggörs i och med detaljplanen får ett mycket centralt läge med närhet till service, kultur och kommunikationer för nya boende i området, vilket är positivt ur ett tillgänglighets- och hållbarhetsperspektiv eftersom det är enkelt att promenera och cykla. Nya verksamheter kommer att ligga i ett centralt läge nära kommunikationer och andra verksamheter och ökar utbudet av verksamheter i den centrala staden. Boendeparkeringar planeras inte inom planområdet utan är möjliga genom parkeringsköp i och med det centrala läget nära andra parkeringsanläggningar i centrum.

Barnperspektiv

Detaljplanen innebär att nya bostäder kan uppföras i planområdet i närheten till flera skolor, men också närhet till ett stor utbud av service, kultur och kommunikationer, vilket kan vara positivt för äldre barn och ungdomar.

Mötesplatser och stadsliv

Planområdet ligger centralt i staden med god tillgång till mötesplatser och ett rikt stadsliv. Möjligheten till nya verksamheter i och med detaljplanen kan bidra till nya högkvalitativa mötesplatser i en kulturhistoriskt värdefullt miljö.

Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken

Översiktsplanen

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

Miljöbalken kapitel 3, 4 och 5

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

Detaljplanen berör riksintressen eftersom kvarteret Lindormen ingår i ett större område av riksintresse för kulturmiljövården, 40 A Uppsala stad, vari den småskaliga trädstadsbebyggelsen från 1800-talet, med inslag av 1700-talsbebyggelse ingår. I och med att detaljplanen skyddar den äldre bebyggelsen, och styr den nya bebyggelsen så att den ska samspela med den äldre, bedöms planen vara förenlig med miljöbalkens kapitel 4.

Detaljplanen berör miljökvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5 eftersom dagvattnet avleds till Fyrisån. Planen beskriver hur dagvattnet kan renas och fördröjas och planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Miljöbalken kapitel 7 och 8

Detaljplanen berör miljöbalkens kapitel 7 då området ligger inom förordnandet av vattenskyddsområde, yttre skyddszonen. Gällande skyddsföreskrifter ska följas vid markarbeten och grundläggning. Planområdet berörs av strandskydd 100 meter längs med Fyrisån, vilket är upphävt i gällande detaljplan, men återinträder när detaljplanen vinner laga kraft. Strandskyddet upphävs på nytt i och med detaljplanen då det bedöms finnas särskilt skäl för upphävande. Särskilt skäl för att upphäva strandskyddet är att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Marken är redan bebyggd och ingår i en befintlig kvartersstruktur. Området närmast Fyrisån ägs av kommunen och utgör allmän plats - park, vilket betyder att allmänheten kan röra sig utmed åkanten. Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7. Detaljplanen

berör inte miljöbalkens kapitel 8 Särskilda bestämmelser om skydd för djur- och växtarter.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och TB-gruppen AB.

Medverkande konsult har varit A-sidan arkitektkontor AB.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Maria Hedberg. Dessutom har följande tjänstemän inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Lena Mattsson, kartingenjör
Menna Hagstroem, bygglovsarkitekt
Ia Manbo, bygglovshandläggare

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i 2022-06-07

Johan Nilsson	Maria Hedberg
Planchef	Planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd 2022-06-23