

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:
PBN 2024-000597Handläggare:
Annika Holma 018-7277315

Planbeskrivning Detaljplan för del av kvarteret Kaniken

Standardförfarande



Figur 1 Översiktsbild över kvarteret Kaniken. Planområdet inom röd markering.

Det här är ett förslag till detaljplan

SAMRÅDSHANDLING

Innehåll

Inledning.....	4
Sammanfattning.....	4
Vad är en detaljplan?	4
Planprocessen.....	4
Handlingar	5
Samrådshandlingar	5
Översiktsplan	5
Plan för innerstaden	6
Detaljplaner.....	7
Planens innehåll.....	7
Planens syfte	7
Planens huvuddrag.....	8
Planområdet	8
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning	10
Skola och förskola	16
Kulturmiljö	16
Park och natur.....	20
Strandskydd	20
Trafik och tillgänglighet.....	22
Sociala frågor	23
Klimatfrågor	24
Mark och geoteknik	24
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten.....	24
Hälsa och säkerhet	29
Teknisk försörjning.....	33
Motiv till detaljplanens regleringar.....	35
Användning av mark och vatten.....	35
Genomförandefrågor.....	38
Fastighetsrättsliga frågor	38
Tekniska frågor	38
Ekonomiska frågor	39
Organisatoriska frågor.....	40
Planens konsekvenser	41
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel	41
Miljöaspekter.....	41
Hälsa och säkerhet	43
Sociala aspekter.....	46

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

Inledning

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att uppföra en ny byggnad för studentbostäder och verksamhetsytor för Västgöta nations verksamhet. Den nya byggnaden byggs ihop med befintlig bebyggelse och ska anpassas till platsens höga kulturhistoriska värden och utformas med en hög arkitektonisk kvalitet. Den nya byggnaden placeras på Västgöta nations innergård och får därför en begränsad påverkan på stadsbilden. Planområdet omfattar delar av fastigheterna Fjärdingen 28:9 och 28:10 och är cirka 1200 kvadratmeter stort.

Vad är en detaljplan?

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

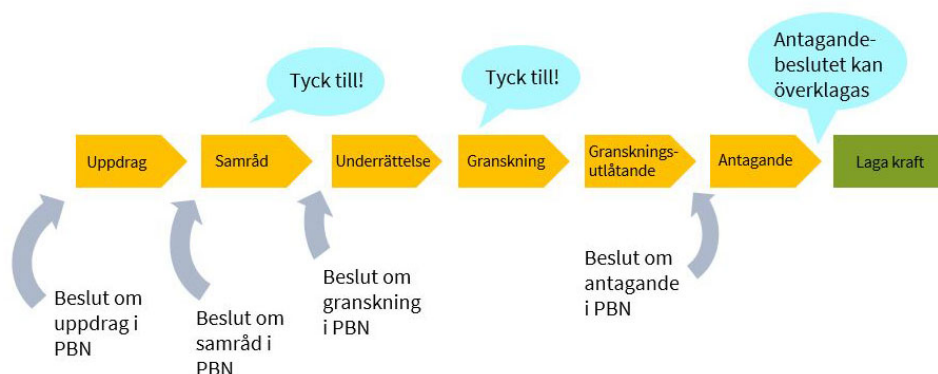
Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras med mera. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovprövning.

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 standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2024-02-15. Detaljplanen har inte föregåtts av ett planprogram.

Standardförfarande:



Handlingar

Samrådshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning

Övriga handlingar

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

- Undersökning
- Fastighetsförteckning*
- Miljöteknisk markundersökning, Bjerking AB, 3 oktober 2025. Beställd av Västgöta nation, granskad och godkänd som planeringsunderlag av Uppsala kommun.
- Dagvattenutredning, Malacon Infrastructure AB, 6 februari 2026. Beställd av Västgöta nation, granskad och godkänd som planeringsunderlag av Uppsala kommun.
- Projekterings PM Geoteknik, Bjerking AB, 17 juni 2025. Beställd av Västgöta nation, granskad och godkänd som planeringsunderlag av Uppsala kommun.
- Kulturmiljöutredning, White arkitekter, 25 augusti 2025. Beställd av Västgöta nation, granskad och godkänd som planeringsunderlag av Uppsala kommun.
- Konsekvensanalys kulturmiljö, White arkitekter, 11 september 2025. Beställd av Västgöta nation, granskad och godkänd som planeringsunderlag av Uppsala kommun.

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

Översiktsplan

Detaljplanen ligger i innerstaden och inom ett område som enligt översiktsplanen är en särskilt värdefull kulturmiljö. Enligt riktlinjerna ska värdefulla kulturmiljöer värnas och göras mer levande och tillgängliga. Tillägg som berikar kulturmiljön kan tillåtas. Universitetets institutioner ska ha möjligheter att utvecklas med respekt för kulturmiljön. Äldre gårdsmiljöer ska värnas och utvecklas med respekt för arkitektoniska och kulturhistoriska värden.

Planområdet ligger intill Fyrisån och inom det område som översiktsplanen pekar ut som å-stråket. Området närmast ån är i den fördjupade Innerstadsstrategin benämnt som Årummet. Årummet ska kontinuerligt utvecklas till ett attraktivt vistelserum och rörelsestråk.



Figur 2. Kartutdrag från översiktsplanen. Röd markering visar aktuellt planområde.

Varje mandatperiod tar kommunfullmäktige ställning till hur aktuell översiktsplanen är i en så kallad planeringsstrategi. Översiktsplanen ska alltid läsas tillsammans med den senaste planeringsstrategin. Planeringsstrategin godkändes av kommunfullmäktige 7 november 2023. Översiktsplanens ställningstaganden till markanvändningen, samt utveckling av den byggda miljön, bedömdes då vara tillräckligt aktuella för att översiktsplanen ska anses vara aktuell under innevarande mandatperiod. Vissa detaljer i översiktsplanen har dock bedömts inaktuella, vilka redovisas särskilt i strategin som också innehåller ett antal förtydliganden samt redovisning av förändrade förutsättningar och anspråk.

Plan för innerstaden

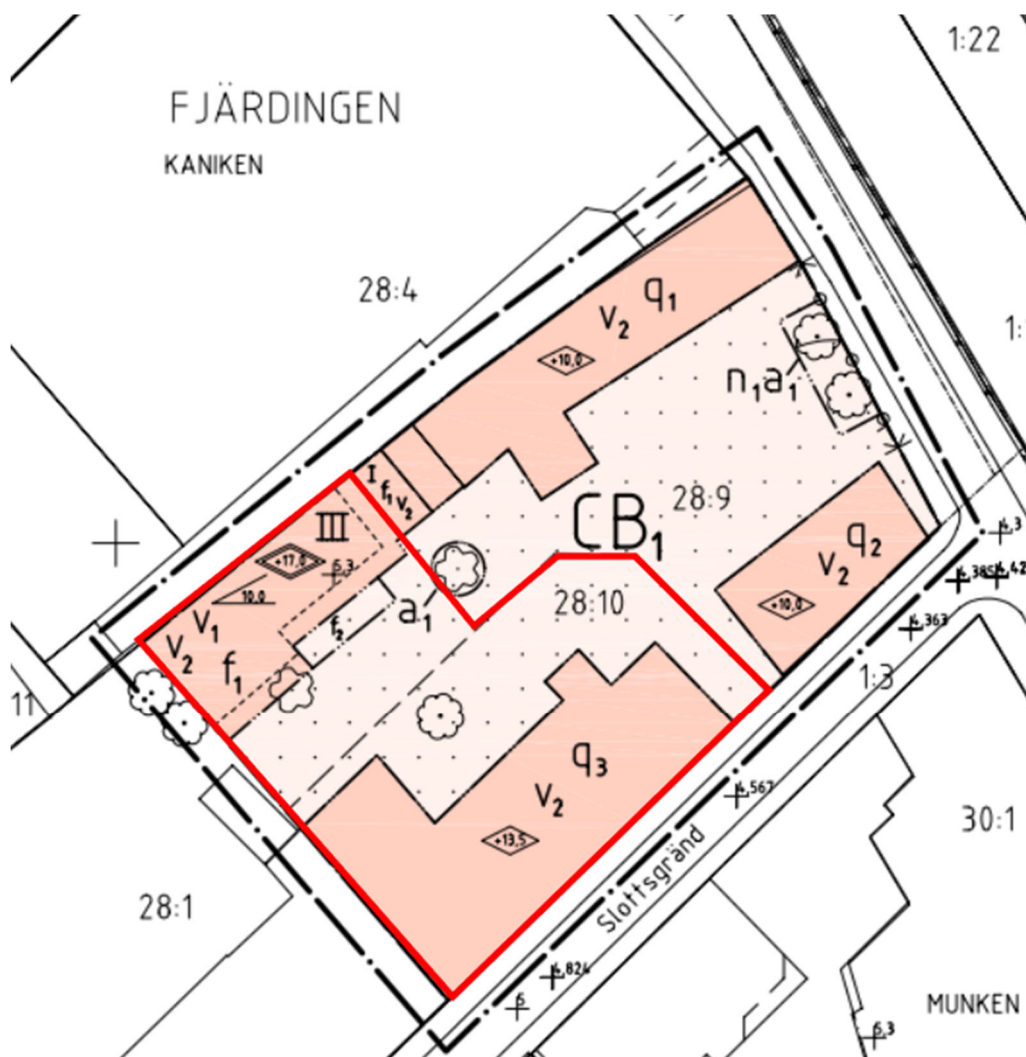
Enligt Uppsalas Plan för innerstaden, 2026, ska kulturmiljön värnas, utvecklas och aktiveras. Tillägg som berikar kulturmiljön kan prövas. Riktlinjerna för området anger bland annat att utveckling och förändring ska utgå från kulturhistoriska underlag och nya tillägg ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet. Gårdsmiljöer ska värnas och utvecklas med respekt för arkitektoniska och kulturhistoriska värden.

Planområdet är beläget inom ett område som enligt planen definieras som rutnätsstaden. Rutnätsstaden kan kompletteras med tillbyggnader inom vissa befintliga kvarter. Området väster om ån, där planområdet är beläget, har höga kulturhistoriska värden som är avgörande för riksintresset Uppsala stad. Området ska därför värnas och utvecklas med hög kvalitet i bebyggelse, gator, parker, torg och broar. Bostadsbebyggelsen från 1700-, 1800- och tidigt 1900-tal med gårdar och uthus ska värnas och förändras med varsamhet. I rutnätsstadens smala gator och gränder ska dagsljus och solljusförhållanden särskilt studeras och beaktas vid påbyggnader eller ny bebyggelse.

Detaljplaner

Detaljplanen ersätter delar av *Detaljplan för del av kvarteret Kaniken, 0380-P2007/6*, som vann laga kraft 2007.

Fastigheten ska enligt detaljplanen användas för centrumverksamhet och studentbostäder. Befintliga byggnader har försetts med skyddsbestämmelser och rivningsförbud. Detaljplanen medger att ett nytt bostadshus uppförs i tre våningar på gården. Syftet med planen är att göra det möjligt för Västgöta nation att på sin fastighet uppföra ytterligare en byggnad som innehåller studentlägenheter samt att skydda kulturhistoriska värden.



Figur 3. Gällande detaljplan. Berört område inom röd markering. Planområdet omfattar i huvudsak den byggrätt som inte utnyttjats på fastigheten Fjärdingen 28:9 samt Fjärdingen 28:10.

Planens innehåll

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att uppföra en ny byggnad för studentbostäder och verksamhetsytor för Västgöta nation. Byggnaden ska utföras med en hög arkitektonisk kvalitet och utformas med hänsyn till platsens höga kulturhistoriska värden.

Planens huvuddrag

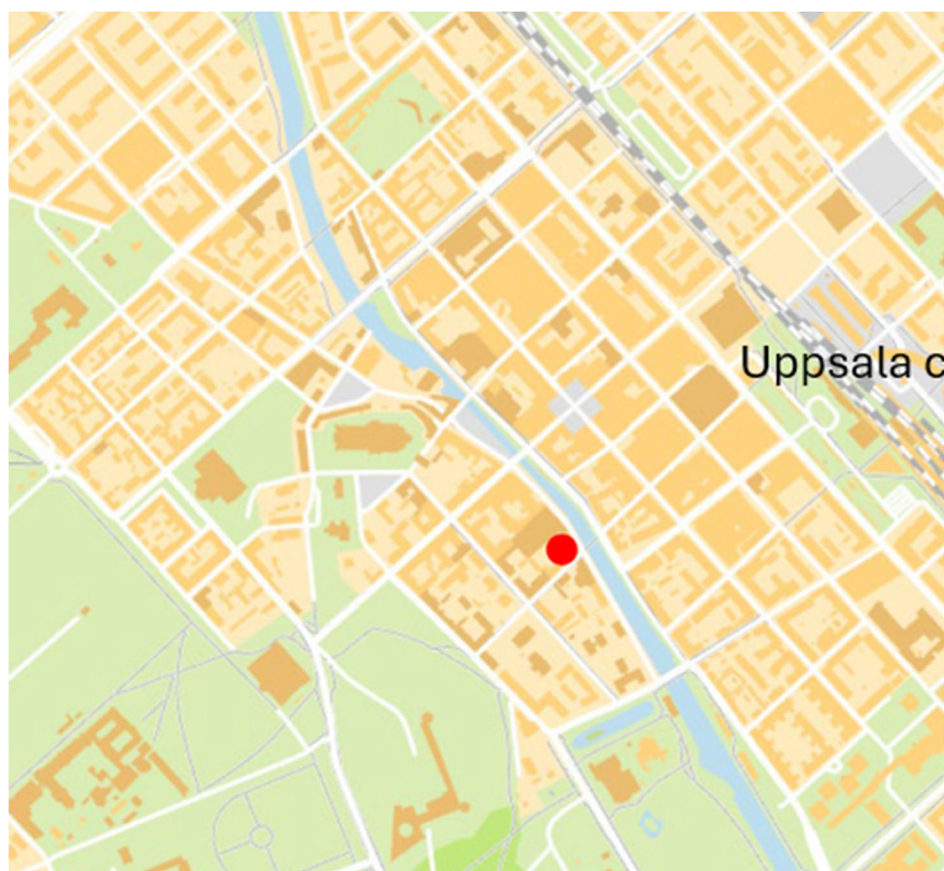
Detaljplanen möjliggör en ny byggnad avsedd för studentbostäder och verksamhetsytor på en idag obebyggd del av Västgöta nations fastigheter. Den nya byggnaden kan innehålla 9-12 bostäder samt cirka 300 kvadratmeter verksamhetsyta för nationen. Detaljplanen bidrar till fler studentbostäder i centrala Uppsala samt möjlighet för Västgöta nation att utöka sin verksamhet. Bostadshuset Västgötagården tas också med i detaljplanen för att anpassa byggnadens skyddsbestämmelser till den nya byggnaden. I övrigt innebär detaljplanen inga ändringar av befintlig bebyggelse.

Den nya byggnaden ska utformas med en hög arkitektonisk kvalitet. Utgångspunkten för gestaltningen ska vara den befintliga bebyggelsen på fastigheterna. Den nya byggnaden, som byggs ihop med de befintliga husen, ska ha en utformning som är anpassad till den äldre bebyggelsen och innebär ett högkvalitativt tillskott på platsen.

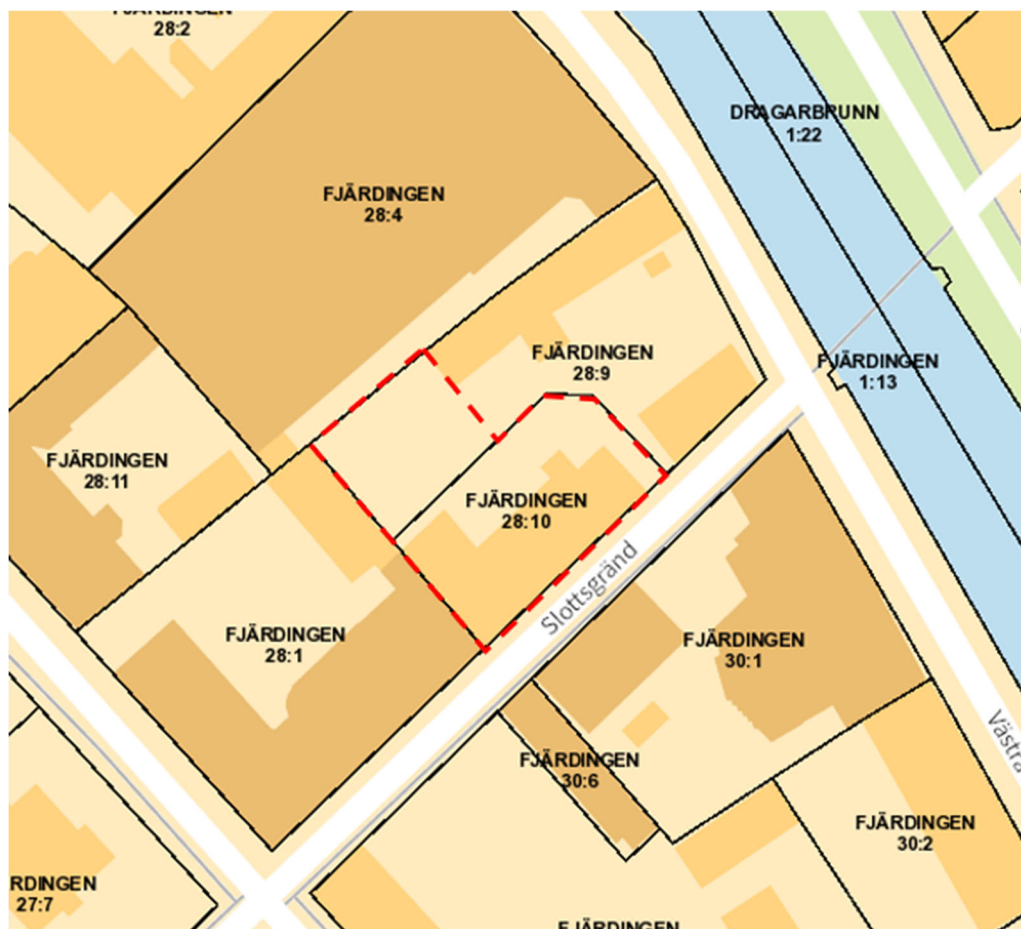
Planområdet

Geografiskt läge och areal

Planområdet omfattar fastigheten Fjärdingen 28:10 samt delar av fastigheten Fjärdingen 28:9 och är cirka 1200 kvadratmeter stort. Fastigheterna avgränsas av Slottsgränd i söder, Västra Ågatan i öster, fastigheten Fjärdingen 28:1 mot väst och fastigheten Fjärdingen 28:4 i norr. Planområdet är beläget cirka 500 meter från Uppsala centralstation.



Figur 4. Orienteringskarta som visar planområdets läge med röd markering.



Figur 5. Fastighetskarta med planområdet markerat.

Allmän områdesbeskrivning

Planområdet ligger i kvarteret Kaniken i Uppsala innerstad. Kvarteret avgränsas av Fyrisån och Västra Ågatan åt väster, Drottninggatan åt norr, Trädgårdsgatan åt öster och Slottsgränd mot söder. Bebyggelsen i kvarteret har höga kulturhistoriska värden och består till stor del av äldre bebyggelse. Byggnaderna är i huvudsak uppförda från 1600-talet fram till 1960-talet. Inslag av nyare kompletteringsbebyggelse förekommer också i kvarteret.



Figur 6 Kvarteret Kaniken sett snett ovanifrån från sydöst. Röd pil visar den nya byggnadens placering.

Då planområdet är beläget centralt i Uppsala finns god tillgång till kommersiell och offentlig service.

Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Kvarteret Kaniken är beläget i centrala Uppsala vid Fyrisån. Området har höga kulturhistoriska värden och planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljö Uppsala stad C 40 som motiveras med att Uppsala är en stad starkt präglad av centralmakt, kyrka och lärdomsinstitutioner från medeltid till idag. Uttryck för riksintresset enligt riksintressebeskrivningen är:

Centralmaktens, domkyrko- och lärdomsstadens bebyggelse och miljöer från medeltiden fram till idag. Kronogodsden med ängsmarker utmed Fyrisån. Miljöer och offentliga byggnader som hör samman med funktionen som residens-, förvaltnings- och regementsstad från 1600-talet till 1900-talet. Gatumönster med medeltida drag och rester av oregelbundna tomter från tiden före 1643 års reglering, gatunät enligt rutnätsplan med hörnslutet torg och långa raka tillfartsvägar från 1600-talet. Vetenskapshistoriskt intressanta trädgårdsanläggningar och parker från 1600-talet till 1900-talet. Bebyggelse-, kommunikations- och stadsplanestruktur som visar på stadens uppkomst och utveckling från medeltid till 1900-talet. Bebyggelsens utformning, placering och inbördes rumsliga samband. Den monumentala bebyggelsens dominans i stadsbilden genom siktlinjer och vyer längs gator, från torgrum och från Fyrisån. Stadens siluett från infarterna och vägar som passerar staden med domkyrkan, slottet och Carolina Rediviva som viktiga landmärken. Gatu- och platsnamn som anknyter till stadens kulturhistoriska utveckling.

Kvarteret Kaniken har en lång historia, som i stort följer Uppsala stads historia, och flera av riksintressets uttryck avspeglas i och kring kvarteret. Bland annat kommer lärdomsstaden till uttryck inom kvarteret Kaniken genom bland annat Västgöta nation som är Uppsalas första studentnation.

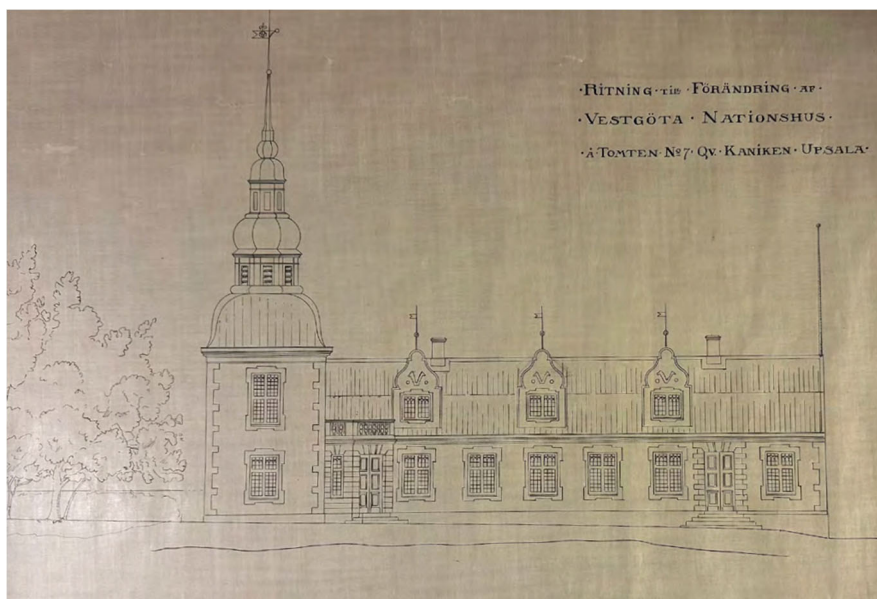
Byggnader i Kvarteret Kaniken

I det nordöstra hörnet av fastigheten Fjärdingen 28:9-10 ligger det som idag utgör nationshus och huvudbyggnad för Västgöta nation. Byggnaden tros vara uppförd runt 1604. Möjligen är källaren och grunden medeltida.



Figur 7 Nationshuset.

Byggnaden klarade sig från den stora stadsbranden 1702 och förblev i princip oförändrad fram till att Westgötha nation köpte fastigheten 1825. År 1900-1901 tillkom det utvändiga tornet. Byggnaden har förlängts i olika etapper bland annat 1927-1928 och 1946-1949. År 1981 gjordes den senaste upprustningen, då huset fick sin tegelröda färg.



Figur 8. "Ritning av förändring av Vestgöta Nationshus" 1899. Arkitekt Gustaf Lindgren. Tornet utfördes 1900-1901. Källa: VG arkiv

I korsningen Västra Ågatan och Slottsgränd ligger ett mindre bostadshus i ett plan med inredd vind. Byggnaden som idag kallas för Ambrosia uppfördes under tidigt 1800-tal. Byggnaden hade ursprungligen rödfärgade timmerfasader men byggdes om under 1870-talet, sannolikt för att bättre samspela med huvudbyggnaden. I början av 1960-talet genomfördes en större ombyggnad där det bland annat tillkom två takfönster mot Slottsgränd. Invändigt ändrades också stora delar av byggnaden.



Figur 9 Ambrosia.

Den tredje byggnaden som finns inom fastigheten är Västgötagården utmed Slottsgränd som uppfördes 1948. Byggnaden tillkom med anledning av det ökande antalet inskrivna studenter i nationen. Syftet var att erbjuda studentbostäder till nationens studenter. Byggnaden ritades av arkitekten Ivar Tengbom. Utmed gränden fanns det tidigare både uthus och vaktmästarbostad vilka fick ge plats åt en L-formad huskropp som ramar in trädgården.



Figur 10 Västgötagården mot Slottsgränd



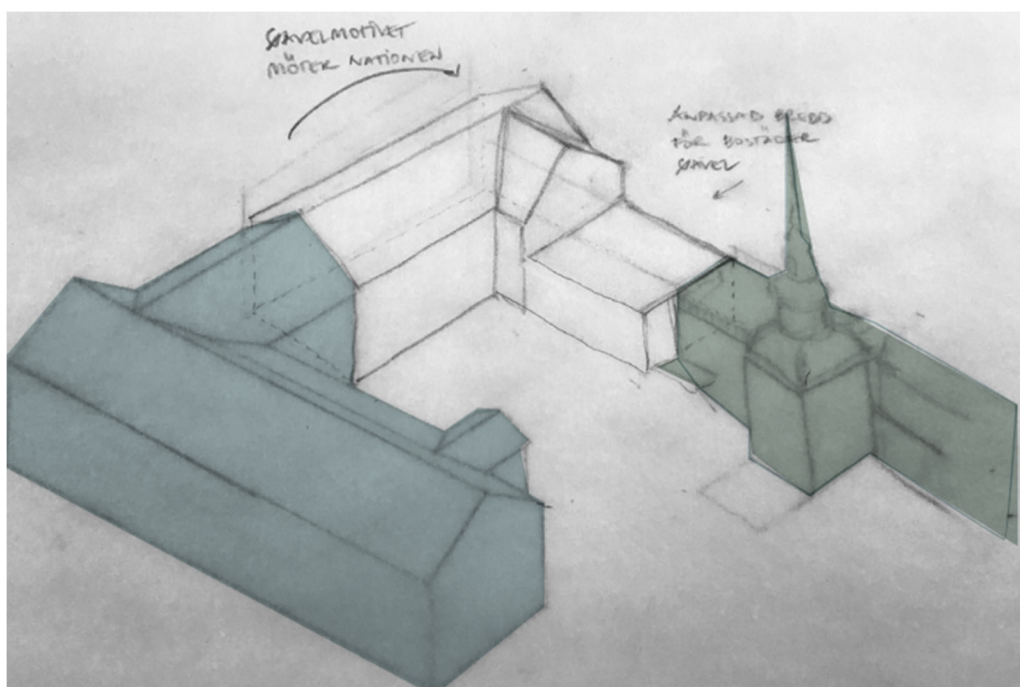
Figur 11 Västgötagården från innergården.

Förändringar

Ytan där planförslaget möjliggör en ny byggnadskropp är idag en parkering. Tidigare fanns det en trädgård med en damm på platsen.

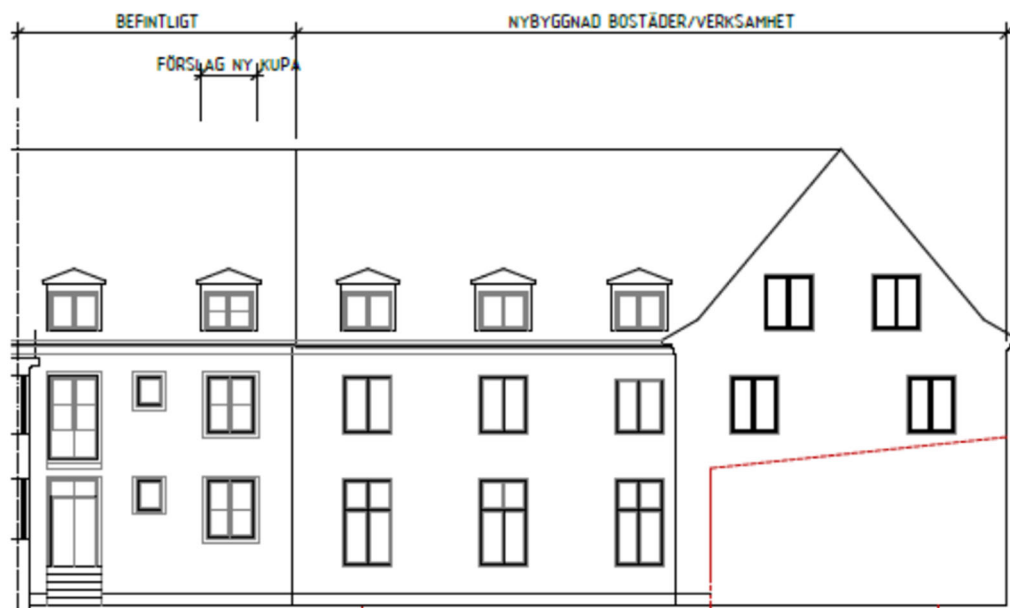


Figur 12. Plats som planerat att ändras.



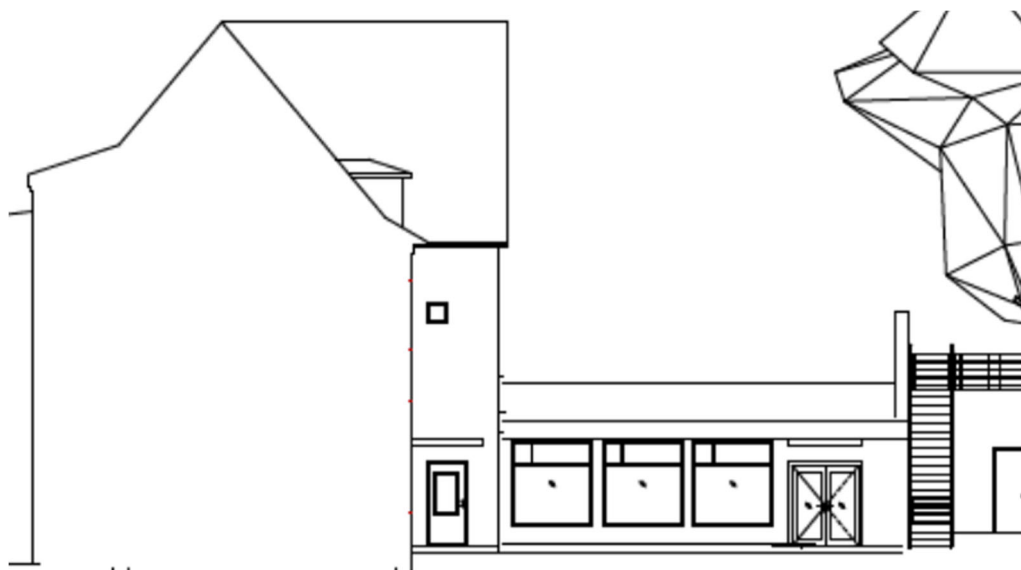
Figur 13. Volymskiss av planerat tillägg i kvarteret Den ljusa volymen avser den nya byggnaden. Källa White arkitekter.

Detaljplanen möjliggör en ny byggnad i två olika höjder. Den höga delen av förslaget planeras innehålla bostäder. Den delen tar upp Västgötagårdens karaktäristiska spetsiga takfall med accentuerade takutsprång in mot gården. Detaljplanen reglerar att byggnadens takfotshöjd mot gård ska vara i samma nivå som Västgötagårdens takfotshöjd mot gården. Detaljplanen medger också ennockhöjd i nivå med Västgötagården. Mot grannfastigheten möjliggörs ett brutet takfall som möjliggör för en inre korridor på övre plan. På övre plan planeras takkupor med utblick mot innergården.



Figur 14. Fasad mot nordost som visar det nya bostadshuset som ansluter till Västgötagården. Källa White arkitekter.

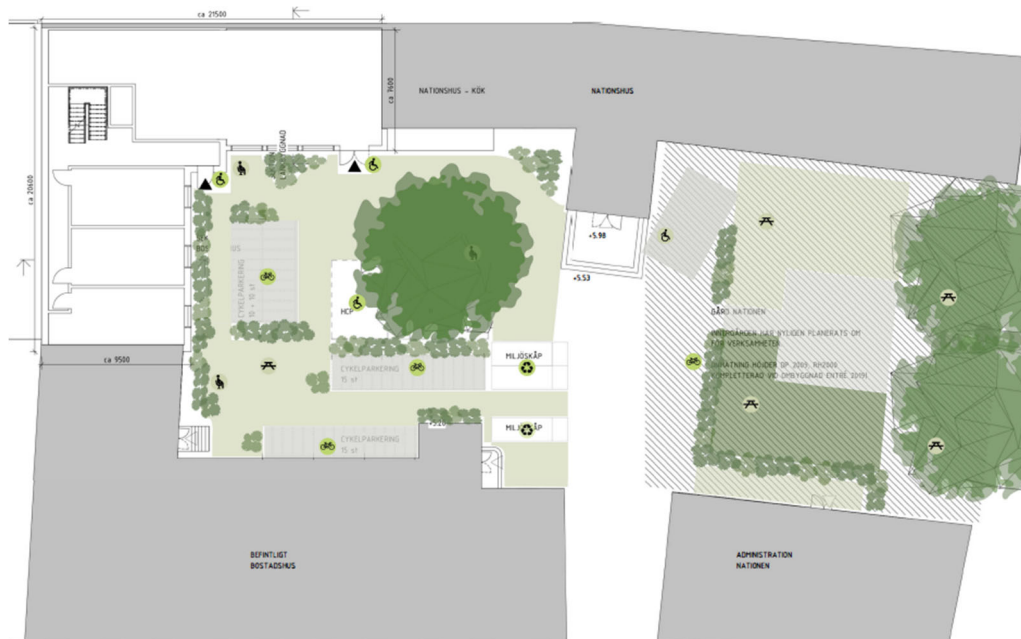
Mot nationsbygganden övergår bostadshuset i en lågdel som dockas på nationshusets befintliga tillbyggnad. Detaljplanen reglerar att lågdelen ska ha en högsta nockhöjd om 4,9 meter.



Figur 15. Fasad mot sydost som visar lågdelen som ansluter mot nationshuset. Källa White arkitekter.

Den del av gården där den nya bebyggelsen planeras består innan planens genomförande till största delen av parkeringsplatser. Den nya byggnaden innebär att parkeringsplatserna försvinner. På den nya gården ges utrymme för två parkeringsplatser för bilar samt cykelparkeringsplatser. Ett större träd nära den nya byggnaden ska sparas. Gårdsritningen illustrerar också tillkommande grönska invid byggnaderna samt inslag av sittplatser. Mot Fyrisån finns nationens uteservering med ytor för samvaro och utevistelse. Denna är tillgänglig även för de boende som kan nyttja dessa ytor. Den nya gården bedöms sammantaget bli en förbättring jämfört med gårdsmiljön innan planens genomförande som utgörs av parkeringsplatser för bilar

och ger förutsättningar för en grönare gård med större inslag av grönska och vistelseytor än i dagsläget.



Figur 16 Illustration av gården. Skrafferade ytan är nationens befintliga gård med uteservering. Källa: White

Skola och förskola

Den nya bebyggelsen innebär tillkommande bostäder för studerande vid universitet och högskolor. Planens påverkan på behovet av förskoleplatser och skolplatser i låg, mellan och högstadium bedöms som liten.

Kulturmiljö

Bebyggelsen inom Västgöta nations fastigheter har höga kulturhistoriska värden och området är beläget inom riksintresset för Uppsala stad. En kulturmiljöutredning har tagits fram av White arkitekter för att utreda detaljplanens påverkan på de kulturhistoriska värdena. I utredningen föreslås olika förhållningssätt för ett nytt tillägg, vilka sammanfattas nedan:

Eventuell ny byggnad på fastigheterna ska inordna sig med befintliga byggnader avseende volym, höjd och uttryck. Det är särskilt viktigt att nationshuset bibehåller sin dominans på gården.

Taklandskapet ska bygga vidare på kvarterets uppbrutna brokighet. Lämpligen förses nya volymer med takfall. Platt tak kan användas i anslutning till befintligt platt tak. Byggnader på gården har tegeltak vilket även är ett lämpligt material att använda framgent. De nya volymerna bör få ett samtida uttryck för bibehållen och tydlig läsbarhet av kvarterets årsringar, till exempel genom fönstersättning och detaljering. Gestaltning och materialval ska vara i paritet med befintliga byggnaders för att värna kvarterets kvalitéer. Fasaderna ska gestaltas och färgsättas på sådant vis att Västgötagårdens solitära uttryck kvarstår. Material och kulör bör regleras i detaljplanen, lämpligen anges ett material så som puts, tegel och trä. Kulörval ska förhålla sig till kvarterets befintliga färgskala och tas fram i samarbete med auktoriserad antikvarie. Fasadelement, plåt och sten är olämpliga som fasadmaterial.

Vid eventuell motbyggnad till befintliga byggnader ska anslutningarna studeras noggrant för minsta möjliga påverkan samt för tydlig läsbarhet. Siktlinjen från årummet ska beaktas vid gestaltning av eventuella nya volymer. Nya volymers påverkan på siktlinjen behöver studeras, framför allt vid avlöst tillstånd. Att bygga emot Västgötagården är utmanande ur antikvarisk synvinkel eftersom det påverkar byggnadens kulturhistoriska värde. Om detta görs bör certifierad antikvarie medverka under gestaltningsprocessen för att säkerställa att mötet mellan byggnaderna sker med omsorg.

Det bör undvikas att tillföra hårdgjorda ytor på innergården av exempelvis asfalt. Vid behov är grus eller sten att föredra.

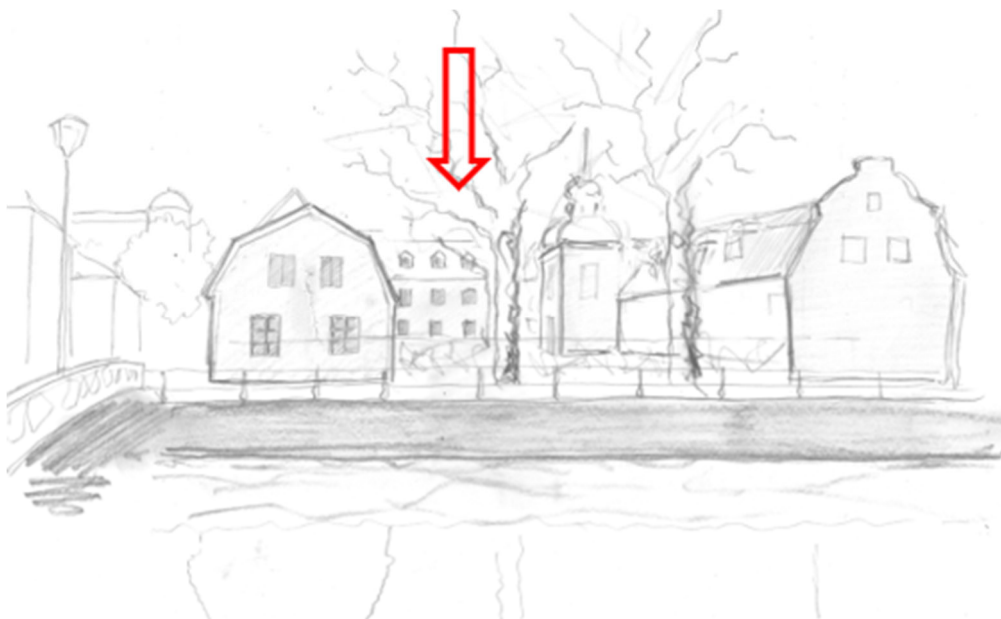
Utifrån kulturmiljöutredningen är bedömningen att det är möjligt att tillföra en ny byggnad som byggs ihop med Västgötagården utan att det innebär en förvanskning av platsen eller befintliga byggnader, under förutsättning att den nya byggnaden utformas med hänsyn till fastigheternas höga kulturhistoriska värden. Utifrån utredningens råd och riktlinjer reglerar detaljplanen takmaterial, fasadmateriell och färgsättning, för att säkerställa att byggnaden får ett uttryck som är anpassat till platsens kulturhistoriska värden. Västgötagården ingår också i planområdet för att tydliggöra i byggnadens varsamhetsbestämmelser att den får byggas ihop med den nya byggnaden. I övrigt bekräftar detaljplanen det skydd som byggnaden haft sedan tidigare detaljplan.

Konsekvensanalys

En konsekvensanalys för kulturmiljö har tagits fram av White arkitekter. Påverkan på riksintresset för kulturmiljö har analyserats ur fyra vyer. Vy 1 och 2 är siktlinjerna inom riksintresset Uppsala stad (C41). Vy 3 och 4 utgår från Västgöta nations innergård. Syftet med dessa är att analysera hur den nya byggnaden påverkar riksintresset och befintlig kulturmiljö inom kvarteret. Vypunkterna är satta utifrån den mänskliga skalan och från platser där människor kan uppleva utpekade kulturhistoriska värden.



Figur 17. Vy 1 från östra sidan av Fyrisån. Källa White arkitekter.



Figur 18. Illustration av planförslaget från vy 1. Röd pil visar den nya byggnaden. Källa: White arkitekter

Sammantaget bedöms förslaget ha neutral påverkan på riksintresseuttrycket i vy 1. Detta förutsatt att den nya byggnadens gestaltning samspelar med nationshuset och Ambrosia, samt inte bryter taklandskapets befintliga höjd.

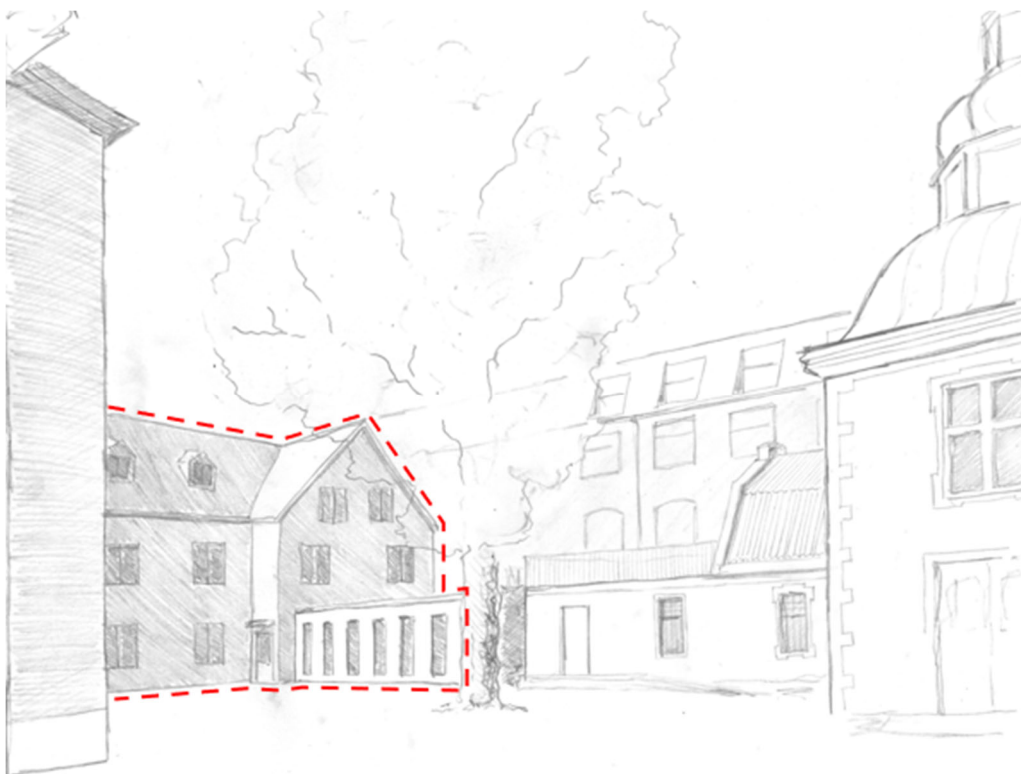


Figur 19. Vy 2 från Slottsgränd. Källa: White arkitekter

Vy 2 är från Slottsgränd. Från denna gata går det inte att se de nya byggnaderna. Riksintresset påverkas därmed inte från denna vy.



Figur 20. Vy 3 vid ingången till nationshuset. Källa: White arkitekter.



Figur 21. Illustration av planförslaget från vy 3. Ny byggnad inom röd markering. Källa: White arkitekter.

Från vy 3 syns både bostadshuset och lågdelen. Bilparkeringen försvinner och ersätts med byggnader. Sammantaget bedöms innergårdens kulturmiljö få en tydligt avläsbar ny årsring. Utvecklingen går i linje med nationens uppdrag och verksamhetens kulturhistoriska kontinuitetsvärde på platsen. Förslaget bedöms därför som genomförbart.



Figur 22. Vy 4 på väg in till bostäderna i Västgötagården. Källa: White arkitekter.

Från vy 4 påverkas gården genom att bilparkeringen försvinner och ersätts av en byggnad. Sammantaget bedöms förslaget innebära att Västgötagårdens arkitekturhistoriska värde försvagas. Samtidigt har den nya byggnaden god helhetsverkan ur ett kulturmiljöperspektiv, vilket gör förslaget genomförbart.

Fornlämningar

Planområdet är beläget inom fornlämning L1941:2293 (Uppsala stadslager). I samband med geotekniska undersökningen genomfördes en arkeologisk schaktövervakning av Upplandsmuseet. Det påträffades inga tydliga kulturlager i borrhörens.

Park och natur

Det finns flera parker i närområdet. Planområdet ligger cirka 250 meter från Stadsträdgården och 200 meter från parkmiljön vid Uppsala slott.

På Västgöta nations fastigheter finns tre stora träd som är skyddade i gällande detaljplan. Dessa träd ligger utanför planområdet och kommer därmed fortsatt att omfattas av skyddet i gällande detaljplan. Ett av träden står nära den nya byggnaden. Under byggnation behöver det säkerställas att trädet inte skadas.

På platsen för den nya byggnaden står ett större träd som kommer behöva tas ned vid detaljplanens genomförande. Huruvida trädet är särskilt skyddsvärt ska undersökas efter samråd. Om trädet skulle visa sig vara särskilt skyddsvärt ska ett samråd enligt 12 kap 6 § miljöbalken genomföras med Länsstyrelsen.

Ny grönska kommer att tillföras inom planområdet jämfört med dagsläget, då dagens parkeringsplatser kommer att försvinna.

Strandskydd

Strandskyddsbestämmelserna i 7 kapitlet miljöbalken syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden samt att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Kommunen får upphäva

strandskydd för ett område som avses ingå i en detaljplan om det finns så kallade särskilda skäl enligt 7 kapitlet 18 c § punkt 1–6 miljöbalken.

Längs Fyrisån gäller strandskydd enligt miljöbalken 7 kapitel i syfte att säkerställa 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 inom planområdet då det sedan tidigare är detaljplanelagt, men kommer att återinträda när gällande detaljplan 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 inom planområdet 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. Detaljplanen innebär en mindre förtätning i innerstaden och påverkar inte möjligheten att röra sig längs vattnet då området närmast Fyrisån ägs av kommunen och utgör allmän plats, vilket betyder att allmänheten kan röra sig utmed åkanten.

Bedömningen är att strandskyddets syften kommer att kunna tillgodoses med det sätt planen tar området i anspråk. Detaljplanen utgör inte ett hinder för att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden. Detaljplanen bedöms inte heller påverka förutsättningarna för att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Att genom fler studentbostäder bidra till en mer levande innerstad bedöms vara ett allmänt intresse som motiverar ett upphävande av strandskyddet inom det aktuella planområdet.



Figur 23 Karta över strandskydd. Strandskydd är markerat med blåa streckade linjen. Planområdet är markerat med röd linje.

Trafik och tillgänglighet

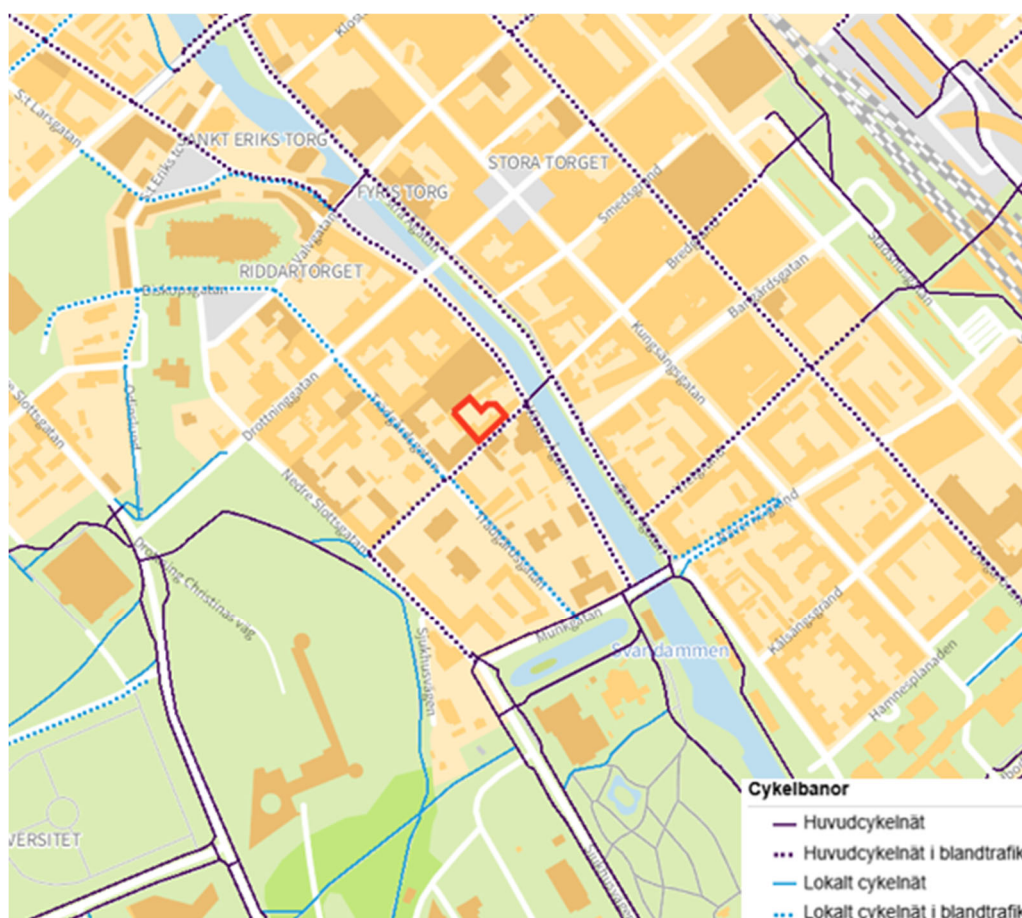
Förutsättningar

Gatunät

Planområdet ligger mot Västra Ågatan och Slottsgränd. Trafikintensiteten på gatorna är låg och planområdet ligger i ett område som enligt Uppsalas innerstadsstrategi ska vara gångprioriterat, vilket innebär att trafiken ska ske på de gåendes villkor.

Gång- och cykeltrafik

Både Västra Ågatan och Slottsgränd ingår i Uppsalas huvudcykelnät vilket ger goda förutsättningar att nå planområdet med cykel.



Figur 24 Cykelnät i centrala Uppsala. Planområdet inom röd markering.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats finns på Drottninggatan, cirka 250 meter från planområdet. Det är cirka 500 meter till Uppsala centralstation.

Förändringar

Detaljplanen omfattar enbart kvartersmark inom befintlig fastighet och därmed innebär detaljplanen inga förändringar av gatumiljön eller gatunätet.

Parkering och angöring

In- och utfart sker från Slottsgränd. På gården finns idag möjlighet att angöra fastigheten med last- och sopbilar. Detaljplanen innebär ingen ändring av hur leveranser kommer att ske utan dessa kommer fortsatt att fungera som idag.

Då detaljplanen avser studentbostäder bedöms parkeringsbehovet vara lågt. De parkeringsplatser som finns på gården innan planens genomförande hyrs ut externt. Dessa kommer att tas bort i samband med planens genomförande. I detaljplanen föreslås två parkeringsplatser på gården, varav en är en tillgänglig parkeringsplats. Med den nya byggnaden tillkommer cirka 300 kvadratmeter boarea. Befintlig bebyggelse innehåller cirka 800 kvadratmeter boarea, vilket innebär att det på fastigheterna kommer finnas en sammanlagd boarea om cirka 1100 kvadratmeter. Då detaljplanen avser studentbostäder och är belägen centralt i Uppsala bedöms det tillräckligt med två parkeringsplatser. Förslaget redovisar 50 cykelparkeringsplatser på gården. Cykelparkering ska även kunna anordnas inomhus.

Räddningstjänsten/utryckningsfordon

Räddningstjänst och utryckningsfordon kan nå byggnaden via Slottsgränd.

Tillgänglighet, användbarhet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning

Det är möjligt att angöra byggnaden från gården vilket möjliggör angöring inom 25 meter från byggnadens entré. På gården finns möjlighet att anlägga en parkeringsplats för rörelsehindrad i nära anslutning till entréer.

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

Sociala frågor

Sociala förutsättningar

Planområdet omfattar byggnader som innehåller bostäder och verksamhetslokaler. De boende i bostadsbyggnaderna består av studenter vid högskola och universitet. Västgöta nations verksamhet består av restaurang, bar, festlokal och sociala aktiviteter för studenter.

Barnperspektivet

Detaljplanen bedöms inte påverka barns livsmiljöer i någon större grad. Detaljplanen möjliggör ett nytt hus med bostäder för studenter och en byggnad med verksamhetslokaler för studentnationen Västgöta nation. Studenter har i regel inte hemmaboende småbarn.

Klimatfrågor

Planområdets användning och disponering

Detaljplanens syfte är att omvandla en markyta som idag används för markparkering för bilar till ett bostadshus och mer verksamhetsyta för Västgöra nation.

Att utnyttja centralt belägna delar av Uppsalas innerstad till bostäder och verksamheter i stället för bilparkering bidrar till hushållning med mark och resurser. Att tillföra bostäder i centrala lägen nära kollektivtrafik och service är positivt då de boende får goda möjligheter att gå, cykla och åka kollektivt i sin vardag.

Mark och geoteknik

Ett projekterings-PM geoteknik har tagits fram av Bjerking för den planerade byggnaden. Markytan inom planområdet är plan och ligger på en nivå om +5,5 meter. Jordlagerföljden består överst av ett lager fyllning överlagrandes kohesionsjord ovan friktionsjord, vilandes på berg. Fyllningens mäktighet varierar i undersökta punkter mellan cirka 0,4–1,4 meter och utgörs i huvudsak av mulljord, sand, grus, lera och tegel. Lermäktigheten uppgår till cirka 28–35 meter. Friktionsjorden under leran utgörs av åsmaterial som bedöms vara av medelhög till hög relativ fasthet.

Området kännetecknas av stora jorddjup. Utifrån de geotekniska förutsättningarna och förväntad tillskottslast föreslås byggnaden grundläggas med spetsbärande pålar. Pålarna kan förväntas bli cirka 50–55 meter. Det kan bli aktuellt med lerproppar före pålinstallation för att minimera omgivningspåverkan. Temporära ledningschakt kan utföras ner till cirka 2 meter under befintlig markyta utan särskilda förstärkningsåtgärder. Schakt för källare rekommenderas att kompletteras med en stabilitetsutredning när det finns information om begränsningar i yta, nivåer samt laster från arbetsfordon. Schaktarbete för källare kan erfordra spont.

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

Ytvatten

Miljökvalitetsnormer för ytvatten

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

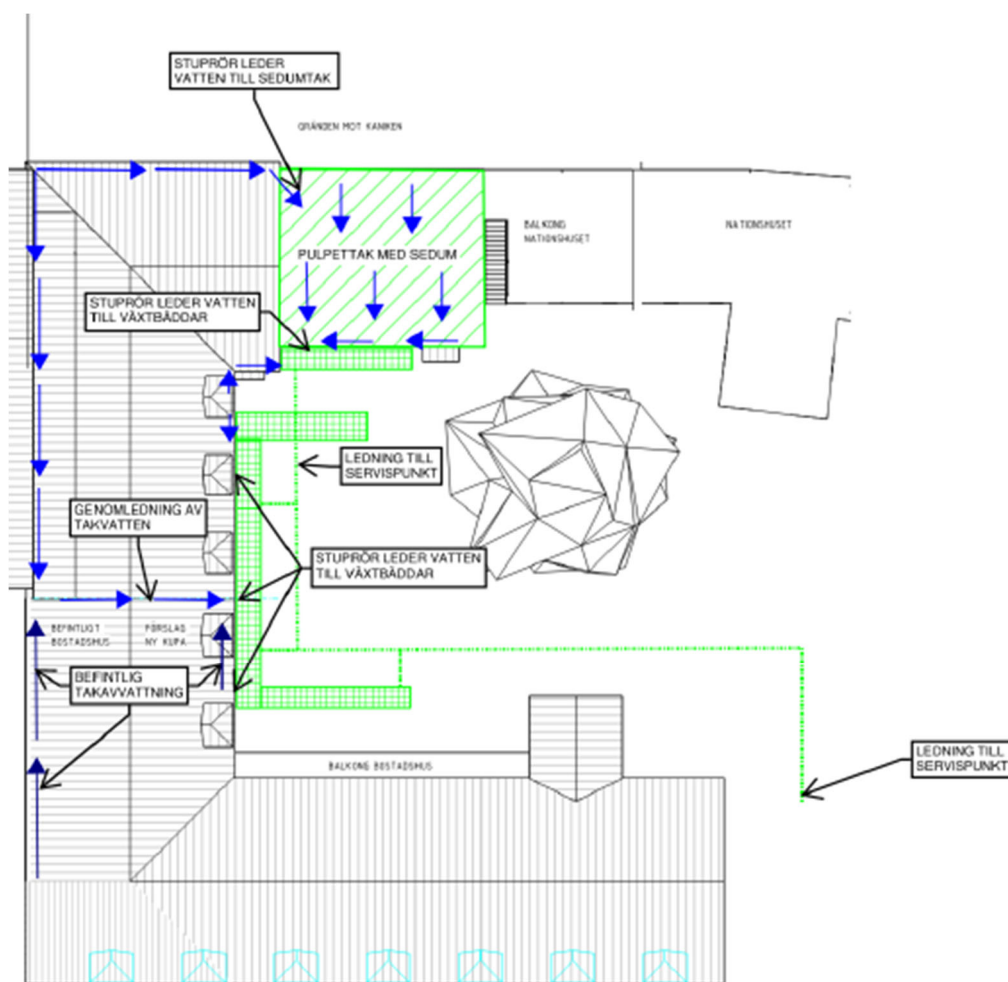
Föreslagen dagvattenhantering

En dagvattenutredning har tagits fram av Malacon i samband med planarbetet. I en kravspecifikation som Uppsala Vatten och Avfall AB har formulerat ska lokalt

omhändertagande av dagvatten tillämpas så långt det är möjligt, för att rena och fördröja vattnet innan det släpps ut på det kommunala nätet. Uppsala Vatten och Avfall AB:s riktlinjer anger att dagvattenanläggningar inom fastigheten ska utformas så att 10 mm regn, räknat över hela fastighetens yta, kan renas och avtappas under minst 12 timmar. Då den nya byggnaden endast upptar en mindre del av fastigheterna bedöms det inte rimligt att hantera hela fastigheternas yta, utan enbart utgå från den ändrade delen. Det motsvarar fyra kubikmeter.

Enligt utredningen föreslås nedsänkta och/eller upphöjda växtbäddar som takytorna leds till för att rena dagvattnet och ge en viss fördröjningseffekt. Även grusytor kan ledas ytligt till växtbäddarna om de utformas nedsänkta.

Föroreningsberäkningar visar att den förändrade markanvändningen leder till oförändrade eller lägre föroreningsbelastning för samtliga ämnen förutom kadmium. Efter att växtbäddar anläggs minskar samtliga ämnen. Ett genomförande av planförslaget förväntas därför förbättra möjligheterna att uppnå MKN för recipienten samt ej öka flödesbelastningen vid servispunkten gentemot nuläget.



Figur 25 Principlösning för dagvattenhantering. Källa: Malacon

Grundvatten

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom ett vattenskyddsområdes yttre zon.

Vattenskyddsföreskrifterna för området ska följas. Dessa innebär bland annat att

markarbeten normalt inte får ske djupare än till 1 meter över högsta grundvattenyta och att markarbeten inte får medföra bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån. Dispens från vattenskyddsföreskrifterna kan behöva sökas hos länsstyrelsen.

Miljökvalitetsnormer för grundvatten

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

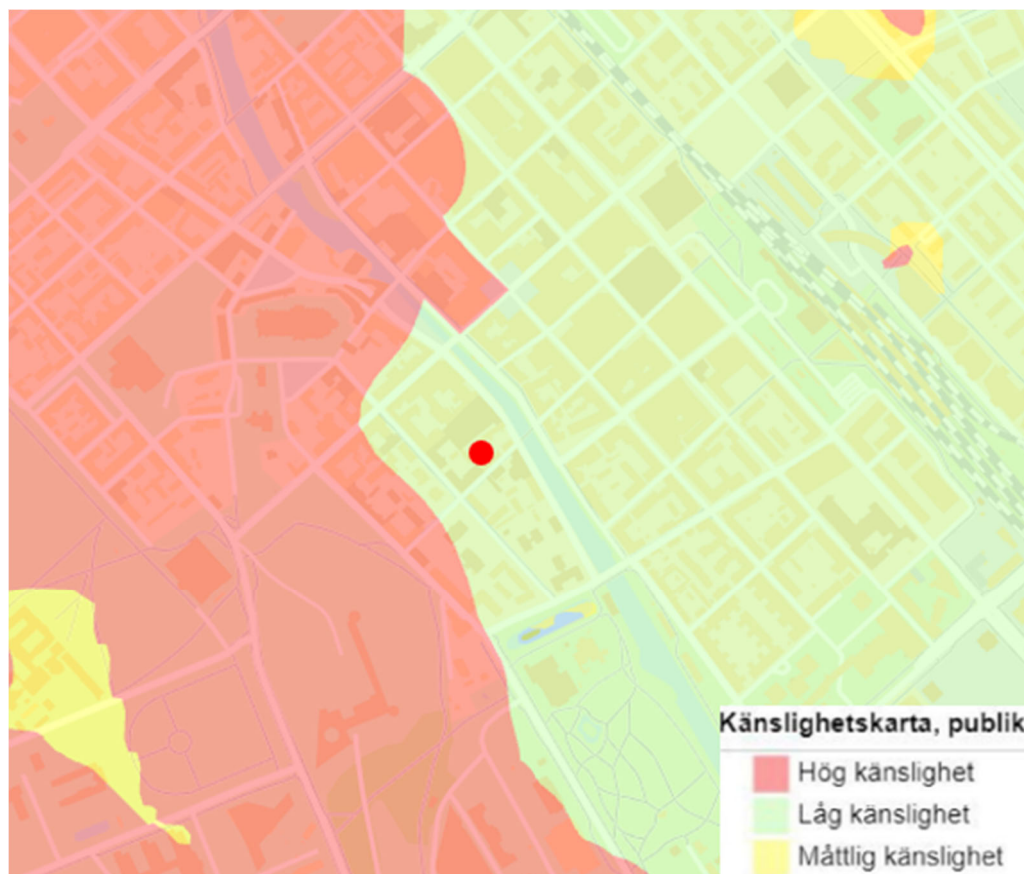
Delsträckan *Uppsalaåsen – Uppsala* har en otillfredsställande kemisk grundvattenstatus och en god kvantitativ status. Det samma gäller *Sävjaån – Samnan*. Tillgången på grundvatten är vanligen god och utifrån tillgängliga data bedöms förekomsten ha god kvantitativ status men är i risk att inte nå god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

Riskbedömning för Uppsala- och Vattholmaåsarna

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

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

Planområdet ligger inom låg känslighet för grundvattnet.



Figur 26 Känslighetskarta för grundvattnet. Planområdet vid röd markering.

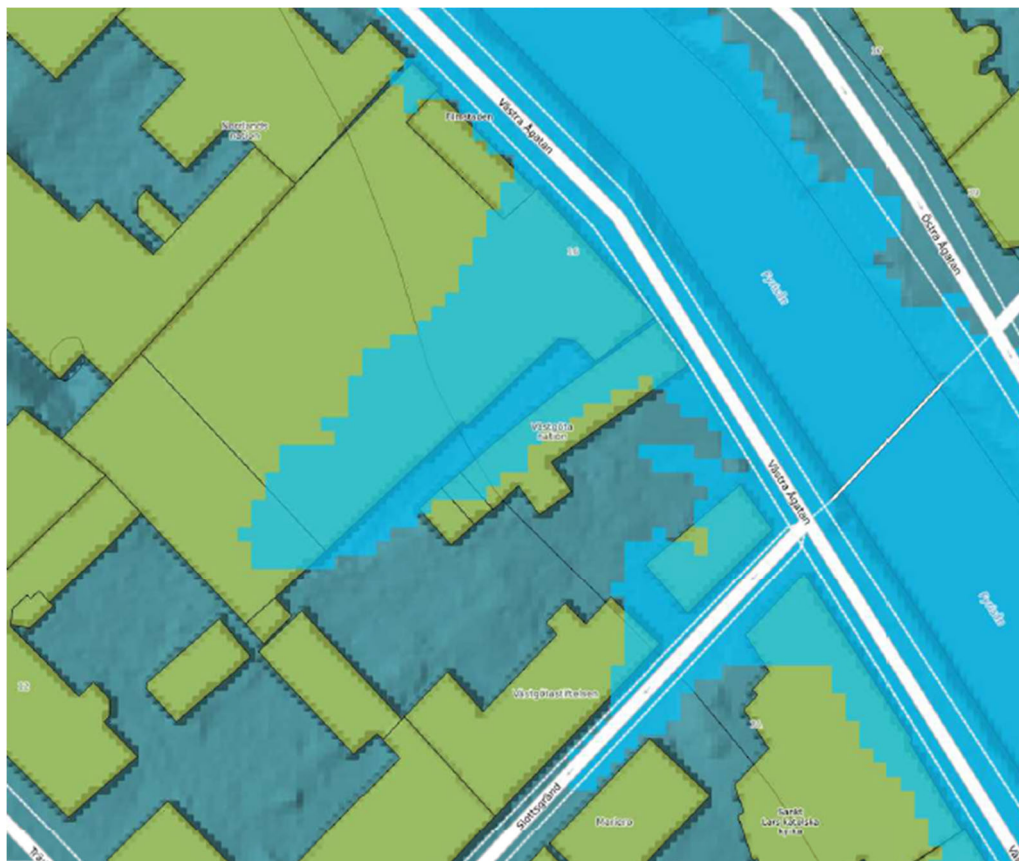
Föreslagna åtgärder

Planen ställer krav på att eventuella markföroreningar ska saneras innan byggnation, vilket är en viktig skyddsåtgärd. Utöver det kommer inte användningen av marken inom planområdet att innebära några högre risker. Efter att planen genomförts kommer andelen parkeringsyta på fastigheten att minska och det orena dagvattnet från körytor kommer att renas i högre grad än i befintlig situation. Lerlagren bedöms som tillräckligt tjocka för att det fortsatt ska finnas tillräckligt mycket skyddande lera kvar efter att man gjort källarkonstruktioner. I samband med vattenskyddsdispens krävs att exploatören redogör för vilka försiktighetsmått som vidtas för att inte riskera att förorena grundvattnet.

Översvämning

Översvämningsrisk från angränsande vattendrag

Planområdet ligger intill Fyrisån vilken kan svämma över vid höga flöden. Skyfallskartering visar att ett hundraårsflöde skulle påverka gränden samt det mindre huset, Ambrosia. Gränden på grannfastigheten avgränsas med en mur mot den nya byggnaden och den nya bedöms inte påverkas av ett hundraårsflöde. Ett tvåhundraårsflöde har en marginellt större utbredning vilket kan påverka källarna på de befintliga byggnaderna på fastigheterna. Den nya byggnaden bedöms dock inte påverkas av detta.



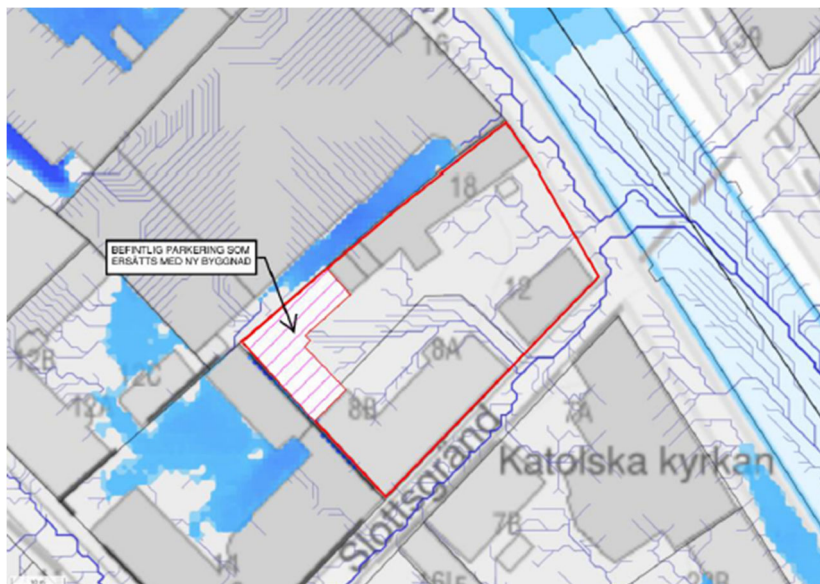
Figur 27 Översvämning vid ett 100-års flöde.

Översvämningsrisk vid extrema regn

I ett förändrat klimat kan skyfallen bli vanligare och mer intensiva. Översvämning vid skyfall kan ha stor påverkan på framkomligheten och andra viktiga funktioner och strukturer i samhället. Dessutom kan det innebära stora kostnader på grund av skador på fastigheter och byggnationer. Det finns en skyfallskartering som har tagits fram av Uppsala vatten och avfall AB för Uppsala och vissa tätorter. Den baseras på höjddata från 2020. Karteringen visar maximalt vattendjup vid ett klimatkompenserat 100-årsregn (klimatfaktor 1,3).

Planområdet påverkas inte av något avrinningsområde utan det vatten som kommer till planområdet är det som faller inom plangränsen. Det finns en viss risk till stående vatten på fastigheten vid skyfall i planområdets västra del där det i dagsläget är en parkering. Den framtida skyfallssituationen liknar den befintliga. Det viktiga är att inte tillföra mer vatten till omkringliggande fastigheter då delar av den planerade

byggnaden ligger i direkt anslutning till fastighetsgräns och har ett sadeltak. För att kunna hantera takvatten på den egna fastigheten kan det behöva ledas genom byggnaden och in på innergården. Hängränna runt planerad byggnad kan behöva utföras på ett sådant sätt att ett skyfall kan ledas in till innergården och sedan ta sig ut till Fyrisån. Lösningen behöver detaljstuderas i ett senare skede för att inte riskera att påverka gränden negativt eller att byggnader i anslutning till denna skadas.



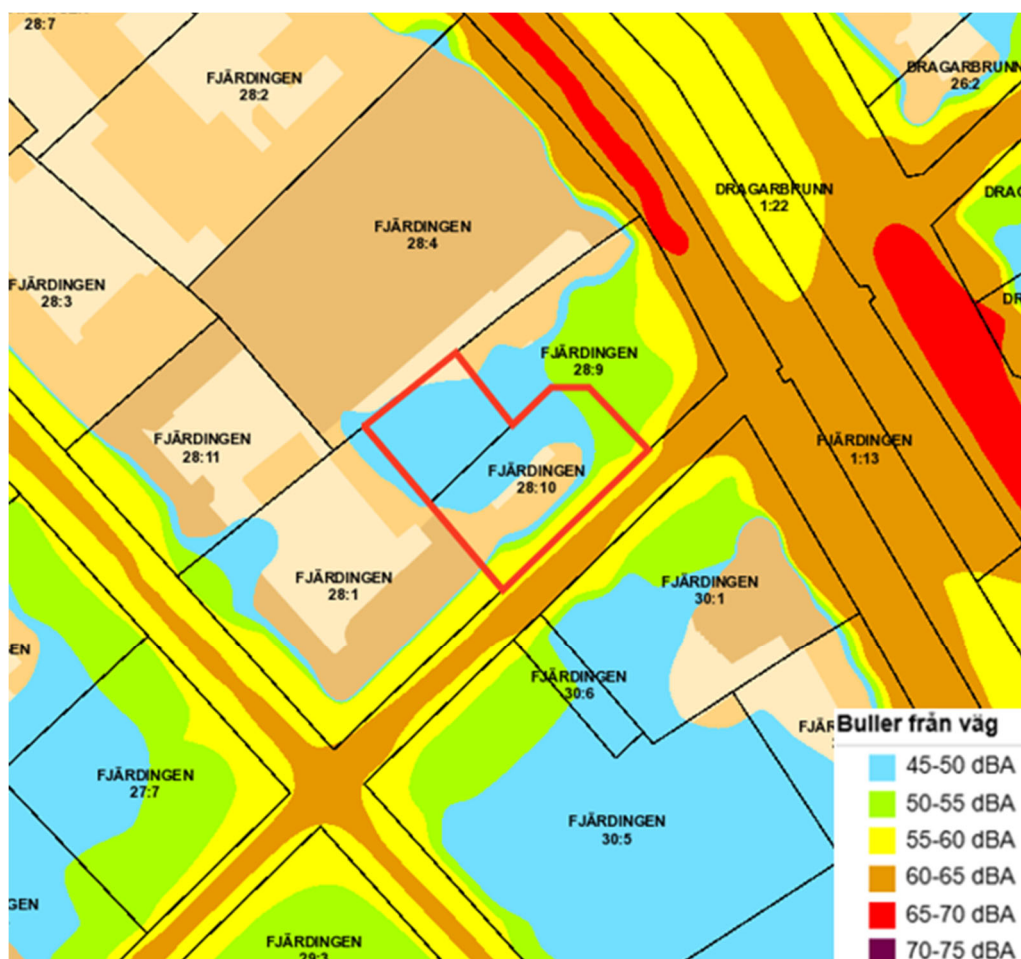
Figur 28 Flödesvägar och lågpunkter planerad situation. Källa: Malacon

Hälsa och säkerhet

Buller

Den nya byggnaden är belägen på en innergård som omgärdas av bebyggelse. De nya bostäderna utsätts därmed för låga bullernivåer. Inga särskilda åtgärder behöver därför vidtas ur bullerhänseende.

Befintliga bostäder i Västgötagården utsätts enligt Uppsalas bullerkartering för bullernivåer upp till 60 decibel, vilket är inom riktvärdena för buller.



Figur 29. Buller från vägtrafik. Planområdet inom röd markering.

Markföroreningar

En miljöteknisk markundersökning har tagits fram av Bjerking (2025) för att översiktligt utreda föroreningssituationen inom planområdet. Undersökningen omfattade fem provpunkter samt provtagning av grundvatten.

Analysresultatet visade en halt över mindre känslig markanvändning (MKM) avseende bly i ett prov och över känslig markanvändning (KM) i ett prov. Kvicksilver uppmättes i halter över känslig markanvändning i fyra prover av fyllning. I grundvattnet uppmättes en halt av PFAS11 på 330 ng/l, men inga halter av övriga föroreningar.

I undersökningen görs bedömningen att bly och kvicksilver kan innebära risker och bör efterbehandlas. Då proverna är tagna där källare ska anläggas kommer dessa massor att avlägsnas. Det är inte känt var PFAS halterna i grundvattnet kommer ifrån. Då inga halter över riktvärden uppmättes i jordproverna är källan troligtvis mer avlägsen än från den aktuella fastigheten.

För att säkerställa att marken är lämplig att bebygga ställer detaljplanen krav på att markförorening ska åtgärdas innan startbesked får ges för nybyggnation.

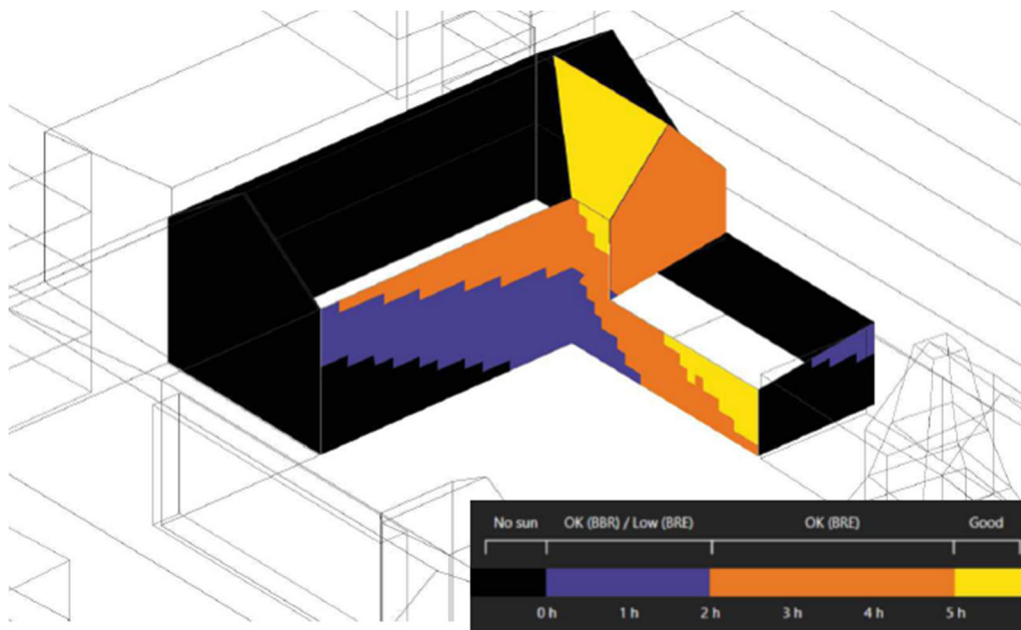
Inom planområdet finns sulfidhaltig lera vilket behöver hanteras i efterföljande arbeten.

Luft

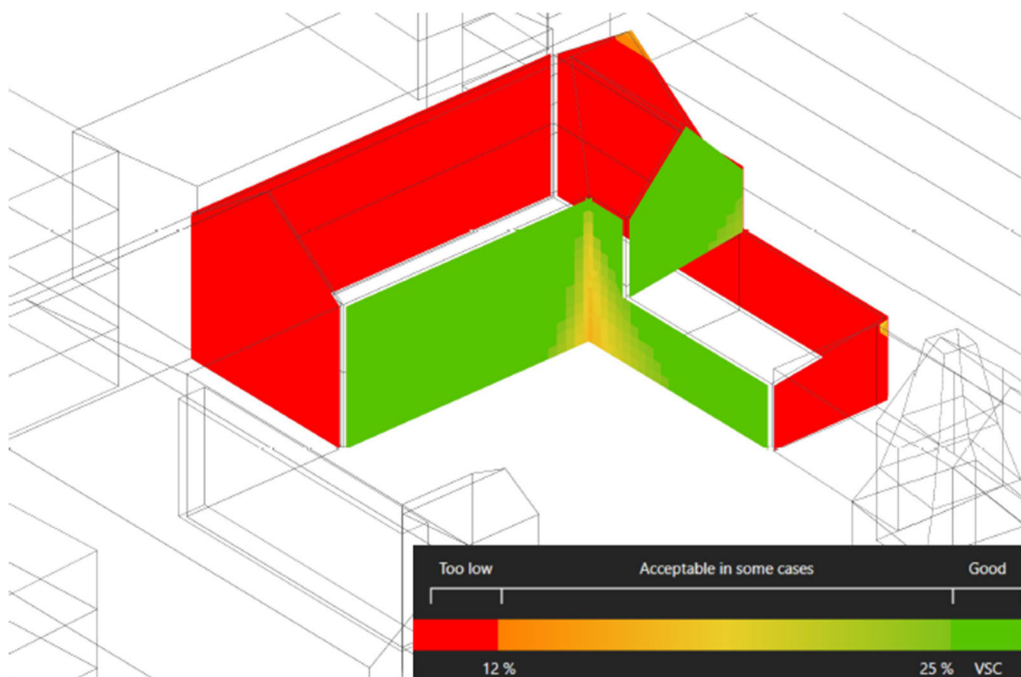
Enligt SLB:s analys (2020) av luftföroreningar är halten av partiklar (PM10) och kväveoxid (NO2) låga i området. Miljökvalitetsnormerna och miljökvalitetsmålen klaras vid planområdet och luftkvaliteten bedöms god.

Dags- och solljus

En sol- och dagsljusanalys har tagits fram för den nya byggnaden. Då de nya bostäderna avser studentbostäder under 35 kvadratmeter gäller inte kravet på att bostäderna ska ha direkt solljus. Den analys som tagits fram visar dock att fasaderna till största delen får tillgång till direkt solljus. Dagsljusanalysen visar att byggnadens fasader har mycket goda dagsljusförhållanden.



Figur 30 Analys som visar tillgång till solljus på fasaden. Källa: White.



Figur 31. Dagsljusanalys som visar dagsljusförhållande på fasaden. Källa: White.

Byggaktören förväntas projektera för att uppfylla de tekniska egenskapskraven angående dagsljus.

Mikroklimat

På gården finns tre större träd, vilka är skyddade i gällande detaljplan och kommer att sparas, som bidrar till skugga och svalka på gården. Gården beräknas ha en krontäckning om 15–20 procent med befintliga träd.

Brand

Släckning

För att brandförsvaret ska anses ha tillträde till en byggnad för att genomföra ett släckningsarbete bör avståndet mellan uppställningsplats för räddningstjänstens fordon och byggnadens angreppspunkt normalt inte överstiga 50 meter.

Angreppspunkten utgörs normalt av byggnadens huvudentré, men kan även bestå av andra ingångar till byggnaden. Brandförsvaret ska kunna ställa upp ett släckfordon och byggnaden ska kunna nås utan orimligt lång slangdragning från släckbilen. För hus som byggs med trästomme behöver vattentillgången till eventuella sprinklersystem säkerställas.

Utrymning

För att brandförsvaret ska kunna genomföra utrymning från byggnader finns det ett antal förutsättningar som ska vara uppfyllda. Utöver att brandförsvaret ska kunna vara på plats tillräckligt snabbt och ha tillgång till fordon, utrustning och personal ska byggnaden vara tillgänglig och rätt utformad. Stegfordon ska kunna ställas upp vid fasad så att utrymning kan ske genom fönster och balkonger. Det innebär till exempel

att det alltid och över tid behöver finnas plats avsedd och tillgänglig för räddningstjänstens behov.

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

Behovet av uppställningsplatser och räddningsvägar (på kvartersmark) behöver följas upp och kontrolleras inför bygglov. Med dagens regler är det möjligt att använda räddningstjänsten som en andra utrymningsväg för byggnader där avståndet till översta fönstrets underkant är högst 23 meter över marken. Det motsvarar en byggnad i 7–8 våningar. Fordonet behöver kunna ställas upp minst 2 meter och maximalt 9 meter från fönster eller balkongkant. Möjligheten till utrymning med höjdfordon kan begränsas av gatans utformning. Många av gatorna är planerade för att rymma trädplanteringar, och där är det inte alltid möjligt att nå de enskilda lägenheterna med räddningstjänstens höjdfordon. Belysningsstolpar kan också vara ett hinder för att nå lägenheterna med höjdfordon.

Om det inte kan garanteras att gatan kommer att utformas för att möjliggöra utrymning med hjälp av räddningstjänsten, kan byggnader behöva utföras så att utrymning kan genomföras helt utan räddningstjänstens medverkan. Brand- och röksäkra trapphus, så kallade TR1- eller TR2-trapphus, kan användas för byggnader som är högre än brandförsvaret når (23 meter) eller där uppställning inte är möjlig.

Klimatanpassning

Genomförandet av detaljplanen innebär att dagens parkeringsplatser försvinner vilket skapar förutsättningar för ökad grönska på gården. Växtbäddar bidrar till att skapa bättre förutsättningar för dagvattenhantering.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

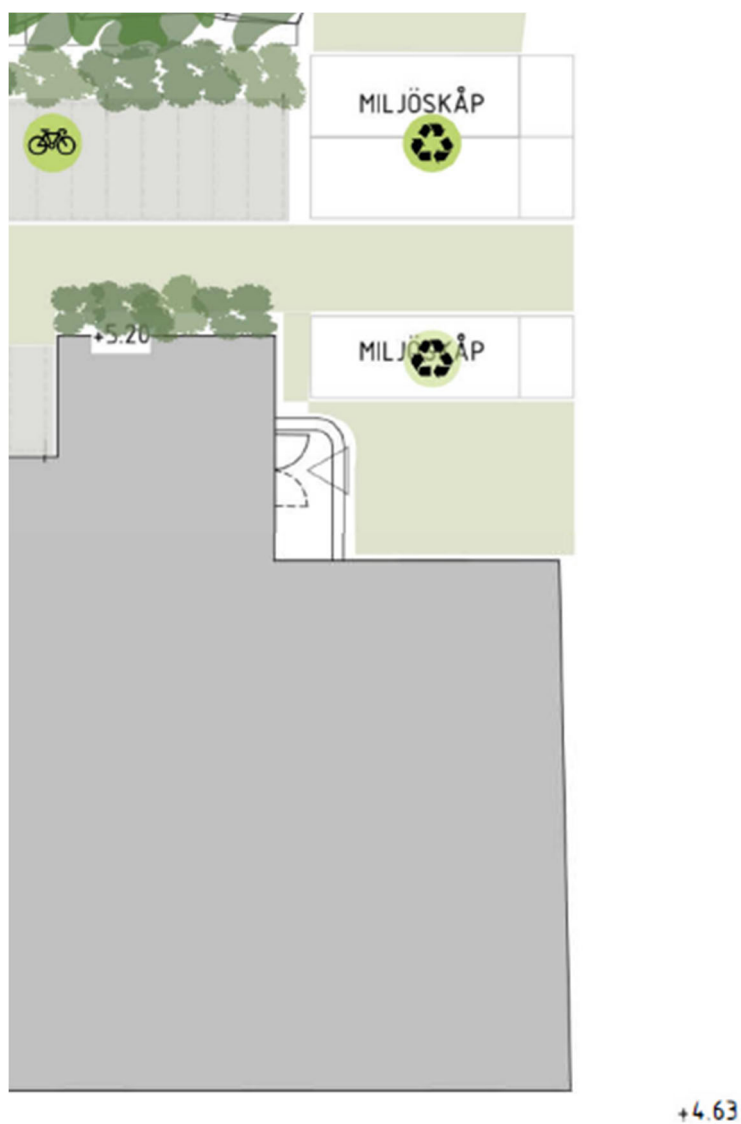
Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten. Spillvatten leds till Kungsängsverket.

Dagvattenledning

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten.

Avfall

Avfallshantering anordnas på gården där sopkärl i skåp kan ställas upp. Avfallshanteringen dimensioneras för att hantera avfall från hushållen samt nationens verksamhet utifrån Uppsala vattens riktlinjer. Hämtning sker från Slottsgräns. Fastighetens förutsättningar innebär att det kan krävas en dragväg som är längre än 10 meter för att hämta avfallet, dock max 30 meter från Slottsgränd.



DIMENSIONER SOPBIL PÅ GATA,
DRAGVÄG MAX 30 m TILL KÄRL,
LUTNING <1:12

Figur 32 Illustration som visar var skåp för sophantering kan placeras samt uppställningsplats för avfallsfordon Slottsgränd. Källa: White

El

Planområdet ligger inom Vattenfall Eldistributions elförsörjningsområde.

Värme

Byggnaden ligger inom Vattenfalls fjärrvärmenät

Tele och bredband

Det finns ledningsnät för tele och bredband i gatorna.

Motiv till detaljplanens regleringar

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

Användning av mark och vatten

Kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
B	<i>Studentbostäder</i> Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för nya studentbostäder på fastigheten
C	<i>Centrumverksamhet</i> Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för ytterligare ytor för Västgöta nations nationsverksamhet på fastigheten.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	<i>Marken får inte förses med byggnad.</i> Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att gården inte bebyggs.
h₁	<i>Högsta nockhöjd är angivet värde i meter</i> Syftet med bestämmelsen är att reglera höjden på den lägre byggnadsdelen.
h₂	<i>Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över nollplanet.</i> Syftet med bestämmelsen är att byggnaden ska ha en nockhöjd som ansluter till nockhöjden på Västgötagården.
f₁	<i>Fasader ska utföras i puts, tegel eller trä.</i> Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnaden utförs med ett fasadmateriäl som är lämpligt med hänsyn till angränsande bebyggelses kulturhistoriska värden.

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv****f₂**

Byggnaden ska ha en färgsättning som är anpassad till områdets kulturhistoriska värde.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnaden utförs med en färgsättning som är lämpligt med hänsyn till angränsande bebyggelses kulturhistoriska värden. Kulörval ska förhålla sig till kvarterets befintliga färgskala.

f₃

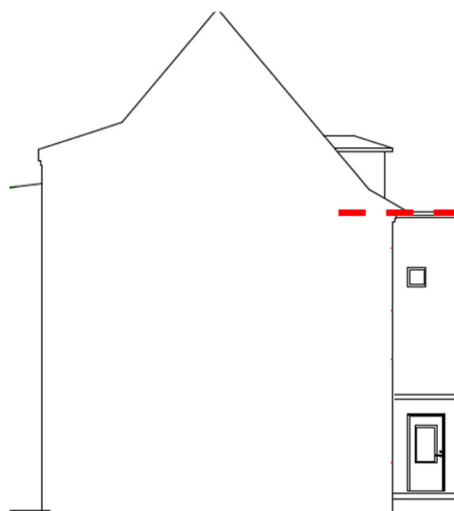
Tak ska utföras i rött tegel

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnaden utförs med ett takmaterial som är lämpligt med hänsyn till angränsande bebyggelses kulturhistoriska värden.

f₄

Takfotshöjden mot gård ska vara i nivå med takfoten mot gård på Västgötagården.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnaden anpassar sig i höjd och uttryck till Västgötagården. Illustrationen nedan visar med röd markering takfoten mot gård som ska vara i nivå med Västgötagården. Se även Figur 13.

**f₅**

Byggnadens anslutning mot Västgötagården ska utföras med särskild omsorg.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnadens möte med Västgötagården utformas och utförs på ett varsamt sätt.

k₁

Byggnadens fasad och tak med fönsteromfattningar, takutsprång, gesims och annan dekoration ska bibehålla sin utformning. Bestämmelsen gäller ej fasad mot nordväst.

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv**

Bestämmelsen syftar till att säkerställa bevarandet av kulturhistoriska värden samt tydliggöra att byggnaden kan byggas ihop med den nya byggnaden i fasad mot nordväst.

k₂

Byggnadens volym och tak ska i huvudsak bibehålla sin utformning, takkupor får bryta takfallet på högst 35 % av fasadlängden mot nordost.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa bevarandet av kulturhistoriska värden. Det innebär att byggnadens volym i huvudsak inte ska ändras. Mot gården planeras en ny takkupa på takfallet mot nordost. Bestämmelsen medger att en ny takkupa kan uppföras. Procenttalet rymmer den befintliga takkupan som finns i takfallet samt en tillkommande.

k₃

Fasad, tak, fönster och dörrar ska behålla sin befintliga materialitet och utformning. Bestämmelsen gäller ej fasad mot nordväst.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa bevarandet av kulturhistoriska värden samt tydliggöra att byggnaden kan byggas ihop med den nya byggnaden i fasad mot nordväst.

r₁

Byggnaden får inte rivas

Syftet med bestämmelsen är att skydda Västgötagården från rivning.

a₁

Startbesked får inte ges för ny byggnad innan markförening har avhjälppts.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att markföreningar på fastigheten ska saneras.

a₂

Strandskyddet är upphävt (sekundär egenskapsbestämmelse, begränsas av användningsgräns)

Syftet med bestämmelsen är att upphäva strandskyddet i den nya detaljplanen.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar delar av fastigheten Fjärdingen 28:9, som ägs av Västgöta nation, och Fjärdingen 28:10, som ägs av stiftelsen Västgötagården.

Servitut och rättigheter

Inom planområdet går en fjärrvärmeledning till fastigheten Fjärdingen 28:4. Vid ett genomförande av planen behöver ledningen flyttas till ett nytt läge i källaren på den nya byggnaden. Servitut för tillträde och nödvändigt underhåll för ledningen kommer då att behöva bildas.

Fastighetsindelningsbestämmelser som upphör att gälla

Planområdet omfattas av tomtindelning för Kaniken, akt 0380-67/FJ28. Detaljplanen omfattar hela fastigheten Fjärdingen 28:10 samt delar av fastigheten Fjärdingen 28:9. Om bestämmelse om tomtindelning på kvarstående del av Fjärdingen 28:9 skulle hindra en ändring av fastighetsgränserna kan tomtindelningen behöva upphävas separat. Det är fastighetsägaren som söker för att upphäva berörd tomtindelning.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Fastighetsägaren planerar att justera fastighetsgränsen mellan Fjärdingen 28:9 och 28:10 för att den nya byggnaden i sin helhet ska placeras inom fastigheten Fjärdingen 28:10. Förändringen sker genom fastighetsreglering. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägaren.

Tekniska frågor

Byggskedet

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

Ledningar

Förfrågning via ledningskollen i december 2025 gav följande information om ledningsägare som har ledningar inom eller nära området för den nya byggnaden.

- Vattenfall AB Heat Nordic
- Vattenfall eldistribution
- Skanova

Det kan finnas ytterligare ledningar som berörs av detaljplanen. Det är exploatörens ansvar att undersöka om ytterligare ledningar finns.

Inom planområdet går en fjärrvärmeledning till fastigheten Fjärdingen 28:4 samt ledning som tillhör Skanova. Vid ett genomförande av planen behöver ledningar flyttas. Exploatören ska kontakta de berörda ledningsägarna i god tid. Utsättning av befintliga kablar ska begäras innan arbetena sätts igång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden. En flytt eller annan åtgärd bekostas av exploatören.

Dagvattenhantering

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

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Ledningar

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

Planavtal

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

Skadeersättning och inlösen

Enligt plan- och bygglagens 14 kapitel finns det möjlighet för fastighetsägare eller ägare av ett byggnadsverk att i vissa sammanhang begära ersättning efter att detaljplanen fått laga kraft. En av dessa är när bestämmelser införs i en detaljplan i syfte att skydda kulturvärden på byggnader eller tomter. För att ersättning ska komma i fråga krävs att pågående markanvändning påtagligt försvåras samt att den berörda delen av fastigheten lider viss skada.

I detaljplanen bekräftas rivningsförbud för Västgötagården, vilket innebär att byggnaden inte får rivas. Pågående markanvändning bekräftats genom detaljplanen. Då detaljplanen inte innebär någon ändring gentemot gällande detaljplan för byggnaden innebär detaljplanen därmed inte att pågående markanvändning påtagligt försvåras.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planen bedrivs med målsättningen att detaljplanen ska bli antagen av plan-och byggnadsnämnden under första kvartalet 2027. Under förutsättning att detaljplanen inte blir överklagad får detaljplanen laga kraft tre veckor efter antagande.

Planarbetet har följande tidplan:

- Samråd kvartal 2 2026
- Granskning kvartal 4 2026
- Antagande kvartal 1 2027

Genomförandetid

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

Motivet för genomförandetiden är att det är en liten plan som enbart omfattar en fastighet.

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Prövning enligt annan lagstiftning

Miljöbalken

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

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

Övriga

Prövning enligt kulturmiljölagen (1998:950) krävs för att ta bort befintlig fornlämning. Om fornlämningar påträffas i samband med exploateringen ansvarar exploatören för anmälan till länsstyrelsen enligt 2 kapitlet 10§ kulturmiljölagen.

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

Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatören bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

Planens konsekvenser

Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

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

Sammanfattning av undersökningen

En undersökning, daterad 2025-12-02, har upprättats. Sammantaget visar undersökningen att detaljplanen ligger inom ett område med höga kulturhistoriska värden. Planområdet ligger nära Fyrisån och kan därför påverkas av översvämning. Påverkan på den nya byggnaden bedöms dock bli begränsad. Planområdet omfattas också av strandskydd. Det kan finnas förorenad mark på fastigheten vilket innebär att föroreningsituationen behöver utredas. Sammantaget bedöms dock ett genomförande av detaljplanen inte innebära risk för betydande miljöpåverkan.

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

Samråd med länsstyrelsen

Länsstyrelsen tar ställning till undersökningen under plansamrådet.

Beslut om betydande miljöpåverkan

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

Miljöaspekter

Kulturmiljö

Detaljplanen berör riksintresse för kulturmiljövården eftersom planområdet ligger inom riksintresse för Uppsala stad. Enligt den kulturhistoriska konsekvensanalys som tagits fram bedöms detaljplanen få en neutral påverkan på riksintresset för Uppsala stad.

Detaljplanen bedöms innebära att Västgötagårdens kulturhistoriska värd försvagas då byggnadens gavel mot gården byggs ihop med den nya byggnaden, samtidigt har den nya byggnaden en god helhetsverkan ur ett kulturmiljöperspektiv. Innergårdens

kulturmiljö får en ny tydlig årsring och utvecklingen går i linje med nationens uppdrag och verksamhetens kulturhistoriska kontinuitetsvärde på platsen. Sammantaget bedöms planförslaget därför genomförbart ur ett kulturmiljöperspektiv.

Naturmiljö

På fastigheterna finns tre större träd som är skyddade i gällande detaljplan. Den nya detaljplanen berör inte dessa träd utan de kommer fortsatt att omfattas av skydd enligt gällande plan. Ett av träden är placerat nära det nya huset vilket innebär att det behöver skyddas under byggnationen. Utöver de tre skyddade träden finns ett befintligt träd som är placerat där den nya byggnaden planeras vilket kommer behövas tas ned. Detta var en förutsättning även i gällande detaljplan.

Detaljplanen ligger inom strandskyddat område. Strandskyddet är upphävt i och med att området är planlagt sedan tidigare, men återinträder när gällande plan upphävs. Eftersom fastigheten är ianspråktagen sedan tidigare och inte påverkar allmänhetens tillträde till vattnet finns skäl för dispens.

Mark och vatten

Planområdet ligger inom ett vattenskyddsområdes yttre zon.

Vattenskyddsföreskrifterna för området ska följas. Dessa innebär bland annat att markarbeten normalt inte får ske djupare än till en meter över högsta grundvattenyta och att markarbeten inte får medföra bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån.

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

Klimatpåverkan

Kommunens klimatmål

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

För att vara i linje med kommunens klimatmål behöver utsläppen från nyproduktion av byggnader och anläggningar minska med cirka 70% mellan 2020 och 2030 och därefter fortsätta att minska (för mer info se Uppsalas klimatprotokolls *Klimatutmaning D.4* och *Beräkningsanvisningar*.)

Detaljplanens klimatpåverkan

Detaljplanens genomförande innebär ett visst koldioxidutsläpp. Utsläppet sker i form av exempelvis byggskedet och drift av nya byggnader och anläggningar.

Åtgärder för att minska klimatpåverkan

Detaljplanen tillför nya bostäder centralt i Uppsala vilket ökar möjligheten för fler att bo centralt, som i sin tur bidrar till ett bättre resursutnyttjande. Detaljplanen innebär att bilparkeringsplatser försvinner samtidigt som den gör förutsättningar för mer grönska. Byggnaden säkerställer också att befintlig byggnad inom planområdet bevaras vilket är positivt ur klimatsynpunkt.

Hushållningsbestämmelser

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

Hälsa och säkerhet

Buller

Detaljplanen tillför ytterligare bostäder och ytor för nationens verksamhet. Då det rör sig om studentbostäder bedöms tillkommande trafik som marginell gentemot idag. Eftersom planen ersätter befintliga parkeringsplatser som i dagsläget hyrs ut externt, kan det bidra till att minska trafiken till fastigheten.

Risk

Den nya byggnaden ligger inom stabilitetszon 2, på gränsen mot zon 1. Ett geotekniskt utlåtande har tagits fram med förslag på grundläggning.

Luft

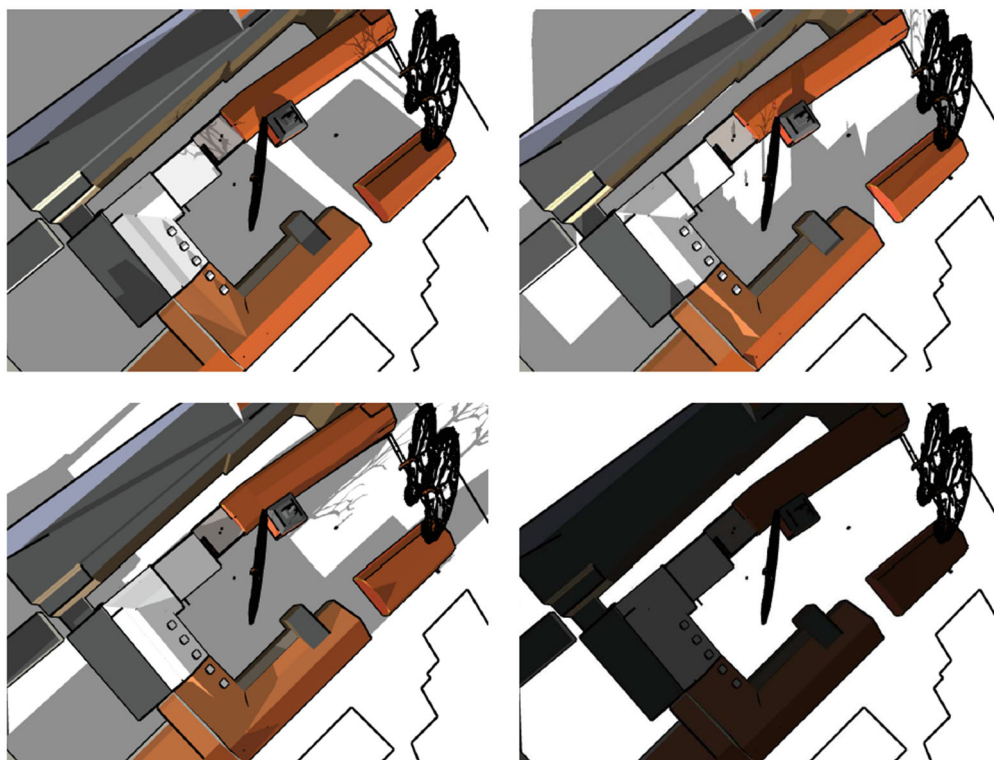
Luftkvaliteten inom och i anslutning till planområdet bedöms vara bra. Planen bedöms inte generera biltrafik som skulle bidra till att påverka luftkvaliteten negativt.

Markföroreningar

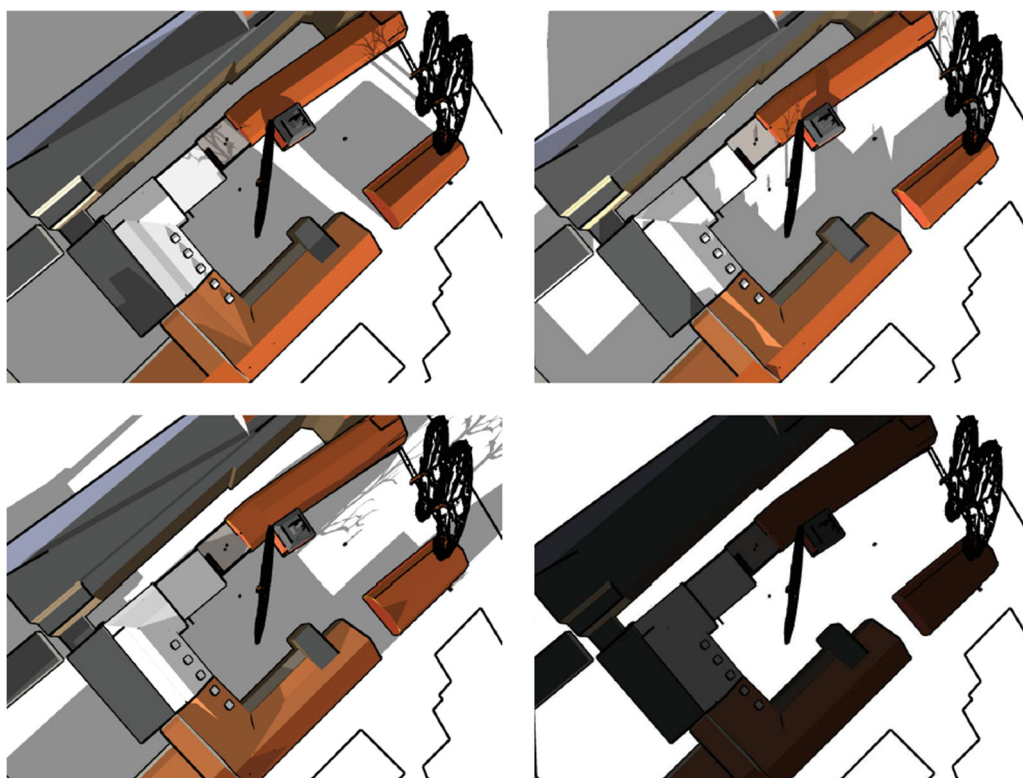
Det finns markföroreningar inom planområdet. Ett genomförande av detaljplanen kommer medföra att marken saneras då detaljplanen ställer krav på att startbesked inte får ges innan markföroreningar har avhjälpats.

Sol- och dagsljus

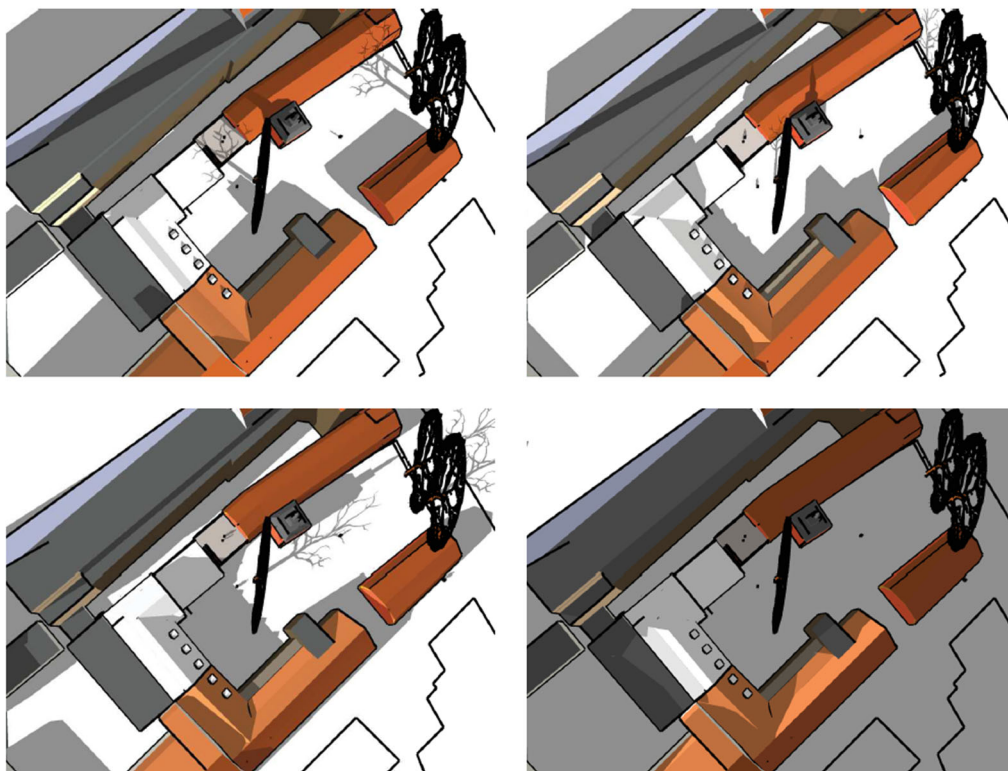
En solstudie har tagits fram av White vilken visar på den påverkan den nya byggnaden ger.



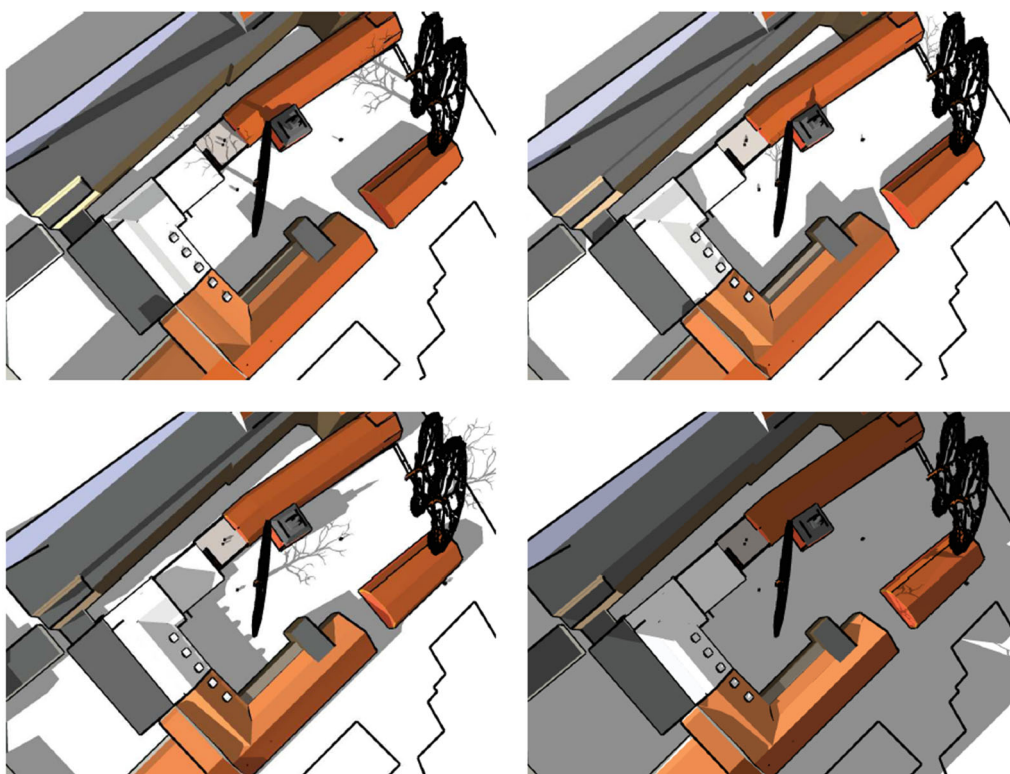
Figur 33 Solstudie som visar hur den nya byggnadens skugga faller vid vårdagsjämningen. Källa: White



Figur 34 Solstudie som visar hur den nya byggnadens skugga faller vid första maj. Källa: White



Figur 35 Solstudie som visar hur den nya byggnadens skugga faller vid sommarsolståndet. Källa: White



Figur 36 Solstudie som visar hur den nya byggnadens skugga faller vid höstdagjämningen. Källa: White

Grannfastigheten Fjärdingen 28:4 får viss påverkan av den nya byggnaden, främst de nedre delarna. Solstudien tyder dock på en begränsad omgivningspåverkan för omkringliggande bebyggelse. Jämfört mot gällande detaljplan, som inte genomförts, blir konsekvenserna för grannfastigheten mindre då byggnaden har sänkts mot Fjärdingen 28:4.

Sociala aspekter

Trygghet

Detaljplanen bidrar till ytterligare bostäder samt ytor för verksamhet, vilket kan bidra till områdets upplevda trygghet.

Tillgänglighet

Detaljplanen innebär en modern byggnad vilken ska utföras enligt gällande krav på tillgänglighet. Den bidrar därigenom till att öka utbudet av tillgängliga studentbostäder i ett centralt läge.

Mötesplatser och stadsliv

Detaljplanen innebär utökade ytor för Västgöta nations verksamhet vilket ger förutsättningar för ett utökat stadsliv och en utveckling av nationen som mötesplats.

Folkhälsa

Ett genomförande av detaljplanen innebär att dagens parkeringsplatser för bilar försvinner och de delar som inte bebyggs har i fastighetsutvecklarens förslag en större andel grönska än dagens situation. Gården får även en stor andel cykelparkeringar och ökad yta för utevistelse jämfört med dagens situation.

Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken

Översiktsplanen

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

Miljöbalken

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

Detaljplanen berör riksintressen inom området då planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården, Uppsala stad C 40A. Detaljplanen omfattar en mindre byggnad på innergården. Byggnaden ska utformas med hänsyn till platsens kulturhistoriska värden för att inte riskera att påverka kulturmiljön negativt. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3 och 4.

Detaljplanen berör miljö kvalitetsnormerna 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.

Detaljplanen berör miljöbalkens kapitel 7, då planområdet 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. Upphävandet slutar gälla när gällande plan ersätts med en ny detaljplan. Därför behöver strandskydd upphävas på nytt inom den nya detaljplanen. Upphävandet av strandskyddet säkerställs med en planbestämmelse (a1). Det särskilda skälet 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. Detaljplanen innebär en mindre förtätning i innerstaden och påverkar inte möjligheten att röra sig längs vattnet. Detta då området närmast Fyrisån ägs av kommunen och utgör allmän plats, vilket betyder att allmänheten kan röra sig utmed åkanten.

Detaljplanen berör inte bestämmelser om skydd för biologisk mångfald enligt miljöbalkens kapitel 8 och planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 8.

Medverkande

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

Situationsplan, illustrationer och tekniska utredningar har gjorts av White arkitekter, Bjerking och Malacon

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

Björn Sjulgård, planarkitekt
 Maya Katsumata Ling, bygglovshandläggare
 Lena Mattsson, kartingenjör
 Anders Håkman, trafikplanerare

Stadsbyggnadsförvaltningen

Anton Vikström
 planchef

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden i Uppsala kommun för:

- samråd

2026-09-24