

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:  
PBN 2015-001962Handläggare:  
Klara Wahlstedt 018-727 05 85

# Planbeskrivning Detaljplan för del av kvarteret Visbur

Standardförfarande



Det här är ett förslag till detaljplan

SAMRÅDET pågår mellan 2023-09-29 och 2023-11-10

# Innehåll

Inledning.....	3
Sammanfattning.....	3
Vad är en detaljplan? .....	3
Planprocessen .....	3
Handlingar.....	4
Samrådshandlingar .....	4
Tidigare ställningstaganden.....	4
Översiktsplan.....	4
Detaljplaner .....	5
Planens innehåll .....	5
Planens syfte.....	5
Planens huvuddrag.....	6
Planområdet.....	6
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning .....	8
Kulturmiljö.....	13
Park och natur .....	15
Trafik och tillgänglighet.....	16
Sociala frågor.....	18
Mark och geoteknik.....	18
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten .....	19
Hälsa och säkerhet.....	22
Teknisk försörjning .....	24
Motiv till detaljplanens regleringar .....	25
Användning av mark.....	25
Genomförandefrågor .....	28
Fastighetsrättsliga frågor .....	28
Tekniska frågor.....	28
Ekonomiska frågor.....	29
Organisatoriska frågor.....	29
Planens konsekvenser .....	30
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel .....	30
Behovsbedömning.....	30
Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken .....	32
Översiktsplanen .....	32
Miljöbalken .....	32
Medverkande.....	34

# Inledning

## Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att utöka byggrätten inom fastigheten Svartbäcken 32:6. Syftet är också att bevara kvarterets karaktär och sammanhållna uttryck. Ny bebyggelse ska förhålla sig till områdets sammanhang och skala genom att byggnaders volym, form och materialval ska anpassa sig till kvarterets bebyggelsestruktur och gestaltning.

Fastighetsutvecklarens avsikt är att ersätta det befintliga flerbostadshuset med radhus i två våningar som har en inredd vindsvåning. Den befintliga byggnaden på fastigheten är ett flerbostadshus som rymmer ett gruppboende med sex lägenheter. Den nya byggnaden förväntas rymma fyra bostäder i tre plan med en bruttoarea på cirka 800 kvadratmeter.

Kvarteret har en sammanhållen karaktär med glest placerade flerbostadshus i två våningar med sadeltak. Det finns också ett antal byggnader av tidigare stadsarkitekten Gunnar Leche inom kvarteret. Med hänsyn till det ska ny bebyggelse inom planområdet anpassa sig till omgivande bebyggelses skala, volym, material och färgsättning.

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

## Vad är en detaljplan?

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

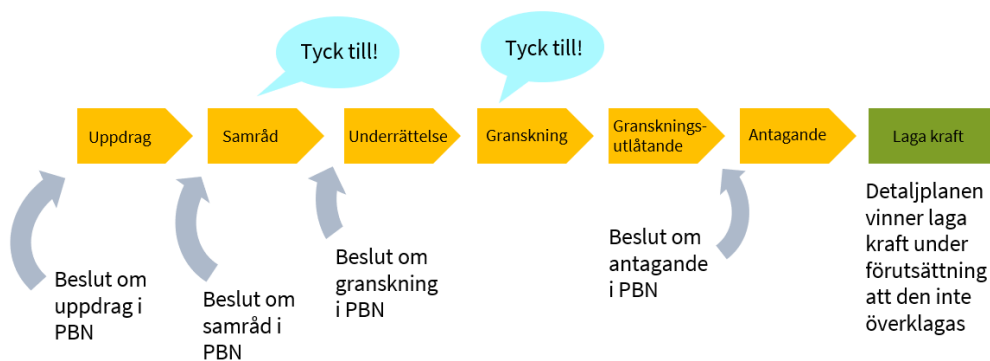
Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras med mera. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovsprövning.

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

## Planprocessen

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 19 oktober 2015. Detaljplanen har inte föregåtts av ett planprogram.

Standardförfarande:



## Handlingar

### Samrådshandlingar

#### Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning inklusive behovsbedömning

#### Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Fastighetsförteckning\*
- Dagvattenutredning, Envigo AB, 2022-12-12
- Solstudie, Tengbom arkitekter, 2023-03-13

Samrådshandlingarna finns tillgängliga digitalt i Stadshusets Kontaktcenter på Stadshusgatan 2. Handlingarna finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats [www.uppsala.se/visbur](http://www.uppsala.se/visbur). Handlingar markerade med \* finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

Enligt Uppsala kommuns översiktsplan ligger fastigheten inom stadsbygden. Det som kännetecknar stadsbygden är en blandad stadsmiljö med tyngdpunkt på bostadsutveckling, med inslag av lokaler och verksamheter. Förändringar inom det här området bör ta sin utgångspunkt i den befintliga bebyggelsens och platsens identitet.

Planområdet gränsar även till zonerna runt Gamla Uppsalagatan och Svartbäcksgatan som båda enligt översiktsplanen ska utvecklas till stadsstråk. Stadsstråken binder ihop innerstaden, stadsnoder och stadsdelsnoder. De ligger längs stora delar av stomlinjenätet för kollektivtrafiken och utmärker sig genom att det där finns stadsliv, verk-

samheter, arbetsplatser och målpunkter. Översiktsplanen förespråkar även en ökad koncentration av bostäder längs med stadstråken.

## Detaljplaner

Detaljplanen ersätter en del av *Detaljplan för kvarteret Visbur* (akt. 0380-P2004/42) från 2004. Den planen tillåter bostäder i två våningar. Den befintliga byggnaden inom fastigheten Svartbacken 32:6, som uppfördes på 1940-talet, utnyttjar hela den tillåtna sträckningen längs med Swedenborgsgatan. Utöver det finns en outnyttjad byggrätt som tillåter en förlängning av huset med två meter åt öster.

Inom kvarteret finns fyra bostadshus och ett sophus som i detaljplanen från 2004 har planbestämmelsen *q*, vilket innebär att de ska bevaras och att deras karaktär inte får förvanskas.

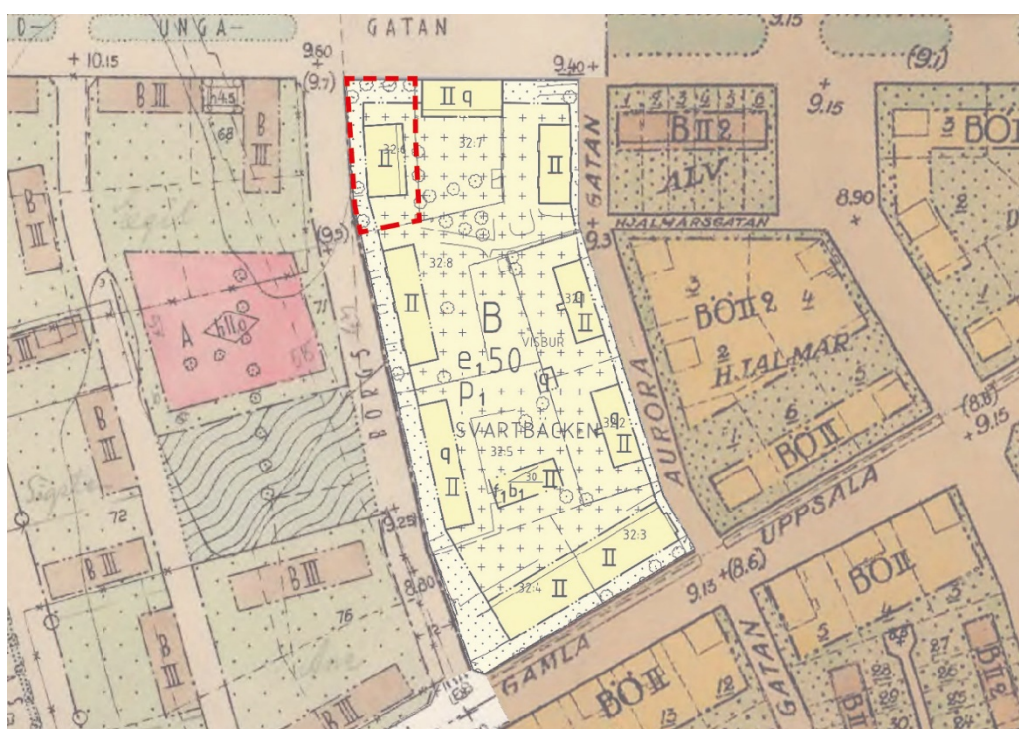


Bild 1. Gällande detaljplaner i området där planområdet är markerat med en röd streckad linje.

Tomtindelning för kvarteret Visbur (aktbeteckning 0380-36/SV32), fastställd 1938, upphör att gälla inom planområdet när planen vinner laga kraft.

## Planens innehåll

### Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att utöka byggrätten inom fastigheten Svartbacken 32:6. Syftet är också att bevara kvarterets karaktär och sammanhållna uttryck. Ny bebyggelse ska förhålla sig till områdets sammanhang och skala genom att byggnaders volym, form och materialval ska anpassa sig till kvarterets bebyggelsestruktur och gestaltning.



## Planens huvuddrag

Detaljplanen innebär en utökad byggrätt för den del av kvarteret Visbur som består av fastigheten Svartbäcken 32:6. Fastigheten har en area på cirka 900 kvadratmeter och på tomten finns ett tvåvåningshus med sex lägenheter. Det befintliga huset är 22 meter långt och 10 meter brett vilket motsvarar en bruttoarea på 660 kvadratmeter.

Fastighetsutvecklaren önskar ersätta den befintliga byggnaden med radhus i två våningar, samt en vindsvåning. Detaljplanen möjliggör även för takkupor mot gården för att vinden ska kunna användas som boendeyta. Den föreslagna byggnaden har en bruttoarea på cirka 800 kvadratmeter.

Kvarteret Visbur består av flerbostadshus i två våningar, varav några är ritade av Gunnar Leche och är av kulturhistoriskt värde. Leche har även ritat stadsplanerna som reglerade utvecklingen i stora delar av Svartbäcken under 1930- och 1940-talet. För att bevara kvarterets sammanhållna karaktär ska därför gestaltningen av ny bebyggelse förhålla sig i volym och skala till de befintliga byggnaderna inom kvarteret. Även val av material och färg ska anpassa sig efter kvarterets karaktär.

Parkering ska placeras inom fastigheten. Detaljplanen möjliggör också att mindre komplementbyggnader kan uppföras in mot gården. Även de bör gestaltas med hänsyn till kvarterets befintliga karaktär.

## Planområdet

### Geografiskt läge och areal

Planområdet omfattar en del av kvarteret Visbur och ligger i stadsdelen Svartbäcken. Kvarteret är beläget cirka två kilometer nordväst om Uppsala centralstation. Planområdet består av fastigheten Svartbäcken 32:6 och omfattar cirka 900 kvadratmeter. Det gränsar mot Sköldungagatan i norr och Swedenborgsgatan i väst.

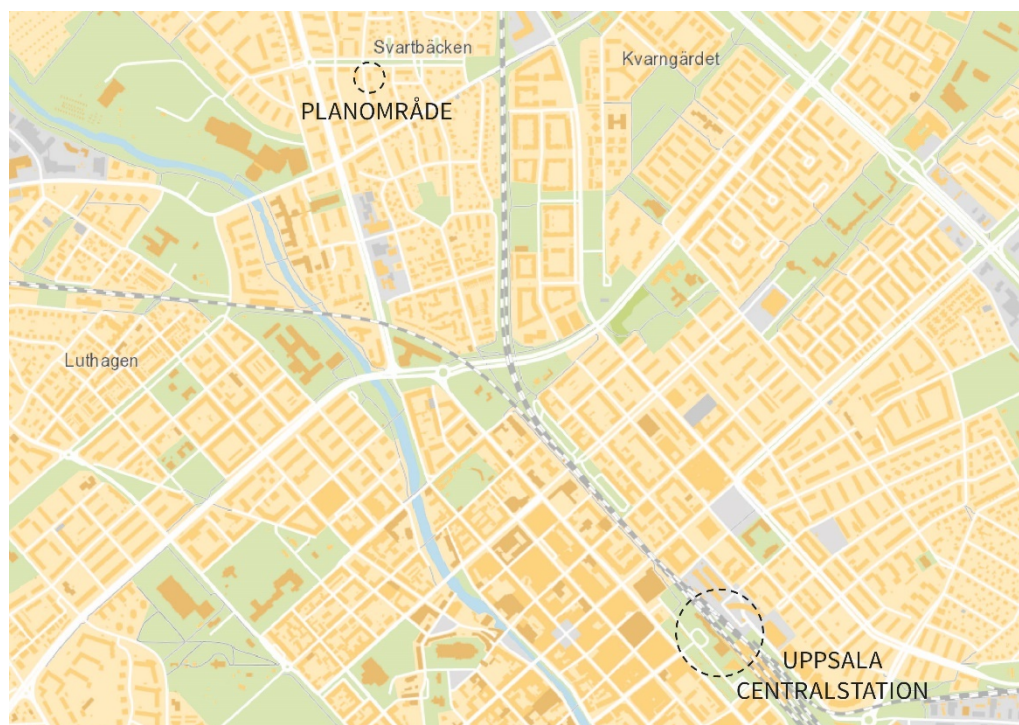


Bild 2. Orienteringskarta som visar planområdets läge i relation till Uppsala centralstation.

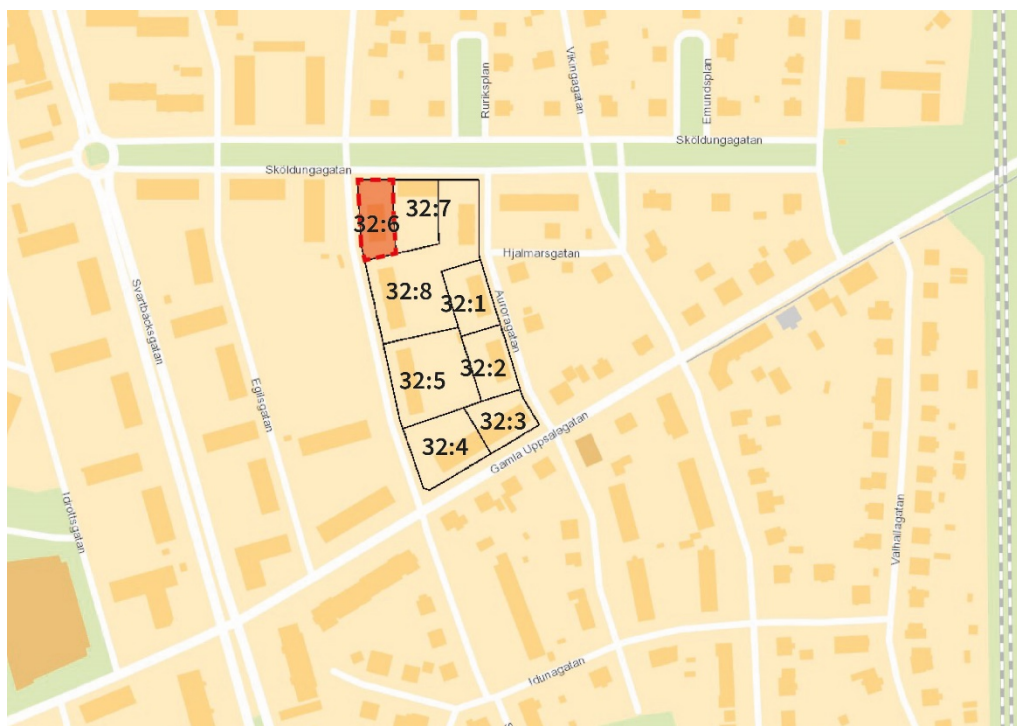


Bild 3. Karta med planområdet markerat i rött, samt aktuella fastighetsbeteckningar inom kvarteret.

### Allmän områdesbeskrivning

Bebyggelsen i och omkring kvarteret Visbur är i huvudsak uppförd mellan 1920 och 1949. Inom kvarteret Visbur består bebyggelsen av flerbostadshus i två våningar. Fyra av dem, samt ett mindre sophus, är ritade av Gunnar Leche. I området finns många småskaliga flerbostadshus, samt ett stort antal villor och radhus. Väst och nordväst om kvarteret finns ett antal lamellhus i tre våningar. Sadeltak dominerar i området och längs Sköldungagatan, norr om planområdet, löper en tät allé i öst-västlig riktning.

Tvåvåningshuset inom planområdet är uppfört på 1940-talet. Byggnaden används som gruppboende och innehåller sex stycken lägenheter. I det sydöstra hörnet finns ett mindre uthus. Den intilliggande byggnaden i öst är ritad av Gunnar Leche.

I norr finns en infart från Sköldungagatan och planområdets norra del används idag som parkering. Det finns ett större träd i anslutning till infarten, samt en häck mot gatan och grannfastigheten i söder. Marken inom planområdet är till stor del täckt av gräs och grus.

Längs Gamla Uppsalagatan finns viss verksamhet i bottenplan. Verksamhet som dagligvaruhandel finns vid Torbjörns torg, cirka 500 meter nordväst om planområdet. I närområdet finns även ett antal mindre parker och på andra sidan Swedenborgsgatan i väst ligger en förskola. I anslutning till den finns också en lekplats.



Bild 4. Foto från september 2015 som visar befintlig byggnad inom planområdet, samt gaveln på det intilliggande bostadshuset som är ritat av Gunnar Leche.

## Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

### Kvarteret Visburs karaktär

Kvarteret Visbur består av friliggande flerbostadshus i två våningar som tillsammans ramar in ett gårdsrum. Vissa av byggnaderna ligger i liv med gatan, medan andra är indragna. De husen som ligger längs med Swedenborgsgatan är alla indragna från gatan. I de fall husen är indragna markerar ofta en häck eller ett staket var kvartersmarken börjar. Entréerna är i vissa fall placerade mot gatan och i andra fall in mot gården. Samtliga byggnader i kvarteret har sadeltak. Det dominerande fasadmaterialet är trä, men en byggnad är putsad och huset längs Gamla Uppsalagatan har en sentida plåtfasad.

Komplementbyggnader finns bestående av garage och förrådsbyggnader, varav det sophus som Gunnar Leche har ritat är skyddat i plan. Byggnaderna inom fastigheten 32:8 har genomgått en utvändig renovering i början av 2000-talet.





Bild 5. Gatuvy från juni 2023. Fotot är taget från Swedenborgsgatan med fastigheten Svartbäcken 32:5 i förgrunden. Byggnaden är ett gammalt barnrikehus som är ritat av Gunnar Leche.



Bild 6. Gatuvy från juni 2023. Fotot är taget från Auroragatan med fastigheten Svartbäcken 32:8 i förgrunden. Huset i förgrunden renoverades i början av 2000-talet och de två husen längre bort på gatan är ritade av Gunnar Leche.

### Utformning och gestaltning

Uppsalas arkitekturpolicy lyfter fram *sammanhang*, *skala* och *befintliga värden* som viktiga begrepp vid gestaltning av ny bebyggelse. Enligt den bör alla åtgärder i byggd miljö utgå från en analys av det befintliga där områdets karaktär tas i beaktning.

Utformningen av ny bebyggelse inom planområdet ska därför ske med stor hänsyn till den kulturhistoriskt värdefulla miljön den är en del av. Även om detaljplanen endast behandlar en fastighet inom kvarteret är det viktigt att planområdet fortsätter ingå i det sammanhang som kvarteret Visbur utgör. Karaktäristiskt för kvarteret är de glest placerade flerbostadshusen i två våningar som omgärdar ett stort gårdsrum.

Byggnadens placering inom fastigheten är reglerad så att den håller ett avstånd till grannhuset, som är ritat av Gunnar Leche. Avsikten är att gaveln på det huset ska fortsätta vara synlig från gaturummet. Det öppna hörnet har även betydelse för upplevelsen av kvarteret som helhet, då det finns ett motsvarande släpp i hörnet mellan Sköldungagatan och Auroragatan.

Ett avstånd mot grannfastigheten i söder ska också hållas på grund av att det har fönster på gaveln. Byggnaden inom planområdet ska vara indraget från gatan. Byggrätten är utformad så att det finns en flexibilitet i hur långt in på tomten byggnaden placeras.

Nockhöjden är begränsad till +19,9 meter över angivet nollplan och takfoten ska vara högst +17,0 över angivet nollplan. Begränsningarna motsvarar nockhöjden och takfoten på grannhuset i öst. Syftet med bestämmelserna är att volymen ska anpassa sig till kvarterets förutsättningar, och ta hänsyn till den kulturhistoriskt värdefulla byggnad som finns på grannfastigheten.

Bevarandet av kvarterets karaktär är även reglerat genom en planbestämmelse som säger att byggnader ska anpassa sin gestaltning och materialval till omgivande bebyggelse inom kvarteret. Det betyder att ny bebyggelse ska utgå från den skala och de volymer som redan finns i kvarteret. Anledningen är att det sammanhängande uttrycket av byggnadsvolymer och hur de möter gata, samt gård, är en viktig del av kvarterets karaktär. Typiska karaktärsdrag för husen i kvarteret är att de är enkla volymer med sadeltak, tvåvåningsstruktur mot gatan, och fasader av trä eller puts.

Planbestämmelsen innebär därför att takmaterial, takutformning, fasadmaterial, kulor och fönster bör utgå från befintlig bebyggelse i området. Bestämmelsen gäller även komplementbyggnader.

Att anpassa sig till befintlig bebyggelse betyder också att höjd, proportioner, samt gestaltningen av ett flerbostadshus, bevaras ut mot gaturummet. Då fasadmotivet mot gatan är en viktig del av kvarterets karaktär syftar planbestämmelsen även till att bevara en tvåvåningsstruktur bland kvarterets byggnader, liksom att ha kvar ett sammanhängande fasaduttryck mot gatan.

Därför har detaljplanen en planbestämmelse om att takkupor och frontespiser inte är tillåtna mot gatan. Med gatan avses här de båda gatorna som gränsar till fastigheten. Det betyder att kuporna, eller frontespiserna, även bör hålla ett avstånd mot byggnadens norra gavel för att inte bli ett dominerande element i fasaden ut mot Sköldungagatan. De ska också, likt byggnaden som helhet, bli utformade på ett sätt så att de anpassar sig till den befintliga bebyggelsen. Det viktiga i bedömningen av takkupornas, alternativt frontespisernas, utformning är att byggnaden ska behålla en tvåvåningsstruktur, samt att de inte blir ett dominerande element i gestaltningen av de fasader som riktar sig mot gatan.

Då sadeltaken är ett sammanbindande element för byggnadsvolymer inom kvarteret finns även en planbestämmelse som reglerar att byggnaden ska ha sadeltak. Bestämmelsen säkerhetsställer även att gavelmotivet blir kvar ut mot Sköldungagatan och samspelar med gaveln på Leche-byggnaden på grannfastigheten

Planen reglerar också att komplementbyggnader får placeras mot gården. Bakgrunden till det är att behålla en sammanhållen gestaltning av kvarteret ut mot gatan, men också att de inte ska skymma gaveln på huset av Gunnar Leche som står på grannfastigheten. Det finns även en planbestämmelse som begränsar nockhöjden på komplementbyggnaderna till + 13,0 meter.

#### *Fastighetsutvecklarens förslag*

I fastighetsutvecklarens förslag har de valt att riva det befintliga flerbostadshuset och ersätta det med en större byggnad bestående av fyra radhus. Den nya byggnaden är 11 meter bred och 27,3 meter lång, jämfört med det befintliga huset som är 10 meter brett och 22 meter långt. Källaren har i förslaget fyllts igen. Radhusen är i två våningar och har en inredd vindsvåning. Totalt kommer det resultera i fyra bostäder på 178 kvadratmeter vardera. Entréerna är i förslaget placerade mot gården där lägenheterna även får privata uteplatser.

Detaljplanen är utformad så att det befintliga huset kan stå kvar om fastighetsutvecklaren skulle välja att inte riva det, alternativt riva delar av det. Planen möjliggör också för att ersätta det befintliga huset med ett nytt flerbostadshus.

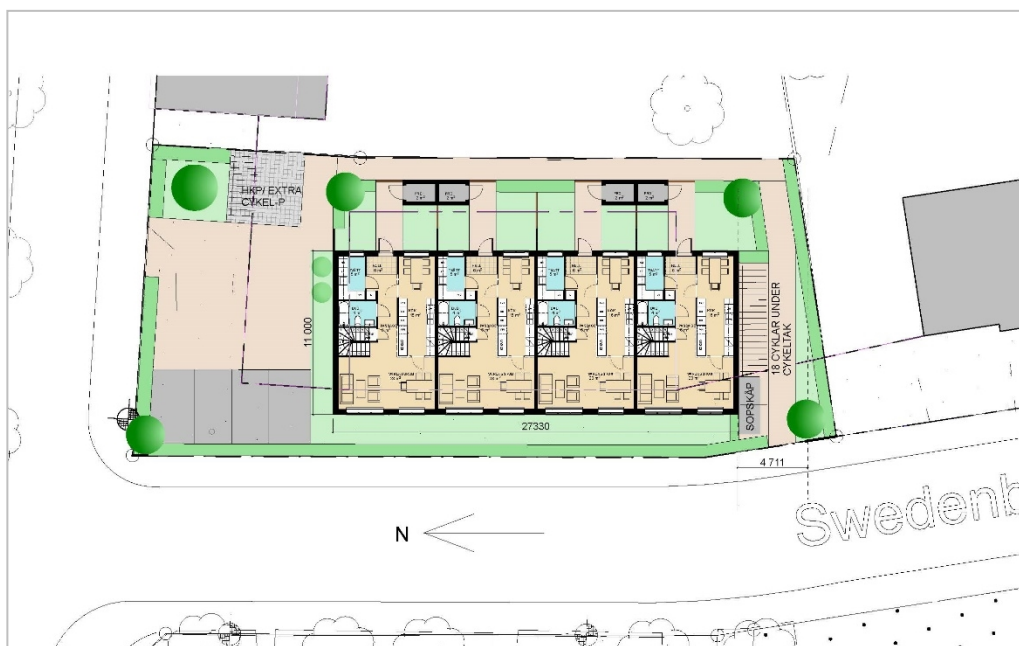


Bild 7. Illustrationsplan över planområdet som visar den föreslagna radhusbyggnaden. *Illustration: Tengbom arkitekter*

Genom att föreslå radhus introducerar fastighetsutvecklaren en ny byggnadstypologi bland kvarterets flerbostadshus. Det finns en planbestämmelse som reglerar att byggnadens utformning ska anpassa sig till omgivande bebyggelse. Det är därför viktigt att radhusen behåller ett sammanhängande fasaduttryck mot gatan och har kvar karaktären av flerbostadshus. Exempelvis kan det handla om att undvika vertikala markeringar i fasad som syftar till skilja radhuskropparna åt, eller att inte placera privata entréer till enskilda bostäder ut mot gatan.





Bild 8. Vy från Swedenborgsgatan som visar hur fastighetsutvecklarens förslag upplevs från Swedenborgsgatan. *Illustration: Tengbom arkitekter*

I fastighetsutvecklarens förslag har byggnaden frontespiserna mot gården. De går ut i fasad, men då de är uppdelade i mindre enheter, och totalt sett utgör en mindre del av fasadens längd, är bedömningen att de inte bryter mot den tvåvåningsstruktur byggnaden bör eftersträva.



Bild 9. Vy från infarten till grannfastigheten som visar hur fastighetsutvecklarens förslag upplevs från Sköldungagatan. *Illustration: Tengbom arkitekter*

### Gårdsmiljö

I kvarteret Visbur består gårdsmiljön av en blandning av asfalterade och grusade parkeringar, samt gräsytor med träd och buskar. Det förekommer även några mindre



komplementbyggnader. Mellan fastigheterna är fastighetsgränsen markerad med en häck eller ett staket. Mot gatan finns också häckar och staket i de fall då husen inte ligger väldigt nära gatan. Inom fastigheten Svartbäcken 32:6 är marken täckt av gräs och grus.

I likhet med övriga kvarteret tillåter detaljplanen att komplementbyggnader får uppföras in mot gården, samt i fastighetens södra del. Bakgrunden till det är att behålla den öppna karaktären ut mot gatan som övrig bebyggelse i kvarteret har. För att säkerhetsställa friyta finns en planbestämmelse om hur många kvadratmeter som komplementbyggnaderna får uppta.

Uppsalas arkitekturpolicy uppmanar till att se över vilka gröna värden som detaljplanen kan bidra till, samt hur kvalitén på de gröna vistelseytorna kan säkerställas. Viktigt att gårdsmiljöer utformas med stor omsorg och med stora vistelsevärden som mål. Det bör också ses över vilka befintliga värden som gårdsmiljön har och om det finns träd att spara.

#### *Fastighetsutvecklarens förslag*

I fastighetsutvecklarens förslag kommer större delen av gården bli asfalterad för att ge plats åt parkeringar och gångar fram till entréerna. Då detaljplanen möjliggör en större byggrätt kommer fastighetsutvecklarens förslag att resultera i en minskad gårdsyta. In mot gården kommer det enligt förslaget bli fyra små privata trädgårdar i anslutning till radhusen. Två mindre förrådsbyggnader placeras i gränsen mellan trädgårdarna. På husets södra sida finns ett väderskydd för cyklar, samt uppställningsplats för avfallskärl.

Gårdsytan i norr kommer, bortsett från det nordöstra hörnet, att bli parkering. Fastighetsutvecklarens förslag förutsätter en flytt av infarten i norr för att få till en mer effektiv användning av ytan. Flytten av infarten kommer betyda att trädet ut mot Sköldungagatan behöver tas ner. I det nordöstra hörnet, samt vid entrén från Swedenborgsgatan, kommer nya träd planteras. Häckarna som markerar fastighetsgränsen mot omgivande gator kommer finnas kvar, alternativt bli ersatta av en ny häck.

#### *Barnperspektiv*

Ur barnperspektiv är det viktigt att gården erbjuder friyta för lek. Då parkering och infart sker i fastighetens norra del blir resten av gården fri från trafik.

I fastighetsutvecklarens förslag finns det ingen större, gemensam, sammanhängande friyta. Istället har radhusen som föreslås varsin mindre och privat trädgård. Det är i det faller troligt att barns lek främst kommer att ske på de ytorna.

## **Kulturmiljö**

Området ligger inom riksintresset för kulturmiljövården Uppsala stad. Byggnaderna i kvarteret Visbur är uppförda enligt stadsplanen för yttre Svartbäcken från 1936 av Gunnar Leche. Planen bygger i sin tur på Albert Lilienbergs stadsplan från 1925, men är modifierad från kringbyggda kvarter till fristående flerfamiljshus i en glesare struktur. Kvarteret Visbur ingår i en särskilt värdefull bebyggelsemiljö. Bakgrunden är att kvarteret utgörs av lågkostnadsbostäder uppförda under 1930- och 40-talet, varav flera av kategorityp, som är typiska för tiden och för stadsdelen Svartbäcken. Kvarteret Visbur är en kommunen utpekade kulturmiljöer i Uppsala. Bakgrunden är att det är av

stort arkitektoniskt och stadsplanemässigt intresse. Området är dock inte del av det beslut om särskilt värdefull bebyggelsemiljö som togs i kommunfullmäktige 1988.



Bild 10. Karta som visar kommunala kulturmiljöer i Svartbäcken, kvarteret Visbur är en av dem.

I väst gränsar kvarteret till det område som brukar kallas Flottiljstaden och yttre västra Svartbäcken. Området bygger på en stadsplan som blev framtagen 1942. De bostads-sociala frågorna som var i fokus under 1930- och 1940-talet uttrycker sig bland annat genom barnrikehus, daghem och service i flerfamiljshusens bottenvåningarna.

Efter 1935 blev byggnationerna mer skiftande och husen från den tiden är byggda i två hela plan med flera lägenheter i flerfamiljsvillor. Kännetecknande för området är de luftiga gårdar med omgivande bebyggelse. Norrut möter kvarteret den andra etappen av Svartbäckens egnahemsområde utifrån 1925 års stadsplan med tvåfamiljsvillor.

Inom kvarteret Visbur är alla byggnader två våningar höga och har fasader av trä eller puts, med undantag för det sydligaste huset som har en sentida plåtfasad. Fyra bostadshus och ett sophus i kvarteret är ritade av Gunnar Leche och skyddade med  $q$ -bestämmelse i den detaljplan som gäller.



Bild 11. Flygfoto där de byggnader i kvarteret som Gunnar Leche har ritat har markerats med rosa.

Den befintliga byggnaden inom planområdet är från 1942 och kommunens tidigare inventeringar bedömer att den inte har några utmärkande kulturhistoriska värden. Fasaden på huset är förvanskad genom att den har försetts med tilläggsisolering.

Planen reglerar att ny bebyggelse förhåller sig till områdets kulturhistoriska värden och kvarteret Visburs karaktär. Det gör den genom en planbestämmelse som säger att gestaltning och materialval ska anpassa sig till omgivande bebyggelse. Genom byggrättens placering ser den också till att gaveln på grannhuset, som är ritat av Gunnar Leche, även i fortsättningen är väl synlig från gatan.

## Park och natur

### Förutsättningar

Planområdet ligger inom gångavstånd till ett flertal mindre parker. Den närmaste, Jarlaparken, ligger drygt 100 meter söder om planområdet på andra sidan av Swedenborgsgatan. I slutet av den allé som löper längs Sköldungagatan, intill järnvägen cirka 250 meter österut, ligger parken Gamla Uppsalaplan. Gamla Uppsalatråkets friluftsområde ligger cirka en kilometer norr om planområdet.

Inom planområdet finns platser för utevistelse i form av gräsytor och grusade ytor. Vid infarten i norr står ett träd och en större björk finns i fastighetsgränsen i det sydöstra hörnet. Längs med gatan finns en häck liksom mot grannfastigheten i söder.

### Förändringar

Den utökade byggrätten inom fastigheten kommer inte innebära någon större befolkningsökning jämfört med dagens situation. Det finns goda förutsättningar att skapa en lugn och skyddad utemiljö för lek och rekreation på gården. Vid ombyggnationen bör den befintliga vegetationen få vara kvar i den mån det är möjligt.

Fastighetsutvecklarens förslag är att ersätta det befintliga flerbostadshuset med radhus. Planen ger förutsättningar för att ordna privata ytor för utevistelse i anknäring till bostäderna och i förslaget får radhusen varsin mindre trädgård. Det finns även en gemensam vistelseyta i planområdet nordöstra hörn. Genom att flytta infarten i norr några meter västerut blir mer vistelseyta tillgänglig. Det resulterar i att det befintliga trädet i norr måste tas ner. Förutsättningar finns för att nya träd kan bli planterade i andra delar av planområdet för att ersätta det.

## Trafik och tillgänglighet

### Förutsättningar

#### Gatunät

Sköldungagatan sträcker sig längs den norra delen av kvarteret Visbur och har två körfält för biltrafik som är separerade av en trädallé. Gatuparkering finns längs båda sidorna av gatan. Swedenborgsgatan löper längs kvarterets västra sida och är en bostadsgata där gatuparkering finns längs med den östra sidan. Auroragatan som går längs kvarterets östra sida är av liknande karaktär.

I närområdet är Svartbäcksgatan och Gamla Uppsalagatan huvudgator. Gamla Uppsalagatan gränsar mot den södra änden av kvarteret.

#### Gång- och cykeltrafik

I närområdet finns det cykelvägar längs med Svartbäcksgatan och Gamla Uppsalagatan.



Bild 12. Karta som visar planområdets läge i förhållande till cykelvägar och hållplatser för kollektivtrafik.



### *Kollektivtrafik*

Busstrafiken går längs Svartbäcksgatan och Gamla Uppsalagatan. Busshållplatser är belägna inom 200–250 meter från planområdet. Närmaste busshållplats finns vid kvarteret Visburs sydöstra hörn längs med Auroragatan. Ytterligare en finns norrut längs Svartbäcksgatan.

### *Parkering och angöring*

Parkering finns i fastighetens norra del. Infarten ligger i anslutning till Sköldungagatan. Sophämtning sker från Swedenborgsgatan.

## **Förändringar**

Då planområdet är begränsat till en fastighet och bara inkluderar kvartersmark föreslår detaljplanen inga förändringar av gata eller gatunät.

### *Parkering och angöring*

Parkering för cykel och bil ska placeras inom planområdet. Uppsala kommuns parkeringstal anger att det ska finnas 6,5 parkeringsplatser per 1000 kvadratmeter boarea. Antalet parkeringsplatser bör heller inte överstiga det antalet då utrymmet på gården är begränsat och friyta ska gå före parkering enligt plan- och bygglagen. Detaljplanen möjliggör att det finns yta för parkering i anslutning till den befintliga infarten längs med Sköldungagatan. Antalet cykelparkeringar ska enligt kommunens parkeringstal vara 40 stycken per 1000 kvadratmeter boarea.

Sophämtning kommer även fortsättningsvis att ske från Swedenborgsgatan. I fastighetsutvecklarens förslag är avfallskärl placerade i anslutningen till gårdens sydvästra entré.

Den byggnad som fastighetsutvecklaren föreslår kommer generera ett parkeringstal för bilar på 5,2. Då förslaget består av fyra radhus är det rimligt att gården endast rymmer en parkeringsplats per bostad, det vill säga fyra parkeringsplatser.

Infart från Sköldungagatan är i fastighetsutvecklarens förslag flyttad några meter västerut för att bättre kunna utnyttja gården. De fyra parkeringsplatserna kommer att ligga i anslutning till den. Genom att parkering hamnar på tomtens nordvästra del blir resterande gård bilfri. I den nordöstra delen finns utrymme för cykelparkeringar. Tanken är att den ytan kan frigöras och användas som parkering för rörelsehindrade om behov för det skulle uppstå.

Baserat på fastighetsutvecklarens förslag, i kombination med Uppsala kommuns parkeringstal, ska det finnas 28 cykelparkeringar, varav 16 ska vara placerade på väderskyddad plats. I fastighetsutvecklarens förslag hamnar cykelparkering i planområdets södra del. Då detaljplanen tillåter komplementbyggnad längs den södra fasaden är det möjligt att anordna ett väderskydd åt cyklarna där.

## **Tillgänglighet, användbarhet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning**

Enligt åttonde kapitlet i 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 använd-barhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Detta beaktas vid bygglovsprövningen och tekniskt samråd. Detaljplanen varken förhindrar eller försvårar en sådan utformning.

Bostadshuset är i fastighetsutvecklarens förslag utformat enligt gällande lagstiftning och är tillgängligt för funktionsnedsatta. Att marken inom fastigheten är plan gör att det inte finns nära nivåskillnader som behöver tas om hand.

I fastighetsutvecklarens förslag går det att anordna parkering för rörelsehindrade inom 25 meter från tre av radhusens entréer. Då marken är flack och gårdsytan begränsad så kan ett avsteg ske för det södra radhuset, så länge avståndet mellan parkeringen och entrén inte överstiger 30 meter.

## Sociala frågor

### Sociala förutsättningar

Idag används byggnaden som ett gruppboende. Vid rivning och nybyggnation planerar fastighetsutvecklaren att erbjuda befintliga hyresgäster att hyra ett nytt boende inom sitt fastighetsbestånd.

I området är bebyggelsen en blandning av villor, radhus och flerbostadshus. Att som i fastighetsutvecklarens förslag ersätta ett flerbostadshus med radhus kommer troligtvis inte att påverka demografin i området i någon högre grad.

### Barnperspektivet/barnrättsperspektivet

Planen ger förutsättningar att skapa gröna vistelseytor för barn i alla åldrar i anslutning till bostäderna.

De närliggande gatorna har karaktären av lugna bostadsgator och det finns parkerade bilar längs dem. Det kan ge försämrad sikt vilket kan bidra till en mer osäker trafik-säkerhet i området. Samtidigt kan smala gator också bidra till lägre hastigheter, som tillsammans med det totalt sett låga trafikflödet, ändå kan ge en acceptabel trafikmiljö.

På andra sidan Swedenborgsgatan ligger en förskola och i anslutning till den finns en lekplats. Ytterligare två förskolor finns längs samma gata, en cirka 200 meter norr om planområdet och en cirka 200 meter söder om det. Det finns även tre grundskolor inom en radie på cirka 700–800 meter från planområdet.

Då planområdet i fastighetsutvecklarens förslag inrymmer fyra bostäder är bedömningen att det inte kommer generera något ökat behov av skolor och förskolor i området.

## Mark och geoteknik

Marken inom planområdet består av postglacial lera. Den befintliga byggnaden på fastigheten har en källare. I det förslag fastighetsutvecklaren presenterar kommer den att fyllas igen och en ny byggnad uppföras samma plats. Det finns dock inget som utesluter att det skulle vara möjligt att använda befintliga källare även i det nya projektet. Hur de nya byggnaderna ska grundläggas bestäms vid projektering. Dispens från vattenskyddsföreskrifterna krävs om pålning eller schaktning ska ske inom gällande skyddsavstånd till grundvattenytan.

## Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

### Ytvatten

#### *Miljö kvalitetsnormer för ytvatten*

Planområdet avvattnas till Fyrisån. För Fyrisån finns miljö kvalitetsnormer. 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 i samband med planarbetet. I den kravspecifikation som Uppsala Vatten och Avfall AB har formulerat ska lokalt omhändertagande av dagvatten tillämpas så långt det är möjligt, för att rena och fördröja vattnet innan det släpps ut på det kommunala nätet. Uppsala Vatten och Avfall AB:s riktlinjer anger att dagvattenanläggningar inom fastigheten ska utformas så att 20 millimeter regn, räknat över hela fastighetens yta, kan renas och avtappas under minst tolv timmar.

Enligt den dagvattenutredning som Envigo AB har tagit fram kommer fastighetsutvecklarens förslag till exploatering leda till en minskning av grönytor. I förslaget blir mer gårdsmark hårdgjord för att kunna fungera som parkering och gångar fram till byggnadens entréer. I kombination med större takytor kommer därför avrinningen av dagvatten från planområdet att öka om inte kompensande åtgärder sätts in.

I dagvattenutredningen föreslår de att lokal dagvattenhantering sker genom perkolationsmagasin med liggande infiltrationskassetter, samt rening av dagvatten från parkeringsytor genom ett svackdike. Utredningen föreslår att magasinerna grävs ner på baksida av husen, samt intill den norra gaveln. Magasinen ansluts till den kommunala dagvattenledningen i Swedenborgsgatan för säkerhet vid extrema skyfall.

Enligt beräkningarna som utredningen presenterar kommer magasinerna med goda marginaler kunna fördröja dagvattnet så att det möter riktlinjerna från Uppsala Vatten. Den föreslagna anläggningen kommer ha en effektivare fördröjningsvolym vilket enligt utredningen gör att det totala dagvattenflödet till den kommunala dagvattenledningen minskar och förbättras jämfört med nuläget. Enligt utredningen kommer åtgärderna även att bidra till en lägre föroreningstransport.

För att skydda grundvattnet i området föreslår utredningen att allt dagvatten från parkeringsytan ska passera genom ett svackdike för att renas. Svackdiket behöver vara cirka tio procent av parkeringsytan och placeras i fastighetsutvecklarens förslag i gränsen mot Sköldungagatan.

Marken bör höjdsättas så att inga instängda områden skapas inom planområdet. Avrinning ska ske mot Swedenborgsgatan.

## Grundvatten

### Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom vattenskyddsområdes yttre zon. Vattenskyddsföreskrifterna för området ska följas. Dessa innebär bland annat att markarbeten normalt inte får ske djupare än till en meter över högsta grundvattenyta och att markarbeten inte får medföra bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån. Dispens från vattenskyddsföreskrifterna kan behöva sökas hos länsstyrelsen.

### Miljö kvalitetsnormer för grundvatten

Det finns miljö kvalitetsnormer (MKN) för grundvatten. Kemisk grundvattenstatus klassificeras utifrån de ämnen och ämnesgrupper som är upptagna i Sveriges Geologiska undersöknings (SGUs) föreskrifter om miljö kvalitetsnormer 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 målår.

### Riskbedömning för Uppsala- och Vattholmaåsarna

Uppsala kommun har genomfört en sammanvägd riskbedömning för hela Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde, *Risicanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt* (Geosigma AB, 2018).

Riskbedömningen har resulterat i *Riktlinjer för markanvändning inom Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt*, som kommunfullmäktige fattade beslut om i april 2018. Enligt det reviderade underlaget till riskbedömningen från 2023 ligger planområdet inom ett område med låg känslighet, i en skala mellan låg, måttlig, hög och extrem känslighet. Med känslighet menas här att en plats är känslig för att föroreningar på markytan, eller en marknära förorening, kan påverka grundvattnet så att det inte kan användas som resurs för dricksvattenförsörjningen.

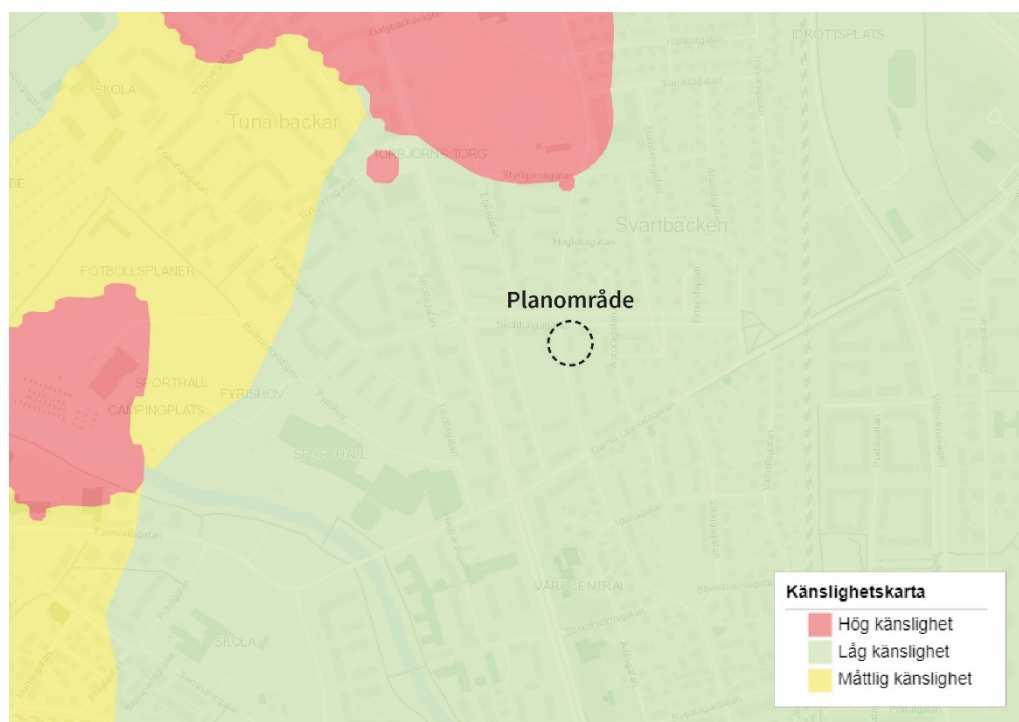




Bild 13. Utdrag ur känslighetskartan för påverkan på grundvattnet (2023) där planområdets position är markerat med en svart streckad linje.

### *Föreslagna åtgärder*

Efter att planen genomförts kommer det rena dagvattnet från körytor att renas i högre grad än befintlig situation. Om vattenskyddsdispens krävs kommer exploatören behöva redogöra för vilka försiktighetsmått som vidtas för att inte riskera att förorena grundvattnet. Enligt kommunens egen kartering är risken för skador på grundvattnet måttlig. Det innebär att vissa skyddsåtgärder, beroende på markanvändning, kan bli aktuella.

För att skydda grundvattnet inom området föreslår dagvattenutredningen som fastighetsutvecklaren har tagit fram att allt dagvatten från parkeringsytor ska genomgå rening med ett svackdike som biofilter. Utredningen föreslår även att perkolationsmagasin grävs ner på gården för att fördröja dagvattnet.

## **Översvämning**

*Översvämningsrisk från angränsande vattendrag.*

Översvämningsrisken ska alltid beaktas vid ny bebyggelse oavsett hur ofta översvämning kan förväntas ske. Samhällsfunktioner av betydande vikt och ny sammanhållen bebyggelse bör förläggas ovan nivån för ett beräknat högsta flöde. Fyrisåns högsta beräknade flöde kommer inte att beröra planområdet, däremot kan det delvis komma att påverka kvarteret Visburs södra delar.

*Översvämningsrisk vid extrema regn*

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

Fastighetsutvecklaren har tagit fram en dagvattenutredning som visar hur de planerar att hantera dagvattnet inom planområdet. Avrinning kommer enligt den dagvattenutredning som tagits fram att ske mot Swedenborgsgatan.

## **Hälsa och säkerhet**

### **Buller**

Enligt kommunens kartering kommer byggnadens norra gavel ligga i ett område där den ekvivalenta ljudnivån från trafikbuller uppskattas vara mellan 55 och 60 dBA på grund av dess närhet till Sköldungagatan.

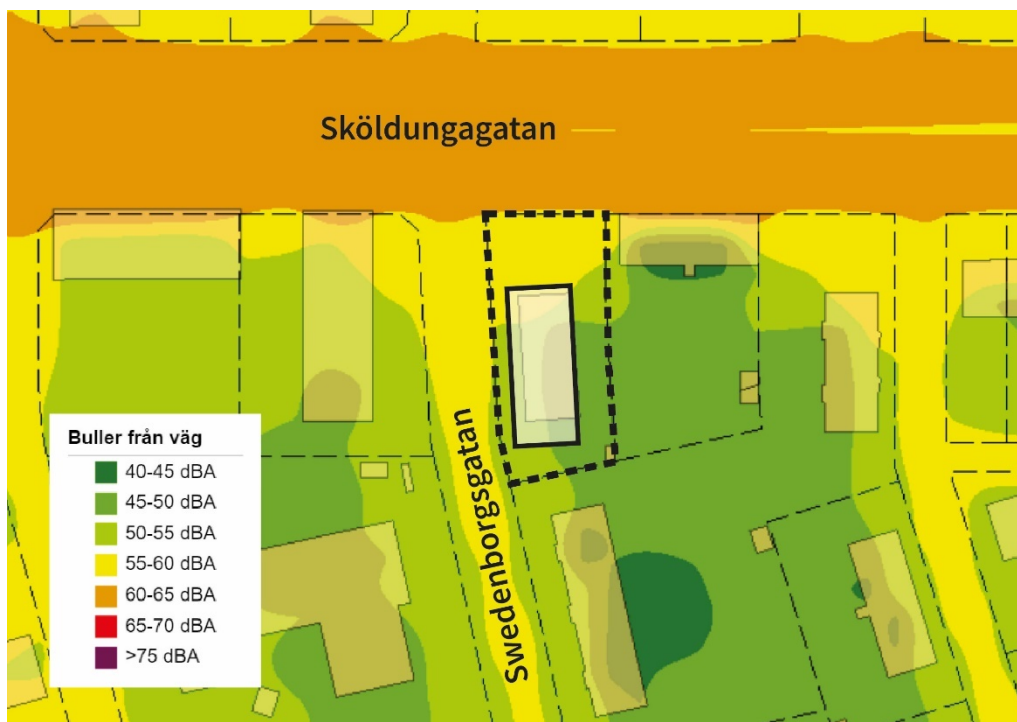


Bild 14. Utdrag ur kommunens bullerkartläggning. Planområdet markeras med en bred streckad linje och den föreslagna byggnadens placering markeras med en svart linje. Det område där den ekvivalenta ljudnivån från trafikbuller uppskattas vara mellan 55 och 60 dBA är markerat i gult.

Hastigheten på Sköldungagatan är begränsad till 30 kilometer i timmen. Enligt kommunens trafikmodell är det beräknade flödet på Sköldungagatan under 2 000 fordon per dygn. Byggnadens norra gavel planeras att hamna drygt 15 meter från mitten på Sköldungagatans södra körfält.

Boverket publicerade 2016 en vägledning för översiktlig beräkning av trafikbuller med titeln *Hur mycket bullrar vägtrafiken?* Den innehåller förenklade metoder för beräkning av trafikbullret. Enligt dokumentet genererar en trafik av 2 000 fordon per dygn som kör i 40 kilometer i timmen en bullernivå av 53 dBA tio meter från vägens mitt. Givet dessa värden, i kombination med att byggnadens norra gaveln kommer att ligga 15 meter från mitten på vägen och hastigheten är begränsad till 30 kilometer i timmen, är bedömningen att det inte kommer behövas en bullerutredning för att konstatera att samtliga lägenheter klarar trafikbullerriktvärdet om högst 60 dBA dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad.

### Markföroreningar

Det förekommer inte några kända markföroreningar inom planområdet.

### Luft

Enligt Stockholms Luft- och Bulleranalys (SLB) analys av luftföroreningar från 2020 är halten av partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) låga i området. Miljökvalitetsnormerna för luft och miljömålet *Frisk luft* underskrids med god marginal. Bedömningen är därför att det fortsatt låga trafikflödet, och den byggnad som den utökade byggrätten kan resultera i, inte kommer ge upphov till någon försämring av luftkvaliteten.

## Dags- och solljus

Detaljplanen möjliggör för en större byggrätt. Då husen i området är i två eller tre våningar, och kvarteret är gles bebyggt, finns förutsättningar för att klara Boverkets byggreglers krav på dagsljus och direkt solljus till bostäderna. De privata trädgårdarna i fastighetsutvecklarens förslag blir främst solbelysta under förmiddagen.

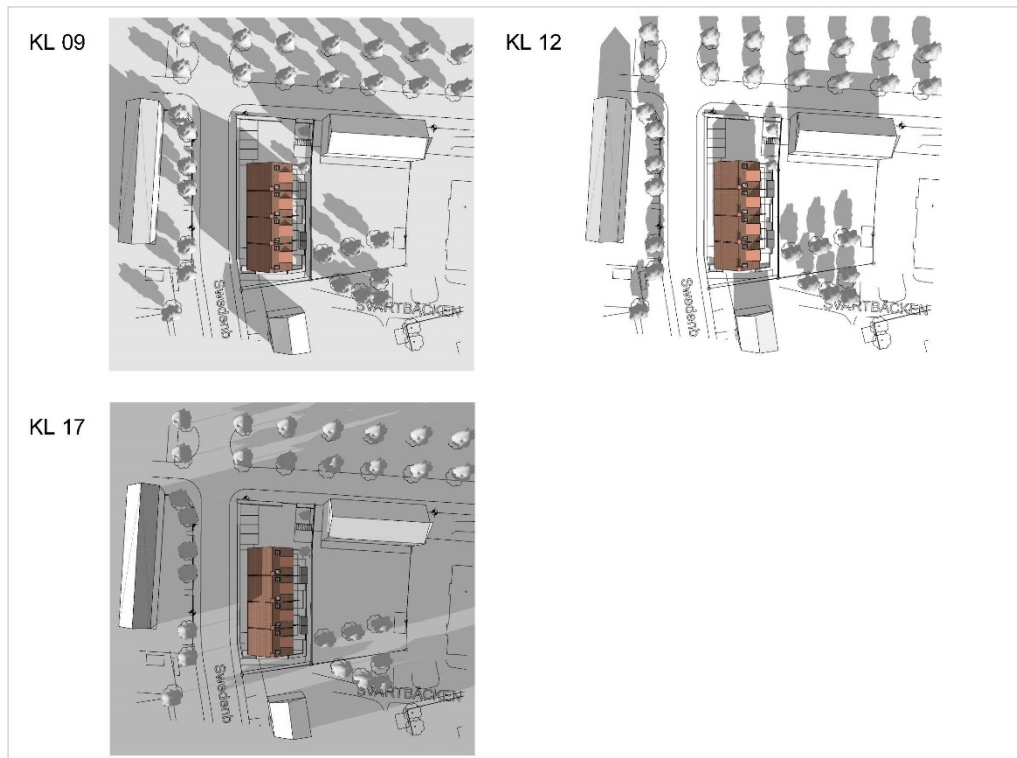


Bild 15. Solstudie som visar hur skuggorna faller den 21 mars vid klockan 9.00, 12.00 och 17.00. *Illustration: Tengbom arkitekter*

## Teknisk försörjning

### Vatten- och avlopp

Planområdet ligger inom Uppsala Vatten och Avfall AB:s verksamhetsområde för vatten och avlopp samt dagvatten. Spillvatten leds till Kungsängsverket. Nuvarande miljötilstånd för Kungsängsverket är begränsat till hur många personer som får anslutas till verket. Till följd av befolkningsökningen i staden riskerar det gällande miljötilståndet att överskridas inom de närmaste åren. En tillståndsprocess för verket pågår. För planerade dagvattenåtgärder, se avsnittet *Vattenmiljö*.

### Dagvattenledningar

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten.

### Avfall

I fastighetsutvecklarens förslag är avfallskärl placerade längs den södra fasaden, och sophämtningen kommer liksom tidigare att ske från Swedenborgsgatan.

**El**

Befintlig byggnad inom fastigheten är ansluten till de ledningar för el som finns i Swedenborgsgatan. Den byggnad som presenteras i fastighetsutvecklarens förslag kommer ansluta till elnätet på liknande sätt.

**Värme**

Den befintliga byggnaden inom fastigheten är ansluten till fjärrvärme genom ledningar som går mellan fastigheten Svartbäcken 32:8 i söder och Svartbäcken 32:7 i öster. Byggnaden i fastighetsutvecklarens förslag kommer att ansluta till fjärrvärme på liknande sätt. Fjärrvärmeledningen passerar genom den befintliga byggnaden på fastigheten och kommer därför att behöva flyttas vid genomförandet av förslaget. Flytten av ledningen bekostas av fastighetsutvecklaren.




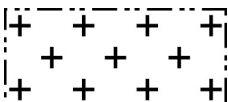
# Motiv till detaljplanens regleringar

## Användning av mark och vatten

### Kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
<b>B</b>	<p><i>Bostäder</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för bostäder.</p>

### Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	<p><i>Marken får inte förses med byggnad.</i></p> <p>Byggrätten hålls relativt snäv för att låsa en placering som anpassar sig efter kvarterets bebyggelsestruktur. Den medger dock en viss flexibilitet för byggnadens exakta bredd, längd och placering. Bestämmelsen gör att en ny byggnad behåller en liknande relation till gatan som övrig bebyggelse inom kvarteret. Den ser också till att gaveln på Leche-huset i öst även fortsättnings-vis är synlig från gaturummet, samt att avstånd hålls till gaveln på byggnaden på angränsande fastighet i söder.</p>
	<p><i>Marken får endast förses med komplementbyggnad samt andra anläggningar än byggnader.</i></p> <p>Bestämmelsen gör att komplementbyggnader endast får uppföras in mot gården, och ser på så sätt till att ny bebyggelse anpassar sig efter kvarterets bebyggelsestruktur. Syftet med att tillåta komplementbyggnader är att möjliggöra för väderskyddade cykelparkeringar, samt mindre förrådsbyggnader.</p>
<b>a<sub>1</sub></b>	<p><i>Bygglov krävs även för lovbefriade komplementbyggnader (friggebod).</i></p> <p>Bestämmelsen säkerhetsställer att annars bygglovsbefriade komplementbyggnader som tillåts för en- och tvåbostadshus inte gäller inom planområdet. Syftet är att komplementbyggnader ska förhålla sig till kvarterets kulturhistoriska värden.</p>

- Största byggnadsarea är 310 m<sup>2</sup>.*
- e<sub>1</sub>** Bestämmelsen säkerhetsställer att fastigheten exploateras i en rimlig omfattning så att utrymme finns för friyta och parkering.
- Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 40 m<sup>2</sup>.*
- e<sub>2</sub>** Bestämmelsen säkerhetsställer att komplementbyggnader inte upptar för stor del av gården för att värna om tillgången till friyta.
- Byggnadernas utformning och material ska anpassas till omgivande bebyggelse inom kvarteret.*
- f<sub>1</sub>** Bestämmelsen säkerhetsställer att tillägg i anslutning till en kulturhistoriskt värdefull bebyggelse utförs på ett varsamt sätt. Det är viktigt att kvarterets struktur och sammanhållna karaktär bevaras. Typiska karaktärsdrag för husen i kvarteret är att de är enkla volymer med sadeltak, tvåvåningsstruktur mot gatan, och fasader av trä eller puts.
- Byggnaden ska ha sadeltak.*
- f<sub>2</sub>** Syftet med bestämmelsen är att säkerhetsställa att de byggnader som finns inom kvarteret bevarar en sammanhållen karaktär och på så vis förhåller sig till kvarterets kulturhistoriska värden.
- Takkupor eller frontespiser får inte uppföras mot gatan.*
- f<sub>3</sub>** För att från gaturummet behålla en sammanhållen karaktär av kvarteret får takkupor inte uppföras mot gatan. Av samma skäl bör takkuporna också hålla viss distans mot byggnadens norra gavel.

*Takfoten får högst vara 17,0 meter över angivet nollplan.*

**f<sub>4</sub>**

Syftet med bestämmelsen är att behålla en sammanhållen karaktär i kvarteret när det gäller volymer och skala, samt att anpassa sig till en närliggande byggnad som har ett kulturhistoriskt värde.

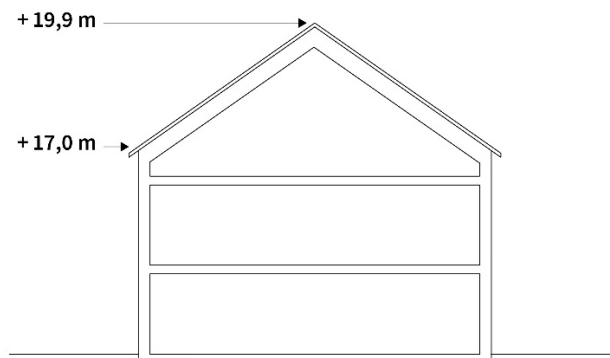


Bild 16. Sektion som illustrerar maximala höjder för nockhöjd respektive takfotshöjd.

*Högsta nockhöjd är 19,9 meter över angivet nollplan.*

**h<sub>1</sub>**

Syftet med bestämmelsen är att behålla en sammanhållen karaktär i kvarteret när det gäller volym och skala, samt att inte överstiga höjden på en intilliggande byggnad som har ett kulturhistoriskt värde.

*Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är 13,0 meter över angivet nollplan.*

**h<sub>2</sub>**

Syftet med bestämmelsen är att begränsa höjden på komplementbyggnaderna för att bevara gårdsrummets öppna karaktär.

*Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns, eller sammanbyggas i gemensam fastighetsgräns.*

**p<sub>1</sub>**

Bestämmelsen finns för att säkerställa att komplementbyggnader kan underhållas inom den egna fastigheten, samtidigt som den möjliggör att tillsammans med grannfastigheterna samordna sammanbyggda komplementbyggnader i anslutning till fastighetsgräns.

# Genomförande frågor

## Fastighetsrättsliga frågor

### Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Svartbäcken 32:6 som ägs av Livbo AB.

### Servitut och rättigheter

Det finns ett avtalsservitut från 1978 mellan fastighetsägaren för Svartbäcken 32:6 och Vattenfall (då Uppsala Industriverk) för en fjärrvärmeledning. Vid ett genomförande av detaljplanen kan ledningen komma att behöva flyttas och servitutet ändras eller upphävas.

### Fastighetsindelningsbestämmelser

Tomtindelning för kvarteret Visbur (aktbeteckning 0380-36/SV32), fastställd 1938, upphör att gälla inom planområdet när planen vinner laga kraft.

### Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Planen innebär att tomtindelningen upphör att gälla vilket innebär att fastigheten går att stycka av.

## Tekniska frågor

### Byggskedet

En riskanalys som omfattar besiktning av grannfastigheterna ska 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

Förfrågan via [ledningskollen.se](http://ledningskollen.se) i februari 2023 gav följande information om ledningsägare som har ledningar inom planområdet:

- Skanova, Geomatikk
- Uppsala Vatten och Avfall AB
- Vattenfall AB Heat Nordic
- Vattenfall Eldistribution, UPP Uppland

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

Inom planområdet finns ett avtalsservitut för en fjärrvärmeledning. Vid ett genomförande av detaljplanen kan ledningen komma att behöva flyttas och servitutet ändras eller upphävas.

Exploatören ska kontakta de berörda ledningsägarna i god tid. Utsättning av befintliga kablar ska begäras innan arbetena sätts igång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

### **Dagvattenhantering**

En dagvattenutredning har tagits fram av Envigo AB. Den föreslår åtgärder för att rena och fördröja dagvattnet inom fastigheten, 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.

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

## **Organisatoriska frågor**

### **Tidplan**

Tidpunkten för ett beslut om antagande uppskattas till tredje kvartalet 2024, under förutsättning att planprocessen kan genomföras i sin helhet.

Fastighetsutvecklaren planerar byggstart till tredje kvartalet 2025 och att vara klar till första kvartalet 2027.

### **Genomförandetid**

Planens genomförandetid är 60 månader från det datum planen vinner laga kraft. Motivet för genomförandetidens längd är att detaljplanen avser ett mindre projekt som bara inkluderar en fastighet.

### **Ansvarsfördelning**

Fastighetsutvecklaren ansvarar för utbyggnad av kvartersmark. Eventuell fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av och bekostas av fastighetsägaren.



## Prövning enligt annan lagstiftning

### Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatörerna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

### Dispenser och tillstånd

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

## Planens konsekvenser

### Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

Bestämmelserna i miljöbalkens 6 kapitel tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. För att avgöra om en detaljplan medför risk för betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning. En behovsbedömning är upprättad enligt förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905), bilaga 2 och 4.

### Behovsbedömning

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra risk för betydande miljöpåverkan.

### Platsens egenskaper och känslighet

#### *Stadsbild och kulturmiljö*

Bebyggelsen i och omkring kvarteret Visbur är i huvudsak uppförd mellan 1920 och 1949. Flera olika typologier finns representerade i området. Inom kvarteret Visbur består bebyggelsen av flerbostadshus i liten skala. Väst och nordväst om kvarteret finns ett antal lamellhus om tre våningar. Runtom i området finns dessutom ett stort antal villor och radhus. Sadeltak dominerar i området. Längs Sköldungagatan, norr om planområdet, löper en tät allé i öst-västlig riktning.

Bebyggelsen inom planområdet består av ett flerbostadshus i två våningar, uppfört på 1940-talet. Husets ursprungliga gestaltning har förvanskats genom att det har försetts med tilläggsisolering.

Området ligger inom riksintresset för kulturmiljövården Uppsala stad (C40A). Intill planområdet, i kvarteret Visbur, finns fyra bostadshus och ett sophus ritade av Gunnar Leche. De fem byggnaderna är skyddade med *q*-bestämmelse i gällande detaljplan. Bestämmelsen innebär att de ska bevaras och att deras karaktär inte får förvanskas.

*Rekreation och friluftsliv*

Planområdet ligger inom gångavstånd från ett flertal småparker. Den närmaste, Jarlaparken, ligger drygt 100 meter söder om planområdet på andra sidan av Swedenborgsgatan. Längs med Fyrisån, cirka 400 meter väster om planområdet, ligger rekreativ anläggningen Fyrishov. Cirka 700 meter nordväst om kvarteret Visbur finns Lötens sportfält. Gamla Uppsalastråkets friluftsområde ligger cirka en kilometer norr om planområdet.

*Miljöbelastning*

Inga kända markföroreningar förekommer inom planområdet. Enligt kommunens grundvattenkartering ligger området inom en måttligt känslig zon avseende risk för skada på grundvattnet. Planområdet ligger inom yttre vattenskyddsområde. Kvarteret Visbur berörs delvis av Fyrisåns högsta beräknade flöde, dock inte inom planområdet.

**Påverkan***Stadsbild och kulturmiljö*

Detaljplanen prövar möjligheten att uppföra en något större byggnad än den befintliga. Bebyggelsen föreslås placeras på ett sådant sätt att den möter Lechebyggnaden väster om planområdet på ett respektfullt sätt. Därmed tar planen även hänsyn till symmetrin i kvarterets nuvarande utformning. Den tillkommande bebyggelsen är orienterad på ett sätt som bevarar bebyggelselinjen längs Swedenborgsgatan.

Den tillkommande bebyggelsen föreslås hämta inspiration till materialval och färgsättning från det befintliga husets ursprungliga gestaltning.

Bedömningen är därför att planens påverkan på stadsbilden och kulturmiljön blir mycket begränsad.

*Rekreation och friluftsliv*

Den bebyggelse som planförslaget föreslår kommer sannolikt inte innebära någon större befolkningsökning jämfört med dagens situation. Bedömningen är därför att trycket på de omkringliggande parkerna inte kommer bli påverkat i någon högre grad. Planen ska dessutom ge möjlighet att ordna privat utevistelse i anknytning till bostaden.

*Miljöbelastning*

Enligt kommunens egen kartering är risken för skador på grundvattnet måttlig. Det innebär att vissa skyddsåtgärder, beroende på markanvändning, kan bli aktuella. Det kan exempelvis ha en viss påverkan avseende val av markbeläggning vid uppställningsplatser för bilar. Planområdet ligger inom yttre vattenskyddsområde. För markarbeten djupare än en meter över grundvattennivån krävs dispens från länsstyrelsen.

**Bedömning**

Kommunens bedömning är att den samlade påverkan av planens genomförande blir liten, på såväl kort som lång sikt. Kvarteret Visbur har ett visst kulturhistoriskt värde

och dess bebyggelse är delvis bevarandevärd. Den befintliga byggnaden på fastigheten Svartbäcken 32:6 är förvanskad och omfattas inte av skyddsbestämmelser. Om den befintliga byggnaden skulle bli ersatt med ny bebyggelse, som är gestaltad med hänsyn till de intilliggande byggnader som Gunnar Leche har ritat, är bedömningen att detaljplanen inte innebär en negativ påverkan på kulturmiljön.

Med utgångspunkt i förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4, bedöms ett genomförande av Detaljplan för Del av kvarteret Visbur inte medföra risk för betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kapitel 11§ behöver därför inte upprättas.

### **Samråd med länsstyrelsen**

Samråd med länsstyrelsen om behovsbedömningen för detaljplanen skedde 29 april 2019. I sitt uttalande säger länsstyrelsen att de bedömer att detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11§ miljöbalken, och i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905) samt 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

## **Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken**

### **Översiktsplanen**

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

### **Miljöbalken**

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

Detaljplanen berör riksintressen eftersom kvarteret Visbur ingår i ett större område för riksintresse för kulturmiljövården, Uppsala stad C 40 A. Då detaljplanen endast omfattar en fastighet, samtidigt som planen reglerar ny bebyggelse så att den ska anpassa sig efter det befintliga kvarterets struktur och gestaltning, anses inte riksintresset påverkas negativt av genomförandet av detaljplanen. Planen bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 3 och 4.

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

Detaljplanen berör inte miljökvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5. Den berör inte heller miljöbalkens kapitel 8.

## Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och fastighetsutvecklaren Livbo AB.

Situationsplan och illustrationer har gjorts av Tengbom arkitekter. Dagvattenutredning har gjorts av Envigo AB.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Klara Wahlstedt. Dessutom har följande tjänstepersoner inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Carlos Ruiz-Alejos, planarkitekt

Ia Manbo, bygglovsantikvarie

Veronica Sjögren, kartingenjör

Malin Sundkvist, bygglovsarkitekt

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i 2023-08-14

Johan Nilsson  
planchef

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd

2023-08-31