

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:  
PBN 2025-000290

Handläggare:  
Sebastian Nordman, 018-727 43 83

# Planbeskrivning Detaljplan för del av kvarteret Idun, södra

Standardförfarande



Det här är ett förslag till detaljplan

GRANSKNINGSHANDLING

# Innehåll

Inledning.....	4
Sammanfattning.....	4
Vad är en detaljplan? .....	4
Planprocessen.....	4
Handlingar .....	6
Granskningshandlingar.....	6
Tidigare ställningstaganden .....	7
Översiktsplan .....	7
Innerstadsstrategin .....	7
Detaljplaner.....	8
Planens innehåll.....	9
Planens syfte .....	9
Planens huvuddrag.....	9
Planområdet .....	10
Stadsbyggnadsvision .....	13
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning .....	14
Kulturmiljö .....	20
Park och natur.....	26
Strandskydd.....	27
Trafik och tillgänglighet.....	28
Sociala frågor .....	34
Klimatfrågor .....	34
Mark och geoteknik .....	36
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten.....	37
Hälsa och säkerhet .....	44
Teknisk försörjning.....	52
Motiv till detaljplanens regleringar.....	55
Användning av mark och vatten.....	55
Genomförandefrågor.....	63
Fastighetsrättsliga frågor .....	63
Tekniska frågor .....	65
Ekonomiska frågor .....	67
Organisatoriska frågor.....	68
Planens konsekvenser .....	70
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel .....	70
Miljöaspekter.....	70
Hälsa och säkerhet .....	72

Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken .....	79
Översiktsplanen .....	79
Miljöbalken.....	79
Medverkande.....	80

# Inledning

## Sammanfattning

Detaljplanen innebär en omvandling och utökad byggrätt för en del av kvarteret Idun i Svartbäcken. Planen medger en bebyggelse i fyra till nio våningar med cirka 140 bostäder och mindre lokaler för centrumverksamheter. Planområdet har ett centralt läge med goda kollektivtrafik- samt gång- och cykelförbindelser och tillgång till grönområden. Föreslagen bebyggelse skapar förutsättningar för stadsliv i gaturummet, vilket bidrar till att stärka Svartbäcksgatan som stadsstråk.

Detaljplanen medger ett våningsantal som är högre än den befintliga bebyggelsen inom kvarteret och möjliggör samtidigt för en stomkonstruktion i trä, samt verksamhetslokaler med tillräcklig takhöjd. Detaljplanen styr bebyggelsens utformning, placering och skala för att säkerställa en god boendemiljö som passar in med den omgivande bebyggelsen i kvarteret. Detaljplanen möjliggör också en ny gång- och cykelväg genom planområdet.

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen (ÖP 2016).

## Vad är en detaljplan?

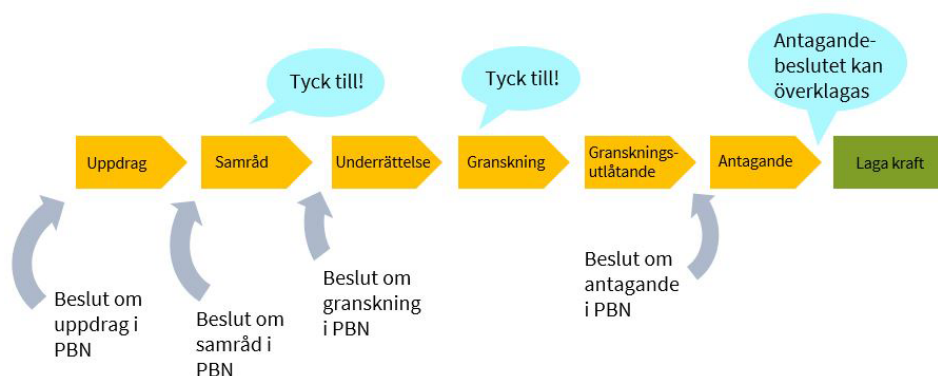
En detaljplan berättar vad som får byggas inom ett område och hur mark och vatten ska användas.

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 2025-01-23. Detaljplanen har inte föregåtts av ett planprogram.



Figur 1: Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen.

## Ändringar efter samråd

### Utredningar

- Riskutredningen, bullerutredningen och dagvattenutredningen har kompletterats.
- En kulturmiljöutredning med tillhörande antikvarisk konsekvensanalys, ett geotekniskt utlåtande, en miljöteknisk markundersökning, en dagsljusstudie och en dagsljusberäkning har tagits fram.

### Planbeskrivning

- Detaljplanen tillåter högre byggnader än i samrådet, med syftet att möjliggöra sadeltak och en teknikvåning i punkthuset.
- Avsnittet *Stadsbild, bebyggelse och gestaltning* har reviderats och kompletterats med nya illustrationer.
- Avsnittet *Kulturmiljö* har kompletterats och reviderats.
- Avsnittet *Mark och geoteknik* har kompletterats.
- Avsnittet *Hälsa och säkerhet* har kompletterats avseende risk, buller, brand och markföroreningar.
- Avsnittet *Trafik och tillgänglighet* har kompletterats avseende parkeringsplatser och mobilitetsåtgärder.
- Avsnittet *Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten* har kompletterats och reviderats avseende översvämning och skyfall.
- Avsnittet *Teknisk försörjning* har kompletterats avseende avfallshantering.
- Avsnittet *Genomförandefrågor* har kompletterats avseende fastighetsrättsliga och tekniska frågor.
- Avsnittet *Planens konsekvenser* har kompletterats avseende undersökningen, insyn, solljus, dagsljus, tillgänglighet och folkhälsa.
- Därutöver har ändringar av redaktionell karaktär utförts.

### Plankarta

- Högsta tillåtna nockhöjder har höjts ( $h_1 + 0,0$ ).
- Plankartan har kompletterats med en bestämmelse om byggnaders användning ( $s_3$ ), en varsamhetsbestämmelse ( $k_1$ ) och en bestämmelse om utförande ( $b_1$ ). En bestämmelse om byggnaders användning har reviderats ( $s_2$ ).
- Flera utformningsbestämmelser har reviderats, tagits bort eller tillkommit efter samrådet ( $f_3, f_4, f_5, f_6, f_7, f_8, f_9, f_{10}$  och  $f_{11}$ ).
- En bestämmelse om markens anordnande har reviderats ( $n_4$ ).
- Markreservat för allmännyttiga ändamål har utökats ( $u_1$ ).
- Användningsområde för GCVÄG har breddats med en halv meter.
- Planområdet har utvidgats för att möjliggöra ett nytt miljörum.
- Byggrätter inom planområdet har korrigerats.
- Bestämmelse om utfartsförbud har utgått.

# Handlingar

## Granskningshandlingar

### Planhandling

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

### Övriga handlingar

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

- Undersökning
- Fastighetsförteckning\*
- Bullerutredning, Sweco, 2025-05-15. Beställd av Uppsalahem AB.
- PM Brandtekniska förutsättningar, Brandskyddslaget, 2023-12-05. Beställd av Uppsalahem AB.
- Sakkunnigyttrande (Akustik), Sweco, 2025-05-12. Beställd av Uppsalahem AB.
- Dagsljusberäkning, AFRY, 2023-11-28. Beställd av Uppsalahem AB.
- Dagsljusberäkning, AFRY, 2026-02-10. Beställd av Uppsalahem AB.
- Dagvattenutredning, Rejlers, 2025-11-05. Beställd av Uppsalahem AB.
- PM Översvämningsrisk, Rejlers, 2025-11-14. Beställd av Uppsalahem AB.
- Geoteknik och miljöteknisk markundersökning, Bjerking, 2005-12-05. Beställd av Uppsalahem.
- Geotekniskt utlåtande, WSP, 2025-09-03. Beställd av Uppsalahem AB
- Miljöteknisk markundersökning, WSP, 2025-10-16. Beställd av Uppsalahem AB.
- MMU Bilagor 1, WSP, 2025-10-16. Beställd av Uppsalahem AB.
- MMU Bilagor 2A-4A, WSP, 2025-10-16. Beställd av Uppsalahem AB.
- MMU Historisk inventering, WSP, 2025-05-06. Beställd av Uppsalahem AB.
- Kulturmiljöutredning och antikvarisk konsekvensanalys, Hus o Historia, 2025-10-13. Beställd av Uppsalahem AB.
- Riskutlåtande, WSP, 2025-08-21. Beställd av Uppsalahem AB.
- Siktstudie, Metod arkitekter, 2025-09-08. Beställd av Uppsalahem AB.
- Solstudie, Metod arkitekter, 2026-02-02. Beställd av Uppsalahem AB.
- Dagsljusstudie, Metod arkitekter, 2026-01-14. Beställd av Uppsalahem AB.

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

# Tidigare ställningstaganden

## Översiktsplan

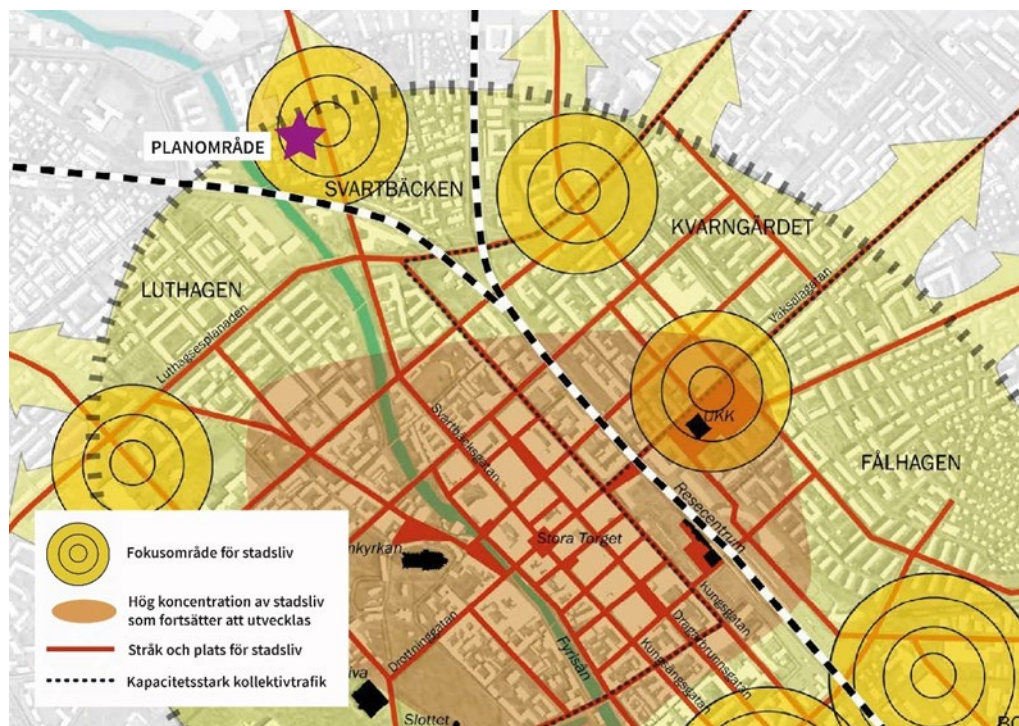
Enligt Uppsala kommuns översiktsplan ligger planområdet i *Innerstaden*. Kvarteret ingår i ett område som benämns som nya stadskvarter i innerstaden. Inriktningen där är att tillkommande bebyggelse ska bidra till att länka samman och berika innerstaden för att bidra till en utvidgning av stadskärnan. Nya platsbildningar och parker behöver skapas, samt kvartersstrukturen bli mer finmaskig och få en tydligare koppling till stadskärnan. Den befintliga äldre bebyggelsen ska beaktas som en möjlighet att tillföra variation i skala, uttryck och innehåll som komplement till ny bebyggelse. Vid utveckling av bostäder och kommersiella verksamheter behöver utrymme avsättas för offentlig service så att de befintliga och kommande behoven kan tillgodoses.

Planområdet ligger också utmed ett *Stadsstråk* som kallas *Svartbäcksstråket*. Målet är att stadsstråken ska utvecklas till attraktiva rörelsestråk med koncentrationer av bebyggelse, platsbildningar och andra funktioner som bidrar till livfulla gaturum som länkar samman stadens olika delar. De ska också bidra till en successiv utökning av innerstaden längs stråken och ha en hög koncentration av bostäder, samt en kontinuitet av stadslivskvaliteter med återkommande inslag av lokaler, verksamheter och vardagsservice.

## Innerstadsstrategin

Planområdet ligger till största delen inom det område som omfattas av innerstadstrategin. Innerstadsstrategin (antagen december 2016) är ett kommunalt styrdokument som är en fördjupning av översiktsplanen. Strategin pekar ut området som ett fokusområde för stadsliv, samt att Svartbäcksgatan är ett viktigt stråk. Den del av Svartbäcksgatan som ligger norr om järnvägen, och som löper längs med planområdet, lyfts även fram som ett viktigt grönstråk.

Kvarteret Idun södra ligger även nära årummet, det sammanhängande rekreativstråk som Fyrisån är en del av. Årummet lyfts i innerstadstrategin fram som en plats som kontinuerligt ska utvecklas till ett attraktivt vistelserum och rörelsestråk.



Figur 2: Kartutdrag från Innerstadsstrategin för att visa att planområdet ligger inom ett av fokusområdena för stadsliv. Planområdet är markerat med en lila stjärna.

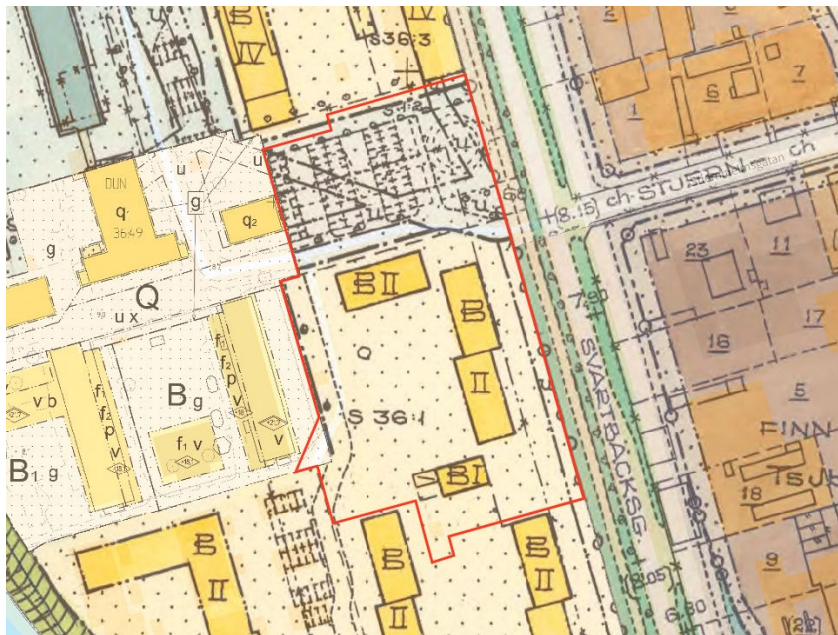
Innerstadsstrategin beskriver en möjlig utveckling där Svartbäcksgatan utvecklas till en stadsgata med verksamheter i bottenvåningarna och ett stort tillskott av bostäder. En ny knutpunkt för kollektivtrafiken föreslås i korsningen av Svartbäcksgatan och Gamla Uppsalagatan. Strategin pekar särskilt ut att kopplingen till årummet behöver stärkas med nya passager mellan Svartbäcksgatan och ån.

Detaljplanen är förenlig med innerstadsstrategin.

## Detaljplaner

Detaljplanen ersätter delar av detaljplanen *Stadsplan för kvarteret Idun*, laga kraft 1983 (0380-556), och delar av *Detaljplan för del av kv. Idun*, laga kraft 2008 (0380-P2008/8).

*Stadsplan för kvarteret Idun* anger att det inom fastigheterna Svartbäcken 36:6 och 36:46 får uppföras bostäder i en till två våningar. Detaljplanen reglerar även den befintliga parkeringsplatsen som allmänt ändamål. Den del av *Detaljplan för del av kv. Idun* som detaljplanen ersätter är planlagd för bostadsändamål men marken får inte bebyggas och ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning.



Figur 3: Gällande detaljplaner i området där planområdet är markerat med en röd linje.

## Planens innehåll

### Planens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra fler bostäder och centrumverksamheter i ett centralt och kollektivtrafknära läge. Planen syftar också till att möjliggöra en första etapp av en ny gång- och cykelväg mellan Svartbäcksgatan i öst till Fyrisån i väst.

### Planens huvuddrag

Detaljplanen innebär en utökad byggrätt för den del av kvarteret Idun som består av fastigheterna Svartbäcken 36:6 och Svartbäcken 36:46. Inom planområdet finns två flerbostadshus med sammanlagt 30 lägenheter samt en mindre byggnad i två våningar med en gemensamhetslokal och två lägenheter.

Byggaktören önskar att riva eller demontera de två flerbostadshusen och i stället uppföra nya flerbostadshus. Detaljplanen styr bebyggelsens placering, skala och utformning för att säkerställa en god boendemiljö som samspelar med den omgivande bebyggelsen. Detaljplanen möjliggör nya lamell- och gårdshus i fyra till fem våningar samt ett punkthus i upp till nio våningar. Planen bekräftar även ett befintligt gårdshus, som avses bevaras. De satta nockhöjdbestämmelserna syftar till att rymma en stomkonstruktion i trä och lokaler i bottenvåningar. De föreslagna byggnaderna har en bruttoarea på cirka 10 400 kvadratmeter och kan möjliggöra sammanlagt cirka 140 lägenheter. Detaljplanen säkerställer att minst 120 kvadratmeter används för lokaler.

Den föreslagna bebyggelsen skapar förutsättningar för stadsliv i gaturummet, vilket bidrar till att stärka Svartbäcksgatan som stadsgata. Detaljplanen reglerar att den föreslagna bebyggelsen ska knyta an till karaktärsdragen i den befintliga bebyggelsen vad gäller utformning och färgsättning.

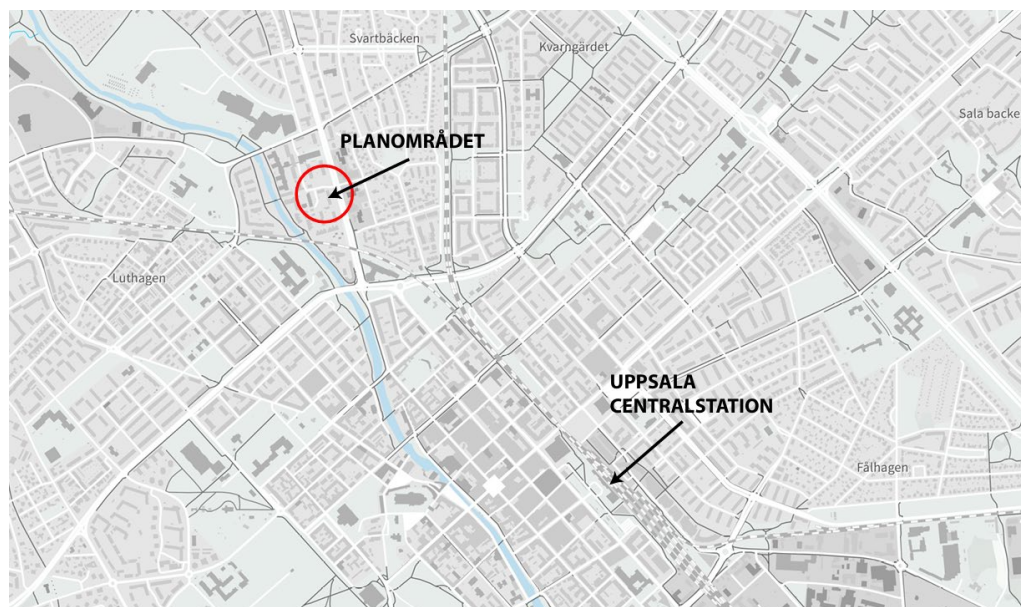
Detaljplanen möjliggör också en första etapp av en ny gång- och cykelväg mellan Svartbäcksgatan i öst till Fyrisån i väst.

Detaljplanen säkerställer två separata bostadsgårdar, en norr och en söder om kvartersgatan som passerar igenom planområdet. Bostadsgårdarna föreslås vara sammanhängande med de befintliga bostadsgårdarna som finns norr och söder om planområdet. Parkering ska placeras inom fastigheten och i fastighetsutvecklarens förslag placeras större delen av parkeringsplatserna i den norra delen av planområdet.

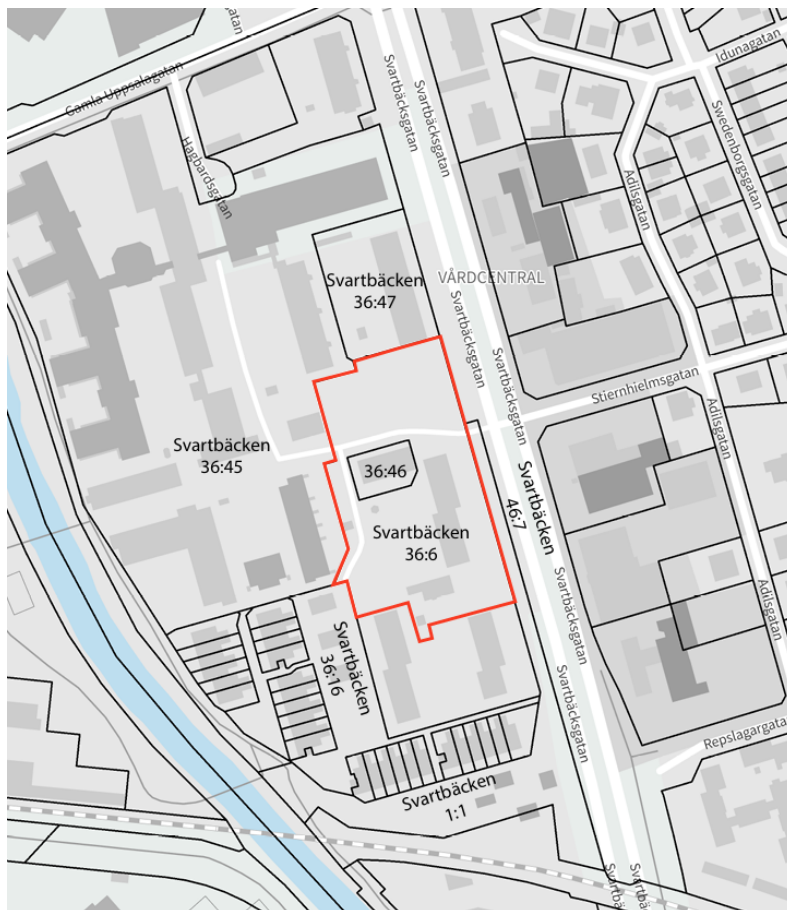
## Planområdet

### Geografiskt läge och areal

Planområdet omfattar en del av kvarteret Idun och ligger i stadsdelen Svartbäcken. Det ligger cirka 1,5 kilometer nordväst om Uppsala Centralstation och består av fastigheterna Svartbäcken 36:6 och Svartbäcken 36:46. Planområdet gränsar i väst mot Svartbäcksgatan och omfattar cirka 8 900 kvadratmeter.



Figur 4: Orienteringskarta som visar planområdets läge i relation till Uppsala centralstation. Planområdets ungefärliga läge är markerat med en röd cirkel.



Figur 5: Karta som visar planområdet och angränsande fastigheter. Planområdet är markerat med en röd linje.

### Allmän områdesbeskrivning

Stadsbilden och bebyggelsen i närområdet är blandad. Planområdet ligger längs med Svartbäcksgatan västra sida där bebyggelsen utmed gatan domineras av lamellhus från 1940-talet. Längs Svartbäcksgatans östra sida i nivå med planområdet ligger lägre bebyggelse i en till två våningar som innehåller två bensinmackar samt andra verksamheter. Längre österut finns villor och radhus från främst 1910- och 1920-talen.



Figur 6: Ortofoto över kvarteret Idun med omnejd. Kvarteret Idun är markerat med en röd linje.

Ungefär 100 meter väster om planområdet rinner Fyrisån. Längs åns båda sidor löper ett parkstråk med mycket träd och uppvuxen grönska. Det finns också ett antal bryggor med sittplatser på båda sidorna om ån. På åns västra sida finns bostadsbebyggelse i fem till sju våningar som tillkom under början av 2000-talet.

I norr ramar kvarteret Idun in av Gamla Uppsalagatan. Norr om Gamla Uppsalagatan ligger rekreationsanläggningen Fyrishov, med badhus och idrotts-/rekreationslokaler. Ytterligare en bit norrut, cirka 800 meter från planområdet, ligger Torbjörnstorg där det bland annat finns en matbutik, restauranger och några mindre butiker. I Svartbäcken och Luthagen finns flera parker och grönområden. I stadsdelarna finns det även ett gott utbud av offentlig service i form av för- och grundskolor.

Inom kvarteret Idun är bebyggelsen blandad. I de södra delarna finns det radhus från 1980-talet. I de nordvästra delarna finns flerbostadshus i fyra våningar, varav ett används som seniorboende. Det finns också två äldreboenden, Karl Johansgården och Västergården, samt korttidsboendet Svartbäcksgården. Västergården ligger i kvarterets sydvästra del och är i tre plan. Svartbäcksgården är i ett plan och ligger utmed Fyrisån. I kvarteret finns även en vårdcentral och ett apotek.

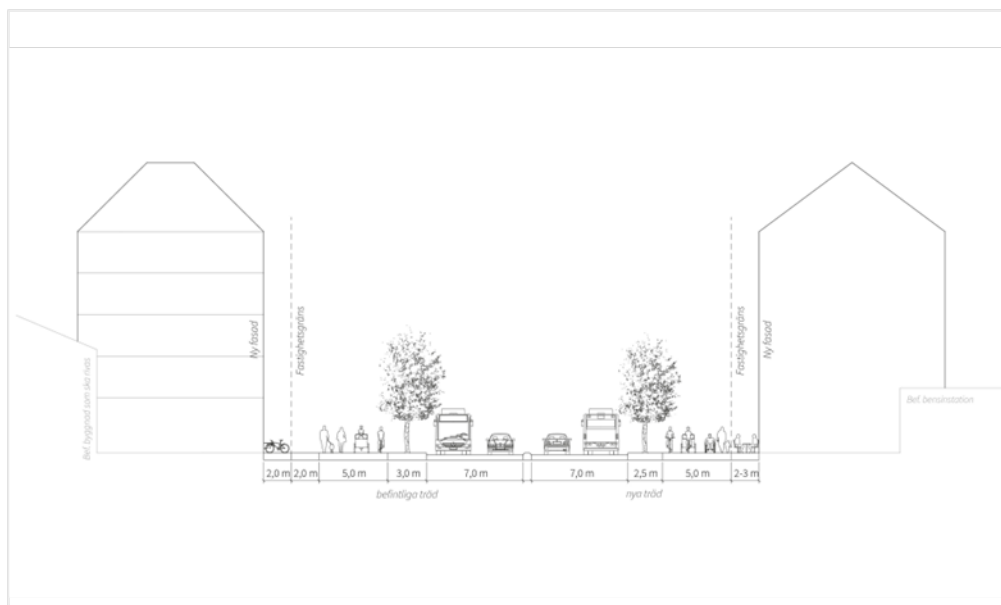
Utmed den kvartersgata som binder ihop Svartbäcksgatan med Fyrisån ligger det tre äldre byggnader, varav två är ritade av den tidigare stadsarkitekten Gunnar Leche. I den mellersta finns en privat förskola och i den närmast ån, Fyrisgården, finns en daglig verksamhet för barn och ungdomar med funktionsvariationer.

I den norra delen av planområdet finns idag en parkeringsplats, medan det i den södra delen finns lägre bebyggelse i en till två våningar.



Visionen för Svartbäcksgatan är att den ska omvandlas till en stadsgata i enlighet med översiktsplanen och innerstadsstrategin. Nya byggnader ska placeras nära gatan, innehålla en stor andel bostäder och lokaler i bottenvåningar ska finnas i strategiska lägen. Tillgängligheten till ån ska stärkas genom nya passager mellan Svartbäcksgatan och ån.

I det skissunderlag som Uppsala kommun har tagit fram för en framtida utveckling av Svartbäcksgatan kommer gatusektionen för Svartbäcksgatan att förändras. Bland annat föreslår den att trädraden närmast planområdet behålls, medan nya träd planteras på den östra sidan för att möjliggöra en breddning av körbanan.



Figur 9: Skiss över principsektion (väst-öst) som visar den vision som stadsbyggnadsförvaltningen har för utvecklingen av Svartbäcksgatan. Planområdet ligger inom fastigheten på gatans vänstra sida i sektionen.

## Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

### Befintlig bebyggelse

Bebyggelsen inom kvarteret Idun är blandad och det finns byggnader från flera olika tidsperioder. Inom planområdet finns tre byggnader som Gösta Wikforss ritade under 1950-talet. Det är två flerbostadshus i två våningar, samt ett gårdshus i två plan. Ett av flerbostadshusen används idag som stödboende, och gårdshuset används idag av Hyresgästföreningen. Byggnaderna har putsade fasader i en ljusgul kulör. Utmärkande för flerbostadshusen är entrépartierna med balkonger som fungerar som skärmtak. Trapp- och balkongräcken är i metall och har ett dekorativt cirkelmönster.

Övriga delar av kvarteret Idun utgörs av en varierad bebyggelse. Färgskalan är genomgående varm och dämpad, utan starka kontraster. Äldre byggnader i området har tidstypiska naturfärger i varierande nyanser av gult och beige. Senare bebyggelse från 1960-, 1970- och 1980-talen följer en organisk och varm färgpalett som samspelar med den äldre bebyggelsen. Byggnader från 1980-talet är delvis försedda med fasadtegel i bruna och gula kulörer.



Figur 10: Karta som visar karaktären hos byggnaderna inom kvarteret. Fotona är från augusti 2023.

### Fastighetsutvecklarens förslag

Detaljplanen gör det möjligt att utveckla en del av kvarteret med ytterligare bostäder och lokaler för centrumverksamheter.

Fastighetsutvecklarens förslag är att riva eller demontera de två flerbostadshusen som ligger i planområdets södra del, men att bevara de två längorna som ligger söder om planområdet. På så sätt bevaras årsringen som byggnaderna utgör samtidigt som det blir möjligt att bygga fler bostäder inom kvarteret.



Figur 11: Illustration som visar fastighetsutvecklarens förslag sett från ovan. I bilden redovisas vilka befintliga byggnader som blir kvar, samt de nya byggnader som tillkommer (illustration: Metod Arkitekt). Illustrationen visar hur ny bebyggelse kan komma att se ut, exakt utformning fastställs i ett senare skede.

### *Kvartersstruktur och utformning*

Bebyggelsen omfattar totalt fyra byggnader, där tre av byggnadskropparna är placerade för att skapa en kringbyggd gård. Dessa tre byggnader utgörs av ett längre lamellhus utmed Svartbäcksgatan och två gårdshus. Gårdshusens placering skapar tydliga öppningar mot övriga delar av kvarteret, vilket gör gårdens grönska synlig från omgivningen. Öppningarna kan också bidra till att öka tryggheten på de allmänna platserna genom att livet på gårdarna blir synligt. Mot Svartbäcksgatan är bebyggelsen mer sluten. Den fjärde byggnaden är ett punkthus som är placerad något indragen från Svartbäcksgatan och kvartersgatan.

Den nya bebyggelsen knyter an till karaktärsdragen i den befintliga bebyggelsen och blir ett nytt tillskott till kvarteret, men som samtidigt är anpassat till den omgivande miljön. I plankartan regleras punkthusets utformning för att säkerställa att det får en lågmäld och återhållsam gestaltning som inte dominerar stadsbilden eller påverkar siktlinjen mot domkyrkan negativt.

### *Hushöjder*

Bebyggelsens höjd regleras med en bestämmelse om högsta nockhöjd. Höjderna varierar mellan fyra och nio våningar. Den föreslagna bebyggelsen är högre än den angränsande bebyggelsen som har en högsta våningshöjd om fyra våningar. För att värna taklandskapet och viktiga siktlinjer mot domkyrkan reglerar detaljplanen att byggnadsdelar och installationer på tak ska vara väl integrerade i takets gestaltning.

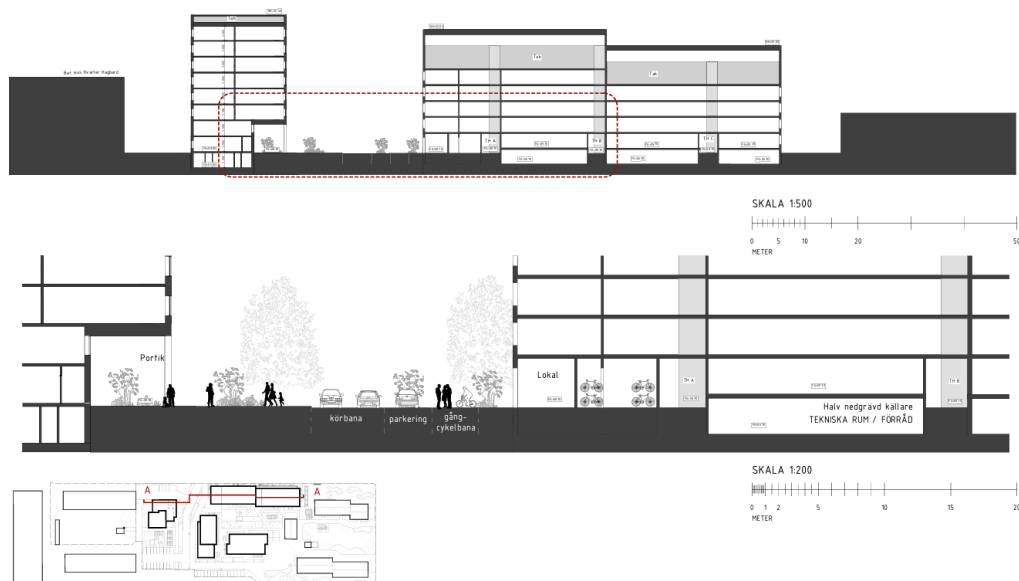
Det föreslagna punkthuset är den högsta tillåtna byggnaden med upp till nio våningar. Punkthuset placeras vid korsningen mellan Svartbäcksgatan och kvartersgatan. Inom denna del av planområdet medges den högsta byggrätten, vilket ger möjlighet till att skapa en tydligt markerad entrépunkt till kvarteret Idun.



Figur 12: Illustration som visar hur fastighetsutvecklarens förslag på bebyggelse ser ut i korsningen mellan Svartbäcksgatan och kvartersgatan sett från sydost. I bilden syns det föreslagna punkthuset (illustration: Metod Arkitekter). Illustrationen visar hur ny bebyggelse kan komma att se ut, exakt utformning fastställs i ett senare skede.

Föreslagna lamell- och gårdshus tillåts vara fem våningar vid platsbildningen intill korsningen mellan kvartersgatan och Svartbäcksgatan men fyra våningar mot den

befintliga bebyggelsen. Detta med syftet att skapa en mjuk övergång mellan den föreslagna och befintliga bebyggelsen.



Figur 13: Illustration som visar sektioner (mot öster) för den föreslagna bebyggelsen i fyra till nio våningar (illustration: Metod arkitekter). Illustrationen visar hur ny bebyggelse kan komma att se ut, exakt utformning fastställs i ett senare skede.

Detaljplanen medger något högre byggnader i förhållande till omgivande bebyggelse med liknande våningstal. Detta eftersom det ska vara möjligt att uppföra byggnaderna med trästomme (trästommar har fördelar ur ett klimatperspektiv men bygger mer på höjden än konstruktioner av betong) och säkerställa att de verksamhetslokaler som planeras får en innertakshöjd enligt dagens standard.

### Svartbäcksgatan

Den utveckling som planeras ske längs med Svartbäcksgatan ligger i linje med översiktsplanens intention om att omvandla gatan till ett stadsstråk. Det innebär att bebyggelsen runt Svartbäcksgatan behöver bidra till att skapa förutsättningar för stadsliv i gaturummet.

Den föreslagna bebyggelsen föreslås placeras närmare Svartbäcksgatan och skapar ett mer definierat gaturum. I fastighetsutvecklarens förslag placeras byggnaderna ungefär två meter från fastighetsgräns. Förgårdsmarken mot Svartbäcksgatan föreslås innehålla trappor och ramper till entréerna, uteplatser, plats för cyklar, samt planteringar.

Byggnadernas entréer och bottenvåningar mot Svartbäcksgatan är viktiga för att åstadkomma en variation samt liv och rörelse längs gatan. Den föreslagna bebyggelsen behöver bidra till att gestalta och forma Svartbäcksgatan som ett stadstråk.

Detaljplanen reglerar därför att byggnader mot allmän plats ska utföras med särskild omsorg och detaljering i bottenvåningen och vid entréer. Bostadsentréer ska vara genomgående mellan gata och bostadsgård. Detta för att entréerna ska bidra till liv och rörelse längs med gatorna och underlätta för de boende, särskilt barn, att nå bostadsgården.

Stora balkonger ska i första hand vändas mot bostadsgården. Balkonger får uppföras mot Svartbäcksgatan med syftet att utnyttja sollägen och för att skapa en levande gatumiljö. Balkonger mot allmän plats får dock inte dominera gaturummet, därför

reglerar detaljplanen att balkonger mot allmän plats högst tillåts kraga ut 1,5 meter från fasad. Balkonger mot Svartbäcksgatan tillåts inte heller glasas in eftersom gatan är ett stadsstråk med offentlig karaktär, där byggnadernas fasader är det som präglar intrycket från gatan. Inglasningar sker ofta i efterhand och inte alltid med samma genomtänkta gestaltning som vid ursprungligt bygglov.



Figur 14: Illustration som visar hur fastighetsutvecklarens förslag på bebyggelse möter Svartbäcksgatan, sett från söder (illustration: Metod Arkitekter). Illustrationen visar hur ny bebyggelse kan komma att se ut, exakt utformning fastställs i ett senare skede.

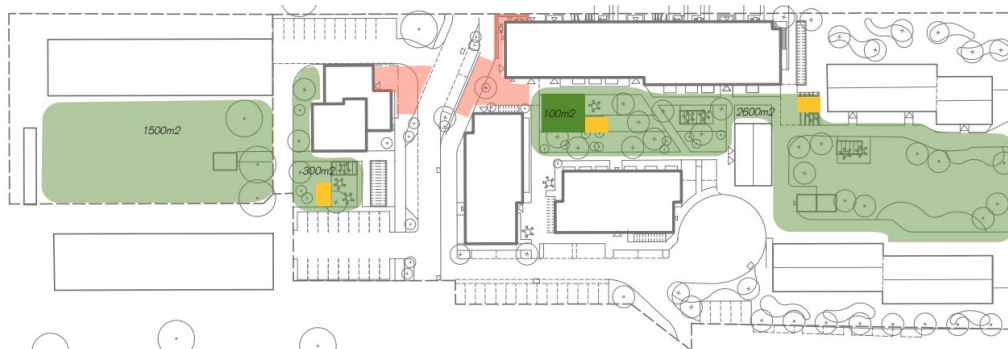
Vid korsningen mellan Svartbäcksgatan och kvartersgatan möjliggör detaljplanen för en platsbildning med verksamheter i bottenvåningar. Ett genomförande av detaljplanen gör den här delen av kvarteret mer tillgängligt för allmänheten och bidrar till att stärka Svartbäcksgatan som stadsgata, vilket är i linje med intentionerna i innerstadstrategin. Den kommersiella servicen som detaljplanen möjliggör skapar förutsättningar för liv och rörelse under en större del av dygnet.



Figur 15: Illustration som visar hur fastighetsutvecklarens förslag på bebyggelse ser ut i korsningen mellan Svartbäcksgatan och kvartersgatan sett från norr (illustration: Metod Arkitekter). Illustrationen visar hur ny bebyggelse kan komma att se ut, exakt utformning fastställs i ett senare skede.

## Gårdsmiljö

Detaljplanen säkerställer två separata bostadsgårdar, en norr och en söder om kvartersgatan. Båda bostadsgårdarna föreslås vara sammanhängande med de befintliga bostadsgårdarna som finns norr och söder om planområdet. Det ger möjlighet till två större bostadsgårdar med en storlek om cirka 1 800 respektive 2 600 kvadratmeter. Båda bostadsgårdarna ligger avskilda från parkeringsplatser och angöringsvägar.



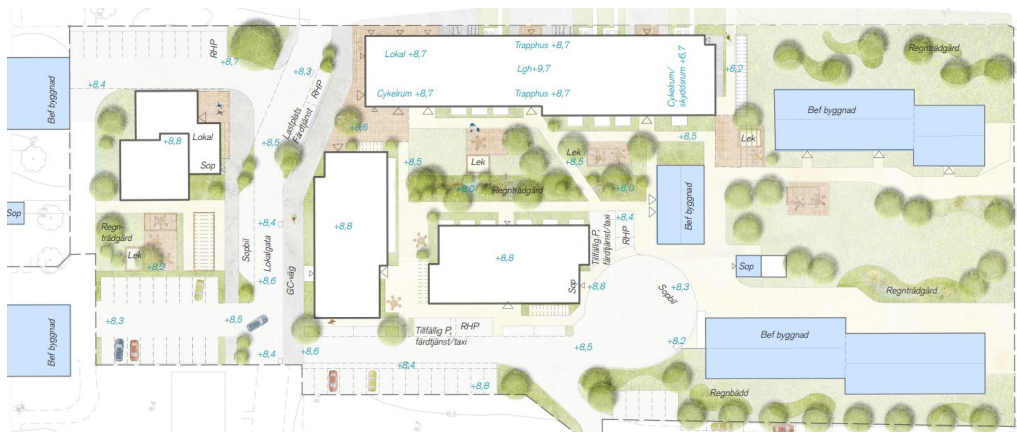
Figur 16: Illustration som visar kopplingar mellan tillkommande och befintliga bostadsgårdar. Gul markering visar planerade lekytor och röd markering visar entrétytor (illustration: Topia landskapsarkitekter). Illustrationen visar hur ny bebyggelse kan komma att se ut, exakt utformning fastställs i ett senare skede.

Detaljplanen reglerar att bostadsgårdarna ska vara avsedda för utevistelse, lek, växtlighet, plantering och dagvattenhantering. Detta med syftet att säkerställa kvalitativa utemiljöer som även kan omhänderta och fördröja dagvatten.

Dagvattenhanteringen på bostadsgårdarna ska utformas så att bostadsgårdarna är tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Detaljplanen möjliggör för plantering av träd och annan växtlighet på bostadsgårdarna för att tillgodose en kvalitativ utemiljö. Planteringar och växtlighet bidrar till ett gott mikroklimat, ekosystemtjänster, skugga, vistelsevärden, lek och biologisk mångfald.

Komplementbyggnader så som mindre växthus, redskapsbod eller liknande byggnad får uppföras. Den sammanlagda byggnadsarean för komplementbyggnader är olika för olika delar av planområdet. Den största byggnadsarean för enskilda komplementbyggnader är 20 kvadratmeter. Detta skapar en variation och småskalighet i gårdarnas utformning och bidrar till att skapa mindre rumsbildningar som ger förutsättningar för fler sällskap att vistas på gårdarna samtidigt.

Bostadsgårdarna bör utformas med en tydlig avgränsning mot offentliga ytor för att tydliggöra vad som är privat och vad som är offentligt, vilket bidrar till trygga grannskap med en känsla av ägandeskap och användbarhet som följd.

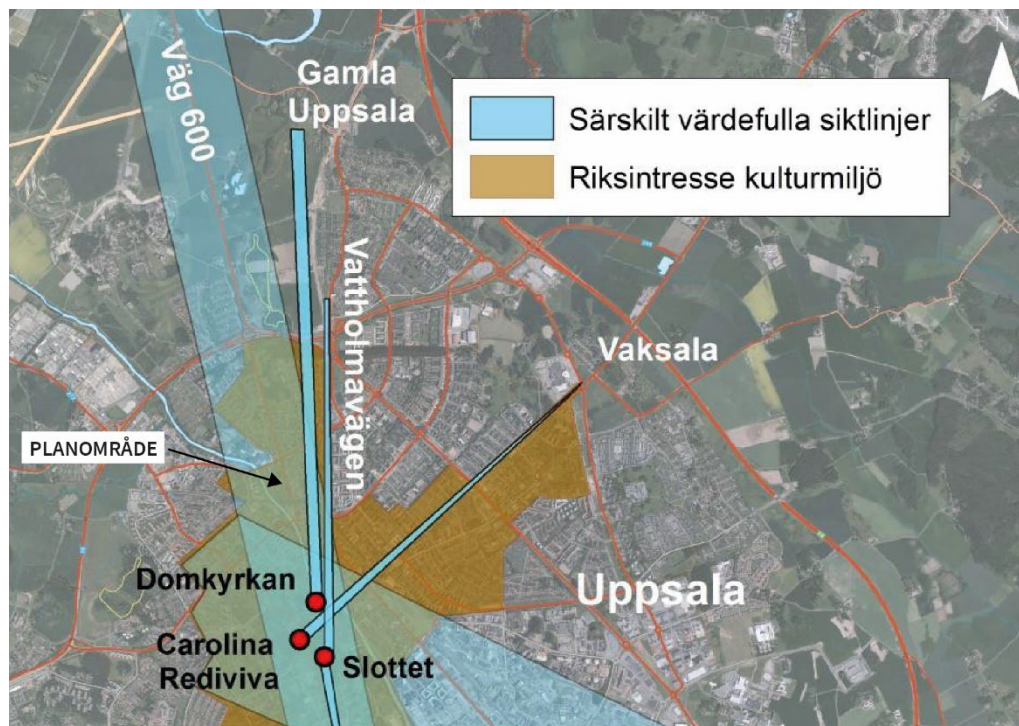


Figur 17: Illustrationsplan som visar fastighetsutvecklarens förslag på gestaltning och utformning av gård och kvartersgator (illustration: Topia Landskapsarkitekter). Illustrationen visar hur ny bebyggelse kan komma att se ut, exakt utformning fastställs i ett senare skede.

## Kulturmiljö

### Förutsättningar

Planområdet ligger inom riksintresseområdet för kulturmiljövård, *Uppsala stad C 40 A*. I riksintresset lyfts stadens siluett med domkyrkan, slottet och Carolina Rediviva som ett uttryck för riksintresset. Vissa siktlinjer är särskilt värdefulla för upplevelsen av siluetten. För planområdet är det siktlinjen från väg 600, som söderut övergår i Svartbäcksgatan, som är relevant att ta hänsyn till.



Figur 18: Karta som visar området för riksintresse för kulturmiljö, samt särskilt värdefulla siktlinjer. Planområdets läge är utpekade med en svart pil.

Planområdet ingår inte i några kommunala kulturmiljöer för staden, men ligger i närheten av kulturmiljöer för bland annat Nya Svartbäckens egnahemsområde och Flottilstaden (se figur 19).



Figur 19: Ortofoto som visar kommunala kulturmiljöer i närområdet. Planområdet är markerat med en röd linje.

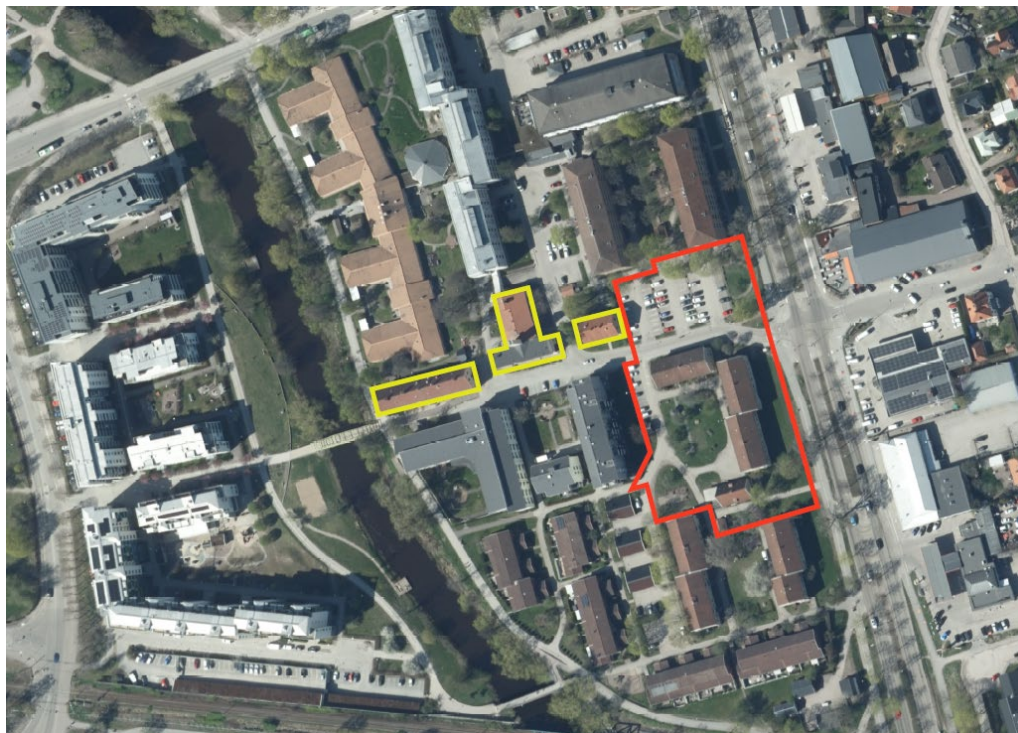
För detaljplanen har en kulturmiljöutredning och antikvarisk konsekvensanalys tagits fram av Hus o Historia (2025). Utredningen beskriver hur det i kvarteret Idun har funnits olika typer av vårdinrättningar sedan början av 1800-talet. Kvarteret har expanderat och moderniserats i omgångar med funktionen vård- och omsorgsboende som sammanhållande idé. De äldsta byggnaderna som finns bevarade är från 1870- och 1930-talet. Byggnaden från 1870 huserade ursprungligen mentalvårdspatienter, men byggdes om på 1930-talet för personalbostäder. Byggnaderna från 1930-talet är ritade av Gunnar Leche och innehöll mat- och samlingslokal samt pensionärsbostäder.



Figur 20: Utsnitt ur vykort från 1940-talet med kvarteret Idun i förgrunden. Planområdet ligger till höger i bild och bestod då av brukad mark. Fyrisån kan skimtas i det nedre vänstra hörnet. Foto: AB Flygtrafik, ur Upplandsmuseets bildarkiv.



Figur 21: Väster om planområdet finns kvarterets äldsta byggnader. Byggnaden i mitten fungerade under 1930-talet som mat- och samlingslokal. Byggnaden längst bort i bild är från 1870-talet. Samtliga byggnader i bild omfattas av skyddsbestämmelser i gällande detaljplan, det två längst bort i bilden har dessutom rivningsförbud. Bilden är tagen juli 2023.



Figur 22: Ortofoto som visar byggnader (markerade i gult) som omfattas av skyddsbestämmelser i gällande detaljplan. Planområdet är markerat med en röd linje.

Exploateringsgraden har under 1900-talet successivt ökat och kvarterets övergripande karaktär är starkt påverkad av de många förändringar som skett över tid. Idag är intrycket av kvarteret brokigt med olika former av vårdinrättningar, stödboenden, radhus och flerbostadshus. Arkitekturstilarna och fasadmaterialet varierar inom området – från de äldsta enfärgade husen med murad och putsad fasad, till 1960-talets byggnader av prefabricerade byggelement, till 1980-talets tegelbyggnader och vidare till 2000-talets färgstarka volymer med förskjutningar i både höjd- och sidled. Den historiska park- och trädgårdsmarken och inslagen av träd inom kvarteret har sedan 1980-talet minskats till förmån för byggnader, gator och parkeringar.

Byggnaderna inom planområdet utgör en del av 1950-talets pensionärshem som ritades av Gösta Wikforss. Bostadshusen har genomgått få förändringar som har fått konsekvenser för deras ursprungliga karaktär. Både byggnader och den gemensamma utemiljön är välbevarade. Balkonger, fönster och de flesta entrédörrar är bevarade. Det finns även utvändiga belysningsarmaturer, tandhuggna kalkstensomfattningar kring entréerna och naturstenstrappor med smidesräcken. Trapp- och balkongräcken är i metall och har ett dekorativt cirkelmönster.

De fyra bostadshusen som utgör pensionärshemmet är grupperade kring två gårdar avskilda av en gårdsbyggnad som ursprungligen inrymde en gemensam mat- och samlingshall samt en mjölkbutik. Idén att gruppera bostäderna kring gemensamma gårdar är ett framträdande karaktärsdrag i 1950-talets bostadsområden nationellt sett och brukar benämnas som grannskapsenheter. Sett till hela kvarteret så utgör pensionärshemmet den mest välbevarade och intakta bebyggelsemiljön.

I utredningsmaterialet från Hus o Historia (2025) anges de värdebärare som är av störst betydelse för områdets kulturhistoriska värden. De utgörs sammanfattningsvis av:

- Pensionärshemmet som exempel på äldrevårdens utveckling under 1900-talet
- Pensionärshemmet som en del av en större helhet

- Placeringen av husen kring två gemensamma innergårdar
- Den gemensamma utemiljöns enkla och ombonade karaktär
- De fem husens exteriörer
- Gårdshuset med den gemensamma samlings- och matsalen
- Svartbäcksgatan som uttryck för 1600-talets stadsplanering



Figur 23: Flerbostadshus inom planområdet, ritade av tidigare stadsarkitekt Gösta Wikforss och uppfördes 1953. Bilden är tagen juli 2023.



Figur 24: Foto som visar den befintliga gården på fastighetens norra del. Bakom paviljongen till vänster i bild skymtas ett av flerbostadshusen, och till höger i bild syns den mindre byggnaden med bostäder och gemensamhetslokal. Bilden är tagen juli 2023.

## Förändringar

Byggaktören planerar att riva eller demontera de två flerbostadshus som finns inom planområdet. Gårdshuset som ursprungligen användes som mat- och samlingslokal avses bevaras. Flerbostadshusen är enligt fastighetsägaren olämpligt utformade för en påbyggnad med ytterligare våningar. Det är svårt att få till en effektiv planlösning med de krav som ställs på hiss och tillgänglighet. Sett till det ursprungliga pensionärshemmet berörs inte de två södra bostadshusen av detaljplanen och planeras inte att rivas.



Figur 25: Ortofoto som visar vilka byggnader inom planområdet som fastighetsutvecklaren planerar att riva eller demontera.

Metod arkitekter har gjort en siktstudie (2025) som undersöker fastighetsutvecklarens förslag. Studien utgår från tre platser längs med väg 600 och Svartbäcksgatan: Lilla Myrbyn, Torbjörns torg och strax norr om korsningen Svartbäcksgatan – Gamla Uppsalagatan. Enligt siktstudien kommer den föreslagna bebyggelsen att skymma den nedre delen av domkyrkan, men inte domkyrkans torn, taket på dess mittskepp eller slottet. Konsekvenser för kulturmiljön beskrivs under rubriken *Planens konsekvenser*.



Figur 26: Utdrag ur siktstudien som visar vyn från Svartbäcksgatan i höjd med Torbjörns torg. Bilden till vänster visar nuvarande vy. Bilden till höger är fastighetsutvecklarens förslag inklippt och markerat i gult (illustration: Metod Arkitekter).

## Park och natur

Längs Svartbäcksgatan mellan Luthagesplanaden och Gamla Uppsalagatan finns idag en trädrad i mitten av gatan. Väster om gatan finns mycket förgårdsmark med gräsytor mellan gång- och cykelvägen och byggnaderna.

Det finns inga parker eller grönområden inom planområdet. De närmaste är grönområdet längs med åstråket och Idunparken som ligger på Fyrisåns västra sida i höjd med planområdet. I närheten finns även Seminarieparken och Stiernhielmsparken, se bilden nedan. Seminarieparken planeras att omvandlas till en allmän park i och med genomförandet av en ny detaljplan. Fyrishov med dess grönområden och idrotts- och rekreationsutbud ligger några hundra meter från planområdet, och ägs av Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB. Även där planeras en utveckling med en ny stadsdelspark. Både Stabbyskogens friluftsområde och Gamla Uppsalastråkets friluftsområde ligger cirka 1,5 kilometer från planområdet, i västlig respektive nordlig riktning.



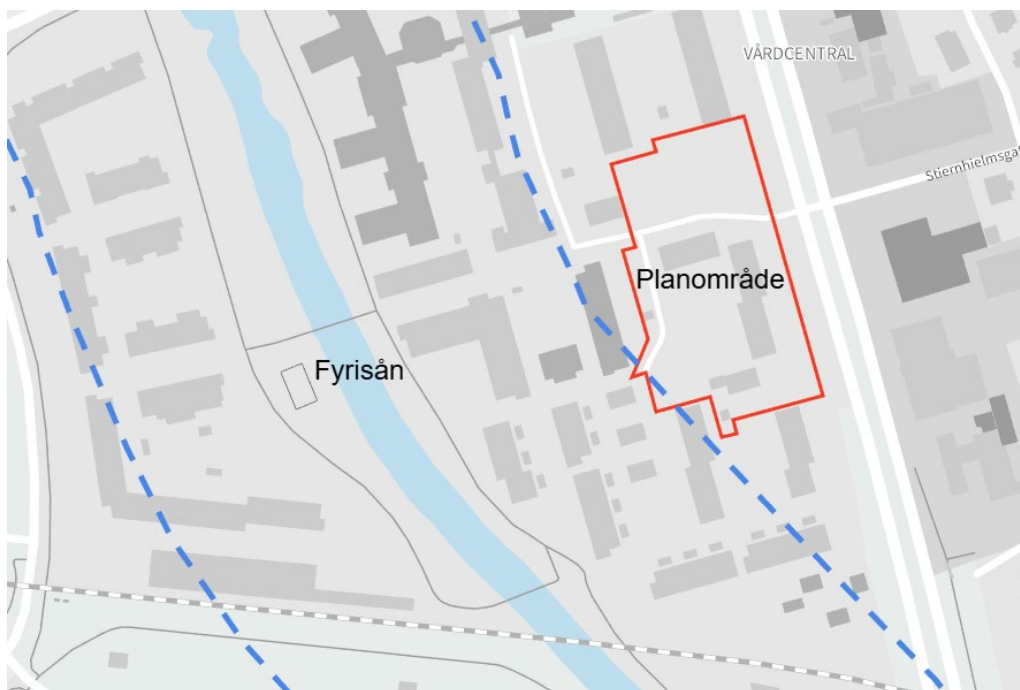
Figur 27: Flygbild som visar parker i närområdet. Planområdet är markerat med en röd linje.

## 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.

Planområdet kommer att beröra strandskyddsområdet för Fyrisån. En liten del av fastigheten Svartbäcken 36:6 ligger inom 100 meter från Fyrisån och därmed inom strandskyddsområdet. Planområdet i denna del omfattas för närvarande inte av strandskydd då området är detaljplanelagt, men strandskydd återinträder automatiskt när en detaljplan tas fram, om strandskyddet inte upphävs genom planbestämmelser.

Vid den del av planområdet som ligger inom 100 meter från ån upphävs strandskyddet med stöd av det särskilda skälet, enligt 7 kapitlet 18 c § punkt 1 – 6 miljöbalken, att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Den del av planområdet som omfattas av strandskyddet är redan ianspråktaget med gata och bostadsgård. Ett genomförande av detaljplanen påverkar inte allmänhetens tillgång till Fyrisån. Därför upphäver detaljplanen strandskyddet för de delar av planområdet som omfattas av detta.



Figur 28: Karta med området 100 meter från Fyrisån markerat med blåstreckade linjer, planområdet är markerat med en röd linje.

## Trafik och tillgänglighet

### Förutsättningar

#### *Gatunät*

Planområdet ligger längs med Svartbäcksgatan, som är utpekad som ett stadsstråk i översiktsplanen. Genom kvarteret Idun går en kvartersgata i höjd med Stiernhielmsgatan. I mitten av kvarteret svänger den norrut och avslutas i en vändplan utanför vårdcentralen. Gatan kallas för kvartersgata eftersom den inte är allmän plats, utan ägs av Uppsalahem.

Kvartersgatan leder vidare till en parkering på fastigheten Svartbäcken 36:16, som även den ägs av Uppsalahem. Det är även möjligt för angörande trafik, i form av färdtjänst och liknande, att köra in på de befintliga bostadsgårdarna inom planområdet.

För den del av Svartbäcksgatan som går mellan Gamla Uppsalagatan och Råbyvägen genomfördes en trafikräkning 2021. Den visar på en årsmedelgygstrafik på 9323 fordon (Uppsala kommun, 2021-09-28). De prognoser som Uppsala kommun har gjort för åren 2030 och 2050 visar att den del av Svartbäcksgatan som passerar planområdet beräknas ha en årsmedelgygstrafik på 9210 respektive 7610 fordon.

#### *Gång- och cykeltrafik*

Stadens huvudcykelnät binder ihop stadens delar med varandra och möjliggör för effektiva och gena cykelresor. Cykelvägnätet ska fortsätta att utvecklas för att underlätta en ökande andel resor med cykel och det ska vara tydligt, sammanhängande och finmaskigt med en god tillgänglighet och framkomlighet. Gång- och cykelvägar finns idag längs båda sidor av Svartbäcksgatan samt längs Fyrisån, vilka ingår i huvudcykelnätet. I kvartersgatans förlängning västerut finns en gång- och

cykelbro över Fyrisån, som leder vidare mot Luthagen. Från åstråket finns en kort bit gång- och cykelväg som leder in i kvarteret, men som därefter övergår i blandtrafik. I övriga delen av kvarteret finns ingen separerad gång- och cykelväg.



Figur 29: Foto från över kvartersgatan som löper i öst-västlig riktning. Bilden är tagen i juli 2022.



Figur 30: Karta som visar cykelnätet och närliggande busshållplatser. Planområdet är markerat med en röd streckad linje och busshållplatser med en röd cirkel.

### *Kollektivtrafik*

Planområdet har ett gott kollektivtrafikläge. Stomlinjenätet går längs med Svartbäcksgatan och Gamla Uppsalagatan. Den närmaste busshållplatsen finns cirka 70 meter norr om planområdet. Det finns även en busshållplats vid Gamla Uppsalagatan cirka 350 meter från planområdet.

### *Parkering*

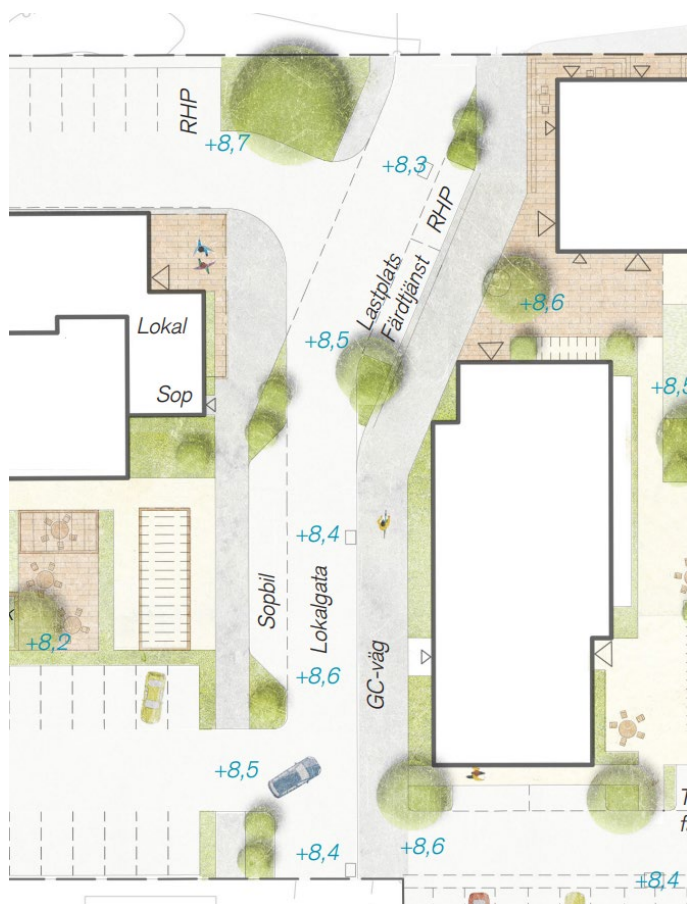
I dagsläget tillgodoses parkeringsbehovet inom planområdet med cirka 75 markparkeringar, varav 57 är uthyrda och resterande 18 är korttidsplatser. Uppsalahem hanterar uthyrningen av parkeringsplatserna.

## **Förändringar**

### *Gatunät och gators utformning*

Detaljplanen innebär endast mindre förändringar i det befintliga gatunätet. Gatorna utanför planområdet kvarstår med samma sträckningar som i dagsläget.

Gatusektionen på kvartersgatan i planområdet kommer förändras då detaljplanen möjliggör för en gång- och cykelbana där. Gång- och cykelbanan är planlagd som allmän plats, medan resten av gatusektionen förblir kvartersmark. I fastighetsutvecklarens förslag smalnas körbanan ner till 5,5 meter och ger utrymme för gatuparkering och en gångbana längs gatans norra del.

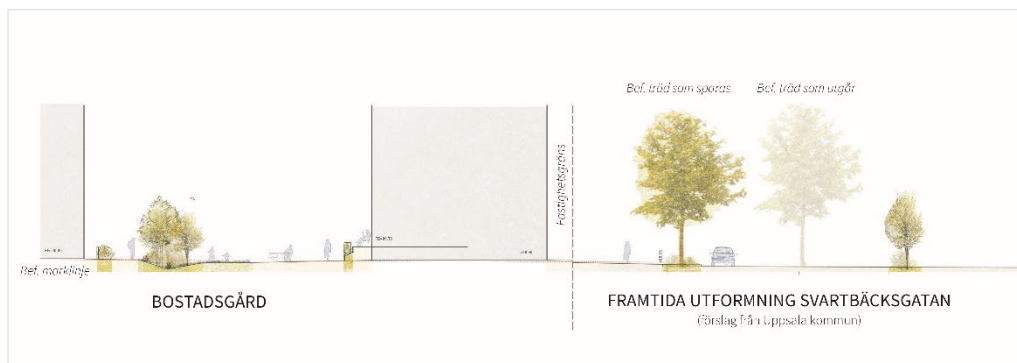


Figur 31: Fastighetsutvecklarens förslag till utformning av kvartersgatan (illustration: Topia Landskapsarkitekter).



Figur 32: Sektion genom kvartersgatan, sett från väster, som visar fastighetsutvecklarens förslag till utformning (illustration: Topia Landskapsarkitekter).

Detaljplanen gör också att bebyggelsen kommer hamna närmare Svartbäcksgatan. I fastighetsutvecklarens förslag placeras byggnaderna cirka två meter från fastighetsgräns. De två metrarna förgårdsmark ut mot Svartbäcksgatan föreslås innehålla trappor och ramper till entréerna, uteplatser, plats för cyklar, samt planteringar.



Figur 33: Sektion genom bostadsgård och Svartbäcksgatan som visar fastighetsutvecklarens förslag, samt en föreslagen framtidig utformning av Svartbäcksgatan som inte är en del av detaljplanen (illustration: Topia Landskapsarkitekter).

### *Gång- och cykeltrafik*

Inom planområdet säkerställs möjligheten att anlägga en gång- och cykelbana i öst-västlig riktning söder om körbanan. Gång- och cykelbanan planläggs som allmän plats och ansluter till Svartbäcksgatan. Gång- och cykelbanan möjliggör en första etapp av ett gång- och cykelstråk som sammanlänkar Svartbäcksgatan med Idunspången samt vidare mot kvarteret Fyrisvallen, Ringvägen och Seminarieparken. Möjligheten för gång- och cykeltrafikanter att passera Svartbäcken 36:45 kan säkerställas genom att ett servitut bildas på Svartbäcken 36:45 inom den yta som är planlagd som markreservat för allmän gång- och cykeltrafik i gällande detaljplan.

Utifrån Uppsala kommuns parkeringstal ska 40 cykelparkeringar per 1 000 kvadratmeter bostadsarea (BOA) anordnas för bostäder. Byggaktörens förslag omfattar cirka 7 900 kvadratmeter BOA vilket genererar ett behov av 315 cykelparkeringar.

### *Kollektivtrafik*

Detaljplanen innebär, utöver ett ökat antal resenärer, ingen väsentlig förändring för kollektivtrafiken. De befintliga busshållplatserna som ligger i anslutning till planområdet föreslås inte ändras.

### *Parkering och angöring*

Uppsala kommun har riktvärden för hur många parkeringsplatser för bil och cykel som ska anläggas vid nybyggnad eller tillbyggnad. Med flexibla parkeringstal erbjuds fastighetsägare en reducering av parkeringstalet vid genomförande av mobilitetstjänster. Mobilitetstjänster är lösningar som ökar boendes och verksammas mobilitet och minskar både behov och intresse av att äga en egen bil. Genom att fastighetsägare uppmuntras till att genomföra och använda mobilitetstjänster skapas förutsättningar för ett hållbart resande samtidigt som kostnaden för nybyggnation hålls nere. Att tillämpa mobilitetstjänster för att få ett reducerat parkeringstal är frivilligt och upp till fastighetsägarna.

Utgångspunkten för bostäder är 8 parkeringsplatser för bil per 1000 kvadratmeter boarea (BOA). Med planområdets läge i närhet till turtät kollektivtrafik, service och cykelförbindelser bedöms behovet utgå från parkeringstalet 6 platser per 1000 kvadratmeter BOA. Bostäderna inom planområdet planeras uppgå till cirka 10 400 kvadratmeter bruttoarea (BTA), vilket motsvarar cirka 7 900 kvadratmeter BOA.



anläggningarna utformas på ett sätt som inte eftersätter bostadsgårdarnas tillgänglighet och användbarhet.

## Sociala frågor

### Sociala förutsättningar

I Svartbäcken finns olika typer av bostäder, från flerbostadshus till enbostadshus, och olika upplåtelseformer finns representerade. Inom planområdet finns hyresrätter och ett stödboende. Att ersätta de befintliga flerbostadshusen med nya och större flerbostadshus bedöms inte påverka demografin i området i någon högre grad.

Den socioekonomiska variabeln, som baseras på medianinkomst, andel arbetande/studerande och andel som har minst gymnasieutbildning, är framtagen för att ge en övergripande bild över relativa socioekonomiska förutsättningar i ett område. Den baseras på statistik för befolkning mellan 20 – 64 år och är från 2017. Den socioekonomiska variabeln varierar inom olika delar av Svartbäcken. Trångboddheten inom planområdet är likt övriga delar av Svartbäcken låg och i närheten av planområdet finns olika former av samhällsservice, till exempel fritidsverksamhet, förskola och vårdcentral.

### Barnrättsperspektivet

Planområdet är i dag ett befintligt bostadsområde och saknar naturliga målpunkter för barn som inte bor i kvarteret.

Planområdet ligger nära målpunkter som förskola, fritidsverksamhet, vårdcentral och kommersiell verksamhet. Den föreslagna bebyggelsen föreslås med närhet till kollektivtrafik med goda bussförbindelser till Uppsala resecentrum, vilket är positivt ur ett barnperspektiv eftersom det ger barn ökade möjligheter till en aktiv vardag med större rörelsefrihet.

I anslutning till planområdet finns även goda gång- och cykelkopplingar. Längs med Svartbäcksgatan finns det en uppdelad gång- och cykelväg som ligger separerad från bilvägen. Gång- och cykelvägen är en del av huvudcykelnätet och kopplar planområdet vidare mot centrala Uppsala. Även längs med Fyrisån finns en gång- och cykelväg som leder vidare mot Fyrishov och centrum.

### Äldreperspektivet

Inom kvarteret Idun finns flera äldre- och seniorboenden. Genom att detaljplanen möjliggör för lokaler längs Svartbäcksgatan tillkommer mer service inom nära gångavstånd.

## Klimatfrågor

### Planområdets användning och disponering

Detaljplanens huvudsakliga markanvändning är bostäder med tillhörande komplement som bostadsgårdar och parkeringsplatser. Användningen bostäder kompletteras även med centrumverksamhet.

Detaljplanen möjliggör en förtätning i en central del av Uppsala där det finns tillgång till kollektivtrafik, gång- och cykelvägar, service, vatten och avlopp med mera.

### **Bygg och anläggning**

Uppförande och drift av nya byggnader är det som oftast innebär störst klimatpåverkan av planens genomförande. Planen styr inte tekniska lösningar som minskar klimatpåverkan för uppförande och drift av nya byggnader. Utsläppet kan begränsas genom valet av konstruktionsmetod (till exempel är trä bättre än betong), energiklassning av byggnaderna, eller genom att återbruka byggmaterial. Byggaktören lyfter även fram trästomme, solceller och arbetsmaskiner som drivs på förnybar energi som exempel på åtgärder som kan minska klimatavtrycket vid nybyggnation. Regleringen av nockhöjd har gjorts med beaktning av att kunna använda trästomme.

Rivning av befintliga byggnader bör generellt undvikas då det oftast innebär ett utsläpp för rivning och ett utsläpp för uppförande den nya byggnaden som ersätter den gamla. En omfattande renovering (inklusive energieffektiviserande åtgärder) brukar innebära avsevärt mycket mindre växthusgasutsläpp än vad rivningen och uppförande av en ny byggnad innebär.

Två av de befintliga byggnaderna inom planområdet förutsätts rivas eller demonteras vid ett genomförande av detaljplanen. Byggaktörens vision är att tillskapa en mer effektiv och hållbar markanvändning med fler centralt belägna bostäder. De befintliga byggnaderna är enligt byggaktören olämpligt utformade för en påbyggnad med ytterligare våningar. Det är svårt att få till en effektiv planlösning med de krav som skulle ställas på hiss och tillgänglighet. För de byggnader som rivs planerar byggaktören för att en materialinventering görs för att utreda möjligheterna för demontering och återbruk i den utsträckning det är möjligt.

### **Transport**

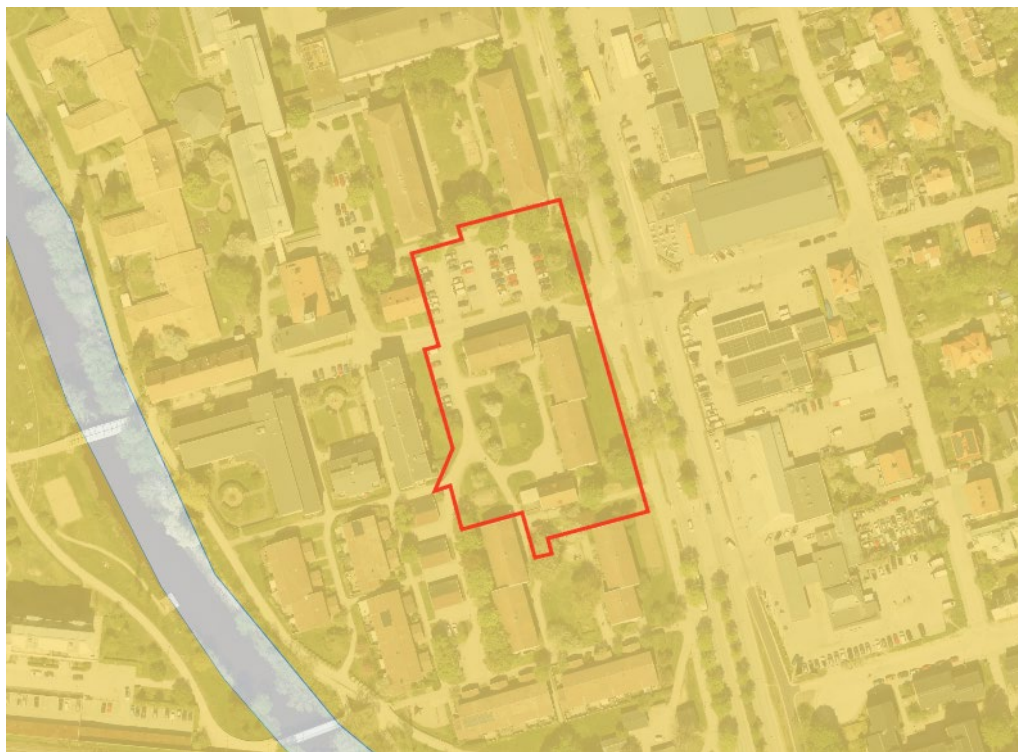
Persontransporter med bil innebär ofta en relativt stor klimatpåverkan i relation till det totala utsläppet som orsakas av planens genomförande. Persontransporter med bil ökar i samband med avståndet till centralstationen, om det inte finns grundläggande service (mataffär, förskola, vårdcentral) inom en kilometer. Klimatpåverkan för persontransport med bil som orsakas av planen begränsas genom att planera bostäder nära service, och genom att planera en relativt tät stadsstruktur, alternativt genom att planera nära en busshållplats.

Detaljplanen möjliggör för en effektiv markanvändning med fler lägenheter i centrala lägen. I området finns det en god tillgång till service, kollektivtrafik samt gång- och cykelvägar, vilket skapar förutsättningar för färre persontransporter med bil.

Byggaktören planerar för en fordonspool med fossilbränslefria bilar, lådcyklar och elcyklar. Poolbilar planeras att få synliga och lättillgängliga platser närmast Svartbäcksgatan. Byggaktören planerar även för laddplatser som kan nyttjas av fler bilar under dygnet samt en återbrukstjänst och leveransboxar i området som kan minska hyresgästernas behov av bilresor. Föreslagna åtgärder regleras inte i detaljplanen.

## Mark och geoteknik

De ytliga jordarterna inom planområdet utgörs av postglacial lera. Jorddjupet inom planområdet har bedömts till mellan 30–50 meter, med ett område som har ännu större jorddjup, mer än 50 meter, i det sydöstra hörnet av området. Markens genomsläpplighet bedöms vara låg.



Figur 35: Utsnitt ur SGU:s jordartskartering. Planområde markerat med röd linje. Gul färg indikerar glacial lera.

En markteknisk undersökning har utförts av Bjerking (2005). Den marktekniska undersökningen har kompletterats med ett geotekniskt utlåtande och en miljöteknisk markundersökning (WSP, 2025). Borrpunkter inom och i nära anslutning till planområdet visar att det ytligt förekommer cirka en meter fyllning som i sin tur vilar på cirka 1,5 meter torrskorpelera. Torrskorpeleran vilar i sin tur på lera, vars mäktighet är cirka 20–28 meter. Med hänsyn till lerans deformation- och hållfasthetsegenskaper rekommenderas pålgrundläggning för planerade byggnader.

Planområdet ligger inom stabilitetszon II, enligt MSB:s stabilitetskartering. Det innebär att det inte råder stabilitetsproblem inom planområdet.

Inga grundvattenrör har installerats vid utredningstillfällena. I den marktekniska undersökningsrapporten framhålls att kontinuerliga grundvattenmätningar har utförts inom centrala delar av Uppsala. Bjerking har därför gjort en interpolering mellan dessa och gjort bedömningen att grundvattennivån ligger på mellan +5 och +6, vilket motsvarar 2,5–3,5 meter under markytan.

## 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.

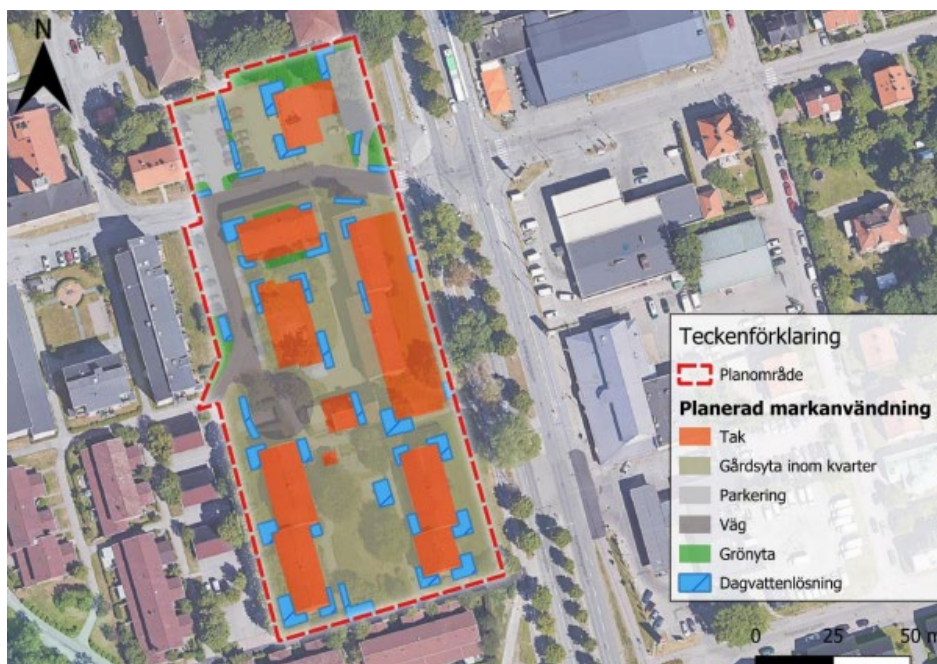
#### *Föreslagen dagvattenhantering*

En dagvattenutredning har tagits fram i samband med planarbetet. I en kravspecifikation som Uppsala Vatten och Avfall AB har formulerat ska lokalt omhändertagande av dagvatten tillämpas så långt det är möjligt, för att rena och fördröja vattnet innan det släpps ut på det kommunala nätet. Uppsala Vatten och Avfall AB:s riktlinjer anger att dagvattenanläggningar inom fastigheten ska utformas så att 20 millimeter regn, räknat över hela fastighetens yta, kan renas och avtappas under minst 12 timmar.

I den dagvattenutredning som Rejlers (2025) har tagit fram uppskattar de att dagvattenflödet kommer att öka med cirka 35 procent i och med den föreslagna exploateringen. Enligt utredningen behöver den sammanlagda fördröjningsvolymen för de föreslagna dagvattenlösningarna uppgå till 139 kubikmeter för att klara Uppsala Vatten och Avfalls AB:s riktlinjer.

Utredningen föreslår regnbäddar för att fördröja och rena dagvatten. Dagvattnet inom planområdet leds från hårdgjorda ytor till dessa anläggningar via exempelvis rännalar eller underjordiska ledningar. Regnbäddar bidrar också med ekosystemtjänster och en attraktiv stadsmiljö. Vid bortledning av vatten från utkastare kan regnbäddar anläggas i anslutning till dessa för att ge en första fördröjning av flödena och för att minska eventuella erosionsrisker. Samtliga dagvattenlösningar bör enligt utredningen förses med bräddavlopp till det befintliga dagvattennätet.

Med föreslagen dagvattenhantering uppnås en tillräcklig fördröjningsvolym och föroreningsbelastningen förväntas minska, jämfört med befintlig situation. Ett genomförande av detaljplanen förbättrar möjligheten för recipienten att uppnå miljö kvalitetsnormerna.



Figur 36: Utdrag ur dagvattenutredningen som visar förslag på utformning av dagvattenhantering (illustration: Rejlers). Utredningsområdet är markerat med röd streckad linje.

För att säkerställa att dagvatten omhändertas genom fördröjning och rening är det viktigt att kravställning fortsatt sker i senare skeden av byggprocessen. Det är viktigt att efter byggnation säkerställa nödvändigt underhåll och skötsel för att fortsatt bibehålla att en erforderlig fördröjningsvolym och en reningseffekt uppnås. Detta för att undvika problem med stående vatten eller ökande föroreningar till recipienten.

## Grundvatten

### Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom ett vattenskyddsområdes yttre zon. Vattenskyddsföreskrifterna för området ska följas. Det 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.

Delsträckan *Uppsalaåsen – Uppsala* har en otillfredsställande kemisk grundvattenstatus och en god kvantitativ status. Det samma gäller *Sävjaån – Samnan*. Tillgången på grundvatten är vanligen god och utifrån tillgängliga data bedöms förekomsten ha god kvantitativ status men är i risk att inte nå god status till år 2027.

Vad gäller kvalitativ status enligt VISS (2019-10-06) har grundvattenförekomsten *Uppsalaåsen – Uppsala* ett undantag och tidsfrist till år 2027 för parametrarna PFAS 11 och BAM (VISS, 2019f). Grundvattenförekomsten har god status för klorid men riskerar att inte nå god status.

#### *Riskbedömning för Uppsala- och Vattholmaåsarna*

Under 2017–2018 genomfördes en riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde (Geosigma, 2018), med en revidering 2022-2023. 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.

Planområdet ligger inom ett område med låg känslighet för påverkan på grundvattnet.



Figur 37: Karta som visar grundvattnets känslighet. Planområdet är markerat med en röd linje och ligger inom låg känslighet (markerat med grön färg).

### *Föreslagna åtgärder*

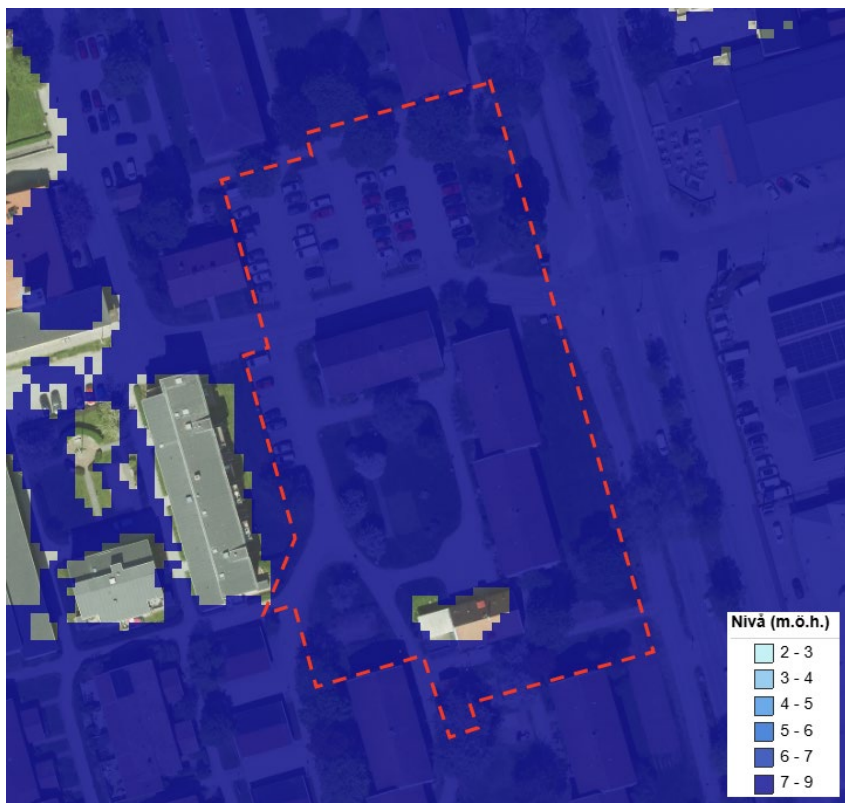
Planen ställer krav på att eventuella markföroreningar ska saneras innan byggnation, vilket är en viktig skyddsåtgärd. Utöver det kommer inte användningen av marken inom planområdet att innebära några högre risker. Efter att planen genomförts kommer det orena dagvattnet från körytorna att renas i högre grad än befintlig situation. Lerlagren bedöms som tillräckligt tjocka för att det fortsatt ska finnas tillräckligt mycket skyddande lera kvar efter att man 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.*

Översvämningsrisken ska alltid beaktas vid ny bebyggelse oavsett hur ofta översvämning kan förväntas. Samhällsfunktioner av betydande vikt och ny sammanhållen bebyggelse bör förläggas ovan nivån för ett beräknat högsta flöde. För att undvika skada bör även färdig golvhöjd för bostäder vara över denna nivå. Marken vid nya byggnader bör även ha en minsta lutning på 2 % från huskroppen, så att vatten rinner bort från huset.

Planområdet riskerar att översvämmas vid ett högsta beräknade flöde i Fyrisån. Vid en sådan översvämning är risken för skador på byggnader inom området stor. Vid ett beräknat högsta flöde i Fyrisån beräknas vattennivån inom planområdet uppgå till cirka +8,67 meter över havet. Färdig golvhöjd för entréplan i de planerade byggnaderna har reglerats till +8,70 meter över havet, vilket innebär att de placeras över den högsta beräknade vattennivån i Fyrisån.



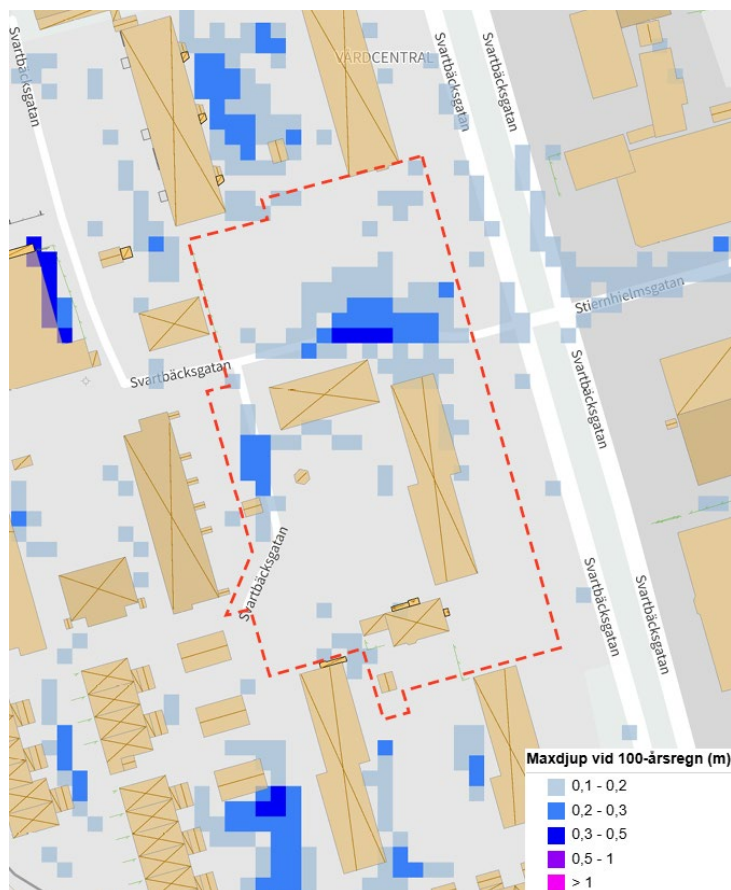
Figur 38: Ortofotografi som visar att planområdet kan ställas under vatten vid ett beräknat högsta flöde i Fyrisån. Planområdet är markerat med en rödstreckad linje.

För att minska risken för översvämning i källare rekommenderas åtgärder som vattenmätarbrunnar, dräneringspumpar samt god marklutning bort från byggnadens sockel. Om höga vattennivåer inte kan undvikas bör täta konstruktioner, exempelvis vattentät betong och tätskikt på väggar och golv, övervägas för att begränsa inläckage.

#### *Översvämningsrisk vid extrema regn*

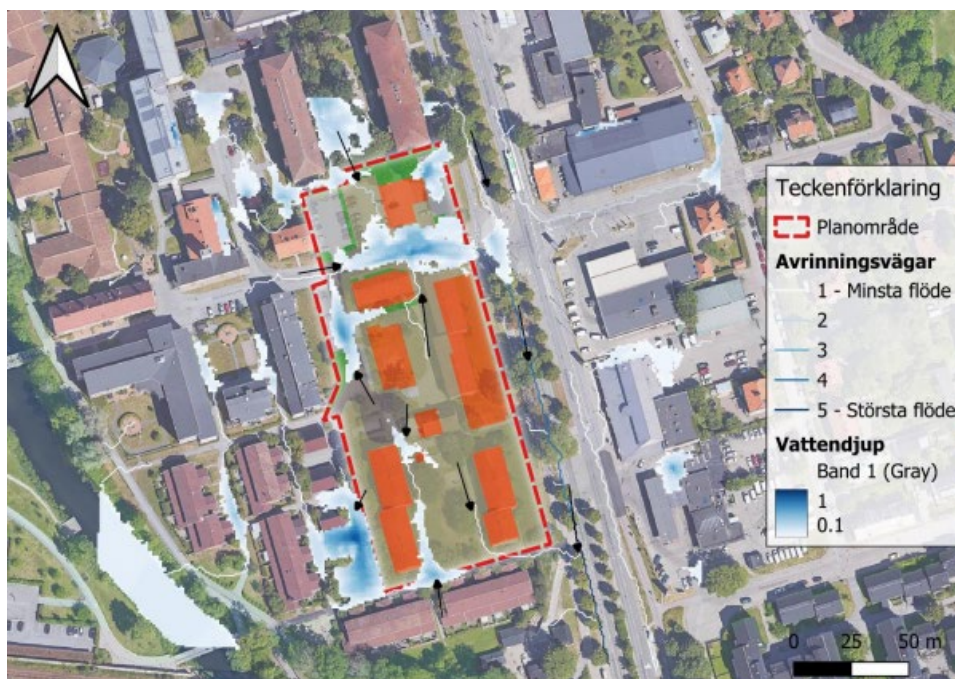
I ett förändrat klimat kan skyfallen bli vanligare och mer intensiva. Översvämning vid skyfall kan ha stor påverkan på framkomligheten och andra viktiga funktioner och strukturer i samhället. Dessutom kan det innebära stora kostnader på grund av skador på fastigheter och byggnationer. Det finns en skyfallskartering 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). När extrema regn inträffar är det viktigt att kontrollerade översvämningar kan ske då dagvattensystemet går fullt. En kontrollerad översvämning innebär att vatten samlas i en lågpunkt där det inte orsakar skador på byggnader eller infrastruktur. För att minimera risken för skador på byggnader är det viktigt att höjdsättningen av hus och gator sker på ett lämpligt sätt.

Enligt Uppsala Vatten och Avfall AB:s skyfallskartering finns det lågpunkter inom planområdet som riskerar att översvämmas vid extrema regn.



Figur 39: Karta som visar att delar av planområdet kan ställas under vatten vid ett 100-årsregn. Planområdet är markerat med röstreckad linje.

Skyfallskarteringen i dagvattenutredningen (Rejlers, 2025) visar att de huvudsakliga avrinningsvägarna leder skyfallsvatten över parkeringsytorna eller längs med gångvägar ut på lokalgatorna och vidare österut mot Svartbäcksgatan. Skyfallsvatten rinner in mot planområdet från flera riktningar, vilket innebär att det behöver finnas lösningar för att leda bort vatten vid ett skyfall.

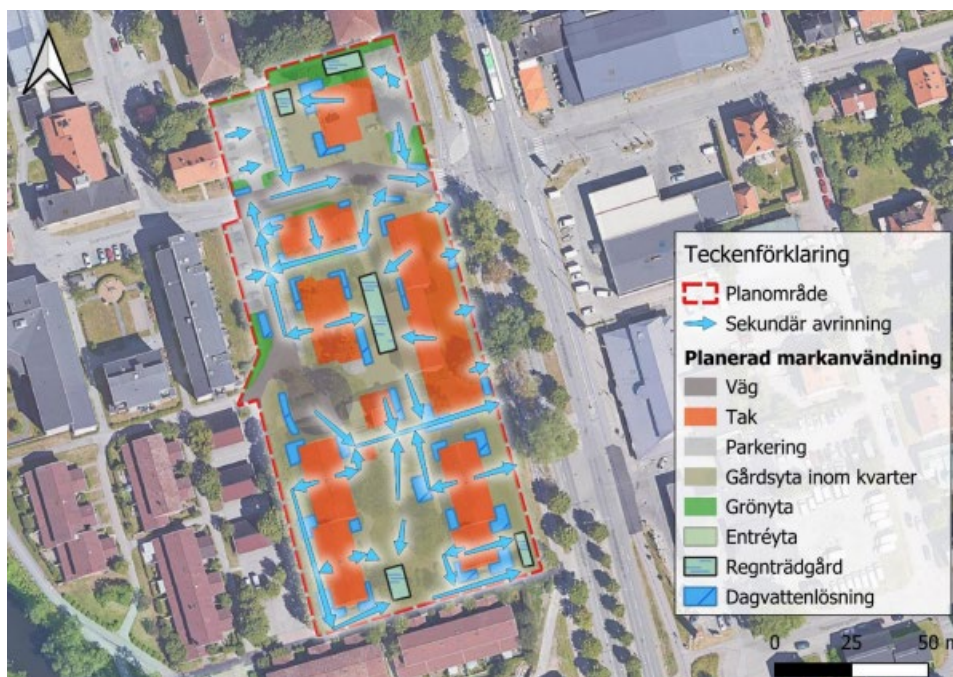


Figur 40: Utdrag ur dagvattenutredningen som visar lågpunkter för ett skyfall och flödesriktningar för primära avrinningsvägar (illustration: Rejlers). Utredningsområdet är markerat med röd streckad linje och primära avrinningsvägar indikeras med svarta pilar. Vattendjup anges i meter.

För att undvika översvämningar och skador på byggnader vid ett skyfall behöver planområdet höjdsättas så att vatten från tak och hårdgjorda ytor leds bort från byggnader och innergårdar via sekundära avrinningsvägar. Avrinning bör styras mot lokalator, grönytor och vattendrag.

Vid ett genomförande av detaljplanen så kommer andelen hårdgjorda ytor att öka, vilket leder till större vattenmängder vid ett skyfall. För att kompensera dessa ökade volymer, samt effekterna av klimatförändringar, föreslås nedsänkta regnträdgårdar installeras inom planområdet. De sekundära avrinningsvägarna kan då ledas mot dessa.

Regnträdgårdarna fungerar som en reglerbar skyfallshantering, vid kraftig nederbörd fylls de nedsänkta volymerna med regnvatten och när deras kapacitet är uppnått leds vattnet vidare till sekundära avrinningsvägar. Under normala förhållanden är regnträdgårdarna torra.



Figur 39: Utdrag ur dagvattenutredningen som visar föreslagna sekundära avrinningsvägar och planerade nedsänkta regnträdgårdar (illustration: Rejlers). Utredningsområdet markerat med röd streckad linje.

Söder om planområdet, vid viadukten under Dalabanan, har en lågpunkt för ett större avrinningsområde identifierats. Lågpunkten översvämmas vid ett 100-årsregn. Skyfallsanalysen i dagvattenutredningen visar att den planerade exploateringen inte ökar vattenvolymen i lågpunkten, eftersom flera av de nya byggnaderna ersätter redan hårdgjorda ytor och deras ytanspråk är litet i förhållande till avrinningsområdet. I dagvattenutredningen föreslås regnträdgårdar för att hantera den ökade mängden vatten. Analysen indikerar att exploateringen inte medför någon betydande risk för ökat flöde eller vattenvolym vid lågpunkten.

## Hälsa och säkerhet

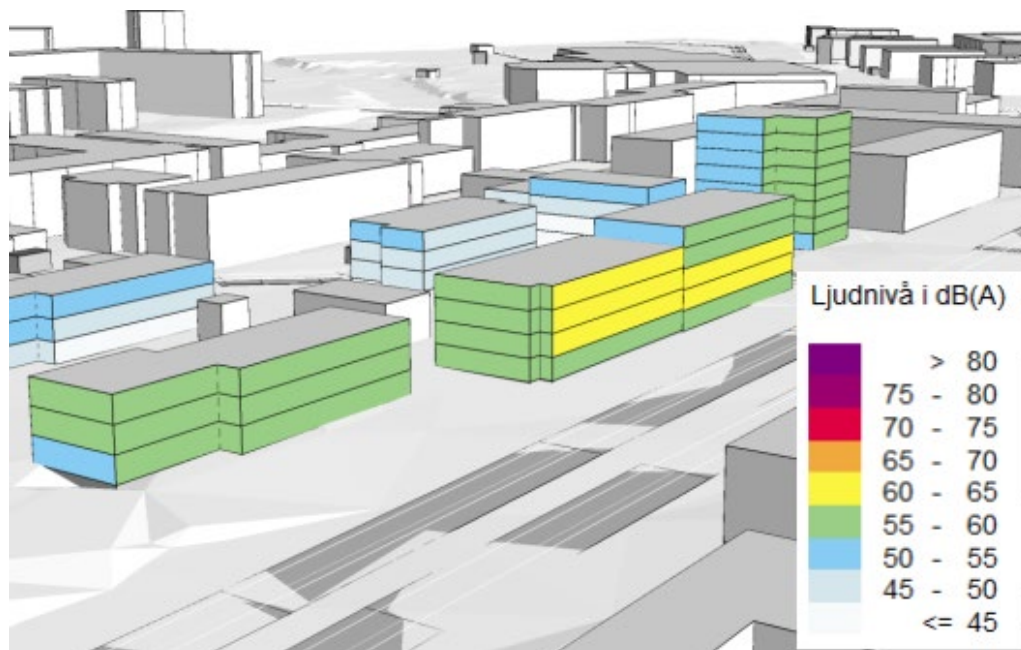
### Buller

En bullerutredning har tagits fram av Sweco (2025). Planområdet utsätts huvudsakligen av buller från Svartbäcksgatan och Dalabanan. Som underlag till utredningen har Sweco använt spårtrafikdata från Trafikverket (prognosår 2040) och vägtrafikdata från Uppsala kommun (prognosår 2030 och 2050). För spårtrafikdata har Sweco utgått från spårtrafikdata för prognosår 2040 men antagit att tågtrafiken under prognosår 2030 samt 2050 varit densamma. Trafikverket har under 2024 uppdaterat sin bullerprognos för spårtrafik med prognosår 2045. Sweco gör i ett sakkunnigutlåtande (2025) bedömning att bullersituationen i planområdet för prognosår 2045 bedöms vara bättre jämfört med prognosår 2040. Enligt utlåtandet (Sweco, 2025) bör dimensionering av fasad och placering av uteplatser ta hänsyn till dagens högre ljudnivåer eftersom det är rimligt att anta att detaljplanen är genomförd före prognosåret 2045.

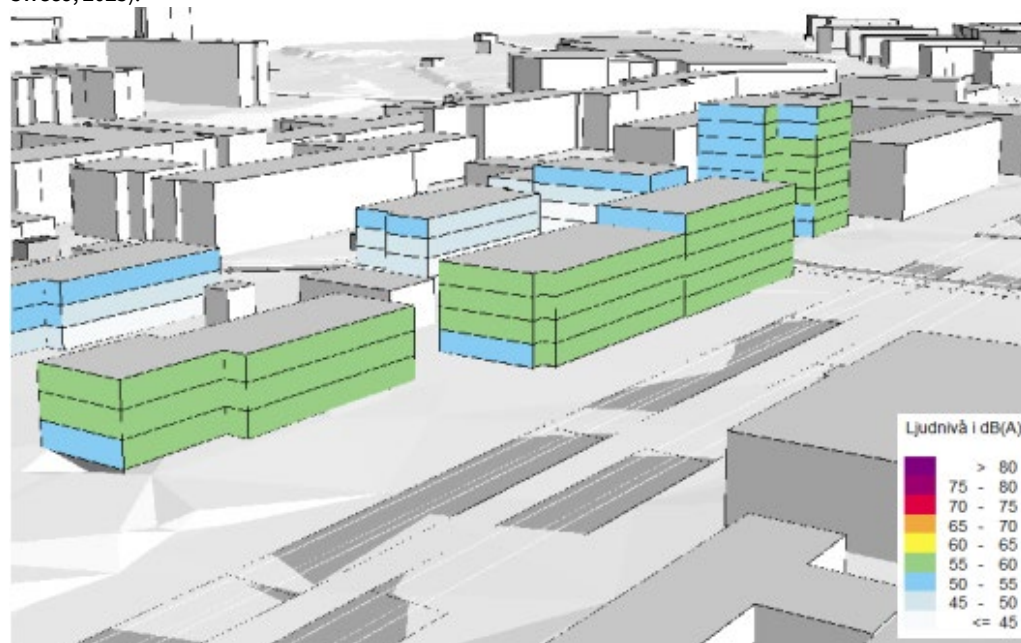
Planuppdrag gavs efter 1 januari 2015 vilket innebär att trafikbullerförordningen (2015:216) med ändring av förordningen (2017:359) ska tillämpas för bedömning. Riktvärdena berör endast ljudnivåer utomhus och påverkar inte det gällande

regelverket för ljudnivåer inomhus. Vid en bullerutredning för bostadsbyggnad ska hänsyn tas till framtida trafikflöden som kan påverka bullersituationen.

Enligt förordningen bör buller inte överskrida 60 dBA ekvivalentljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. För en mindre bostadslägenhet om högst 35 kvadratmeter, är riktvärdet för ekvivalentljudnivå 65 dBA. Förordningen anger att om bullret vid en exponerad fasad överskrider riktvärderna, bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalentljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan klockan 22.00–06.00. Som minst ska hälften av bostadsrummen vändas mot den skyddade sidan. Vid uteplats (som kan vara gemensam) är riktvärdet 50 dBA ekvivalent nivå och 70 dBA maximal nivå.



Figur 41: Ekvivalent ljudnivå för bullerutsatta fasader mot Svartbäcksgatan för prognosår 2030 (illustration: Sweco, 2025).



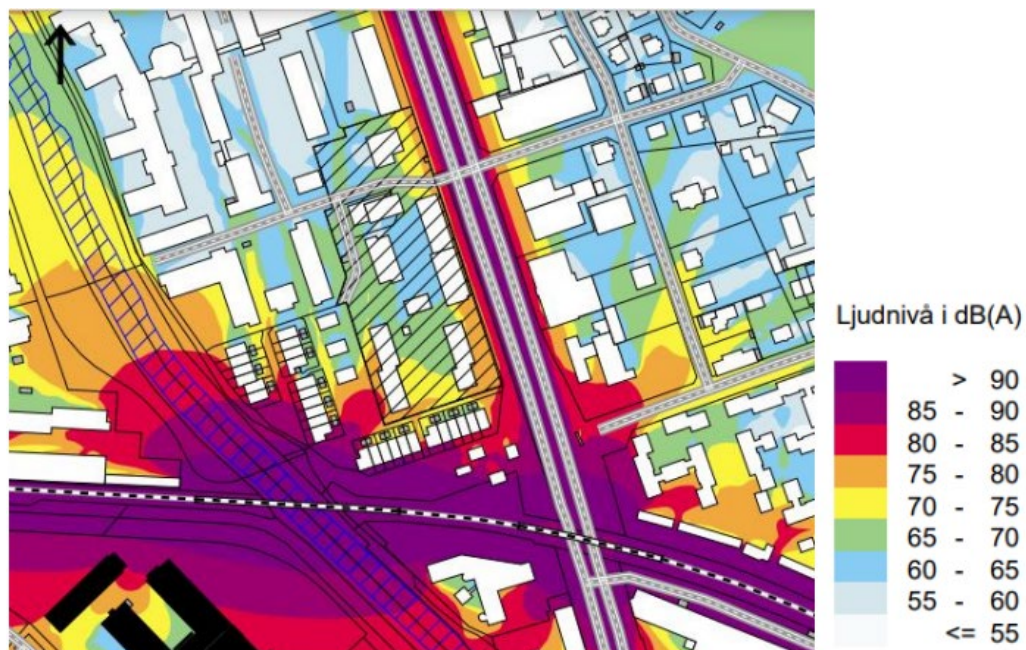
Figur 42: Ekvivalent ljudnivå för bullerutsatta fasader mot Svartbäcksgatan för prognosår 2050 (illustration: Sweco, 2025).

Riktvärdet 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid bostadsfasad överskrids vid en fasad mot Svartbäcksgatan för prognosår 2030. Riktvärdet uppnås för samtliga bostäder för prognosår 2050, även fasader mot Svartbäcksgatan. För att uppnå riktvärdena i trafikbullerförordningen så reglerar detaljplanen att för bostäder som överstiger 35 kvadratmeter så ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en luddämpad sida.

Om uteplatser (exempelvis balkonger) ska finnas mot Svartbäcksgatan så behöver det finnas en gemensam uteplats där riktvärdet för buller innehålls. Gemensamma uteplatser kan ordnas på innegården i bullerskyddade lägen där beräknad ekvivalentljudnivå och maxnivå ligger under riktvärdena för ljudnivå vid uteplats. Sammantaget bedöms riktvärdena i trafikbullerförordningen vara möjliga att klara inom planområdet, både för prognosår 2030 och 2050.



Figur 43: Utdrag ur bullerutredningen som visar ekvivalent ljudutbredning 1,5 meter över mark för prognosår 2030 (illustration: Sweco, 2025).



Figur 44: Utdrag ur bullerutredningen som visar maximal ljudutbredning 1,5 meter över mark för prognosår 2030. Godståg är dimensionerande för järnvägstrafiken (illustration: Sweco, 2025).

## Radon

De mätningar av radonhalten som utförts av Bjerking (2005) visar att fyllningen inom undersökningsområdet har normala till höga halter av radon.

För de byggnader som planeras att utföras med källarvåning så kommer fyllningen att grävas bort. För de byggnader som utförs utan källare och där fyllningen lämnas kvar under de planerade byggnaderna så rekommenderas att byggnation utförs radonskyddat.

## Markföroreningar

### *Historisk inventering*

Inför den miljötekniska markundersökningen har en historisk inventering genomförts för att undersöka om det finns eller funnits källor till markföroreningar inom området. Resultat har använts som underlag för att ta fram en provtagningsplan. Inom planområdet har ingen verksamhet funnits som kan ha bidragit till någon omfattande förekomst av föroreningar. Enligt länsstyrelsens EBH-stöd (databas över förorenade områden) finns det däremot flera identifierade och riskklassade objekt på intilliggande fastigheter. Det bedöms vara det ytliga grundvattnet i området som kan ha föranlett en spridning av föroreningar till planområdet som eventuellt påverkat den planerade bebyggelsen. Hur vatten rör sig i marken kan ofta variera lokalt och en spridning från närliggande EBH-objekt till planområdet kan inte uteslutas.

### *Markundersökning*

Markundersökningen (WSP, 2025) visar att det inte är någon omfattande föroreningssituation inom planområdet som påverkar platsens lämplighet för planerad markanvändning. Det förekommer dock halter av föroreningar i jord och grundvatten som överskrider relevanta jämförelsevärden. I jord har bly, kobolt,

kvicksilver, PAH-M och PAH-H påvisats i halter som överskrider gränsvärdena för känslig markanvändning (KM). Detaljplanen ställer därför krav på att eventuella markföroreningar ska saneras innan startbesked.

I grundvattnet har metaller (framför allt arsenik och nickel), PFAS-4 och bekämpningsmedlet 2,6-Diklorbenzamid påvisats i förhöjda nivåer. Det grundvatten som provtagits finns i ett lager av lera, vilket innebär att det inte har direkt kontakt med det djupare grundvattnet som är skyddsvärt. Eftersom lerlagret är så pass mäktigt utgör de förhöjda halterna inte någon risk för nuvarande eller planerad markanvändning. Om pålning ska utföras till friktionsjord så ska det säkerställas att det inte skapas öppna kanaler till grundvattnet i friktionsjorden. Samma krav gäller även andra markinstallationer. Det kan förekomma behov av särskild hantering av länsvatten i samband med kommande exploatering.

Det finns en tydlig förekomst av sulfidpåverkad jord. Detta kan ge upphov till försurningsprocesser vid exponering av syre, vilket kan medföra negativ påverkan på omgivande mark och vattenmiljö vid störning eller schaktning. Förekomsten av sulfidpåverkade jordar behöver beaktas vid framtida markarbeten, särskilt vid hantering, deponering och eventuell neutralisering av material.

## **Luft**

Vid planläggning behöver det säkerställas att miljö kvalitetsnormerna för luft inte överskrids.

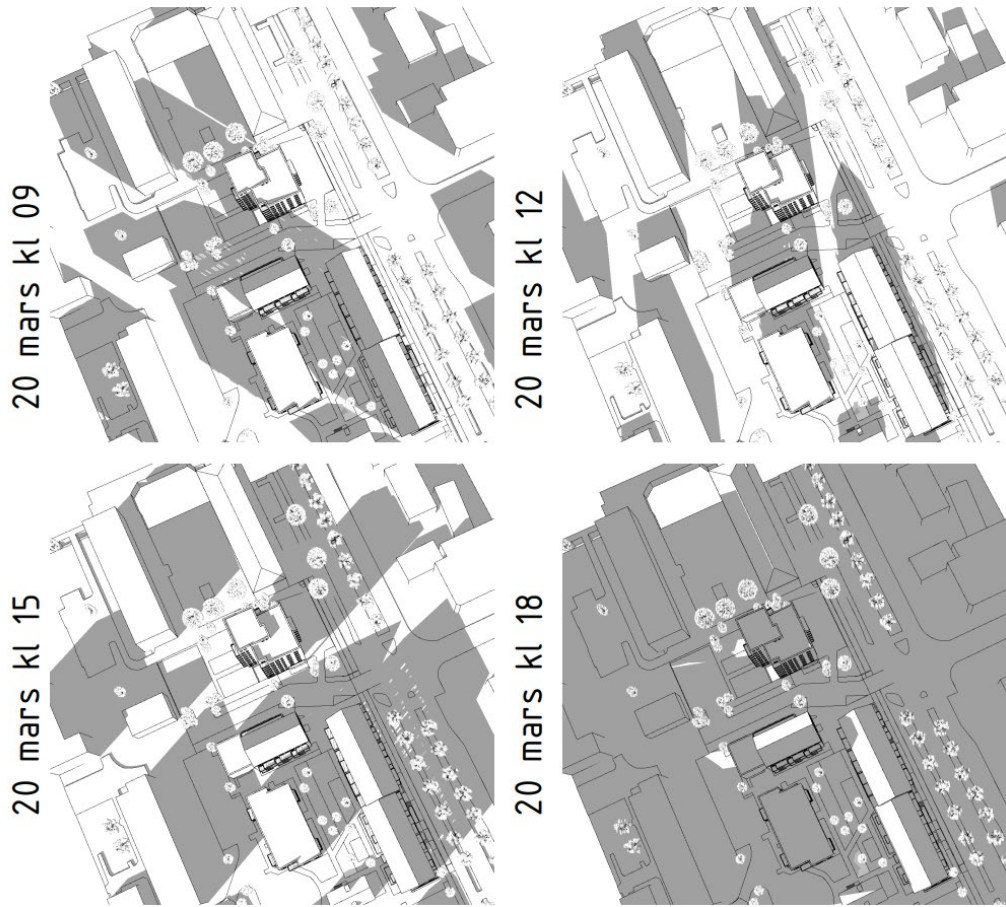
SLB-analys har på uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdsförbund kartlagt luftföroreningar från år 2020 i Uppsala och Stockholms län. Luftföroreningshalter har med hjälp av spridningsmodeller beräknats för hela det geografiska området. De beräknade värdena jämförs med miljö kvalitetsnormen för utomhusluft och det nationella miljö kvalitetsmålet Frisk Luft. Kartläggningen avser situationen år 2020 som ett meteorologiskt och utsläppsmässigt normalår. Det exkluderar effekter av minskad trafikmängd och bättre luftkvalitet till följd av restriktionerna under coronapandemin. Halterna gäller två meter över mark eller gata. Sammanfattningsvis visar kartläggningen att beräknade luftföroreningshalter inom planområdet är låga vad gäller både halter av partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO2). Uppsatta miljö mål och miljö kvalitetsnormer avseende luft uppnås inom området.

## **Dags- och solljus**

Dagsljuskraven anger lite förenklat att rum där människor vistas mer än tillfälligt ska utformas och orienteras så att god tillgång till direkt solljus är möjligt. Denna prövning görs i bygglovsskedet när bebyggelsens rumsindelning har tagits fram. Kravet på naturligt ljus vid nybyggnation enligt det allmänna rådet i Boverkets byggregler (BBR) omfattar två områden: dagsljus och solljus. Dagsljus är det diffusa naturliga ljus som kommer från himlen eller som reflekteras från närliggande ytor. Solljuset är det direkta ljuset från solen. Fördelningen mellan dags- och solljus varierar mellan väderlek och årstid.

En dagsljusberäkning har tagits fram av Afry (2023). Den planerade bebyggelsen förväntas klara kraven gällande dagsljus. Byggaktören förväntas projektera för att uppfylla de tekniska egenskapskraven i Boverkets regler gällande dagsljus.

En solljusstudie har tagits fram av Metod arkitekter (2025). Studien visar att de nya bostadsgårdarna kommer vara solbelysta under större delen av dagen från sen vår till tidig höst.



Figur 45: Solstudie som visar hur föreslagen bebyggelse skuggar vid vårdagjämningen (illustration : Metod Arkitekter).



Figur 46: Solstudie som visar hur föreslagna bebyggelse skuggar vid sommarsolståndet (illustration: Metod Arkitekter).

Konsekvenserna för den omkringliggande bebyggelsen redovisas under avsnittet *Planens konsekvenser*.

### **Mikroklimat**

Mikroklimatet bedöms inte påverkas negativt av detaljplanen.

### **Risk**

En riskutredning har tagits fram av WSP (2025) med anledning av planområdets närhet till drivmedelsstationer och Dalabanan. Öster om planområdet, på den andra sidan av Svartbäcksgatan, finns tre drivmedelstationer. I riskutlåtandet görs bedömningen att inga direkta krav på riskreducerande åtgärder behöver ställas med anledning av transporter av farligt gods till drivmedelstationerna. Vid planering av utrymningsvägar rekommenderas dock att byggnaderna kan utrymmas i riktning bort från Svartbäcksgatan och de närliggande drivmedelstationerna.

Delar av planområdet ligger inom 150 meter från Dalabanan som är en utpekad transportled för farligt gods. Tillkommande byggnader placeras minst cirka 125 meter från järnvägen. Med hänsyn till avståndet, den låga förekomsten av transporter med farligt gods och den befintliga bebyggelsen så görs bedömningen att inga ytterligare riskreducerande åtgärder behöver vidtas.

## Brand

### *Släckning*

För att brandförsvaret ska anses ha tillträde till en byggnad för att genomföra ett släckningsarbete ska avståndet mellan uppställningsplats för räddningstjänstens fordon och byggnadens angreppspunkt 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.

En rapport gällande de brandtekniska förutsättningarna har tagits fram av Brandskyddslaget (2023). Bebyggelsen inom planområdet kan nås via den befintliga kvartersgatan och Svartbäcksgatan. Detaljplanens utformning säkerställer räddningstjänstens möjlighet till insats. Planerad utformning av ny vändzon inom planområdet bedöms förbättra angreppsvägen till befintliga lamellhus och gårdshus. I fortsatt projektering av bebyggelsen behöver räddningstjänstens insatsmöjligheter bevakas, särskilt framkomligheten för räddningstjänstens fordon och utrustning.

### *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.

Eftersom det inte kan garanteras att gator 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

Krontäckningen i området ligger på 22 procent enligt det kunskapsunderlag (ej beslutat) som finns framtaget för revideringen av översiktsplanen. Detaljplanen reglerar att ytor ska vara tillgängliga för växtlighet och plantering för att säkerställa förekomsten av gröna kvalitativa utemiljöer.

Inom kvartersmark möjliggör detaljplanen att det finns tillräckligt med genomsläppliga ytor för att kunna hantera dagvatten på det sätt som föreslås i dagvattenutredningen, se avsnittet *Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten*.

## Teknisk försörjning

### Vatten- och avlopp

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

Varje fastighet ska förses med en samlad vatten- och avloppsanslutning samt kunna anslutas till ledningsnätet via kortast möjligaste väg. Vatten- och avloppsledningar ska förläggas i allmän plats och bör inte samförläggas med andra ledningar.

#### *Brandvatten*

För hus som byggs med trästomme behöver vattentillgången till sprinklersystem säkerställas inom fastigheten, till exempel med en vattenreservoar.

### Dagvattenledningar

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Dagvattenrening och miljö kvalitetsnormer beskrivs under rubriken *Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten*.

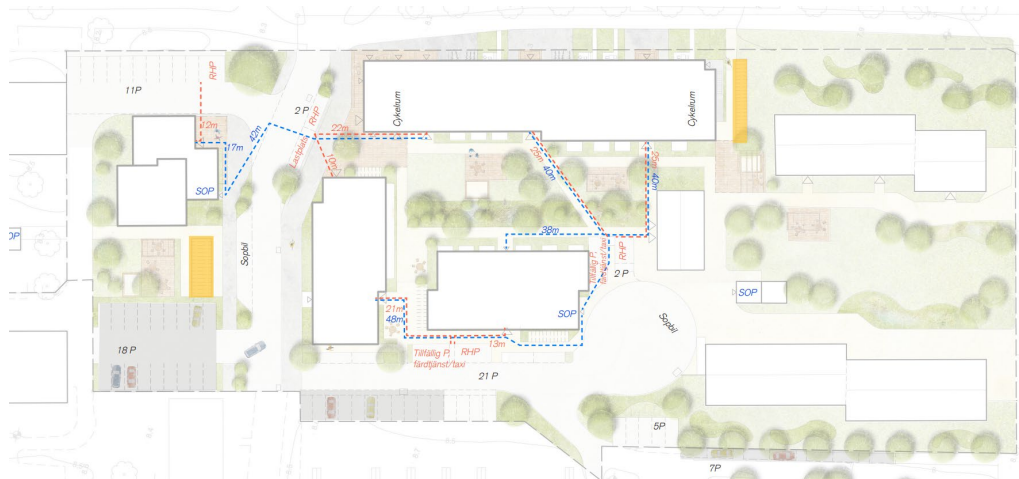
För att säkerställa att dagvatten inom området omhändertas med fördröjning och rening är det viktigt att kravställning fortsatt sker i vidare skeden av byggprocessen. Efter byggnation är det viktigt att nödvändigt underhåll och skötsel sker på ett sådant sätt att erforderlig fördröjningsvolym säkerställs och en reningseffekt bibehålls. Detta för att undvika problem med stående vatten eller ett ökat föroreningsbidrag till recipienten.

### Avfall

Hämtning av avfall ska kunna ske enligt Arbetsmiljöverkets föreskrifter, vilket bland annat innebär att dragväg för sopkärl ska vara hårdgjord, fri från hinder och högst 10 meter lång. Miljörummen ska placeras inom 50 meter från bostadsentréer, vilket regleras i Boverkets byggregler (BBR).

Det bör också vara möjligt att källsortera upp till 10 fraktioner i eller i närheten av bostaden. Från och med 2024 tar Uppsala Vatten och Avfall AB över ansvaret för insamling av förpackningar från hushållen, och kommer att införa fastighetsnära insamling för både flerbostadshus och villor.

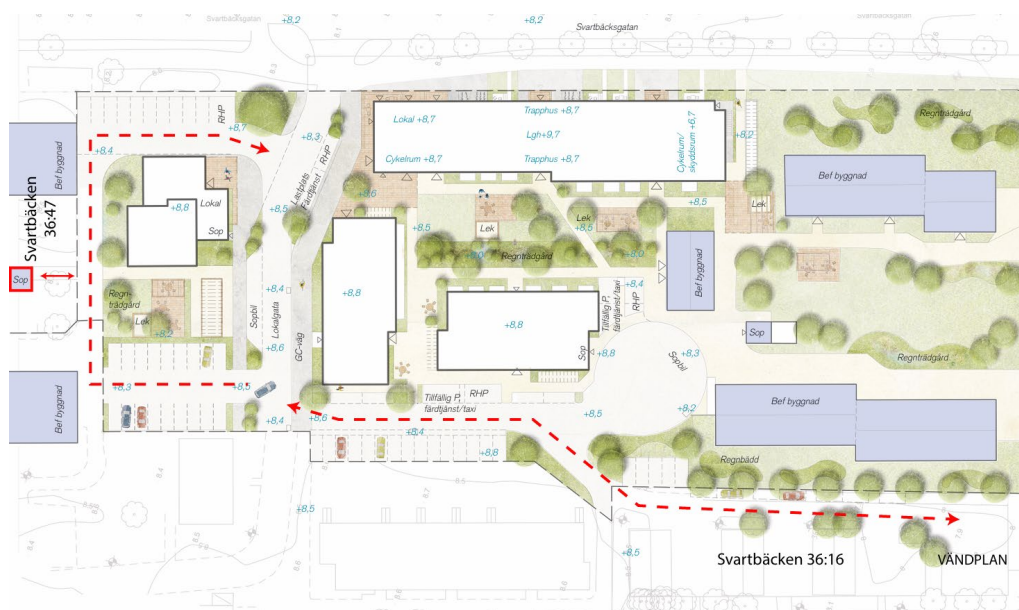
Avfallshämtning föreslås i huvudsak ske vid en angöringsficka längs med kvartersgatan och en vändplats centralt i planområdet. Detaljplanen möjliggör avfallslösningar inom 50 meter från trapphusentréer och inom 10 meter från plats där avfallsfordon kan angöra. Exakta lösningar för avfallshantering regleras inte i detaljplanen utan hanteras vid projektering och bygglov.



Figur 47: Illustrationsplan som visar fastighetsutvecklarens förslag på parkeringsplatser och angöring (illustration: Topia Landskapsarkitekter).

Detaljplanen ska inte påverka avfallshanteringen inom Svartbäcken 36:16 och Svartbäcken 36:47, som båda ligger utanför planområdet, negativt. Inom Svartbäcken 36:16 kan en gatusektion om 3,5 meter tillgodoses, även med nya parkeringsplatser längs med körvägen. Inga parkeringsplatser planeras vid den befintliga vändplanen.

Inom Svartbäcken 36:47 hanteras avfall via ett miljöhus på bostadsgården. Detaljplanen säkerställer att befintlig körväg fram till miljöhuset kan vara kvar, samt att avfallsfordon kan angöra inom 10 meter.



Figur 48: Illustration som visar hur avfallsfordon kan angöra Svartbäcken 36:16, i bildens nederkant, och befintligt miljöhus inom Svartbäcken 36:47, till vänster i bilden. Körvägar är markerade med rödstreckade linjer och miljöhuset inom Svartbäcken 36:47 är markerat med en röd linje.

## **El**

Planområdet försörjs med el via Vattenfalls nät.

## **Värme**

Bebyggelsen inom planområdet planeras att anslutas till fjärrvärmenätet.

Inom planområdet finns fjärrvärmeledningar vilka planläggs som markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

# Motiv till detaljplanens regleringar

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

## Användning av mark och vatten


### Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

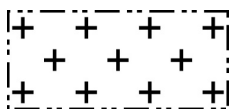
Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
<b>GCVÄG</b>	<p><i>Gång- och cykelväg</i></p> <p>Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra en första etapp av en allmän gång- och cykelväg mellan Svartbäcksgatan och Fyrisån.</p>

### Kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
<b>B</b>	<p><i>Bostäder</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att möjliggöra bostäder. Användningen avser olika typer av boende med varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder, olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder men även gruppboende, träningsbostäder och liknande. I användningen ingår också bostadskomplement av olika slag som till exempel garage, parkering, och miljöhus för flerbostadshus.</p>
<b>C</b>	<p><i>Centrum</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att skapa förutsättningar för stadsliv i gaturummet och stärka Svartbäcksgatans status som stadsstråk. Användningen är bred och möjliggör många olika verksamheter som exempelvis butiker, restauranger, kaféer, gym och andra verksamheter som förväntas ligga centralt och ska vara lätta att nå.</p>

### Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	<p><i>Marken får inte förses med byggnad</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att reglera placeringen av byggnader i förhållande till allmän plats och övrig kvartersmark. Områden som är punktprickade kan användas som exempelvis kvartersgata, vändplan, förgårdsmark och bostadsgård.</p>

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

*Marken får endast förses med komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader.*

Bestämmelse syftar till att möjliggöra uppförande av mindre komplementbyggnader på bostadsgårdarna. Andra anläggningar än byggnader får även anordnas.

**e<sub>1</sub>**

*Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 40 kvadratmeter.*

Bestämmelsen syftar till att begränsa den sammanlagda byggnadsarean för mindre komplementbyggnader på den södra bostadsgården.

**e<sub>2</sub>**

*Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 20 kvadratmeter.*

Bestämmelsen syftar till att begränsa den sammanlagda byggnadsarean för mindre komplementbyggnader på bostadsgårdarna.

**e<sub>3</sub>**

*Största byggnadsarea per enskild komplementbyggnad är 20 kvadratmeter.*

Bestämmelsen gör det möjligt att uppföra komplementbyggnader med en största area på 20 kvadratmeter inom den södra bostadsgården. Bestämmelsen förhindrar att större byggnadsvolymer uppförs på bostadsgårdarna. Detta skapar en variation och småskalighet i gårdens utformning och bidrar till att skapa mindre rumsbildningar som ger förutsättningar för fler sällskap att vistas på gårdarna samtidigt.

**h<sub>1</sub> +0,0**

*Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.*

Bestämmelsen syftar till att anpassa den nya bebyggelsen till den befintliga bebyggelsen samt till viktiga siktlinjer mot domkyrkan.

De olika höjderna bidrar till att skapa variation inom kvarteret. Avsikten är att möjliggöra lamell- och gårdshus med fyra till fem våningar och ett punkthus i upp till nio våningar. Höjden möjliggör för byggnader med trästomme samt lokaler i bottenvåning som ska klara dagens takhöjdsstandard.

**h<sub>2</sub> 0,0**

*Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.*

Bestämmelsen syftar till att reglera högsta tillåtna nockhöjd för komplementbyggnader och den befintliga gårdsbyggnaden.

**S<sub>1</sub>**

*Bottenvåning ska huvudsakligen användas för centrumändamål med publik karaktär.*

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att bottenvåningens yta huvudsakligen, minst 50 %, används för lokaler. Bestämmelsen syftar till att stärka Svartbäcksgatan som stadsstråk samt bidra till liv och rörelse i gaturummet. Med publik karaktär menas att det är en utåtriktad verksamhet som har besökare, till exempel handel, restaurang eller en samlingslokal. Syftet är att lokalen ska upplevas som öppen.

Bestämmelsen är en sekundär egenskapsbestämmelse, som i det här fallet avgränsas av en sekundär egenskapsgräns. Detta för att undvika att flera beteckningar behöver upprepas två gånger, vilket skulle bidra till en svåräst plankarta.

**S<sub>2</sub>**

*Byggnadens bottenvåning ska till minst 20% utgöras av lokaler.*

Bestämmelsen fastställer att en viss andel yta anordnas för lokaler i bottenvåningen. Bestämmelser syftar till att stärka Svartbäcksgatan som stadsstråk samt bidra till liv och rörelse i gaturummet. Lokalen kan både vara av publik karaktär, exempelvis butik eller café, eller för bostadsändamål, exempelvis en gemensamhetslokal.

**S<sub>3</sub>**

*För bostäder som överstiger 35 m<sup>2</sup> ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida.*

Syftet med bestämmelsen är att skapa lämpliga bostadsmiljöer i de mer bullerutsatta delarna i den södra delen av planområdet.

**f<sub>1</sub>**

*Bostadsentréer ska vara genomgående mellan gata och gård.*

Bestämmelsen syftar till att göra kvarteret levande. Med genomgående entréer säkras en god tillgänglighet till bostadsgårdarna. En koppling till bostadsgården från ett trapphus är viktig av tillgänglighetsskäl för att barn ska kunna ta sig ut på gården utan att behöva gå ut på gatan och runda kvarteren. Bestämmelsen syftar även till att säkerställa att byggnaden kan utrymmas i annan riktning än mot Svartbäcksgatan.

**f<sub>2</sub>**

*Byggnad ska utformas med särskild omsorg och detaljering i bottenvåningar och vid entréer.*

Bebyggelsen ska gestalta och skapa förutsättningar för stadsliv i gaturummet. Det är därför viktigt byggnaderna mot Svartbäcksgatan utformas med särskild omsorg och variation längs med gatan.

**f<sub>3</sub>**

*Balkonger och burspråk mot allmän plats ska vara väl integrerade i byggnadens gestaltning och får kraga ut maximalt 1,5 meter från fasadliv. Fri höjd ska vara minst 3,2 meter ovan mark.*

Balkonger mot allmän plats får inte dominera gaturummet och därför reglerar detaljplanen hur mycket de får kraga ut. Balkongerna ska vara väl integrerade i byggnadens gestaltning och inte vara dominerande mot allmän plats. En lägsta frihöjd om 3,2 meter ovan mark säkerställer utrymmen för olika funktioner inom förgårdsmark.

Eventuell inglasning av balkonger ska utföras proffillös och anpassas till byggnadens gestaltning.

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

*Balkonger och burspråk ska vara väl integrerade i byggnadens gestaltning och får kraga ut maximalt 1,5 meter från fasadliv. Fri höjd ska vara minst 3,2 meter ovan mark.*

Balkonger ska vara väl integrerade i byggnadens gestaltning för att minska byggnadens påverkan på stadsbilden och siktlinjer mot domkyrkan. Detaljplanen reglerar därför hur mycket balkonger får kraga ut. En lägsta frihöjd om 3,2 meter ovan mark säkerställer utrymmen för olika funktioner inom förgårdsmark.

f<sub>5</sub>

*Balkonger mot Svartbäcksgatan får inte glasas in.*

Motivet till bestämmelsen är att Svartbäcksgatan är ett stadsstråk med offentlig karaktär där byggnadernas fasader är det som präglar intrycket från gatan. Inglasningar sker ofta i efterhand och inte alltid med samma genomtänkta gestaltning som vid ursprungligt bygglov. Bestämmelsen avses inte hindra inglasning av indragen balkong.

f<sub>6</sub>

*Balkonger som kragar ut från fasadliv får inte glasas in.*

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att punkthuset får en utformning som inte påverkar stadsbilden eller siktlinjen mot Uppsala domkyrka. Inglasningar sker ofta i efterhand och inte alltid med samma genomtänkta gestaltning som vid ursprungligt bygglov. Bestämmelsen avses inte hindra inglasning av indragen balkong.

f<sub>7</sub>

*Byggnadsdelar och installationer på tak ska vara väl integrerade i takets gestaltning.*

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att eventuella installationer på taket utformas som en del av takets gestaltning. Särskilt punkthuset har betydelse för stadsbilden och taket ska därför utföras med omsorg.

f<sub>8</sub>

*Fasader ska utföras med kulörer som knyter an till bebyggelsen i området. Gråskala ska inte dominera.*

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att punkthuset får en återhållsam utformning som inte dominerar stadsbilden eller påverkar siktlinjen mot Uppsala domkyrka, utan att styra dess exakta utformning. Byggnaden ska ges en lågmäld karaktär med dova kulörer som knyter an till bebyggelsen i området, utan starka kontraster eller reflekterande material.

Området präglas av en historiska och samtida naturtoner. Färgskalan är genomgående varm och dämpad, utan starka kontraster. Äldre byggnader i området har tidstypiska naturfärger i varierande nyanser av gult och beige. Senare bebyggelse från 1960-, 1970- och 1980-talen följer en organisk och varm färgpalett som samspelar med den äldre bebyggelsen. Byggnader från 1980-talet är delvis försedda med fasadtegel i bruna och gula kulörer.

- f<sub>9</sub>** *Högsta tillåtna takfotshöjd är +25,2 meter över angivet nollplan.*
- Bestämmelsen reglerar byggnadens högsta tillåtna takfotshöjd, med syftet att ta ner den upplevda skalan av byggnaden.
- f<sub>10</sub>** *Högsta tillåtna takfotshöjd är +22,2 meter över angivet nollplan.*
- Bestämmelsen reglerar byggnadens högsta tillåtna takfotshöjd, med syftet att ta ner den upplevda skalan av byggnaden.
- f<sub>11</sub>** *Högsta tillåtna takfotshöjd är +24,3 meter över angivet nollplan.*
- Bestämmelsen reglerar byggnadens högsta tillåtna takfotshöjd, med syftet att ta ner den upplevda skalan av byggnaden.
- n<sub>1</sub>** *Marken får inte användas för parkering.*
- Bestämmelsen syftar till att både säkerställa bilfria bostadsgårdar och att friyta inte tas i anspråk för cykelparkeringar.
- n<sub>2</sub>** *Marken får inte användas för bilparkering.*
- Bestämmelsen syftar till att säkerställa bilfria bostadsgårdar. Marken får användas för cykelparkering.
- n<sub>3</sub>** *Marken är avsedd för utevistelse, lek, växtlighet, plantering och dagvattenhantering.*
- Bestämmelsen syftar till att säkra förekomsten av kvalitativa utemiljöer som även kan omhänderta och fördröja dagvatten. Bostadsgårdar utformas för så att boende ges möjlighet till utevistelse och bostadsnära lek samt för grönska med planteringar och växtlighet. Gården ska utformas med planteringar, sittplatser och lekmöjligheter för barn.
- n<sub>4</sub>** *Marken är avsedd för plantering, entréfunktioner, trappor och uteplatser.*
- Bestämmelsen syftar till att säkerställa möjlighet att ordna entréytor med plats för trappor och ramper, cykelparkeringar för boende och besökare samt ytor för grönska och uteplatser.

- u<sub>1</sub>** *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.*
- Markreservatet syftar till att säkerställa utrymme och tillgång till de befintliga ledningarna som passerar genom planområdet.
- g<sub>1</sub>** *Markreservat för gemensamhetsanläggning.*
- Bestämmelsen syftar till att reservera utrymmen för gemensamhetsanläggningar för kvartersgatan (idag Svartbäcken ga:8) och tillfartsväg till Svartbäcken 36:16 (idag Svartbäcken ga:14). Gemensamhetsanläggningar fastställs genom lantmäteriförrättning.
- a<sub>1</sub>** *Strandskyddet är upphävt.*
- Strandskyddet upphävs för den del av planområdet som omfattas av detta.
- Bestämmelsen är inom ett område en sekundär egenskapsbestämmelse, som i det fallet avgränsas av en sekundär egenskapsgräns. Detta för att undvika att flera beteckningar behöver upprepas två gånger, vilket skulle bidra till en svåräst plankarta.
- k<sub>1</sub>** *Ändring av byggnadens exteriör och eventuella tillbyggnader ska utföras varsamt med hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och dess historiska och kulturhistoriska värden. Vid omfärgning ska ursprunglig kulör vara vägledande.*
- Gårdshuset är en del av kvarteret Iduns obrutna historia av vård och omsorg i olika former sedan 1800-talets början. Byggnaden har en stor betydelse för den del av pensionärshemmet som inte berörs av detaljplanen.
- Gårdshuset med den gemensamma samlings- och matsalen är också ett exempel på den typ av samlingslokaler som var vanlig i 1950-talets flerbostadshusområden. Byggnaden är välbevarad avseende material, detaljer och funktion.
- b<sub>1</sub>** *Nivå på färdigt golv för bostäder ska vara minst +8,70 meter över nollplanet.*
- Planområdet riskerar att översvämmas vid ett högsta beräknat flöde i Fyrisån. Vid ett beräknat högsta flöde förväntas vattennivån inom planområdet uppgå till cirka +8,67 meter över havet. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att färdig golvhöjd för byggnadernas entréplan placeras över den högsta beräknade vattennivån i Fyrisån.

**a<sub>2</sub>**

*Startbesked får inte ges för nya byggnader förrän markföreningar har avhjälppts.*

Motivet till bestämmelsen är att halter av markföreningar som inte är lämpliga för de föreslagna markanvändningarna har identifierats inom planområdet.

Med bestämmelsen kan inte startbesked ges för nya byggnader förrän markens lämplighet har säkerställts genom att markföreningar inom mark planlagd för bostäder och centrum har avhjälppts.

Bestämmelsen är en sekundär egenskapsbestämmelse, som i det här fallet begränsas av en användningsgräns. Bestämmelsen gäller för all bostadsanvändning där saneringsbehov konstaterats.

# Genomförandeåtgärder

## Fastighetsrättsliga frågor

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

### Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Svartbäcken 36:6 och 36:46, vilka ägs av Uppsalahem AB.

### Gemensamhetsanläggningar

Inom planområdet finns det flera gemensamhetsanläggningar.

Tabell 1: Gemensamhetsanläggningar som påverkas av detaljplanen.

Gemensamhetsanläggning	Ändamål	Belastar inom plan	Omprövas
Svartbäcken ga:8	Infartsväg	Svartbäcken 36:6	Ja
Svartbäcken ga:13	Asfalterade kommunikationsytor, parkeringsplatser och carportar, lekplatser, planteringar och grönytor, yttertak och vindar, stuprännor, undercentral, ledning för vatten, avlopp och värme, centralantennanläggning och soprum.	Svartbäcken 36:6 och Svartbäcken 36:46	Ja
Svartbäcken ga:14	Asfalterad utfartsväg	Svartbäcken 36:6	Ja

En del av planområdet planläggs för allmän plats vilket gör att gemensamhetsanläggningen Svartbäcken ga:8, Svartbäcken ga:13 och Svartbäcken ga:14 behöver få en annan utformning och omprövas genom en lantmäteriförrättning.

Gemensamhetsanläggningen Svartbäcken ga:13 behöver även omprövas om ingående anläggningar ändras eller utgår.

Gemensamhetsanläggning Svartbäcken ga:14 kan även behöva omprövas vad gäller andelstal med anledning av detaljplanen.

Nya gemensamhetsanläggningar kan bildas vid behov.

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som flera fastigheter har nytta av. En gemensamhetsanläggning förvaltas antingen genom delägarförvaltning eller

föreningsförvaltning. Förvaltningen ansvarar för drift, skötsel och underhåll av anläggningen. Alla fastigheter som deltar får ett andelstal efter hur stor nytta de förväntas få av anläggningen och hur mycket fastigheten förväntas använda anläggningen. En andel i gemensamhetsanläggningen kan inte överlåtas separat, utan den följer med fastigheten vid försäljning.

Enligt 40 a § anläggningslagen ska ägaren till den fastighet som blivit av med belastning av en gemensamhetsanläggning betala ersättning till de fastigheter som deltagit i gemensamhetsanläggningen om det uppkommer en skada.

### **Servitut och rättigheter**

I planområdet finns ledningsrätt 0380-92/137.1 med ändamål fjärrvärme och servitut 0380-93/SV36.1 med ändamål ledningar.

Ledningsrätt 0380-92/137.1 förses med ett markreservat för allmänna ändamål.

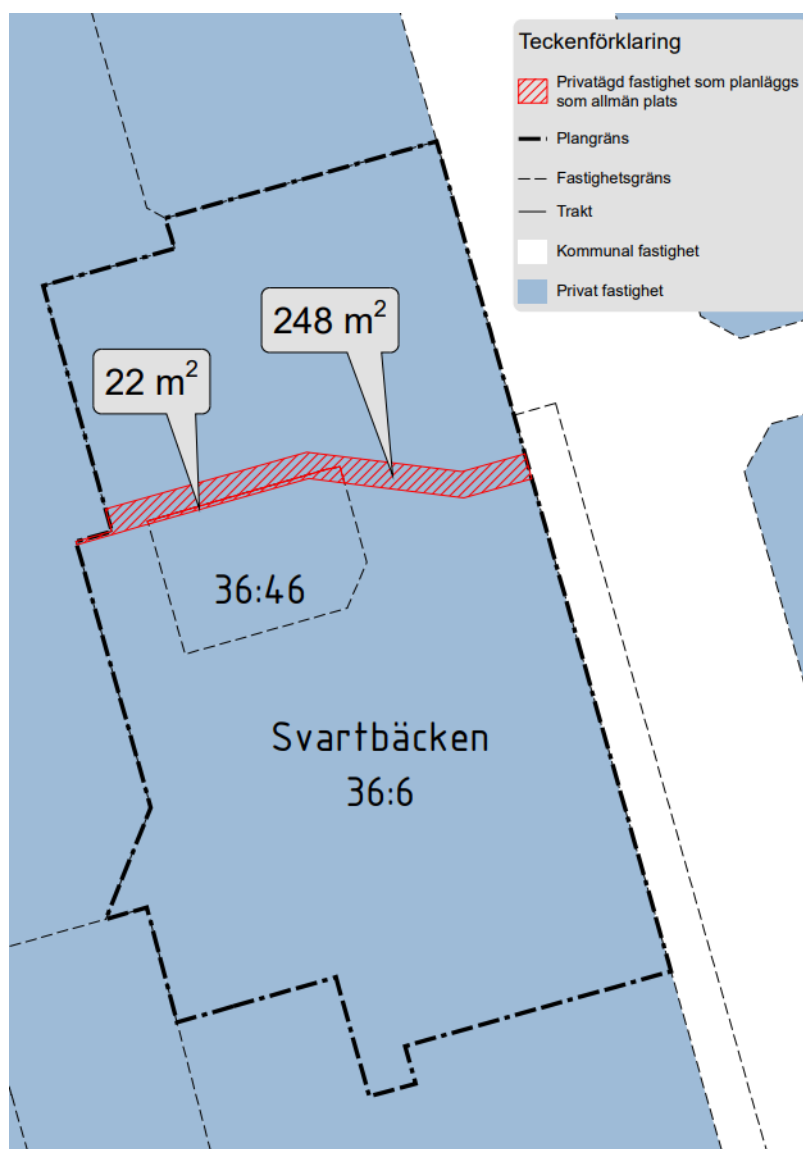
Servitut 0380-93/SV36.1, ledningen behöver flyttas och erhålla ny rättighet enligt nytt läge, behöver ändras genom en ansökning om lantmäteriförrättning för fastighetsreglering.

Ett nytt servitut kan vara aktuellt att bilda till förmån för Svartbäcken 36:45 för att säkerställa åtkomst till räddningsväg. Kostnaden för att bilda servitutet bör belasta den fastighetsägare som har nytta av åtgärden.

### **Konsekvenser för fastigheter inom planområdet**

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

Mark planlagd som allmän plats, gång- och cykelväg, som idag ägs av Uppsalahem övergår till kommunen.



Figur 49: Illustration över mark som övergår till allmän plats.

Kvartersmarken för bostadsändamål kommer att ombildas och indelas i fastigheter som stödjer den nya bebyggelsen.

Kvartersgator som utgör in- och utfartsgata för detaljplanen samt omgivande bebyggelse erhåller markreservat för gemensamhetsanläggning inom fastigheten Svartbäcken 36:6. Kvartersgatan har en befintlig funktion och är upplåten genom Svartbäcken ga:8 men får ett nytt läge och behöver omprövas, se rubrik *Gemensamhetsanläggningar* ovan.

## Tekniska frågor

### Byggskedet

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

## Ledningar

Förfrågan via ledningskollen.se i oktober 2023 gav följande information om ledningsägare som har ledningar inom planområdet:

- IP-Only/Global Connect (Geomatikk)
- Skanova (Geomatikk)
- Telenor (Geomatikk)
- Primelight
- Uppsala kommun (gatubelysning och trafiksignaler)
- Vattenfall Eldistribution AB
- Vattenfall Heat AB Sweden
- Uppsala Vatten och Avfall AB

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

Ledning upplåten med servitut 0380-93/SV36.1 behöver läggas om för att frigöra mark för bebyggelse. Övriga allmänna ledningar säkerställs med markreservat (u-område).

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

## Lantmäteriförrättningar

Fastighetsbildningsåtgärder handläggs av lantmäterimyndigheten i Uppsala kommun.

## Skyddsrum

Inom planområdet finns det skyddsrum i det befintliga lamellhuset. Myndigheten för civilt försvar beslutar om ett skyddsrum kan avvecklas. För att det ska tillåtas måste det finnas särskilda skäl.

Lamellhuset med skyddsrum planeras att ersättas med en ny byggnad. I samband med detta kommer det befintliga skyddsrummet att ersättas med ett nytt i ungefär samma läge på fastigheten. En sådan åtgärd kräver ett tillstånd från Myndigheten för civilt försvar för tillfällig begränsning av skyddsrum mellan rivning av det befintliga skyddsrummet och färdigställande av det nya.

## Dagvattenhantering

Planområdet ingår i verksamhetsområdet för allmänt vatten och avlopp. En dagvattenutredning har tagits fram av Rejlers (2025). Den föreslår åtgärder för att rena och fördröja dagvattnet inom fastigheten, vilket finns beskrivet i avsnittet *Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten*.

Exploatören ansvarar för åtgärder för fördröjning och rening av dagvatten på kvartersmark.

## Markföroreningar

Innan byggnation påbörjas krävs sanering för att marken ska uppnå statusen känslig markanvändning. Inför exploateringen rekommenderas även en kompletterande

markundersökning som syftar till att avgöra om det förekommer behov av att åtgärda föroreningar utanför tänkta schakter och utgöra ett underlag till masshantering. Baserat på den utförda markundersökningen så är det framför allt förekomsten av bly som kan behöva utredas vidare.

Om pålning ska utföras till friktionsjord så ska det säkerställas att det inte skapas öppna kanaler till grundvattnet i friktionsjorden. Samma krav gäller även andra markinstallationer. Det kan förekomma behov av särskild hantering av länsvatten i samband med kommande exploatering.

Det finns en tydlig förekomst av sulfidpåverkad jord. Detta kan ge upphov till försurningsprocesser vid exponering av syre, vilket kan medföra negativ påverkan på omgivande mark och vattenmiljö vid störning eller schaktning. Förekomsten av sulfidpåverkade jordar behöver beaktas vid framtida markarbeten, särskilt vid hantering, deponering och eventuell neutralisering av material.

Alla påvisade föroreningar ska omgående anmälas till miljöförvaltningen, Uppsala kommun, i enlighet med miljöbalken 10 kapitlet 11 §. Arbeten i förorenad mark är anmälningspliktig och ska föregås av en anmälan om avhjälpandeåtgärd enligt förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd 28 §.

## **Ekonomiska frågor**

### **Planekonomi**

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

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

### **Kostnadsfördelning**

Kostnaderna för anläggandet av allmänna platser, lantmäteriförrättningar, anläggningar för vatten- och avloppsförsörjning samt andra nödvändiga åtgärder kommer att fördelas skäligt mellan kommunen, exploatören och andra berörda parter, exempelvis ledningsägare om inte annat framgår i redan ingångna avtal. Exploatörens åtaganden ska stå i rimlig proportion till exploatörens nytta av detaljplanen.

Följande åtgärder berörande allmän plats bedöms nödvändiga att byggas eller byggas om inom ramen för genomförandet av detaljplanen.

- Ny gång- och cykelväg inom planområdet.
- Ombyggnad av korsningen i Svartbäcksgatan för de ändring som detaljplanen medför för infart till området och ny gång- och cykelväg.

Fördelning av kostnader hanteras i det exploateringsavtal som ska upprättas.

### **Ledningar**

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

Anslutnings-/anläggningsavgift ska erläggas till respektive bolag.

## **Planavtal**

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

## **Inlösen/ersättning av mark som övergår till allmän plats**

Kommunen har rättighet att lösa in mark som ska användas för allmän plats enligt bestämmelser i 6 kapitlet plan- och bygglagen. Kommunen har även en skyldighet att lösa in allmän plats om fastighetsägaren begär det enligt bestämmelser i 14 kapitlet plan- och bygglagen. Ersättning regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och ägare till fastigheten Svartbäcken 36:6 och Svartbäcken 36:46.

## **Organisatoriska frågor**

### **Tidplan**

Detaljplanen beräknas kunna antas under fjärde kvartalet 2025. Under förutsättning att detaljplanen inte blir överklagad får den laga kraft tre veckor därefter.

### **Genomförandetid**

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen får laga kraft. Genomförandetiden är den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Som huvudregel får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja under genomförandetiden. En detaljplan fortsätter att gälla även efter genomförandetidens slut fram till den dag kommunen gör en ny plan eller till dess planen ändras eller upphävs.

Motivet för genomförandetiden är att projektets omfattning är begränsad.

### **Ansvarsfördelning**

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

Uppsala Vatten och Avfall AB ansvarar för utbyggnad och drift av vatten- och avloppsanläggningar.

### **Huvudmannaskap**

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området.

Att kommunen är huvudman för allmän plats innebär att kommunen får såväl rätt som skyldighet att lösa in mark. Huvudmannaskapet innebär också att kommunen, efter hand som bebyggelsen färdigställs enligt detaljplanen, ska iordningställa de allmänna platserna så att de kan användas för avsett ändamål i enlighet med detaljplanen. Kommunen ansvarar i och med huvudmannaskapet också för drift och underhåll av allmän plats.

### **Exploateringsavtal**

I exploateringsavtalet ska ansvars- och kostnadsfördelning för exploateringen genomförande regleras, även marköverlåtelser och omprövning av gemensamhetsanläggningar, samordning och tidplan, ledningsarbeten, dagvattenhantering, byggetableringar med mera. Med marköverlåtelser avses mark som idag är kvartersmark och enligt detaljplanen ska utgöra allmän plats och överlåtas till kommunen. Den allmänna platsen kommer att ha användning gång- och cykelväg. De gemensamhetsanläggningar som avses omprövas ligger inom det område som ska bli gång- och cykelväg och allmän plats, för vilken kommunen blir huvudman.

### **Prövning enligt annan lagstiftning**

Genomförandet av detaljplanen kan antas medföra följande prövningar enligt annan lagstiftning: miljöbalken, kulturmiljölagen, fastighetsbildningslagen, anläggningslagen och ledningsrättslagen.

#### **Miljöbalken**

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

#### **Övriga**

Fastighetsbildningsåtgärder prövas enligt fastighetsbildningslagen (1970:988) när detaljplanen ska genomföras. Detaljplanen förutsätter till exempel marköverföringar mellan fastigheter och bildande av nya fastigheter.

Nybildande av gemensamhetsanläggningar för till exempel gemensamma gårdar eller angoringsvägar kräver prövning enligt anläggningslagen (1973:1149).

#### **Utredningar inför bygglovsprövning**

Exploatörerna 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 2024-11-21, har upprättats. Sammantaget visar undersökningen att under arbetet med detaljplanen kommer det behöva tas hänsyn till värden som siktlinjen mot domkyrka, samt risker relaterade till buller, eventuella markföroreningar, miljökvalitetsnormer för ytvatten, översvämningar och skyfall.

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.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att de mer omfattande kriterierna som listas i miljöbedömningsförordningen 10 – 13 § inte behöver beaktas då planområdet inte kommer tas i anspråk för åtgärder som listas i plan- och bygglagen 4 kap. 34 § andra stycket.

Stadsbyggnadsförvaltningen anser att förslaget till detaljplan inte är ett så kallat ”annat stadsbyggnadsprojekt” eftersom detaljplanen omfattar ett redan exploaterat område i centrala Uppsala, och innebär en utveckling och breddning av de markanvändningarna som redan finns i kvarteret.

### Samråd med länsstyrelsen

Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande, daterat 2025-03-31, meddelat att de delar kommunens bedömning att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

### Beslut om betydande miljöpåverkan

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

## Miljöaspekter

### Kulturmiljö

Ett genomförande av detaljplanen innebär en förtätning med större byggnadsvolymer samtidigt som gaturummet längs med Svartbäcksgatan blir tätare. Byggnaderna ligger inom en av de siktlinjer som har särskild betydelse för upplevelsen av riksintresset för kulturmiljövården. En siktlinjestudie (Metod, 2025) har tagits fram och visar att den

föreslagna bebyggelsen lämnar fri sikt mot domkyrkans torn och taket på dess mittskepp från tre viktiga punkter längs med väg 600 och Svartbäcksgatan. Vid två punkter, Torbjörns torg och Gamla Uppsalagatan kommer byggnaderna som detaljplanen möjliggör att skymma de nedre delarna av domkyrkans torn. Byggnaderna skymmer däremot inte domkyrkans eller slottets siluett. Ett genomförande av detaljplanen bedöms därför inte riskera att medföra en påtaglig skada på riksintresset.

En rivning av flerbostadshuset inom planområdet innebär en förlust av kulturvärden även fast pensionärshemmet inte pekats ut som särskilt värdefull i vare sig gällande detaljplan, översiktsplan eller någon inventering av Uppsala bebyggelse. Byggnaderna är välbevarade och ger uttryck för 1950-talets planeringsideal. En rivning av byggnaderna innebär att en del av kvarteret Iduns historia av vård och omsorg försvinner.

Att gårdshuset bevaras är positivt för områdets kulturvärden. Gårdshuset skapar ett läsbart gårdsrum tillsammans med de delar av pensionärshemmet som ligger söder om planområdet.

### **Naturmiljö**

En del av planområdet ligger inom område för strandskydd. Strandskyddet är upphävt i gällande detaljplan men återinträder när denna upphävs. Eftersom fastigheten redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknas betydelse för strandskyddets syften bedöms det uppfylla ett särskilt skäl för dispens från strandskyddet.

### **Rekreation och friluftsliv**

Detaljplanen berör inte några riksintressen för rekreation och friluftsliv.

### **Mark och vatten**

Planområdet omfattas av miljökvalitetsnormer. I dagvattenutredningen föreslås åtgärder som minskar belastningen på recipienten och underlättar möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormer för ytvatten. Ett genomförande av detaljplanen innebär även att eventuella markföroreningar saneras. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer därför att exploateringen inte kommer att leda till någon negativ påverkan på mark eller vatten. Miljökvalitetsnormer för grundvatten och ytvatten kommer att kunna följas.

Samtliga planeras byggnader grundläggs med pålar eftersom grundläggning i mark ger oacceptabelt stora sättningar.

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

## Klimatpåverkan

### *Kommunens klimatmål*

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

### *Åtgärder för att minska klimatpåverkan*

Planen styr inte tekniska lösningar som minskar klimatpåverkan för uppförande och drift av nya byggnader. Utsläppet kan begränsas genom valet av konstruktionsmetod, energiklassning av byggnaderna, eller genom att återbruka byggmaterial. Det finns planer att genomföra en materialinventering av de byggnader som avses rivas för att utreda möjligheterna till demontering och återbruk i så hög utsträckning som möjligt. Byggaktören lyfter även fram trästomme, solceller och arbetsmaskiner som drivs på förnybar energi som exempel på åtgärder som kan minska klimatavtrycket vid nybyggnation. De åtgärder som nämns ovan regleras inte av detaljplanen. Regleringen av nockhöjd har dock gjorts med beaktning av att kunna använda trästomme.

Detaljplanen möjliggör för en effektiv markanvändning med fler lägenheter i centrala lägen. I området finns det en god tillgång till service, kollektivtrafik samt gång- och cykelvägar, vilket skapar förutsättningar för färre persontransporter med bil. Byggaktören planerar för en fordonspool med fossilbränslefria bilar, lådcyklar och elcyklar. Byggaktören planerar även för laddplatser som kan nyttjas av fler bilar under dygnet samt en återbruketjänst och leveransboxar i området som kan minska hyresgästernas behov av bilresor. Föreslagna åtgärder regleras inte i detaljplanen.

## Resurshushållning

Planområdet ligger på en central plats i staden och har en god tillgång till teknisk service samt infrastruktur. Därför bedöms detaljplanen medföra en god hushållning av mark och vatten.

## Hälsa och säkerhet

### **Buller**

Ett genomförande av detaljplanen innebär mer bostadsbebyggelse och fler lokaler för verksamheter. Det kan innebära en ökad trafikmängd som i sin tur kan ge upphov till

trafikbuller. Bullerutredningen visar att gällande lagstiftning kan uppfyllas. Sammantaget bedöms detaljplanen medföra små negativa konsekvenser avseende buller.

### **Markföroreningar**

I samband med genomförandet av detaljplanen kommer området att saneras till nivån känslig markanvändning, vilket har positiva effekter för mark och vatten.

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

### **Risk**

Ett riskutlåtande (WSP, 2025) har tagits fram i samband med planarbetet. Bedömningen i riskutlåtandet är att inga direkta krav på riskreducerande åtgärder behöver vidtas i detaljplanen avseende närliggande drivmedelstationer och Dalabanan.

Enligt den översvämningskartering som finns för Fyrisån riskerar planområdet att översvämmas vid ett högsta flöde. Den skyfallskartering som finns för Uppsala visar även att delar av området riskerar att översvämmas vid ett 100- och 200-årsregn. Översvämningsrisken hanteras genom en strategisk höjdsättning och regnträdgårdar inom planområdet.

I detaljplanen regleras att de nya byggnaderna ska ges en färdig golvhöjd som ligger över vattennivån vid ett högsta beräknat flöde i Fyrisån.

### **Luft**

Ett genomförande av detaljplanen medför att gaturummet vid Svartbäcksgatan blir tätare. Enligt SLB:s analys (2020) av luftföroreningar är halten av partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) låga i området. Eftersom bebyggelsen på motsatt sida är låg så har luften goda möjligheter att cirkulera och därmed hålla en god kvalitet.

### **Dagsljus och soltillgång**

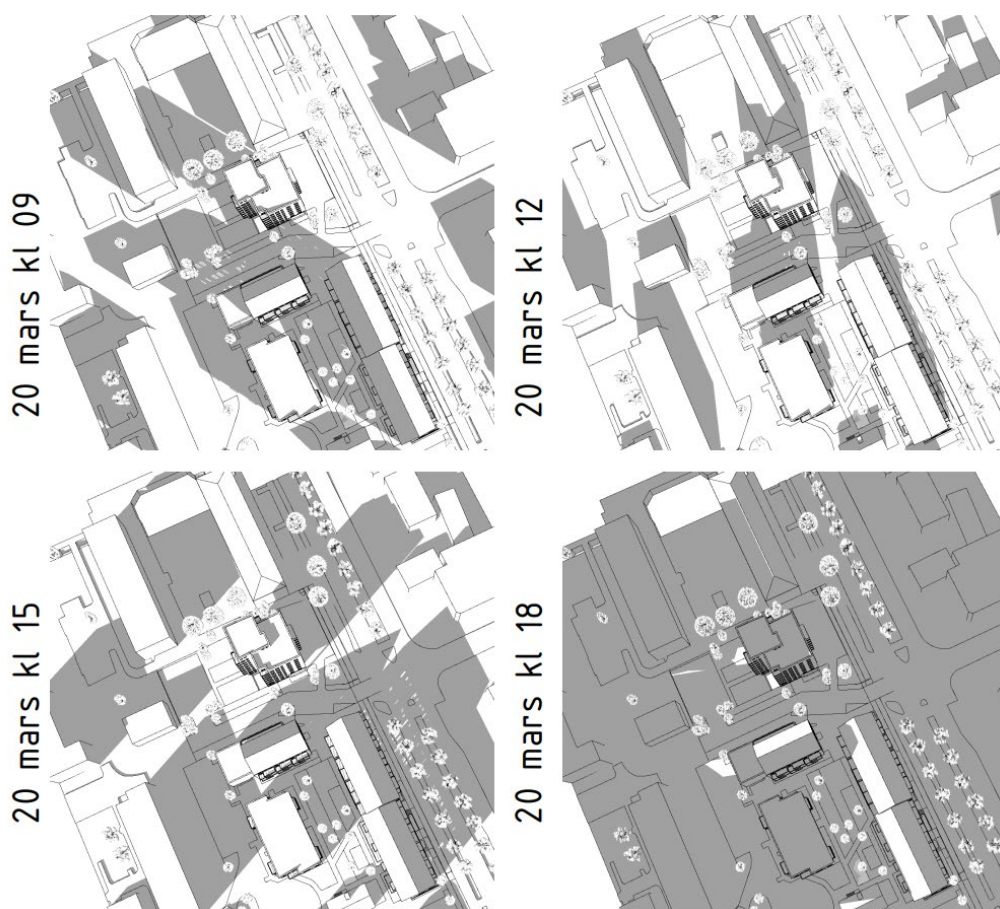
#### *Solljus och skuggning*

En solljusstudie (Metod, 2026) har tagits fram för att undersöka konsekvenserna av detaljplanen.

Studien visar skuggförhållandena vid fyra olika klockslag, vårdagjämning (20 maj), höstdagjämning (23 september), 1 maj och sommarsolståndet (20 juni). Den planerade bebyggelsen, främst punkthuset, förväntas medföra förändrade ljusförhållanden, både vad gäller direkt solljus och diffust dagsljus, för två fyråningshus på Svartbäcksgatan 60 (Svartbäcken 36:45) och Svartbäcksgatan 62 (Svartbäcken 36:47). För övrig närliggande bebyggelse förväntas detaljplanens påverkan vara liten eller obefintlig.

Under förmiddagar vid vår- och höstdagjämning skuggas fyravåningshusen på Svartbäcksgatan 60 och Svartbäcksgatan 62 som mest, liksom den tillhörande bostadsgården. Påverkan är särskilt tydlig för de lägenheter på Svartbäcksgatan 62 som vetter mot söder, där skuggningen blir mer omfattande under förmiddagen. Under eftermiddagen förändras skuggmönstret och det är främst Svartbäcksgatan som påverkas av skuggning från punkthuset, medan bebyggelsen på Svartbäcksgatan 60 och Svartbäcksgatan 62 får förbättrade ljusförhållanden.

Sommartid, när solen står högt, blir skuggorna från den nya bebyggelsen kortare under större delen av dagen. Punkthusets påverkan på bostadsgården och fyravåningshuset på Svartbäcksgatan 60 minskar avsevärt. Den södra fasaden på fyravåningshuset på Svartbäcksgatan 62 skuggas dock fortfarande i en betydande utsträckning under förmiddagen, men även här minskar påverkan succesivt mot eftermiddagen. Under eftermiddagen påverkar punkthuset främst Svartbäcksgatan.



Figur 50: Solstudie som visar hur föreslagen bebyggelse skuggar vid vårdagjämningen (illustration : Metod Arkitekter).



Figur 51: Solstudie som visar hur föreslagen bebyggelse skuggar vid sommarsolståndet (illustration: Metod Arkitekter).

Uppförande av ny bebyggelse i en redan bebyggd miljö kan i många fall leda till skuggning av befintlig bebyggelse och allmänna platser. Viktigt att uppmärksamma är att en solstudie ger en generaliserad bild eftersom den endast tar hänsyn till byggnadsvolymer och inte träd. Vid Svartbäcksgatan 60 och Svartbäcksgatan 62 finns det träd som redan i befintlig situation medför viss skuggning av bebyggelsen. Omgivningspåverkan är dock annorlunda för träd och byggnader, ett träd släpper igenom ljus och har en varierande karaktär över året.

Planområdets riktning och bebyggelseförslagets byggnadssätt med ett punkthus innebär att påverkan varierar över dygnet. Det kommer fortsatt vara gott om ljus sett över dygnet, både för ny och befintlig bebyggelse. För närboende kan den ökade skuggningen dock upplevas som negativ. Sett till solstudien bedöms dock konsekvenserna vara godtagbara. Både utifrån områdets centrala läge och att förändringar i den byggda miljön kan förväntas längs ett centralt stråk som är utpekat för förtätning i översiktsplanen.

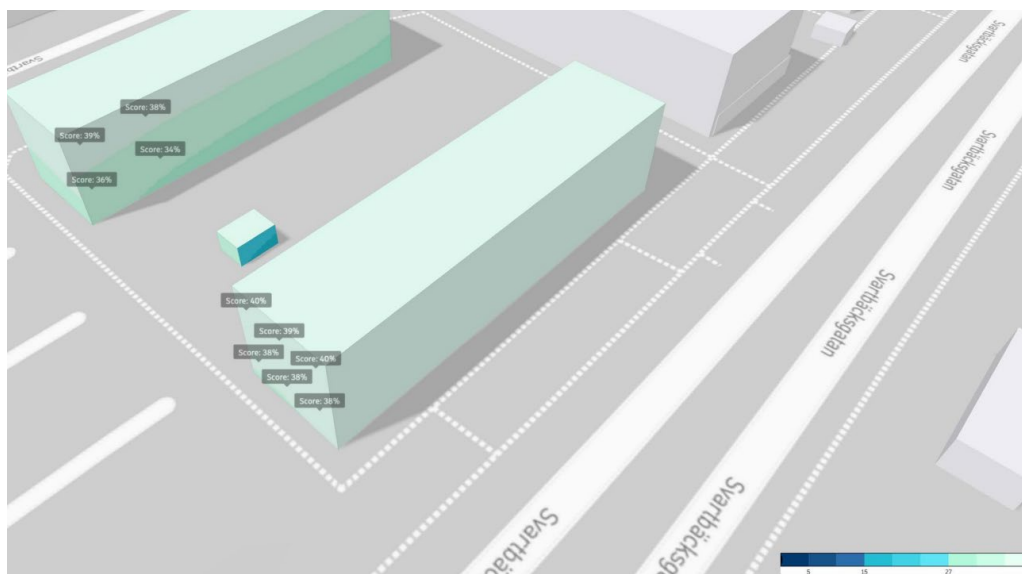
### *Dagsljus*

För att undersöka detaljplanens påverkan på dagsljusförhållandena har det tagits fram en dagsljusanalys (Metod, 2026) och dagsljusberäkningar (Afry, 2026). Resultatet sedan har jämförts med Boverkets krav för nybyggnation.

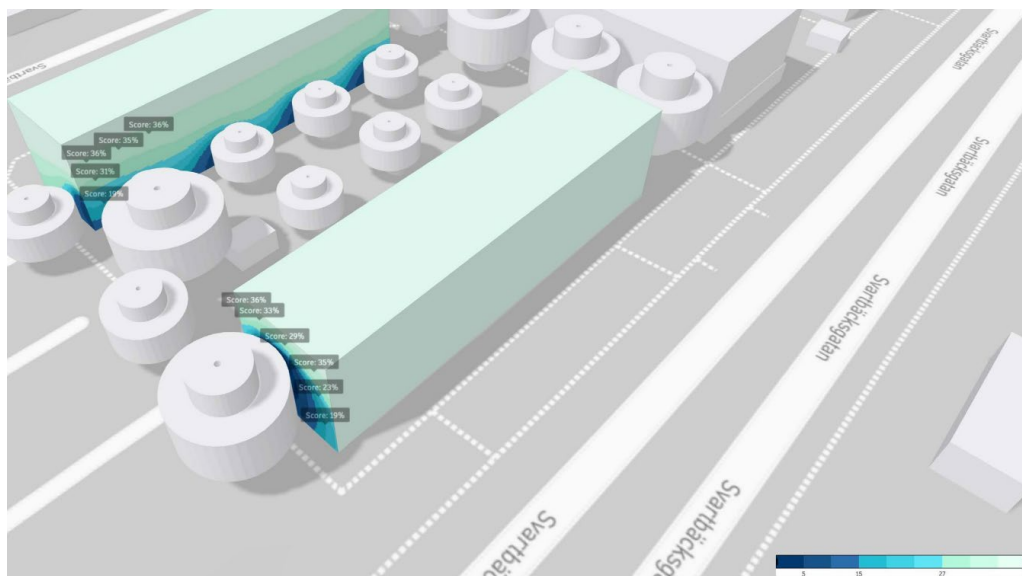
Dagsljusanalysen visar att den nya bebyggelsen medför en begränsad tillgång till dagsljus för de lägenheter med rum som vetter mot söder i fyravåningshuset på Svartbäcksgatan 62, men att godkända värden är möjliga att uppnå.

För att säkerställa att godkända värden kan uppnås har en dagsljusberäkning tagits fram, och jämförts med Boverkets krav för nybyggnation. Dagsljusberäkningen visar att de berörda lägenheterna på Svartbäcksgatan 62 kommer att ha en god tillgång till dagsljus och uppfylla dagsljuskravet i Boverkets regler, eftersom samtliga rum uppfyller en median dagsljusfaktor som överstiger 1,0 %.

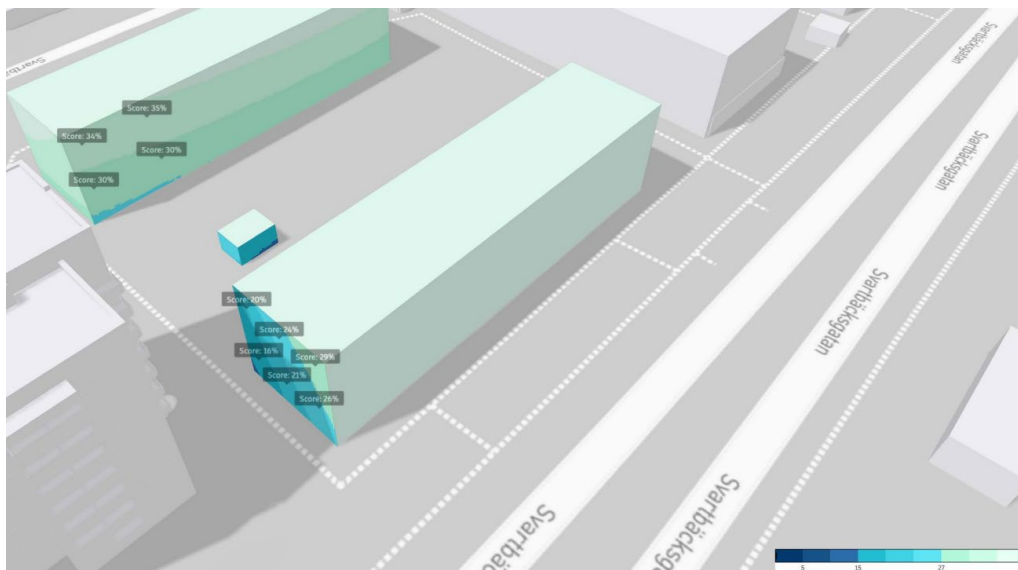
Vid planläggning ska kraven i Boverkets regler endast uppfyllas för den nya bebyggelsen, planläggningen får dock inte innebära en betydande olägenhet för boende i närheten. Jämfört med befintlig situation medför detaljplanen en försämring för enskilda boende vad gäller dagsljusförhållanden i befintliga lägenheter. Utifrån resultatet av dagsljusanalysen och dagsljusberäkningarna bedöms dock konsekvenserna för befintliga boende vara godtagbara och inte utgöra någon betydande olägenhet.



Figur 52: Ett urklipp ut dagsljusanalysen som visar befintlig situation med god tillgång till dagsljus, utan träd (illustration: Metod, 2026).



Figur 53: Ett urklipp ut dagsljusanalysen som visar befintlig situation med träd inräknat (illustration: Metod, 2026).



Figur 54: Ett urklipp ut dagsljusanalysen som visar planerad situation och påverkan från punkthus med en begränsad tillgång till dagsljus (illustration: Metod, 2026).

## Sociala aspekter

### Trygghet

Ytterligare bostäder och ett tillskott av verksamheter förväntas generera mer liv och rörelse i och i närheten av planområdet. Tillkommande bebyggelse placeras närmare Svartbäcksgatan och utformas med både entréer och verksamhetslokaler mot gatan, vilket bidrar till att fler människor rör sig längs med gatan. Att fler människor rör sig i området och längs med Svartbäcksgatan bidrar till en ökad känsla av trygghet och att vara sedd.

För att bostadsgårdarna ska upplevas som trygga bör de utformas med avgränsningar mot allmän plats. Det tydliggör vad som är privat och vad som är offentligt, vilket bidrar till trygga grannskap med ägandeskapskänsla och användbarhet som följd.

Detaljplanen ger möjligheter till att stärka tryggheten i området.

### Barnperspektiv och barnrättsperspektiv

Detaljplanen säkerställer två bostadsgårdar som föreslås vara sammanhängande med de bostadsgårdar som finns norr och söder om planområdet. Den södra bostadsgården ligger avskild från parkeringsplatser och angöringsvägar. Även den norra bostadsgården hålls fri från bilparkering. För avfallshämtning till Svartbäcken 36:47 krävs dock angöring vid gården, vilket ger upphov till enstaka fordonsrörelser varje vecka. Bostadsgårdarna kan nås från bostadshuset trapphus och med överblick från fönster mot innergården. Det ger förutsättningar för barn att leka själva på gården, vilket är positivt ur ett barnperspektiv.

För barn som bor i området så innebär detaljplanen inget intrång på viktiga vistelsezoner eller målpunkter. Med en bättre gång- och cykelkoppling och genomgående bostadsentréer förbättras möjligheten för barn att röra sig i kvarteret. Ett tillskott av verksamhetslokaler och ytterligare bostäder innebär även en ökad mänsklig närvaro på platsen under dygnets alla timmar, vilket leder till en ökad trygghet för barn och unga som vistas i området.

I planområdets närhet finns förskolor och fritidsverksamhet som kan nås via de lokala gång- och cykelstråken.

### **Mötesplatser och stadsliv**

Ett genomförande av detaljplanen medför att platsen utvecklas med nya bostäder och verksamheter i aktiva bottenvåningar. Bebyggelsen mot Svartbäcksgatan gestaltas och utformas för att skapa liv och rörelse i gaturummet. Detaljplanen reglerar att entréer ska utföras genomgående samt att bottenvåningar ska utformas med särskild omsorg och detaljering. Detaljplanen reglerar även att verksamheter ska finnas i strategiska lägen mot Svartbäcksgatan. En sådan utveckling förväntas bidra med mer liv och rörelse samt till att stärka Svartbäcksgatan som stadsstråk.

### **Tillgänglighet**

När nya lägenheter och lokaler byggs ställs krav på att dagens regler avseende tillgänglighet och användbarhet uppfylls. Nya bostäder har ofta bättre tillgänglighet än äldre bebyggelse, genom exempelvis tillgång till hiss, låga trösklar, tillräckliga svängradier för rullstol och tillgängliga badrum. Ny bebyggelse ger möjlighet till en ökad tillgänglighet inom planområdet såväl som för dess närområde. Nya tillgängliga bostäder och lokaler ger möjlighet för människor att flytta från sin otillgängliga bostad men ändå bo kvar i samma område.

### **Insyn**

Detaljplanen möjliggör uppförandet av en ny byggnad på en parkeringsplats intill gaveln på ett befintligt flerbostadshus på Svartbäcksgatan 62. Detta medför förändrade insynförhållanden för de boende i de södervända lägenheterna i det befintliga huset. Det är dock endast en del av gaveln som vetter mot den nya bebyggelsen.

Avståndet mellan den del av den nya byggnaden som vetter mot gaveln på det befintliga flerbostadshuset uppgår till strax över 12 meter. Detaljplanen medger även balkonger med ett maximalt djup om 1,5 meter, vilket innebär att avståndet mellan det befintliga husets gavel och balkongerna som minst kan bli cirka 10,5 meter.

Avstånden mellan bostadshusen bedöms vara tillräckliga och medför inte sådan insyn att det skulle utgöra en betydande olägenhet för enskilda boende. Konsekvenserna bedöms vara godtagbara, med hänsyn till platsens centrala läge i staden och att förändringar i den byggda miljön kan förväntas vid ett centralt stråk som i översiktsplanen är utpekad för förtätning.

### **Folkhälsa**

Detaljplanen möjliggör för fler bostäder i ett centralt läge med goda gång- och cykelförbindelser, vilket innebär att fler kan gå eller cykla till och från sin bostad.

# Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken

## Översiktsplanen

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen (ÖP 2016), 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 eftersom kvarteret Idun ingår i ett större område för riksintresse för kulturmiljövården, Uppsala stad C 40 A. En siktlinjestudie har tagits fram och som visar att den föreslagna bebyggelsen lämnar fri sikt mot domkyrkans torn och taket på dess mittskepp från tre viktiga punkter längs med väg 600 och Svartbäcksgatan. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3 och 4.

Detaljplanen berör miljökvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5. Ett genomförande av detaljplanen bedöms förbättra möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormer. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplanen berör miljöbalkens kapitel 7 som reglerar skydd av områden eftersom planområdet ligger inom ett vattenskyddsområdes yttre zon och har en mindre del som omfattas strandskydd. Vattenskyddsföreskrifterna för området ska följas. Området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften och ett genomförande av detaljplanen påverkar inte allmänhetens tillgång till Fyrisån. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7.

Detaljplanen berör inte bestämmelser om skydd för biologisk mångfald enligt miljöbalkens kapitel 8.

## Medverkande

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

Situationsplan, illustrationer och tekniska utredningar har gjorts av Metod arkitekter, Topia landskapsarkitekter, Bjerking, Sweco, Rejlers och Afry.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Sebastian Nordman. Dessutom har följande tjänstepersoner inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Elin Eriksson, planarkitekt

Lena Mattsson, kartingenjör

Virve Möllerström Aho, projektledare mark- och exploatering

Joel Sjölander, trafikplanerare

Stadsbyggnadsförvaltningen

Anton Vikström

planchef

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden i Uppsala kommun för:

- samråd 2025-01-23
- granskning 2026-04-23