

Handläggare  
Sofie Andersson Rosell  
018-727 47 85

Diarienummer  
PLA 2012-020074

## Planbeskrivning Detaljplan för kvarteret Heimdal

LAGA KRAFT 2014-07-30



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

|                                                                    |           |
|--------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>HANDLINGAR .....</b>                                            | <b>3</b>  |
| Antagandehandlingar .....                                          | 3         |
| Övriga handlingar .....                                            | 3         |
| Läshänvisningar .....                                              | 3         |
| Medverkande .....                                                  | 3         |
| <b>PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG .....</b>                           | <b>4</b>  |
| <b>MILJÖBALKEN (MB).....</b>                                       | <b>4</b>  |
| Miljöbalken 3, 4 och 5 kap .....                                   | 4         |
| Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap.....                       | 4         |
| Miljöbalkens övriga kapitel.....                                   | 5         |
| <b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....</b>                           | <b>8</b>  |
| Översiktsplan .....                                                | 8         |
| Detaljplaner .....                                                 | 8         |
| <b>STADSBYGGNADSVISION .....</b>                                   | <b>9</b>  |
| <b>OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR .....</b>               | <b>9</b>  |
| Plandata.....                                                      | 9         |
| Allmän områdesbeskrivning .....                                    | 11        |
| Stadsbild .....                                                    | 11        |
| Kulturarv .....                                                    | 13        |
| Naturmiljö.....                                                    | 18        |
| Bebyggelse och gestaltning .....                                   | 18        |
| Offentlig och kommersiell service.....                             | 21        |
| Friytor.....                                                       | 21        |
| Park .....                                                         | 22        |
| Tillgänglighet för funktionshindrade.....                          | 22        |
| Mark och geoteknik .....                                           | 23        |
| Ytvatten och dagvatten.....                                        | 23        |
| Trafik och tillgänglighet.....                                     | 24        |
| Hälsa och säkerhet.....                                            | 28        |
| Teknisk försörjning .....                                          | 35        |
| <b>PLANENS GENOMFÖRANDE .....</b>                                  | <b>36</b> |
| Organisatoriska åtgärder .....                                     | 36        |
| Tekniska åtgärder.....                                             | 36        |
| Ekonomiska åtgärder.....                                           | 38        |
| Fastighetsrättsliga åtgärder .....                                 | 38        |
| Konsekvenser för fastigheter inom planområdet.....                 | 39        |
| <b>PLANENS KONSEKVENSER .....</b>                                  | <b>39</b> |
| Nollalternativ .....                                               | 39        |
| Miljöaspekter .....                                                | 40        |
| <b>PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN .....</b> | <b>42</b> |
| Översiktsplan .....                                                | 42        |
| Miljöbalken.....                                                   | 42        |

## HANDLINGAR

### Antagandehandlingar

#### Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer

Utlåtande

### Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1–behovsbedömning
- Fastighetsförteckning
- Bullerutredning
- Geoteknisk markundersökning
- Miljöteknisk markundersökning
- Solstudier
- Utredning om luftkvalitet
- Riskutredning för järnväg
- Trafikutredning

### Läshänvisningar

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

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

### Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av kontoret för samhällsutveckling i samarbete med andra kommunala förvaltningar, NCC Boende AB och Masmästaren. Situationsplan och illustrationer har gjorts av Joliark AB. Solstudier har tagits fram av Joliark AB. Bullerutredning har gjorts av Åkerlöf Hallin Akustik. Riskanalys för grundläggningsarbeten, geoteknisk markundersökning och miljöteknisk markundersökning har gjorts av Bjerking och NCC Construction Sverige AB. Utredning om luftkvalitet har gjorts av Stockholms och Uppsala läns luftvårdsförbund. Riskutredningen för järnvägen har gjorts av Briab. Trafikutredningen har gjorts av Ramböll.

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planläggningen är att möjliggöra för bostäder och lokaler för verksamhet i ett attraktivt läge. I detaljplanen möjliggörs bostadsbebyggelse med lokaler för centrumändamål i delar av bottenvåningen. Utöver detta möjliggörs även att befintlig byggnad för centrumändamål och kontor byggs till med ytterligare lokaler för centrumändamål och kontor. Detaljplanen möjliggör byggande av cirka 70 lägenheter och lokaler för centrumändamål på cirka 2 300 kvadratmeter.

Områdets centrala läge är attraktivt och lämpligt för bostadsbebyggelse samt av stor betydelse för utvecklingen av Uppsalas stadskärna. Bebyggelse inom planområdet länkar samman de centrala delarna av staden med stadsdelen Svartbäcken och bidrar till utvecklingen av Svartbäcksgatan som ett framtida stadsstråk.

Plan- och byggnadsnämnden fattade beslut om planuppdrag 2009-09-16.

## MILJÖBALKEN (MB)

### Miljöbalken 3, 4 och 5 kap

Detaljplanen berör riksintresset för kulturmiljövården, *Uppsala stad*. Planen berörs inte av riksintressen enligt MB 4 kap. Planområdet berörs av miljökvalitetsnormerna för Fyrisån och miljökvalitetsnormer för grundvattnet Uppsalaåsen-Uppsala enligt MB 5 kap.

### Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap

Miljöbalken 6:1–6:18 och 6:22 tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (EU-direktiv 2001/42 EG). Vid betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning av planen göras under vars process en miljökonsekvensbeskrivning tas fram. En behovsbedömning utifrån förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4, görs för att ta ställning till om ett genomförande av en detaljplan kan antas leda till en betydande miljöpåverkan eller inte.

### Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning, daterad 2013-03-12, har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att:

- Planen överensstämmer med översiktsplanens intentioner där Svartbäcksgatan pekas ut som ett blivande stomlinjestråk och stadsstråk. Stråket längs gatan ska bättre ta tillvara sitt centrala läge och gatan ska vara stadsdelens nerv. Det aktuella gatuavsnittet invid planområdet ska ha en utvecklad innerstadskaraktär med handel och andra besöksfunktioner. Planområdet är även beläget i direkt kontakt med Fyrisån, vilken i översiktsplanen beskrivs som ett värdefullt blågrönt stråk genom staden, som det ska värnas om och utvecklas till att bli sammanhängande.
- Stadsbilden kommer att påverkas av genomförandet av detaljplanen då den idag relativt öppna ytan invid f.d. Hästens skofabrik och polishuset utvecklas till ett tätare stadskvarter med bostäder och viss handel och andra besöksfunktioner. Förändringen av stadsbilden är i en positiv riktning, då detaljplanen bidrar till att Uppsalas stadskärna kan utvidgas och länkas samman med stadsdelen Svartbäcken.
- Planområdet är bullerutsatt från tre bullerkällor; Luthagsesplanaden, Svartbäcksgatan och Dalabanan. Bullerstörningar för de boende i kvarteret kommer att motverkas genom att detaljplanen styr bebyggelsens utformning.
- Den nya bebyggelsen ska utformas med stor hänsyn till befintlig byggnad.
- Strandskyddet måste upphävas inom planområdet för att ett genomförande av planen ska vara möjligt. Kravet på en fri passage utmed vattnet kommer att efterlevas.

- Planområdet är beläget inom området för översvämningsrisk. Nivån för 100-årsflödena ligger på ca +8,2 meter (RH 2000) vid kvarteret Heimdal. Ovan +9,4 meter beräknas återkomsttiden till 1000–10 000 år. Detta kommer att beaktas i utformningen av detaljplanen.

Plan- och byggnadsnämnden tog ställning till att detaljplanen ej kan antas leda till betydande miljöpåverkan i samband med beslut om plansamråd.

### **Motiverat ställningstagande**

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplan för kvarteret Heimdal inte medför betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11 och att en miljöbedömning enligt MB 6:11–6:18 inte krävs.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och framför i samrådsyttrande daterat 2013-04-29 att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

### **Miljöbalkens övriga kapitel**

Planområdet är beläget inom den yttre zonen för vattenskyddsområdet för dricksvatten. Då planområdet är lokaliserat i direkt anslutning till Fyrisån, gäller strandskydd enligt MB 7 kap 13–18 § inom hela planområdet.

### **Strandskydd**

Detaljplanen ligger inom område för strandskydd enligt MB 7 kap 13–18§, i syfte att trygga allmänhetens tillgång till strandområden och möjlighet till friluftsliv, samt för att bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv. Strandskyddet omfattar land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen. Strandskyddet måste upphävas inom planområdet för att ett genomförande av planen ska vara möjligt.

Då marken är planlagd omfattas den inte av strandskyddet, men i och med att marken planläggs på nytt återinträder strandskyddet. Kommunen kan upphäva strandskyddet om särskilda skäl finns enligt Miljöbalken 7 kap 18c §. För att ett upphävande ska vara möjligt ska intresset av att ta planområdet i anspråk väga tyngre än strandskyddsintresset, och det ska vara förenligt med strandskyddets syften. En fri passage ska alltid finnas längs strandlinjen.

#### *Särskilda skäl för upphävande av strandskydd*

Intresset att ta det aktuella planområdet i anspråk anses väga tyngre än strandskyddsintresset. Planområdet är betydelsefullt för utvecklingen av stadskärnan längs utpekad stadsstråk (Svartbäcksgatan). Områden kring dessa stråk ska utvecklas till att få en innerstadskaraktär med handels- och andra besöksfunktioner. En bebyggelseutveckling av planområdet är därmed viktig för att binda samman centrala Uppsala med omkringliggande stadsdelar. Tätortsutveckling innebär i detta fall ett angeläget allmänt intresse, som inte kan tillgodoses någon annanstans än inom planområdet. Zonen närmast strandkanten säkerställs som fri passage genom att den planläggs som park. I området närmast Fyrisån upphävs inte strandskyddet.

Strandskyddsområdet vid Fyrisån har sedan länge varit privat område som tagits i anspråk av olika verksamheter. Genom en planändring under 1990-talet har området närmast Fyrisån blivit tillgängligt för allmänheten genom bestämmelsen *x, marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik*. Allmänhetens tillgång till marken har dock inte säkerställts med avtal. Delar av strandskyddsområdet är redan ianspråktaget av bebyggelse, detta då f.d. Hästens skofabrik är lokaliserad cirka 15 meter från Fyrisån. Området där ny bostadsbebyggelse möjliggörs har tidigare varit bebyggt under i princip hela 1900-talet. Byggnaderna revs under 1990-talet och utgjordes av lokaler tillhörande f.d. Hästens



skofabrik. Idag utgörs marken av en parkeringsplats. I gällande detaljplan finns en outnyttjad byggrätt inom kvarteret Heimdal.

#### *Fri passage längs Fyrisån*

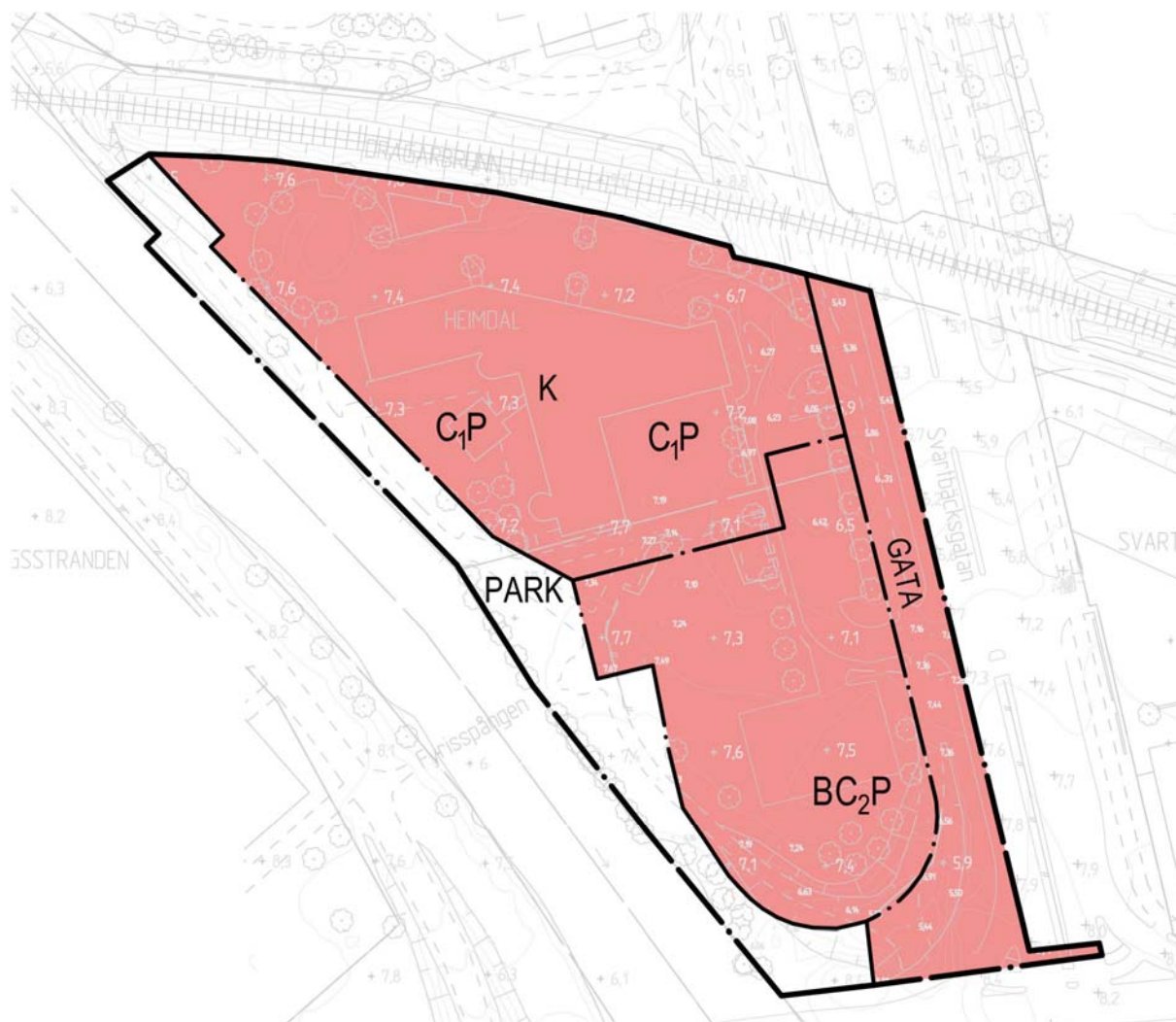
Utmed Fyrisån möjliggörs ett parkstråk (allmän plats), inom detta område upphävs inte strandskyddet. Det innebär att kravet på en fri passage utmed vattnet följs. Ett gångstråk kommer att finnas i ungefär samma läge som det gör idag. En utveckling av planområdet innebär även en förändring och upprustning av å-stråket i det aktuella läget, vilket betyder att planen också ger förutsättningar att höja områdets rekreationsvärden.

#### *Förenlighet med strandskyddets syfte*

Detaljplanen bedöms förenlig med strandskyddets syfte att bevara goda livsvillkor för växt- och djurliv genom att området närmst Fyrisån planläggs som park. Dock kan träd utmed åkanten behöva tas ned för att utvecklingen av ett attraktivt årum ska vara möjlig.



*Flygfoto med illustrerad linje för strandskyddets utbredning, 100 meter från Fyrisåns strandlinje. Planområdet är markerat med en cirkel.*



*Strandskyddet upphävs inom rödmarkerat område.*

### **Vattenskyddsområde**

Planområdet ligger inom förordnandet om vattenskyddsområde, inom den yttre skyddszonen.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

I översiktsplanen anges att staden huvudsakligen ska växa inåt, med inriktning på värdetäthet genom mångfald, på kvalitet i utformningen, på samverkan mellan skilda system samt sammanlänkning och hög tillgänglighet mellan stadens skilda delar. Svartbäcksgatan pekas ut som ett blivande stomlinjestråk och stadsstråk. Stråket längs gatan ska bättre ta tillvara sitt centrala läge och gatan ska vara stadsdelens nerv. Som stomlinjestråk kommer Svartbäcksgatan att försörjas med tät och snabb kollektivtrafik. Gatuavsnittet ska ha en utvecklad innerstadskaraktär med handels- och andra besöksfunktioner.

Planområdet är beläget utmed Fyrisån, vilken enligt översiktsplanen bildar ett värdefullt blå-grönt stråk som ska värnas och utvecklas till att bli sammanhängande. Dess rekreativa och sociala värden ska stärkas med hänsyn till natur- och kulturvärden. Enligt översiktsplanen är det även av stor vikt att korspunkter mellan stråk med olika karaktär utformas med stor omsorg. Översiktsplanen betonar även att inslaget av bostäder bör öka i de delar där sådana saknas för att stadskärnan ska vara levande och trygg under alla tider på dygnet.

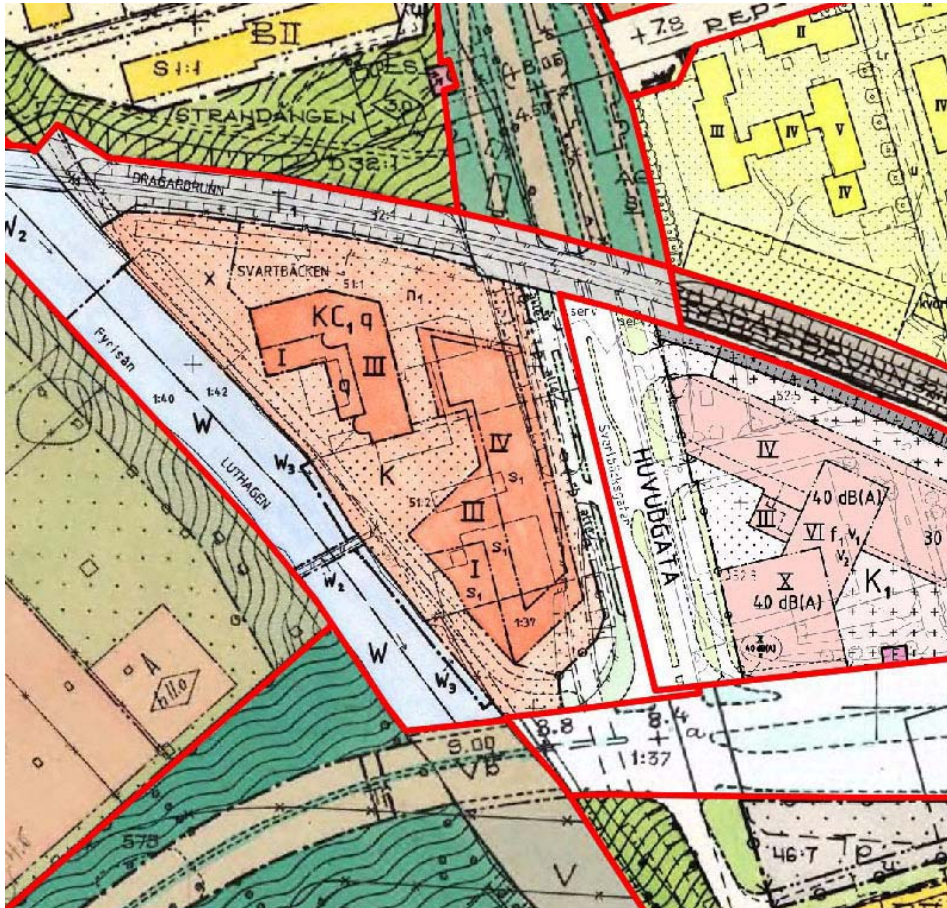
### Detaljplaner

Gällande detaljplan antogs 1991. 1989 bjöds fem arkitektkontor in till en tävling för det aktuella området, anordnad av Länsförsäkringar och Uppsala kommun. Syftet med detta var att få ett förslag på hur ett stort trafikområde kring Luthagesplanaden, Kungsgatan och Svartbäcksgatan kunde utformas till ett stadsrum. Planområdet sågs som en betydelsefull länk mellan stadskärnan och Svartbäcken. Arkitekten Niels Torp vann tävlingen och förslaget ligger till grund för gällande detaljplan. I detaljplanen möjliggjordes för ett nytt kontor om cirka 7 000 kvadratmeter, med en trappning från fem våningar ner till en våning mot Fyrisån. Byggnaden f.d. Hästens skofabrik gavs skyddsbestämmelser och skulle inrymma kontorsverksamhet och centrumlokaler. I gällande detaljplan föreslogs även att delar av befintlig byggnad skulle rivas. I detaljplanen beskrivs att ett skyddsrum med 180 platser behövs på tomten på grund av att området är omgivet av barriärer och bör vara "självförsörjande".

I gällande detaljplan finns en strandpromenad längs Fyrisån. Ett område utmed ån ska vara tillgängligt för allmänheten och har i detaljplanen bestämmelsen *x, marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik*. Kommunen äger inte marken utmed ån. I detaljplanen ska vattenområdet i huvudsak hållas öppet.

Delar av detaljplanen har blivit genomförda, då f.d. Hästens skofabrik har byggts om enligt Niels Torps ritningar. Byggrätten utmed Svartbäcksgatan har dock inte utnyttjats.





Gällande detaljplan för planområdet och omgivande fastigheter.

## STADSBYGGNADSVISION

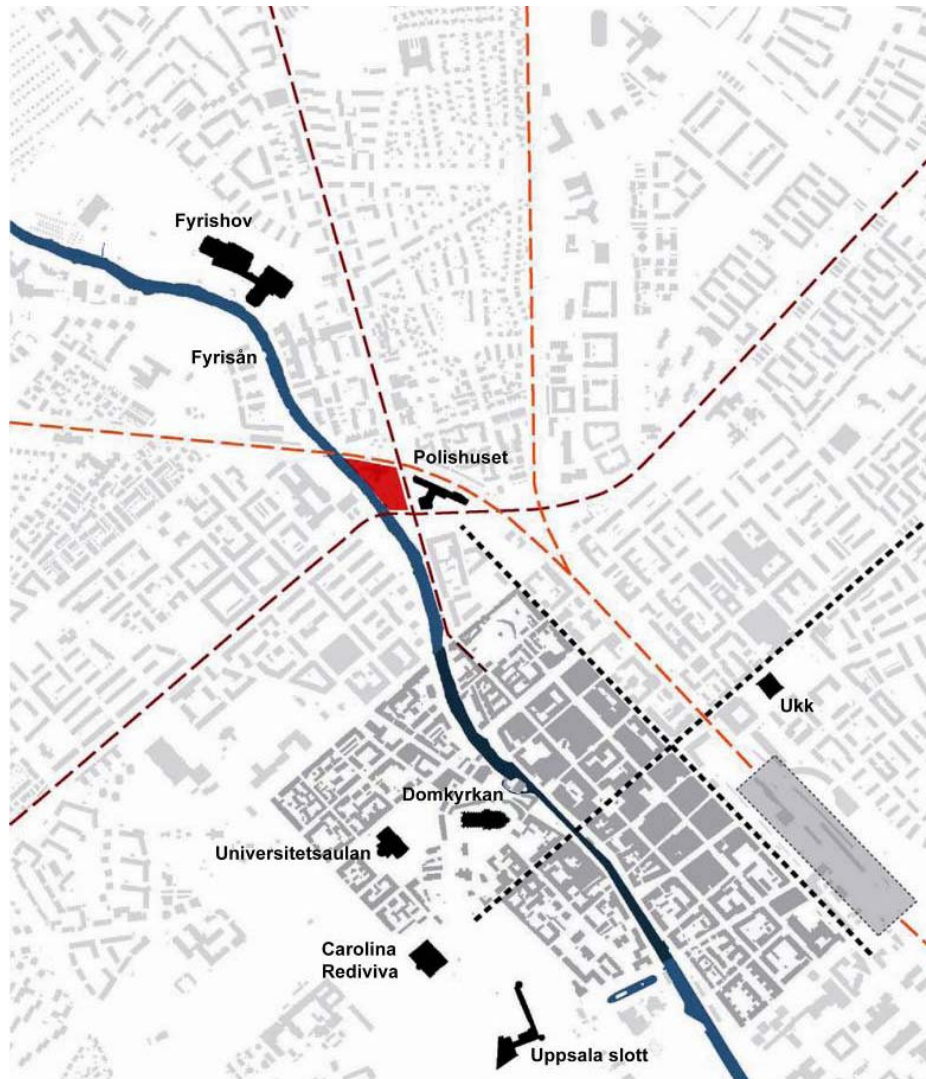
Målsättningen för bebyggelsen inom planområdet är att förena både en god bostadsmiljö och en attraktiv kontorsmiljö med framåtblickande arkitektur, i ett framträdande läge vid en av stadens knutpunkter och entréer. De arkitektur- och kulturhistoriska värdena i den befintliga bebyggelsen ska respekteras och tas till vara, liksom läget vid en historisk infartsväg med domkyrkan som fondmotiv. Platsens möjligheter ska användas för att skapa attraktiva bostäder och arbetsplatser.

## OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Plandata

#### Geografiskt läge

Planområdet ligger precis i utkanten av Uppsala stadskärna och angränsar till stadsdelen Svartbäcken. Området avgränsas av Luthagsplanaden i söder, Svartbäcksgatan i öster, Fyrisån i väster och Dalabanan i norr.



Översiktskarta över centrala Uppsala. Planområdet är markerat med rött.

### Areal och markägförhållanden

Planområdet är cirka 1,2 hektar. Planområdet utgörs av fastigheterna Svartbäcken 51:1 och Svartbäcken 51:3. Den södra fastigheten Svartbäcken 51:1 ägs av NCC Construction (NCC) och den norra fastigheten Svartbäcken 51:3 ägs av Masmästaren Fastigheter AB (Masmästaren).

### Tidplan

Tidplan för projektets genomförande är att bostadsprojektet ska påbörjas snarast efter att detaljplanen vunnit laga kraft och bygglov beviljats. Tidpunkten för utbyggnaden på Svartbäcken 51:3 är ännu inte beslutad.

### Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft. Motivet för genomförandetiden är att byggnationen ska komma igång snabbt, då planområdet ligger centralt i Uppsala och är viktigt för utvecklingen av centrala Uppsala. Detaljplanen fortsätter att gälla fram till dess den ändras eller upphävs.



## Allmän områdesbeskrivning

Planområdet ligger i utkanten av stadskärnan och angränsar till stadsdelen Svartbäcken, där en av Uppsalas historiska infartsvägar, Svartbäcksgatan, korsar Luthagsesplanaden. Planområdet har ett betydelsefullt läge invid Fyrisån och årummet värderas högt som ett stadsrum för olika typer av aktiviteter och upplevelser. På den östra sidan av Svartbäcksgatan ligger polishuset, ritat av White arkitekter och uppfört 2004. Inom den norra delen av planområdet finns den befintliga byggnaden f.d. Hästens skofabrik, vilken är en värdefull byggnad med ett kulturhistoriskt värde tack vare dess särpräglade arkitektoniska utformning. Bakom byggnaden löper järnvägen Dalabanan. Den södra delen av planområdet är i huvudsak obebyggd och nyttjas till stor del som markparkering.



*Flygfoto över Svartbäcksgatan norr ifrån. Bilden visar planområdet (markerat med en oval) och dess förhållande till omgivningarna och Uppsalas stadskärna. Foto: Jocke Gustavsson, F22.*

## Stadsbild

### Förutsättningar

Planområdet utgör en viktig länk mellan Uppsalas innerstad och stadsdelen Svartbäcken. Därmed är det betydelsefullt för utvecklingen av en stadskaraktär längs det framtida stadsstråket Svartbäcksgatan. Planområdet är även beläget nära korsningen av två vältrafikerade gator; Luthagsesplanaden och Svartbäcksgatan. Fotgängare och cyklister passerar Luthagsesplanaden i en tunnel parallellt med Fyrisån, vilken är en av få länkar för fotgängare och cyklister mellan stadskärnan och Svartbäcken. Norr om tunnelmynningen delar gång- och cykelvägen upp sig, västerut mot en strandpromenad längs ån, österut fortsätter den i Svartbäcksgatans välanvända gång- och cykelbana. På andra sidan Fyrisån ligger Fyrissskolans gymnasium. Direkt från skolan leder en gång- och cykelbro i trä (Fyrissspången) över ån till strandpromenaden inom planområdet.

Sett från söder har planområdet en relativt öppen karaktär och utgörs av markparkering och grönytor. Den befintliga byggnaden f.d. Hästens skofabrik, belägen i planområdets norra del, har ett kulturhistoriskt värde och fungerar idag som platsens huvudelement. Polishuset i tio våningar ligger intill planområdet och är en solitär i stadsmiljön. Kvarteret Heimdall ligger också intill Fyrisån, som är en viktig del av stadsbilden.



## Förändringar

Planen möjliggör bostadsbebyggelse i fyra till sex våningar vilket betyder att stadsbilden i det aktuella läget kommer att förändras. Utbyggnaden av de två kontorsbyggnaderna intill f.d. Hästens skofabrik tillåts i tre respektive fyra våningar. Den föreslagna bebyggelsen skapar ett stadskvarter och länkar samman Svartbäcken och f.d. Hästens skofabrik med stadskärnan. Ett allmänt stråk möjliggörs utmed Fyrisån.



*Illustration som visar hur bebyggelsen inom planområdet kan utformas. Illustrationen är gjord av Joliark AB.*



*Illustration visar hur bebyggelsen inom planområdet kan utformas och hur den påverkar siktlinjen från Svartbäcksgatan mot domkyrkan. Illustrationen är gjord av Joliark AB.*

## Kulturarv

### Förutsättningar

#### *Riksintresset för kulturmiljövården Uppsala stad*

Planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljövården *Uppsala stad*, där Svartbäcksgatan norr om Skolgatan är en historisk infartsväg. Denna uppkom när Uppsalas medeltida stadsplan ersattes med en rutnätsplan på 1600-talet, då man även lade ut monumentala infartsvägar.

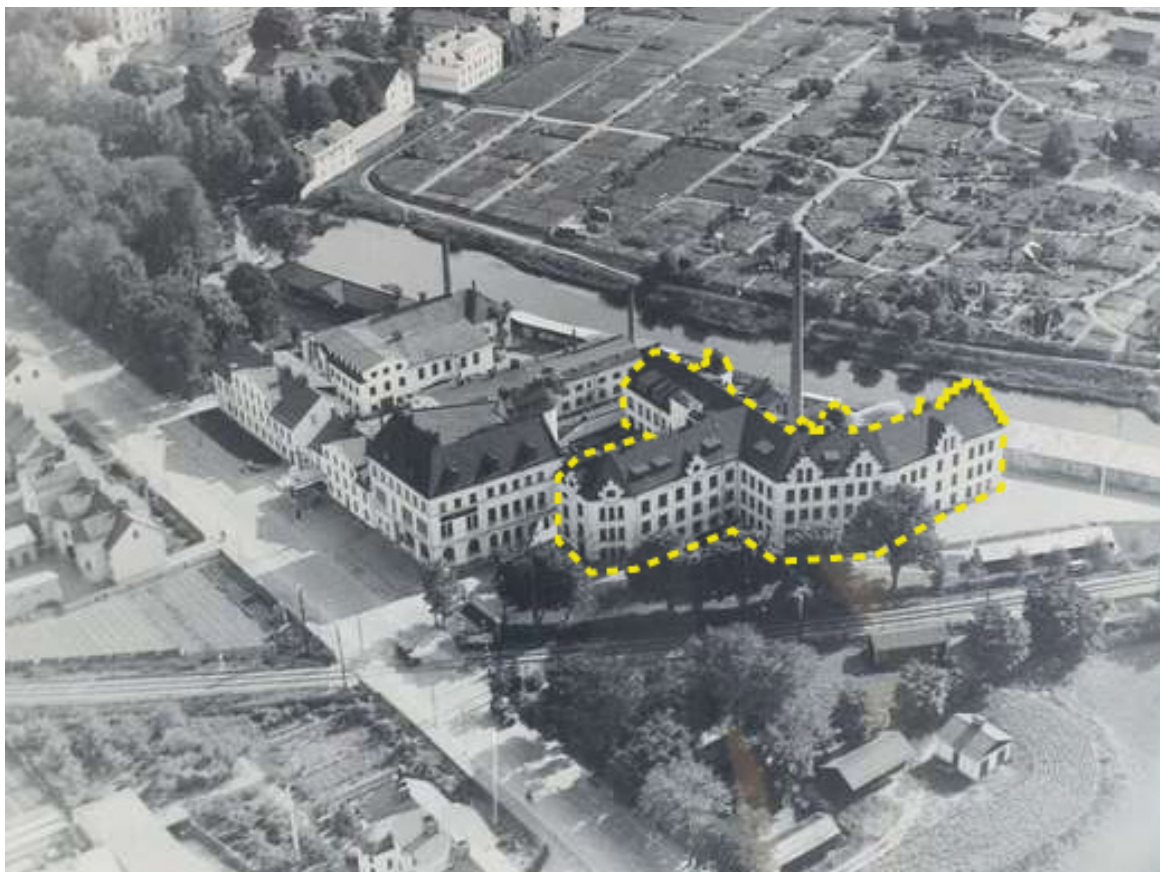
Från Björklinge norr om Uppsala nalkas man staden via Gävlevägen, som löper spikrakt i ca 1,5 mil in mot Bärbyleden och Galgbacken. Under de sista 9 kilometrarna ser man hela tiden domkyrkans västtorn i vägens fond. I korsningen med Bärbyleden finns en cirkulationsplats, och där tappar man kontakten med domkyrkotornen som fondmotiv. Väl inne i staden på Svartbäcksgatan uppfattar man domkyrkan endast glimtvis, på grund av vegetation, topografi och bebyggelse. Svartbäcksgatan har snarare domkyrkans långskepp än tornen som fondmotiv, och därför skymts tornen ofta av hus och träd längs gatans västra sida. Så har det också alltid varit historiskt sett. Oavsett om domkyrkans torn utgjorts av stubbiga Hårlemanhuvar eller höga nygotiska spiror, så har varje hus som byggts längs Svartbäcksgatans västra sida, om så bara en våning högt, skymt domkyrkotornen för den som rör sig längs gatans västra kant. Inget hus har dock skymt domkyrkans långskepp som är gatans verkliga fondmotiv. Däremot skymts långskeppet idag mer eller mindre av trädvolymerna i Svartbäcksgatans mitt, och längs Fyrisån närmare staden, liksom av Dalabanans järnvägsviadukt.

#### *F.d. Hästens skofabrik*

År 2003 lät kulturnämnden i Uppsala kommun genomföra en kulturhistorisk inventering och värdering av stadens industribebyggelse. Uppdraget resulterade i en rapport, *"Uppsalas industribyggnader från 1700-tal till 1970 - Kulturhistorisk värdering 2003 för Uppsala stads kulturkontor"*. F.d. Hästens skofabrik ingår i denna rapport. Industribyggnaden uppfördes 1912 i en nationalromantisk och medeltidsinspirerad stil. Den byggdes om 1994 och genomgick då omfattande förändringar där bara delar av fasaderna behölls från industriepoken. I rapporten är det byggnadens arkitektur, den utformning byggnaden fick 1994 i enlighet med Niels Torps ritningar, och dess miljövärde i stadsbilden som värderas högt. I rapporten lyfts också byggnadens "dolda värden" fram, det vill säga värden som har bäring på byggnadens företagshistoria, arbetslivshistoria samt traditions- och symbolvärden.

I tidigare detaljplan för kvarteret Heimdal, antagen 1991, har byggnaden försetts med skyddsbestämmelser. I detaljplanen beskrivs att ändring av en byggnad inte får förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen och att ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till byggnadens egenart.





*Hästens skofabrik , bild från 1900-talets första hälft. Vägen är Svartbäcksgatan och i den nedre delen av bilden syns Dalabanan. Bilden kommer från Upplandsmuseets arkiv. Den del som är markerad med streckad linje finns kvar idag.*



*Hästens skofabrik, bilden är tagen på 1990-talet innan renoveringen 1994.*



*F.d. Hästens skofabrik efter ombyggnaden 1994, fasad mot söder. Nya trappstegsgavlar, uppglasade murpartier, arkader och smala fönsterkupor är resultat av ombyggnaden.*

### **Förändringar**

#### *Riksintresset för kulturmiljövården, Uppsala stad*

Att förlägga husen vid gatan är det sätt som man byggt längs största delen av Svartbäcksgatan historiskt sett, liksom även i resten av centrala Uppsala, och det finns ingen anledning att man just i kvarteret Heimdal skulle frångå det byggnadssättet. Den bebyggelse som tidigare fanns i kvarteret Heimdal bestod bland annat av hus längs Svartbäcksgatan, vilket framgår av flygfoton från 1900-talets första hälft. I linje med Uppsalas översiktsplan är detaljplanen för kvarteret Heimdal ett första steg i att utvidga innerstaden längs ett av stadsstråken. Kvarteret har en strategisk roll i att binda samman stadskärnan med stadsdelen Svartbäcken. För att åstadkomma ett levande gaturum är det viktigt att bebyggelsen närmar sig gatan, och att man håller fast vid det byggnadssätt som i huvudsak etablerats längs Svartbäcksgatan.

Den nya bebyggelsen i kvarteret Heimdal kommer inte att skymma siktlinjen mot domkyrkans långskepp, som utgör Svartbäcksgatans fondmotiv. Den kommer inte heller att skymma siktlinjen mot västtornen från mitten av Svartbäcksgatan, i korsningen Stiernhielmsgatan-Svartbäcksgatan. Domkyrkan kommer alltså att vara synlig från delar av detta avsnitt av Svartbäcksgatan, även efter planens genomförande. Från gång- och cykelbanan utmed Svartbäcksgatans västra sida kommer västtornen att sticka upp över taken på den nya bebyggelsen, och domkyrkans långskepp kommer att synas lika bra som idag.





*Bildmontage med en byggnad som möjliggörs i detaljplanen. Bilden är tagen i mars.*



*Bildmontage med siluett av en av byggnaderna som möjliggörs i detaljplanen. Bilden är tagen i mars.*

Utifrån ovanstående analys bedöms inte den föreslagna bebyggelsen i kvarteret Heimdal påverka riksintresset för kulturmiljövården *Uppsala stad* negativt. Den kumulativa effekten av förändringar längs Svartbäcksgatan bedöms inte heller påverka domkyrkans status som fondmotiv för Svartbäcksgatan. Domkyrkans västtorn ska alltid utgöra Gävlevägens fondmotiv, men man får acceptera att tornen inte alltid syns från Svartbäcksgatans västra kant, då de inte utgör gatans verkliga fondmotiv. Siktlinjen mot långskeppet kommer och går med gatuträdens årstidsväxlingar, men påverkas inte av ny bebyggelse längs gatan.



#### *F.d. Hästens skofabrik*

Vid utveckling av planområdet kommer den nya bebyggelsen att ha en påverkan på f.d. Hästens skofabrik. Det är därför av särskilt stor vikt att de två tillbyggnaderna intill f.d. Hästens skofabrik placeras och utformas med anpassning till den befintliga byggnaden. I detaljplanen lämnas de karaktärsfulla trappstegsgavlarna fria från ny bebyggelse. På detta vis behålls viktiga delar av byggnadens karaktär.

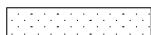
Detaljplanen tillåter att en byggnad i fyra till sex våningar uppförs längs Svartbäcksgatan, det innebär gaturummet i kommer att förstärkas. F.d. Hästens skofabrik som ligger längre in i kvarteret, i "gluggen" mellan det nya huset och järnvägen kommer att få en mer undanskymd roll i stadsbilden. Detta innebär i sin tur att en ny byggnadsvolym mellan f.d. Hästens skofabrik och Svartbäcksgatan inte kommer bli lika påtaglig i stadsbilden, då den kommer att uppfattas ligga inne på gården i kvarteret.

Den västra sidan av f.d. Hästens skofabrik har varit och är fortfarande anläggningens arkitektoniska och funktionella baksida. Den allmänna uppgraderingen av rummets status på senare tid har bidragit till att baksidor på byggnader har fått nya roller i stadsbilden, vilket definitivt är fallet med skofabriken. Byggnadens baksida spelar numera en viktig roll i rummet och har därmed höga miljöskapande värden. Byggnaden har även ett miljöskapande värde sett från västra sidan om Fyrisån. En ny byggrätt påverkar byggnadens arkitektoniska värden. F.d. Hästens skofabrik har vid flera tillfällen byggts om och byggts till, vilket har kommit att bli en del av byggnadens kulturhistoriska uttryck. En tillbyggnad på denna sida kan vara lämplig och tillföra nya kvaliteter i upplevelsen av rummet. Den ska placeras och utformas med stor varsamhet gentemot befintlig byggnad och dess speciella karaktärsdrag.

q *Särskilt värdefull byggnad. Ändringar får inte förvanska byggnadens karaktär och ny bebyggelse ska placeras och utformas med särskild hänsyn till byggnadens karaktär. Det är framförallt byggnadens dolda kulturhistoriska värden som gör byggnaden värdefull. Varumärket "Hästens skor" var etablerat i Uppsala och känt över hela landet. Företagets utveckling från 1897 till 1969 är typisk för den svenska beklädnadssektorn. Nya tillbyggnader påverkar inte på något påtagligt sätt dessa dolda värden.*

k *Byggnaden ska utformas med stor varsamhet mot befintlig byggnad och ha höga arkitektoniska värden. Bestämmelsen säkerställer att de tillbyggnader som möjliggörs på var sida om f.d. Hästens skofabrik utformas med stor varsamhet gentemot befintlig byggnad samt att tillbyggnaderna ska ha hög arkitektonisk kvalitet. Anledningen till detta är att f.d. Hästens skofabrik har ett högt skyddsvärde och tillbyggnaderna får inte påverka befintlig byggnad negativt.*

*Byggnad får inte uppföras.*



Bestämmelsen säkerställer att den södra och östra gaveln av den befintliga byggnaden lämnas fri från skymmande bebyggelse så att utrymme runt byggnaden ges och vyn mot Domkyrkan kvarstår.

f<sub>1</sub> *Byggnader ska utformas med god arkitektonisk kvalitet och en omsorgsfull färgsättning. Syftet med bestämmelsen är att betona vikten av en hög arkitektonisk kvalitet och att utformningen ska ske med hänsyn till f.d. Hästens skofabrik.*

## Naturmiljö

### Förutsättningar

Årummet är ett värdefullt parkstråk centralt i Uppsala. Den del av Fyrisån som är belägen invid planområdet har inte några unika, sällsynta eller hotade djurarter, växtarter eller växtsamhällen. Det finns ett antal skyddsvärda träd, i form av klibbal och pil, inom planområdet. I Fyrisån lever den hotade fiskarten asp. Projektet har genomförts i syfte att öka den biologiska mångfalden i ån och för att återintroducera denna art.



*Årummet längs Fyrisån är ett uppskattat och välanvänt stråk genom staden.*

### Förändringar

*Strandskydd är upphävt inom hela planområdet, utom inom allmän plats park.*

- a<sub>1</sub> Då planen ligger inom område för strandskydd enligt MB 7 kap 13–18§ upphävs detta inom det aktuella området för att ett genomförande av planen ska vara möjligt. Det här beskrivs mer utförligt under rubriken Miljöbalken 7 kap. Utmed Fyrisån, i parkstråket, kvarstår strandskyddet, på så vis tryggas allmänhetens tillgång till Fyrisån.

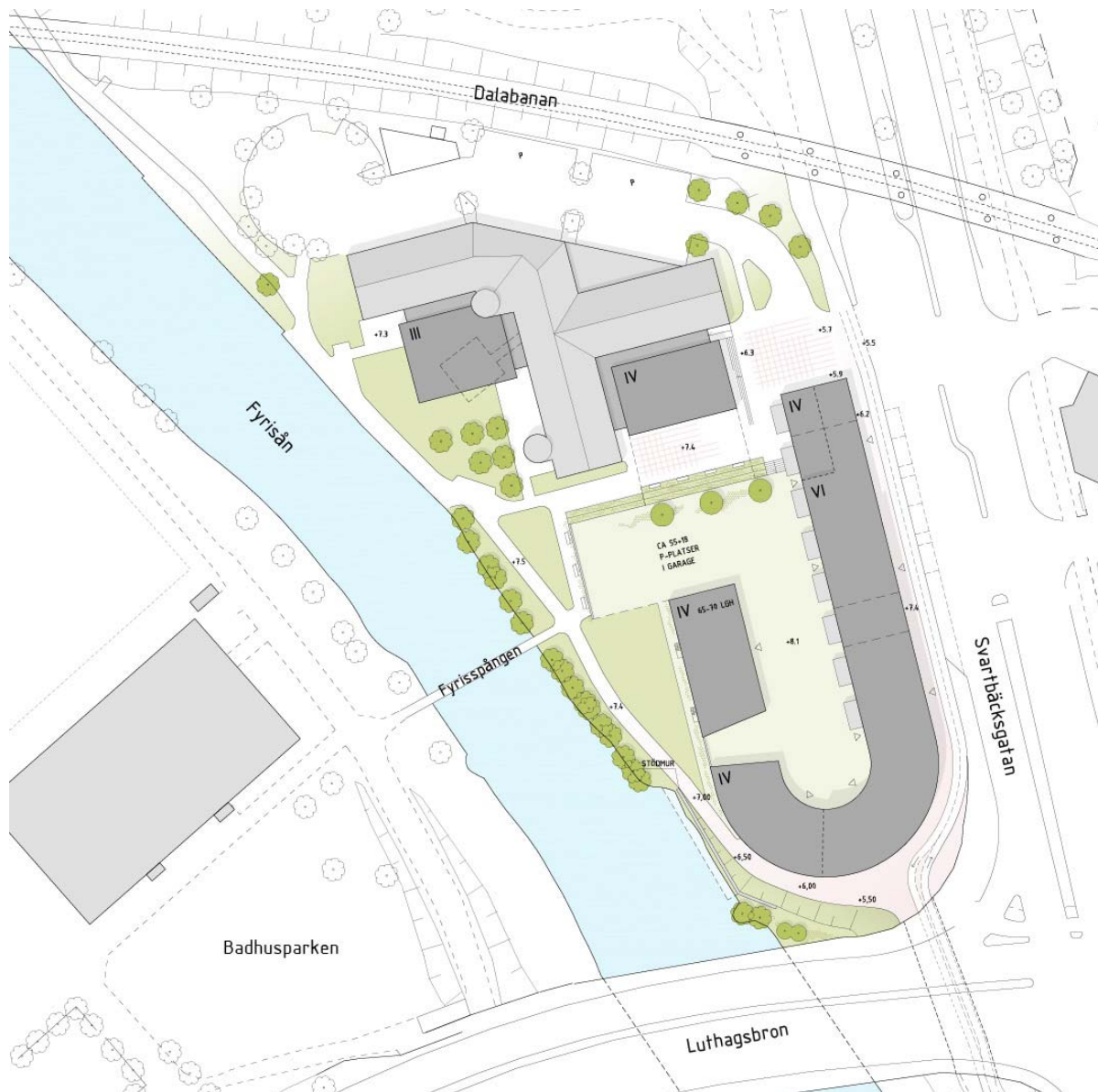
## Bebyggelse och gestaltning

### Förutsättningar

Inom planområdet finns byggnaden f.d. Hästens skofabrik. Den ursprungliga industribyggnaden har byggts om och restaurerats med hänsyn och visst bevarande av dess ursprungliga arkitektur. Idag nyttjas byggnaden för kontorsverksamhet. Byggnaden är i tre våningar och fasadmaterialet är ljusgult puts.

### Förändringar

Detaljplanen möjliggör för centrumändamål och kontor intill den befintliga byggnaden, samt för bostadsbebyggelse med lokaler för centrumändamål i bottenvåningen.



*Illustration som visar förslag på ny bebyggelse i mörkgrått och dess relation till platsen och den befintliga byggnaden f.d. Hästens skofabrik i ljusgrått, av Joliark AB.*

*Svarbäcken 51:3 (med befintlig byggnad f.d. Hästens skofabrik)*

Detaljplanen möjliggör lokaler för kontor och centrumändamål intill befintlig byggnad inom fastigheten Svarbäcken 51:3. De två tillbyggnaderna i anslutning till f.d. Hästens skofabrik omfattar en yta av cirka 2 300 BTA (bruttoarea). Möjlighet ges för centrumändamål och lokaler för kontor. Det är viktigt att tillbyggnaderna utformas med en anpassning till den befintliga kulturhistoriska miljön, vad gäller gestaltning och materialval.

**K** *Kontor*  
För befintlig byggnad gäller bestämmelsen kontor. Det är inte möjligt att ha en mer publik verksamhet i lokalerna, då byggnaden ligger så nära järnvägen.

**C<sub>1</sub>P** *Centrum, parkering*  
De tillbyggnader som möjliggörs ligger cirka 30 meter från järnvägen, vilket är det avstånd som krävs för att byggnaderna ska kunna användas för mer publik verksamhet.



Här är det därför möjligt att ha centrumändamål. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra ett stadsstråk utmed Svartbäcksgatan. Motivet till bestämmelsen P<sub>1</sub> är att möjliggöra en separat parkeringsfastighet för källarvåningen.

III, IV

*Högsta antal våningar*

Tillbyggnaden till f.d. Hästens skofabrik mot Svartbäcksgatan får vara högst fyra våningar hög. Våningsantalet relaterar till den befintliga byggnaden som är tre våningar. Tillbyggnaden till f.d. Hästens skofabrik mot Fyrisån får vara högst tre våningar hög. Våningsantalet relaterar till den befintliga byggnaden som är i tre våningar samt syftar till att skapa en mer småskalig bebyggelse mot parkstråket.

e<sub>1000</sub>

*Största bruttoarea i kvadratmeter.*

Bestämmelsen möjliggör en tillbyggnad om 900 m<sup>2</sup>. Syftet med bestämmelsen är att göra det möjligt för verksamheten att bygga ut om behovet av större lokaler uppstår.

f<sub>1</sub>

*Byggnader ska utformas med god arkitektonisk kvalitet och en omsorgsfull färgsättning.*

Syftet med bestämmelsen är att betona vikten av en hög arkitektonisk kvalitet och att utformningen ska ske med hänsyn till f.d. Hästens skofabrik.

#### *Svartbäcken 51:1*

Detaljplanen möjliggör för bostadsbebyggelse i fyra till sex våningar med lokaler för verksamhet i en del av bottenvåningen. Aktuellt projekt innebär att cirka 70 lägenheter byggs i kvarteret.

Bostadsbebyggelsen placeras utmed Svartbäcksgatan och Luthagsesplanaden. En lugn bostadsgård skapas och ett ljuddämpat årum längs Fyrisån möjliggörs. Bostäder utmed Svartbäcksgatan nås i huvudsak via genomgående entréer från gatan. Bostäder i byggnaden invid Fyrisån nås via entréer från bostadsgården. Byggnader innehållande bostäder och lokaler i bottenvåning ska utformas med varierande våningsantal.

BC<sub>2</sub>P

*Bostäder. Bebyggelsens bottenvåning/souterrängvåning ska inrymma lokaler för centrumändamål. Parkering.*

Syftet med att säkerställa lokaler för centrumändamål i delar av bottenvåningen mot gångtunneln är att en utvidgning av Uppsalas stadskärna ska ske. Motivet till bestämmelsen P är att möjliggöra en separat parkeringsfastighet för källarvåningen.

IV, VI

*Högsta antal våningar, exklusive souterrängvåning.*

Bostadshusen ska variera i våningsantal från fyra till sex våningar. Utöver dessa får en souterrängvåning mot gångtunnelmynningen finnas. Syftet med det är att skapa en variation i kvarteret och att binda samman ny bebyggelse med den omgivande miljön. Detta görs genom att det lägsta våningsantalet, fyra våningar, förläggs mot Fyrisån, samtidigt som bostadshuset utmed Svartbäcksgatan tillåts vara upp till sex våningar högt. Bestämmelsen för våningsantalet utgår från att bebyggelsen ska samspela, men inte konkurrera, med dess närmaste omgivning. Syftet med en lägre bebyggelse utmed Fyrisån är att skapa ett mer småskaligt rum för människor som rör sig längs åstråket. Ett lägre våningsantal möjliggör också en mer solbelyst gård. Våningsantalet är även anpassat efter f.d. Hästens skofabriks höjd.

*Högsta totalhöjd i meter över nollplanet.*



Bestämmelsen begränsar byggnadernas totalhöjd. Syftet med bestämmelsen är att byggnaden inte ska bli dominerande i stadsbilden.

- v<sub>1</sub>** *Portik med lägsta frihöjd 4 meter ska finnas.*  
Bestämmelsen gäller två olika portiker. En är placerad mot f.d. Hästens skofabrik och öppnar upp kvarteret mot ett entrétorg och skapar en siktlinje mot Fyrisån. Den andra portiken är placerad i bostadskvarteret. Portiken i bostadskvarteret är nödvändig för angöring och brandutrymning, samtidigt som den öppnar upp kvarteret och skapar en siktlinje mot gården.
- f<sub>1</sub>** *Byggnader ska utformas med god arkitektonisk kvalitet och en omsorgsfull färgsättning.*  
Syftet med bestämmelsen är att betona vikten av en hög arkitektonisk kvalitet och att utformningen ska ske med hänsyn till den kulturhistoriskt värdefulla f.d. Hästens skofabrik och det framträdande läget i stadsbilden.
- f<sub>2</sub>** *Det nordvästra hörnet på byggnaden utmed Svartbäcksgatan, ska utföras i fyra våningar. Takterrass får anordnas.*  
Syftet med denna bestämmelse är att säkerställa en spännande utformning av gavelpartiet som ligger i fonden när man färdas norrifrån längs med Svartbäcksgatan.
- e<sub>200</sub>** *Största byggnadsarea för komplementbyggnader.*  
Bestämmelsen möjliggör byggnation av mindre komplementbyggnader inom byggrätten för bostäder. Syftet med detta är att ge boende möjlighet att exempelvis uppföra förråd för trädgårdsredskap, cyklar eller liknande om behov uppstår i framtiden.

## Offentlig och kommersiell service

### Förutsättningar

Planområdet är beläget nära Uppsalas stadskärna med butiker och annan service inom promenadavstånd. Ett antal kommunala förskolor finns i närområdet och den närmaste kommunala skolan är gymnasieskolan Fyrissskolan. Strax norr om området utmed Svartbäcksgatan finns Svartbäckens vårdcentral.

### Förändringar

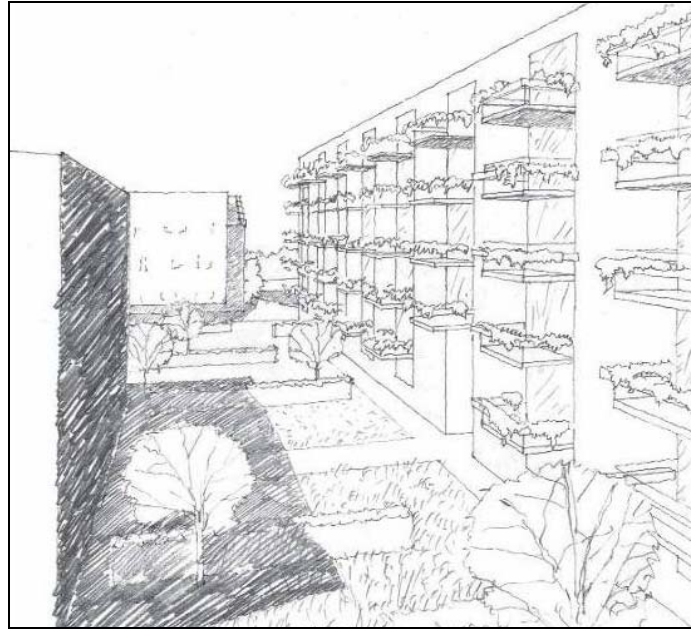
Lokaler för centrumändamål möjliggörs i två tillbyggnader på f.d. Hästens skofabrik samt i en del av bottenvåningen i bostadshuset utmed Svartbäcksgatan.

- C<sub>1</sub>** *Centrum.*  
**BC<sub>2</sub>** *Bostäder där bottenvåningen ska inrymma lokaler för centrumändamål.*  
Avsikten med bestämmelsen centrumändamål är att möjliggöra för service, kontor, handel och andra besöksfunktioner i detta centrala läge. Syftet är även att skapa ett attraktivt och omväxlande kvarter med blandade funktioner.

## Friytor

Detaljplanen ger förutsättningar för en bostadsgård i ett skyddat och bullerdämpat läge. Tillsammans med åstråket bildas en grön struktur i kvarteret. Detaljplanen styr inte utformningen av dessa delar men betonar att en bostadsgård ska finnas med planteringar och plats för utevistelse och lek.

- gård** *Bostadsgård. Planteringar och plats för utevistelse och lek ska finnas.*  
Syftet med bestämmelsen är att betona vikten av en grön bostadsgård med höga kvaliteter. Gården ska klara kraven för bullernivåer för ljustämplad sida.



*Illustrationen visar en möjlig utformning av bostadsgården, av Joliark.*

## **Park**

### **Förutsättningar**

All mark är i detaljplanen från 1991 är kvartersmark. Kommunen har dock i gällande plan möjlighet att genom bestämmelsen x, *marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik* avtala om nyttjanderätt till åstråket. Längs Fyrisån finns idag ett gång- och cykelstråk. Utmed stråket finns även ett fåtal sittplatser.

### **Förändringar**

I detaljplanen möjliggörs park utmed Fyrisån och därmed övergår kvartersmark till allmän plats. Detta innebär ett långsiktigt säkerställande av ett årum för rekreation och friluftsliv för Uppsalas invånare. I och med en bebyggelseutveckling kan kvaliteten på det aktuella parkområdet invid Fyrisån förbättras.

#### **PARK**

##### *Anlagd park*

Parken blir allmän plats och kommunen kommer att äga marken, vilket innebär att allmänhetens tillgänglighet till parken och årummet säkerställs. Det innebär att ett sammanhängande parkstråk kan skapas utmed Fyrisån.

## **Tillgänglighet för funktionshindrade**

### **Förutsättningar**

Inom planområdet finns ett antal lägen med nivåskillnader. Detta gäller främst där gång- och cykelstråk utmed Svartbäcksgatan och Fyrisån möter gång- och cykeltunneln under Luthagsplanaden.

### **Förändringar**

Ny bebyggelse och mark ska utformas så att området är tillgängligt och användbart för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.



**entréer** *Entréer till bebyggelsen ska vara markerade och i så stor utsträckning som möjligt genomgående mellan gata och gård.*  
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa en god tillgänglighet till bostäder och bostadsgård. Personer med nedsatt rörelseförmåga ska inte behöva gå runt huset för att nå gården.

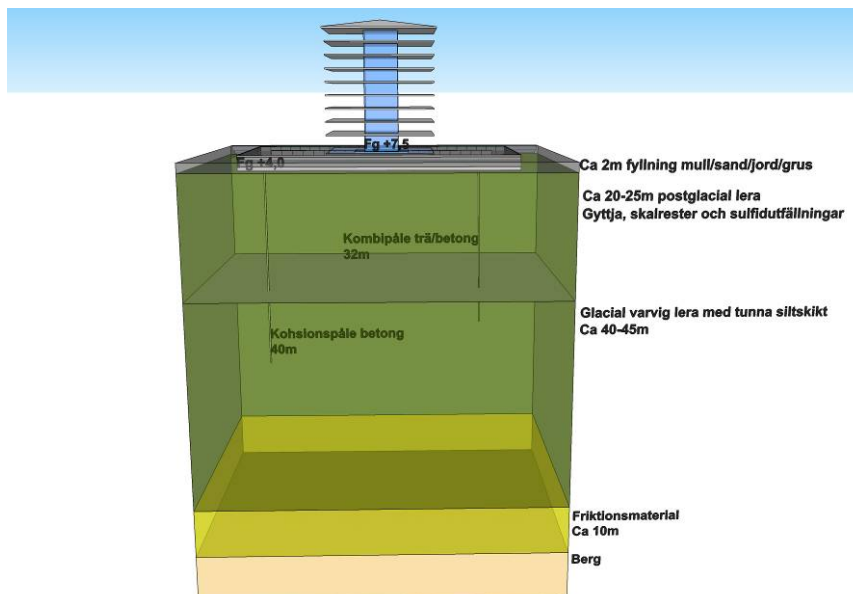
## Mark och geoteknik

### Förutsättningar

Marken inom planområdet består till stor del av mäktiga lerlager. Inom planens grönytor utgörs den översta fyllningen främst av mulljord och sand. Inom de hårdgjorda och asfalterade ytorna utgörs det översta skiktet i huvudsak av grus och sand. Berggrunden finns på cirka 50-70 meters djup, mätt från marknivå.

### Förändringar

De mäktiga lerlagren inom området kan vid belastning av planerad byggnation ge upphov till stora sättningar, vilka bildas under mycket lång tid. Grundläggning av byggnader är därför planerad att utföras med kohesionspålar.



*Illustrationen visar markmaterialens sammansättning på platsen, samt föreslagen grundläggning. Illustrationen är gjord av NCC.*

## Ytvatten och dagvatten

### Förutsättningar

Fyrisån finns i direkt anslutning till planområdet, och har därför en stor påverkan på platsen, dess förutsättningar och de förändringar som är möjliga. Utmed ån finns ett välanvänt stråk för gående och cyklister. Längs strandkanten växer ett antal stora träd. I Fyrisån lever även den hotade fiskarten asp. Projekt har genomförts i syfte att öka den biologiska mångfalden i ån och för att återintroducera denna art.

### Miljökvalitetsnormer för ytvatten (Fyrisån) och dagvatten

Planområdet berörs av miljökvalitetsnormerna för Fyrisån enligt MB 5 kap. Fyrisån har idag en måttlig ekologisk status och en god kemisk status. Enligt Sveriges Vatteninformationssystem's riskbedömning finns en risk att åns ekologiska status inte uppnår eller uppfyller miljökvalitetskraven till år 2015. Det finns även en risk att målet för Fyrisåns kemiska status inte nås till år 2015.

Vattenmyndigheten har därför bedömt att det finns skäl att fastställa miljökvalitetsnormen till god ekologisk status med tidsfrist till 2021, medan miljökvalitetsnormen till god kemisk status fastställs med tidsfrist till 2015 då denna idag är klassad som god. Miljöproblem som idag finns i Fyrisån är exempelvis övergödning och olika typer av miljögifter.

#### *Miljökvalitetsnormer för grundvattenförekomst Uppsalaåsen-Uppsala*

Planområdet ligger inom ett område som där det finns ovanligt goda uttagsmöjligheter av dricksvatten, detta område kallas vattenförekomst Uppsalaåsen-Uppsala. För grundvattnet Uppsalaåsen-Uppsala finns miljökvalitetsnormer. Både den kemiska statusen och den kvantitativa statusen är idag god. Det finns dock risk att den kemiska statusen inte uppnås till 2015. Det är ingen risk att den kvantitativa statusen inte uppnås till 2015.

#### *Vattenskyddsområde*

Planområdet ligger inom den yttre zonen för vattenskyddsområdet. Detta innebär att markarbeten inte får ske djupare än till 1 meter över högsta grundvattenyta, att markarbeten inte får leda bort grundvatten eller sänka grundvattennivån samt att avloppsledningar gör hushållspillvatten och tillhörande brunnar ska vara täta.

### **Förändringar**

Vid utvecklingen av planområdet ska vattenområdet Fyrisån och den livsmiljö den bland annat utgör för fiskarten asp, hanteras med stor hänsyn och försiktighet. Vid utvecklingen av det aktuella parkområdet utmed ån kan bryggor komma att anläggas för att skapa ett attraktivt och högkvalitativt parkstråk utmed ån. Även detta anläggningsarbete ska ske med stor hänsyn till vattenområdet.

#### *Miljökvalitetsnormer för ytvatten (Fyrisån) och dagvatten*

Dagvatten avleds direkt till Fyrisån. Dagvattentillflödet kommer inte att bidra till en ökad risk att recipienten Fyrisån inte uppnår eller uppfyller miljökvalitetskraven 2015 respektive 2021. Detta eftersom marken inom planområdet kommer att saneras, att markparkeringen ersätts med parkering i garage under mark samt att dagvattnet endast kommer från den egna fastigheten och därmed inte kommer att vara hårt smutsat med tanke på verksamhetens karaktär.

#### *Miljökvalitetsnormer för grundvattenförekomst Uppsalaåsen-Uppsala*

Den nya bebyggelsen bedöms inte påverka grundvattenförekomsten negativt. Detta dels eftersom den nya bebyggelsen utgörs av bostäder, som inte förorenar marken, och dels att marken under planområdet utgörs av tjocka lerlager som skyddar grundvattenförekomsten från föroreningar.

#### *Vattenskyddsområde*

Förordnandet om vattenskyddsområde ska följas i detaljplanen. Dispens från Länsstyrelsen krävs för undantag från förordnandet.

### **Trafik och tillgänglighet**

#### **Förutsättningar**

Planområdet ligger i anslutning till korsningen mellan två vältrafikerade gator, Svartbäcksgatan och Luthagesplanaden. Svartbäcksgatan är en viktig infart från Uppsalas norra stadsdelar. Luthagesplanaden är en betydelsefull länk i öst-västlig riktning. Båda dessa gator har i huvudsak två körfiler i vardera riktningen. Norr om området går järnvägen Dalabanan.

#### *Trafikflöden*

Trafikbelastningen på Svartbäcksgatan uppgår idag till omkring 15 100 fordon/årsmedeldygn och på Luthagesplanaden till omkring 21 500 fordon/årsmedeldygn. Hastigheten är 50 km/h på båda gatorna.

### *Järnväg*

Trafikuppgifter från Trafikverket ligger till grund för beräkningar av spårburen trafik på Dalabanan, vilken uppgår till 44 tåg/dygn.

I översiktsplanen finns ett reservat för dubbelspår på Dalabanan. Med hänsyn till de utrymmen som finns tillgängliga längs banan i Uppsalas centrala delar är det mest lämpligt med ett nytt spår på södra sidan om nuvarande spår.

### *Kollektivtrafik*

Både Svartbäcksgatan och Luthagsesplanaden trafikeras med ett flertal busslinjer och busshållplatser finns utmed båda dessa gator i närheten av planområdet. Svartbäcksgatan är utpekad i översiktsplanen som ett framtida stomlinjestråk, vilket innebär att gatan ska försörjas med tät och snabb kollektivtrafik.

### *Parkering, angöring och utfart*

Angöring med bil till området sker idag via en infart/utfart från Svartbäcksgatan, vilken regleras med trafiksignal i samband med infart till polishuset. Parkering tillhörande f.d. Hästens skofabrik, finns som markparkering norr om denna byggnad och i två lägen centralt inom planområdet.

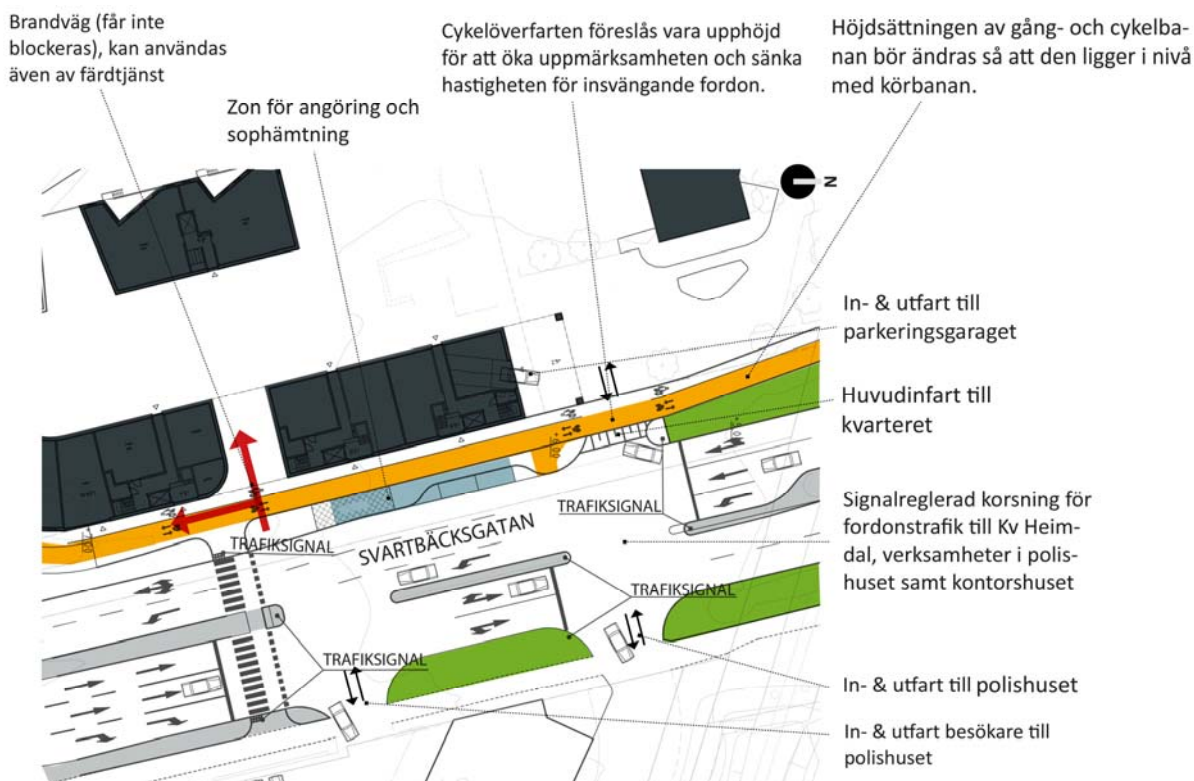
### *Gång- och cykelväg, cykelparkering*

Planområdet är lättillgängligt för gående och cyklister. Från stadskärnan i söder nås området via Svartbäcksgatan och gång- och cykeltunneln under Luthagsesplanaden. Befintlig gång- och cykelbana går över fastigheten Svartbäcken 51:1 för att det ska vara god sikt vid tunneln. Från norr nås planområdet via en välanvänd gång- och cykelväg utmed Svartbäcksgatan, vilken binder samman stadskärnan med de norra stadsdelarna Svartbäcken och Tuna backar. Området är även tillgängligt via gång- och cykelstråket utmed Fyrisån. Cykelparkering finns idag i anslutning till f.d. Hästens skofabrik.

### **Förändringar**

En trafikutredning, som gjorts av Ramböll 2014-01-31, ligger till grund för dispositionen av gaturummet vid Svartbäcksgatan. Förslaget i utredningen bygger på att nuvarande trevägskorsning (vid järnvägsbron) byggs om till en fyrvägskorsning som är signalreglerad. Nuvarande fyrvägskorsning (med infart för besökare till polishuset) byggs om till en signalreglerad trevägskorsning. Gång- och cykelbanan utmed Svartbäcksgatan kommer att vara något upphöjd för att sänka hastigheten och öka uppmärksamheten hos bilister. Utöver detta bör höjdsättningen av gång- och cykelbanan mellan fyrvägskorsningen och passagen under järnvägen ändras, så att gång- och cykelbanan får samma profil som körbanan. Detta förbättrar synbarheten och sänker hastigheten för cyklister i nord-sydlig riktning. Ett utrymme för angöring och sophämtning kan inrättas mellan korsningarna. Utryckningsfordon använder portiken för att komma åt innergården och gång- och cykelbanan för övriga delar av kvarteret.





*Förslag till lösning av trafiksituationen vid kvarteret Heimdal. Observera norrpilen.*

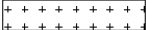
#### *Parkering, angöring och utfart*

Planområdet kommer efter den föreslagna utvecklingen att med bil nås via två infarter/utfarter från Svartbäcksgatan. Den ena fungerar som infart till f.d. Hästens skofabrik och garaget under föreslagen bebyggelse. Denna kommer att vara lokaliserad norr om befintligt läge för in- och utfart. För att skapa en trafiksäker lösning föreslås svängfält, på båda sidor om Svartbäcksgatan, så att inga bilar blir stående på körbanan när de ska angöra fastigheterna. Den andra infarten/utfarten kommer att vara sekundär och utgörs av en portik i bostadshuset. Denna är tänkt att i första hand användas vid flytt och för brandutrymning. Portiken är endast till för de bilar som ska använda garaget under den nya bostadsbebyggelsen.

Angöring med avfallsfordon för sophämtning inom fastigheten Svartbäcken 51:3 kommer inte att påverkas av den nya portiken. Avfallsfordon angör via den nya infarten, men utan att behöva använda portiken. Portiken är endast till för de bilar som ska använda garaget under den nya bostadsbebyggelsen. Bredden på den nya infarten förändras inte i jämförelse med bredden på befintlig infart. Inte heller svängraden på den nya infarten förändras jämfört med befintlig svängradie.

Bilparkering för bostadshus anordnas i garage under mark och besöksparkering kommer att finnas som kantstensparkering utmed Svartbäcksgatan. För de föreslagna cirka 70 lägenheterna finns ett behov av cirka 56 parkeringsplatser för boende, utifrån parkeringsnormen på 0,8 parkeringsplatser/lägenhet. Detta behov kan täckas av det föreslagna parkeringsgaraget under mark. För verksamheter i bottenvåningen hänvisas besökande till parkeringsplatser på Svartbäcksgatan, där ett mindre antal parkeringsplatser möjliggörs. Tillbyggnaderna har ett behov av cirka 20 parkeringsplatser, vilka kan täckas i underjordiskt parkeringsgarage. För verksamheter i den befintliga byggnaden, idag endast innehållande kontor, bör parkering kunna lösas inom befintlig markparkering norr om byggnaden.

 *Byggnad får inte uppföras.*  
Planen ger möjlighet för en öppen yta tillgänglig för in- och utfart från området, samt nedfart till parkeringsgarage.

*Marken får endast bebyggas med carport eller annan byggnad av tillfällig karaktär. Parkering tillåts.*  
 Planen möjliggör uppförande av förråd, carport och garage av tillfällig karaktär norr om f.d. Hästens skofabrik. Syftet med detta är att vid en eventuell framtida utbyggnad av järnvägen Dalabanan ska det inte finnas byggnader av permanent karaktär inom området, då det kan försvåra byggnation av dubbelspår.

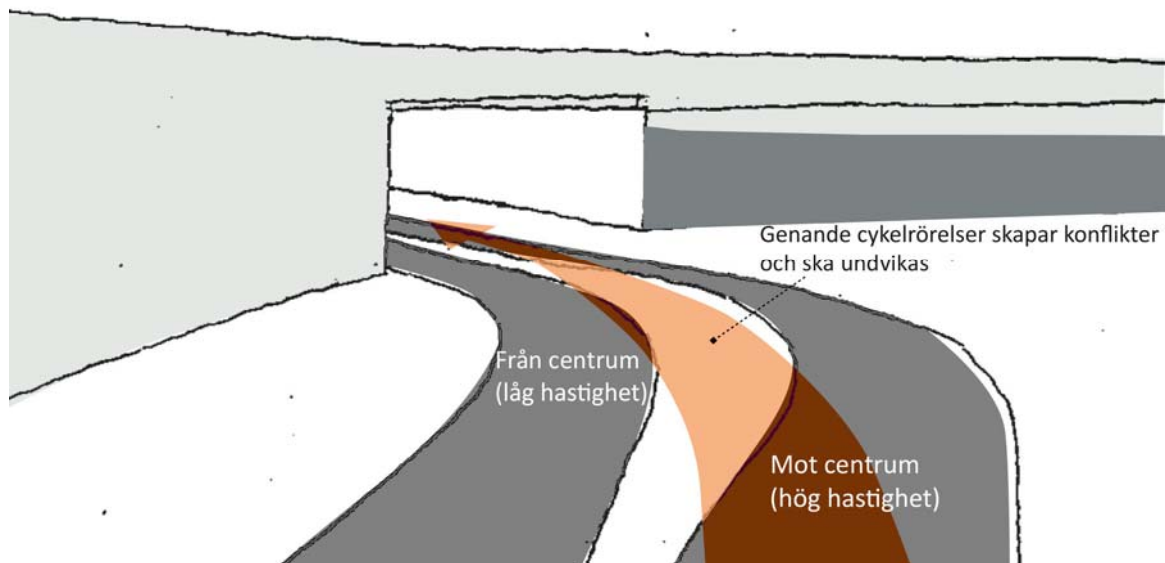
*Marken får byggas under med planterbart bjälklag. Byggnad får inte uppföras.*  
 Detaljplanen möjliggör ett garage under mark, dock får inte byggnader ovan mark uppföras i dessa lägen. Syftet med att detta är att den södra gaveln på f.d. Hästens skofabrik ska stå fritt, då den är viktig ur stadsbildssynpunkt.

**GATA** *Huvudtrafik*  
Gång- och cykelstråket utmed Svartbäcksgatan, samt delar av körbanan för biltrafik ingår i planen. Denna del planläggs som huvudgata och är därmed allmän plats. Inom området GATA ska ett lättframkomligt och trafiksäkert gång- och cykelstråk finnas i en bredd och utformning anpassat till platsen och de aktuella gång- och cykelflödena.

 *Körbar utfart får inte anordnas. Tvärstreck med pil markerar förbudets slut.*  
Antalet utfarter mot Svartbäcksgatan begränsas för att få en hållbar trafiksituation.

#### *Gång- och cykelväg, cykelparkering*

Gång- och cykelvägar finns i ungefär samma lägen som idag, utmed Svartbäcksgatan och Fyrisån. Som även nämnts under rubriken *Huvudtrafik*, ska dessa stråk vara lättframkomliga och trafiksäkra. Av dessa två stråk ska gång- och cykelvägen utmed Svartbäcksgatan prioriteras vad det gäller framkomlighet och snabbhet för cyklister, då cykelflödet här klassas som högt. Gång- och cykelbanan dras om vid tunnelmynningen, så att den går på kommunal mark. Detta gör att kurvan vid tunneln blir skarpare. Vid tunnelmynningen är det viktigt att skapa en trygg och säker miljö. Platsen utformas så att den blir tydlig, orienterbar och utformningen ska uppmuntra till låg hastighet. Genom en markbeläggning i avvikande material i kombination med belysning ska en känsla av stad, snarare än trafikplats, skapas, vilket innebär att cyklisternas hastigheter sänks. Till exempel kan cykelkörfälten i huvudstråken markeras med en mörkgrå betongsten samt bomberade körfältsavskiljare av smågatsten. Smågatstenen ger en taktill vägvisning för cyklister samtidigt som de annonserar en önskad hastighetssänkning.



*Illustration som visar hur platsen vid tunnelmynningen kan utformas.*

Stråket utmed Fyrisån ska främst användas som promenad- och rekreationsstråk. Gestaltningen av parken ska förstärka denna känsla.

Cykelparkering ska finnas i nära anslutning till viktiga målpunkter inom planområdet, som till exempel entréer. Det ska även finnas cykelparkeringar inom området som täcker det väntade behovet för alla verksamheter.

## Hälsa och säkerhet

### Förutsättningar

#### *Buller*

Planområdet är bullerutsatt från tre bullerkällor, Svartbäcksgatan, Luthagsesplanaden och järnvägen (Dalabanan). En undersökning visar att den ekvivalenta bullernivån invid Svartbäcksgatan är upp till 65 dB(A). Enligt Boverkets riktlinjer ska ekvivalentnivån utomhus vid fasad uppgå till maximalt 55 dB(A). Detta innebär att avsteg från Boverkets huvudregel måste göras om området ska bebyggas med bostäder. Avsteg innebär krav på en ljuddämpad sida, där ljudnivåerna är högst 50 dBA (< 45 dB(A) ska eftersträvas). Lägenheter mot Svartbäcksgatan och Luthagsesplanaden måste vara genomgående eller helt orienterade mot gården för att uppfylla kraven.

#### *Vibrationer*

En riskanalys för grundläggningsarbeten för fastigheten Svartbäcken 51:1 inom planområdet, har tagits fram av Bjerking (2011-08-31). Då fastigheten är lokaliserad mellan två stora gator och en järnväg, utsätts byggnaden för trafikvibrationer. På järnvägar går t.ex. ofta den tyngsta godstrafiken under nattetid, vilket då kan orsaka störningar för boende i byggnaden. På grund av detta ska markvibrationer beaktas vid projekteringen av byggnadsstomme och grund.

#### *Markföroreningar*

En miljöteknisk markundersökning har genomförts av Bjerking (2008-03-13). I denna undersökning fann man att den mark som blir kvar efter schaktning ligger under riktvärdena för känslig markanvändning (KM). KM innebär att markkvaliteten inte begränsar val av markanvändning. I dagens läge visar dock analysen förhöjda halter av bly och kvicksilver i det översta jordlagret (0–1 meter), i förhållande till riktvärdena enligt KM. Analys med avseende på sulfidhalt i lera visar att

svavelinnehållet överstiger gränsen på 0,2 %, vilket medför behov av vidare undersökning av lerans egenskaper. Provet taget på 4–5 meters djup visar egenskaper som kan innebära negativ miljöpåverkan. Utredningen visar att metallhalter i markvattnet är låga.

#### *Luftkvalitet och luftföroreningar*

Planområdet är lokaliserat i direkt anslutning till de två vältrafikerade gatorna Svartbäcksgatan och Luthagsplanaden.

#### *Skyddsavstånd*

Planområdet angränsar i norr till Dalabanan. Från järnvägen är ett skyddsavstånd på 30 meter nödvändigt. I översiktsplanen finns även ett reservat för en framtida utbyggnad av en järnvägsförbindelse till Enköping. Dalabanan kan byggas ut till dubbelspår inom Uppsala stad. När detta blir aktuellt, kommer det nya spåret sannolikt att placeras söder om dagens järnvägsspår.

#### *Elektromagnetiska fält*

Runt järnvägars elledningar finns elektromagnetiska fält. Fälten är starkast närmast källan och avtar snabbt med ökat avstånd. Vid lokalisering av verksamheter i närheten av elektrifierad järnväg är det viktigt att förekomsten av elektromagnetiska fält beaktas och att det säkerställs att exploatören vidtar de skyddsåtgärder som eventuellt kan krävas. Vid Dalabanan finns framför allt elektromagnetiska fält runt järnvägens kontaktledning som är belägen cirka 5,5 meter ovanför rälsen.

Normalt ska ny bebyggelse inte tillkomma inom 30 meter från närmaste spårmitte. Om ny bebyggelse lokaliseras mer än 30 meter från järnvägen är risken för störningar på grund av elektromagnetiska fält försumbar.

#### *Översvämningsrisk*

Tomten ligger inom område med stor sannolikhet för översvämningsrisk. Nivån för 100-årsflödena ligger på ca +8,2 meter (RH 2000) vid kvarteret Heimdall. Över +9,4 meter beräknas återkomsttiden till 1000–10 000 år. Enligt Uppsala Vatten och Avfall bör man lägga på 1–2 dm på 100-årsflödet för att klara eventuell ökad nederbörd på 100 års sikt. Under denna nivå, +8,4 meter, får inga bostäder ligga. Marknivån inom planområdet ligger idag på +6,9 meter till +7,4 meter.

### **Förändringar**

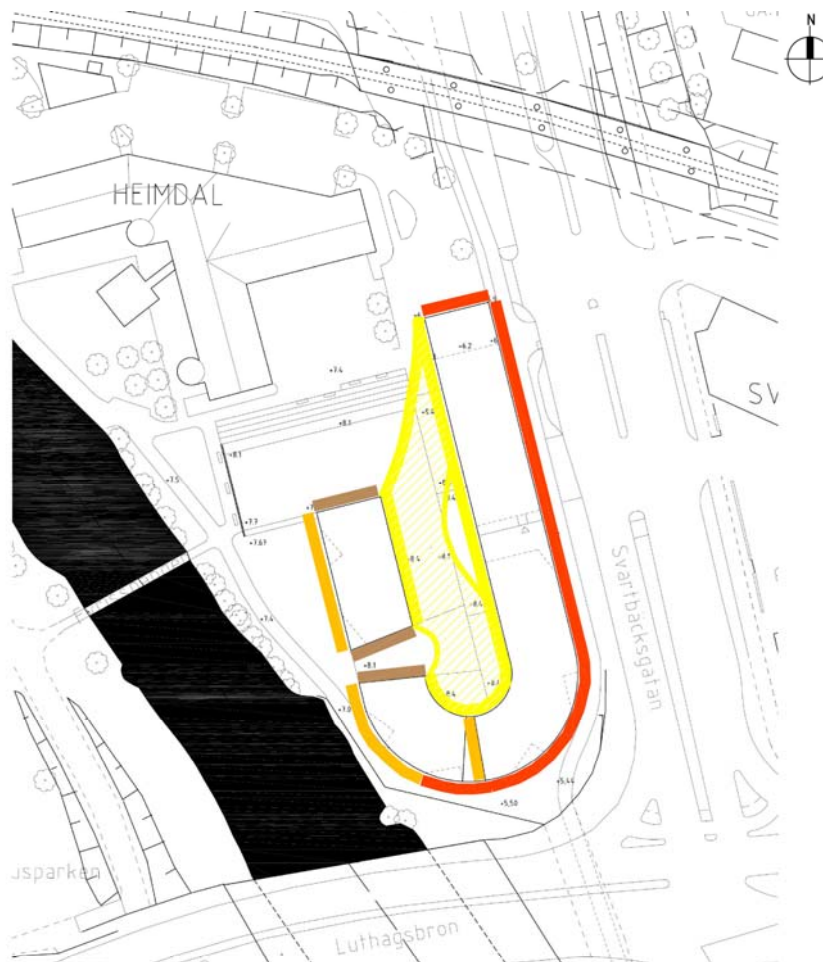
#### *Störningsskydd mot buller*

Planförslaget innebär att avstegsfall från Boverkets huvudregel för trafikbuller måste tillämpas för bebyggelsen. Avsteget motiveras med planområdets centrala läge i staden samt närheten till kollektivtrafikstråk. Bostadsgården och årummet avskärmas från bullerkällorna genom att bebyggelsen fungerar som en bullerskärm. Stor hänsyn har tagits till trafikbullret vid utformningen av byggnaderna och lägenheterna. Samtliga lägenheter får, utan hänsyn till bullerregnet, högst 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför minst hälften av boningsrummen, vilket är förenligt med avstegsfall från Boverkets huvudregel. Alla lägenheter har tillgång till egen uteplats/balkong, gemensam uteplats och en gård med högst 70 dB(A) maximal ljudnivå. Utan hänsyn till bullerregnet uppnås högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå på dessa uteplatser.

De ekvivalenta ljudnivåerna vid fasad har beräknats. Vid den värst utsatta fasaden fås upp mot 65 dB(A). Byggnaderna får dock en sida med högst cirka 50 dB(A). Den maximala ljudnivån vid fasaderna har beräknats. Vid den mest utsatta fasaden fås upp mot 90 dB(A). På stora delar av gårdsytorna i anslutning till bostäderna är maximalnivån högst 70 dB(A).

Samtliga byggnader får minst en sida med högst 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Med skisserad lägenhetsplanlösning och balkongutformning (se bullerutredning) uppfylls målet för avstegsfall A, högst 5 dB(A) utanför minst hälften av boningsrummen, för alla lägenheter.





Dimensionerande ekvivalent ljudnivå utan  
hänsyn till bullerregn

Ekvivalent ljudnivå för dygn vid fasad

Frifältsvärde

|                                                                                     |               |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
|  | 61 – 65 dB(A) |
|  | 56 – 60 dB(A) |
|  | 51 – 55 dB(A) |
|  | 46 – 50 dB(A) |

Ekvivalent ljudnivå för dygn 1,5 m över mark

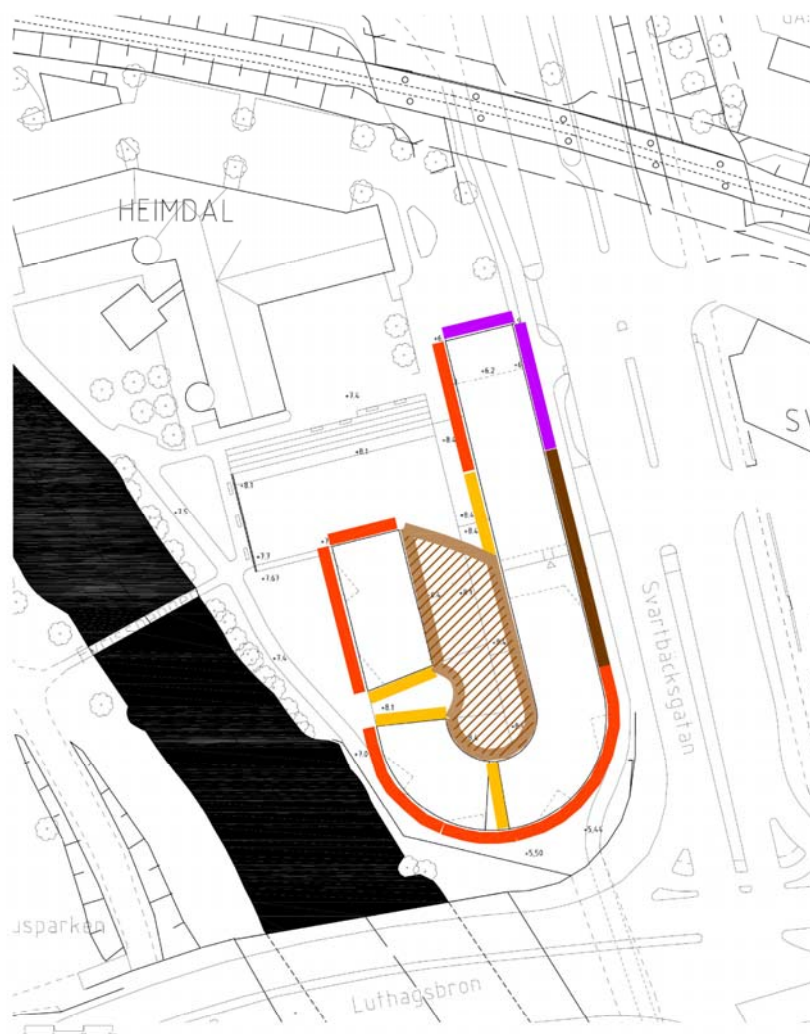
|                                                                                     |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|
|  | ≤ 50 dB(A) |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|

*Ekvivalent ljudnivå. Bullerutredning från Åkerlöf Hallin Akustik.*

V<sub>2</sub>

*Där bullernivåer överstiger 55 dB(A) ekvivalent nivå utanför fasad (frifältsvärde) ska byggnader utformas så att*  
*– minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet är vända mot tyst eller ljuddämpad sida med högst 50 dB(A) ekvivalent nivå (45 dB(A) ska eftersträvas) och högst 70 dB(A) maximal nivå utanför fasad (frifältsvärde).*  
*– varje bostad har tillgång till en uteplats, privat eller gemensam, på tyst eller ljuddämpad sida (enligt ovan) i nära anslutning till bostaden.*

Bestämmelsen syftar till att skapa en god boendemiljö i området, både vid vistelse inomhus och vid utevistelse på bostadsgården. För att uppnå dessa krav måste, som tidigare nämnts, samtliga lägenheter vara genomgående eller enkelsidiga mot gård.



Dimensionerande maximal ljudnivå utan hänsyn till bullerregn

Maximal ljudnivå vid fasad

Frifältsvärde

|                                                                                     |               |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
|  | 86 – 90 dB(A) |
|  | 81 – 85 dB(A) |
|  | 76 – 80 dB(A) |
|  | 71 – 75 dB(A) |
|  | ≤ 70 dB(A)    |

Maximal ljudnivå 1,5 m över mark

|                                                                                     |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|
|  | ≤ 70 dB(A) |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|

Maximal ljudnivå. Bullerutredning från Åkerlöf Hallin Akustik.



*Fasad mot järnvägen/Svartbäcksgatan ska dämpa till 45 dB(A). Uteluftdon och fönsterdörrar får inte finnas mot järnvägen.*

Motivet till bestämmelsen är att bullernivåerna ställer stora krav på fasadernas ljudisolering för att klara gällande inomhusnivåer enligt Boverkets byggregler, BBR. Planen ställer krav på att fasader mot järnvägen och norra delen av Svartbäcksgatan ska dämpa 45 dB(A), för att klara inomhusnivåerna motsvarande en situation med dubbelspår. Bestämmelsen gäller utmed järnvägen samt i de norra delarna av planområdet utmed Svartbäcksgatan, där de maximala bullernivåerna är höga.

Effekten av ett tre meter högt bullerskydd längs järnvägen har översiktligt studerats. De totala ekvivalenta ljudnivåerna vid de planerade byggnaderna blir med denna åtgärd som mest ca 2 dB(A) lägre och maximalnivåerna som mest 5 dB(A) lägre. Effekten av bullerskyddet begränsas av att järnvägsbron avger visst stomljud som inte dämpas av en bullerskärm.

#### *Vibrationsdämpande åtgärder*

**b<sub>3</sub>** *I bostadshus tillåts högst vibrationen 0,4 mm/sek.*

*Detta för att förhindra vibrationer som påverkar boendemiljön negativt.*

#### *Markföroreningar*

Under arbetet med detaljplanen har en kompletterande markmiljöundersökning tagits fram av NCC Construction Sverige AB (2013-10-30).

Provtagningen kunde visa på förekomst av kvicksilver av halter över riktvärden för känslig markanvändning i den norra delen av fastigheten Svartbäcken 51:1. När föroreningar påträffas på en fastighet är ägare eller brukare skyldig att underrätta tillsynsmyndigheten enligt 10 kap 11 § miljöbalken. I detta fall har Miljökontoret i Uppsala kommun delgetts resultaten av denna miljöundersökning. Tillsammans med tillsynsmyndigheten ska NCC komma fram till hur föroreningen lämpligast bör avhjälpas. Detta skulle till exempel kunna ske genom en avgränsning och avhjälpan i samband med schaktarbeten för den planerade bebyggelsen.

Resultat av utförda analyser visade att fyllnadsmassorna inte uppfyller riktvärden för att få återanvändas fritt vid anläggningsarbeten, utan att först anmäla användning av avfall i anläggningsarbeten. Det gör däremot den sulfidhaltiga leran, vilken därför kan återanvändas fritt vid anläggningsarbeten utan anmälan.

Fyllnadsmassorna visade sig understiga gränsvärdena för inert deponi enligt 22 och 23 §§ i Naturvårdsverkets föreskrifter om deponering och kriterier och förfaranden för mottagning av avfall vid anläggning för deponering av avfall (2004:10). Fyllnadsmassorna bedöms därför kunna skickas till en mottagningsanläggning för inert deponi. Den sulfidhaltiga leran uppfyller dock inte dessa riktlinjer utan bedöms istället kunna skickas till en mottagningsanläggning för icke-farligt avfall.

Analys av jordprover är inte det bästa sättet att upptäcka klorerade kolväten (som trikloreten m.fl.), detta görs bättre genom analys av grund/markvatten eller av porluft. Klorerade kolväten är flyktiga och kan i ångfas tränga in i byggnader. Då tidigare verksamheter på platsen kan ha använt dessa ämnen finns risk för föroreningar som inte har detekterats i de tidigare undersökningarna. En kompletterande undersökning av grund/markvatten bör göras med avseende på dessa ämnen.

#### *Luftkvalitet och luftföroreningar*

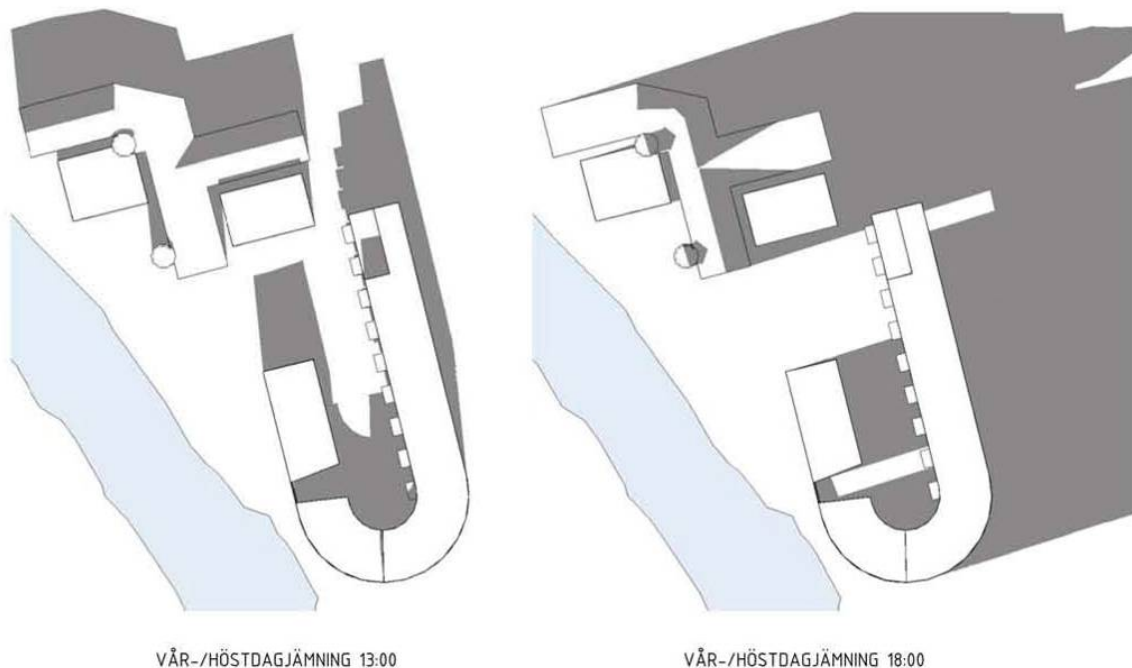
Stockholms och Uppsala läns luftvårdsförbund har gjort spridningsberäkningar för halter av partiklar (PM<sub>10</sub>) och kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) för att se hur miljö kvalitetsnormen för luft påverkas av den nya bebyggelsen i området. I utbyggnadsalternativet år 2020 klaras miljö kvalitetsnormen för PM<sub>10</sub>. På Svartbäcksgatan uppgår halterna invid husfasad till 30–36 µg/m<sup>3</sup>, vilket kan jämföras med motsvarade

miljökvalitetsnorm på  $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . Övriga, för tillfället kända, planerade byggnader i området ligger inte tillräckligt nära för att påverka halterna vid kvarteret Heimdal.

I utredningen har också halterna av kväveoxid,  $\text{NO}_2$ , uppmätts. På Svartbäcksgatan uppgår halterna av kväveoxid till  $32\text{--}40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ , vilket kan jämföras med motsvarande miljökvalitetsnorm på  $60 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . Den planerade byggnaden vid Luthagsesplanaden bildar ett enkelsidigt gaturum, men har en kort fasad som vetter mot vägen och påverkar därmed inte utvädringen mer än marginellt. Halten är trots det ungefär lika hög på Luthagsesplanaden som på Svartbäcksgatan  $28\text{--}34 \mu\text{g}/\text{m}^3$ , vilket till stor del beror på att andelen tung trafik är dubbelt så hög på Luthagsesplanaden. Övriga, för tillfället kända, planerade byggnader i området ligger inte tillräckligt nära för att påverka halterna  $\text{NO}_2$  vid kvarteret Heimdal.

#### *Solinstrålning*

Solstudier har tagits fram av Joliark AB. Då gården ska vara bullerskyddad blir den skuggig i de södra delarna, fasaden är dock solbelyst. På den norra gårdsytan är solinstrålningen god under större delen av året. Den förhållandevis öppna ytan i planområdets västra del utmed Fyrisån kommer även denna att ha en god solinstrålning under större delen av året.



*Illustrationerna visar solinstrålning. Solstudien är gjord av Joliark AB.*

#### *Klimat*

Detaljplanen bedöms inte påverka klimatet negativt, då den nya bebyggelsen lokaliseras i ett område med god kollektivtrafikförsörjning samt en god tillgång till både kommersiell och offentlig service som ger förutsättning att minska bilanvändandet.

#### *Skyddsavstånd*

En riskanalys har tagits fram. Riskanalysen är gjord av Briab. Resultatet av riskanalysen är att risknivån inom planområdet inte är försumbar och i vissa fall bör åtgärder vidtas enligt nyttjade acceptanskriterium. Risknivån är sådan att man bör sträva efter att sänka den med rimliga medel så långt det är möjligt. Olyckor förknippade med urspårning är den händelse som ger störst bidrag till risknivån. Utifrån planområdets geografiska placering, topografi, utformning och resultatet av riskbedömningen är det endast åtgärder förknippade med skyddsavstånd till järnvägen som behöver



uppfyllas. Då den nya bebyggelsen som möjliggörs i detaljplanen är placerad mer än 30 meter från järnvägen behöver inga ytterligare riskreducerande åtgärder tillämpas enligt riskanalysen. Även om ytterligare spår byggs söder om befintligt spår kommer avståndet till den nu föreslagna bebyggelsen att vara längre än 30 meter. Vidare bedöms att befintlig bebyggelse inom kvarteret Heimdall och kvarteret Blanka (polishuset) kan verka riskreducerande då dessa utgör barriärer för urspärning, olycka med brandfarlig vätska och explosion etc. Det innebär att centrumändamål i ny bebyggelse bör kunna bedrivas inom ett avstånd på 25 meter.

#### *Skyddsrum*

I detaljplanen från 1991 beskrivs att ett skyddsrum med 180 platser behövs på tomten på grund av att området är omgivet av barriärer och bör vara "självförsörjande". Detta är enligt *Myndigheten för samhällsskydd och beredskap* inte längre aktuellt, därmed planeras inte för ett nytt skyddsrum.

#### *Översvämningssrisk*

Det är möjligt att utforma det tillkommande bostadshuset utmed Svartbäcksgatan med entréer från två håll, vilket bidrar till att underlätta räddningsarbetet vid eventuell översvämning. De lägenheter som inte har tillgång till dubbla entréer kommer att ha tillgång till entré mot den upphöjda gården. Den svängda delen av bostadshuset och huset närmast ån kommer endast att ha entréer mot den upphöjda gården, vilket gör det möjligt för de boende att utrymma byggnaden innan vattennivåerna blir för höga. Vid en översvämningssituation förväntas vattnet att stiga successivt vilket ger boende och räddningstjänst möjligheter att i tid vidta säkerhetsåtgärder. Räddningstjänsten kan angöra gården via portiken vid Svartbäcksgatan.

- b<sub>1</sub>      *Lägsta höjd för färdigt golv i bostäder är +8,4 meter över nollplanet.*  
Den föreslagna bebyggelsen placeras på ett garage, som säkrar att inga bostäder ligger under +8,4 meter.
- b<sub>2</sub>      *Elanläggningar som kan ta skada vid översvämning ska förläggas minst +8,4 meter över nollplanet eller i vattensäkert rum.*  
Inga elinstallationer eller andra viktiga anläggningar för husets drift bör placeras under denna nivå, alternativt ska de placeras i vattensäkert utrymme.



Karta som visar områden som blir översvämmade vid ett 100-årsregn. Översvämningen markeras med ljusgult och planområdet är markerat med en röd, streckad cirkel.

**+8**

*Lägsta markhöjd över nollplanet.*

För att undvika att gården översvämmas vid kraftiga regn regleras gårdens markhöjd till +8 meter över nollplanet. På detta sätt blir det möjligt att utrymma bostäderna via gården vid ett 100-årsflöde. Anledningen till att markhöjden är reglerad till +8 meter över nollplanet är för att klara både tillgänglighet och avrinning från gården.



*Illustration som visar planerade markhöjder inom gården. Till största delen kommer markhöjden på gården att vara högre än +8 meter över nollplanet.*

## Teknisk försörjning

## Förutsättningar och förändringar

## Vatten och avlopp

Den nya bebyggelsen kan anslutas till befintligt nät.

## Avfall

Renhållningsfordon för hämtning på fastigheten Svartbäcken 51:1 ska kunna angöra från den allmänna gatan Svartbäcksgatan. Angöring för avfallshantering sker i en parkeringsficka utmed Svartbäcksgatan i nära anslutning till utrymme för avfall. Angöringen ska kunna ske utan backningsrörelse och med en hårdgjord dragväg på max 10 meter. Tillkommande byggnader på fastigheten Svartbäcken 51:3

kommer att utnyttja befintlig avfallshantering inom fastigheten. Den nya infarten till fastigheten kommer att anpassas efter Uppsala Vatten och Avfalls renhållningsfordon, gällande svängradie och bredd.

#### *El och värme*

Det finns ledningar för el och fjärrvärme i nära anslutning till planområdet och goda förutsättningar att ansluta bebyggelsen till fjärrvärmenätet.

#### *Tele och bredband*

Tele- och bredbandsledningar finns i gatan under Luthagsesplanaden och delvis i Svartbäcksgatan. Området har därmed goda förutsättningar att försörjas med elektronisk kommunikation.

## **PLANENS GENOMFÖRANDE**

### **Organisatoriska åtgärder**

#### **Ansvarsfördelning**

Byggherren kommer att ansvara för utbyggnaden av kvartersmark enligt planen. Uppsala kommun ansvarar för utbyggnad av allmän plats.

#### **Huvudmannaskap**

Uppsala kommun är huvudman för allmän plats inom området.

### **Avtal**

#### **Exploateringsavtal**

Ett exploateringsavtal har upprättats. Specifika delar i planen som har betydelse för genomförandet ingår i avtalet. Privatägd mark som utgör allmän plats ska överlåtas till kommunen. De delar av kommunens mark som planläggs som kvartersmark överlåts till byggherren. Byggherrarna ska bekosta de ombyggnader inom allmän plats som är en konsekvens av planen.

### **Tekniska åtgärder**

#### **Utredningar inför bygglovsprövning**

Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

#### *Buller*

De bullerberäkningar som utgör underlag för detaljplanen bör kompletteras med beräkningar anpassade för de aktuella projekten i bygglovskedet.

#### *Vibrationer*

En riskanalys för grundläggningsarbeten för fastigheten Svartbäcken 51:1 har tagits fram som underlag till planen.

#### *Luftföroreningar, PM10 partiklar*

En luftutredning har tagits fram i samband med arbetet med detaljplanen.

#### *Markföroreningar*

Byggherren ansvarar, enligt tillsynsmyndighetens krav, för att marken saneras och att de förorenade massorna deponeras på en lämplig plats. En miljöteknisk markundersökning har genomförts som underlag till planen. I undersökningen beskrivs att de föroreningar som påträffats anses vara lokalt begränsade och föroreningsgraden inom området bedöms därför som mindre allvarlig.

### *Solstudier*

Platsens begränsade yta och behovet att skärma av buller skapar en smal bostadsgård. Detta innebär att solinstrålningen på gården begränsas under vissa tidpunkter på året. Detta gäller främst den södra delen av bostadsgården.

### *Byggskedet*

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

### *Översvämningar*

Planområdet ligger inom område definierat som mark med stor sannolikhet för översvämning under 100-årsflödet, detta ska beaktas vid projekteringen. Elanläggningar som kan ta skada av översvämningar ska förläggas över översvämningsnivån eller i vattensäkert rum.

### *Geoteknik*

En geoteknisk markundersökning har genomförts som underlag till planen.

### *Ledningar*

Inom planområdet finns ett flertal ledningar. Det finns inga ledningsstråk genom det område som ska bebyggas, ledningarna ligger inom gatumark.

#### Ledningsägare enligt kontroll av ledningar 2013-04-02

- Vattenfall Värme: Den finns inga genomgående fjärrvärmeledningar i det område som får bebyggas. Det finns en ledning i Svartbäcksgatan.
- Ip-Only: Det finns inga genomgående bredband i det område som får bebyggas. Ledningen finns i Svartbäcksgatan.
- Stokab: Det finns en ledning i de södra delarna av planområdet, vid tunnelmynningen. Ledningen påverkas inte av den föreslagna byggnationen.
- Tele2: Det finns en genomgående ledning i Luthagsesplanaden. Ledningen påverkas inte av föreslagen bebyggelse.
- Telenor: Det finns en genomgående ledning i Luthagsesplanaden. Ledningen påverkas inte av föreslagen bebyggelse.
- Trafiksignaler: Det finns ledningar för trafiksignaler i Svartbäcksgatan. Dessa påverkas inte av föreslagen bebyggelse. Eventuellt måste trafiksignalerna ändras på grund av ändrad in- och utfart.
- Uppsala Vatten: Den finns inga genomgående VA- eller dagvattenledningar i de områden som får bebyggas. Ledningar finns i Svartbäcksgatan.
- Ledningar för gatubelysning finns i Svartbäcksgatan, de påverkas inte av förslaget på utbyggnad.

Det kan finnas ytterligare, av kontoret för samhällsutveckling okända ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger byggherren att undersöka om ytterligare ledningar finns. Byggherren ska kontakta de berörda ledningsägarna i god tid. Utsättning av befintliga kablar ska begäras innan arbetena sätts igång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

### *Masshantering*

Bortschaktade massor ska transporteras till och omhändertas av godkänd deponi.



## **Ekonomiska åtgärder**

### **Planekonomi**

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

### **Ledningar**

Byggherren bekostar en eventuell flytt av de ledningar som ligger på kvartersmark tillhörande byggherren, i de fall detta är förenligt med de avtal enligt vilka ledningar/anläggningarna belastar marken.

### **Inlösen ersättning**

Privatägd mark som enligt detaljplanen ska utgöra allmän plats ska överlåtas till kommunen. De delar av kommunens mark som planläggs som kvartersmark överlåts till byggherren.

## **Fastighetsrättsliga åtgärder**

### **Fastighetsbildning, gemensamhetanläggning m.m.**

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder, som är en förutsättning för planens genomförande.

## Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Detaljplanen innebär att fastigheten Svartbäcken 51:3 avstår cirka 800 m<sup>2</sup> till allmän platsmark, PARK. Fastigheten Svartbäcken 51:1 avstår cirka 1 100 m<sup>2</sup> till allmän platsmark, PARK. Fastigheten Svartbäcken 51:1 avstår efter förhandling cirka 300 m<sup>2</sup> till Svartbäcken 51:3 för centrumändamål. Svartbäcken 51:3 avstår efter förhandling cirka 80 m<sup>2</sup> till Svartbäcken 51:1 för bostadsändamål. I rundningen mot tunnelmynningen måste en mindre justering mellan allmän platsmark och kvartersmark göras. Se karta nedan.



*Illustration som visar konsekvenserna för fastigheterna inom planområdet.*

## PLANENS KONSEKVENSER

## Nollalternativ

Nollalternativet innebär att befintlig detaljplan fortsätter att gälla. Befintlig detaljplan möjliggör kontor i fem våningar utmed Svarbäcksgatan. Byggnaden trappar ner mot Fyrisån, först till tre våningar och sedan till en våning. Det finns ingen kommunal mark i planförslaget, vilket innebär att allmänhetens tillgång till å-stråket riskerar att bli begränsad. Planens intention är dock att en strandpromenad ska finnas utmed ån. Befintlig detaljplan möjliggör också att delar av f.d. Hästens skofabrik rivs för att göra plats för den nya kontorsbyggnaden utmed Svarbäcksgatan.

## **Miljöaspekter**

### **Stadsbild**

Detaljplanen innebär att mark som idag utgörs av parkeringsplats och gräsmatta tas i anspråk av ny bebyggelse. Detaljplanen påverkar stadsbilden på ett positivt sätt och följer riktlinjerna i översiktsplanen där Svartbäcksgatan pekas ut som ett stadsstråk med hög utvecklingspotential. Planen bidrar till att Uppsala stadskärna kan utvidgas och länkas samman med stadsdelen Svartbäcken.

Utvecklingen av kvarteret Heimdal har en påverkan på årummet utmed Fyrisån, men även detta på ett positivt sätt. Detta då den aktuella delen av å-stråket rustas upp och utvecklas till en attraktiv miljö av liknande höga kvalitet som å-stråket i Uppsala centrum.

Den betydelsefulla vyn mot domkyrkan värderas högt i förslaget, men kommer till viss del att påverkas av utvecklingen. Mest påtagligt påverkas vyn från gång- och cykelbanan utmed Svartbäcksgatan, då tornen till viss del kommer att skymmas av den nya bebyggelsen. Utvecklingen av kvarteret Heimdal kommer inte att påverka landmärket polishuset negativt, utan underordnas och anpassas till denna byggnad. Gaturummet blir mer stadsmässigt när det är bebyggelse på båda sidorna av Svartbäcksgatan.

### **Kulturarv**

Domkyrkan fungerar som ett landmärke redan på långt håll, cirka 1 mil norr om kvarteret Heimdal ser man för första gången domkyrkans västtorn i fonden och under ett avsnitt på 8–1 km från syns tornen oavbrutet och mycket tydligt. Under infarten till Uppsala, från Galgbacken och söderut, ser man både domkyrkan och Uppsala slott vid sidan av gatan i ett monumentalt perspektiv som dock bara kan uppfattas glimtvis. Från Torbjörns torg skymms domkyrkan ur många synvinklar redan av förhållandevis låga hus på Svartbäcksgatans västra sida. Dessa hus har en skala som återfinns i den omgivande staden. De är placerade på ett sätt som är naturligt i en innerstadsmiljö, vid gatan. Så måste det kunna vara även i kvarteret Heimdal. Hus i fyra till sex våningar längs Svartbäcksgatan bedöms därför vara förenliga med siktsektorn mot domkyrkan.

Vid utveckling av kvarteret Heimdal kommer den planerade bebyggelsen att ha en viss påverkan på den värdefulla miljön kring f.d. Hästens skofabrik. De tillkommande byggnaderna intill f.d. Hästens skofabrik kommer att utformas med hänsyn till befintlig byggnad inom fastigheten Svartbäcken 51:3. Befintlig byggnad har under hela det senaste århundradet byggts om och byggts till, varpå tillbyggnader sedan har rivits. Detta innebär att byggnaden har en dynamisk karaktär, där fasaden klarar olika typer av förändringar. Byggnadens kulturhistoriska värde ligger framförallt i dess dolda värden (det vill säga värden som har bäring på byggnadens företagshistoria, arbetslivshistoria samt traditions- och symbolvärden), vilka inte påverkas av tillbyggnaderna eller annan tillkommande bebyggelse i kvarteret.

### **Naturmiljö**

Genomförandet av projektet kan komma att påverka naturmiljön utmed områdets åstråk. Detta på grund av att ett antal av de utpekade skyddsvärda träden kan behöva avverkas för att en utveckling av årummet ska vara möjlig, där en strandpromenad av högre kvalitet än idag möjliggörs. Ett visst byggnadsarbete i och i närheten av vattnet kan komma att utföras för att möjliggöra anläggning av bryggor i syfte att skapa ett attraktivt årum och en nära vattenkontakt. Den hotade fiskarten asp och dess livsmiljö kommer att beaktas vid anläggningsarbete. Vid arbete i ån krävs vattendom.

### **Rekreation och friluftsliv**

Åstråket inom planområdet är idag beläget på kvartersmark, men planläggs som park och överlåts därmed som allmän plats. Detta innebär ett långsiktigt säkerställande av ett årum för rekreation och friluftsliv för Uppsalas invånare. En bebyggelseutveckling inom kvarteret Heimdal kan även positivt

påverka möjligheten till rekreation längs åstråket. Detta på grund av att kvaliteten på det aktuella området invid Fyrisån kan förbättras och rustas upp som en del i utvecklingen. I och med detta kan aspekter som tillgänglighet och vattenkontakt förbättras.

### **Mark och vatten**

Markföreningar ska saneras i mark som ska bebyggas med bostäder.

Planförslaget medför att mark som är hårdgjord ersätts med lokaler för bostäder och centrumändamål samt bostadsgårdar. Förändringen innebär inte att mängden dagvatten från området ökar. Dagvattnet blir renare eftersom det huvudsakligen kommer att rinna av från takytor och bostadsgårdar. Ett genomförande av detaljplanen kommer inte att bidra till en ökad risk att recipienten Fyrisån inte uppnår eller uppfyller miljö kvalitetskraven för 2015 respektive 2021, se även rubriken *”Miljö kvalitetsnormer för vatten”*.

Planområdet ligger inom den yttre vattenskyddszonen. För att frångå de skyddsföreskrifter som finns för grundvattentäkten krävs dispens från länsstyrelsen. Detaljplanen innebär dock inte någon negativ påverkan på grundvattentäkten, då förordnandet följs.

### **Resurshushållning**

Planen bidrar i liten utsträckning till användandet av naturresurser. Bebyggelsen inom planområdet kommer att alstra avfall, vilket i stort sett är en följd av all bostadsbebyggelse. Då bebyggelsestillskottet i detta fall består av bostäder och lokaler för verksamhet bedöms inte miljöbelastningen bli stor. Dessutom är det bebyggelse som tillkommer i ett område som redan är bebyggt, vilket innebär att befintliga system för hantering av vatten och avlopp samt energi kan användas. Planområdet är lokaliserat invid ett stomlinjestråk, vilket innebär att möjligheten att kollektivt resa till och från föreslagna bostäder är god.

### **Hälsa och säkerhet**

Detaljplanen förväntas inte att påverka omgivningen vad det gäller buller och luft. Då kvarteret Heimdal ligger centralt i Uppsala, förväntas att många av de framtida boende i första hand kommer att färdas med cykel eller kollektivtrafik. En ökad trafikbelastning till och från området kan därmed endast väntas vara marginell.

Då området idag är mycket bullerutsatt kan en bebyggelse i det planerade läget fungera avskärmande och dämpa bullernivån utmed å-stråket.

Omgivningens påverkan på planen gäller främst den utsatta bullersituationen, vilket som tidigare beskrivits, ställer särskilda krav på nya byggnaders utformning. Även läget intill Fyrisån påverkar planen, främst på grund av att detta ställer höga krav på säker byggnadskonstruktion och material.

Då planen ligger inom översvämningsområde är det viktigt att säkerhetsåtgärder, som en lägsta höjd för bostäder och gård samt flera entréer, för att möjliggöra en säker räddning vid en översvämning. Detta säkerställs i detaljplanen.

### **Sociala aspekter**

#### **Trygghet och säkerhet**

En omvandling av markparkering till bostäder och lokaler för verksamhet innebär en ökad vitalisering av området som ger förutsättningar för att göra att området upplevs som tryggare att passera kvälls- och nattetid. En utveckling av gång- och cykelstråket utmed Fyrisån kan göra att fler människor rör sig längs ån, vilket gör att stråket kan upplevas som säkrare. Bebyggelsen ger också förutsättningar för ett



mer blandat stadsliv. Vilket innebär att den upplevda tryggheten ökar. Detta gäller för alla ålderskategorier.

Vid tunnelmynningen blir kurvan på gång- och cykelvägen skarpare. Platsen vid tunnelmynningen ska utformas med noggrannhet för att uppmärksamma cyklisterna på att hålla en lägre hastighet, detta för att skapa en säker trafiklösning. För att åstadkomma detta ändras utformningen på gång- och cykelbanan, vägbeläggningen byts ut och belysningen förbättras.

### **Tillgänglighet**

Närheten till god kollektivtrafik och bra gång- och cykelbanor ger hög tillgänglighet till området. Samtliga bostäder inom planområdet får tillgång till hiss.

### **Barnperspektiv**

Detaljplanen möjliggör nya bostäder med god närhet till gymnasieskola. Det är också nära till befintliga förskolor. Barn i grundskoleålder har dock något längre, då den närmaste grundskolan ligger cirka 1 km från planområdet. Inom planområdet är det inte lämpligt med förskola, med avseende på närheten till Luthagesplanaden, Svartbäcksgatan och järnvägen. Bostadsgården kommer att inrymma plats för rekreation och lek. Då nya bostäder möjliggörs i ett område, där det idag bara finns verksamheter, kommer den upplevda tryggheten för barn- och ungdomar att öka, då detta gör att området är befolkat under hela dygnet.

### **Upplåtelseformer**

Bostäderna inom planområdet kommer att bestå av bostadsrätter. Detta är dock inget som regleras i detaljplanen.

### **Mötesplatser och stadsliv**

Stråket utmed ån kommer att bli en mötesplats för hela Uppsalas befolkning. Här blir det möjligt med en liknande utveckling som gjorts både norr och söder om planområdet, där stråket har förstärkts med parkbänkar och belysning. Detta förväntas öka förutsättningarna för stadsliv i området. Dessutom möjliggörs lokaler i bottenvåningen, vilket också förväntas öka förutsättningarna för stadsliv i området.

## **PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN**

### **Översiktsplan**

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanens intentioner. I översiktsplanen pekas Svartbäcksgatan ut som ett stomlinjestråk och ett stadsstråk. I dessa lägen föreslås mer intensiv markanvändning. Stadsstråken ska utvecklas mot att få innerstadskaraktär samt handels- och besöksfunktioner.

### **Miljöbalken**

Planförslaget bedöms överensstämma med miljöbalkens 3 kapitel 1 § avseende markanvändningens lämplighet med hänsyn till beskaffenhet och läge, föreliggande behov och en från allmän synpunkt god hushållning.

Planförslaget berör riksintressen inom området, då det ligger inom riksintresset för *Uppsala stad*. Detaljplanen innebär ingen negativ påverkan på riksintresset för kulturmiljö och planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 3.

Planförslaget berör miljökvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5, då miljökvalitetsnormer finns för Fyrisån och grundvattenförekomsten Uppsalaåsen-Uppsala. Dagvatten från planområdet kommer att rinna ut i Fyrisån. Detta dagvatten kommer inte att vara så förorenat att det innebär risk att miljökvalitetsnormen för Fyrisån inte kan uppfyllas till utsatt målår. Planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 5. Genomförandet av detaljplanen kommer inte att påverka grundvattenförekomsten Uppsalaåsen-Uppsala negativt.

Planområdet är beläget inom den yttre zonen för vattenskyddsområdet för dricksvatten. Det är möjligt att genomföra projektet utan påverkan på vattenskyddsområdet.

Då planen ligger i direkt anslutning till Fyrisån, gäller strandskydd enligt miljöbalkens 7 kapitel 13–18 § inom hela planområdet. Intresset att ta det aktuella planområdet i anspråk anses väga tyngre än strandskyddsintresset. Planområdet är betydelsefullt för utvecklingen av stadskärnan längs utpekad stadsstråk (Svartbäcksgatan). Områden kring dessa stråk ska utvecklas till att få en innerstadskaraktär med handels- och andra besöksfunktioner. En bebyggelseutveckling av planområdet är därmed viktig för att binda samman centrala Uppsala med omkringliggande stadsdelar.

Kontoret för samhällsutveckling

Uppsala juni 2014

Ulla-Britt Wickström  
Planeringschef

Sofie Andersson Rosell  
Planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- |              |            |
|--------------|------------|
| – samråd     | 2013-05-16 |
| – granskning | 2014-03-13 |

|                                       |            |
|---------------------------------------|------------|
| Antagen av plan- och byggnadsnämnden: | 2014-07-03 |
| Laga kraft:                           | 2014-07-30 |