

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:  
PBN 2017-000042Handläggare:  
Jesper Magnusson

# Planbeskrivning

## Detaljplan för del av kvarteret Solrosen

Standardförfarande



Figur 1. Illustration på den föreslagna byggnaden från Fålhagsleden

Det här är ett förslag till detaljplan

**SAMRÅDSHANDLING**

# Innehåll

|                                                               |    |
|---------------------------------------------------------------|----|
| Inledning .....                                               | 4  |
| Sammanfattning .....                                          | 4  |
| Vad är en detaljplan? .....                                   | 4  |
| Planprocessen .....                                           | 4  |
| Handlingar .....                                              | 5  |
| Samrådshandlingar .....                                       | 5  |
| Tidigare ställningstaganden .....                             | 5  |
| Översiktsplan .....                                           | 5  |
| Innerstadsstrategin .....                                     | 6  |
| Detaljplaner .....                                            | 7  |
| Planens innehåll .....                                        | 9  |
| Planens syfte .....                                           | 9  |
| Planens huvuddrag .....                                       | 9  |
| Planområdet .....                                             | 9  |
| Stadsbild, bebyggelse och gestaltning .....                   | 11 |
| Kulturmiljö .....                                             | 17 |
| Park och natur .....                                          | 19 |
| Trafik och tillgänglighet .....                               | 20 |
| Sociala frågor .....                                          | 21 |
| Mark och geoteknik .....                                      | 22 |
| Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten .....                 | 22 |
| Hälsa och säkerhet .....                                      | 27 |
| Teknisk försörjning .....                                     | 33 |
| Motiv till detaljplanens regleringar .....                    | 34 |
| Användning av mark och vatten .....                           | 34 |
| Genomförandefrågor .....                                      | 38 |
| Fastighetsrättsliga frågor .....                              | 38 |
| Tekniska frågor .....                                         | 38 |
| Ekonomiska frågor .....                                       | 39 |
| Organisatoriska frågor .....                                  | 39 |
| Planens konsekvenser .....                                    | 40 |
| Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel .....             | 40 |
| Miljöaspekter .....                                           | 41 |
| Hälsa och säkerhet .....                                      | 41 |
| Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken ..... | 42 |
| Översiktsplanen .....                                         | 42 |

|                   |    |
|-------------------|----|
| Miljöbalken ..... | 42 |
| Medverkande ..... | 44 |

# Inledning

## Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att ersätta ett befintligt enbostadshus på fastigheten Fålhagen 60:1 i kvarteret Solrosen med ett nytt flerbostadshus med lokal för centrumändamål i bottenvåningen. Den nya byggnaden möjliggör för fler bostäder i Uppsala innerstad och planeras innehålla 20–30 nya bostäder. Byggnaden ska utformas med en hög arkitektonisk kvalitet med hänsyn till planområdets läge inom den centrala staden och inom riksintresse för kulturmiljö.

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen och Uppsalas innerstadsstrategi.

## Vad är en detaljplan?

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

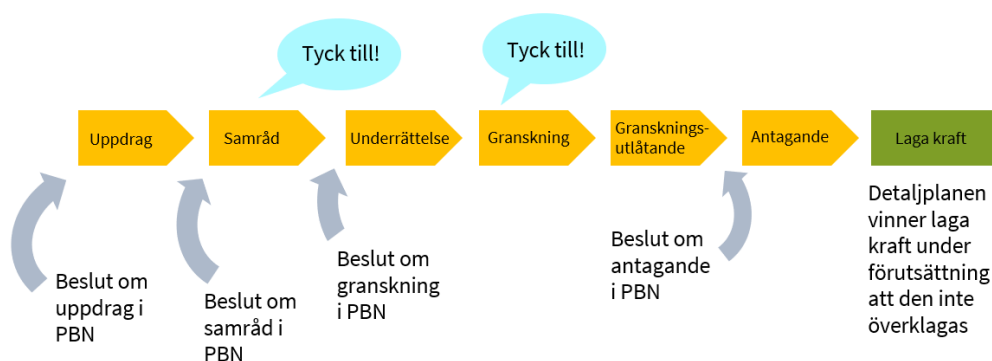
Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras med mera. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovsprövning.

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 normalt förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2017-08-24.

Standardförfarande:



# Handlingar

## Samrådshandlingar

### Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning

### Övriga handlingar

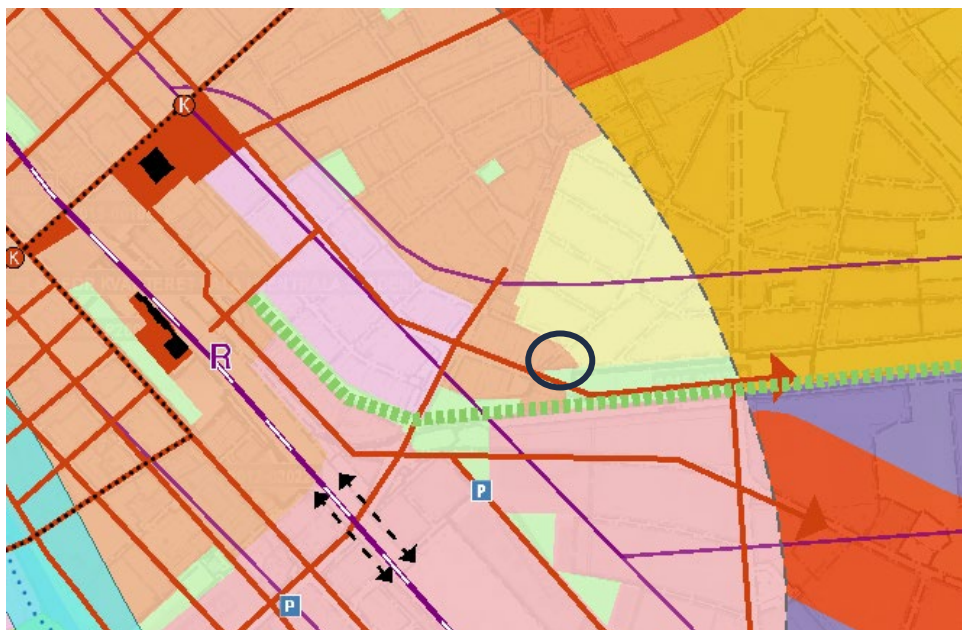
- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning\*
- Bullerutredning, Magenta akustik AB, 2024-05-05
- Geotekniskt utlåtande, Västmanlands Fältgeoteknik (VFG), 2024-04-29
- Solstudie, Torget Arkitekter, 2025-01-17
- Dagvattenutredning, Structor Mark Uppsala AB, 2025-02-10

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

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

Enligt översiktsplanen är planområdet en del av innerstaden. Innerstaden är en regional knutpunkt och mötesplats samt en identitetsbärande kärna i staden och kommunen. Enligt översiktsplanen ska förändringar och tillägg inom området ge kompletterande värden samt bidra till en blandad stadsmiljö med ökat utrymme för bostäder, handel och verksamheter. Förändringarna och tilläggen ska också bidra till att skapa bättre förutsättningar för ett ökat stadsliv med hög kvalitet.



Figur 2. Kartutdrag från översiktsplanen. Aktuell fastighet inom svart markering.

## Innerstadsstrategin

Innerstadsstrategin är ett kommunalt styrdokument som kopplar till Uppsala kommuns översiktsplan. Den syftar till att ge en mer fördjupad och detaljerad vägledning för utvecklingen i innerstaden. Visionen är att skapa ett levande centrum i mänsklig skala. Ett livligt handelscentrum blir hela Uppsalas knutpunkt, finrum och mest tillgängliga plats för alla stadens invånare och besökare. Blandstaden ska värnas, med inslag av arbetsplatser i bostadskvarteren, och lokaler för verksamheter i bottenvåningen. Fastigheten Fålhagen 60:1 ingår i ett område där förändringar och tillägg i den befintliga innerstadsmiljön ska bidra till ett ökat stadsliv och högre kvalitet i stadsmiljön. Den del av Fålhagen som omfattas av innerstadsstrategin ska utvecklas som en utbredning av innerstan. Nya verksamheter i bottenvåningarna utåt huvudgatorna och Vaksala torg eftersträvas för att bidra till ett attraktivt stadsliv. För närvarande pågår en revidering av innerstadsstrategin.

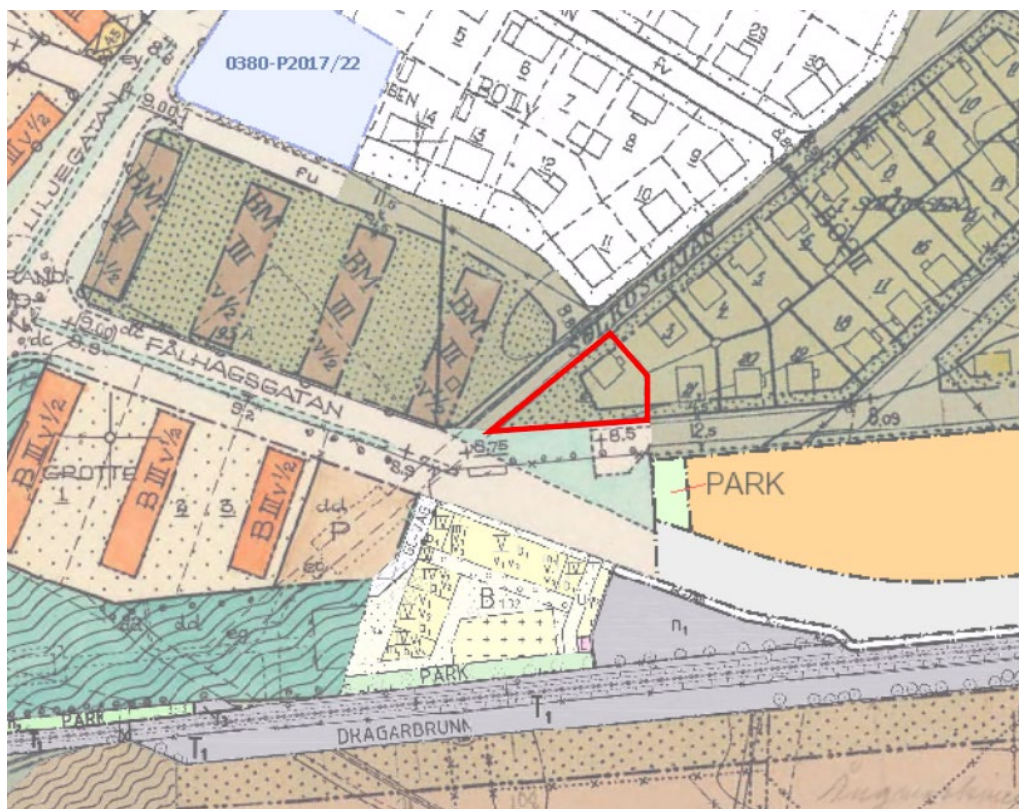


Figur 3. Karta som visar områden där det finns plats för att förändra och göra tillägg som höjer kvaliteten och berikar stadsmiljön. Den aktuella fastigheten ligger inom röd markering.

## Detaljplaner

Detaljplanen ersätter del av den gällande detaljplanen *Stadsplan för del av Uppsala stad*, fastställd år 1934, samt del av tillägget *Stadsplan för Södra Kvarngärdet*, fastställd år 1937.

Befintlig detaljplan för Fålhagen 60:1 fastställer att fastigheten får bebyggas med en- och tvåbostadshus. Byggnad får uppföras i högst två våningar och till en högsta höjd om 7,5 meter.



Figur 4. Kartan visar gällande detalplaner. Planområdet är inom röd linje.

Tomtindelning för Fålhagen 60:1 fastställd 1921 upphör att gälla inom planområdet när planen vinner laga kraft.

# Planens innehåll

## Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att ersätta ett befintligt enbostadshus med ett nytt flerbostadshus med lokal för centrumändamål i bottenvåningen. Detaljplanen syftar också till att säkerställa att byggnaden utformas med hög arkitektonisk kvalitet med hänsyn till planområdets läge inom den centrala staden och inom riksintresse för kulturmiljö.

## Planens huvuddrag

Detaljplanen möjliggör att ett befintligt enbostadshus kan ersättas med ett flerbostadshus i tre till fem våningar med utrymme för 20–30 bostäder samt en lokal för centrumändamål i bottenvåningen. Detaljplanen bidrar både till att skapa fler bostäder centralt i Uppsalas innerstad och skapa förutsättningar för en levande stadsmiljö.

Gestaltningen ska utgå från den äldre lamellhusbebyggelsen längs Fålhagsleden för att säkerställa en god anpassning till den omkringliggande stadsmiljön. Byggnaden ska utformas med inspiration från dessa samtidigt som den innebär ett samtida arkitektoniskt tillägg i området.

Parkeringsplatser anordnas i huvudsak i byggnadens bottenvåning. En mindre del av gården får förses med parkeringsplatser för att uppfylla kommunens parkeringstal, men i övrigt ska gården utformas med goda vistelsevärden och säkerställa en god utemiljö. Detaljplanen möjliggör också att ett mindre sophus uppförs i fastighetens gräns mot Solrosgatan för att säkerställa en godtagbar avfallshantering.

## Planområdet

### Geografiskt läge och areal

Planområdet omfattar fastigheten Fålhagen 60:1 som är cirka 840 kvadratmeter stor och är en del av kvarteret Solrosen i Fålhagen. Fastigheten ligger i västra delen av kvarteret och avgränsas av Solrosgatan och Fålhagsgatan. Fastigheten är belägen cirka 500 meter från södra uppgången till Uppsala centralstation.



Figur 5. Karta över staden. Planområdet ligger inom den svarta markeringen.

### Allmän områdesbeskrivning

Kvarteret Solrosen ligger i Fålhagen. Kvarteret består av egnahemsbebyggelse (Almtuna egnahemsområde) från i huvudsak början av 1900-talet. Den aktuella fastigheten ligger i utkanten av kvarteret och gränsar i väster till lamellhusbebyggelsen som ligger längs med Fålhagsleden, vilken i huvudsak uppfördes på 1930-talet. I området finns bostäder i form av småhus och flerbostadshus. Lokal service finns längs Strandbodkilen och Liljegatan. Strax söder om planområdet ligger Fålhagens idrottsplats. Bergsbrunnsparken ligger inom nära gångavstånd, cirka 70 meter söder om planområdet. Båda dessa utgör en del av Vedyxstråket vilket passerar söder om planområdet och är ett grönt stråk som löper från Uppsala innerstad ut till Vedyxaskogen.



Figur 6. Området sett snett ovanifrån. Planområdet inom röd markering. Bild: Google maps.

## Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

### Förutsättningar

Kvarteret Solrosen är i huvudsak bebyggt med en- och tvåbostadshus uppförda på 1920-talet. Längs Fålhagsleden i höjd med fastigheten Fålhagen 60:1 och fram till Strandbodkilen består bebyggelsen av lamellhus från 1930-talet, samt ett hus uppfört på 2000-talet. Ett lamellhus är en typ av flerbostadshus som är uppfört som en friliggande byggnadslänga och hustypen var vanlig på 1930-talet. Lamellhusen längs Fålhagsleden är uppförda i tre till fyra våningar med tre våningar på gavlarna samt ett högre parti i mitten där byggnaderna har fyra våningar, en utformning som är vanlig i Uppsala på byggnader från den här tiden. Byggnaderna har en tydlig arkitektur från sin tid (funktionalism) och trots vissa förändringar är den ursprungliga arkitekturen tydligt avläsbar. Tidstypiska karaktärsdrag är två- och trelufts-fönster, balkonger med täta räcken och röda tegeltak. På de högre partierna förekommer även plåttak. Det nyare huset som uppfördes på 2000-talet har en utformning och skala som är anpassat till de äldre bostadshusen kring Strandbodkilen.



Figur 7. Fålhagsledens lamellhusbebyggelse. Planområdet är beläget bakom det sista huset på vänstra sidan av vägen.



Figur 8. Kvarteret Solrosen och Solrosgatan sett från Fålhagsleden. Fastigheten Fålhagen 60:1 närmast i bild (svart pil).



Figur 9. Fålhagen 60:1 samt det på 2000-talet uppförda flerbostadshuset vid Fålhagsleden.



Figur 10. Ett av de äldre flerbostadshusen längs Fålhagsleden sett från Fålhagsgatan. I förgrunden ligger fastigheten Fålhagen 60:1 där detaljplanen möjliggör ett flerbostadshus.

### Utformning och gestaltning

Då det befintliga enbostadshuset på Fålhagen 60:1 ersätts med ett flerbostadshus kommer den nya byggnaden i högre grad att upplevas som en del av flerbostadshusbebyggelsen längs Fålhagsleden. Planen reglerar att den nya byggnaden placeras med långsidan mot Fålhagsgatan. Genom sin placering bidrar den till att tydliggöra entrén mot Uppsala innerstad från Fålhagsleden. Fastighetens form innebär att byggnaden får en annorlunda form jämfört med den övriga bebyggelsen i området. Det bidrar till att ge byggnaden ett eget uttryck.

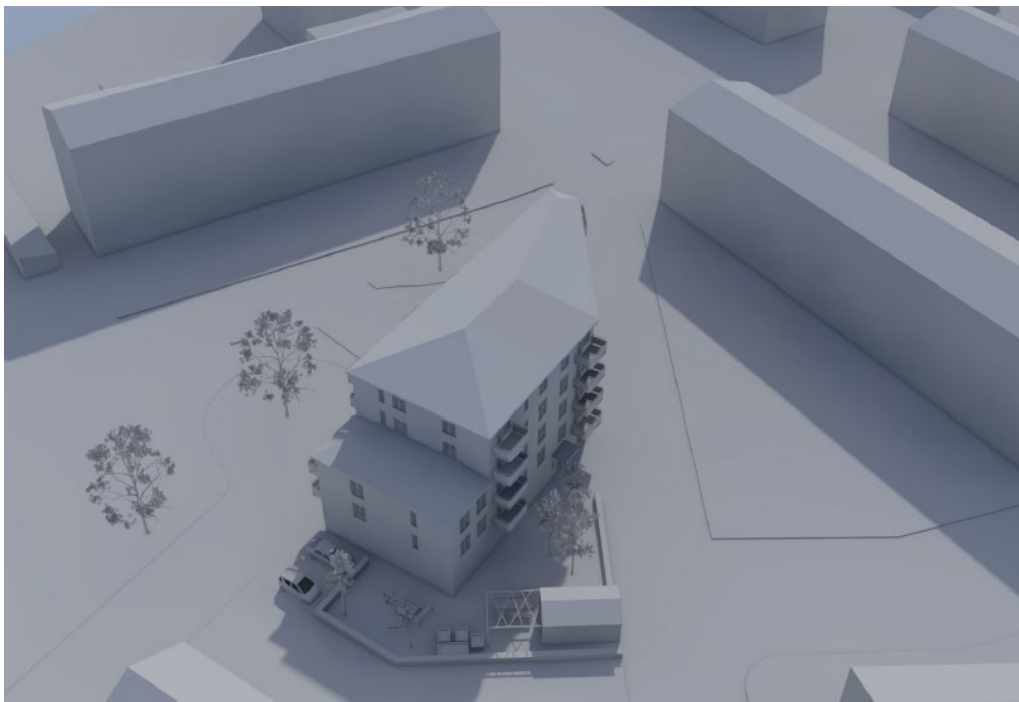
För att säkerställa anpassning till den befintliga bebyggelsen reglerar detaljplanen byggnadens utformning vad gäller fasadmaterial, balkonger och tak. Planen reglerar att skalan anpassas efter befintliga flerbostadshus i området. Byggnaden får en högre del mot Fålhagsleden där planen medger en höjd som motsvarar fem våningar och en lägre del mot villakvarteren som motsvarar tre våningar. Vidare reglerar detaljplanen byggnadens bottenvåning för att säkerställa att byggnaden ges en stadsmässig gestaltning med förutsättningar för en levande bottenvåning.



Figur 11. Sektionsritning som visar den nya byggnadens höjd (i mitten) i relation till omkringliggande byggnader. Till vänster den nyare byggnaden mot Fålhagsleden som uppfördes på 2000-talet. Till höger ett av de äldre flerbostadshusen som ligger längs Fålhagsleden. Källa: Torget Arkitekter



Figur 12. Byggnaden sedd från Fålhagsleden. Källa: Torget Arkitekter

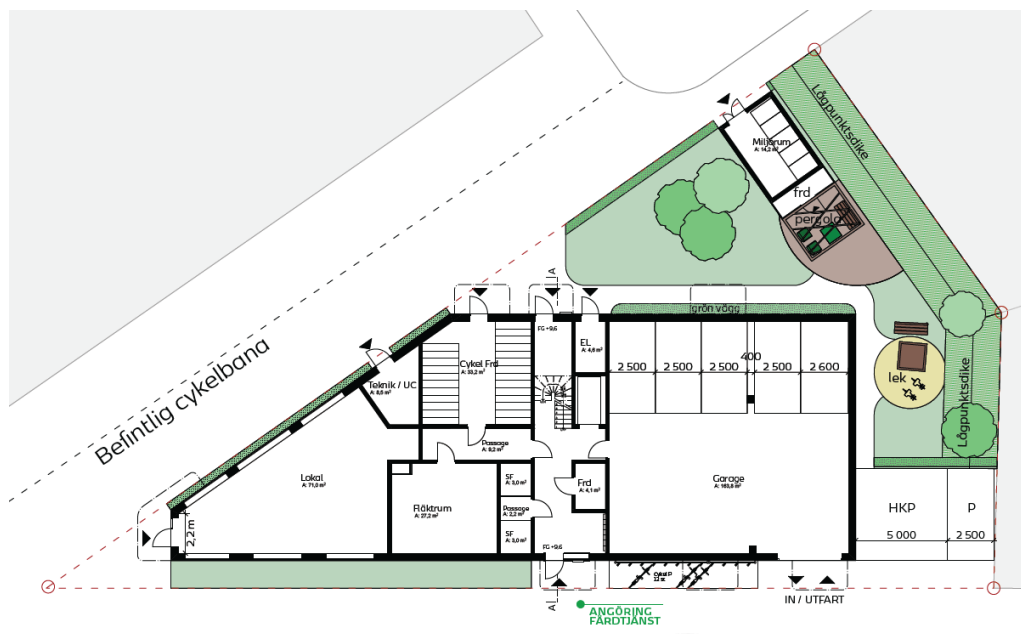


Figur 13. Byggnaden sedd ovanifrån. Källa: Torget Arkitekter



Figur 14. Byggnaden sedd från Fålhagsgatan. Källa: Torget Arkitekter

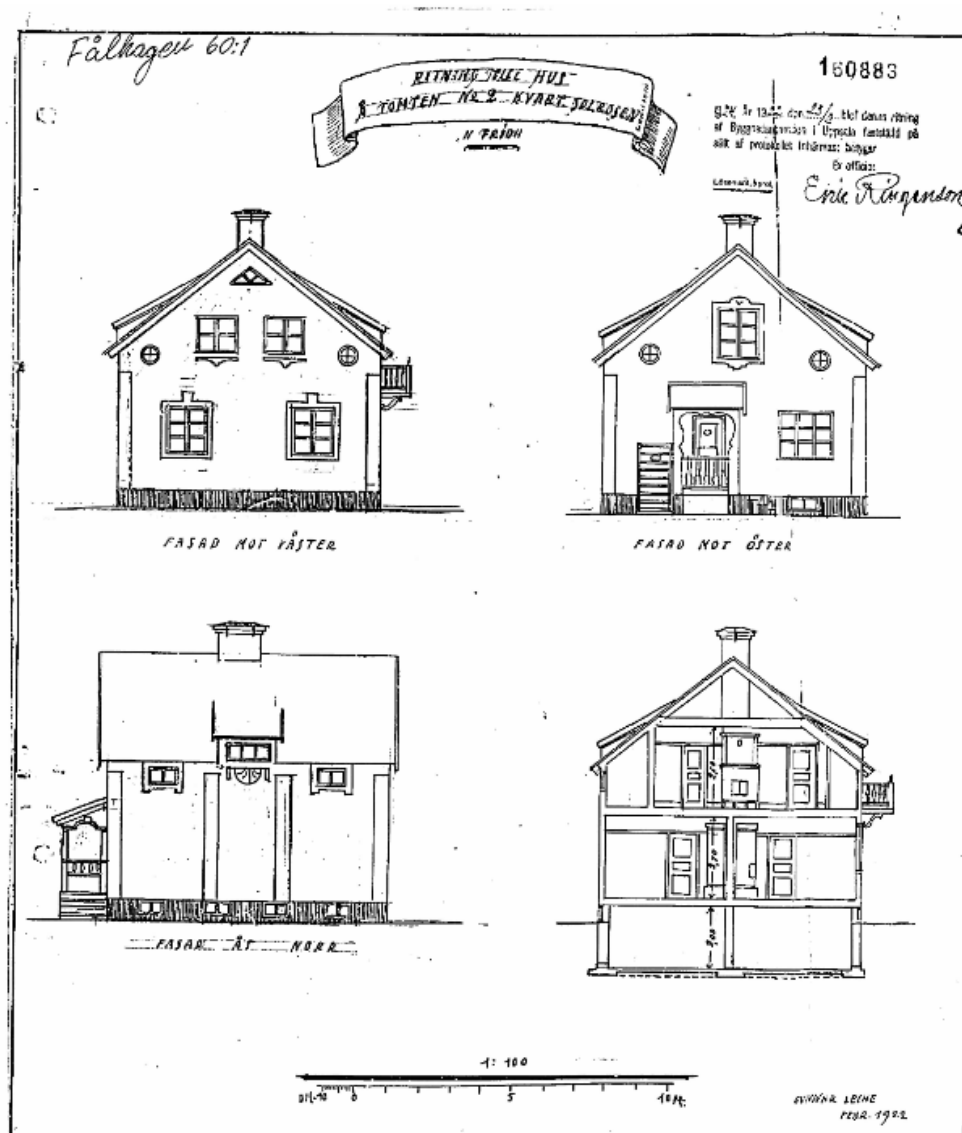
Byggnadens placering mot Fålhagsleden innebär att bostadsgården skyddas från buller från gatan. Detaljplanen säkerställer att fastigheten får en sammanhängande gårdsyta. Då ytan är begränsad är det viktigt att gården ges en genomtänkt utformning och gestaltning för att säkerställa goda vistelse kvalitéer. För att säkerställa att gården ska användas för vistelse och grönska reglerar detaljplanen att parkering endast får anordnas på ytan närmast Fålhagsleden. Ett rinnstråk i form av ett dike placeras längs fastighetsgräns mot öster för att säkerställa skyfallshantering. Diket utformas med ett djup om 0,3 meter och två meters bredd. Då diket har ett begränsat djup kan det utformas så att det upplevs som en del av den sammanhängande gröna gårdsytan. Närmast Solrosgatan medges placering av en komplementbyggnad för att möjliggöra sophus. I byggnadens bottenvåning anordnas verksamhetslokal, garage för bilar och cyklar, samt förrådsutrymmen. Byggnaden får genomgående entré mellan gård och gata.



Figur 15. Situationsplan som redovisar möjlig utformning av gård och bottenvåning. Källa: Torget arkitekter

## Kulturmiljö

Det befintliga enbostadshuset inom planområdet är från 1920-talet och är ritat av Gunnar Leche. Byggnaden hade enligt nybyggnadsritningarna en tidstypisk 1920-tals arkitektur. Byggnaden har dock genom senare om- och tillbyggnader förvanskats, bland annat genom byte av fönster och plåtinklädnad av fasaden, och bedöms idag ha ett begränsat kulturhistoriskt värde.



Figur 16. Nybyggnadsritningar daterade 1922.



Figur 17. Befintlig byggnad i februari 2023.

Den aktuella fastigheten är belägen i ett kulturhistoriskt värdefullt område. Fastigheten ligger i utkanten av Almtuna egnahemsområde intill Fålhagens lamellhusbebyggelse. Byggnadens placering på gränsen mellan egnahemsområdet och flerbostadshusen längs Fålhagsleden gör att det bedöms möjligt att ersätta den aktuella byggnaden med ett flerbostadshus utan att det innebär att områdets kulturhistoriska värden påtagligt skadas.

## Park och natur

### Förutsättningar

Närmaste park från planområdet är Bergsbrunnsparken som ligger på andra sidan Fålhagsleden. Fastigheten är belägen invid Vedyxastråket vilket är ett grönt rörelsestråk som sträcker sig mellan Frodeparken i centrum och Vedyxaskogen öster om staden. Fastigheten har en uppvuxen tomt med mycket grönska, det finns dock inga utpekade naturvärden inom fastigheten. Söder om planområdet finns en trädrad längs Fålhagsgatan med uppvuxna stadsträd.

### Förändringar

Placeringen av det nya bostadshuset innebär att det finns begränsade möjligheter att spara befintlig grönska på fastigheten. Strax söder om fastigheten finns ett antal större uppvuxna träd. Det är viktigt att träden närmast planområdet skyddas från att ta skada under byggnationen. Detaljplanen möjliggör för anläggandet av en sammanhängande

bostadsgård med goda möjligheter att tillföra ny grönska. Gården placeras mot Solrosgatan vilket bidrar till en god bullermiljö eftersom byggnaden utgör bullerskydd mot Fålhagsleden.

## Trafik och tillgänglighet

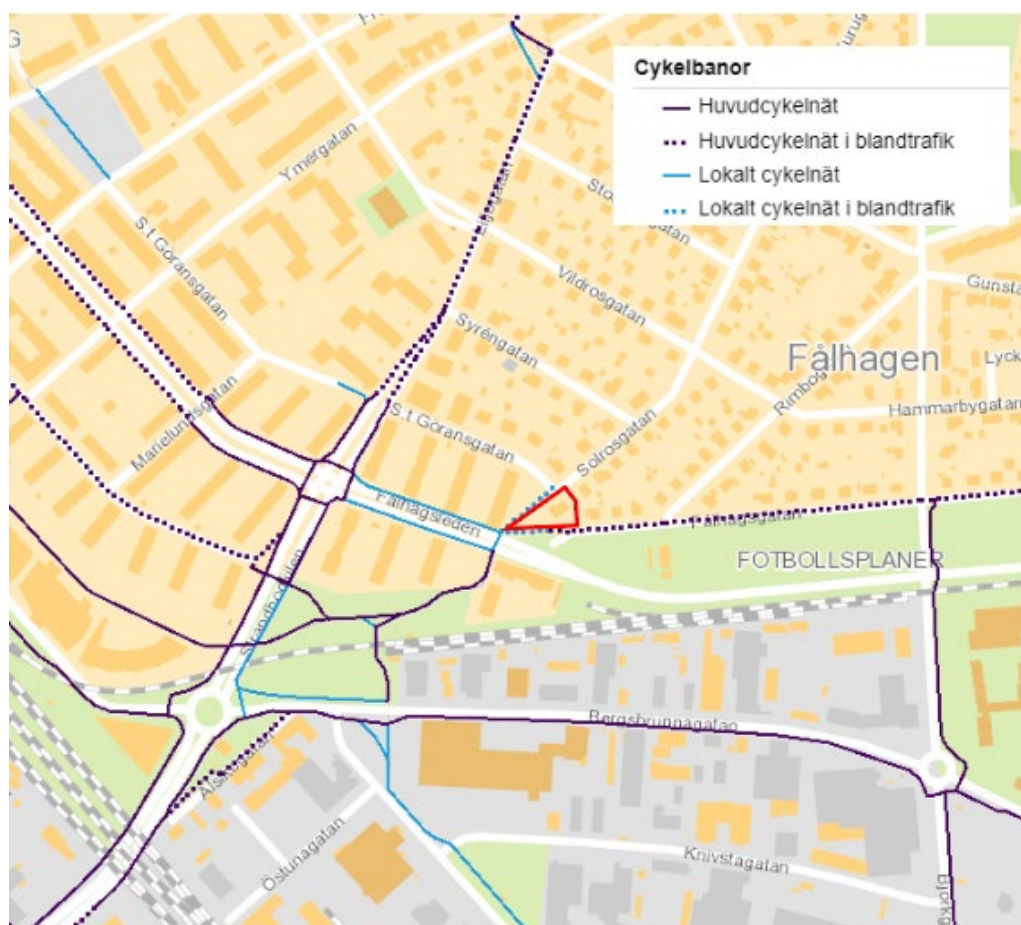
### Förutsättningar

#### Gatunät

Fastigheten ligger längs Fålhagsgatan (som slutar med en vändplats söder om fastigheten) och Solrosgatan som svänger av mot St Göransgatan strax norr om fastigheten. Gatorna har begränsade trafikmängder, särskilt Fålhagsgatan som har en vändplats intill planområdet. Strax söder om fastigheten passerar Fålhagsleden, som är en större och vältrafikerad infartsgata till innerstaden. Öster om Björkgatan har Fålhagsleden en årsmedeldygnstrafik om 8127 fordon (2022).

#### Gång- och cykeltrafik

Cykelvägar som ansluter till Fålhagsleden finns på båda sidorna om fastigheten. Fålhagsgatan är en del av huvudcykelnätet.



Figur 18. Bilden visar cykelnätet intill planområdet. Planområdet är markerad med röd linje.

### *Kollektivtrafik*

Fastigheten har god tillgång till kollektivtrafik. En hållplats för stadsbussarna ligger på Fålhagsleden, strax söder om planområdet. Från planområdet är det cirka 500 meter till Uppsala centralstation.

### **Förändringar**

Detaljplanen omfattar enbart kvartersmark inom befintlig fastighet och därmed innebär detaljplanen inga förändringar av gatumiljön eller gatunätet. Befintlig cykelväg i Solrosgatans förlängning, som gränsar till planområdet, planeras att breddas till fyra meter.

### *Parkering och angöring*

Parkering för cykel och bil ska lösas inom fastigheten. Enligt Uppsala kommuns parkeringstal ska det finnas fem parkeringsplatser per 1000 kvadratmeter boarea, samt 40 cykelparkeringsplatser per 1000 kvadratmeter boarea. Förslaget redovisar en boarea på strax över 1000 kvadratmeter. Sammanlagt anordnas sju parkeringsplatser för bilar på fastigheten varav fem i byggnadens bottenvåning och två på gården. 50 cykelparkeringsplatser anordnas i cykelrum i bottenvåningen och ytterligare cirka tolv cykelplatser kan anordnas på förgårdsmarken. Detta är tillräckligt för att uppfylla kommunens parkeringstal.

Angöring och leveranser till fastigheten sker via Fålhagsgatan. Sophantering sker från Solrosgatan.

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

Byggnadens placering på fastigheten innebär att det finns möjlighet att parkera och angöra max 25 meter från entré till bostäder och verksamhetslokal.

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

## **Sociala frågor**

### **Sociala förutsättningar**

I anslutning till planområdet är bebyggelsen blandad med både flerbostadshus och småhus. En stor del av bostäderna i flerbostadshus utgörs av bostadsrätter. Området karaktäriseras av en god socioekonomisk situation och en relativt hög upplevd trygghet.

Detaljplanen bidrar till att tillföra ytterligare bostäder i området. Detaljplanen styr inte upplåtelseform eller lägenhetsstorlekar men byggaktörens förslag redovisar en blandning av lägenhetsstorlekar med bostäder om ett till tre rum. Sammantaget innebär ett genomförande av detaljplanen att fler får möjlighet att bo i området. Då det

idag finns flera lägenhetshus intill planområdet bedöms planen inte påverka demografin i området i någon högre grad.

### **Barnperspektivet/barnrättsperspektivet**

Planen säkerställer att det finns möjlighet att anordna en bostadsgård med förutsättningar att skapa goda vistelseytor för barn. Byggaktörens förslag redovisar en grön bostadsgård med ytor för lek.

Planområdet ligger i direkt anslutning till Vedyxastråket och Fålhagens idrottsplats. För att komma till dessa behöver Fålhagsgatan passeras. Då gatan är en återvändsgata vid planområdet bedöms den vara lågt trafikerad.

I Fålhagen finns flera parker varav Bergsbrunnsparken är närmast planområdet. Bergsbrunnsparken ligger på andra sidan Fålhagsleden som är en vältrafikerad gata. Övergångsställe med fartgupp finns intill planområdet vilket ökar trafiksäkerheten vid passage.

### **Äldreperspektivet**

Planförslaget tillför fler bostäder i ett stadsnära läge. Då det är en ny byggnad kommer bostäderna utföras enligt gällande tillgänglighetskrav vilket ökar tillgången till tillgängliga bostäder i området.

## **Mark och geoteknik**

VFG teknik har tagit fram ett geotekniskt utlåtande för fastigheten Fålhagen 60:1. Marken består överst av matjord som övergår till en torrskopa 1,2–3 meter och därefter glacial lera med varierande fasthet. Som djupast avbröts borrhning på 13,6 meter med avslut i lera. Den grundaste borrhunkten med stopp mot block eller berg ligger på 2,8 meter. Enligt det geotekniska utlåtandet kan byggnaden grundläggas med en kantförstyvad betongplatta med extra lager av cellplast på en väl-dränerad och kapillärbrytande singelbädd på grusfyllning.

## **Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten**

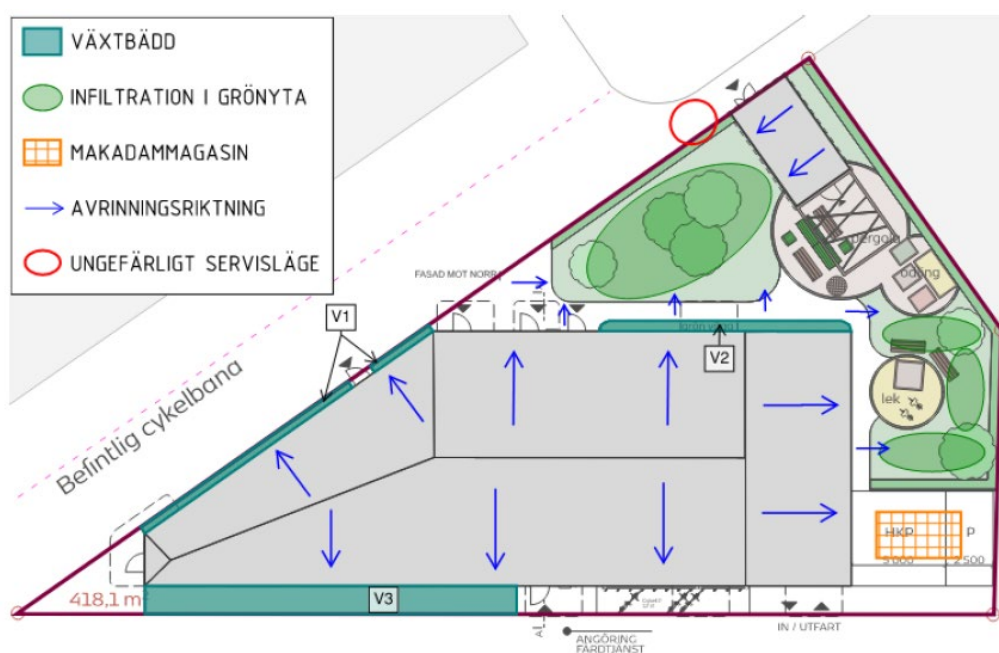
### **Ytvatten**

#### *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 av Structor 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 tolv timmar. Dagvatten från takytorna föreslås ledas till växtbäddar intill fasad med en yttlig fördröjningszon där dagvatten kan stå innan det infiltrerar i substratet. För delar av takytan samt trafikytor finns inte tillräckligt med plats för att leda dagvattnet till yttlig fördröjningslösning. I stället föreslås ett mindre makadammagasin under parkeringsplatserna. Gångytorna på gården samt miljörum kan avvattnas ytligt mot närmaste grönyta.



Figur 19. Översiktlig avvattningsplan. Källa: Structor

Föroreningsberäkningarna visar att föroreningsmängderna efter att planen genomförts förväntas minska jämfört med dagens situation. Undantaget är belastningen av kvicksilver och krom som förväntas öka trots reningsåtgärder. Utsläppsmängderna av dessa ämnen är mycket små. Krom i dagvatten härstammar exempelvis från däckslitage från dubbar, korrosion från bildelar och byggnadsmaterial. Ökningen är dock under gränsvärdet för god ekologisk status. Kviksilver överskrider i samtliga svenska vattenförekomster. Ämnet har därför mindre stränga krav på miljökvalitetsnormerna (MKN), då det är svårt att minska belastningen till vad som motsvarar god kemisk status. Då övriga ämnen minskar, inklusive fosfor som är den utslagsgivande faktorn för ekologisk status, bedöms den planerade exploateringen inte försvåra förutsättningarna att nå MKN i recipienten.

## Grundvatten

### *Vattenskyddsområde*

Planområdet ligger inom ett vattenskyddsområdes yttre zon. Vattenskyddsföreskrifterna för området ska följas. Dessa innebär bland annat att markarbeten normalt inte får ske djupare än till 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.

### *Miljökvalitetsnormer för grundvatten*

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

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

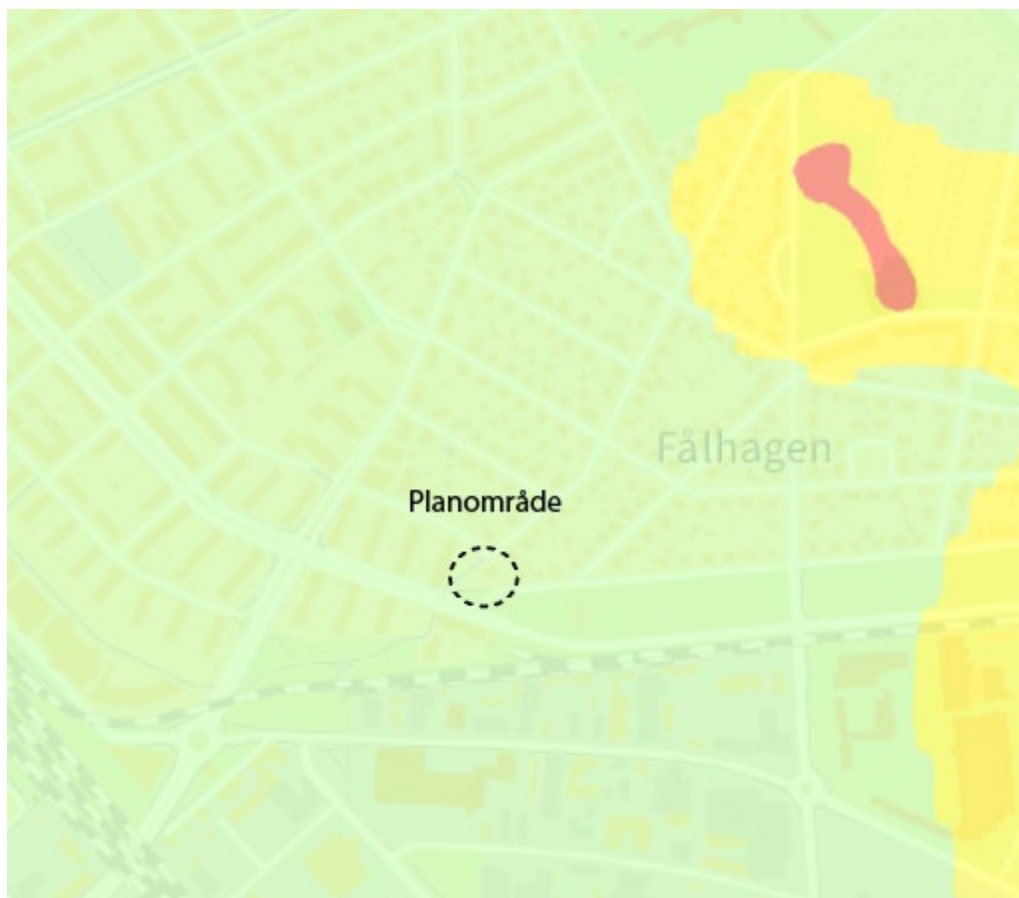
### *Riskbedömning för Uppsala- och Vattholmaåsarna*

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

Under 2022–2023 har känslighetskartan inom Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde reviderats utifrån ny geologisk och hydrogeologisk information. Sveriges geologiska undersökning (SGU) har tagit fram en uppdaterad jordlagermodell över Uppsalaåsen, där nya sonderingsunderlag reviderat mäktighet och utbredning av olika jordarter. SGU:s jordartskarta har också uppdaterats med en förfinad skala (från

1:50 000 till 1:25 000), samt att Uppsala Vattens grundvattenmodell har uppdaterats med mer data.

Planområdet ligger inom område med låg känslighet.



Figur 20. Planområdets läge på känslighetskartan.

### *Föreslagna åtgärder*

Användningen av marken inom planområdet bedöms inte innebära några högre risker. Efter att planen genomförts kommer orent dagvatten från körytor 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 grundlagt byggnaden. Om vattenskyddsdispens behöver sökas krävs att exploatören redogör för vilka försiktighetsmått som vidtas för att inte riskera att förorena grundvattnet.

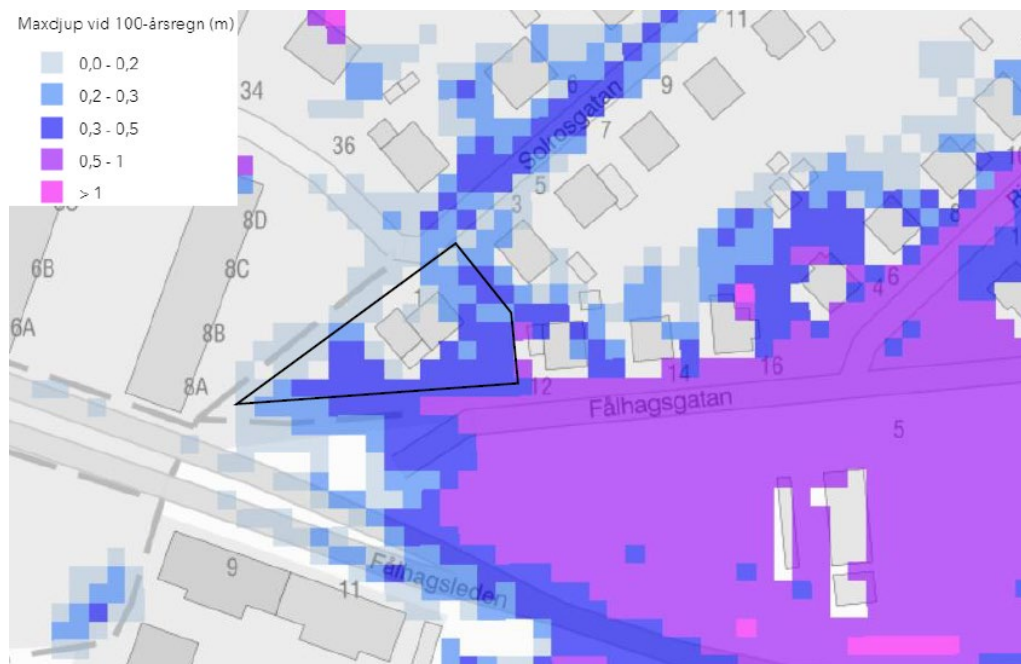
## **Översvämning**

### *Översvämningsrisk vid extrema regn*

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

Inom planområdet finns en befintlig lågpunkt på gården och en stor lågpunkt öster om planområdet på Fålhagens idrottsplats som vid mycket kraftigt regn kan fyllas upp och nå planområdet. Det går också ett rinnstråk över fastigheten vilket har ett stort avrinningsområde.



Figur 21. Skyfallskartering som visar vilka delar av planområdet som kan ställas under vattnet vid ett 100-årsregn.



Figur 22. Karta som visar maxflöde vid 100-årsregn.

Då planområdet riskerar att översvämmas vid 100-års regn är det viktigt att den nya byggnaden höjdsätts för att inte riskera att översvämmas. Byggnaden ska därför höjdsättas så att entréer och andra öppningar placeras på en minsta höjd om +8,96

meter över nollplanet. För att ha säkerhetsmarginal reglerar detaljplanen därför att byggnaden ska utföras med en lägsta höjd för invändig färdig golvnivå om minst +9,16 meter.

För att säkerställa att vatten från avrinningsområdet fortsatt kan passera fastigheten föreslås att en ny låglinje (gräsdike) anläggs i den östra delen av planområdet. Diket ska utformas så att tillräckligt flöde kan uppnås. Enligt dagvattenutredningen behöver det ha en kapacitet för att kunna avleda ett flöde på 190 liter per sekund. För att klara kapaciteten kan diket utformas med ett djup om 0,3 meter, en släntlutning på 1:3 vilket ger en bredd på cirka två meter samt en lutning på minst en procent. Med föreslaget dike kan vatten uppströms fortsatt nå lågpunkten vid Fålhagens idrottsplats och detaljplanen bedöms inte innebära någon försämring gällande vattennivån eller översvämningsutbredningen.



Figur 23. Låglinje som möjliggör att skyfallsvatten kan rinna genom planområdet på samma sätt som i befintlig situation. Källa: Torget Arkitekter och Structor

För att säkerställa skyfallshanteringen reglerar planen att dike ska anläggas samt en minsta lutning om minst en procent. Kravet på dike sträcker sig längs plangränsen från Solrosgatan till parkeringsplatserna mot Fålhagsgatan, vilket är tillräckligt för att styra flödet mot utkanten av fastigheten så det inte rinner mot den nya byggnaden. Vattnet från rinnstråket kan därefter flöda över parkeringsplatserna mot lågpunkten på Fålhagens idrottsplats. Genom föreslagna åtgärder säkerställs att den nya byggnaden inte riskerar att skadas av översvämnning samt att skyfallsvatten fortsatt kan nå lågpunkten. Detaljplanen bedöms inte innebära någon försämring av vattennivån eller översvämningsutbredningen i och med den nya byggnaden.

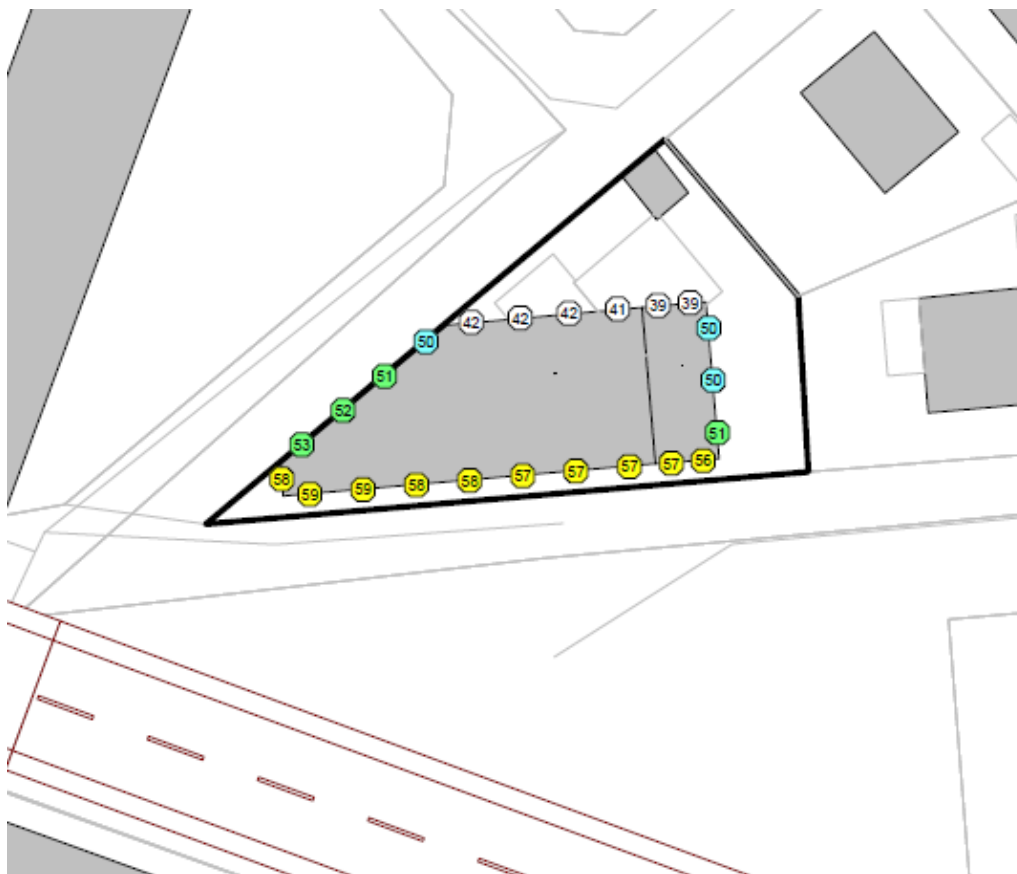
## Hälsa och säkerhet

### Buller

Fastigheten är utsatt från trafikbuller från Fålhagsleden. En trafikbullerutredning har tagits fram av Magenta akustik. Planarbetet påbörjades efter 1 januari 2015 vilket innebär att i trafikbullerförordningen (2015:216) ska tillämpas för bedömning. Trafikflödena som ligger till grund för beräkningen är data för år 2022 samt prognos för år 2050. Bullernivåerna för år 2050 är något lägre än för år 2022.

Utredningen visar att riktvärdena för trafikbuller uppfylls. Inga särskilda bulleråtgärder krävs därför för att säkerställa platsens lämplighet för bostäder. Möjlighet att anordna gemensam uteplats som uppfyller bullerriktvärdena finns på gården mot Solrosgatan. Hela fastighetens friyta, med undantag av förgårdsmarken mot Fålhagsgatan, uppfyller bullerförordningens krav.

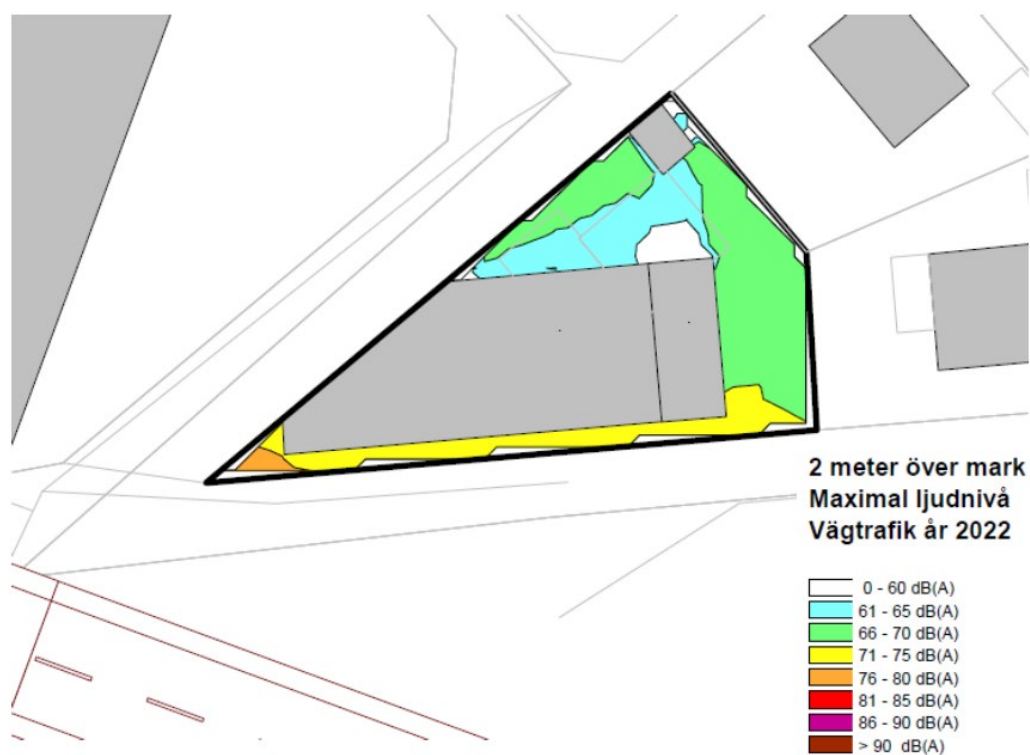
Söder om planområdet går museijärnvägen Lennakatten som i huvudsak trafikeras sommartid. Då det rör sig om begränsad trafik som inte heller sker nattetid bedöms trafiken där ha en försumbar inverkan på bullernivåerna och har därför inte tagits med i bullerutredningen.



Figur 24. Bild som visar ekvivalenta bullernivåer från vägtrafik år 2022 på plan 1. Källa: Magenta akustik



Figur 25. Bild som visar ekvivalenta bullernivåer vid uteplats. Källa: Magenta akustik



Figur 26. Bild som visar maximala bullernivåer vid uteplats. Källa: Magenta akustik

## Markföroreningar

Det förekommer inga kända markföroreningar inom området.

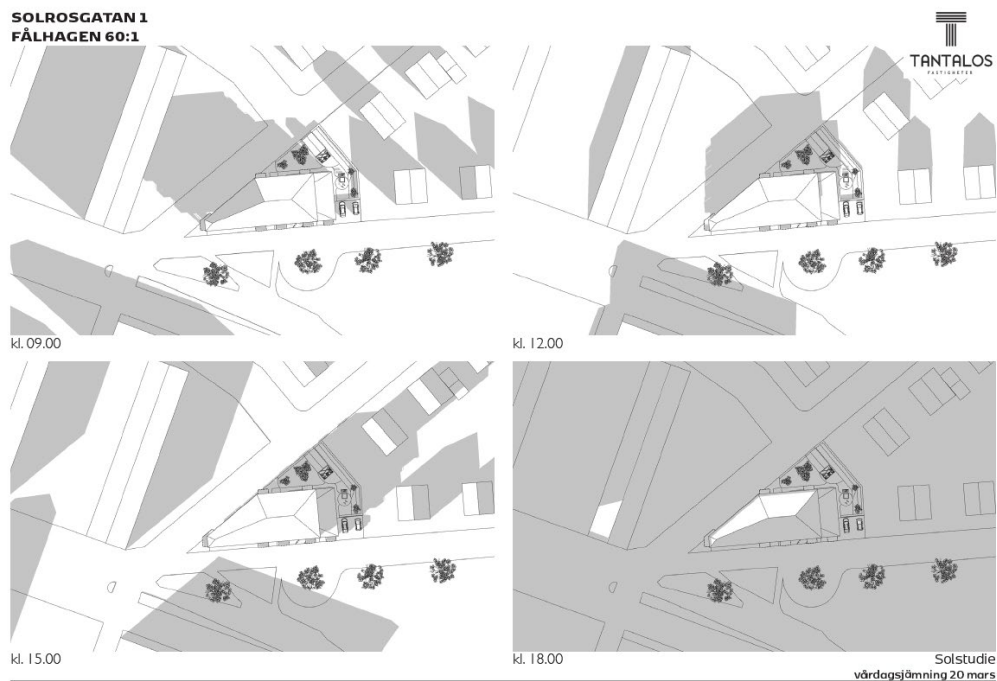
## Luft

Enligt SLB:s analys (2020) av luftföroreningar är halten av partiklar (PM10) och kväveoxid (NO<sub>2</sub>) låga i området. Miljökvalitetsnormerna och miljökvalitetsmålen klaras vid planområdet och luftkvaliteten bedöms god.

## Dags- och solljus

En solstudie har tagits fram av Torget Arkitekter. Studien visar att det finns goda förutsättningar att uppfylla kraven på sol- och dagsljus eftersom byggnaden är fristående med begränsad skuggning från omkringliggande bebyggelse. Byggaktören förväntas projektera för att uppfylla de tekniska egenskapskraven i Boverkets byggregler (BBR) angående dagsljus. Bostadsgården har bäst soltillförsel på förmiddagen när den östra delen av gården får sol.

Sol- och skuggstudien visar att omgivningspåverkan är störst under eftermiddag och kväll. Viss påverkan sker på flerbostadshuset väster om planområdet där delar av fasaden skuggas på morgonen vid vår- och höstdagjämningen. Bebyggelsen öster om planområdet påverkas av skuggning eftermiddag- och kvällstid. Påverkan är som störst under vår- och höstdagjämningen.



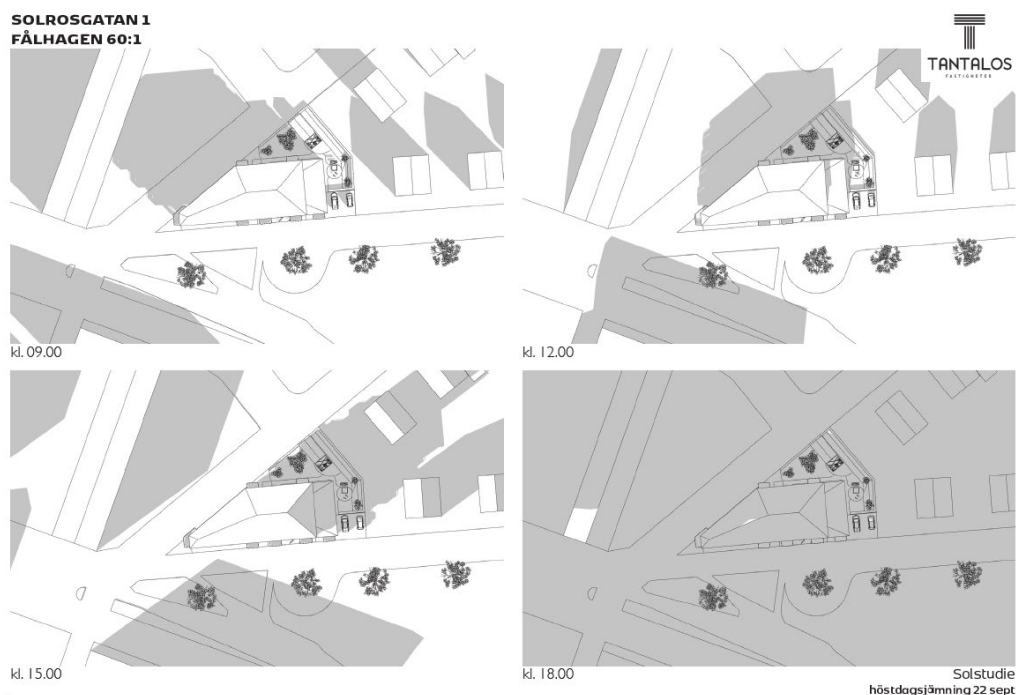
Figur 27. Solstudie som visar hur den nya byggnadens skugga faller vid vårdagsjämningen. Källa: Torget Arkitekter



Figur 28. Solstudie som visar hur den nya byggnadens skugga faller 1 maj. Källa: Torget Arkitekter



Figur 29. Solstudie som visar hur den nya byggnadens skugga faller vid sommarsolståndet. Källa: Torget Arkitekter



Figur 30. Solstudie som visar hur den nya byggnadens skugga faller vid höstdagsjämningen. Källa: Torget Arkitekter

## Brand

För att brandförsvaret ska anses ha tillträde till en byggnad för att genomföra ett släckningsarbete bör avståndet mellan uppställningsplats för räddningstjänstens fordon och byggnadens angreppspunkt normalt inte överstiga 50 meter. Angreppspunkten utgörs normalt av byggnadens huvudentré, men kan även bestå av andra ingångar till byggnaden. Brandförsvaret ska kunna ställa upp ett släckfordon och byggnaden ska kunna nås utan orimligt lång slangdragning från släckbilen.

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.

Byggnaden planerar att utrymmas med hjälp av brandförsvaret som en andra utrymningsväg. 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 sju till åtta våningar. Behovet av uppställningsplatser behöver följas upp och kontrolleras inför bygglov. Fordonet behöver kunna ställas upp minst två meter och maximalt nio meter från fönster eller balkongkant. Möjligheten till utrymning med höjdfordon kan begränsas av gatans utformning. Många av gatorna är planerade för att rymma trädplanteringar, och där är det inte alltid möjligt att nå de enskilda lägenheterna med räddningstjänstens höjdfordon. Belysningsstolpar kan också vara ett hinder för att nå lägenheterna med höjdfordon.

Om det inte kan garanteras att gatan kommer att utformas för att möjliggöra utrymning med hjälp av räddningstjänsten, kan byggnader behöva utföras så att utrymning kan genomföras helt utan räddningstjänstens medverkan. Brand- och röksäkra trapphus, så kallade TR1- eller TR2-trapphus, kan användas om uppställning inte är möjlig.

## Teknisk försörjning

### Vatten- och avlopp

Planområdet ligger inom Uppsala Vatten och Avfall AB:s verksamhetsområde för dagvatten, vatten och spillvatten.

### Avfall

Detaljplanen möjliggör ett miljöhus i fastighetens hörn mot Solrosgatan varifrån sophämtning sker. Placeringen uppfyller avståndsplacering för både boende och avfallsbilen.



Figur 31. Situationsplan. Sophus inom röd markering. Källa: Torget Arkitekter

### El

Planområdet ligger inom Vattenfall Eldistributions elförsörjningsområde. Planen kräver inte någon ny transformatorstation eller annan förstärkning.

### Värme

Den befintliga byggnaden inom fastigheten är ansluten till fjärrvärme. En fjärrvärmeledning passerar genom fastigheten och behöver flyttas vid ett genomförande av planen. I planen reserveras därför ett markreservat för underjordiska ledningar (u-område) för att säkerställa ny placering för fjärrvärmeledningen. Placeringen sammanfaller med ett dike för dagvatten som ska anläggas på fastigheten. Eftersom diket inte behöver vara djupare än 0,3 meter bedöms det möjligt att anlägga fjärrvärmeledningen under diket.

### Tele och bredband

Det finns flera ledningsnät för tele och bredband i gatorna.

# Motiv till detaljplanens regleringar

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

## Användning av mark och vatten

### Kvartersmark

#### Planbestämmelse

#### Beskrivning och motiv

**B**

*Bostäder*

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för bostäder.

**C**

*Centrum*

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för centrumändamål i byggnadens bottenvåning.

### Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

#### Planbestämmelse

#### Beskrivning och motiv

1:100



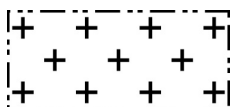
*Minsta lutning är angivet värde:angivet värde (pilen pekar uppåt).*

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att marken där dike ska anläggas samt parkeringen får en lutning om minst 1 procent. Detta för att skyfallsvatten ska rinna till Fålhagens idrottsplats. Bestämmelsen gäller i hela egenskapsområdets längd.



*Marken får inte försees med byggnad.*

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att fastigheten får en tillräckligt stor gårdsyta samt plats för parkering och hantering av dagvatten.



*Marken får endast försees med komplementbyggnad.*

Bestämmelsen syftar till att säkerställa placering för miljöhus mot Solrosgatan.

**n<sub>1</sub>**

*Marken får inte användas för parkering.*

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att gården får en tillräckligt stor friyta.

| Planbestämmelse      | Beskrivning och motiv                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>n<sub>2</sub></b> | <p><i>Dike ska anläggas inom hela egenskapsområdets längd.</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att säkerställa yta för ett dike (rinnstråk) så att skyfallsvatten kan rinna genom planområdet. För att anlägga ett dike som kan ta hand om vattenmängderna vid skyfall behöver diket vara minst två meter brett vilket möjliggör ett dike med ett djup om 0,3 meter och en släntlutning på 1:3.</p>                                               |
| <b>h<sub>1</sub></b> | <p><i>Högstanockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att reglera bostadshusets höjd. Byggnadens nockhöjder motsvarar fem våningar på den högre delen och tre våningar på den lägre delen.</p>                                                                                                                                                                                                   |
| <b>h<sub>2</sub></b> | <p><i>Högstanockhöjd är angivet värde i meter.</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att reglera högsta höjd på miljöhus.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>o<sub>1</sub></b> | <p><i>Minstatakinkel är angivet värde i grader.</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att säkerställa att byggnadens tak utformas i enlighet med områdets karaktär.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>f<sub>1</sub></b> | <p><i>Balkong får endast uppföras på fasad mot Fålhagsgatan.</i></p> <p>Bestämmelsen säkerställer att balkonger inte placeras på byggnadens lägre del mot grannfastigheterna öster om byggnaden för att undvika olägenhet för omgivande bebyggelse.</p>                                                                                                                                                                                             |
| <b>f<sub>2</sub></b> | <p><i>Balkong får högst vara 3 meter bred och kraga ut 1,4 meter från fasad. Balkong på hörn mot väst får utföras bredare.</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att byggnadens balkonger ska vara anpassade till omkringliggande bebyggelse och utföras med mått liknande balkonger på den äldre bebyggelsen. Bestämmelsen möjliggör balkonger som är tillgängliga och användbara, utan att byggnaden riskerar att domineras av stora balkonger.</p> |

| Planbestämmelse      | Beskrivning och motiv                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>f<sub>3</sub></b> | <p><i>Balkong får inte glisas in.</i></p> <p>Då byggnaden får ett framträdande läge i stadsbilden med utkragande balkonger mot gata bedöms det inte lämpligt med inglasning av byggnadens balkonger. Balkonginglasning är främmande för den äldre flerbostadshusbebyggelsen i Fålhagen och bestämmelsen syftar till att säkerställa byggnadens anpassning till omkringliggande äldre bebyggelse.</p>    |
| <b>f<sub>4</sub></b> | <p><i>Fasad ska utföras i puts. Bottenvåning får utföras med avvikande material.</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att byggnaden ska utformas för att passa in i stadsbilden. Byggnaden ska ha en fasad i puts, putsen bör ha en kulör som är anpassad till omkringliggande flerbostadshus. För att markera byggnadens bottenvåning får den utföras med avvikande kulör eller material.</p>           |
| <b>f<sub>5</sub></b> | <p><i>Marken ska ansluta i nivå mot allmän plats utan nivåskillnad.</i></p> <p>Bestämmelsen reglerar markens anslutning mot allmän plats. Bestämmelsen syftar till att planerat dike (rinnstråk) ska ansluta i nivå med gatan så att skyfallsvatten kan rinna till rinnstråket och vidare mot Fålhagens idrottsplats.</p>                                                                               |
| <b>e<sub>1</sub></b> | <p><i>Byggnadens bottenvåning ska till minst 20% användas för centrumverksamhet av publik karaktär.</i></p> <p>Bestämmelsen säkerställer att del av byggnadens bottenvåning ska användas som lokal för centrumverksamhet av publik karaktär. Exempel på publik verksamhet kan vara butik eller restaurang. I resterande delen av bottenvåningen får även bostadsfunktioner och komplement inrymmas.</p> |
| <b>s<sub>1</sub></b> | <p><i>Centrumändamål endast i bottenvåning.</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att säkerställa att centrumändamål endast finns i bottenvåning. I övrigt ska byggnaden användas för bostadsändamål.</p>                                                                                                                                                                                                 |
| <b>u<sub>1</sub></b> | <p><i>Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att ledningarna hålls tillgängliga och att marken inte förses med byggnad.</p>                                                                                                                                                                                                      |

**Planbestämmelse****Beskrivning och motiv****b<sub>1</sub>**

*Lägsta nivå för färdigt golv är +9,16 meter över nollplanet.*

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnaden inte skadas vid översvämning.

**Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum.

# Genomförandefrågor

## Fastighetsrättsliga frågor

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

### Markägförhållanden

Fålhagen 60:1 omfattar hela planområdet och ägs av Tantalos Solrosgatan AB.

### Servitut och rättigheter

Fastigheten belastas av avtalsservitut för en fjärrvärmeledning från år 1980. Vid ett genomförande av detaljplanen kan ledningen behöva flyttas. Detaljplanen säkerställer att tillräcklig yta finns för ledningen genom område som ska vara tillgängligt för allmännyttiga underjordiska ledningar. En flytt av ledningen kan innebära att det behöver bildas en ledningsrätt eller nytt avtalsservitut.

### Fastighetsindelningsbestämmelser

Tomtindelning för kvarteret Solrosen fastställda 1921 (Akt 0380-27/FÅ60) upphör att gälla inom planområdet när planen vinner laga kraft.

### Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Detaljplanen omfattar enbart en fastighet som inte kommer att ändras.

## Tekniska frågor

### Byggskedet

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

### Ledningar

Förfrågan via *ledningskollen.se* i november 2023 gav följande information om ledningsägare som har ledningar inom eller intill planområdet:

- Skanova
- Uppsala kommun, Gatu- och trafikkontoret
- Uppsala vatten- och avfall
- Vattenfall AB Heat Nordic
- Vattenfall eldistribution

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

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

### **Dagvattenhantering**

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

## **Ekonomiska frågor**

### **Planekonomisk bedömning**

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

### **Ledningar**

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

### **Planavtal**

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

## **Organisatoriska frågor**

### **Tidplan**

Planen bedrivs med målsättningen att detaljplanen ska bli antagen av plan- och byggnadsnämnden under andra kvartalet 2026. Under förutsättning att detaljplanen inte blir överklagad får detaljplanen laga kraft tre veckor efter antagande.

Planarbetet har följande tidplan:

- Samråd: andra kvartalet 2025
- Granskning: första kvartalet 2026
- Antagande: andra kvartalet 2026

Under förutsättning att planen inte överklagas och vinner laga kraft bedöms byggstart tidigast kunna ske fjärde kvartalet 2026.

### **Genomförandetid**

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

Motivet för genomförandetiden är att det rör sig om ett mindre projekt som endast omfattar en fastighet.

### **Ansvarsfördelning**

Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

## **Prövning enligt annan lagstiftning**

### **Utredningar inför bygglovsprövning**

Exploatören bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

### **Dispenser och tillstånd**

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

## **Planens konsekvenser**

### **Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel**

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

### **Sammanfattning av behovsbedömningen**

En behovsbedömning, daterad 2024-01-08, har upprättats. Sammantaget visar behovsbedömningen att detaljplanen är förenlig med översiktsplanen. Störst påverkan har detaljplanen på stadsbilden och platsens kulturmiljövärden. Då detaljplanen enbart omfattar en fastighet och åtgärden har stöd i översiktsplanen bedöms åtgärden få en begränsad påverkan på områdets kulturmiljövärden. Detaljplanen behöver också ta hänsyn till dagvatten och trafikbuller.

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

### **Samråd med länsstyrelsen**

Länsstyrelsen tar ställning till behovsbedömningen under samrådet.

## **Beslut om betydande miljöpåverkan**

Plan- och byggnadsnämnden beslutar om betydande miljöpåverkan i samband med beslut om planens antagande.

## **Miljöaspekter**

### **Kulturmiljö**

Detaljplanen berör riksintressen för kulturmiljövården eftersom planområdet ligger inom riksintresse för Uppsala stad. Den befintliga byggnaden har genom tidigare ombyggnader förvanskats och en rivning bedöms inte innebära skada på riksintresset. Den nya byggnaden ska genom sin gestaltning anpassas till omgivande bebyggelse för att ta hänsyn till platsens kulturhistoriska värden. Sammantaget bedöms detaljplanen inte påverka riksintresset negativt.

### **Naturmiljö**

Det finns inga identifierade miljövärden eller rödlistade arter inom planområdet. Detaljplanen bedöms inte påverka naturmiljön.

### **Rekreation och friluftsliv**

Detaljplanen ligger intill Vedyxastråket och Fålhagens idrottsplats men bedöms inte påverka dessa negativt.

### **Mark och vatten**

Planområdet ligger inom vattenskyddsområdes yttre zon. Vattenskyddsföreskrifterna för området ska följas. Dessa innebär bland annat att markarbeten normalt inte får ske djupare än till en meter över högsta grundvattenyta och att markarbeten inte får medföra bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån. Enligt det geotekniska utlåtandet kan byggnaden grundläggas direkt på mark utan pålning.

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

### **Resurshushållning**

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

## **Hälsa och säkerhet**

### **Buller**

Då planen innebär att ett enbostadshus ersätts med ett flerbostadshus kan detaljplanen innebära en viss ökad trafik, vilket kan medföra ökat buller. Det bedöms

dock vara en så pass marginell ökning att det inte påverkar bullersituationen i området.

### **Risk**

Ett genomförande av detaljplanen innebär att en större del av marken blir hårdgjord jämfört mot idag. En dagvattenutredning har därför tagits fram, vilken föreslår åtgärder för att rena och fördröja dagvattnet inom planområdet. Detta finns beskrivet i avsnittet Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten. Stora mängder skyfallsvatten passerar över fastigheten. Detaljplanen säkerställer att skyfallsvatten kan passera fastigheten utan att förvärra översvämningssituationen intill planområdet. Förutsatt att dagvatten och översvämningssrisk hanteras bedöms detaljplanens genomförande inte innebära några risker för människors hälsa eller miljön.

## **Sociala aspekter**

### **Trygghet**

Fler bostäder och ett tillskott av verksamheter förväntas generera mer liv och rörelse i och i närheten av planområdet. Det kan bidra till en ökad känsla av trygghet genom att det finns fler ögon på platsen.

### **Tillgänglighet**

En stor del av bostäderna i området är i äldre bebyggelse. Nya byggnader och tomter ska vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Ett genomförande av planen innebär att fler tillgängliga bostäder med modern standard och hiss kan uppföras i området.

### **Barnperspektiv och barnrättsperspektiv**

Planområdet ger möjlighet att tillskapa en bullerskyddad bostadsgård. Gården har plats för grönska, lek och utevistelse. Planområdet ligger i nära anslutning till Fålhagens idrottsplats och Bergsbrunnsparken som kan erbjuda barn idrotts- och lekmöjligheter.

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

### **Översiktsplanen**

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande på översiktsplanen.

### **Miljöbalken**

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

Detaljplanen berör riksintressen inom området då kvarteret Solrosen är inom riksintresse för kulturmiljövården, Uppsala stad C 40A. Detaljplanen omfattar endast en byggnad och genom dess placering i sydvästra hörnet av Almtuna egnahemsområde, i anslutning till Fålhagsledens flerbostadshusbebyggelse, bedöms

detaljplanen inte påverka riksintresset negativt. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3 och 4.

Detaljplanen berör miljökvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5 då planområdet avvattnar till Fyrisån. I planen beskrivs hur dagvattnet kan renas och fördröjas. Åtgärderna innebär att miljöbelastningen för Fyrisån minskar och planen bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 5.

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

Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 8 och planen bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 8.

## Medverkande

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

Situationsplan, illustrationer och tekniska utredningar har gjorts av Torget Arkitekter, Magenta akustik, Västmanlands Fältgeoteknik (VFG) och Structor Mark Uppsala.

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

Sebastian Nordman, planarkitekt

Trifa Björklund Molud, mark- och exploateringsingenjör

Ia Manbo, bygglovshandläggare

Cecilia Friis, trafikplanerare

Stadsbyggnadsförvaltningen

Anton Vikström

planchef

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd

2025-04-24