

Handläggare  
Jenny Andreasson  
018-727 4752

Diarienummer  
2015-000461

**Planbeskrivning**  
**Detaljplan för kvarteret Konduktören. Tillägg till gällande detaljplan för Uppsala Central, Östra stationsområdet, 0380-P2004/38.**  
Standardförfarande

**LAGA KRAFT 2015-09-25**



*Illustration över det vinnande tävlingsbidraget Juvelen som är tänkt att uppföras inom den byggrätt planändringen avser.*

## 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>BEHOVSBEDÖMNING .....</b>	<b>4</b>
<b>MILJÖBALKEN .....</b>	<b>4</b>
<b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....</b>	<b>5</b>
Översiktsplan .....	5
Detaljplaner .....	5
Andra kommunala beslut .....	6
<b>OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR .....</b>	<b>6</b>
Plandata .....	6
Allmän områdesbeskrivning .....	7
Bebyggelse och gestaltning .....	8
Tillgänglighet för funktionshindrade .....	10
Vattenområden .....	10
Trafik och tillgänglighet .....	10
Hälsa och säkerhet .....	10
<b>PLANENS GENOMFÖRANDE .....</b>	<b>11</b>
Organisatoriska åtgärder .....	11
Tekniska åtgärder .....	11
Ekonomiska åtgärder .....	12
Fastighetsrättsliga åtgärder .....	12
<b>PLANENS KONSEKVENSER .....</b>	<b>13</b>
Nollalternativ .....	13
<b>PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN .....</b>	<b>13</b>
Översiktsplan .....	13
Miljöbalken .....	13

## HANDLINGAR

### Antagandehandlingar

#### Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer

Utlåtande

### Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Fastighetsförteckning\*

Samtliga handlingar finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats  
[www.uppsala.se/stadsplanering](http://www.uppsala.se/stadsplanering).

Handlingar markerade med \* finns inte på webbplatsen på grund av PUL (personuppgiftslagen).

### 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.

För beskrivning av planprocessen och var i denna process man befinner sig hänvisas till processpilen på följebrevets baksida.

### Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och byggherren Skanska Sverige AB. Tidigare planhandläggare var Carl Elgenstierna. Medverkande konsulter har varit arkitektkontoren Utopia och Tema.

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Tillägg till gällande detaljplan görs för att ändra gränsdragningen för en byggrätt på en del av fastigheterna Fålhagen 1:32 och Boländerna 1:28. Enligt underliggande detaljplan utgörs byggrätten av en oregelbunden triangel i plan. Syftet med ändringen är att ändra formen på byggrätten till en likbent triangel samt vrida den något från sitt ursprungliga läge för att göra en byggprocess mer rationell. Detaljplanen berör endast gränsdragningen av byggrätten i underliggande detaljplan. Detta tillägg behandlar därför bara byggrättens placering. Konsekvenserna av byggrätten i sig, vars omfattning lämnas oförändrad, har redan blivit utredda i samband med underliggande plan. Utöver förändringen av byggrättens form i och med denna planändring, fortsätter *detaljplanen för Uppsala central, östra stationsområdet* att gälla och ska läsas tillsammans med denna handling. Planområdet omfattar cirka 1 900 kvadratmeter.

## BEHOVSBEDÖMNING

Detaljplanen berör endast gränsdragningen av byggrätten i den underliggande detaljplanen. Behovsbedömningen behandlar därför bara byggrättens placering. Kriterierna för standardförfarande är uppfyllda. Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande rörande översiktsplanen. Planen bedöms inte vara av betydande intresse för allmänheten även om den berör allmän plats. Detta motiveras av att den berörda gatumarken har en ringa omfattning och att storleksrelationen mellan allmän plats och kvartersmark inte förändras. Dessutom är den allmänna platsen som berörs otillgänglig för allmänheten idag.

Ingen betydande miljöpåverkan bedöms ske avseende stadsbilden, kulturarvet eller naturmiljön och planen förväntas inte leda till någon betydande ökad miljöbelastning. Inga värden för rekreation och friluftsliv eller andra viktiga samhälls- och naturresurser påverkas. Planändringen strider inte mot några nationella regionala eller lokala mål och bedöms inte medföra en betydande påverkan på människors hälsa och säkerhet. Planändringen bedöms inte heller leda till någon övrig samlad påverkan (samlade eller kumulativa effekter).

Med utgångspunkt från ovanstående gör kommunen bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11. En miljöbedömning enligt MB 6:11–6:18 bedöms därmed inte behöva genomföras.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning i ett samrådsyttrande daterat 2015-06-15.

## MILJÖBALKEN

### Miljöbalkens 3, 4, 5 kap

Planområdet ligger i närheten men är inte i direkt anslutning till Ostkustbanan som är riksintresse för kommunikation, järnväg.

### Miljöbalkens 7 kap

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

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

Planområdet ligger inom ett centralt utvecklingsområde. Bland annat ska stadens identitet, stadslivet och näringslivet utvecklas. Resecentrum benämns i översiktsplanen som stadens viktigaste kollektivtrafikknutpunkt. I detta läge ska tillskott av bostäder, verksamheter och besöksfunktioner prioriteras.

I översiktsplanen är planområdet en del av stads kärnan. Här ställs det särskilt höga krav på arkitektonisk kvalitet, konstnärlig utsmyckning och grönska. Platser med gångavstånd till Resecentrum pekats ut som särskilt lämpliga för kontorslokaler. Stationsgatan är utpekad som stomlinjestråk där kollektivtrafik ska utvecklas. Cirkulationsplatsen vid Strandbodgatan utgör även ena slutpunkten för ett stadsstråk som går längs Bolandsgatan där översiktsplanen anger att det är lämpligt att utveckla en innerstadskarakter med handel och andra besöksfunktioner. Längs dessa stråk bör verksamheter i bottenvåningarna prioriteras. Järnvägen är av riksintresse.

Översiktsplanen anger också att delar av planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljövärden Uppsala stad.

### Detaljplaner

För Fålhagen 1:32 samt Boländerna 1:28 gäller detaljplan för Uppsala central, östra stationsområdet som vann laga kraft 2004-10-07. Genomförandetiden gick ut 2014-10-07. I planen är byggrätten angiven med markanvändningen C: kontor, handel, hotell, restauranger, samlings- och utställningslokaler vilka får uppföras i 6 våningar. Byggrätten är på alla sidor omgiven av allmän plats. Stationsgatan har markanvändningen lokalgata medan Strandbodgatan har markanvändningen huvudgata. Ytan mellan byggrätten och järnvägen har markanvändningen angöring för personbilar. Användningsbestämmelsen tillåter även bil- och cykelparkering samt trädplantering.

I planbeskrivningen framgår att den triangulära byggnaden ska tydliggöra både gatans riktningsförändring och bangårdens gräns. Den ska också utgöra ett landmärke i planområdets södra entré.



Detalj ur gällande plankarta planområdet omfattar triangeln med centrumverksamhet.

## Andra kommunala beslut

En markanvisningstävling hölls 2013 för den tomt som planområdet omfattar. Det vinnande förslaget Juvelen är ett kontorshus med verksamheter i bottenvåningen som presenterades av Skanska och Utopia. Den anvisade platsen för tävlingen ingick i gällande detaljplan för Uppsala central. Efter tävlingen påbörjades en bygglovprocess. Lantmäteriet lämnade i samband med bygglovsprocessen ett yttrande (2014-11-18) där man meddelade att den inlämnade ansökans byggnadsarea gör att fastighetsbildning inte kan ske då formen avvek för mycket från gällande plan.

## OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Förutsättningar och förändringar

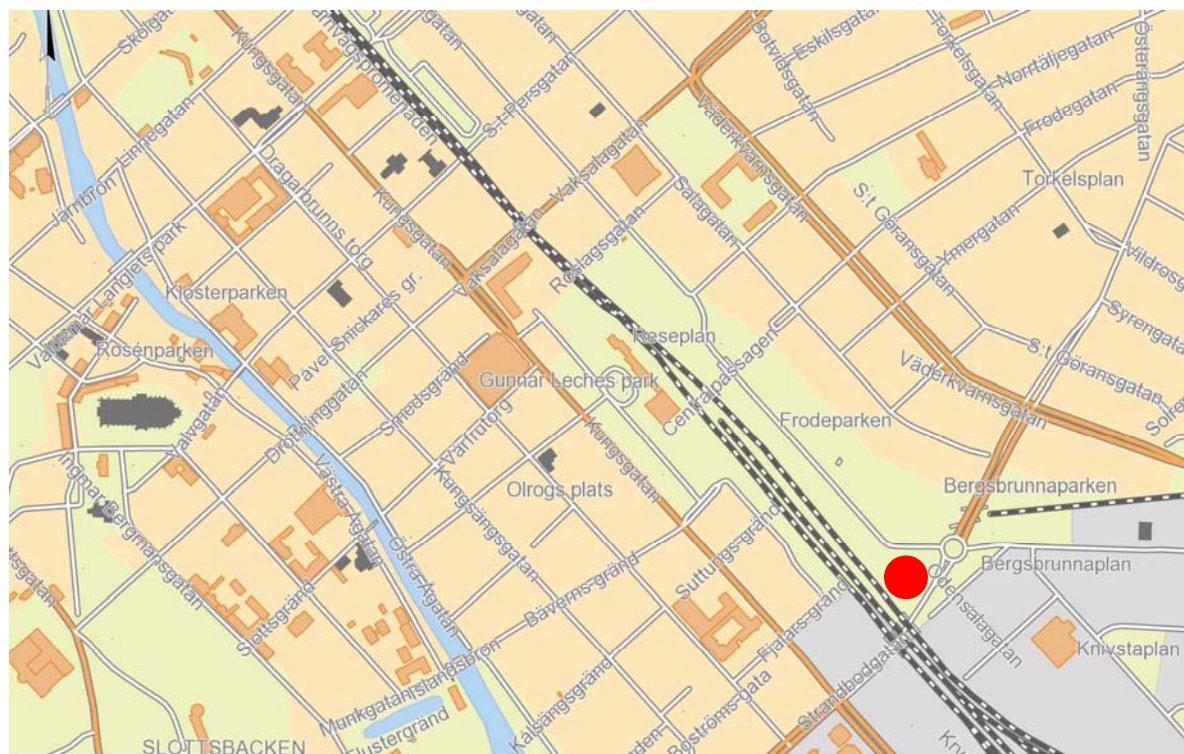
Byggrätten i den underliggande detaljplanen är utnyttjad. Omgivningen domineras av trafiklösningen där Strandbodgatan och Stationsgatan möts i en cirkulationsplats. Järnvägen går som närmast cirka 35 meter från den tänkta byggnaden parallellt med dess sydvästra sida. Planområdet gränsar på alla tre sidor mot allmän plats. På två av sidorna gränsar området mot en gång- och cykelbana som sluttar neråt från Stationsgatan runt planområdets nordöstra spets i en snäv sväng och vidare längs Strandbodgatan mot tunneln under järnvägen.

Byggrätten får en något ändrad form och placering vilket kommer att underlätta när byggrätten ska utnyttjas. Den förändrade placeringen och formen innebär att det blir mer plats på gång- och cykelbanan mot Stationsgatan och Strandbogatan, och byggrätten hamnar något närmare järnvägen.

### Plandata

#### Geografiskt läge och areal

Planområdet är beläget vid Uppsala centralstations södra uppgång vid en cirkulationsplats där Stationsgatan möter Strandbodgatan. Området har en areal på cirka 1 900 kvadratmeter.



Översiktsskarta där planområdet är markerat med röd prick.

### **Markägoförhållanden**

Detaljplanen påverkar två fastigheter, Boländerna 1:28 samt Fålhagen 1:32. Båda dessa ägs idag av Uppsala kommun.

### **Tidplan**

Byggstarten för det planerade kontorshuset förväntas ske första halvåret 2016.

### **Genomförandetid**

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

### **Allmän områdesbeskrivning**



*Foto som visar hur området används idag. Bilden är tagen från Stationsgatan mot byggrättens nordvästra spets.*



*Foto som visar hur området uppfattas från Uppsala centrals södra uppgång. Enligt tävlingsförslaget Juvelen kommer detta att bli en öppen plats framför byggnadens huvudentré.*

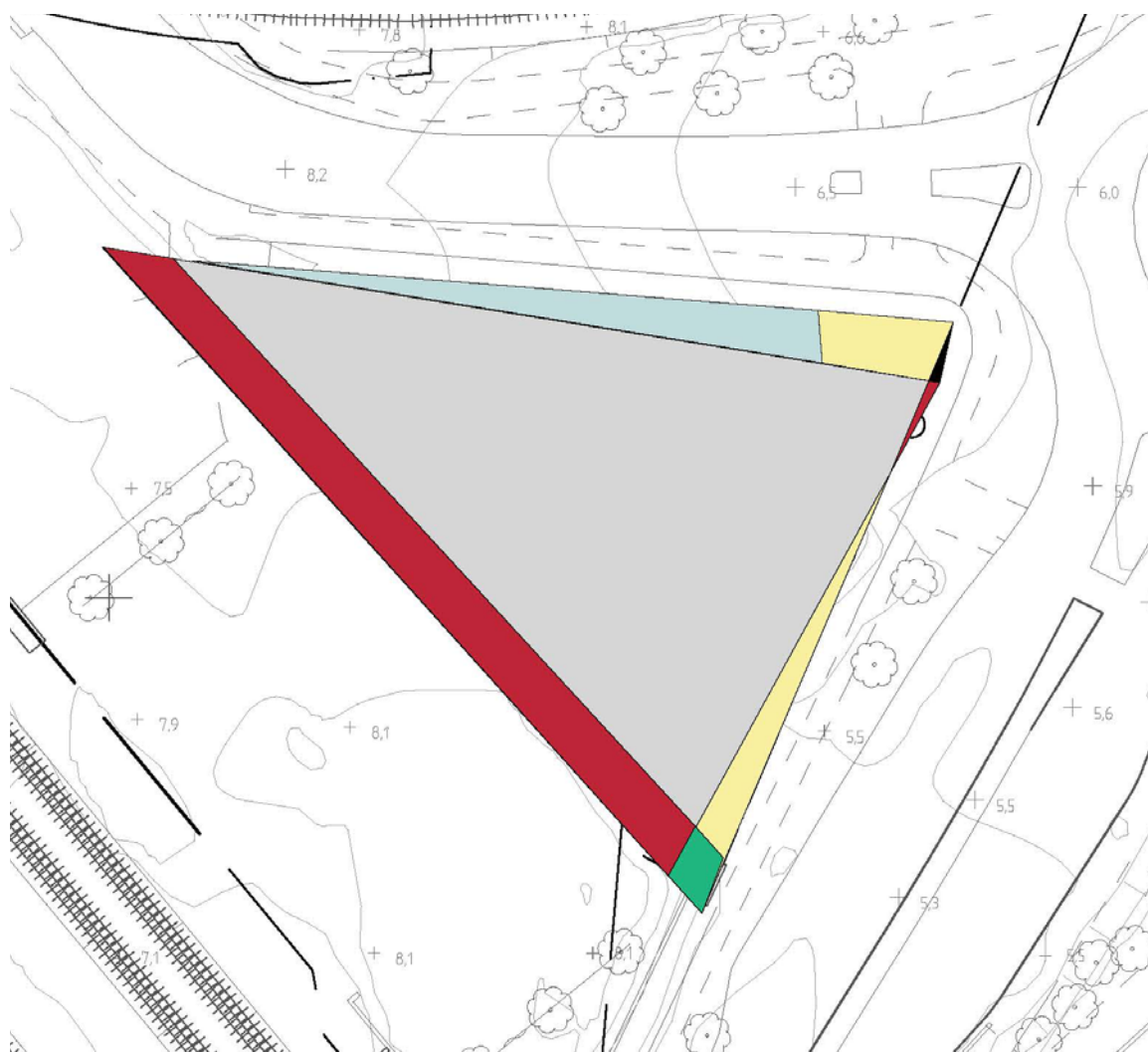
Området har stor potential tack vare uppgången till tågplattformarna och sitt centrala läge. Den nya bebyggelsen längs Stationsgatan utgörs främst av bostäder med verksamheter i bottenvåningarna. Ett centralt område för bostäder och handel är på väg att växa fram där den gamla bangården har legat när detaljplanen för Uppsala central nu genomförs. Själva byggrätten utgörs av en grusplan med uppställning av containrar och fordon. Mot Strandbodgatan dominerar en hög stödmur.







## **Bebyggelse och gestaltning**

### **Förutsättningar och förändringar**

Byggrätten tillåter byggnader i upp till sex våningar med ändamålen kontor, handel, hotell, restauranger samt samlings- och utställningslokaler. Syftet är enligt underliggande detaljplan att ge utrymme för en byggnad som ska utgöra ett landmärke. Sedan slutet på 2013 då markanvisningstävlingen för byggrätten avgjordes har intentionen varit att uppföra tävlingsförslaget Juvelen.





- |   |   |   |  |
|---|---|---|--|
|  | Markanvändning ändras från angöring (allmän plats) till centrumverksamhet (kvartersmark)  |  | Markanvändning oförändrad centrumverksamhet (kvartersmark) |
|  | Markanvändning ändras från centrumverksamhet (kvartersmark) till huvudgata (allmän plats) |  | Markanvändning oförändrad (allmän plats)                   |
|  | Markanvändning ändras från centrumverksamhet (kvartersmark) till lokalgata (allmän plats) |   |  |
|  | Markanvändning ändras från angöring (allmän plats) till huvudgata (allmän plats)          |   |  |

*Illustration som visar hur markanvändningen inom planområdet förändras och förtydligar att större delen av planområdet lämnas oförändrad.*

Det enda som förändras genom tillägget till den underligande planen är byggrättsens gränsdragning, men för att göra detaljplanen tydlig innefattas även de delar av planområdet som får oförändrad markanvändning i plankartan. Motivet till placeringen är att möjliggöra en mer rationell byggprocess, dessutom ordnas lite mer plats till gång- och cykelväg längs den norra och östra sidan. Bestämmelserna lyder:

**C** Kontor, handel, hotell, restauranger samt samlings- och utställningslokaler

**VI** Högsta antal våningar är sex.

### **Tillgänglighet för funktionshindrade**

En ny byggnad ska enligt lag utformas så att den är tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Tillgängligheten prövas i detalj vid bygglov och tekniskt samråd.

### **Vattenområden**

Planområdet ligger inom yttre zonen för vattenskyddsområdet. Enligt länsstyrelsens skyddsföreskrifter får markarbeten inte ske djupare än 1 meter över högsta grundvattenyta, samt att anläggning för markuppvärmning eller utvinning av energi ur mark eller grundvatten inte får utföras. Markarbeten får inte heller medföra bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån. Tillstånd krävs från länsstyrelsen för dispens för förordnandet.

### **Trafik och tillgänglighet**

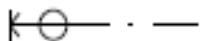
#### **Förutsättningar och förändringar**

Planområdet gränsar mot två gator, Stationsgatan i norr och Strandbodgatan i öster. Dessa möts i en cirkulationsplats vid planområdets nordöstra hörn. Strandbodgatan och en liten del av Stationsgatan närmast cirkulationsplatsen är huvudgata och utgör en av ett fåtal gator där man kan ta sig under järnvägen. Mot denna får ingen körbar utfart anordnas från byggrätten. Stationsgatan är en lokalgata som löper längs järnvägen mot nordväst från cirkulationsplatsen. Längs planområdets norra och östra sida går även en gång- och cykelbana. Längs planområdets sydvästra sida mot järnvägen ska marken enligt gällande detaljplan användas till angöring för personbilar, parkering samt trädplantering. En smal trappa förbinder denna yta med den betydligt lägre belägna gångvägen längs Strandbodgatan.

Tillägget till den underliggande detaljplanen innebär att både Strandbodgatan och Stationsgatan får något mer utrymme. Marken som i och med ett genomförande av detaljplanen övergår får förändrad markanvändning från kvartersmark till allmän plats kommer att användas för att bredda gång- och cykelbana. Detta bedöms öka tillgängligheten runt byggnaden men sker på bekostnad av att den allmänna platsen mot järnvägen görs något mindre. Inte heller i fortsättningen ska någon utfart tillåtas gentemot huvudgatan. Motivet till planläggningen är att underlätta byggprocessen för en byggnad som får formen av en likbent triangel i plan. Bestämmelserna lyder:

**LOKALGATA** Lokaltrafik

**HUVUDGATA** Trafik mellan områden



Körbar utfart får inte anordnas. Tvärstreck med pil markerar förbudets slut

### **Hälsa och säkerhet**

#### **Förutsättningar och förändringar**

Byggrätten är placerad nära järnvägen som är led för farligt gods. Tillägget till underliggande plan beaktar risken för urspårning. Brandförsvaret har i ett yttrande (2014-09-29) som lämnades i samband med den nu avbrutna bygglovsprocessen rekommenderat ett säkerhetsavstånd för byggnader på 30 meter. Byggrätten ligger på cirka 35 meters avstånd från närmaste spårmitt.

## PLANENS GENOMFÖRANDE

### Organisatoriska åtgärder

#### Ansvarsfördelning

Exploatören har det administrativa och ekonomiska ansvaret för åtgärder inom kvartersmark. Kommunen är ansvarig för projektering och genomförande av allmän plats.

#### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området.

#### Markanvisningsavtal

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott beslutade i december 2013 att anvisa del av Fålhagen 1:32 och Boländerna 1:28 till Skanska Sverige AB.

Ett markanvisningsavtal har tecknats mellan kommunen och Skanska Sverige AB. Avtalet reglerar villkoren för markanvisningen.

#### Köpeavtal för exploatering

Ett köpeavtal för exploatering ska tecknas mellan kommunen och exploatören i samband med att bygglov för kontorsbyggnaden beviljas. Avtalet reglerar markförsäljning, köpeskilling och villkor för exploatering.

### Tekniska åtgärder

#### Utredningar inför bygglovsprövning

Byggherren bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

#### 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.

#### Ledningar

*Ledningsägare inom planområdet enligt Ledningskollen 2015-05-26:*

- Vattenfall eldistribution. Elledningar finns inom och i närheten av planområdet. Dessa kan komma att påverkas då detaljplanen genomförs.
- Uppsala kommun. Ledningar för trafiksignaler finns i anslutning till rondellen öster om planområdet. Dessa kan komma att påverkas då detaljplanen genomförs.
- Uppsala kommun. Ledningar för gatubelysning finns längs Stationsgatan och Strandbodgatan. Dessa kan komma att påverkas då detaljplanen genomförs.

Det kan finnas ytterligare, för plan- och byggnadsnämnden 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.

## Ekonomiska åtgärder

### Planeekonomi

Exploatören bär det ekonomiska ansvaret för genomförande av anläggningar på kvartersmark.  
De delar av kommunens mark som planläggs som kvartersmark förvärvas av exploatören.

### Ledningar

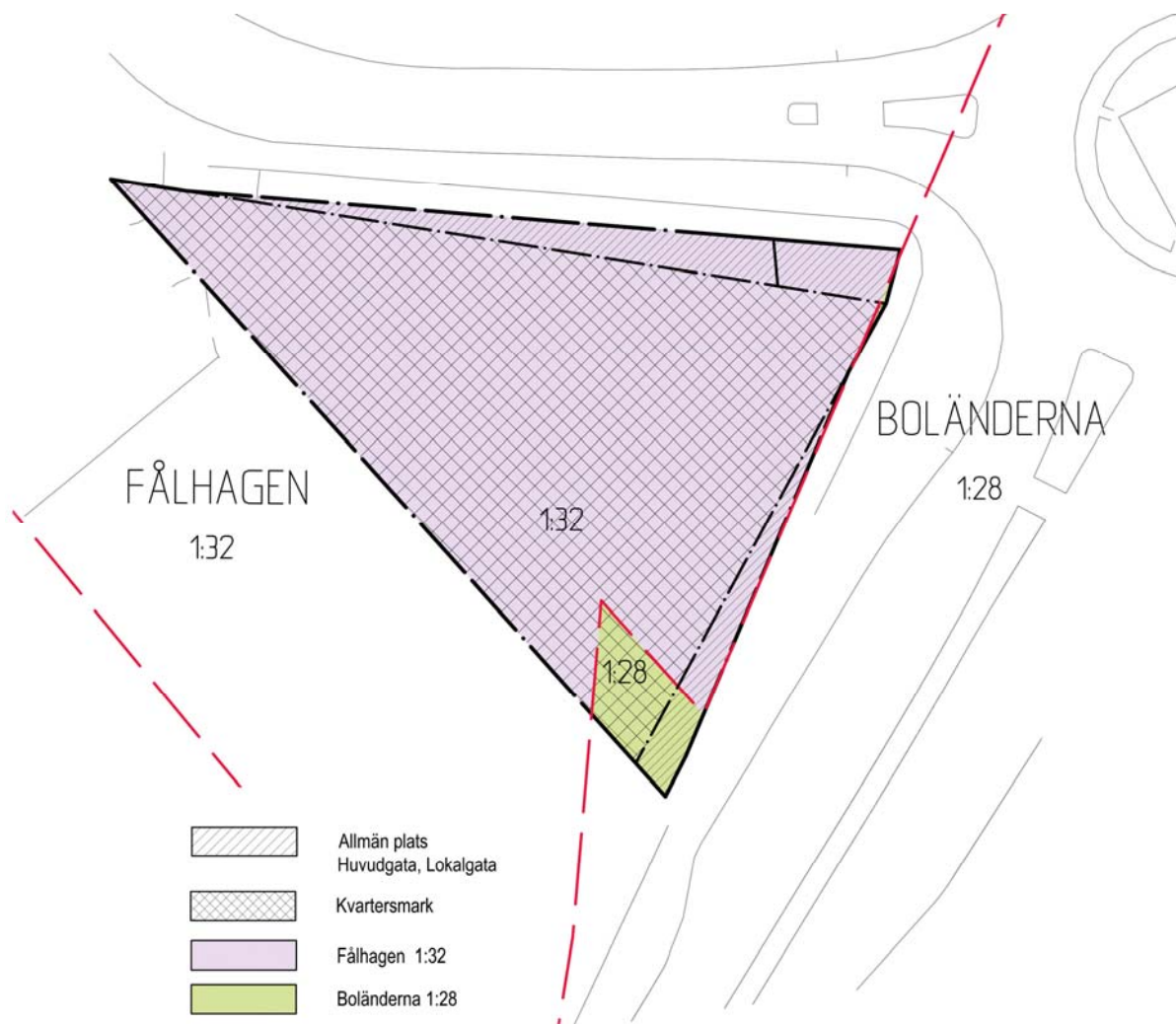
Kostnader för flytt eller borttagande av ledningar som är en konsekvens av exploatörens projekt regleras i köpeavtalet.

## Fastighetsrättsliga åtgärder

### Fastighetsbildning

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

Del av de kommunala fastigheterna Fålhagen 1:32 och Boländerna 1:28 ska genom fastighetsbildning avstyckas och försäljas som kvartersmark till exploatören, se karta nedan. Exploatören bekostar fastighetsbildning för kvartersmark.



*Karta som visar del av fastigheter som övergår till kvartersmark.*

## PLANENS KONSEKVENSER

Planen bedöms inte medföra några förändrade konsekvenser för området i jämförelse med gällande detaljplan.

### Nollalternativ

Nollalternativet är att den underliggande detaljplanen fortsätter att gälla. Det innebär att man måste förhålla sig till byggrättens form som är angiven i underliggande detaljplan för Uppsala Central.

## PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

### Översiktsplan

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

### Miljöbalken

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

Planområdet ligger mer än 30 meter från spårmittpå Ostkustbanan som är riksintresse för kommunikation. Detaljplanen bedöms inte påtagligt försvåra utnyttjande av järnvägen enligt 3 kap.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i juni 2015, reviderad i augusti 2015

Torsten Livion  
Detaljplanechef

Jenny Andreasson  
Handläggare

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

• samråd 2015-03-26

Antagen av plan- och byggnadsnämnden: 2015-08-27

Laga kraft: 2015-09-25