

Handläggare  
Saga Wingård  
018-727 46 14

Diarienummer  
PBN 2015-002019

## Planbeskrivning

### Detaljplan för del av kvarteret Plantan

Utökad planförfarande

**SAMRÅDSTID mellan 5 april och 17 maj 2017**



# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>HANDLINGAR .....</b>	<b>3</b>
Samrådshandlingar .....	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 kap .....	4
<b>STADSBYGGNADSVISION .....</b>	<b>5</b>
<b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....</b>	<b>5</b>
Översiktsplan .....	5
Program för Dragarbrunnsgatan .....	5
Detaljplan .....	6
<b>OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR .....</b>	<b>6</b>
Plandata .....	6
Stadsbild .....	7
Kulturarv .....	8
Bebyggelse och gestaltning .....	9
Tillgänglighet för funktionshindrade .....	11
Mark och geoteknik .....	11
Trafik och tillgänglighet .....	12
Hälsa och säkerhet .....	13
Teknisk försörjning .....	13
<b>PLANENS GENOMFÖRANDE .....</b>	<b>14</b>
Organisatoriska åtgärder .....	14
Tekniska åtgärder .....	14
Ekonomiska åtgärder .....	15
Fastighetsrättsliga åtgärder och konsekvenser för fastigheter inom planområdet .....	15
<b>PLANENS KONSEKVENSER .....</b>	<b>15</b>
Nollalternativ .....	15
Stadsbild .....	16
Kulturarv .....	18
Mark och vatten .....	19
Resurshushållning .....	19
Hälsa och säkerhet .....	19
<b>PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN (MB) .....</b>	<b>20</b>
Översiktsplan .....	20
Miljöbalken .....	20

## **HANDLINGAR**

Utökad planförfarande har tillämpats vid framtagandet av detaljplanen, i enlighet med plan- och bygglagen 2010:900.

### **Samrådshandlingar**

#### **Planhandling**

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer

#### **Övriga handlingar**

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 behovsbedömning
- Fastighetsförteckning\*
- Dagvattenutredning
- Solstudie

Samrådshandlingarna finns tillgängliga på kommuninformationen på Stationsgatan 12 och stadsbiblioteket. Samtliga handlingar finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats [www.uppsala.se](http://www.uppsala.se). Handlingar markerade med \* finns inte på webbplatsen på grund av PUL (personuppgiftslagen).

### **Läsanvisningar**

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 fastighetsägaren Uppsala Akademiförvaltning. Illustrationer har gjorts av Alessio Boco, Sweco.

## **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Fastighetsägaren Uppsala Akademiförvaltning önskar att, i samarbete med SF bio uppföra en modern biografanläggning i kvarteret Plantan i hörnet Dragarbrunnsgatan-Klostergatan. Biografen kommer att ha entré och försäljning i bottenvåningen. Biografsalonger förläggs i två våningsplan i dubbel våningshöjd. I bottenplan ryms även restauranger som kommer att drivas av fristående aktörer. Den nya byggnaden kommer att vara högre än vad gällande detaljplanen tillåter. Den föreslagna högsta höjden är maximalt +37 meter över nollplanet. Ett utrymme för hiss för att möjliggöra takterrass tillåts sticka upp till en totalhöjd av +38 meter över nollplanet.

Planområdets centrala läge och byggnadens höjd innebär stora krav på utformning och arkitektonisk kvalitet. För att höja nivån på arkitekturen och testa flera olika lösningar inom planområdet har parallella uppdrag utförts.

Syftet med planen är att möjliggöra en byggnad med biograf och möjlighet till restauranger i bottenplan och att säkerställa en hög arkitektonisk kvalitet.

## **MILJÖBALKEN**

### **Miljöbalken 3, 4 och 5 kap**

Planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljövården för *Uppsalas stad*.

Planen berör miljö kvalitetsnormer, enligt miljöbalkens 5 kap, då planområdet avvattnas till Fyrisån.

### **Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap**

Miljöbalken (MB) 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.

### **Motiverat ställningstagande**

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

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning i ett samrådsyttrande daterat 2016-07-14.

### **Miljöbalkens övriga kap**

Planen ligger inom yttre vattenskyddsområde (miljöbalkens 7 kapitel).

## STADSBYGGNADSVISION

En ny modern biograf med 13 salonger placeras på ett centralt läge i innerstaden. Biografen är en stor målpunkt och bidrar till ökat stadsliv på Klostergatan och Dragarbrunnsgatan. Läget i staden ger goda förutsättningar för restauranger i entréplanet, och biografbesöken kan generera nya gäster till både befintliga och nya restauranger i området.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

#### *Översiktsplan*

I december 2016 antogs en ny översiktsplan för Uppsala kommun. Den anger att planområdet ligger inom innerstaden. Innerstadens unika position för näringslivet, stadslivet och som regional knutpunkt ska fortsätta att utvecklas. Innerstaden behöver växa med mer yta för verksamheter och bostäder genom omvandling av miljöer med låg utnyttjandegrad samt genom förändring och tillägg i den befintliga stadsmiljön. I innerstaden ska det finnas en mycket hög koncentration av bebyggelse, inkluderande offentliga miljöer med höga användarkvaliteter samt olika typer av lokala och regionala funktioner och verksamheter.

Kvarters- och gatustrukturer ska, tillsammans med torg, parker och andra friytor, bygga vidare på och utveckla innerstadens befintliga struktur samt bidra till att stärka innerstadens roll som inkluderande plats med ett rikt stadsliv. Orientering av bebyggelse och entréer ska bidra till stadslivskvaliteter och levande trygga rörelsestråk. När bebyggelsen utvecklas ska värdefulla siktsektorer beaktas och respekteras. Möjligheten att använda taken för fler funktioner tas till vara, samtidigt som de värdefulla taklandskapens estetik värnas.

Området är markerat som särskilt viktigt grundvattenområde. Det innebär att området är en del av ett åsavsnitt med nyckelroll för stads- och tätortsutveckling. Förändring och utveckling av mark- och vattenanvändning ska inte medföra negativ påverkan på grundvattnets möjlighet att uppnå och bibehålla miljö kvalitetsnormer och god kvalitet som råvatten. Synergier med bevarande och utveckling av åsarnas natur- och kulturmiljövärden ska tas tillvara.

#### *Innerstadsstrategin*

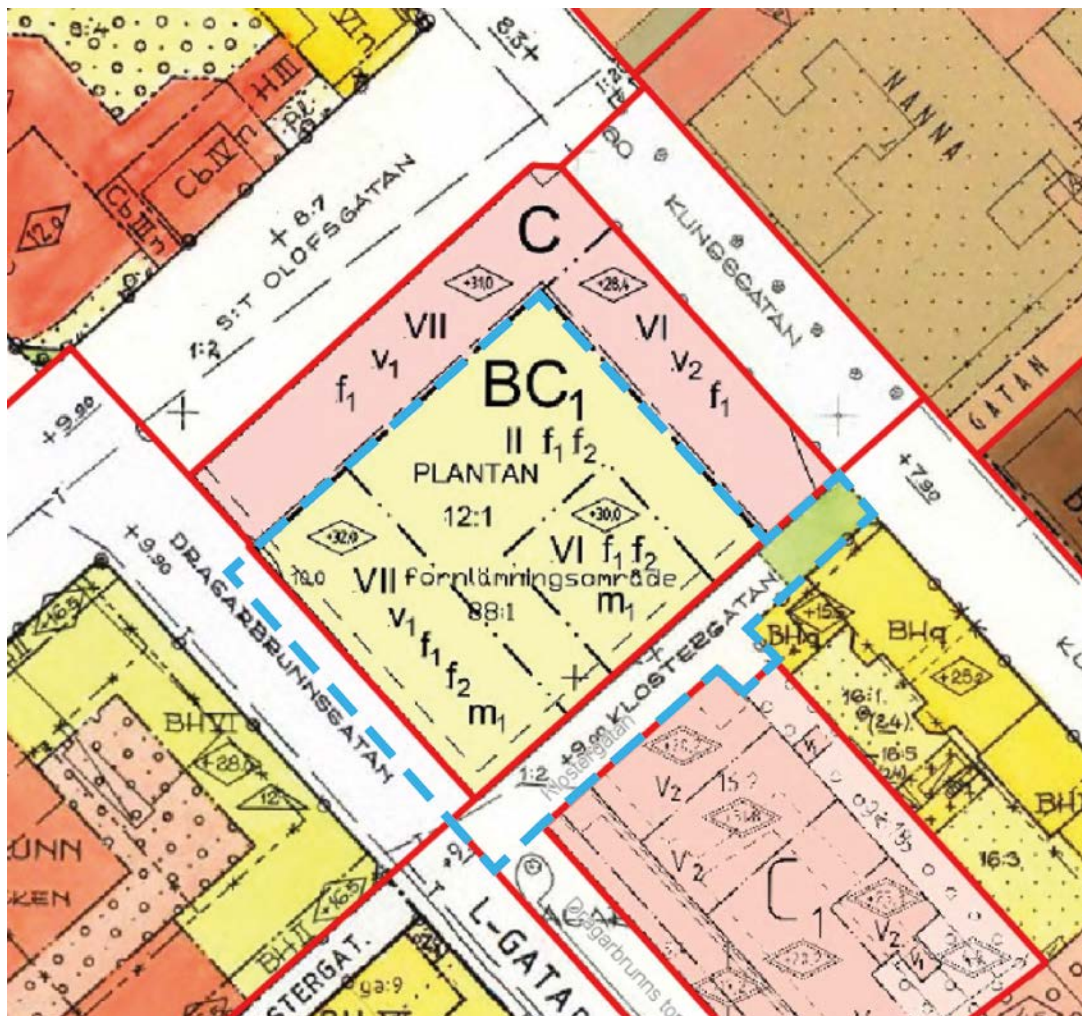
I december 2016 antogs även *Uppsalas innerstadsstrategi Stadsliv i mänsklig skala*, ett övergripande styrdokument för utvecklingen av Uppsalas centrala delar. Där betonas vikten av att skapa förutsättningar för stadsliv, bland annat genom attraktiva offentliga rum och levande bottenvåningar. Dessutom betonas vikten av att utnyttja taken till bland annat takterrasser och växtlighet. Det är även viktigt att skapa möjligheter för ett brett kultur- och nöjesutbud.

### Program för Dragarbrunnsgatan

I samband med att Dragarbrunnsgatan har omvandlats från bussgata till gångfartsgata har flera dokument tagits fram. Dragarbrunnsgatan – kvaliteter i stadsbilden och gestaltungsprinciper (plan- och byggnadsnämnden 2009) visar på kvaliteter och utvecklingsmöjligheter för fastigheterna längs Dragarbrunnsgatan och de tvärgående gränderna. Programmet ger dock inga detaljerade anvisningar för denna del.

## Detaljplan

För området gäller detaljplan för kvarteret Plantan som vann laga kraft 2009-06-26 och har en genomförandetid på 10 år (fram till 2019-06-26). Detaljplanen anger att området ska användas för bostäder och centrumverksamhet. I de delar som vetter mot S:t Olofsgatan och Kungsgatan tillåts endast centrumverksamhet och byggnaden används idag som student- och forskarhotell. Den nya detaljplanen avgränsas till att endast gälla den del av planen som idag är planlagd för bostadsändamål. Befintlig plan reglerar en högsta nockhöjd som varierar mellan +30 och +32 meter över nollplanet. De översta våningsplanerna ska vara indragna minst tre meter från fasadliv mot gatan. Detaljplanen tillåter en inbyggnad av arkaden mot Dragarbrunnsgatan.



Gällande detaljplaner i närområde, före denna plans antagande. Plangräns markerad med streckad blå linje.

## OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Plandata

#### Geografiskt läge

Planområdet ligger till största del inom kvarteret Plantan i innerstaden. Kvarteret Plantan avgränsas av S:t Olofsgatan, Kungsgatan, Klosterergatan och Dragarbrunnsgatan. En mindre del av Klosterergatan och Dragarbrunnsgatan ingår i planområdet.

## Areal

Planområdet omfattar drygt 4 000 m<sup>2</sup> varav ca 3 000 m<sup>2</sup> är kvartersmark.

## Markägoförhållanden

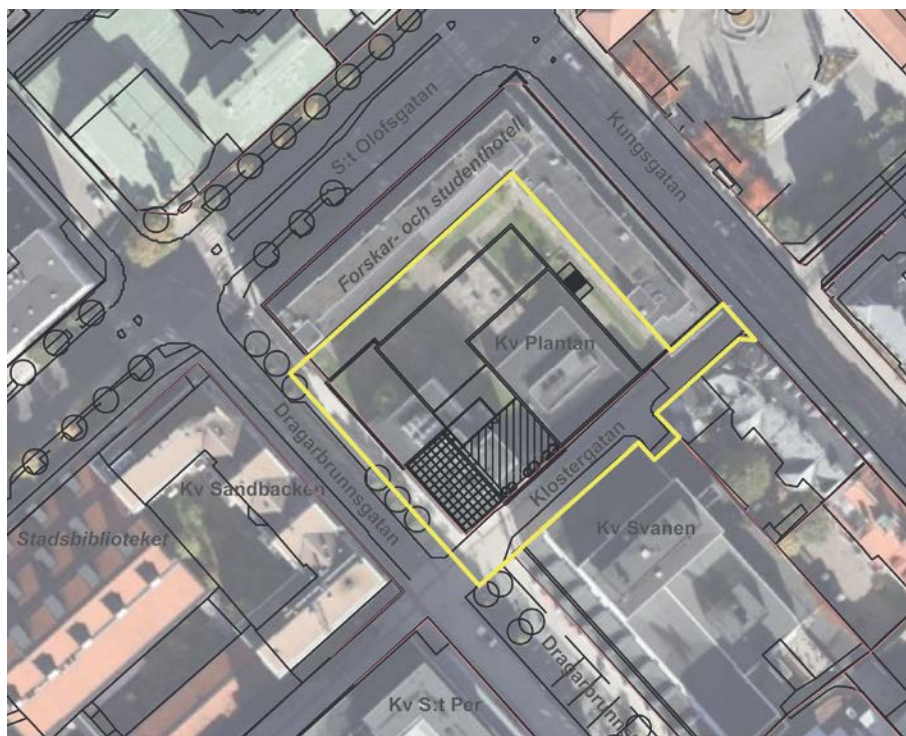
Planområdet omfattar en del av fastigheten Dragarbrunn 12:1 som ägs av UAF Skotaren 12:1 som tillhör Uppsala Akademiförvaltning, och en del av fastigheten Dragarbrunn 1:2 som ägs av Uppsala kommun.

## Stadsbild

### Förutsättningar

Kvarteret Plantan ligger centralt i staden, vilket ställer stora krav på gestaltningen av tillkommande bebyggelse. Omvandlingen av Dragarbrunnsgatan till gångfartsområde har gjort att förutsättningarna för stadsliv i och omkring omkringliggande byggnader har ökat.

Inom kvarteret ligger ett forskar- och studenthotell. På andra sidan Dragarbrunnsgatan finns hyreslägenheter i kvarteret Sandbacken och bortom dessa ligger stadsbiblioteket. Snett emot i kvarteret S:t Per ligger en stor galleria. En ny detaljplan tas fram för kvarteret S:t Per som medger påbyggnad upp till maximalt +35 meter över nollplanet. På andra sidan Klostergatan i kvarteret Svanden finns ett kontorshus med flera restauranger och butiker i bottenplan. I kvarteret Svanden ligger även ett bostadshus från 1800-talet i anslutning till Kungsgatan.



*Situationsplan*

Planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljövården för Uppsala stad, och innerstaden är utpekad som ett särskilt värdefullt bebyggelseområde i översiktsplanen.

## Förändringar

Den föreslagna byggnaden blir ett positivt tillskott till stadsbilden. Detaljplanen innebär ingen förändring av byggnadens utbredning på mark förutom att arkaden byggs in. Detaljplanen medger dock en högre höjd än befintliga byggnader och begränsningar i tidigare gällande detaljplan. Den befintliga upphöjda gården minskas i storlek. En maximal höjd på +36 respektive +37 meter över nollplanet medges för en del av byggnaden. Byggnaden tillåts därmed vara något högre än intilliggande byggnader men smälter in bland övrig stadsbebyggelse sett från viktiga siktlinjer.

Från våning två och uppåt tillåts byggnaden sticka ut maximalt 1 meter över allmän plats. En minsta fri höjd på 4 meter säkerställs. Då byggnaden blir något högre än omgivande bebyggelse möjliggörs en publik terrass på taket av byggnaden.

## Kulturmiljö

Den befintliga bebyggelsen är uppförd 1968 och ritad av Fröléns arkitektkontor. Byggnaden finns med i inventeringen "Uppsala – en växande stad, bebyggelse 1951–79" men bedöms inte vara av särskilt arkitektoniskt eller kulturhistoriskt värde.



*Foto som visar planområdet idag. Kontorsbyggnaden med reklamskylt på väggen föreslås rivas och ersättas med en ny biografanläggning.*

Kvarteret ligger inom fornlämningsområde 88, *Uppsala stad*. Inför planerade markningrepp ska samråd alltid ske med länsstyrelsen.

Kvarteret Plantan ligger inom riksintresset för kulturmiljövården, *Uppsala stad*. Planområdet ligger inom det område som markerats som "Särskilt värdefulla bebyggelsemiljöer" enligt kommunfullmäktigebeslut 1988.



## Bebyggelse och gestaltning

### Förutsättningar

Kvarteret är bebyggt i hela bottenvåningen. Mot Kungsgatan och S:t Olofsgatan finns ett student- och forskarhotell i en vinkelbyggnad i fem respektive sex våningar, med lokaler i bottenvåningen. Mot Dragarbrunnsgatan finns en femvåningsbyggnad med en indragen sjätte våning och mot Klostergatan är kvarteret delvis bebyggt i två våningar. En våning upp finns en upphöjd gård.



*Flygbild över befintlig bebyggelse*

### Förändringar

Student- och forskarhotellet i vinkelbyggnaden ska enligt fastighetsägarens nuvarande planer vara kvar. Byggnaden omfattas inte av denna detaljplan. Befintlig plan ger möjlighet att bygga på denna byggnad med ytterligare en våning. Byggnaderna mot Klostergatan och Dragarbrunnsgatan ersätts med biografbyggnaden. Den upphöjda gården minskas i storlek. Ett minsta avstånd på 6,5–8 m mellan biografen och hotellet skapas.

Byggnadens stora volym och centrala läge i staden ställer stora krav på gestaltningen av byggnaden. Därför har parallella uppdrag genomförts. Det valda förslaget har lyckats bryta ner den stora volymen till en skala som är anpassad till stadskärnan med hjälp av utstickande volymer. Variationer i fasadmaterialet med olika färg och material bidrar till att ytterligare bryta ner skalan. Mot Dragarbrunnstorg skapas en glasad publik del som ger ett mervärde till torget.

- v<sub>1</sub> Mot delar av Dragarbrunnsgatan och Klostergatan tillåts byggnaden kraga ut maximalt 1 meter över allmän plats med en minsta fri höjd på 4 m.
- f<sub>1</sub> Byggnaden ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet. Bedömningar utgår från det utvalda förslaget från de parallella uppdragen. Den uppbrutna volymen och bottenvåningens möte med gatan är viktigt.

Exakt utformning av byggnaden kommer att bearbetas för att anpassas till stadens, fastighetsägarens och hyresgästens krav. Ett särskilt skyltprogram för byggnaden ska tas fram för byggnaden i tidigt skede.



*Illustration, Sweco*



*Vy från Dragarbrunns torg, Sweco*



*Vy från S:t Olofsgatan, Sweco*

## **Tillgänglighet för funktionshindrade**

### **Förutsättningar**

Parkering för rörelsehindrad sker i parkeringsgarage under mark. En angoringszon för taxi/färdtjänst finns vid Dragarbrunnsgatan. Området är relativt platt vilket ger goda förutsättningar för tillgänglighet.

### **Förändringar**

Den nya byggnaden kopplas samman med det underjordiska parkeringsgaraget med en/flera hissar, vilket ökar tillgängligheten från garaget till Dragarbrunnsgatan.

### **Mark och geoteknik**

Planområdet utgörs av lermark. Befintligt underjordiskt garage ska byggas på, vilket innebär att stommen behöver förstärkas med nya stålplåtar. Området ligger inom yttre grundvattenskyddsområde. Dispens från skyddsbestämmelserna måste sökas, då pålarna kommer att passera grundvattennivån.

Inom kvarteret har det funnits flera verksamheter som kan ge upphov till markföroreningar. Mot S:t Olofsgatan har det legat en bensinmack, sannolikt helt utanför planområdet. Dessutom har det inom kvarteret legat ett gjuteri som lades ner för över 130 år sedan och ett plåtslageri. I länsstyrelsens MIFO-register över markföroreningar poängteras att tidigare byggnader är rivna och att massorna troligtvis har schaktats bort i samband med att det underjordiska garaget i två våningar byggdes. Det har även under en kortare period legat ett tryckeri inom fastigheten. Med hänsyn till den korta verksamhetsperioden och att verksamhetens byggnad är riven och ersatts med en ny har tryckeriet klassats som Riskklass 4, låg risk. Inga åtgärder i form av sanering bedöms därmed krävas. Byggherren ska dock vara uppmärksam i samband med eventuell schaktning och rivning av befintliga byggnader. Om missfärgningar, lukt eller fyllnadsmaterial med skräp påträffas kan det tyda på föroreningar. Miljöförvaltningen ska informeras om föroreningar upptäcks.

Fastigheten ligger inom yttre grundvattenskyddsområde, men sannolikheten att eventuella föroreningar når till grundvattnet anses på grund av det mäktiga lerlagret vara mycket liten, enligt MIFO-registret. Risken att föroreningar når till Fyrisån kan också anses vara mycket liten.

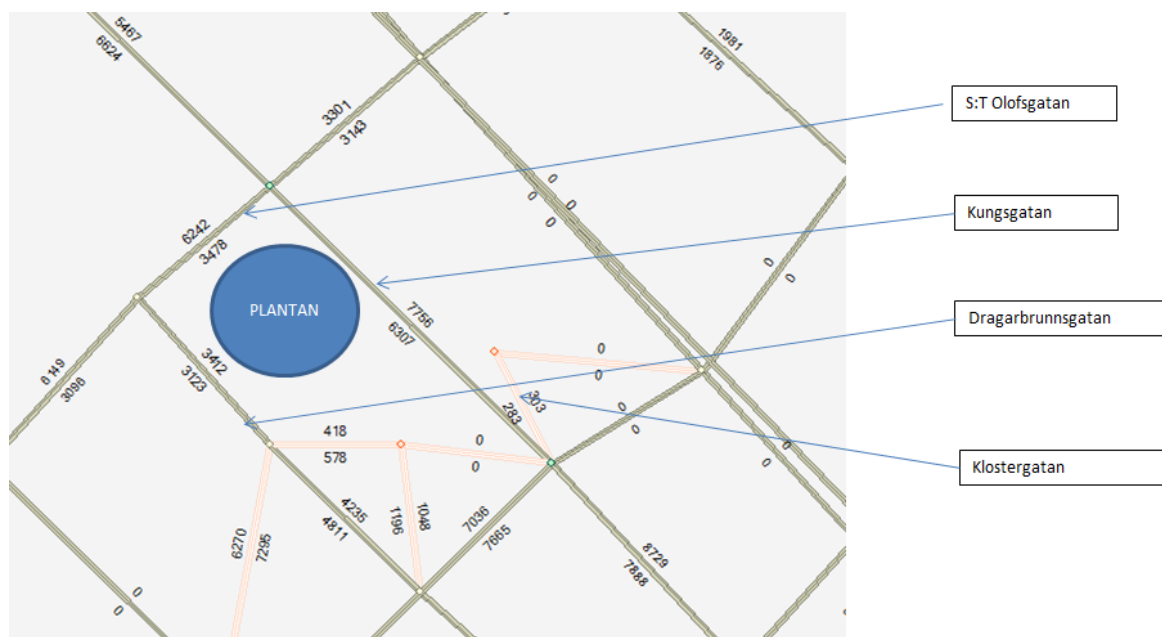
## Trafik och tillgänglighet

### Förutsättningar

Kvarteret ligger cirka 600 meter från Uppsala centralstation, med stor tillgänglighet till bussar och tåg. På S:t Olofsgatan och Kungsgatan går kapacitetsstark kollektivtrafik. En ny hållplats planeras på S:t Olofsgatan i närheten av kvarteret.

Planområdet har en relativt god tillgång till separata cykelvägar som leder till de större målpunkterna. I övrigt hänvisas cyklister till körbanorna.

Dragarbrunnsgatan är på sträckan söderut fram till Klosterergatan utformad som en gångfartsgata. Gatan har därmed främst angöringstrafik. S:t Olofsgatan och Kungsgatan är vältrafikerade gator och är enligt innerstadstrategin fortsatt en del av huvudgatanätet, men på kollektivtrafikens villkor. Prognoser baserade på den tidigare översiktsplanen visar beräkningar på en veckodygnstrafik (VDT) på ca 14 000 fordon på Kungsgatan och 9 500 fordon på S:t Olofsgatan. Dragarbrunnsgatan är ombyggd till gångfartsgata och bussarna har flyttats till Kungsgatan. 2013 hade Dragarbrunnsgatan mätningar en VDT på ca 3 800 fordon. Prognosen säger dock att antalet fordon beräknas öka till ca 6 500 VDT om inga styrmedel för att minska biltrafiken införs. För Klosterergatan finns inga mätningar eller prognoser, men mängden trafik bedöms vara mycket låg. Dock finns viss angöringstrafik till parkeringsgarage både inom kvarteret Plantan och intilliggande kvarteret Svanen.



Prognos år 2030, VDT (Veckodygnstrafik). Flöden är angivna i respektive riktning.  
Källa: Prognoskörning ÖP2010 (scenario Trend) Uppsala kommun, Sara Andersson,  
2016-04-07

Under kvarteret Plantan finns ett parkeringsgarage i två plan som ska försörja även bions behov av parkeringsplatser. På Dragarbrunnsgatan finns en taxiangöringszon framför byggnaden. På Dragarbrunnsgatan och Klosterergatan finns cykelparkeringsplatser.

### Förändringar

Biografens läge med god tillgång till kollektivtrafik och inom gång- och cykelavstånd för många av stadens invånare gör att andelen bilresor till och från biografen bedöms bli relativt låg. Parkeringsbehovet löses i det befintliga parkeringsgaraget under mark. Biografen genererar dock ett större behov av cykelparkering än den befintliga verksamheten. Möjligheten att ordna uteserveringar

på allmän plats är därmed begränsad. Viss cykelparkering ska anordnas i parkeringsgaraget under mark. Därmed tas ett antal bilparkeringsplatser bort. Dessutom försvinner några platser på grund av grundläggningen till biografen. När arkaderna mot Dragarbrunnsgatan och Klostergatan byggs in försvinner viss yta för gående. Taxizonen kan göras om till angöringsplats.

## Hälsa och säkerhet

I närområdet finns ingen risk- eller störningsskapande verksamhet som på ett betydande sätt kan påverka den tänkta markanvändningen.

I samband med att tidigare gällande detaljplan togs fram uttryckte länsstyrelsen oro att gällande luftkvalitetsnormer för PM10-partiklar skulle överskridas på Dragarbrunnsgatan, då den nya bebyggelsen riskerade att minska luftgenomströmningen på gatan. En utredning gjordes därmed i november 2007 av SLBanalys. Denna visade att miljökvalitetsnormen inte skulle överskridas på Dragarbrunnsgatan vid ett genomförande av planen. Sedan 2007 har bussarna flyttats från Dragarbrunnsgatan och gatan har byggts om till gångfartsgata, vilket har minska trafiken och andelen tung trafik på gatan. Ett genomförande av planen bedöms inte medföra att partikelhalten på Dragarbrunnsgatan överstiger gällande miljökvalitetsnormer. Planen medger ingen förändring av byggnaderna mot Kungsgatan och S:t Olofsgatan.

Byggnaden blir en stor målpunkt med många besökare vilket ställer stora krav på utrymningsvägar. Brandtekniska utredningar blir en viktig parameter för planlösningen av byggnaden.

v<sub>2</sub> I utrymmet mellan biografen och student- och forskarhotellet får utrymningstrappa finnas utöver totalhöjd. Utrymningstrappor ska dock i första hand placeras inne i byggnaden. Hänsyn ska tas till student- och forskarhotellet vid placering.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp, dagvatten

Planområdet ingår i verksamhetsområdet för den allmänna vatten- och avloppsanläggningen. Hela kvarteret är bebyggt idag, vilket innebär att andelen hårdgjord yta inte ökar. Dagvattenutredningen visar att en stor del av taket måste planteras för att kompensera för de gröna ytorna på gården. Krav ställs på att stora delar av taket ska vara planterbart på den något lägre delen av byggnaden.

f<sub>2</sub> Tak ska utformas med en täckning av sedum eller motsvarande vegetation eller som grön vegetationstäckt terrass. För att hålla nere höjden på byggnaden och klara konstruktionen för den stora salongen ställs kravet endast på de lägre byggnadsdelarna.

### Värme

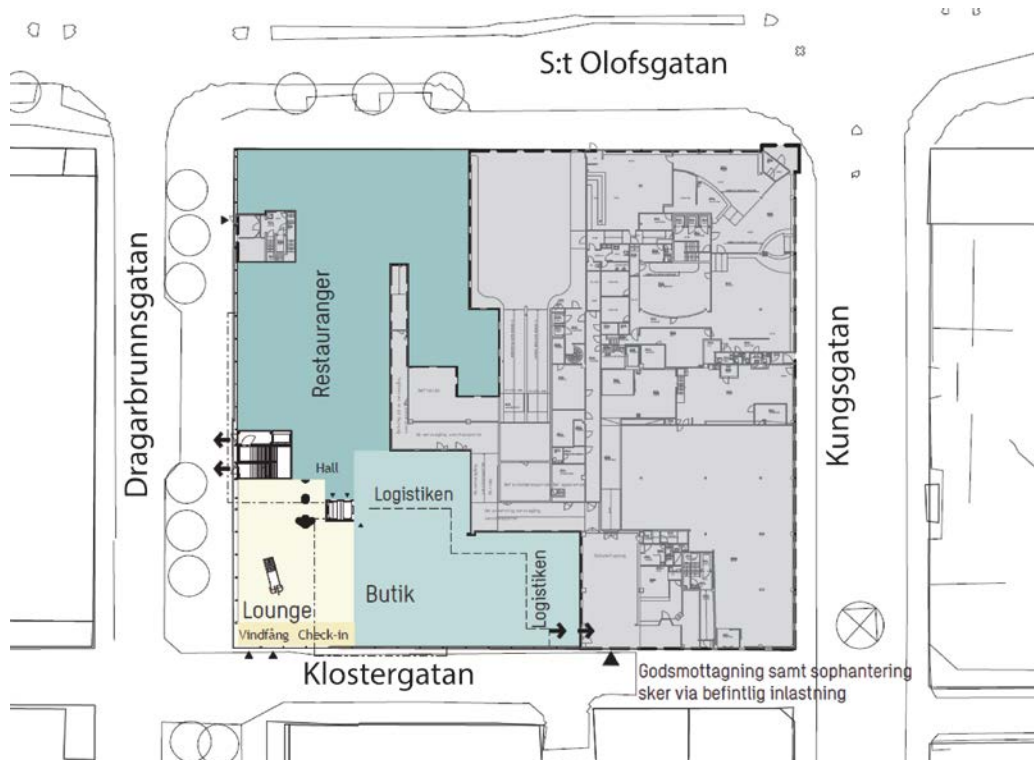
Planområdet kan anslutas till det kommunala fjärrvärmenätet och fjärrkylenätet.

### Tele och bredband

Området är försörjt med tele och bredband.

### Avfall

Sopphantering sker vid befintligt lastintag på Klostergatan.



*Befintligt lastutrymme mot Klostersgatan används för avfallshantering. Utfart från Klostersgatan direkt mot Kungsgatan är möjlig.*

## PLANENS GENOMFÖRANDE

### Organisatoriska åtgärder

#### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

#### Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft. Tidigare gällande detaljplan har genomförandetid fram till 2019-06-26, vilket innebär att kommunen fram till dess inte kan ändra planen mot fastighetsägarens vilja.

#### Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas och föreligga innan planen antas av kommunen. Specifika delar av planen som har betydelse för genomförandet ska ingå i avtalet.

#### Tidplan

Byggstart planeras till början av 2018. Invigning planeras till början av 2020.

### Tekniska åtgärder

#### 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 byggregrelaterade skador.

## **Arkeologi**

Området ligger inom fornlämningsområde 88:1 för Uppsala innerstad. Området är dock redan bebyggt med parkeringsgarage i två våningar under mark.

## **Ledningar**

Exploatören ansvarar för anläggning inom kvartersmark inklusive ledningar. Det framtida drift- och underhållsarbetet ansvarar den enskilda fastighetsägaren för.

### *El, vatten, avlopp, bredband och tele*

Den tillkommande bebyggelsen ska anslutas till befintliga el-, vatten- och avloppsledningar. Vatten- och avloppsledningarna finns i omgivande gatunät och av Uppsala Vatten. El- och fjärrvärmeledningar ägs av Vattenfall AB värme samt Vattenfall Eldistribution AB. Fibernätkablar och telekablar finns i anslutning till planområdet och ägs av IP only, Borderlight och Skanova. Uppsala kommun har kabel för belysning och markvärmeslingor i marken fram till fastighetsgräns i på Dragarbrunnsgatan och Klostergatan.

Det kan finnas ytterligare, av 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.

## **Dagvatten**

En dagvattenutredning har tagits fram som visar på dagens situation och föreslagna förbättringsåtgärder. Vegetation på tak och på gården mellan biografen och student- och forskarhotellet ska fördröja minst samma mängd dagvatten som fördröjas i de gröna ytorna på befintlig gård.

## **Ekonomiska åtgärder**

### **Utredningar inför bygglovsprövning**

Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

## **Ledningar**

Eventuell flytt av ledningar bekostas av byggherren.

## **Fastighetsrättsliga åtgärder och konsekvenser för fastigheter inom planområdet**

Inga fastighetsrättsliga åtgärder krävs för genomförande av detaljplanen. Planen innebär endast en utökad byggrätt och annan markanvändning.

## **PLANENS KONSEKVENSER**

### **Nollalternativ**

Den tidigare planen, som antogs 2009, togs fram för att möjliggöra bostäder i den delen av kvarteret som nu planeras för biograf. Om planförslaget inte antas är risken stor att biografen placeras i ett

externt köpcenter. Det vore negativt för stadslivet och ökar sannolikt andelen resor med bil till och från biografen.

## Stadsbild

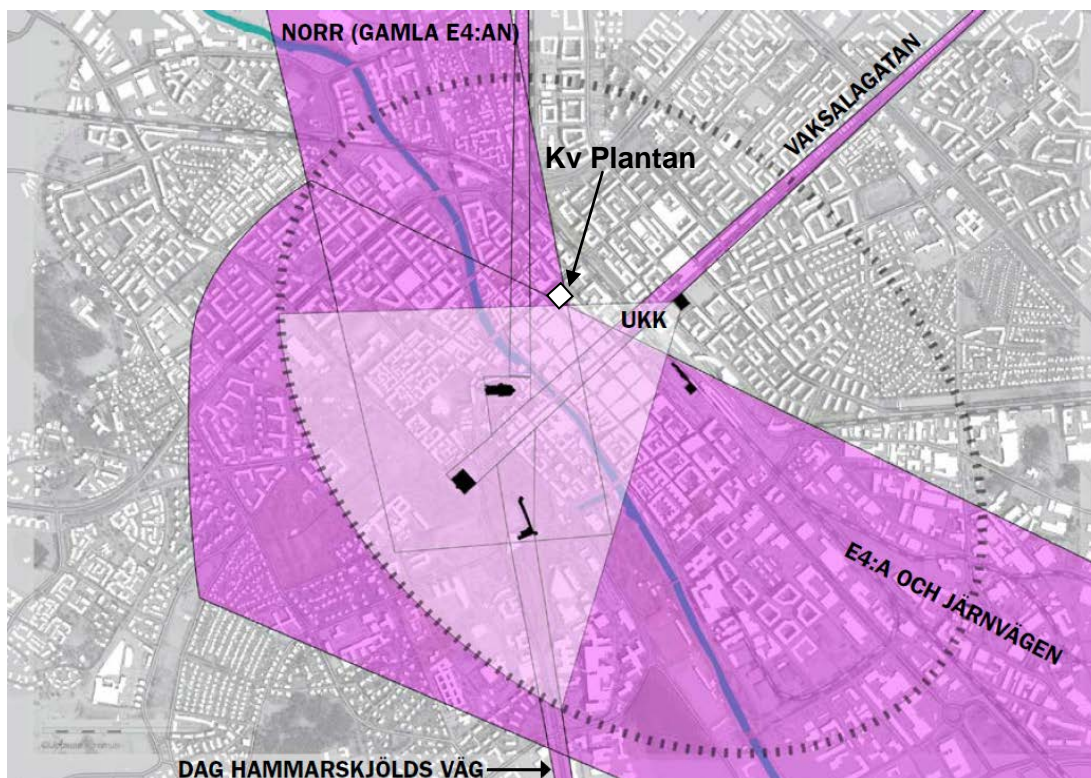
### Förutsättningar

Planområdets centrala läge i staden gör att det är av stor vikt att byggnader inom planområdet anpassas i volym, höjd och uttryck till den omgivande stadsstrukturen samtidigt som de utgör ett gestaltningsmässigt positivt mervärde till stadsstråken.

Inom riksintresset för kulturmiljövården, C 40 A Uppsala stad, beskrivs bland annat vyer, siktlinjer och stadens siluett. Både Domkyrkan och slottet är strategiskt placerade på den höga Uppsalaåsen och har därmed gett staden en berömd och unik siluett. Under 1800-talet manifesterades stadens roll som universitetsstad med ytterligare två högt och strategiskt placerade märkesbyggnader, universitetsbiblioteket Carolina Rediviva och Universitetshuset. Det höga läget i förhållande till den övriga staden nere på slätten i kombination med unika verksamheter och hög arkitektonisk kvalitet gör dem alla till märkesbyggnader för Uppsala. Tillsammans skapar de den typiska Uppsalasiluetten som är av riksintresse och som ska värnas. I staden nedanför åsen har under 2000-talets början ytterligare en hög märkesbyggnad tillkommit, Uppsala konsert- och kongresshus, vars utformning och höjd har styrts av möjligheten att från denna byggnads foajé ta del och njuta av stadens unika siluett.

### Förändringar

Planförslaget innebär i princip ingen förändring av fasadliv och byggnadens utbredning på mark, men medger en högre höjd än den befintliga bebyggelsen.



*Kvarteret Plantan ligger precis på gränsen till den utpekade siktsektorn från Uppsala Konsert och Kongress som särskilt ska bevakas enligt innerstadsstrategin.*



Fastighetsägaren har låtit ett arkitektkontor ta fram ett antal siktstudier för att bedöma byggnadens påverkan på viktiga vyer i staden. Siktstudierna visar att den inte medför någon betydande påverkan på de mest värdefulla siktyerna.

Bebyggelsen som omger kvarteret är relativt hög, i förhållande till övriga innerstaden. Totalhöjden som detaljplanen medger är i sin tur något högre än omgivande bebyggelse. Den högre höjden motiveras med byggnadens innehåll och verksamhetens funktionskrav. Det bedöms som viktigt för stadslivet att få en modern biograf till den centrala staden.

### *Siktstudie från Sweco:*



*Vy från Uppsala Konsert och Kongress.*



*Vy från Gunillaklockan.*

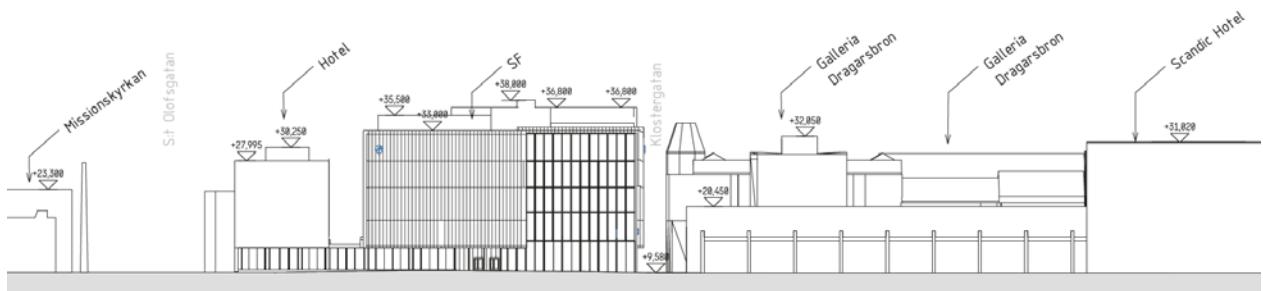


*Vy från Dragarbrunnsgatan norr om S:t Olofsgatan.*



Vy från bron i förlängningen av Timmermansgatan i Svartbäcken. Förslaget bedöms i princip inte synas från norr. Flera platser i staden har studerats.

Trots den höga höjden smälter byggnaden in bland övrig stadsbebyggelse sett från viktiga siktlinjer. Planen berör stadsbilden men antas inte medföra risk för betydande miljöpåverkan.



Maximal totalhöjd i planen är satt till +37 m. För att möjliggöra en takterrass tillåts ett utrymme för hiss sticka upp ytterligare 1 m utöver maximal totalhöjd.

## Kulturarv

### Förutsättningar

Kvarteret ligger inom fornlämningsområde 88, Uppsala stad.

Planområdet ligger inom det område som markerats som "Särskilt värdefulla bebyggelsemiljöer" enligt kommunfullmäktigebeslut 1988.

Kvarteret Plantan ligger inom riksintresse för kulturmiljövården, Uppsala stad. Som uttryck för riksintresset nämns bland annat centralmaktens, domkyrko- och lärdomsstadens bebyggelse och miljöer från medeltiden fram till idag. Området har gatumönster med medeltida drag och rester av

oregelbundna tomter från tiden före 1643 års reglering. Gatunätet är en rutnätsplan med hörnslutet torg från 1600-talet. Riksintresset betonar värdet av den monumentala bebyggelsens dominans i stadsbilden genom siktlinjer och vyer längs gator, från torgrum och från Fyrisån. Av stor betydelse är även stadens siluett från infarterna och vägar som passerar staden med domkyrkan, slottet och Carolina Rediviva som viktiga landmärken. Riksintresseområden ska enligt miljöbalken skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön.

Den byggnad som föreslås rivs bedöms inte ha några särskilda kulturhistoriska värden. Siktstudier från viktiga gator visar att byggnaden inte skymmer viktiga landmärken såsom domkyrkan och slottet. Byggnaden smälter in i taklandskapet bland övriga byggnader i innerstaden trots den något högre höjden. Planförslaget bedöms därmed inte påverka riksintresset för kulturmiljövården för Uppsalas innerstad negativt.

### **Mark och vatten**

Kvarteret är idag helt bebyggt. Andelen hårdgjord yta bedöms därmed inte öka. Krav ställs på att delar av taket ska vara planterbart, för att fördröja dagvatten på taket. Planområdet ligger inom Fyrisåns avrinningsområde. Området ligger inom yttre grundvattenskyddsområde. I översiktsplanen är området markerat som särskilt viktigt grundvattenområde. Det innebär att området är en del av ett åsavsnitt med nyckelroll för stads- och tätortsutveckling. Förändring och utveckling av mark- och vattenanvändning ska inte medföra negativ påverkan på grundvattnets möjlighet att uppnå och bibehålla miljö kvalitetsnormer och god kvalitet som råvatten. Synergier med bevarande och utveckling av åsarnas natur- och kulturmiljövården ska tas tillvara.

### **Resurshushållning**

En biograf är en stor målpunkt. Om en ny biograf placeras i innerstaden, istället för utanför, kommer det vara en större andel som tar sig till och från biografen till fots, med cykel eller med kollektivtrafik.

### **Hälsa och säkerhet**

I närheten finns ingen risk- eller störningsskapande verksamhet som på betydande sätt kan påverka tänkt markanvändning. Byggnationen kommer att ske i ett befintligt stads kvarter vilket kommer att innebära viss störning under byggtiden för omkringliggande kvarter. Då påverkan sker under en begränsad tid kan störningen dock inte sägas vara betydande.

En solstudie har tagits fram, med en jämförelse mellan den befintliga situationen och efter planens genomförande vid höst- och vårdagjämning. Den nya byggnaden kommer att öka skuggverkan på omkringliggande gaturum och i viss mån angränsande kvarter.

## **PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN (MB)**

Detaljplanen bedöms förenlig med översiktsplanen för Uppsala kommun och miljöbalken 3, 4, 5 och 7 kap.

### **Översiktsplan**

Planen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner. Levande bottenvåningar och möjlighet att utnyttja taket för takterrass har säkerställts i enlighet med innerstadsstrategin.

### **Miljöbalken**

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

Planförslaget berör riksintressen inom kulturmiljövärden. Med det höjder och volymer som föreslås sker ingen betydande påverkan på riksintresset för kulturmiljövärd. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens fjärde kapitel.

Då marken redan är bebyggd skapas ingen ytterligare hårdgjord yta. Viss fördröjning av dagvatten sker med hjälp av gröna tak och växtlighet på gården mellan biografen och student- och forskarhotellet. Statusen för Fyrisån bedöms därmed inte försämrats. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Planområdet ligger inom yttre gräns för vattenskyddsområde. Inga markarbeten djupare än 1 meter över högsta grundvattennivå får ske utan länsstyrelsens tillstånd. Planen bedöms vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7.

Datum  
2017-04-03Diarienummer  
PBN 2015-002019

## Detaljplan för Kv Plantan, Uppsala kommun

Utökat planförfarande

### **SAMRÅDSLISTA**

---

#### **Myndigheter**

Kommunala lantmäterimyndigheten

Länsstyrelsen

Försvarsmakten

#### **Sakägare och boende inom och utanför planområdet**

Enligt fastighetsförteckning

#### **Kommunala nämnder, förvaltningar m fl**

Kulturnämnden

Miljö och hälsoskyddsnämnden

Räddningsnämnden

#### **Intresseföreningar och sammanslutningar**

Handikappföreningarnas samarbetsorgan

Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd

Uppsala Handelsförening

Uppsala Handelskammaren

Föreningen Vårda Uppsala

Sveriges Fastighetsägare Mellansverige

Villaförening, Hembygdsförening eller liknande

Vägförening

#### **Ledningsägare**

Telia Sonera Skanova Access AB

Svenska Kraftnät

IP Only

Uppsala Vatten och Avfall AB

Vattenfall Eldistribution AB  
Vattenfall Värme Uppsala AB

**Trafik**

Luftfartsverket  
Kollektivtrafikförvaltningen ULS

Parkeringsbolaget

**Övrigt**

Uppsala kommun skolfastigheter AB  
Uppsala kommun Sportfastigheter  
Upplandsmuseet

**För allmänhetens kännedom**

Kommuninformation  
Stadsbiblioteket

**För kännedom**

Kommunstyrelsen

**Kommunalråd:**

Erik Pelling  
Marlene Burwick,

**Politiska partier**

Miljöpartiet  
Moderata samlingspartiet,  
Vänsterpartiet,  
Centerpartiet

**Stadsbyggnadsförvaltningen,**

Bygglov  
Namngivningsnämnden  
Gatu och samhällsmiljönämnden  
Idrott och fritidsnämnden