

Ett Handläggare  
Johan Nilsson  
018-727 45 49

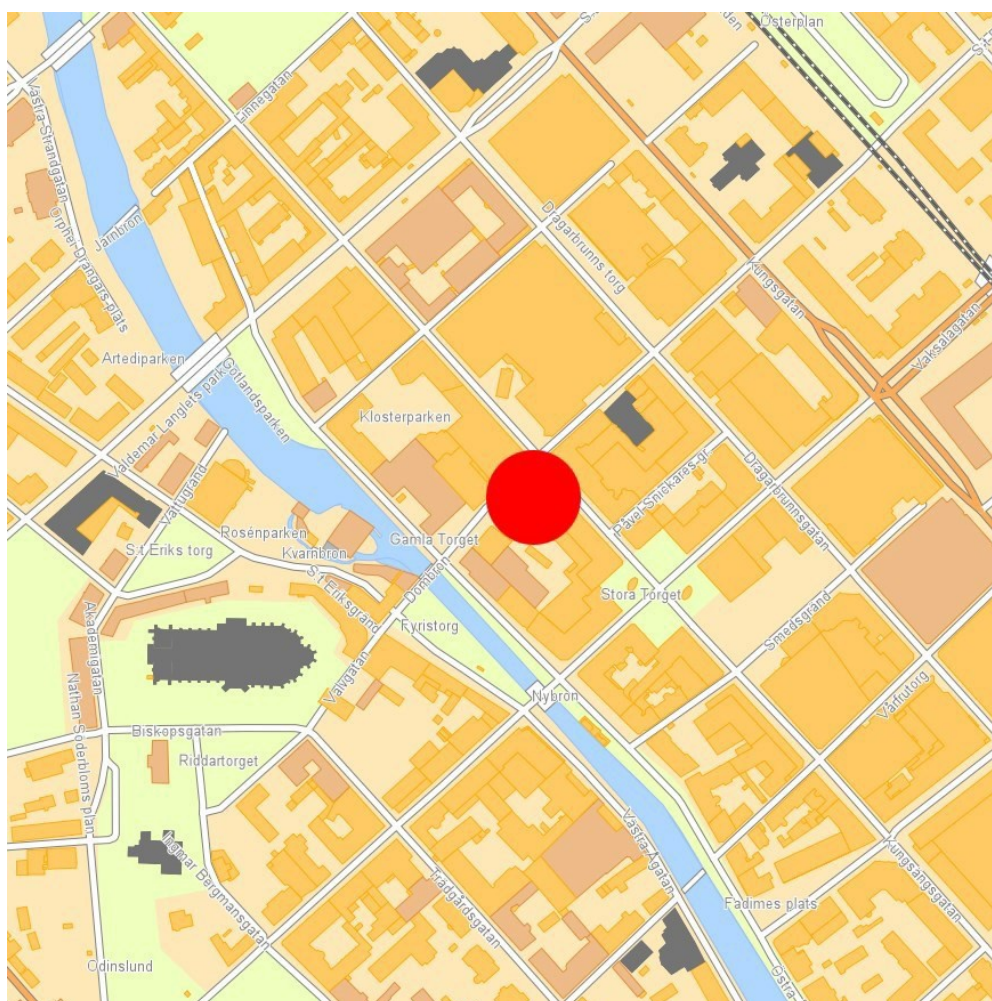
Diarienummer  
PLA 2012-020110

## Planbeskrivning

### Detaljplan för Dragarbrunn 18:3, del av kvarteret Rådhuset

Enkelt planförfarande

**LAGA KRAFT 2017-09-25**



## 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.....</b>                                            | <b>4</b>  |
| Miljöbalken 3, 4 och 5 kap .....                                   | 4         |
| Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap .....                      | 4         |
| Miljöbalkens övriga kap .....                                      | 5         |
| <b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....</b>                            | <b>5</b>  |
| Översiktsplan .....                                                | 5         |
| Detaljplaner .....                                                 | 5         |
| <b>OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR .....</b>               | <b>6</b>  |
| Plandata.....                                                      | 6         |
| Allmän områdesbeskrivning .....                                    | 7         |
| Stadsbild .....                                                    | 7         |
| Kulturarv .....                                                    | 7         |
| Naturmiljö.....                                                    | 8         |
| Bebyggelse och gestaltning.....                                    | 8         |
| Offentlig och kommersiell service.....                             | 10        |
| Friytor.....                                                       | 10        |
| Tillgänglighet för funktionshindrade .....                         | 11        |
| Mark och geoteknik .....                                           | 11        |
| Trafik och tillgänglighet.....                                     | 11        |
| Hälsa och säkerhet .....                                           | 12        |
| Teknisk försörjning .....                                          | 13        |
| <b>PLANENS GENOMFÖRANDE .....</b>                                  | <b>13</b> |
| Organisatoriska åtgärder .....                                     | 13        |
| Tekniska åtgärder .....                                            | 14        |
| Ekonomiska åtgärder.....                                           | 14        |
| Fastighetsrättsliga åtgärder .....                                 | 14        |
| <b>PLANENS KONSEKVENSER .....</b>                                  | <b>15</b> |
| Nollalternativ .....                                               | 15        |
| Miljöaspekter .....                                                | 15        |
| <b>PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN .....</b> | <b>16</b> |
| Översiktsplan .....                                                | 16        |
| Miljöbalken.....                                                   | 16        |

## **HANDLINGAR**

### **Antagandehandlingar**

#### **Planhandling**

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning

### **Övriga handlingar**

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 behovsbedömning
- Fastighetsförteckning
- Utlåtande

### **Läshänvisningar**

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som t ex ska vara allmän plats, kvartermark, hur bebyggelsen ska regleras med mera. Plankartan ligger till grund för kommande bygglov- prövning.

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

### **Medverkande**

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar, fastighetsägaren Gamla Livförsäkringsaktiebolaget SEB Trygg Liv AB och förvaltaren NoviRE AB.

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra ytterligare användningar inom befintlig bebyggelse. I fastigheten har sedan 2009 skolan Jensen gymnasium bedrivits med stöd av tillfälliga bygglov. Fastighetsägaren bedömer att verksamheten fungerar bra och vill kunna erbjuda hyresgästen en permanent lösning.

Detaljplanen ger möjlighet att driva gymnasieskola eller vuxenutbildning utöver bostäder som tillåts sedan tidigare. Handelsändamål i befintlig plan avses ändras till centrumändamål för att ge ett bredare användningsområde på en centralt belägen fastighet. Planen syftar även till att säkerställa befintliga arkitektoniska värden i fasaden.

Detaljplanen föreslår ingen ny bebyggelse, utan anpassar befintlig plan efter verkliga förhållanden i bebyggelsen.

## MILJÖBALKEN

### Miljöbalken 3, 4 och 5 kap

Planområdet omfattas av miljöbalken 3:6 riksintresse för kulturmiljövården, Uppsala stad.

Detaljplanen berör miljöbalken 5 kap genom att Fyrisån och Uppsalaåsen omfattas av miljökvalitetsnormer för ytvatten och grundvatten.

### Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap

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

### Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning, daterad 2016-06-29, har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att planen överensstämmer med översiktsplanens intentioner. Inga större förändringar i den fysiska miljön tillkommer, eftersom planen endast reglerar att befintliga förhållanden kan fortsätta råda med mindre tillägg. Omgivningen kommer därför inte att påverkas negativt vad det gäller miljö och kulturmiljö i och med planens genomförande. Detaljplanen ska precisera arkitektoniska värden i byggnaden på fastigheten. Vid nyplanläggning återinträder det generella strandskyddet från Fyrisån, avsikten är att upphäva strandskyddet då området redan är ianspråktaget.

### Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplanen för Dragarbrunn 18:3, del av kvarteret Rådhuset inte medför betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6:11 och att en miljöbedömning enligt miljöbalken 6:11–6:18 inte krävs.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning i ett samrådsyttrande daterat 2016-07-06.

## Miljöbalkens övriga kapitel

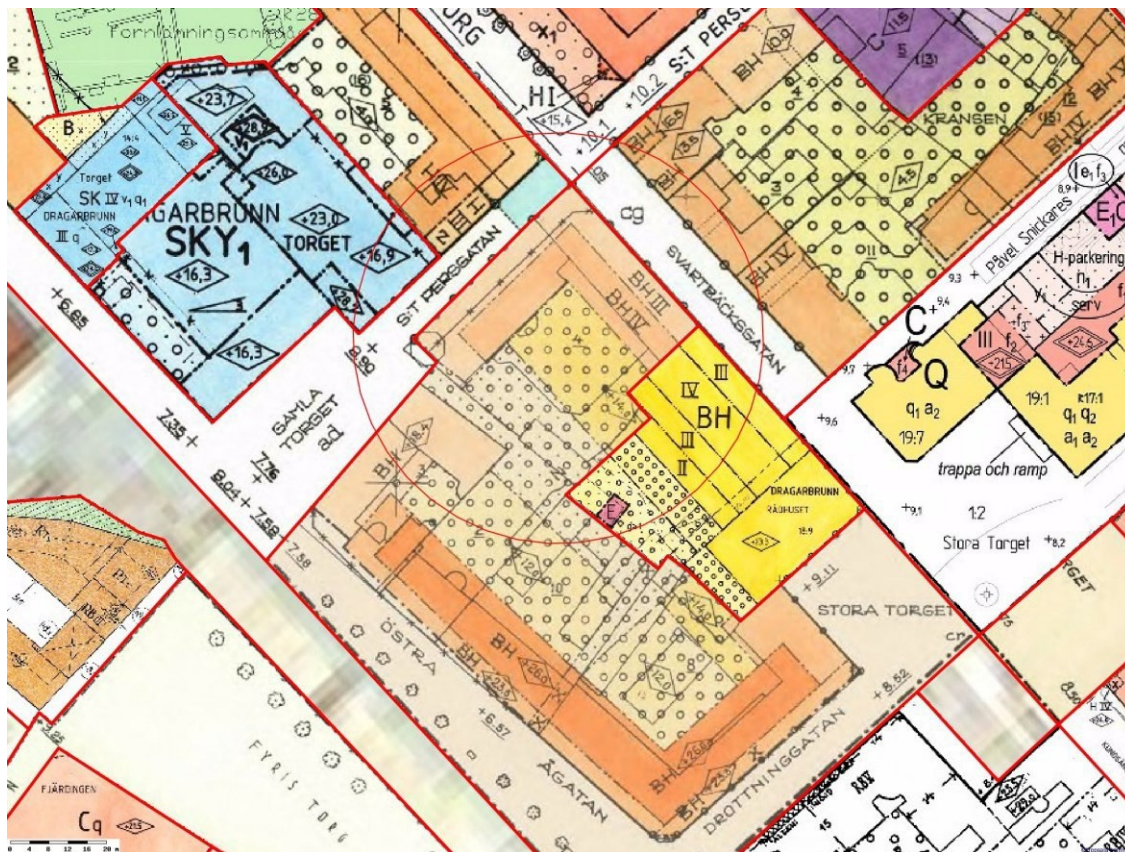
Planområdet omfattas av det generella strandskyddet för Fyrisån enligt miljöbalken 7 kap.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

Planområdet ligger inom stadsväven i innerstaden. Översiktsplanens mål om en levande stad innebär att bejaka en mångfald av aktiviteter och verksamheter i den centrala staden. Planen bedöms följa översiktsplanens intentioner.

### Detaljplaner



Utdrag ur planmosaiken. Den tidigare detaljplanen medgav bostäder och handel i tre till fyra våningar. Fastigheten är inringad med röd linje.

Den tidigare detaljplanen för kvarteret Rådhuset, Pl 31 F, vann laga kraft den 6 september 1963. Fastigheten får enligt den plan endast användas för bostads- och handelsändamål, i tre till fyra våningar, samt underbyggas med garage.



## OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Plandata

#### Geografiskt läge och areal

Planområdet utgörs av fastigheten Dragarbrunn 18:3 som ligger i centrala Uppsala i direkt anslutning till Gamla torget. I nordöst avgränsas fastigheten mot Svartbäcksgatan, som är gågata med centrumhandel. I nordväst avgränsas fastigheten mot S:t Persgatan och Gamla torget. I söder avgränsas planområdet mot fastigheterna Dragarbrunn 18:1, 18:2 och 18:9 i kvarteret Rådhuset.

Planområdet utgör cirka 2 000 m<sup>2</sup>.



*Flygfoto med planområdet markerat med vit streckad linje.*

#### Markägoförhållanden

Fastigheten Dragarbrunn 18:3 ägs av Gamla Livförsäkringsaktiebolaget SEB Trygg Liv AB.

#### Genomförandetid

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

Motivet till genomförandetiden är att planens syfte är att tillåta ytterligare användningar inom befintlig bebyggelse samt att detaljplaner i centrala lägen snabbt blir inaktuella då förutsättningar och behov fort ändras.

## Allmän områdesbeskrivning

### Stadsbild

#### Förutsättningar och förändringar

Planområdet är beläget i centrala Uppsala och är en del av den täta innerstaden. Den närbelägna stadsmiljön har bebyggelse från ett flertal olika epoker, vilket ger en stor variation i området. Kvarteret Rådhuset har bebyggelse som är uppförd på 1960- och 70-talet. De omgivande kvarterens bebyggelse är till största del uppförd i tre till fem våningar. Gamla torget och årummet har utblickar mot den historiska bebyggelsen längs Fyrisån och domkyrkan.



*Vy mot Gamla torget.*



*Befintlig gårdsmiljö i kvarteret.*

Kvarteret är en del av innerstadens slutna bebyggelse. Den befintliga gårdsmiljön i kvarteret delas av flera fastigheter. Den utgörs av en hårdgjord gård med infart från Gamla torget. På gården finns en nedfart till ett underjordiskt garage, parkeringar och varuintag.

Detaljplanen innebär inga förändringar av stadsbilden.

### Kulturmiljö

#### Förutsättningar och förändringar

*Riksintresse för kulturmiljövården – Uppsala stad*

Planområdet ligger inom den del av Uppsala som är klassat som riksintresse för kulturmiljövården, Uppsala stad (C40). Riksintresset motiveras av en stad som är starkt präglad av centralmakt, kyrka och lärdomsinstitutioner från medeltid till idag. Monumentala byggnader, gatunät enligt rutnätsplan och långa raka tillfartsvägar är uttryck för riksintresset. Idag utgör Vaksalagatan, Svartbäcksgatan och Dag Hammarskjölds väg de raka infartsvägarna som tillsammans med Fyrisån bildar stadens viktiga stråk. Planområdet ligger längs Svartbäcksgatan.

Planen är belägen inom bevakningsområde för fornlämningar.

Detaljplanen bedöms inte leda till någon negativ påverkan på riksintresset för Uppsala stad. Ingen ny bebyggelse föreslås och gatustrukturen förändras inte. Större delen av kvarteret är utgrävt för underjordiska garageplatser. Därför bedöms risken för att stöta på fornlämningar som liten.

## Naturmiljö

### Förutsättningar och förändringar

#### Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskyddet, som är upphävt. Vid upprättandet av ny detaljplan återinträder tidigare upphävt strandskydd. Planområdet ligger inom 100 meter från Fyrisån och omfattas därmed av det generella strandskyddet enligt miljöbalken 7 kap 13–18§, i syfte att trygga allmänhetens tillgång till strandområden och möjlighet till friluftsliv samt för att bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv. För att detaljplanen ska kunna genomföras behöver strandskyddet upphävas på nytt. Planområdet bedöms inte ha några värden för strandskyddets syften då marken redan är ianspråktagen för tät bebyggelse.

Strandskyddet föreslås upphävas inom hela planområdet med hänvisning till särskilt skäl enligt miljöbalken 7:18c punkt 1, vilket innebär att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte.

### Bebyggelse och gestaltning

#### Förutsättningar

Inom planområdet finns en byggnad uppförd i tre våningar med indragen takvåning, mot gårdssidan finns två takterrasser. Byggnaden utgör en del av ett slutet kvarter där byggnaderna har uppförts under 1960- och 70-talen.

#### Markens användning (bostadsformer, verksamheter och service)

Byggnaden rymmer idag handelslokaler och gymnasieskola. I den tidigare detaljplanen är användningsområdet bostäder och handel.



Byggnaden sedd från Svartbäcksgatan



Byggnaden sedd från Gamla torget

#### Arkitektoniska värden

Byggnaden ligger i vinkel mot Svartbäcksgatan och S:t Persgatan och är ritad 1975 av arkitekt Gösta Wikforss. I skriften *Uppsala en växande stad – bebyggelse 1951–79* (2006) beskrivs byggnaden som en byggnad med särskilda arkitektoniska kvaliteter.

Byggnaden har en specifik karaktär med tjocka takskivor som utmärks av konvexa, plåtklädda kanter som sträcker sig ut över kontinuerliga fönsterband med breda poster. Mot S:t Persgatan och Gamla torget utmärks byggnaden av att mellanvåningen inte avtecknar sig på utsidan. Fasaden växlar här mellan gula tegelpartier med prismatiska burspråk och partier i brunplåt med större burspråk. Bottenvåningen mot Svartbäcksgatan är glasad mellan profilerande pelare av blank, rödaktig sten och har skärmtak med delvis bågformade sektioner. Mot S:t Persgatan och Gamla torget finns samma röda



sten, här med rundade skyltfönster. Byggnaden utgör ett gott exempel på hur fasadarkitekturen utvecklas efter 1960-talets mer strama uttryck.

### Förändringar

Den befintliga bebyggelsen är inte uppförd helt enligt den tidigare detaljplanen. Detaljplanens byggrätter utformas efter den befintliga bebyggelsen. Den befintliga byggnaden förväntas stå kvar på fastigheten och bestämmelserna syftar till att utöka möjligheterna till olika markanvändningar på fastigheten.

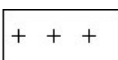
#### CS<sub>1B</sub>

*Centrumändamål. Skola, dock ej förskola eller grundskola. Bostäder.*

Den tidigare detaljplanens bestämmelse om handel ersätts av bestämmelse om centrumändamål. Motivet till bestämmelsen är att skapa en större flexibilitet i fastigheten vilket bidrar till att uppfylla översiktsplanens intentioner om en mer blandad innerstad.

Detaljplanen medger användningen skola, dock ej förskola eller grundskola. Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra en permanent lösning för att bedriva den befintliga på fastigheten. En begränsning av skolbestämmelsen motiveras av att det är omöjligt att skapa tillräckliga utomhusytor för skolgård för förskole- och grundskoleverksamhet och eftersom miljöerna inte bedöms vara lämpliga. Möjligheten finns dock till friytor som är tillräckliga för gymnasieskola eller vuxenutbildning.

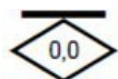
Detaljplanen bekräftar den tidigare detaljplanen och medger bostäder på fastigheten. Vid användning som bostäder behöver byggnaden och fastigheten anpassas till ändamålet, till exempel genom att skapa en bostadsgård. Möjligheten att bygga bostäder bidrar till att uppfylla översiktsplanens intentioner om en blandad stad, detta i en del av Uppsala med relativt få boende och därmed även begränsat folkliv under delar av dygnet.



*På marken får endast komplementbyggnad och garagedfarter uppföras*  
Detaljplanen ger möjlighet att uppföra mindre komplementbyggnader, t ex cykelställ med väderskydd och miljöhus på gården.

#### b

*Marken får byggas under med körbart bjälklag*  
Syftet med bestämmelsen är att ge planstöd för det befintliga underjordiska garaget.



*Högsta nockhöjd i meter. Hisschakt och tekniska installationer får sticka upp över nockhöjd*

Bebyggelsen förses med nockhöjd som syftar till att ge planstöd för den befintliga bebyggelsen. Hisschakt och tekniska installationer får finnas utöver nockhöjden. Nockhöjden ska generellt avläsas mot närmsta allmän plats. Nockhöjden på 13,5 meter på den del av byggnaden som är helt belägen mot gården ska dock avgöras i förhållande till gårdens höjd då den ligger lägre än allmän plats intill och förhållandet till allmän plats i detta läget inte är relevant.

#### k

*Mot Gamla torget, S:t Persgatan och Svartbäcksgatan ska fasad, takfoten, fönster och burspråk vara av samma material, färg, dimension och utförande som befintligt eller ursprungligt. Upptagande av nya fönster, burspråk och dörrar ska anpassas efter ursprunglig arkitektur.*

Byggnaden förses mot Svartbäcksgatan och S:t Persgatan med en varsamhetsbestämelse. Motivet är att bevara de karaktärsdrag som bedömts som viktiga.

## Offentlig och kommersiell service

### Förutsättningar

Planområdet ligger i centrala Uppsala i direkt anslutning till Svartbäcksgatan som är gågata och ett av stadens stora handelsstråk. Den tidigare detaljplanen har tillåtit bostäder och handel på fastigheten. I fastigheten finns idag butiker med entréer mot Svartbäcksgatan. I närområdet finns ett stort utbud av både offentlig och kommersiell service.

### Förändringar

Markanvändningen handel ändras till centrum. I planbestämmelsen centrum ingår all sådan verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå för många människor som exempelvis butiker, service, gym, kontor, bio, bibliotek, teatrar, bank, kyrkor och andra typer av religiösa byggnader, föreningslokaler, samlingslokaler, restauranger eller hotell.

Bytet av markanvändningen till centrum och tillägget av skola möjliggör en bredare användning av fastigheten och större flexibilitet över tid och därmed bättre förutsättningar för en levande innerstad med en mångfald av aktiviteter.

Inom detaljplaneområdet blir det möjligt att bedriva skola för gymnasium och vuxenutbildning.

## Friytor

### Förutsättningar och förändringar

#### *Närliggande allmän plats*

Planområdet omfattar endast kvartersmark, men det finns god tillgång på friytor på allmän plats i närområdet. I direkt anslutning till planområdet ligger Gamla torget, som erbjuder rekreationsmöjligheter och även kommersiell service i form av bland annat serveringar. I närområdet ligger årummet med vistelseytor och promenadstråk längs Fyrisån som erbjuder rekreationsmöjligheter.



*Östra Ågatan, en del av årummet.*

#### *Kvartersmark*

Kvarteret har en i stort sett sammanhängande gård som nyttjas av flera fastigheter. Gården är hårdgjord och nyttjas för angöring och parkering. Vistelseytor finns på terrasser på byggandens tak. Gymnasieskolans vistelseytor på fastigheten består av ett fåtal bänkar i direkt anslutning till entrén, samt en av byggnadens terrasser. I övrigt används närliggande allmän plats på Gamla torget och vid årummet.

## **Tillgänglighet för funktionshindrade**

### **Förutsättningar**

Den befintliga byggnaden är tillgänglig för funktionshindrade, både i verksamhetsdelen samt i den del som används som gymnasieskola. Takterrassen som används av gymnasieskolan är tillgänglig för funktionshindrade.

## **Mark och geoteknik**

### **Förutsättningar**

Marken inom planområdet består av lera-silt.

## **Trafik och tillgänglighet**

### **Förutsättningar och förändringar**

*Gatunät – utformning och karaktär, funktion i systemet.*

I nordöst avgränsas fastigheten mot Svartbäcksgatan, som är gågata med centrumhandel. I nordväst avgränsas fastigheten mot S:t Persgatan och Gamla torget. Gamla torget och S:t Persgatan är utformade för låga hastigheter och torget hyser bland annat uteserveringar. Infart till ett garage på S:t Persgatan sker över torget. Från garaget och österut är S:t Persgatan gågata. Svartbäcksgatan och S:t Persgatan har endast mycket begränsad trafik för viss angöring. Sydväst om planområdet löper Östra Ågatan, som är utformad med ett enkelriktat körfält för biltrafiken och en dubbelriktad gång- och cykeltväg. Gatan utgör också en del av årummet längs Fyrisån. Östra Ågatan har ett trafikflöde på ca 4 200 fordon/dygn, enligt prognosen för 2030 beräknas ett flöde på ca 5 300 fordon/dygn.

Detaljplanen medför inga förändringar i trafiksystemet.

### *Kollektivtrafik*

Planområdet har god tillgång till kollektivtrafik och ligger inom 10 minuters gångväg från centralstationen. Stationen trafikeras av både stadsbuss, länsbuss och tåg.

Vid Stora torget, ca 80 meter från planområdet, finns busshållplats för flertalet stadsbusslinjer med hög frekvens på avgångar.

### *Parkering, angöring, utfart.*

Huvudsyftet med nu gällande antagna parkeringstal för Uppsala kommun, är att säkerställa att fastighetsägare löser sitt parkeringsbehov på ett sätt som inte belastar allmän plats. Parkeringstalen ger vägledning för planering av parkering för bil och cykel på kvartersmark, i detaljplanering och bygglovgivning. parkeringstalen anger även riktvärden som i plan- och bygglovhanteringen bör kunna prövas efter de speciella förutsättningarna som finns i varje enskilt fall. Varje avvikelse från parkeringstalen ska tydligt motiveras.

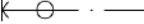
På fastigheten finns 28 parkeringsplatser, fördelat på gården (12) och i det underjordiska garaget (16). Vid genomförande av planen finns möjlighet att omdisponera parkeringsplatser. Det finns möjlighet att ha ca 40 i garage och 6 på gården, vilket skapar plats för cykelparkering på gården. Angöringen sker från Gamla torget. Mängden parkering bedöms vara tillräcklig med hänsyn till den befintliga verksamheten, samt det centrala och kollektivtrafikhäna läget samt närliggande parkeringshus. Fastigheterna i kvarteret delar infart till gården och det underjordiska garaget. Tillgången är säkrad genom en gemensamhetsanläggning (Dragarbrunn GA:1).

## **g**

*Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning.*

Markområdet som idag är köryta och hyser en befintlig gemensamhetsanläggning förses med en bestämmelse om att marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning.

Motivet är att garantera att gården och det underjordiska garaget även i framtiden ska vara tillgängliga från den befintliga infarten. Vid behov, beroende på hur markanvändningarna nyttjas, kan även gården och garaget vara aktuella för gemensamhetsanläggningar, därför placeras en bestämmelse om gemensamhetsanläggning på hela gårdsytan.

 *Körbar förbindelse får inte anordnas. Tvärstreck med pilar markerar förbudets slut.*  
För att styra möjligheterna till en samlad utfartspunkt i det befintliga läget mot Gamla torget förses planen med utfartsförbud mot Svartbäcksgatan och S:t Persgatan.

### *Cykelparkering*

Möjlighet till cykelparkering finns på gården och i det underjordiska garaget. Offentliga cykelparkeringar finns i närområdet som servar besökande personer till butiker eller andra verksamheter i centrum. Mängden cykelparkering på fastigheten är lågt i förhållande till den pågående användningen som gymnasieskola. Detta innebär att elever använder offentliga cykelparkeringar. Enligt gällande parkeringstal ska det finnas 0,55 cykelparkeringar per elev. Gymnasieskolan har cirka 250 elever vilket innebär att behovet av cykelparkering för gymnasieskolan är 138 platser. Det finns möjlighet att anordna cykelparkering på gården.

## **Hälsa och säkerhet**

### **Förutsättningar och förändringar**

#### *Buller*

Fastigheten gränsar mot gator som är gågator. Då gatorna har mycket låga trafikflöden bedöms inte fastigheten vara utsatt för buller. Planområdet ligger i anslutning till Svartbäcksgatan (gågata) och S:t Persgatan/ Gamla torget (torgyta/gågata). Östra Ågatan som ligger strax sydväst om planområdet har cirka 4 200 fordon/dygn 2011, prognos för 2030 cirka 5 400 fordon/dygn.

#### *Dagvatten*

Dagvatten avleds till Fyrisån via det allmänna ledningsnätet för dagvatten. Fyrisån har mycket högt skyddsvärde och omfattas av miljökvalitetsnormer.

Fyrisån har på den aktuella sträckan måttlig ekologisk status och riskerar att inte klara god ekologisk status till mååret 2021. Undantag gäller övergödning, morfologiska förändringar och kontinuitet.

Fyrisån har god kemisk status, men bedöms ligga i riskzonen att inte klara kravet på kemisk status till år 2015.

Dagvatten från detaljplaneområdet påverkar i första hand följande risker för recipienten:  
Det finns risk för föroreningar från hårdgjorda ytor såsom transportytor inom planområdet.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte bidra till en ökad risk att recipienten Fyrisån inte uppnår eller uppfyller miljökvalitetskraven 2015 respektive 2021. Skälet är att planområdet redan idag till stora delar är hårdgjort och ianspråktaget. Någon förändring av bebyggelsen eller gården föreslås inte. Dagens dagvattenhantering för planområdet kvarstår.

#### *Vattenskyddsområdet och grundvattenförekomst*

Planområdet ligger inom den yttre zonen för vattenskyddsområde för dricksvatten. Detta innebär att markarbeten inte får ske djupare än till 1 meter över högsta grundvattenyta och att markarbeten inte får leda bort grundvatten eller sänka grundvattennivån samt att avloppsledningar för hushållsspillvatten och tillhörande brunnar ska vara täta. Gällande skyddsföreskrifter ska följas vid markarbeten under denna nivå.

Inom planområdet finns goda uttagsmöjligheter av dricksvatten, området ingår i vattenförekomsten Uppsalaåsen-Uppsala. För grundvatten Uppsalaåsen-Uppsala finns miljökvalitetsnormer. Den kvanti-



tativa statusen är idag god, det är ingen risk att den kvantitativa statusen inte uppnås till 2021. Det finns dock risk att den kemiska statusen inte uppnås till 2021. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte riskera att påverka möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna för den kemiska eller den kvantitativa statusen för grundvattenförekomsten, då inga större fysiska förändringar avses genomföras.

#### *Markföroreningar*

Planområdet kan potentiellt vara förorenat. Risken består av tidigare ytbehandling av metaller och elektrolytiska/kemiska/fysikaliska processer. Då endast mindre förändringar av markanvändningen föreslås inom området och inga tillkommande byggnader planeras, bedöms inte eventuella markföroreningar påverkas. Området är redan bebyggt med byggnader och ett underjordiskt garage som fungerar som hårdgjord köryta.

#### *Luft*

Östra Sveriges luftvårdsförbunds mätningar (2010) visar på mycket låga halter av partiklar ( $< 20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ) samt mycket låga halter av kvävedioxid ( $24\text{--}30 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ). Mätningen som gjordes 2013 omfattade inte planområdet.

### **Teknisk försörjning**

#### **Förutsättningar**

##### *VA, dagvatten*

Området ingår i Uppsala Vatten och Avfall AB:s verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten.

##### *Avfall*

Sophus finns på innergården och tömningen sker via innergården.

##### *El*

Planområdet ingår i Vattenfalls elförsörjningsområde. Eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploatören.

##### *Värme*

Fjärrvärme finns inom planområdet. Markvärme finns i närbelägna Gamla torget.

##### *Kommunikationer*

Ip-Only, Skanova, Telenor och Uppsala universitet har nätverk inom eller i nära anslutning till planområdet.

#### **Förändringar**

Ingen ytterligare teknisk försörjning behöver byggas ut för planens genomförande.

## **PLANENS GENOMFÖRANDE**

### **Organisatoriska åtgärder**

#### **Ansvarsfördelning**

Fastighetsägaren har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för att genomföra anläggningar på kvartersmark.

#### **Huvudmannaskap**

Detaljplanen omfattar ingen allmän plats.

## **Avtal**

Planavtal har skrivits mellan stadsbyggnadsförvaltningen och Gamla Livförsäkringsaktiebolaget SEB Trygg Liv AB.

Då planen inte innebär någon förändring eller åtgärd på allmän plats tecknas inget exploateringsavtal mellan kommunen och fastighetsägaren.

## **Tekniska åtgärder**

### **Ledningar**

Följande ledningsägare hade ledningar inom planområdet när ledningskoll genomfördes i juli 2016:

- IP-Only Networks AB – IP-Only Kabelanvisning
- Uppsala kommun, belysning – Bjerking AB

I närhet till planområdet har följande ledningsägare ledningar:

- Borderlight – Borderlight AB
- Skanova – Geomatikk Kundmottagning
- Uppsala kommun, markvärme – UTS Mark & fritid, Trafikgruppen

Det kan finnas ytterligare, av plan- och byggnadsnämnden okända, ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger byggherren att undersöka om ytterligare ledningar finns.

Fastighetsägaren 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**

Dagvatten leds i befintligt allmänt ledningsnät. Inga förändringar krävs för planens genomförande.

## **Ekonomiska åtgärder**

### **Planeekonomi**

Planen innebär inga ekonomiska åtaganden för kommunen och ger fastigheten ett bredare användningsområde som gör att den bättre kan möta marknadens efterfrågan på lokaler. Därför bedöms planen vara ekonomiskt genomförbar.

### **Ledningar**

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

Om det inte finns avtal är det fastighetsägaren som bekostar flytten.

## **Fastighetsrättsliga åtgärder**

### **Gemensamhetsanläggning**

Del av fastigheten omfattas av gemensamhetsanläggningen Draganbrunn GA:1. Möjlighet för denna att finnas kvar ges genom en bestämmelse i plankartan. Gemensamhetsanläggningen behöver inte ombildas. Gemensamhetsanläggningar kan även bli aktuella för gård och garage beroende på hur byggnaden används.

## PLANENS KONSEKVENSER

### Nollalternativ

Nollalternativet är en beskrivning av vad det innebär att detaljplanen inte genomförs. I detta fall innebär det att fastigheten fortsätter att användas enligt gällande detaljplan som medger handel och bostäder. Det skulle innebära att skolverksamheten måste avvecklas när det tillfälliga bygglovets giltighet gått ut och ytterligare tillfälliga lov ej kan ges. Nollalternativet innebär även att handelsändamål inte byts ut mot centrumverksamhet. Befintliga byggnader blir kvar på fastigheten.

### Miljöaspekter

#### Stadsbild

Stadsbilden bedöms inte påverkas negativt. Detaljplanen utformas så att bestämmelserna bekräftar befintliga förhållanden på platsen och tillåter ingen utökad byggrätt.

#### Kulturmiljö

Detaljplanen bedöms inte påverka kulturmiljö eller riksintresset för kulturmiljövården, Uppsala stad, negativt då ingen ny bebyggelse tillkommer på platsen som kan störa riksintresset. Den befintliga byggnaden på fastigheten har karaktärsdrag som bedömts som arkitektoniskt värdefulla. Detaljplanen har en bestämmelse som skyddar dessa.

#### Naturmiljö, rekreation och friluftsliv

Planen påverkar inte naturmiljö eller friluftsliv. Rekreation finns för skolverksamheten i form av terrasser på en befintlig byggnad. Närliggande rekreationsmöjligheter påverkas inte av planens genomförande.

#### Mark och vatten

Planområdet kan vara förorenat med föroreningar som kan behöva tas bort ifall man ska utföra markarbeten. Då området redan är bebyggt bedöms inte detta behöva göras.

Dagenvattenhanteringen är redan utbyggd inom området. Då ingen ny bebyggelse föreslås inom området bedöms inte planens genomförande ha någon påverkan på belastningen av recipienten Fyrisån.

#### Resurshushållning

Detaljplanen bedöms bidra i liten utsträckning till användandet av naturresurser. I fall fastigheten används för bostäder bedöms avfallsalstringen öka något. Miljöbelastningen för planens genomförande bedöms som liten.

#### Hälsa och säkerhet

Detaljplanen bedöms inte påverka omgivningarna med buller eller luftföroreningar. Då planområdet ligger centralt finns goda möjligheter att gå, cykla och åka kollektivt till planområdet. Trafikbelastningen till och från planområdet förväntas då bli marginell.

### Sociala aspekter

#### Trygghet och säkerhet

Den befintliga bebyggelsen har levande bottenvåningar som är en viktig del av handelsstråket längs med Svartbäcksgatan. Detta är något som eftersträvas i innerstaden. Bytet av markanvändning från handel till centrum och tillägget med skolverksamhet ökar möjligheten till variation i användandet över olika delar av dygnet, och uppmuntrar till möten.

#### Tillgänglighet

Planområdet ligger i direkt närhet av kollektivtrafik och på gångavstånd till centralstationen. Flera större gång- och cykelstråk finns i närheten, bland annat längs Fyrisån.

### **Barnperspektiv**

Om fastigheten ska förändras till att innehålla bostäder kan gården behöva anpassas för att innehålla vistelseytor och plats för lek. Idag finns uteplatser på terrasser på byggnadens tak, vilka fungerar som rekreationsytor för skolan. Då det finns stora svårigheter att tillskapa bra skolgårdar på fastigheten utesluter skolbestämmelsen förskolor och grundskolor.

### **Mötesplatser och stadsliv**

Detaljplanen medger fler användningar än tidigare gällande detaljplan, vilket skapar möjligheter att få stadsliv under en större del av dygnet än vad en renodlad handelsbyggnad kan bidra med. Detta bidrar till att uppfylla översiktsplanens intentioner.

## **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.

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

Detaljplanen berör miljökvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5, då miljökvalitetsnormer finns för Fyrisån, som är recipient för dagvatten, samt för grundvattenförekomsten Uppsalaåsen-Uppsala. Ingen ny bebyggelse planeras och området är redan fullt ianspråktaget och bebyggt. Därför bedöms miljökvalitetsnormerna inte riskeras på grund av planens genomförande. Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplanen berör miljöbalkens kapitel 7. Detaljplanen ligger i anslutning till Fyrisån och omfattas av det generella strandskyddet enligt miljöbalken 7 kap. 13–18§. Planområdet är redan ianspråktaget för tät stadsbebyggelse och har ingen betydelse för strandskyddets syfte, och detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala 2017-06-16

Torsten Livion  
Detaljplanechef

Johan Nilsson  
Planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- Samråd och granskning

2016-10-27

Antagen av plan- och byggnadsnämnden:

2017-08-24

Laga kraft:

2017-09-25