

Handläggare
Anna Hellgren
018-727 46 31

Diarienummer
PBN 2015-001662

Planbeskrivning

Detaljplan för kvarteret Sala i centrala staden

Standardförfarande



Fotomontage. Flygvy från öster över förslag till utbyggnad i kvarteret Sala. Illustration Wåhlin arkitekter. Observera att det är en illustration, och att slutresultatet kan komma att se annorlunda ut

LAGA KRAFT 2021-03-16

INLEDNING

Sammanfattning av planförslaget

Planens syfte är att möjliggöra en utökning av kontors- och affärsytorna i centrum i ett attraktivt läge nära Resecentrum och Stora torget. En utveckling av kvarteret Sala ska bidra till att öka antalet arbetsplatser i staden, öka stadslivet och stärka stråket mellan stadshuset och Forumtorget, genom att lyfta stadsmiljön i Smedsgränd med nya entréer och levande bottenvåningar.

Ett genomförande enligt planen kan tillföra kvarteret ytterligare cirka 7 500 m² bruttoarea kontor och handelsytor (6 000 m² lokalarea). Förslaget är att placera en ny byggnad i fem våningar ovanpå den befintliga upphöjda innergården. Dessutom föreslås en påbyggnad i en våning på en del av kvarteret, samt inglasning av arkaden mot Dragarbrunnsgatan. Nockhöjden begränsas så att kvarteret inte påverkar stadsbilden negativt, och inte stör vyn från Uppsala Konsert och Kongress, mot stadens märkesbyggnader. Den befintliga takfotshöjden mot omkringliggande gator, Dragarbrunnsgatan, Vaksalagatan och Kungsgatan, ska behållas. Planen bedöms vara förenlig med översiktsplanen och innerstadsstrategin.

Detaljplanen omfattar delar av omkringliggande gator av plantekniska skäl, och för att släcka ut en rättighet till en gångtunnel under Kungsgatan som inte längre är aktuell att genomföra.

Revideringar efter granskning

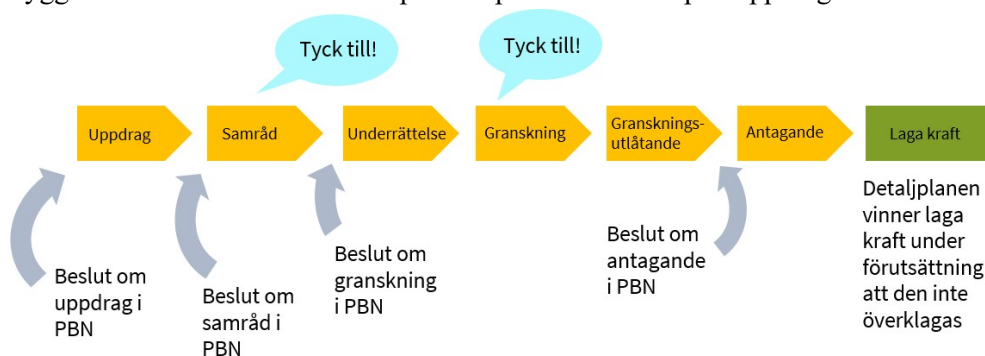
- Planbeskrivningen kompletteras med en illustration över hur en inglasning av arkaden mot Dragarbrunnsgatan kan komma att se ut, samt förtydliganden om konsekvenserna för kulturmiljön.
- Planbeskrivningen och dagvattenutredningen förtydligas något avseende förutsättningarna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för dagvatten och grundvatten.
- Planbeskrivningen utvecklas något ytterligare avseende tillgänglighet, trygghet och säkerhet.
- Planbeskrivningen tydliggör möjligheten att bilda servitut för utkragande byggnadsdelar.
- Plankartan kompletteras så att planbestämmelsen f₃ som gäller skärmtak över allmän plats, även inkluderar ett befintligt burspråk på tingsrättsbyggnaden.

Läsanvisningar

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

Planbeskrivningen är till för att redogöra för planens syfte och att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planens genomförande innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutar om positivt planbesked och planuppdrag 2015-10-19.



HANDLINGAR

Antagandehandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning inklusive behovsbedömning
- Utlåtande



Den läser
du nu!

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

Behovsbedömning (ingår i planbeskrivning)

Fastighetsförteckning

Samrådsredogörelse

Illustrationsplan, modellstudier, fasader, sektioner, Wählin arkitekter.

Solstudie, Wählin arkitekter 2019-05-16, 2020-01-31

Beräkning av dagsljusfaktor, Wählin arkitekter 2019-07-03

Trafikutredning, Trivector 2019-06-14

Luftkvalitetsutredning, Ramböll 2019-05-28, rev 2020-01-16

PM brandskydd, Brandgruppen 2018-11-08, rev 2019-05-16 inklusive

Kommentarer brandskydd, Projektengagemang 2019-05-16

Dagvattenutredning, Geosigma 2019-06-14, rev 2020-02-02, rev 2020-05-07

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING	2
Sammanfattning av planförslaget.....	2
Revideringar efter granskning	2
Läsanvisningar	2
HANDLINGAR	3
Antagandehandlingar	3
Övriga handlingar	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktsplan	5
Innerstadsstrategin	5
Program (plan-, struktur-, strategiska).....	5
Detaljplaner	6
PLANENS INNEHÅLL	6
Planens syfte	6
Planens huvuddrag.....	6
Planområdet	7
Kulturmiljö	7
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning	10
Trafik och tillgänglighet.....	15
Mark och geoteknik	20
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten	20
Teknisk försörjning	22
Hälsa och säkerhet.....	23
Planbestämmelser	25
PLANENS GENOMFÖRANDE	29
Organisatoriska åtgärder	29
Fastighetsrättsliga åtgärder	29
Ekonomiska åtgärder.....	31
Tekniska åtgärder	31
PLANENS KONSEKVENSER	32
Behovsbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel.....	32
Planens konsekvenser – miljöaspekter	35
Planens konsekvenser - Sociala aspekter	38
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLANEN OCH MILJÖBALKEN	39
Översiktsplanen	39
Miljöbalken	39
Medverkande	40

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Enligt översiktsplanen (2016) ska planering i innerstaden beakta det långsiktiga behovet av centrala kontors- och verksamhetslokaler, särskilt i området kring Resecentrum. Den långsiktiga stadsutvecklingen ska stärkas genom att skapa förutsättningar för verksamheter i bottenvåningar. Nya tillägg ska också berika den befintliga bebyggelsen.

Innerstadsstrategin

Innerstadsstrategin, *Stadsliv i mänsklig skala* (2016), är ett fördjupat strategidokument som kopplar till arbetet med översiktsplanen. Kvarteret Sala omges av gator som i innerstadsstrategin pekas ut som stråk och platser för stadsliv. Förändring av och tillägg i den befintliga innerstadsmiljön ska bidra till ett ökat stadsliv och högre kvalitet i stadsmiljön. Redan idag finns en koncentration av stadsliv här i stadens centrala delar, och inriktningen är att stadslivet ska fortsätta att utvecklas och växa.

Vaksalagatan och Kungsgatan är utpekade som stomlinjer för kollektivtrafik och har ett hållplatsläge i en knutpunkt för kollektivtrafiken på Vaksalagatan vid kvarteret Sala. Kollektivtrafiken ska ha en god framkomlighet på dessa gator. På övriga gator prioriteras gående. Cyklister samsas med andra trafikanter, och biltrafiken sker på stadens villkor. Detta blir speciellt tydligt på Dragarbrunnsgatan, som på vissa sträckor är ett gångfartsområde.

Program (plan-, struktur-, strategiska)

Program för Dragarbrunnsgatan

Programmet för Dragarbrunnsgatan, *Dragarbrunnsgatan, kvaliteter i stadsbilden och gestaltungsprinciper* (2009) visar på kvaliteter och utvecklingsmöjligheter för fastigheterna längs Dragarbrunnsgatan och de tvärgående gränderna. För kvarteret Sala anges att arkaderna har kvaliteter som skydd mot regn och starkt solljus, men att attraktiviteten kan höjas genom ändrad utformning och ljussättning. I annat fall kan en inglasning prövas. Smedsgränd beskrivs som en smal passage med väldigt få entréer och att det är önskvärt med fler butiksentréer. Det beskrivs som positivt att byggnaden i hörnet Dragarbrunnsgatan/Smedsgränd är indragen från gatan eftersom det ger en positiv variation och ett ökat ljusinsläpp. En utbyggnad av byggnaden mot Dragarbrunnsgatan är inte önskvärd enligt programmet.

Dragarbrunnsgatans omvandling har pågått under ett antal år i enlighet med programmet, och etappen utanför kvarteret Sala påbörjades sommaren 2019.

Uppsalas paradgata

Vision för Uppsalas paradgata – ett stadsförnyelseprojekt för stråket Drottninggatan/Vaksalagatan (2010), ger vägledning i plan- och bygglovsfrågor som berör Vaksalagatan/Drottninggatan. Visionen föreslår att man ska pröva att utveckla denna fastighet genom att utnyttja arkaderna och bygga igen hörnan Kungsgatan-Vaksalagatan. Under 2019 påbörjades arbetet med utveckling av kollektivtrafikknutpunkten på Vaksalagatan, vid kvarteret Sala.

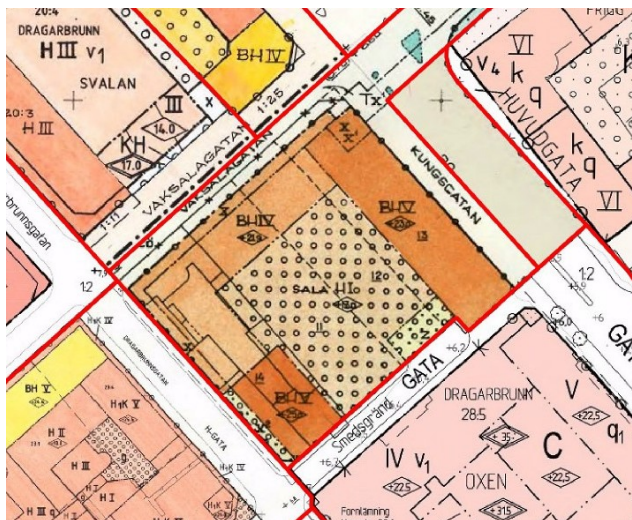
Detaljplaner

Detaljplanen ersätter *Stadsplan för kvarteret Sala*, fastställd 1971 (Akt.nr. 0380-369). Detaljplanen anger att området får användas för bostäder och handel. Det får bebyggas i fem våningar mot Kungsgatan och fyra våningar mot Vaksalagatan och Dragarbrunnsgatan. Gården får byggas över med lokaler för handel. Hörnet Vaksalagatan-Kungsgatan är planerat att användas för en gångtunnel under Kungsgatan. Arkaderna mot Vaksalagatan och Dragarbrunnsgatan är fastlagda i detaljplan.

Detaljplanen berör även allmän plats inom *Detaljplan för kvarteret Lejonet*, laga kraft 1991 (Akt.nr. 0380-P91/34) och *Detaljplan för kvarteret Oxen*, laga kraft 2011 (Akt.nr. 0380-P2011/10). Ingen av planerna har genomförandetid kvar.

Tomtindelning

För fastigheten gäller tomtindelning för kvarteret Sala med aktbeteckning 0380-18/DR24, fastställd 1971-09-28.



Karta som visar hittills gällande detaljplan för kvarteret Sala i en planmosaik. Observera att omkringliggande kvarters planer kan vara inaktuella i detta utsnitt.

PLANENS INNEHÅLL

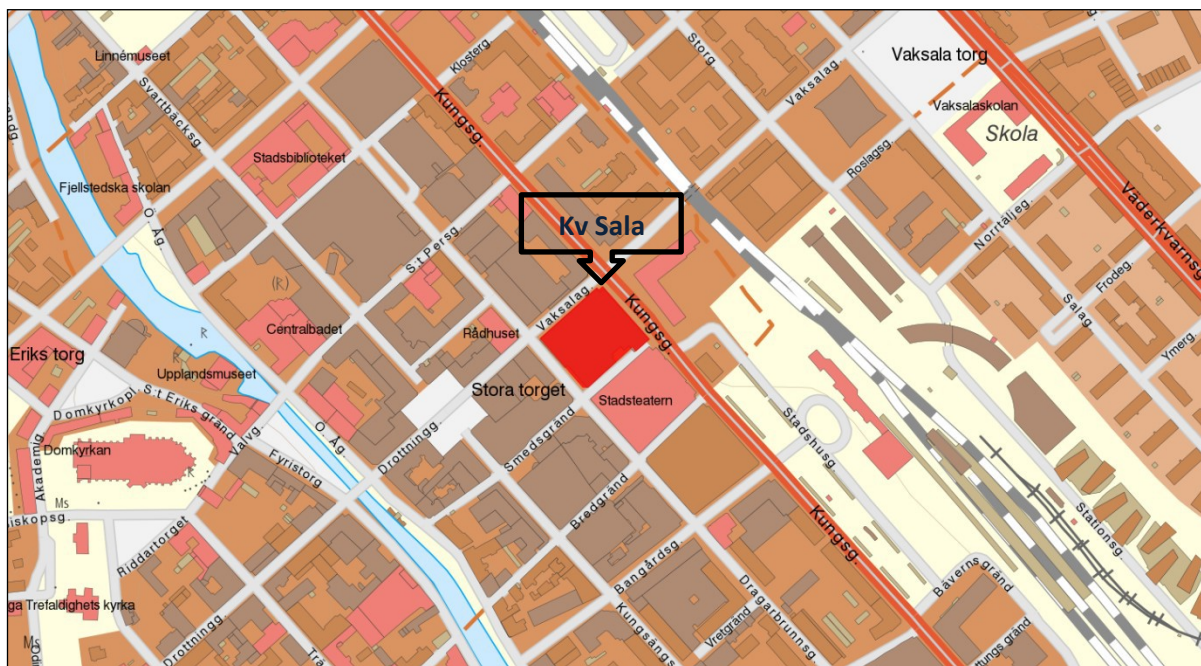
Planens syfte

Syftet med planen är att möjliggöra en utökning av kontors- och affärsytorna i centrum i ett attraktivt läge nära Resecentrum och Stora torget. En utveckling av kvarteret ska bidra till att öka antalet arbetsplatser i staden, öka stadslivet och stärka stråket mellan stadshuset och Forumtorget, genom att lyfta stadsmiljön i Smedsgränd med nya entréer och levande bottenvåningar. Byggnadernas höjder ska inte påverka stadsbilden negativt. Den befintliga takfotshöjden mot omkringliggande gator, Dragarbrunnsgatan, Vaksalagatan och Kungsgatan, ska behållas, ochnockhöjden ska inte störa vyn från Uppsala Konsert och Kongress. Detaljplanen omfattar delar av omkringliggande gator av plantekniska skäl, och för att släcka ut en rättighet till en gångtunnel under Kungsgatan som inte längre är aktuell att genomföra.

Planens huvuddrag

Kvarteret Sala, fastigheten Dragarbrunn 24:5, ligger mycket centralt i Uppsala med ett par minuters gångavstånd från Resecentrum och Stora torget. Kvarteret får ökad exploatering för att möjliggöra ytterligare kontors- och affärslokaler, och ge befintliga verksamheter utrymme att expandera. Den möjliga utbyggnaden omfattar cirka 7 500 m² bruttoarea (6 000 m² lokalarea) för kontor och handel.

Planen innebär att en ny byggnad i fem våningar får uppföras ovanpå den befintliga upphöjda innergården. I Smedsgränd kommer tillbyggnaden att uppfattas som en ny gatufasad i totalt sex våningar. Dessutom får en påbyggnad i en våning uppföras mot Vaksalagatan och Dragarbrunnsgatan, och arkaden mot Dragarbrunnsgatan får glasas in. Byggnadshöjden begränsas så att kvarteret inte påverkar stadsbilden negativt, och inte stör vyn från Uppsala Konsert och Kongress, mot stadens märkesbyggnader.



Karta över centrala Uppsala med kvarteret Sala markerat i rött.

Planområdet

Geografiskt läge och areal

Kvarteret Sala ligger i Uppsalas stadskärna och omges av gatorna Vaksalagatan, Kungsgatan, Smedsgränd och Dragarbrunnsgatan. Planområdet är 8 370 m² stort, varav kvarteret Sala utgör 5 200 m². Övrig mark är allmänna gator.

Markägförhållanden

Hela kvarteret utgör fastigheten Dragarbrunn 24:5, som ägs av Vasakronan AB genom fastighetsbolaget Brödtorget o Co KB. Allmänna gator inom planområdet ligger inom fastigheten Dragarbrunn 1:2, som ägs av Uppsala kommun.

Allmän områdesbeskrivning

Bebyggelsen i kvarteret Sala består av en stor sammanhängande volym med fasader i brunt tegel. Kvarteret uppfördes på 1970-talet, och det mörka teglet och arkaderna är särskilt kännetecknande för byggnadens karaktär.

Kvarteret är en viktig del av Uppsalas kommersiella stadskärna med ett brett utbud av affärer i bottenvåningen mot Vaksalagatan och Dragarbrunnsgatan. I hörnet Dragarbrunnsgatan-Smedsgränd finns en biograf som ger extra liv åt kvarteret kvällstid. Mot Kungsgatan dominerar Tingsrättens verksamhet. Huvudentrén är nyligen flyttad från Kungsgatan till gaveln mot Smedsgränd. Smedsgränd är i övrigt främst en plats för inlastning, cykelparkering och infart till parkeringsgarage, med slutna fasader i bottenvåningen. Garaget Smeden fyller en viktig funktion som besöksparkering till centrum.

Kulturmiljö

Försäkringsbolaget Trygg-Hansa lät uppföra affärs- och kontorshuset i kvarteret Sala i början av 1970-talet. Arkitekt för byggnaden var Lennart Ribbing, Ribbing arkitektkontor, och byggmästare var byggnadsfirman Anders Diös AB. I inventeringen *Uppsala – en växande stad, bebyggelse 1951–79*, har hela kvarteret markerats som *Byggnader med särskilt arkitektoniskt och kulturhistoriskt värde från 1951–79*.

Kvarteret beskrivs så här:

Den stora, sammanhängande volymen upptar hela kvarteret, med varierande höjd. Taken har växlande form, mot Kungsgatan ett flackt valmat sadeltak, vid Dragarbrunnsgatan har den norra delen ett högt valmat tak av samma typ som Handelsbanken, den södra en indragen takvåning med plant tak. Alla är av rödmålad plåt och saknar språng. Längs Dragarbrunnsgatan och Vaksalagatan har byggnaden arkader, enligt stadsplaneidén för centrum, med ett rymligt hörn vid Kungsgatan. Volymerna hålls samman av det genomgående, mörkbruna fasadteglet, murat med tunn relief och knappt skönjbara mönster, som vattringar. Fönsterbröstningar av mörkt glas rytmiserar de långa fasaderna. Den tunga med ändå varierade volymen får sin karaktär av det mörka teglet och bottenvåningens arkader.

Den kraftfulla tegelarkitekturen är typisk för denna tid, och har i detta kvarter utförts med en diskret men verkkningsfull detaljering genom mönstermurning, som ger fasaden en viss reliefverkan.



Mot Vaksalagatan och Dragarbrunnsgatan finns rymliga arkader i bottenvåningen.



Livförskjutningar mot Dragarbrunnsgatan. Att hörnhuset är något indraget från gatan ger en variation i gaturummet.



Kvarterets hörn Dragarbrunnsgatan-Smedsgränd, med biograf i bottenvåningen.



Smedsgränd, från Kungsgatan. Inlastning och garage i kvarteret Sala till höger.

Varsamhetsbestämmelser anger att byggnadens karaktärsdrag ska behållas vid ändring. Detta betyder bland annat att fasaden fortsatt ska vara i tegel, och förändringar av dörrar eller fönsteröppningar ska göras med stor omsorg. Arkaderna mot Vaksalagatan får inte glasas in och vid inglasning av bottenvåningens arkader mot Dragarbrunnsgatan ska pelarna fortsatt vara tydligt avläsbara i fasaden. Utformningsbestämmelser för nya byggnader i kvarteret anger att de ska utföras med hänsyn till befintliga byggnaders kulturhistoriska värde. Se även *Stadsbild, bebyggelse och gestaltning*.

Riksintresse

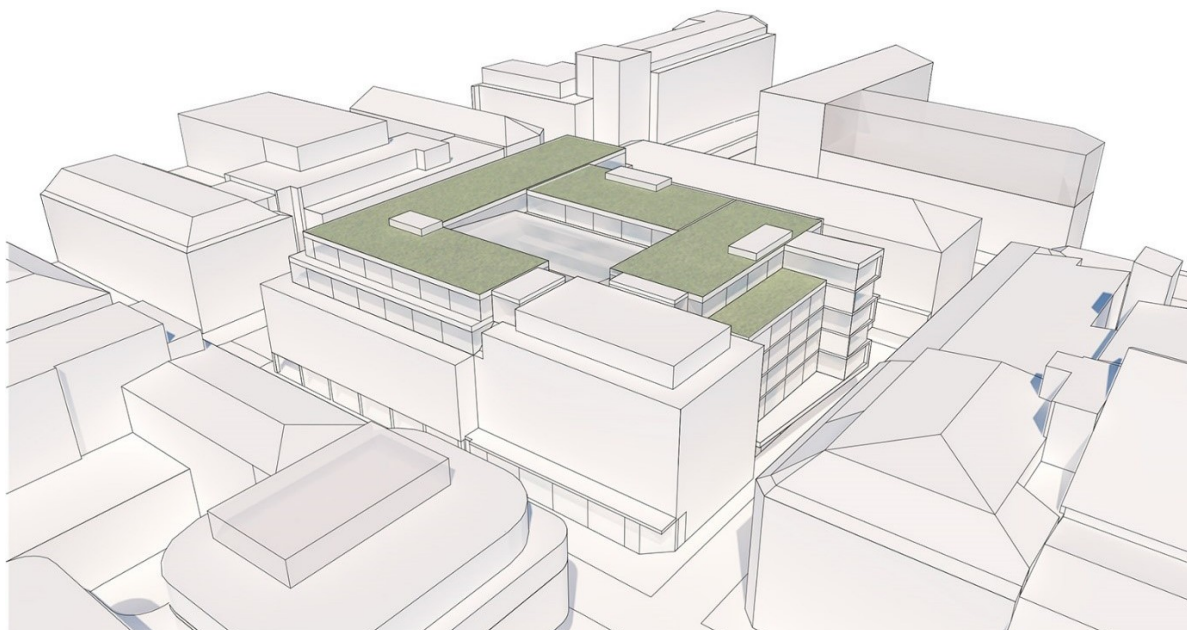
Planområdet ligger inom den del av Uppsala som är klassat som riksintresse för kulturmiljövården, Uppsala stad (C40). Riksintresset motiveras av en stad som är starkt präglad av centralmakt, kyrka och lärdomsinstitutioner från medeltid till idag. Monumentala byggnader, gatunät enligt rutnätsplan och långa raka tillfartsvägar är uttryck för riksintresset. Vaksalagatan, som kvarteret Sala gränsar mot i norr, utgör en av de raka infartsvägarna. När ny bebyggelse planeras i innerstaden ska siktlinjerna mot stadens märkesbyggnader värnas. Högsta tillåtna nockhöjd, +28,5 meter över nollplanet, regleras för att byggnader i kvarteret inte ska skymma utsikten från foajévåningen på Uppsala Konsert och Kongress mot stadens märkesbyggnader.

Fornlämningar

Planområdet omfattas av bevakningsområde för fornlämningar, L1941:2293 (tidigare RAÄ Uppsala 88:1) som består av Uppsala stadslager. Kvarteret ligger i utkanten av fornlämningsområdet, och markingrepp är tillståndspliktigt enligt 2 kapitlet kulturmiljölagen (1988:900).

Eftersom kvarteret har källargarage, och marken därmed är urschaktad sedan tidigare, är sannolikheten liten för att det finns kvar bevarande lämningar. Markingrepp inom fastigheten Dragarbrunn 24:5 kommer sannolikt inte att kräva arkeologiska åtgärder. Det kan dock finnas bevarade kulturlager i omkringliggande gator och därmed vara aktuellt med arkeologiska åtgärder i samband med ingrepp i gatumark.

Stadsbild, bebyggelse och gestaltning



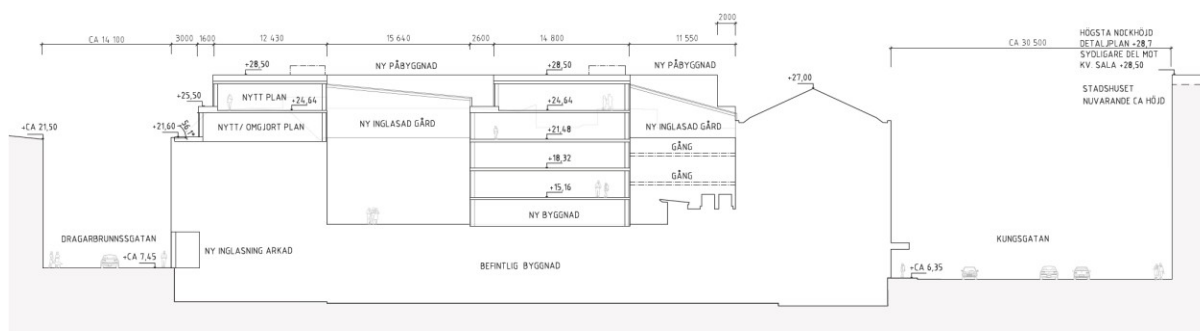
Illustration, volymstudie över planförslaget. Nya byggnadsdelar som blir möjliga genom detaljplanen illustreras med grönt. Vy mot hörnet Dragarbrunnsgatan-Smedsgränd. Illustration, Wählin arkitekter. Observera att det är en illustration, och att slutresultatet kan komma att se annorlunda ut.

Innehåll

Inom kvarteret tillåts centrumändamål, kontorsverksamhet och parkering under mark (C K P). Bostäder tillåts inte, då effektiva och ändamålsenliga kontorsytor prioriteras framför möjligheten att skapa goda boendemiljöer i detta läge. Lägenhetshotellet som finns i kvarteret rymms inom markanvändningen centrumändamål.

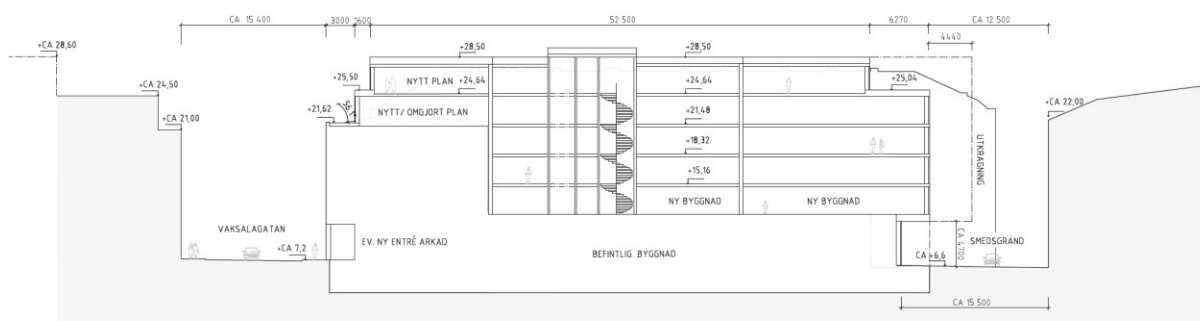
Höjder och omfattning

Byggrätten gör det möjligt att placera en ny kontorsbyggnad i fem våningar ovanpå den befintliga upphöjda innergården. En ny byggnad kan byggas mot Smedsgränd, och in över den överbyggda gården, vilket gör det möjligt att koppla ihop den nya kontorsbyggnaden med befintliga kontorslokaler i kvarteret. Totalt blir byggnaden sex våningar hög. Byggrätten mitt i kvarteret är generellt utformad så att det kan vara möjligt att koppla ihop byggnaderna genom att till exempel bygga ihop lokaler, glasa in mellanrummen till en vinterträdgård, eller förbinda byggnader med skyways i olika våningar. Allt beroende på verksamheternas behov. För att klara hopbyggnad av olika tak behöver det nya takfallet ha möjlighet att ansluta mot takavvattningen på den befintliga byggnaden. För att möta den befintliga byggnaden på ett respektfullt sätt får den nya byggnadens tak inte ansluta högre än 50 centimeter över takfoten på tingsrättsbyggnaden vid Kungsgatan.



SEKTION A-A

Illustration. Sektion genom kvarteret, Dragarbrunnsgatan-Kungsgatan. Wåhlin arkitekter.



SEKTION B-B

Illustration. Sektion genom kvarteret, Vaksalagatan-Smedsgränd. Wåhlin arkitekter.

Delar av kvarteret som vetter mot Vaksalagatan och Dragarbrunnsgatan, får byggas på med en våning. Takfotshöjden ska behållas för att värna bebyggelsens skala mot dessa gator, och tillägget ska därför utföras som indragna takvåningar. Hörnhuset på Dragarbrunnsgatan som inrymmer biograf och lägenhetshotell, samt byggnaden mot Kungsgatan som inrymmer Tingsrätten, behåller sina höjder om sex respektive fem våningar. I samband med genomförandet av projektet kan dessa byggnader dock komma att byggas om i viss utsträckning.

Kvarteret ligger i den värdefulla siktsektorn från Uppsala Konsert och Kongress, mot slottet och Carolina Rediviva. Därför regleras högsta nockhöjd till +28,5 meter. Trapphus, hisstoppar och ventilationsdon får överskrida nockhöjden med högst en meter. Se *Kulturmiljö*.

Bottenvåningar och fasader

I bottenvåningen får kvarterets handelsytor utökas mot Dragarbrunnsgatan genom inglasning av arkaden samt inglasning under skärmtaket vid biografen. Även det öppna utrymmet under skärmtaket i hörnet Vaksalagatan-Kungsgatan får glasas in för att kunna skapa utökade butiks- eller kontorsytor. Detta hörn var dimensionerat för en gångtunnel som planerades på 1970-talet, men tunneln under Kungsgatan genomfördes aldrig. Rätten till gångtunnel släcks ut i och med denna detaljplans genomförande. En del av hörnet ska dock fortsatt vara öppet, vilket motiveras av de stora gångflödena vid övergångsstället över Kungsgatan. Mot Vaksalagatan ska arkaden längs butiksfasaden vara kvar, för att behålla en rymligare gångyta i anslutning till busshållplatserna.

Fasader och bottenvåningar mot omkringliggande gator ska aktiveras så långt möjligt. Utformningsbestämmelser ställer krav på att fasader i gatuplan ska utformas med genomsiktligt material och med entréer. För kontorsbyggnaden mot Kungsgatan ställs inte krav på publikt innehåll i bottenvåningen, med hänsyn till pågående verksamhet.

Livförskjutningar i fasaden och en utkragande byggnadsvolym bidrar till en upplevelsemässig variation i Smedsgränd, som annars riskerar att domineras av varuintag och garageinfarter. Skärmtak och utkragningar regleras så att framkomligheten säkerställs för olika fordon.

Ovan skärmtaket vid biografen, vid Dragarbrunnsgatan-Smedsgränd, får en terrass med genomsiktligt räcke anordnas ovan nockhöjden. Detta för att kunna ta tillvara solläget som skapas genom att byggnadskroppen är något indragen från gatulivet. Mot Smedsgränd får också en terrass anordnas, i syfte att aktivera och skapa variation i fasaden.



Illustration. Vy från Dragarbrunnsgatan in mot Smedsgränd. Livförskjutningar i fasaden och en utkragande byggnadsvolym bidrar till variation i gränden. Levande bottenvåningar bidrar till ökat stadsliv i gränden. Observera att det är en illustration, och att slutresultatet kan komma att se annorlunda ut. Bild: Walk the Room.

Arkitektur och gestaltning

Alla tillägg och tillbyggnader i kvarteret ska göras med hänsyn till den befintliga bebyggelsens kulturhistoriska värden. Se *Kulturmiljö*. Nya byggnaders fasader behöver dock inte utföras i tegel, utan kan också kontrastera mot tegelarkitekturen med fasader i till exempel glas och stål. För utbyggnad av Domstolsverkets lokaler kan säkerhetsföreskrifter kräva en större grad av slutenhet i fasaden, och eventuellt helt fönsterlösa partier. Här blir detaljering i fasadmaterialet särskilt viktig. Helt slutna fasader bör inte vändas ut mot Smedsgränd, och får inte förekomma i gatuplan. Slutlig utformning avgörs vid bygglov.



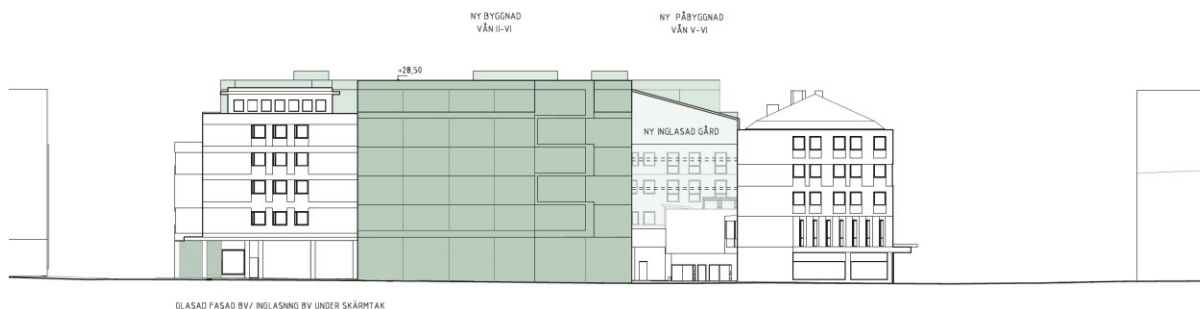
Illustration över hur den inglasade arkaden mot Dragarbrunnsgatan kan komma att se ut. Wåhlin arkitekter. Planbestämmelser reglerar att fasader i gatuplan ska utformas med entréer och i huvudsak utgöras av glas eller motsvarande genomsiktligt material, och att bottenvåningarnas pelare ska vara tydligt avläsbara i fasaden.



Burspråket på tingsrättsbyggnaden, som får kraga ut över allmän plats i Smedsgränd (f₃).

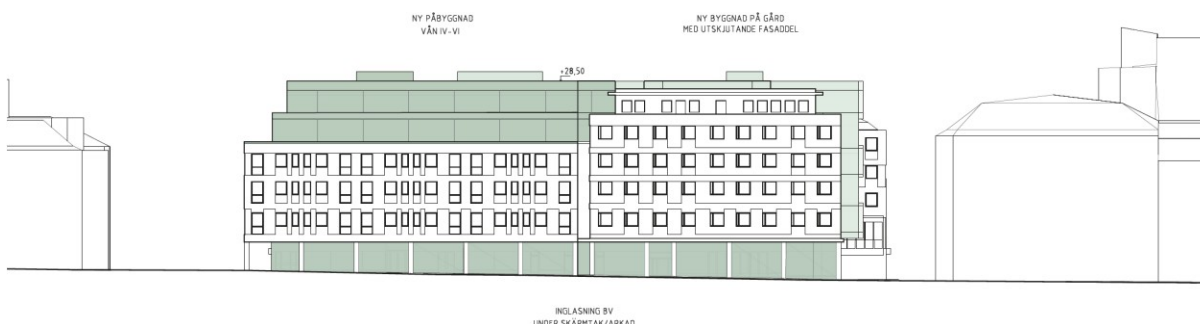


Dragarbrunnsgatan efter ombyggnaden till gångfartsområde 2019. Gaturummet är möblerat med cykelställ som avskiljer gångytorna närmast fasaden från biltrafik.



FASAD SYDVÄST SMEDSGRÄND

Fasad mot Smedsgränd. Nytt kontorshus med entré mot gränden. Inglasad gård möjliggör hopkoppling med Tingsrättens lokaler. Nya byggnadsdelar illustreras i grönt. Wählin arkitekter.



FASAD SYDVÄST SMEDSGRÄND

Fasad mot Dragarbrunnsgatan. Inglasning av arkader och under skärmtak. Två nya indragna takvåningar till vänster får ersätta dagens tak (som motsvarar en våning), men takfotshöjden mot gatan ska behållas. Planens nockhöjder skiljer sig något från hörnhuset till höger, och dagens indragna takvåning kommer sannolikt att byggas om för att kunna bindas ihop med de nya kontorslokalerna. Den nya utkragande byggnadsdelen skymtas i Smedsgränd. Nya byggnadsdelar illustreras i grönt. Wählin arkitekter.



FASAD NORDVÄST VAKSALAGATAN

Fasad mot Vaksalagatan. Arkaderna mot Vaksalagatan behålls. Nya indragna takvåningar ersätter dagens tak. Nya byggnadsdelar illustreras i grönt. Wählin arkitekter.



FASAD NORDÖST KUNGSGATAN

Fasad mot Kungsgatan. Byggnadens höjder behålls. Den inre delen av hörnet mot Vaksalagatan glasas in. Nya byggnadsdelar illustreras i grönt. Wählin arkitekter.



Illustration. Vy från Kungsgatan in mot Smedsgränd. Planen reglerar att bottenvåningar ska utföras med publika lokaler och i genomsiktliga material. I Smedsgränd kommer dock garagedriften och lastintagen fortsatt att vara en del av gatubilden. Observera att det är en illustration, och att slutresultatet kan komma att se annorlunda ut. Wåhlin arkitekter.

Trafik och tillgänglighet

Gatunät

Kvarteret Sala omges av gator som i innerstadsstrategin pekas ut som stråk och platser för stadsliv. Kungsgatan, nordöst om kvarteret Sala, är en av Uppsalas huvudgator, och en viktig länk för både biltrafiken och kollektivtrafiken genom centrala Uppsala. Gatan trafikeras av ca 11 500 fordon/årsmedeldygn. Vid kvarteret Sala korsar Kungsgatan och Vaksalagatan varandra. Vaksalagatan, som är en av Uppsalas historiska tillfartsvägar från öster, har universitetsbiblioteket Carolina Rediviva i fonden och byter namn till Drottninggatan när den korsar Stora torget. Vaksalagatan trafikeras öster om Kungsgatan av ca 7 800 fordon/årsmedeldygn, men övergår väster om Kungsgatan, vid kvarteret Sala, till att enbart trafikeras av buss i linjetrafik, taxi och varutransporter.

Dragarbrunnsgatan är ett så kallat gångfartsområde, där all trafik sker på de gåendes villkor. Gatan trafikeras av drygt 3 000 fordon/årsmedeldygn. Dragarbrunnsgatans omvandling har pågått under ett antal år i enlighet med programmet för Dragarbrunnsgatan (2009), och under 2019 påbörjades etappen utanför kvarteret Sala (se fotot på sidan 13).

Smedsgränd är en gata som domineras av varutransporter, parkeringshusinfart och cykelparkeringar. Större delen av kvarteret Salas varuleveranser sker här, liksom kvarterets avfallshämtning och leveranser till Stadsteatern och Systembolaget i grannkvarteret Oxen. Allt fler gångrörelser kan förväntas genom Smedsgränd, som är strategiskt belägen mellan det ombyggda Forumtorget och nya Stadshuset och Resecentrum. Detta motiverar en upprustning av miljön i gränden, som åtminstone kvällstid kan upplevas som en otrygg plats att vistas på.



Illustrationsplan över Smedsgränd. Wählin arkitekter.

Framkomligheten för nyttofordon är begränsad i gränden, och den trafiklösning som möjliggörs genom planen innebär ingen försämring jämfört med tidigare. Varutransporter och avfallsfordon kör även i fortsättningen in från Dragarbrunnsgatan, vänder i gränden och kör tillbaka samma väg. Utfart mot Kungsgatan från Smedsgränd medges inte av flera skäl; utrymmet mellan fasaderna är begränsat

och av säkerhetsskäl ska fordonstrafik inte tillåtas vid Tingsrättens entré. Det planeras också för ett nytt övergångsställe på Kungsgatan, vid Stadshuset/Stadsteatern, där fordon som svänger ut på Kungsgatan skulle innebära en risk för oskyddade trafikanter.

Inga förändringar av gatornas funktion eller utformning kräver reglering i detaljplan. Eventuell förändrad trafikering regleras med trafikföreskrifter. I huvudsak behålls dagens uppdelning mellan allmän plats och kvartersmark, men rättigheter för allmän fordonstrafik inom kvartersmark anpassas efter nya behov. Mot Smedsgränd regleras byggrätterna med lägsta tillåtna frihöjd ovan mark för att tillgodose utrymmeskraven för bland annat avfallshämningsfordon. Tillgängligheten bedöms vara acceptabel med hänsyn till det centrala läget. Se vidare *Teknisk försörjning*.

Gång- och cykeltrafik

I denna del av centrum sker cykling i blandtrafik på Dragarbrunnsgatan. Cyklister ska även i fortsättningen samsas med andra trafikanter inom Dragarbrunnsgatans gångfartsområde.

Gångtrafik sker på gångbanor längs Vaksalagatan och Kungsgatan, och i blandtrafik i gångfartsområdet på Dragarbrunnsgatan. Även i Smedsgränd har gatan utformats som ett gångfartsområde, med gångytor i samma nivå som körytorna.

Planens utformning av kvarteret mot Smedsgränd, med aktiv bottenvåning och nya kontorslokaler, ska bidra till att öka grändens attraktivitet och öka flödet av fotgängare. Utformningen av gatan ska syfta till att ge fotgängarna prioritet, men gränden ska fortsatt vara tillgänglig för varutransporter, avfallsfordon och bilar som ska till parkeringsgaraget.

Arkader

Kvarteret är utformat med arkader längs Vaksalagatan och Dragarbrunnsgatan. Marken inne i arkaden ligger på kvartersmark, och är i tidigare plan reglerad med markreservat för allmän gångtrafik, så kallat x-område.

Genom detaljplanen möjliggörs en inglasning av arkaden mot Dragarbrunnsgatan. Hanteringen av arkaderna är i linje med visionen för Uppsalas paradgata (2010) och programmet för Dragarbrunnsgatan (2009). Fastighetens avfasade hörn vid Dragarbrunnsgatan-Smedsgränd utgör fortsatt allmän plats.

Mot Vaksalagatan behålls arkaden, för att ge tillräckligt utrymme för gångtrafiken vid busshållplatserna. Se även *Kollektivtrafik* nedan.

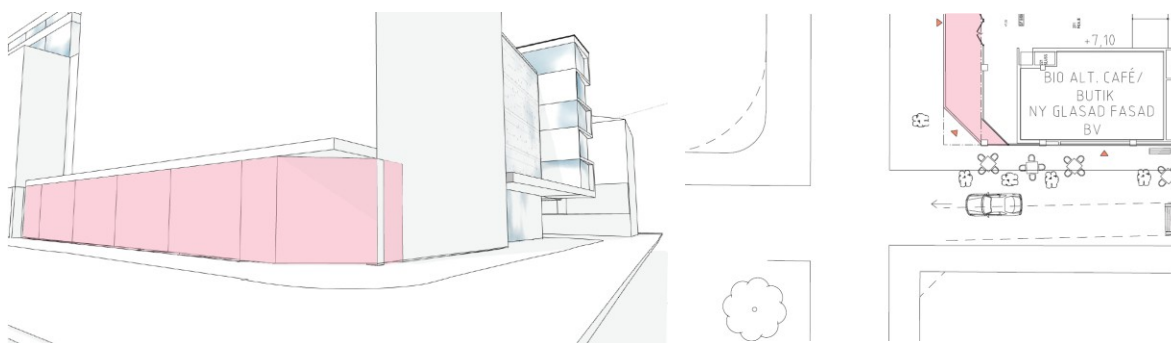


Illustration över hörnet Smedsgränd-Dragarbrunnsgatan. Den illustrerade rosa ytan kan komma att glasma in. Hörnet kommer även i fortsättningen vara tillgänglig för allmän gångtrafik på allmän plats. Illustration Wählin arkitekter.

Tidigare planerad gångtunnel

I tidigare detaljplan från 1971 finns markreservat för en allmän gångtunnel under Kungsgatan, mellan kvarteret Sala och Stadshuset entrésida mot Vaksalagatan. Tunneln har aldrig genomförts, och är inte aktuell att genomföra. Denna rättighet utgår i och med att området planläggs enbart som allmän plats, utan begränsningar.

I anslutning till den tidigare planerade tunneln finns ett utrymme i gatuplan, indraget från byggnadens hörn i Vaksalagatan-Kungsgatan. Det indragna utrymmet är outnyttjat och platsen kan upplevas oattraktiv och otrygg. Även här möjliggörs en inbyggnad på en del av ytan. Hela ytan kan inte byggas igen, eftersom det behövs utrymme för de stora gångflödena vid övergångsstället över Kungsgatan. En del av ytan under skärmtaket övergår till allmän plats. Se föreslagen ny fastighetsgräns i illustrationen nedan. Se även *Fastighetsrättsliga konsekvenser*.

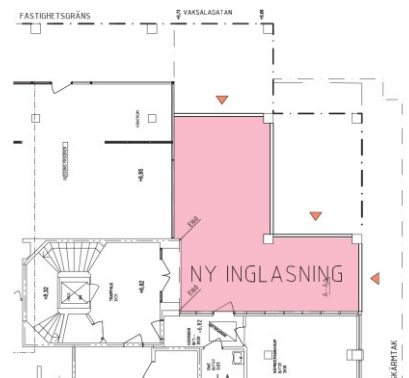
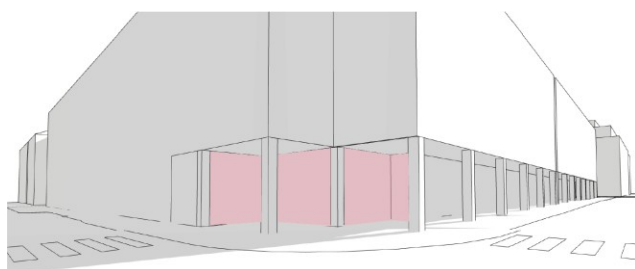


Illustration över hörnet Vaksalagatan-Kungsgatan. Den illustrerade rosa ytan kan komma att glasas in. Övriga ytor under arkad och skärmtak kommer även i fortsättningen vara tillgängliga för gångtrafik genom så kallat x-område eller som allmän plats. Fastighetsgränsen som illustreras med streckprickad linje motsvarar gränsen mellan allmän plats och kvartersmark i planen. Illustration Wählin arkitekter.

Kollektivtrafik

På Vaksalagatan i höjd med kvarteret Sala finns en större hållplats för stadsbussarna. Vaksalagatan och Kungsgatan är i innerstadsstrategin utpekade som stomlinjer för kollektivtrafik, och kollektivtrafiken ska ha en god framkomlighet på dessa gator. Detta innebär att god tillgänglighet och tillräckligt utrymme för busshållplatserna vid Vaksalagatan prioriteras framför en utvidgning av handelsytorna i kvarteret. För att ge tillräckligt utrymme för gångtrafiken vid sidan av hållplatserna, ska arkaden behållas på denna sida av kvarteret.

Parkering och angöring

Under kvarteret finns en parkeringsanläggning, parkeringshuset Smeden, med cirka 80 bilplatser. I Smedsgränd finns cirka 100 cykelparkeringar i tvåvåningsställ, med relativt låg belägningsgrad.

Den utökade verksamhetsytan i kvarteret har, utifrån Uppsala kommuns parkeringstal, beräknats generera ett parkeringsbehov av 320 cykelplatser. Utrymme för parkering av cyklar för verksamma i kvarteret kan tillgodoses i källargaraget, men för verksamheter ställs inte krav på parkeringsplatser för bil. I parkeringshuset Smeden prioriteras istället att behålla lättillgänglig besöksparkering till centrum. Bilparkering för rörelsehindrade måste dock alltid kunna anordnas.

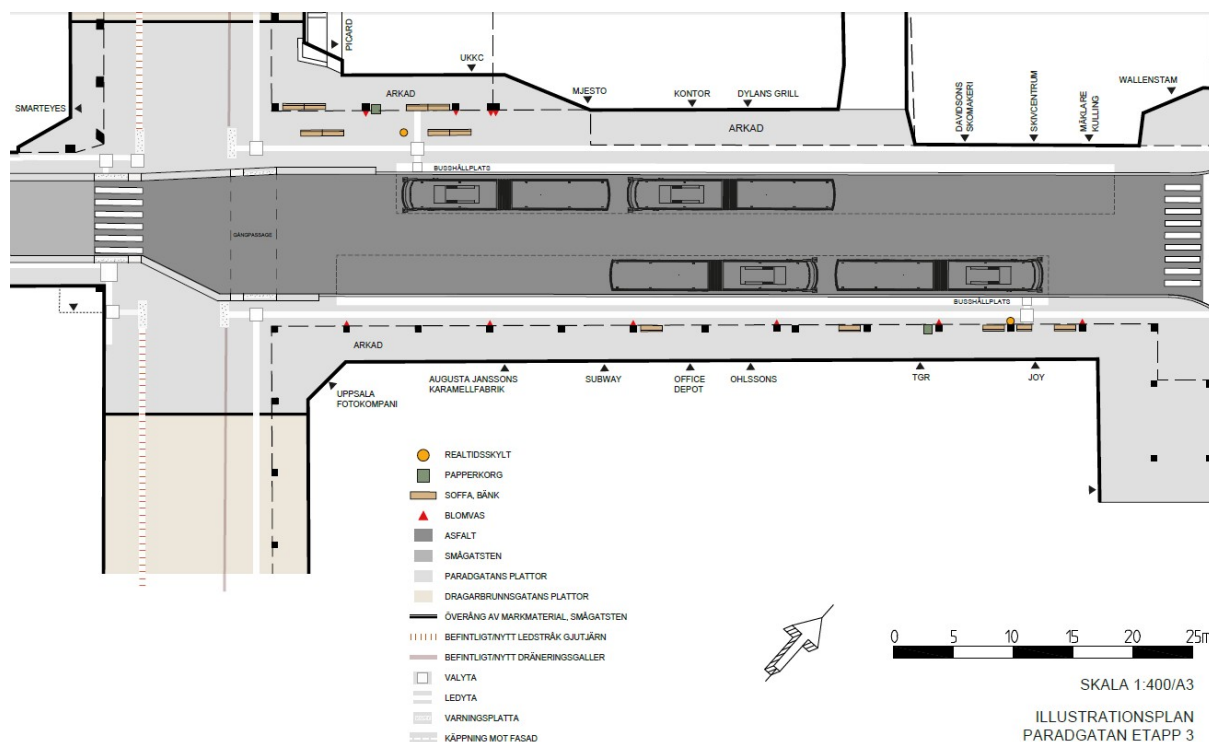
Omvandlingen av kvarteret innebär att de disponibla ytorna för (allmänna) cykelparkeringar på Smedsgränd minskar, till förmån för till exempel butiksentréer, kontorsentréer och uteserveringar. Ett 20-tal cykelplatser kommer att kunna anordnas i gränden, främst i anslutning till nya entréer. Ombyggnaden av Dragarbrunnsgatan innebär samtidigt att ett 80-tal cykelparkeringar tillkommer vid kvarteret under 2019/2020, så det sammanlagda antalet allmänna cykelparkeringar vid kvarteret är detsamma. Varken läget på cykelparkeringarna eller antalet platser regleras i detaljplanen.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Enligt lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk med mera (förordningen 1994:1215) ska nya byggnader som innehåller bostäder, arbetslokaler, eller lokaler till vilka allmänheten har tillträde, vara utformade så att de är tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Detta beaktas vid bygglovsprövningen och vid byggsamråd. Kommunens anvisningar för hur uteserveringar ska utformas anger att framkomlighet för bland annat synskadade och rörelsehindrade måste garanteras. Detaljplanen varken förhindrar eller försvårar en sådan utformning.

Det finns möjlighet att parkera i källargaraget och angöra max 25 meter från varje entré, under förutsättning att platserna placeras nära trapphus med hiss. Kvarteret, och den omkringsliggande marken, är utan större höjdskillnader. Eventuella höjdskillnader ska tas upp med ramp med en lutning på 1:20 eller 1:12 med ett vilplan var sjätte meter.

Arkaderna utgör väderskyddade gångstråk längs Vaksalagatan och Dragarbrunnsgatan, med god tillgänglighet för rörelsehindrade och synskadade. Vid en inglasning av arkaden mot Dragarbrunnsgatan behöver ett hinderfritt och anpassat gångstråk istället utformas på utsidan av det nya fasadlivet, så att personer med olika funktionshinder kan röra sig på ett säkert sätt i gatumiljön i Dragarbrunnsgatan. Dragarbrunnsgatan längs kvarteret Sala är ombyggd 2019, och ett nytt ledstråk har anlagts längs fasaden, strax utanför pelarna. Gångutrymmet är 190 cm. Den planerade ombyggnaden av knutpunkten för kollektivtrafiken vid Vaksalagatan ger möjlighet att utforma sammanhängande ledstråk fram till de övergångsställen som finns kring kvarteret. Vid projektering av nya lokaler i den inglasade arkaden behöver entréerna utformas för att ansluta mot allmän plats utan nivåskillnad, för att undvika att ramper eller liknande utförs utanför entréerna på allmän plats, och därmed minskar gångstråkets bredd.



UTKAST 2020-02-12 **SWECO** ✖

Utkast från projektet Paradgatan etapp 3 över Vaksalagatans nya knutpunkt för kollektivtrafiken. Skissen visar hur sammanhängande ledstråk (vita streck) planeras längs kvarterets Salas yttersida, utanför arkadens pelare. Illustration Sweco. Projektet pågår under 2020 och slutresultatet kan komma att se annorlunda ut.

Mark och geoteknik

Enligt jordartskartan och 3D-jordartskartan (*Statens geologiska undersökningar, SGU*) består planområdet av postglacial lera med en mäktighet av 15–20 meter ovan åsmaterial. Det totala jorddjupet till fast berg är 20–30 meter. Planområdet ligger inom yttre vattenskyddsområde för Uppsala kommuns dricksvattentäkt, se även *Vattenmiljö* nedan. Gällande skyddsföreskrifter ska följas vid markarbeten och grundläggning.

Kvarteret är idag helt bebyggt och har en källarvåning. Grundläggning av de nya byggnadsdelarna kommer att ske med pålning och/eller förstärkning av befintlig grundläggning.

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

Grundvatten

Vattenskyddsområde MB 7 kap

Planområdet ligger inom vattenskyddsområdets yttre zon. De vattenskyddsföreskrifter som gäller för området ska följas. Dessa innebär bland annat att markarbeten inte får ske djupare än till 1 meter över högsta grundvattenyta och att markarbeten inte får medföra bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån. Det är inte heller tillåtet att till exempel utvinna energi ur mark eller grundvatten utan tillstånd. Dispens från vattenskyddsföreskrifterna kan behöva sökas hos länsstyrelsen.

Riskbedömning för Uppsala- och Vattholmaåsarna

Enligt underlagen till *Risikanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt* (Geosigma AB, 2018) ligger planområdet inom ett område med *låg känslighet*, i en skala mellan låg, måttlig, hög och extrem känslighet. Riskanalysen är en sammanvägd riskbedömning för hela Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde. Känslighetsklasserna utgår från de geologiska och hydrogeologiska förhållandena i Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde. Med känslighet menas här att en plats är känslig för att föroreningar på markytan, eller en marknära förorening, kan påverka grundvattnet så att det inte kan användas som resurs för dricksvattenförsörjningen. Den lägsta känslighetsklassen karaktäriseras här av ett område där lera med mäktighet större än 5 meter överlagrar isälvsmaterial eller morän, och som inte avvattnas mot områden med större känslighet. Det bör dock observeras att kvarteret är underbyggt med källare, och att det finns befintliga schakt i marken inom området. Detta innebär att markens känslighet kan vara större än vad den aktuella känslighetsklassen visar.

Risikanalysen visar inga skadehändelser som leder till några konsekvenser eller risker som gör det befogat med mer åtgärder än normal dagvattenhantering inom områden med låg känslighet. Det mäktiga lerlagret i området (15–20 meter) är ett gott skydd för det grundvattenförande lagret under leran, och grundvattenkvaliteten bedöms inte påverkas av otäta dagvattenlösningar. Den förekommande jordarten (lera) har låg genomsläpplighet, vilket försvårar infiltration av dagvatten till grundvatten inom planområdet.

Dagvatten

Dagvatten avleds till Fyrisån, och vidare till Mälaren-Ekoln. Både Fyrisån och Mälaren-Ekoln, är belagda med miljö kvalitetsnormer (MKN) och har måttlig ekologisk status, och den kemiska ytvattenstatusen uppnår ej god status (2017). För att det ska vara möjligt att uppnå god ekologisk status behöver åtgärdstakten generellt sett öka. Det innebär att det för varje ingrepp bör göras åtgärder som förbättrar statusen för miljö kvalitetsnormerna för vatten. Vid ombyggnationen av kvarteret Sala bör alltså åtgärder vidtas så att dagvatten renas till en nivå som är bättre än nuvarande situation.

Eftersom stadens dagvattennät redan är hårt belastat ska ytterligare belastning på befintliga dagvattenledningar undvikas. Vid exploatering inom stadskärnans kvarter finns det inte mycket utrymme för öppna dagvattenlösningar vilket medför svåra förutsättningar för att skapa en långsiktigt hållbar dag-

vattenhantering. Kvarteret Sala består idag av 100 % hårdgjord yta, och kommer efter planens genomförande fortsatt vara 100 % hårdgjort. Uppsala Vatten och Avfalls AB riktlinjer för dagvatten från kvartersmark vid nybyggnad, är att *dagvattenanläggningar inom fastigheten utformas så att 20 mm regn, räknat över hela fastighetens yta, kan renas och avtappas under minst 12 timmar innan vidare avledning till förbindelsepunkten för Uppsala Vattens dagvattenledning*. För att utjämna 20 mm nederbörd skulle en utjämningsvolym på 96 m³ behövas för hela planområdet. Uppsala Vatten bedömer dock detta och andra liknande förtätningsprojekt i innerstaden som om- och tillbyggnad, och riktlinjerna behöver därmed inte uppfyllas. Målet för dagvattenlösningen blir istället maximal utjämningsvolym för möjliga dagvattenanläggningar.

En dagvattenutredning har tagits fram av Geosigma (*Dagvattenutredning Kv Sala, 2020-05-07*). Målet har varit att skapa bästa möjliga dagvattenlösning, utan att ha möjlighet till att använda öppna eller underjordiska dagvattenlösningar. I dagvattenutredningen bedöms vegetationsbeklädda tak i kombination med ett filtermagasin i källaren vara en möjlig och effektiv lösning, med rådande förutsättningar.

Dagvattenlösningen medför att kvarterets flödessituation inte försämras trots påverkan av klimatteffekter, samtidigt som föroreningsbelastningen på recipienten minskar. Föroreningsberäkningarna visar att den totala föroreningsbelastningen minskar i samband med ombyggnationen om dagvattenlösningarna gröna tak och ett magasin med reningsfunktion genomförs. Dessa dagvattenlösningar är platsspecifikt utformade för att minska föroreningsbelastningen jämfört med befintlig situation, och därmed öka recipientens möjligheter att uppnå miljö kvalitetsnormer (MKN).

Eftersom de dagvattenlösningar som föreslås i dagvattenutredningen ökar fördröjningen av dagvatten i området, minskar sannolikt också risken för påverkan på intilliggande fastigheter i samband med ombyggnationen.



Ur dagvattenutredningen: Vegetationsklädda tak kan komma att anläggas, på en stor del av den nya takytan.

Hur kvarterets dagvattenhantering slutligen kommer att utformas ligger sannolikt i en kombination av olika lösningar, som dagvattenutredningen visar exempel på. Fastighetsägaren har också ambitioner att arbeta med innovativa energi- och klimatlösningar i sina byggprojekt. Detta kan komma att innebära att dagvatten också kan återanvändas inom de interna tekniska systemen och på så sätt ytterligare fördröja dagvattnet inom kvarteret.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Kvarteret Sala ligger i centrala Uppsala, och inom kommunens verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten. Den nya bebyggelsen kan anslutas till befintliga system. För planerad dagvattenlösning, se *Vattenmiljö* ovan.

Avfall

Avfallshämtning sker i Smedsgränd, där avfallsutrymmet ligger bredvid varuinlastningen och infarten till parkeringsgaraget. Även Stadsteatern och Systembolaget i grannkvarteret har sina varutransporter och avfallshämtning via Smedsgränd. Utrymmet i gränden är mycket begränsat, och endast körytan mellan kvarteret Sala och kvarteret Oxen utgör allmän plats. Närmast Kungsgatan är det tätt mellan fasaderna, och här ligger också Tingsrättens entré. Utfart mot Kungsgatan medges inte, utan all fordonstrafik måste vända i gränden. För en säker backningsrörelse krävs att tidigare förbud mot utfart/fordonstrafik flyttas ett par meter närmare Kungsgatan. Detta regleras i föreskrift. Se illustration över Smedsgränd under *Trafik och tillgänglighet*. Ett genomförande av planen innebär ingen försämring jämfört med tidigare.

Genom administrativa bestämmelser, markreservat, säkerställs att delar av kvartersmarken hålls tillgänglig för att klara vändradier för avfallsfordon. Backvändning är nödvändig för större fordon. Byggnader ska i vissa lägen ha en minsta fri höjd över marken om 4,6 meter för att säkerställa framkomligheten för större fordon.

El

I kvarterets källarplan finns en nätstation (T37687 SALA), nära korsningen Smedsgränd-Kungsgatan. Stationen har kapacitet att klara utökningen av kvarteret. Nätstationen finns inte markerad i tidigare plan för kvarteret, även om den tillkom när kvarteret byggdes på 1970-talet. Stationen försörjer även grannkvarteren, och därför ges rättigheter till nätstationens markanvändning och placering i källarplanet genom markanvändningen E₁ – transformatorstation.

Solceller finns på taken på befintliga kontorshus. Planen innebär inget hinder för fastighetsägaren att fortsätta, och eventuellt utöka, produktionen av förnybar el inom fastigheten, så länge högsta nockhöjd innehålls och gröna tak kan anordnas i tillräcklig omfattning. Se *Vattenmiljö* ovan.

Värme

Kvarteret är anslutet till fjärrvärmenätet. Det bedöms finnas kapacitet att ansluta även den tillkommande bebyggelsen.

Markvärme

I centrala stadens gator finns markvärme med slingor och matningsrör. Detta kräver försiktighet vid markarbeten, och inget arbete får utföras under vintern när markvärmesystemet är på, eftersom det då kan frysa ihop. Systemet är trycksatt även under sommaren.

Tele och bredband

Kvarteret är anslutet till stadens nät av tele och bredband. Det bedöms finnas kapacitet att ansluta även den tillkommande bebyggelsen.

Hälsa och säkerhet

Luft

Kungsgatan är en av de gator i Uppsala som har högst luftföroreningshalter. En luftkvalitetsutredning har tagits fram av Ramböll, för att undersöka om förändringarna inom kvarteret Sala riskerar att försämra luftkvaliteten i området (*Luftkvalitetsutredning kvarteret Sala, 2020-01-16*).

Resultaten är en summering av urban bakgrundshalt samt bidraget från det aktuella vägnätet, och är beräknade för en punkt där Smedsgränd mynnar ut till Kungsgatan. Resultatet från modellberäkningarna visar på att de planerade byggnadskropparna inom kvarteret Sala inte har signifikant påverkan på luftkvaliteten i området. Spridningsberäkningarna visar inte heller på någon signifikant skillnad i luftkvalitet längs Vaksalagatan eller Kungsgatan på grund av den ökade byggnadshöjden mot Vaksalagatan, jämfört med nuvarande utformning av kvarteret.

Beräkningarna visar att miljö kvalitetsnormen för luft, för kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM₁₀), klaras. Även för prognosåret 2030 ligger halterna under miljö kvalitetsnormerna.

Markföroreningar

Inom fastigheten Dragarbrunn 24:5 finns ett potentiellt förorenat område efter ett tryckeri som fanns här på 1930–1950-talet. Objektet har tilldelats riskklass 4, Liten risk. Enligt uppgift i länsstyrelsens EBH-stöd fanns tryckeriet en trappa upp. Sedan tryckeriet flyttade från platsen har nya byggnader uppförts inom kvarteret, byggnader som också har en källarvåning. Eftersom stora mängder jordmassor troligtvis schaktats bort vid byggnationen är sannolikheten liten att föroreningar från verksamheten finns kvar. Det finns dock ingen information om marken under källargaraget.

För att minska riskerna för spridning och exponering av eventuella föroreningar vid markrengöring behöver provtagning göras i samband med planerad pålning, eller förstärkning av huskroppen. Analysomfånget bör även ta hänsyn till potentiella föroreningar som kan härröra från de miljöfarliga verksamheter som funnits på grannfastigheterna enligt länsstyrelsens EBH-databas för potentiellt förorenade områden. Om föroreningar trots allt påträffas vid genomförandet ska detta anmälas till tillsynsmyndigheten, miljö- och hälsoskyddsnämnden.

Dags- och solljus

Nya kontorslokaler inne på befintligt gårdsbjälklag och i redan tät stadsmiljö kan innebära att det är svårt att uppnå byggreglernas dagsljuskrav för lokalerna. En beräkning av dagsljusfaktorn har därför gjorts för den bebyggelse som illustreras i planhandlingen (*Wählin arkitekter 2019-07-03*). Resultatet av ljusstudien är att alla utrymmen klarar en dagsljusfaktor på 1%. Det vill säga, givet de angivna förutsättningarna klaras de funktionskrav för dagsljus som finns i Boverkets byggregler, BBR.

Planens genomförande kommer inte bara att innebära att en ny byggnad adderas till en befintlig kvartersstruktur, utan att olika förändringar sker inom hela kvarteret. Hur kontorslokalerna organiseras sinsemellan, var ljusgårdar eller öppningar placeras för att erbjuda bäst förutsättningar för dessa kontorsmiljöer är en fråga för kommande projektering. Då planen medger olika utformningar och utbredningar av bebyggelsen i mitten av kvarteret, bör en ny analys av dagsljusfaktorn göras i samband med bygglov. Det ska också eftersträvas att byggreglernas dagsljuskrav efterlevs i befintliga lokaler, vars förutsättningar kan komma att förändras i samband med ombyggnaden av kvarteret.

Magnetfält

I kvarterets källarplan finns en nätstation sedan kvarteret byggdes på 1970-talet. Nätstationen försörjer både kvarteret Sala och omkringliggande kvarter med el. Vattenfall har servitut för anläggningen. Elsäkerhetskraven anger ett minsta avstånd mellan en nätstation och närmsta brännbara byggnadsdel, 5 meter. Detta avstånd bedöms vara tillräckligt för att också elektromagnetiska fält från nätstationen

ska ha avklingat till att understiga rekommenderade 0,2 μ T (mikrotesla). Vid nybyggnad ställer Vattenfall krav på att inbyggda stationer ska ha avskärmade material för att minska magnetfältets påverkan på övriga verksamheter i fastigheten. Till exempel kan teknisk apparatur och datorer störas i närheten av stationen. Magnetfältstyrkan ska maximalt accepteras till ett värde av 0,2 μ T (mikrotesla), vilket uppnås genom att väggar och tak kläds med helsvetsade aluminiumplåtar om minst 5 millimeters tjocklek. Mätningar i genomförda projekt visar att elektromagnetiska fält, med dessa krav uppfylla, inte sträcker sig utanför den inbyggda nätstationen.

På 1970-talet byggdes inte nätstationer på detta sätt, och det är oklart om några åtgärder gjorts på stationen sedan den byggdes. Stationen ligger i källarplanet och direkt ovanför, i markplan, finns endast entréfunktioner. Kontorsutrymmen finns först två våningar över stationen. Det finns idag inga kända störningar. Om det bedöms nödvändigt finns möjlighet att tillämpa nya riktlinjer och/eller krav vid ombyggnad eller förändring av nätstationen. På plankartan säkerställs läget för nätstationen i källarplanet genom markanvändningen E₁ – transformatorstation, i kombination med centrum och kontor (CK), som är användningen högre upp i huset. Då inga bostäder finns eller planeras i närheten, anges inga skyddsavstånd eller särskilda åtgärder med anledning av nätstationen.

Översvämningar

Översvämning Fyrisån

Delar av Kungsgatan och Smedsgränd ligger inom det område som definierats som mark med stor sannolikhet för översvämning från Fyrisån vid 50- och 100-årsflöde. Kvarteret påverkas något vid 200-årsflödet och beräknas översvämmas helt vid högsta beräknade flöde. Kvarteret Sala utgör dock ingen viktig samhällsfunktion enligt *Länsstyrelsens riskhanteringsplan för översvämning av Fyrisån i Uppsala stad (2015:10)*.

Översvämningsrisk vid lågpunkter och stora regn

En lågpunktskartering i dagvattenutredningen visar att en vattenansamling på cirka tre decimeter kommer att ske vid extrema regn om vattnet inte kan ledas bort. (*Dagvattenutredning kv Sala, Geosigma 2020-02-02*) Om det sker ett kapacitetsbortfall i dagvattensystemet, eller om nederbörden överstiger kapaciteten, kommer en vattenansamling att uppstå på Smedsgränd. En klimatfaktor på 1,25 har satts i beräkningarna, för att ta höjd för klimatförändringar och ökade nederbördsmängder.

Risker, brand

Enligt Uppsala Brandförsvars databas Daedalos finns inte några risker i området som skulle kunna påverka planområdet negativt.

För att räddningstjänsten ska kunna genomföra utrymning av byggnaderna behöver uppställningsplatser för räddningstjänstens stegfordon beaktas. Eftersom kvarteret är helt bebyggt får utrymning ske från omkringliggande gator. De indragna våningar som planen föreskriver kan försvåra och ibland omöjliggöra utrymning med hjälp av räddningstjänstens fordon, eftersom vinkeln för stegen gör att de indragna våningarna inte går att nå. Ett alternativ till utrymning med stegfordon är att byggnaderna istället uppförs med brandsäkra Tr2-trapphus.

Planbestämmelser

ANVÄNDNING AV MARK

Allmän plats

GATA

Gata

Kvartersmark

C

Centrum

Med användningen centrum avses all sådan verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå för många människor. Syftet är att det ska finnas en blandning av verksamheter. I centrum ingår en rad olika verksamheter som också kan återfinnas i andra användningar. Där ingår till exempel butiker, restauranger, kontor, gym, biografer, bibliotek, teatrar, banker, hantverk och annan service. I användningen ingår även föreningslokaler, hotell och vandrarhem.

K

Kontor

I användningen kontor ingår kontor och tjänsteverksamhet med liten eller ingen varuhantering. Verksamheten ska inte medföra störning av betydelse för omgivningen, vilket betyder att den saknar utomhusverksamhet och har besöksverksamhet i begränsad utsträckning.

P

Parkering

Parkeringsgaraget Smeden ges en egen markanvändning så att det ska vara möjligt att avstycka den till en egen fastighet, om detta skulle bli aktuellt i framtiden.

E₁

Transformatorstation

Den befintliga nätstationen i källarplanet ges rättighet att finnas kvar.

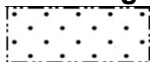
(C) (K)

Centrum, Kontor (innehåll enligt ovan).

Användningsbestämmelsen inom parentes ger möjlighet till tredimensionellt fastighetsutrymme (alternativt servitut) ovan allmän plats för utkragande byggnadsdel enligt f₅.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Placering



Marken får inte förses med byggnad

Marken vid lastintagen och parkeringsinfarten i Smedsgränd får inte bebyggas, utan behövs för att skapa manöverutrymme för varutransporter och avfallsfordon till kvarteret Sala och kvarteret Oxen.

p₁

Byggnad ska placeras 2 meter från användningsgräns mot allmän plats.

Byggnader ska placeras indragna från fastighetsgränsen mot Smedsgränd, för att ge ett upplevelsemässigt något större utrymme i det smala gaturummet. Denna förgårdsmark kan med fördel utnyttjas till uteserveringar eller andra entréfunktioner, utan att behöva inkräkta på utrymmet för allmän plats.

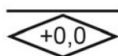
Omfattning

e₁

Byggnadens lokaler i gatuplan, som vetter med fasad mot allmän plats, ska huvudsakligen användas till centrumverksamhet med publik karaktär.
Bestämmelsen finns för att säkerställa att det byggs lokaler i strategiska lägen och vid stadsstråk i innerstaden. Bestämmelsen möjliggör att det finns plats för andra nödvändiga funktioner i bottenvåningen, exempelvis trapphus och teknikutrymmen. Bestämmelsens fokus ligger på lokalytor med fasader mot gatorna. I kvarterets kärna, som inte syns i fasad, får kompletterande användningar av icke publik karaktär finnas.

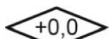
e₂

Byggnadens delar ovan mark ska användas till centrum och kontor.
Bestämmelsen finns för att reglera att parkering (P) och transformatorstation (E₁) endast får vara under mark.



Högsta nockhöjd över angivet nollplan i meter.

Den högsta nockhöjden har betydelse för utsikten från Uppsala Konsert och Kongress mot stadens märkesbyggnader. Lägre nockhöjder sätts för att hålla befintliga taklisthöjder mot Vaksalagatan och Drottninggatan på samma nivå som idag, och för att styra att den nya takvåningen byggs indraget från fasadlivet. Syftet är att behålla upplevelsen av bebyggelsens skala sett från gatunivå och inte minska solinstrålningen ner till gatan.



Högsta byggnadshöjd över angivet nollplan i meter

Byggnadshöjden sätts för att bevara taklisthöjden mot Kungsgatan.

Utformning

f₁

Fasader i gatuplan ska utformas med entréer och i huvudsak utgöras av genomsiktligt glas eller motsvarande genomsiktligt material.
Motivet är att skapa förutsättningar för utåtriktade verksamhetslokaler längs stadsstråk i innerstaden.

f₂

Byggnad ska utföras med hänsyn till befintliga byggnaders kulturhistoriska värden.
Motivet är att säkerställa en hög kvalitet i de nya byggnadsdelarnas gestaltning och material. Syftet är att åstadkomma en god arkitektonisk helhetsverkan tillsammans med befintliga byggnader i kvarteret, utan att styra materialval och exakt utformning, då vissa av kvarterets verksamheter kan komma att ha mycket specifika lokalbehov. Relaterar till verksamhetsbestämmelsen k₁.

f₃

Skärmtak samt burspråket i Smedsgränd får kraga ut från fasad, dock maximalt 2 meter över allmän plats/gata, med minst 3,0 meter fri höjd.
Bestämmelsen möjliggör befintliga och nya skärmtak över gångbanor. Det befintliga burspråket på tingsrättsbyggnadens sydvästra fasad mot Smedsgränd omfattas också, då det delvis kragar ut över allmän plats. Tillsammans med arkaderna är skärmtaken en del av kvarterets arkitektoniska uttryck.

f₄

Skärmtak får kraga ut från fasad över förgårdsmark, dock maximalt 2 meter över allmän plats/gata, med minst 4,6 meter fri höjd.
Bestämmelsen möjliggör nya skärmtak över gångbanor och körytor. Tillsammans med arkaderna är skärmtaken en del av kvarterets arkitektoniska uttryck.

- f₅** *En utkragande byggnadsdel om maximalt 6,5 meters bredd, får överskrida angiven nockhöjd med högst 3 meter. Byggnadsdelen får kraga ut från fasad över förgårdsmark, dock maximalt 2,5 meter över allmän plats/gata, med minst 4,6 meter fri höjd.*
Motivet är att livförskjutningar i fasaden och en utkragande byggnadsvolym kan bidra till en upplevelsemässig variation i Smedsgränd, som annars riskerar att domineras av varuintag och garageinfarter. Det betyder att denna byggnadsdel får kraga ut över förgårdsmarken som regleras av **p₁** och även ut över gatumark som regleras av (**C K f₁₀**). Användningskategorier i skilda plan kan genomföras genom tredimensionell fastighetsbildning eller genom bildande av servitut.
- f₆** *Terrass med genomsiktligt räcke får anordnas.*
Terrass möjliggörs vid Dragarbrunnsgatan, där det finns möjlighet att behålla kvällssolen lite längre under sommarhalvåret. Terrass möjliggörs också i Smedsgränd som ett sätt att skapa variation och aktivitet i kvartersfasaden.
- f₇** *Den översta våningen utförs som indragen takvåning, utan taksprång.*
Takfotshöjden ska behållas för att värna bebyggelsens skala mot Vaksalagatan och Dragarbrunnsgatan. Tillägget på befintlig kontorsbyggnad ska därför utföras som indragna takvåningar.
- f₈** *Hisstoppar, trapphus och ventilationsdon får överstiga angiven nockhöjd med högst 1 meter. Byggnadsdelar och installationer på tak ska vara väl integrerade i takets gestaltning.*
Högsta tillåtna nockhöjd regleras för att byggnader i kvarteret inte ska skymma utsikten från foajévåningen på Uppsala Konsert och Kongress (UKK) mot stadens märkesbyggnader. Centrala Uppsalas taklandskap, med tillhörande installationer, är väl synliga från UKK och kan ses av många människor. Taken ska därför utformas med stor omsorg.
- f₉** *Tak får inte ansluta högre än 0,5 meter över befintlig takfot på byggnaden mot Kungsgatan.*
För att kunna erbjuda fungerande kontorsytor i kvarteret behöver tingsrättsbyggnaden vid Kungsgatan kunna byggas ihop med den nya byggnaden i mitten av kvarteret. För att klara hopbyggnad av olika tak behöver det nya takfallet ha möjlighet att ansluta mot den befintliga byggnadens takavvattning. För att möta byggnaden på ett respektfullt sätt får det nya taket inte ansluta högre än 50 centimeter över tingsrättsbyggnadens takfot.
- (f₁₀)** *Minst 4,6 meter fri höjd över allmän plats.*
Vid Smedsgränd regleras byggrätterna med lägsta fri höjd ovan mark för att tillgodose utrymmeskraven för bland annat avfallshämtningsfordon. Bestämelsen ger möjlighet till tredimensionellt fastighetsutrymme (alternativt servitut) ovan allmän plats för utkragande byggnadsdel enligt **f₅**.

Varsamhet

- k₁** *Byggnadsverkets karaktärsdrag vad gäller den mörka tegelfasaden och dess mönstermurning i tunn relief, den rytmiska fönstersättningen och taken utan språng, ska bibehållas vid ändring.*
Kvarteret har lyfts fram som särskilt arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefullt i en inventering, och dess särdrag bedöms värda att bevara. Den kraft-

fulla tegelarkitekturen är typisk för denna tid, och det mörka teglet och arkaderna är särskilt kännetecknande för byggnadens karaktär. Detta betyder inte ett förbud mot förändringar, men att ändringar ska göras med varsamhet. Till exempel ska fasaden fortsatt vara i tegel, och eventuella förändringar av dörrar eller fönsteröppningar ska göras med stor omsorg.

k₂

Arkaden får inte glasas in.

Arkaderna är karaktäristiska för byggnaden och för Uppsalas centrala delar. Mot Vaksalagatan ska arkaden längs butiksfasaden vara kvar, för att behålla en rymligare gångyta i anslutning till busshållplatserna. Arkaden mot Vaksalagatan ska behållas och får inte glasas in.

k₃

Bottenvåningens pelare ska vara tydligt avläsbara i fasaden.

Arkaden mot Dragarbrunnsgatan får byggas igen. Det är viktigt att det sker med glasade partier (f₁), något inflyttade från fasaden så att arkadens pelare ges en fortsatt betydande roll i fasadernas arkitektoniska uppbyggnad.

Utförande

b₁

Garage får anläggas helt nedgrävt under mark.

Garage får anläggas under mark på kvartersmark som inte får bebyggas (prickmark). Säkerställer rättigheter för det befintliga parkeringsgaraget under kvarteret.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Motivet för genomförandetiden är det centrala läget, där utvecklingstrycket är stort och förändringar måste kunna ske i takt med de behov som uppstår i den växande staden.

Markreservat

x₁

Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik till en fri höjd av 3 meter.

I arkaden mot Vaksalagatan och i hörnet Vaksalagatan-Kungsgatan säkerställs utrymme för allmän gångtrafik.

z₁

Markreservat för allmännyttig körtrafik till en fri höjd av 3 meter.

Vid Smedsgränd regleras byggrätterna med lägsta frihöjd ovan mark för att tillgodose utrymmeskraven för personbil och gångtrafik.

z₂

Markreservat för allmännyttig körtrafik till en fri höjd av 4,6 meter.

Vid Smedsgränd regleras byggrätterna med lägsta frihöjd ovan mark för att tillgodose utrymmeskraven för bland annat avfallshämningsfordon.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna antas av plan- och byggnadsnämnden under första halvåret 2020.

Genomförandetid

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

Motivet för genomförandetiden är det centrala läget, där utvecklingstrycket är stort och förändringar måste kunna ske i takt med de behov som uppstår i den växande staden.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för utbyggnad inom allmän plats. Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området.

Planavtal

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

Andra avtal

Ett avtal ska upprättas mellan kommunen och exploatören. Avsikten är att göra en överenskommelse om de fastighetsbildningsåtgärder som krävs för planens genomförande, bland annat nytecknande av servitut och reglering av byggrätt som inkräktar på allmän plats, samt fördelning av kostnader.

Fastighetsrättsliga åtgärder

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

Markägförhållanden

Hela kvarteret Sala utgörs av fastigheten Dragarbrunn 24:5. Fastigheten ägs av Fastighetsbolaget Brödtorget & co KB, som ägs av Vasakronan AB. Omkringliggande gatumark utgörs av fastigheten Dragarbrunn 1:2, som ägs av Uppsala kommun.

Servitut och rättigheter

Inom Dragarbrunn 24:5 finns följande servitut:

03-IM1-73/9041.1, 1973-07-11 Avtalsservitut transformatorstation,
03-IM1-74/15792.1, 1974-11-13 Avtalsservitut gångtrafik m m.

Avtalsservitutet för gångtrafik med mera berör bland annat x-området i arkaden mot Dragarbrunnsgatan och behöver ersättas med ett nytt servitut vid planens genomförande. Även andra avtal kan behöva upprättas för att klarlägga ansvars- och skötsel frågor på kvartersmark och allmän plats vid arkader, skärmtak och utskjutande byggnadsdelar.

Tredimensionell fastighetsbildning

Parkeringsgarage

Parkering ingår normalt i markanvändningarna centrum och kontor, om det behövs för att verksamheten ska fungera eller som ett komplement till den huvudsakliga användningen. Men om en egen markanvändningsbestämmelse för parkering saknas, kan garaget inte utgöra en egen fastighet. För att göra det möjligt att i framtiden kunna stycka av källargaraget till en självständig tredimensionell fastighet ges garaget en egen markanvändning, Parkering, P. Det är inte nödvändigt att stycka av garaget för planens genomförande, utan ska ses som en framtida möjlighet om behovet uppstår.

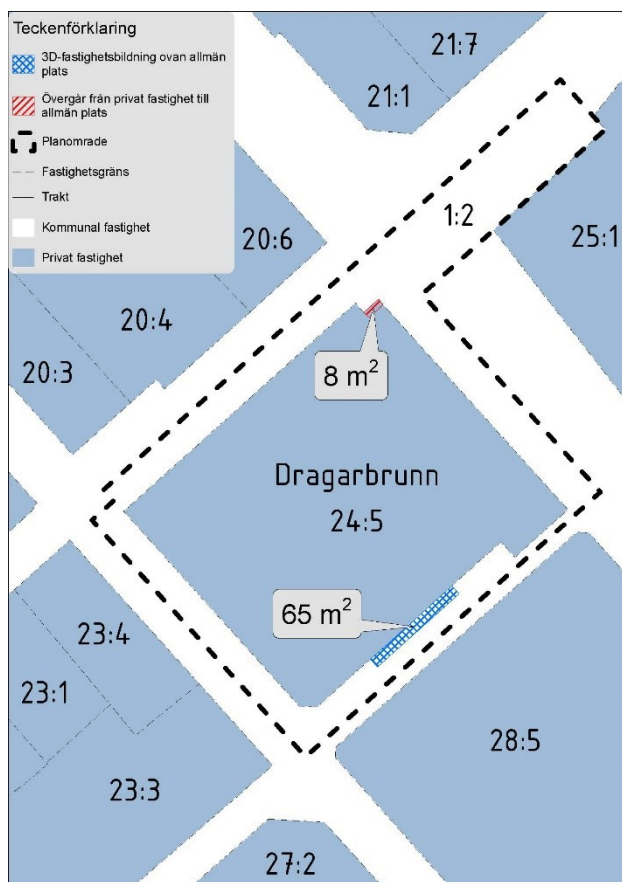
Utkragande byggnadsdel i Smedsgränd

Planen ger möjlighet till en byggnadsdel för centrum och kontor som kragar ut över allmän plats, i Smedsgränd. Ett genomförande av en detaljplan med användningskategorier i skilda plan förutsätter tredimensionell fastighetsbildning eller bildande av servitut för den utkragande byggnadsdelen. Vid tredimensionell fastighetsbildning kommer den huvudsakliga användningen GATA att vara en traditionell fastighet som urholkas av ett tredimensionellt utrymme som rymmer den sekundära användningen C och K. Egenskapsbestämmelsen f_{10} säkerställer att fri höjd över allmän plats är 4,6 meter.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Tomtindelning för kvarteret Sala fastställd 1971-09-28 (Akt 0380-18/DR24) upphör att gälla inom planområdet när planen vinner laga kraft. Detta införs som en upplysning på plankartan.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet



Delar av fastigheten Dragarbrunn 24:5 övergår till Dragarbrunn 1:2 som allmän plats. Detta främst för att området har likadana förutsättningar som gångbanan längs Kungsgatan, och bör regleras på motsvarande sätt.

Delar av allmän plats inom Dragarbrunn 1:2 får begränsningar genom att fastigheten tillåts urholkas med ett tredimensionellt fastighetsutrymme med en minsta fri höjd av 4,6 meter över allmän plats. Detta för att möjliggöra för byggnadsdelar att kraga ut över gatumark i Smedsgränd. Byggnadsdelar tillåts kraga ut maximalt 2,5 meter över allmän plats.

Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik (x), samt allmännyttig fordonstrafik (z), införs inom Dragarbrunn 24:5. Markreservaten fanns även i tidigare plan för kvarteret.

Planens utformning medger också att parkeringsgaraget i källarplan på Dragarbrunn 24:5 kan styckas av till en egen fastighet. Detta är dock inte en konsekvens av planens genomförande, utan en möjlighet som ges i detaljplanen. Se *Tredimensionell fastighetsbildning* ovan.

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Ledningar

Kostnaderna för flytt av ledningar eller andra tekniska anläggningar regleras i separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Byggherren bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen. Till exempel analys av dagsljusfaktorn.

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 byggreglaterade skador.

Arkeologi

Planområdet omfattas av bevakningsområde för fornlämningar, L1941:2293. Markingrepp är tillståndspliktigt enligt 2 kapitlet kulturmiljölagen (1988:900). Markingrepp inom fastigheten Dragarbrunn 24:5 kommer sannolikt inte att kräva arkeologiska åtgärder, men det kan vara aktuellt med arkeologiska åtgärder i samband med ingrepp i gatumark, Dragarbrunn 1:2.

Markföroreningar

Det kan finnas markföroreningar under huskroppen från tidigare verksamhet i kvarteret, även om sannolikheten är liten. Provtagning ska göras i samband med markarbeten, pålning eller förstärkning av huskroppen. Analysomfånget bör även ta hänsyn till potentiella föroreningar på grannfastigheterna. Om föroreningar trots allt påträffas ska detta anmälas till tillsynsmyndigheten.

Ledningar

Daterad lista över berörda ledningar enligt uppgifter från Ledningskollen i juli 2019:

Borderlight 2019-07-08

IP-Only 2019-07-02

Skanova 2019-07-02

Telenor-Huawei 2019-07-02

Uppsala kommun, belysning 2019-07-02

Uppsala kommun, markvärme 2019-06-28

Uppsala kommun, trafiksignaler 2019-06-28

Uppsala universitet IT 2019-06-27

Uppsala Vatten och Avfall 2019-06-28

Vattenfall Heat Nordic 2019-07-01

Vattenfall Eldistribution 2019-07-06

I centrala staden finns en mängd olika ledningar i gatorna. Det kan finnas ytterligare, av plan- och byggnadsnämnden okända, 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.

PLANENS KONSEKVENSER

Behovsbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

När en kommun upprättar eller ändrar en detaljplan ska kommunen bedöma om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. För att avgöra om en detaljplan medför risk för betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning. Behovsbedömningen är upprättad enligt förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905).

PLANEN

Fastighetsägaren Vasakronan lämnade 2015 in en förfrågan om ny detaljplan för att få prövat om detaljplanen för kvarteret Sala (Dragarbrunn 24:5) kan kompletteras med ytterligare byggrätt för kontor och handelsverksamhet. Fastighetsägaren har för avsikt att utveckla sin fastighet genom om- och tillbyggnad av befintliga kontorslokaler, med bland annat påbyggnad av gårdsbjälklaget mot Smedsgränd. Förändringen görs bland annat för att kunna tillgodose Domstolsverkets framtida behov av lokaler. Se *Planens syfte, planens huvuddrag samt tidigare ställningstaganden*.

PLATSEN

Nuvarande markanvändning och planläge

Planområdet ligger i innerstaden med närhet till bland annat Stora torget och god tillgång på restauranger m m. Kvarteret Sala är en viktig del av Uppsalas kommersiella stadskärna med ett brett utbud av affärer i bottenvåningen mot Vaksalagatan och Dragarbrunnsgatan. Planområdet ligger inom 5 minuters gångväg från centralstationen. Stadsbussarna har en knutpunkt på Vaksalagatan, med hållplatser vid kvarteret Sala. Planområdet omgärdas, utöver Vaksalagatan (huvudgata för främst kollektivtrafik), av Kungsgatan (huvudgata för biltrafik och kollektivtrafik), Smedsgränd (lokalgata/angöringsgata) och Dragarbrunnsgatan (gångfartsområde).

Platsens egenskaper och känslighet

Nuvarande markanvändning och planläge

Kvarteret omfattar cirka 5 200 m². Omkringliggande gatumark kan komma att ingå i planområdet för att helt släcka ut underliggande detaljplan från 1971.

Stadsbild och kulturmiljö

Planområdet är beläget i centrala Uppsala och är en del av den täta innerstaden. Den närbelägna stadsmiljön har bebyggelse från ett flertal olika epoker. Den omgivande bebyggelsen är till största del uppförd i tre till fem våningar. Bebyggelsen i kvarteret Sala består av en stor sammanhängande volym med fasader i brunt tegel. Kvarteret uppfördes på 1970-talet och det mörka teglet och arkaderna är särskilt kännetecknande för byggnadens karaktär.

Riksintresse

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. Vaksalagatan, som kvarteret Sala gränsar mot i norr, utgör en av de raka infartsvägarna. När ny bebyggelse planeras i innerstaden ska siktlinjerna mot stadens märkesbyggnader värnas.

Fornlämningar

Planområdet omfattas av bevakningsområde för fornlämningar, L1941:2293 (tidigare RAÄ Uppsala 88:1) som består av Uppsala stadslager.

Kulturhistoriska och arkitektoniska värden

Bebyggelsen i kvarteret Sala har kulturhistoriska och arkitektoniska värden. Dessa finns bland annat beskrivna i inventeringen Uppsala en växande stad – bebyggelse 1951–79, där det mörka teglet och arkaderna beskrivs som särskilt kännetecknande för byggnadens karaktär. Arkitekt för byggnaden var Lennart Ribbing, och byggnaden är uppförd under tidigt 1970-tal.

Miljöbelastning, mark och vatten

Planområdet har inte några kända belastningar i form av markföroreningar eller annat som kan påverkas vid en exploatering. Centrala Uppsala ligger på Uppsalaåsen som är stadens grundvattentäkt och belagd med miljökvalitetsnormer. Planområdet ligger inom vattenskyddsområdets yttre zon.

Enligt *Risikanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt* (Geosigma, 2018) betecknas marken inom planområdet ha *låg känslighet*. Känslighetsklasserna utgår från geologiska och hydrogeologiska förhållanden. Kvarteret ligger enligt analysen inom ett område med lera med en mäktighet större än 5 meter, och avvattnas inte heller mot markområden med *hög* eller *extrem* känslighet. Redan idag är kvarteret helt hårdgjort, med ett underjordiskt garage, och anslutet till befintliga dagvattensystem. Inget vatten infiltrerar naturligt till marken.

Planområdet ligger inom avrinningsområdet till Fyrisån, vilket innebär att dagvatten från planområdet påverkar möjligheterna att uppfylla miljökvalitetsnormerna för recipienten Fyrisån och Mälaren-Ekolen.

Hälsa och säkerhet

Buller

Smedsgränd är lågt trafikerad av angöringstrafik med en bullernivå på ca 55 dBA. Kungsgatan och Vaksalagatan ingår i huvudnätet för trafiken i centrum och bullernivåerna ligger på ca 65 dBA på Kungsgatan och 60 dBA på Vaksalagatan. Längs Dragarbrunnsgatan var bullernivåerna 60-65 dBA vid kartläggningen 2017, men kan förväntas minska något då Dragarbrunnsgatan byggs om i sin helhet.

Luftföroreningar

Resultat från genomförda modellberäkningar visar på att planerad byggnadskropp inom Kvarteret Sala inte har signifikant påverkan på luftkvalitetssituationen i området. Beräkningarna visar även att miljökvalitetsnormen för luft avseende kvävedioxid och PM10 innehålls i området där Smedsgatan mynnar ut till Kungsgatan.

Sociala frågor, trygghet

Smedsgränd karaktäriseras av lastintag och stängda fasader, och kan upplevas som en otrygg miljö att vistas i. Även det indragna hörnet Vaksalagatan-Kungsgatan kan uppfattas som en mörk och otrygg plats.

PÅVERKAN

Planens påverkan på platsen

Stadsbild och kulturmiljö

Utbyggnadsförslaget som ligger till grund för planens utformning bedöms vara lämpligt i förhållande till de värden som finns i byggnaderna. Stadsbilden bedöms inte påverkas negativt.

För att inte påverka riksintresset negativt ska planen säkerställa en högsta nockhöjd som innebär att siktlinjen från UKK mot stadens märkesbyggnader inte störs. Planbestämmelser som anger varsamhet för tegelarkitekturen bör införas i planen.

Miljöbelastning, mark och vatten

Även efter tillbyggnaden är marken i kvarteret i sin helhet hårdgjord, och därmed bedöms inte avrinningen till Fyrisån påverkas av planens genomförande. Fördröjning av dagvatten t ex genom vegetationsklädda tak, kan bidra positivt till möjligheten att klara större regn.

Planförslaget bedöms ligga i linje med Riktlinjer för markanvändning inom Uppsala- och Vatt-
holmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt, KF 2018. Inga förändringar föreslås som bedöms påverka grundvattentäkten negativt.

Hälsa och säkerhet

Planens genomförande bedöms inte innebära någon ökad personbilstrafik, då antalet parkeringsplatser inte ökar inom kvarteret. Varutransporter bedöms kunna öka något, i och med ökade kontors- och verksamhetsytor. Trafiken bedöms dock inte leda till någon märkbar ökning av buller eller luftföroreningar. Inga nya bostäder, som kan komma att utsättas för störningar, planeras.

Sociala frågor, trygghet

Fler handels- och kontorsytor i innerstaden bland annat en ny byggnad i Smedsgränd, med möjlighet till fler entréer och levande bottenvåningar, innebär att fler människor rör sig i området, och bidrar till ett ökat stadsliv.

Måluppfyllelse

Ett genomförande av detaljplanen motverkar inte några nationella, regionala eller lokala mål.

Samlad påverkan

Förändringarna bedöms vara i linje med översiktsplanens intentioner och ett led i att genomföra innerstadsstrategin. Tillägg av ny bebyggelse vid Smedsgränd bedöms tillföra värden till en gatumiljö som idag har låga stadskvaliteter. Arkitektoniska värden bör preciseras för den befintliga byggnaden, och med en begränsning av bebyggelsens höjd i förhållande till viktiga siktlinjer, bedöms planens genomförande inte komma att påverka omgivningen negativt.

BEDÖMNING

Motiverat ställningstagande

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

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och framför i samrådsyttrande daterat 2019-12-16 att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning inte kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan.

Beslut om betydande miljöpåverkan

Plan- och byggnadsnämnden tar beslut om att ett genomförande av detaljplanen inte medför risk för betydande miljöpåverkan senast i samband med planens antagande.

Planens konsekvenser – miljöaspekter

Stadsbild och kulturmiljö

Planområdet omfattas av riksintresset Uppsala stad, vilket bland annat innebär att siktlinjerna mot stadens märkesbyggnader ska värnas när ny bebyggelse planeras i innerstaden. Nockhöjden i kvarteret begränsas till +28,5 meter över nollplanet (cirka 22 meter), så att kvarteret inte påverkar stadsbilden negativt. Det är ett kommunalt intresse att nya byggnader i innerstaden inte heller stör vyn från Uppsala Konsert och Kongress, mot stadens märkesbyggnader. Påverkan på stadsbilden bedöms bli liten. Som jämförelse får nya stadshusets nockhöjd vara +29 meter, med undantag för glastaket, vars högsta punkt får vara +31 meter. Förändringar som föreslås bedöms innebära positiva konsekvenser för stadsbilden, genom en trevligare stadsmiljö i och kring Smedsgränd.

Planen reglerar med planbestämmelser att de karaktäristiska delarna av den befintliga bebyggelsen i kvarteret ska beaktas vid ombyggnad och förändring. De negativa konsekvenserna för kulturmiljön, som en inglasning av arkaden mot Dragarbrunnsgatan riskerar att leda till, kan på så sätt mildras något. Påverkan på kulturmiljön bedöms totalt sett bli svagt positiv, då byggnader med hög arkitektonisk kvalitet får ett förstärkt skydd genom planen.

Mark och vatten

Kvarteret Sala utgörs av hårdgjorda ytor (takytor, gårdsbjälklag), både före och efter tillbyggnad. Den föreslagna dagvattenlösningen med en kombination av så kallade gröna tak och ett filtermagasin medför att kvarterets flödessituation inte försämras trots påverkan av climateffekter (beräkningar har gjorts med klimatkfaktor 1,25). Beräkningar visar också att föroreningshalterna minskar, med föreslagen dagvattenlösning, och att det kan bidra till en förbättring av miljökvalitetsnormerna för ytvatten. Grundvattnet bedöms inte påverkas negativt på grund av att tjocka lerlager i marken utgör ett skydd. Dock innebär kvarterets källare och schakt i området att markens känslighet kan vara större än känslighetsklassen *låg känslighet*. Även de kvarter som omger kvarteret Sala ligger inom område med låg känslighet, och risken för eventuell påverkan i närområdet bedöms vara liten. De föreslagna lösningarna ökar därmed inte risken för påverkan på intilliggande fastigheter jämfört med idag. Detta bedöms sammanlagt ge en oförändrad till svagt positiv konsekvens för mark och vatten.

Resurshushållning

Förtätning i den centrala staden, där bebyggelsens fotavtryck inte ökar och där befintlig teknisk infrastruktur kan nyttjas, bidrar till en hushållning av resurser. Det centrala läget ökar möjligheten till samordning av varutransporter, och minskar behovet av enskilda persontransporter, genom närheten till god kollektivtrafik.

Hälsa och säkerhet

Buller och luft

Trafiken på framförallt Kungsgatan ger upphov till buller och utsläpp av koldioxid och partiklar till luften. Luftutredningen visar att miljökvalitetsnormerna för luft klaras vid kvarteret, och förtätningen innebär ingen negativ påverkan på luftmiljön. Genom att planen inte längre tillåter bostäder minskar risken för att människor ska utsättas för buller i sin bostadsmiljö jämfört med tidigare, då bostäder tilläts i hela kvarteret. Ökningen av kontorslokaler och handelsytor bedöms inte öka trafiken, och inte heller trafikbullret, i någon större utsträckning. Sammanlagt förväntas planens genomförande inte påverka omgivningen negativt vad gäller trafikbuller och luftföroreningar.

Trafiksäkerhet

Trafiksituationen i Smedsgränd är komplex, och utrymmet begränsat. Backvändning för nyttofordon i gränden bedöms vara den lösning som bäst tillgodoser trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter vid

Kungsgatan och säkerhetssituationen vid Tingsrättens entré. Planen innebär ingen förändring av utrymmet inom allmän plats.

Solinstrålning

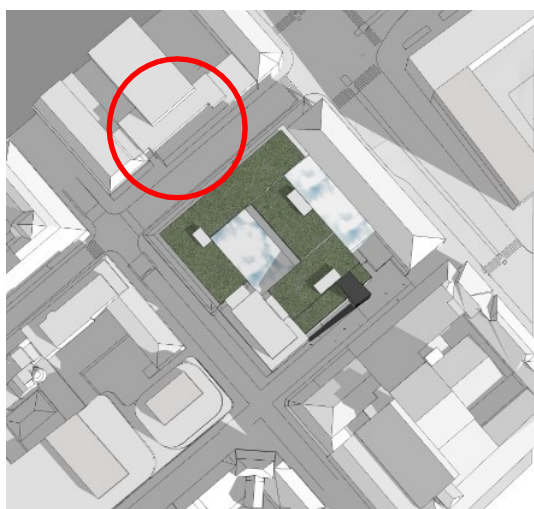
Den nya byggrätten mot Smedsgränd kommer att skugga gränden på sena eftermiddagen och aftonen. Mitt på dagen skuggas gränden redan idag av kvarteret Oxen söder om kvarteret. Smedsgränd är solbelyst mitt på eftermiddagen, klockan 15. Under tidiga sommarkvällar kan den indragna byggnadskroppen vid hörnet Smedsgränd-Dragarbrunnsgatan hålla kvar solen något längre i gaturummet. Ett terrassläge på plan två i detta hörn skulle kunna öka möjligheterna att skapa solbelysta platser i centrum något ytterligare (*Solstudie Wåhlin arkitekter, 2019-05-16*).

Vid en jämförelse med befintlig situation konstateras att planen får begränsad påverkan när det gäller skuggning av omkringliggande kvarter och gator (*Solstudie, Wåhlin arkitekter 2020-01-31*).

Exempel nedan:

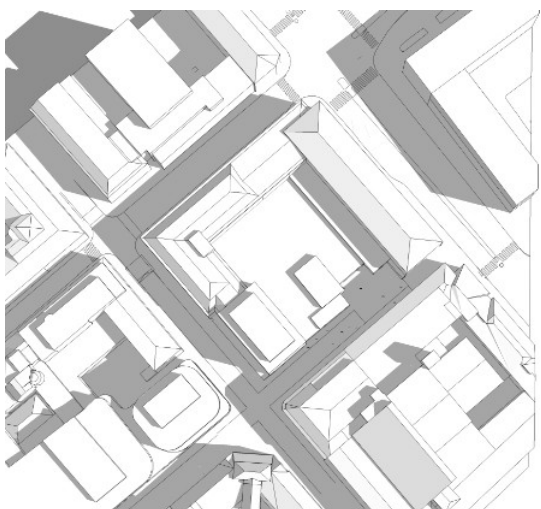


Befintligt. Vår/höst kl 9:00.

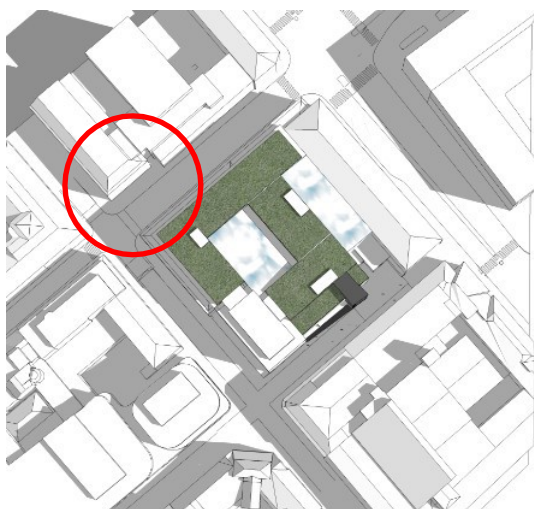


Planförslaget. Vår/höst kl 9:00

Höjningen med en våning mot Vaksalagatan ger en viss påverkan på grannkvarteret Svalan nordväst om kvarteret Sala. Här blir den översta indragna våningen skuggad vid klockan 9 höst och vår.



Befintligt. Sommar kl 9:00.

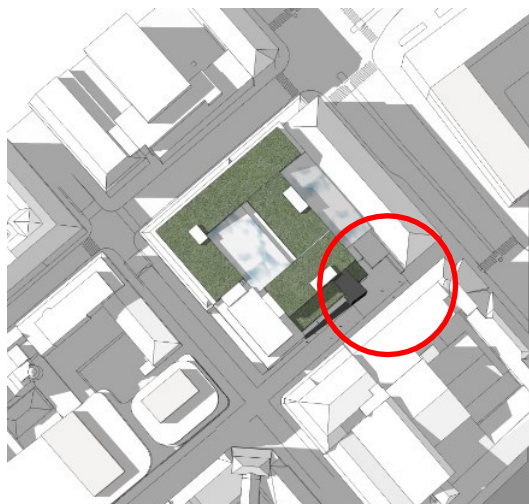


Planförslaget. Sommar kl 9:00.

På sommarmorgnar klockan 9 får hörnet Vaksalagatan-Dragarbrunnsgatan en något större skuggutbredning på trottoaren vid gamla Handelsbanken.



Befintligt. Sommar kl 18:00.



Planförslaget. Sommar kl 18:00.

I Smedsgränd är gatan redan idag skuggad vid klockan 18 på sommaren, utom vid garagenedfarten och hörnet mot tingsrätten. Med planförslaget ligger även hörnet vid tingsrätten i skugga klockan 18. De delar av kvarteret Oxens fasad sydöst om kvarteret Sala som riskerar att bli skuggade av nya byggnader från klockan 17 höst och vår (från klockan 18 på sommaren) är till stora delar utan fönster (Stadsteatern).

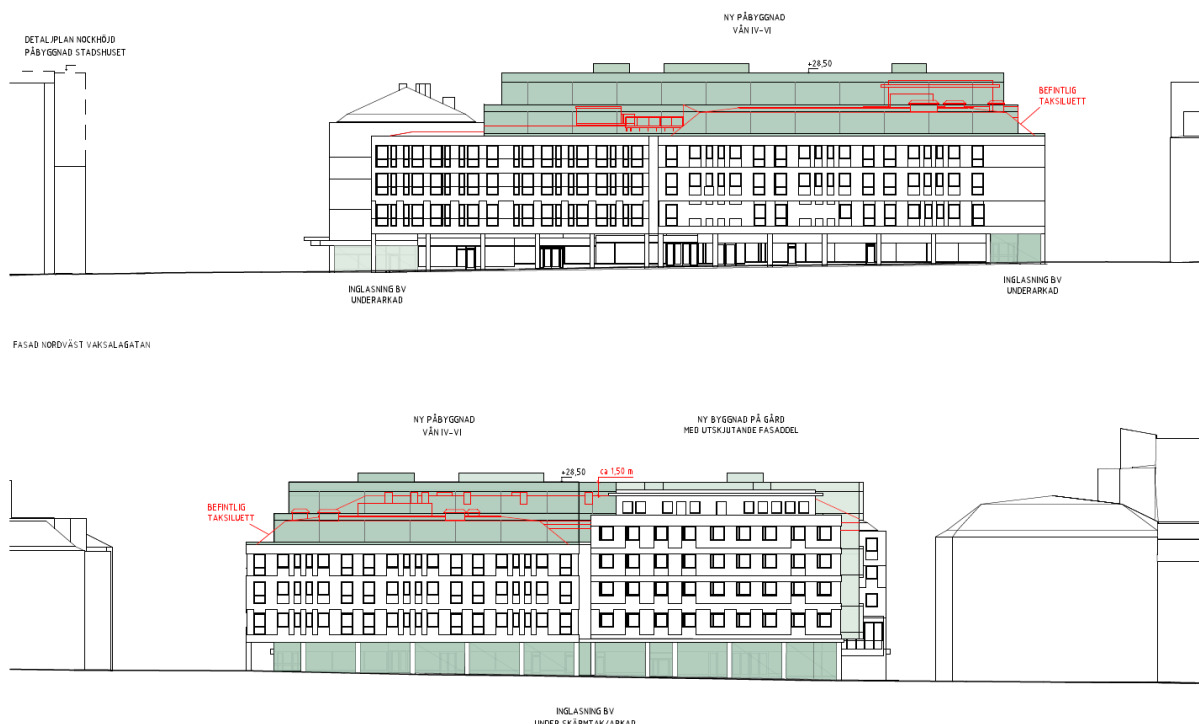


Illustration som visar föreslagna takvåningar i grönt och höjden på befintligt tak med röd linje. Övre fasaden visar Vaksalagatan och under fasaden visar Dragarbrunnsgatan. Illustration Wåhlin arkitekter.

Planens konsekvenser - Sociala aspekter

Trygghet

Ett genomförande av detaljplanen innebär en omvandling med möjlighet till levande stadsmiljöer med tilltalande arkitektur och offentliga platser. Smedsgränd är idag en plats med få publika entréer och delvis helt fönsterlösa fasader. En bakgata till både funktion och utformning, som kan upplevas som en ot trygg plats att vistas på och att röra sig igenom under kvällar och nätter. Detaljplanen möjliggör en utökad byggrätt och därmed en intensivare användning av kvarterets sida mot Smedsgränd. Byggnaden får en publik karaktär med en bottenvåning som upplevs öppen, vilket ger förutsättningar för aktiviteter och ett ökat stadsliv i gränden. Genom ökad vistelse och rörelse samt genomsiktighet i bottenvåningar ökar förutsättningarna för god social kontroll och översyn av platsen, vilket minimerar risken för att platsen upplevs ot trygg och att brott kan begås. Detaljplanen skapar således förutsättningar för en trygg plats som försvårar undanskymd kriminalitet.

Barn- och äldreperspektiv

En upprustning av stadsmiljön, genom till exempel förbättrad belysning, upplysta och levande bottenvåningar som lockar till nya rörelsemönster, bidrar till en upplevelserik och tilltalande miljö för barn och äldre, och även andra som rör sig genom staden i långsammare takt. Ett genomförande av planen kan medföra att fler människor kommer att röra sig i området, och särskilt på Smedsgränd, vilket förväntas leda till en ökad upplevelse av trygghet för alla åldrar.

Tillgänglighet, rörelser

Inglasning av arkaden mot Dragarbrunnsgatan innebär att en helt trafikseparerad och väderskyddad gångyta försvinner och övergår till butiksyta. Detta får till följd att fotgängare istället helt och hållet ska röra sig i gångfartsområdet Dragarbrunnsgatan. Här ska alla trafikslag samsas på de gåendes villkor, och hela gatans bredd kan också räknas som utrymme för gående. Personer med nedsatt syn- eller rörelseförmåga har dock inte samma möjligheter att röra sig fritt inom gångfartsområdet, och förändringen innebär negativa konsekvenser för dessa grupper på denna sträcka av Dragarbrunnsgatan, som nu får samma utformning som större delen av Dragarbrunnsgatan. Kommunens praxis vid ombyggnad av allmän plats är att skapa hinderfria rörelsestråk längs fasaderna. Dragarbrunnsgatan längs kvarteret Sala är ombyggd 2019, och ett nytt ledstråk har anlagts längs fasaden, strax utanför pelarna. Detta bedöms mildra konsekvenserna. Hanteringen av arkaderna är i linje med visionen för Uppsalas Paradgata och Dragarbrunnsprogrammet.

Utrymme för parkering av bilar och cyklar för verksamma i kvarteret kan tillgodoses i källargaraget. Besöksparkering till centrum prioriteras, vilket är positivt för tillgängligheten till centrum. Cykelparkering på allmän plats minskar i Smedsgränd, till förmån för levande bottenvåningar, men ökar på Dragarbrunnsgatan i och med ombyggnaden 2019. Med ett mer inbjudande gångstråk mellan Forumtorget och Kungsgatan kan omvandlingen i kvarteret bidra till en förbättrad tillgänglighet, och skapa nya rörelsemönster i staden. Konsekvenserna för tillgänglighet och rörelser i staden bedöms sammantaget bli positiva.

Mötesplatser och stadsliv

Planen innebär ett tillskott av centrumverksamhet längs ett viktigt gång- och cykelstråk i centrala Uppsala. Lokaler i bottenvåningen med entréer som vänder sig mot gatorna kan berika stadslivet. Den nya kontorsbyggnaden kan komma att skugga gränden, men de positiva kvaliteterna av mer aktiviteter i gränden och verksamheter i bottenvåningen bedöms väga över. Den nya byggnadens livförskjutningar i fasaden och utskjutande byggnadsdelar bidrar till att skapa en intressant miljö som kan locka till rörelse, vistelse och ett ökat stadsliv i gränden. Ett ökat stadsliv förväntas berika människors upplevelser av stadsmiljön, och därmed innebära positiva konsekvenser för mötesplatser och stadsliv.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLANEN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplanen

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner. En förtätning med ytterligare kontorslokaler i centrum och fler lokaler i bottenvåningarna, är i linje med översiktsplanens prioriteringar för innerstaden, och enligt innerstadsstrategin *Liv i mänsklig skala*.

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 riksintresse för kulturmiljövården Uppsala stad i och med sitt läge i centrala Uppsala. I planen har bestämmelserna för byggnadshöjd begränsats så att kvarteret inte ska påverka stadsbilden negativt, och inte störa vyn från Uppsala Konsert och Kongress, mot stadens märkesbyggnader. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3 och 4.

Detaljplanen berör miljö kvalitetsnormer (MKN) enligt miljöbalkens kapitel 5. Kvarteret ligger vid Kungsgatan, där MKN för luft emellanåt överskrids. En luftutredning visar att MKN för koldioxid och partiklar klaras vid kvarteret. Fyrisån och Uppsalaåsen omfattas av MKN för ytvatten och grundvatten. Den föreslagna dagvattenlösningen medför att kvarterets flödessituation inte försämras, och minskar föroreningshalten för samtliga ämnen. Planens genomförande bedöms inte heller riskera att påverka grundvattnet, då det ligger inom ett område med låg känslighet där tjocka lerlager försvårar infiltration av dagvatten ner till grundvattnet. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplanen bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan enligt miljöbalkens kapitel 6.

Detaljplanen berör miljöbalkens kapitel 7 eftersom planområdet ligger inom yttre vattenskyddsområde. Under förutsättning att gällande föreskrifter följs bedöms planens genomförande inte innebära någon negativ påverkan. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7.

Detaljplanen berör inga särskilda bestämmelser om skydd för djur och växtarter, och planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 8.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och planläggningens initiativtagare och fastighetsägare Vasakronan. Underlag till planförslaget, situationsplan och illustrationer har gjorts av Wåhlin arkitekter, förutom illustrationen på sidan 12 som gjorts av Walk the Room. Förteckning över underlagsmaterial och tekniska utredningar finns på sidan 3.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Anna Hellgren. Dessutom har följande tjänstemän inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Teresia Erixon, planarkitekt (handläggare fram till februari 2019)

Veronica Sjögren, plantekniker

Menna Hagstroem, bygglovarkitekt

Anders Håkman, trafikplanerare

Shirin Khalil, trafikplanerare

Från Uppsala Vatten och Avfall har Peter Lundberg, avfallsingenjör deltagit.

För avtalsfrågor och genomförandefrågor har projektledare exploatering Maja Kumlin, David Fors och Sara Ringbom, samt projektledare anläggning Helena Brämerson Gaddefors (Paradgatan) och Pierre Sundin (Dragarbrunnsgatan), medverkat.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i 2020-05-11

Torsten Livion
detaljplanechef

Anna Hellgren
planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- | | |
|--------------|------------|
| • samråd | 2019-06-19 |
| • granskning | 2020-02-13 |

Antagen av plan- och byggnadsnämnden:	2020-05-28
---------------------------------------	------------

Laga kraft:	2021-03-16
-------------	------------