

Handläggare
Linus Pettersson
018-727 46 06

Diarienummer
PLA 2012-020221

Planbeskrivning

Detaljplan för del av kvarteret Fjalar

Normalt planförfarande

SAMRÅDSTID mellan 25 oktober och 6 december 2016



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR	3
Samrådshandlingar	3
Övriga handlingar	3
Läsanvisningar	3
Medverkande	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
MILJÖBALKEN (MB).....	5
Miljöbalken 3, 4 och 5 kap	5
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
Översiktsplan 2010	6
Översiktsplan 2016 och Innerstadsstrategin	6
Detaljplan.....	7
Andra kommunala beslut.....	8
STADSBYGGNADSVISION	8
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	9
Plandata.....	9
Allmän områdesbeskrivning	10
Stadsbild	11
Bebyggelse och gestaltning.....	16
Kulturarv	19
Naturmiljö.....	21
Offentlig och kommersiell service.....	22
Friytor.....	22
Tillgänglighet för funktionshindrade.....	22
Mark och geoteknik	22
Trafik och tillgänglighet.....	24
Hälsa och säkerhet.....	26
Teknisk försörjning	29
PLANENS GENOMFÖRANDE	31
Organisatoriska åtgärder	31
Tekniska åtgärder	31
Ekonomiska åtgärder.....	32
Fastighetsrättsliga åtgärder	32
Konsekvenser för fastigheter inom planområdet.....	32
PLANENS KONSEKVENSER	34
Nollalternativ	34
Miljöaspekter	34
Sociala aspekter	35
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN	36
Översiktsplan.....	36
Miljöbalken.....	36

HANDLINGAR

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

Samrådshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 behovsbedömning
- Fastighetsförteckning*
- Trafikbuller- och vibrationsutredning:
Bjerking, 2015-11-16
- Miljöteknisk markundersökning:
Bjerking, PM Miljöteknisk markundersökning Kungsängen 14:5 kv. Fjalar Uppsala 2014-07-08
Bjerking, Översiktligt PM-miljö och geoteknik inför detaljplanearbete. Kungsängen 14:1 och 14:5 kv. Fjalar Uppsala 2015-05-28.
SWECO, Översiktlig miljöteknisk markundersökning inom kv. Fjalar i Uppsala 2010-08-06.
- Riskbedömning:
Structor, Riskbedömning med avseende på transport av farligt gods på järnväg kv. Fjalar Uppsala.
Rapport 1021-103 dat 2015-10-26
- Kulturvärden:
F.d. Länsantikvarie Karl Johan Eklund, kv. Fjalar Uppsala, Byggnader och Bebyggelsemiljö

Samrådshandlingarna finns tillgängliga på kommuninformationen i stadshuset och stadsbiblioteket. Samtliga handlingar finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av PUL (personuppgiftslagen).

Läsanvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras m.m. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovprövning. Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan. För beskrivning av planprocessen och var i denna process man befinner sig hänvisas till processpilen på följebrevets baksida.

Medverkande

Detaljplanen har utarbetats som en byggherreplan i samarbete med stadsbyggnadsförvaltningen i Uppsala. Planhandlingarna har tagits fram av Berndtsson Arkitektkontor AB, på uppdrag av byggherren Vasakronan Fastigheter AB.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planläggningen är att möjliggöra en ny byggnad för kontor och centrumverksamhet. Motivet till planläggning är den höga efterfrågan på kontorslokaler i centrum, och i mycket nära anslutning till hela Resecentrumområdet, samt en förbättring av stadsmiljön i närområdet.

Planläggningen omfattar den sydöstra delen av kvarteret Fjalar där fastigheterna Kungsängen 14:1, Kungsängen 14:5 och delar av Kungsängen 17:1 och Kungsängen 1:2 ingår i planområdet.



Enkel illustration, Berndtsson Arkitektkontor AB.

Den nya byggnaden föreslås få en max byggnadshöjd på +32,0 meter över nollplanet (markplanet är ca +6,0 meter) och rymma totalt max 13 000 m² bruttoarea (BTA) ovan mark, fördelat på cirka 2 000 m² BTA lokaler för centrumverksamhet i markplanet och cirka 11 000 m² BTA kontor. En begränsande nockhöjd är satt till +37,0 meter.

Mot järnvägen föreslås byggnaden följa fasadlivet på den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden på fastigheten Kungsängen 14:2 för att bilda en ny markerad stadsmässig kantbebyggelse utmed spåren.

Grönytan i södra delen av kvarteret, som idag nyttjas för parkering, är en rest av ett äldre tänkt grönstråk från Kungsängstorg och Hamnesplanaden. Avsikten är att bibehålla och förstärka det grönstråket (som sträcker sig från Fyrisån och hit) med en platsbildning i form av ett grönt entrétorg framför fastighetens huvudentré.

Parkering sker i garage under mark med nedfart från Fjalars gränd i söder. Inlastning och sophämtning sker i samlösning med Kungsängen 14:2 via gård och gränd.

MILJÖBALKEN (MB)

Miljöbalken 3, 4 och 5 kap

Detaljplanen ligger inom Riksintresse kulturmiljö C 40 A Uppsala stad. Ostkustbanan ingår i Trafikverkets utpekade riksintressen för kommunikation.

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 2015-11-26, har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att:

- Den föreslagna bebyggelsen överensstämmer med Översiktsplanens intentioner där innerstaden ska expandera så att fler verksamheter och boende kan få plats med bibehållen tydlig karaktär. I befintlig innerstad sker det genom bebyggelsetillskott som stärker stadsliv och tillskapar verksamhetsutrymme.
- Den föreslagna bebyggelsen tar hänsyn i sin gestaltning till omgivande äldre byggnader, särskilt det befintliga q-märkta industrihuset norr om planområdet. Stadens siktsektorer och siktlinjer respekteras.
- Ett grönstråk via Hamnesplanaden och Kungsängstorget bevaras och förstärks vilket bedöms som positivt bl.a. för stadsmiljön, natur- och rekreationsmiljön och ekologiska aspekter.
- Det är viktigt att påverka omgivande bebyggelse så lite som möjligt. Parkering sker därför i ett underliggande garage vars infart är placerad för att belasta närområdet minimalt och inlastning sker via en ny gränd på gården och i en samlösning med fastigheten Kungsängen 14:2.
- Planområdet är bullerutsatt från järnvägen. Bebyggelsen förbättrar ljudklimatet för de innanför liggande bostäderna i kvarteret, vilket redovisas i buller- och vibrationsrapporten.
- Planområdet är utsatt för transporter av farligt gods på Ostkustbanan. Riskreducerande åtgärder tas med i planen för att säkerställa en acceptabel risknivå, enligt riskrapportens rekommendationer.
- Verksamheterna orsakar en svag trafikökning som inte bedöms påverka omgivningen påtagligt.

Stadsbyggnadsförvaltningens samlade bedömning är att påverkan av genomförandet av detaljplanen bedöms bli liten och medför inte betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kap. 11 §.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning i ett samrådsyttrande daterat 2015-12-18. Plan- och byggnadsnämnden tog beslut 2016-08-25, i samband med beslut om plansamråd, om att detaljplanen inte kan antas leda till betydande miljöpåverkan.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan 2010

Planområdet tillhör stadskärnan och riktlinjerna i översiktsplanen är att nya tillskott i staden ska göras med respekt för den befintliga miljön och med ambition att skapa nya byggda miljöer med arkitektonisk kvalitet. I samband med omvandlingar och förändringar ska kulturhistoriska värden alltid beaktas. Innerstadsstrategierna har utvecklats vidare i förslaget till en ny översiktsplan.

Översiktsplan 2016 och Innerstadsstrategin

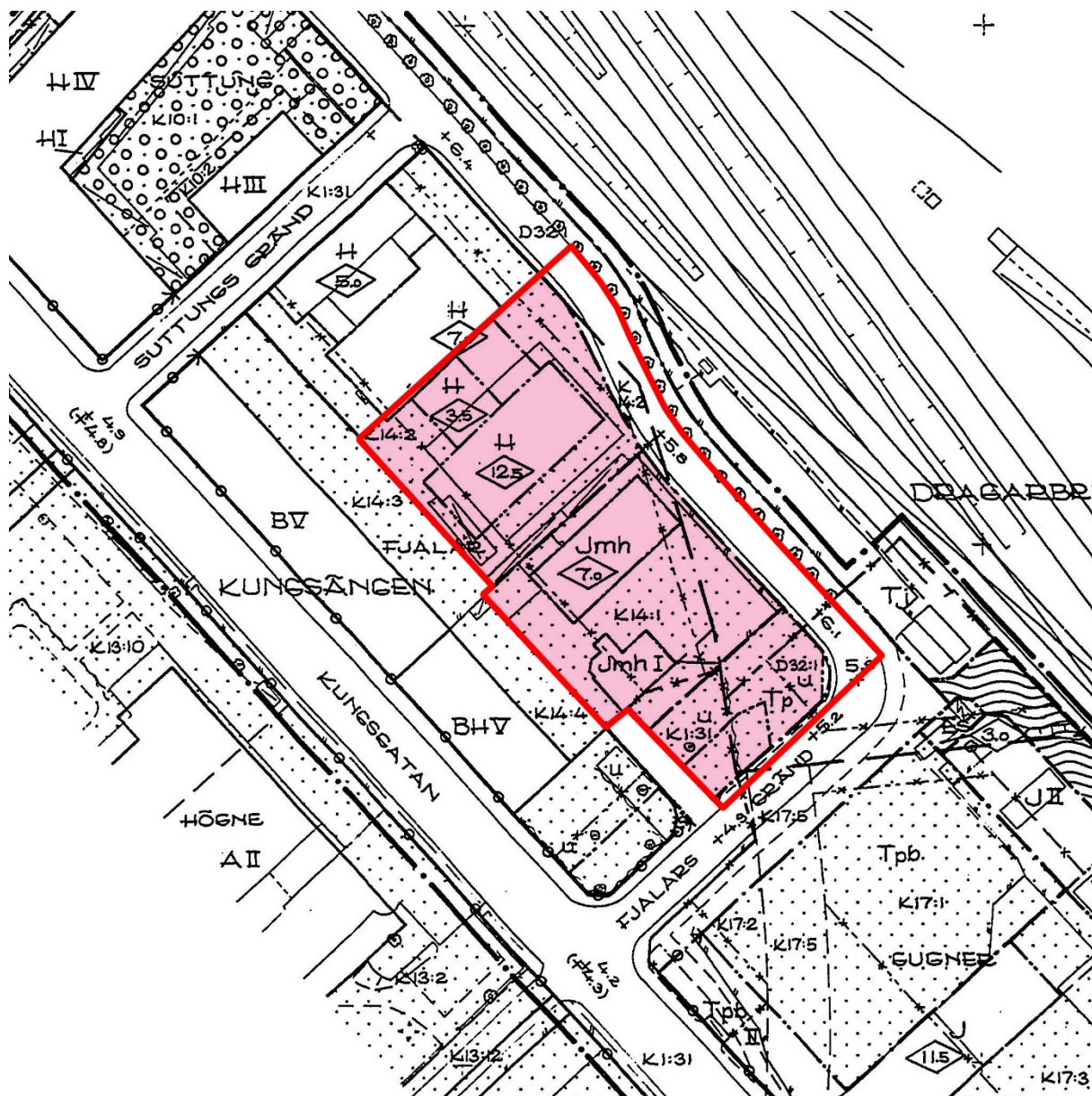
Just nu pågår arbetet med en ny översiktsplan och en fördjupning i form av Innerstadsstrategin. Innerstaden behöver expandera med byggd yta för verksamheter och bostäder. Expansionen ska ske så att blandstadskaraktären utvecklas med mer variation och så att det historiska arvet, kvaliteterna i det offentliga rummet och de gröna kvaliteterna utvecklas.

I innerstadsstrategin anges följande riktlinjer för ny bebyggelse:

- | | |
|------------------------------|--|
| Levande bottenvåningar | Stärk den långsiktiga stadslivsutvecklingen genom att skapa förutsättningar för verksamheter i stadens bottenvåningar. |
| Utnyttja taken | Tak ska utnyttjas på ett bättre sätt så att de fyller flera funktioner. |
| Hushöjder och siktlinjer | Befintliga hushöjder och siktlinjer respekteras särskilt i området mellan Uppsala slott, Carolina Rediviva, domkyrkan och Uppsala Konsert och Kongress. Högre hus kan under tillåtande omständigheter prövas utanför stadens mest centrala delar. Inga höga hus som stör stadens siluett får uppföras inom de värdefulla siktsektorerna. I centrala stadens får hushöjderna nedanför åsen inte nå över slottets sockel (ca +43,19 meter). Vid planering av nya högre hus ska alltid en genomarbetad sikt och stadsbildstudie genomföras där förhållandet mellan nya och befintliga högre byggnader studeras. Värdefulla siktvyer i gatumiljöer och å-rum ska värnas. Nya byggnader och påbyggnader får inte försämra värdefulla sollägen i staden. |
| Nya stadskvarter: | Omvandlingsområden ska bidra till en utvidgning av stadskärnan för att fler människor kan bo och verka där. |
| Berika befintlig bebyggelse: | Förändringar av och tillägg i den befintliga innerstadsmiljön ska bidra till ett ökat stadsliv och högre kvalitet i stadsmiljön. |
| Utveckla kulturmiljön: | Stadens värdefulla kulturmiljö ska värnas och göras mer levande och tillgänglig. |
| Utgå från områdets karaktär: | Stadens olika karaktärer ger variation och utvecklas utifrån sina egna förutsättningar med stadsliv i fokus. |

Detaljplan

Gällande detaljplan för området är Kv. Suttung, Fjalar och Gugner, PL 42 P, framtagen 1986 och där genomförandetiden har gått ut. Planen medger för denna del av kvarteret Fjalar handel i norra delen (med byggnadshöjd 12,5 meter) och småindustri i den mellersta delen (med byggnadshöjd 7 meter). Stora delar av fastigheterna får inte bebyggas. Den södra delen av området får inte bebyggas och ett område korsar området i söder. Rester av en äldre järnvägsdragning syns i planen korsa området (se illustration nedan). En lokal matargata finns i sydvästra hörnet och nyttjas för angöring till grannfastigheter.



Utsnitt ur gällande detaljplan, planområdet har markerats med rött, ny tomtyta med rosa.

Andra kommunala beslut

Beslut om rivningslov

Plan- och byggnadsnämnden fattade 2014-10-03 beslut om rivningslov för ett enbostadshus samt komplementbyggnad på fastigheten Kungsängen 14:1 (Fjalars gränd 4).

Detaljplan för kvarteret Suttung

Detaljplan för kvarteret Suttung, som är intilliggande kvarter i norr, fastställdes 2010-10-21. Planen medger hotell, kontor och handel med garage under mark.



*Illustration av ny hotellbyggnad samt en påbyggnad på kv. Suttung. Bildkälla: www.westbygg.se.
(Ned till vänster i bild anas industribyggnaden kvarteret Fjalar 14:2)*

Namngivningsnämnden - Sidenvärgatan

Ordförande i namngivningsnämnden har 2015-12-17 beslutat att den del av gatusträckningen som är utmed spårområdet (ibland benämnt som Suttungs gränd eller Fjalars gränd), och som aldrig har namngivits, ska heta Sidenvärgatan. Namnet kommer av att det låg ett sidenväveri här under 1930- och 1940-talet.

STADSBYGGNADSVISION

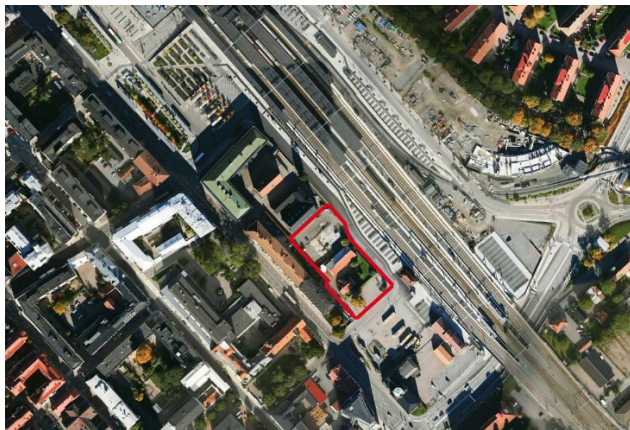
Målsättningen med den föreslagna byggnaden är att skapa ett stadsmässigt innerstadskvarter med nya kontor och för staden aktiva centrumverksamheter i markplanet i ett mycket centralt och exponerat läge. Stadsmässighet innebär i detta fall att den föreslagna nya byggnaden livar med övrig bebyggelse i kvarteret, fyller ut ett tomrum i kvarteret och förstärker rutnätsstrukturen/stadsväven, liksom det gröna stråket och närmiljön. Inom planområdet skapas en förgårdsyta som en entré och samlingsplats samt som en del i ett grönt stråk mellan Resecentrum och Fyrisån. Detaljplanen skapar förutsättningar för exempelvis restaurang/café och andra verksamheter i bottenvåningen vilka kan bidra till ökat stadsliv i denna del av staden samt stärka lokala stråk och stadsrum, vilket även överensstämmer med ambitionerna i kommunens översiktsplan och innerstadsstrategi.

OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Geografiskt läge

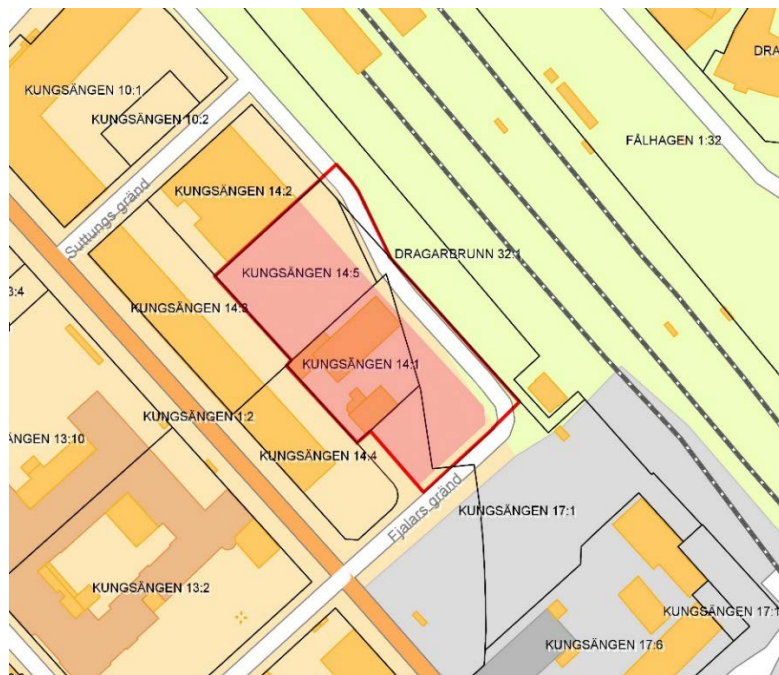
Planområdet är beläget väster om, och i nära anslutning till, järnvägen. Den föreslagna byggnaden ligger 40 meter från närmsta entré till perrongerna på Resecentrum, cirka 250 meter från Centralpassagen och knappt 200 meter från Resecentrums södra entré vid Strandbodgatan. Planområdet avgränsas i söder av Fjalars gränd, i öster av Sidenvärgatan, i norr mot fastigheten Kungsängen 14:2 och i väster mot bostadsfastigheterna Kungsängen 14:3 och Kungsängen 14:4.



Kvarteret Fjalars läge i staden, Berndtsson Arkitektkontor AB.

Areal och markägoförhållanden

Planområdet är cirka 4 000 m² och utgörs av fastigheterna Kungsängen 14:1 och Kungsängen 14:5 (båda ägs av Vasakronan Uppsala City AB) samt delar av Kungsängen 17:1 och Kungsängen 1:2 (båda ägs av Uppsala kommun). Kungsängen 14:2 intill ägs också av Vasakronan Uppsala City AB.



Fastighetsbeteckningar inom och omkring planområdet.

Tidplan

Samråd under tredje kvartalet 2016.
Granskning under första kvartalet 2017.
Beslut om antagande under andra kvartalet 2017.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft. Motivet för genomförandetiden är att området är centralt beläget med goda kommersiella förutsättningar och att en förändring på platsen är betydelsefull för utvecklingen av centrala Uppsala och området runt Resecentrum. Detaljplanen förutsätts gälla fram till dess den ändras eller upphävs.

Allmän områdesbeskrivning

Kvarteret Fjalar ligger i den sydöstra delen av centrala innerstaden och har en central roll mellan järnvägen och Kungsgatan. Kringliggande område utgörs av blandad bebyggelse, bostäder, kontor och andra verksamheter med varierad ålder och skick på byggnaderna. Området är under stark utveckling mot en högre stadsmässighet med ny kvartersbebyggelse och kommersiella lokaler, speciellt utmed hela spårområdet.



Det gröna stråket "Hannesplanaden" och dess sträckning upp till kvarteret Fjalar, Berndtsson Arkitektkontor AB.

Rester av ett grönt stråk löper från planområdets södra del förbi Uppsala Auktionskammare (f.d. Riksbanken), vidare över Kungsängstorg och ned via Hammesplanaden till Östra Ågatan och Fyrisån. Det gröna stråket möter Hamnplan, kajområdet som ska utvecklas till en publik och attraktiv sommarplats i åstråket med stadsliv nära vattnet och Uppsala hamn.

Mellan planområdet och Kungsgatan är bostadshus belägna, delvist med lokaler i bottenvåningarna.

Järnvägen öster om planområdet är en av de hårdast trafikerade järnvägslinjerna i Sverige där bullret från järnvägstrafiken påverkar området starkt idag. Kungsgatan har även problem med höga koncentrationer av partikelhalter i luften.

Stadsbild

Förutsättningar

Planområdet inom kvarteret Fjalar har ett exponerat läge mot järnvägsområdet, men från Kungsgatan och stadskärnan upplevs planområdet undanskymt. Det är idag en otydlig miljö som upplevs som en baksida, trots sitt centrala läge. Från tåg och perronger har man direkt vy över planområdet. Inom planområdet finns idag några äldre mindre byggnader; ett bostadshus i en våning med och två lägenheter, en kontors- och magasinsbyggnad i två våningar och ett mellanliggande garage.

Bostadshuset på Kungsängen 14:1 står idag tomt. En kulturhistorisk utredning är gjord och sammantaget konstaterades att bebyggelsemiljön på Kungsängen 14:1 har förändrats på ett sätt som gör att de kulturhistoriska och miljömässiga värdena är kraftigt reducerade. Byggnaderna på Kungsängen 14:1 har därför ett sedan tidigare godkänt rivningslov PBN 2014-06-12. På Uppsala kommuns fastighetsytor inom planområdet är det idag ett fåtal parkeringsplatser.

På Kungsängen 1:2 växer en större lind och på 17:1 en mindre lind omgiven av spireor. På Kungsängen 14:1 finns ett päronträd. Den stora linden och päronträdet anser kulturutredningen bör uppmärksammas som karaktärsfulla och miljöskapande träd.

Två bostadshus från 1930- respektive 1950-talet i 5-5,5 våningar ligger väster om planområdet utmed Kungsgatan. Det södra bostadshuset har lokaler i bottenvåningen. Norr om planområdet ligger en äldre, 1880-tal, kulturhistoriskt värdefull och q-märkt tvåvåningsbyggnad i tegel innehållande kontor och restaurang. Sammanbyggt med denna ligger en byggnad för verkstadsändamål men som sedan länge använts till kontor. Den mest artikulerade fasaden på byggnaden är vänd mot bangården.

I kvarteret Suttung, norr om kvarteret Fjalar, byggs ett nytt hotell som till- och påbyggnad till det befintliga kontorshuset. Hotellet är tänkt att vara en nod vid Resecentrum och en märkesbyggnad med taknockhöjd på +43,1 meter som i princip tangerar slottets sockelhöjd. Hotellbyggnaden har infart och ramp ned till underliggande garage från Suttungs gränd, i hörnet mot järnvägen.

Längs järnvägen har en cykelbana samt cykelparkering nyligen ordnats. Det går att ta sig direkt ut på närmaste perrong från Fjalars gränd. Fjalars gränd är i innerstadsstrategin upptagen som prioriterat cykelstråk. Grönstråkets axel (Hammesplanaden via Samaritergränd och Fjalars gränd) avslutas vid järnvägen mot ett äldre ställverk, som är ett statligt byggnadsminne.

Söder om planområdet, på andra sidan Fjalars gränd, finns en stor yta på kommunal mark som används till tidsreglering för bussar som ska till bussterminalen vid Resecentrum. Det är oklart hur länge denna verksamhet kommer att pågå. I samma kvarter ligger även Lindvalls kafferosteri som periodvis sprider kaffedoft över området och även där finns utvecklingsplaner. Bussar trafikerar även Fjalars gränd och Sidenvärgatan fram till Resecentrum och hållplatser.

Närheten till Kungsgatan, järnvägen och busstrafiken gör området utsatt för buller och dålig luft. Stadens siluett och speciella siktlinjer och höjder ska även beaktas.

Förändringar

Den föreslagna bebyggelsen med kontor och centrumverksamhet fyller ut kvarteret och stadsväven samt förstärker kringliggande gaturum och miljöer samt stråk.

KCP

Kontor, Centrumverksamhet ska finnas i bottenvåningen samt Parkering under mark. Kvarteret planeras för en kontorsbyggnad där lokaler för centrumverksamheter ska finnas i bottenvåningen mot allmän plats och entrétorget på förgårdsmark mot Fjalars gränd. Verksamheter som bör ligga centralt och vara lätta att nå för många människor inryms i begreppet centrumverksamhet. I ändamålet ingår butiker, kontor, bibliotek, undervisning, föreningslokaler, restauranger med mera. Detta är för att möjliggöra ett berikande av stadslivet kring kvarteret och en innerstadsstruktur. Underbyggt garage i ett våningsplan medges även (och kan styckas av till en egen fastighet vid behov).

Den föreslagna byggnaden får betydelse i sitt exponerade läge mot järnvägen och bildar ihop med den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden på fastigheten Kungsängen 14:2 en ny stadskant mot järnvägen. Det som nu upplevs som en oordnad miljö och en baksida blir istället en fullvärdig innerstadsmiljö.

Byggnadshöjden är maximalt +32,0 meter för att passa in i omgivande bebyggelse och ej konkurrera med märkesbyggnaden i kvarteret Suttung intill planområdet. Begränsningar av högsta bygghöjd och nockhöjden (+37,0 meter) för den föreslagna bebyggelsen i kvarteret Fjalar bedöms som tillräckliga för att få en avvägd differens mellan byggnaderna i omgivningen (se illustrationer på sidan 15).

Bestämmelser kring stadens siluett, vissa siktlinjer och vyer etc. som ska skyddas (exempelvis riksintresse) bedöms ej påverkas negativt vid genomförandet av denna plan, se illustrationen på sidan 13.

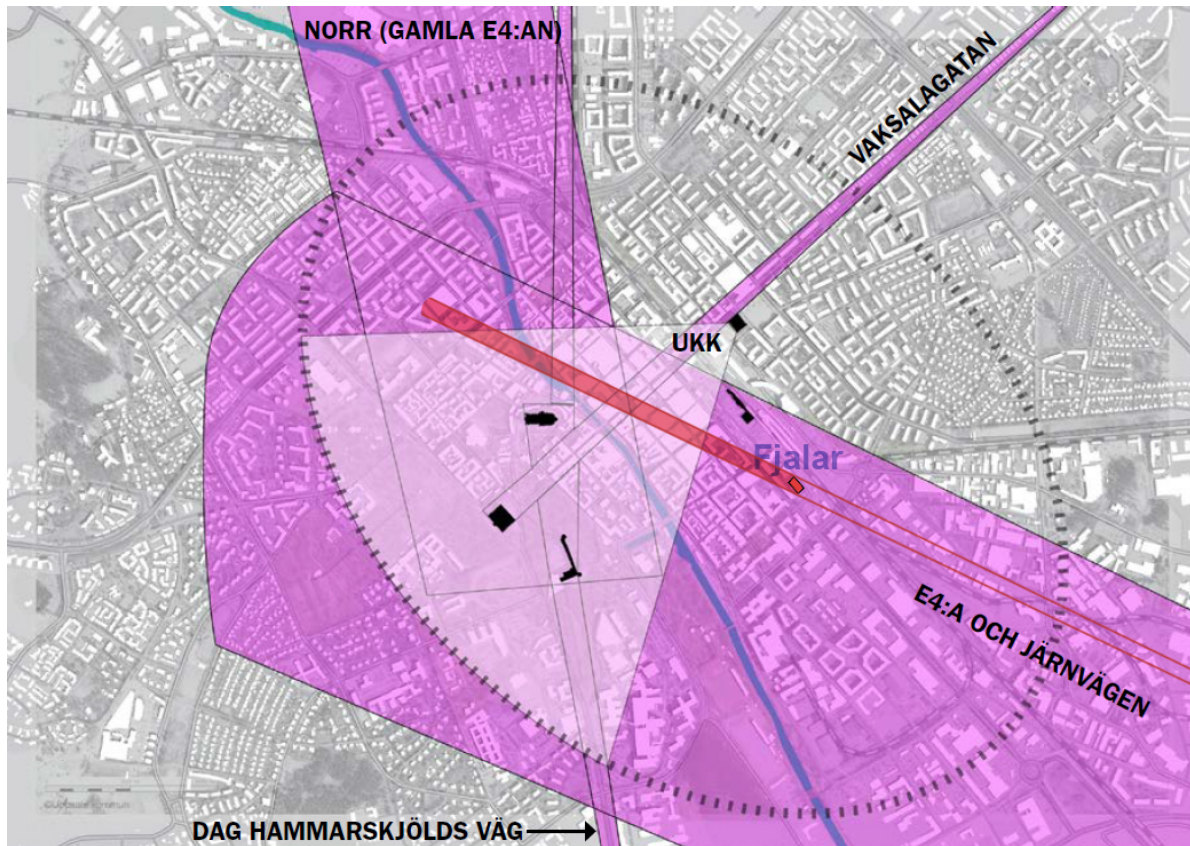
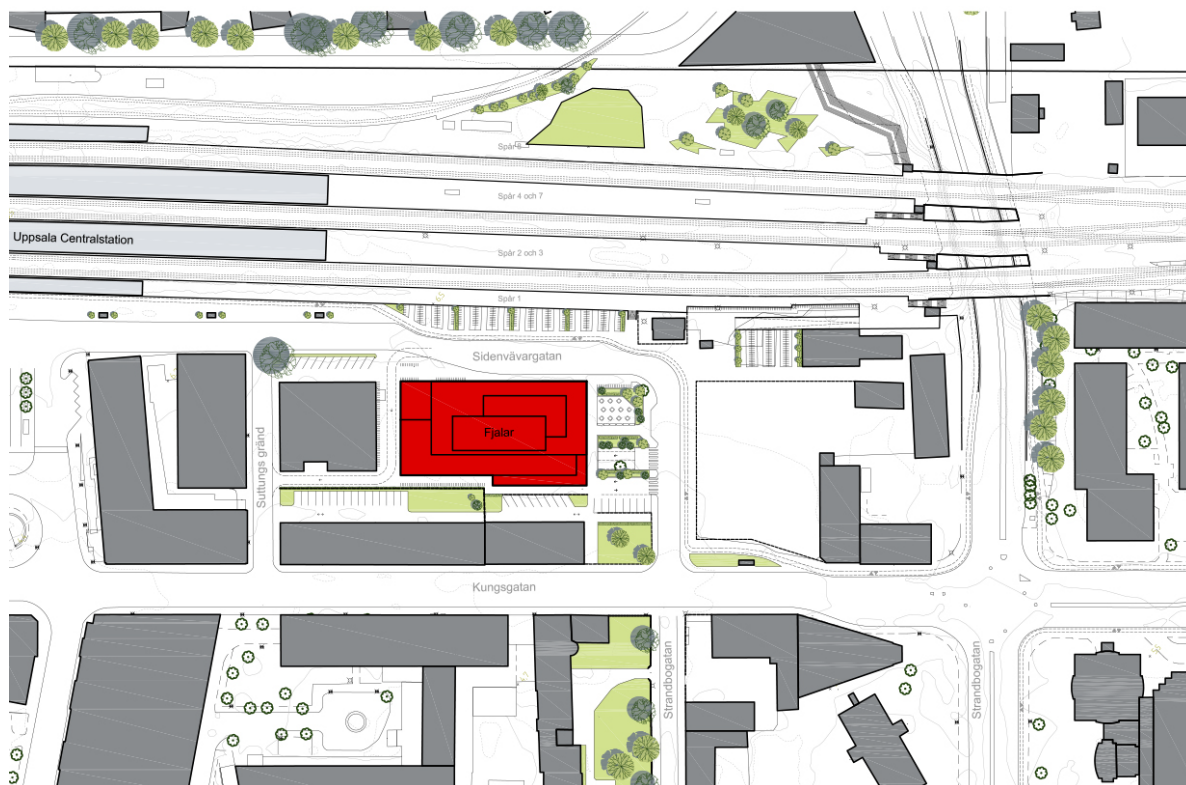


Illustration av siktlinjer inom Uppsala stad. Kvarteret Fjalar och dess siktpåverkan är rödmarkerat.

Det gröna sambandet mellan Fyrisån och järnvägen befästs och förstärks i planen (se illustration sidan 10). Den föreslagna nya bebyggelsen på kvarteret Fjalar ska fortsätta det gröna motivet genom att huset dras in och anpassas i fasadliv efter denna axel samt att ett platsskapande och delvist grönt förgårdsrum skapas som knyts ihop med grönstråket. Idag är merpart av ytan asfalterad och att nyttjas för bilparkering. Huvudentrén till den föreslagna byggnaden förläggs mot denna yta, som är tänkt att fungera som ett slags grönt entrétorg.

Planbeskrivning, samråd
Detaljplan för del av kvarteret Fjalar
Diari.nr. 2012-020221



Illustrationsplan, Berndtsson Arkitektkontor AB.

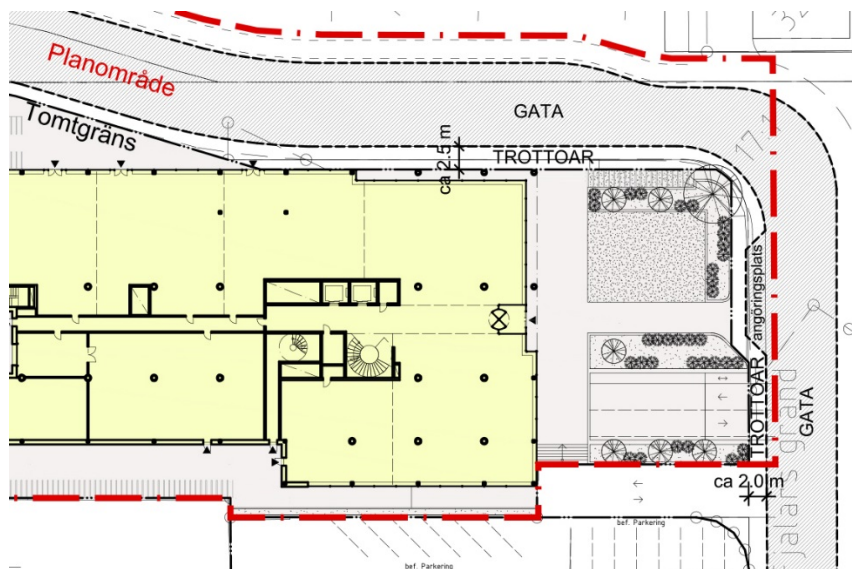
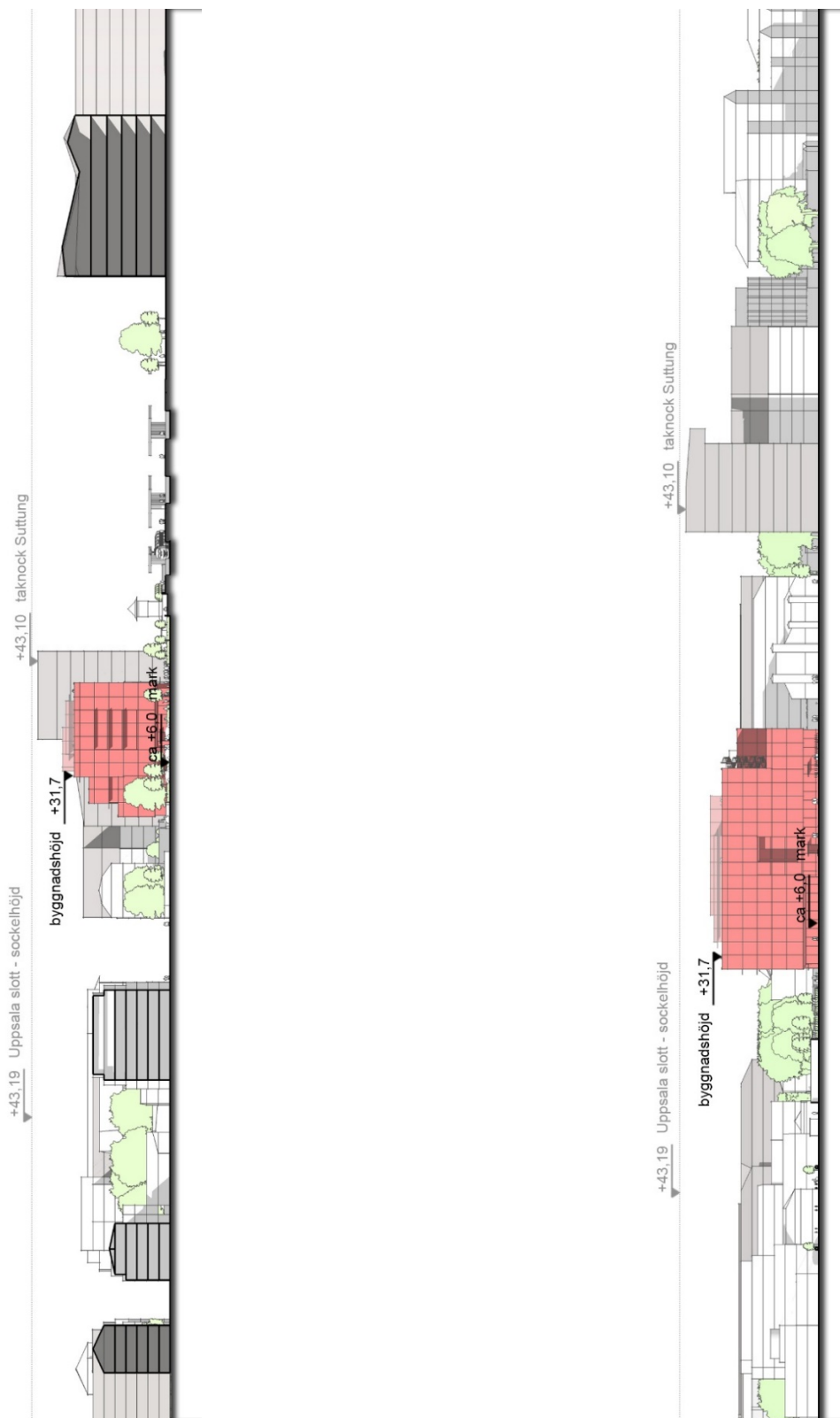


Illustration markplan, Berndtsson Arkitektkontor AB.



*Illustration av byggnadens höjd och relation till omgivningen, Berndtsson Arkitektkontor AB.
(maximal byggnadshöjd är satt till +32,0 meter på plankartan, på illustrationer ovan visas +31,7 meter)
Rött - illustration av ny byggrätt enligt denna plan
Vitt - befintliga byggnader.
Grått - pågående ny bebyggelse*

Bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Kringliggande område karaktäriseras av varierande bebyggelse i både volym och gestaltning. Husen är mestadels putsade och i olika kulörer. Kvarteret Fjalars norra del består av fastigheten Kungsängen 14:2 som inrymmer en tvåvånings kulturminnesmärkt röd tegelbyggnad med inslag av puts och med en särskilt välartikulerad fasad mot järnvägen. Bostadshusen i väster utmed Kungsgatan är 5 respektive 5,5 våningar, det ena huset har lokaler i bottenvåningen. Husen är putsade och har så kallat sadeltak. I kvarteret söder om planområdet ligger kafferosteriet som är 2-5 våningar och putsat i rött.

I kvarteret Suttung, som ligger norr om kvarteret Fjalar, finns en detaljplan från 2010 för påbyggnad och tillbyggnad av en äldre kontorsfastighet med ett hotell. Hotellbyggnaden har en max taknockshöjd på +43,1 meter och skall vara en märkesbyggnad vid Resecentrum.



Illustration av en ny byggnadsvolym sedd från sydöst, Berndtsson Arkitektkontor AB.

Förändringar

Detaljplanen möjliggör en större byggnad med max byggnadshöjd på +32,0 meter (marknivån ligger på ca +6,0 meter, d.v.s. föreslagen nockhöjd motsvarar cirka 6 våningar plus ett mindre indraget plan.) Byggnaden får en lägre del i norra hörnet mot spårområdet och den befintliga fastigheten Kungsängen 14:2 samt en nedtrappning även i sydväst, framförallt mot Kungsängen 14:4, som anpassningar till befintlig bebyggelse intill. Byggnadens södra begränsning är anpassad efter ett befintligt motiv i stadsväven där fastigheten intill, Kungsängen 14:4, liksom fastigheten på andra sidan Kungsgatan Kungsängen 13:2 Samariterhemmet, båda har denna indragna bebyggelsekant (se figur sid 10).

Mot järnvägen förläggs den nya byggnaden i liv med den gamla industribyggnaden på Kungsängen 14:2 för att skapa en tydlig ny kant och stadsmiljö. Den föreslagna byggnaden är tänkt att rymma kontorsverksamhet med lokaler och verksamheter i bottenvåningen till en sammanlagd yta av max 13 000 m² BTA ovan mark, varav centrumverksamheter i bottenplan utgör ca 2 000 m². Invändig höjd på bottenvåningen är minst 4 meter.

Huset vänder sig framförallt mot söder och öster. Platsbildningen söder om byggnaden formas till ett grönt ankomsttorg med anordningar och funktioner som är kopplade till verksamheter i markplanet för "levande bottenvåningar", exempelvis plats för uteservering och sittytor m.m., samt till fastigheten tillhörande entréfunktioner. Exempel på sådana funktioner är skärmtak, cykelhantering, cykelparkeringslösningar, skyltar och övriga liknande anordningar och behov. Den planerade byggnadens huvudentré ska ligga mot denna förgård. Kompletterande entréer till ytor och verksamheter inuti husets markplan medges utmed hela markplanet. Parkering sker i garage i ett våningsplan under mark. Lastning och sophämtning sker via en ny inlastningsgata i norr och över gårdsmark samt i en samlösning med fastigheten intill, Kungsängen 14:2.

n₁ *Räcke, mur och pergola får uppföras.*
Dessa åtgärder är främst tänkta som förstärkning av kanter för tydliga platsbildningar och en väldefinierad avgränsning i stadsrummet samt som ett komplement till verksamheter i byggnaden, liksom för personsäkerhet (exempelvis vid uteservering).

gård *Plantering och plats för utevistelse och möjlig uteservering ska finnas.*
Anordning för cykeluppställning får finnas. Även tillhörande funktioner tillåts.
Gården skall vara tillgänglighetsanpassad. Funktioner för huvudentrén som exempelvis besöksinformation, inpasseringssystem etc. får göras i dess närhet.

Nedan följer illustrationer från olika väderstreck av den föreslagna nya byggnadsvolymen, Berndtsson Arkitektkontor AB.



Vy från syd.

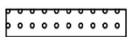


Vy mot sydöst.



Vy från norr.

e₁ *Största total bruttoarea i m² ovan mark.*



Marken får byggas under med körbart bjälklag, över får enstaka mindre uthus/skärmtak uppföras. Plats för inlastning och fordonstrafik ska finnas. Utmed fastighetsgräns mot Kungsängen 14:3 och Kungsängen 14:4 medges avgränsande mur/plank och grönska.



Marken får byggas under med planterbart bjälklag, över får enstaka mindre uthus/skärmtak uppföras. Plats för garagednedfart ska finnas. Markhöjden ska ansluta till angränsande trottoar.

Karaktären ska vara delvist grön för att förstärka det gröna sambandet ner mot Hammesplanaden och Fyrisån samt eftersom del av den utgör rekreationsyta.



Högsta nockhöjd i meter över nollplanet

Fastighetens taknockshöjd begränsas av angiven taknockshöjd.



Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet

Fastighetens höjd begränsas av angivna byggnadshöjder.

p₁ *Byggnaden ska i huvudsak placeras utefter yttre byggrättsgräns. Utkragande byggnadsdelar, solavskärmning och dylikt ska placeras högre än 3 meter över marknivå. Solavskärmning får kraga ut över byggrättslinje med högst 1 meter, övriga byggnadsdelar får kraga ut mot gård/ramp med högst 1,5 meter, i övrigt med högst 0,5 meter.*

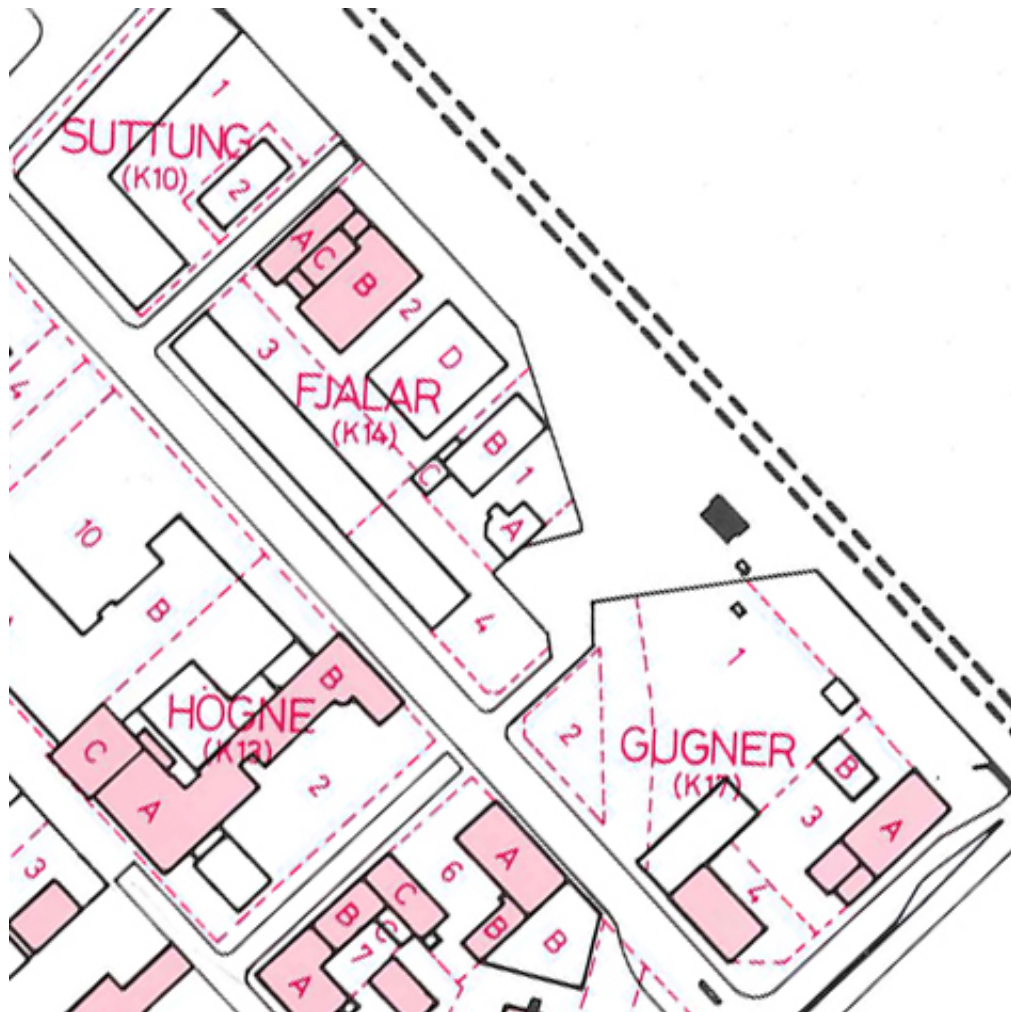
f₁ *Byggnaden ska utformas med god arkitektonisk kvalitet.*

Det centrala och exponerade läget ställer krav på en god, långsiktig och hållbar bebyggelseutformning och arkitektonisk verksamhet. Den föreslagna nya byggnaden är dock inte en utmärkande s.k. märkesbyggnad.

Kulturarv

Förutsättningar

Planområdet ligger inom riksintresse kulturmiljö för Uppsala stad. Riksintresset pekar i huvudsak ut de delar av Uppsala som ligger väster om ån som intressanta men nämner att Uppsala generellt har en mängd lämningar från exempelvis medeltid och senare århundraden. Riksintresseområden ska enligt miljöbalken skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. Tillskott och förändringar kan göras om kulturmiljöns värden beaktas. Siktlinjer och siktsektorer i stadens vyer ska beaktas.



Utsnitt ur kartan "Uppsala Byggnader" från 1988. Svartmarkerade byggnader är byggnader skyddade enligt lag (ett ställverk). Rosamarkerade byggnader är kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Planområdet ligger inom kommunalt kulturmiljöområde. Inom detta område bör det i samband med väsentliga förändringar klargöras i vilken utsträckning objekten är skyddsvärda. En utredning avseende kulturmiljövärden har gjorts tidigare i samband med prövningen av rivningslov. Sammantaget konstaterades det att bebyggelsemiljön inom planområdet redan har förändrats på ett sätt som gör de kulturhistoriska och miljömässiga värdena kraftigt reducerade eller förstörda.

Fastigheten intill, Kungsängen 14:2, ingår inte i planområdet men hänsyn till dess värden ska tas med hjälp av viss anpassning av den föreslagna nya bebyggelsen.

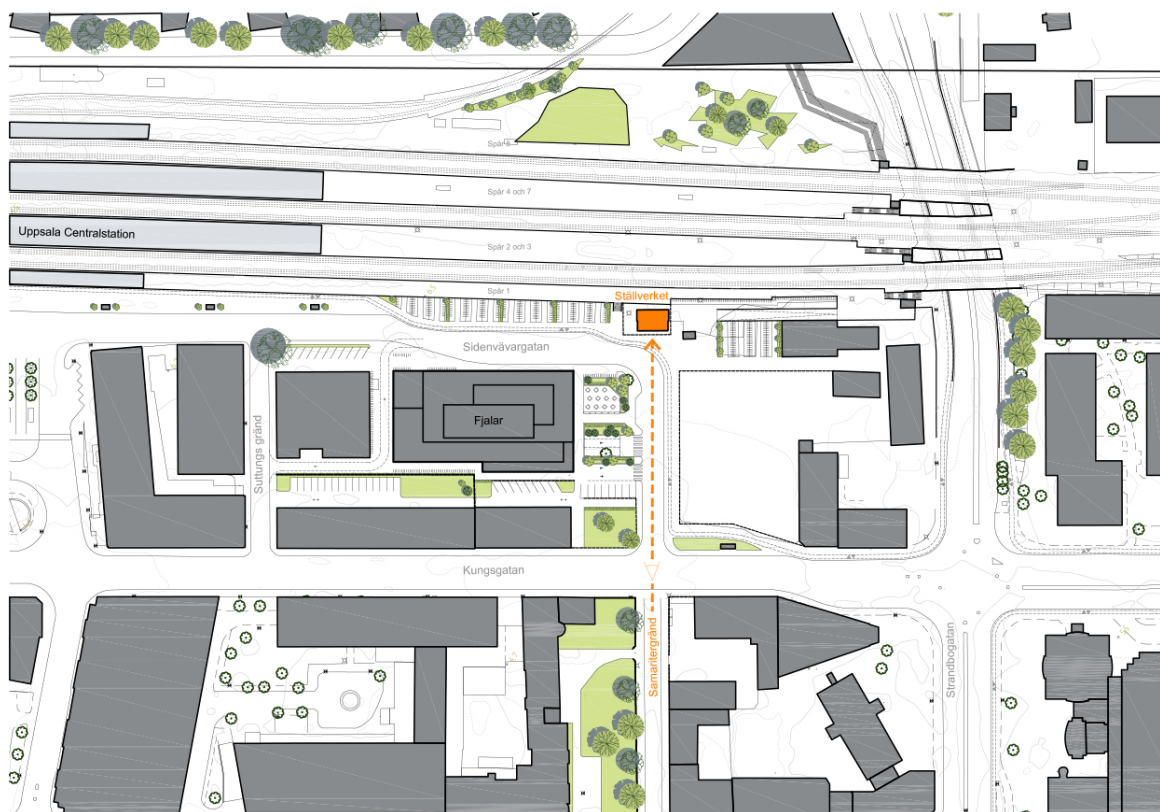


Sidovy ställverk (från söder).



Frontvy ställverk (från väster), Berndtsson Arkitektkontor AB.

Ställverket öster om planområdet vid järnvägen är ett statligt byggnadsminne och ligger i fonden av den gröna axeln (Hannesplanaden/Samaritergränd/ Fjalars gränd) och som avslutning av grönstråket sett från Fyrisån. Här finns möjlighet att få till en tydlig platsbildning som en start/slutnod för den gröna axeln. Genom att byggnadsminnet och miljön omkring rustas upp och ordnas till kan även en mer lokal platsbildning ske med koppling till järnvägen och Resecentrum.



Grönstråkets axel och ställverket med orange markering, Berndtsson Arkitektkontor AB.

Förändringar

Vid utveckling av planområdet enligt detaljplanen kommer den nya föreslagna byggnaden att i viss mån påverka upplevelsen av den intilliggande kulturhistoriskt intressanta byggnaden på Kungsängen 14:2. Den föreslagna byggnaden ska ta hänsyn till befintliga kringliggande värden. Att med den nya bebyggelsen hålla samma fasadliv som den gamla byggnaden på Kungsängen 14:2 samt att ge den nya

byggnaden en nedtrappning av volymen i hörnet mot spåren bedöms som de två viktigaste aspekterna i anpassningen. Varken byggnadens läge eller dess höjd stör stadens karaktäristiska siluett eller viktiga siktlinjer från stadens infartsvägar, se illustration sid 13. Byggnaden bedöms inte påverka riksintresset för Uppsala stad negativt.

Naturmiljö

Förutsättningar

En uppvuxen lind i planområdets södra hörn samt ett päronträd har uppmärksammats som tillgångar för naturmiljön.

Förändringar

En justering av befintlig servispunkt och placeringen av ny garageramp möjliggör antagligen att kunna behålla den uppväxta linden. Något/några mindre träd bör planteras inom denna nya entréyta.

Det är viktigt att få till viss grönska på förgårdsytan, framförallt utmed kanterna av gårdsytan som platsbildande element för själva gården samt för stadsrummet i stort men även för att knyta ihop denna yta upplevelsemässigt med grönstråket. Det behövs även något mindre/mellanstort träd utmed Fjalars gränd, framförallt i hörnet av Fjalars gränd och Sidenvärgatan, som sticker upp och adresserar grönstråket även på avstånd samt som hjälper till att hålla platsbildningen (se illustration nedan).

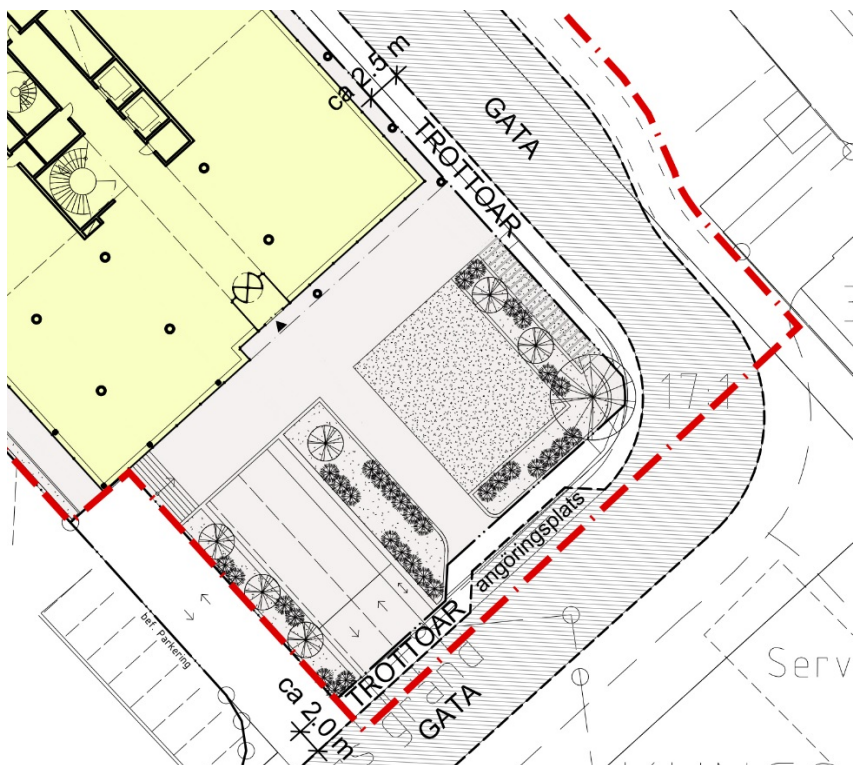


Illustration planering av förgård, Berndtsson Arkitektkontor AB.

Skelettjordar kan behöva visst utrymme in under trottoarer för att ge bättre förutsättningar för grönska utmed kanten av förgården, om möjligt. Fastighetsgräns är förlagd i mötet med trottoar (förutom i norra delen mot Sidenvärgatan där merpart av trottoar ligger innanför tomtgräns). Detta följer befintliga gränser. Detaljlösning av planteringar och eventuella möjligheter med skelettjordar som i så

fall går in en bit under allmän mark (bryter i så fall fastighetsgränser) får lösas senare i samband med detaljplanens genomförande och utifrån vilka tekniska förutsättningar som då medges.

Offentlig och kommersiell service

Förutsättningar

Planområdet ligger centralt i Uppsala. Det är mycket nära till offentlig service och Resecentrum, navet för kollektivtrafiken i Uppsala län.

Förändringar

I planområdet medges ändamålet C, centrumverksamhet. Detta möjliggör en utveckling av levande bottenvåningar i området för att stärka stadsmiljön samt ett framtida stråk utmed spårområdet.

Friytor

Förutsättningar

Inom planområdet finns en enklare trädgård som utgjort rekreationsplats för den anslutande befintliga bebyggelsen på Kungsängen 14:1

Förändringar

Denna enklare trädgård ersätts enligt planförslaget med en grön zon i södra delen av planområdet, det s.k. entrétorget, och som delvis kommer kunna nyttjas för rekreation. De planerade uteterrasserna i byggnaden föreslås som rekreationsytor för de som är verksamma i huset.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Förutsättningar och förändringar

Nya byggnader ska enligt lag utformas så att de är tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse och orienteringsförmåga. Tillgängligheten prövas vid bygglov och tekniskt samråd. Detaljplanen varken förhindrar eller försvårar en sådan lösning. Planområdet är relativt plant och bottenvåning kommer att anpassas till marknivåer för att minimera skillnader. Entrégården kommer hantera merparten av höjdskillnader och därigenom säkerställa tillgänglighet.

Mark och geoteknik

Förutsättningar och förändringar

En genomförd markundersökning visar att marken utgörs av ett fyllnadslager med 0,5-1 meters mäktighet. Under fyllnaden följer cirka 20 meter kohesionsjord som utgörs av lera som i den övre delen uppvisar torrskorpekaraktär, det vill säga fast beskaffenhet till cirka 1-1,5 meters djup. Därunder bedöms leran uppvisa lös till halvfast beskaffenhet. Friktionsjorden under leran utgörs sannolikt av ett tunt sandlager ovan morän vilande på berg.

Grundvatten och ytvatten

Tidigare utredningar i angränsande område visar en markvattennivå kring +3,0 meter till +3,5 meter, vilket motsvarar cirka 1,5 till 2,0 meter under befintlig marknivå.

Ytvattnet inom området avbördas idag främst via befintligt dagvattensystem eller genom perkolation ner i ytliga jordlager och befintlig fyllning (se mer under avsnittet *Teknisk försörjning*).

Vattenskyddsområde

Aktuellt område är beläget inom yttre skyddsområde för Uppsalas grundvattentäkter 03FS1990:1. Detta innebär att Länsstyrelsens skyddsföreskrifter ska följas och att markarbeten inom 1 meter från högsta grundvattenyta kräver godkänd dispens från Länsstyrelsen.

Sättningar, grundläggning och stabilitet

Leran har relativt stor mäktighet och betraktas som sättningsbenägen. Viktigt att beakta vid projektering är att undvika större uppfyllnader i delar där marken är mer känslig för sättningar, exempelvis vid entréer och ledningsanslutningar.

De befintliga byggnaderna inom kvarteret förutsätts vara grundlagda med pålar av trä eller betong. Grundläggning av nya byggnader sker med pålning. Kringliggande byggnader kan påverka val av påltyp. Schaktarbeten måste utföras med stor noggrannhet så att inte utdränering och sättningar av befintliga byggnader sker. Eventuellt är den intilliggande byggnaden Kungsängen 14:2 ej pålad.

Markföroreningsituation

Uppmätta halter i jord jämförs med Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark (Naturvårdsverket 2009).

På fastigheten Kungsängen 14:1 har det påträffats halter av PAH, kvicksilver och bly över riktvärden för känslig markanvändning, KM, men under riktvärden för mindre känslig markanvändning, MKN. På Kungsängen 14:5 har fyllning med halter av PAH över riktvärden för MKM påträffats i två av fem borrhöjningar. I den ena är halterna så höga att jorden klassas som farligt avfall. Av övriga sju punkter är det två som har högre halter än riktvärden för KM. På plankartan anges att startbesked för bygglov inte får ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet har säkerställts genom att marken har sanerats från eventuella föroreningar.

Omgivningspåverkan

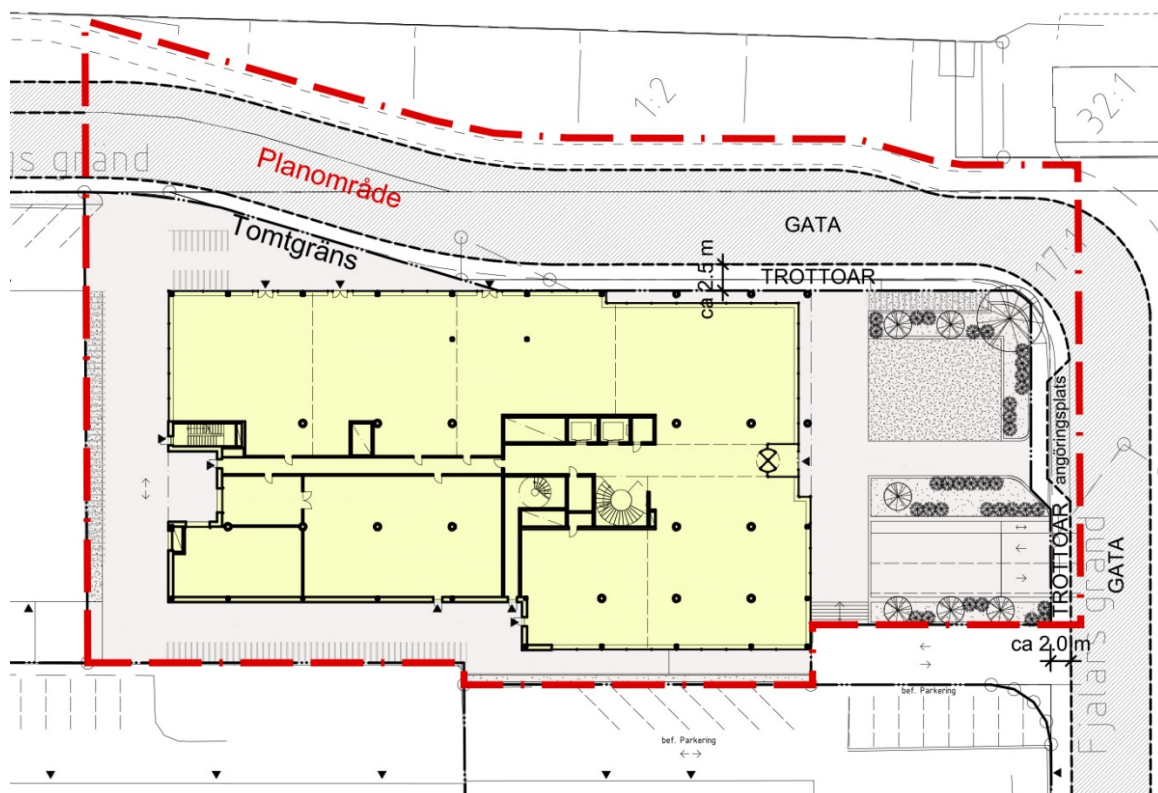
Störningar och skaderisker i samband med grundläggningsarbeten är i huvudsak kopplat till pålning, spontning, schaktning, dränering och i viss mån transporter. Inför byggnation rekommenderas att en riskanalys upprättas.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar och förändringar

Kvarteret Fjalar ligger vid Kungsgatan som är Uppsala centrums infartsgata söderifrån. Antalet fordon som trafikerar Kungsgatan är idag cirka 15 000 med 15 % andel tung trafik per veckomedeldygn. Hastigheten idag är 50 km/tim men kommer sänkas till 40 km/tim enligt "Nya hastigheter i Uppsala – genomförandeplan". Tillsammans med järnvägen i öster gör detta planområdet utsatt för buller och dålig luft. Gatudelen som löper utmed spåren har under 2015 namngivits till Sidenvärgatan.

Trafik till planområdet angör från Kungsgatan, huvudsakligen via Fjalars gränd och alternativt via Suttungs gränd. Kvarteret söder om planområdet innehåller idag en bussregleringsplats. Bussar trafikerar Fjalars gränd från denna reglerplats, som för övrigt kommer att flyttas i framtiden. Bussar trafikerar även Sidenvärgatan mot Resecentrum och det behovet förväntas kvarstå. Cykelbanan är utbyggd längs andra sidan av Fjalars gränd och Sidenvärgatan. Ingen ny planeras inom planområdet. Det finns planer på att förlänga ett gång- och cykelstråk utmed spåret söderut, och vidare över Strandbodgatan, i framtiden. För gående säkerställs i planen en trottoarlösning på 2,5 meters bredd intill denna nya bebyggelse. Den trottoarbredden ska möjliggöra levande bottenvåningar och kompletterande entréer samt ska medge rimliga passagemått utmed gatan/stråket för gångtrafik. Gatans bredd på Sidenvärgatan lämnas oförändrad för att säkerställa framkomligheten för i huvudsak busstrafiken.



Föreslagen lösning av trottoarer, trafik och tillgänglighet. Berndtsson Arkitektkontor AB.

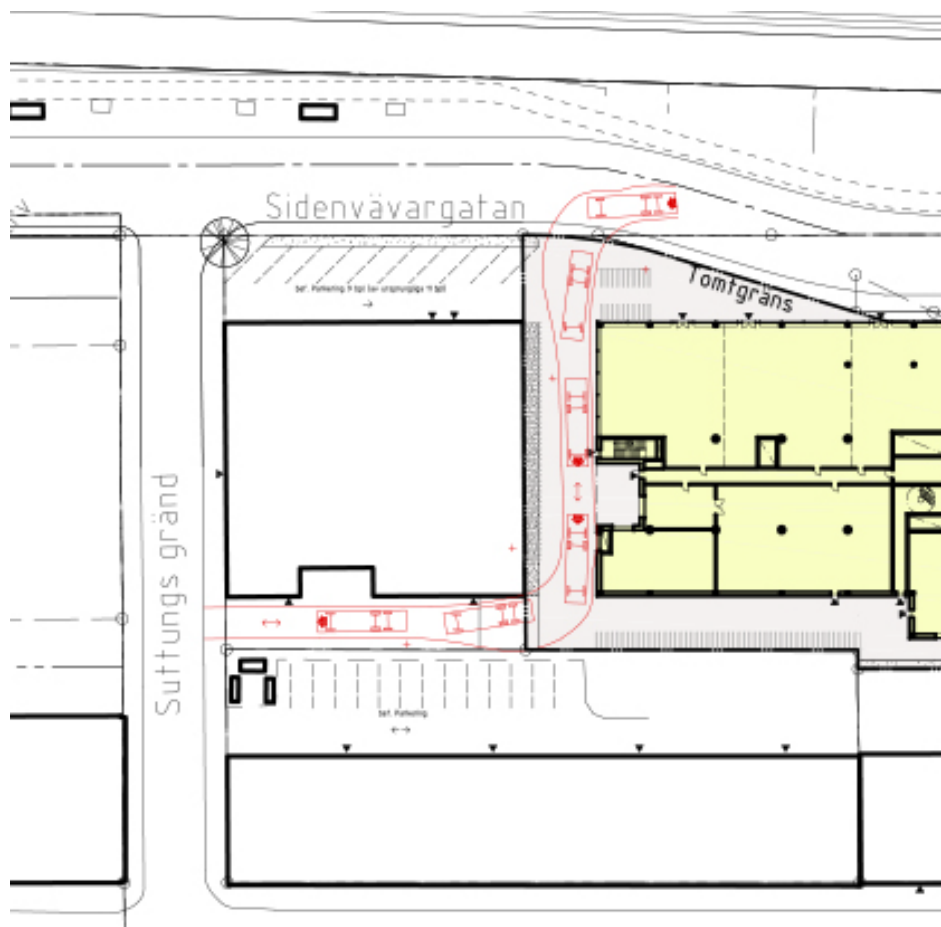
Uppsalas parkeringsriktlinjer håller på att revideras av kommunen och ska leda till ett lägre minimikrav avseende parkering för bilar. Detta gäller framförallt vid centrala lägen med närhet till goda kommunikationer. Dessutom kan behovet av bilparkering minska ytterligare genom att tillhandahålla olika typer av mobilitetstjänster för att gynna ett mer hållbart resande.

Kvarteret Fjalar har en optimal placering när det handlar om både lokala och regionala, allmänna, kommunikationer i och med det extremt centrala och kommunikationsnära läget intill Resecentrum. Tåg, buss och cykel antas därför nyttjas i en mycket högre utsträckning än i ett normalt innerstadsläge. Mobilitetstjänster, exempelvis bilpooler, miljöbilslösningar eller extra goda förutsättningar och lösningar för exempelvis cyklar kan medge ett lägre parkeringstal. Det planerade parkeringsgaraget i ett plan rymmer cirka 60-70 bilparkeringsplatser. Därmed bedöms parkeringsbehovet för den föreslagna markanvändningen kunna lösas på kvartersmark.

Infart/utfart till garaget sker via ramp i söder mot Fjalars Gränd, nära Kungsgatan, (se illustration nedan) för att minimera trafikkonsekvenser. Cykelparkering sker på entrétorget (företrädesvis för besökande/tillfälligt) samt runt om hela huset på kvartersmarken (företrädesvis för de som arbetar i huset) samt kompletteras med cykelparkeringar i garageplanet för att ett bedömt totalt behov om cirka 275 cykelplatser ska uppnås. Exakta antal och lösningar hanteras sedvanligt i den senare genomförandefasen och bygglovsprövning.

En ny angöringsficka för två bilar behöver åstadkommas vid Fjalars gränd enligt illustration på föregående sida. Den är förlagd inom maxavståndet 25 meter till huvudentrén enligt lagkrav.

Lastning och lossning sker i byggnadens norra del ihop med fastigheten Kungsängen 14:2 via en gränd genom kvarteret och in/utfarter från Suttungs gränd och Sidenvärgatan enligt figur nedan. Fastigheten 14:2 ägs av Vasakronan Uppsala City AB (samma fastighetsägare) och lösningen ska regleras i ett avtal mellan fastigheterna innan dess att detaljplanen slutligen antas. Körriktningar fungerar åt båda hållen och kan därmed enkelt anpassas efter framtida behov och situationer.

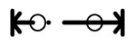


Plan för lastning och lossning samt avfall, Berndtsson Arkitektkontor AB.

LOKALGATA Lokaltrafik.

inlastning Området reserveras i första hand för lastnings-/lossningstrafik och dylikt. Anordning för cykeluppställning får finnas (inkl. skärmtak).

Denna yta ska medge lastning/lossning och avfallshantering samt övriga liknande transporter till fastigheten. Detta är en gemensamhetslösning med fastigheten intill, Kungsängen 14:2. Cykeluppställningsplatser m.m. får anordnas där det går inom inlastningszon.

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

Hälsa och säkerhet

Förutsättningar och förändringar

Risk transporter farligt gods och urspårning

Järnvägen som passerar Uppsala är en del av Ostkustbanan, en av de hårdast trafikerade järnvägslinjerna i Sverige, och förbinder Stockholm och Sundsvall. Inom Uppsala finns sammanlagt 8 spår. Spår 1 och 2, vilka är lokaliserade närmast planområdet, och spår 7 och 8 längst bort från planområdet är genomgående. Övriga spår trafikerar av regionaltåg med start eller slutstation i Uppsala. Då det råder vänstertrafik inom den svenska järnvägstrafiken innebär det att det i första hand är norrgående gods- och persontrafik som trafikerar spår 1 och 2.

Länsstyrelsen i Stockholms län anger rekommenderade minimiavstånd för ny bebyggelse kring transportleder för farligt gods i skriften *Riskhänsyn vid ny bebyggelse*. Dessa bedöms vara lämplig utgångspunkt för värdering av risksituation i planområdet då det saknas specifika riktlinjer för Uppsala län. Riktlinjen anger ett minsta bebyggelsefritt område från spåret på 25 meter, vilket är det avstånd som även Uppsala använder i Översiktsplan 2010. Trafikverket rekommenderar dock 30 meter bebyggelsefritt avstånd. Den nya bebyggelsen är planerad på ett avstånd av **32-35 meter** från närmsta spår. En befintlig betongperrong finns mellan Sidenvärgatan och spåret. Perrongen bedöms kunna fungera som en effektiv spridningsbarriär vid spill av brandfarliga vätskor, vilket begränsar konsekvenserna.

För detaljplanen och i enlighet med Riskutredningens slutsatser föreslås att:

- *Ventilationsintag till byggnaden placeras på fasader som ej vetter mot järnvägen*
- *Utrymning från byggnaden ska kunna ske från fasader som ej vetter mot järnvägen.*

Buller

Bullerutredning är upprättad av Bjerking 2015-11-16 och konstaterar att det för föreslagen användning ej finns något yttre ljudkrav utan endast inre krav, enligt Svensk Standard. För de befintliga bostäderna på Kungsängen 14:3 och Kungsängen 14:4 blir situationen avsevärt förbättrad då det nya kontorshuset fungerar som en dämpande skärm mot buller. Förbättringen är enligt rapporten beräknad till cirka 12 dBA, vilket i sådana fall medger en så kallad "tyst sida" på husen. Se sidan 3 i bullerrapporten som visar utfall för den befintliga bebyggelsen både före och efter denna plan.

Vibrationer

Vibrationsbedömning ingår i ovan nämnda Bullerrapport från Bjerking. Praxis är att använda 0,4 mm/s RMS som riktvärde vid nyproduktion av kontorshus. Människans känslitröskel anges i SS 460 48 61 till 0,3 mm/s RMS. Bjerking's bedömning enligt rapporten är att vibrationer ej når upp

till de värdena.

Luftkvalitet och luftföroreningar

Trafikflödena på Kungsgatan ger upphov till luftföroreningar. Beräkningar har gjorts inom ramen för planarbetet som omfattar kvarteren Högne och Gunnar (PLA 2012-20212) väster om Kungsgatan i höjd med kvarteret Fjalar. Dessa beräkningar täcker in detta planområde fram till järnvägen och de visar att för kvarteret Fjalar så gäller i dagsläget samt i prognos 2020, utan ny bebyggelse inom planområdet, måttliga värden för PM10 d.v.s. 22-25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (maxgräns är 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$) och för halt NO_2 18-24 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (maxgräns är 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$). Den föreslagna nya bebyggelsen bedöms inte försämra dessa värden i någon nämnvärd utsträckning.

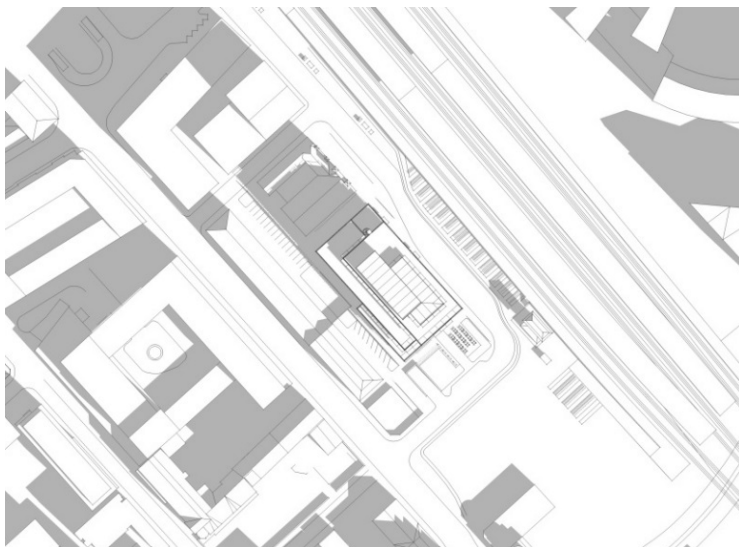
Markföroreningar

Skyddsvärdet för grundvatten bedöms som högt då området ligger i yttre vattenskyddsområdet. Vid schaktning ska den svarta fyllningen med höga PAH-halter tas om hand separat innan övriga massor schaktas ur eftersom det lagret klassas som farligt avfall som enligt gällande förordning inte får spädas ut eller blandas med annat avfall.

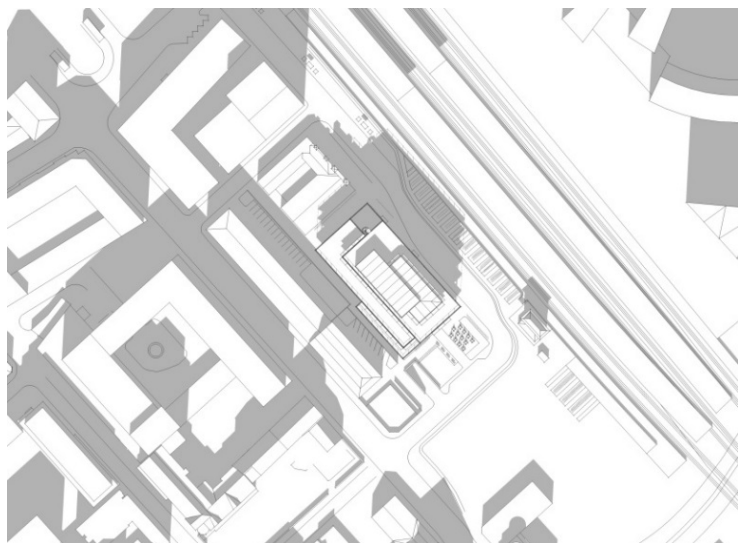
Solinstrålning

Solstudier är gjorda och visar att den nya bebyggelsen påverkar den befintliga bebyggelsen mycket begränsat. Huset trappas dessutom delvis ned mot sydväst vilket ökar tiden för solinstrålningen på de befintliga bostadshusen och dess bakgårdar, väster om planområdet. Gården till bostadshus Kungsängen 14:4 i söder påverkas ej.

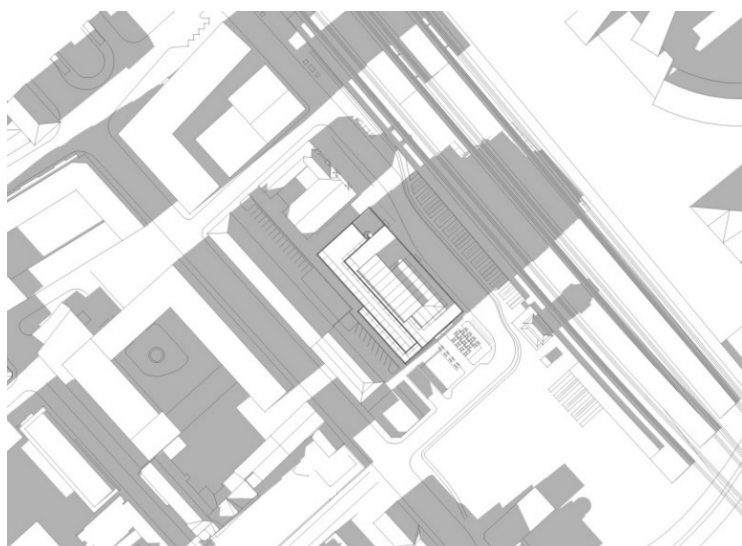
Nedan följer solstudier vid föreslagna ny byggnadsvolym (Berndtsson Arkitektkontor AB).



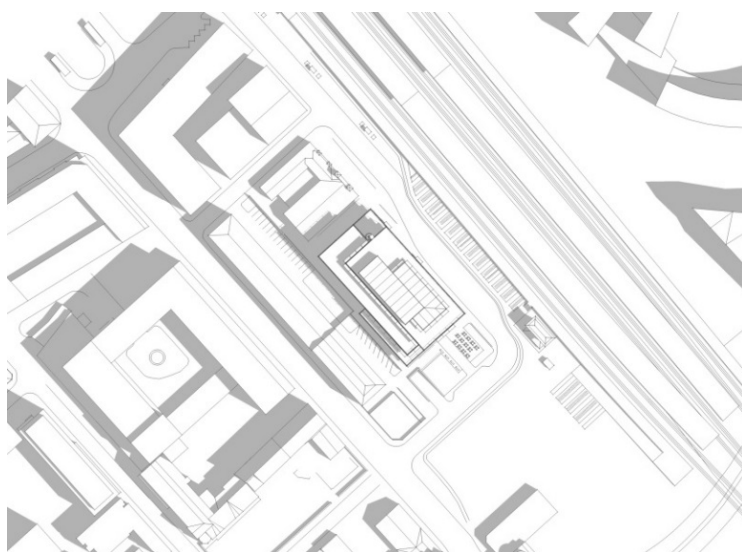
Höstdagjämning 21 sept. kl 09.00.



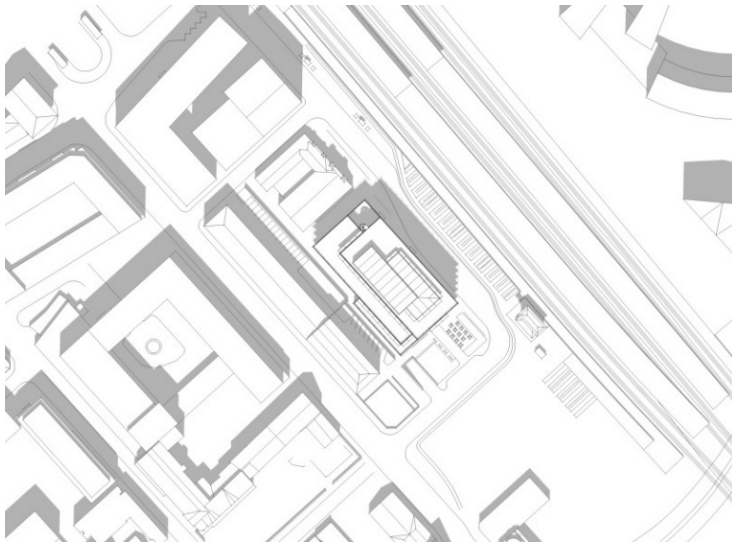
Höstdagjämning 21 sept. kl 12.00.



Höstdagjämning 21 sept. kl 15.00.



Sommarsolstånd 21 juni kl 09.00.



Sommarsolstånd 21 juni kl 12.00.



Sommarsolstånd 21 juni kl 15.00.

Teknisk försörjning

Förutsättningar och förändringar

Vattenförsörjning, avlopp och dagvatten

Planområdet ingår i verksamhetsområdet för den allmänna VA-anläggningen. Uppsala Vatten AB har informerat att det finns tillräcklig kapacitet för det tillkommande dagvattnet från denna plan i det befintliga systemet och att ingen fördröjning av dagvattnet behöver ske ur VA-teknisk synvinkel. Den nya bebyggelsen förväntas därmed kunna anslutas till befintligt VA-nät.

En större dagvattenledning planeras att flyttas bort från ett hörn på den nya fastigheten och istället förläggas ut i gatan, Fjalars Gränd, i den nya planen. En inledande dialog med Uppsala Vatten AB anger att det är möjligt och rimligt att genomföra. En sådan omförläggning bekostar byggherren.

Justeringar och kompletteringar av befintlig servispunkt under intilliggande matargata erfordras, liksom ledningsdragningar över entrétorget till befintlig servispunkt.

Marken är huvudsakligen hårdgjord med asfalt, grus eller betong med undantag av en trädgård i anslutning till befintligt hus i södra delen. Ytvatten inom området avbördas idag främst via befintligt dagvattensystem eller genom perkolation ner i ytliga jordlager och befintlig fyllning. Andelen hårdgjord yta blir i stort oförändrad. Dagvattentillflödet bedöms därför inte bidra till en ökad risk för att Fyrisån inte ska uppfylla miljökraven 2021 samt då idag öppna parkeringsplatser förläggs under mark och då marken kommer att saneras från de eventuella markföroreningar som finns inom planområdet. Dagvattnet kommer från den egna fastigheten och bedöms inte heller vara hårt smutsat på grund av verksamhetens karaktär.

Avfall

Renhållningsfordon ska kunna angöra från de allmänna gatorna utan backningsrörelser och inom ramarna för Arbetsmiljöverkets föreskrifter. Planen ger utrymme för detta genom att hämtningsställen placerats så att avfallsfordon kan åka in från Suttungs gränd och över gården på fastigheten Kungsängen 14:2 intill, nå avfallsutrymmen och sedan köra vidare ut på Sidenvärgatan (lika som lastning/lossning). Riktningen kan även spegelvändas om det är mer praktiskt, beroende av bl.a. trafiklösningar på gator intill (se figur sidan 24). Ett avtal ska skrivas mellan fastigheterna om denna gemensamhetslösning (båda ägs av Vasakronan Uppsala City AB).

El

Det finns en befintlig nätstation i närheten som klarar tillkommande belastning från denna plan enligt tidigt samråd med Vattenfall. Det finns ledningsdragningar utmed fastighetsgränsen mot Sidenvärgatan som vid spöning antagligen kommer beröras och då behöva flyttas längre ut i gatan. Eventuella sådana ledningsflyttar bekostas av byggherren.

Värme

Ledningar för fjärrvärme finns i anslutning till planområdet och byggnaden kan anslutas till dem. Eventuellt behöver ledning förläggas via Suttungs gränd och fastigheten Kungsängen 14:2 och behöver i så fall regleras i ett avtal mellan fastigheterna (Vasakronan Uppsala City AB äger båda fastigheterna).

Tele och bredband

Det finns ledningar i nära anslutning till planområdet och byggnaden kan anslutas till dem. Ledningskostnader bekostas av byggherren.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Ansvarsfördelning

Byggherren har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för genomförandet av planen.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Avtal

Avtal innan detaljplan antas ska upprättas angående gemensam inlastning/sopor med fastigheten Kungsängen 14:2. Även en eventuell förläggning av fjärrvärme kan komma att kräva ett avtal mellan fastighetsägarna.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas och föreligga innan planen antas av kommunen.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Byggherren bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

Byggskedet

Risicanalys för störningar och skaderisker på grannfastigheterna ska upprättas innan byggstart medges. Om risicanalysen påvisar risk för störningar ska byggherren vidta åtgärden mot byggrelaterade skador. Handlingsplan ska upprättas före byggstart. Inför genomförandet ska byggnaden på fastigheten Kungsängen 14:2 beaktas speciellt för sättningsrisker i samband med markarbeten och schaktning/spontning etc.

Arkeologi

Byggherren bekostar eventuella arkeologiska utredningar som är nödvändiga enligt gällande lag.

Ledningar

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

Berörda ledningar:

Vattenfall, fjärrvärme i Kungsgatan/Suttungs gränd.

Vattenfall, kraftnät i kvarteret Fjalar och gatubelysningsnät Fjalars gränd och Sidenvärgatan.

Skanova Fiber, tele/internet i kvarteret Fjalar.

Uppsala Vatten AB, kommunens VA-ledningar för dricksvatten, dagvatten och spillvatten (avlopp) samt lokal servispunkt.

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

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

Dagvatten

Omhändertagande av dagvatten sker via anslutning till kommunal dagvattenanläggning. Dimensionering och bedömning av eventuellt fördröjningsbehov hanteras närmre i det tekniska samrådet inför byggstart och kan kräva att en dagvattensutredning genomförs av byggherren.

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Ledningar

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

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning

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

Fastighetsreglering

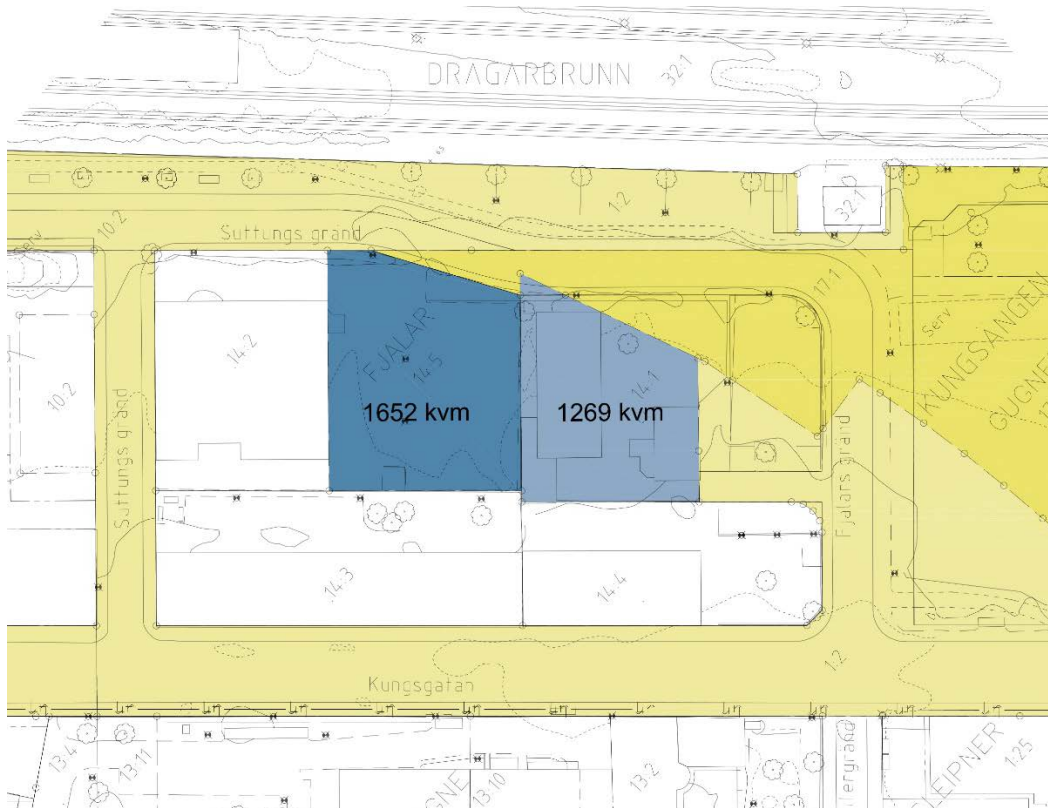
Fastigheterna inom planområdet planeras att slås samman till en fastighet, se illustrationer på sidorna 33-34.

Fastighetsavtal

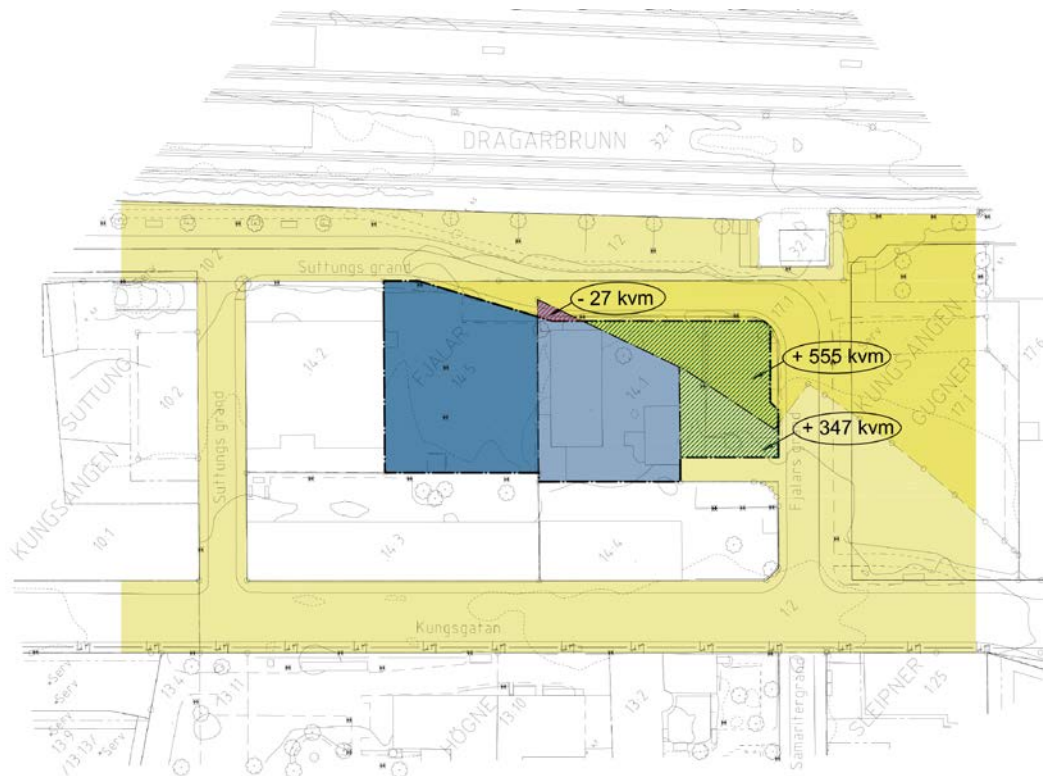
Ett avtal ska skrivas med Kungsängen 14:2 (båda ägs av Vasakronan Uppsala City AB) kring gemensam lastnings- och lossningslösning samt sophämtningslösning över varandras kvartersmark.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

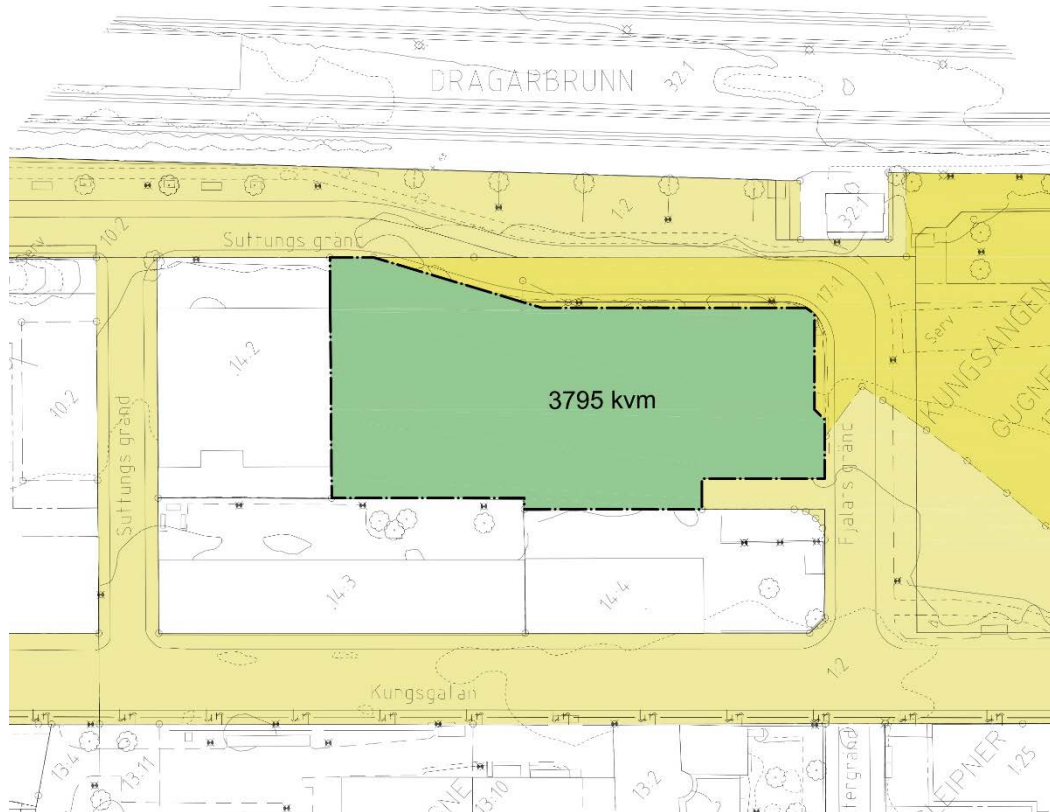
Planen förutsätter att en ny fastighetsindelning genomförs mellan fastighetsägaren Vasakronan Uppsala City AB och Uppsala kommun. Detta sker efter att planen vunnit laga kraft i ett separat förrättningsärende. Illustrationerna på sidorna 33-34 är som ett underlag och ett förtydligande av situationen.



Blåmarkerade fastigheter ägs av Vasakronan Uppsala City AB. Gulmarkerade fastigheter ägs av Uppsala kommun.



Grönmarkerade områden överförs från Uppsala kommun till Vasakronan Uppsala City AB. Rödmarkerat område överförs från Vasakronan Uppsala City AB till Uppsala kommun.



Vasakronan Uppsala City AB planerar att slå samman dessa två fastigheter i samband med att detaljplanen vinner laga kraft. Total fastighetsarea blir då ca 3 795 m².

PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

Nollalternativet innebär att den gamla detaljplanen fortsätter att gälla. Antingen ligger de befintliga byggnaderna kvar och rustas för en användning som de har idag eller rivs dessa och nya byggnader uppförs enligt den gamla detaljplanen. Detta innebär mycket begränsade möjligheter att förtäta inom planområdet och ingen möjlighet ges att forma en stadsmässig miljö med tydliga gaturum och aktivt stadsliv.

Miljöaspekter

Stadsbild

Detaljplanen ger förutsättningar för en positiv påverkan av stadsbilden. Området kommer att bli utbyggt och stadsmässigt och det skapar en helhet med omgivande kvarter och tydligare gaturum.

Kulturarv

Riksintresset för kulturmiljövården Uppsala stad bedöms inte påverkas negativt av genomförandet av detaljplanen. Föreslagen byggnad bedöms inte ge någon negativ påverkan på något viktigt kulturhistoriskt värde eller kulturhistorisk skyddad vy etc.

Rekreation och friluftsliv

Rekreation och friluftsliv påverkas inte negativt av planens genomförande. Inga viktiga soliga platser etc. berörs.

Mark och vatten

Detaljplanens genomförande innebär en sanering av marken, vilket är positivt. Förordnandet om vattenskydd ska följas i genomförandet av planen. Inför byggnation ska en riskanalys upprättas. Tak och terrassytor kommer i viss utsträckning utföras som gröna ytor. En flytt av en dagvattenledning medger att ett befintligt u-område kan tas bort och göras till kvartersmark med bl.a. möjlighet till växter/träd.

Resurshushållning

Planområdet är beläget centralt i Uppsala och tillgången till kollektivtrafik är mycket god. Ett huvudstråk för cyklar passerar intill planområdet. Befintliga system för vatten och avlopp, el, värme, tele och bredband kan användas. Detta ger förutsättningar för en god resurshushållning.

Hälsa och säkerhet

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka omgivningen med buller eller luftföroreningar. Den föreslagna byggnaden kommer att avskärma befintliga bostäder från buller från järnvägen. Då området ligger centralt kommer trafikbelastningen till och från området att bli marginell. Riskreducerande åtgärder regleras i planen för att säkra acceptabel risknivå från järnvägen.

Sociala aspekter

Trygghet

Detaljplanens genomförande medverkar till en levande stadsbygd genom att bottenvåningen ska upplåtas för centrumverksamheter. Detta bidrar till att flera människor rör sig i området under större delen av dygnet och ger en känsla av ökad trygghet.

Tillgänglighet

Närhet till kollektivtrafik och gång och cykelbanor ger hög tillgänglighet till området. Bottenvåningens nivå vid entréer i förhållande till omgivande mark regleras i planförslaget.

Barnperspektiv

Utemiljön för de bostadshus som ligger väster om planområdet kommer att förbättras med avseende på skydd mot buller från järnvägen. Trygghet och säkerhet i området kommer att öka genom att flera rör sig i området och befolkar kringliggande gator. Bättre belysning gör miljön mer säker och överskådlig. Den gröna förgården bidrar till en grönare behagligare miljö i närområdet.

Mötesplatser och stadsliv

Detaljplanens genomförande bedöms göra området attraktivare. Det kommer att röra sig många människor som är verksamma i byggnaden. Service behövs och föreslagna centrumverksamhet i bottenvåningen ger förutsättning för nya målpunkter och nya mötesplatser och detta bidrar till ett rikare stadsliv i området. Likaså förväntas ett aktivt stråk uppstå utmed spårområdet med planer på en förlängning av gång- och cykelstråk över Strandbodgatan i söder och upp förbi Resecentrum i norr för att knyta ihop strukturen. Det gröna stråket från Fyrisån tas upp som ett motiv och knyts ihop i en platsbildning framför huset. Där i fonden avslutas det gröna stråket mot ett statligt byggnadsminne

som bör utvecklas ihop med framtida planer och bli en nod i närområdet som knyter an till spårområdet och Resecentrum.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplan

Planförslaget bedöms överensstämma med gällande översiktsplan och arbetet med pågående översiktsplans intentioner. Enligt översiktsplanen ska innerstaden kunna expandera med byggd yta för verksamheter och bostäder och genom bebyggelsestillskott som gynnar stadsliv och tillskapar verksamhetsutrymme.

Miljöbalken

Planförslaget berör riksintresse transport farligt gods. Då avståndet mellan föreslagen byggnad och järnvägen är över det rekommenderade skyddsavståndet, samt att ytterligare riskreducerade åtgärder tagits in i planförslaget, bedöms detta vara förenligt med miljöbalken 1 kap. 1§.

Planförslaget 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.

Planförslaget berör riksintresse då det ligger inom riksintresse Uppsala stad. Detaljplanen innebär ingen negativ påverkan på riksintresse för kulturmiljö och bedöms därför vara förenligt med miljöbalken 3 kap.

Planen bedöms inte bidra till att miljö kvalitetsnormerna överskrids enligt miljöbalken 5 kap.

Planförslaget berör yttre vattenskyddsområde enligt miljöbalken 7 kap. Under förutsättning att gällande föreskrifter följs så bedöms det inte ske någon negativ påverkan.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala oktober 2016

Torsten Livion
Detaljplanechef

Linus Pettersson
Planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- Samråd

2016-08-25

Datum
2016-10-10

Diarienummer
PLA 2012-020221

Detaljplan för del av kvarteret Fjalar, Uppsala kommun

Normalt planförfarande

SAMRÅDSLISTA

Myndigheter

Kommunala lantmäterimyndigheten
Länsstyrelsen

Sakägare och boende inom och utanför planområdet

Enligt fastighetsförteckning

Kommunala nämnder, förvaltningar m fl

Kommunstyrelsen
Kulturnämnden
Miljö och hälsoskyddsnämnden
Räddningsnämnden
Äldrenämnden

Intresseföreningar och sammanslutningar

Handikappföreningarnas samarbetsorgan
Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd
Uppsala Handelsförening
Uppsala Handelskammaren
Föreningen Vårda Uppsala

Ledningsägare

Telia Sonera Skanova Access AB
Svenska Kraftnät
Uppsala Vatten och Avfall AB
Vattenfall Eldistribution AB
Vattenfall Värme Uppsala AB

Trafik

Trafikverket Region Öst

Kollektivtrafikförvaltningen ULS

Parkeringsbolaget

Övrigt

Upplandsmuseet

För allmänhetens kännedom

Kommuninformation

Stadsbiblioteket

Kommunalråd:

Erik Pelling

Marlene Burwick,

Politiska partier

Miljöpartiet

Moderata samlingspartiet,

Vänsterpartiet,

Centerpartiet

Stadsbyggnadsförvaltningen,

Bygglov

Namngivningsnämnden

Gatu- och samhällsmiljönämnden