

Handläggare
Elin Eriksson
018-727 46 74

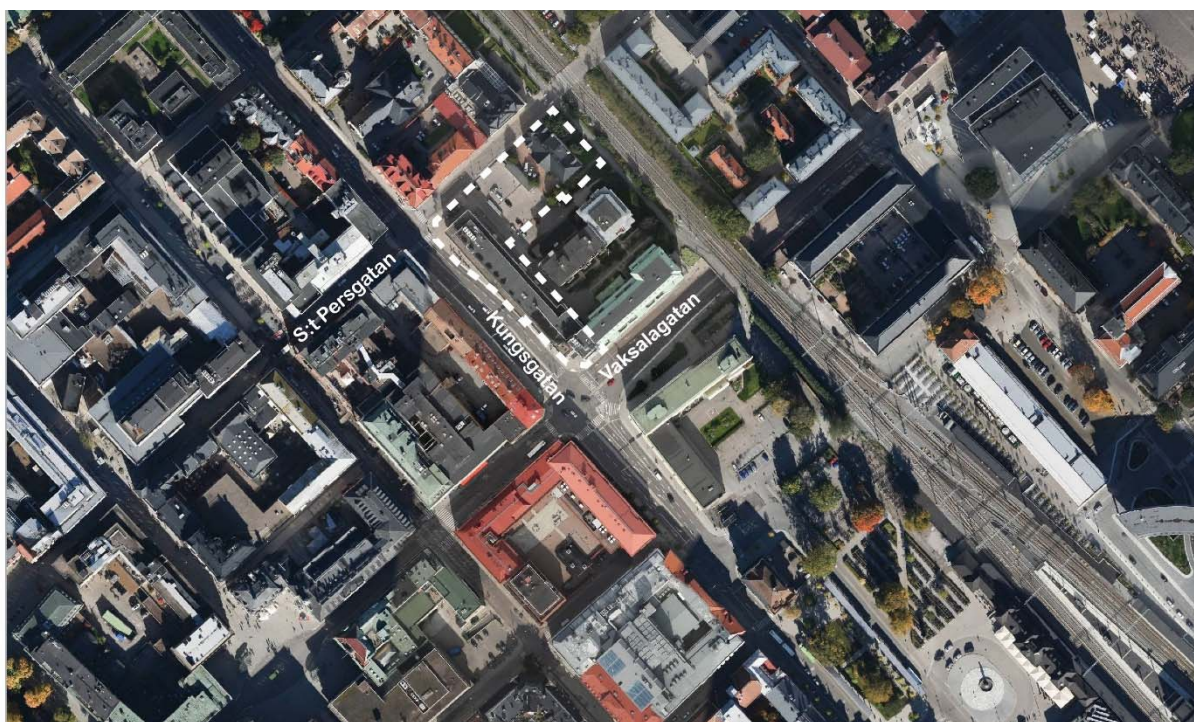
Diarienummer
PBN 2014-000019

Planbeskrivning

Detaljplan för del av kvarteret Oden Ygg

Normalt planförfarande

GRANSKNINGSTID mellan 28 februari och 21 mars 2018



Flygfoto som visar planområdet markerat med vit streckad linje.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Granskningshandlingar.....	3
Övriga handlingar	3
Läsanvisningar	3
Medverkande.....	3
PLANENS SYFTE.....	4
MILJÖBALKEN.....	4
Miljöbalken 3, 4 och 5 kapitel	4
Miljöbalken 7 kapitel.	4
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktsplan.....	5
Uppsalas innerstadsstrategi	5
Detaljplaner	5
Detaljplan för S:t Persgatans planskilda järnvägs korsning	6
STADSBYGGNADSVISION	6
OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	7
Plandata.....	7
Allmän områdesbeskrivning	7
Stadsbild	8
Bebyggelse och gestaltning	12
Kulturmiljö	14
Offentlig och kommersiell service.....	19
Friytor.....	19
Tillgänglighet för funktionshindrade.....	19
Mark och geoteknik	19
Trafik och tillgänglighet.....	20
Hälsa och säkerhet.....	22
Teknisk försörjning	25
PLANENS GENOMFÖRANDE	28
Organisatoriska åtgärder	28
Tekniska åtgärder	28
Ekonomiska åtgärder.....	29
Fastighetsrättsliga åtgärder	29
Konsekvenser för fastigheter inom planområdet.....	31
PLANENS KONSEKVENSER	32
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN	35
Översiktsplan.....	35
Miljöbalken.....	35

HANDLING

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2014-05-15.

Granskningshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
 - Planbeskrivning med illustrationer
- Samrådsredogörelse webbversion
Samrådsredogörelse fullständig version*

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

Behovsbedömning

Fastighetsförteckning*

Luftmiljöutredning, daterad 2018-01-17

Rapport dagsljusberäkning, 2017-09-25

Komplettering av rapport dagsljusberäkning, daterad 2017-11-07

Riskutredning, daterad 2017-06-20

Risikanalys rivnings- och grundläggningsarbeten, daterad 2016-07-07

Solstudier, daterad 2017-11-09

Dagvattenutredning, daterad 2017-10-20

Granskningshandlingarna finns tillgängliga i kommuninformationen på Stationsgatan 12 samt på 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 personuppgiftslagen (PUL).

Läsanvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som t ex ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras m.m. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovsprövning.

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

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

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och fastighetsägaren.

Situationsplan, illustrationer och solstudier har gjorts av Tyréns.

Riskutredning har gjorts av Fire and Risk Engineering Nordic AB.

Risikanalys rivnings- och grundläggningsarbeten samt dagvattenutredning har gjorts av Bjerking AB.

Luftmiljöutredningen har gjorts av SMHI.

Kulturmiljöanalysen har gjorts av A-sidan arkitektkontor AB.

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en ny byggnad för centrumverksamhet inom kvarteret Oden Ygg, där den nya byggnaden ska bidra till att stärka stadsbilden och stadslivet utmed S:t Persgatan och Kungsgatan. Detta ska ske genom att byggnaden ska utformas med en hög arkitektonisk kvalitet samt med lokal för centrumverksamhet i bottenvåningen mot Kungsgatan. För att lokalen ska bidra positivt till stadslivet och ge förutsättningar för levande bottenvåningar, får lokalen inte innehålla kontor. Detaljplanen innebär att en del av Sparbankshuset längs Kungsgatan rivs, och att markparkeringar inom fastigheten Dragarbrunn 21:1 bebyggs.

Sparbankshuset planläggs för centrumverksamhet i syfte att möjliggöra en mer flexibel användning av byggnaden, och f.d. Tiunda tingshus planläggs för att säkerställa dess långsiktiga kulturvärde genom att skydda det från rivning och förvanskning.

MILJÖBALKEN

Miljöbalken 3, 4 och 5 kapitel

Detaljplanen berör riksintresset för kulturmiljövård, Uppsala stad C 40 A. Detaljplanen berör även miljö kvalitetsnormer för vatten enligt 5 kap, då planområdet ligger inom avrinningsområdet till Fyrisån.

Miljöbalken 7 kapitel.

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

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning, daterad 2016-03-09, har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att:

- Stadsbilden kommer att påverkas när den öppna parkeringsytan med enstaka komplementbyggnader försvinner och ersätts med en byggnad som förläggs i korsningen av S:t Persgatan och Kungsgatan. Planen innebär ett nytt och tätare gatuumråde längs S:t Persgatan med mer liv i bebyggelsens bottenvåning.
- Planförslaget innebär att tingshuset bevaras och skyddas med rivningsförbud. En del av sparbankshuset norra del rivs, vilket inte bedöms innebära någon betydande påverkan på kulturarvet då dessa typer av byggnader finns väl representerade med flera exempel bland landets byggnadsminnen.
- Luftkvaliteten kommer att försämrats längs gatorna, men ingen ytterligare utvärderingströskel eller miljö kvalitetsnorm överskrids.
- Planområdet ligger intill järnvägen och inom ett område definierat som mark med stor sannolikhet för översvämning under 100-årsflödet. Med riskreducerande åtgärder bedöms risknivån vara acceptabel.

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplan för del av kvarteret Oden Ygg inte medför betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken (MB) 6:11 och att en miljöbedömning enligt MB 6:11-6:18 inte krävs.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning i sitt samrådsyttrande daterat 2016-04-01.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Planområdet ligger enligt översiktsplanen inom innerstaden. Inriktningen för innerstaden är bland annat att det ska finnas en mycket hög koncentration av bebyggelse, inkluderande offentliga miljöer samt olika typer av lokala och regionala funktioner och verksamheter. Vid planering inom innerstaden ska det långsiktiga behovet av centrala kontors- och verksamhetslokaler beaktas, särskilt i området kring Resecentrum. Orientering av bebyggelse och entréer ska bidra till stadslivskvaliteter och levande trygga rörelsestråk. Inom innerstaden ska värdefulla siktlinjer och vyer beaktas och respekteras när bebyggelsen utvecklas. Möjligheten att använda taken för fler funktioner ska tas till vara, samtidigt som de värdefulla taklandskapens estetik värnas.

Intill planområdet är S:t Persgatan och Kungsgatan utpekade som stråk för stadsliv. Vid nybyggnad och ändringar längs med dessa stråk ska bottenvåningar användas för handel och andra verksamheter som gynnar stadslivet. Intill planområdet, längs Kungsgatan, finns en knutpunkt för kollektivtrafiken.

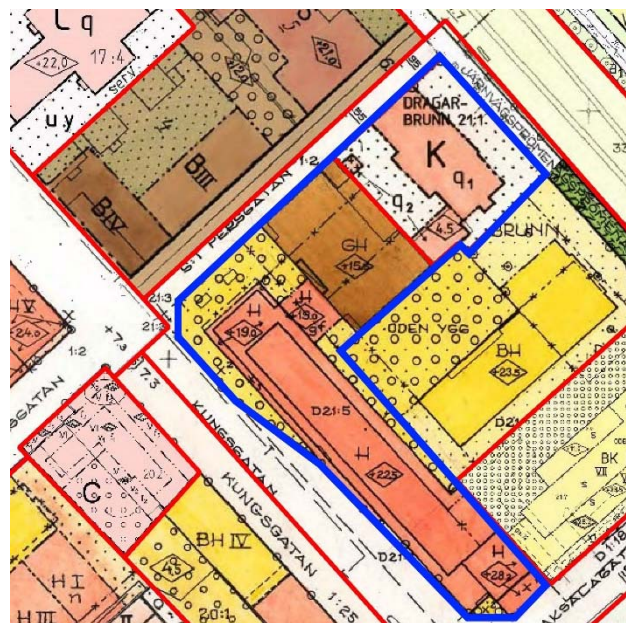
Uppsalas innerstadsstrategi

Innerstadsstrategin är ett fördjupat strategidokument, kopplat till översiktsplanen. I Uppsalas innerstadsstrategi är S:t Persgatan och Kungsgatan utmarkerade stråk för stadsliv. Utmed dessa stråk ska förutsättningar skapas för handel och andra publika verksamheter i bottenvåningen. Ny bebyggelse bör utformas så att bottenvåningen passar för butiker, även om det kan ta tid innan handeln etablerar sig. Stadslivet och Uppsalas attraktivitet är beroende av ett gynnsamt handelsklimat i innerstaden. Lokaler av skiftande storlek är en förutsättning för mindre näringsidkare att kunna bedriva verksamhet. Entréer som ger liv och rörelse i stadsrummet ska vara riktade mot gatan.

Innerstadsstrategin pekar även på att kulturmiljön ska värnas och göras mer levande och tillgänglig, vilket kan stärka stadslivet. För att inte äventyra stadens siluett ska nya hus och påbyggnader inte överskrida de nu dominerande hushöjderna. Taklandskapet ska värnas och tekniska installationer på taken får inte dominera och bör undvikas. Möjligheten att anlägga gröna tak ska alltid prövas vid nybyggnad.

Detaljplaner

För f.d. Tiunda tingshus (byggnaden närmast järnvägen) gällde tidigare detaljplanen dp 42 Z från 1996. Enligt den får marken användas till kontor. Huvudbyggnaden får inte rivras och dess exteriör ska bevaras. För f.d. sparbankshuset (mot Kungsgatan) och parkeringen (mot S:t Persgatan) gällde tidigare detaljplanen Pl 42S från 1983. Enligt den får byggnaden användas till handel och ha en högsta byggnadshöjd på i huvudsak +22,5 meter vilket motsvarar en reell byggnadshöjd på 15,5 meter eftersom marknivån ligger på ca +7 meter. Hörnhuset mot Vaksalagatan får vara 6 meter högre. Marken i korsningen Kungsgatan/S:t Persgatan får vara underbyggd. Parkeringen mot S:t Persgatan får enligt detaljplanen bebyggas med handel och garage i tre våningar.



Planmosaik över tidigare gällande detaljplaner. Observera att detaljplanen för S:t Persgatan skildras inte finns med i kartan. Planområdet är markerat med blå linje.

Detaljplan för S:t Persgatans planskilda järnvägs korsning

Kommunen och Trafikverket har avtalat att gemensamt bygga om plankorsningarna på S:t Persgatan och S:t Olofsgatan till planskilda korsningar. Detaljplanen för S:t Persgatans planskilda järnvägs korsning har dnr 2013/1156 och vann laga kraft i april 2016. I samband med att planskildheten byggs kommer järnvägsspåren att flyttas i sidled inom järnvägsområdet, samt höjas för att rätta ut banan mellan Vaksalagatan och Skolgatan. Vid S:t Persgatan kommer spåren att höjas cirka 80 cm. Planskildheten kommer att påverka angöringen till flera fastigheter eftersom nuvarande infarter skärs av.



Perspektiv som visar ett exempel på hur S:t Persgatan kan se ut när den är ombyggd till en planskild korsning. Illustration: WSP.

STADSBYGGNADSVISION

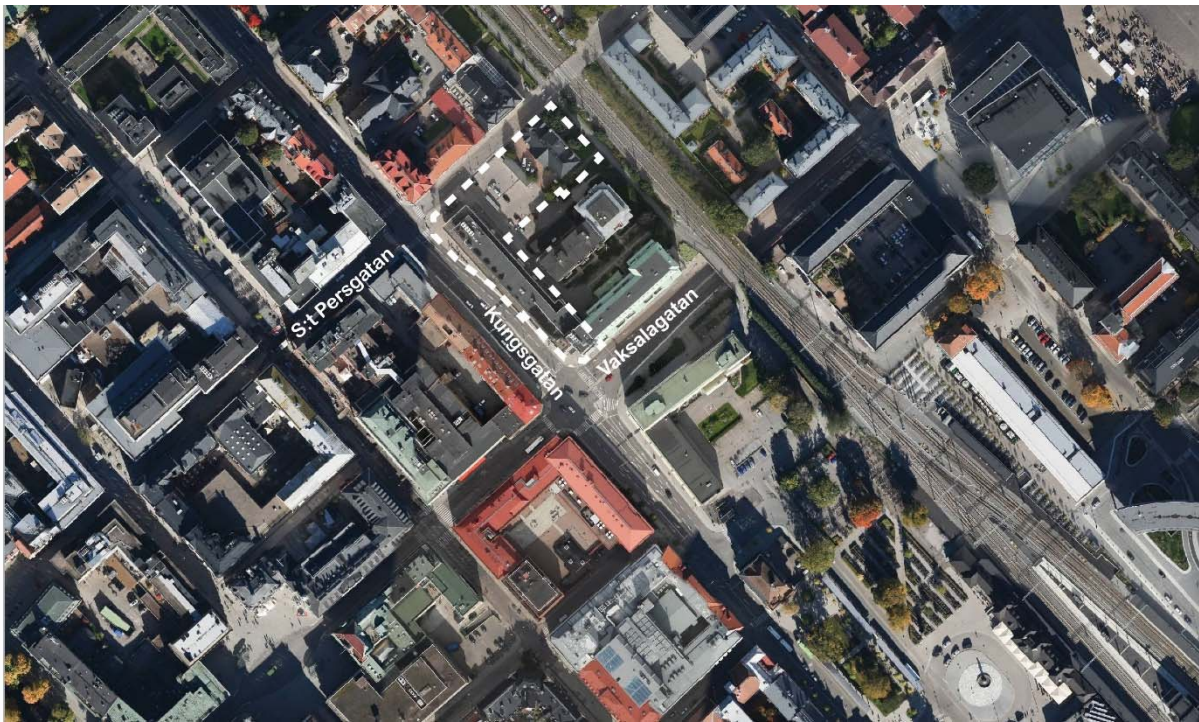
Visionen är att en förtätning inom kvarteret Oden Ygg ska bidra till en mer levande och attraktiv stadsmiljö utmed Kungsgatan och S:t Persgatan. Den nya byggnaden ska med en hög arkitektonisk kvalitet berika stadsbilden samtidigt som den på ett medvetet sätt förhåller sig till omgivande bebyggelse och värdefulla siktvyer.

OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Geografiskt läge och areal

Planområdet är beläget i centrala Uppsala och omgärdas av Kungsgatan, Vaksalagatan, S:t Persgatan och järnvägspromenaden intill järnvägen. Planområdet omfattar fastigheten Dragarbrunn 21:1 som ligger i kvarteret Oden Ygg. Fastighetens area är cirka 4 080 m².



Flygfoto som visar planområdet markerat med vit streckad linje.

Markägoförhållanden

Fastigheten Dragarbrunn 21:1 ägs av Aspholmen Oden Ygg AB.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med den preliminära tidplanen att detaljplanen ska antas av plan- och byggnadsnämnden under det första halvåret 2018. Detaljplanen hanteras med normalt planförfarande. Projektstart är planerad att ske omgående efter att planen vinner laga kraft.

Genomförandetid

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

Allmän områdesbeskrivning

Planområdet ligger mycket centralt nära Resecentrum och Stora torget. Längs planområdet går S:t Persgatan som är ett viktigt gång- och cykelstråk i centrala Uppsala. Området är idag bebyggt med ett kontorshus längs Kungsgatan, samt ett tingshus från sekelskiftet som i dagsläget används som kontor. Ytan mellan dessa två byggnader består av parkering. Den angränsande bebyggelsen till kvarteret Oden Ygg är av olika åldrar men domineras av den funktionalistiska och modernistiska perioden från mitten av 1930-talet till mitten av 1970-talet. Husen längs västra sidan av Kungsgatan är 4–5 våningar

höga och inom kvarteret Oden Ygg är bostadshusen 6–7 våningar höga. På den norra sidan av S:t Persgatan är husen 3–4 våningar.



Planområdet sett från norr.

Stadsbild

Förutsättningar

S:t Persgatan domineras av ett definierat gaturum som omsluts av byggnader i 4–6 våningar med lokaler i flera av bottenvåningarna. Denna karaktär bryts intill planområdet, främst i och med den öppna parkeringsytan. I stadskärnan är kvarteren till stor del kringbyggda, där kvarteret Oden Ygg utgör ett av undantagen. Sparbankshusets norra fasad sträcker sig inte ända fram till S:t Persgatan vilket skapar en öppen yta möblerad med cykelställ.



Planområdet mellan Tingshuset (utanför bild till vänster) och Sparbankshuset. Ytan mellan byggnaderna består till stor del av markparkeringar. Bakom uthuset skymtar nedfarten till garaget.



Korsningen S:t Persgatan och Kungsgatan. Sparbankshuset sträcker sig inte ända fram till S:t Persgatan, vilket skapar en öppen yta möblerad med cykelställ.

Förändringar



Illustration som visar det underliggande förslaget, sett från Kungsgatan. Illustration: Tyréns.

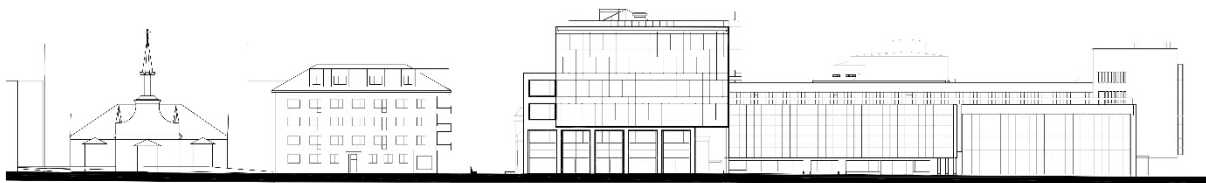
Detaljplanen innebär att en ny byggnad kan placeras intill korsningen av S:t Persgatan och Kungsgatan. Placeringen av byggnaden bidrar till att stärka rutnätsstrukturen som präglar en stor del av Uppsalas innerstad.

För att den nya byggnaden ska kunna utgöra ett spännande, modernt inslag i stadsbilden men samtidigt förhålla sig till omkringliggande bebyggelse har detaljplanen anpassats på olika vis. Det underliggande förslaget bygger på stegvis uppbyggda volymer, där volymerna närmst S:t Persgatan har anpassats i skala till tingshuset och byggnaderna på den andra sidan S:t Persgatan. Detaljplanen reglerar nedtrappningen av volymerna genom olika totalhöjder.

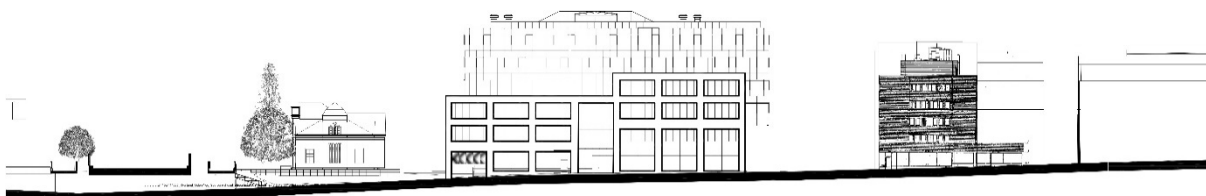
Längs Kungsgatan kommer fasaden i bottenvåningen att följa sparbankshusets fasadliv. Två våningar upp kommer byggnadskroppen att kraga ut över trottoaren och hålla i princip samma fasadliv som byggnaden norr om S:t Persgatan. På så sätt skapar byggnaden en länk mellan det smalare gaturummet norr om S:t Persgatan och det bredare gaturummet söder om S:t Persgatan.

Med en hög arkitektonisk kvalitet, där den utkragande byggnadskroppen utgör ett spännande inslag i gaturummet, kan den nya byggnaden bidra positivt till stadsbilden.

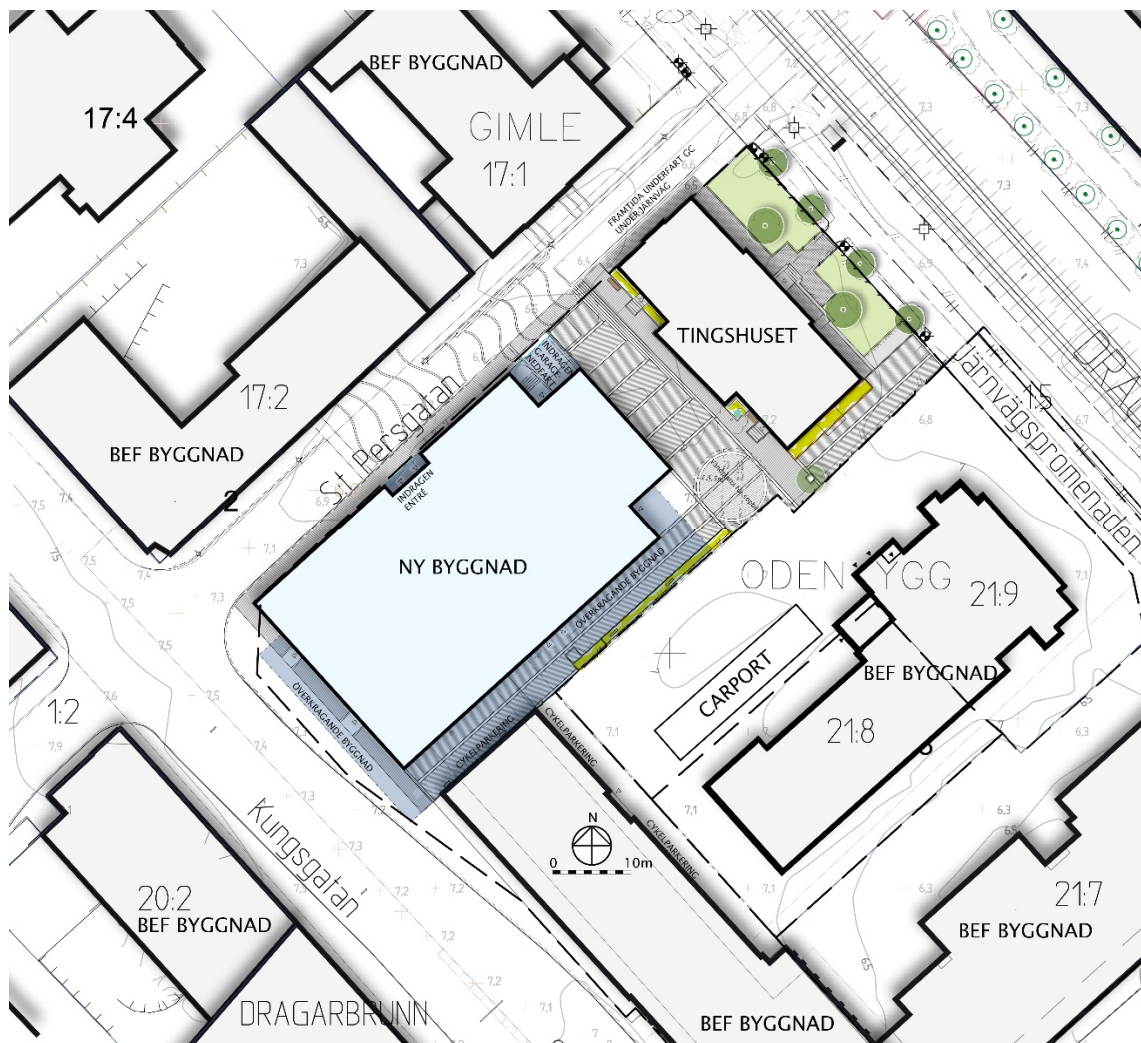
f₁ *Byggnaden ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet.*



*Kungsgatans fasader mot sydväst med det underliggande förslaget. Illustrationen visar hur den nya byggnaden förhåller sig till omkringliggande bebyggelse genom en nedtrappning av volymer.
Illustration: Tyréns.*



*S:t Persgatans fasader mot nordväst med det underliggande förslaget. Illustrationen visar hur den nya byggnaden förhåller sig till omkringliggande bebyggelse genom en nedtrappning av volymer.
Illustration: Tyréns.*



Situationsplan som visar hur den nya byggnaden kan placeras. Illustration: Tyréns.

Från Uppsala Konsert och Kongress (UKK) foajévåning kommer den nya byggnaden att bli synlig men inte dominera taklandskapet, se fotomontage nedan.



Utsikt från UKK. Röd pil pekar mot det underliggande förslaget. Illustration: Tyréns.

Detaljplanen reglerar en högsta totalhöjd på +35 meter över nollplanet för en begränsad yta i byggnadens mitt. Syftet är att möjliggöra en hissanordning så att man kan ta sig ut på en terrass på byggnadens tak. Byggnadshöjden är reglerad till +32 meter över nollplanet. Det motsvarar en totalhöjd över markplanet på 25 meter. Mot S:t Persgatan och f.d. Tiunda tingshus trappas höjden ned till +24,5 och +20,5. Den högsta totalhöjden på +35 meter över nollplanet korresponderar i stort med de högsta totalhöjder som omkringliggande nyare detaljplaner medger; exempelvis kvarteret Torget +35,5 meter (ej byggt ännu), kvarteret Svalan +30 meter, och kvarteret S:t Per + 35 meter (laga kraft 2016-11-30). Planområdet ligger inom den del av siktsektorn där bebyggelsen är relativt hög. Genom att begränsa totalhöjden till +35 meter kommer inte byggnaden att medföra någon betydande påverkan på vyn från UKK:s foajévåning. För att bidra positivt till taklandskapet reglerar detaljplanen att byggnadsdelar på taket ska vara väl integrerade i takets gestaltning, samt att taket till minst 20 % ska utformas som ett grönt tak.

- f4** *Byggnadsdelar som överskrider +32 meter ska vara väl integrerade i takets gestaltning.*
- f5** *Tak ska till minst 20 % utformas med en täckning av sedum eller motsvarande vegetation eller som grön, vegetationstäckt terrass.*

Bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Inom planområdet finns det f.d. sparbankshuset från 1960-talet samt f.d. Tiunda tingshus från sekelskiftet (hädanefter kallade sparbankshuset och tingshuset). Utöver det finns det på platsen en nedfart till ett källargarage, ett sophus och cykelparkeringar. I kvarteret finns det även bostadshus som har angöring via S:t Persgatan. Till tingshuset hör en trädgård som vetter mot järnvägspromenaden.

Förändringar

Ny byggnad



Illustration över hur den nya byggnaden kan se ut. Illustration: Tyréns.

Detaljplanen gör det möjligt att uppföra en ny huskropp i korsningen av S:t Persgatan och Kungsgatan. Den nya byggnaden får användas för centrumverksamhet. I användningen ingår bland annat butiker, restauranger, kontor, service, gym, hotell och samlingslokaler. I bottenvåningen ska det finnas minst en lokal mot Kungsgatan som inte får användas för kontor. Detaljplanen reglerar att lokaler i bottenvåningen mot Kungsgatan ska utformas med entré mot gata, samt att lokalerna ska ansluta med färdigt golv i nivå med trottoar. Syftet med bestämmelserna är att den nya byggnaden ska bidra positivt till stadslivet och ge förutsättningar för levande bottenvåningar i enlighet med översiktsplanen och Uppsalas innerstadsstrategi.

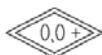
Det underliggande förslaget bygger på olika och stegvis uppbyggda volymer, där volymerna närmst S:t Persgatan anpassats i skala för att förhålla sig till tingshuset och byggnaderna på andra sidan S:t Persgatan. Detaljplanen reglerar nedtrappningen av volymerna genom olika totalhöjder. Höjderna för det nya huset varierar mellan +20,5 och +35 meter över nollplanet. Den största volymen, som är den volym som kommer att upplevas från Kungsgatan, ligger på +32 meter. Det motsvarar en byggnadshöjd på 25 meter över marknivån, eftersom marknivån ligger cirka 7 meter över nollplanet. I husets mitt tilläts en höjd på +35 meter över nollplanet för att möjliggöra en hissanordning så att man kan ta

sig ut på en terrass på byggnadens tak. Hissanordningen ska ligga i mitten av byggnaden. Detta för att den ska synas så lite som möjligt från marknivån och därmed inte bidra till att byggnaden upplevs högre än vad som är nödvändigt. När Uppsala förtätas blir taken en viktig resurs att använda för social samvaro, och i centrala delar av staden kan taken även öppnas upp för allmänheten och användas för exempelvis restaurangverksamhet. Ett vanligt problem med terrass på tak är att det ofta är blåsigt. För att taket ska vara attraktivt att vistas på möjliggör detaljplanen ett räcke i genomsiktligt material som får vara upp till 2 meter högt. För att räcket inte ska påverka upplevelsen av byggnadens höjd när man står på gatan, ska räcket ska vara indraget från fasadliv minst lika mycket som räcket är högt. En brandtrappa från taket möjliggörs på den sida av byggnaden där brandtrappan har minst visuell påverkan. För att byggnaden ska bidra positivt till taklandskapet ska byggnadsdelar som sticker upp vara väl integrerade med takets gestaltning. Av samma anledning ska taket till minst 20% utformas som ett så kallat grönt tak, vilket innebär att det ska utformas med en täckning av sedum eller motsvarande vegetation eller som grön, vegetationstäckt terrass. Inom totalhöjden på +34 meter ryms växtbäddar för detta ändamål. Se mer under rubrik *Stadsbild*.

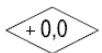
Detaljplanen möjliggör att byggnadskroppen kan kraga ut över trottoaren längs Kungsgatan, vilket regleras med en bestämmelse som säger att byggrätten gäller från 7,5 till 24,6 meter över marknivån. Trottoaren intill byggnaden ska dock vara tillgänglig för allmännyttig gångtrafik. Fasaden på den nya byggnadskroppen kommer följa sparbankshuset fasadliv i bottenvåningarna. Två våningar upp kommer byggnadskroppen att kraga ut över trottoaren och hålla i princip samma fasadliv som den befintliga byggnaden norr om S:t Persgatan. Byggnaden skapar då en länk mellan det smalare gaturummet norr om S:t Persgatan och det bredare gaturummet söder om S:t Persgatan. På det sättet möjliggör detaljplanen att fastigheten utnyttjas maximalt, samtidigt som hänsyn tas till stadsbilden och gaturummen. I ett centralt läge i staden är det särskilt viktigt med en hög arkitektonisk kvalitet.

C *Centrumverksamhet.*

e₁ *Byggnadens bottenvåning ska användas ska inte användas för kontor i den del av våningen som vetter mot Kungsgatan.*



Högsta totalhöjd i meter över nollplanet.



Högsta byggnadshöjd över nollplanet.

v₁ *Byggrätten gäller från 7,5 till 24,6 meter över marknivån. Därunder får inte byggnad finnas. Garage får anordnas under marknivån.*

v₂ *Byggrätten gäller från 7,5 till 24,6 meter över marknivån. Därunder får enbart pelare finnas. Garage får anordnas under marknivån.*

f₁ *Byggnad ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet.*

f₃ *Lokaler i bottenvåningen mot Kungsgatan ska ansluta med färdigt golv i nivå med trottoar.*

f₄ *Lokaler mot Kungsgatan ska utformas med entré mot gata.*

f₅ *Byggnadsdelar som överskrider +32 m över nollplanet ska vara väl integrerade med takets gestaltning.*

f₆ *Tak ska till minst 20 % utformas med en täckning av sedum eller motsvarande vegetation eller som grön, vegetationstäckt terrass.*


- fr** Räcke på tak ska vara indraget från fasadliv minst lika mycket som räckets höjd.
- x1** Marken ska vara tillgänglig för allmännyttig gångtrafik.

Sparbankshuset och tingshuset

Sparbankshuset planläggs för centrumverksamhet i syfte att möjliggöra en mer flexibel användning av byggnaden. Syftet med att planlägga tingshuset är att skydda det mot rivning och förvanskning, läs mer om planbestämmelserna under rubriken *Kulturmiljö*. Tingshuset planläggs för kontor, vilket är samma användning som i den nu gällande detaljplanen. I övrigt bekräftas befintliga byggrätter i och med detaljplanen, genom bestämmelser om högsta byggnadshöjd över nollplanet.

C Centrumverksamhet.

K Kontor.

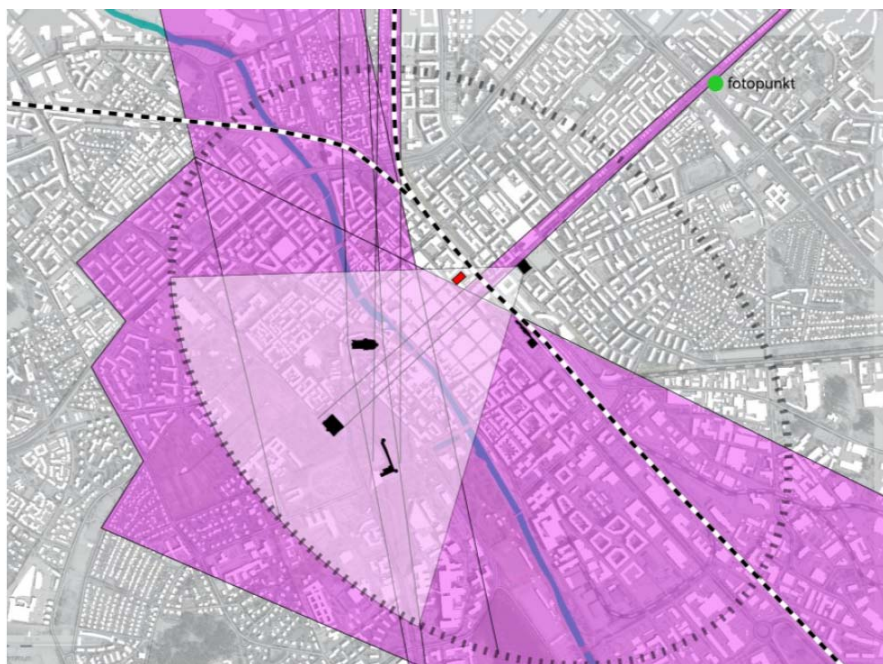
 +0,0 Högsta byggnadshöjd över nollplanet.

Kulturmiljö

Förutsättningar

Riksintresse för kulturmiljövården, Uppsala stad

Planområdet ligger i centrala Uppsala som omfattas av riksintresset för *kulturmiljövården, C 40 A Uppsala stad*. Motiveringen för riksintresset är att Uppsala utgör en stad starkt präglad av centralmakten, kyrkan och lärdomsinstitutioner från medeltiden till idag. Uttryck för riksintresset som har beröring med denna detaljplan är bland annat den monumentala bebyggelsens dominans i stadsbilden genom siktlinjer och vyer längs gator, från torgrum och från Fyrisån, men även stadens siluett från infarterna och vägar som passerar staden med domkyrkan, slottet och Carolina Rediviva som viktiga landmärken. Uttryck som har beröring med detaljplanen är även gatunätet enligt rutnätsplan. Rutnätsplanen från mitten av 1600-talet har satt ramarna för stadens bärande stråk och noder. Regleringen som detta innebar var omfattande för sin tid och speglar ett viktigt historiskt skede. I översiktsplanen och innerstadsstrategin redovisas så kallade "siktsektorer" där stadens märkesbyggnader tydligt framträder, se bild nedan.



De lila yorna är siktsektorer som kommer in från stadens ytterområden i riktning mot slottet, domkyrkan och Carolina Rediviva. Vit yta är siktsektorn från UKK. Den nya byggnaden inom kvarteret Oden Ygg är markerad med rött.

Sparbankshuset och tingshuset

Inför planarbetet togs en kulturmiljöanalys fram (A-sidan arkitektkontor, 2015-02-19). I analysen presenteras ett mycket tidigt förslag för utformningen av det nya huset, som till stora delar inte stämmer överens med det aktuella förslaget. Utredningen anses ändå relevant att ha med som underlag till detaljplanen, eftersom den beskriver de befintliga husens kulturhistoriska värden.

Enligt beslut i kommunfullmäktige från 1988 finns två utpekade byggnader inom kvarteret Oden Ygg som anses vara särskilt värdefulla; det före detta tingshuset och Upsala Sparbanks byggnad. Tingshuset uppfördes i samband med att Tiunda tingslag inrättades under Uppsala läns mellersta domsaga 1904. Ansvarig arkitekt var den dåvarande stadsarkitekten Carl Axel Ekholm, och huset stod klart 1903. Tingshuset fick en tidstypisk karaktär med drag av både renässans och jugend. Enligt kulturmiljöanalysen har byggnaden främst lokala värden med betydelse för stadsbilden och stadens historia. Tingshuset tillhör den del av Uppsalas stadshistoria som är starkt knuten till järnvägen. Med stadens expansion österut vid mitten av 1800-talet planlades nya kvarter längs Kungsgatan och inom dessa uppfördes på kort tid ett flertal institutionsbyggnader. Byggnaden berättar därmed om Uppsala stads och läns utveckling inom rättsväsendet. Byggnaden togs troligen ur bruk som tingshus 1971, och därefter har de främst fungerat som kontor. Utvändigt är tingshuset i det närmaste oförändrat. Tingshuset är i den tidigare gällande planen skyddat med q-märkning, vilket innebär att byggnaden inte får rivas. Enligt kulturmiljöanalysen representerar byggnaden främst social- och samhällshistoriska värden, symbolvärden och byggnadshistoriska värden.



Tiunda tingshus i början av 1900-talet. Foto ur Upplandsmuseets arkiv. Tingshuset så som det ser ut 2016.

Upsala Sparbanks huvudkontor (sparbankshuset) uppfördes i etapper mellan 1969 och 1972. Stilen på byggnaden har en internationellt orienterad modernism utan lokala eller regionala referenser i materialval och detaljer. Dess stegvis uppbyggda volym är inte bara ett uttryck för tidens arkitektoniska ideal utan också en anpassning till den omgivande bebyggelsen. Med uppdelade volymer skapas en variation som motverkar upplevelsen av en lång sammanhängande fasad längs Kungsgatan. Sparbankshuset har ingen skydds- eller varsamhetsbestämmelse i gällande detaljplan. När sparbankshuset uppfördes under 1960- och 1970-talet stod det som en solitär längs Kungsgatan. Tornet intill Vaksalagatan gav uttryck för en vertikalitet i den annars horisontella byggnaden. När bostadshuset byggdes på 1990-talet intill tornet förändrades uttrycket av solitären. Det tidigare fristående och resliga tornet upplevdes som förkrympt i relation till det närgångna bostadshuset med samma höjd, se jämförelser i bilder nedan. Vid en ombyggnad 2007 togs trapporna innanför glasfasaden bort, och våningsplanen förstörades ut till denna. I och med detta har glasfasadens vertikala betoning inte längre någon motsvarighet i rummens funktion.



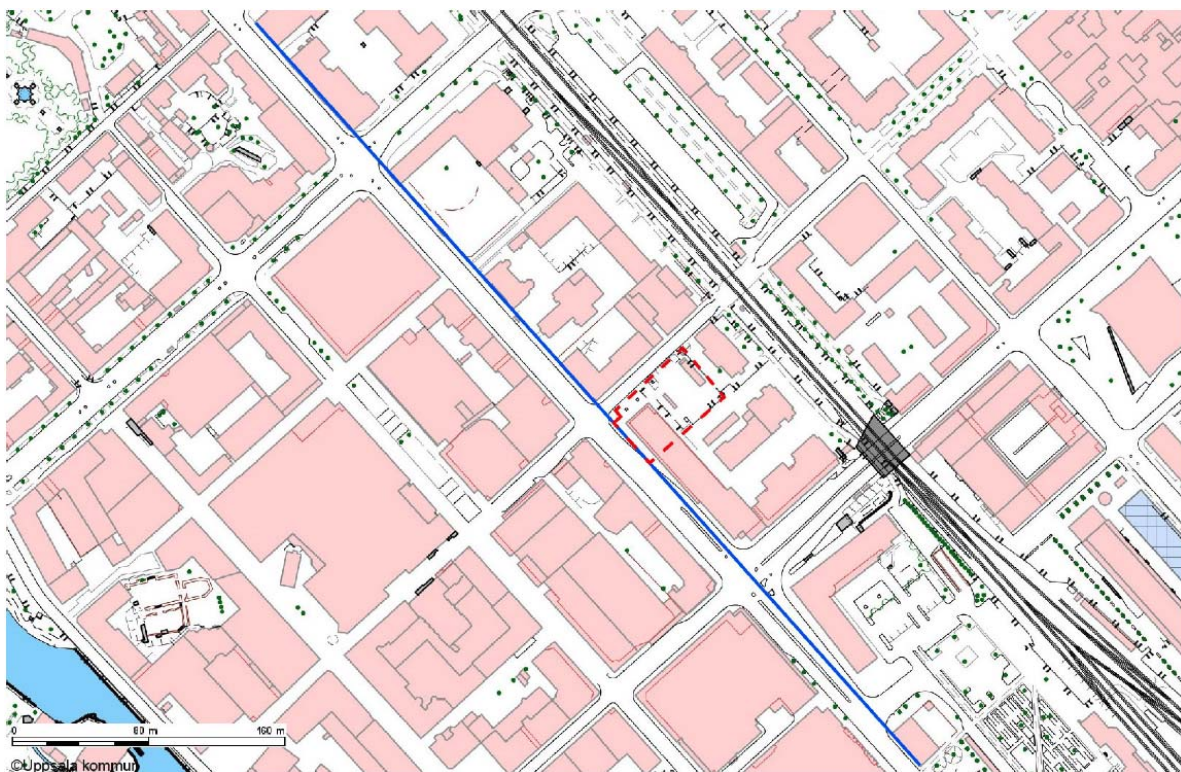
Uppsala sparbank strax efter att den stod färdig 1972. Huset stod i princip som en solitär längs Kungsgatan. Foto ur boken Bygghus i Uppsala 1966-71.

Sparbankshuset som det såg ut 2015. Med bostadsbyggnaderna som uppfördes intill sparbankshuset under 1990 förändrades upplevelsen av sparbankshuset som en solitär byggnad.

Förändringar

Riksintresse för kulturmiljövården, Uppsala stad

Eftersom den nya byggnaden ligger utanför siktsektorn för stadens märkesbyggnader har detaljplanen ingen påverkan på märkesbyggnadernas dominans i stadsbilden. Byggnaden har inte heller någon påverkan på siktlinjer längs stadens raka gator, exempelvis från Kungsgatan eller S:t Persgatan. Det nya huset förläggs med fasadliv utmed gatorna, vilket gör att den nya byggnaden snarare kommer att läka gaturummet och stadens rutnätsstruktur som är ett uttryck för riksintresset, och som präglar stora delar av centrala Uppsala. Längs Kungsgatan (och S:t Persgatan) kommer byggnaden att hålla samma fasadlinje som de flesta byggnader på samma sida om gatan, se illustration nedan.



Den blå, raka linjen är dragen längs fasaderna i den norra delen av Kungsgatan och söderut. Linjen sammanfaller med fasaderna söder om Stadshuset. Som illustrationen visar håller de flesta husen längs Kungsgatan samma fasadlinje som det nya huset i kvarteret Oden Ygg (markerat med rött), förutom sparbankshuset och Stadshuset som är indragna ifrån denna linje.

Sparbankshuset och tingshuset

Sparbankshusets arkitektoniska uttryck bygger på olika och stegvis uppbyggda volymer, och totalt går det att urskilja 3 dominerande volymer. Förslaget bygger på att en del av sparbankshuset i norr rivs, vilket får direkta konsekvenser för det ursprungliga sparbankshusets arkitektur. Men trots att en del av huset i norr försvinner, kommer upplevelsen av byggnadens uppdelning i tre volymer att finnas kvar. Även det underliggande förslaget har uttryck av stegvis uppbyggda volymer, vilket skapar en visuell och historisk länk mellan de båda byggnaderna. Som nämnts tidigare har delar av sparbankshusets fasad förändrats under åren. Med hänsyn till detta bedöms det nya huset inte ha en betydande påverkan på sparbankshusets arkitektoniska värden.



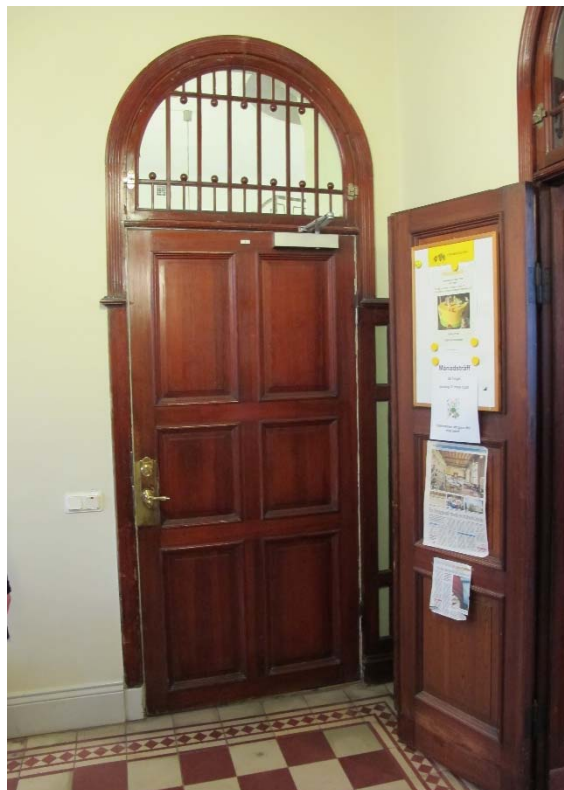
Mötet mellan det aktuella förslaget (t.v.) och f.d. Tiunda tingshus (t.h.). Illustration: Sweco.

Tingshuset planläggs med rivningsförbud samt skydds- och varsamhetsbestämmelser. Syftet är att säkerställa tingshusets långsiktiga kulturvärde. Tingshuset representerar främst social- och samhällshistoriska värden, symbolvärden och byggnadshistoriska värden. Den interiör och exteriör som skyddas är karaktäristisk och har stor betydelse för dessa värden. Samråd bör ske med antikvarisk expertis vid en eventuell ändring av tingshusets planlösning. Trapphuset som leder ner till källaren på husets södra kortsida omfattas inte av nedanstående bestämmelser. Motivet är att trapphuset ska kunna tas bort för att möjliggöra ett bredare gångstråk genom kvarteret.

- r** *Byggnad får inte rivas.*
- q1** *Ursprungliga fönster, som inte är vända mot järnvägen, ska bevaras. Huvudportal med ekdörr ska bevaras.*
- q2** *F.d. tingssalen med paneler, dekorationsmålningar och fönster ska bevaras. Entréhallen med ursprungliga golv, dörrar och överljusfönster ska bevaras. Trapphus med balustrad ska bevaras.*
- k1** *Kulturhistoriskt värdefull byggnad som ska bibehållas till sin ursprungliga karaktär med avseende på volym, proportioner och detaljeringsnivå. Fasadmaterial ska vara av puts, ursprunglig färgsättning ska vara vägledande. Taket ska vara av svart plåt. Fönsterkarmar, bågar och spröjs ska vara av trä.*



Huvudportal med ekdörr.



Entréhall. Ursprunglig dörr, överljusfönster och golv.



F.d. Tingssalen. Detaljbild på dekorationsmålningar och panel.



Trapphus med balustrad.

Offentlig och kommersiell service

Förutsättningar

Inom planområdet bedrivs kontorsverksamhet, både i sparbankshuset och i tingshuset. Enligt översiktsplanen ska de centrala lägena, särskilt nära Resecentrum, tas tillvara för att attrahera ett kontakintensivt samt specialiserat närings- och arbetsliv. Vid en omvandling av kvarter nära Resecentrum ska utgångspunkten vara att de ska domineras av verksamhetslokaler.

Förändringar

Detaljplanen gör det möjligt att tillskapa cirka 8 000 m² bruttoarea centrumverksamhet i och med den nya byggnaden intill korsningen S:t Persgatan och Kungsgatan. Bottenvåningen mot Kungsgatan ska innehålla centrumverksamhet men inte kontor, vilket ger förutsättningar för ett levandestadsliv. Även sparbankshuset planläggs för centrumverksamhet. Användningarna centrumverksamhet och detaljhandel följer översiktsplanens intentioner för innerstaden, och gör det möjligt att etablera ett brett spektrum av de servicefunktioner och verksamheter som finns i ett mångfunktionellt stadsrum. Det kan till exempel vara handel, kontor, restaurang, förskola, samlingslokaler, utställningslokal och lokaler för småskaligt hantverk.

C *Centrumverksamhet.*

Friytor

Förutsättningar och förändringar

Inom planområdet finns en trädgård tillhörande f.d. Tiunda tingshus som gränsar mot järnvägspromenaden. Trädgården består till största delen av gräs och ett par uppvuxna träd. Ett genomförande av detaljplanen innebär inte någon påverkan på trädgården eller trädraden.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Förutsättningar och förändringar

Eftersom planområdet är beläget intill S:t Persgatan som planeras att byggas om till en planskild korsning, kommer det att bli höjdskillnader mellan gatan och planområdet, allra mest mellan tingshuset och S:t Persgatan. Infarten till kvarteret, dvs. ytan mellan tingshuset och det nya huset, har studerats och kan ansluta till S:t Persgatan utan att påverka tillgängligheten. Angöringen till lokalerna kan ske via S:t Persgatan. Handikapparkering kan ordnas i källargaraget.

Nya byggnader som innehåller bostäder, arbetslokaler eller lokaler för vilka allmänheten har tillträde, ska enligt lag vara utformade så att de är tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Detta beaktas vid bygglovsprövning och vid tekniskt samråd.

Mark och geoteknik

Förutsättningar och förändringar

Marken inom planområdet består av postglacial lera. Planområdet ligger inom vattenskyddsområdets yttre zon. Länsstyrelsens skyddsföreskrifter säger bland annat att markarbeten inte får ske djupare än till 1 meter över högsta grundvattenyta. Markarbeten får heller inte medföra bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån. Dispens från förordnandet måste ansökas hos länsstyrelsen. En riskanalys för rivnings- och grundläggningsarbeten (Bjerking, 2016-07-07) har tagits fram. Den innehåller en inventering av befintliga byggnader och anläggningar, vibrationskänslig utrustning och verksamhet som ligger inom riskområdet. I analysen anges erforderliga besiktningar, kontroller och förebyggande åtgärder samt riktvärden för vibrationer och buller.

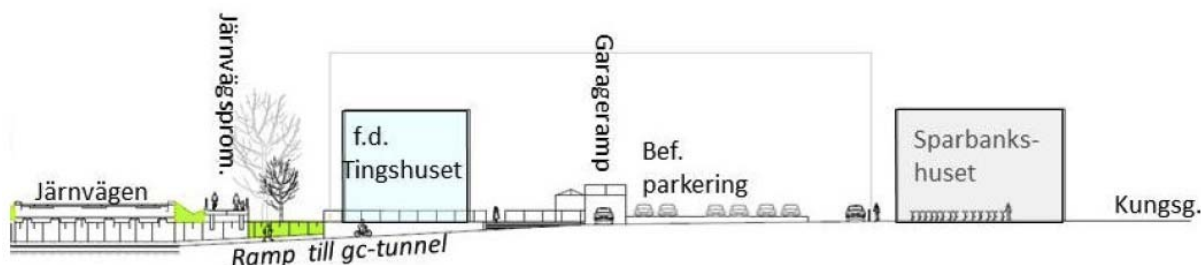
Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar och förändringar

Gång- och cykeltrafik, cykelparkering

S:t Persgatan och Järnvägspromenaden utgör två viktiga gång- och cykelstråk i centrala Uppsala. S:t Persgatan förbinder de nordöstra stadsdelarna med stadskärnan och avlastar bl.a. Vaksalagatan och S:t Olofsgatan från cykeltrafik. Järnvägspromenaden är en livligt trafikerad förbindelse mellan de norra och nordvästra stadsdelarna och Resecentrum. Den är smal men har nyligen breddats för att öka framkomligheten.

Eftersom S:t Persgatan ska byggas om till en planskild korsning för gång- och cykeltrafik kommer Järnvägspromenaden att utföras som en gång- och cykelbro över S:t Persgatan. I och med detta kommer Järnvägspromenaden inte heller att ha någon gång- och cykelkoppling till S:t Persgatans södra sida. En smal koppling för gående mellan järnvägspromenaden och S:t Persgatan skulle kunna ordnas norr om Tingshuset, det blir dock delvis på kvartersmark. Annars kan gående- och cyklister på järnvägspromenaden ta sig ner till S:t Persgatan på dess norra sida.



Sektion av tunneln sedd mot söder från norr. Bilden är tagen ur planbeskrivningen för S:t Persgatans planskilda järnvägskorsning, därför är inte den nya bebyggelsen inom kvarteret Oden Ygg med. Illustration: WSP.

Cirka 134 cykelparkeringar kan anordnas i källargaraget, och cirka 171 cykelparkeringar kan anordnas i markplan intill sparbankshuset och tingshuset. Cykelparkeringarna bör placeras på ett sådant sätt att de är lättåtkomliga, för att underlätta hållbart resande. Ett flertal cykelparkeringar kan stå väderskyddade under den överkragande byggnadsdelen. Parkeringsbehovet stäms av mot gällande parkeringstal vid bygglovet.

Biltrafik, parkering och angöring

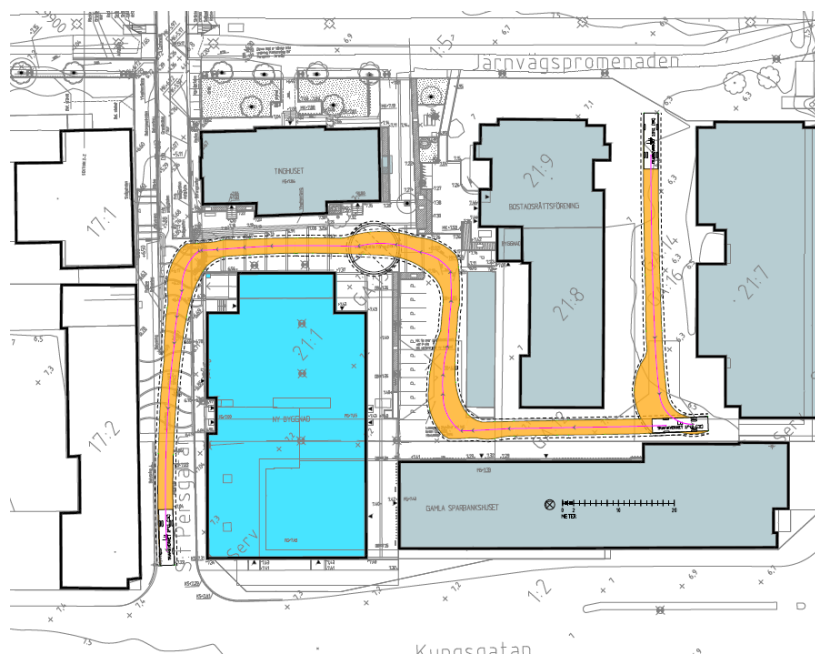
Planområdet ligger intill Kungsgatan som utgör en del av huvudvägnätet. S:t Persgatan fungerar enbart som en angöringsgata till fastigheterna på båda sidor om gatan, eftersom motorfordon inte får korsa järnvägen. Enligt prognosen för 2030 beräknas Kungsgatan trafikeras av 12 747 fordon per dygn, vilket är en ökning med cirka 1 000 fordon per dygn fram till år 2015. Eftersom ingen genomfartstrafik sker via S:t Persgatan är trafikflödet lågt, cirka 500 fordon per dygn på den gatan.

Inom kvarteret finns markparkeringar och ett källargarage som samtliga fastigheter inom kvarteret delar på. Rampen till garaget ligger inom planområdet, där ut- och infart sker via S:t Persgatan. Angöring till samtliga fastigheter inom kvarteret sker via S:t Persgatan. Ett servitut för utfart belastar fastigheten Dragarbrunn 21:1 som säkrar angöringsmöjligheten för de övriga fastigheterna inom kvarteret, läs mer under rubrik *fastighetsrättsliga åtgärder*.

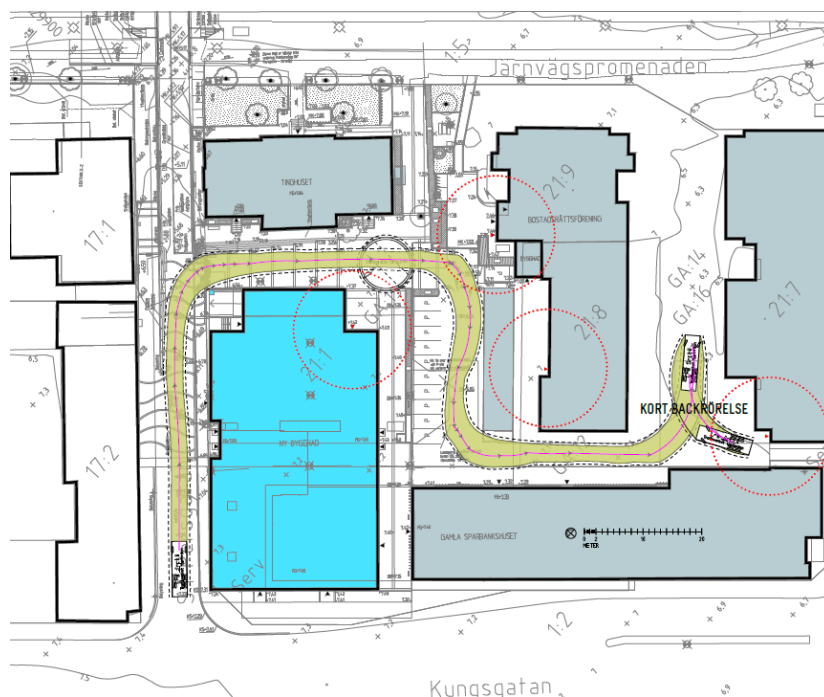
Ett genomförande av detaljplanen innebär att de befintliga markparkeringarna inom fastigheten Dragarbrunn 21:1 kommer att försvinna. Bilparkering kommer istället att lösas i källargaraget, där det går att ordna cirka 69 parkeringsplatser. In- och utfarten till garaget kommer att vara kvar i samma läge. Vidare åtgärder för att reducera parkeringstalet kan vidtas, exempelvis bilpool och cykelpool. Parkeringsbehovet stäms av mot gällande parkeringstal vid bygglovet.

Eftersom Kungsgatan är utpekad som ett stomlinjestråk är det olämpligt med utfart mot denna gata. S:t Persgatan är en lågtrafikerad återvändsgata för biltrafik vilken gör den mer lämplig för in- och utfarter. In- och utfartens läge kommer i och med detaljplanens genomförande att flyttas närmre tingshuset. Leveranser samt renhållningsfordon kan angöra via ytan mellan tingshuset och det nya huset, se mer under rubriken *Avfall*.

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



Bilden visar körspår för stegbil.



Bilden visar körspår för avfallsfordon.

Kollektivtrafik

Kungsgatan är utpekad som ett stomlinjestråk, vilket innebär att gatan trafikeras med ett flertal busslinjer med hög turtäthet. Intill planområdet finns en knutpunkt för kollektivtrafiken med ett antal hållplatser för både lokal- och regionaltrafik. Ett genomförande av detaljplanen innebär ingen påverkan på läget för busshållplatserna på Kungsgatan.

Hälsa och säkerhet

Förutsättningar och förändringar

Risk för olyckor vid järnväg

Planområdet ligger intill järnvägen som hanterar både person- och godstrafik, bland annat farligt gods. En riskutredning har gjorts av Fire and Risk Engineering (2017-06-20). Avståndet från den nya byggnaden till närmsta järnvägsspår är 46 meter. Mellan tingshuset och närmsta järnvägsspår är det 20 meter. Vid en urspårning hamnar tågagnar nästan alltid inom 25 meter från järnvägsspåret, vilket innebär att vid en eventuell urspårning kan tågagnen kollidera med byggnaden. Eftersom syftet med planläggningen av tingshuset är att säkerställa dess långsiktiga kulturvärde genom att skydda det från rivning och förvanskning, planläggs tingshuset med samma användning som i den tidigare gällande detaljplanen – kontor. Sannolikheten för en urspårning där en tågagn kolliderar med tingshuset bedöms som liten. Mer sannolikt är att en urspårning leder till en olycka i direkt närhet till järnvägsspåret, och att tingshuset därmed exponeras för höga strålningsnivåer från en pölbrand. Enligt utredning anses en acceptabel risknivå uppnås för människor inom och kring de båda byggnaderna med ett antal riskreducerande åtgärder. För tingshuset gäller bestämmelserna b_1 och b_2 , och för den nya byggnaden gäller bestämmelsen b_2 .

- b₁** *Följande säkerhetshöjande åtgärder ska vidtas:*
- Glas i fönster som vetter mot järnvägen ska utföras så att de klarar yttre påfrestningar som tryck och värme. Detta kan exempelvis uppnås genom ett utförande med laminerat glas. Dessa fönster får ej vara öppningsbara.
 - Utrymning ska kunna ske i riktning bort från järnvägen.
- b₂** *Följande säkerhetshöjande åtgärder ska vidtas:*
- Ventilation ska utföras med friskluftsintag vända bort från järnvägen, uppe på taket eller lågt placerat i skydd av tingshuset.
 - Ventilationsanläggningar ska förses med möjlighet till central avstängning.

Översvämningar

Planområdet ligger delvis inom område definierat som mark med stor sannolikhet för översvämning under 100- och 200-årsflödet. Byggnaderna inom planområdet utgör ingen viktig samhällsfunktion enligt länsstyrelsens riskhanteringsplan för översvämning av Fyrisån i Uppsala stad¹. För att minimera eventuella konsekvenser vid en översvämning ska elinstallationer och andra viktiga anläggningar för husets drift förläggas över översvämningens nivå för 200-årsflödet (7,25 meter över nollplanet), alternativt placeras i vattensäkert utrymme. Det är även viktigt att ta hänsyn till sekundära avrinningsvägar vid höjdsättning av gården. För att motverka att vattnet ansamlas i lågpunkter och skadar byggnader behöver gården höjdsättas så att vattnet kan ledas ut mot S:t Persgatan. I och med att S:t Persgatan ska byggas om till en planskild korsning kommer vattnet troligtvis ansamlas i tunneln.

- b₃** *Elanläggningar ska placeras minst +7,25 över nollplanet eller i vattensäkert rum.*

¹ Länsstyrelsen i Uppsala län. 2015. *Riskhanteringsplan för översvämningar i Fyrisån i Uppsala stad*. Rapport/Länsstyrelsens meddelandeserie 2015:10. Uppsala: Enheten för samhällsskydd och beredskap.

Luft

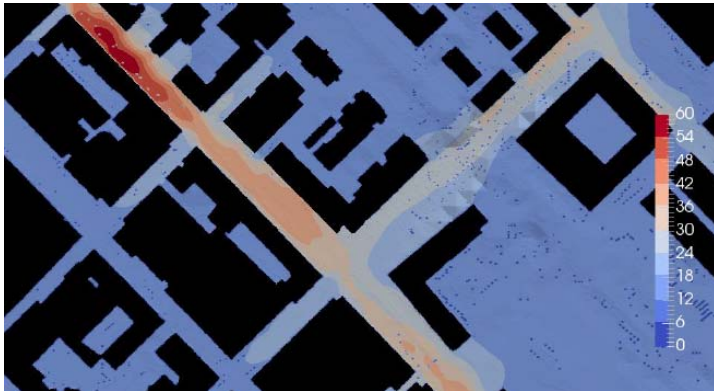
En luftmiljöutredning för kvarteret Oden Ygg har tagits fram av SMHI (2018-01-17). Som tidigare rapporter visar (SMHI 2016-03-07) är det idag höga halter av luftföroreningar på Kungsgatan. Eftersom detaljplanen medger en överkragande byggnadsdel mot Kungsgatan, har detaljerade spridningssimuleringar gjorts för att visa på hur den nya byggnaden påverkar ventilationen av gaturummet. SMHI har därför genomfört tredimensionella CFD-beräkningar, som har potential att mer detaljerat beskriva byggnadernas påverkan på vinden och spridningen. Utredningen jämför två olika scenarion för kalenderåret 2016, där scenario 1 beskriver en utbyggnad enligt detaljplanen, och scenario 2 beskriver nollalternativet, dvs. en utbyggnad enligt den tidigare gällande detaljplanen.

Vid en jämförelse mellan scenario 1 och 2 framkommer det att den överkragande byggnaden inte har någon betydande effekt på halterna av NO₂ och PM10 längs Kungsgatan. Halterna mellan Scenario 1 och 2 skiljer sig mycket lite åt. Detta kan förklaras av byggnaderna i Scenario 1 i högre grad kan blanda ner vind från högre nivåer över gaturummet och därmed kan halterna späs ut något mer effektivt än i Scenario 2.

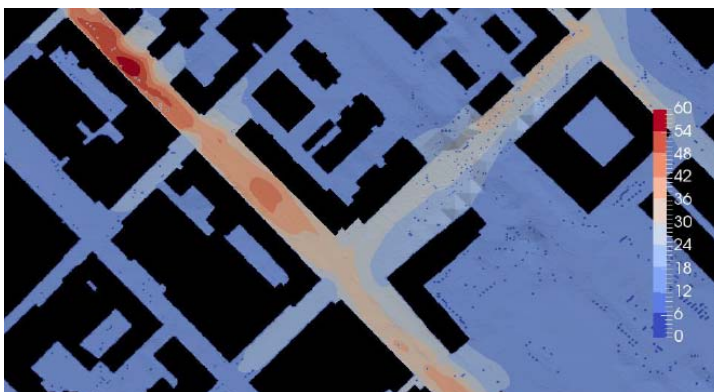
Nedan finns en tabell som visar miljö kvalitetsnormer och utvärderingströsklar för NO₂ och PM10. Nedan finns också kartor som visar årsmedehalterna av NO₂ och PM10, från simuleringen för scenario 1 och 2. Kartor och tabeller som visar halterna för percentilerna finns i utredningen.

Tabell 1. Miljö kvalitetsnormer och utvärderingströsklar med färgkoder som för att underlätta utvärderingen återfinns i resultat-tabellerna. Nationella miljömålet Frisk Luft är också inkluderat. Streck innebär att norm/utvärderingströskel/miljömål saknas.

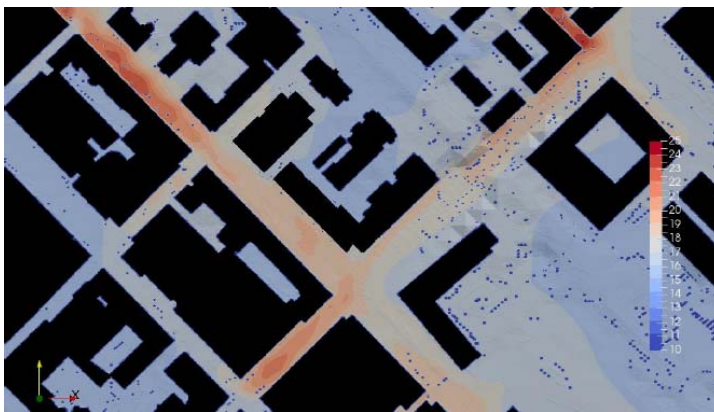
Ämne	Haltmått	Årsmedelvärde [µg/m ³]	90-percentil av dygnsmedelvärden [µg/m ³]	98-percentil av dygnsmedelvärden [µg/m ³]	98-percentil av timmedelvärden [µg/m ³]
NO ₂	Miljö kvalitetsnorm	40	-	60	90
	Övre utvärderingströskel	32	-	48	72
	Nedre utvärderingströskel	26	-	36	54
	Nationellt miljömål – delmål	<u>20</u>	-	-	<u>60</u>
PM10	Miljö kvalitetsnorm	40	50	-	-
	Övre utvärderingströskel	28	35	-	-
	Nedre utvärderingströskel	20	25	-	-
	Nationellt miljömål – delmål	<u>20</u>	<u>35</u>	-	-



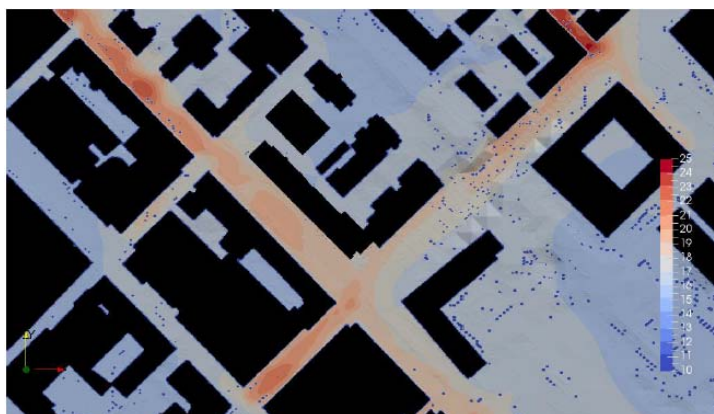
Bilden visar årsmedehalten ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) av NO_2 , från simulering med scenario 1.



Bilden visar årsmedehalten ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) av NO_2 , från simulering med scenario 2.



Bilden visar årsmedehalten ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) av PM_{10} , från simulering med scenario 1.



Bilden visar årsmedehalten ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) av PM_{10} , från simulering med scenario 2.

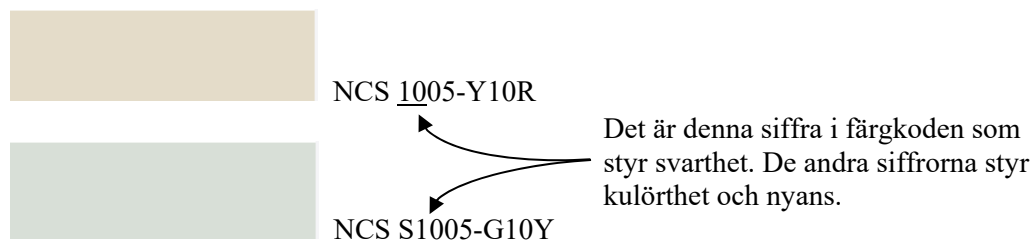
Solinstrålning och dagsljus

Tillgången till sol och dagsljus i en tät stad är begränsad. Ett genomförande av detaljplanen innebär att delar av bebyggelsen på den norra sidan av S:t Persgatan kommer att bli skuggad främst på förmiddagen fram till klockan 12. För bebyggelsen inne i kvarteret påverkas solförhållandena först senare på eftermiddagen och kvällen, och främst under sommarsolstånd. Se bilder i bifogad solstudie.

En dagsljusutredning har gjorts av Bjerking (2017-09-25). Utredningen syftar till att beskriva hur ett genomförande av detaljplanen påverkar dagsljusförutsättningarna för omkringliggande byggnader. Utredningen visar att dagsljuset kommer att försämrans i och med ett genomförande av detaljplanen, där byggnaderna utmed S:t Persgatan påverkas mest. En komplettering av utredningen har tagits fram i syfte att beskriva hur en ändrad reflektants och ljusare fasadmateriell påverkar dagsljuset (Bjerking, 2017-11-07). Genom att ha en högre reflektans på fönsterglas och samt en ljusare kulör på fasaden, påverkas inte dagsljusförhållandena i lika hög grad. Plankartan kompletteras därför med en bestämmelse om att byggnaden i huvudsak ska ha ljusa kulörer.

f2 *Byggnadens fasad ska i huvudsak ha ljusa kulörer, detaljer får ha mörka kulörer.*

Med ljusa kulörer menas en kulör som inte har mer än cirka 10% svarthet enligt NCS-systemet. Se exempel på kulörer med 10% svarthet nedan. En kulör som i huvudsak är ljus hindrar inte att fasaden kan utformas med en frihet i material och nyanser. Ett visst material kan även innehålla en stor variation av kulörer, som exempelvis natursten. Det är då viktigt att bottenfärgen har en låg andel svarthet. För att möjliggöra en flexibilitet i den arkitektoniska gestaltningen, som enligt syftet med detaljplanen ska ha en hög kvalitet, får detaljer på byggnaden ha mörka kulörer. Dessa detaljer kan gälla exempelvis karmar och räcken.



Även fast fasaden kommer att ha ljusa kulörer, kommer ett genomförande av detaljplanen att innebära en försämring av sol- och dagsljusförhållandena. Den olägenheten som en försämring av sol- och dagsljusförhållandena innebär, måste avvägas mot andra intressen som finns på platsen. Tillgången till arbetsplatser i Uppsala är ett prioriterat allmänt intresse, och enligt översiktsplanen är de centrala delarna av staden särskilt utpekade som lägen lämpade för verksamhetslokaler. Samtidigt ska hänsyn tas till kulturmiljö och stadsbild avseende mötet med tingshuset, S:t Persgatan och Kungsgatan. Vid den avvägningen bedöms den olägenhet som försämringen av sol- och dagsljusförhållandena innebär, vara på en acceptabel nivå.

Teknisk försörjning

Förutsättningar och förändringar

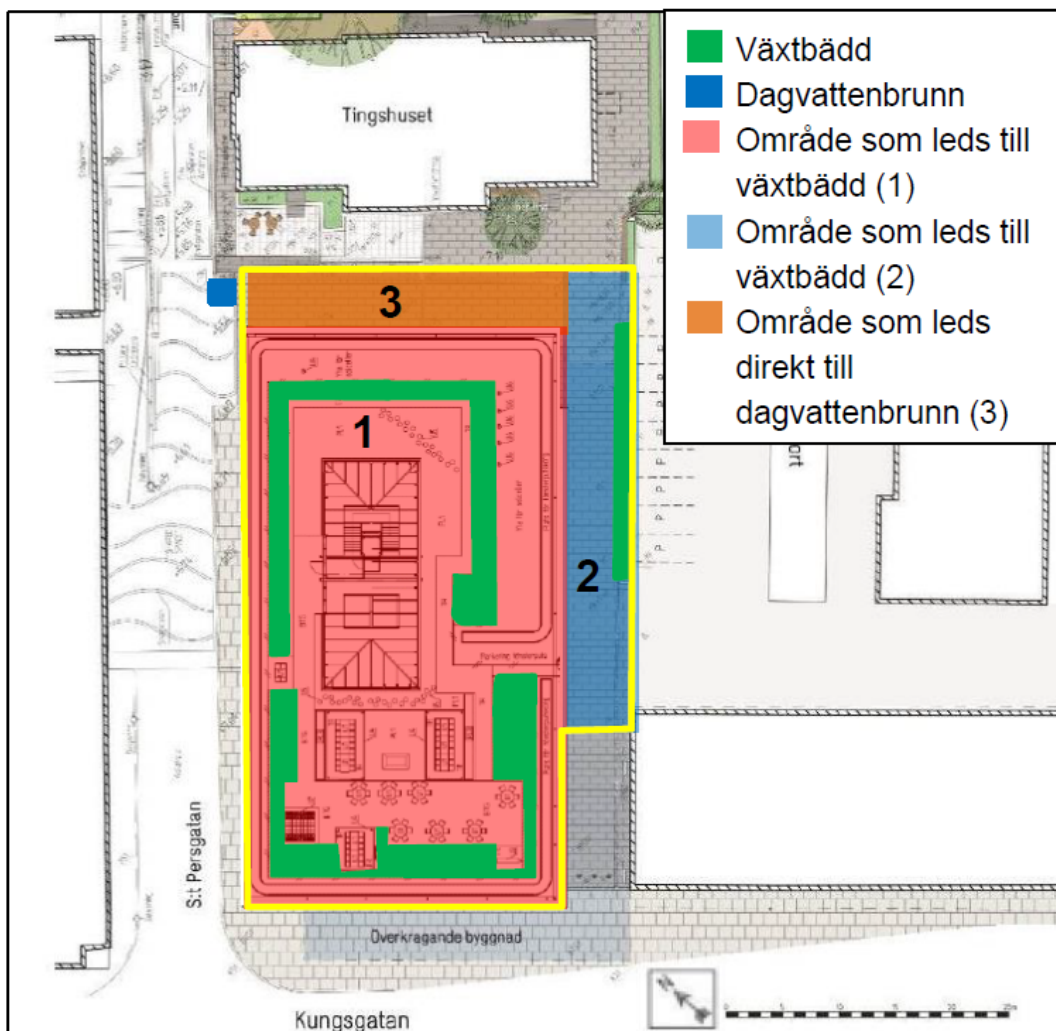
VA, dagvatten, recipient

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för VA. Dagvattnet från planområdet leds vidare till recipienten Fyrisån, som omfattas av miljö kvalitetsnormer. Vid tidpunkten för framtagandet av planen, varken fördröjer eller renar fastigheten utgående dagvatten. En dagvattenutredning har tagits fram av Bjerking (2017-10-20), där flöden vid ett 10-års- samt 30-årsregn har studerats. Flödesberäkningar

visar att exploateringen kommer att öka maxflödet vid ett 30-års regn från 55 l/s till 58 l/s. Trots att ett genomförande av detaljplanen innebär en lägre andel hårdgjord yta, kommer toppflödena att öka på grund av klimatfaktorn.

För att fördröja och rena dagvattnet föreslås avvattning mot växtbäddar på taket och mot innergården. Detaljplanen möjliggör växtbäddar på taket genom en totalhöjd som ligger 2 meter över byggnadshöjden. Detaljplanen reglerar även att minst 20% av taket ska utformas med en täckning av sedum eller motsvarande vegetation eller som grön, vegetationstäckt terrass. Dessa ytor innebär en fördröjning och rening av dagvattnet, innan det släpps ut på dagvattennätet. Med de föreslagna åtgärderna är bedömningen att toppflödet kan minska från 55 l/s till 35 l/s. Källargaraget förses med oljeavskiljare i golvbrunnarna. För att inte förorena recipienten bör inte koppar och zink samt dess legeringar förekomma i tak- och fasadplåt.

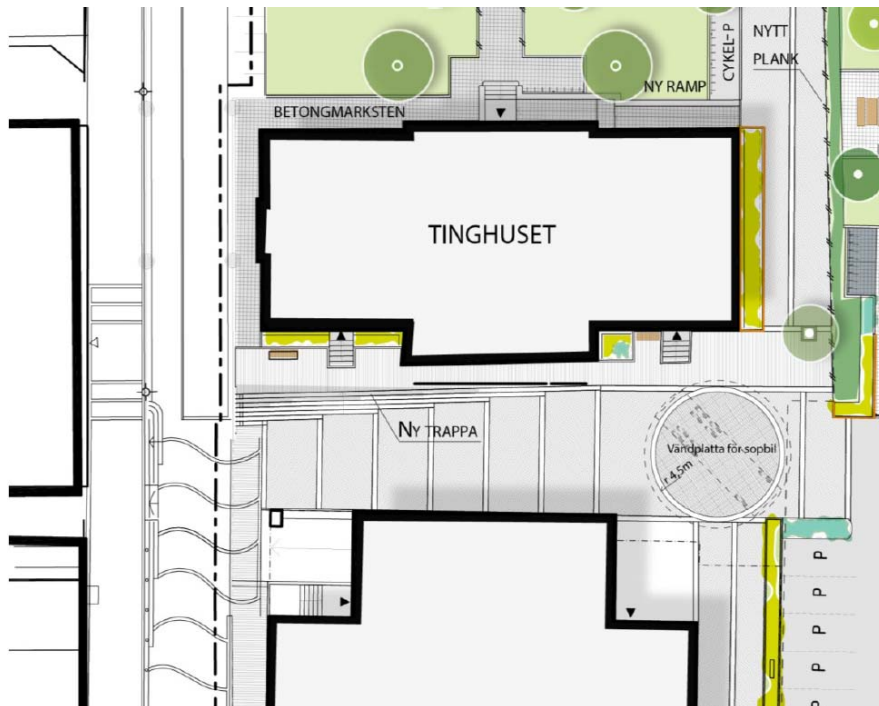
fs *Tak ska till minst 20% utformas med en täckning av sedum eller motsvarande vegetation eller som grön, vegetationstäckt terrass.*



Bilden visar föreslagen lösning för fördröjning och rening av dagvattnet. Bild: Bjerking.

Avfall

Renhållningsfordon ska kunna angöra utan backningsrörelser och inom ramarna för Arbetsmiljöverkets riktlinjer. Dragväg för sopkärll ska vara maximalt 10 meter lång och hårdgjord, den ska även vara fri från hinder och nivåskillnader. Renhållningsfordon kan angöra kvarteret via S:t Persgatan. Avfallsutrymme kan inrymmas i bottenvåningen på den nya byggnaden intill infarten till kvarteret. Genom att anlägga en vändplatta inne i kvarteret kan sopfordon vända inne i kvarteret utan backningsrörelser, se illustrationsbild.



Illustrationen visar var vändplattan för avfallsfordon kan finnas. Illustration: Sweco.

El

Det finns ett elkabelskåp i källargaraget som ägs av Vattenfall Eldistribution. Elkabelskåpet kommer att finnas kvar vilket regleras i ett avtal mellan fastighetsägaren och Vattenfall El.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Genomförandeavsnittet redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Avsnittet har inte någon självständig rättsverkan utan ska fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgörande frågor som rör fastighetsbildning, VA-anläggningar, vägar med mera regleras således genom respektive speciallagstiftning.

Organisatoriska åtgärder

Genomförandetid

Genomförandetiden är satt till 5 år från och med den dag planen vinner laga kraft. När genomförandetiden har gått ut fortsätter planen att gälla tills den ändras eller upphävs.

När genomförandetiden har gått ut får detaljplanen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas (PBL 4:40). Detaljplanen fortsätter att gälla om inte kommunen ändrar eller upphäver detaljplanen.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för ett genomförande av detaljplanen. Ansvaret för uppförande och drift av anläggningar inom kvartersmark ligger på fastighetsägaren.

Kommunen ansvarar för uppförande och drift av anläggningar inom områden som är markerade med x₁ på detaljplanen.

Överenskommelse om fastighetsreglering

En överenskommelse om fastighetsreglering ska upprättas, berörande överföring av mark från Dragarbrunn 1:2 till Dragarbrunn 21:1, samt ändring (breddning) av officialservitut för gångtrafik.

Övriga avtal

När S:t Persgatan byggs om till en planskild korsning vid järnvägen kommer anpassningar att behöva göras vid infarten till kvarteret Oden Ygg. Ett avtal ska därför upprättas som reglerar ansvarsfördelningen mellan Trafikverket och Aspholmen Oden Ygg AB (byggherren). Avtalet ska föreligga innan detaljplanen antas av kommunen.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Byggherren bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen. Det kan finnas fyllnadsmassor inom fastigheten Dragarbrunn 21:2, och man ska därför vara observant vid schaktning. Vid observation av föremål eller missfärgning/lukt i marken ska miljöförvaltningen kontaktas.

En geoteknisk undersökning ska göras och redovisas i samband med bygglov/byggnmälan. Risken för sättningar ska beaktas vid planering och byggnation inom planområdet. En riskanalys som omfattar besiktning av grannfastigheterna bör göras innan byggstart. Den bekostas av byggherren. Om riskanalysen påvisar risk för vibrationsstörningar ligger det i byggherrens eget intresse att vidta åtgärder mot byggrelaterade skador.

Ledningar och tekniska anläggningar

Ledningsägare inom och i närheten av planområdet enligt Ledningskollen i november 2014

- IP Only
- Borderlight
- Uppsala Vatten och Avfall AB
- Uppsala kommun (gatubelysning, markvärme, trafiksignaler och bredband)
- Vattenfall Eldistribution
- Vattenfall Fjärrvärme
- Skanova

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.

Vattenskydd

Hela planområdet ligger inom yttre grundvattenskyddsområde enligt miljöbalken 7 kap. Dispens från vattenskyddsföreskrifterna krävs när markarbeten sker djupare än en meter över högsta grundvattennivån.

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Ledningar och nätstation

Byggherren bekostar flytt av ledningar som föranleds av planen, i de fall det inte finns reglerat i avtal mellan byggherren och ledningsägaren.

Vattenfall Eldistribution har en nätstation inom planområdet. Om det krävs flytt/ombyggnad av lokalen där stationen idag är placerad, bland annat till följd av planbestämmelsen b₃, ska detta bekostas av byggherren.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Marköverlåtelse och servitut

Genom ett separat avtal för lantmäteriförrättning ska Dragarbrunn 1:2 avstå två områden om cirka 23 m² till Dragarbrunn 21:1.

Inom planområdet finns två servitut; 0380-87/9.1 samt 0380-87/9.2. Det första servitutet innebär rätt att bibehålla och underhålla befintliga fönster och husfasad i gränsen mot Dragarbrunn 21:7 inom den del som omfattas av gemensamhetsanläggningen för fordonsutfart mot S:t Persgatan. Servitutet är till förmån för Dragarbrunn 21:1 och belastar Dragarbrunn 21:7. Det andra servitutet innebär att fastigheten Dragarbrunn 21:1 upplåter mark för allmän gångtrafik. Ändring (breddning) av befintligt servitut (0380-87/9.2) kommer att ske genom en lantmäteriförrättning. Uppsala kommun ansöker hos Lantmäteriet om erforderlig fastighetsbildning. Aspholmen Oden Ygg AB står för förrättningskostnaderna.

x₁ *Marken ska vara tillgänglig för allmännyttig gångtrafik.*

Byggherren ska inom områden som reserverats med beteckningen x₁ i detaljplanen, upplåta marken med servitut för kommunal gångväg. Marken ska upplåtas utan ersättning.

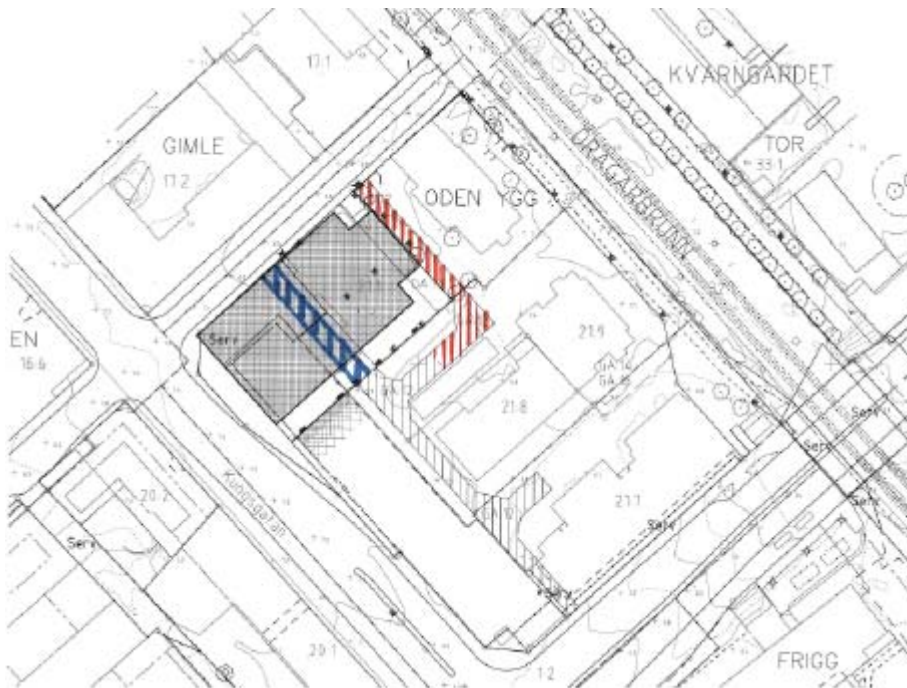
Gemensamhetsanläggning

Inom planområdet finns två gemensamhetsanläggningar. Dessa är Dragarbrunn GA:12 och Dragarbrunn GA:13. Gemensamhetsanläggningen Dragarbrunn GA:12 belastar fastigheterna Dragarbrunn 21:1, 21:7, 21:8 samt 21:9, och består av en utfartsväg, en gångväg med portik samt utrymme för vändning av motorfordon. Detaljplanen innebär en påverkan på sträckningen av Dragarbrunn GA:12, och den ska därför omprövas genom lantmäteriförrättning, se illustration nedan.

Gemensamhetsanläggningen Dragarbrunn GA:13 består av en nerfartsramp med tillhörande betongkonstruktion och tak med mera. Deltagande fastigheter är Dragarbrunn 21:1 och Dragarbrunn 21:9. Detaljplanen innebär ingen påverkan på nerfartsrampens läge eller funktion.

Markområdena för den gemensamma utfartsvägen samt nerfartsrampen reserveras för gemensamhetsanläggning. Bestämmelsen innebär att marken inte får bebyggas eller disponeras på ett sätt så att det hindrar att gemensamhetsanläggningen kan lokaliseras hit.

- g1** Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning.
g2 Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för nedfart till källargarage.

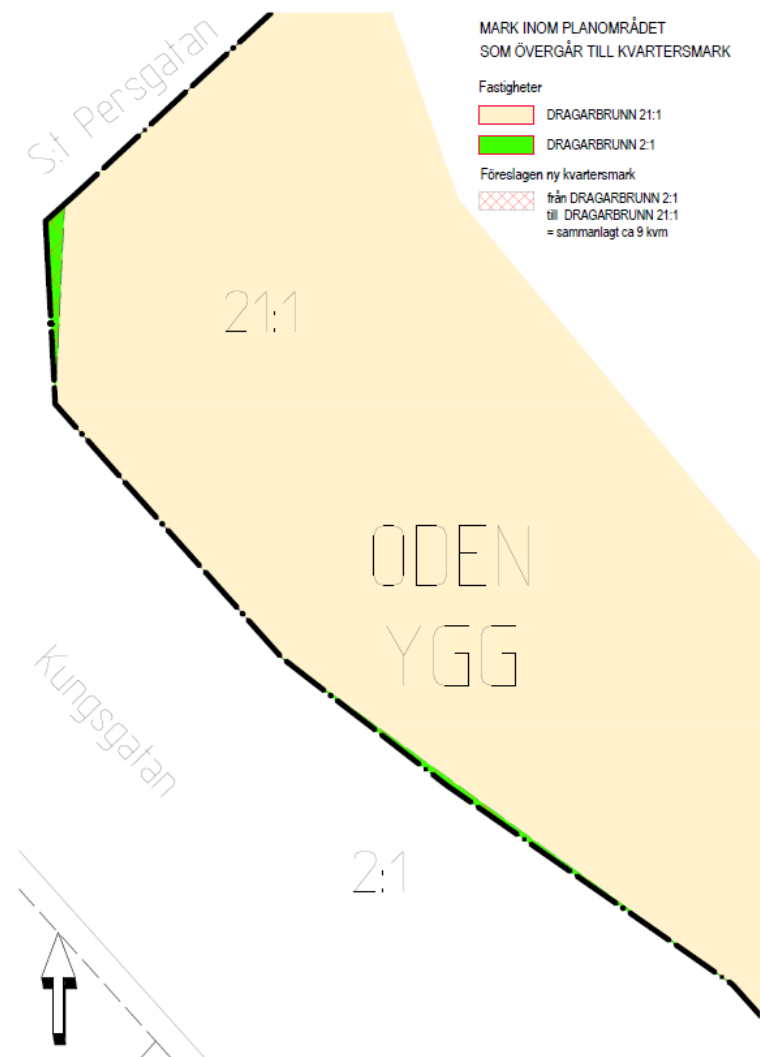


Kartan visar påverkan på gemensamhetsanläggningen för Dragarbrunn GA:12. Område markerat med blått ska utgå ur GA:12, och område markerat med rött ska tillföras GA:12.

Förrättningskostnader

Kostnader för lantmäteriförrättning betalas av berörda fastighetsägare. Kostnaden är beroende av tidsåtgången för förrättningen. Ersättningsfrågan prövas vid marköverföringar samt vid omprövning av gemensamhetsanläggning eller bildande/ändring av servitut, och bestäms normalt genom förhandling mellan berörda fastighetsägare. Om parterna inte når en överenskommelse beslutar lantmäterimyndigheten om ersättningsbelopp, efter ansökan om förrättning. Kostnaden för lantmäteriförrättning fördelas mellan berörda fastigheter enligt överenskommelse, alternativt genom förrättningsbeslut.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet



PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

Nollalternativet innebär att befintliga detaljplaner fortsätter att gälla. Sparbankshuset kan fortsättningsvis användas för handel. På markparkeringen utmed S:t Persgatan kan en byggnad för handel och/eller garage uppföras, då det finns en outnyttjad byggrätt där. Tingshuset kan fortsättningsvis användas för kontor.

Miljöaspekter

Landskapsbild, stadsbild

Den idag tämligen ödsliga och ogästvänliga parkeringsytan försvinner och bebyggs med ett nytt hus avsett för i huvudsak kontor. Gaturummet längs S:t Persgatan blir smalare med centrumverksamhet i bottenvåningen. Den nya byggnaden innebär ett helt nytt gaturum längs S:t Persgatan som skiljer sig från den småskalighet som finns där idag. Detta förstärks av den förändring som kommer att ske när den nya planskilda korsningen blir verklighet. De allmänna platserna kommer att få en helt ny gestaltning, med en ny tunnel, nya cykel-, gång- och bilvägar, avskärmningar, räcken, belysning med mera. På sträckan förbi planområdet har S:t Persgatan potential att utveckla större stadsmässiga kvaliteter.

Kulturmiljö

Detaljplanen berör riksintresse för kulturmiljövården, samt två byggnader som anses vara särskilt värdefulla, se mer under kapitel *Kulturmiljö*. Den nya byggnaden inom planområdet ligger utanför den så kallade "siktsektorn" som redovisas i översiktsplanen och innerstadsstrategin. Ett antal foton har dock tagits längs Vaksalagatan för att utreda påverkan på Uppsalas siluett och Domkyrkans dominans i stadsbilden. Fotomontagen nedan visar att byggnaden inte kommer att påverka dessa intressen.



Foto utmed Vaksalagatan (fotopunkt 1, 135 mm zoom). Domkyrkan döljs av de nya husen i Gränby backe.



Foto utmed Vaksalagatan (fotopunkt 2, 135 mm zoom). Det underliggande förslagets siluett är markerad med vit linje.



Foto utmed Vaksalagatan (fotopunkt 3, 135 mm zoom). Den nya byggnaden kommer inte att vara synlig på grund av vegetation, och troligtvis, annan bebyggelse.

Naturmiljö, rekreation och friluftsliv

Detaljplanen berör inte några dokumenterade värden för naturmiljö, rekreation och friluftsliv.

Mark och vatten

Detaljplanen innebär att mark som till stor del består av markparkeringar kommer att ersättas av en byggnad för centrumändamål. Förändringen innebär att andelen hårdgjord yta kommer att minska, men på grund av klimatfaktorn kommer dagvattnet ut från planområdet att öka. Dagvattnet kommer dock att bli renare då det i huvudsak kommer att rinna av från takytor istället för parkeringsytor. Detaljplanen möjliggör växtbäddar på tak, samt reglerar att minst 20% av taket ska vara utformat som ett grönt tak. Med föreslagna dagvattenåtgärder (läs mer under rubrik *teknisk försörjning*) kommer detaljplanen inte att bidra till att påverka recipienten Fyrisån negativt.

Resurshushållning

Detaljplanen har ingen påverkan på riksintresset för kommunikationer. Den tillkommande bebyggelsen uppförs cirka 50 meter från järnvägens spårmittpunkt. Planen innebär ett mer effektivt utnyttjande av befintlig infrastruktur vilket kan anses bidra till ett hushållande av resurser. Förordningen om vattenskydd ska följas.

Hälsa och säkerhet

Se kapitel *Hälsa och säkerhet*. Se även bilagd riskutredning, luftmiljöutredning och dagsljusutredning.

Stadsliv och trygghet

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. Planen medför att fler människor kommer att röra sig i området, vilket leder till en ökad social trygghet.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplan

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

Miljöbalken

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

Detaljplanen berör riksintresset för kulturmiljövården, Uppsala stad. Planen tar hänsyn till riksintresset genom att begränsa höjderna på byggnaderna. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3.

Detaljplanen berör miljö kvalitetsnormer för Fyrisån enligt miljöbalkens kapitel 5 eftersom Fyrisån tar emot dagvatten från planområdet. Planen innebär att markparkeringar kommer att försvinna samt att delar av taket kommer att utformas som ett grönt tak, vilket gör att dagvattnet kommer att bli renare. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplanen berör miljöbalkens kapitel 7 eftersom planområdet ligger inom det yttre vattenskyddsområdet för kommunens vattentäkt i Uppsala- och Vattholmaåsarna. Under förutsättning att gällande föreskrifter följs bedöms det inte ske någon negativ påverkan. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7.

Revideringar

Utredningar

- En ny luftmiljöutredning med tredimensionella CFD-beräkningar ska tas fram. Den har potential att mer detaljerat beskriva byggnadernas påverkan på vinden och spridningen.
- En dagvattenutredning har tagits fram.
- En dagsljusutredning har tagits fram för att visa på påverkan på omkringliggande fastigheter.
- En riskanalys har tagits fram gällande grundvattensänkning, vibrationer under byggtid och sättningssskador.
- Riskutredningen har justerats genom att förutsättningen om en invallning av spåret har tagits bort.
- Solstudien har uppdaterats utifrån det nya förslaget. Samtliga bilder biläggs som en utredning.

Planbeskrivning och plankarta

- Det underliggande förslaget justeras genom att volymen minskas och färgsättningen blir ljusare för att skapa ett bättre möte med Tingshuset, S:t Persgatan och Kungsgatan, samt för att förbättra dagsljusförhållandena. Byggrätten justeras enligt förslagets nya volym, och plankartan kompletteras med en bestämmelse om färgsättningen.
- På grund av risker kopplade till järnvägen är det inte lämpligt att Tingshuset har användningen centrumverksamhet. Tingshuset får användningen därför användningen kontor.
- Planbeskrivningen kompletteras med att samråd bör ske med antikvarisk expertis vid eventuell ändring av tingshusets planlösning.
- Planbeskrivningen förtydligas avseende hur parkeringsfrågan kan lösas.
- Planbeskrivningen kompletteras med en information om vem som ska bekosta en eventuell flytt/ombyggnad av lokalen till följd av bestämmelsen b₃.

- Planbeskrivningen kompletteras med ett resonemang kring ökade nederbörds mängder i framtiden kopplat till dagvattenhantering, samt med en information om vilka tak- och fasadmaterial som inte är lämpliga ur dagvattensynpunkt.
- Planbeskrivningen kompletteras med bilder ur körspårsanalysen för avfallsfordon och stegbil.
- Genomförandebeskrivningen justeras och förtydligas avseende exploateringsavtal, servitut för allmän gångtrafik samt ersättningsfrågan vid omprövning av gemensamhetsanläggning och servitut.
- Plankartan justeras genom att markreservaten g och x fått administrativa gränser.
- Markreservat (g) läggs ut i plankartan där Dragarbrunn ga:13 ligger.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om när planbesked gavs, och uppdateras med rätt markägoförhållanden

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i 2018-02-22

Torsten Livon
detaljplanechef

Elin Eriksson
planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd 2016-04-21
- granskning 2018-01-24

Datum
2018-01-26Diarienummer
PBN 2014-000019

Detaljplan för del av kvarteret Oden Ygg, Dragarbrunn 21:1

Normalt planförfarande

GRANSKNINGSLISTA

Myndigheter

Kommunala lantmäterimyndigheten

Länsstyrelsen

Försvarsmakten

Sakägare och boende inom och utanför planområdet

Enligt fastighetsförteckning

Enligt förteckning i samrådsredogörelse, enskilda hyresgäster eller medlemmar i bostadsrättsföreningar som är sakägare

Kommunala nämnder, förvaltningar m fl.

Kulturnämnden

Miljö och hälsoskyddsnämnden

Räddningsnämnden

Kommunstyrelsen

Intresseföreningar och sammanslutningar

Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd

Uppsala Handelskammaren

Föreningen Vårda Uppsala

Ledningsägare

Telia Sonera Skanova Access AB

Uppsala Vatten och Avfall AB

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Värme Uppsala AB

Trafik

Trafikverket Region Öst

Luftfartsverket

Parkeringsbolaget
Swedavia

Övrigt

Upplandsmuseet

För allmänhetens kännedom

Kommuninformation
Stadsbiblioteket

För kännedom

Sökande

Kommunalråd:

Erik Pelling
Marlene Burwick

Politiska partier

Miljöpartiet
Moderata samlingspartiet
Vänsterpartiet
Centerpartiet

Stadsbyggnadsförvaltningen

Bygglov
Namngivningsnämnden
Gatu- och samhällsmiljönämnden
Idrott- och fritidsnämnden

Diariernr: PBN 2014-000019
Detaljplan för del av kvarteret Oden Ygg, Dragarbrunn 21:1