

Planbeskrivning

Detaljplan för del av kvarteret Plantan

Utökat planförfarande

GRANSKNINGSTID mellan 8 maj och 5 juni 2018



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR	3
Granskningshandlingar.....	3
Övriga handlingar	3
Läsanvisningar	3
Medverkande.....	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
MILJÖBALKEN.....	4
Miljöbalken 3, 4 och 5 kap.....	4
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap.....	4
Miljöbalkens övriga kap	4
STADSBYGGNADSVISION	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktsplan.....	5
Innerstadsstrategin	5
Program för Dragarbrunnsgatan	5
Detaljplan.....	5
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	6
Plandata.....	6
Stadsbild	7
Kulturmiljö	8
Bebyggelse och gestaltning	8
Tillgänglighet för funktionshindrade.....	11
Mark och geoteknik	11
Trafik och tillgänglighet.....	12
Hälsa och säkerhet.....	14
Teknisk försörjning	15
PLANENS GENOMFÖRANDE	16
Organisatoriska åtgärder	16
Fastighetsrättsliga åtgärder och konsekvenser för fastigheter inom planområdet.....	17
PLANENS KONSEKVENSER	17
Nollalternativ	17
Stadsbild	17
Kulturmiljö	20
Mark och vatten	21
Resurshushållning	21
Hälsa och säkerhet.....	21
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN (MB)	21
Översiktsplan.....	21
Miljöbalken.....	21

HANDLINGAR

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

Granskningshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 behovsbedömning
- Fastighetsförteckning*
- Dagvattenutredning daterad 2017-08-23
- Solstudie daterad 2018-04-24
- Parkeringsutredning daterad 2017-09-11

Granskningshandlingarna finns tillgängliga på kommuninformationen på Stationsgatan 12 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 t ex ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras m.m. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovprövning.

Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan. För beskrivning av planprocessen och var i denna process man befinner sig hänvisas till processpilen på följebrevets baksida.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och fastighetsägaren Uppsala Akademiförvaltning. Illustrationer har gjorts av Sweco Architects.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Fastighetsägaren Uppsala Akademiförvaltning önskar att, i samarbete med SF bio, uppföra en modern biografanläggning i kvarteret Plantan i hörnet Dragarbrunnsgatan-Klostergatan. Biografen kommer att ha entré och försäljning i bottenvåningen. Biografsalonger förläggs i två våningsplan i dubbel våningshöjd. I bottenplan ryms även restauranger som kommer att drivas av fristående aktörer. Den nya byggnaden kommer att vara högre än vad den tidigare gällande detaljplanen tillåter. Den föreslagna högsta höjden är maximalt +37,5 meter över nollplanet. Ett utrymme för hiss för att möjliggöra bland annat takterrass tillåts sticka upp till en totalhöjd av +38 meter över nollplanet.

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

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

MILJÖBALKEN

Miljöbalken 3, 4 och 5 kap

Planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljövården för *Uppsala stad*. Planen berör miljö kvalitetsnormer, enligt miljöbalkens 5 kap, då planområdet avvattnas till Fyrisån.

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap

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

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplan för kvarteret Plantan inte medför betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11 och att en miljöbedömning enligt MB 6:11–6:18 inte krävs. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning i ett samrådsyttrande daterat 2016-07-14.

Miljöbalkens övriga kap

Planen ligger inom yttre vattenskyddsområde (miljöbalkens 7 kapitel).

STADSBYGGNADSVISION

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

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

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

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

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

Innerstadsstrategin

I december 2016 antogs även *Uppsalas innerstadsstrategi – Stadsliv i mänsklig skala*, ett övergripande styrdokument för utvecklingen av Uppsalas centrala delar. Där betonas vikten av att skapa förutsättningar för stadsliv, bland annat genom attraktiva offentliga rum och levande botten våningar.

Dessutom betonas vikten av att utnyttja taken till bland annat takterrasser och växtlighet. Det är även viktigt att skapa möjligheter för ett brett kultur- och nöjesutbud.

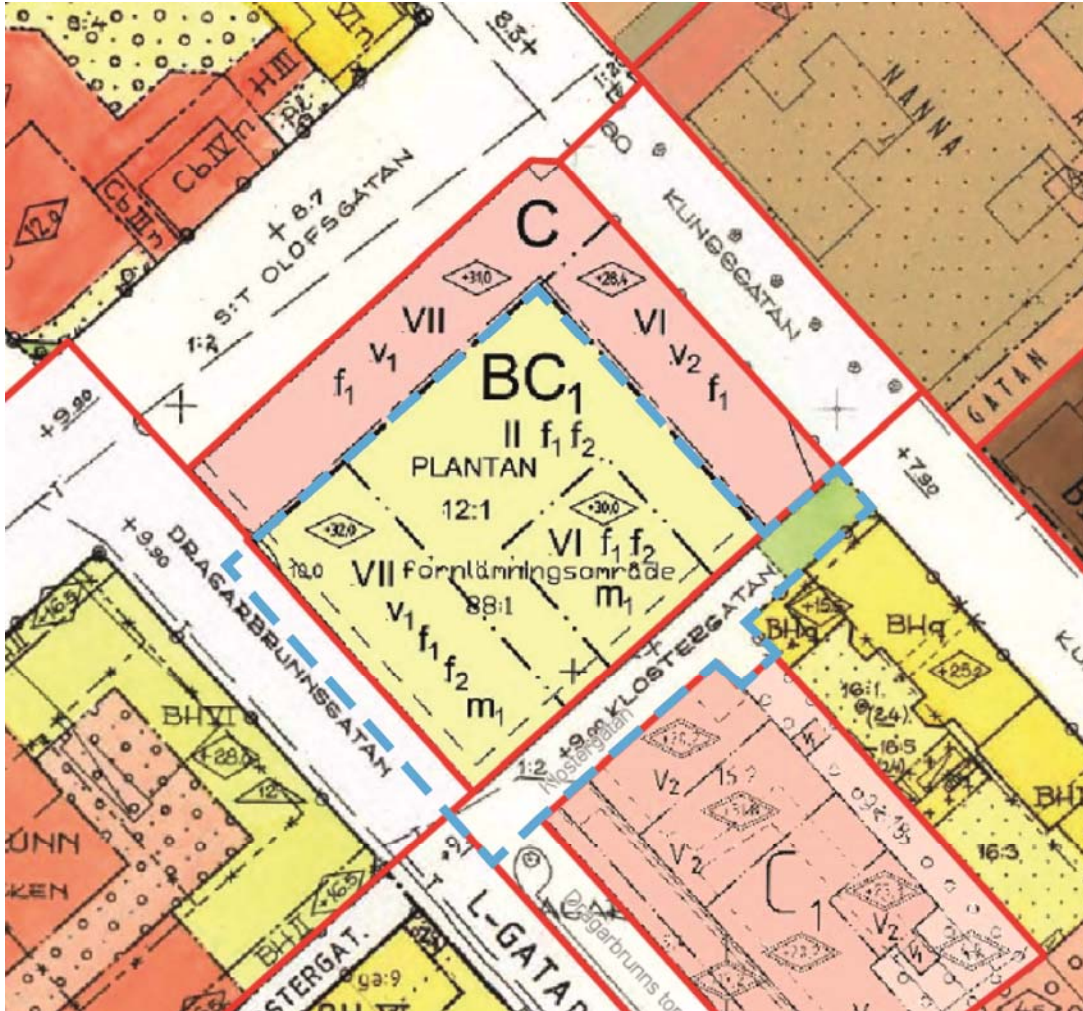
Program för Dragarbrunnsgatan

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

Detaljplan

För området gäller detaljplan för kvarteret Plantan som vann laga kraft 2009-06-26 och har en genomförandetid på 10 år (fram till 2019-06-26). Detaljplanen anger att området ska användas för bostäder och centrumverksamhet. I de delar som vetter mot S:t Olofsgatan och Kungsgatan tillåts endast centrumverksamhet och byggnaden används idag som student- och forskarhotell. Den nya

detaljplanen avgränsas till att endast gälla den del av planen som idag är planlagd för bostadsändamål. Befintlig plan reglerar en högsta nockhöjd som varierar mellan +30 och +32 meter över nollplanet. De översta våningsplanen ska vara indragna minst tre meter från fasadliv mot gatan. Detaljplanen tillåter en inbyggnad av arkaden mot Dragarbrunnsgatan.



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

OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Geografiskt läge

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

Areal

Planområdet omfattar drygt 4 000 m² varav ca 3 000 m² är kvartersmark.

Markägoförhållanden

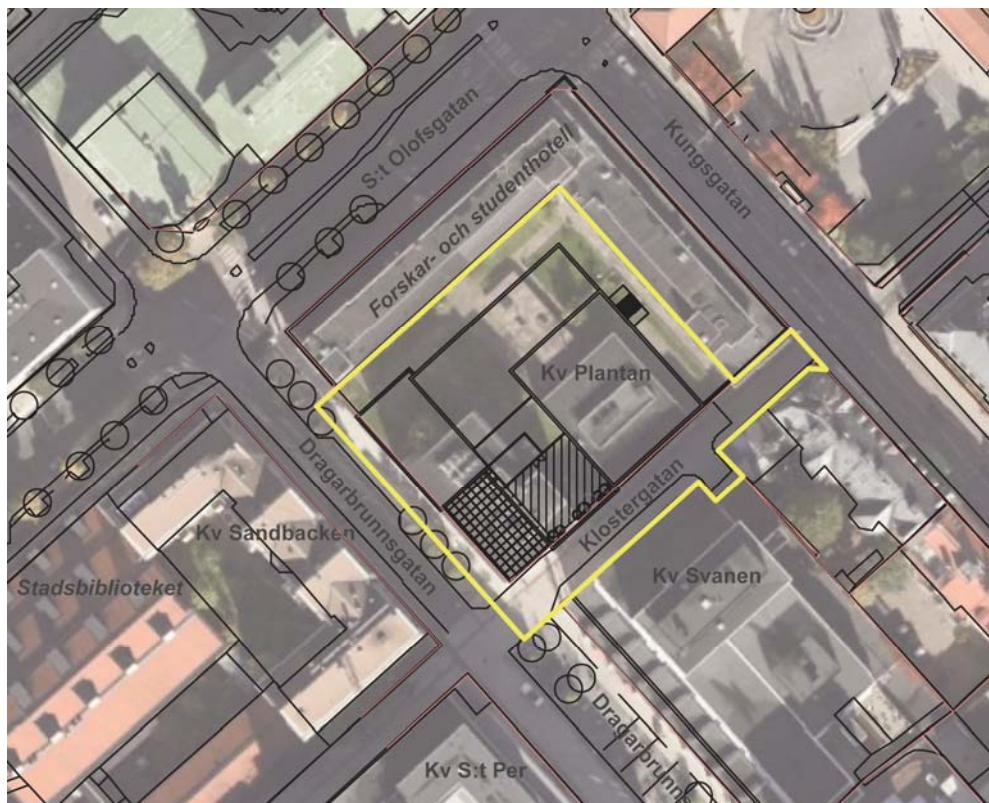
Planområdet omfattar en del av fastigheten Dragarbrunn 12:1 som ägs av UAF Skotaren 12:1 som tillhör Uppsala Akademiförvaltning, och en del av fastigheten Dragarbrunn 1:2 som ägs av Uppsala kommun.

Stadsbild

Förutsättningar

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

Inom kvarteret ligger ett forskar- och studenthotell. På andra sidan Dragarbrunnsgatan finns hyreslägenheter i kvarteret Sandbacken och bortom dessa ligger stadsbiblioteket. Snett emot i kvarteret S:t Per ligger en stor galleria. Där planeras en påbyggnad upp till max + 35 meter över nollplanet. På andra sidan Klostergatan i kvarteret Svanen finns ett kontorshus med flera restauranger och butiker i bottenplan. I hörnet Klostergatan/Kungsgatan ligger ett bostadshus från 1800-talet.



Situationsplan

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

Förändringar

Den föreslagna byggnaden blir ett positivt tillskott till stadsbilden. Detaljplanen innebär ingen förändring av byggnadens utbredning på mark förutom att arkaden byggs in. Detaljplanen medger dock en högre höjd än befintliga byggnader och begränsningar i tidigare gällande detaljplan. Den befintliga upphöjda gården minskas i storlek. En maximal höjd på +36 respektive +37,5 meter över nollplanet medges för en del av byggnaden. Byggnaden tillåts därmed vara något högre än intilliggande byggnader men smälter in bland övrig stadsbebyggelse sett från viktiga siktlinjer. Från

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

Kulturmiljö

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



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

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

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

Bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

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



Flygbild över befintlig bebyggelse

Förändringar

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

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

- f₁** *Tak ska utformas med en täckning av sedum eller motsvarande vegetation eller som grön vegetationstäckt terrass. För att hålla nere höjden på byggnaden och klara konstruktionen för den stora salongen ställs kravet endast på de lägre byggnadsdelarna.*
- f₂** Byggnaden ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet. Bedömningar utgår från det utvalda förslaget från de parallella uppdragen. Den uppbrutna volymen och bottenvåningens möte med gatan är viktigt.
- f₃** Mot delar av Dragarbrunnsgatan och Klostergatan tillåts byggnaden kraga ut maximalt 1 meter över allmän plats med en minsta fri höjd på 4 meter.
- f₆** En viktig del av gestaltningen är att hörnpartiet till största del utförs i glas.

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



Illustration, Sweco



Vy från Dragarbrunnstorg, Sweco



Vy från S:t Olofsgatan, Sweco

Tillgänglighet för funktionshindrade

Förutsättningar

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

Förändringar

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

Mark och geoteknik

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

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

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

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

Planområdet har en relativt god tillgång till separata cykelvägar som leder till de större målpunkterna. I övrigt hänvisas cyklister till körbanorna. Dragarbrunnsgatan är på sträckan söderut fram till Klostergatan utformad som en gångfartsgata. Gatan har därmed främst angöringstrafik. S:t Olofsgatan och Kungsgatan är vältrafikerade gator och är enligt innerstadstrategin fortsatt en del av huvudgatunätet, men på kollektivtrafikens villkor.

Nya prognoser för 2030 med vissa styrmedel visar på en årsdygnstrafik (ÅDT) på cirka 9 400 fordon på Kungsgatan och 3 700 fordon på S:t Olofsgatan. Trafiken på Dragarbrunnsgatan har minskat efter att gatan har byggts om till gångfartsgata och bussarna flyttats till Kungsgatan. 2016 hade Dragarbrunnsgatan mätningar en ÅDT på cirka 3 100 fordon. Prognosen visar på en liten ökning till cirka 3 600 VDT. För Klostergatan finns inga mätningar eller prognoser, men mängden trafik bedöms vara mycket låg. Dock finns viss angöringstrafik till kvarteret Plantan och intilliggande kvarteret Svanen.



Prognos år 2030, ÅDT (Årsdygnstrafik).

Källa: Prognoskörning (scenario styrmedel 2) Uppsala kommun, Sara Andersson, 2017-11-06

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

Förändringar

När arkaderna mot Dragarbrunnsgatan och Klostergatan byggs in försvinner viss yta för gående. Det är därför viktigt att entréer med dörruppslag ut över allmän plats minimeras.

b₁ Entréer får endast i undantagsfall placeras med dörruppslag ut över allmän plats.

Cykelställen flyttas ut, för att skapa plats för gående närmast fasaden. Taxizonen kan eventuellt samutnyttjas som angöringsplats.

Biografens läge med god tillgång till kollektivtrafik och inom gång- och cykelavstånd för många av stadens invånare gör att andelen bilresor till och från biografen bedöms bli relativt låg.

Bilparkeringsbehovet löses i första hand i det befintliga parkeringsgaraget under mark. Garaget i kvarteret Plantan kommer preliminärt att innehålla drygt 260 parkeringsplatser, vilket är en liten minskning jämfört med antalet befintliga platser. Minskningen beror främst på grundläggning av biografen.

Biografen genererar ett större behov av cykelparkering än den befintliga verksamheten. Möjligheten att ordna uteserveringar på allmän plats är därmed begränsad. En parkeringsutredning har tagits fram som visar att det totala behovet av cykelplatser inte kan tillgodoses inom den egna fastigheten (vissa besöksintensiva dagar räcker inte heller bilplatserna) eftersom biografen är en stor målpunkt. Viss cykelparkering ska anordnas i parkeringsgaraget under mark. I dagsläget finns två inhägnader med cykelplatser till fastighetens hyresgäster, dels exklusivt för Bring/Citymail med ett 30–40 tal platser

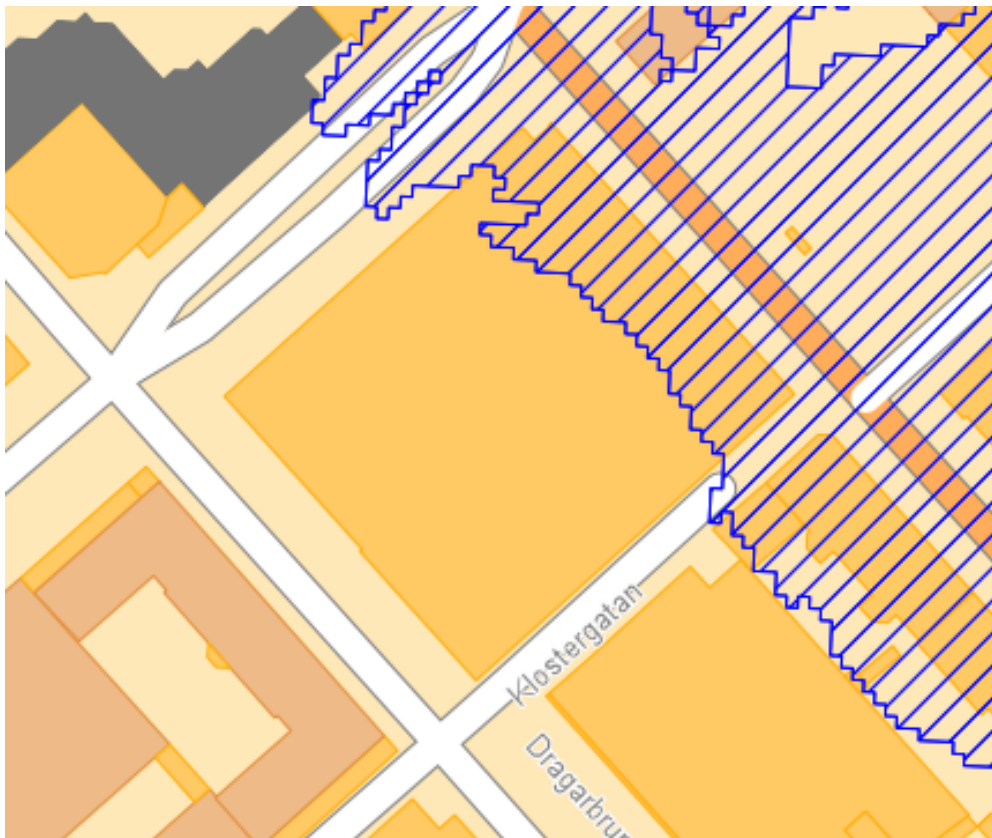
samt ett med drygt 50 platser för övriga hyresgäster. Dessa ytor kan effektiviseras till det dubbla. En bedömning är att ytterligare 50–100 platser för besökare. Detta kan göras utan att ta bort ytterligare bilparkering genom att ta utrangerade förråd i anspråk. Övriga cykelplatser måste lösas på allmän plats.

Hälsa och säkerhet

I närområdet finns ingen risk- eller störningsskapande verksamhet som på ett betydande sätt kan påverka den tänkta markanvändningen. I samband med att tidigare gällande detaljplan togs fram uttryckte länsstyrelsen oro att gällande luftkvalitetsnormer för PM10-partiklar skulle överskridas på Dragarbrunnsgatan, då den nya bebyggelsen riskerade att minska luftgenomströmningen på gatan. En utredning gjordes därmed i november 2007 av SLBanalys. Denna visade att miljökvalitetsnormen inte skulle överskridas på Dragarbrunnsgatan vid ett genomförande av planen. Sedan 2007 har bussarna flyttats från Dragarbrunnsgatan och gatan har byggts om till gångfartsgata, vilket har minska trafiken och andelen tung trafik på gatan. Ett genomförande av planen bedöms inte medföra att partikelhalten på Dragarbrunnsgatan överstiger gällande miljökvalitetsnormer. Planen medger ingen förändring av byggnaderna mot Kungsgatan och S:t Olofsgatan. Byggnaden blir en stor målpunkt med många besökare vilket ställer stora krav på utrymningsvägar. Brandtekniska utredningar blir en viktig parameter för planlösningen av byggnaden.

- f4** I utrymmet mellan biografen och student- och forskarhotellet får utrymningstrappa finnas utöver totalhöjd. Utrymningstrappor ska dock i första hand placeras inne i byggnaden. Hänsyn ska tas till student- och forskarhotellet vid placering.

Nordöstra delen av kvarteret ligger inom ett område som berörs av beräknat högsta flöde för översvämningar. Området är till största del utanför planområdet.



Beräknat högsta flöde, myndigheten för samhällskydd och beredskap, MSB 2013

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp, dagvatten

Planområdet ingår i verksamhetsområdet för den allmänna vatten- och avloppsanläggningen. Hela kvarteret är bebyggt idag, vilket innebär att andelen hårdgjord yta inte ökar. Dagvattenutredningen visar att en stor del av taket måste planteras för att kompensera för de befintliga gröna ytorna på gården. Krav ställs på att stora delar av taket ska vara planterbart på den något lägre delen av byggnaden. Dimensioneringen ska utgå från beräkningar i dagvattenutredningen. Utredningen visar på att ytterligare åtgärder kan krävas utöver gröna tak beroende på dimensionering. Koppar och zink samt dess legeringar inte ska förekomma i tak- och fasadplåt.

Värme

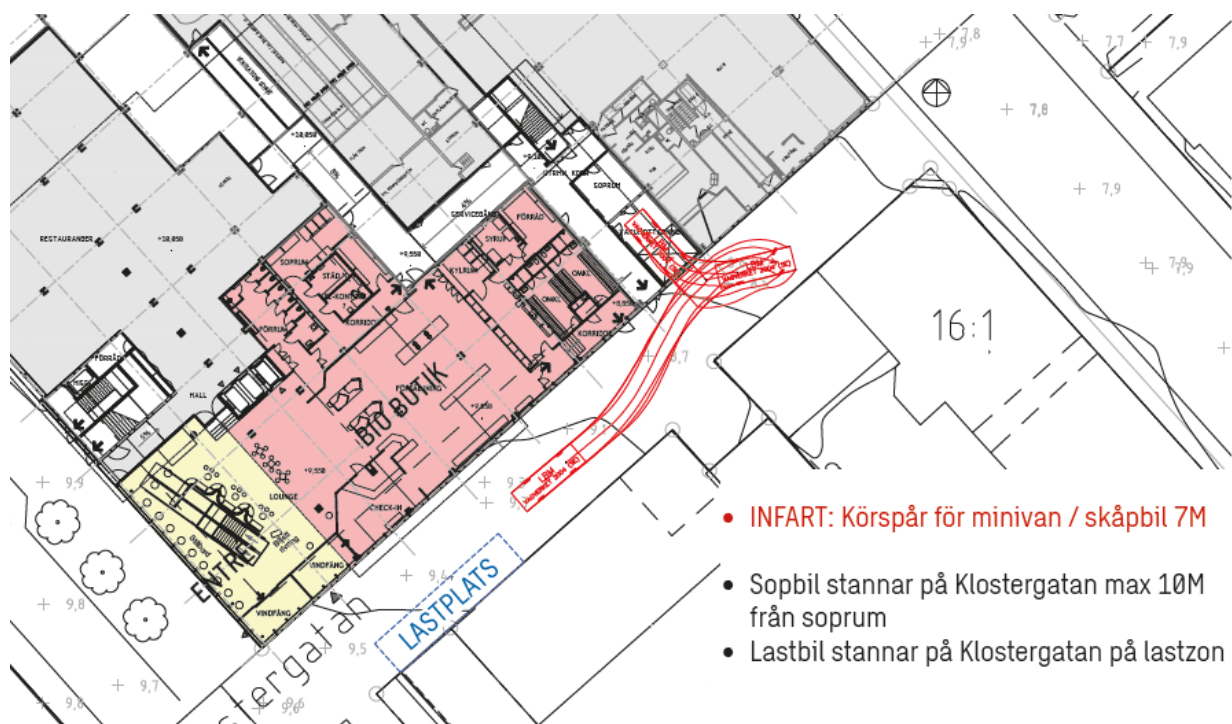
Planområdet kan anslutas till det kommunala fjärrvärmenätet och fjärrkylennätet.

Tele och bredband

Området är försörjt med tele och bredband.

Avfall

Sophantering sker vid befintligt lastintag på Klostergatan, som byggs om något. Soprummet placeras närmare gatan. För att minimera backningsrörelser tillåts sopbilar och andra stora fordon stanna på sydöstra sidan av gatan. Utfart från Klostergatan direkt mot Kungsgatan är fortsatt möjlig.



Lastutrymmet vid Klostergatan byggs om och soprummet placeras närmare gatan. För att minimera backningsrörelser tillåts sopbilar och andra stora fordon stanna på sydöstra sidan av gatan. Körspåret visar backning med 7 metersfordon. Utfart från Klostergatan direkt mot Kungsgatan är fortsatt möjlig.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft. Tidigare gällande detaljplan har genomförandetid fram till 2019-06-26, vilket innebär att kommunen fram till dess inte kan ändra planen mot fastighetsägarens vilja. Fastighetsägaren har i detta fall initierat planarbetet. Övriga fastighetsägare inom gällande detaljplan är Uppsala kommun.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas och föreligga innan planen antas av kommunen. Avtalet ska reglera kostnads- och ansvarsfördelningen för detaljplanens genomförande. De åtgärder på allmän plats som föranleds av exploatörens projekt ska bekostas av exploatören. Exempel på åtgärder som krävs och som ska regleras i avtalet är inköp och montering av kortare cykelställ, rivning av och därefter omläggning av markvärme och gatubeläggning längs med Dragarbrunnsgatan samt gatubelysning längs med Klostergatan och Dragarbrunnsgatan.

Tidplan

Byggstart planeras till 2019. Invigning planeras till 2021.

Tekniska åtgärder

Byggskedet

En riskanalys som omfattar besiktning av grannfastigheterna bör göras innan byggstart. Den bekostas av byggherren. Om riskanalysen påvisar risk för vibrationsstörningar ligger det i byggherrens eget intresse att vidta åtgärder mot byggrelaterade skador.

Träd

Träden längs Dragarbrunnsgatan ska bevaras om så är möjligt. Byggherren har dock fått godkännande från Uppsala kommun att ta bort dem under byggtiden om det är en förutsättning för att genomföra projektet. Om träden måste tas bort under byggskedet ska dessa, på exploatörens bekostnad, ersättas med så stora nya träd som möjligt. Exploatören ska också erlagga ett skadestånd baserat på nuvarande träds värde.

Befintliga träd omfattas troligen inte av det generella biotopskyddet för alléer i dagsläget då de är relativt unga och har en stamdiameter strax under 20 cm, vilket innebär att de inte klassas som vuxna träd enligt Naturvårdsverkets definition. Det är byggherrens ansvar att undersöka om träden omfattas av biotopskydd om träden behöver tas bort vid byggskedet.

Arkeologi

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

Ledningar

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

El, vatten, avlopp, bredband och tele

Den tillkommande bebyggelsen ska anslutas till befintliga el-, vatten- och avloppsledningar. Vatten- och avloppsledningarna finns i omgivande gatunät och ägs av Uppsala Vatten och avfall. El- och

fjärrvärmeledningar ägs av Vattenfall AB värme samt Vattenfall Eldistribution AB. Fibernätkablar och telekablar finns i anslutning till planområdet och ägs av IP only, Borderlight och Skanova. Uppsala kommun har kabel för belysning och markvärmeslingor i marken fram till fastighetsgräns i Dragarbrunnsgatan och Klostersgatan. Det kan finnas ytterligare, av plan- och byggnadsnämnden okända, ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger byggherren att undersöka om ytterligare ledningar finns. Byggherren ska kontakta de berörda ledningsägarna i god tid. Utsättning av befintliga kablar ska begäras innan arbetena sätts igång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram som visar på dagens situation och föreslagna förbättringsåtgärder. Vegetation på tak och på gården mellan biografen och student- och forskarhotellet ska fördröja minst samma mängd dagvatten som fördröjs i de gröna ytorna på befintlig gård. Möjliga ytor för sedumtak ovanför biografen har en area av 1 000 m². Ett sedumtak som har en porositet av 25% måste vara 26 cm djupt för att kunna fördröja den vattenmängd som fördröjs inom gården idag. Anläggs ett sedumtak med djup 15 cm måste ytterligare minst 28 m³ dagvatten fördröjas i någon form av åtgärd. Koppar och zink samt dess legeringar inte ska förekomma i tak- och fasadplåt.

Ekonomiska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

Ledningar

Eventuell flytt av ledningar bekostas av byggherren.

Fastighetsrättsliga åtgärder och konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Det finns ett avtalsservitut (akt: 69/2277) för gångtrafik, som gäller i arkaden läng Dragarbrunnsgatan och Klostersgatan. Detta upphävs vid genomförande av planen. I övrigt krävs inga fastighetsrättsliga åtgärder då planen endast innebär en utökad bygg rätt och annan markanvändning. Befintlig tomtindelning fastställd som tomtindelning (akt 0380-44/DR12) kan inte upphävas genom denna plan då den gäller för ett större område än planområdet.

Ett avtalsservitut ska upprättas mellan Uppsala kommun och exploitören gällande exploitörens rättighet att, i enlighet med detaljplanen, bygga en byggnad som kragar ut över den kommunala gatumarksfastigheten Dragarbrunn 1:2.

PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

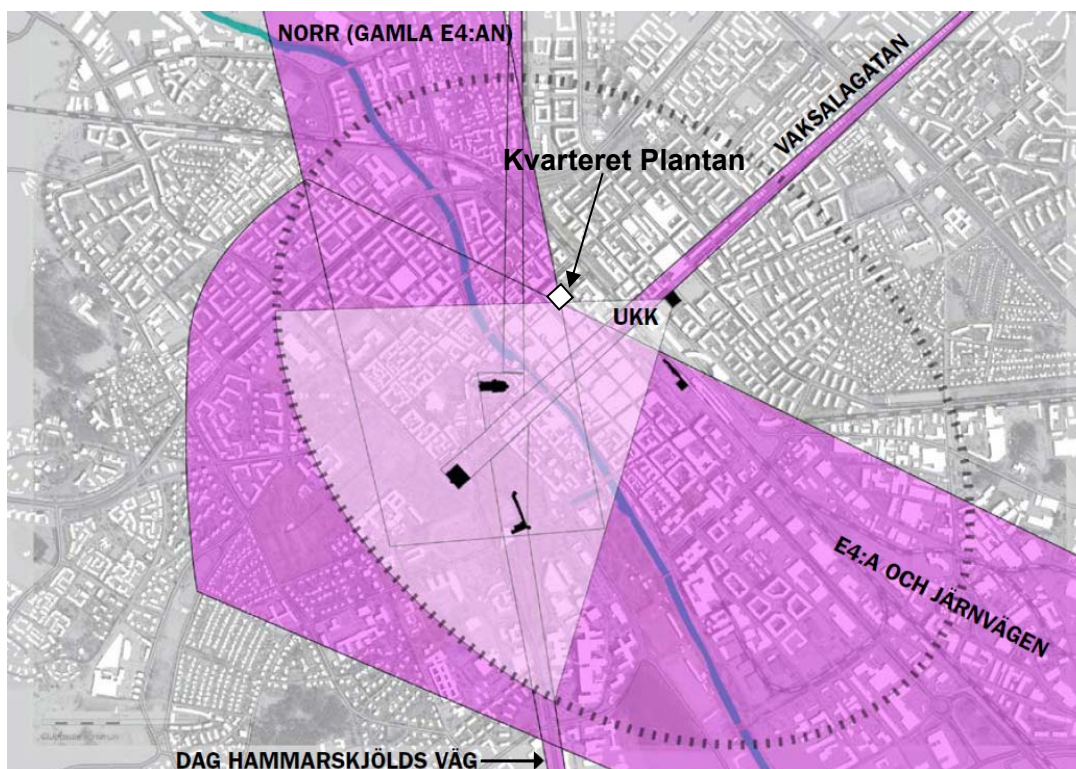
Den tidigare planen, som antogs 2009, togs fram för att möjliggöra kontor och bostäder i den delen av kvarteret som nu planeras för biograf. Om planförslaget inte antas blir befintliga biografier kvar i omoderna lokaler i innerstaden.

Stadsbild

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

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

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



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

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

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

Siktstudie från Sweco:



Vy från Uppsala Konsert och Kongress.



Vy från Gunillaklockan.

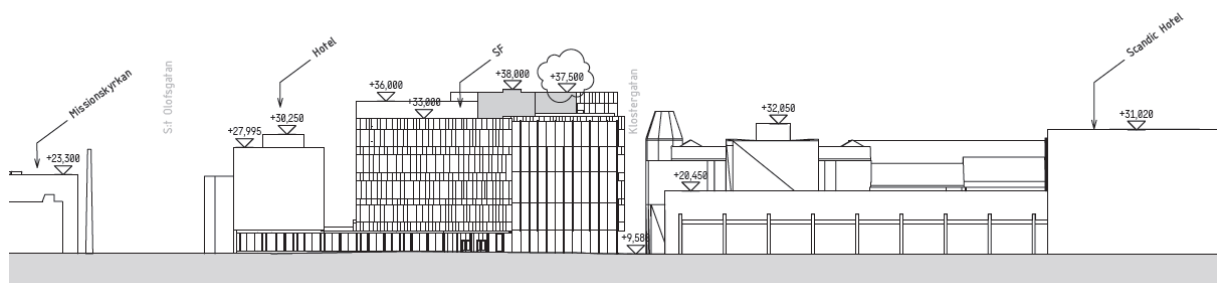


Vy från Dragarbrunnsgatan norr om S:t Olofsgatan.



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

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



Maximal totalhöjd i planen är satt till +37,5 meter. För att möjliggöra en takterrass tillåts ett utrymme för hiss sticka upp ytterligare 0,5 m utöver maximal totalhöjd.

Kulturmiljö

Kvarteret ligger inom fornlämningsområde 88, Uppsala stad. Planområdet ligger inom det område som markerats som "Särskilt värdefulla bebyggelsemiljöer" enligt kommunfullmäktigebeslut 1988.

Kvarteret Plantan ligger inom riksintresse för kulturmiljövården, Uppsala stad. Som uttryck för riksintresset nämns bland annat centralmaktens, domkyrko- och lärdomsstadens bebyggelse och miljöer från medeltiden fram till idag. Området har gatumönster med medeltida drag och rester av oregelbundna tomter från tiden före 1643 års reglering. Gatunätet är en rutnätplan med hörnslutet torg från 1600-talet. Riksintresset betonar värdet av den monumentala bebyggelsens dominans i stadsbilden genom siktlinjer och vyer längs gator, från torgrum och från Fyrisån. Av stor betydelse är även stadens siluett från infarterna och vägar som passerar staden med domkyrkan, slottet och Carolina Rediviva

som viktiga landmärken. Riksintresseområden ska enligt miljöbalken skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön.

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

Mark och vatten

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

Resurshushållning

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

Hälsa och säkerhet

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

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

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN (MB)

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

Översiktsplan

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

Miljöbalken

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

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

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

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

Datum
2018-05-02Diarienummer
PBN 2015-002019

Detaljplan för del av kvarteret Plantan, Uppsala kommun

Utökat förfarande

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

Handikappföreningarnas samarbetsorgan

Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd

Uppsala Handelsförening

Uppsala Handelskammaren

Föreningen Vårda Uppsala

Sveriges Fastighetsägare Mellansverige ;

Ledningsägare

Telia Sonera Skanova Access AB

Svenska Kraftnät

IP Only

Uppsala Vatten och Avfall AB

Vattenfall Eldistribution AB
Vattenfall Värme Uppsala AB

Trafik

LFV
Swedavia
Kollektivtrafikförvaltningen ULS
Parkeringsbolaget

Övrigt

Upplandsmuseet

För allmänhetens kännedom

Kommuninformation
Stadsbiblioteket

För kännedom

Kommunalråd:

Erik Pelling
Marlene Burwick

Politiska partier

Miljöpartiet
Moderata samlingspartiet
Vänsterpartiet
Centerpartiet

Stadsbyggnadsförvaltningen

Bygglov
Namngivningsnämnden
Gatu- och samhällsmiljönämnden
Idrott- och fritidsnämnden