

Handläggare
Saga Wingård
018-727 46 14

Diarienummer
PBN 2015-002019

Planbeskrivning

Detaljplan för del av kvarteret Plantan

Utökat förfarande

LAGA KRAFT 2019-07-11



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Antagandehandlingar	3
Övriga handlingar	3
Läsanvisningar	3
Medverkande	3
PLANENS SYFTE	4
PLANENS HUVUDDRAG	4
MILJÖBALKEN	4
Miljöbalken 3, 4 och 5 kapitel	4
Miljöbalkens 7 kapitel	4
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktsplan	5
Innerstadsstrategin	5
Program för Dragarbrunnsgatan	5
Detaljplan	5
Tomtindelning	6
STADSBYGGNADSVISION	6
OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	7
Plandata	7
Stadsbild	7
Kulturmiljö	8
Bebyggelse och gestaltning	9
Tillgänglighet för funktionshindrade	12
Mark, geoteknik, grundvatten	12
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
Nollalternativ	18
Stadsbild	18
Kulturmiljö	20
Mark och vatten	21
Resurshushållning	21
Hälsa och säkerhet	21
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN	21
Översiktsplan	21
Miljöbalken	22

HANDLING

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2015-11-19.

Antagandehandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer
- Utlåtande

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

Läsanvisningar

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

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

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

Syftet med planen är att möjliggöra en byggnad med biograf och möjlighet till restauranger i bottenplan och att säkerställa en hög arkitektonisk kvalitet. Detaljplanen syftar också till att befintligt parkeringsgarage under mark kan vara kvar.

PLANENS 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 dubbelvåningshöjd. I bottenplan ryms även restauranger som kommer att drivas av fristående aktörer. Den nybyggnaden kommer att vara högre än vad den tidigare gällande detaljplanen tillåter. Totalhöjden 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.

MILJÖBALKEN

Miljöbalken 3, 4 och 5 kapitel

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

Miljöbalkens 7 kapitel

Planen ligger inom yttre vattenskyddsområde.

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

Enligt plan- och bygglagen 4:34 ska bestämmelserna i miljöbalken 6:12 och 6:13 tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. För att avgöra om en detaljplan medför betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning. En behovsbedömning är upprättad enligt förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905), bilaga 2 och 4.

Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning, daterad 2016-05-24 har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att stadsbilden kommer att påverkas av den nya byggnadens höjd och stora volym, vilket innebär att gestaltningen av byggnaden blir mycket viktig.

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplan för del av kvarteret Plantan inte medför betydande miljöpåverkan enligt plan- och bygglagen 4:34 och att en miljöbedömning enligt miljöbalken 6:12–6:13 inte krävs.

Plan- och byggnadsnämnden tog ställning till att detaljplanen inte kan antas leda till betydande miljöpåverkan i samband med beslut om plansamråd 2017-03-23.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning i ett samrådsyttrande daterat 2016-07-14.

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 devärdefulla 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

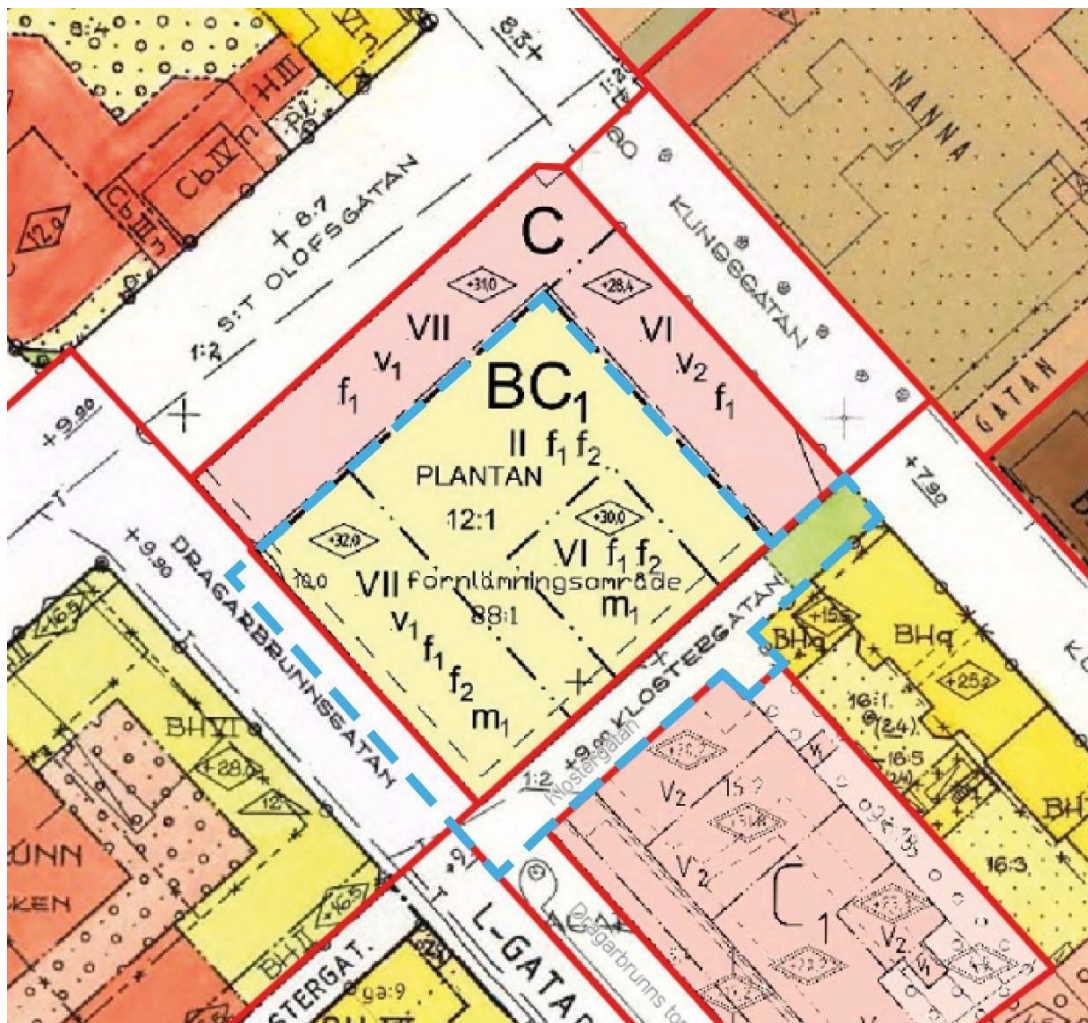
I december 2016 antogs även *Uppsalas innerstadsstrategi – Stadsliv i mänsklig skala*, ett övergripande styrdokument för utvecklingen av Uppsalas centrala delar. Där betonas vikten av att skapa förutsättningar för stadsliv, bland annat genom attraktiva offentliga rum och levande bottenvåningar. Dessutom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

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. Den befintliga planen reglerar en högsta nockhöjd som varierar mellan +30 och +32 meter över nollplanet. De översta våningsplanerna ska vara indragna minst tre meter från fasadliv mot gatan. Detaljplanen tillåter eninbyggnad av arkaden mot Dragarbrunnsgatan.



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

Tomtindelning

För kvarteret finns en gällande fastighetsindelingsbestämmelse fastställd som tomtindelning (akt 0380-44/DR12). Denna kan inte upphävas genom denna plan då den gäller för ett större område än planområdet.

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.

OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Geografiskt läge

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

Areal

Planområdet omfattar drygt 4 000 m² varav cirka 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.

Tidplan

Byggstart planeras till 2019. Invigning planeras till 2021.

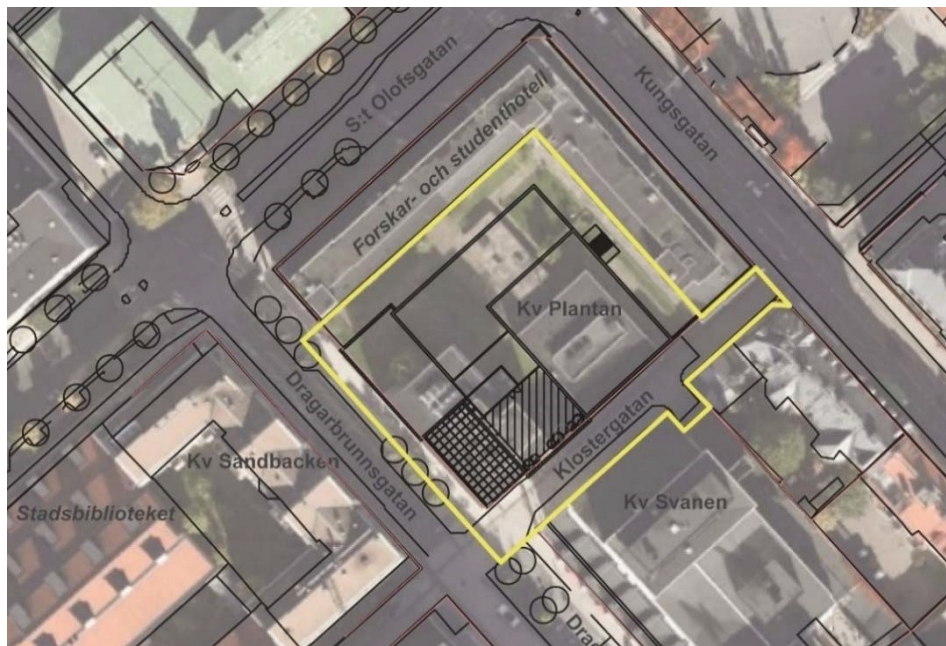
Genomförandetid

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

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.



Situationsplan

Inom kvarteret ligger ett forskar- och studenthotell. På andra sidan Dragarbrunnsgatan finns hyreslägenheter i kvarteret Sandbacken och bortom dessa ligger stadsbiblioteket. Snett emot 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.

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

Förändringar

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 upphöjdagården 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 fasaden föreslås rivas och ersättas med en ny biografanläggning.

Kvarteret ligger inom fornlämningsområde 88, *Uppsala stad*. Inför planerade markningrepp skasamråd 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 Klosterergatan 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. Den befintliga planen ger möjlighet att byggas på denna byggnad med ytterligare en våning. Byggnaderna mot Klosterergatan 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 storavolymen 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 lägrebyggnadsdelarna.*
- 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** *Byggnaden får kraga ut maximalt 1 meter över gata med en minsta fri höjd på 4 meter. Mot delar av Dragarbrunnsgatan och Klostergatan tillåts byggnaden kraga ut överallmän plats för att möjliggöra en mera uppbruten gestaltning av byggnadskroppen.*
- f5** *Utrymme för hiss om maximalt 15 kvadratmeter får sticka upp till en totalhöjd av +38,0 meter över nollplanet. För att möjliggöra en takterrass tillåts utrymme för hissatt sticka upp över angiven totalhöjd.*
- f6** *Byggnadsdelen ska till största del utföras i glas. 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 Dragarbrunns torg, Sweco



Vy från S:t Olofsgatan, Sweco

Tillgänglighet för funktionshindrade

Förutsättningar

Parkering för rörelsehindrad sker i parkeringsgarage under mark. En angöringszon 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. Vid placering av nya cykelställska hänsyn tas till tillgängligheten.

Mark, geoteknik, grundvatten

Planområdet utgörs av lermark. Det befintliga underjordiska garaget ska byggas på, vilket innebär att stommen behöver förstärkas med nya stålplåtar. Området ligger inom yttre grundvattenskyddsområde. Dispens från skyddsbestämmelserna måste sökas, då pålarna kommer att passera grundvattennivån.

Den 23 april 2018 antog kommunfullmäktige ”Riktlinjer för markanvändning inom Uppsala- och Vatt-
holmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt”. Planområdet ligger inom en zon som är klassad som hög känslighet i nära anslutning till en zon klassad som extrem känslighet vid Klosterpar-
ken. Detta ställer enligt riktlinjerna krav på riskanalys och långtgående skyddsåtgärder, både under byggskedet och när byggnaden är i drift. Detta ska bevakas i samband med bygglovsprövningen.

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. 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. Dethar även under en kortare period legat ett tryckeri inom fastigheten. Med hänsyn till den korta verksamhetsperioden och att verksamhetens byggnad är riven 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.

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 cyklisterna till körbanorna. Dragarbrunnsgatan är på sträckan mellan S:t Olofsgatan och Klostersgatan utformad som en traditionell gata. Söder om Klostersgatan är Dragarbrunnsgatan 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 veckodygnstrafik (VDT) på cirka 3 100 fordon. Prognosen visar på en liten ökning till cirka 3 600 ÅDT. För Klostergatan finns inga mätningar eller prognoser, men mängdentrafik 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.

- e1** *Byggnaden ovan mark ska användas för centrumändamål. Endast källarplan får användas för parkeringsgarage. Befintligt tvåvåningsgarage under mark är tänkt att vara kvar. Ovan mark tillåts ingen bilparkering.*

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. Enbedömning är att ytterligare 50–100 platser för besökare kan tillskapas. Detta kan göras utan att tabort ytterligare bilparkering genom att ta utrangerade förråd i anspråk. Övriga cykelplatser måste lösaspå 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 minskat 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** *Utrymningstrappa får finnas utöver högsta totalhöjd.* I utrymmet mellan biografen och student- och forskarhotellet får utrymningstrappa finnas utöver angiven totalhöjd. Utrymningstrappor ska dock i första hand placeras inne i byggnaden. Hänsyn ska tas till student- och forskarhotellet vid placering av utrymningstrappa.

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 samhällsskydd 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. Koppars och zinks samt dess legeringar ska inte förekomma i tak- och fasadplåt.

Värme

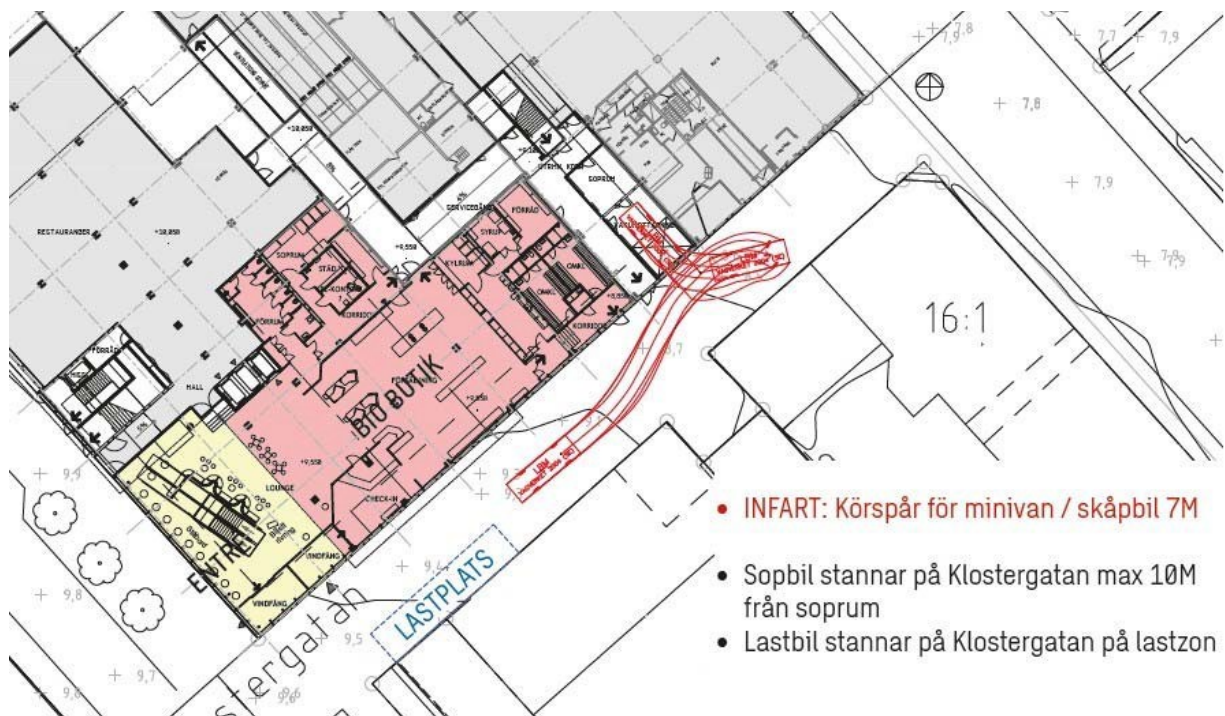
Planområdet kan anslutas till det kommunala fjärrvärmenätet och fjärrkylennätet.

Tele och bredband

Området är försörjt med tele och bredband.

Avfall

Sophantering sker vid det befintliga lastintaget 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. Illustration: Sweco

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 gällandedetaljplan 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 planområdet är Uppsala kommun. Det finns få lämpliga tomter i staden för att genomföra motsvarande projekt på. En biograf i detta läge bedöms bidra till stadslivet. Kommunen hardärför valt att ta fram en ny detaljplan innan genomförandetiden har gått ut.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas och föreligga innan planen antas av kommunen. Avtalet skall reglera kostnads- och ansvarsfördelningen för detaljplanens genomförande. De åtgärder på allmänplats 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.

De befintliga träden 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 Klostergatan. 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. Anläggsett sedumtak med djup 15 cm måste ytterligare minst 28 m³ dagvatten fördröjas i någon form av åtgärd. Koppar och zink samt dess legeringar ska inte förekomma i tak- och fasadplåt.

Grundvatten

Planområdet berörs av ”Riktlinjer för markanvändning inom Uppsala- och Vattholmaåsarnastillrinningsområde ur grundvattensynpunkt”. Planområdet ligger inom en zon som är klassad som hög känslighet i nära anslutning till en zon klassad som extrem känslighet. Detta ställer enligt riktlinjerna krav på riskanalys och långtgående skyddsåtgärder, både under byggskedet och när byggnaden är i drift. Detta ska bevakas i samband med bygglovsprövningen.

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Utredningar inför bygglovsprövning

Byggherren bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

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 Klostergatan. Detta upphävs vid genomförande av planen. I övrigt krävs inga fastighetsrättsliga åtgärder då planen endast innebär en utökad byggrätt 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 är tänkt att upprättas mellan Uppsala kommun och exploatören gällande exploatörens rättighet att, i enlighet med detaljplanen, bygga en byggnad som kragar ut över den kommunala gatumarkfastigheten Dragarbrunn 1:2.

Nollalternativ

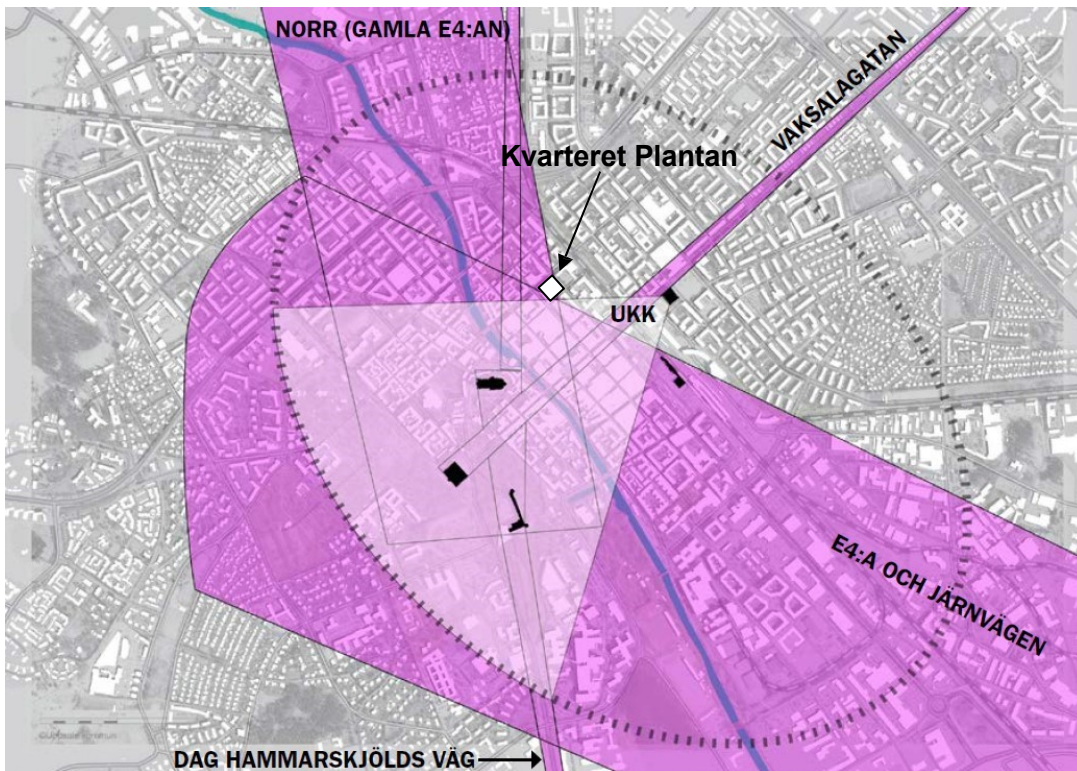
Den tidigare planen, som antogs 2009, togs fram för att möjliggöra kontor och bostäder i den delen av kvarteret som nu planeras för biograf. Om planen inte antas blir befintliga biografers kvar i moderna lokaler i innerstaden.

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.

Planen 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 övrig bebyggelse i 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:



Vy från Uppsala Konsert och Kongress. Sweco



Vy från Gunillaklockan. Sweco

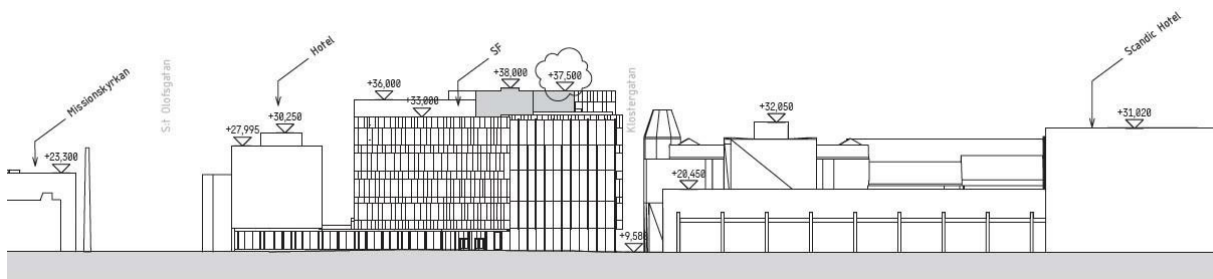


Vy från Dragarbrunnsgatan norr om S:t Olofsgatan. Sweco



Vy från bron i förlängningen av Timmermansgatan i Svartbäcken. Byggnaden bedöms i princip intesynas från norr. Flera platser i staden har studerats. Sweco

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



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

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 gatunöster 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 rivas 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. Planen bedöms därmed inte påverka riksintresset för kulturmiljövården 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 Fyrisånsavrinningsområde.

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 intemedföra 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 kulturmiljövården ska tas tillvara. Planområdet ligger även inom en zon som är klassad som hög känslighet in nära anslutning till en zon klassad som extrem känslighet, enligt ”Riktlinjer för markanvändning inom Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt”. Detta ställer enligt riktlinjerna krav på riskanalys och långtgående skyddsåtgärder, vilket hanteras i samband med bygglovsprövningen.

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 planerad 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 FÖRENLIKHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

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 allmänsynpunkt god hushållning.

Planen berör riksintressen inom kulturmiljövården. Med det höjder och volymer som föreslås sker ingen betydande påverkan på riksintresset för kulturmiljövård. 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 dispens från länsstyrelsens. Planen bedöms vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i 23 aug 2018

Maija Tammela Arvidsson
detaljplanechef

Saga Wingård
planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd och granskning 2017-03-23
- godkännande 2018-08-23

Antagen av kommunfullmäktige: 2018-09-17

Laga kraft: 2019-07-11