

Handläggare  
Johan Nilsson  
018-727 45 49

Diarienummer  
PBN 2015-002007

## Planbeskrivning

### Detaljplan för kvarteret Pantern

Standardförfarande

LAGA KRAFT 2018-03-10



Postadress: Uppsala kommun, plan- och byggnadsnämnden, 753 75 Uppsala  
Besöksadress: Stationsgatan 12 • Telefon: 018-727 00 00 (växel)

E-post: [plan-byggnadsnamnden@ uppsala.se](mailto:plan-byggnadsnamnden@ uppsala.se)  
[www. uppsala.se](http://www. uppsala.se)

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>HANDLINGAR .....</b>	<b>3</b>
Granskningshandlingar.....	3
Övriga handlingar .....	3
Läsanvisningar .....	3
Medverkande.....	3
<b>PLANENS SYFTE.....</b>	<b>4</b>
<b>PLANENS HUVUDDRAG .....</b>	<b>4</b>
<b>MILJÖBALKEN.....</b>	<b>4</b>
Miljöbalken 3, 4 och 5 kap .....	4
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap .....	4
Miljöbalkens övriga kapitel.....	5
<b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....</b>	<b>5</b>
Översiktsplan 2016 .....	5
Detaljplaner.....	5
Innerstadsstrategin .....	6
<b>OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR .....</b>	<b>6</b>
Plandata.....	6
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning .....	7
Kulturmiljö .....	11
Offentlig och kommersiell service.....	14
Friytor.....	14
Naturmiljö.....	16
Tillgänglighet för funktionshindrade.....	17
Mark och geoteknik .....	17
Trafik och tillgänglighet.....	17
Hälsa och säkerhet.....	18
Teknisk försörjning .....	18
<b>PLANENS GENOMFÖRANDE .....</b>	<b>19</b>
Organisatoriska åtgärder .....	19
Tekniska åtgärder.....	19
Ekonomiska åtgärder.....	20
Fastighetsrättsliga åtgärder .....	20
Konsekvenser för fastigheter inom planområdet.....	20
<b>PLANENS KONSEKVENSER .....</b>	<b>21</b>
Nollalternativ .....	21
Detaljplanen.....	21
<b>PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN.....</b>	<b>23</b>
Översiktsplan.....	23
Miljöbalken.....	23

## HANDLINGAR

### Granskningshandlingar

#### Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer

### Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Utlåtande, 2018-02-15
- Miljöbedömning steg 1 behovsbedömning, 2017-01-30
- Fastighetsförteckning\*, 2017-08-08
- Kulturmiljöutredning, 2015-05-27
- Parkeringsutredning, 2017-04-27, reviderad 2017-10-20
- Dagsljusutredning, 2017-03-30

### 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.

### Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar, byggherren Atrium Ljungberg AB.

Medverkande konsult har varit A-sidan Arkitekter (kulturmiljöutredning, illustrationer). BAU Arkitekter (illustrationer och dagsljusutredning), Tyréns AB (parkeringsutredning).

## PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att tillåta ytterligare markanvändningar inom den befintliga bebyggelsen och därmed möjliggöra cirka 27 nya lägenheter och centrumverksamhet. Bostäderna avses uppföras i de befintliga byggnadskropparna samt genom rivning och en ny påbyggnad. Detaljplanen syftar till att bostäderna ska uppföras med hänsyn till de befintliga byggnadernas kulturvärden. Detaljplanen syftar även till att den befintliga gallerians andra våning ska kunna användas för centrumverksamhet. Detaljplanen syftar också till att bekräfta den befintliga markanvändningen i övriga kvarteret samt modernisera planbestämmelserna för detta.

## PLANENS HUVUDDRAG

Detaljplanen avser att ersätta hela den underliggande detaljplanen och överföra de befintliga bestämmelserna för stora delar av kvarteret och låta dessa få nu rådande lydelse.

Förändringen sker i de delar av 1950-talsbebyggelsen som sticker upp ur gallerian längs Kungsängsgatan och Bredgränd. Den befintliga detaljplanen föreskriver kontor. I bebyggelsen föreslås bostäder i tre våningar (våning 3–5 i den befintliga bebyggelsen). Bostäderna föreslås kunna fungera som radhus (etagelägenheter), med egen uteplats på taket och en våning med mindre bostäder under taket. Den befintliga byggnadsdelen mot Bredgränd föreslås rivas och byggas upp i samma höjd som byggnaden mot Kungsängsgatan. Forumgallerians andra våning avses kunna användas för centrumändamål och inte enbart handel.

## MILJÖBALKEN

### Miljöbalken 3, 4 och 5 kap

Detaljplanen berör riksintresse för kulturmiljövården Uppsala stad enligt miljöbalken 3:6.

Detaljplanen berör miljöbalkens 5 kapitel genom att Fyrisån och Uppsalaåsen omfattas av miljö kvalitetsnormer för ytvatten och grundvatten.

### Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap

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

### Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning, daterad 2017-01-30, har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att tillkommande markanvändning behöver anpassas till byggnadernas kulturhistoriska värden.

Plan- och byggnadsnämnden har tagit ställning till om detaljplanen kan antas leda till betydande miljöpåverkan i samband med beslutet om plansamråd.

### Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplan för kvarteret Pantern inte medför betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6:11 och att en miljöbedömning enligt miljöbalken 6:11–6:18 inte krävs. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning i ett samrådsyttrande daterat 2017-02-23.

## Miljöbalkens övriga kapitel

Delar av planområdet omfattas av det generella strandskyddet för Fyrisån enligt miljöbalken 7 kap.

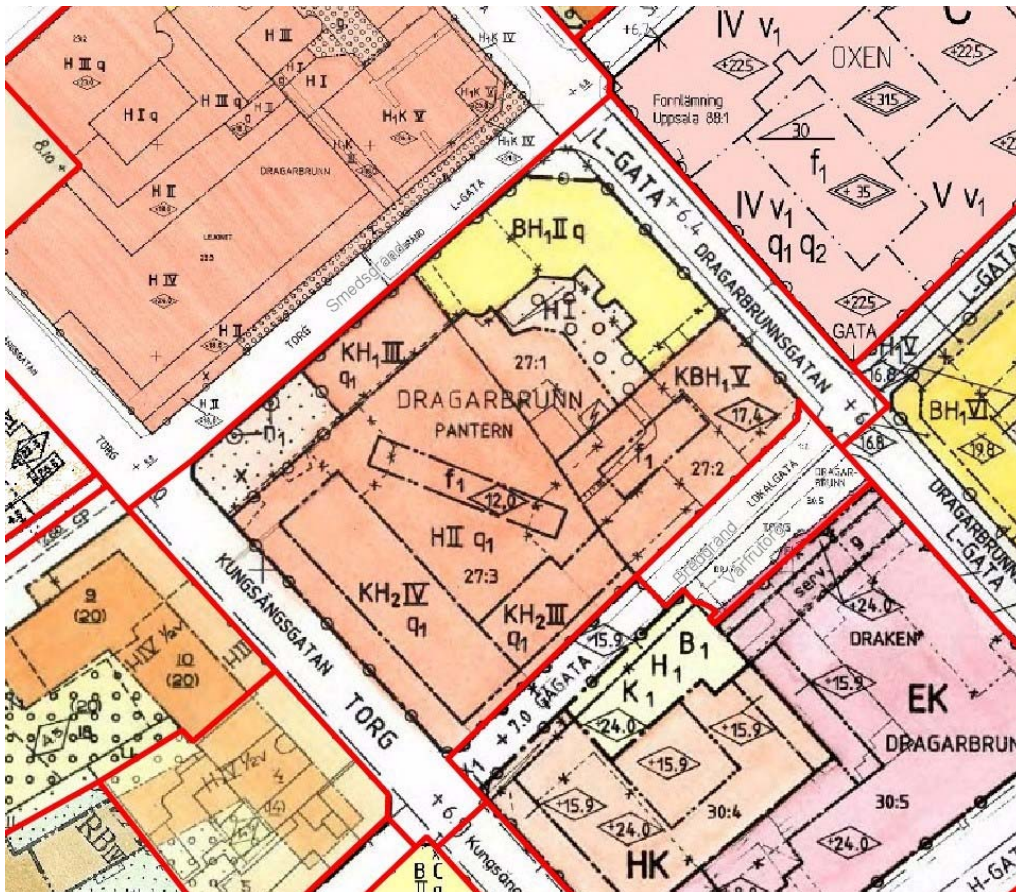
## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan 2016

Planområdet ligger inom det som översiktsplanen benämns innerstad. Innerstaden ska vara en regional knutpunkt och mötesplats, identitetsbärande kärna i staden och kommunen. Stadsliv, tillgänglighet och kontaktintensiva verksamheter ska vara i fokus och unika förutsättningar tas tillvara. Innerstaden ska ha en hög koncentration av kvalitativa miljöer, kultur, handel, kontor, service och bostäder.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanen.

### Detaljplaner



Utdrag ur planmosaiken.

För området gällde tidigare detaljplan för kvarteret Pantern, Dp 55 F, laga kraft 1990. Detaljplanens genomförandetid har gått ut. Detaljplanen anger att bebyggelsen ska användas för kontor och handel och bostäder. Detaljplanen innehåller även skyddsbestämmelser för fasaderna på den ursprungliga byggnaden och rivningsförbud för Spritpalatset.

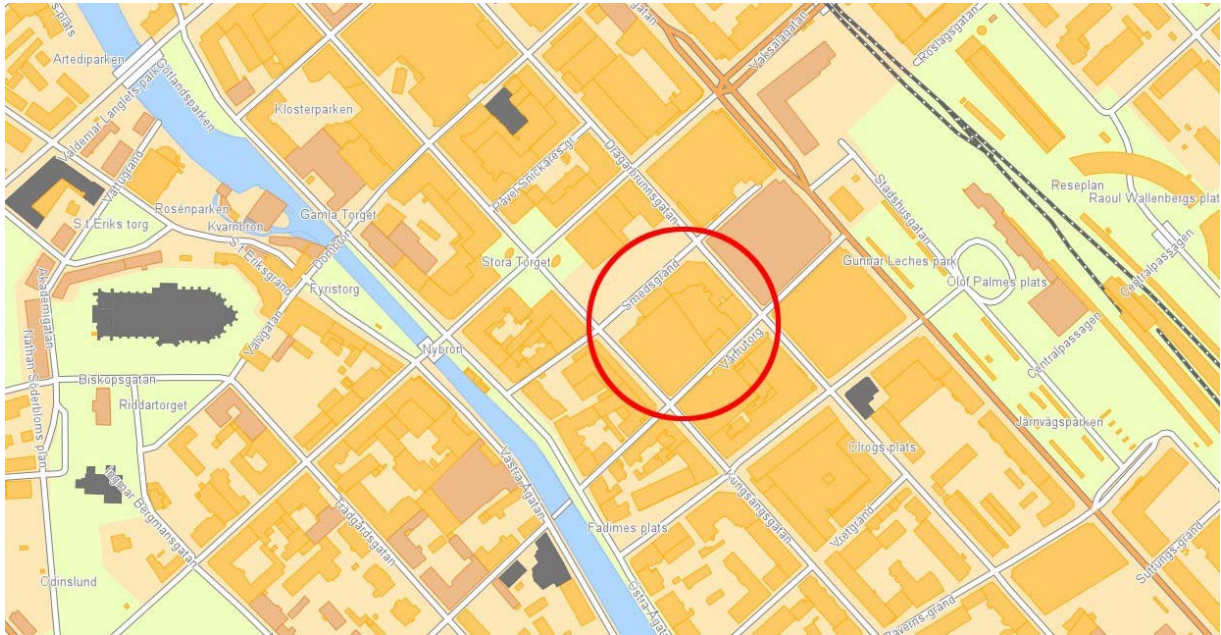
## Innerstadsstrategin

Innerstadsstrategin är ett övergripande styrdokument för utvecklingen av Uppsalas centrala delar. I detta dokument betonas vikten av att skapa förutsättningar för stadsliv genom en blandning av funktioner, levande bottenvåningar och attraktiva offentliga rum.

## OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Plandata

#### Geografiskt läge



#### Orienteringskarta

Planområdet är beläget i centrala Uppsala, längs med gågatan (Kungsängsgatan), cirka 300 meter från centralstationen. Planområdet avgränsas av Kungsängsgatan i sydväst, Dragarbrunnsgatan i nordost, Smedsgränd i nordväst och Bredgränd i sydost.

#### Areal och markägoförhållanden

Planområdet är cirka 8 800 m<sup>2</sup> och omfattar fastigheterna Dragarbrunn 27:2 som ägs av Atrium Ljungberg AB och Dragarbrunn 1:2 som ägas av Uppsala kommun.

#### Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Motivet till den korta genomförandetiden är att planens syfte är att tillåta ytterligare markanvändningar inom den befintliga bebyggelsen. Ett genomförande bedöms kunna utföras omgående samt att detaljplaner i centrala lägen snabbt blir inaktuella då förutsättningar och behov fort ändras vilket kan kräva framtidoplanläggning.

## Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

### Förutsättningar



*Forumgallerians 1950-talsdel sedd från Kungsängsgatan.*



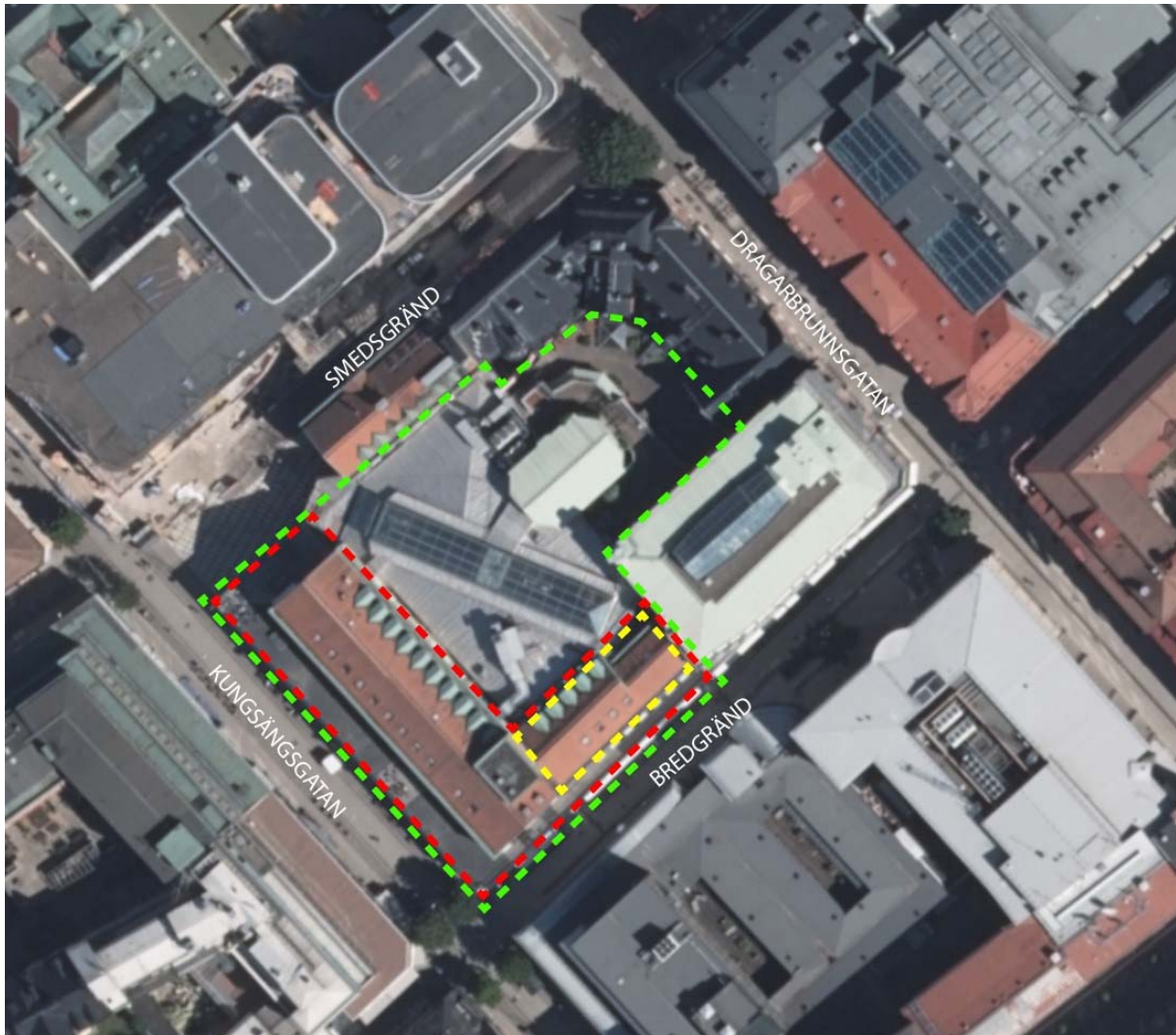
*Forumgallerians 1990-talsdel sedd från Dragarbrunnsgatan.*

Planområdet är beläget i centrala Uppsala och är en del av den täta innerstaden. Den närbelägna stadsmiljön har bebyggelse från ett flertal epoker. Den omgivande bebyggelsen är till största del uppförd i tre till fem våningar. I områdets norra del gränsar kvarteret mot Forumtorget som delvis ligger på kvartermark hörande till samma fastighet som Forumgallerian och delvis på Smedsgränd som är allmänplats. En ny gestaltning av Forumtorget är under byggande i samarbete mellan fastighetsägaren och kommunen. Bebyggelsen inom kvarteret används till flertalet olika markanvändningar, men domineras av en galleria i två våningar, verksamheter i bottenvåningar och kontor och/eller bostäder i övriga delar.



*Spritpalatset sett från Dragarbrunnsgatan.*

## Förändringar



*Förändringarna i kvarteret. Grön streckad linje visar det område där centrumändamål föreslås i gallerians andra våning. Röd streckad linje visar den del av byggnaden där bostäder föreslås i våning tre-fem, samt tak för friytor. Gul streckad linje visar byggnadsdel som avses rivas och ersättas med en påbyggnad.*

Denna detaljplan innebär att markanvändningen blir mer flexibel genom att de befintliga kontoren mot Kungsängsgatan och Bredgränd i Forumgallerians befintliga byggnader får flermarkanvändningar. Den tidigare markanvändningen kontor kommer dock även i fortsättningen att vara tillåten i dessa delar. Bostäderna avses till största del kunna uppföras inom den befintliga byggnaden. En byggnadsdel mot Bredgränd avses rivas och byggas upp med en våning mer än den som avses rivas och då få samma höjd som byggnadsdelen mot Kungsängsgatan.

Bostäderna avses uppföras i de tre våningar som finns ovanför gallerian. Det föreslås etagelägenheter, med egen uteplats på gallerians tak i de två nedre av de tre våningarna. I den tredje våningen föreslås enkelsidiga lägenheter både mot Kungsängsgatan samt mot gården. Nya takkupor föreslås tas upp för att möjliggöra dessa lägenheter. De enkelsidiga lägenheterna föreslås få en gemensam uteplats på gallerians tak. Bostäderna kommer att få tillgång till parkering och förvaring i kvarteretskällare/garage.





*Fotomontage som visar Forumgallerian sedd från Kungsängsgatan med den föreslagna förändringen av takkupor, fönstersättning och glasräcket innanför det befintliga räcket. A-sidan Arkitekter och BAU.*



*Fotomontage som visar Forumgallerian sedd från Kungsängsgatan längs Bredgränd med den föreslagna tillbyggnaden och glasräcket. A-sidan Arkitekter och BAU.*

### *Forumgallerian*

Forumgallerian hade i den tidigare detaljplanen en bestämmelse om att de två nedersta våningarna (de som används som galleria) endast får användas för handel. För att skapa större flexibilitet i bebyggelsen tillåter denna detaljplan centrum i den andra våningen. Centrum möjliggör att offentlig service som exempelvis butiker, restauranger, caféer, gym eller kontor kan inrymmas i den andra våningen. I första våningen föreskrivs även fortsatt handel.

I övriga delar av detaljplanen överförs de tidigare bestämmelserna och ges samma innebörd. Detta innebär handel i bottenvåning och kontor i den del av Forumgallerian som ligger mot Smedsgränd. Handel i bottenvåning och bostäder i Spritpalatset samt handel i bottenvåning och bostäder och kontor i delen av Forumgallerian som är uppförd under 1990-talet. Spritpalatsets gård förses med en höjdbestämmelse och avses fortsatt användas som bostadsgård.

### *Markanvändning*

#### **B** *Bostäder*

Bostäder föreslås uppföras i de uppstickande delarna av Forumgallerian längs Kungsängsgatan och Bredgränd. Bostäder ska fortfarande vara tillåtna i de delar där de varit tillåtna förut i Spritpalatset samt i den 1990-talsbyggnad som finns vid Dragarbrunnsgatan/Bredgränd.

#### **C** *Centrum*

För att skapa en större flexibilitet i markanvändningen tillåts centrum i gallerians andra våning.

#### **H** *Detaljhandel*

Detaljhandel föreskrivs i kvarterets bottenvåningar. Kvarteret är centralt beläget i Uppsala och har en viktig roll för att stärka centrumhandeln och skapa stadsliv, varför det är viktigt att bottenvåningen används för handel och inte för andra ändamål. Restauranger i bottenvåning ses som ett komplement till gallerian och bedöms kunna rymmas inom markanvändningen detaljhandel i hela kvarteret.

#### **K** *Kontor*

Kontor tillåts i våningarna över bottenvåningarna, detta gäller även inom Forumgallerian då kontor även ryms under markanvändningen centrum. I Spritpalatset tillåts inte kontor.

För att reglera vilka markanvändningar som får användas i olika våningar har detaljplanen försetts med egenskapsbestämmelser som styr detta. Syftet är att bottenvåningarna ska säkerställas för handelsändamål, samt Forumgallerians andra våning för centrumändamål för att bidra till stadsmässighet och folkliv i centrala Uppsala.

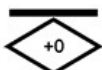
**e<sub>1</sub>** *Byggnadens bottenvåning ska användas för detaljhandel*

**e<sub>2</sub>** *Byggnadens andra våning ska användas för centrum*

**e<sub>3</sub>** *Byggnadens tredje våning och uppåt ska användas för bostäder och/eller kontor*

### *Gestaltning*

Detaljplanen syftar till att tillåta ytterligare markanvändningar inom den befintliga bebyggelsen. Gestaltungsbestämmelser knutna till byggnadernas kulturmiljövärden tas upp under avsnittet *Kulturmiljö*.



*Högsta nockhöjd över angivet nollplan är angivet värde i meter*

Den befintliga bebyggelsens höjder regleras genom en nockhöjd. En ökning av möjlig höjd för den del av bebyggelsen som avses rivas och byggas upp igen, längs Bredgränd, möjliggörs så att den överensstämmer med höjden på bebyggelsen längs Kungsängsgatan.

f<sub>1</sub>

*Glastak ska finnas*

På Forumgallerians galleriadel samt på 1990-talsbyggnadens tak finns idag ljusinsläpp genom glastak. Dessa fyller en viktig roll i byggnadernas funktionalitet som passage mellan Kungsängsgatan och Dragarbrunnsgatan och byggnadens uttryck. Dessa ska finnas kvar och detaljplanen förses därför med en bestämmelse som säger att glastak ska finnas.

## Kulturmiljö

### Förutsättningar och förändringar

*Riksintresse och regionalt kulturmiljövårdsobjekt*

Planområdet omfattas av miljöbalken 3:6 riksintresse för kulturmiljövård, *Uppsala stad* och är även utpekad som regionalt kulturmiljövårdsobjekt.

Planområdet ligger inom den del av Uppsala som är klassad som riksintresse för kulturmiljövården, Uppsala stad (C40). Riksintresset motiveras av en stad som är starkt präglad av centralmakt, kyrka och lärdomsinstitutioner från medeltid till idag. Monumentala byggnader, gatunät enligt rutnätsplan och långa raka tillfartsvägar är uttryck för riksintresset. Idag utgör Vaksalagatan, Svartbäcksgatan/Kungsängsgatan och Dag Hammarskjölds väg de raka infartsvägarna som tillsammans med Fyrisån bildar stadens viktiga stråk. Planområdet ligger längs Kungsängsgatan.

*Fornlämningar*

Planområdet omfattas av bevakningsområde för fornlämningar, RAÄ Uppsala 88:1.

*Kulturhistoriska och arkitektoniska värden - Fasader*

Bebyggelsen har kulturhistoriska och arkitektoniska värden. Dessa finns bland annat beskrivna i skriften *Uppsala en växande stad – bebyggelse 1951–79*, samt i en kulturmiljöutredning som har tagits fram. Forumgallerian uppfördes av kooperationen 1951–53 och var då Uppsalas första varuhus. Fasaderna är murade med tegel, och butiksvåningen är beklädd med ljus Ekebergsmarmor. Längs med fasaderna löper ett dekorativt räcke. Arkitekt var Dag Ribbing.

I kvarteret finns även det historiska bolaget Upsala Sprit AB:s byggnad, kallad Spritpalatset. Fasaderna karaktäriseras av sitt röda tegel. Spritpalatset har detaljer med historiska förebilder; blinderingar och trappstegsgavlar som medeltida kyrkor och hus, rundbågefriser vid takfoten samt fönster och fasadband i jugendstil. Det fasade hörnet var unikt i Uppsala vid uppförandet. Spritpalatsets får inte rivas.



*Fasad mot Kungsängsgatan. Illustration som visar fastighetsägarens förslag före och efter tillbyggnad. BAU*



*Fasad mot Bredgränd. Illustration som visar fastighetsägarens förslag före och efter tillbyggnad. BAU*

För att kunna använda Forumbyggnaderna för bostadsändamål på ett effektivt sätt behöver en förändring av fönster samt en tillbyggnad göras. Förändringen av fönster behöver göras för att uppnå goda dagsljusförhållanden i bostäderna. Tillbyggnaden möjliggörs längs Bredgränd, och förutsätter att den befintliga byggnadskroppen först rivs (se illustration på sidan 8). Fastighetsägaren har låtit ett arkitektkontor ta fram ett förslag på hur bebyggelsen kan förändras på ett varsamt sätt. Förändringen bedöms

vara i linje med vad som är lämpligt i förhållande till de värden som finns i byggnaderna. I övrigt bedöms stadsbilden inte påverkas. Mot Kungsängsgatan föreslås takkupor för att möjliggöra lägenheter under taket. Mot gården föreslås en loftgång för att nå lägenheterna.

#### *Kulturhistoriska och arkitektoniska värden – Trapphus*

I Forumgallerian finns ett ursprungligt trapphus med tidstypisk karaktär i galleriadelen upp till kontorsdelen i norra änden mot Kungsängsgatan och Forumtorget. Trapporna i marmor går runt ett fönsterklätt hisschakt. Detaljer och färgsättning i ursprungligt skick med trädetaljer i ledstång och hisschakt. I trapphuset ska de ursprungliga detaljerna bevaras så långt som möjligt. Kulturvärdena i trapphuset innebär att trapphuset inte kan tillgänglighetsanpassas till bostäderna som detaljplanen möjliggör. Befintlig hiss har för små mått för att anpassas. Tillgänglighet till bostäderna uppnås istället genom byggnadskroppens sydliga trapphus, som är tillgänglighetsanpassat. Tillgång till gemensam uteplats avses ske genom ett tillgängligt trapphus. I byggnaden finns även mosaiken *Betande får* av Egon Möller-Nielsen.



*Foto på interiören i det norra trapphuset i Forumgallerian längs Kungsängsgatan.*

- r<sub>1</sub>** *Byggnad får inte rivas*  
Spritpalatset bedöms ha sådana kulturhistoriska värden att byggnaden inte får rivas.
- q<sub>1</sub>** *Befintliga fasader ska bevaras*  
Fasaderna på Forumgallerian och Spritpalatset ska bevaras. Det innebär att hänsyn måste tas till de materialval som görs samt att förändringar av fasaderna bör göras varsamt. Mot gården mot Forumbyggnaden avses en loftgång uppföras. Viss förändrad fönstersättning kan medges.
- q<sub>2</sub>** *Befintligt interiör i det norra trapphuset ska bevaras*  
Interiören i trapphuset ska bevaras. Det innebär att hänsyn måste tas till de materialval som görs samt att förändringar måste ske varsamt. Kulturvärden omöjliggör att trapphuset kan tillgänglighetsanpassas efter gällande regler.
- k<sub>1</sub>** *Räcke på takterrass avsett för säkerhet ska utformas av klart glas och placeras minst 1 meter från fasadliv längs Forumtorget samt Kungsängsgatan samt minst 0,25 meter från fasadliv längs Bredgränd*  
För att Forumgallerians tak ska kunna användas som gård till de tillkommande bostäderna krävs att ett säkerhetsräcke sätts upp som förhindrar fallolyckor. Då detta behöver placeras innanför det befintliga dekorativa räcket, som är en del av fasaden, så får detta inte störa intrycket av det dekorativa räcket. Det ska därför placeras en bit in och utgöras av klart glas.
- k<sub>2</sub>** *Påbyggnadens fasader ska utformas med hänsyn till befintliga fasader på Forumgallerian*  
Fasaderna på delen som avses rivas och återuppföras ska uppföras i en stil som visar hänsyn och sammanhang med de kvarvarande fasaderna på Forumgallerian. Fasaderna bör uppföras i gult tegel. Förslag på detta ses i illustrationerna på sidan 12.

## Offentlig och kommersiell service

### Förutsättningar och förändringar

Kvarteret är ett av Uppsalas mest centrala handelskvarter och beläget längs Kungsängsgatan som är gågata och Dragarbrunnsgatan som är gångfartsområde. Båda gatorna är viktiga handelsgator. Idag är en stor del av kvarteret en del av Forumgallerian som är en galleria i två våningar med en mängd butiker och restauranger. I kvarterets övriga bottenvåningar finns även där butiker och restauranger. Inom kvarteret finns även en mängd kontor.

Ändrade brukarkrav på kontorsytor och handelsmönster föranleder att en större flexibilitet skapas i markanvändningen. Därför ändras den tidigare bestämmelsen om endast handel i gallerians två nedersta våningar till att tillåta centrum i andra våningen, vilket öppnar upp för fler markanvändningar, till exempel kontor eller föreningslokaler. De befintliga kontoren i Forumgallerians uppstickande delar längs Kungsängsgatan och Bredgränd tillåts göras om till bostäder. Möjligheten att fortsatt ha kontor ges dock.

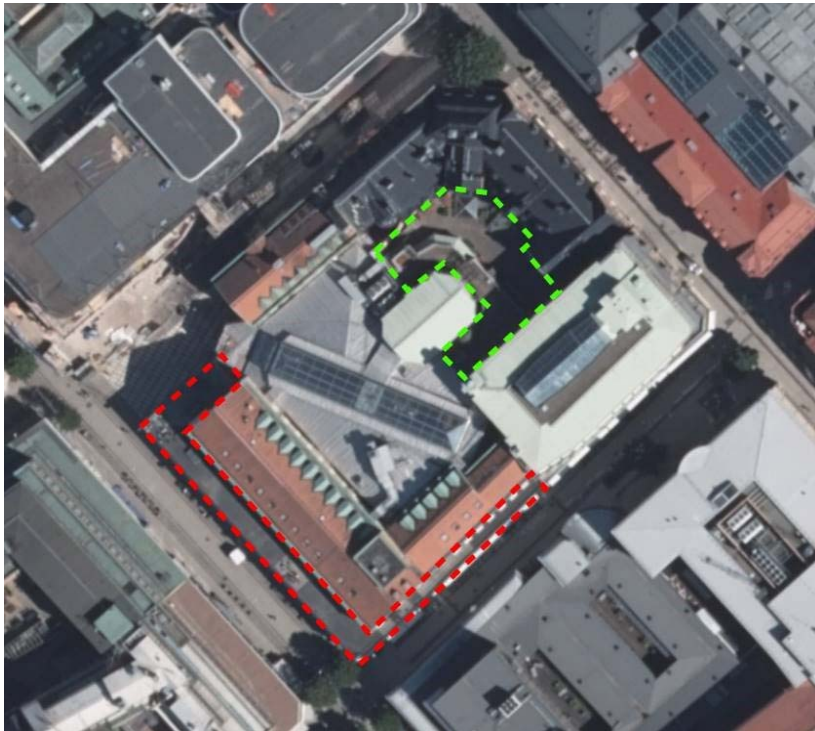
## Friytor

### Förutsättningar och förändringar

#### *Bostadsgårdar*

Tillkommande bostäder föreslås uppföras som etagelägenheter och mindre enkelsida lägenheter under taknocken. Etagelägenheterna föreslås få en privat uteplats på Forumgallerians tak. I och med att etagelägenheter kommer att ha sin ingång från sin översta våning är varje bostads enskilda uteplats inte

tillgänglig. Etagelägenheterna och smålägenheterna får en gemensam tillgänglig uteplats på Forumgal-  
lerians tak i riktning mot Forumtorget.



*Takterrasser som avses användas som gård inom planområdet. Röd linje visar den föreslagnatakter-  
rassen till tillkommande bostäder. Grön linje visar takterrass som idag används som gård till de be-  
fintliga bostäderna.*



*Gårdsmiljöer på takterrass tillhörande de befintliga bostäderna inom planområdet.*

### Forumtorget



Foto på Forumtorget och entrén till Forumgallerian sett från Kungsängsgatan.

I planområdets nordvästra del ligger Forumtorget. Torget utgörs av kvartersmarken som ligger inom planområdet samt av Smedsgränd som ligger utanför planområdet.



*Marken får inte förses med byggnad*

**X<sub>1</sub>**

*Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik. Kvartersmark*

Forumtorgets del på kvartersmark förses med en bestämmelse om att byggnad inte får uppföras samt att platsen ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik. Ett befintligt servitut finns som säkrar allmänhetens tillgång till platsen.

## Naturmiljö

### Förutsättningar och förändringar

Hela kvarteret Pantern är bebyggt och omgivet av gatumark. Någon natur finns inte i området.

### Strandskydd

Delar av Kungsängsgatan omfattas av det generella strandskyddet från Fyrisån, enligt miljöbalkens 7 kap 13–18§. Strandskyddet är idag upphävt. Vid framtagandet av ny detaljplan återinträder tidigare upphävt strandskydd.

Strandskyddet upphävs i detaljplanen med hänvisning till särskilt skäl enligt miljöbalken 7:18c punkt 1, vilket innebär att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte.



## Tillgänglighet för funktionshindrade

### Förutsättningar och förändringar

Till största del kommer detaljplanen utgöras av den befintliga bebyggelsen. De tillkommande föreslagna bostäderna i Forumgallerian kommer att ha sina ingångar till etagelägenheterna från en loftgång på kvarterets insida. För att denna ska göras framkomlig behöver den förses med tak som gör att den inte snöar igen. Loftgången leder till ett tillgängligt trapphus som leder direkt till garage därmed möjlighet att ha handikapparkering finns.

Kulturvärdena i det norra trapphuset i Forumgallerian, längs Kungsängsgatan, innebär att trapphuset inte kan tillgänglighetsanpassas till bostäderna som detaljplanen möjliggör. Befintlig hiss har för små mått för att anpassas. Tillgänglighet till bostäderna uppnås istället genom byggnadskroppens sydliga trapphus, som är tillgänglighetsanpassat. Tillgång till gemensam uteplats avses ske genom ett tillgängligt trapphus. Se även kapitel *Kulturmiljö*.

## Mark och geoteknik

### Förutsättningar och förändringar

Kvarteret är fullbyggt och detaljplanen möjliggör endast ny markanvändning inom de befintliga byggnaderna. Inga nya byggnader föreslås uppföras i kvarteret, i en byggnadsdel tillåts motsvarande en ny våning som påbyggnad, vilket kan påverka lasterna.

## Trafik och tillgänglighet

### Förutsättningar och förändringar

#### *Gator*

Planområde avgränsas av gatorna, Kungsängsgatan, som är gågata, Dragarbrunnsgatan som är gångfartsområde, samt Smedsgränd och Bredgränd som är både gågator och gångfartsområden. Kungsängsgatan och Dragarbrunnsgatan ligger inom planområdet. De avses få samma markanvändning i framtiden.

#### **GATA**

##### *Gata*

Dragarbrunnsgatan planläggs som gata. Avsikten är att den fortsatt ska kunna vara gångfartsområde. Detta avses styras genom lokala trafikföreskrifter.

#### **GATA<sub>1</sub>**

##### *Gågata*

Kungsängsgatan planläggs som gågata. Kungsängsgatan har en särskild ställning som Uppsalas viktigaste handelsgata. I den tidigare detaljplanen är den planlagd som Torg-Gågata.

#### *Kollektivtrafik*

Planområdet ligger mycket centralt i Uppsala, cirka 300 meter från centralstationen där tåg, stadsbuss och regionalbussar utgår från. Stora torget ligger ca 80 meter från planområdet, varifrån flertalet stadsbusslinjer går.

#### *Parkering, angöring, utfart*

Kvarteret har ett underjordiskt garage som nås från Dragarbrunnsgatan som också fungerar som varuintag. En del varutransporter och till exempel färdtjänst sker även via kringliggande gator. Beroende på hur detaljplanens byggrätter kommer att utnyttjas kommer parkeringsbehoven enligt kommunens parkeringstal att se olika ut. Ett genomförande av detaljplanen innebär att kontor kan omvandlas till bostäder och delar av befintlig handel kan komma att användas som centrum. Tyréns AB har tagit fram en parkeringsutredning som visar på olika scenarier. Utredningen visar att parkeringsbehoven går att lösa för bil och cykel vid en omvandling till bostäder. Vid ett fullt utnyttjande av centrumändamålet för kontor uppstår ett underskott på 82 cykelparkeringar. I det befintliga garaget avses det tillskapas 26

nya parkeringsplatser för bil och 85 nya parkeringsplatser för cykel. I och med att byggnadens markanvändning är mycket flexibel kan en mängd olika kombinationer av markanvändningar tänkas. Det centrala läget för fastigheten ger mycket goda förutsättningar för gång och cykel, vilket ger mervärden för miljö, klimat och stadsmiljö genom att behovet av bil kan antas vara lågt. I vissa fall kan t ex parkeringsköp, bilpooler eller andra lösningar tänkas för att lösa underskott på parkering för cykel. Detta hanteras vid bygglovsgivning.

## Hälsa och säkerhet

### Förutsättningar och förändringar

#### *Buller*

Planområdet är beläget i centrala Uppsala och den täta rutnätsstaden, och gränsar till Kungsängsgatan (gångata) och Dragarbrunnsgatan (gångfartsområde) samt Smedsgränd och Bredgränd (gångata/gångfartsområde). Då gatorna har mycket låga trafikflöden och hastigheter bedöms inte planområdet vara utsatt av trafikbuller.

#### *Solinstrålning*

En utredning om dagsljusförhållanden har genomförts under planarbetet för de tillkommande bostäderna. Utredningen visar att det går att uppnå goda dagsljusförhållandena i de nya bostäderna med de föreslagna ändringarna av byggnaderna, till exempel takkupor.

#### *Luft*

Östra Sveriges luftvårdsförbunds mätningar (2010) visar på mycket låga halter av partiklar (20–22 µg/m<sup>3</sup>) för området i stort och för måttliga halter för Dragarbrunnsgatan (25–35 µg/m<sup>3</sup>) samt mycket låga halter av kvävedioxid (24–30 µg/m<sup>3</sup>). Mätningen som gjordes 2013 omfattade inte planområdet.

#### *Vattenskyddsområdet och grundvattenförekomst*

Planområdet ligger inom den yttre zonen för vattenskyddsområde för dricksvatten. Detta innebär att markarbeten inte får ske djupare än till 1 meter över högsta grundvattenyta och att markarbeten inte får leda bort grundvatten eller sänka grundvattennivån, samt att avloppsledningar för hushållspillvatten och tillhörande brunnar ska vara täta. Gällande skyddsföreskrifter ska följas vid markarbeten under denna nivå.

Inom planområdet finns goda uttagsmöjligheter av dricksvatten, området ingår i vattenförekomsten Uppsalaåsen-Uppsala. För grundvatten Uppsalaåsen-Uppsala finns miljökvalitetsnormer. Den kvantitativa statusen är idag god, det är ingen risk att den kvantitativa statusen inte uppnås till 2021. Det finns dock risk att den kemiska statusen inte uppnås till 2021. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte riskera att påverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna för den kemiska eller den kvantitativa statusen för grundvattenförekomsten, då inga större fysiska förändringar eller nya byggnader avses genomföras.

#### *Brandsäkerhet*

I enkelsidiga lägenheter mot gården finns inte möjlighet att utnyttja brandförsvarets stegutrustning som alternativ utrymningsväg. För denna typ av lägenhet måste utrymning kunna ske utan brandförsvarets medverkan. Utrymning avses ske mot befintliga tak där alternativa vägar för utrymning finns.

## Teknisk försörjning

### Förutsättningar och förändringar

#### *VA, dagvatten, recipient.*

Planområdet är anslutet till det allmänna VA-nätet och dagvattennätet. Området ligger inom verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Fyrisån är recipient för dagvatten och försedd med miljökvalitetsnormer. Då ingen utökad bygggrätt som innebär ytterligare hårdgöring planeras inom planområdet och området idag är helt hårdgjort, bedöms inte påverkan på recipienten förändras. Ett

komplext taklandskap, med flera olika ytor på byggnader från olika tidsepoker, samt höga kulturvärden, gör att gröna tak inte är en lämplig helhetslösning. Eventuella gröna tak kan prövas på enskilda ytor i bygglov, tex tillkommande takterrasser.

#### *Avfall*

Större delen av kvarteret har idag sin avfallshantering i garaget, alla verksamheter har möjlighet till avfallshantering på detta sätt. Några av de befintliga bostäderna har soprum längs Dragarbrunnsgatan. De föreslagna nya bostäderna avses kunna lämna sina sopor i garaget. Söpkärnen flyttas internt i källaren till en plats nära varuintaget där de hämtas av sopbil.

#### *El*

Planområdet ingår i Vattenfalls elförsörjningsområde. Eventuell flytt/förändringar av de befintliga elanläggningarna utförs av Vattenfall, men bekostas av exploatören.

#### *Fjärrvärme och markvärme*

Planområdet är anslutet till fjärrvärmenätet.

Markvärme finns i Kungsängsgatan, Forumtorget, Smedsgränd samt i delar av Bredgränd och Dragarbrunnsgatan.

#### *Kommunikationer*

Området omfattas av flera fiber- och telenät.

## **PLANENS GENOMFÖRANDE**

### **Organisatoriska åtgärder**

#### **Huvudmannaskap och ansvarsfördelning**

Uppsala kommun är huvudman för allmän plats inom planområdet. Kommunen ansvarar för att allmänna anläggningar byggs ut till kommunal standard. Kommunen ansvarar för drift och underhåll av dessa.

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

#### **Planavtal**

Ett planavtal finns upprättat mellan Uppsala kommun och Atrium Ljungberg AB, daterat 2017-02-10

Då planen inte innebär någon förändring eller åtgärd på allmän plats tecknas inget exploateringsavtal mellan kommunen och fastighetsägaren.

### **Tekniska åtgärder**

#### **Utredningar inför bygglovsprövning**

Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen. Några exempel nämns nedan.

#### **Buller**

Eventuella bullerutredningar bekostas av byggherren.

#### **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.

## **Arkeologi**

Byggherren bekostar de arkeologiska utredningar som är nödvändiga.

## **Ledningar**

Följande ledningsägare hade ledningar inom planområdet när ledningskoll genomfördes 2016-11-01:

- Borderlight AB
- IP-Only Networks AB
- Skanova AB
- Uppsala Kommun, Gata park natur belysning - Bjerking AB
- Uppsala Kommun, Gata park natur markvärme - UTS Mark & fritid, Trafikgruppen
- Uppsala Vatten och Avfall AB
- Vattenfall AB Heat Nordic AB
- Vattenfall Eldistribution AB

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**

Dagvatten leds i det befintliga allmänna ledningsnätet. Inga förändringar krävs för planens genomförande.

## **Ekonomiska åtgärder**

### **Planekonomi**

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

### **Ledningar**

Kostnaderna för flytt av ledningar och transformatorstationer regleras av separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare. Om det inte finns avtal är det exploatören som bekostar flytten.

## **Fastighetsrättsliga åtgärder**

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

Tillkommande bostäder kan komma att 3D-fastighetsbildas. Ifall detta sker behöver tillgång säkras till garageplatser, sophantering med mera. 3D-fastighetsbildningen avser då de delar som sticker upp ur Forumgallerian enligt illustrationer samt taket på gallerian. Även andra markanvändningar kan vara lämpliga för 3D-fastighetsbildning.

Ifall 3D-fastighetsbildning inte är aktuellt, bedöms heller ingen annan fastighetsbildning behövaske.

Ett servitut finns på Forumtorget, vars syfte är att tillåta allmän gångtrafik till fördel för Dragarbrunn 1:2 och belastar Dragarbrunn 27:2, detta avses finnas kvar. Lantmäteriets akt 0380-91/119.1.

## **Konsekvenser för fastigheter inom planområdet**

Ifall tillkommande bostäder 3D-fastighetsbildas föreslås det göras enligt illustrationer nedan.



*Exempel på del av byggnaden som vid eventuell 3D-fastighetsbildning föreslås styckas av för bostadsändamål. Illustration längs Kungsängsgatan.*



*Exempel på del av byggnaden som vid eventuell 3D-fastighetsbildning föreslås styckas av för bostadsändamål. Illustration längs Bredgränd.*

## PLANENS KONSEKVENSER

### Nollalternativ

Ett nollalternativ ska utgöra ett referensalternativ till detaljplanen. Ett nollalternativ innebär ett beskrivet scenario av vad som händer då planen inte genomförs t.ex. om gällande plan fortsätter att verka eller om annan rimlig/trolig utveckling av området kan definieras. Planens konsekvenser ska ställas mot ett nollalternativ för att tydliggöra graden av konsekvenserna.

I detta fall innebär nollalternativet att tidigare detaljplanen fortsätter att gälla. Det innebär att de föreskrivna markanvändningarna för kontor och handel kvarstår. Detta kan innebära svårigheter att hyra ut lokalerna i framtiden då de inte överensstämmer med de krav som bland annat ställs på moderna kontorslokaler.

### Detaljplanen

#### Stadsbild

I planen görs endast mindre förändringar av bebyggelsen, med bland annat en rivning av en byggnadsdel som avses påbyggas igen en våning högre än nuvarande utförande. Detta bedöms endast marginellt uppfattas från Bredgränd. Bebyggelsen avses hamna i samma höjd som den befintliga byggnadsdelen mot Kungsängsgatan. I och med att inga övriga förändringar görs av bebyggelsen bedöms påverkan på stadsbilden vara mycket marginell.

#### Kulturmiljö

Både Forumgallerian och Spritpalatset har kulturmiljövärden. Dessa skyddas genom planbestämmelser. Förändringar kommer framförallt att ske i den byggnadsdel av Forumgallerian som avses rivas och påbyggas på nytt. De befintliga byggnaderna i Forumgallerian som är tänkta för bostäder får även en förändrad fönstersättning samt en loftgång mot gården. Förändringarna bedöms som relativt små och välanpassade till det befintliga utförandet.

## **Naturmiljö**

Det finns ingen naturmiljö inom planområdet.

## **Rekreation och friluftsliv**

Bostäderna föreslås få uteplats på tak, dels en gemensam uteplats samt privata uteplatser för de föreslagna etagelägenheterna. Det centrala läget erbjuder en mängd ytor för rekreation inom några minuters gångavstånd.

## **Mark och vatten**

I och med att inga nya byggnader uppförs eller att någon ny markyta tas i anspråk bedöms förslaget inte ha någon påverkan på mark och vatten. Ett komplext taklandskap och kulturvärden gör att gröna tak inte är lämpliga som helhetslösning. Det kan prövas i mindre skala genom bygglov.

## **Resurshushållning**

I och med att byggnaderna ges en mer flexibel markanvändning ökar möjligheten att nyttja ett centralt läge även om marknadsförutsättningarna förändras. Det centrala läget innebär även att all tekniskinfrastruktur finns på plats och att mycket goda transportmöjligheter finns i direkt närhet. Detta innebär att detaljplanen har mycket god resurshushållning.

## **Hälsa och säkerhet**

Planområdet ligger inom det yttre skyddsområdet för dricksvattentäkten och Fyrisån är recipient för dagvatten. I och med att planområdet redan är fullt ianspråktaget och inga nya byggnader avses uppföras bedöms inte dricksvattentäkten eller MKN för Fyrisån påverkas negativt av planens genomförande.

## **Sociala aspekter, stadsliv, mötesplatser och trygghet**

Innerstaden är en plats med relativt få bostäder, utan karaktäriseras istället av handel och kontor som stänger ner en stor del av dygnet. Att tillföra mer bostäder i centrala lägen kan medverka till att skapa ett mer varierat stadsliv och ökad upplevd trygghet då platsen befolkas en större del av dygnet. Detaljplanen bedöms därför positivt påverka stadsliv och trygghet genom att bostäder tillförs. Att Forumgallerians andra våning får bestämmelsen centrum öppnar även upp för möjligheten att erbjuda andra typer av mötesplatser som till exempel samlingslokaler. Forumgallerians passage är en viktig mötesplats då den binder samman Dragarbrunnsgatan och Kungsängsgatan under gallerians öppettider.

## **Tillgänglighet**

Lägenheterna som föreslås är delvis i etageutförande. Dessa lägenheter avses ha sin ingång på den övre våningen och denna behöver därför vara helt tillgänglig. De privata tillhörande uteplatserna ligger en våning ner och är därför inte tillgängliga. Tillgänglig uteplats finns på en gemensam uteplats. Övriga lokaler i kvarteret har samma tillgänglighet som tidigare.

## **Barnperspektiv**

I detaljplanen föreslås uteplatser på takterrasser. Dessa är av relativt begränsad omfattning när det kommer till möjlighet till lek i den mest direkta närheten till bostaden. Detaljplanens läge centralt i staden gör att det finns en mängd platser i närheten av kvarteret som kan fungera för rekreation.

## **Upplåtelseformer**

Bostäderna föreslås bli bostadsrätter som kan komma att bilda en egen 3D-fastighet i kvarteret. Det erbjuds olika stora lägenheter med mindre enkelsidiga lägenheter i ett plan, och större etagelägenheter med egen uteplats, liknande ett radhus.

## 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 mark-användningens lämplighet med hänsyn till beskaffenhet och läge, föreliggande behov och en från allmän synpunkt god hushållning.

Detaljplanen berör riksintressen inom området, då det ligger inom riksintresset för kulturmiljövården *Uppsala stad*. Detaljplanen innebär ingen negativ påverkan på riksintresset för kulturmiljö då ingen större utökad byggrätt skapas, och detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3.

Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 4, Mälaren med öar och strandområden och detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 4.

Detaljplanen berör miljö kvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5, då miljö kvalitetsnormer finns för Fyrisån, som är recipient för dagvatten, samt för grundvattenförekomsten Uppsalaåsen-Uppsala. Ingen utökad byggrätt som innebär ytterligare hårdgöring medges i detaljplanen och området är redan fullt ianspråktaget och bebyggt. Därför bedöms miljö kvalitetsnormerna inte riskeras på grund av planens genomförande. Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplanen berör miljöbalkens kapitel 7. Detaljplanen ligger i anslutning till Fyrisån och delar av planområdet omfattas av det generella strandskyddet enligt miljöbalken 7 kap. 13–18§. Planområdet är redan ianspråktaget för tät stadsbebyggelse och har ingen betydelse för strandskyddets syfte, och detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i mars 2018

Torsten Livion  
Detaljplanechef

Johan Nilsson  
Planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- Samråd och granskning

2017-06-27

Antagen av plan- och byggnadsnämnden:

2018-02-15

Laga kraft:

2018-03-10