

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:
PBN 2017-003224

Handläggare:
Carlos Ruiz-Alejos, Annika Holma

Planbeskrivning

Detaljplan för del av kvarteret Fröj

Standardförfarande



Figur 1 Bild av pantbankshuset och den planerade tillbyggnaden mot Salagatan.

LAGA KRAFT 2024-09-10

Innehåll

Inledning.....	4
Sammanfattning.....	4
Revideringar efter granskning.....	4
Vad är en detaljplan?	4
Planprocessen	5
Handlingar	6
Antagandehandlingar.....	6
Tidigare ställningstaganden	7
Översiktsplan.....	7
Innerstadsstrategin	7
Detaljplaner	7
Projekt Paradgatan	8
Planens innehåll.....	9
Planens syfte	9
Planens huvuddrag.....	9
Planområdet.....	9
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning.....	11
Kulturmiljö.....	17
Park och natur	23
Trafik och tillgänglighet.....	24
Sociala frågor	27
Mark och geoteknik	28
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten.....	28
Hälsa och säkerhet	31
Teknisk försörjning	33
Motiv till detaljplanens regleringar.....	35
Användning av mark och vatten	35
Genomförandefrågor.....	39
Fastighetsrättsliga frågor.....	39
Tekniska frågor.....	39
Ekonomiska frågor	40
Organisatoriska frågor.....	41
Planens konsekvenser	43
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel.....	43
Miljöaspekter	43
Hälsa och säkerhet	44

Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken	46
Översiktsplanen.....	46
Miljöbalken	46
Medverkande	47

Inledning

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ytterligare ytor för kontor och handel genom en tillbyggnad till pantbankshuset. Detaljplanens syfte är även att skydda pantbankshuset och se till att tillbyggnaden anpassas till husets kulturmiljövärde samtidigt som den berikar stadslivet på Salagatan. Syftet är även att se till att dagvattnet inte samlas inom fastigheten vid kraftigt regn.

Pantbankshuset har ett stort kulturhistoriskt värde och vänder sig mot Vaksalagatan med en rikt ornamenterad fasad som ska bevaras. Tillbyggnaden placeras mot Salagatan och gården. Den kommer att vända sig mot Salagatan i bottenvåningen, och på så sätt berika gatulivet. Tillbyggnaden gör det möjligt att installera en hiss i fastigheten och på så sätt göra pantbankshuset mer tillgängligt. Planens genomförande förutsätter rivning av ett mindre gårdshus och avverkandet av en äldre lönn på gården.

Revideringar efter granskning

Efter samråd har planförslaget genomgått ett antal ändringar:

- Utredningen *Projekterings-PM Miljö och geoteknik* har kompletterats med mer information om grundvatten, planerad grundläggningsmetod och grundläggningsdjup, samt en bedömning av riskerna med den planerade källarkonstruktionen.
- Planbeskrivningen har kompletterats med information om grundvattenförutsättningarna på platsen, utredningens slutsatser, samt en bedömning av riskerna för grundvattnet med den planerade källarkonstruktionen och grundläggningen.
- En felaktig illustrationslinje har tagits bort från plankartans teckenförklaring.

Vad är en detaljplan?

En detaljplan berättar vad som får byggas inom ett område och hur mark och vatten ska användas.

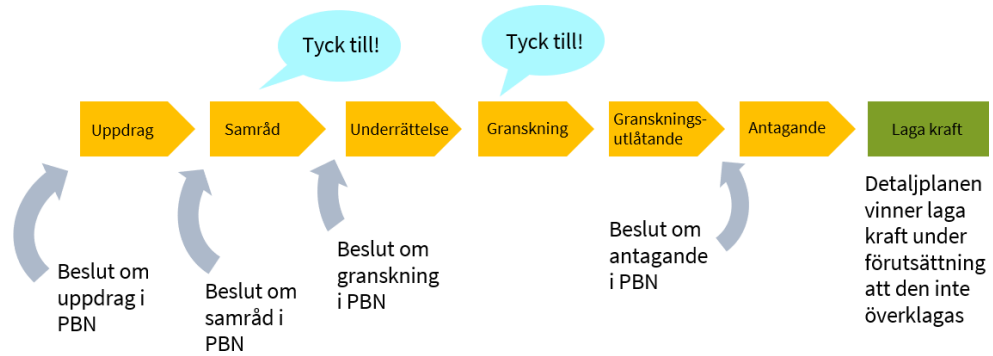
Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras med mera. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovsprövning.

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

Planprocessen

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2018-03-22.

Standardförfarande:



Handlingar

Antagandehandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande, webbversion
- Granskningsutlåtande, fullständig version*

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Fastighetsförteckning*
- Solstudier, VESPR AB, daterad 2021-10-04
- Kulturmiljöutredning förundersökning, Bjerking AB, daterad 2021-06-30
- Dagvattenutredning, Structor Uppsala AB, daterad 2023-03-31
- Markteknisk undersökning, Bjerking, daterad 2022-12-13
- Projekterings-PM om miljö- och geoteknik, Bjerking, daterad 2024-01-03

Handlingarna finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

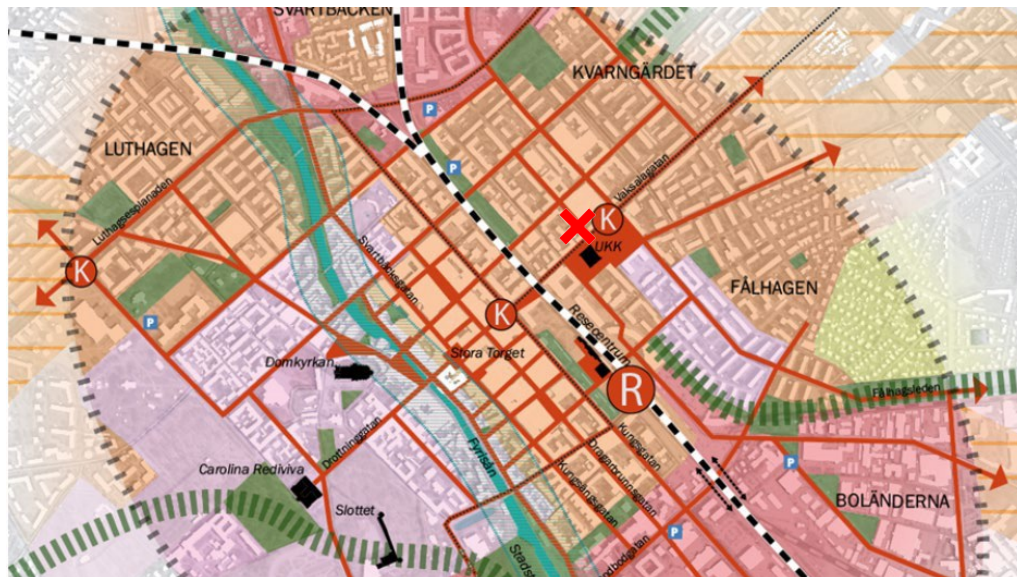
I översiktsplanen är planområdet utpekad som en del av Innerstaden. Innerstaden är en regional knutpunkt och mötesplats, samt en identitetsbärande kärna i staden och kommunen. Planeringen ska beakta det långsiktiga behovet av centrala kontors- och verksamhetslokaler, särskilt i området kring resecentrum. Vid omvandling av kvarter i resecentrums närområden är utgångspunkten att dessa ska domineras av verksamhetslokaler.

Innerstaden är indelad i olika delområden där planområdet ligger inom ”befintlig innerstadsbebyggelse”. Inriktningen är att förändringar och tillägg ska ge kompletterande värden samt bidra till en blandad stadsmiljö med ökat utrymme för bostäder, handel och verksamheter. De ska också bidra till bättre förutsättningar för ökat stadsliv med hög kvalitet i stadsmiljön.

Vaksala torg, Vaksalagatan och Salagatan är angivna som ”stråk och plats för stadsliv”. Vid nybyggnad och ändringar längs med dem ska bottenvåningar användas för handel och andra verksamheter som gynnar stadslivet.

Innerstadsstrategin

Visionen för Innerstadsstrategin är att skapa ett levande centrum i mänsklig skala. Ett livligt handelscentrum som blir hela Uppsalas knutpunkt, finrum och mest tillgängliga plats för alla stadens invånare och besökare. I Innerstadsstrategin är området runt Vaksala torg ett fokusområde för stadsliv. Här finns det goda förutsättningar för att uppnå en hög grad av stadsliv.



Figur 2 Utdrag ur Översiktsplanen 2016, Plankarta innerstaden. Planområdet är markerat med ett rött kryss.

Detaljplaner

Detaljplanen ersätter en del av *Stadsplan för kvarteren Alfhem och Fröj* (akt. 0380-481), från 1978.

Detaljplanen anger att hela fastigheten utgör reservat för kulturhistoriskt värdefull byggnad, med beteckning Q. Enligt planbeskrivningen bedöms Pantbankshuset ha ett högt kulturhistoriskt värde. Salagatan är planlagd som gata fram till korsningen med S:t Persgatan där den är planlagd som park, vilket innebär att biltrafiken inte får ledas förbi S:t Persgatan.



Figur 3 Utsnitt ur plankartan för Stadsplan för kvarteren Alfhem och Fröj. Planområdet är markerat med en röd streckad linje.

Projekt Paradgatan

Planområdet ligger i anslutning till stråket Vaksalagatan-Drottninggatan som kommunen utvecklar under projektnamnet Paradgatan. Programmet för Paradgatan antogs av byggnadsnämnden och kulturnämnden 2010. Paradgatan ska omvandlas till ett attraktivt promenadstråk i staden, en gata som tar tillvara sin funktion som koppling mellan den centrala stadens östra och västra delar med Carolina Rediviva som fondmotiv. Busshållplatser har flyttats till Vaksala torg, trottoarerna har blivit bredare och gatubelysningen förbättrats.

Planens innehåll

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ytterligare ytor för kontor och handel genom en tillbyggnad till pantbankshuset. Detaljplanens syfte är även att skydda pantbankshuset och se till att tillbyggnaden anpassas till husets kulturmiljövärde, samtidigt som den berikar stadslivet på Salagatan. Syftet är också att se till att dagvattnet inte samlas inom fastigheten vid kraftigt regn.

Planens huvuddrag

Detaljplanen ger möjlighet att utöka byggrätten för centrumändamål inom fastigheten genom en tillbyggnad. Den utökade byggrätten ger möjlighet att bygga till cirka 1 100 kvadratmeter bruttoarea. Tillbyggnadens bottenvåning ska nås från Salagatan och användas för centrumverksamhet av publik karaktär. Pantbankshuset har ett stort kulturhistoriskt värde och vänder sig mot Vaksalagatan med en rikt ornamenterad fasad som ska bevaras. Tillbyggnaden gör det möjligt att installera en hiss i fastigheten och göra Pantbankshuset tillgängligt för personer med begränsad rörelseförmåga. Planens genomförande förutsätter rivning av ett mindre gårdshus och avverkandet av en äldre lönn på gården.

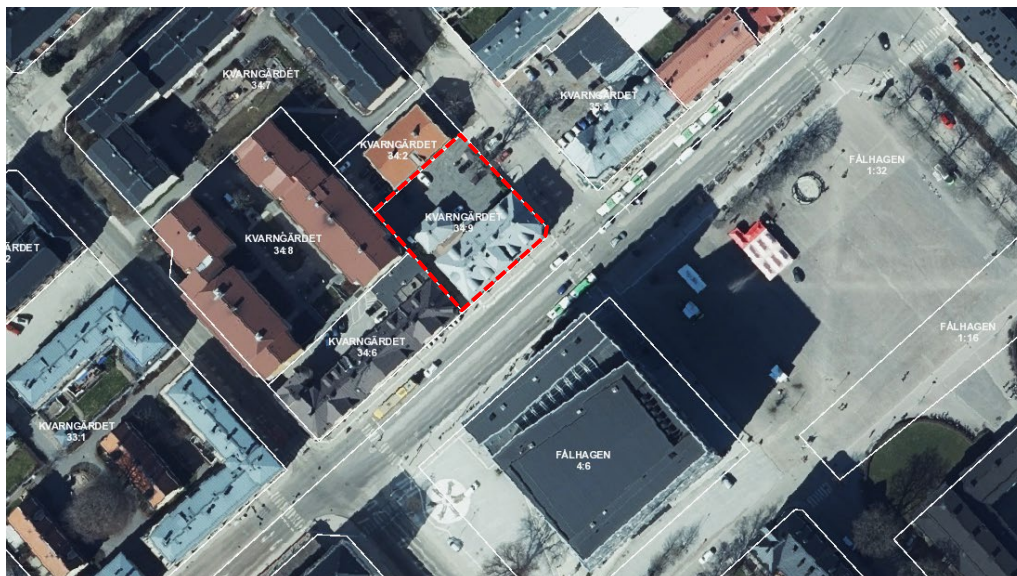
Planområdet

Geografiskt läge och areal

Planområdet omfattar fastigheten Kvarngärdet 34:9 och ligger centralt i Uppsala, cirka 500 meter från Uppsala C. Fastigheten är cirka 1 300 kvadratmeter och avgränsas av Salagatan, Vaksalagatan och fastigheterna Kvarngärdet 34:2, 34:6 och 34:8.



Figur 4 Orienteringskarta. Planområdet är markerat med ett rött kryss.



Figur 5 Flygfoto som visar planområdet och omgivande fastigheter. Planområdet är markerat med en röd streckad linje.

Allmän områdesbeskrivning

Kvarteret Fröj ligger centralt i innerstaden. Kvarteret och de närliggande kvarteren har bebyggelse från olika tidsepoker och det finns ett stort antal publika och privata verksamheter i området. Planområdet ligger mitt emot Uppsala Konsert & Kongress (UKK) och Vaksala torg. På andra sidan av Salagatan finns en parkeringsplats på privat mark som planeras ersättas av ny bebyggelse med en ny entré till Kvarnengallerian (se *Detaljplan för del av kvarteret Njord*, diarienummer 2019–1190). Salagatan planeras på sikt att rustas upp och bli en attraktiv stadsgata med mer plats för gående och cyklister och med bottenvåningar som vänder sig mot gatan.



Figur 6 Vaksalagatan, mot sydväst. UKK syns till vänster och Pantbankshuset syns till höger (bild: Bjerking).

Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

Pantbankshuset är en del av en större kontext med flera äldre hus från 1800-talet som utgör en fasad mot Vaksalagatan och berättar historien om när Vaksala torg etablerades i slutet av 1800-talet. De flesta husen är två till tre våningar höga och har symmetriska dekorerade fasader. Detta gäller kvarteret Fröj och grannkvarteret Njord, på andra sidan Salagatan. Båda kvarteren byggdes om på 1980-talet. De tillkomna byggnaderna har karakteristiska fasader från den tiden och är mestadels fyra till fem våningar höga. Större delen av kvarteren består av bebyggelse från 1980-talet mot S:t Persgatan, Salagatan, Storgatan och Väderkvarnsgatan, med ett antal äldre hus mot Vaksalagatan.



Figur 7 Pantbankshuset från Vaksalagatan vid korsningen med Salagatan (bild: Bjerking).



Figur 8 Flygbild där planområdet är markerat med en röd streckad linje.

Pantbankshuset är från 1994 och ritat av Carl Axel Ekholm. Det har en formrik putsfasad i nyrenässansstil mot Vaksalagatan och Salagatan. På fastighetens gård finns ett putsat gårdshus i en våning. Gården avgränsas mot Salagatan med ett målat träplank och ett mindre sophus i fastighetsgräns. Intill sophuset står en stor gammal lönn.

På grannfastigheten finns det före detta tingshuset från 1868. Huset är förvanskat genom en ny träpanel med tilläggsisolering som tillkom 1982.



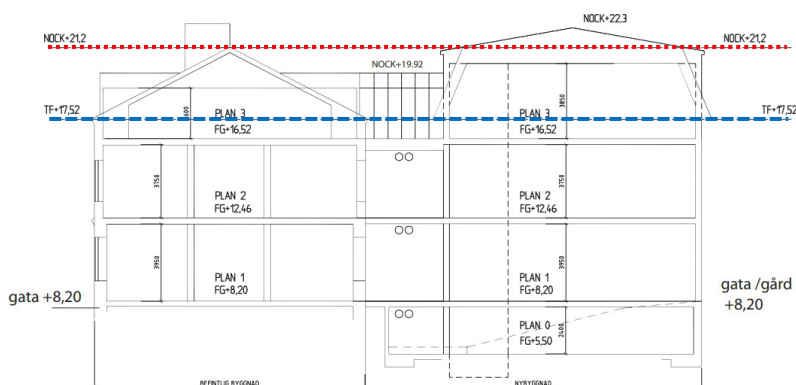
Figur 9 Vy från kvarteret Njord, på andra sidan Salagatan. Pantbankshuset syns till vänster och före detta tingshuset till höger. Gårdshuset och den äldre lönnen syns i mitten (bild: Bjerking).

Förändringar

Med hjälp av varsamhetsbestämmelser, och bestämmelser om skydd av kulturmiljön, kommer den gamla Pantbanken att behålla sin skala, sitt utseende, samt sin rika fasad- och takutformning. För att förhindra en ändring av byggnadens skala reglerar en planbestämmelse även den högsta tillåtna nockhöjden över angivet nollplan. Dessutom innebär regleringen i plankartan rivningsförbud för Pantbanken.

Gårdshuset och sophuset rivs. Även trädet tas ner för att möjliggöra nya kontors- och handelsytor i mindre skala. Planen medger användningen centrum som inrymmer en kombination av olika verksamheter som handel, service, kontor, samlingslokaler och andra verksamheter. Planen möjliggör också att man kan anlägga cykel- och bilparkeringsplatser i ett underjordiskt garage under den nya tillbyggnadsdelen.

Detaljplanen styr tillbyggnaden så att den högst har samma takfotshöjd som Pantbankshuset, även om tillbyggnadens nockhöjd är cirka en meter högre än Pantbankshusets (se bild 9). Takfoten är markerad med en blå linje. Tillbyggnaden får ett mansardtak där taknäcken mot Salagatan är i höjd med Pantbankens nock. Den nya byggnadens tak får utformas med takkupor likt Pantbankens tak som har takkupor mot Vaksalagatan och gården.



Figur 10 Sektion och höjder. Sektionen går genom Pantbankshuset och den nya tillbyggnaden sett från fasaden som vänder sig mot Salagatan. Den blåa linjen visar byggnadernas takfot. Den röda linjen visar pantbankshusets nockhöjd (ritning: VESPRAB).

Detaljplanen styr både fasad- och takmaterial på den nya tillbyggnaden för att den ska anpassas till det befintliga Pantbankshuset.

Den nya tillbyggnaden förses med en hiss och ett nytt trapphus, för att tillgänghetsanpassa lokalerna i det gamla Pantbankshuset. Den nya delen av byggnaden utformas med ett visst ”släpp” mellan det nya huset och gamla Pantbankshuset så att det uppfattas som ett självständigt hus i gatuliv. Även trapphusdelen regleras så att den är lägre än resten av tillbyggnaden. Detaljplanen möjliggör en takterrass på den lägre delen av tillbyggnaden. Trapphuset regleras med en bestämmelse om totalhöjd som tar höjd för eventuellt behov av räcken.

Ett tydligare gaturum skapas med hjälp av en placeringsbestämmelse som anger att tillbyggnaden ska placeras i fastighetsgräns. För att skapa förutsättningar för en levande gata införs en planbestämmelse som anger att byggandens bottenvåning ska användas för butik eller liknande, samt att minst en entré ska vända sig mot allmän plats.

I den norra och västra delen av fastigheten regleras gårdsytan med prickmark, som innebär att den inte får förses med byggnader. Det görs för att garantera framkomlighet för samtliga trafikanter, möjliggöra sophämtning samt säkerställa att marken är tillgänglig för dagvattenhantering.

Den föreslagna tillbyggnaden bedöms inte påverka de delar som ligger till grund för utpekandet av området som särskilt värdefull bebyggelsemiljö negativt. Inte heller bedöms den påverka riksintressets egenskaper negativt. Tillbyggnadsdelen påverkar siktlinjen från Vaksala torg mot det gamla tingshuset, som står längre in i kvarteret, parallellt med Pantbanken. I övrigt är förslaget till den nya tillbyggnaden väl anpassat till den traditionella stadens skala i våningshöjder och takformer.



Figur 11 Illustration, vy från Vaksala torg (bild: VESPRAB).



Figur 12 Illustration, vy från Uppsala Konsert och Kongress (bild: VESPRAB).



Figur 13 Vy från Vaksala torg. Illustration som visar siktlinje från Vaksalagatan (bild: VESPR AB).



Figur 14 Vy från Vaksalagatan, illustrationen visar Salagatan från öster (bild: VESPR AB).



Figur 15 Vy från Salagatan, norr om planområdet (bild: VESPR AB).



Figur 16 Vy som visar avståndet mellan tillbyggnaden och gamla Tingshuset (bild: VESPRAB).



Figur 17 Vy som visar taklandskapet (bild: VESPRAB).



Figur 18 Vy som visar taklandskapet (bild: VESPRAB).

Offentlig och kommersiell service

I närområdet finns det kommersiell service i Kvarnengallerian och UKK, samt torghandel på Vaksala torg. Detaljplanen styr att bottenvåningen mot Salagatan ska användas för centrumändamål av publik karaktär.

Kulturmiljö

Planområdet ligger inom riksintresseområde för kulturmiljö, Uppsala stad C40A. I syfte att ta fram antikvariska riktlinjer för den nya tillbyggnaden i området har en kulturmiljöutredning upprättats av Bjerking AB.

Enligt kulturmiljöutredningen bildar pantbankshuset, tillsammans med intilliggande äldre hus i kvarteren Fröj och Njord, en välbevarad och sammanhängande miljö av byggnader från 1800-talet som har stort arkitektoniskt och stadsbildsmässigt värde. Pantbankshuset utgör även, tillsammans med gårdshuset, en välbevarad gårdsmiljö från slutet av 1800-talet av stort värde. Pantbankshuset har även ett socialhistoriskt värde som exempel på en kommunal inrättning från 1800-talet med ett socialt syfte att erbjuda krediter även till fattiga delar av befolkningen.

Efter ett platsbesök uppmärksammade stadsbyggnadsförvaltningen interiöra värden som inte täckts av kulturmiljöutredningen.

Byggnaden är både interiört och exteriört mycket välbevarad. Planlösningen är även den till stora delar bevarad i vissa delar av byggnaden. Interiört finns detaljer bevarade på de olika våningsplanen. I den tidigare expeditionslokalen finns bland annat bevarade bröstpaneler, putsade tak med profilerade taklister, invändiga luckor av metall och gjutjärnspelare.

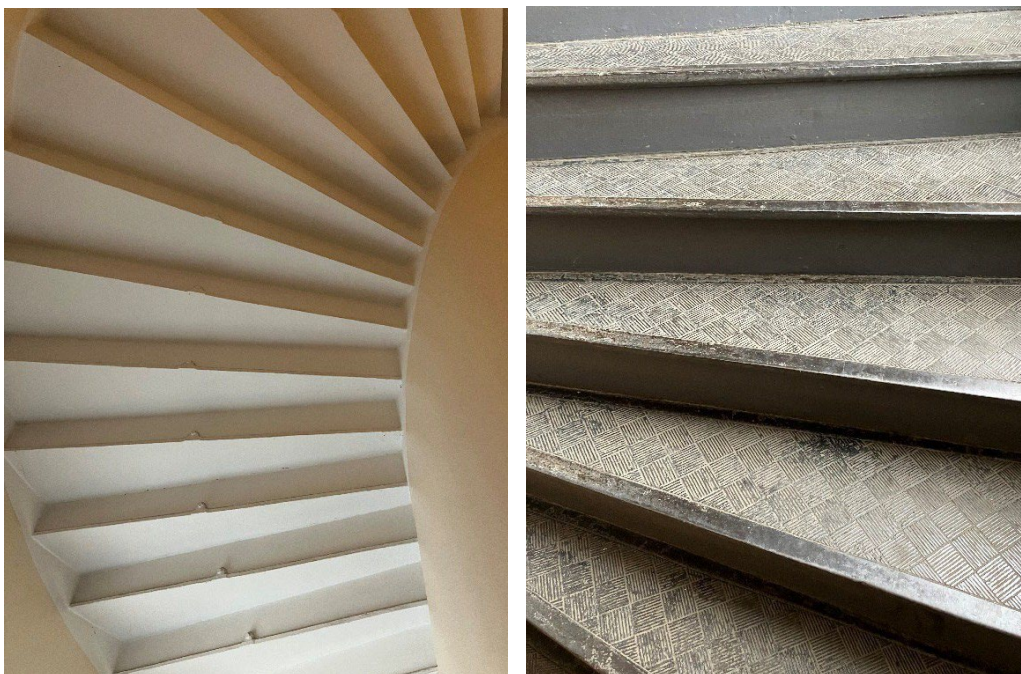


Figur 19 Ursprungliga gjutjärnskolonner.



Figur 20 Ursprungligt kalkstensgolv i entrén mot Vaksalagatan, och en kakelugn.

Gjutjärnspelare finns också bevarade i de två tidigare magasinerna på bottenvåning och övervåning. I den före detta bostadsvåningen finns två kakelugnar bevarade. Från entrén mot Vaksalagatan finns ett bevarat kalkstensgolv i den tidigare förstugan. Förstugan ledde, innan den byggdes för, till byggnadens enda trapphus. Trappan har gjutjärnssteg, träräcke och i väggen finns nischer.



Figur 21 Trappans gjutjärnssteg.



Figur 22 Trappans detaljer: räcke och nisch.

I övrigt är interiören välbevarad som exempelvis kalkstensgolv, golvlister, bröstpaneler, gjutjärnskolonner, dörrar, panel i dörrnischerna, dörrkarmar, panel i fönsternischerna, putsade tak med profilerade taklister, serveringsskåp (tillhörande den före detta bostaden och på sin ursprungliga plats), metalldörrar, fönsterluckor av metall, handledare i trapphus, trapphus med nischer, fönsterbänkar, invändigt fönsterfoder, fönsterkarmar och invändig panel under fönstren. I trapphuset finns också ett invändigt fönster som troligen tillhört den tidigare vaktmästarbostaden. Det finns även ett rum på bottenvåningen med telgelvalv för att förhindra brand.



Figur 23 Taklister och andra inredningsdetaljer, som bröstpaneler på bottenvåningen.



Figur 24 Serveringssskåp på sin ursprungliga plats, och invändigt fönster som troligen tillhört den tidigare vaktmästarbostaden.

Det finns några ursprungliga dörrar och fönster som skyddas med en bevarandebestämmelse. Mot baksidan sitter byggnadens enda originaldörr. Dörren kommer troligtvis att flyttas för att göra det möjligt att koppla ihop pantbankshusets trappa med tillbyggnaden. Planbestämmelse q_2 innebär att dörren bevaras och placeras i anslutning till sin nuvarande plats. Omplacering av den ursprungliga dörren ska ske med rådgivning av antikvarisk expertis. Utöver detta finns tre originalfönster i frontonen mot Vaksalagatan. Östra gaveln har en dörröppning med en sentida dörr och överljusfönster tillkommen efter 1950-talet. Tidigare satt ett fönster på samma plats. På den västra gaveln finns en dörröppning som inte finns med på originalritningen men finns med på bygglövsritningar från 1935.



Figur 25 Originaldörr mot baksidan, sedd in- och utifrån.



Figur 26 Dörröppning på den västra gaveln, som inte finns med på bygglovsritningar från 1935, och tre originalfönster i frontonen, sedda både in- och utifrån.

Följande antikvariska riktlinjer föreslogs av kulturmiljöutredning och har varit utgångspunkt vid planläggningen av tillbyggnaden:

- Om ett nytt hus ska byggas mot Salagatan bör det ha samma takfotshöjd som gamla Pantbanken.
- Det nya huset bör ha ett traditionellt sadeltak med nockhöjd som inte överstiger Pantbankens.
- Fasadmaterial bör vara slätputs avfärgat i traditionell färgsättning.
- Takmaterial bör vara falsad slätplåt likt omgivande hus.
- Nytt hus mot Salagatan bör utformas med ett visst ”släpp” mellan det nya huset och gamla Pantbanken så att det uppfattas som ett självständigt hus i gatuliv. Alternativt placeras det nya huset något indraget från gatan så att en del av gården blir kvar och den stora lönnen kan bevaras.

De ovan nämnda kulturmiljövärdena har iakttagits för att utforma planförslaget. Undantagen är att tillbyggnadens nockhöjd tillåts överskrida Pantbankshuset nockhöjd med en meter, vilket inte anses skada upplevelsen av Pantbankshuset, eftersom tillbyggnaden har ett annorlunda takformspråk som skiljer sig från Pantbankshusets. Detaljplanen frångår också riktlinjen att skjuta in byggnaden från gatan, bland annat för att öka chanser för tillbyggnaden att bidra till gatulivet i Salagatan. Genom olika planbestämmelser styrs såväl tillbyggnadens volym och utformning som bevarande av Pantbankshuset.

Enligt kulturmiljöutredningen bedöms den föreslagna nybyggnaden inte negativt påverka de delar som ligger till grund för utpekandet av området som särskilt värdefull bebyggelsemiljö. Den bedöms inte heller påverka riksintressets egenskaper negativt. Miljöns historiska läsbarhet påverkas av att gårdshuset rivs och gården bebyggs. Marken mellan Pantbanken och det gamla tingshuset utgjorde från början en del av ett torg enligt områdets första stadsplan. Det fanns dock redan på de ursprungliga ritningarna från 1880-talet markerat plats för en framtida tillbyggnad mot Salagatan där det nya huset nu tillåts.

Länsstyrelsen bedömde i sitt samrådsyttrande daterat 2022-04-29 att planen riskerar att medföra påtaglig skada på riksintresset Uppsala stad C40A. De skriver att såväl det gamla pantbankshuset och i än högre grad tingsrättsbyggnaden på grannfastigheten från 1878, är två av få kvarstående uttryck för riksintresset i Uppsala öster om järnvägen. De anser att den befintliga bakgården har lika högt kulturhistoriskt värde som pantbankens pampiga fasad. Om det kulturhistoriskt värdefulla gårdshuset, planket mot gatan och den äldre lönnen tas bort försvinner den tidstypiska kontrasten mellan en rik gatufasad och en enkel bakgård. De menar att stadsmiljön då riskerar att förvanskas.

Stadsbyggnadsförvaltningen instämmer att planens genomförande innebär att miljöns historiska läsbarhet kommer att påverkas, eftersom gårdshuset rivs och tomten bebyggs. Förvaltningen anser dock att planen inte medför påtagligt skada av riksintresset och att det är befogat att exploatera fastigheten enligt de ramar som planen tillåter. Dels eftersom det finns äldre ritningar av pantbankshuset arkitekt, Carl Axel Ekholm, som visar att fastigheten i framtiden var planerad att bebyggas mot Salagatan, dels eftersom planen innebär ett tillskott av ytor för centrumendamål i ett strategiskt läge. Salagatan, på sträckan precis framför planområdet, har tidigare ansetts som problematisk. Enligt planen ska tillbyggnadens bottenvåning användas för centrumverksamhet av publik karaktär och minst en entré ska vända sig mot gatan. Det kan hjälpa till att aktivera Salagatan och göra den tryggare. Planen innebär också att tillbyggnaden regleras med flera bestämmelser för att se till att den anpassas till kulturmiljön. Bestämmelserna följer i stora drag de ovan nämnda antikvariska riktlinjerna. Vidare innebär förslaget att pantbankshuset lättare kan göras tillgängligt genom att en hiss installeras i tillbyggnaden. Pantbankshuset kommer att fortsätta skyddas i planen med rivningsförbud, samt flera varsamhets- och kulturvärdesbestämmelser.

Park och natur

Förutsättningar

I den nordöstra delen av gården, intill Salagatan, finns en stor lönn. En trädbedömning har tagits fram av Ekologigruppen. Den fastställer att trädet är ett särskilt skyddsvärt

träd enligt Naturvårdsverkets definition. Lönnen är ett grovt hålträd med en diameter på cirka 75 centimeter. Hålträd är särskild värdefulla för biologisk mångfald.

Förändringar

Lönnen planeras att avverkas för att ge plats till den nya tillbyggnaden som blir en tydlig fasadfront mot Salagatan. Fastighetsutvecklarens avsikt är att ha ett samråd med länsstyrelsen enligt miljöbalken 12 kap. 6 §, för att studera om trädet kan avverkas, samt vilka kompensationsåtgärder som i så fall kan vara relevanta. Enligt trädbedömningen kan kompensationsåtgärderna vara:

- Att trädet inte avverkas under häckningssäsong för fåglar, det vill säga under tiden mellan februari och juli.
- Att avverknings kompenseras genom att plantera minst fem ersättningsträd, förslagsvis skogslönnar. Träden skulle i så fall planteras utanför planområdet.
- Att fastighetsutvecklaren sköter om de nyplanterade träden under minst fem år.
- Att förekomst av fladdermöss kontrolleras innan nedtagning.
- Att fågelholkar och insektshotell sätts upp inom planområdet.
- Att det nedtagna trädet placeras som en faunadepå på lämplig solbelyst plats.

Lönnen är inte en del av någon allé och bedöms därmed inte beröras av biotopskyddsbestämmelser enligt 7 kap. 11 § miljöbalken.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gatunät

Planområdet omgärdas av Vaksalagatan och Salagatan. Vaksalagatan är den mest trafikerade gatan med genomfartstrafik till och från centrum. Vaksalagatan är en så kallad "paradgata" som på sikt ska bli ett attraktivt promenadstråk i staden. Det innebär att trottoarerna görs bredare och gatubelysningen förbättras. Vissa sträckor av Vaksalagatan har bussfiler.

Korsningen Vaksalagatan och Salagatan regleras med trafikljus och har refuger.

Salagatan är planlagd som gata fram till korsningen med S:t Persgatan där den är planlagd som park. Det innebär att biltrafiken inte får ledas förbi S:t Persgatan. På Salagatan finns det två vändplaner för att möjliggöra olika leveranser och sophämtning inom kvarteren Fröj och Njord.

Salagatan utgör en osäker trafikmiljö, där den är högtrafikerad av gående, cyklister samt bilister. Dessutom ligger den i direkt anslutning till viktiga och välanvända busshållplatser/bussnoder.

Gång- och cykeltrafik

Det finns gångbanor på båda sidor av Salagatan. Huvudcykelnät längs Salagatan sker i blandtrafik. Vid korsningen Vaksalagatan-Salagatan leds cykeltrafiken till en separat cykelbana med hjälp av en refug. Cykeltrafiken fortsätter sedan längs Vaksalagatan (i

lokalt cykelnät) eller rakt fram förbi Uppsala Konsert och Kongress där förbud mot biltrafik gäller.

Kollektivtrafik

Vaksalagatan är ett stråk för kapacitetsstark kollektivtrafik, och Vaksala torg är en knutpunkt för kollektivtrafiken med flera busshållplatser, som har hög turtäthet på båda sidor av gatan.

Förändringar

Gators utformning

Inga förändringar införs i gatusektioner för Vaksalagatan i samband med den nya exploateringen. Trottoaren på Salagatan längs fastigheten Kvarngärdet 34:9 breddas med 1,5 meter för att ge plats för eventuell möblering och utevistelse, vilket bedöms ge såväl ökad trivsel som trafiksäkerhet för fotgängare. Infarten till fastigheten Kvarngärdet 34:9 finns kvar på samma plats. Både bil- och cykeltrafik leds in på fastigheten till parkeringsgaraget och till cykelparkeringsplatser bakom den planerade tillbyggnaden.

Gång- och cykeltrafik

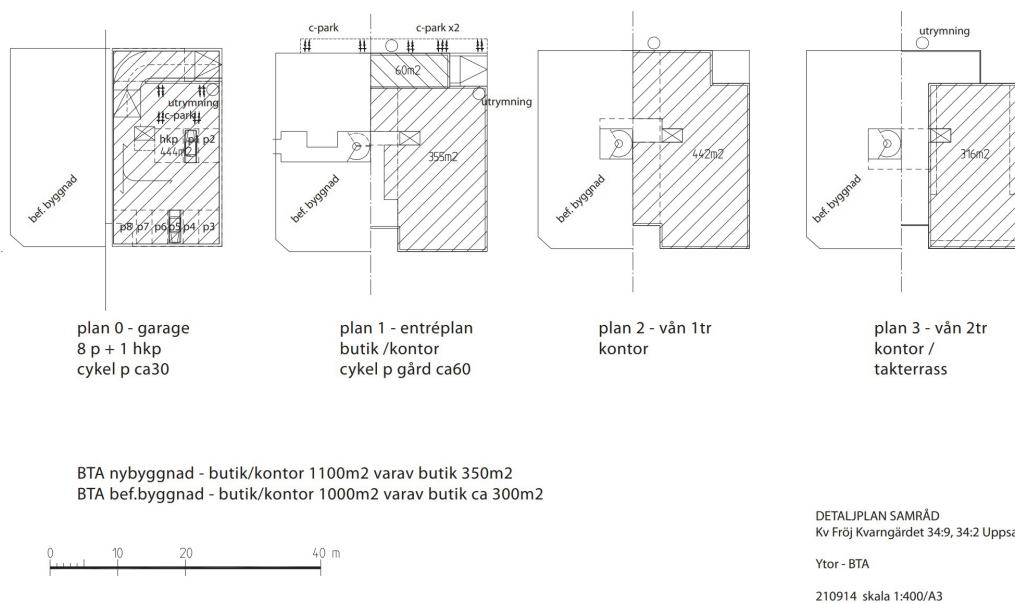
Gång- och cykeltrafik bedöms inte påverkas av den nya tillbyggnaden.

Parkering och angöring

Nuvarande parkeringsplatser på innergården kommer att tas bort i samband med exploateringen. Nya cykel- och bilparkeringsplatser kommer att anläggas i ett underjordiskt garage under den nya tillbyggnaden. Ett flertal cykelparkeringsplatser kommer att få plats bakom den nya tillbyggnaden.

Uppsala kommun har riktvärden för hur många parkeringsplatser för bil och cykel som ska anläggas vid nybyggnad eller tillbyggnad. Kommunens parkeringstal (2018) anger olika tal beroende på läget i staden, tillgång till kollektivtrafik och närhet till service. För berörd del av kvarteret Fröj är det lägesbaserade parkeringstalet för bil tre platser per 1 000 kvadratmeter bruttoarea (BTA). För cykel bedöms det finnas ett behov av 40 platser per 1 000 kvadratmeter BTA. Tabellen nedan visar det beräknade behovet för kontor och annan verksamhet, sex platser för bil och 84 platser för cykel.

Bruttoarea befintligt	Bruttoarea ny	Total bruttoarea	Parkeringsbehov
Kontor/annan verksamhet (cirka 300 m ²): totalt 1 000 m ²	Kontor/annan verksamhet (cirka 350 m ²): totalt 1 100 m ²	Kontor/annan verksamhet (cirka 650 m ²): 2 100 m ²	Bil: 6 stycken. Cykel: 84 stycken.



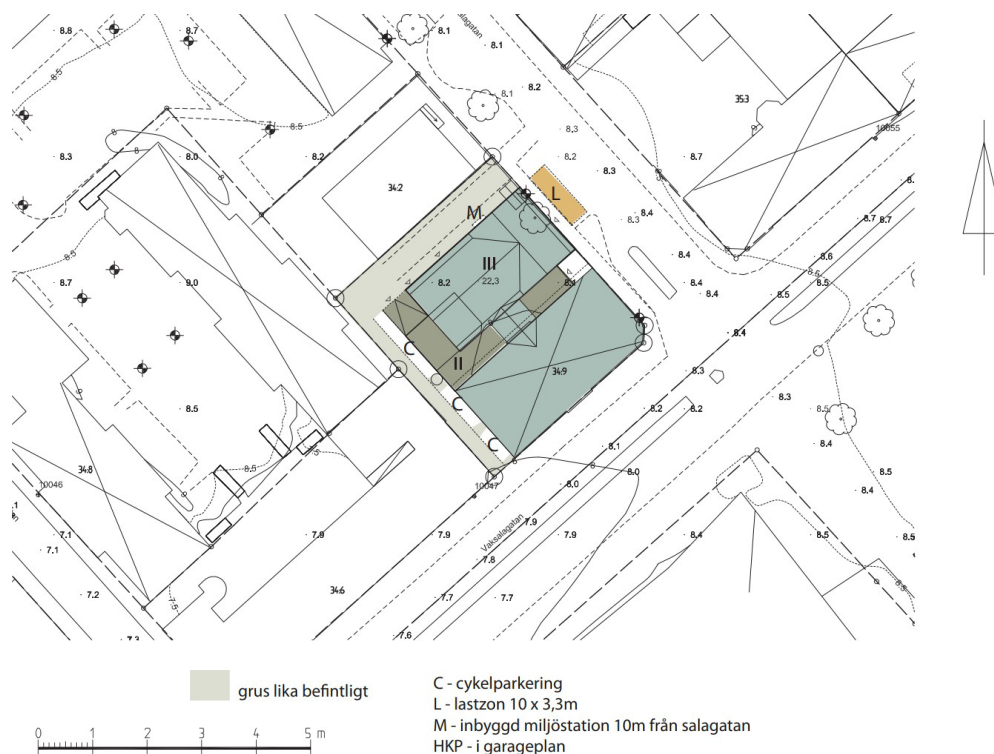
Figur 27 Planritningar över samtliga våningsplan (VESPR AB 2021-09-30).

Utformningen av fastigheten möjliggör inte att inlastning eller sophämtning kan ske på gården eftersom det innebär att sopfordon backar över befintlig gångbana, vilket ska undvikas i största möjliga mån. Eftersom fastigheten är liten och avfallshanteringen är begränsad kan en lastplats för leveranser och sophämtning anläggas där de befintliga avgiftsbelagda parkeringsplatserna är idag. Leveranser till lokaler eller butiker bedöms vara begränsade.

Soprummet anläggs i tillbyggnaden inom maximalt tio meters avstånd från lastplats.

En tänkbar fördel är att biltrafiken, som de befintliga parkeringsplatserna medför, minskar och att backrörelserna försvinner, vilket är positivt för cyklister.

Planförslaget innebär också att den allmänna bilparkeringsplatsen för funktionshindrade tas bort från Salagatan då den hamnar mitt i den befintliga cykelbanan. Ytterligare platser för parkering för funktionshindrade övervägs av kommunen på andra platser på Salagatan eller exempelvis på Storgatan.



Figur 28 Illustrerad situationsplan (VESPR AB 2022-01-25).

Tillgänglighet, användbarhet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning

Höjdskillnaderna inom området är marginella och det krävs inga ramper för att tillgängliggöra gården eller lokaler i bottenvåningar då de ligger i gatuhöjd. Parkeringsplats för funktionshindrade ska anläggas i ett underjordiskt garage. Den nya tillbyggnaden förses med en hiss som tillgängliggör lokaler i det gamla Pantbankshuset.

Enligt 8 kapitlet Plan- och bygglagen ska en byggnad vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga samt att byggnadsverk ska ha de tekniska egenskapskrav som är väsentliga i fråga om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Detta beaktas vid bygglovsprövningen och tekniskt samråd. Detaljplanen varken förhindrar eller försvårar en sådan utformning.

Sociala frågor

Barn- och äldreperspektivet

Detaljplanen medför inga nya gröna områden eller parker. Däremot bedöms trafiksäkerheten förbättras eftersom ett genomförande av detaljplanen innebär att ett antal avgiftsbelagda parkeringsplatser försvinner, samt minskar behovet av backrörelser som korsar huvudcykelnät i blandtrafiken längs med Salagatan.

Detaljplanen bidrar till att det skapas fler målpunkter i området och flera etableringsmöjligheter för närservice för intilliggande bostadsområden.

Mark och geoteknik

Enligt Sveriges geologiska undersöknings (SGU) jordartskarta består jordarterna av fyllning med underliggande lager av postglacial lera. Jorddjupet är uppskattat till 10 till 20 meter och inom utredningsområdet (planområdet) finns ett borrhål där djupet till berg har uppmätts till 19 meter.

En markteknisk undersökning och ett projekterings PM om miljö- och geoteknik har tagits fram av Bjerking. Enligt dem består marken av cirka 0,5–2,0 meter fyllning över ett tjockt lager lera, på cirka 12–14 meter. Under leran finns ett lager friktionsjord, som är cirka 3–4 meter tjockt, med berg under. Inom området förekommer ett övre och ett undre grundvattenmagasin. Det övre magasinet utgörs av vatten i fyllningslager ovanför leran, medan det undre magasinet utgörs av vatten i ett vattenförande skikt under leran. De två magasinerna separeras av det 12 – 14 meter mäktiga och täta lerlagret, och står således inte i kontakt med varandra.

Med hänsyn till de geotekniska förutsättningarna, och givet att planerad byggnation hamnar mycket nära befintlig byggnad, föreslår *PM Miljö- och geoteknik* att tillbyggnaden pålas och att källarschakten utförs med spont. Spont behöver installeras runt hela byggnaden och utföras ner till +1,4 meter, vilket motsvarar cirka sex meter under markytan. Spontväggen mot ”Pantbanken” kommer att behöva lämnas kvar.

Marken inom området är plan med en svag lutning söderut. Enligt grundkartan är marknivån +8,2 meter i den norra delen och + 8,0 meter i den södra delen.

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

Ytvatten

Miljö kvalitetsnormer för ytvatten

Recipienten till planområdet är Fyrisån Jumkilsån-Sävjaån (delen av Fyrisån som passerar genom centrala Uppsala) som omfattas av miljö kvalitetsnormer. Detaljplanens genomförande får inte försvåra att miljö kvalitetsnormerna uppfylls.

Miljö kvalitetsnormerna innebär att Fyrisån Jumkilsån-Sävjaån ska ha måttlig ekologisk status till år 2033 samt uppnå god kemisk ytvattenstatus år 2027. I nuläget bedöms den ekologiska statusen som måttlig och den kemiska statusen uppnår ej god status.

Föreslagen dagvattenhantering

En dagvattenutredning har tagits fram av Structor. Enligt utredningen behöver det fördröjas upp till tolv kubikmeter vatten inom fastigheten för att uppfylla Uppsala Vatten och Avfalls krav på fördröjning. Det kan exempelvis göras genom ett makadammagasin. Detta regleras på plankartan med en bestämmelse som innebär att största delen av gårdsytan är avsedd för fördröjning av dagvatten. Fastigheten är idag hårdgjord och består till stor del av en markparkering. Med föreslagna dagvattenåtgärder kommer en större andel dagvatten att renas och fördröjas inom fastigheten. På så vis bidrar detaljplanen till att miljö kvalitetsnormerna för recipienten kan uppnås.

Enligt dagvattenutredningen finns risk för översvämning vid extrema regn, med upp till 20 centimeter stående vatten på fastigheten. Plankartan styr markytan på fastigheten

för att undvika det. Regleringen ser till att avvattning sker till Salagatan och Vaksalagatan. Plankartan anger även att elanläggningar inomhus ska placeras minst +8,45 meter över angivet nollplan, eller i vattensäkert rum.

Grundvatten

Vattenskyddsområde

Vattenskyddsområdet för Uppsala- och Vattholmaåsarna innefattar hela centrala Uppsala och syftar till att skydda kommunens dricksvattentäkt. Planområdet ligger inom vattenskyddsområdets yttre skyddszon, vars skyddsföreskrifter ska följas. Då spontning och pålning planeras kommer dispens från skyddsföreskrifterna sökas hos länsstyrelsen. I samband med vattenskyddsdispens krävs att exploatören redogör för vilka försiktighetsmått som vidtas för att inte riskera att förorena grundvattnet.

Miljö kvalitetsnormer för grundvatten och föreslagna åtgärder

Grundvattenförekomsten Uppsalaåsen har idag otillfredsställande kemisk status och god kvantitativ status. Miljö kvalitetsnormerna (MKN) är god kemisk, med undantag för PFAS11 och bekämpningsmedel (enskilt ämne) och god kvantitativ status. Bedömningen är att ett genomförande av planen inte försvårar möjligheten att uppnå MKN grundvatten. Detta då dagvattenåtgärder kommer att tillföras platsen, Vidare kommer försiktighetsåtgärder att vidtas i byggskedet och specificeras i samband med dispensansökan från vattenskydds föreskrifterna. Dessutom kommer möjligheten till infiltration av nederbörd och nybildning av grundvatten förbli densamma efter byggnationen.

Enligt *Risikanalyser av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt* ligger planområdet inom ett område med låg känslighet för grundvattnet, men cirka 160 meter sydväst om ett område med hög känslighet (delklass d – berg inom 1000 meter från kontaktyta mellan morän och isälvs material).

Lerlagret under planområdet är cirka 12–14 meter och ligger cirka 0,5–2,0 meter under markytan. Fastighetsutvecklaren planerar att bygga en våning källare under tillbyggnaden, vilket innebär att lerlagret minskar något. Enligt *PM Miljö- och geoteknik* ska schakt för källare utföras med hjälp av stöd konstruktion, det vill säga inom spont. Spont behöver installeras runt hela byggnaden och utföras ner till +1,4 meter, alltså cirka sex meter under markytan. Spontväggen mot ”Pantbanken” kommer att behöva lämnas kvar. Med hänsyn till att tät lera återstår under kvarlämnad spont ner till vattenförande lager, bedömer utredningen att risken för föroreningspåverkan är mycket liten. Djupet för schakt och spont innebär att det kvarvarande lerlagret efter utbyggnaden av en våning källare, kommer fortsätta att vara mäktigt. Lerlagret innebär att möjligheterna till infiltration till det undre grundvattenmagasinet är mycket begränsade, även efter byggnationen.

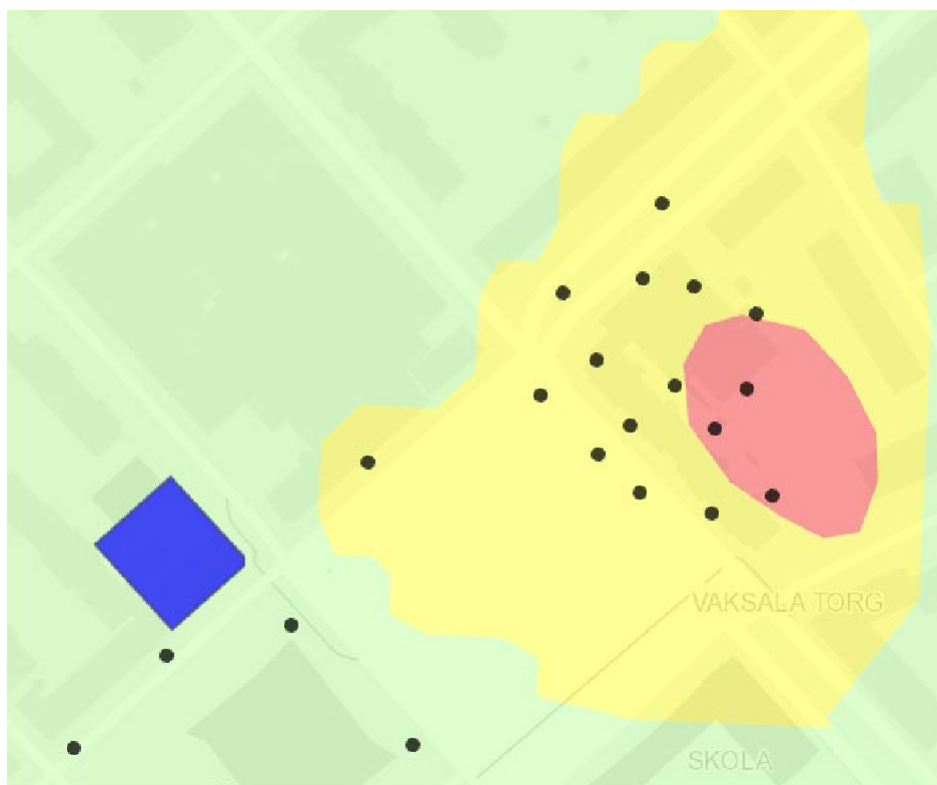
Det har inte påträffats föroreningshalter i marken som överskrider riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM), vilket bedöms vara de tillämpliga riktvärdena utifrån planerad markanvändning. I ett samlingsprov från ytliga jordlager har bly och kvicksilver uppmätts i halter över riktvärdena för känslig markanvändning (KM).

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att risken för att markföroreningar infiltrerar till grundvattnet är låg. Marken behöver därför inte saneras inför pålning. Bedömningen tar hänsyn till att de påträffade halterna är låga, under aktuella riktvärden (MKM), och

att föroreningarna påträffats i markens översta lager. Vid pålning är det mycket ovanligt att den jord som finns högst upp förs ned till de djupaste lerlagren. Inför markarbeten behöver entreprenörerna informeras om att avbryta arbetena och tillkalla miljökontrollant vid misstanke (lukt, färg, avvikande material) om eventuell förorening. Detta gäller även om tidigare utförda provtagningar inte påvisat föroreningsförekomst.

Då detaljplaneområdet är beläget inom låg känslighet för grundvattnet kommer exploateringen utföras med normala försiktighetsmått som standardmässigt tillämpas vid planering och markarbeten. Detaljplanen ställer därför inga särskilda krav på täta ledningar. Då platsen ligger inom vattenskyddsområdet ska eventuella släckningsarbeten i första hand utföras med vatten. Vid behov ska släckvatten samlas upp.

Enligt Sveriges geologiska undersöknings (SGU) kartvisare för brunnar finns fem borrhål inom fastigheten, utförda under år 2004. Enligt uppgifter registrerade för dessa borrhål ligger den övre grundvattenytan (markvatten) cirka fem meter under befintlig mark. Eftersom mätningar utförts under en korttidsperiod rekommenderas att fler mätningar utförs innan exploatering sker. Det handlar om energibrunnar som är tänkta att fortsättas användas efter planens genomförande. Byggarbetet kring de befintliga brunnarna planeras att hanteras enligt Sveriges geologiska undersöknings *Normbrunn 16 - Vägledning för att borra brunn*.



Figur 29 Planområdets läge inom område med låg känslighet för grundvattnet (grönt), område med måttlig känslighet (gult) samt område med hög känslighet (rött). Planområdet är markerat med blått.

Översvämning

Översvämningsrisk från angränsande vattendrag.

Översvämningsrisken ska alltid beaktas vid ny bebyggelse oavsett hur ofta översvämning kan förväntas. Samhällsfunktioner av betydande vikt och ny sammanhållen bebyggelse bör förläggas ovan nivån för ett beräknat högsta flöde.

Det bedöms inte finnas någon risk för översvämning från ytvatten. Avståndet till Fyrisån är cirka 600 meter.

Översvämningsrisk vid extrema regn

I ett förändrat klimat kan skyfallen bli vanligare och mer intensiva. Översvämning vid skyfall kan ha stor påverkan på framkomligheten och andra viktiga funktioner och strukturer i samhället. Dessutom kan det innebära stora kostnader på grund av skador på fastigheter och byggnationer. En skyfallskartering har tagits fram av Uppsala kommun som baseras på höjddata från 2020. Karteringen visar maximalt vattendjup vid ett klimatkompenserat 100-årsregn (klimatfaktor 1,3).

Enligt dagvattenutredningen finns det risk för översvämning vid extrema regn, med upp till 20 centimeter djupt vatten på fastigheten. Plankartan styr markytan på fastigheten för att undvika det. Regleringen ser till att avvattning sker till Salagatan och Vaksalagatan. Plankartan anger även att elanläggningar inomhus ska placeras minst +8,45 över angivet nollplan, eller i vattensäkert rum.

Hälsa och säkerhet

Markföroreningar

En markteknisk undersökning och ett projekterings PM om miljö- och geoteknik har tagits fram av Bjerking. Undersökningen visar inga halter i marken som överskrider riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM). Det finns dock bly och kvicksilver i markens översta lager (0–1 meter djup) i halter som överskrider riktvärden för känslig markanvändning.

Ämne (mg/kg)	Påträffat halt (0-1 meter djup)	Riktvärde känslig markanvändning	Riktvärde mindre känslig markanvändning
Bly	75	50	180
Kvicksilver	1	0,5	2,5

Centrumverksamhet klassas som mindre känslig markanvändning och därför bedömer utredningarna att halterna bly och kvicksilver inte innebär någon risk för människors hälsa eller miljön.

Luft

En kartläggning av luftföroreningar från 2020 (SBL-analys 2021-12-22) visar att halterna av partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO2) i större delen av planområdet klarar både normvärde och satta miljö kvalitetsmål. I den mindre delen av planområdet som

vänder sig mot Vaksalagatan ligger vissa haltvärden för miljö kvalitetsmålen på gränsen.

	Normvärde ug/m³	Miljö kvalitetsmålet ug/m³	Nuläge, nollalternativ
PM 10 år (2020)	40	15	Största delen av planområdet ligger på 10–15, mindre del på 15–20
PM 10 dygn (2020)	50	30	Största delen av planområdet ligger på 20–25, mindre del på 30–35
NO₂ år (2020)	40	20	Största delen av planområdet ligger på 10–15, mindre del på 15–26
NO₂ dygn (2020)	60	-	Största delen av planområdet ligger 30–36, mindre del på 36–48
NO₂ timme (2020)	90	60	Största delen av planområdet ligger 30–36, mindre del på 60–72

Till år 2025 förväntas utsläppen av kvävedioxid från trafiken minska till följd av skärpta avgaskrav. Den föreslagna exploateringen kommer inte generera mer trafik till och från planområdet i jämförelse med nuläget. Därför är bedömningen att den exploatering som planen tillåter inte innebär någon risk för att miljö kvalitetsnormerna för luft och miljömålet frisk luft överskrids. Luftkvaliteten i området bedöms inte komma att försämrats till följd av planen.

Dags- och solljus

En solstudie har tagits fram för att visa dagsljus- och solljusförhållanden i nuläget och redovisa konsekvenserna av den nya tillbyggnaden för gårdsplan, gamla Pantbankshuset och intilliggande byggnader. Solstudien visar sol och skugga under vår- och höstdagjämningen, första maj och vid sommarsolståndet. Solstudien finns även som ett separat dokument.

Den nuvarande gårdsplanen är omgärdad av byggnader längs den södra, västra och norra sidan. Gården öppnar upp sig mot Salagatan i nordöst, vilket orsakar skuggningen på gården efter klockan 18.00 under hela året. Bättre solljusförhållanden kan observeras mitt på dagen när endast en liten del eller hälften av gården skuggas vid klockan 09:00 och 15:00 den första maj och vid sommarståndet. Vid sommarståndet har gården de bästa ljusförhållanden när bara liten del av gården får skugga. Efter detaljplanens genomförande kommer den resterande gårdsremsan norr om den nya tillbyggnaden nästan alltid vara skuggad. Gårdsytan är tänkt att användas för att olika besökare ska kunna ta sig till bil- och cykelparkeringar för att besöka verksamheten. Gårdsytan har inga möblerings- eller andra utomhusvistelsezoner.

Solstudien visar att den tänkta takterrassen för utomhusvistelse har goda solljusförhållanden och endast är skuggad efter klockan 18.00.

I dagsläget har Pantbanken dagsljus och solljusinsläpp både från gårdsplan och från Vaksalagatan. Med detaljplanens genomförande byggs de fönster på botten- och övervåningen som vänder sig mot gårdsplanen bort. Det betyder att tillgång till sol- och dagsljus i de lokalerna kommer att försvinna. En omfördelning av kontorsytor och lokaler i det gamla Panbankhuset kommer därför blir nödvändig. Tillgång till sol- och dagsljus i de befintliga lokalerna kommer att säkerställas i bygglovskedet.

Vid nybyggnad, tillbyggnad eller ändring av lokaler gäller allmänna krav på dagsljus enligt plan- och bygglagen (PBL) och Boverkets byggregler (BBR). För arbetsmiljön finns krav på dagsljus och belysning enligt arbetsmiljölagen och Arbetsmiljöverkets föreskrifter Arbetsplatsens utformning, (AFS 2020:1). Utformning av lokaler och arbetsplatser fastställs vid bygglovsprövning.

Skuggning på intilliggande bostäder behandlas i avsnittet *Sol- och dagsljus*, under *Planens konsekvenser*.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten, dagvatten och spillvatten. Dagvattenhanteringen beskrivs i avsnittet *Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten*.

Avfall

Ett nytt avfallsrum för alla verksamheter inom planområdet ska iordningsställas i bottenvåningen i anslutning till personalentréer från gården. På Salagatan anläggs en lastficka där sopbilen kan stanna. Avfallsbilen ska kunna stanna högst tio meter från soprummet. Förslaget syftar till att miniminera backrörelser som korsar trottoaren i anslutning till planområdet.

El

Det finns elledningar under trottoaren på Salagatan, direkt utanför planområdet. Ledningsägare är Vattenfall Eldistribution. Eventuell flytt av ledningar kommer att krävas i samband med genomförandet av exploateringsförslaget, när den del av Salagatan som ligger precis utanför planområdet, görs om.

Värme

Byggnaden värms idag upp med fjärr- och bergvärme av Vattenfall AB. Idag finns fjärrvärmeledningar under gården som kopplar stamröret under Salagatan med grannfastigheterna Kvarngärdet 34:6 och 34:2 (där gamla tingshuset är). Efter planens genomförande är avsikten att flytta ledningarna till ett område med prickmark inom planområdet, så att grannfastigheterna Kvarngärdet 34:6 och 34:2 fortsatt kan vara kopplade till fjärrvärmesystemet.

Tele och bredband

Det finns flera ledningsnät för tele och bredband inom och i anslutning till planområdet.

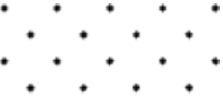
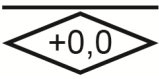
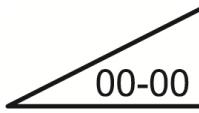
Motiv till detaljplanens regleringar

Användning av mark och vatten

Kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
C	<p><i>Centrum</i></p> <p>Användningen centrum inrymmer en kombination av olika verksamheter som handel, service, kontor, samlingslokaler och andra verksamheter som bör ligga centralt eller vara lätta att nå.</p>

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	<p><i>Marken får inte förses med byggnad</i></p> <p>Marken ska vara tillgänglig och framkomlig för olika trafikarter, sophämtning, dagvattenhantering och ledningar som behöver flyttas.</p>
	<p><i>Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan</i></p> <p>Syftet är att reglera tillbyggnadens nockhöjd. Högsta tillåtna nockhöjd är något högre än Pantbankshusets.</p>
	<p><i>Takvinkeln får vara mellan 15 och 65 grader</i></p> <p>Takvinkeln regleras för att möjliggöra sadeltak eller brutet tak.</p>
b ₁	<p><i>Elanläggningar ska placeras minst +8,45 meter över angivet nollplan eller i vattensäkert rum</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att skydda elanläggningar vid kraftigt regn.</p>
b ₂	<p><i>Parkeringsgarage får anläggas under mark</i></p> <p>Parkeringsgarage får placeras på angiven plats för att garantera framkomlighet för fotgängare, cyklister och sophämtning på innergården. Garaget ska inrymma teknikutrymten för ventilation, elskåp med mera.</p>

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
p₁	<p><i>Byggnad ska placeras vid fastighetsgräns</i></p> <p>Placering av byggnaden i fastighetsgräns är nödvändig för att följa rutnätsplanen som Vaksalagatan är en del av. Tät sluten bebyggelse mot Vaksalagatan och glesare bebyggelse mot Salagatan är en av de viktiga karaktärsdrag som ska beaktas vid planläggningen.</p>
e₁	<p><i>Byggnadens bottenvåning ska användas för centrumverksamhet av publik karaktär</i></p> <p>Genom att flera butiker eller lokaler av publik karaktär vänder sig mot allmän plats gynnas stadslivet i området.</p>
f₁	<p><i>Fasad ska utformas med slätputs</i></p> <p>Syftet är att tillbyggnadens fasadmateriell anpassas efter gamla Pantbankshuset utifrån de antikvariska riktlinjerna i kulturmiljöutredningen.</p>
f₂	<p><i>Tak ska vara av slätplåt</i></p> <p>Syftet är att tillbyggnadens takmaterieell anpassas efter gamla Pantbankshuset utifrån de antikvariska riktlinjerna i kulturmiljöutredningen.</p>
f₃	<p><i>Minst en entré ska vända sig mot allmän plats</i></p> <p>Genom att flera entréer vänder sig mot Salagatan gynnas stadslivet i området.</p>
f₄	<p><i>Högsta tillåten takfotshöjd är i nivå med takfoten på Pantbankshuset</i></p> <p>Planbestämmelsen syfte är att begränsa tillbyggnadens takfotshöjd för att låta Pantbankshuset framhävas mot Salagatan.</p>
f₅	<p><i>Takkupor får bryta takvinkeln. Kuporna ska vara indragna från takfoten</i></p> <p>Takkupor möjliggör ett samspel med Pantbankshuset som har takkupor mot Vaksalagatan. Genom takkupor skapas även fönster, vilket släpper in mer dags- och solljus i flera lokaler i tillbyggnaden.</p>
f₆	<p><i>Utrymningstrappa får kräga ut maximalt 2 meter över prickmark</i></p> <p>Planbestämmelsen möjliggör utrymningstrappor för säker utrymning vid brand.</p>

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
n₁	<p><i>Parkering får inte finnas</i></p> <p>Bilparkering får inte finnas för att garantera framkomlighet för fotgängare, cyklister och sophämtning på innergården. Cykelparkering med skärmtak får anordnas längs husets sydvästra fasad. Se situationsplan med fastighetsutvecklarens förslag.</p>
n₂	<p><i>Marken är avsedd för fördröjning av dagvatten</i></p> <p>Enligt dagvattenutredningen ska dagvatten omhändertas på gården med hjälp av makadammagasin eller växtbäddar.</p>
k₁	<p><i>Vid ändringar ska ursprunglig utformning vara vägledande. Ändringar ska ske med hänsyn till byggnadens arkitektoniska och kulturhistoriska värden</i></p> <p>Planbestämmelsen syftar till att bevara byggnadens arkitektoniska värde. Ändringar ska ske med rådgivning av antikvarisk expertis.</p>
k₂	<p><i>Taktäckning ska vara falsad slätplåt</i></p> <p>Planbestämmelsen syftar till att bevara byggnadens arkitektoniska värde.</p>
k₃	<p><i>Icke ursprungliga fönster och dörrar ska till form, material, och proportioner behålla sin utformning</i></p> <p>Planbestämmelsen syftar till att bevara byggnadens arkitektoniska värde. En redogörelse av vilka fönster och dörrar som inte är ursprungliga finns under avsnittet <i>Kulturmiljö</i>. Dörrarna mot Salagatan och mot gränden vid den sydvästra fasaden skyddas inte av bestämmelsen, eftersom de är senare tillkomna och saknar kulturhistoriskvärde. Om de dörrarna byts ut ska det göras i enlighet med planbestämmelse <i>k₁</i>. Innerbågarna kan bytas mot energiglas.</p>

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
k₄	<p><i>Byggnadens bevarandevärda fasta inredning vad gäller gjutjärnskolonner, kalkstensgolv, kakelugnar, bröstpaneler på bottenvåning, och taklister, samt trappans räcke och gjutjärnsteg, ska i huvudsak bibehållas</i></p> <p>Planbestämmelsen syftar till att bevara byggnadens arkitektoniska värde. Ytterligare förklaring med bilder finns under avsnittet <i>Kulturmiljö</i>. Formulering ”i huvudsak” innebär att den fasta inredningen ska bibehållas, men kan anpassas efter ändringar i byggnaden. Exempelvis kan det handla om att flytta bröstpanelerna på bottenvåningen om en befintlig dörr skulle bommas igen och en ny dörr skulle öppnas.</p>
q₁	<p><i>Fasad med puts i ursprunglig kulör, listverk och andra fasaddekorationer ska bibehållas</i></p> <p>Planbestämmelsen syftar till att bevara byggnadens arkitektoniska värde.</p>
q₂	<p><i>Ursprungliga dörrar och fönster ska bevaras</i></p> <p>Planbestämmelsen syftar till att bevara byggnadens arkitektoniska värde. En redogörelse av vilka fönster och dörrar som är ursprungliga finns under avsnittet <i>Kulturmiljö</i>, såväl som hur bestämmelsen kan appliceras. Innerbågarna kan bytas mot energiglas.</p>
r₁	<p><i>Byggnad får inte rivas</i></p> <p>Panbankhuset har ett stadsbildsmässigt, arkitektoniskt och socialhistoriskt värde som ska bevaras. Mindre intrång är tillåtna i syfte att genomföra en passage mellan pantbankshuset och tillbyggnaden, i linje med de illustrationerna som visas under avsnitt <i>Stadsbild, bebyggelse och gestaltning</i>.</p>

Administrativa bestämmelser

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	<p><i>Genomförandetiden är 5 år från dag planen får laga kraft</i></p> <p>Detaljplanen avser ett begränsat projekt, en tillbyggnad till befintlig byggnad.</p>

Genomförande frågor

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägaren. Planområdet består uteslutande av kvartersmark för ändamål centrum. Följaktligen ingår ingen allmän plats i planområdet.

Markägoförhållanden

Planområdet består av fastigheten Kvarngärdet 34:9, som ägs av Ekonomihuset i Uppsala AB. Inga förändringar i markägoförhållanden kommer att ske till följd av detaljplanen.

Servitut och rättigheter

Den 29 april 1993 har ett officiellservitut upprättats på Kvarngärdet 34:9 till förmån för Kvarngärdet 34:2, Grekiska Kulturhuset. Servitutet ger Grekiska Kulturhuset rätt att använda ett två meter brett område längs det gamla tingshuset för skötsel och underhåll av deras byggnad.

Idag finns fjärrvärmeledningar under gården som kopplar stamröret under Salagatan med grannfastigheterna Kvarngärdet 34:6 och 34:2. Efter planens genomförande är avsikten att flytta ledningarna under prickmark inom planområdet, så att grannfastigheterna Kvarngärdet 34:6 och 34:2 fortsatt kan vara kopplade till fjärrvärmesystemet. Rättighet ska upplåtas för ledningarna.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägaren. Planområdet består uteslutande av kvartersmark för ändamål centrum. Följaktligen ingår ingen allmän plats i planområdet.

Tekniska frågor

Byggskedet

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

Ledningar

En ledningskoll har gjorts i juni 2021. Följande ledningar finns inom och i anslutning till planområdet.

Vatten och avlopp

Uppsala Vatten och Avfall AB

Dagvatten	Uppsala Vatten och Avfall AB
El	Vattenfall Eldistribution AB
Fjärrvärme	Vattenfall AB
Tele	Skanova
Tele	IP Only
Gatubelysning	Uppsala kommun

Det kan finnas ytterligare ledningar som berörs av detaljplanen. Det är exploatörens ansvar att undersöka om ytterligare ledningar finns.

Fjärrvärmeledningar under gården som kopplar stamröret under Salagatan med grannfastigheterna Kvarngärdet 34:6 och 34:2 planeras att flyttas under prickmark inom planområdet, så att grannfastigheterna Kvarngärdet 34:6 och 34:2 fortsatt kan vara kopplade till fjärrvärmesystemet.

Exploatören 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.

Dagvattenhantering

Det behöver fördröjas upp till tolv kubikmeter vatten inom fastigheten för att uppfylla Uppsala Vatten och Avfalls krav på fördröjning. Det kan exempelvis göras genom ett makadammagasin. Detta regleras på plankartan med bestämmelsen n₂ som innebär att största delen av gårdsytan är avsedd för fördröjning av dagvatten.

Då detaljplaneområdet är beläget inom låg känslighet för grundvattnet kommer exploateringen utföras med normala försiktighetsmått som standardmässigt tillämpas vid planering och markarbeten. Det ställs därför inga särskilda krav på täta ledningar. Då platsen ligger inom vattenskyddsområdet ska eventuella släckningsarbeten i första hand utföras med vatten. Vid behov ska släckvatten samlas upp.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar. Kommunen tar ut en exploateringsavgift för kommunens åtaganden på allmän plats. Ledningsägare ansvarar vid behov för ansökan om ledningsrätt för ledningar och tillhörande anläggningar.

Ledningar

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

Planavtal

Kommunen och exploatörerna har tecknat ett planavtal där det framgår att exploatörerna betalar för framtagandet av detaljplanen enligt fastställd taxa.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen får laga kraft tidigast tre veckor efter planens antagande. Byggarbete uppskattas kunna påbörjas kring första kvartalet 2025.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år från det datum planen får laga kraft. Genomförandetiden är den tidsrymd inom vilken detaljplanen är tänkt att genomföras och då fastighetsägaren har en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Som huvudregel får detaljplanen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja under genomförandetiden. Endast under vissa förutsättningar kan undantag ske, och i så fall har fastighetsägaren rätt till ersättning av kommunen för den skada denne lider. Detaljplanen fortsätter att gälla även efter genomförandetidens slut till dess den ändras eller upphävs. Motivet för genomförandetidens längd är att detaljplanen avser ett begränsat projekt, i form av en tillbyggnad till det gamla Pantbankshuset.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats. Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Exploatören står för kostnaden för utbyggnaden av kvartersmark samt anpassningsåtgärder som krävs för iordningställande av allmän plats (Salagatan) efter exploateringen. Exploatören ansvarar för och bekostar erforderliga tillståndsansökningar som krävs för detaljplanens genomförande.

Huvudmannaskap

Planen består av kvartersmark. Kommunen är huvudman för allmän plats som angränsar till fastigheten Kvarngärdet 39:4, Salagatan och Vaksalagatan. När den nya bebyggelsen har färdigställts enligt detaljplanen ska de allmänna platser som kommunen är huvudman för att kunna användas för avsett ändamål. Kommunen ansvarar för drift och underhåll av den allmän platsen som gränsar till planområdet. Ansvaret för uppförande av anläggningar inom kvartersmark ligger på byggherren.

Exploateringsavtal

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

Avtalet ska bland annat reglera kostnads- och ansvarsfördelningen för detaljplanens genomförande genom en exploateringsavgift. Exploatören bekostar de åtgärder på allmän plats i anslutning till planområdet som föranleds av detaljplanens genomförande. Exempel på åtgärder som ska regleras i avtalet är breddning av

trottoaren längs fasaden, ledningsflytt och anläggandet av ny lastficka längs Salagatan för verksamhetens behov. Justering och återställande av allmän plats till följd av byggnationen av kvartersmark bekostas av exploatören.

Prövning enligt annan lagstiftning

Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatören bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

Dispenser och tillstånd

Ett samråd bör hållas med länsstyrelsen utifrån miljöbalken 12 kap. 6 § för att studera om trädet kan avverkas och vilka kompensationsåtgärder som i så fall kan vara relevanta. Fastighetsägaren ansvarar för att initiera ett sådant samråd. Lönnen är inte en del av någon allé och bedöms inte beröras av biotopskyddsbestämmelser enligt 7 kap. 11 § miljöbalken.

Planområdet ligger inom vattenskyddsområdets yttre skyddszon, vars skyddsföreskrifter ska följas. Då spontning och pålning planeras, kommer dispens från skyddsföreskrifterna behöva sökas hos länsstyrelsen. I samband med vattenskyddsdispens krävs att exploatören redogör för vilka försiktighetsmått som vidtas för att inte riskera att förorena grundvattnet.

Planens konsekvenser

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

Bestämmelserna i miljöbalkens 6 kapitel tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. För att avgöra om en detaljplan medför risk för betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning. En behovsbedömning är upprättad enligt förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905), bilaga 2 och 4.

Sammanfattning av behovsbedömningen

Med utgångspunkt i förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4, bedöms ett genomförande av detaljplanen inte medföra risk för betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kapitel 11§ behöver därför inte upprättas.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och framför i samrådsyttrande daterat 2022-04-29 att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning inte kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan.

Beslut om betydande miljöpåverkan

Plan- och byggnadsnämnden beslutar om betydande miljöpåverkan i samband med planens antagande.

Miljöaspekter

Stadsbild

Stadsbilden kommer att påverkas av planens genomförande. Gårdshuset och soprummet kommer att rivas och gårdsplanen bebyggs med tillbyggnaden som tillsammans med det gamla Pantbankshuset, formar ett tydligare gaturum mot Salagatan.

Nya entréer mot Salagatan och en omgestaltning av gatan längs den nya fasaden innebär att gatan förändras från att vara en besöksparkeringsplats till en bredare trottoar med möbleringszon, en plats för människor att mötas på, och till en lastplats för den nya verksamheten.

Kulturmiljö

Den föreslagna tillbyggnaden bedöms inte negativt påverka de delar som ligger till grund för utpekandet av området som särskilt värdefull bebyggelsemiljö. Den bedöms inte heller påverka riksintressets egenskaper negativt.

Mark och vatten

Planen berör 5 kapitlet miljöbalken och miljökvalitetsnormer för yt- och grundvatten. Detaljplanen redogör för hur dagvattnet kan renas och fördröjas, vilket innebär att genomförandet av planen förbättrar möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna.

Bedömningen är att ett genomförande av planen inte heller försvårar möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna för grundvatten. Detta då dagvattenåtgärder som saknas kommer att tillföras platsen, försiktighetsåtgärder kommer att vidtas i byggskede och specificeras i samband med dispensansökan från vattenskyddsföreskrifterna, samt att möjligheten till infiltration av nederbörd och nybildning av grundvatten förbli densamma efter byggnationen. Det undre grundvattenmagasinet kommer fortsatt att skyddas av ett lerlager, även efter att den planerade källarkonstruktionen byggs.

Planen berör även 7 kapitlet miljöbalken, eftersom planområdet ligger inom yttre vattenskyddsområde, Uppsala- och Vattholmaåsarna. Planområdet ligger inom vattenskyddsområdets yttre skyddszon vars skyddsföreskrifter ska följas. Då spontning och pålning planeras kommer dispens från skyddsföreskrifterna sökas hos länsstyrelsen.

Hushållningsbestämmelser

Resurshushållning

Förtätningen med centrumverksamhet i ett redan etablerat område som har tillgång till bra kollektivtrafikförbindelse och teknisk försörjning ger möjlighet för närliggande bostadsområden att få en mer varierad närservice.

Hälsa och säkerhet

Luft

Detaljplanen innebär inte någon risk för att miljö kvalitetsnormerna för luft och miljömålet frisk luft överskrids. Luftkvaliteten i området kommer inte att försämrats till följd av planen.

Sol- och dagsljus

Tillbyggnaden medför att omgivningen kommer att skuggas något mer.

Tillbyggnaden kommer främst att skugga den egna gårdsytan och Salagatan vilket framgår av den solstudie som redovisas under rubriken *Dags- och solljus* i avsnittet *Hälsa och säkerhet*. Tillbyggnaden bedöms inte skugga närliggande bostäder och andra verksamheter väster om planområdet. Däremot påverkas solljustillgången för tingshuset något negativt på förmiddagarna. Skuggning av hela den södra fasaden sker främst mellan klockan 09:00 och 12:00 i perioden från den första maj till vår- och höstdagjämning. Halva södra fasaden av det gamla tingshuset befinner sig i skugga under första maj och vår- och höstdagjämning. Resterande tid bedöms sol- och dagsljusförhållanden för de omkringliggande byggnaderna vara lika befintlig situation.

Konsekvensen av minskat solljus för närliggande byggnader bedöms som acceptabel.

Sociala aspekter

Trygghet

Detaljplanens genomförande kan bidra till att öka tryggheten på Salagatan. De nya kontors- och centrumverksamheterna med nya entréer mot Salagatan gör att fler människor rör sig där under större delen av dygnet.

Tillgänglighet

Genomförandet innebär att det blir ett tillskott av kontor och publika lokaler som är anpassade för personer med nedsatt rörelseförmåga. Centrumverksamheten kan nås via buss med hållplats på Vaksalagatan, och det skapas lättillgängliga cykel- och bilparkeringsplatser i det underjordiska garaget.

Barnperspektiv och barnrättsperspektiv

Trafiksäkerheten längs Salagatan kommer att förbättras i och med att avgiftsbelagda parkeringsplatser försvinner tillsammans med backrörelser som korsar huvudcykelnät i blandtrafiken längs med Salagatan.

Detaljplanen bidrar till att det skapas fler målpunkter inom Uppsalas stadskärna och flera etableringsmöjligheter för närservice för intilliggande bostadsområden.

Mötesplatser och stadsliv

Detaljplanens genomförande innebär att allmänna avgiftsbelagda bilparkeringsplatser på Salagatan längs planområdet kommer att ersättas av en lastplats. Trottoaren längs den nya tillbyggnaden kommer att breddas för att ge möjlighet att ställa ut gatumöbler för ökad trivsel och trafiksäkerhet. Bottenvåningen på tillbygganden ska användas för centrumverksamhet av publik karaktär. Detaljplanens genomförande innebär nya mötesplatser och målpunkter som aktiverar och gynnar stadslivet längs Salagatan.

Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken

Översiktsplanen

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

Miljöbalken

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

Planförslaget tar hänsyn till riksintresset för kulturmiljö genom att bebyggelsens höjd, utformningen samt val av fasad- och takmaterial regleras efter det gamla Pantbankshuset. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3.

Dagvatten avrinner mot vattenförekomsten Fyrisån Jumkilsån-Sävjaån och ligger inom påverkansområde för grundvattenförekomsten Uppsalaåsen. Bedömningen är att planens genomförande inte kommer att försvåra möjligheten att uppnå fastställda normer för vattenförekomsterna. Miljökvalitetsnormer för luft bedöms inte påverkas av exploateringen. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplanen berör miljöbalkens kapitel 7, eftersom planområdet ligger inom yttre vattenskyddsområde.

Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 8.

Medverkande

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

Illustrationer och solstudie har gjorts av VESPR AB. Dagvattenutredning har gjorts av Structor Uppsala AB och kulturmiljöutredningen av Bjerking AB.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekterna Carlos Ruiz-Alejos och Annika Holma. Dessutom har följande tjänstepersoner inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Brita Bugge, planarkitekt
Olga Borfileva, planarkitekt
Fanny Sundqvist, planarkitekt
Lena Mattsson, kartingenjör
Dan Thunman, stadsantikvarie
Isa Lindqvist, stadsantikvarie
Claes Larsson, stadsarkitekt
Anders Lovén, projektledare mark- och exploatering
Maya Katsumata Ling, bygglovshandläggare
Ia Manbo, bygglovshandläggare
Anders Håkman, trafikplanerare
Shirin Khalil, trafikplanerare
Anna Sääf, projektledare anläggning

Stadsbyggnadsförvaltningen

Anton Vikström
planchef

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden i Uppsala kommun för:

- samråd 2022-02-17
- granskning 2023-04-27

Antagen av plan- och byggnadsnämnden: 2024-02-15

Laga kraft 2024-09-10