

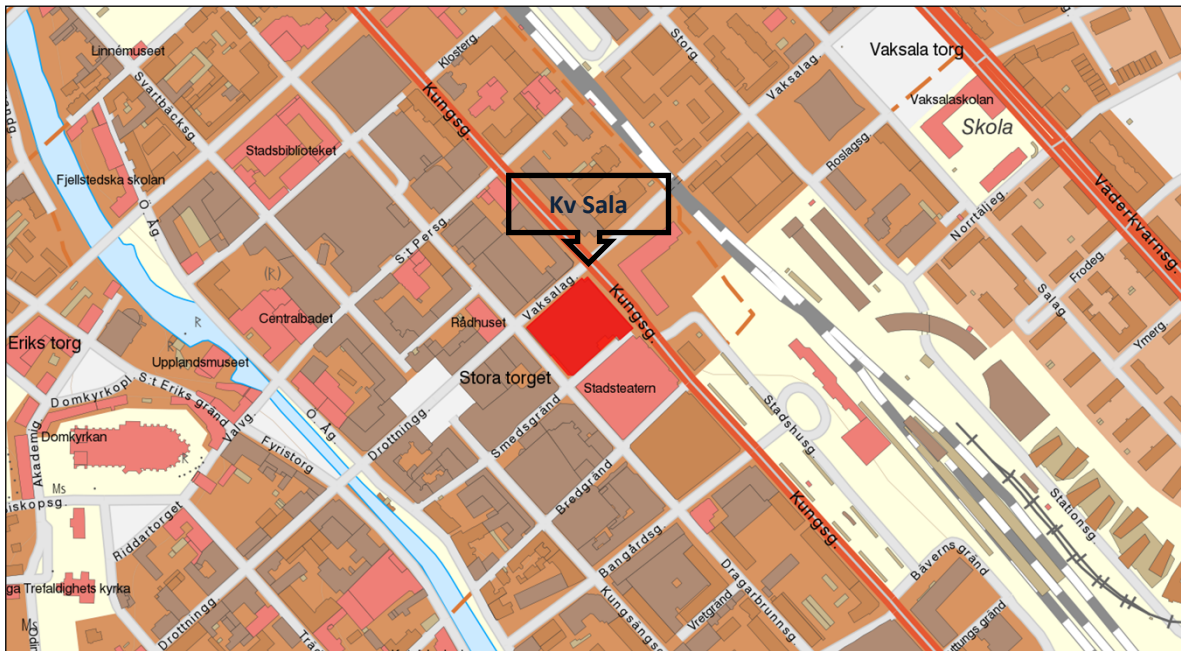
Handläggare:
Anna Hellgren

 Datum:
2020-01-27

 Diarienummer:
PBN 2015-001662

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Kv Sala i centrala staden Standardförfarande



Orienteringskarta med kvarteret Sala markerat med rött.

Detaljplanens syfte

Planens syfte är att möjliggöra en utökning av kontors- och affärsytorna i centrum i ett attraktivt läge nära Resecentrum och Stora torget. En utveckling av kvarteret Sala ska bidra till att öka antalet arbetsplatser i staden, öka stadslivet och stärka stråket mellan stadshuset och Forumtorget, genom att lyfta stadsmiljön i Smedsgränd med nya entréer och levande bottenvåningar.

Samrådsyttranden	
Totalt antal inkomna	17
Beslutsdatum	
Beslut om planuppdrag	2015-10-19
Beslut om samråd	2019-06-19
Samråd	2019-10-31–2019-12-12
Granskning	-----
Antagande	-----

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Sammanfattning av samrådet.....	3
Sammanfattning av ändringar i förslaget.....	3
Sammanfattning av inkomna synpunkter från samrådet och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning	4
Kulturmiljö och arkitektur	4
Kulturmiljö – Fornlämningar.....	6
Dagvatten och grundvatten	7
Miljö, hälsa och säkerhet.....	8
Trafik, tillgänglighet och framkomlighet	11
Teknisk försörjning	14
Plankartan och fastighetsrättsliga frågor	14
Översikt över inkomna samrådsyttranden	16

Sammanfattning av samrådet

Detaljplanen har varit på samråd mellan 31 oktober och 12 december, 2019. Inget informationsmöte hölls. Under samrådet fanns handläggaren tillgänglig i Uppsalarummet för frågor från allmänheten och sakägare vid två tillfällen, torsdag den 21 november kl. 15-18 och fredag den 29 november kl. 9-13. I Uppsalarummet fanns också en modell över förslaget att titta på.

Under samrådet har 17 skriftliga synpunkter inkommit, varav 6 utan erinran mot planförslaget. Synpunkterna behandlar i huvudsak kulturmiljö, inglasning av arkader, tillgänglighet och framkomlighet, hantering av dagvatten och risker för grundvatten. Länsstyrelsens synpunkter berör huvudsakligen kulturmiljö och arkitektur, dagvatten/grundvatten, markföroreningar, samt fornlämningar.

Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kapitlet miljöbalken, enligt sitt yttrande daterat 2019-12-16.

Länsstyrelsens yttrande bifogas även i sin helhet.

Sammanfattning av ändringar i förslaget

Ändringar från samrådet:

- Planhandlingen kompletteras med en uppdaterad dagvattenutredning.
- Planhandlingen kompletteras med en uppdaterad luftutredning.
- Planbeskrivningen förtydligas avseende dagvattenhanteringen.
- Planbeskrivningen justeras avseende markförutsättningarna och förtydligas avseende risken för påverkan på grundvattnet.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om eventuella kulturlager i gatumark.
- Planbeskrivningen kompletteras med krav på provtagning för att utesluta markföroreningar.
- Planbeskrivningen utvecklas avseende tillgänglighet, trygghet och säkerhet.
- Planbeskrivningen justeras avseende fastighetsrättsliga frågor samt krav på exploateringsavtal.
- Plankartan kompletteras med varsamhetsbestämmelser för arkaden mot Vaksalagatan och inglasningen av arkaden mot Dragarbrunnsgatan, samt utformningsbestämmelser för anslutningen till tingsrättsbyggnaden.
- Plankartan ändras så att en mindre del (8 m²) kvartersmark övergår till allmän plats.
- Justeringar av plankartan av plantekniska skäl, i syfte att öka läsbarheten, samt för att överensstämma med praxis och Boverkets planbestämmelsekatalog. Det innebär bland annat att planområdet utökas med mer allmän plats. Dessa ändringar innebär ingen förändring av innehållet i planförslaget.

Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:

Sakägare:

Ej tillgodosedda synpunkter	Samråd	Granskning	Adress
-	-		

Övriga för kännedom:

Ej tillgodosedda synpunkter	Samråd	Granskning	Adress
HSO	X		
SRF	X		
Kulturnämnden	X		
Länsstyrelsen	X		

Sammanfattning av inkomna synpunkter från samrådet och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

För att ge en god överblick av samrådsyttrandena och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är dessa sammanställda ämnesvis.

Kulturmiljö och arkitektur

Länsstyrelsen påminner om att planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården C40A. Länsstyrelsen menar att inglasning av arkader samt påbyggnad av kvarteret med två våningar innebär en successiv förtätning och höjning av befintliga byggnader i kommersiellt attraktiva lägen, och att förslaget frångår byggnadshöjdens relation till gatubredd, liksom beaktandet av dagsljusförhållanden.

Länsstyrelsen anser att det tydligare bör framgå i planbestämmelserna hur kvarterets befintliga värden ska värnas och att det föreslagna tillägget i glas som visas i planförslaget behöver bearbetas vidare med större stringens.

Vidare anser länsstyrelsen att inglasningen av arkaderna minskar gaturummets kvaliteter påtagligt och att arkaderna utgör ett väsentligt uttryck för dagens centrala Uppsala och har ett särskilt värde för fotgängare. Arkaderna ovan de bekvämt breda trottoarerna bör behållas och planförslaget bör omarbetas i den del som rör inglasningen av arkaderna.

Länsstyrelsen anser att det är av vikt att tingsrättsbyggnaden mot Kungsgatan uppfattas som den representativa byggnad den är, och inte slätas ut mot det övriga kvarteret. Det föreslagna glastaket bör omarbetas så att det hamnar väsentligt lägre i förhållande till tingsrättshusets gårdsfasad.

Kulturförvaltningen har inget att invända mot förslaget men understryker dock vikten av att i det fortsatta arbetet ta hänsyn till riksintresseområdet för kulturmiljövård (Uppsala stad C40 A) samt siktelinjerna mot Uppsalas historiska centrum.

Kulturnämnden invänder med kraft mot att detaljplanen ska medge inglasning av befintliga arkader mot Vaksalagatan och Dragarbrunnsgatan, vilka båda är en viktig del i kvarterets ursprungliga gestaltning. Arkaderna bör fortsätta vara en del av det offentliga rummet med rättigheter för allmän gångtrafik. En inglasning av fasaderna på det sätt som föreslås riskerar att följas av liknande krav från andra fastighetsägare. Detta skulle i så fall helt förändra gaturummet och stadsbilden.

Föreningen Vårda Uppsala (FVU) noterar med tillfredsställelse att kvarterets högsta tillåtna nockhöjd satts till +28,5 meter över nollplanet för att inte störa utsikten från UKK: s foajévåning mot stadens märkesbyggnader.

FVU noterar utan invändningar inglasningen av arkaden längs Dragarbrunnsgatan liksom inglasningen vid hörnet av Kungsgatan och Vaksalagatan. Möjligen skulle detta hörn kunna utformas på ett annat sätt än vad illustrationen i planbeskrivningen visar, t ex i 45 graders vinkel, för att bättre samverka med och spela mot hörnet i kv. Svalan.

FVU har heller inga invändningar i sig mot den tilltänkta påbyggnaden i två våningar så länge denna inte överstiger den stipulerade högsta nockhöjden på +28,5 meter. Dock anser vi att man åtminstone mot Vaksalagatan bör följa den s.k. 45-gradersregeln, d.v.s. att den i det här fallet teoretiska taklutningen inte görs brantare än 45 grader. Detta för att minska beskuggningen av gatan. Detta kan göras t ex genom att dra in den översta våningen något alternativt att densamma ges en lutande form som på stadshusets översta våning.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planförslaget har utformats för att ta hänsyn till riksintresseområdet för kulturmiljövård (Uppsala stad C40 A) samt siktlinjerna mot Uppsalas historiska centrum.

Höjder/exploatering

Byggnadshöjden förändras med en våning, inte två. Se illustration nedan. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att förändringen inte innebär en signifikant påverkan av skalan i centrum.

Förtätning och komplettering i innerstaden är, som länsstyrelsen påpekar, vanligt förekommande och en effekt av en förhöjning av markvärdena i centrum. Det innebär ställvis en högre bebyggelse. Stadsbyggnadsförvaltningen menar att kompletteringar i innerstaden är en naturlig utveckling och att byggnadshöjderna i kvarteret Sala inte är ovanliga för Uppsala. Tillbyggnaden är måttlig mot Vaksalagatan och Dragarbrunnsgatan. En påbyggnad med två kontorsvåningar motsvarar en vånings höjning jämfört med dagens takhöjd och påverkar dagsljuset i dessa gator mycket lite. Att enligt FVU:s önskemål minska tillbyggnaden för att rymmas inom den teoretiska taklutningen 45 grader har prövats, men förkastats då konsekvenserna blir att takvåningarna blir alltför små för att nyttjas till kontorsrum eller tekniska anläggningar. Se även *Hälsa och säkerhet, Dags- och solljus*.

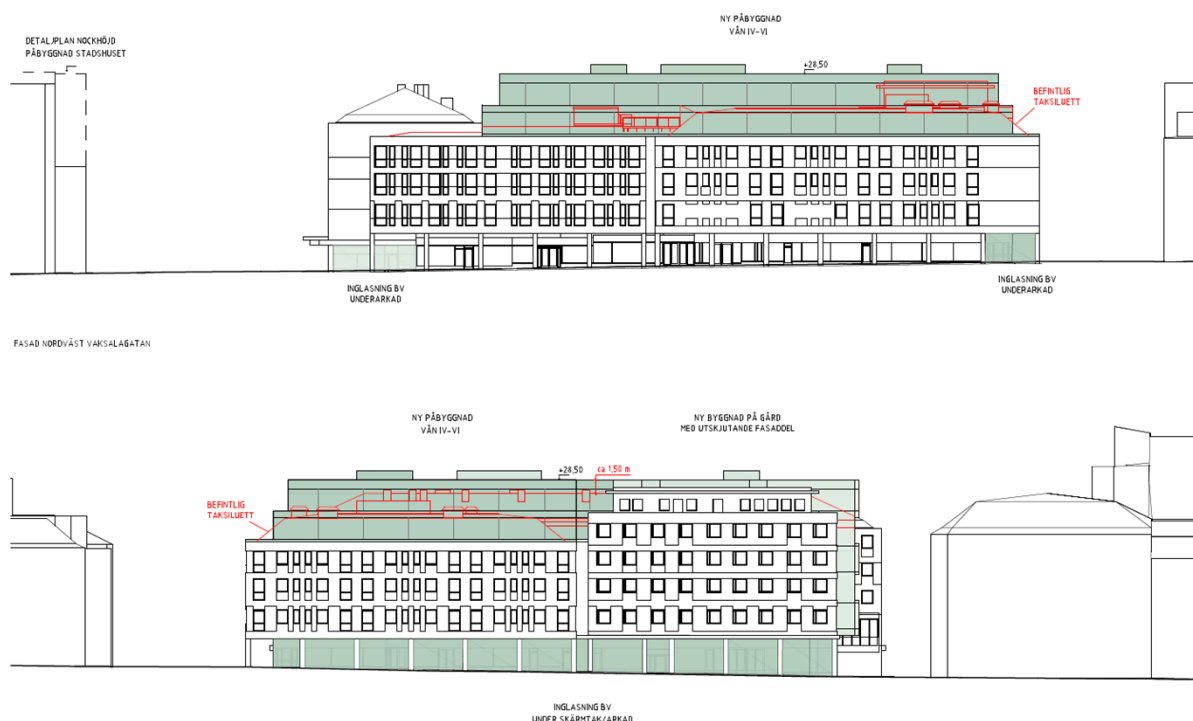


Illustration som visar föreslagna takvåningar i grönt och höjden på befintligt tak med röd linje. Övre fasaden visar Vaksalagatan och under fasaden visar Dragarbrunnsgatan. Illustration Wählin arkitekter.

Tillägget mot Smedsgränd är den del i förslaget som förväntas få en reell påverkan på gatuupplevelsen. Stadsbyggnadsförvaltningens avvägning är att de positiva kvaliteterna överväger genom möjligheten att omvandla till en öppen stadsgata från en sluten varutransportgränd. Nya byggnader bidrar också till att öka upplevelsen i ögonhöjd, och öppna upp fasaderna jämfört med den slutna fasader som finns i Smedsgränd idag. På så sätt bidrar projektet till en trivsammare och mer levande stad.

Kulturhistoriska värden

Hur byggnadens värden ska värnas beskrivs i varsamhetsbestämmelsen k₁.

Hur material används i byggnadens gestaltning beror både på byggnadens utformning och innehåll: Och eftersom den specifika innehållet inte är känt, behöver planen ge utrymme för att byggnaden ska kunna anpassas till sitt ändamål, och detta är en utformningsfråga som avgörs i bygglovet. Illustrationer i planhandlingen är illustrationer och inte den färdiga byggnadens gestaltning. Detta tillhör bygglovskedet.

Arkader

Stadsbyggnadsförvaltningen håller med länsstyrelsen och kulturnämnden om att arkaderna är karaktäristiska för Uppsalas centrala delar. Dock innebär inte detta att alla arkader besitter ett stort värde och måste bevaras. Arkaderna måste ses i sitt sammanhang och bedömas dels utifrån byggnadens arkitektoniska kvalitet, dels utifrån gaturummets kvalitet och dimensioner. Arkaderna ligger på kvartersmark. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer inte att arkadernas roll i gaturummet har så stor betydelse för stadens identitet att en inglasning skulle påverka värdet hos riksintresset.

I kommunens program för Dragarbrunnsgatan finns stöd för att pröva inglasning av arkader i kvarteret Sala. Redan vid planuppdraget tog dock plan- och byggnadsnämnden ställning till att arkaden vid Vaksalagatan inte skulle få glasa in, och planförslaget handlar därför endast om att glasa in arkaden mot Dragarbrunnsgatan. Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att förtydliga detta med en varsamhetsbestämmelse, så att det för arkaden mot Vaksalagatan tydligt framgår att arkaden inte får glasa in.

Som länsstyrelsen påpekar ska kulturarvet värnas men också utvecklas. Stadsbyggnadsförvaltningen anser det inte vara motiverat av arkitektoniska eller kulturhistoriska skäl att bevara arkaden mot Dragarbrunnsgatan. Men om arkader byggs igen är det emellertid viktigt att det sker med glasade partier, något inflyttade från fasaden så att arkadens pelare ges en fortsatt betydande roll i fasadernas arkitektoniska uppbyggnad. Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår därför att detaljplanen kompletteras med en utformningsbestämmelse som anger att pelarna ska vara tydligt avläsbara i fasaden. I kombination med bestämmelsen f₁ om att bottenvåningen ska vara i genomsiktligt material bedömer stadsbyggnadsförvaltningen att arkadmotivet mot Dragarbrunnsgatan fortsatt kommer att vara tydligt avläsbart i gatufasaden.

Hörnet

När det gäller FVU:s synpunkter på kvarterets hörn mot Kungsgatan menar stadsbyggnadsförvaltningen att en 45-graders avskärning i och för sig kan ha sina förtjänster, och sneda hörn återfinns i grannkvarteret Svalan och även i kvarteret Salas hörn mot Dragarbrunnsgatan. I hörnet mot Kungsgatan har dock byggnaden ett formspråk med en sammansättning av raka och kantiga volymer, där en sned avskärning i gatuplan inte känns formmässigt motiverad att reglera i plan.

Mötet med tingsrättsbyggnaden

För att kunna erbjuda fungerande kontorsytor i kvarteret behöver tingsrättsbyggnaden kunna byggas ihop med den nya byggnaden i mitten av kvarteret. Detta kan göras på många sätt. I syfte att kunna läsa av byggnaderna reglerar planen att tillbyggnaden endast får göras en bit in i kvarteret, och att den befintliga byggnadens gavel friläggs mot Smedsgränd. Hur hopbyggnaden kan ske i detalj påverkas av hur avvattningen kan lösas, och det är viktigt att tekniska lösningar är långsiktigt robusta. Olika lösningar har undersökts, men den säkraste lösningen bedömer byggherren, är att låta taket ansluta till tingsrättens takfot/ränna. Ett lägre glastak riskerar att skapa en komplicerad vattenavrinning.

Stadsbyggnadsförvaltningen ser också vikten av att respektera den befintliga huskroppen, men konstaterar också att tillbyggnaden inåt kvarteret inte är synlig från så många håll så att det från allmän synpunkt skulle vara befogat att ställa långtgående krav på utformningen i detaljplanen. Upplevelsen i gaturummet från Smedsgränd omhändertas redan av byggrättens indrag från gatufasaden.

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att plankartan kompletteras med en utformningsbestämmelse med syftet att omhänderta mötet mellan ny bebyggelse och tingsrättens byggnad mot Kungsgatan.

Kulturmiljö – Fornlämningar

Länsstyrelsen informerar om att planområdet ligger inom fornlämning L1941:2293 som utgörs av Uppsala stadslager. Fornlämningen kallades tidigare Uppsala 88:1. Kvarteret Sala ligger i utkanten av fornlämningsområdet, och markingrepp är tillståndspliktigt enligt 2 kapitlet kulturmiljölagen (1988:900). Eftersom kvarteret har källargrage, och marken därmed är urschaktad, är sannolikheten

för bevarande lämningar liten. Det kan dock finnas bevarade kulturlager i omkringliggande gator. I Vaksalagatan har tidigare upp till 0,8 meter tjocka kulturlager påträffats.

Länsstyrelsen bedömer att markingrepp inom fastigheten Dragarbrunn 24:5 sannolikt inte kommer att kräva arkeologiska åtgärder, men att det däremot kan vara aktuellt med åtgärder i samband med ingrepp i gatumark.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planhandlingarna uppdateras med nya beteckningen på fornlämningsområdet. Planhandlingarna kompletteras med informationen om eventuella kvarvarande kulturlager i omkringliggande gator.

Dagvatten och grundvatten

Länsstyrelsen anser att det inte är belagt att de angivna lerlagren är så mäktiga som det anges i planhandlingarna, då Länsstyrelsens underlag visar på ungefär halva mäktigheten. Länsstyrelsen anser att kommunen bör redogöra för hur förändringarna på den aktuella fastigheten kan komma att påverka omkringliggande fastigheter samt om det finns angränsande områden med högre sårbarhet som riskerar att påverkas.

Länsstyrelsen anser att ett mindre dagvattenmagasin kan vara av vikt inom kvarteret, inte bara för att jämna ut dagvattenflöden utan även för att hantera eventuellt släckvatten. Dagvatten och släckvattenzoner behöver ofta utgöra samma system. Om ett magasin inte är möjligt bör kommunen förtydliga hur eventuellt släckvatten kommer att tas omhand.

Om de gröna tak som nämns i planbeskrivningen är en viktig komponent för att klara dagvattenhanteringen anser Länsstyrelsen att de bör beskrivas utförligare i planbeskrivningen samt framgå av plankartan. Länsstyrelsen anser att det i planbeskrivningen bör beskrivas vilka konsekvenser det får att kommunens riktlinjer om fördröjning av 20 mm nederbörd inte är möjliga att uppnå inom kvarteret.

Uppsala Vatten och Avfall AB har också synpunkter på dagvattenutredningen och en motsägelsefull beskrivning av kvarterets hårdgörandegrad före och efter tillbyggnaden. Detta behöver korrigeras.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Markförhållanden

Dagvattenutredningen och planhandlingarna justeras angående beskrivningen av jordlager. SGU:s jordartskarta har använts i dagvattenutredningen för att beskriva förutsättningarna i kvarteret. Denna karta anger det *totala* jorddjupet till 20–30 meter ner till fast berg och anger att marken består av postglacial lera. Dock är inte hela jorddjupet postglacial lera, utan ungefär 15–20 meter (16 meter och 19 meter i olika närbelägna profiler). Under leran finns åsmaterial. Detta framgår av SGU:s 3D-jordartskarta.

Grundvatten

Avsnittet om grundvatten utvecklas i planbeskrivningen. Kvarteret ligger inom ett område med *låg* känslighet enligt *Riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt*. Med känslighet avses hur känslig en specifik plats är för att en förorening på markytan eller en marknära förorening ska påverka grundvattnet i Uppsala- och Vattholmaåsarna så att det inte kan användas som resurs för dricksvattenförsörjning. I analysen har hela tillrinningsområdet delats in i fyra känslighetsklasser, låg, måttlig, hög och extrem känslighet. Känslighetsklasserna utgår från de geologiska och hydrogeologiska förhållandena i Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde. Planområdet ligger alltså inom ett område med den lägsta känslighetsklassen, ett område där lera med mäktighet större än 5 meter överlagrar isälvsmaterial eller morän, och som inte avvattnas mot områden med större känslighet.

Riskanalysen visar inga skadehändelser som leder till några konsekvenser eller risker som gör det befogat med mer åtgärder än normal dagvattenhantering. Någon särskild hantering avseende släckvatten är inte aktuella inom områden med låg känslighet. Planområdets avstånd till områden med högre känslighet är cirka 200 meter. Detta innebär att även de kvarter som omger kvarteret Sala ligger inom område med låg känslighet, och risken för eventuell påverkan i närområdet bedöms vara liten.

Dagvatten

Målet med dagvattenutredningen har varit att visa på den bästa möjliga dagvattenlösning utan att ha möjlighet till att använda öppna eller underjordiska dagvattenlösningar. Detta visar snarare på problematiken att hantera dagvatten i ett 100% bebyggt kvarter med källare, och behöver inte betyda att ett fördröjningsmagasin placerat i källaren är uteslutet. Slutresultatet ligger sannolikt i en kombination av lösningar, där ett fördröjningsmagasin i källaren kan vara en del, med komplettering med vegetationsklädda tak. Fastighetsägaren har också ambitioner att arbeta med innovativa energi- och klimatlösningar, som kan komma att innebära att dagvatten också kan återanvändas inom de interna tekniska systemen.

Eftersom det finns olika sätt att hantera dagvattnet på ser stadsbyggnadsförvaltningen inte att det finns skäl att reglera dagvattenhanteringen med planbestämmelser. En reglering kan också komma att innebära lösningar för den fortsatta projekteringen.

Uppsala Vatten och Avfalls AB riktlinjer för dagvatten från kvartersmark tillämpas endast vid nybyggnad/nyexploatering. Uppsala Vatten har i detta fall bedömt att projektet i kvarteret Sala är att betrakta som ombyggnad/tillbyggnad. Dagvattenutredningen visar att kvarterets flödessituation inte försämras trots påverkan av klimateffekter. De föreslagna lösningarna ökar därmed inte risken för påverkan på intilliggande fastigheter jämfört med idag.

Dagvattenutredningen uppdateras och planbeskrivningen justeras. Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår ingen förändring av detaljplanens bestämmelser eller plankartans utformning med anledning av dagvattenfrågorna.

Miljö, hälsa och säkerhet

Behovsbedömning

Länsstyrelsen bedömer, med beaktande av kriterierna i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (MKB), att rubricerad detaljplan inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken (MB).

Förorenad mark

Länsstyrelsen meddelar att det på den aktuella fastigheten Dragarbrunn 24:5 finns ett potentiellt förorenat område. Objektet gäller ett tryckeri som fanns här på 1930–1950-talet. Objektet har tilldelats riskklass 4, Liten risk. Enligt uppgift i EBH-stödet fanns tryckeriet en trappa upp. Sedan tryckeriet flyttade från platsen har nya byggnader uppförts som bland annat har en källarvåning. Troligen har stora mängder jordmassor schaktats bort vid byggnationen och sannolikheten är liten att föroreningar finns kvar från verksamheten.

Länsstyrelsen anser att det är av vikt att provtagning sker i samband med planerad pålning alternativt förstärkning av huskroppen. Detta då det inte framgår av planhandlingarna om det kan finnas någon förorening under huskroppen.

Miljö- och hälsoskyddsmyndigheten menar att föroreningsituationen behöver utvärderas och bedömas i den vidare planprocessen för att minska riskerna för spridning och exponering av föroreningar vid markgrepp och den planerade markanvändningen.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer, liksom länsstyrelsen, att sannolikheten för markföroreningar är liten. Vid markarbeten, pålning eller andra förstärkningsarbeten inom eller i anslutning till kvarteret ska provtagning ske. Om föroreningar trots allt påträffas vid genomförandet ska detta anmälas till tillsynsmyndigheten, miljö- och hälsoskyddsnämnden. Planbeskrivningen kompletteras med denna information.

Luft

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att luftkvalitetsutredningen behöver kompletteras med en bedömning av vad den föreslagna höjningen av byggnaden mot Vaksalagatan innebär för luftföroreningsituationen i detta gaturum. Vid korsningen Vaksalagatan/Kungsgatan ligger föroreningar idag nära gränsen för miljökvalitetsnormen.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Luftkvalitetsutredningen kompletteras. Bedömningen är att höjningen av byggnaden mot Vaksalagatan inte påverkar luftkvaliteten i området. Planbeskrivningen kompletteras med denna information.

Dags- och solljus

Länsstyrelsen befarar att dagsljusförhållanden försämras i kvarteret och att den nya planerade byggnaden mot Smedsgränd riskerar att skugga byggnaderna norr och öster om sig.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att dags- och solljusutredningen behöver kompletteras med information om eventuell påverkan på befintliga byggnader och bostäder.

FVU uttrycker viss oro för att de föreslagna byggnadshöjderna mot Vaksalagatan kan påverka solinstrålningen i Vaksalagatan.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

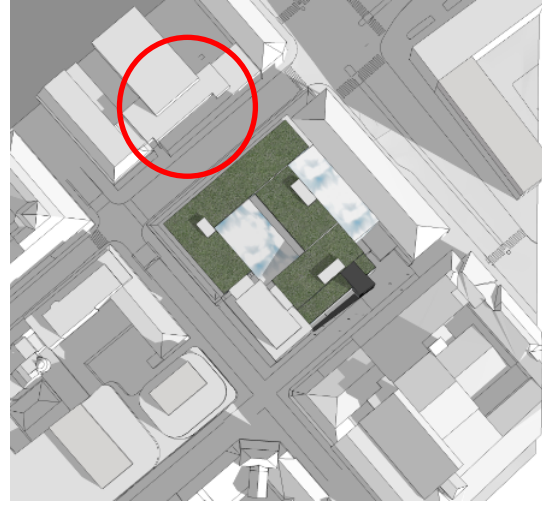
Kvarteret Sala innehåller till övervägande del kontorslokaler och handelslokaler. Det enda boendet som finns inom kvarteret är lägenhetshotell/long-stay i hörnet Smedsgränd/Dragarbrunnsgatan, ovanför biografen. Bostäder tillåts inte i den nya planen.

Krav på dagsljus finns i BBR avsnitt 6:322 Dagsljus. Där anges att rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt ska utformas och orienteras så att god tillgång till direkt dagsljus är möjlig, om detta inte är orimligt med hänsyn till rummets avsedda användning. Detta säkerställs i bygglovsprocessen. Hela kvarteret Sala är *en* fastighet, Dragarbrunn 24:5, och ägs av *en* fastighetsägare, Vasakronan. Planens genomförande kommer inte bara att innebära att en ny byggnad adderas till en befintlig kvartersstruktur, utan att olika förändringar sker inom hela kvarteret. Hur kontorslokaler organiseras sinsemellan, var ljusgårdar eller öppningar placeras för att erbjuda bäst förutsättningar för dessa kontorsmiljöer är en fråga för kommande projektering. Solstudier visar att den *illustrerade* nya kontorsbyggnaden påverkar solinstrålningen mot tingsrättens gårdsfasad i sydväst från klockan 17 vår och höst.

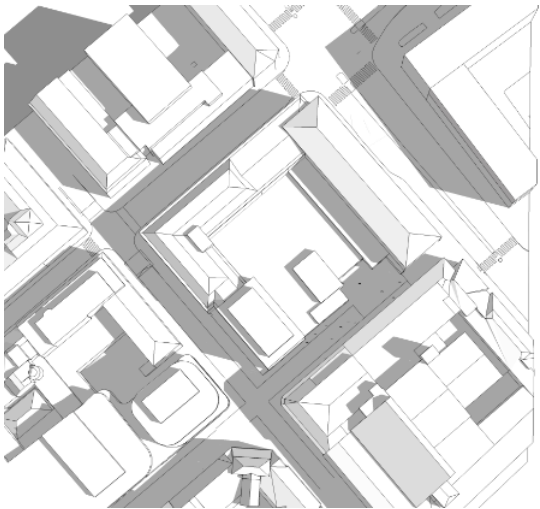
Även när det gäller skuggning av omkringliggande kvarter och gator får planen begränsad påverkan. Höjningen med en våning mot Vaksalagatan ger en viss påverkan på grannkvarteret Svalan nordväst om kvarteret Sala. Här blir den översta indragna våningen skuggad vid klockan 9 höst och vår. På sommarmorgnar klockan 9 får hörnet Vaksalagatan-Dragarbrunnsgatan en något större skuggutbredning på trottoaren. I Smedsgränd är gatan redan idag skuggad vid klockan 18 på sommaren, utom vid garagenedfarten och hörnet mot tingsrätten. Med planförslaget ligger även hörnet vid tingsrätten i skugga klockan 18. De delar av kvarteret Oxens fasad sydöst om kvarteret Sala som riskerar att bli skuggade av nya byggnader från klockan 17 vår och höst (från klockan 18 sommardag) är till stora delar utan fönster (Stadsteatern).



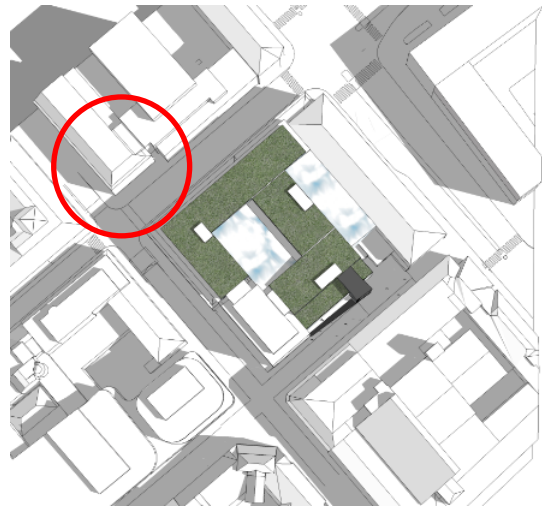
Befintligt. Vår/höst kl 9:00.



Planförslaget. Vår/höst kl 9:00. Översta våningen på grannkvarteret Svalan skuggas.



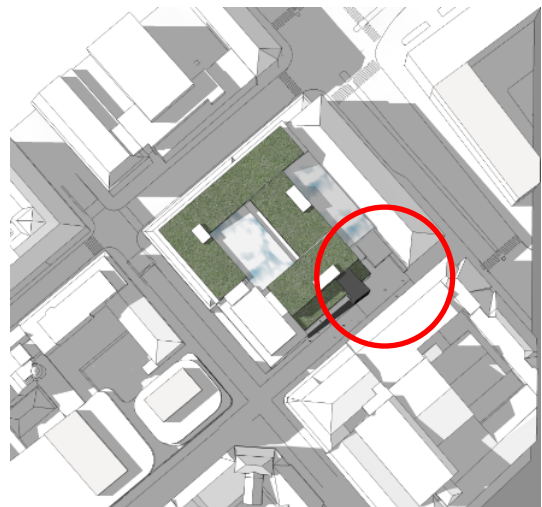
Befintligt. Sommar kl 9:00.



Planförslaget. Sommar kl 9:00. Större skugga på trottoaren vid gamla Handelsbanken



Befintligt. Sommar kl 18:00.



Planförslaget. Sommar kl 18:00. Skugga i Smedsgränd vid tingsrättsbyggnaden.

Skuggstudier, Wåhlin arkitekter.

Magnetfält

Miljö- och hälsoskydds nämnden anser att kravet på 0,2 mikrotelsla ska efterlevas för att minska risken för påverkan av elektromagnetiska fält på övriga verksamheter och människor i fastighet.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Vid ombyggnad eller förändring av befintlig nätstation finns möjlighet att tillämpa nya riktlinjer och/eller krav.

Risker, trygghet

Polismyndigheten anser att i planbeskrivningen lyser i princip trygghets och säkerhetsfrågor med sin frånvaro och ingen form av riskanalys för dessa frågor är gjord.

Uppsala Brandförsvaret har tittat på risker i anslutning till planområdet. Uppsala Brandförsvaret känner inte till några risker i området som skulle kunna påverka planområdet negativt (Brandförsvarets databas Daedalus).

Brandförsvaret har även tittat på möjlighet till räddningsinsatser. Om delar av huset ska utrymmas med hjälp av räddningstjänsten behöver uppställningsplatser för räddningstjänstens stegfordon beaktas. Indragna våningar kan även försvåra och ibland omöjliggöra utrymning med hjälp av räddningstjänstens fordon då vinkeln för stegen gör att det inte går att nå. Brandförsvaret vill dock poängtera att det finns andra lösningar för utrymning att tillämpa där inte räddningstjänsten behöver bistå, som exempelvis Tr2-trapphus. I övrigt har brandförsvaret inget att erinra mot planförslaget.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer inte att någon riskanalys behöver göras i detta skede. Planhandlingarna kompletteras med information om brandsäkerhet, möjliga utrymningsmöjligheter, som exempelvis Tr2-trapphus. Avsnittet om planens konsekvenser för sociala aspekter utvecklas något.

Trafik, tillgänglighet och framkomlighet

Polismyndigheten meddelar att parkeringsplatsen vid Tingsrättens gamla entré på Kungsgatan inte längre nyttjas för utryckningsfordon och kan för detta ändamål avslutas. Parkeringsmöjligheter i Smedsgränd för utryckningsfordon kan med fördel anläggas med närhet till Tingsrättens nya entré, allt för att slippa vildparkering i gränden när säkerheten kräver närvaro utanför entrén.

Miljö- och hälsoskydds nämnden påpekar att omvandlingen av kvarteret innebär att ett antal cykelparkeringar kommer att tas bort. Möjligheterna att cykla istället för att ta bil är viktigt för att förbättra luftkvalitet och minska bullerstörningar i innerstaden. Planförslaget bör därför utreda hur man ska tillgodose det utökade behovet av cykelplatser.

Region Uppsala Trafik och samhälle, har inga synpunkter på förslaget.

Föreningen Vårda Uppsala anser att Smedsgränd för fotgängaren är en händelsefattig ”transportsträcka” mellan Kungsgatan och Dragarbrunnsgatan vars brist på mänsklig närvaro i form av fönsterlösa fasader gör att den rent av kan kännas en smula otrygg under dygnets mörka timmar. Varje försök att öppna upp denna gata med till exempel butiker och kaféer samt entréer till dessa måste därför betraktas som angeläget. Kan gatan i sammanhanget dessutom ges ett arkitektoniskt lyft vore än mera vunnet. När man nu avser att lyfta stadsmiljön i Smedsgränd med nya entréer och levande bottenvåningar så anser FVU att detta grepp bör genomföras så konsekvent som möjligt. FVU tycker därför att den tilltänkta uppställningsplatsen för cyklar bör utgå.

HSO, Handikappföreningarnas samarbetsorgan i Uppsala län och SFR, Synskadades riksförbund Uppsala län, har följande synpunkter:

1. Arkaden längs Dragarbrunnsgatan behövs även framöver som gångyta.

Det behövs trygga zoner på gångfartsområdet man inte riskerar att komma i konflikt med bilar och cyklar. Att ta bort arkaden längs Dragarbrunnsgatans östra sida tar bort en nödvändig gångzon, och skulle medföra att alla trafikanter trängs ihop på en mindre yta än idag.

Ett gångfartsområde förutsätter samverkan mellan trafikanter genom ögonkontakt. Det är inte möjligt för människor som inte ser. SFR påpekar att ledstråk som anordnats längs gamla handelsbankens fasad, utanför arkaden, ofta svämmas över av parkerade cyklar. Ledstråken blir då oanvändbara. SFR säger nej till en likande lösning vid kvarteret Sala.

2. En tillgänglig utformning i hörnet Kungsgatan-Vaksalagatan.

HSO och SFR förutsätter att inbyggnaden av arkaden vid korsningen Kungsgatan-Vaksalagatan görs så att även synskadade kan ta sig längs alla gångstråk utan problem. Det innebär att det ska finnas hinderfria sammanhängande ledstråk till övergångsställen och längs gatorna.

3. Behåll cykelställen på Smedsgränd.

Det är mycket viktigt att det finns tillräckligt med cykelparkeringar så att cyklar och elsparkcyklar kan parkeras rätt och att centralt placerade cykelställ inte tas bort. SFR understryker att felparkerade cyklar skapar många problem och risker för synskadade.

HSO och SFR ifrågasätter uppgiften att cykelställen i Smedsgränd skulle ha "relativt låg beläggningsgrad" och därför kunna minskas med ca 80 platser. Detta kan bero på brist på information om att cykelställen på Smedsgränd finns.

4. Under rubriken "Tillgänglighet för funktionshindrade" tas endast upp om tillgänglighet i byggnaden, parkeringar och lutningar runt kvarteret.

Konsekvenser av förslagen ovan (inglasning av arkader och att ta bort cykelparkeringar) bör redovisas hur ändringarna drabbar synskadade och rörelsehindrade. SFR menar att det försvårar möjligheten att göra en tillgänglig utformning.

5. Att planen inte har några negativa konsekvenser för gående, trots att arkaden föreslås att glansas in för butiksändamål, har argumentet att hela gatan bredd är för gående.

Det stämmer inte i praktiken eftersom stora delar av gatan är omöjlig att använda för gående. Det område av gångfartsområdet som är beläget mellan cykelparkeringarna räcker i bredd endast till en lastbil eller en personbil och en cyklist, och där är det inte lämpligt att gå, särskilt inte som synskadad eller rörelsehindrad. Stor del av gångytan på västra sidan har använts till uteservering från mars till och med oktober. Det är i praktiken bara arkaden som finns kvar för gående och rullstolsburna. Den kan därför inte få tas bort som gångyta. SFR understryker att för att de ska få möjlighet att ta del av stadslivet, behöver de gator som är utformade och tillgängliga för synskadade.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Gatans utformning styrs inte i planen utan planeras i detalj i samband med projektering och genomförande. Parkeringar inom allmän plats regleras i föreskrift, och inte i detaljplan. Smedsgränd är trång, och det är många funktioner som behöver lösas. Om det är möjligt att anlägga parkering för utryckningsfordon i närheten av tingsrättens entré får undersökas i samband med projektering.

Stadsbyggnadsförvaltningen är mycket angelägen om att Uppsala ska fungera bra för cyklister och att fler ska använda cykeln som transportmedel. Inte minst för att avlasta stadens centrala delar från biltrafik. Cykelparkeringar i centrum är under ständig översyn och cykelställ flyttas och ersätts löpande. Ombyggnaden av Dragarbrunnsgatan vid kvarteret Sala innebär till exempel att ett 80-tal cykelparke-

ringar tillkommit, som inte funnits i detta läge tidigare. Dessa ersätter till en stor del de parkeringar som idag finns i Smedsgränd.

När det gäller framkomlighet och tillgänglighet kommer Dragarbrunnsgatan och Vaksalagatan, liksom andra gator i staden, utformas med ett hinderfritt och anpassat gångstråk längs fasaden, även om fasaden flyttas ut utanför arkaden. Det är svårt att garantera en stadsmiljö utan felparkerade cyklar. Många lättillgängliga cykelparkeringsplatser i innerstaden är naturligtvis en viktig del i att uppnå detta. Kommunen arbetar också med cykelvärdar och olika kampanjer för att förmå cyklister att parkera på rätt plats. Utökade insatser planeras under 2020. Omvandlingen av Dragarbrunnsgatan till gångfartsgata har pågått under ett antal år och ännu har inte hela sträckan byggts om. Utformning av delsträckorna bygger delvis på utvärderingar av tidigare ombyggda sträckor, vilket gör det möjligt att anpassa och förändra gatans utformning efterhand. Detaljplanen reglerar vilket utrymme som ska vara allmän plats, i detta fall gata. Hur stor del av gatan som ska upplåtas till cykelparkering eller uteservering, och på vilket sätt den utformas, avgörs slutligt i samband med projektering.

Ett av syftena med planen är att lyfta miljön i Smedsgränd med nya entréer och levande bottenvåningar. För att åstadkomma detta måste dagens gatumiljö med tvåvåningsparkeringsställ mot en fönsterlös tegelfasad tas bort och bottenvåningarna öppnas upp. Detaljplanen reglerar inte hur många cykelparkeringar som kan komma att rymmas i den nya utformningen av Smedsgränd, eftersom det beror på hur byggnaderna utformas i detalj och hur entréer kan komma att placeras. De 15–20 parkeringsplatser som illustreras i situationsplanen bedöms vara rimligt att rymma utan att äventyra syftet med att öppna upp fasaderna. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer, till skillnad från FVU, att cykelparkeringar behövs i Smedsgränd. Bland annat för att undvika vild parkering utanför cykelställ, som innebär problem och risker för personer med nedsatt syn- eller rörelseförmåga.

De cykelparkeringsplatser som genereras av projektet ska tillgodoses inom kvarteret, enligt kommunens parkeringstal. Det innebär att över 300 parkeringsplatser för cykel ska ordnas i källargaraget.

Texten i planbeskrivningen utvecklas något under rubriken *Tillgänglighet* och under rubriken *Planens konsekvenser*.

Flygtrafik, hinderfrihet

Swedavia Stockholm Arlanda Airport meddelar att med den position och de byggnadshöjder som anges i plankartan föreligger ingen påverkan på befintliga eller planerade procedurer och hinderytor för Arlanda flygplats och de har därmed inget att erinra. På aktuell position är det ur Arlandas perspektiv möjligt att bygga upp till +213 m (RH2000) utan behov av vidare flyghinderanalys.

Swedavia vill påminna om att alla planer i vilka avsikten är att uppföra objekt som är 20 m över mark eller högre måste remitteras även till LFV för en s.k. CNS-analys.

Luftfartsverket LFV har i egenskap av sakägare för CNS-utrustning inget att erinra mot detaljplanen. Detta yttrande gäller på utfärdandedatum. LFV förbehåller sig rätten att revidera yttrandet vid ny prövning om regelverk gällande störningar på CNS-utrustning förändras, eller om ny CNS-utrustning etableras i hindrets närhet.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Inga förändringar av planhandlingarna är nödvändiga med anledning av inkomna synpunkter.

Teknisk försörjning

Uppsala Vatten och Avfall AB meddelar att planområdet ingår i verksamhetsområdet för den allmänna VA-anläggningen och att anläggningsavgift ska erläggas enligt gällande taxa.

Vattenfall Eldistribution förklarar sig nöjda med att den inhysta nätstationen fått ett E-område i plankartan, och har inget ytterligare att erinra.

Vattenfall AB Heat Nordic meddelar att den planerade bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenätet och att anslutningsavgiften fastställs vid offerttillfället. Vattenfall önskar bli kontaktade i god tid inför genomförandet. Befintliga ledningar måste hållas tillgängliga under byggtiden, och utsättning av befintliga fjärrvärmeledningar ska begäras innan arbetena sätts igång. Eventuell omflyttning eller annan förändring av befintliga ledningar bekostas av byggherren, eller regleras i markavtal med Uppsala kommun.

Skanova har markförlagda teleanläggningar i och i anslutning till planområdet. En karta har bifogats yttrandet. Ledningarna ser inte ut att påverkas av planen. Om teleanläggningarna ändå skulle påverkas för att möjliggöra planen förutsätter Skanova att den som initierar åtgärden även ska bekosta den.

IP-Only har flera markförlagda fiberanläggningar inom detaljplaneområdet. Så långt möjligt önskar IP-Only behålla befintliga ledningar i nuvarande lägen för att undvika olägenheter och kostnader. IP-Only förutsätter att de kostnader som uppstår vid en eventuell flytt bekostas av den som initierar flytten. Vid arbeten i närheten av ledningarna behöver försiktighet iaktas för att inte skada ledningen. I övrigt har IP-only inget att erinra.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Inga förändringar av planhandlingarna är nödvändiga med anledning av ledningsägarnas synpunkter. Generella skrivningar om hänsyn till befintliga ledningar och eventuella kostnader finns sedan tidigare i planbeskrivningen.

Plankartan och fastighetsrättsliga frågor

Lantmäteriet påpekar att det generellt är svårt att urskilja gränstyperna i plankartan och önskar att dessa förtydligas, om möjligt. Det är också svårt att se om markreservatet x_1 gäller för en yta med prickmark i nordöstra hörnet.

Under rubriken Gång- och cykeltrafik, i avsnittet om arkader, bör ordet "rättigheter" bytas ut mot "markreservat". Under rubriken Markägoförhållanden bör fastigheten Dragarbrunn 1:2, som ägs av Uppsala kommun, nämnas.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planhandlingarna justeras enligt Lantmäteriets synpunkter och plangränserna ses över. Större tydlighet eftersträvas, men programvarorna innebär vissa begränsningar.

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår inför granskningen att ytan med prickad mark (7,7 kvadratmeter) i kvarterets hörn mot Vaksalagatan-Kungsgatan, övergår från kvartersmark till allmän plats. Det innebär att denna del får samma förutsättningar som hela kvarterets sida mot Kungsgatan, att byggnadens skärmtak tillåts kraga ut över den allmänna gångbanan. Fastighetsägaren motsätter sig inte denna förändring.

Med anledning av de föreslagna förändringarna av markreservat för allmän gångtrafik, x-områden, föreslår stadsbyggnadsförvaltningen efter samråd med lantmäteriet att gällande servitut från 1974 ersätts av nya servitut vid denna plans genomförande. Planens genomförande berör inte enbart fastighetsrättsliga frågor som kan lösas vid en lantmäteriförrättning. Ansvar och kostnader bör därför i sin helhet

klarläggas i ett exploateringsavtal mellan kommunen och byggherren. Planbeskrivningen kompletteras med krav på att exploateringsavtal ska upprättas och föreligga innan planens antagande.

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår också justeringar av planbestämmelserna för parkering (P) och transformatorstation (E₁) under mark, för att de ska överensstämma med Boverkets planbestämmelsekatalog. Justeringar i plankartan görs också för att i bygglov och fastighetsbildning bättre kunna hantera byggnadsdelar som kragar ut över allmän plats, samt planbestämmelser som relaterar till allmän plats. Det innebär att delar av Dragarbrunnsgatan och Smedsgränd kommer att ingå i planområdet, och att en del av Smedsgränd får olika användningskategorier i skilda plan. Planbeskrivningen justeras och kompletteras med anledning av dessa förändringar. Ändringarna innebär dock ingen förändring av innehållet i planförslaget.

Bilaga

Länsstyrelsens yttrande

Stadsbyggnadsförvaltningen

Torsten Livion
detaljplanechef

Anna Hellgren
planarkitekt

Översikt över inkomna samrådsyttranden

	Datum för mottaget yttrande		Fullständiga namn privatpersoner
	Samråd	Granskning	
Myndigheter			
Kommunala lantmäterimyndigheten	2019-11-13		
Länsstyrelsen	2019-12-16		
Polisen	2019-12-10		
Sakägare och boende inom och utanför planområdet (enligt fastighetsförteckningen)			
	–		
Kommunala nämnder, förvaltningar med flera			
Kulturnämnden	2019-12-10		
Brandförsvaret	2019-12-09		
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	2019-12-20		
Intresseföreningar och sammanslutningar			
Föreningen Vårda Uppsala	2019-12-12		
HSO Uppsala län	2019-12-12		
SRF Uppsala län	2019-11-25		
Ledningsägare			
Skanova	2019-11-12		
IP Only	2019-11-18		
Uppsala Vatten och avfall AB	2019-12-05		
Vattenfall Eldistribution	2019-12-09		
Vattenfall Heat Nordic	2019-12-12		
Trafik			
LFV	2019-11-01		
Swedavia	2019-11-01		
Trafik och samhälle Region Uppsala	2019-11-19		
Övriga			