

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:
PLA 2012-020195
KLK 2021-03376

Handläggare:
Nina Pisto-Forsberg

Planbeskrivning

Detaljplan för kv. Bredablick, del av

Normalt planförfarande



1 illustrationen visar hur den föreslagna byggnaden, i mitten, kan se ut mot Kungsgatan.

LAGA KRAFT 2025-03-05

Innehåll

Inledning.....	4
Sammanfattning av planförslaget.....	4
Läsanvisningar	4
Handlingar	5
Granskningshandlingar.....	5
Tidigare ställningstagande.....	6
Översiktsplan	6
Innerstadsstrategin	7
Arkitektur Uppsala.....	7
Detaljplaner.....	8
Planens innehåll.....	9
Planens syfte	9
Planens huvuddrag.....	9
Planområdet	9
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning	11
Park och natur.....	18
Offentlig och kommersiell service.....	21
Trafik och tillgänglighet.....	21
Mark och geoteknik	27
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten.....	28
Hälsa och säkerhet	30
Teknisk försörjning.....	36
Planbestämmelser.....	37
Användning av mark och vatten.....	37
Planens genomförande.....	40
Organisatoriska åtgärder	40
Fastighetsrättsliga åtgärder.....	41
Ekonomiska åtgärder	43
Tekniska åtgärder.....	43
Planens konsekvenser	45
Miljöbedömning enligt miljöbalkens 6 kapitel	45
Behovsbedömning	45
Stadsbild och kulturmiljö.....	46
Mark och vatten	50
Hälsa och säkerhet	50
Sociala aspekter.....	54

Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken	56
Översiktsplanen	56
Miljöbalken	57
Medverkande.....	58

Inledning

Sammanfattning av planförslaget

Detaljplanens syfte är att möjliggöra komplettering med ett flerbostadshus inom kvarteret Bredablick. Detaljplanen medger förutom bostäder även centrumändamål i eftersträvan av ett effektivt markutnyttjande och ett flexibelt innehåll i bebyggelsen.

Planen syftar även till att säkerställa att byggnaden utformas med en hög arkitektonisk kvalitet med hänsyn till planområdets läge inom den centrala staden och inom riksintresseområdet för kulturmiljö.

Detaljplanen styr att byggnadens bottenvåning som vänder sig mot Kungsgatan ska användas för centrumändamål med publik karaktär i syfte att stärka centrum - karaktären och gaturummet.

Detaljplanen medger en högre exploatering än omgivande bebyggelse. Inåt kvarterets gårdsrum medges en totalhöjd som motsvarar tio våningar. Med hänsyn till gatumotivet längs Kungsgatan trappas byggnaden sedan ned till en höjd som motsvarar anslutande byggnadsskala i tre till fyra våningar.

Läsanvisningar

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.


Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2012-04-19.

Handlingar

Granskningshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande 2, webbversion
- Granskningsutlåtande 2, fullständig version*



Den läser du nu!

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning*
- Ljudprojektering, Åkerlöf Hallin Akustik, 2021-09-22
- Trafikbullerutredning, Åkerlöf Hallin Akustik, 2014-11-18, 2017-08-25, rev 2019-10-21
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Geosigma, 2013-05-08
- Geoteknisk utredning, Geosigma, 2013-05-15
- Geotekniskt utlåtande, Geosigma, 2014-06-04
- Solstudier, mark och fasad, 2021-09-16, Fidjeland och Partners Arkitekter AB.
- Dagsljussimulering, 2019-10-31, WSP
- Dagsljusanalys, VSC, 2021-10-08
- Luftkvalitetsutredning, SLB-analys, 2021-06-24
- Dagvattenutredning, WP, 2021-06-24
- Trafikutredning, Iterio, 2022-03-24

Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

Tidigare ställningstagande

Översiktsplan

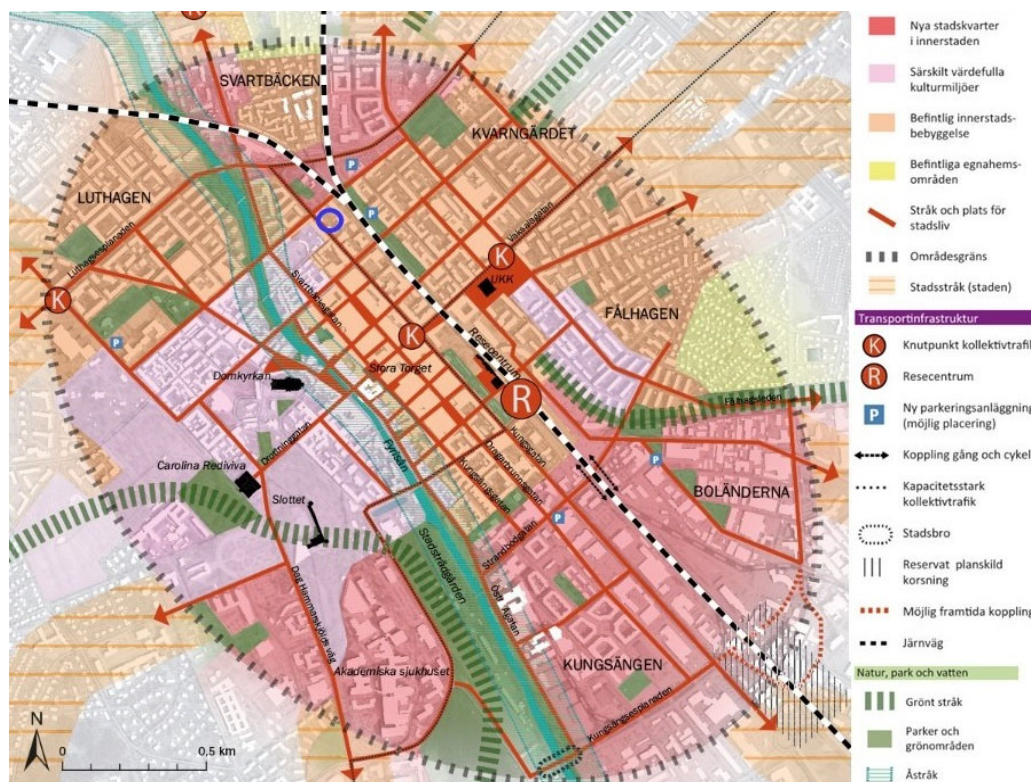
Inriktning för innerstaden

I översiktsplanen för Uppsala 2016 är planområdet en del av innerstaden. Innerstaden är en regional knutpunkt och mötesplats samt en identitetsbärande kärna i staden och kommunen.

Inriktningen är att förändringar av innerstadsbebyggelsen ska ge kompletterande värden och bidra till en blandad stadsmiljö med ökat utrymme för bostäder, handel och verksamheter. De ska också bidra till bättre förutsättningar för ett ökat stadsliv med hög kvalitet i stadsmiljö. Möjligheten till tillägg och påbyggnader ska beaktas där så är lämpligt samtidigt som relationen till befintliga hushöjder behandlas respektfullt. Även värdefulla siktsektioner ska beaktas och respekteras.

Kungsgatan är i översiktsplanen utpekad som ett stråk för stadsliv. Vid nybyggnation och ändringar längs med stråk och platser för stadsliv ska bottenvåningar användas för handel och andra verksamheter som gynnar stadsliv.

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården, C40 A Uppsala stads och inom kommunalt kulturmiljöområde U20.



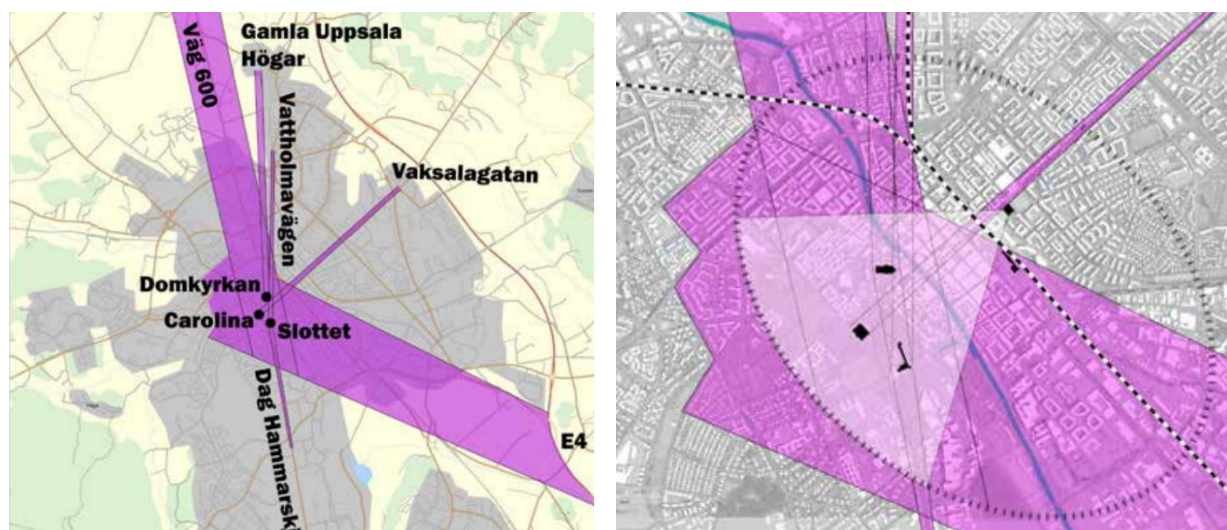
2 Utdrag från översiktsplanen (2016). Planområdets ungefärliga läge är markerat med blå cirkel.

Innerstadsstrategin

Innerstadsstrategin är ett kommunalt styrdokument som kopplar till Uppsala kommuns översiktsplan. Den syftar till att ge en mer fördjupad och detaljerad vägledning för utvecklingen i innerstaden. Visionen är att skapa ett levande centrum i mänsklig skala. Ett livligt handelscentrum blir hela Uppsalas knutpunkt, finrum och mest tillgängliga plats för alla stadens invånare och besökare. Blandstaden ska värnas, med inslag av arbetsplatser i bostadskvarteren, och lokaler för verksamheter i bottenvåningen.

I innerstadsstrategin betonas vikten av att värna om och respektera stadens siluett, stadsbild och siktlinjer. Vid förändringar i innerstaden ska befintliga hushöjder och värdefulla siktlinjer respekteras. Nya tillägg i bebyggelsen får inte nå över slottets sockel. Ny bebyggelse ska utgå ifrån en väl genomarbetat sikt- och stadsbildsstudie.

Den byggda miljön ska utarbetas efter väl definierade arkitektoniska visioner. Ny arkitektur ska möta befintlig bebyggelse medvetet med en tydlig idé. Kvarteret Bredablick ingår inom ett område där förändringar och tillägg i den befintliga innerstadsmiljön ska bidra till ett ökat stadsliv och högre kvalitet i stadsmiljön.



3 Siktsektorer från stadens ytterområden i riktning mot slottet, domkyrkan och Carolina Rediviva. Texten i kartan visar varifrån de olika sektorsektererna huvudsakligen kan upplevas. Vit siktsektor från UKK.

Arkitektur Uppsala

Arkitektur Uppsala är en arkitekturpolicy med målet att ge alla aktörer gemensamma riktlinjer och en plattform för den arkitektoniskt kvalitativa stadsutvecklingen i Uppsala. Policyn antogs av kommunfullmäktige i januari 2017.

Övergripande anger policyn att arkitekturen i Uppsala ska kännetecknas av hög kvalitet och väl genomtänkt förhållningssätt. Den byggda miljön ska utformas utifrån väl definierade arkitektoniska visioner. Byggnader, gator, parker och torg ska ses i sitt sammanhang och utformas med ett tydligt förhållningssätt till den mänskliga skalan.

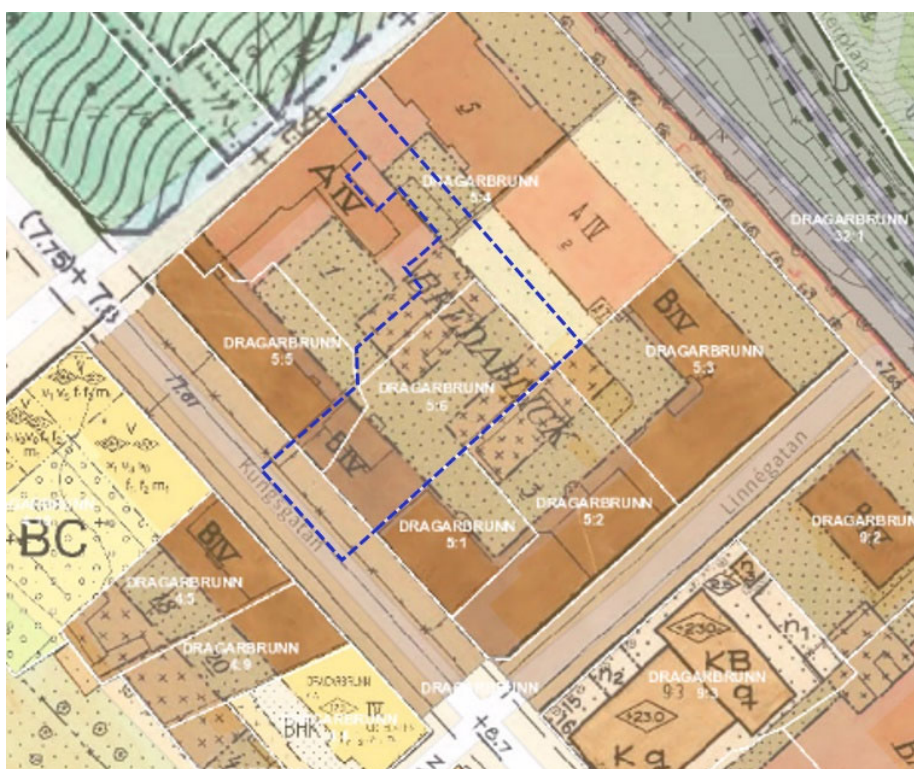
Höga hus ska kunna motiveras utifrån ett verkligt behov och en analys av vad de kan tillföra till stadsmiljön och stadssiluetten och endast projekt av särskilt hög arkitektonisk kvalitet och som reellt tillför nya och stora värden ska kunna provas i centrala Uppsala.

Gröna miljöer ska utformas med hög kvalitet. Viktigt är att gårdsmiljöer utformas med stor omsorg.

Detaljplaner

Detaljplanen ersätter delar av:

- *Stadsplan för trakten kring Järnbrogatan*, laga kraft 1938-12-02, akt 0380-65 B. Detaljplanen tillåter bostäder ut mot Kungsgatan och användning A, allmänt ändamål, mot Skolgatan. Bebyggelsen tillåts uppgå till fyra våningar. Byggrätten begränsas in mot gården med prickmark (marken får inte bebyggas) och korsmark (marken får endast förses med komplementbyggnad). En mindre del allmän plats reglerad som GATA ersätts av den nya detaljplanen. Området ingår endast på grund av administrativa skäl och berörs inte av någon förändring.
- *Ändrad stadsplan för del av kvarteret Bredablick*, PL lagakraft 1945-09-21, akt 0380-32/B21 B. Detaljplanen tillåter användningen A, allmänt ändamål, i fyra våningar. In mot gården begränsas byggrätten med prickmark (marken får inte bebyggas)



4 Planmosaik med gällande detaljplaner. Planområdet för kvarteret Bredablick markerat med blått.

Planens innehåll

Planens syfte

Detaljplanens syftar till att komplettera kvarteret Bredablick med ett flerbostadshus. Detaljplanen ska även medge att byggnaden kan användas för centrumändamål i syfte att möjliggöra ett effektivt markutnyttjande och ett flexibelt innehåll i bebyggelsen. Detaljplanen syftar även till att säkerställa att byggnaden utformas med hög arkitektonisk kvalitet med hänsyn till planområdets läge inom den centrala staden och inom riksintresseområdet för kulturmiljö.

Planens huvuddrag

Kvarteret Bredablick utgör idag ett rutnätskvarter bestående av ungefär lika delar bostäder som verksamheter i form av kontor och skolverksamhet. Bebyggelsen i kvarteret härstammar från olika epoker. Mellan två huskroppar mot Kungsgatan finns i dag en öppning i form av en outnyttjad byggrätt för bostäder i fyra våningar.

Detaljplanen medger en utökning av den befintliga byggrätten. Utökningen möjliggör ett lamellhus med en byggnadshöjd motsvarande tio våningar in mot kvarterets gårdsrum. Mot Kungsgatan trappas byggnadshöjden gradvis ned till fyra våningar och mötet den befintliga byggnadsskalan gaturummet.

Detaljplanen reglerar användningen för den nya byggnaden till bostäder (B) och centrum (C). Den planerade byggnaden upptar huvuddelen av fastigheten Dragarbrunn 5:6 och kan rymma totalt cirka 5 700 m² bruttoarea med cirka 50 lägenheter.

Detaljplanen styr att byggnadens bottenvåning som vänder sig mot Kungsgatan ska användas för centrumändamål med publik karaktär i syfte att stärka centrumkaraktären och gaturummet.

Byggnaden ska utformas med en hög arkitektonisk kvalitet. Det innebär att byggnaden ska vara medvetet gestaltad med hänsyn till det centrala läget, anslutande byggnader med högt kulturhistoriskt värde samt planområdets läge inom riksintresset för kulturmiljö.

Parkering till byggnaden planeras i ett underjordiskt garage. En viktig del i planen är att säkerställa en säker infart till garaget via anslutande skolfastighet. Genomförandet av detaljplanen förutsätter samutnyttjande och upprustning av anslutande bostadsgård respektive skolgård.

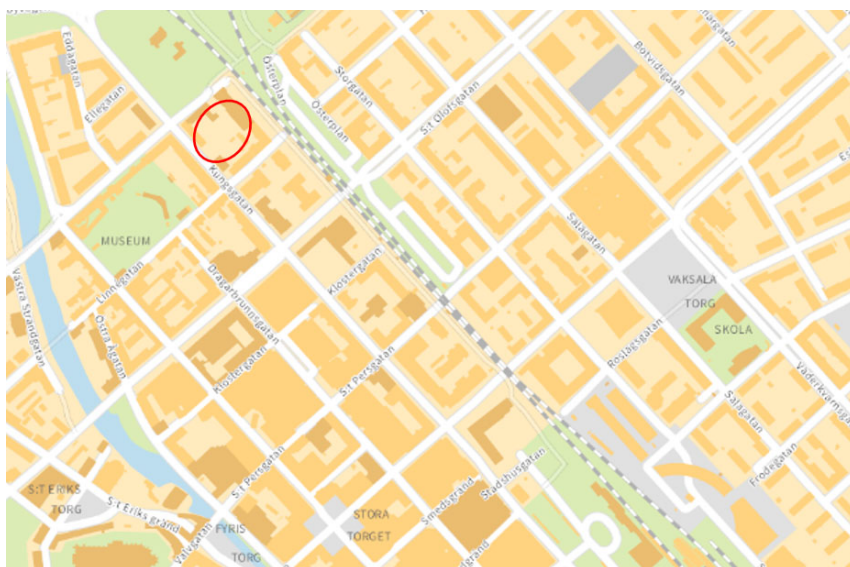
Planområdet

Geografiskt läge och areal

Planområdet är beläget inom kvarteret Bredablick i den centrala delen av staden cirka 600 meter nordväst om resecentrum. Planområdet avgränsas av Kungsgatan och kvarteret avgränsas i övrigt av järnvägen, Skolgatan och Linnégatan. På andra sidan Skolgatan angränsar Mikaelsskyrkan med omgivande park.

Planområdet omfattar fastigheten Dragarbrunn 5:6 som ägs gemensamt av InPress AB och HSB Produktion AB genom bolaget Kungsblick AB. Inom planområdet ingår även en del av fastigheten Dragarbrunn 5:4 som ägs av Uppsala Kommun Skolfastigheter AB, samt en del av fastigheten Dragarbrunn 5:5 som ägs av Aktiebolaget Uppsala Dragarbrunn 5:5. En liten bit kommunägd gatemark inom fastigheten Dragarbrunn 1:2 ingår också i planen.

Planområdet omfattar 1 960 m².



5 Orienteringskarta över planområdets läge i staden. Planområdet markerat med röd cirkel.



6 Flygfoto som visar planområdet samt fastighetsindelning inom kvarteret Bredablick.

Allmän områdesbeskrivning

Kvarteret Bredablick ligger i den nordvästra delen av stadens centrum där förekomsten av handelslokaler i gatuhusens bottenvåningar börjar tunnas ut. Gatumiljön präglas dock, framförallt utmed Kungsgatan, intensiv busstrafik och många fotgängare och cyklister i rörelse. I omgivande kvarter längs Kungsgatan har förändringar och förtätningsprojekt med nya tillkommande flerbostadshus ägt rum under de senaste åren. Detta har ökat antalet boende och förändrat karaktären av närområdet.

Kvarteret Bredablick utgör idag ett rutnätskvarter med bebyggelse som härstammar från olika epoker. Kvarteret består av sex fastigheter varav tre utgörs av bostadshus och två utgörs av skolverksamhet respektive kontor. Den sjätte fastigheten Dragarbrunn 5:6 som detaljplanen avser är idag en obebyggd fastighet.

Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

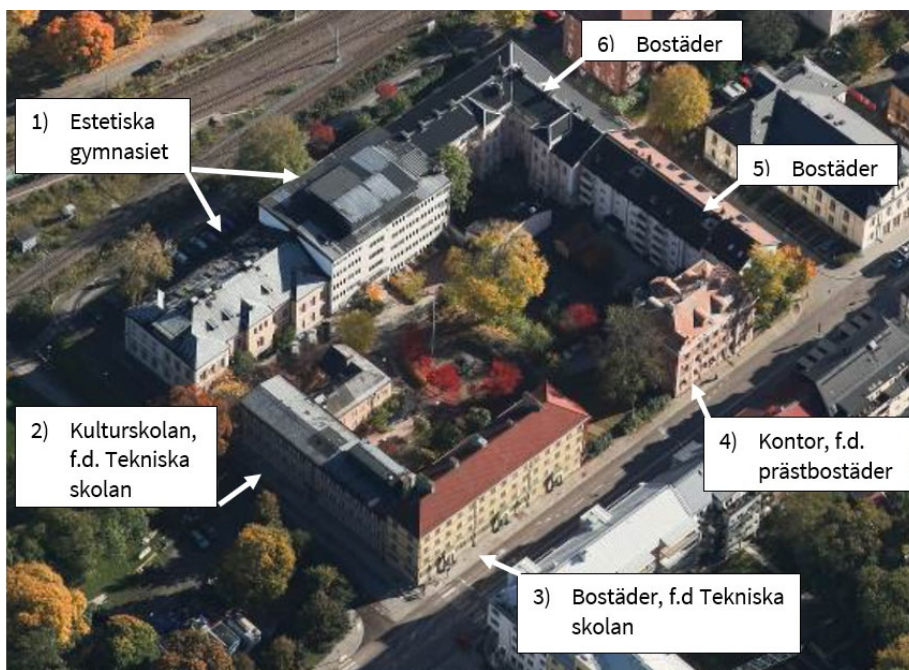
Planområdet ligger inom ett kvarter som innehåller en del av de skolbyggnader och religiösa institutioner som uppfördes längs Kungsgatan under 1800-talet. Kvarteret har sedan under 1920-1980-talet kompletterats med bostäder och ytterligare skolbyggnader.

Byggnadsskalan i kvarteret uppgår från två till fem våningar. Byggnaderna har i huvudsak bearbetade fasader, i sten eller putsad sten, och är av god arkitektonisk kvalitet.

Kvarteret utgör det nordligaste längs med Kungsgatans östra sida. Kvarteret utmärker sig längs gatan genom den öppning som bildas i kvarteret och genom dess inramning av ett 1880-talshus med rosa stenfasad samt Gunnar Leches gula stenbyggnad från 1920-talet. Kvarteret utmärker sig även mot järnvägssidan i öst genom sin variation i arkitektur och skala. En skolbyggnad från 1960-talet, i fyra våningar, flankeras av två byggnader från 1880-talet; en skolbyggnad i två våningar ett bostadshus i tre våningar. Byggnaden från 1960-talet har en avskalad betongfasad medan 1800-tals byggnaderna har en gul (skolan) respektive rosa stenfasad (skolan).



7 Foto taget från järnvägssidan visar kvarterets varierade fasader.



1. Skolbyggnad i fyra våningar. Nuvarande Estetiska gymnasiet. Putsad betongfasad med plåtdetaljer, Sven Jonsson, 1968.
Skolbyggnad i två våningar. Nuvarande estetiska gymnasiet, f.d tekniska skolan. Putsad stenfasad, plåttak. CA Ekholm, 1883.
2. Annexbyggnad till före detta Tekniska skola. Nuvarande Kulturskolan. Fyra våningar, stenfasad. Gunnar Leche, 1939.
3. Bostadshus i fyra våningar. Ursprungligen bostäder åt borgarbrandkåren. Putsad stenfasad, tegeltak. Gunnar Leche, 1927.
4. Bostadshus i tre våningar. Ursprungligen bostadshus för Uppsala dokyrkoförsamlings präster. Putsad stenfasad, plåttak. 1880/1881.
5. Bostadshus i fyra våningar. Slammade betongfasader, tegeltak. Ribbings arkitektkontor, 1983.
6. Bostadshus i tre- fyra våningar. Putsad stenfasad, plåttak. CF Elbing, 1886.

Förändringar

Visionen är att en förtätning med en ny byggnad inom kvarteret Bredablick ska bidra till en mer levande och attraktiv stadsmiljö utmed Kungsgatan. Den nya byggnaden sluter kvarteret mot Kungsgatans bullriga trafikmiljö och skapar två tysta innergårdar som ska uppgraderas till att bli gröna trädgårdsmiljöer för utevistelse.

Byggnaden får användas för bostäder och centrumändamål. Inom markanvändningen centrum ryms bland annat kontor, restauranger och butiker. Lokalerna som vänder sig mot Kungsgatan ska användas för centrumverksamhet av publik karaktär så att byggnaden bidrar till en livfull och trygg gata. Ett parkeringsgarage avses uppföras i byggnadens källarplan.

Den planerade byggnaden upptar huvuddelen av fastigheten Dragarbrunn 5:6 och kan rymma totalt cirka 5 700 m² bruttoarea med cirka 50 lägenheter.

Byggnaden föreslås få karaktären av ett lamellhus som vänder sin gavelfasad mot Kungsgatan. Byggnaden avses byggas dikt an mot den slutna gaveln hos grannfastighetens Gunnar Leche-hus (Dragarbrunn 5:5). Mot gatan regleras byggnadens totalhöjd för att motsvara omgivande byggnader i tre till fyra våningar. In



9 Vy över den nya byggnaden inne på gården sett från Skolgatan Illustration: Fidjeland och Partners Arkitekter AB.



10 Illustration av möjligt utseende mot Kungsgatan på den nya bebyggelsen. Illustration: Fidjeland och Partners Arkitekter AB.

Kulturmiljö

Planområdet omfattas av riksintresset för kulturmiljövården K40 A; *Uppsala stad*, och innefattas av kommunalt kulturmiljöområde U20; *Uppsala*. Samtliga byggnader inom kvarteret Bredablick och många andra omkringliggande byggnader är även utpekade som särskilt värdefull bebyggelse enligt kommunfullmäktiges beslut § 306 daterad 1988-11-07/08.

Riksintresset för kulturmiljövården, K40 A; Uppsala stad.

Motiveringen till riksintresset är en stad starkt präglad av centralmakt, kyrka och lärdomsinstitutioner från medeltid till idag.

Uttryck för riksintresset som berör detaljplanen är ”Stadens siluett från infarterna och vägar som passerar staden med domkyrkan, slottet och Carolina Rediviva som viktiga landmärken” och ”Bebyggelse-, kommunikations- och stadsplanestruktur som visar på stadens uppkomst och utveckling från medeltid till 1900-talet. Bebyggelsens utformning, placering och inbördes rumsliga samband”.

Tillskott och förändringar inom riksintresseområden ska föregås av en genomarbetad gestaltningsidé. Utveckling och förändring av kulturhistoriskt värdefull bebyggelsemiljö ska även utgå från ett kulturhistoriskt underlag. Vid planering av nya högre hus ska alltid en genomarbetad sikt- och stadsbildsstudie genomföras, där förhållandet mellan nya och befintliga högre byggnader studeras.

Särskilt värdefull bebyggelsemiljö, KF 88 – Uppsala stadskärna

Planområdet ingår i en särskilt värdefull bebyggelsemiljö enligt beslut i kommunfullmäktige 1988. För dessa miljöer gäller att bebyggelsemiljöerna inte ska förvanskas. När det upprättas nya detaljplaner ska kulturhistoriska värden preciseras och skyddas.

Kvarteret Bredablick utgör ett kvarter med bebyggelse som är en del av de skolor och religiösa institutioner som uppfördes längs Kungsgatan under 1800-talet. Bebyggelsen är i huvudsak uppförd under 1880-talet och kompletterad åren 1927, 1939, 1968 och 1983. Byggnaderna har i de flesta fall bearbetade fasader, i sten eller putsad sten, och är av god arkitektonisk kvalitet.

Ett flertal byggnader inom kvarteret är byggnader med särskilt högt kulturhistoriskt värde enligt Läns museets värdering gjort 2021. Dessa är:

1. Gunnar Leches bostadshus åt borgarbrandkåren uppförd 1927. Byggnaden är utförd med putsad stenfasad i en varm gul kulör. Den hartydligt markerade horisontella fönsterband och andra kännetecken som gör det arkitektoniskt intressant som representantför 20-talets bostadsbyggande.
2. Det ursprungliga bostadshuset för Uppsala domkyrkoförsamlings präster, uppförd under 1880-talet. Byggnaden har en putsad stenfasad i en rosa kulör och nyklassicerande kännetecken såsom hörnkedjor och fönsteromfattningar i stuckatur.
3. Tekniska högskolan, nuvarande Uppsala Estetiska gymnasium uppfördes 1883. Byggnaden har en putsad stenfasad i gul kulör och nyklassicerande kännetecken såsom hörnkedjor, fönsterband och fönsteromfattningar i stuckatur.
4. Bostadshus inklusive gårdshus, uppfört 1886, CF Elbing. Byggnaden har en putsad stenfasad i rosa kulör och nyklassicerande kännetecken såsom hörnkedjor och fönsteromfattningar med tempelgavlar.

Övrig bebyggelse inom kvarteret, uppförd mellan 1960 och 1980-talet, är värderad med klass 2 och klass 3 vilket innebär högt respektive normalt kulturvärde.



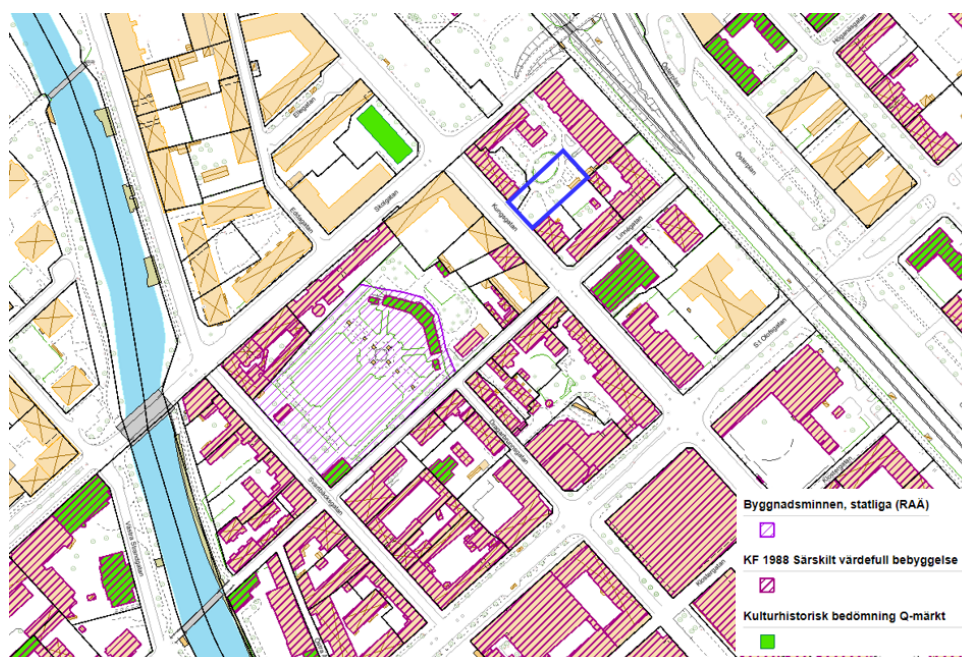
11 Läns museets kulturhistoriska värdering genomförd år 2021. Utsnitt från kommunens kulturmiljöportal.

Linnéträdgården

Planområdet ligger i närhet till Linnéträdgården som är ett statligt byggnadsminne. Orangeriet i Linnéträdgården är även Q-märkt. Vid ny bebyggelse eller tillägg i Linnéträdgårdens omgivning ska dess mycket höga kulturvärden beaktas.

Fornlämningar

Planområdet gränsar till det fasta fornminnet *centrala Uppsala stadslager*, som innehåller medeltida kulturlager. Gränsen för dess bevakningsområde går längs Kungsgatan.



12 Kartbild över statliga byggnadsminnen (Linnéträdgården), särskilt värdefull bebyggelse enligt KF beslut 1988 samt Q-märkta byggnader i området. Platsen för ny föreslagen byggnad är markerat med blå heldragen linje.

Förändringar

Detaljplanen medger en byggnad som delvis avviker från bebyggelsen inom kvarteret och inom rutnätsstaden avseende höjd och utbredning.

Den nya byggnaden trappas ned mot Kungsgatan så att den har samma byggnadshöjd som anslutande bebyggelse. Utskjutande balkonger eller burspråk mot Kungsgatan medges inte i syfte att anpassa byggnaden till den omgivande bebyggelsens jämna fasadliv. Balkonger på gårdssidan regleras med ett maximalt djup om två meter för att byggnaden ska upplevas som smäcker i stadsbilden.

Byggnaden föreslås anpassas till stenstaden genom att utformas med fasader i tegel eller puts i en varm ljus kulör. En stringent symmetrisk fönstersättning enligt omgivande bebyggelse inom kvarteret föreslås. Material, kulör och detaljutformning, med undantag för balkonger, regleras inte i detaljplanen. Detaljplanen reglerar dock att byggnaden ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet vilket innebär utformningen ska anpassas till omgivande bebyggelse med högt kulturvärde samt smälta in väl i stadens siluett.

Siktstudier har tagit fram som visar att den högre volymen inte blir märkbar i gaturummet längs Kungsgatan mer än från den del av Kungsgatan som passerar Mikaelkyrkan. I övrigt blir byggnaden endast märkbar på långt håll och från specifika positioner; vid större öppna friytor, enligt den genomförda analysen. Exempel på sådana platser är från gång- och cykelvägen längs med järnvägen i höjd med Kapellgården, från Råbyvägen i höjd med Väderkvarnsgatan, från Vattholmavägen samt från Linnéträdgården, se illustrationsvyer i kapitlet *konsekvenser – stadsbild och kulturmiljö*.



13 Ny möjlig bebyggelse som komplement till den befintliga längs med Kungsgatan. Illustration: Fidjeland och Partners Arkitekter AB.

Park och natur

Förutsättningar

Kvarteret Bredablick består av ett rutnätskvarter som omgärdar en större till stor del sammanhängande gårdsyta indelad i flera fastigheter. Gårdsytan är till största del hårdgjord med undantag för mindre gräsplanteringar, buskar och småträd. I öppningen mot Kungsgatan står en större alm.

Förändringar

En av de bärande idéerna bakom kompletteringen av bostadsbebyggelse inom kvarteret Bredablick är att förhöja vistelsekvaliteterna i kvarterets innergårdsmiljöer, som genom tillkommande bebyggelse blir betydligt tystare än idag. Planens genomförande kommer också att innebära att kvarterets gårdsyta delas upp i två tydligt åtskilda gårdar.

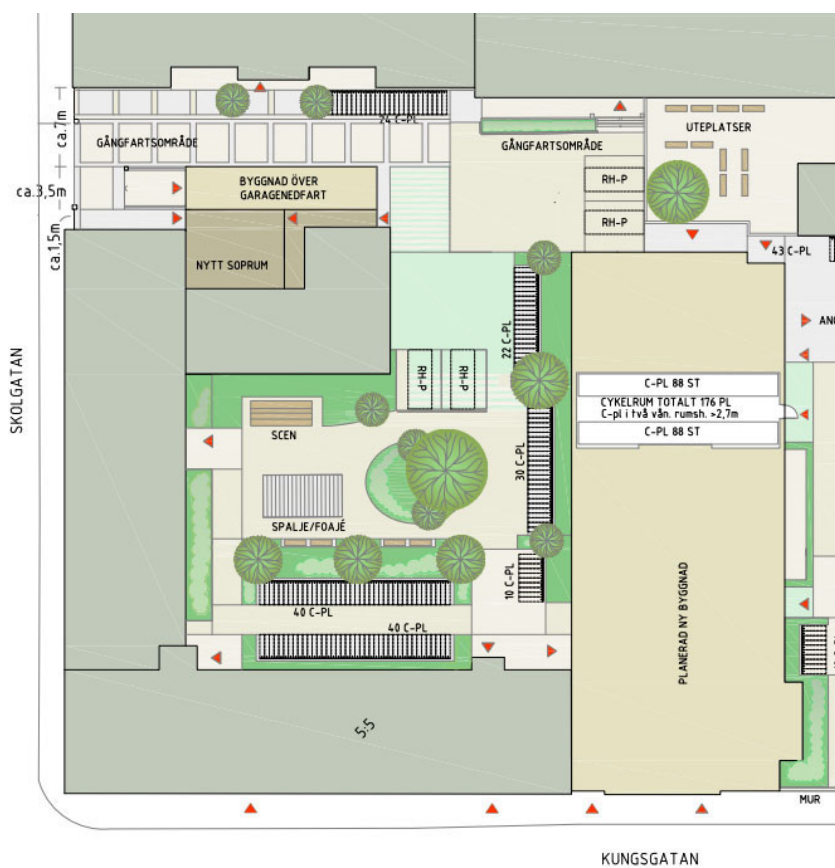
För den norra gårdsdelen, som till största del utgör skolgård idag, har ett samverkansavtal tecknats mellan Dragarbrunn 5:4, exploatören för Dragarbrunn 5:6 och bostadsfastigheten Dragarbrunn 5:5 kring upprustning, omdaning och skötsel av gårdsytan. I detta inbegrips även en gemensam infart och sophämtning från ett gemensamt miljöhus. Gården ställs i ordning för att kunna utgöra vistelseyta med grönytor och cykelparkeringar för skolverksamhetens elever och för de boende. Gestaltningssidén är att skapa planteringsöar av perenna markväxter och komplettera dessa med vistelseytor såsom pergolor, sittbänkar och en scen i anslutning till kulturskolan.

För den södra delen av gården har ett samverkansavtal tecknats mellan bostadsfastigheten Dragarbrunn 5:2 och exploatören för Dragarbrunn 5:6 kring upprustning av gården. Syftet är att göra gården till en planterings- och vistelseyta för de boende inom fastigheterna, fri från dagens parkeringsplatser. Uteservering för publik verksamhet är möjlig att anlägga på gården i anslutning till entrén från Kungsgatan. De befintliga parkeringsplatserna avses flyttas ner till det parkeringsgarage som planeras under den tillkommande bebyggelsen.

Markytan i anslutning till den nya byggnadens fasad regleras med prickmark, det vill säga byggnadsförbud med syfte att möjliggöra yta för bland annat dagvattenhantering och korttidsparkering för cykel.



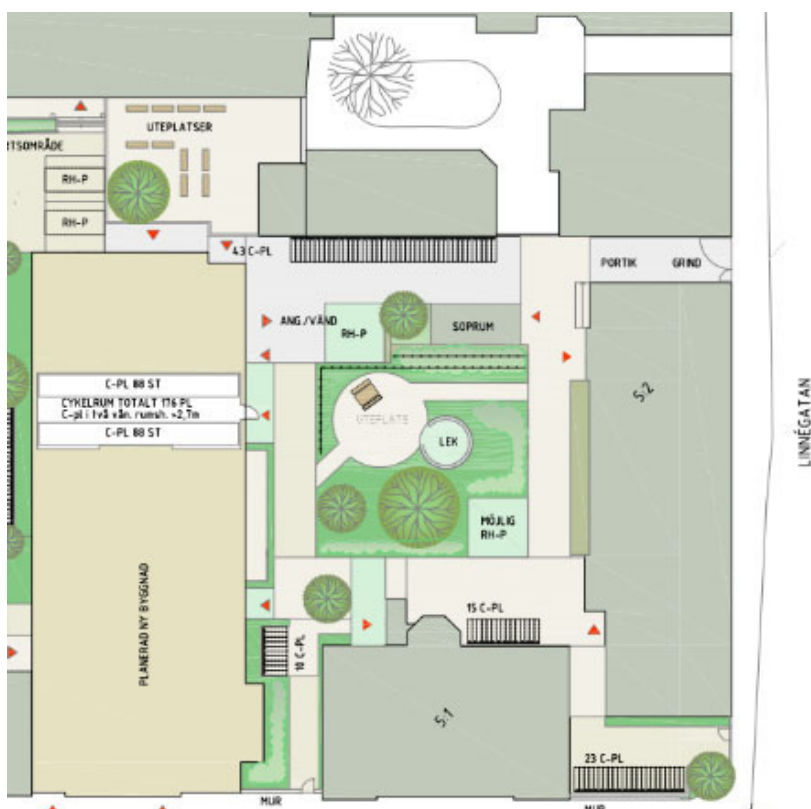
14 Illustration av gestaltningsidén för den norra bostadsgården; Illustration och gårdsutformning: Fidjeland Arkitekter och Partners AB.



15 Illustration av gestaltningsidén för den norra bostadsgården; Illustration och gårdsutformning: Fidjeland Arkitekter och Partners AB.



16 Gestaltningssid för den södra bostadsgården efter ombyggnad. Illustration och gårdsutformning: Fidjeland Arkitekter och Partners AB.



17 Illustration av gestaltningssidén för den södra bostadsgården; Illustration och gårdsutformning: Fidjeland Arkitekter och Partners AB.

Offentlig och kommersiell service

Förutsättningar

Avsnittet längs med kvarteret Bredablick har i jämförelse med omkringliggande gaturum relativt få publika verksamheter i gatuliv, men ligger inom mycket kort gångavstånd till de större butiksstråken. Inom kvarteret Bredablick finns idag kontor och skolverksamhet.

Förändringar

Planen möjliggör förutom bostäder även lokaler för centrumverksamhet inom hela byggnaden. Planen reglerar att bottenvåningens fasad mot Kungsgatan ska innehålla lokaler med publik karaktär.

Planen bedöms generera behov av cirka en halv förskoleavdelning vilket bör beaktas då förskolor planeras inom centrala staden.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gång- och cykeltrafik

Kvarteret angränsar till Kungsgatan i sydväst, Skolgatan i nordväst och Linnégatan nordöst. Längs gatorna finns gångbanor på båda sidor om gatan. Cykling sker i blandtrafik.

Skolgatan slutar i nivå med kvarteret Bredablick och övergår i två gång- och cykelstråk. Det ena gång- och cykelstråket, i Skolgatans förlängning, leder ned i en viadukt under järnvägen och sammanbinder de östra stadsdelarna med centrum. Det andra gång- och cykelstråket löper söderut parallellt med järnvägen.

Längs den del av Skolgatan som passerar planområdet sker cirka 5 200 cykelrörelser under vardagar enligt mätningar genomförda år 2017. Huvuddelen av cykeltrafiken, ca 3 800 cykelrörelser, löper vidare till cykelstråket under järnvägen. Mätningar för gångtrafik saknas men uppskattas vara i samma storleksordning som cykeltrafiken. Såväl gång- som cykeltrafikanter har idag möjlighet att angöra kvarterets gård via både Kungsgatan och Skolgatan och är på så sätt öppen för genompasserande.

Motorfordon

Fordonstrafik angör idag planområdet från Skolgatan. Detta inkluderar även sopbilar och mindre leveranser som har möjlighet till rundkörning på gården. Access från Kungsgatan är endast möjlig för fotgängare då gatan utgör huvudgata och är därmed stängd för direktutfart.

Kungsgatan trafikerades enligt prognosen för år 2020 av 15 000 fordon per årsmedeldygn, varav 10 % tung trafik (mestadels busstrafik). Kungsgatan är idag ett huvudstråk för kollektivtrafiken genom centrala Uppsala och trafikerades således av ett flertal busslinjer. Gatan avses innan 2030 utvecklas till ett stråk för kapacitetsstark kollektivtrafik med prioritering i gaturummet. Det innebär att genomfartstrafiken på

Kungsgatan successivt behöver ledas om. Nya prognossiffror för 2030 visar att biltrafiken kommer att minska till cirka 10 000 fordon.

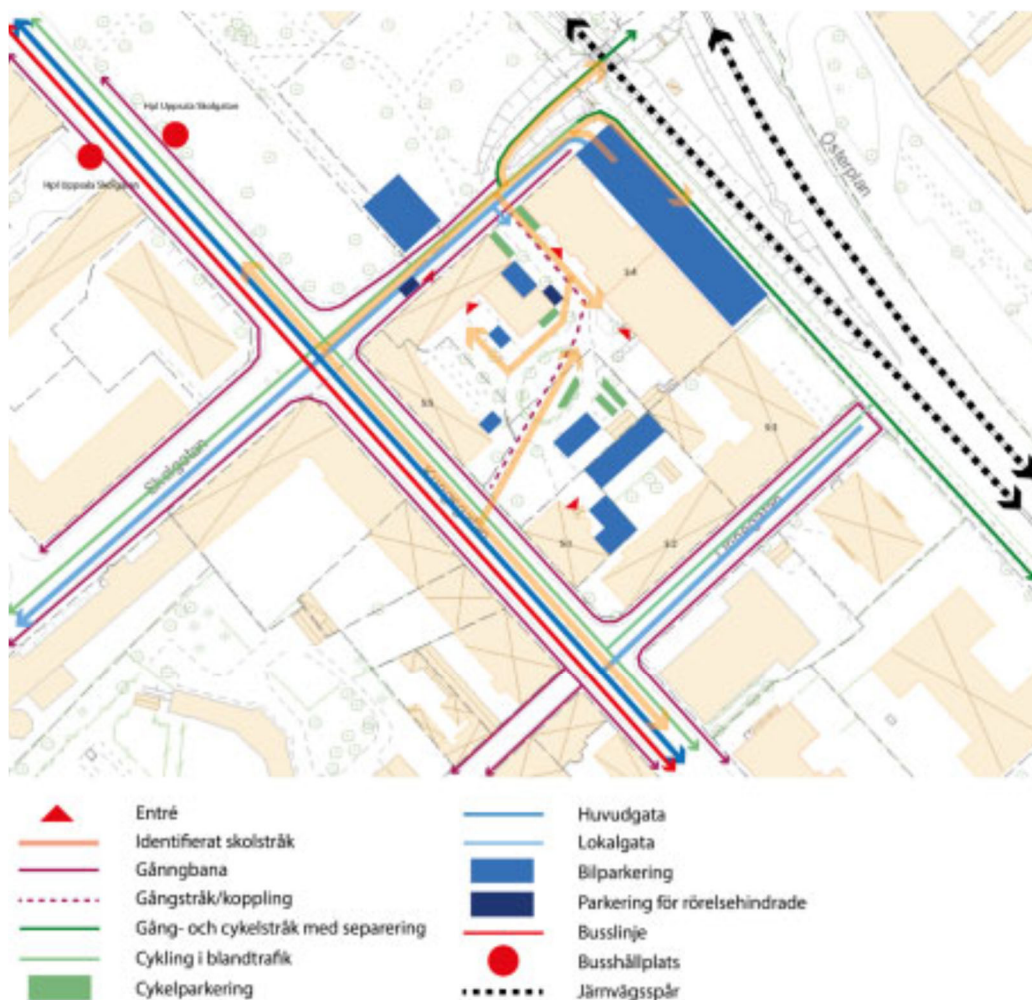
Skolgatan trafikeras idag av cirka 125 fordon/dygn vilket innebär cirka 250 fordonsrörelser. Huvuddelen av trafiken (cirka 100 fordon) utgörs av föräldrar som hämtar/lämnar sina barn och ungdomar vid skolan.

Ingen vändyta finns idag inom Skolgatan. Vändning sker antingen inom gården eller vid Mikaelsskyrkans parkering norr om kvarteret, med följden att fordon backar ut i gång- respektive cykelbana längs Skolgatan.

I dagsläget beräknas 40-50 fordon per dag köra in och ut från skolgården. Dessa utgörs främst av fordon som ska parkera och föräldrar som hämtar/lämnar. Av musikskolans elever antas cirka 25 hämtas/lämnas på gården.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats finns vid Mikaelssplan cirka 100 meter från planområdet. Uppsala centralstation ligger cirka 650 meter från planområdet.



18 Karta över befintlig trafikstruktur och angöring. Illustration Iterio.

Avfalls- och varustransporter

Idag angör sopbilar till kvarteret Bredablick genom att köra in på skolgården och använda dess nuvarande vändplan. På gården står ett miljöhus som brukas av flera fastigheter gemensamt inom kvarteret; Dragarbrunn 5:4, 5:5 och 5:1. Denna hantering är olämplig då den innebär att tung trafik korsar passager till skolornas entréer där barn rör sig samt att sopbilen backar mot gymnasieskolans entré.

Varustransporter sker idag främst till skolverksamheten. Dessa sker genom att leveransfordonen kör in på skolgården och stannar i anslutning till gymnasieskolans entré. Enstaka leveranser sker till Dragarbrunn 5:1 (InPress kontorshus). Leveransfordonen utgörs främst av mindre lastbilar.

Parkering

I dagsläget finns 48 markparkeringar för bil i anslutning till planområdet:

- 10 platser inom Dragarbrunn 5:2 (Bostadsrättsföreningen HSB Linné).
- 10 platser inom Dragarbrunn 5:1 (InPress).
- 28 platser inom Dragarbrunn 5:4, varav fyra på skolgården och 24 inom en parkeringsyta vid järnvägen på östra sidan av kvarteret. Av platserna vid järnvägen upplåts 8 platser med servitut till Dragarbrunn 5:5 och fyra platser till Dragarbrunn 5:1.

Förändringar

Gatunät och angöring

Planförslaget innebär att en nedfart till den nya byggnadens garage anordnas vid gårdsentrén från Skolgatan och byggs samman med ett nytt miljöhus. Inom parkeringsgaraget ersätts också befintliga parkeringsplatser inom skolgården och inom Dragarbrunn 5:1. Även Dragarbrunn 5:2 kommer att anordnas parkering inom garaget. Därmed flyttas deras angöringstrafik från Linnégatan till Skolgatan.

Ingen in- och utfart till Dragarbrunn 5:6 medges via Kungsgatan. Detta regleras i plankartan med utfartsförbud.

Den nya garagelösningen innebär att endast angöring till parkeringsplatser för rörelsehindrade, taxi samt vissa godsleveranser tillåts inom gården. Avfallshämtning kommer att ske från Skolgatan i stället för skolgården. En vändyta för sopbilen kommer att anordnas i Skolgatans förlängning, inom skolans parkeringsyta, vid järnvägen. Vändytan avses även kunna användas för hämtning/lämning av skolelever.

Dagens angöringstrafik via Skolgatan beräknas att öka med cirka 40-45 fordonsrörelser per dygn i och med bilrörelser till det nya garaget. Samtidigt kommer angöringstrafiken till Linnégatan att minska med cirka 20 fordonsrörelser per dygn. De idag närmare 100 fordonsrörelserna inom gården bedöms begränsas till cirka sex rörelser per dag.

Avfalls- och varutransporter

Planen medger en byggrätt för ett nytt miljöhus i anslutning till gårdens entré, cirka tio meter från Skolgatan. Miljöhuset avses vara gemensamt för skolan, det nya bostadshuset samt befintliga bostäder inom Dragarbrunn 5:5.

Sopbilen angör miljöhuset via Skolgatan och vänder vid föreslagen vändplats inom parkeringsytan vid järnvägen, i Skolgatans förlängning.

Det har vid testkörning av sopbil konstaterats att vändytan är trång men att vändning är möjlig. Det krävs dock att ytan maximeras genom att en trappa till Estetiska gymnasiet, vid igenbyggd entré, tas bort och att ytan närmast byggnadens fasad asfalteras. En befintlig stubbe behöver tas bort och det krävs också att ytan hålls efter med bland annat god snöröjning.

Minibussar och mindre lastbilar kan fortsättningsvis angöra skolgården. Angöring med större lastbilar, 12 meterlånga, bedöms inte lämpligt utan eventuella större transporter föreslås använda en lastplats vid skolans entré. Leveranser med större lastbilar förekommer inte i dagsläget då skolan inte har några måltidsleveranser.

Den nya byggnaden ska inrymma publika lokaler i entréplan mot Kungsgatan. Leveranser till lokalen/lokaler kommer inte kunna ske från Kungsgatan utan behöver lösas via Linnégatan eller Skolgatan, exempelvis via garaget.

Gång- och cykeltrafik

En trafikutredning som inkluderar en konsekvensbedömning och åtgärdsförslag relaterat till trafiksäkerhet för gående- och cyklister har tagits fram som underlag till planhandlingen (Iterio, mars 2022). Konsekvenser och åtgärder beskrivs mer utförligt i kapitlet *trafiksäkerhet* men sammanfattas även i viss mån nedan.

Vid ett genomförande av detaljplanen begränsas andelen trafik på skolgården (se ovan gatunät och angöring). Det bedöms i trafikutredningen förbättra trafiksäkerheten och den upplevda tryggheten för gående och cyklister som rör sig inom skolgården.

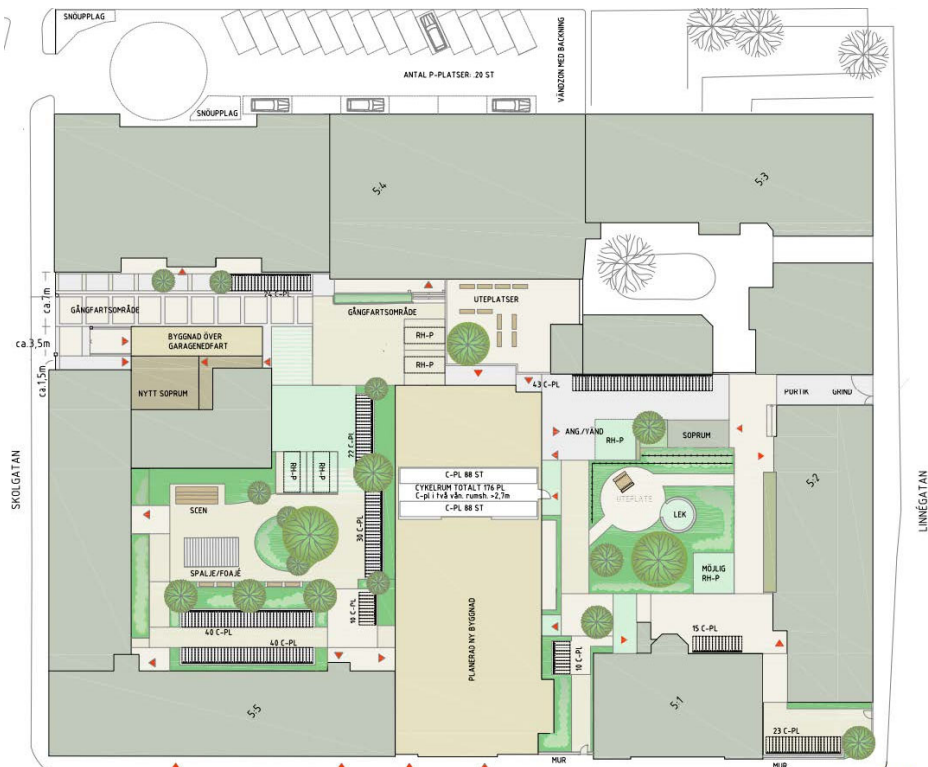
I och med att öppningen till Kungsgatan byggs igen, med undantag för boende, försvinner kopplingen mellan Kungsgatan och Skolgatan. Genomgående gång- och cykeltrafik över gården kommer därmed att minska till följd av att Skolgatan får en ökning av gång- och cykeltrafikanter.

Planförslaget innebär att konfliktpunkter mellan gående, cyklister och motorfordon som idag, enligt trafikutredningen, har observerats utspritt över skolgården och längs Skolgatan koncentreras till två tydliga punkter. Dessa är garageutfarten vid entrén samt in- och utfarten till markparkeringen och vändytan vid järnvägen, i Skolgatans förlängning. I den trafikutredning som har tagits fram listas möjliga åtgärder för att förbättra trafiksäkerheten för gående och cyklister längs Skolgatan.

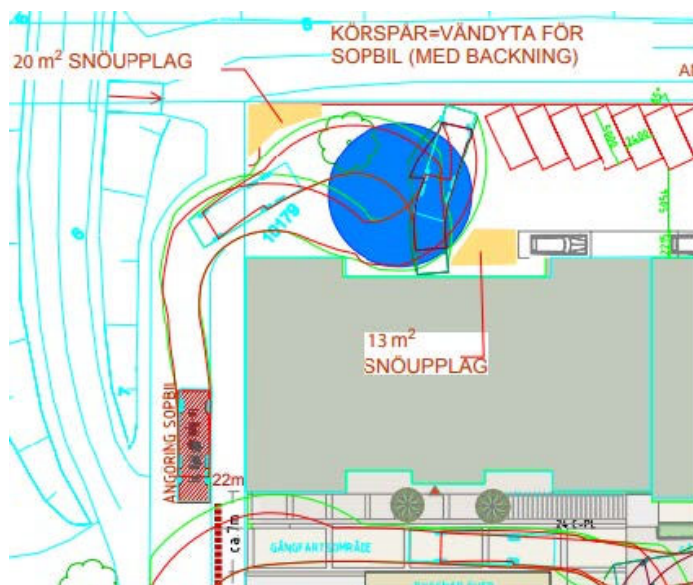
- Gångbanan utmed Skolgatan görs genomgående förbi garagedfarten och entrén till gården. Den genomgående gångbanan föreslås beläggas med plattor, likt söderut på Skolgatan.
- I anslutning till vändytan nordöst om kvarteret föreslås en markering med målning tydliggöra gång- och cykelstråkets anslutning till Skolgatan. Även tydligare skyltning om gång- och cykelbanan föreslås för att stärka de oskyddade trafikanternas närvaro.

- Skolgatan föreslås regleras som cykelgata vilket innebär att cykeltrafiken prioriteras på gator där cykling sker i blandtrafik.

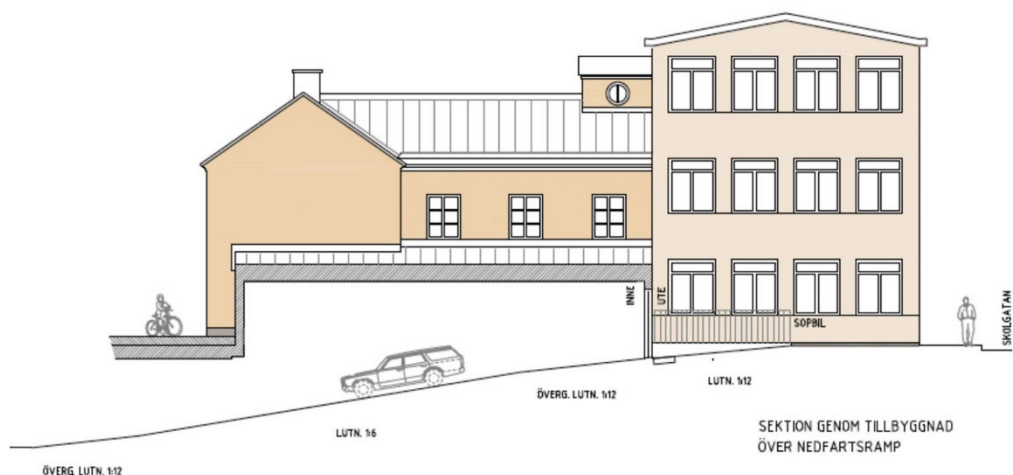
Trafikutredningen betonar också vikten av att utfarten från garaget utformas på ett trafiksäkert sätt med god sikt mot Skolgatan och att det finns ett plant vilplan innan gångbanan.



19 Situationsplan med ny infartslösning till garage och föreslagna lägen för tillgänglig parkering samt cykelparkering. Illustration Fidjeland Arkitekter och Partners AB.



20 Illustration över körspår för sopbil som vänder på föreslagna vändplats. Illustration: Iterio



21 Sektion över nedfart till underjordiskt garage där vilplan innan gångbanan är synlig. Illustration Fidjeland och Partners Arkitekter AB.

Bilparkering

Enligt Uppsalas parkeringstal ska bostäder i lägen med god tillgång till service och kollektivtrafik ha plats för fem bilplatser per 1 000 m² boarea (BOA). Boarean antas vara 80 % av bruttoaren i tidiga skeden när boarean inte är känd. Det innebär för det aktuella projektet ett behov av 23 parkeringsplatser. Därtill tillkommer ersättning för sex parkeringsplatser inom Dragarbrunn 5:1 (InPress), fyra platser inom Dragarbrunn 5:4 (skolan) samt tio parkeringsplatser inom Dragarbrunn 5:2 (HSB Linné) som tas bort i och med den planerade upprustningen av bostadsgårdarna.

Inom Dragarbrunn 5:4 behöver också fyra parkeringsplatser ersättas till följd av att markparkeringen invid järnvägen byggs om för att kunna inrymma en vändyta för sopbil. Parkeringsplatserna upplåts idag med servitut till förmån för Dragarbrunn 5:1.

Exploateringen ger ett totalt behov av 47 parkeringsplatser.

I nedanstående tabell redovisas beräkningar av behovet av parkeringsplatser. Observera att fyra av platserna inom Dragarbrunn 5:4 idag upplåts med servitut till förmån för Dragarbrunn 5:1.

Fastighet	BTA	Beräknad BOA	Behov bil-P	Behov cykel-P
Dragarbrunn 5:6	5 746	4 597	23	184
Dragarbrunn 5:1			6	
Dragarbrunn 5:2			10	
Dragarbrunn 5:4			8	
Totalt			47	

Garaget beräknas kunna inrymma cirka 45 bilplatser. För att minska behovet av att äga en bil ges exploatören möjlighet att sänka bilparkeringstalet genom att arbeta med mobilitetstjänster. Mobilitetstjänster är lösningar som ökar boendes och verksammas intresse att inte äga egen bil. Exempel på detta kan vara bilpool eller cykelfrämjande åtgärder. Av dessa ska 24 platser ersätta dagens markparkering inom Dragarbrunn 5:1 och 5:2 och 5:4. För Dragarbrunn 5:6 återstår 21 platser inom garaget. Exploatören har som avsikt att upplåta 1-3 av bilplatserna inom garaget för en kvartersgemensam bilpool. De avser även att arbeta med andra mobilitetslösningar som eldrivna cyklar, varav minst två lådcyklar, samt cykelverkstad.

Med föreslagna åtgärder bedöms parkeringstalet på kvartersmark kunna uppfyllas. En slutlig bedömning av behov av parkeringsplatser samt godtagbara lösningar för reducering genom mobilitetsåtgärder avgörs i bygglovskedet.

En gemensam parkeringslösning inom garaget avses lösas genom bildande av en gemensamhetsanläggning.

Cykelparkering

Enligt Uppsala parkeringstal ska bostäder i lägen med god tillgång till service och kollektivtrafik ha plats för 40 cykelplatser per 1 000 kvm boarea (BOA). Detta innebär cirka 180 cykelplatser. Parkeringstalen för cyklar bedöms kunna uppfyllas inom cykelrum i byggnadens entréplan. Några kompletterande cykelplatser kan också anordnas inom kvartersmark på byggnadens östra sida.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Nya byggnader ska enligt lag utformas så att den är tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Tillgängligheten prövas vid bygglov och tekniskt samråd. Det bedöms finnas goda förutsättningar att klara tillgängligheten.

Tillgängliga parkeringsplatser för det nya bostadshuset kan anordnas inom garaget med direktkoppling med hiss. Den nya nedfarten till garaget och omgestaltningen av den norra gården innebär omflyttning av tillgängliga parkeringsplatser för skolbyggnaderna inom Dragarbrunn 5:4 och bostadshuset inom Dragarbrunn 5:5. Nya parkeringsplatser är möjliga att anordna inom 25 meter från tillgänglig entré. Vid utformning av den norra gården är tillgängliga parkeringsplatser möjliga att anordna även för Dragarbrunn 5:1 och Dragarbrunn 5:2.

Parkeringsrampen föreslås anordnas med vilplan innan Skolgatan. För att möjliggöra vilplanet behöver en del av rampen utföras med en lutning på 1:6. I övrigt är lutningen 1:12. Det innebär att rampen inte kommer att uppfylla kravet på tillgänglighet för rörelsehindrade. Rampen avses dock i första hand vara en förbindelse till garaget för fordon. Entré till garaget för fotgängare anordnas via hiss inom från Dragarbrunn 5:6.

Mark och geoteknik

En geoteknisk undersökning (Geosigma 2013-05-15) har genomförts som underlag inför planerad nybebyggelse inom planområdet. Slutsatser från dessa presenteras i ett geotekniskt utlåtande (Geosigma 2014-06-04). Enligt utlåtandet är grundförhållandena inom fastigheten normala för Uppsalas centrala delar, vilket innebär att större byggnader grundläggs på pålar till fast botten. Pållängderna bedöms bli ca 25 meter

från den befintliga markytan. Att grundlägga för källarplan i direkt anslutning till brandgaveln på Dragarbrunn 5:5 och invid Kungsgatan innebär en teknisk svårighet och utlåtandet rekommenderar därmed inte dubbla källarplan i denna del. För att undvika vibrationer och deformationer på den omgivande bebyggelsen måste besiktningar och deformationsberäkningar föregå grundläggningsföretag. Se vidare under rubriken *Planens genomförande - tekniska åtgärder*.

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

Vattenskyddsområde miljöbalken 7 kapitlet

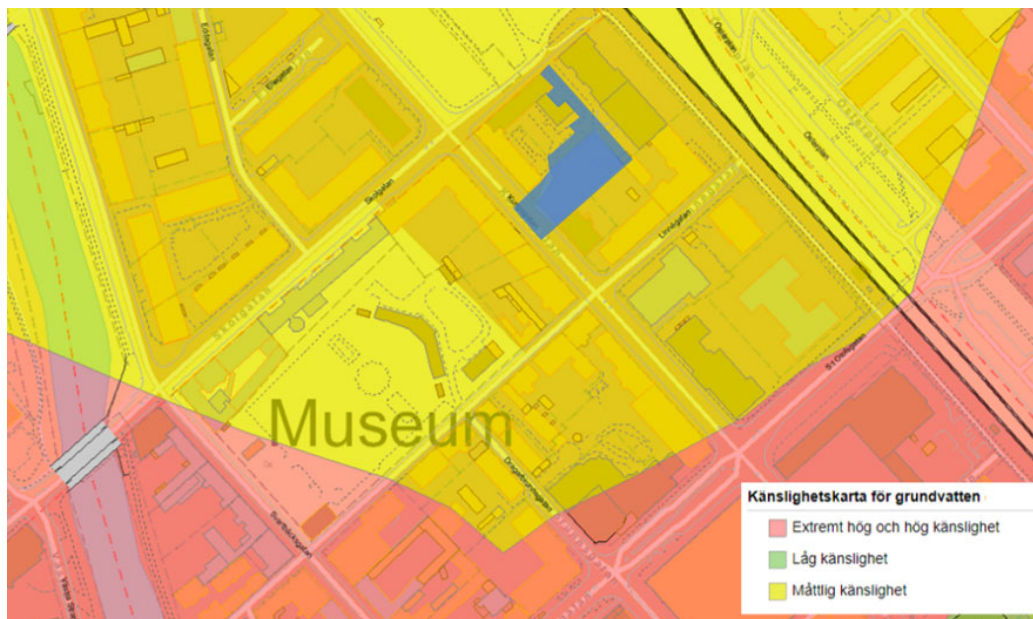
Planområdet ligger inom vattenskyddsområdet Uppsala- och Vattholmaåsarnas yttre zon. Gällande vattenföreskrifter ska följas. Dessa innebär bland annat att markarbeten inte får ske djupare än 1 meter över högsta grundvattenyta och att markarbeten inte får medföra bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivå. Det är inte heller tillåtet att till exempel utvinna energi ur mark eller grundvatten utan tillstånd. För avsteg från vattenskyddsföreskrifterna ska dispens sökas hos länsstyrelsen i Uppsala län. Det gäller för pålning, schaktning och spontning.

Riskbedömning för Uppsala- Vattholmaåsarna

Uppsala kommun har genomfört en sammanvägd riskbedömning för hela Uppsala-Vattholmaåsarnas tillrinningsområde, *Risikanaly av Uppsala och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt (Geosigma AB, 2018)*. Detta arbete har resulterat i *Riktlinjer för markanvändning inom Uppsala och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt*, som kommunfullmäktige fattade beslut om i april 2018.

Enligt underlaget till riskbedömningen ligger planområdet inom ett område med måttlig känslighet, i en skala mellan låg, måttlig, hög och extrem känslighet. Med känslighet menas här att en plats är känslig för att föroreningar på markytan, eller en marknära förorening, kan påverka grundvattnet så att det inte kan användas som resurs för dricksvattenförsörjning. Detta innebär att skyddsåtgärder ska vidtas för att minimera risken för föroreningar som kan skada vattentäkten.

Området har kända markföroreningar. Det är viktigt att pålning sker från en ren yta så att inte markföroreningar kan spridas ner till grundvattnet. Planen ställer därmed krav på att markföroreningarna ska saneras innan startbesked för byggnation. Dagvatten från körbara ytor såsom gator, vägar, lastzoner och parkeringsytor ska genomgå rening i till exempel växtbäddar innan det tillåts infiltrera.



22 Planområdets läge inom område med måttlig känslighet = gul färg i kartan. Planområdet är markerat med blått.

Dagvatten

Dagvattnet från planområdet avvattnas till ytvattenförekomsten Fyrisån som omfattas av miljö kvalitetsnormer. Den ekologiska statusen för Fyrisån har klassificerats till måttlig status. Den kemiska statusen i ytvattenförekomsten uppnår ”ej god status”. Utgångspunkten för dagvattenhanteringen är att vattenkvaliteten i Fyrisån ska förbättras.

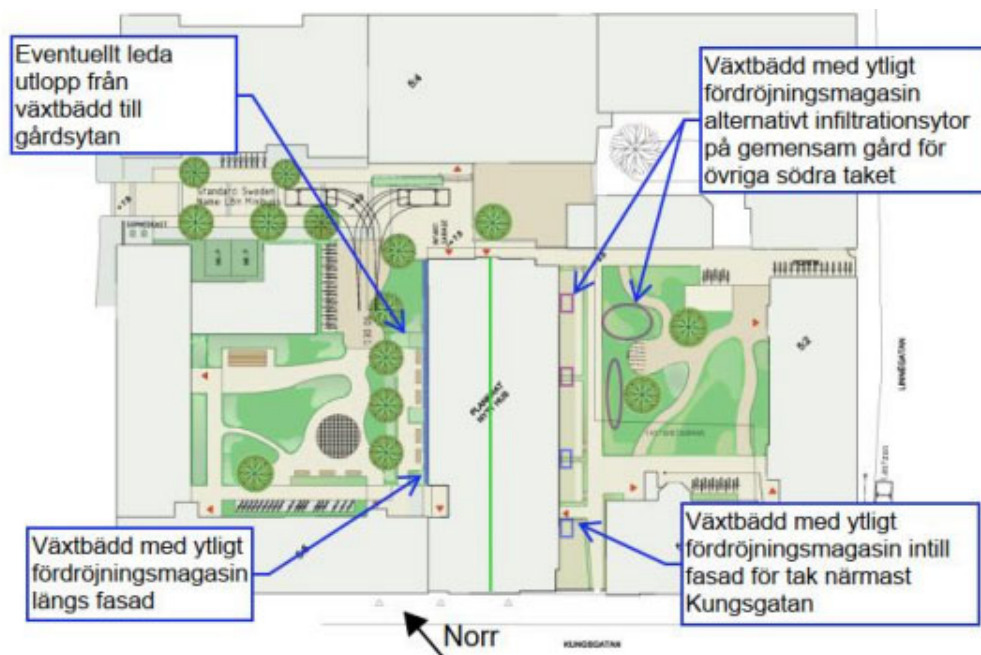
En dagvattenutredning (WSP, 2021-06-24) har tagits fram för dagvattenhantering för områdets utbyggnad. Utredningen visar på möjliga åtgärder för att rena och fördröja dagvatten. Vid planering och byggande av nya områden i Uppsala kommun gäller *Riktlinjer för utsläpp av dagvatten från fastighetsmark*. Dagvattenanläggningen inom kvartersmarken ska utformas så att 20 mm regn räknat över hela fastighetens yta kan renas och avtappas under minst 12 timmar innan vidare avledning till Uppsala Vattens dagvattenledning.

Dagvattenutredningen omfattar den del av planområdet där det nya bostadshuset planeras. Den del av skolgården som underbyggs med garage och garagednfart är idag hårdgjord med asfalt och kommer inte att beröra mängden avrinningen från området. Planerad byggnad utgör ca 85% av utredningsområdet vilket innebär att det är takvattnet som kräver mest yta för dagvattenåtgärder.

Utredningen föreslår att takvattnet renas och fördröjs genom att det leds till växtbäddar längs byggnadens fasad och sedan vidare till dräneringsledning. Alternativt kan vattnet från växtbäddarna ledas vidare till gräsytor på den norra respektive södra gården, inom fastigheterna Dragarbrunn 5:4 och 5.2, innan anslutning till det allmänna dagvattennätet. Ytbehovet för växtbäddarna är beroende av växtbäddarnas magasinsdjup samt om de kombineras med vidare avrinning till grönytor.

Anläggningar norr om huset föreslås anslutas till en ny planerad servicepunkt på Kungsgatan. Så även anläggningarna söder om huset, via en ny ledning runt planerad byggnad. Viktigt att notera är att nivån på framtida förbindelsepunkt saknas i utredningen varför det inte är säkerställt att hela fastigheten Dragarbrunn 5:6 kan

anslutas till kommande servis. Om norra sidan av fastigheten inte kan anslutas till servisen måste möjligheten att ansluta mot Dragarbrunn 5:4s förbindelsepunkt i Skolgatan utredas närmare. Kapacitet i befintligt system var inte känd när dagvattenutredningen togs fram.



23 Förslag på dagvattenåtgärder för den nya byggnaden. Illustration WSPs dagvattenutredning.

Hälsa och säkerhet

Vibrationer

Närheten till järnväg kan innebära vibrationer i närliggande byggnader som kan vara störande för de som vistas där. Vibrationerna bör inte överstiga en vibrationshastighet på högst 0,4 mm/s enligt riktvärden i svensk standard. För att undvika störningar ska vibrationsnivåerna följas upp innan starbesked kan ges. Särskilda vibrationsdämpande åtgärder kan komma att krävas vid grundläggning av nya byggnader.

En mätning av vibrationshastighet har gjorts i samband med pågående planläggning av kvarteret Siv. Kvarteret är beläget söder om kvarteret Bredablick, i direkt anslutning till järnvägen. Mätningen omfattar inte godståg men det högsta värdet av 0,033 mm/s understiger riktvärdet med stor marginal. Den nya byggnaden inom kvarteret Bredablick kommer att ha ett längre avstånd från järnvägen och kommunen bedömer att vibrationsnivåerna därmed kommer att vara lägre.

Buller

Trafikbuller, väg och järnväg

Området för den nya byggnaden är utsatt för trafikbuller från Kungsgatan och järnvägen. En trafikbullerutredning (ÅHA, 2019-10-21) har tagits fram under 2019 för att undersöka hur de planerade bostäderna berörs av buller. Utredningen utgår från kommunens prognosticerade trafikflöden längs Kungsgatan för år 2020, samt

Trafikverkets trafikprognos för tågtrafik, år 2020. Prognoserna visade på ca 15 000 fordon vid Kungsgatan och 256 tågpassager längs järnvägen.

Efter att trafikutredningen togs fram har Trafikverket tagit fram en basprognos för 2040. Den visar på likvärdiga siffror med 258 tågpassager per dygn. Kommunen har tagit fram en trafikprognos för 2030 där trafiken längs Kungsgatan, i nivå med planområdet, beräknas till ca 10 000 fordon per dygn. Eftersom det prognostiserade framtida trafikflödet för järnväg och vägtrafik är likvärdigt, respektive lägre, bedömer kommunen att trafikutredningen inte behöver kompletteras med prognosticerade framtida bullernivåer.

Planarbetet påbörjades före den 2 januari 2015 vilket innebär att den senaste förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:2016) inte kan tillämpas i denna detaljplan. För nybyggnation av bostäder inom planområdet gäller därför nationella riktvärden enligt riksdagsbeslut 1997 och Boverkets allmänna råd (2008:1).

Boverkets allmänna råd 2008:1

Huvudregeln innebär att ljudnivån ska vara lägre än 55 dBA ekvivalent nivå utomhus, vid fasad och uteplats, och 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats. I centrala lägen och längs kollektivtrafikstråk kan i vissa fall avsteg från dessa värden göras. Ekvivalentnivån ska då vara högst 50 dB(A) utanför minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet. I undantagsfall kan 55 dB(A) accepteras. Maximalnivån 70dB(A) bör uppfyllas på den ljuddämpade sidan.

Utredningen visar att den ekvivalenta ljudnivån, 55 dB(A), för väg- och spårtrafik överskrider vid fasaderna mot Kungsgatan och vid fasaderna mot järnvägen (våningsplan 8-10). Vid den mest bullerutsatta delen erhålls ekvivalentnivåer upp mot 65 dB(A). Med hänsyn till områdets centrala läge och att det är ett tillskott till befintlig bebyggelse bedöms det i utredningen att det är rimligt att göra avsteg från riktvärdena.

För att erhålla en god ljudmiljö anger bullerutredningen olika bullerdämpande åtgärder. Balkonger förses med täta räcken och öppningen mot Kungsgatan, som bildas mellan bostadshuset och grannfastigheten Dragarbrunn 5:1, förses med en två meter hög bullerskyddsskärm. Detta ger bullerdämpning mot bakomliggande fasader. Samtliga boningsrum i alla lägenheter får då minst ett fönster med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utomhus. Fler än en tredjedel av lägenheterna får högst 50 dB(A).

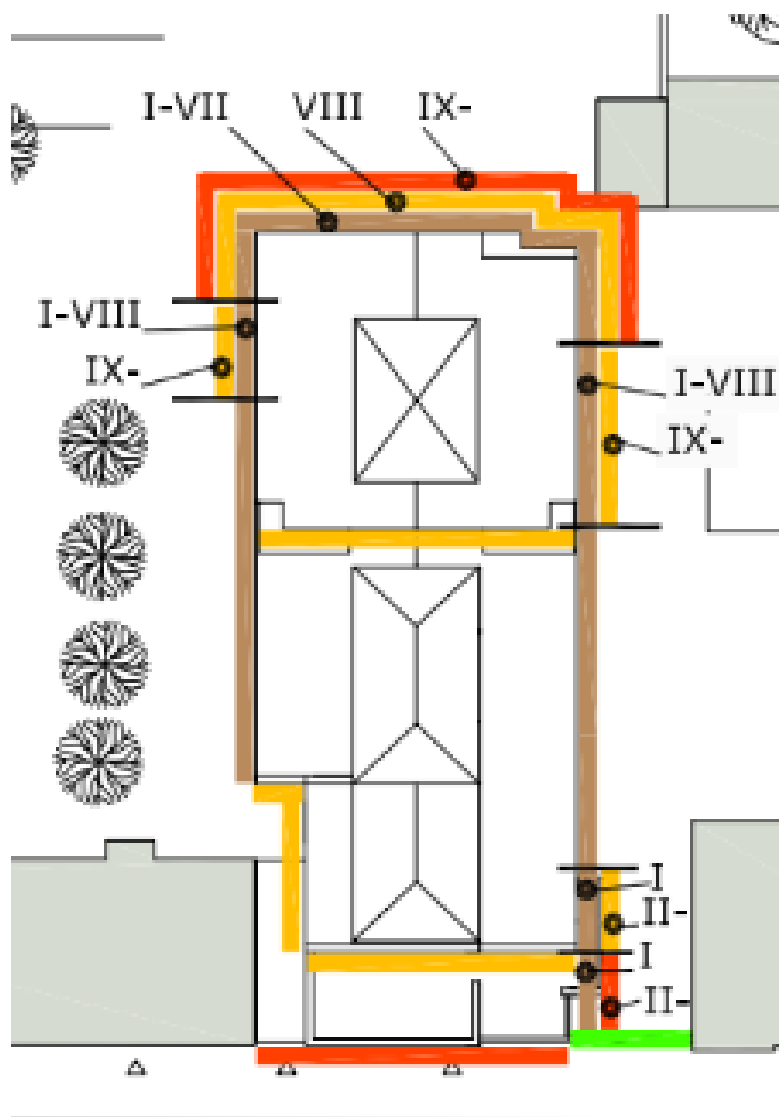
Balkongernas tak förses med ljudabsorbenter. I kombination med täta räcken dämpas trafikbullret med 5-8 dB(A) så att 50 dB(A) kan erhållas vid bostadens fasader mot balkongerna, samt på balkongerna.

Vid fasaderna mot Kungsgatan och järnvägen blir maximalnivån upp mot 80 dB(A). Maximalnivån är i alla lägen högst 15 dB(A) högre än ekvivalentnivån, dvs maximalt 70 dB(A) vid tyst sida. Samtliga lägenheter har tillgång till gemensam uteplats på gården med högst 70 dB(A) maximal ljudnivå. Många lägenheter har även egen uteplats/balkong med högst 70 dB(A).

Föreslagna lösningar att syftet med riktvärdena innehålls och möjliggörs; att säkerställa tillgång i bostaden till vädringsöppna fönster i varje boningsrum och utevistelse utan oacceptabel bullerstörning.

Planen ställer utifrån ovanstående krav på att:

- minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en luddämpad sida,
- balkonger ska förses med täta räcken och takabsorbenter som dämpar till 50 dB(A), taken ska förses med ljudabsorbenter som dämpar till 50 dB(A),
- bullerskärm med en höjd av minst 2 meter ska finnas mellan gård och GATA.



KUNINGSGATAN

Förklaring:

█ Lokal bullerskyddsskärm, höjd 2 m

Där ej annat anges gäller hela fasaden

Ekvivalent ljudnivå för dygn vid fasad

Frifältsvärde

█ 61 – 65 dB(A)

█ 56 – 60 dB(A)

█ ≤ 55 dB(A)



25 Till vänster - Redovisning av åtgärder i balkonger; exemplifierat på plan 2/3, för att klara riktvärdet 55 dB(A) (ÅH akustik, oktober 2019)

26 Till höger - Redovisning av åtgärder i balkonger; exemplifierat på plan 10, för att klara riktvärdet 55 dB(A) (ÅH akustikutredning oktober 2019)

Markföroreningar

En miljöteknisk markundersökning är utförd av Geosigma i maj 2013. Vid denna påträffades på flera ställen halter för bly och PAH (oljeprodukter) som låg över Naturvårdsverkets generella riktlinjer för känslig markanvändning. Förekomsten av bly härrör från de historiska verksamheterna på grannfastigheter medan källan för oljerester är okänd. Resultatet av undersökningen visar att marken måste saneras innan exploatering av planområdet för bostadsändamål kan påbörjas. Detta regleras genom en planbestämmelse om villkorat startbesked. Exploatören bär ansvar för sanering, kontroll och uppföljning i exploateringsskedet och efter färdigställande.

Luft

Delar av Uppsalas innerstad berörs av dålig luftkvalitet till följd av fordonstrafiken och att föroreningar inte vädras ut i en tät stadsmiljö. Vid planläggning behöver kommunen säkerställa att miljö kvalitetsnormerna för luft inte överskrids. En luftutredning har

därför tagits fram (*SLB-analys, 2021-06-24*) i syfte att analysera luftföroreningshalterna idag, samt år 2030 när detaljplanen beräknas vara genomförd. Beräkningar för luftföroreningshalter har gjorts för partiklar, PM₂₀, och kväveoxid, NO₂, vilka omfattar de lagstadgade miljö kvalitetsnormerna.

För partiklar, PM₁₀, finns två olika normvärden definierade i Luftkvalitetsförordningen (2010:447). Det som normalt sett är svårast att klara gäller för antalet höga dygnsmedelvärden. Dygnsmedelvärden av PM₁₀ får inte överstiga halten 50 µg/m³ mer än 35 gånger under ett kalenderår. I nuläget klaras miljö kvalitetsnormen för PM₁₀ längs Kungsgatan både med och utan den planerade byggnaden i kvarteret Bredablick. Halterna beräknas öka med 1-2 µg/m³ men ligga i den nedre delen av intervallet 35-50 µg/m³.

För kväveoxid, NO₂, finns tre olika normalvärden definierade i Luftkvalitetsförordningen (2010:447). Det som normalt sett är svårast att klara gäller för antalet höga dygnsmedelvärden. Dygnsmedelvärden av NO₂ får inte överstiga halten 60 µg/m³ mer än 7 gånger under ett kalenderår. I nuläget klaras miljö kvalitetsnormen för NO₂. Halterna beräknas att öka med uppemot 2 µg/m³ i utbyggnadsalternativet jämfört med nuläget men ligga i mitten av intervallet 48-60 µg/m³ under det 8:e värsta dygnet.

Miljö kvalitetsmål till skydd för människors hälsa har beslutats av riksdagen och preciserar luftföroreningshalter för bland annat PM₁₀ och NO₂ som är strängare än motsvarande normvärden. Vid utbyggnad enligt planförslaget år 2020 beräknas miljö kvalitetsmålen varken klaras för PM₁₀ eller NO₂ i aktuellt gaturum på Kungsgatan. Även utan utbyggnaden klaras inte miljö målen.

Enligt miljö förvaltningen ska friskluftsintag i nya byggnader längs Kungsgatan placeras i takhöjd eller vid fasad vänd från Kungsgatan.

Farligt gods

Kvarteret Bredablick ligger intill Dalabanan och Ostkustbanan. Trafikverket anser generellt att 30 meter närmast järnvägen bör lämnas bebyggelsefritt för att klara risker med urspårning och olyckor med farligt gods. Den tillkommande nya bostadsbebyggelsen som möjliggörs av detaljplanen är belägen 56 meter från närmaste spårmit. Mellan planområdet och järnvägen ligger avskärmande bebyggelse om fyra våningars höjd som skyddar vid olycka. Bedömningen är därför att planområdet är lämpligt för den markanvändning som planen tillåter. I samband med bygglov ska ett risk-PM tas fram för den nya bebyggelsen, för att fastställa om det finns behov av byggnadstekniska anpassningar för att ytterligare minska eventuella risker från järnvägstrafiken.

Dags- och solljus

Enligt Boverkets byggregler ska något rum i bostad eller avskiljbar del av rum där människor vistas mer än tillfälligt ha tillgång till direkt solljus.

En dagljusutredning har tagits fram för att bedöma om föreslagen byggnadsutformning uppfyller BBR-kravet. Enligt utredningen anses BBR-krav gällande god tillgång på dagsljus vara uppfyllt.

Den norra gården, inom skolfastigheten Dragarbrunn 5:4, som kommer att kunna utnyttjas av de boende inom Dragarbrunn 5:6, kommer till viss del vara skuggad under morgontimmarna under vår och sommar. Så även de balkonger som vetter mot norr.

De balkonger som vetter mot söder, och närmast anslutande del av den södra gården, inom fastigheten Dragarbrunn 5:2, kommer att ha goda solförhållanden.

Översvämningar

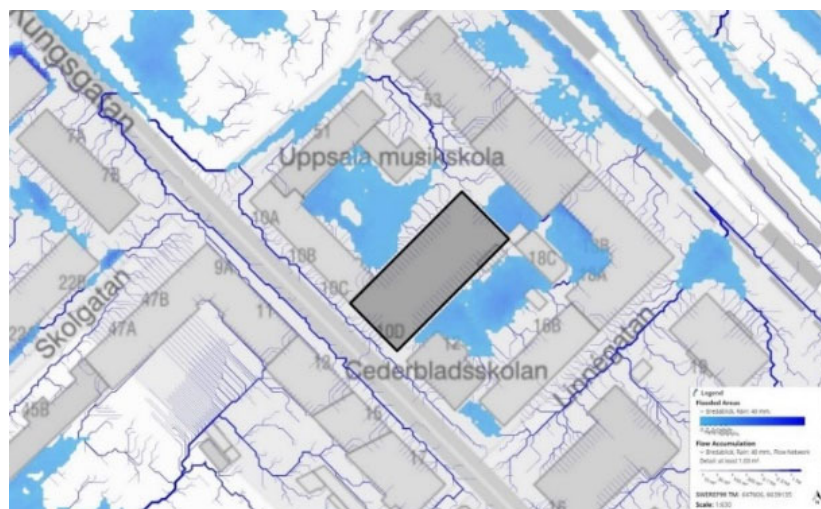
Kvarterets innergård är tills största delen plan med höjdvariationer på 0,5 meter. Utredningsområdet ligger på den högst belägna delen av kvarteret på ca + 8,4 meter över nollplan. Inget vatten rinner in i kvarteret. Vid skyfall samlas vatten i den södra och norra delen av kvarterets innergård. När ytorna fylls upp sker fortsatt avrinning norrut till Skolgatan.

Planområdet berörs av risk för översvämning för Fyrisån vid ett 100- och 200-årsflöde. Översvämningsskarteringen är framtagen av MSB, Myndigheten för samhällsskydd och beredskap.

I händelse av ett 100-årsflöde, respektive 200-årsflöde, beräknas planområdet få vattennivåer på +8,2 respektive 8,3 meter. För det högsta beräknade flödet beräknas vattendjupet uppgå till +9,5 meter.

Den nya byggnaden kommer enligt framtagen dagvattenutredning (WSP 2021-06-24) att skära av en yttlig flödesväg från söder till norr vilket innebär att mer vatten kommer att bli stående på gården söder om byggnaden. I samband med byggnationen avses gården göras om från parkering till en grönare gård. Är det inte möjligt att skapa en yttlig flödesväg ut ur kvarteret är det viktigt att gården höjdsätts så att den är lägst i mitten. Detta för att vatten vid skyfall i första hand ska bli stående på gården och inte in till byggnader. Oavsett orsak till översvämning, skyfall eller höga flöden i Fyrisån, är det även viktigt att entréer höjdsätts över omkringliggande mark för att minska risk för att översvämning når in i byggnaden. Även vid utformning av entré till källargarage ska översvämningssrisk beaktas. Undercentraler och elcentraler med mera ska placeras med hänsyn till översvämningssrisken.

Enligt riskhanteringsplanen för Fyrisån bör högprioriterade samhällsviktiga funktioner friläggas ovanför nivån för ett högsta beräknade flöde. Till dessa funktioner räknas sjukhusanläggningar, polis, räddningstjänst, reningsverk, vattenverk samt distributionsanläggningar. Några sådana anläggningar finns inte inom planområdet.



27 Lågpunkter och flödesvägar vid 40 mm nederbörd när en byggnad har placerats enligt planförslaget (Scalco, 2021).

Teknisk försörjning

Avfall

Ett kvartersgemensamt miljöhus, för fastigheterna Dragarbrunn 5:4, 5:5 och 5:2, anordnas i anslutning till gårdens entré från Skolgatan. Avfallsutrymmet dimensioneras för att kunna ge möjlighet till fastighetsnära insamling av papper, metall, plast, glas, tidningar, matavfall, elektronik och restavfall till förbränning. Miljöhuset avses placeras i anslutning till gårdens entré med hämtning från Skolgatan.

Vändmöjlighet för sopbilen kommer att finnas i Skolgatans förlängning, se *angöring och varutransporter*.

Det bedöms vara möjligt att klara riktlinjen om en dragväg på maximalt 10 meter mellan angöringsplats och soprum

Vatten- och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

Dagvattenledningar

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten. En ledning finns i Kungsgatan där en ny servicepunkt planeras. Nivån på den framtida förbindelsepunkten är dock i nuläget oklar varför det inte är säkerställt att hela fastigheten Dragarbrunn 5:6 kan anslutas till kommande servis. Om norra sidan av fastigheten inte kan anslutas till servisen måste möjligheten att ansluta mot Dragarbrunn 5:4s förbindelsepunkt i Skolgatan utredas närmare.

El

Planområdet ligger inom Vattenfalls elförsörjningsområde och de nya bostäderna kan anslutas till det befintliga kabelnätet i Kungsgatan/Skolgatan. Det befintliga kabelnätet kan behöva förstärkas i samband med byggnationen av den nya bebyggelsen som detaljplanen möjliggör.

Värme

Planområdet ligger inom Vattenfalls försörjningsområde av fjärrvärme och kan anslutas till det befintliga fjärrvärmeledningar i Kungsgatan.

Tele och bredband

Ledningar för telefoni och fiberanslutning finns i direkt anslutning till planområdet inom Kungsgatan. Skanova har markförlagda ledningar som genomkorsar planområdet mellan Dragarbrunn 5:1 och 5:5 och som måste flyttas i och med planens genomförande.

Planbestämmelser

Användning av mark och vatten


Allmänna platser med kommunalt huvudmannskap

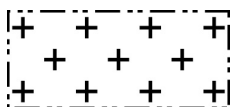
Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
GATA	<i>Gata</i> Gatumark i form av allmän plats ingår av administrativa skäl då utfartsförbud inte medges i plangräns.

Kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
BC	<i>Bostäder, Centrum</i> Planens syfte är att möjliggöra ett bostadshus. Detaljplanen medger även centrumändamål för att möjliggöra ett effektivt markutnyttjande och ett flexibelt innehåll i bebyggelsen.
S	<i>Skola</i> En mindre del av befintlig skolfastighet Dragarbrunn 5:4 ingår inom planen för att möjliggöra underbyggt garage samt för att säkra gemensamhetsanläggning för miljöhus. En ytterligare del av fastigheten ingår för att möjliggöra omreglering från bostadsändamål till skola. Befintlig plan reglerar fastigheten som A – allmänt ändamål, en beteckning som upphörde 1986. Bygglov kan bara ges om åtgärden innebär att fastigheten eller byggnadsverket som åtgärden gäller används för det senaste allmänna ändamålet. Eftersom byggnaderna inom fastigheten idag används för skoländamål regleras användningen till S – skola.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	<i>Högsta totalhöjd är angivet värde i meter.</i> Det är viktigt att styra höjden på bebyggelsen utifrån den omgivande stadsmiljön och siluetten. Högsta totalhöjd avser den högsta punkten på byggnaden, inklusive uppstickande delar ovanför takfallet.

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv**

Marken får inte förses med byggnad.

Ytan ska vara obebyggd för att möjliggöra yta planteringar och utevistelse inklusive dagvattenhantering.

Endast miljöhus, förråd och/eller överbyggnad till garagedfart får placeras.

Delar av marken är även avsedd för ovanstående ändamål.

e₁

Byggnadens bottenvåning mot Kungsgatan ska i huvudsak användas för centrumändamål av publik karaktär.

Motivet är att uppfylla översiktsplanens och innerstadsstrategins inriktning för kompletteringar inom innerstadsstrategin.

f₁

Balkonger får kraga ut max 2,0 m från fasadliv. Fri höjd ska vara minst 3,0 meter till balkongens underkant.

Markytan invid fasad reserveras för planteringar, inklusive dagvattenhantering. Balkongdjup regleras utifrån stadsbilmässiga skäl. Det är viktigt att byggnadens högdal upplevs som smäcker.

f₂

Balkonger får ej kraga ut mot Kungsgatan.

Utifrån kulturhistoriska skäl är det viktigt att fasaden mot Kungsgatan får en utformning som relaterar till omgivande fasader. Därmed är balkonger inte lämpligt.

f₃

Byggnaden ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet.

Byggnadens utformning är viktig med hänsyn till planområdets läge inom den centrala staden och inom riksintresseområdet för kulturmiljö.

f₄

Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida.

Bullerreducerande åtgärder krävs för att bostäderna ska få en god ljudmiljö.

m₁

Bullerskärm med en höjd av minst 2 meter ska finnas mellan gård och GATA.

Bullerreducerande åtgärder krävs för att bostäderna ska få en god ljudmiljö.

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
m₂	<p><i>Balkonger ska förses med täta räcken och takabsorbenter som dämpar till 50 dB(A).</i></p> <p>Bullerreducerande åtgärder krävs för att bostäderna ska få en god ljudmiljö.</p>
b₁	<p><i>Garage får anläggas under mark</i></p> <p>Bestämmelsen möjliggör att underbyggt garage får uppföras inom prickad mark.</p>

Administrativa bestämmelser

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	<p><i>Genomförandetiden är 5 år.</i></p> <p>Detaljplanen avser ett begränsat projekt inom ett kvarter.</p>
g₁	<p><i>Markreservat för gemensamhetsanläggning för in- och utfart till garage. Kvartersmark</i></p> <p>Ny byggnad inom Dragarbrunn 5:6 är beroende av att in- och utfart kan anordnas inom Dragarbrunn 5:4. In- och utfart avses samutnyttjas av flera fastigheter.</p>
g₂	<p><i>Markreservat för gemensamhetsanläggning för miljöhus, parkeringsgarage och överbyggnad till garagedfart.</i></p> <p>Ny byggnad inom Dragarbrunn 5:6 är beroende av att parkeringsgarage samt miljöhus kan anordnas inom Dragarbrunn 5:4. Parkering och miljöhus avses samutnyttjas av flera fastigheter.</p>
g₃	<p><i>Markreservat för gemensamhetsanläggning för parkeringsgarage.</i></p> <p>Ny byggnad inom Dragarbrunn 5:6 är beroende av att parkeringsgarage kan anordnas inom Dragarbrunn 5:4. Yta reserveras för detta. Parkeringen avses samutnyttjas av flera fastigheter.</p> <p><i>Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet har säkerställts genom att eventuella markföreningar har avhjälppts eller en skydds- eller säkerhetsåtgärd har kommit till stånd.</i></p> <p>Bestämmelsen säkerställer marken är lämpad för bostadsändamål.</p>

Planens genomförande

Organisatoriska åtgärder

Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att detaljplanen ska bli antagen av kommunfullmäktige under tredje kvartalet 2022. Underförutsättning att detaljplanen inte blir överklagad vinner den laga kraft tre veckor därefter.

Byggstart Byggstart på kvartersmark beräknas ske sommaren 2023

Utbyggnad av allmän plats beräknas påbörjas under 2025

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från det datum detaljplanen vinner 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 speciella förutsättningar kan undantag ske och i så fall har fastighetsägaren rätt till ersättning av kommunen för den skada de lider. Detaljplanen fortsätter att gälla även efter genomförandetidens slut till dess den ändras eller upphävs.

Genomförandetiden motiveras av att detaljplanen avser ett begränsat projekt huvudsakligen inom kvartersmark.

Ansvarsfördelning

Exploatören har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för ett genomförande av detaljplanen.

Kommunen ansvarar för myndighetsutövning i form av planläggning samt bygglovsprövning. Efter att detaljplanen vunnit laga kraft ansöker exploatören om bygglov hos stadsbyggnadsförvaltningen.

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats. Exploatören står för kostnaden för utbyggnaden av kvartersmark och allmän plats, samt anpassningar till allmän plats.

Justering och återställande av allmän plats till följd av byggnationen av kvartersmark bekostas av exploatören.

Exploatören ansvarar för och bekostar erforderliga tillståndsansökningar samt de fastighetsrättsliga åtgärder som krävs för detaljplanens genomförande.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom och i anslutning till planområdet. Det innebär att kommunen ansvarar för att de allmänna anläggningarna byggs ut till kommunal standard. När den nya bebyggelsen har färdigställts enligt detaljplanen ska

de allmänna platser som kommunen är huvudman för kunna användas för avsett ändamål. Kommunen ansvarar även för drift och underhåll av dessa anläggningar.

Planavtal

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

Exploateringsavtal

Inför antagandet av detaljplanen, 2014, tecknades ett exploateringsavtal mellan exploatören och kommunen. På grund av nya förutsättningföranledda av det reviderade planförslaget krävs att ett nytt exploateringsavtal upprättas och föreligger innan detaljplanen på nytt kan antas av kommunen.

Exploateringsavtalet ska bland annat reglera kostnads- och ansvarsfördelningen för detaljplanens genomförande. Exploatören bekostar de åtgärder på allmän plats intill planområdet som föranleds av detaljplanens genomförande, exempelvis trafiksäkerhetsåtgärder längs Skolgatan.

För plangenomförandet nödvändig vändplan och erforderliga parkeringsplatser ska säkerställas genom en överenskommelse mellan exploatören och berörda fastighetsägare inför detaljplanens antagande.

Nyttjanderättsavtal/Samverkansavtal

Ett samverkansavtal har tecknats mellan Dragarbrunn 5:2, 5:1 och 5:6 (2014-03-14). Avtalet avser en överenskommelse om att bostadsgården ska utvecklas och skötas som en gemensam angelägenhet. Parkeringsplatser inom Dragarbrunn 5:1 och 5:2 ska ersättas i garage inom Dragarbrunn 5:6 i syfte att skapa en bilfri bostadsgård.

Ett samverkansavtal här även träffats mellan fastigheterna Dragarbrunn 5:4, 5:5 och 5:6 (2014-06-04) gällande bruk och förvaltning av en gemensam upprustad innergård samt gemensam angöring och sophantering.

Berörda fastighetsägare enligt ovan aktualiserar avtalen vid behov.

Rättigheter i ovanstående avtal avses säkerställas genom servitutsupplåtelse, bildande av gemensamhetsanläggning eller i långsiktigt nyttjanderättsavtal.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägaren.

Markägoförhållanden

Planområdet utgörs av fastigheterna Dragarbrunn 5:6 som ägs av Kungsblick AB, Dragarbrunn 5:4 som ägs av Uppsala Kommun Skolfastigheter AB, Dragarbrunn 5:5 som ägs av Aktiebolaget Uppsala Dragarbrunn 5:5 samt Dragarbrunn 1:2 som ägs av Uppsala kommun.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Fastighetsreglering erfordras för att fastighetsrättsligt genomföra detaljplanen. Ansökan om fastighetsreglering ställs till Uppsala kommuns kommunala lantmäterimyndighet på initiativ av fastighetsägaren. Planens genomförande innebär att 97 m² mark ska överföras från Dragarbrunn 5:5 till 5:6 samt att 32 m² mark ska överföras från Dragarbrunn 5:4 och till Dragarbrunn 5:6.



28 Karta som visar förändringar av fastighetsgränser genom planens genomförande: kryssmarkerad yta övergår från Dragarbrunn 5:5 till 5:6 och skrafferad yta övergår från Dragarbrunn 5:4 till 5:5.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggningar kan bildas för anläggningar inom kvartersmark som blir gemensamma för fastigheterna, så som gårdsytor, angöring, sophantering och parkering.

Bildande av gemensamhetsanläggningar sker genom en anläggningsförrättning som utförs av lantmäterimyndigheten. Vid förrättningen beslutar lantmäterimyndigheten om anläggningens omfattning och standard, vilka fastigheter som ska delta, samt vilka andelstal som ska gälla för fördelning av kostnader för anläggningens utförande och drift.

Servitut och rättigheter

Inom Dragarbrunn 5:4 finns följande servitut till förmån för Dragarbrunn 5:5:
0380-95/96.1, 1995-10-03: Officialservitut, parkering (avser parkeringsplatser längs järnvägen utanför planområdet).

0380-95/96.2, 1995-10-03: Officialservitut, gångväg

0380-95/96.3, 1995-10-03: Officialservitut, cykelväg

0380-95/96.4, 1995-10-03: Officialservitut, väg

Inom Dragarbrunn 5:6 finns följande servitut till förmån för Dragarbrunn 5:5:

0380-95/96.5, 1995-10-03: Officialservitut, gångväg

0380-95/96.6, 1995-10-03: Officialservitut, cykelväg

0380-95/96.7, 1995-10-03: Officialservitut, väg.

Avtalsservitut för gångväg, cykelväg och väg behöver ersättas med nya servitut eller gemensamhetsanläggningar vid planens genomförande.

Vändplan

För att skapa möjlighetförrhållningsfordon att angöra kvarteret krävs att en vändplan anläggs inom fastigheten Dragarbrunn 5:4. Utrymme för vändplanen är säkerställt genom att en överenskommelse hartecknats. Den avser att Dragarbrunn 5:4 inrättar ett servitut för vändplats till förmån för fastigheterna Dragarbrunn 5:1, 5:5 och 5:6.

Bilparkering

Anläggandet av vändplan inom fastigheten Dragarbrunn 5:4 tar befintliga parkeringsplatser i anspråk, som idag nyttjas av Dragarbrunn 5:1 genom servitut. Servitutet avses att upphävas och parkeringsplatserna ersättas på annan plats. En överenskommelse hartecknats mellan parterna avseende detta.

Ekonomiska åtgärder

Ekonomisk genomförbarhet

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar. Exploatören ansvarar för samtliga uppkomna kostnader i samband med planläggning.

Ledningar

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

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatören bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

Byggskedet

Störningar under byggtiden

Ett geotekniskt utlåtande (Geosigma 2014-06-04) är upprättat för området som utvärderar de geotekniska förutsättningarna för planområdet och dess känsliga mark som består av lera till djupet 15–20 meter. Den trånga etableringen innebär att grundläggningsschakter måste spontas. Pålning kommer att krävas och detta arbete får inte pågå utanför de tider som anges av Naturvårdsverkets riktlinjer

Byggnationen kommer att ske på en begränsad yta inom ett bebyggt kvarter med både bostäder, kontor och skolverksamhet. Förutom att begränsa störningar behöver särskild hänsyn tas till pågående verksamhet i samband med byggtransporter.

Vibrationer och deformationer

Enligt det geotekniska utlåtande som upprättats (Geosigma 2014-06-04) är planområdet vibrationskänsligt vid grundläggning. Ett tekniskt PM kring utförande av grundläggningsarbeten på ett sådant sätt att vibrationskrav klaras enligt gällande riktlinjer måste därför föreligga senast i samband med bygganmälan. En riskanalys ska utföras inför grundläggningsarbeten och en deformationsberäkning utföras för att säkerställa att de planerade arbetena kan utföras utan att skadliga deformationer uppstår i omgivningen. Verksamheter inom kvarteret har vibrationskänslig utrustning vilket måste beaktas.

Riskhänsyn avseende vibrationer

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.

Riskhänsyn järnväg och transporter av farligt gods

I samband med bygglov ska ett risk-PM tas fram för den nya bebyggelsen för att fastställa om det finns behov av byggnadstekniska anpassningar för att ytterligare minska eventuella risker från järnvägstrafiken.

Ledningar

Inom planområdet har Skanova markförlagda ledningar som genomkorsar planområdet mellan Dragarbrunn 5:1 och 5:5 och som måste flyttas i och med planens genomförande. För flytt av dessa ledningar ansvarar exploatören. Det kan finnas ytterligare, av plan- och byggnadsnämnden okända, ledningar, som berörs av detaljplanen. Det åligger exploatören att undersöka om ytterligare ledningar finns.

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.

Oljeavskiljare krävs för att ansluta garaget till det allmänna spillvattennätet.

Riskhänsyn översvämning

Vid projektering av ny bebyggelse ska undercentraler och elcentraler med mera placeras med hänsyn till översvämningsrisken i källarplanen.

Markföroreningar

Protokoll för sanering av mark ska föreligga senast i samband med byggsamråd inför startbesked. Exploatören bär ansvar för sanering, kontroll och uppföljning i exploateringskedet och efter färdigställande.

Planens konsekvenser

Miljöbedömning enligt miljöbalkens 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.

Behovsbedömning

Sammanfattning av behovsbedömningen

En behovsbedömning, daterad 2013-05-30, har upprättats. Bedömningens slutsats är att detaljplanen påverkar omgivande stadsbild och riksintresset för kulturmiljövården, Uppsala stad K40 A, genom att byggnadens volym förändrartaklandskapet och stadens siluett i dess närområde. Byggnadsvolymen kommer också att uppfattas från vissa sektorer in mot staden. I gatumiljön längs Kungsgatan och Skolgatan är förändringen av stadsbilden begränsad då ny föreslagen bebyggelse följer höjdsklan av omgivande bebyggelse i gaturummet.

Planområdet påverkas av höga bullernivåer från omgivande gata och järnväg samt av partiklar som alstras av Kungsgatans trafik. Genom olika bullerreducerande åtgärder bedöms dock förutsättningarna som goda att erhålla bostäder med god ljudkvalitet. Vid behov kan planen utformas så tillkommande bostäder ventileras och vädras ut mot innergård i kvarter.

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

Samråd med länsstyrelsen

Samråd med länsstyrelsen kring kommunens ställningstagande hölls i samband med plansamråd. Länsstyrelsen delade kommunens bedömning och framförde i sitt samrådsyttrande daterat 2013-12-20 att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra risk för betydande miljöpåverkan i miljöbalkens mening.

Ett medskick från Länsstyrelsen var dock att en analys och redovisning av planens påverkan på riksintresset för kulturmiljö saknades och var en förutsättning för att kunna bedöma påverkan på riksintresseområdet. Länsstyrelsen ansåg även att Boverkets allmänna råd för buller ska följas. De ansåg även att planhandlingen behövde utvecklas gällande risk avseende farligt gods och översvämningar.

Efter att planhandlingen till granskningsskedet hade kompletterats avseende påverkan på riksintresset ansåg Länsstyrelsen att ett genomförande inte kunde antas medföra påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården. De framförde dock att ytterligare höga hus kan innebära kumulativa effekter som sammantaget riskerar att påtagligt skada riksintresseområdets värden.

Den 11 december 2014 antog plan- och byggnadsnämnden detaljplanen.

Den 28 juni 2017 beslutade Länsstyrelsen att upphäva plan- och byggnadsnämndens beslut om att anta detaljplanen. Skälet för upphävande var risken för negativa hälsoeffekter på grund av buller samt att påverkan på stadssiluetten och dess prejudicerande verkan innebär en påtaglig skada på riksintresset.

Den 30 augusti 2018 beslutade regeringen att plan- och byggnadsnämndens antagandebeslut skulle stå fast. En ny bullerutredning visade att riktvärdet för buller klaras. De ansåg även att planen skadade kulturmiljön och riksintresset, dock inte påtagligt i miljöbalkens mening.

Den 7 december 2018 beslutade Länsstyrelsen återigen att upphäva plan- och byggnadsnämndens antagandebeslut på grund av formaliafel. Frågorna avseende skada på riksintresset för kulturmiljövården samt buller ansåg de var klarlagda genom regeringens beslut den 30 augusti 2018.

Beslut om betydande miljöpåverkan

I samband med beslut om plansamråd, den 13 juni 2013, tog plan- och byggnadsnämnden beslut om att ett genomförande av detaljplanen inte medför risk för betydande miljöpåverkan. Utifrån ovanstående bedömer plan- och byggnadsnämnden att det inte finns skäl att ompröva beslutet.

Stadsbild och kulturmiljö

Detaljplanen påverkar omgivande stadsbild genom att den högre byggnadsvolymen enligt genomförda siktanalyser är synlig från vissa höga punkter i stadsmiljön och från ett par siktvinklar där fri sikt över ett helt kvarter kan uppnås. Exempel på platser är gång- och cykelvägen längs med järnvägen i höjd med Kapellgården, Råbyleden i höjd med Väderkvarnsgatan samt från vissa punkter utmed Vattholmavägen. I gatumiljön längs Kungsgatan och Skolgatan är förändringen av stadsbilden begränsad då byggnadshöjden följer höjdskalen hos den omgivande bebyggelsen i gaturummet. Undantaget är vid den öppning som bildas vid Mikaelplan.

Studier har även gjorts av påverkan på stadssiluetten från andra strategiska platser i staden såsom från Linnéträdgården och från slottets utsiktspunkter. Slutsatsen är att påverkan på stadens siluett är liten eller obetydlig. Undantaget är Linnéträdgården varifrån byggnaden kommer att bli synlig i fonden sett mot orangeriet. I fonden finns dock redan idag nyttillkommen kvartersbebyggelse i 4-5 våningar. Byggnaden inom kvarteret Bredablick kommer att utgöra ett bakomliggande, högre tillägg, till detta.

Riksantikvarieämbetet har granskat ärendet i samband med regeringens prövning av ärendet och har företagit syn på plats i Uppsala. Riksantikvarieämbetets bedömning är att den föreslagna bebyggelsen:

- påverkar riksintresset men att förutsättningarna att återspegla det kulturhistoriska sammanhang som präglar riksintresset kvarstår,
- ansluter, vad gäller placering och höjd, till befintlig bebyggelse mot Kungsgatan och det väl sammanhållna gaturummet. Den planerade bebyggelsen bedöms inte skada läsbarheten av gatunätet och stadsplanestrukturen.
- Ett genomförande av detaljplanen riskerar att skada riksintressets uttryck ”stadens siluett från infarterna och vägar som passerar staden med domkyrkan,

slottet och Carolina Rediviva som viktiga landmärken” genom att den tio våningar höga byggnaden blir synlig i vissa vyer.

Riksantikvarieämbetets slutsats är att ”planens genomförande skadar kulturmiljövärdena och riksintresset genom att läsbarheten för stadens siluett försämras. Skadan bedöms dock inte vara *påtaglig* i miljöbalkens mening”.

Kartbilden till väster redovisar de vypunkter för siktstudier som fanns med i föregående antagandehandling. Till granskning 2 har kompletterande siktstudier tagits fram från vypunkterna i kartbilden till höger. Dessa utgår från de siktsektorer som enligt översiktsplanen är viktiga att bevaka. Fotomontage för vyer där byggnaden är synlig i siluetten eller gaturummet redovisas nedan.



28 Bild till vänster: Analyserade vypunkter i föregående siktstudie (underlag till antagandehandling). Bild till höger: Vypunkter i kompletterad siktstudie utifrån siktsektorer angivna i översiktsplanen.



29 Vy från järnvägen i nivå med Råbyleden där byggnadsdelen i tio våningar blir synlig mitt i bilden. Fotomontage: Fidjeland Arkitekter och Partners.



30 Vy från Råbyleden i höjd med Väderkvarnsgatan, där byggnadsdelen i tio våningar blir synlig mitt i bilden. Fotomontage: Fidjeland Arkitekter och Partners.



31 Vy från slottet med den nya byggnaden svagt synlig mitt i bilden. Fotomontage: Fidjeland Arkitekter och Partners.



32 Vy från Vattholmavägen, vypunkt M, med byggnaden svagt synlig bredvid slottet.



33 Vy från Uppsala högar med den nya byggnaden svagt synlig till vänster om Slottet.
Fotomontage: Fidjeland Arkitekter och Partners.



34 Vy från Linneträdgården där den nya byggnadens högdels syns bakom orangeriet. Fotomontage: Fidjeland Arkitekter och Partners

Mark och vatten

Planområdet ligger inom ett område med måttlig känslighet ur grundvattensynpunkt. Genomförandet av planen bedöms kunna genomföras om skyddsåtgärder vidtas för att minimera risken för föroreningar som kan skada vattentäkten. Det är viktigt att påbyggnad sker från en ren yta så att inte markföroreningar kan spridas ner till grundvattnet. Planen ställer därmed krav på att markföroreningarna ska saneras innan startbesked för byggnation. Dagvatten från körbara ytor såsom gator, vägar, lastzoner och parkeringsytor ska genomgå rening i till exempel växtbäddar innan det tillåts infiltrera.

Detaljplanen innebär i huvudsak ett resurssnålt inspråktagande av redan uppbyggd kommunal infrastruktur för vatten- och avlopp, elnät och gatuinfrastruktur samt innebär ett högre resandeunderlag för kollektivtrafik, då planen möjliggör en förtätning i stadskärnan.

Hälsa och säkerhet

Översvämning

Planområdet ligger, liksom stora delar av centrala Uppsala, inom översvämningens område vid höga flöden (100-årsflöde) i Fyrisån. Planerad ny byggnad påverkar inte förutsättningarna för befintlig bebyggelse att hantera höga flöden i Fyrisån. Riskerna för planerad ny byggnad är motsvarande de för intilliggande befintlig bebyggelse.

Buller

Den nya bebyggelsen blir utsatt för trafikbuller från gata och järnväg. Planförslaget innebär att avstegsfall från Boverkets huvudregel för trafikbuller måste tillämpas för bebyggelsen. Avsteget motiveras med planområdets centrala läge i staden samt närheten till kollektivtrafikstråk. En planbestämmelse införs som innebär att samtliga boningsrum i varje lägenhet ska utföras så att maximalt 55 dB(A) uppnås utanför minst ett fönster. Syftet med bestämmelsen om minst ett fönster är att uppnå möjlighet till vädringsöppet fönster i boningsrum samtidigt som möjligheten inte inskränks att exempelvis från boningsrum samtidigt ha fönsterutsikt i riktningar mot Kungsgatan och järnvägen.

Samtliga lägenheter kommer att kunna ha tillgång till gemensam uteplats på gården med högst 70 dB(A) maximal ljudnivå. Många lägenheter har även egen uteplats/balkong med högst 70 dB(A).

En ljudprojektering avseende byggnationens bullerpåverkan på befintliga bostäder och skolverksamheter genomförts. Utredningen anger att Naturvårdsverkets riktvärden för byggbuller inomhus innehålls under hela byggtiden. De mest bullrande arbetsmomenten utförs under sommarlovet då inga elever vistas i skolan. Riktvärden för byggbuller utomhus kan normalt inte innehållas vid byggarbete i tätort. Inomhusvärdena får då tillämpas. Inomhus i skolorna intill arbetsplatsen kan byggbullret vissa tider komma att något överstiga riktvärdet 40 dB(A). Detta gäller vid grundläggning nära skolan. Överstigandet är dock kortvarigt och relativt litet. Inomhus i bostäderna kvarteret Bredablick 5:2 kan byggbullret vissa tider komma att något överstiga riktvärdet 45 dB(A). Detta gäller vid spontning/pålning nära bostäderna. Noggrann och kontinuerlig information till bostäderna och skolan planeras.

Vibrationer

Den nya byggnaden bedöms inte bli utsatt för vibrationer för järnvägen i den omfattning att vibrationshastighet på högst 0,4 mm/s överstigs.

Luft

Miljö kvalitetsnormerna för luftkvalitet, främst avseende mikropartiklar och kväveoxider, bedöms klaras enligt framtagna luftutredning. Vid utbyggnad enligt planförslaget år 2020 beräknas miljö kvalitetsmålen varken klaras för PM10 eller NO2 i aktuellt gaturum på Kungsgatan. Även utan utbyggnaden klaras inte miljömålen.

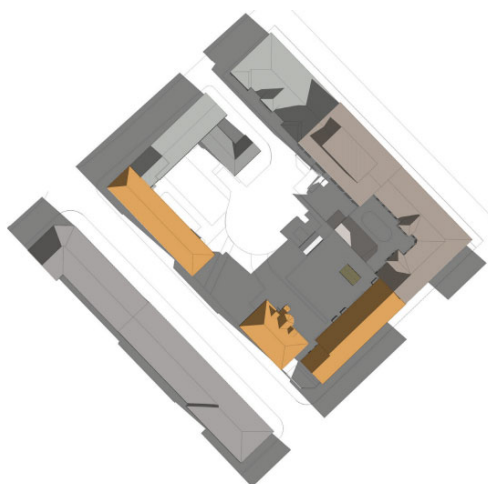
Dags- och solljus

Den nya bebyggelsens påverkan på solinstrålning gentemot omgivande gårdsrum och husfasader har studerats för höst-/vårdagjämning och sommarsolståndet. Denna visar på en liten påverkan på den befintliga bostadsbebyggelsen och bostadsgårdarna söder om planområdet under förmiddag och lunchtid. Däremot påverkas fasader och gårdsutrymme inom kvarterets norra del: främst skolbyggnaderna men även huset på Dragarbrunn 5:5 under förmiddagar.

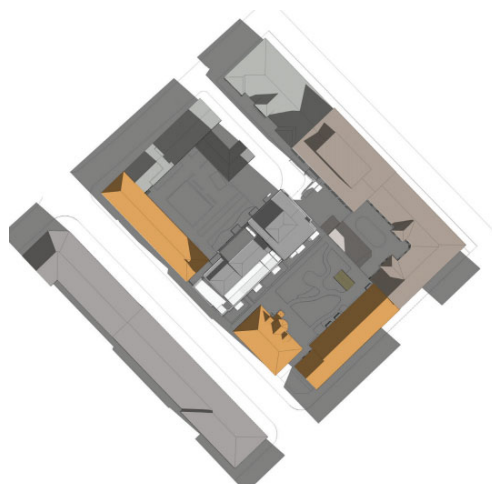
Bostadshuset inom Dragarbrunn 5:3 och Dragarbrunn 5:2 i kvarterets östra hörn påverkas av skuggning under eftermiddagen/kvällen vid sommarsolståndet.

En dagsljusstudie har tagits fram för att bedöma det nya bostadshusets påverkan på ljusförhållanden i lokaler inom anslutande skolbyggnader. Resultatet visar att det blir en förändring i dagsljus tillgången men att merparten av fasaderna fortfarande har god tillgång på dagsljus. Förändringen i och med det tillkommande bostadshuset ger en

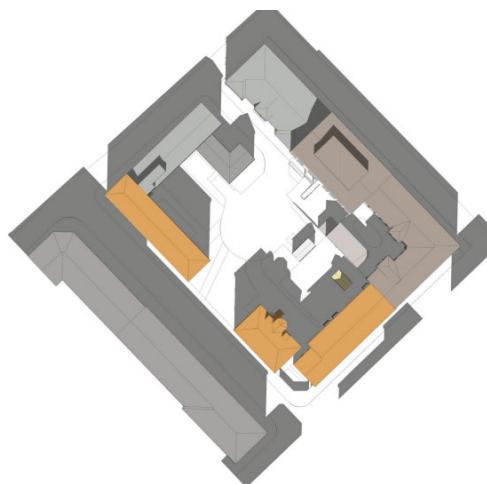
minskning av andelen fasadyta som överstiger mycket god tillgång på dagsljus. En halv fasad kommer få en begränsad tillgång på dagsljus men fortfarande uppfylla lagkravet.



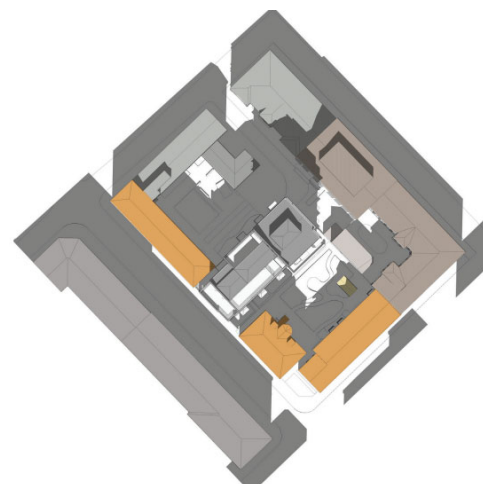
Befintlig situation - Vår- och höstdagjämning kl. 9.



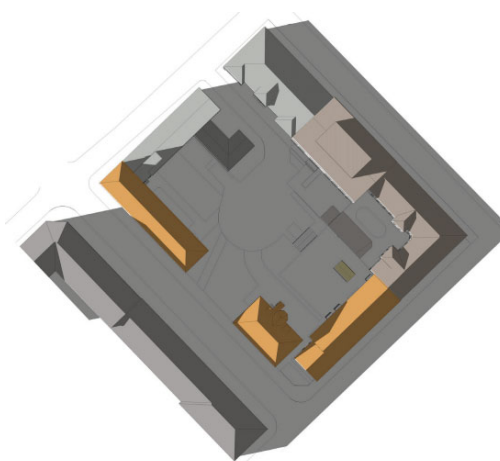
Med byggnad - Vår- och höstdagjämning kl. 9.



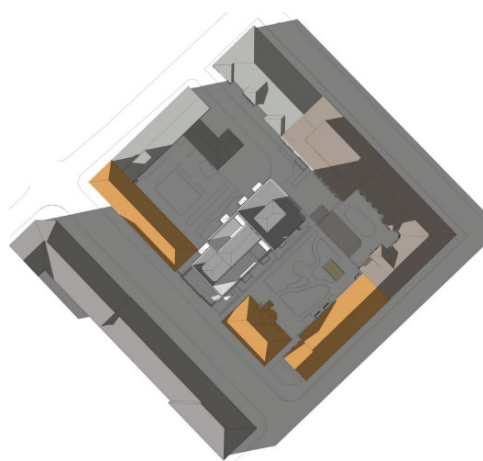
Befintlig situation - Vår- och höstdagjämning kl. 12.



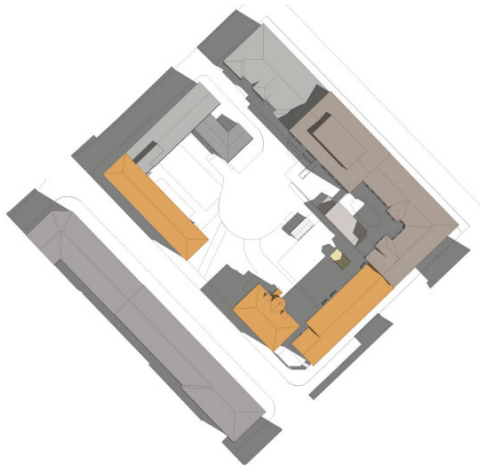
Med byggnad - Vår- och höstdagjämning kl. 12.



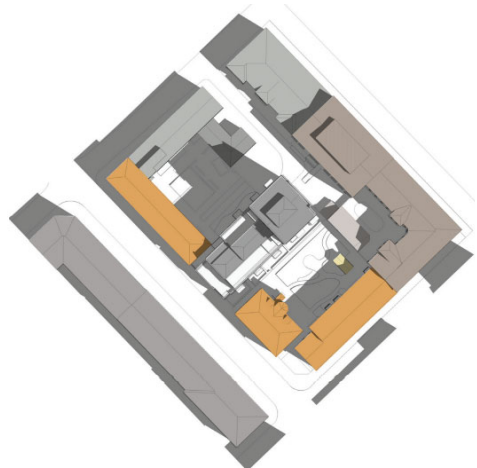
Befintlig situation - Vår- och höstdagjämning kl. 17.



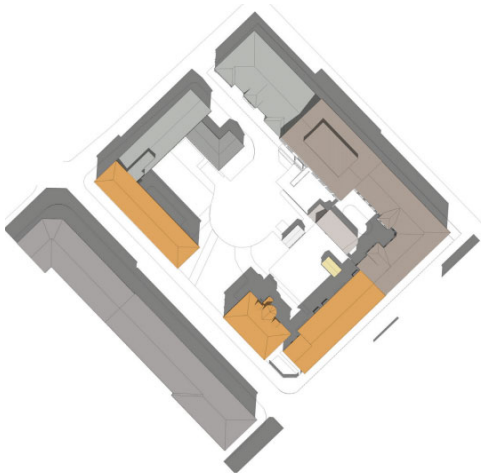
Med byggnad - Vår- och höstdagjämning kl. 17.



Befintlig situation - Sommarsolstånd kl. 9.



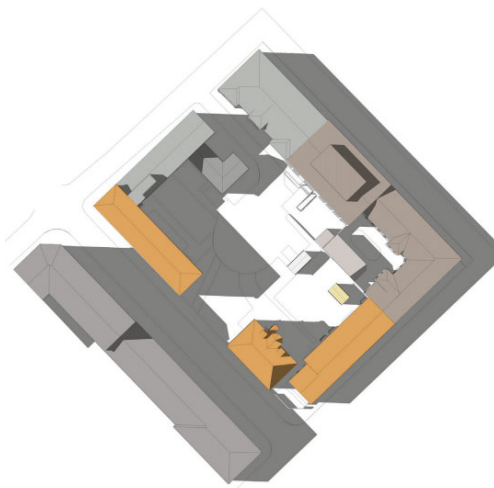
Med byggnad - Sommarsolstånd kl. 9.



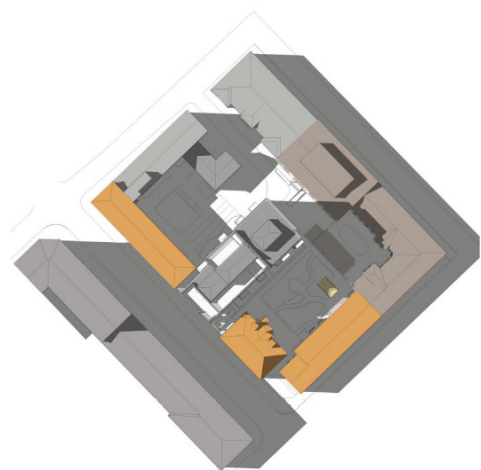
Befintlig situation - Sommarsolstånd kl. 12.



Med byggnad - Sommarsolstånd kl. 12.



Befintlig situation - Sommarsolstånd kl. 17.



Med byggnad - Sommarsolstånd kl. 17.

Sociala aspekter

Trygghet

Planens genomförande innebär att fler bostäder och lokaler tillkommer längs med Kungsgatan som därmed blir en mer levande miljö under alla dygnets timmar, vilket i sin tur ökar den upplevda tryggheten i staden. Bostadstillägget inne på kvartersgården innebär en förbättrad social övervakning av skolgården under kvällar och helger .

Att den nya byggnaden sluter kvarteret mot Kungsgatan begränsar också möjligheten för obehöriga att vistas på gården.

Trafiksäkerhet

En trafikutredning som inkluderar en konsekvensbedömning och åtgärdsförslag relaterat tilltrafiksäkerhet har tagits fram som underlag till planhandlingen (Iterio, mars 2022).

Trafikutredningens sammanfattande bedömning är att planens genomförande begränsar andelen trafik inom kvarteret, vilket kommer att förbättra trafiksäkerheten samt den upplevda tryggheten på gården. Infarten till gården bedöms bli mer trafiksäker då nästintill alla fordon kör ned i garaget eller fortsätter till parkeringsytan i Skolgatans förlängning. En särskilt anvisad vändyta för hämtning/lämning i Skolgatans förlängning bedöms också skapa en tydligare trafiksituation än i dagsläget.

Konfliktpunkter mellan gående, cyklister och motorfordon som idag finns utspridda över skolgården och längs Skolgatan koncentreras till två tydliga punkter. Dessa är garageutfarten vid entrén samt där cykelstråket utmed järnvägen passerar in- och utfarten till markparkeringen/vändytan i Skolgatans förlängning. Båda punkterna är följt av att all trafik flyttas bort från gården. Se en mer utförlig beskrivning av konfliktpunkterna samt åtgärdsförslag underrubrikerna garageutfart och cykelstråk utmed järnvägen nedan.

Idag förekommer 80-100 fordonsrörelser på skolgården varav cirka hälften utgörs av föräldrar som hämtar/lämnar skolelever. Även sophämtning med backrörelser samt varutransporter sker inom skolgården. Detta innebär en osäker miljö för de elever som vistas på gården.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms innebära att fordonsrörelserna längs Skolgatan ökar med cirka 40-45 fordonsrörelser. Andelen trafik på gården bedöms samtidigt minska till cirka sex fordonsrörelser per dag och utgöras av de personbilar som ska nyttja parkering förrörelsehindrade. Utöver det tillkommer taxi samt vissa varutransporter.

Fler gång- och cykeltrafikanter kommer att koncentreras vid Skolgatans entré till gården. Entrézonen kommer att vara mer begränsad än idag till följd av att den nya garagedfarten kommer att uppta en del av utrymmet framför skolentrén. Samtidigt kommer entrézonen i huvudsak vara till för gång- och cykeltrafikanter i och med att huvuddelen av fordonstrafiken försvinner från skolgården.

Garageutfart

Vid garageutfarten antas fler gående och cyklister samt fordon vistas jämfört med dagens situation. Dock innebär förslaget en större separation mellan gång- och cykeltrafikanter och fordon som ska parkera inom området jämfört med idag. Vid punkten där bilar från garaget angör Skolgatan måste trafiksäkerheten säkerställas. Detta bedöms i trafikutredningen kunna åtgärdas genom att genom lämpliga sikttrianglar. Det behöver också försäkras att gående har företräde på platsen, förslagsvis genom att gångbanan utmed Skolgatan, förbi garageutfarten görs genomgående med en sammanhängande markbeläggning.

Cykelstråket utmed järnvägen

Trafiksituationen utmed Skolgatan upplevs idag som otydlig och osäker vid vissa tider på dygnet till följd av att cykeltrafik sker i blandtrafik samt att flöden av bilar, cyklister och fotgängare korsar varandra i flera punkter.

Vid ett genomförande av planförslaget kommer fordonsrörelserna vid Skolgatans nordöstra ände att öka till följd av att avfallsfordon och hämtning/lämning hänvisas till platsen.

Cykelstråket från järnvägen är idag visuellt underordnat när det kopplar an till Skolgatan. Genom att Skolgatan utformas som en cykelgata med tydlig skyltning/målning bedöms oskyddade trafikanter närvaro kunna förstärkas.

Trafiksäkerheten vid dessa punkter föreslås förbättras genom att: I den trafikutredning som har tagits fram listas möjliga åtgärder för att förbättra trafiksäkerheten längs Skolgatan och vid de ovanstående punkterna.

Barnperspektiv

Planen innebär att nuvarande körytor och parkeringsytor rustas upp till bilfria, gröna vistelsemiljöer för skolelever och barn som bor i kvarteret. De bilrörelser och tunga transporters om förekommer på gården idag kommer i huvudsak att försvinna. Undantaget är enstaka varuleveranser samt angöring till parkeringsplatser för rörelsehindrade. Det kommer att innebära en tryggare och lugnare trafikmiljö för de elever som vistas på gården.

Det är skolans och exploatörens intention att skolelever involveras i utformningen av den upprustade gården. Likaså är det viktigt att involvera barn boende i anslutning till den södra gården vid utformningen av denna.

Genomgående entréer är viktigt för att barn som är boende i det nya bostadshuset kan välja vilken plats de vill vistas på utifrån skolans öppettider exempelvis.

Den nya byggnaden kommer att innebära en ökad skuggpåverkan på skolgården under förmiddagarna. Likaså kommer det nya bostadshusets påverka ljusförhållanden i lokaler inom anslutande skolbyggnader. Förändringen i och med det tillkommande bostadshuset ger en minskning av andelen fasadyta som överstiger mycket god tillgång på dagsljus. En halv fasad kommer få en begränsad tillgång på dagsljus men fortfarande uppfylla lagkravet. Eventuellt kan skolan behöva anpassa vilken typ av verksamhet/undervisning de har i sina lokaler för att ge eleverna så god tillgång till dagsljus som möjligt.

Vid utformningen av gården är det viktigt att analysera solförhållandena och vilka funktioner som passar var utifrån detta. Det är viktigt att det både finns skuggade och soliga platser. Slagskugga från byggnader ska undvikas för att skapa UV-skydd. Ambitionen är att gårdarna ska ha rikligt med växtlighet men i väntan på att växtligheten tar sig kan exempelvis en pergola vara ett alternativ.

Belysning är en viktig aspekt att få med i planeringen av gårdsutformning eftersom många barn har kvällsundervisning i musikskolan. Bostäder i anslutning till gården kommer troligen att öka den upplevda tryggheten kvällstid och helger då det ger en förbättrad social övervakning.

Den nya byggnaden sluter kvarteret mot Kungsgatan vilket innebär en tystare utemiljö. Att byggnaden sluts minskar också risken för obehöriga vistas på gården. Samtidigt blir tillgängligheten försämrad och innebär att elever som vanligtvis angör från Kungsgatan enbart kan angöra via Skolgatan som idag bedöms vara av god standard.

Under rusningstrafik det vill säga morgon och kväll, kan det bli en hög koncentration av gående, cyklister och bilister vid entrén till skolområdet. Det är viktigt att föreslagna trafiksäkerhetsåtgärder genomförs för att trygga barn och ungas rörelse längs Skolgatan och vid entrén till skolan.

Undertiden som byggnationen genomförs kommer den att ha en påverkan på skolmiljön. Främst kommer elevernas tillgång till gården att vara begränsad och elevernas rörelse behöver styras för att byggnationen inte ska innebära en säkerhetsrisk. Det kan finnas en begränsad koppling mellan skolans olika byggnader.

Utemiljön kommer att vara bullerstörd under byggtiden. Den ljudprojektering som har tagits fram visar att bullerstörningar inomhus kommer att vara acceptabla utifrån den störningskänsliga verksamhet som bedrivs i lokalerna. De mest bullerstörande momenten som pålning kommer att genomföras under sommaren. Detta har exploitören förbundit sig till. Det innebär dock att barn boende i anslutande bostäder kommer att drabbas av bullerstörningen under semestertid.

Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken

Översiktsplanen

Planförslaget bedöms överensstämma med översiktsplanens och innerstadsstrategins intentioner i termer av förtätningsstrategi för Uppsalas stadsutveckling. Detaljplanen avväger behovet av förtätning och komplettering med nya bostäder och lokaler i ett attraktivt läge centralt i staden gentemot påverkan på kulturmiljövården i det omgivande gatusammanhanget och mot den omgivande kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen.

Planförslaget följer översiktsplanens riktlinjer om att bidra till en blandad stadsmiljö, och möjliggöra för fler bostäder samt lokaler för handel och/eller verksamheter. Planförslaget skapar även förutsättningar för ett ökat stadsliv i och med lokaler i bottenvåningen ut med Kungsgatan och får därför anses vara förenlig med översiktsplanens intentioner om ökat stadsliv.

Planförslaget följer riktlinjen om att bebyggelseutveckling ska utgå från områdets karaktär genom att rutnätsstaden kompletteras med en tillbyggnad inom befintliga kvarter och att byggnaderna anpassas till skalan i gatunivå.

Detaljplanen avviker från översiktsplan i termer av hushöjd då det anges i denna att ny bebyggelse över den befintliga kvartersstadens traditionella höjdskala kan tillkomma endast om dessa utgörs av särskilda märkesbyggnader. Bostadsbebyggelse kan generellt inte betraktas som märkesbebyggelse. Detaljplanen reglerar dock att byggnaden ska utföras med hög arkitektonisk kvalitet och på så uppfylla översiktsplanen genom att bidra med kvalitet i stadsrummet

Miljöbalken

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

Detaljplanen berör riksintresset för kulturmiljön. Planförslaget bedöms påverka riksintresset för kulturmiljö men ej innebära påtaglig skada och planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3 och 4.

Detaljplanen berör miljö kvalitetsnormer för Fyrisån enligt miljöbalkens kapitel 5 eftersom den tar emot dagvatten från planområdet. Detaljplanen innehåller en redovisning av hur dagvattnet kan renas och fördröjas vilket gör att det uppnår en god rening. Detaljplanen bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplanen berör miljö kvalitetsnormer för luft enligt miljöbalkens kapitel 5 eftersom detaljplanen innebär en viss förtätning men miljö kvalitetsnormerna klaras för berörd gata.

Detaljplanen berör miljöbalkens kapitel 7 eftersom den ligger inom yttre vattenskyddsområde för kommunens vattentäkt i Uppsala och Vattholmaåsarna. Under förutsättning att gällande föreskrifter följs bedöms det inte ske någon negativ påverkan. Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7.

Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 8.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar samt fastighetsägaren och planläggningsens initiativtagare.

Situationsplan, illustrationer och solstudier har tagits fram av Fidjeland Arkitekter och Partners AB.

Reviderade planhandlingar för förnyad granskning har utarbetats av planarkitekt Nina Pisto-Forsberg. Detaljplanprocessen bedrevs innan dess som byggherreplan med Göran Reijerstam som plankonsult.

Dessutom har följande tjänstemän inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Lena Mattsson, plantekniker

Shirin Khalil, trafikplanerare

Oscar Forss, trafikplanerare

Natalie James, trafikplanerare

Anna Möller, lantmätare

Fanny Reuterskiöld, projektledare, mark- och exploatering.

Anne-Marie Fredriksson, Mark- och exploateringsingenjör.

Planhandlingarna har korrekturlästs av Linus Pettersson, planarkitekt.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala 2022-04-04

Maija Tammela Arvidsson
planchef

Nina Pisto-Forsberg
Planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd 2013-06-13
- granskning 2014-07-03
- granskning 2 2021-11-25

Antagen av kommunfullmäktige: 2022-11-07

Laga kraft: 2025-03-05