

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:
PBN 2017-000074Handläggare:
Emil Lindström 018-727 46 54

Planbeskrivning Detaljplan för del av kvarteret Trudhem

Standardförfarande



Det här är ett förslag till detaljplan

GRANSKNING pågår mellan 19 augusti 2022 och 9 september 2022

Innehåll

Inledning.....	4
Sammanfattning av planförslaget	4
Ändringar efter samråd	4
Läsanvisningar	4
Planprocessen	5
Handlingar.....	6
Granskningshandlingar	6
Tidigare ställningstaganden.....	6
Översiktsplan.....	6
Innerstadsstrategi	7
Detaljplaner	7
Planbesked och planuppdrag.....	8
Planens innehåll	8
Planens syfte.....	8
Planens huvuddrag.....	8
Planområdet.....	9
Stadsbild	10
Kulturmiljö	12
Gestaltning.....	14
Trafik och tillgänglighet.....	17
Mark och geoteknik.....	19
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten	20
Hälsa och säkerhet.....	22
Teknisk försörjning	26
Planbestämmelser	27
Användning av mark och vatten.....	27
Planens genomförande	30
Organisatoriska åtgärder	30
Fastighetsrättsliga åtgärder.....	31
Ekonomiska åtgärder	31
Tekniska åtgärder	31
Planens konsekvenser	33
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel	33
Behovsbedömning.....	33
Miljöaspekter	33
Stadsbild	33
Kulturmiljö	34

Mark och vatten.....	34
Resurshushållning	34
Hälsa och säkerhet.....	34
Sociala aspekter	34
Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken	36
Översiktsplanen	36
Miljöbalken	36
Medverkande	37

Inledning

Sammanfattning av planförslaget

Detaljplanens syfte är att möjliggöra nya byggrätter samtidigt som de höga kultur- och arkitekturhistoriska värden som finns inom planområdet värnas. Planen ska verka för att skapa ett nytt, värdigt avslut på den sammanhängande bebyggelse som ramar in den södra delen av Österplan och är synlig från järnvägen.

Planen gör det möjligt att uppföra ett tjugotal lägenheter med varierande boyta fördelat på två nya byggnadskroppar. Det före detta tingshuset, från mitten av 1950-talet, skyddas mot rivning och förvanskning såväl utvändigt som invändigt. Tingssalen kommer fortsatt vara tillgänglig för publika ändamål. Utöver bostäder och centrumverksamhet planläggs delar av planområdet som *O – tillfällig vistelse*. Syftet med det är att möjliggöra verksamheter som erbjuder tillfällig vistelse, exempelvis lägenhetshotell.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanen.

Ändringar efter samråd

- En ny rubrik om Uppsalas innerstadsstrategi har lagts till i planbeskrivningen.
- Planförslaget utgår från en uppdaterad gestaltning.
- Byggrätten mot Österplan har kortats av för att synliggöra tingshusets panoramafönster.
- Utredningar om trafikbuller, komfortvibration, solstudier, dagvatten och riskanalysen för grundläggning har uppdaterats. Samma gäller för riskbedömningen avseende planområdets närhet till järnvägen.
- Riskbedömning för grundvattentäkten och en antikvarisk konsekvensbeskrivning har tillkommit.
- Planbestämmelsen f_1 har tydligare beskrivits i planbeskrivningen.
- Planbestämmelsen f_2 har utgått och ersatts av en placeringsbestämmelse.
- Beskrivningen om projektet *Fyra spår* har uppdaterats.
- Syftet med planbestämmelserna angående riskkällor som är kopplade till järnvägen har till granskningen ändrats och förtydligats.
- Ett stycke om resurshållning har lagts till i planbeskrivningen.
- Planbestämmelse som anger att innergården inte får användas som parkering har tillkommit.
- Innergårdens syfte som vistelseyta har stärkts med planbestämmelsen n_2 .
- Planbeskrivningen har förtydligats med information om att planområdet endast består av kvartersmark och att eventuell fastighetsbildning sker på initiativ av fastighetsägaren.
- Stycket om sociala aspekter i planbeskrivningen har uppdaterats avseende tillgänglighet och barnrättsperspektiv.
- Planbeskrivningen utgår nu från en tillgänglighetsanpassad mall.

Läsanvisningar

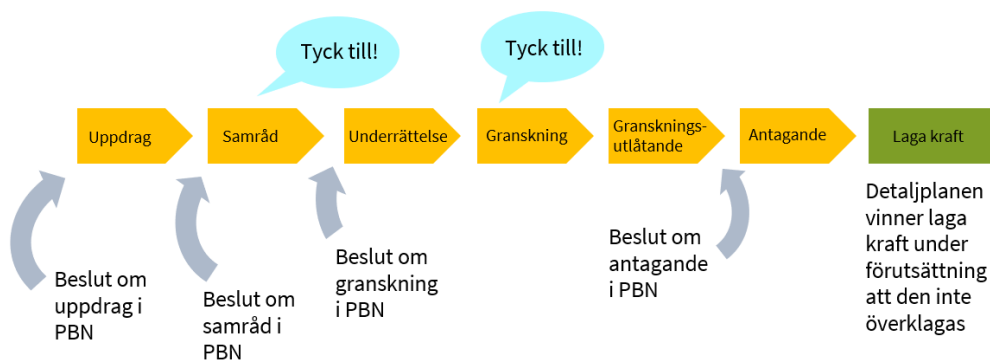
Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras med mera. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovsprövning.

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

Planprocessen

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2017-04-27.

Standardförfarande:



Handlingar

Granskningshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning inklusive behovsbedömning
- Samrådsredogörelse webbversion
- Samrådsredogörelse fullständig version*

Den läser du nu!

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Fastighetsförteckning*
- Antikvarisk konsekvensbeskrivning, Bjerking AB, 2022-06-20
- Dagvattenutredning, WSP Samhällsbyggnad, 2022-06-14
- Solstudier, Johan Celsing Arkitektkontor AB, 2022-05-30
- Riskbedömning, WSP Environmental Sverige, 2022-02-28
- Trafikbullerutredning, WSP Environmental Sverige, 2022-01-28
- Riskbedömning grundvatten, Bjerking AB, 2022-01-25
- Vibrationsutredning, WSP Environmental Sverige, 2022-01-20
- Riskanalys för grundläggningsarbeten, WSP Environmental Sverige, 2022-01-20
- Räddningstjänstens insatsmöjligheter, WSP Sverige AB, 2020-04-02
- Geoteknisk undersökning, WSP Samhällsbyggnad, 2019-05-29
- Miljöteknisk markundersökning, WSP Environmental Sverige, 2019-05-17

Granskningshandlingarna finns tillgängliga i kontaktcenter på Stadshusgatan 2. Samtliga handlingar finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se/trudhem. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Enligt Uppsala kommuns översiktsplan utgör planområdet ett befintligt innerstadskvarter och ligger inom avgränsningen för Uppsalas innerstad. Innerstaden är en regional knutpunkt och identitetsbärande kärna i staden och kommunen. Innerstaden ska präglas av stadsliv, tillgänglighet och kontaktintensiva verksamheter.

Som befintliga innerstadskvarter klassas sådana områden som till största delen har en befintlig bebyggelse i en tydlig kvartersstruktur. Förändringar och tillägg ska ge kompletterande värden och bidra till en blandad stadsmiljö med ökat utrymme för bostäder, handel och verksamheter.

En av gatorna som gränsar till planområdet är S:t Olofsgatan. Gatan är ett utpekat stråk för platser och stadsliv i översiktsplanen. Det innebär att S:t Olofsgatan har särskilt stor betydelse för utveckling av Uppsalas innerstad.

Innerstadsstrategi

I innerstadsstrategin är kvarteret Trudhem utpekat som en plats lämplig att berika den befintliga bebyggelsen med förändringar och tillägg. Det ska bidra till ett ökat stadsliv och en högre kvalitet i stadsmiljön.

Detaljplaner

Detaljplanen ersätter den för del av kvarteret Trudhem gällande detaljplanen med akt nummer 0380-P2004/22. Planen vann laga kraft 2004 och dess genomförandetid löpte ut i maj 2009. Planen upprättades för att ändra den tillåtna markanvändningen från A – allmänt ändamål till CB – centrum och bostäder.

I planen infördes ett omfattande skydd av det gamla tingshuset och den tillhörande gården. I planen reglerades bland annat att husets ursprungliga exteriöra utformning inte får förvanskas avseende tak- och fasadmateriäl, balkonger, dörr- och fönstersnickerier av ädelträ och smidesdetaljer. Även delar av husets interiör avseende trapphuset som leder till den före detta tingsalen försågs med skyddsbestämmelser.

Bestämmelserna i planen anpassades för att bekräfta de förhållanden som, vid tidpunkten för planläggningen, rådde på platsen. Tillåten byggrätt reglerades genom att byggnadsförbud infördes på mark som inte var bebyggd. Mot den angränsande fastigheten Kvarngärdet 25:1 får en komplementbyggnad uppföras. Längs fastighetsgränsen mot S:t Olofsgatan och runt hörnet mot Storgatan lades ett förbud mot att anordna utfart.

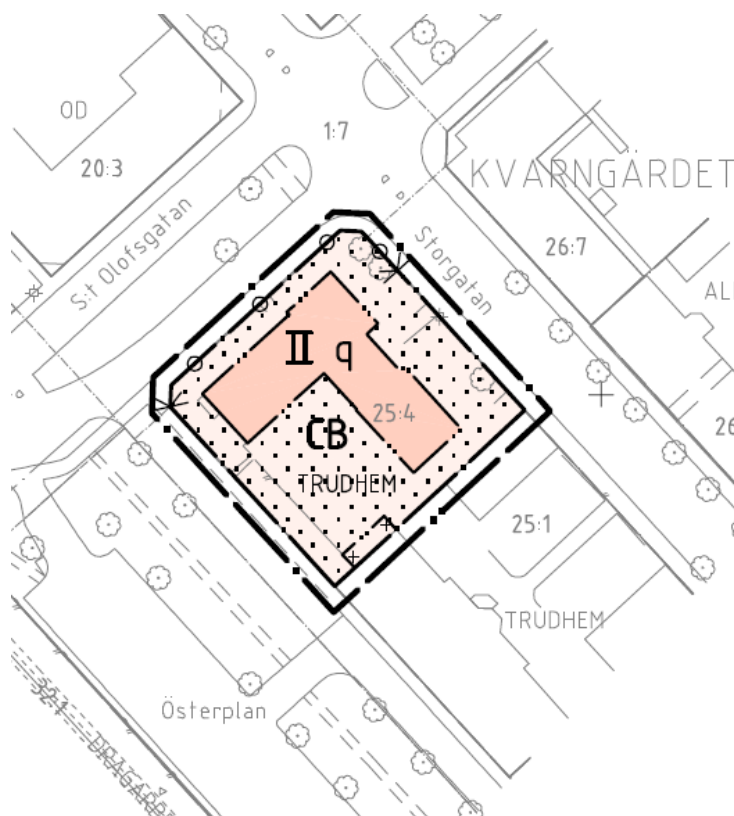


Bild 1 Detaljplan för del av Kv. Trudhem, 0380-P2204/22.

Utöver detaljplanen från 2004 finns också en tomtindelning (0380-56/KV25, fastställd 5 januari 1956) för fastigheten Kvarngärdet 25:4.

Norr om planområdet längs med S:t Olofsgatan gäller detaljplanen med diarienummer 2012/20105 för S:t Olofsgatans planskilda järnvägs korsning. Detaljplanens syfte är att möjliggöra en planskild korsning där S:t Olofsgatans trafik istället ska passera genom en tunnel under järnvägen. Detaljplanens genomförande innebär att höjdskillnader skapas i kvarteret Trudhems närhet.

Planbesked och planuppdrag

Plan- och byggnadsnämnden beslutade den 27 april 2017 om positivt planbesked och påbörja planläggning i syfte att möjliggöra uppförandet av två nya bostadshus. Planuppdraget öppnade också upp för möjligheten att omvandla delar av det före detta tingshuset till bostäder, med undantag för den gamla tingsalen som fortsatt skulle hållas tillgänglig för publika ändamål.

Planens innehåll

Planens syfte

Planens syfte är att möjliggöra nya byggrätter samtidigt som de höga kultur- och arkitekturhistoriska värden som finns inom planområdet värnas. Planen ska verka för att skapa ett nytt, värdigt avslut på den sammanhängande bebyggelse som ramar in den södra delen av Österplan och är synlig från järnvägen.

Tingshuset bevaras i dess nuvarande form och förses med utformningsbestämmelser invändigt och utvändigt. Tingsalen ska fortsatt kunna användas som samlingslokal och planläggs därför som C för centrum. Syftet med de nya byggrätterna är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse och verksamheter som erbjuder tillfällig vistelse.

Planens huvuddrag

Planen möjliggör ett tjugotal lägenheter med varierande boyta, och verksamheter som erbjuder tillfällig vistelse, exempelvis lägenhetshotell. Två nya byggrätter tillkommer, en mot Storgatan och en mot Österplan. Båda byggrätterna förses med flera utformningsbestämmelser för att värna om de kultur- och arkitekturhistoriska värden som finns inom planområdet. Det före detta tingshuset, från mitten av 1950-talet, skyddas mot rivning och förvanskning såväl utvändigt som invändigt. I tingshuset finns dessutom en bostad som ges planstöd genom planläggningen.



Bild 2 Situationsplan som visar de två föreslagna byggrätterna i grått.
Bild: Johan Celsing arkitektkontor.

Planområdet

Geografiskt läge och areal

Planområdet utgörs av den drygt 1 800 kvadratmeter stora privatägda fastigheten Kvarngärdet 25:4 och ligger i korsningen mellan Storgatan och S:t Olofsgatan i innerstaden.

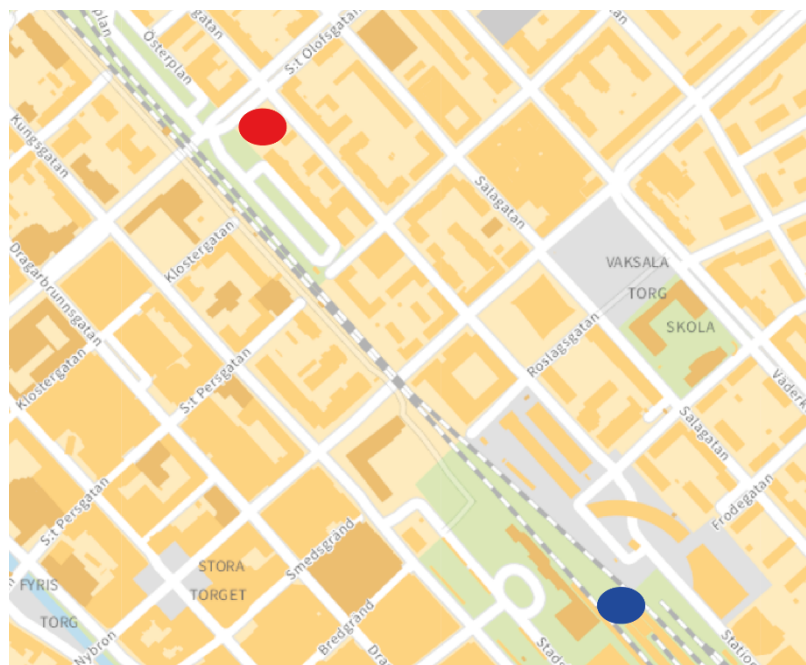


Bild 3 Planområdets läge i staden, markerat med röd prick. Blå prick markerar Uppsala centralstation.

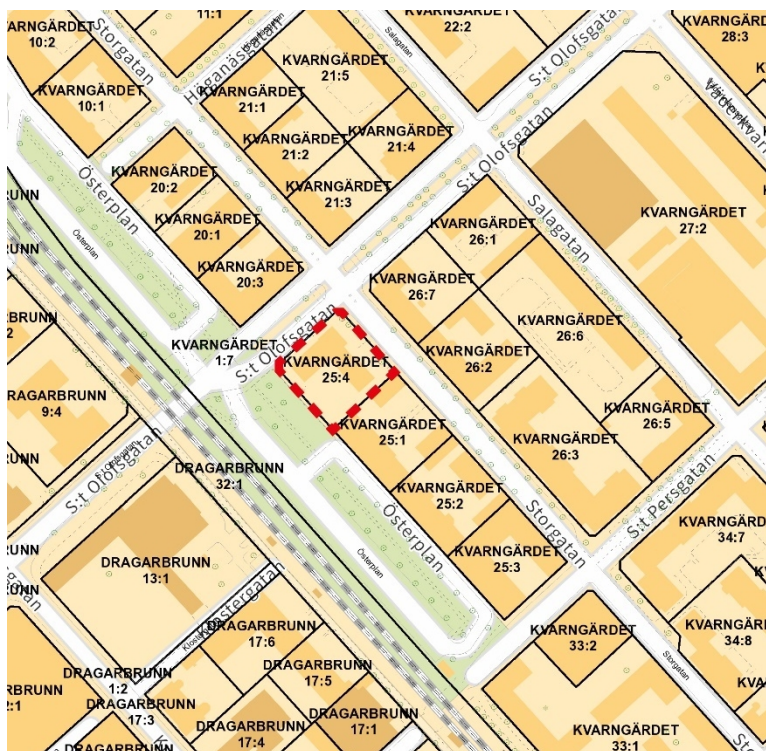


Bild 4 Planområdets läge markerat med röstreckad linje.

Allmän områdesbeskrivning

Planområdet är centralt beläget med god tillgång till offentlig och kommersiell service. Inom en radie av 500 meter nås en rad inrättningar så som restauranger, caféer, matbutik, kontor, gym, konserthus, skola med mera. Väster om planområdet går järnvägen Ostkustbanan och Dalabanan, medan planområdet i övriga väderstreck kantas av flerbostadshus där vissa har publika lokaler i bottenplan. På Österplan finns stora parkeringsytor på vardera sida S:t Olofsgatan.

Stadsbild

Planområdet ligger inom innerstaden, strax öster om järnvägen. Kvarteret Trudhem följer, liksom omgivande kvarter, den rutnätsstruktur som kännetecknar Uppsalas innerstad. Bebyggelsen kring planområdet är av varierande uttryck och ålder. Här finns exempel på såväl det tidiga 1900-talets funktionalism som modernistiska bostadshus från mitten av 1900-talet. Alldeles intill planområdet, på fastigheten Kvarngården 25:1, står ett flerbostadshus uppfört under sent 1800-tal. Huset är byggt i nyrenässansstil med riklig ornamentering. Fasaden domineras av rödbränt tegel och hörnen är markerade med hörnkedjor.



Bild 5 Kvarngärdet 25:1, flerbostadshus som gränsar till planområdet.

Den omgivande bebyggelsen håller generellt en skala på mellan fyra och fem våningar, även om viss variation förekommer. Längs Storgatans västra sida är byggnaderna i regel något lägre med två till tre våningar. Några av husen är äldre gårdsbyggnader. Storgatan har främst en karaktär av bostadsgata där gaturummets bredd, med trottoarer inräknat, är cirka 18 meter. Gatan kantas av trädplanteringar, och körbanan upptas delvis av parkering på gatumark.



Bild 6 Storgatan riktning norrut. Trädplanteringar och gatuparkeringar kantar körbanan. Planområdet är beläget till vänster i horisonten.

Norr om planområdet går S:t Olofsgatan vars gaturum med en bredd av cirka 25 meter rymmer körytor för bil och cykel samt trottoarer med trädplanteringar i mitten. Västerut gränsar planområdet mot Österplan, som idag främst används som parkering och angöringsgata. Centralt på Österplan finns dubbla trädrader och gräsytor. Längst i söder ligger en uteservering tillhörande en restaurang i ett intilliggande hus.



Bild 7 Österplan med planområdet till vänster i bild.



Bild 8 Flygfoto Österplan med dess parkering och tillhörande trädrader. Planområdet markerat med röstreckad linje i bildens övre mitt.

Kulturmiljö

Inom planområdet finns byggnaden tingshuset, med det officiella namnet ”Tingshus för Uppsala läns norra domsaga”. En förfrågan om byggnadsminnesförklaring väcktes för tingshuset 2017 av boende i närområdet, vilket ledde till att länsstyrelsen gav Upplandsmuseet i uppdrag att ta fram en utredning kring kulturmiljön (Norra tingshuset, Kvarngärdet 25:4, Uppsala stad, Uppsala kommun, Kunskapsunderlag och värdering).

1956 påbörjades byggnationen av tingshuset efter ritningar av Bengt Kocken. Syftet med byggnationen var att sammanföra norra domsagans tingshus, som då fanns i Örbyhus, med kansliet i Uppsala. I slutet av 1959 var byggnaden helt färdig med de sista utsmyckningarna och togs i bruk som häradsrätt för Uppsala läns norra domsaga. Efter flera juridiska reformer på 1970-talet togs beslutet att verksamheten skulle flyttas till Tierp när ett nytt tingshus var färdigställt där. Flytten skedde 1979 och tingshuset i kvarteret Trudhem har sedan dess inte varit en del av rättsväsendet.

Tingshuset är uppfört i en expressiv materialromantisk funktionalism. Materialvalen med naturstenssockel, fasadmurverk av hårdbränt tegel, tak av koppar samt fönster-

och dörrpartier av ek ger byggnaden ett värdigt uttryck. Tingshuset har mycket stora arkitektoniska kvaliteter och anses spegla rättsväsendets modernisering och centralisering under 1950-talet. Faktorer som bidrar till det är bland annat den sidoställda huvudentrén, den exponerade tingsalen och den övergripande gestaltningen där innehållet i byggnaden speglas i det yttre.

I januari 2019 fattade länsstyrelsen beslutet att avslå ansökan om byggnadsminnesförklaring. Länsstyrelsens bedömning är att tingshuset har ett mycket högt kulturhistoriskt värde men att en byggnadsminnesförklaring inte kan genomföras utan samförstånd med fastighetsägaren.

Bevarandet av tingshuset kan ske genom tydliga planbestämmelser i samband med detaljplaneläggning. Detta görs i planen med rivningsförbud och fem varsamhetsbestämmelser. Syftet med planbestämmelserna är att bibehålla tingshusets karaktär och dess utmärkande detaljer. Bland annat regleras att koppartaket ska bibehållas och att listverk och andra fasaddekorationer inte får förenklas.

Den tillhörande gården fungerar främst som grusad bilparkering idag. Det finns gräs- och planteringsytor i den skyddade vinkeln mellan tingshusets två byggnadskroppar samt en mindre damm.



Bild 9 Tingshuset sett från Storgatan.



Bild 10 Vy från S:t Olofsgatan.



Bild 11 Gården med tillhörande grusparkering.

Gestaltning

Planen möjliggör två nya byggnader, vars gestaltning är viktiga för helheten i området. Den större av de föreslagna byggnaderna, placerad närmast Österplan, föreslås bli fem våningar hög. Den mindre byggnaden närmast Storgatan kan fylla igen gapet mellan tingshuset och brandmuren på ett av grannfastighetens två mindre gårdshus. Höjden för det föreslås bli fyra våningar.

Byggnaderna ansluter till brandgavlarna från fastigheten intill och bidrar till ett värdigt avslut på kvarteret Trudhem. Den mer stillsamma utformningen kan tillsammans med befintliga byggnader berika miljön mot Österplan. Utformningsbestämmelserna reglerar bland annat att byggnaderna ska vara av hög arkitektonisk kvalitet, vilket kan stärka stadsbilden. Tillsammans med den planlagda centrumverksamheten och tingshusets fortsatta roll som samlingslokal kan stadslivets kvalitet stärkas.



Bild 12 Illustration som visar möjlig utformning av fastigheten.
Bild: Johan Celsing arkitektkontor.

Friytor

Den nya bebyggelsen som planen möjliggör innebär att andelen hårdgjord mark inom fastigheten ökar, från cirka 40 procent till omkring 60 procent. Bebyggd markyta ökar från cirka 30 procent till omkring 45 procent. Utrymme för bilparkering kommer inte att finnas på gården, vilket regleras i plankartan. Planområdets ringa storlek ställer höga krav på kvalitativa utemiljöer. Det är därför viktigt att de gräsytor som finns tas tillvara och att innergården ges en luftig och välkomnande gestaltning. Gården kan också kompletteras med takterrass som möjliggörs med detaljplanen.

Gestaltning byggnad mot Österplan

Illustrationen för fasaden mot Österplan hämtar inspiration, vad gäller såväl material som formspråk, från sin omgivning. Byggnaden har en detaljering som, på ett modernt och avskalat sätt, tolkar några av de bärande elementen hos huset intill. Fasaden byggs huvudsakligen upp med ett ljust tegel som ansluter till grannhusets rusticeringar och putsade delar. Den norra gaveln har en öppen utformning med fönster och inslag av balkonger. Dessutom finns det indragna terrasser högst upp mot gården. Likt grannhuset på fastigheten intill illustreras byggnaden mot Österplan med en något utskjutande takfot.

I bilden nedan syns hur tingshusets panoramafönster fortsatt är synligt från Österplan. De delar av tingshuset som döljs i vyn har en enklare karaktär och en majoritet av de kulturhistoriska värden som Upplandsmuseets kunskapsunderlag pekar ut är fortsatt synliga.



Bild 13 Illustration som visar möjlig utformning av byggnaden mot Österplan.
Bild: Johan Celsing arkitektkontor.



Bild 14 Sektion med vy från Österplan. Föreslagen byggnad placerad centralt.
Bild: Johan Celsing arkitektkontor.

Gestaltning byggnad mot Storgatan

Mot Storgatan finns en möjlighet att aktivera bottenvåningen genom exempelvis en cykelverkstad eller lokal för kommersiell/publik verksamhet. Längs den aktuella

sträckan av Storgatan är utbudet av verksamheter glest, och ett sådant inslag skulle kunna bidra till att levandegöra stadsrummet.

Illustrationen nedan visar en möjlig utformning utifrån planens innehåll. I illustrationen byggs fasaderna upp av ljust tegel och formspråket har mycket gemensamt med byggnaden mot Österplan. Volymens linjeföring är rak och enkel och fönstersättningen symmetrisk för att understryka det underordnade förhållandet till omgivande, historiska byggnader. Byggnaden placeras i linje med gårdshuset på grannfastigheten Kvarngärdet 25:1 och ansluter därmed till den befintliga brandväggen som vetter mot Kvarngärdet 25:4.



Bild 15 Illustration som visar möjlig utformning mot Storgatan.

Bild: Johan Celsing arkitektkontor.



Bild 16 Sektion med vy från Storgatan. Föreslagen bebyggelse placerad centralt.

Bild: Johan Celsing arkitektkontor.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gatunät

Planområdet avgränsas i norr av S:t Olofsgatan, som enligt översiktsplanen är ett värdefullt stråk för platser och stadsliv.

Längs Storgatan finns ytor för parkering på gatumark. På planområdets västra sida ligger Österplan som idag rymmer en större parkering.

Inom planområdet finns en grusad yta med utrymme att parkera cirka sex personbilar. Mot Storgatan finns plats för ytterligare tre bilar. Cykelparkeringar finns utanför tingshusets entréer mot Storgatan och S:t Olofsgatan.

Gång- och cykeltrafik

Körbanan på S:t Olofsgatan kantas på bägge sidor av trottoarer för gående. Trottoarerna gränsar i sin tur till målade cykelbanor i körbana. Storgatan kantas även den av trottoarer, men saknar zoner avsedda för cyklister. Cyklister som vill färdas i norr- eller södergående riktning kan istället vända sig till andra sidan järnvägen, där det finns cykelbana.

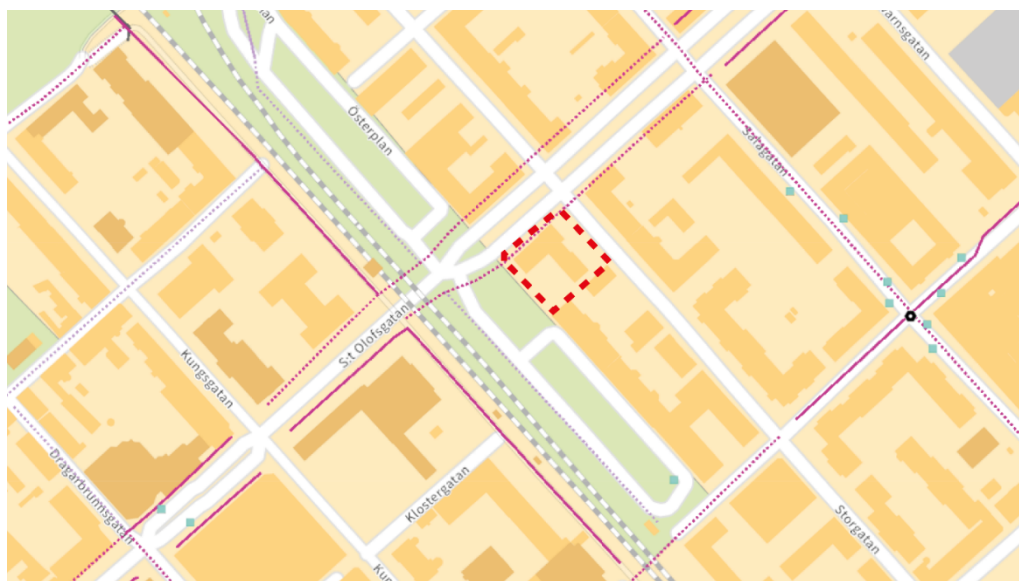


Bild 17 Cykelkarta med planområdet markerat med röstreckad linje. Helstreckad linje illustrerar cykelbana medan streckad lila linje markerar cykelväg i körbana.

Kollektivtrafik

S:t Olofsgatan trafikeras av Upplands lokaltrafik, vars busslinjer viker av söderut längs Storgatan nordost om planområdet. Närmaste busshållplats finns alldeles utanför tingshusets entré, på Storgatan. Ytterligare hållplatser finns på S:t Olofsgatan, knappt 50 meter från planområdet.

Förändringar

Gatunät

Planområdet gränsar till S:t Olofsgatan och dess förändringar för att möjliggöra en planskild korsning med järnvägen. Den planskilda korsningen innebär att gatan läggs i en tunnel under järnvägen. Syftet med det är att förbättra säkerheten och framkomligheten för all trafik, ett arbete som Trafikverket ansvarar för. Projektet finns med i den nationella infrastrukturplanen och har säkrad finansiering för att byggnation tidigast kan påbörjas år 2024.

Gång- och cykeltrafik

I och med tillkommande bostäder ökar fastighetens behov av cykelparkeringar. Dessa kan placeras i källarplan.

Parkering och angöring

Fastighetsägaren ska klara av de krav som ställs på antal parkeringsplatser i samband med bygglovsprövning, vilket föreslås hanteras med det som kallas parkeringsköp. Det innebär att fastighetsägaren betalar en summa pengar för att ges platser i en närliggande parkeringsanläggning. Anläggningen som erbjuds för detta område är Centralgaraget, som har kapacitet att erbjuda det antal platser fastighetsägaren behöver lösa inför bygglovsprövningen.

Angöringsplats för bilar kan anordnas mot Storgatan med ett högsta avstånd om 25 meter till byggrätten mot Österplan. Tillgänglighetsanpassad passage kan ske genom den mot Storgatan föreslagna byggnadens trapphus via gården till byggnaden planerad mot Österplan.

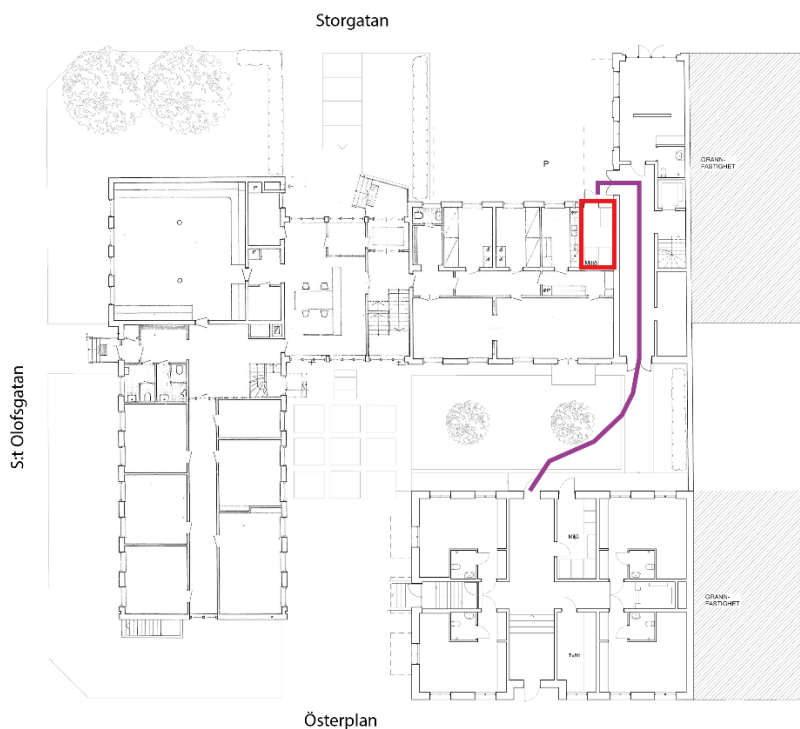


Bild 18 Skiss över angöringen till byggrätten mot Österplan, lila linje. Miljöutrymme kan anordnas i bottenplan med angöring mot Storgatan, markerat med röd rektangel.
Bild: Johan Celsing arkitektkontor.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Två parkeringsplatser för funktionshindrade kan anordnas på fastigheten mot Storgatan. Enligt lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk med mera (förordningen 1994:1215) ska nya byggnader som innehåller bostäder, arbetslokaler, eller lokaler för vilka allmänheten har tillträde, vara utformade så att de är tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Detta ska beaktas vid bygglovsprövningen och vid byggsamråd. Detaljplanen förhindrar inte en sådan utformning.

Mark och geoteknik

WSP Samhällsbyggnad har gjort en geoteknisk markundersökning på fastigheten Kvarngärdet 25:4. Markundersökningen visar att närmast markytan består jorden av fyllnadsmaterial till ett djup av 1,2–1,6 meter. Fyllnadsmaterialet innehåller varierande mängder lera, silt, sand, grus, humus och tegelrester. Fyllnadsmaterialet underlagras av lera med en mäktighet på 11,7–13,3 meter, och under leran återfinns ett 4–5 meter djupt lager av friktionsjord. Utförda sonderingar visar att djup till berg och/eller fastlagrad jord är 18–19 meter under markytan.

Pålgrundläggning rekommenderas för byggnationen. Pålning i Uppsalas centrala delar kräver tillstånd från länsstyrelsen.

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

Vattenskyddsområde miljöbalken 7 kapitlet

Planområdet ligger inom vattenskyddsområdets yttre zon. Vattenskyddsföreskrifterna för området ska följas. Dessa innebär bland annat att markarbeten normalt inte får ske djupare än till 1 meter över högsta grundvattenyta och att markarbeten inte får medföra bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån. Dispens från vattenskyddsföreskrifterna kan behöva sökas hos länsstyrelsen.

Riskbedömning för Uppsala- och Vattholmaåsarna

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

Enligt underlagen ligger planområdet inom ett område med hög känslighet, i en skala mellan låg, måttlig, hög och extrem känslighet. Med känslighet menas att en plats som är känslig för föroreningar på markytan, eller en marknära förorening, kan påverka grundvattnet så att det inte kan användas som en resurs för dricksvattenförsörjningen. Området klassificeras som *A) Lera med mäktighet mindre än 5 meter som överlagrar isälvsmaterial*.

I samband med den geotekniska markundersökningen som gjordes på fastigheten Kvarngärdet 25:4 i maj 2019 visade det sig att leran har ett djup om 13,5-15 meter. Med anledning av det kan kategoriseringen istället bedömas tillhöra måttlig känslighet.

En riskbedömning för grundvattnet har gjorts till detaljplanearbetet. Riskbedömningen tar upp identifierade eller tänkbara risker med dagens respektive framtida situationer inom fastigheten.

Tidigare verksamheter, befintliga risker

Riskbedömningen för grundvattnet lyfter risker som är befintliga och orsakade av tidigare verksamheter, exempelvis markföroreningar eller den närliggande järnvägstrafiken. Riskbedömningen hänvisar till det mer än 10 meter mäktigt skyddande lerlager som finns på fastigheten medför att riskerna för grundvattnet idag är låga. Samtliga risker bedöms ha mycket liten konsekvens på grundvattentäkten. Två av dessa har dock markerats dubbelt i riskmatrisen och bedöms kunna ha lindrig påverkan. Det gäller ”trafik på omgivande gator och P-platser på fastigheten” och ”järnvägstrafik”. Vid händelse av stor olycka med godstransport stiger konsekvensbedömningen för dessa från mycket liten till lindrig konsekvens.

Risker under byggtid

Samtliga av de risker som riskbedömningen lyfter, däribland byggtrafik och markarbeten, bedöms ha mycket liten konsekvens på grundvattentäkten. Om de två husen förses med källare finns det ett tillräckligt lager av blöt lera som ger ett gott skydd mot grundvattenförorening.

Risker under drifttid

Riskerna som identifierats under drifttiden av de föreslagna byggnaderna, exempelvis dagvattenhantering och framtida renoverings- och underhållsarbeten, har samtliga identifierats ha mycket liten konsekvens på grundvattentäkten.

Dagvattenhantering och översvämningsrisk

I samband med planarbetet har en dagvattenutredning tagits fram. Uppsala Vatten ställer kravet att 20 millimeter nederbörd fördröjs och renas för de delar som berörs av exploateringen. För att uppfylla detta bedöms den bästa lösningen vara att förse de nya byggnaderna med gröna tak, vilket kan fördröja och rena takvattnet. Vidare bör tingshusets stuprör förse med utkastare för att takvattnet inte ska belasta ledningsnätet mer än nödvändigt. Tingshusets tak är beklätt med koppartak vilket kan leda till kopparhalter i avrinnande dagvatten. Med utkastare kan vattnet ledas till befintliga grönytor eller till planteringsytor, växtbäddar eller liknande. Eftersom tingshuset har kulturhistoriska värden är det viktigt att tillkommande utkastare anpassas till stuprörens ursprungliga utformning i största möjliga mån.

Enligt den kartering som MSB, Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, tog fram 2013 kan planområdet vid höga flöden och skyfall riskera att översvämmas. Karteringen visar att planområdet inte översvämmas vid ett 50-, 100- eller 200-årsflöde i Fyrisån, men däremot vid högsta beräknade flöde.

Planområdet saknar lågpunkter inom fastigheten och ligger högre än omgivande gator, vilket vid ett 200-årsregn uppskattas leda till översvämning på 0–0,5 meter runt om fastigheten. Med anledning av det är höjdsättningen inom fastigheten viktig för att förhindra skador på intilliggande fastigheter och anläggningar. Dagvattenutredningen pekar bland annat ut åtgärderna att instängda områden ska undvikas och att marken ska luta ut från byggnader.

Miljö kvalitetsnormer för ytvatten

Recipient för planområdets dagvatten är Fyrisån. För Fyrisån finns miljö kvalitetsnormer. Vid Vatteninformationssystem (VISS) senaste statusklassning tilldelades Fyrisån måttlig ekologisk status och uppnådde inte god kemisk status. Tidsfristen för att uppnå god status har förlängts till 2027. Eftersom Fyrisåns avrinningsområde täcker nästan en tredjedel av Uppsala läns yta och är recipient till större delen av Uppsala stad, bör stor vikt läggas vid att långsiktigt åtgärda föroreningskällor och undvika att skapa nya. För att undvika att skadliga ämnen transporteras via dagvattnet är det därför viktigt att använda rätt material vid byggnation och använda rätt teknik vid verksamhetsutövning.

Uppsala kommun har upprättat ett dagvattenprogram (2014) där övergripande mål och strategier har tagits fram för att erhålla en hållbar dagvattenhantering och uppfylla åtaganden enligt vattendirektivet. Fyra övergripande mål har formulerats för dagvattenhanteringen. Målen innebär att:

- *Bevara vattenbalansen* – vattenbalansen och den befintliga grundvattennivån ska inte påverkas negativt i samband med utvecklingen av stad och landsbygd inom kommunen.
- *Skapa en robust dagvattenhantering* – dagvattenhanteringen ska utformas så att skador på allmänna och enskilda intressen undviks.

- *Ta recipienthänsyn* – hanteringen av dagvatten ska möjliggöra att god status uppnås i Uppsalas recipienter.
- *Berika stadslandskapet* – dagvattenhanteringen ska bidra till ett attraktivt stadslandskap.

Hälsa och säkerhet

Buller

En trafikbullerutredning har tagits fram av WSP Environmental Sverige. Rapporten omfattar buller från väg- och spårtrafik som påverkar planområdet. De trafikflöden som ligger till grund för bullerberäkningarna avser ljudnivåer för 2040 års trafikprognos. Trafikprognosen bygger på att planskilda korsningar mellan väg och järnväg har byggts samt ett tillkommande vändspår intill Österplan. Utöver det har en beräkning gjorts ifall dessa åtgärder inte blir verklighet, det så kallade nollalternativet.

Bullerkraven för verksamheter som hotell med long stay-karaktär skiljer sig mot kraven för bostäder. Den typen av verksamhet erbjuder inte samma långvariga vistelse som en bostad och därmed kortare tids exponering för buller. Risken för skada och ohälsa minskar därmed. De regleras inte utifrån bullrets utomhusnivåer, däremot är nivåerna styrande för att uppfylla de inomhuskrav som ställs i projekteringsskedet.

Prognosalternativ med planskilda korsningar och vändspår intill Österplan

Utredningen visar att byggrätten mot Storgatan inte blir utsatt för dygns ekvivalenta ljudnivåer som överstiger 60 dBA. Detta innebär att det enligt trafikbullerförordningen går att planera lägenheter fritt i byggrätten mot Storgatan.

Byggrätten mot Österplan är mer bullerutsatt och kräver åtgärder. Främsta anledningen till att denna del av planområdet är mer utsatt är att den nås av direktljud från järnvägen. Samtliga våningsplan är enligt utredningen bullerutsatta och överstiger de dygns ekvivalenta ljudnivåerna på 60 dBA. Detta innebär att lägenheter, om de är större än 35 kvadratmeter, behöver planeras så att minst hälften av bostadsrummen vetter mot en sida där 55 dBA dygns ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå ej överstigs. I utredningen bedöms detta som svårt att uppnå då passerande godståg beräknas orsaka maximala ljudnivåer som överstiger 70 dBA runt hela byggrätten.

Ett alternativ för byggrätten mot Österplan är att uppföra lägenheter som inte överstiger 35 kvadratmeter i storlek. Det är en möjlig lösning eftersom bostäder om högst 35 kvadratmeter i storlek har ett riktvärde på 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad, vilket uppfylls vid samtliga av byggnadens fasader.

Nollalternativet

Nollalternativet innebär att de planskilda korsningarna inte byggs. Vid nollalternativet överskrids riktvärdet om 60 dBA för samtliga våningsplan på byggrätten mot Österplan. Det innebär att lägenheter om högst 35 kvadratmeter i storlek är enda möjliga lösning ifall bostäder ska uppföras på byggrätten som är placerad mot Österplan.

För byggrätten mot Storgatan gäller samma som i prognosalternativet, att riktvärdena inte överstiger 60 dBA, vilket innebär att det enligt trafikbullerförordningen går att planera lägenheter fritt i byggrätten mot Storgatan.

Oavsett om beräkningarna görs med planskilda korsningar eller utifrån nollalternativet överstigs de maximala ljudnivåerna 85 dBA på fasaden som vetter mot järnvägen. Det innebär att en tung fasad och fönster med hög ljudisolering kommer att krävas för att gällande krav på inomhusnivåer ska kunna uppfyllas. Det bedöms därför fördelaktigt att placera sovrum mot innergård.

Möjliga ytor att anordna gemensamma uteplatser som uppfyller bullerriktvärdena finns på gården mellan de två föreslagna byggrätterna. Enligt genomförda solstudier hamnar gårdsytan i skugga under eftermiddag och kväll. Under de varmaste sommardagarna kan skuggan vara en skön miljö att vistas i, men för de dagar då direkt solljus önskas finns balkonger och takterrass inritat i förslaget. Dessa klarar dock inte bullerriktvärdena för uteplats, och får därför ses som komplementmiljöer till gårdsytan.

Risker

Planområdet ligger intill järnvägen Ostkustbanan, som är en transportled för farligt gods. Med anledning av det har en riskbedömning gjorts i samband med planarbetet (*Riskbedömning Kvarngärdet 25:4, WSP 2022-02-28*). Avståndet mellan planområdet och Ostkustbanan är idag cirka 45 meter. Ostkustbanan planeras dock att byggas ut med ett vändspår vid Österplan, vilket medför att avståndet mellan planområdet och järnvägen krymper.

Utbyggnaden av Ostkustbanan kommer enligt riskbedömningens beräkningar att medföra en tydlig ökad individ- och samhällsrisk på oacceptabla risknivåer. Riskreducerande åtgärder på järnvägen bedöms inte vara tillräckliga, utan byggnadstekniska åtgärder är nödvändiga. Risken för brandspridning i händelse av pölbrand, jetflamma eller gräsbrand bedöms kunna hanteras på ett tillfredsställande sätt om fasad mot järnvägen uppfyller klass EI30 och fönster uppfyller klass EW30. De två klasserna anger att fasaden ska vara brandtät och isolerande i 30 minuter (EI30) och att fönster ska vara brandtäta och strålningssäkra i 30 minuter (EW30). Om dessa åtgärder finns med redan vid uppförandet av den nya bebyggelsen bedöms samhällsresurser besparas och åtgärderna vara mer kostnadseffektiva. Därför regleras de riskreducerande åtgärderna på fasad och fönster i plankartan genom planbestämmelse. Utöver det regleras också placering av ventilationsintag på byggrätten närmast järnvägen samt att utrymning ska kunna ske bort från järnvägen.

Det finns även en risk med att tågurspårning uppstår vid framtida utbyggnad av järnvägen. Åtgärder för det kan exempelvis vara skyddsräll eller fysisk barriär, vilket får utredas och införas i samband med att utbyggnationen av järnvägen påbörjas. Det är en fråga som Trafikverket får hantera.

Vibrationer

I samband med planarbetet har en komfortvibrationsutredning tagits fram. Syftet med utredningen var att belysa förekommande risker för vibrationspåverkan från framförallt närliggande tåg- och vägtrafik. Utredningen visar att trafiken inte genererar någon komfortstörande vibration i området och att störningar för den föreslagna utbyggnaden bedöms som osannolika.

Markföroreningar

I maj 2019 arbetade WSP Sverige AB fram en miljöteknisk markundersökning som ett underlag till detaljplanarbetet. Markundersökningens resultat visar överlag att de ämnen som analyserats hade låga föroreningshalter. Metallerna bly, zink och kobolt var de ämnen som uppmättes i förhöjda halter i jämförelse mot Naturvårdsverkets generella riktvärden i fyllningsjord. De förhöjda halterna förekom vid ett fåtal provpunkter på fastigheten, och bedöms kunna schaktsaneras som riskminimerande åtgärd. Utredningen beskriver vidare att med en sådan åtgärd kan den kommande förändringen av markanvändningen på fastigheten genomföras utan att orsaka någon oacceptabel risk avseende markföroreningar. Den riskminimerande åtgärden regleras i plankartan som ett villkor för startbesked.

Luft

Kommunens kartläggning av luftföroreningar från 2015 visar att halterna av partiklar (PM₁₀) och kvävedioxid (NO₂) i området är låga. Miljömålet Frisk luft och miljö kvalitetsnormerna för luft underskrids med god marginal. Planen bedöms inte ha någon negativ påverkan på luftkvaliteten i området.

Tillgänglighet för räddningstjänstens insatser

En utredning om förutsättningarna för räddningstjänsten har tagits fram av WSP Sverige AB. De tillkommande byggrätterna uppfyller de krav som redovisas i kapitel 5 av Boverkets byggregler. Förutsättningarna för räddningstjänstens insatser bedöms därför som goda. Illustrationen till granskningsförslaget bedöms ge plats för ett TR-2-trapphus som kan hantera utrymning.

Dags- och solljus

En dags- och solljusstudie har tagits fram för att bedöma om de två tillkommande byggnadskropparna inom planområdet har möjlighet att klara gällande krav för dagsljus enligt Boverkets byggregler (BBR). Förutsättningar för solinstrålning till de två tillkommande byggnadskropparna bedöms vara goda. Den gemensamma bostadsgården har bäst soltillförsel under förmiddagarna. Möjlighet finns att anordna takterrass för att komplettera utemiljön med platser där solljuset ges bättre förutsättningar.

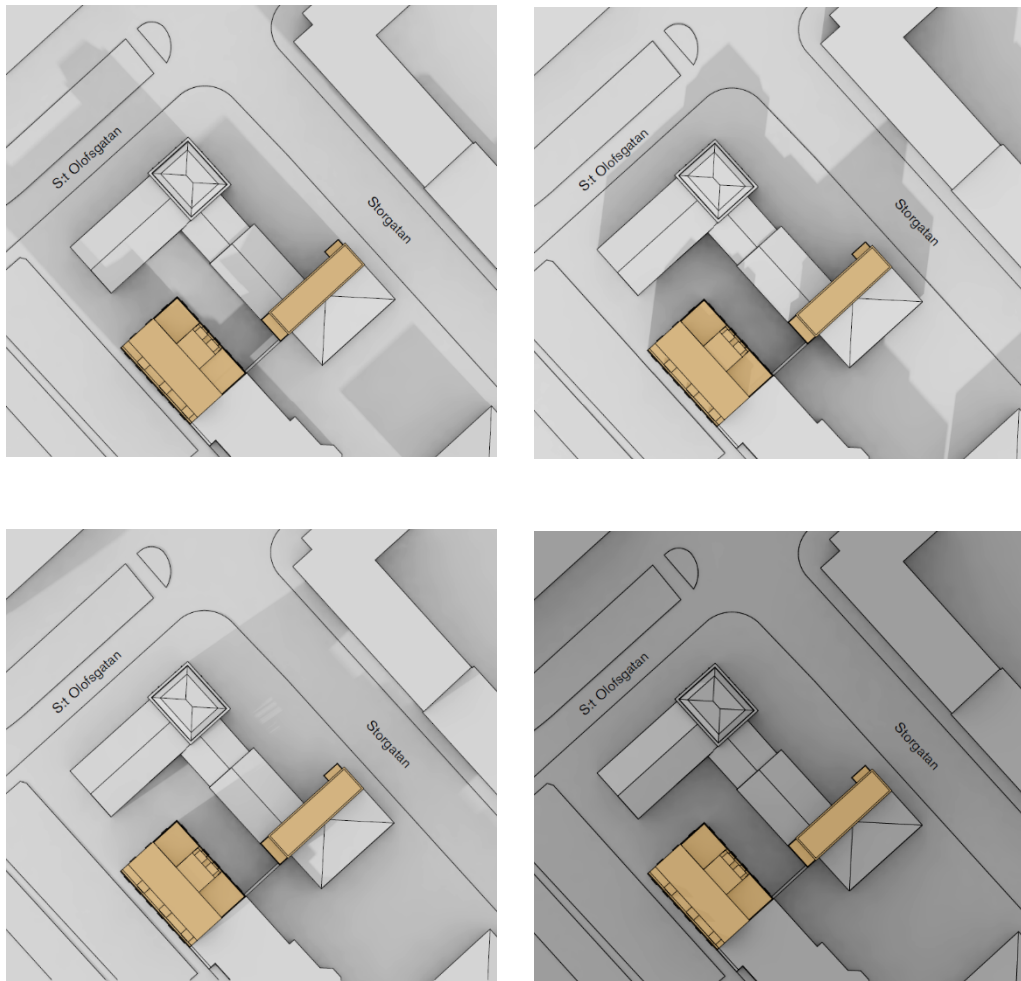


Bild 19 Solstudier, vår-/höstdagjämning, klockan 09, 12, 15 och 18.

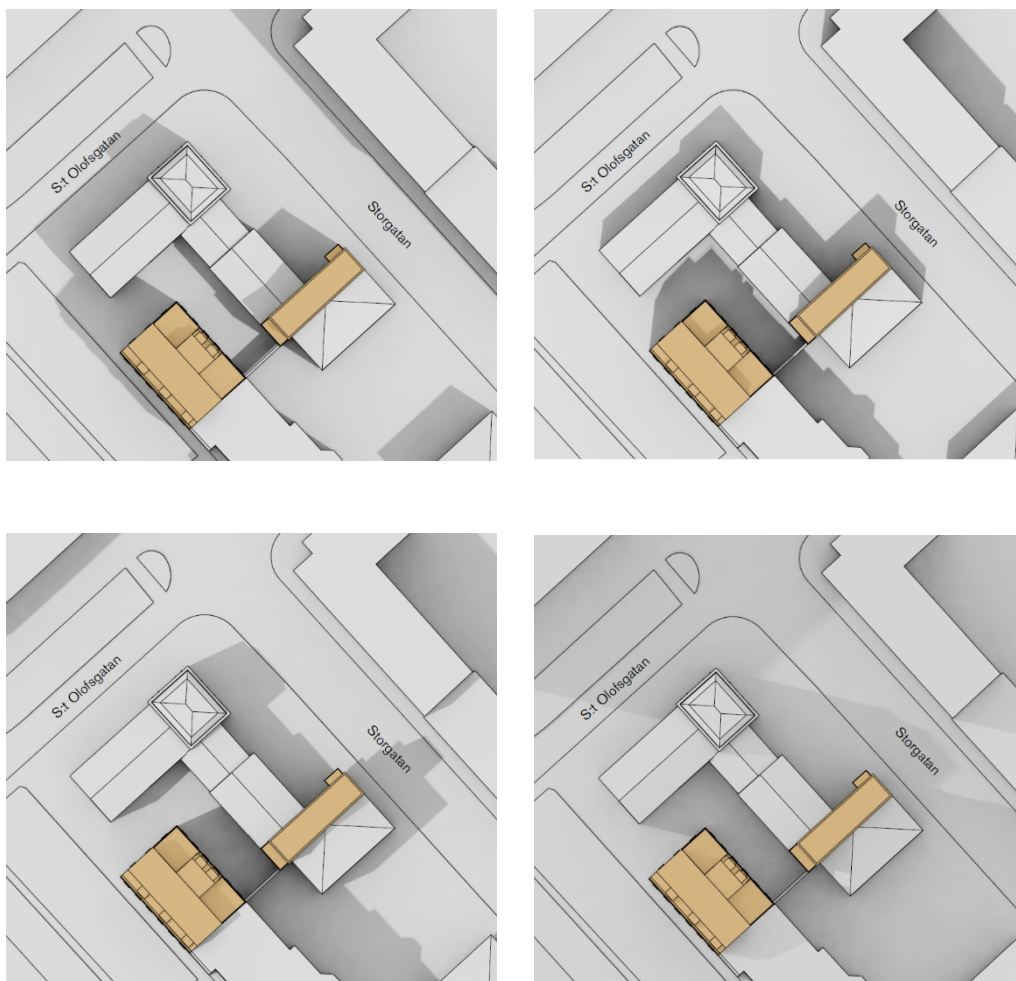


Bild 20 Solstudier, sommarsolstånd, klockan 09, 12, 15 och 18.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Planområdet ligger inom Uppsala Vatten och Avfall AB:s verksamhetsområde för dagvatten, vatten och spillvatten.

Avfall

Hämtning av avfall ska kunna ske enligt Arbetsmiljöverkets föreskrifter, vilket bland annat innebär att dragväg för sopkärl ska vara hårdgjord, fri från hinder och högst 10 meter lång. Miljörummen ska placeras inom 50 meter från bostadsentréer, vilket regleras i Boverkets byggregler (BBR). Hämtningen av avfall föreslås ske från Storgatan där ett miljöutrymme placeras i bottenplan, se bild på sida 19. Boende i huset som vetter mot Österplan kommer att kunna nå miljöutrymmet via en passage genom den nya byggnaden mot Storgatan.

El, värme och bredband

Planområdet ligger inom ett område som är försörjt med el, fjärrvärme, tele och bredband. Den föreslagna bebyggelsen kan anslutas till befintliga ledningar.


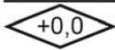
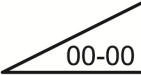
Planbestämmelser

Användning av mark och vatten

Kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
C	<i>Centrum</i> Tingshusets funktion som samlingslokal ska fortsatt vara möjlig. Detsamma gäller kontorsutrymmena.
CB	<i>Centrum, Bostäder</i> I tingshuset finns en befintlig bostad. Motivet till den delade bestämmelsen är att bostaden ska vara planenlig.
BOC	<i>Bostäder, Tillfällig vistelse, Centrum</i> De två nytillkommande byggrätterna ges en flexibel användning för att kunna anpassas väl efter de bullerförutsättningar som påverkar planområdet.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	<i>Marken får inte förses med byggnad</i> Syftet med planbestämmelsen är att skapa en yta för innergård. Entrétrappor till tingshuset är fortsatt möjliga.
e₁ 100	<i>Största bruksarea är 100 m² för bostäder.</i> Motivet till planbestämmelsen är att säkerställa den pågående användningen av bostaden i tingshuset. Lägenheten rymms inom 100 kvadratmeter bruksarea.
	<i>Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.</i> Syftet med att reglera nockhöjden är att begränsa byggnadernas höjd så de inte blir för dominerande i stadsbilden och kulturmiljön.
	<i>Minsta takvinkel är angivet värde i grader.</i> Syftet med bestämmelsen är att taket mot Österplan ska anpassas till intilliggande bebyggelses takutformning. Takkupor får bryta takvinkeln, se bestämmelse f7.

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
f₁	<p><i>Byggnad ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet.</i></p> <p>Det är viktigt att tillkommande bebyggelse ges en hög arkitektonisk kvalitet och passar väl in i sin omgivning som har höga kulturvärden.</p>
f₂	<p><i>Byggnadsdelar och installationer på tak ska utformas som en del av byggnadens arkitektur.</i></p> <p>Syftet med planbestämmelsen är att byggnadsdelar och installationer på tak ska samspela med det arkitektoniska uttryck som byggnaden har med sig.</p>
f₃	<p><i>Balkong får endast utföras mot innergården och får sticka ut högst 1,5 meter utanför fasadliv.</i></p> <p>För att skapa ett mer enhetligt uttryck längs med Storgatan tillåts inga balkonger som vetter mot Storgatan.</p>
f₄	<p><i>Terrass med genomsiktligt räcke får anordnas.</i></p> <p>Ett genomsiktligt räcke harmoniserar bättre med intilliggande bebyggelses takfot.</p>
f₅	<p><i>Byggnadsdelar som uppförs till en höjd om +21 meter över angivet nollplan ska kläs i ljust tegel eller puts i en ljus kulör.</i></p> <p>Syftet med planbestämmelsen är att anpassa ny bebyggelse till intilliggande bebyggelse vid Österplan.</p>
f₆	<p><i>Takvinkeln får brytas av takkupor.</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att taket mot Österplan ska anpassas till intilliggande bebyggelses takutformning. Ett sätt att lyckas med det kan vara att söka inspiration i intilliggande byggnads takkupor.</p>
e₂	<p><i>Byggnadens övervåning ska vara tillgänglig som samlingslokal för verksamhet av publik karaktär.</i></p> <p>Tingssalens funktion som samlingslokal ska bevaras.</p>
r₁	<p><i>Byggnad får inte rivas.</i></p> <p>Syftet med planbestämmelsen är att tingshuset och dess kulturmiljövärden ska bevaras.</p>
k₁	<p><i>Byggnadens karaktärsdrag vad gäller volym, skala, fasadmateriäl, ädelträfönster och koppertak ska bibehållas.</i></p> <p>Motivet till planbestämmelsen är att långsiktigt bevara tingshuset och dess arkitektoniska värden.</p>

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
k₂	<p><i>Fönster ska till form, material, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning.</i></p> <p>Motivet till planbestämmelsen är att långsiktigt bevara tingshuset och dess arkitektoniska värden.</p>
k₃	<p><i>Listverk och andra fasaddekorationer ska bibehållas till sin huvudsakliga omfattning och utformning och får inte förenklas.</i></p> <p>Motivet till planbestämmelsen är att långsiktigt bevara tingshuset och dess arkitektoniska värden.</p>
k₄	<p><i>Tingssalens interiör och karaktärsdrag ska bibehållas vad gäller rumsvolym och ledamotspodium.</i></p> <p>Motivet till planbestämmelsen är att långsiktigt bevara tingshuset och dess arkitektoniska värden.</p>
k₅	<p><i>Den glasade foajébyggnadens karaktärsdrag ska bibehållas vad gäller marmorgolv, smidesräcken, glaspartier och bar tegelvägg med portar mot tingssalen.</i></p> <p>Motivet till planbestämmelsen är att långsiktigt bevara tingshuset och dess arkitektoniska värden.</p>
b₁	<p><i>Fasad som vetter mot järnvägen ska uppfylla klass EI30.</i></p> <p>Motivet till planbestämmelsen är att brandspridning in i byggnaden ska reduceras genom byggnadstekniska lösningar. Planbestämmelsen är en riskreducerande åtgärd kopplat till transportled för farligt gods.</p>
b₂	<p><i>Fönster som vetter mot järnvägen ska uppfylla klass EW30.</i></p> <p>Motivet till planbestämmelsen är att brandspridning in i byggnaden ska reduceras genom byggnadstekniska lösningar. Planbestämmelsen är en riskreducerande åtgärd kopplat till transportled för farligt gods.</p>
b₃	<p><i>Utrymning från byggnaden ska kunna ske från fasader som ej vetter mot järnvägen.</i></p> <p>Planbestämmelsen är en riskreducerande åtgärd kopplat till transportled för farligt gods.</p>
b₄	<p><i>Ventilationsintag till byggnaden placeras på fasader som ej vetter mot järnvägen.</i></p> <p>Planbestämmelsen är en riskreducerande åtgärd kopplat till transportled för farligt gods.</p>
p₁	<p><i>Byggnad ska placeras i fastighetsgräns.</i></p> <p>Målet med planbestämmelsen är att byggnation ska ske mot brandgavlarna från intilliggande Österplan 13.</p>

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
n₁	<i>Marken är avsedd för utevistelse och lek samt plantering.</i> Syftet med planbestämmelsen är att gårdsytan ska ha lämpliga kvalitéer för en gårdsmiljö.
n₂	<i>Parkering får inte finnas.</i> Gården ska fredas från parkeringar för att säkerställa en god vistelsemiljö.

Administrativa bestämmelser

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
<i>Genomförandetid</i>	<i>Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.</i>
<i>Villkor för startbesked</i>	<i>Startbesked får inte ges för nya byggnader förrän markföroreningar har avhjälppts eller skydds- eller säkerhetsåtgärd har vidtagits.</i> Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att markföroreningarna (bly, zink och kobolt) har hanterats innan startbesked ges.

Planens genomförande

Organisatoriska åtgärder

Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att detaljplanen ska bli antagen tredje kvartalet 2022. Under förutsättning att detaljplanen inte blir överklagad får den laga kraft tre veckor efter antagandebeslutet. Planarbetet genomförs med följande tidplan:

Samråd	fjärde kvartalet 2020
Granskning	tredje kvartalet 2022
Antagande	fjärde kvartalet 2022

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen får laga kraft. Motivet för den korta genomförandetiden är att projektets omfattning är begränsat.

Ansvarsfördelning

Inom planområdet finns ingen allmän plats. Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Planavtal

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

Fastighetsrättsliga åtgärder

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

Markägförhållanden

Kvarngärdet 25:4 utgör hela planområdet och ägs av Rohan Ekonomisk förening.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Tomtindelningen 0380-56/KV25 fastställd 5 januari 1956, upphör att gälla inom planområdet när detaljplanen vinner laga kraft.

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatören bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

Byggskedet

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

Ledningar

Förfrågan via ledningskollen.se i mars 2020 gav följande information om ledningsägare som har ledningar inom och i anslutning till planområdet:

- Skanova, tele och fiber

- Telenor, fiber
- IP-Only, fiber
- Ellevio, el och fiber
- Uppsala kommun, gatubelysning
- Uppsala Vatten och Avfall, vatten-, spill- och dagvattenledningar
- Vattenfall Värme, fjärrvärmeledningar
- Vattenfall Eldistribution, el
- Borderlight, fiber

Det kan finnas ytterligare ledningar som berörs av detaljplanen. Det är exploatörens ansvar 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.

Planens konsekvenser

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

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

Behovsbedömning

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen, är inte av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, och kan inte heller antas medföra betydande miljöpåverkan. Kommunen har valt ett standardförfarande för detaljplanen, och ett genomförande av detaljplanen antas inte medföra risk för betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken (MB) 6:11.

Huvudsakligen handlar behovsbedömningen om förändringar i kulturmiljön och för stadsbilden.

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

Samråd med länsstyrelsen kring kommunens ställningstagande hölls i samband med plansamrådet genom deras samrådsyttrande. Länsstyrelsen anser, enligt sitt yttrande daterat 21 december 2020, att betydande miljöpåverkan orsakat av planens genomförande inte går att utesluta. De bedömer att samrådsförslaget medför en risk för skada på riksintresset för kulturmiljö Uppsala stad C40.

Efter samrådsskedet har ett uppdaterat förslag med en annan gestaltning tagits fram. Länsstyrelsen har framfört i dialog med kommunen att det uppdaterade förslaget inte riskerar väsentlig skada på riksintresset.

Beslut om betydande miljöpåverkan

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

Miljöaspekter

Stadsbild

Den utökade möjligheten till byggnation på fastigheten Kvarngärdet 25:4 förändrar stadsbilden marginellt. I plankartan regleras byggrätterna bland annat med höjdbestämmelser och krav på arkitektonisk kvalitet för att passa väl in i den befintliga miljön.

Kulturmiljö

Inom och i planområdets direkta närhet finns viktiga värden för kulturmiljön genom tingshuset och flerbostadshuset på Österplan 13. Med planläggningen kommer flertalet bevarande- och varsamhetsbestämmelser säkra att utformningen av de nya huskropparna inte har en betydande påverkan på kulturmiljön. Gestaltningen anpassas efter befintlig bebyggelses karaktär genom att den arkitektoniska kvaliteten regleras. Utöver det finns planbestämmelser som reglerar byggnadernas höjd och utformningen avseende tak och färg på tegel.

Mark och vatten

Planområdet får mer hårdgjord yta när de nya huskropparna byggts. Området ligger inom vattenskyddsområdets yttre zon. För grundvattentäkten ligger planområdet inom ett område med hög känslighet, i en skala mellan låg, måttlig, hög och extrem känslighet. Med känslighet menas att en plats är känslig för föroreningar på markytan, eller en marknära förorening och kan påverka grundvattnet så att det inte kan användas som en resurs för dricksvattenförsörjningen. En riskbedömning avseende det har tagits fram som påvisar att byggnation med källare på fastigheten är möjligt utan att riskera förorening på grundvattentäkten.

Resurshushållning

Planens genomförande innebär en resurshushållning då fler personer kan bo i ett område där det är nära till service och där det finns en utbyggd infrastruktur.

Hälsa och säkerhet

Detaljplanens genomförande kan få en positiv effekt på bullersituationen i planområdets närhet. Den nya huskroppen mot Österplan kan lindra intilliggande fastigheters utsatthet för buller från järnväg och S:t Olofsgatan.

Sociala aspekter

Trygghet

Områdets upplevda trygghet kan förbättras som ett resultat av planen, eftersom fler bostäder och centrumverksamheter kan tillkomma. Mängden människor som vistas och kan ha uppsikt i området ökar därmed, vilket kan leda till att den upplevda tryggheten i området ökar.

Tillgänglighet

Nya byggnader och tomter ska enligt lag vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Ett genomförande av planen innebär att fler tillgängliga bostäder med modern standard och hiss kan uppföras inom kvarteret Trudhem. Alldeles intill planområdet finns en busshållplats vilket är en bra förutsättning för tillgängligheten till området.

Barnperspektiv

På gångavstånd från planområdet finns kommunala grundskolor, de allra närmaste är Nannaskolan och Raoul Wallenbergs skola. Lite längre bort finns också Botulvs förskola och Höganäs förskola. Det är positivt ur ett barn- och hållbarhetsperspektiv med närhet till skolmiljöer till fots eller med cykel. Inom planområdet kommer en mindre gård tillskapas i samband med genomförandet av planen. Därutöver finns Österplan intill som sammanhängande vistelseyta för barn.

Äldreperspektiv, mötesplatser och stadsliv

Planen bevarar tingshusets roll som möjlig samlingslokal, samt tillför byggrätter där centrumverksamhet kan etableras. Med fler bostäder och centrumverksamheter kan områdets stadsliv utvecklas ytterligare. I samlingslokalen ges det möjlighet för föreningar och liknande att mötas, vilket bland annat äldre kan dra nytta av.

Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken

Översiktsplanen

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

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 kulturmiljö och riksintresset för transportinfrastruktur. Fastigheten ligger inom riksintresset för kulturmiljövård Uppsala stad, och tingshuset har försetts med flera varsamhetsbestämmelser i planen. Detaljplanen tillåter ny bebyggelse i linje med befintlig bebyggelse, och påverkar därför inte avståndet till Ostkustbanan och dess möjlighet till utbyggnad. Planen bedöms därför vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3 och 4.

Detaljplanen berör miljökvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5, eftersom dagvattnet rinner mot Fyrisån. I planen beskrivs hur dagvattnet kan renas och fördröjas. Eftersom planen innebär en förtätning av befintlig innerstadsmiljö förändras förutsättningarna för luften. Planen bedöms dock inte påverka luftföroreningarna negativt.

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. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7.

Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 8 angående bestämmelser om skydd för biologisk mångfald.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och exploatören/fastighetsägaren.

Medverkande konsulter har varit WSP och Bjerking som arbetat fram de tekniska utredningarna, medan situationsplan och illustrationer har gjorts av Johan Celsing arkitektkontor.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Emil Lindström. Dessutom har följande tjänstepersoner inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Brita Bugge, planarkitekt
Claes Larsson, stadsarkitekt
Lena Mattsson, kartingenjör
Ia Manbo, bygglovshandläggare/byggnadsantikvarie

Planhandlingarna har granskats av Louise Granér, planarkitekt.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i 2022-06-07

Johan Nilsson
planchef

Emil Lindström
planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- Samråd 2019-11-21
- Granskning 2022-06-23
- Antagen av plan- och byggnadsnämnden:
- Laga kraft: