

Handläggare  
Emil Lindström  
018-727 46 54

Diarienummer  
PBN 2017-000074

## Planbeskrivning

### Detaljplan för kvarteret Trudhem

Standardförfarande



**Det här är ett förslag till detaljplan**  
**SAMRÅDET pågår mellan 9 november och 21 december 2020**

## INLEDNING

### Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en ökning av den tillåtna exploateringen 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. Tingsalen 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.

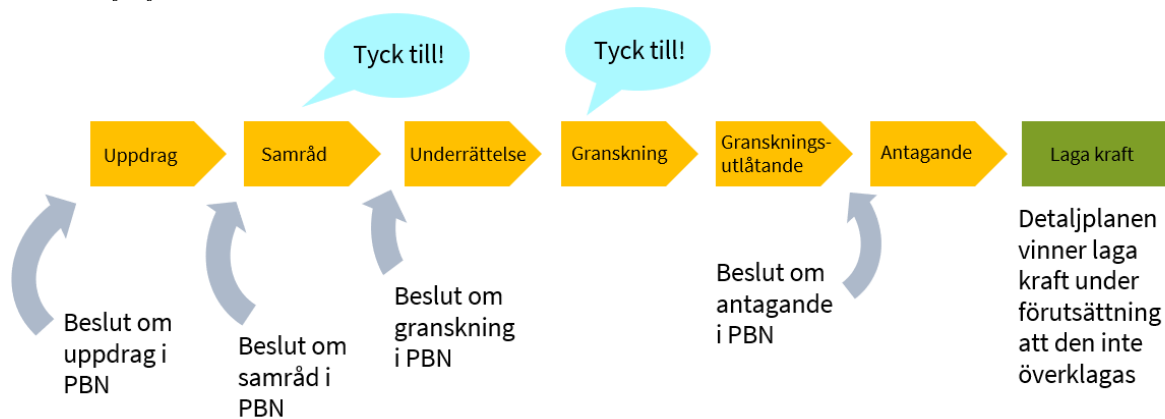
### Läsanvisningar

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 bygglovprövning.

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

*Standardförfarande:*



## HANDLINGAR

### Samrådshandlingar

#### Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning

Den läser du nu!

## Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

Fastighetsförteckning\*

Räddningstjänstens insatsmöjligheter, WSP Sverige AB, 2020-04-02

Trafikbullerutredning, WSP Environmental Sverige, 2019-11-18

Vibrationsutredning, WSP Environmental Sverige, 2019-06-12

Geoteknisk undersökning, WSP Samhällsbyggnad, 2019-05-29

Miljöteknisk markundersökning, WSP Environmental Sverige, 2019-05-17

Dagvattenutredning, WSP Samhällsbyggnad, 2019-05-17

Risikanalys för grundläggningsarbeten, WSP Environmental Sverige, 2019-05-16

Solstudier, WSP Sverige AB, 2019-05-03

Riskbedömning, WSP Environmental Sverige, 2019-04-29

Samrådshandlingarna finns tillgängliga i kommuninformationen på Stationsgatan 12 samt på stadsbiblioteket. Samtliga handlingar finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats [www.uppsala.se](http://www.uppsala.se). Handlingar markerade med \* finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>INLEDNING</b> .....	<b>2</b>
Sammanfattning .....	2
Läsanvisningar .....	2
<b>HANDLINGAR</b> .....	<b>2</b>
Samrådshandlingar .....	2
Övriga handlingar .....	3
<b>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</b> .....	<b>4</b>
<b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN</b> .....	<b>5</b>
Översiktsplan .....	5
Detaljplaner .....	5
Planbesked och planuppdrag .....	6
<b>PLANENS INNEHÅLL</b> .....	<b>6</b>
Planens syfte .....	6
Planens huvuddrag .....	6
Planområdet .....	7
Stadsbild .....	7
Kulturmiljö .....	9
Gestaltning .....	11
Trafik och tillgänglighet .....	13
Mark och geoteknik .....	15
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten .....	15
Hälsa och säkerhet .....	17
Teknisk försörjning .....	20
Planbestämmelser .....	21
<b>PLANENS GENOMFÖRANDE</b> .....	<b>23</b>
Organisatoriska åtgärder .....	23
Fastighetsrättsliga åtgärder .....	23
Ekonomiska åtgärder .....	23
Tekniska åtgärder .....	24
<b>PLANENS KONSEKVENSER</b> .....	<b>24</b>
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel .....	24
Miljöaspekter .....	25
Sociala aspekter .....	25
<b>PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLANEN OCH MILJÖBALKEN</b> .....	<b>26</b>
Översiktsplanen .....	26
Miljöbalken .....	26
Medverkande .....	26

## 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.

### Detaljplaner

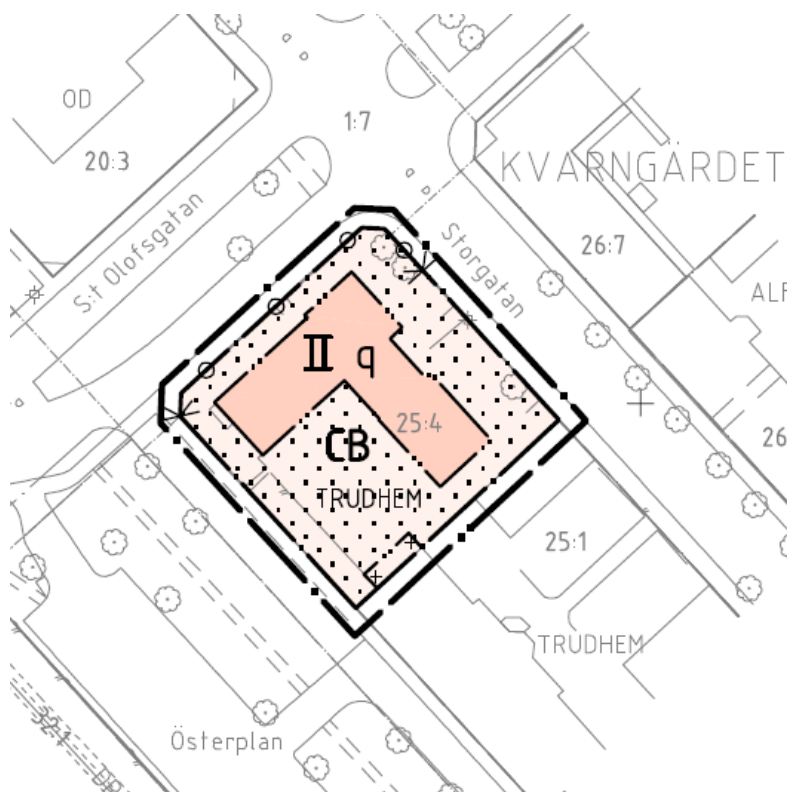
Detaljplanen ersätter den för del av kvarteret Trudhem gällande detaljplanen med aktnummer 0380-P2004/22. Planen vann laga kraft 2004 och dess genomförandetid löpte ut i maj 2009. Planen upprättades för att ändra den tillåtna markanvändningen från *A* – allmänt ändamål till *CB* – centrum och bostäder.

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 fasadmateriell, balkonger, dörr- och fönstersnickerier av ädelträ och smidesdetaljer. Även delar av husets interiör avseende trapphuset som leder till den före detta tingssalen 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.

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



Detaljplan för del av Kv. Trudhem, 0380-P2004/22.



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. Förändringen innebär att höjdskillnader skapas i kvarteret Trudhems närhet.

## Planbesked och planuppdrag

Plan- och byggnadsnämnden beslutade den 27 april 2017 att meddela 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 tingssalen som fortsatt skulle hållas tillgänglig för publika ändamål.



Bilden till vänster är en situationsplan där nya byggnader markeras med en mörkare nyans än befintliga. Bilden till höger är ett perspektiv över den föreslagna byggnaden mot Österplan i relation till bostadshuset på grannfastigheten och tingshuset.

Bilder: Johan Celsing arkitektkontor.

## 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. Tingssalen 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

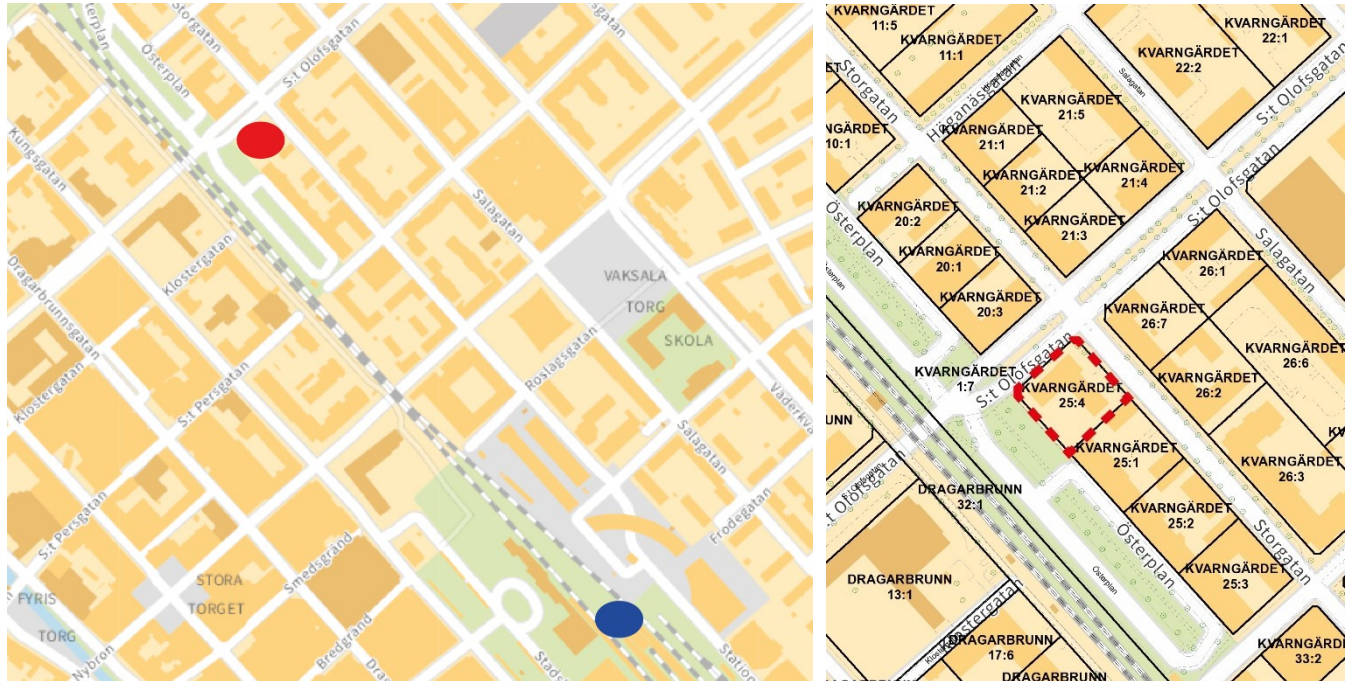
Planen möjliggör ett tjugotal lägenheter med varierande boyta, och verksamheter som erbjuder tillfällig vistelse, exempelvis lägenhetshotell. Två nya byggrätter tillkommer, en mot Storgatan och en mot Österplan. Båda byggrätterna förses med flera utformningsbestämmelser för att värna om de kultur- och 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.

## 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.



Planområdets läge i staden, markerat med röd prick och rödstreckad linje. Blå prick markerar Uppsala centralstation.

### 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

#### Förutsättningar

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 Kvarngärdet 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.





*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.



*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.





Österplan med planområdet till vänster i bild.



Flygfoto Österplan med dess parkering och tillhörande trädrader. Planområdet markerat med röd streckad 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 2010 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, Kuns kapsunderlag 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. Det bedöms ha 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 tingssalen 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 fastighetsägarna.

Istället kan bevarandet av tingshuset ske genom tydliga planbestämmelser i samband med detaljplaneläggning. Detta görs i planen med fem varsamhetsbestämmelser. De förtydligade planbestämmelserna inriktar sig på att bibehålla tingshusets karaktär och dess utmärkande detaljer. Bland annat regleras att koppertaket ska bibehållas och att listverk och andra fasaddekorationer inte får förenklas.



*Tingshuset sett från Storgatan.*





*Vy från S:t Olofsgatan.*



*Gården med tillhörande grusparkering.*

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.

## **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. Høyden för det föreslås bli fyra våningar.

### *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. Planområdets ringa storlek



ställer höga krav på kvalitativa utemiljöer. Det är därför viktigt att de grösytor som finns tas tillvara och att innergården ges en luftig och välkomnande gestaltning.

#### *Gestaltning byggnad mot Österplan*

För att uppnå en god anpassning till omgivande bebyggelse, utformas de två översta våningarna med indraget fasadliv. Vidare föreslås den översta våningen utrustas med en balkong längs hela fasaden som bildar en visuell förlängning av takfoten på intilliggande hus. För att ytterligare betona den befintliga arkitekturens dominans ska den översta våningen på det nya huset utföras med ett mörkare tegel som samspelar med plåttaket på grannhuset.

I framtagandeprocessen av detaljplanen har fastighetsägaren tillsammans med Johan Celsing arkitektkontor arbetat fram illustrationer som är anpassade efter planens bestämmelser. 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 ljus tegel som ansluter till grannhusets rusticeringar och putsade delar. Samspillet med omgivningen märks även i husets utformning med terrasseringar och en loggia, där den inre väggen täcks med ett rödbrunt tegel som påminner både om huset på grannfastigheten och det före detta tingshuset. En stor del av fasadytan upptas av fönsteraxlar som placeras symmetriskt.

I illustrationen nedan har husets norra gavel en aktiv och öppen utformning, med fönster och eventuellt inslag av balkonger samt en indragen terrass högst upp. Därigenom får kvarteret en avslutning norrut som bättre kommunicerar med sin omgivning, jämfört dagens situation med en sluten brandgavel.



*Illustration som visar möjlig utformning av byggnaden mot Österplan.  
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 samma ljusa tegel som fasaderna på byggnaden mot Österplan och formspråket byggnaderna emellan har mycket gemensamt. 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 befintliga brandväggen på gårdshuset.



*Illustration som visar möjlig utformning av byggnaden mot Storgatan.  
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.

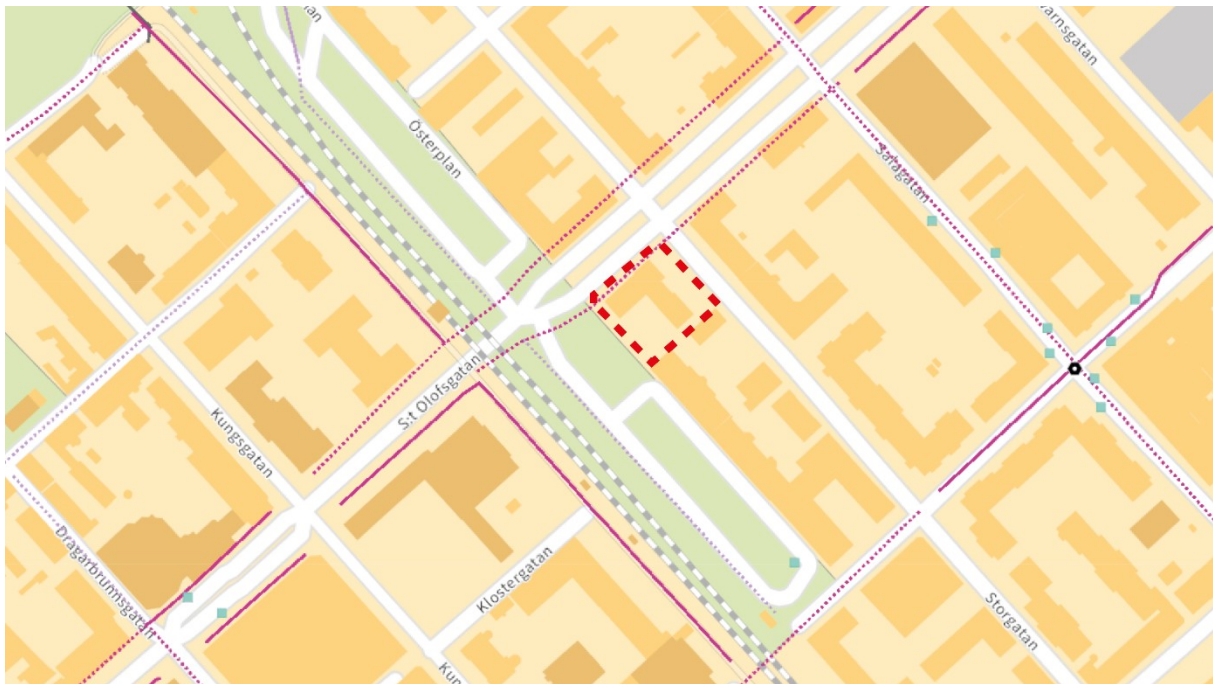
Längs Storgatan finns ytor för parkering på gatumark. På planområdets västra sida ligger Österplan som idag rymmer en större parkering.

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.





Cykelkarta med planområdet markerat genom rödstreckad linje. Helstreckad lila 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*

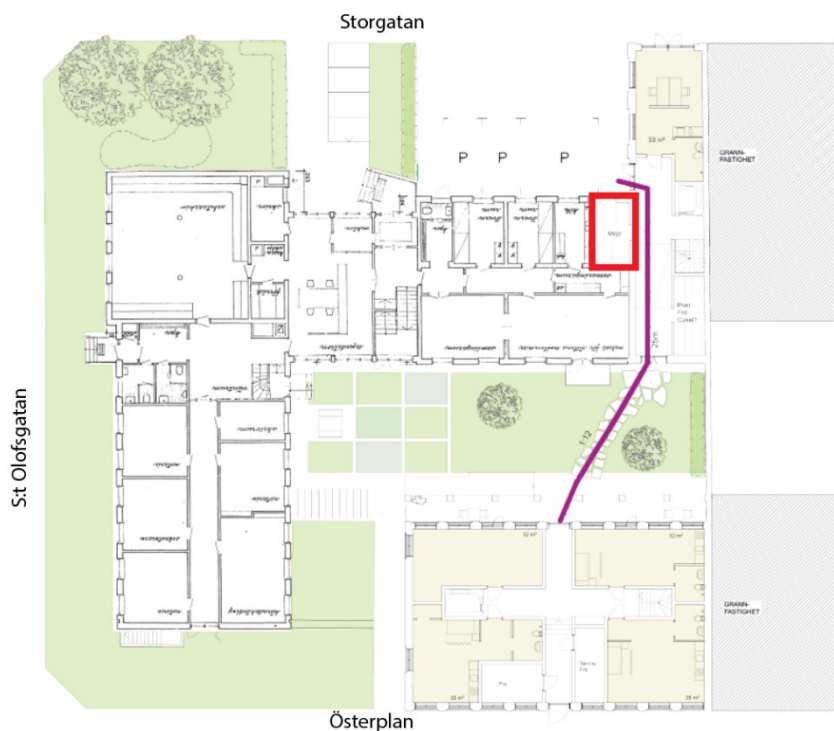
Planområdet gränsar till S:t Olofsgatan och dess förändringar för att möjliggöra en planskild korsning med järnvägen. Den planskilda korsningen innebär att gatan läggs i en tunnel under järnvägen. Vidare föreslås järnvägen förses med bullerskyddsskärmar om 2 meter i höjd på vardera sida om järnvägen. 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.

#### *Parkering och angöring*

För att fastighetsägaren ska klara av de krav som ställs på antal parkeringsplatser i samband med bygglovsprövning kan kommunen erbjuda 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 Osterplan. Tillgänglighetsanpassad passage kan ske genom den mot Storgatan föreslagna byggnadens trapphus via gården till byggnaden planerad mot Osterplan.





Skiss över angröingen till byggrätten mot Österplan, lila linje. Miljöutrymme kan anordnas i bottenplan med angröing 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

### Förutsättningar

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, *Risikanalyt 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*. Planområdets läge innebär att en riskanalys bör göras till nästa skede i planprocessen.

### **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 försees med utkastare för att takvattnet inte ska belasta ledningsnätet mer än nödvändigt. Eftersom tingshuset har kulturhistoriska värden är det viktigt att de tillkommande utkastarna 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 översvämming 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 att bullerskyddsskärmar om 2 meter i höjd har satts upp på vardera sida om järnvägen. Utöver det har en beräkning gjorts ifall dessa åtgärder inte blir verklighet, det så kallade nollalternativet.

#### *Trafikprognos med planskilda korsningar och bullerskyddsskärmar*

Utredningen visar att byggrätten mot Storgatan inte blir utsatt för dygnsekvivalenta ljudnivåer som överstiger 60 dBA. Detta innebär att trafikbullerförordningens riktvärden erhålls utan särskild anpassning.

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. De tre första våningsplanerna understiger 60 dBA och kan därför planeras fritt för lägenheter. Våningsplan ovanför dessa blir mer utsatta och överstiger de dygnsekvivalenta 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 dygnsekvivalent 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 de våningsplan som förläggs ovanför plan 3 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.

#### *Nollalternativet*

Nollalternativet innebär att de planskilda korsningarna inte byggs. Vid nollalternativet överskrider riktvärdet om 60 dBA för samtliga våningsplan samt att den maximala ljudnivån om 70 dBA beräknas överstigas runt hela byggnaden. Det innebär att lägenheter som underskrider 35 kvadratmeter i storlek är enda möjliga lösning ifall bostäder ska uppföras på byggrätten som är placerad mot Österplan.

Oavsett om beräkningarna görs med planskilda korsningar och bullerskyddsskärmar 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.

Bullerkraven är lägre för verksamheter som hotell med long stay-karaktär. 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, vilket gör att hotell eller liknande är möjlig användning för byggrätten.

### 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 2019-04-29*). Avståndet mellan planområdet och Ostkustbanan är idag cirka 45 meter. Ostkustbanan planeras dock att byggas ut med två spår till, vilket skulle kunna medföra att avståndet mellan planområdet och järnvägen krymper till cirka 20 meter.

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 EI 30 och fönster uppfyller klass EW 30. 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 2017 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 (PM<sub>10</sub>) och kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) 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 med detaljplanen tillkommande byggrätterna uppfyller de krav som redovisas i kapitel 5 av Boverkets byggregler. Förutsättningarna för räddningstjänstens insatser bedöms därför som goda.

### 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.



*Sommarsolstånd kl. 09.*



*Sommarsolstånd kl. 12.*



*Sommarsolstånd kl. 15.*



*Sommarsolstånd kl. 18.*



*Vår-höstdagjämning kl. 09.*



*Vår-höstdagjämning kl. 12.*



*Vår-höstdagjämning kl. 15.*



*Vår-höstdagjämning kl. 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 15. Boende i huset som vetter mot Österplan kommer att kunna nå miljöutrymmet via en passage genom den nya byggnaden mot Storgatan.

### **El, värme, tele 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

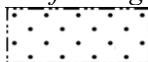
### Användning av mark och vatten

#### Kvartersmark

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

### Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

#### Omfattning

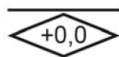


*Marken får inte förses med byggnad.*  
Syftet med planbestämmelsen är att skapa en yta för innergård.

- e<sub>1</sub> 100** *Största bruksarea är 100 m<sup>2</sup> för bostäder.*  
Motivet till planbestämmelsen är att säkerställa den pågående användningen av bostaden i tingshuset.

#### Utformning

- f<sub>1</sub>** *Byggnad ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet.*  
Det är viktigt att tillkommande bebyggelse passar väl in i kulturmiljön.
- f<sub>2</sub>** *Byggnadens utformning ska ansluta till omgivande bebyggelse.*  
Syftet med planbestämmelsen är att befintlig bebyggelses formspråk ska återspeglas i tillkommande bebyggelse.
- f<sub>3</sub>** *Byggnadsdelar och installationer på tak ska utformas som en del av byggnadens arkitektur.*  
Syftet med planbestämmelsen är att byggnadsdelar och installationer på tak ska samspela med det arkitektoniska uttryck som byggnaden för med sig.
- f<sub>4</sub>** *Balkong får endast utföras mot innergården och får sticka ut högst 1,5 meter utanför fasadliv.*  
För att skapa ett mer enhetligt uttryck längs med Storgatan tillåts inga balkonger som vetter mot Storgatan.



*Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.*  
Syftet med att reglera nockhöjden är att begränsa byggnadernas höjd så de inte blir för dominerande i stadsbilden och kulturmiljön.

- f<sub>5</sub>** *Terrass med genomsiktligt räcke får anordnas.*  
Ett genomsiktligt räcke harmoniserar bättre med intilliggande bebyggelses takfot.



- f<sub>6</sub>** *Byggnadsdelar som uppförs över en höjd om +21 meter över angivet nollplan ska kläs i mörkt, grått eller svart tegel.*  
Syftet med planbestämmelsen är att anpassa ny bebyggelse till intilliggande Österplan 13.
- f<sub>7</sub>** *Byggnadsdelar som uppförs till en höjd om +21 meter över angivet nollplan ska kläs i ljust tegel eller alternativt puts i en ljus kulör.*  
Syftet med planbestämmelsen är att anpassa ny bebyggelse till intilliggande Österplan 13.
- Användning*
- e<sub>2</sub>** *Byggnadens övervåning ska vara tillgänglig som samlingslokal för verksamhet av publik karaktär.*  
Tingssalens funktion som samlingslokal ska bevaras.
- Rivningsförbud*
- r<sub>1</sub>** *Byggnad får inte rivas.*  
Syftet med planbestämmelsen är att tingshuset ska bevaras.
- Varsamhet*
- k<sub>1</sub>** *Byggnadens karaktärsdrag vad gäller volym, skala, fasadmaterial, ädelträfönster och koppartak ska bibehållas.*  
Motivet till planbestämmelsen är att långsiktigt bevara tingshuset och dess arkitektoniska värden.
- k<sub>2</sub>** *Fönster ska till form, material, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning.*  
Motivet till planbestämmelsen är att långsiktigt bevara tingshuset och dess arkitektoniska värden.
- k<sub>3</sub>** *Listverk och andra fasaddekorationer ska bibehållas till sin huvudsakliga omfattning och utformning och får inte förenklas.*  
Motivet till planbestämmelsen är att långsiktigt bevara tingshuset och dess arkitektoniska värden.
- k<sub>4</sub>** *Tingssalens interiör och karaktärsdrag ska bibehållas vad gäller rumsvolym och ledamotspodium.*  
Motivet till planbestämmelsen är att långsiktigt bevara tingshuset och dess arkitektoniska värden.
- k<sub>5</sub>** *Den glasade foajébyggnadens karaktärsdrag ska bibehållas vad gäller marmorgolv, smidesräcken, glaspartier och bar tegelvägg med portar mot tingssalen.*  
Motivet till planbestämmelsen är att långsiktigt bevara tingshuset och dess arkitektoniska värden.
- Utförande*
- b<sub>1</sub>** *Fasad som vetter mot järnvägen ska utföras så att den klarar yttre påfrestningar som exempelvis tryck och värme vid händelse av tågolycka.*  
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.
- b<sub>2</sub>** *Utrymning från byggnaden ska kunna ske från fasader som ej vetter mot järnvägen.*  
Planbestämmelsen är en riskreducerande åtgärd kopplat till transportled för farligt gods.

- b<sub>3</sub>**            *Ventilationsintag till byggnaden placeras på fasader som ej vetter mot järnvägen.*  
Planbestämmelsen är en riskreducerande åtgärd kopplat till transportled för farligt gods.

### **Administrativa bestämmelser**

- Villkor för startbesked*            *Startbesked får inte ges för nya byggnader förrän markföroreningar har avhjälppts eller skydds- eller säkerhetsåtgärd har vidtagits.*  
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 2021. Under förutsättning att detaljplanen inte blir överklagad vinner den laga kraft tre veckor efter antagandebeslutet. Planarbetet genomförs med följande tidplan:

Samråd	fjärde kvartalet 2020
Granskning	andra kvartalet 2021
Antagande	tredje kvartalet 2021

#### **Genomförandetid**

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

#### **Ansvarsfördelning**

Kommunen ansvarar för utbyggnad inom 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**

#### **Markägoförhållanden**

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*

Länsstyrelsen tar ställning till behovsbedömningen under samrådet.

### *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 medföra 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 samt utformningen avseende tak, färg på tegel och anslutning till omgivande bebyggelse.

### **Mark och vatten**

Planområdet får mer hårdgjord yta när de nya huskropparna byggs. 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, kan påverka grundvattnet så att det inte kan användas som en resurs för dricksvattenförsörjningen. En riskbedömning avseende det ska tas fram till nästa skede i detaljplaneprocessen, granskningen.

### **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.

### **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.

## **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 miljö kvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5, eftersom dagvattnet rinner mot Fyråsån. 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 konsult har varit WSP 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  
Lena Mattsson, kartingenjör  
Dan Thunman, stadsantikvarie

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i 2020-11-04

Torsten Livion  
Detaljplanechef

Emil Lindström  
Planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd
- granskning

2019-11-21

Antagen av plan- och byggnadsnämnden

Laga kraft: