

Plan- och byggnadsnämnden

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

Planbeskrivning

Detaljplan för del av kvarteret

Trudhem

Standardförfarande



LAGA KRAFT 2025-03-12

Innehåll

Inledning.....	4
Sammanfattning av detaljplanen.....	4
Revideringar efter granskning 2.....	4
Vad är en detaljplan?	4
Planprocessen.....	5
Handlingar	6
Antagandehandlingar	6
Tidigare ställningstaganden	6
Översiktsplan	6
Innerstadsstrategi.....	7
Detaljplaner.....	7
Planens innehåll.....	8
Planens syfte	8
Planens huvuddrag.....	8
Planområdet	9
Stadsbild.....	10
Kulturmiljö	12
Gestaltning.....	14
Trafik och tillgänglighet.....	18
Mark och geoteknik	21
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten.....	21
Hälsa och säkerhet	24
Teknisk försörjning	29
Motiv till detaljplanens regleringar	31
Användning av mark och vatten.....	31
Genomförandefrågor.....	37
Fastighetsrättsliga åtgärder.....	37
Tekniska frågor	38
Ekonomiska frågor	39
Organisatoriska frågor.....	39
Planens konsekvenser	41
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel.....	41
Behovsbedömning	41
Miljöaspekter.....	41
Sociala aspekter.....	42
Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken	44

Översiktsplanen	44
Miljöbalken.....	44
Medverkande.....	45

Inledning

Sammanfattning av detaljplanen

Detaljplanens syfte är att möjliggöra nya byggrätter samtidigt som de höga kultur- och arkitekturhistoriska värden som finns inom planområdet värnas. Planen ska möjliggöra 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. Tingshusets södra gavel kan byggas mot. 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.

Revideringar efter granskning 2

- Planbestämmelse k_3 har förtydligats i planbeskrivningen.
- Avsnittet som beskriver känslighetskartan för grundvatten har uppdaterats i planbeskrivningen.

Vad är en detaljplan?

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

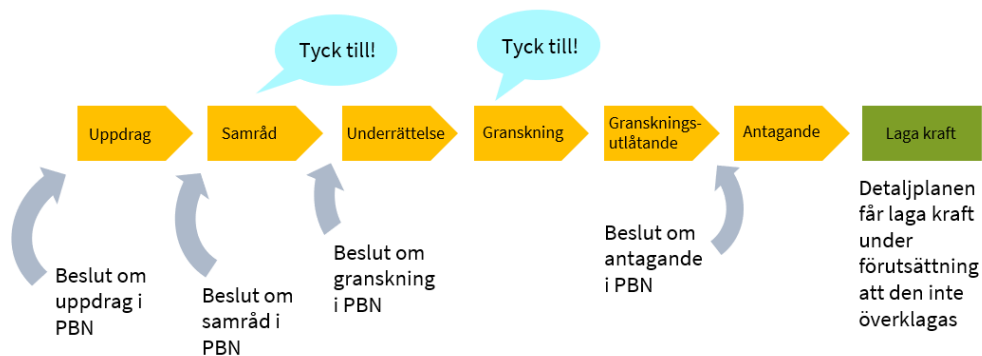
Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras med mera. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovprövning.

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 27 april 2017. Detaljplanen blev antagen av plan- och byggnadsnämnden 24 november 2022. Beslutet överklagades till mark- och miljödomstolen som upphävde antagandebeslutet med hänvisning till kravet på tydlighet enligt plan- och bygglagen 4 kapitlet 32 § andra stycket. Innehållet i detaljplanen har sedan dess justerats och medförde därför en ny granskning.

Standardförfarande:



Handlingar

Antagandehandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning inklusive behovsbedömning
- Samrådsredogörelse, webbversion
- Samrådsredogörelse, fullständig version*
- Utlåtande granskning 1, webbversion
- Utlåtande granskning 1, fullständig version*
- Granskningsutlåtande 2, webbversion
- Granskningsutlåtande 2, fullständig version*

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Fastighetsförteckning*
- Antikvarisk konsekvensbeskrivning, Bjerking AB, 2023-09-07
- 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

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 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

Innerstadsstrategin pekar bland annat ut områden vars bebyggelse anses lämplig att berika med förändringar och tillägg. Kvarteret Trudhem är ett sådant område. Tilläggen 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 fasadmateriell, 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.

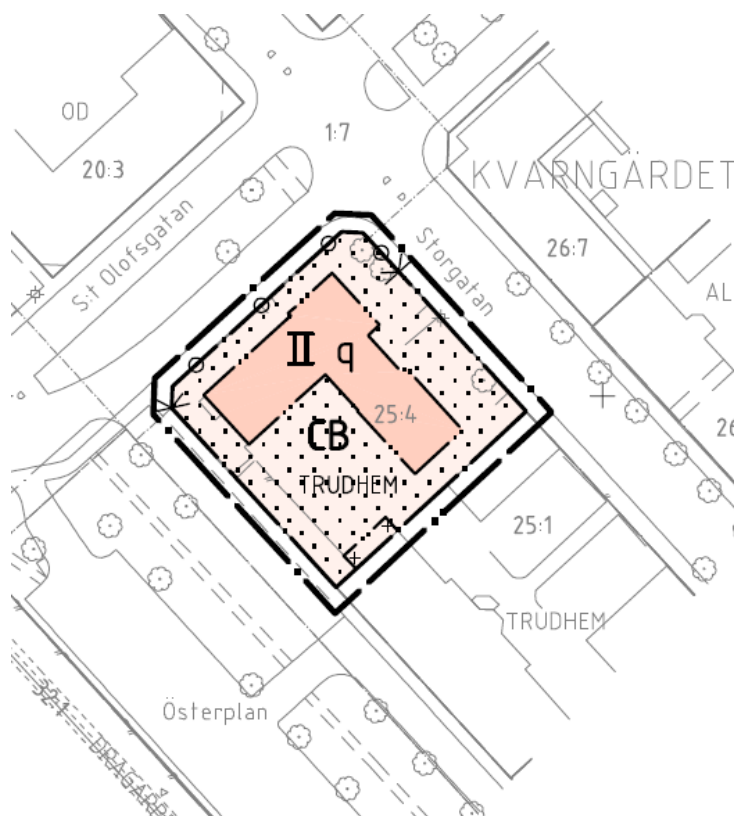


Bild 1 Detaljplan för del av Kv. Trudhem, 0380-P2204/22.

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

Norr och väster om planområdet längs med S:t Olofsgatan gäller detaljplanen med aktnummer 0380-P2014/14 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. Byggnation av den planskilda järnvägs korsningen innebär att höjdskillnader skapas i kvarteret Trudhems närhet.

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. Planen syftar också till att tillskapa mer allmän plats längs med S:t Olofsgatan för att möjliggöra en ny gång- och cykelväg inom projektet för Uppsala planskilda korsningar.

Planens huvuddrag

Planen gör det möjligt att uppföra ett tjugotal lägenheter med varierande boyta, och verksamheter som erbjuder tillfällig vistelse, exempelvis lägenhets hotell. 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. Tingsalen ska fortsatt kunna användas som samlingslokal och planläggs därför som C för centrum. Det ges möjlighet att bygga mot tingshusets södra gavel. I tingshuset finns dessutom en bostad som ges planstöd genom planläggningen.



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

Planen reglerar också en del av Kvarngärdet 25:4 som allmän plats GATA längs med S:t Olofsgatan, och en mindre remsa mot Österplan. På så vis kan en del av förgårdsmarken på fastigheten omvandlas till en gång- och cykelväg inom projektet för de planskilda korsningarna längs S:t Olofsgatan, S:t Persgatan och järnvägen.

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.

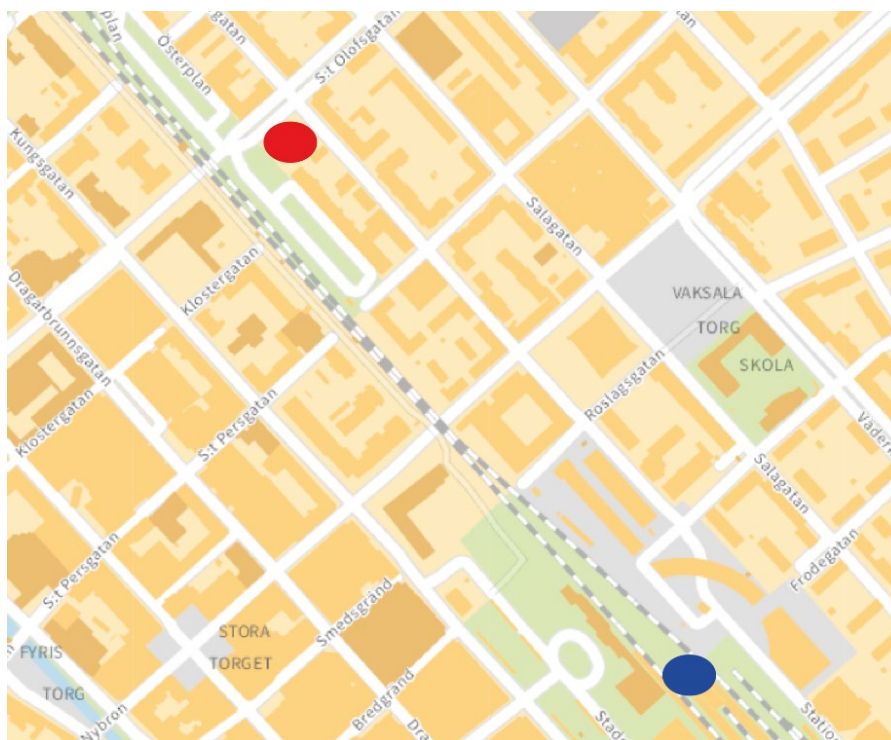


Bild 3 Planområdets läge i staden, markerat med röd prick. Blå prick markerar Uppsala centralstation.

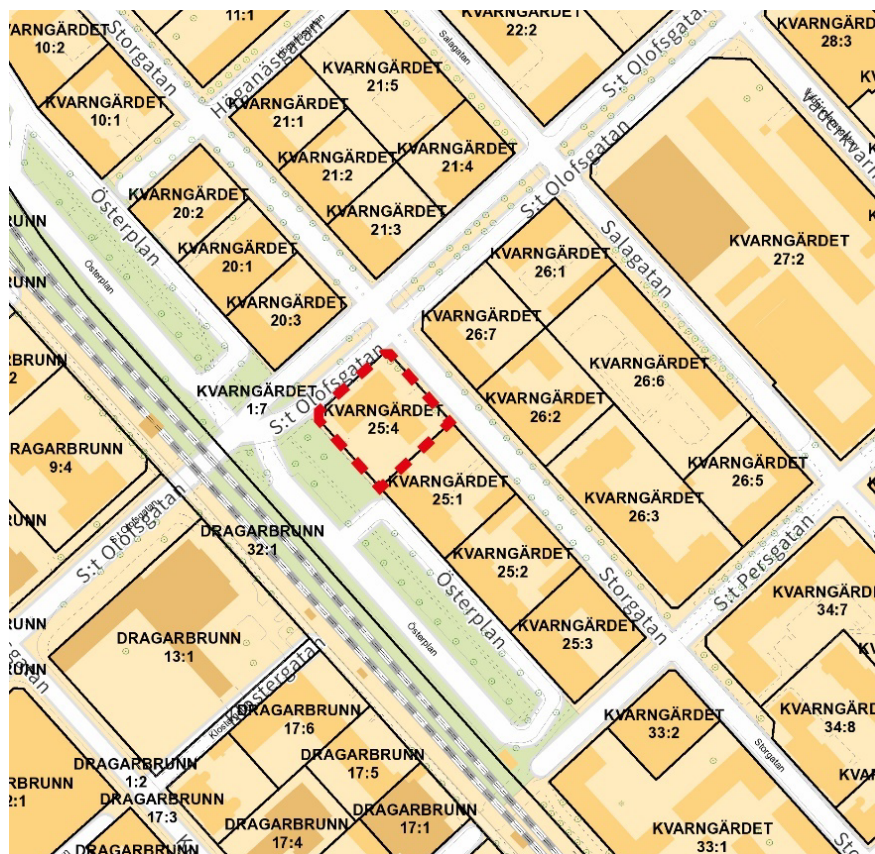


Bild 4 Planområdets läge markerat med röstreckad linje.

Allmän områdesbeskrivning

Planområdet är centralt beläget med god tillgång till offentlig och kommersiell service. Inom en radie av 500 meter finns 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). 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.

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 tingssalen och den övergripande gestaltningen där innehållet i byggnaden speglas i det yttre. Därutöver lyfts de exklusiva materialvalen som det hårdbrända teglet, ädelträfönsterna och det indragna koppartaket fram.

Upplandsmuseets kunskapsunderlag påpekar att tingshusets södra flygel har byggts om med en ny entré och ett fönster som har murats igen mot Storgatan. Ombyggnationen gjordes för att uppföra en hiss och bedöms ha medfört att tingshusets kulturhistoriska värde har minskat.

Bevarandet av tingshuset kan ske genom tydliga planbestämmelser i samband med detaljplaneläggning. Detta görs i planen med rivningsförbud och sju varsamhetsbestämmelser. Syftet med planbestämmelserna är att bibehålla tingshusets karaktär och dess utmärkande detaljer, invändigt och utvändigt. Bland annat regleras att majoriteten av byggnadens koppartak, ädelträfönster och listverk ska bibehållas. Inomhus regleras dessutom att bland annat ledamotspodium, marmorgolv och smidesräcken ska bevaras.

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.

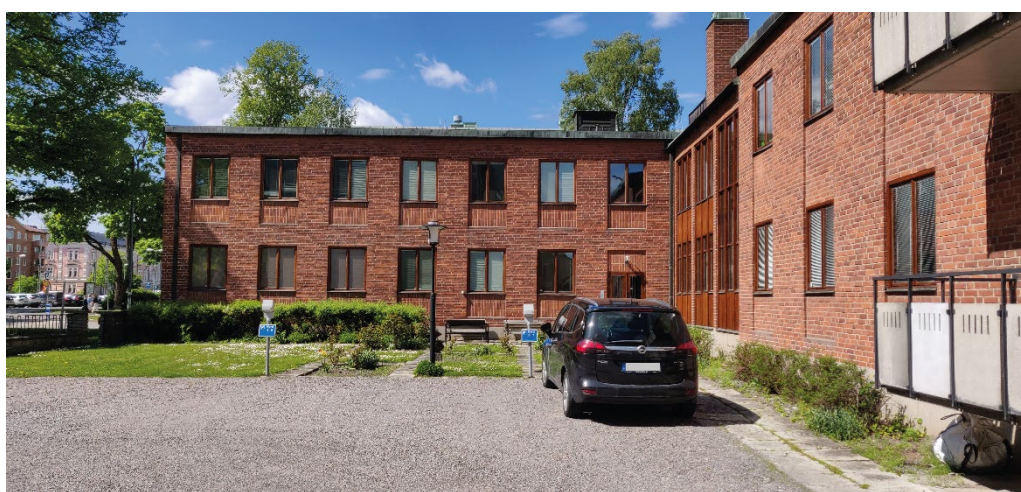


Bild 11 Gården med tillhörande grusparkering.

Gestaltning

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

Byggnaderna ansluter till brandgavlarna från fastigheten intill och bidrar till ett värdigt avslut på kvarteret Trudhem. Den stilsamma 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. Med tingshusets fortsatta roll som samlingslokal kan stadslivets kvalitet stärkas.



Bild 12 Illustration som visar möjlig utformning av fastigheten efter ett genomförande av detaljplanen. Illustration av Johan Celsing arkitektkontor.

Friytor

Den nya bebyggelsen 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 ska inte 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.

Gestaltning byggnad mot Österplan

Exploatören redovisar illustrationer som är möjliga enligt detaljplanen. Det är viktigt att den tillkommande bebyggelsen mot Österplan hämtar inspiration, vad gäller såväl material som formspråk, från sin omgivning. I illustrationerna har byggnaden 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 efter ett genomförande av detaljplanen. Illustration av Johan Celsing arkitektkontor.



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

Gestaltning byggnad mot Storgatan

Mot Storgatan finns möjlighet att upplåta bottenvåningen till en lokal för kommersiell eller publik verksamhet, genom exempelvis en cykelverkstad. 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. Illustrationen redovisar ljusa tegelfasader och en byggnad med ett formspråk som har mycket gemensamt med byggnaden som vänder sig mot Österplan. Volymens linjeföring är rak och enkel och fönstersättningen symmetrisk för att understryka det underordnade förhållandet till omgivande, historiska byggnader.

Detaljplanen styr att byggnaden ska placeras i fastighetsgräns, i linje med gårdshuset på grannfastigheten Kvarngärdet 25:1. Därmed ansluter den till den befintliga brandväggen som vetter mot Kvarngärdet 25:4 och mot gaveln på tingshusets södra flygel. Planbestämmelsen k_3 anger skydd genom varsamhetsbestämmelser för tingshusets långsidor samt dess nordöstra gavel (se bild 15) intill entrén mot Storgatan. Gaveln på tingshusets södra flygel omfattas därför inte av några varsamhetsbestämmelser i detaljplanen. Gaveln har en liten exponering mot omgivningen och tillbyggnaden bedöms därför inte medföra någon förvanskning av tingshuset som helhet.



Bild 15 Tingshuset sett från Storgatan. Vit yta markerar den nordöstra gaveln som avses i planbestämmelse k₃.



Bild 16 Illustration som visar möjlig utformning mot Storgatan efter ett genomförande av detaljplanen. Illustration av Johan Celsing arkitektkontor.



Bild 17 Sektion med vy från Storgatan. Föreslagen bebyggelse placerad centralt i bilden. Illustration av Johan Celsing arkitektkontor.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gatunät och parkeringsplatser

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 körbanan. Storgatan kantas även den av trottoarer, men saknar zoner avsedda för cyklister. Cyklister som vill färdas i norr- eller södergående riktning kan istället använda sig av cykelbanan på andra sidan järnvägen.

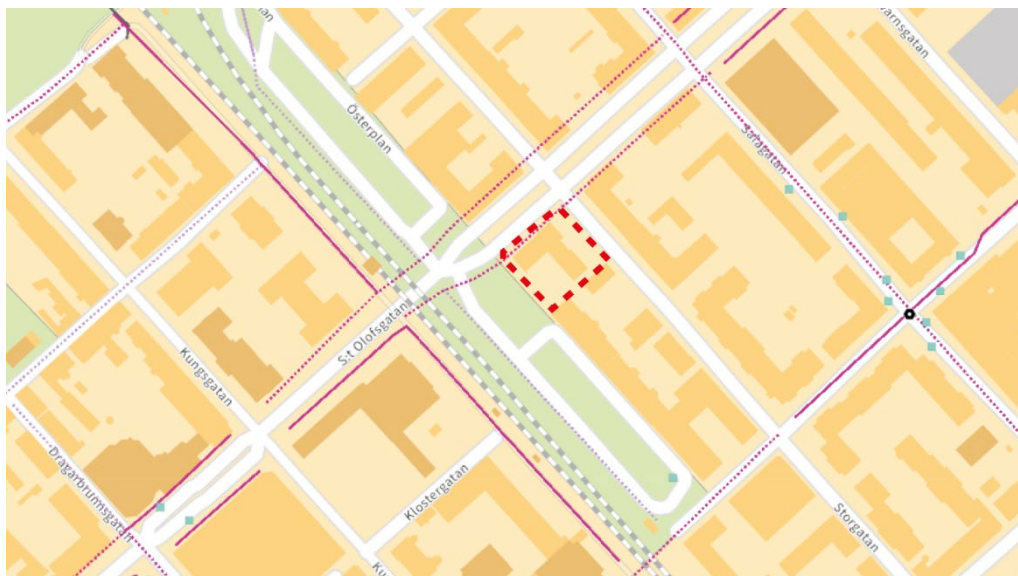


Bild 18 Cykelkarta med planområdet markerat med röstreckad linje. Helstreckad lila linje illustrerar cykelbana medan streckad lila linje markerar cykelväg i körbana.

Kollektivtrafik

S:t Olofsgatan trafikeras av kollektivtrafik, med busslinjer som 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

Detaljplanen för kvarteret Trudhem omfattar en remsa förgårdsmark längs med S:t Olofsgatan som planläggs som allmän plats GATA. Syftet med det är att möjliggöra en gång- och cykelväg med kommunalt huvudmannaskap som en del av projektet planskilda korsningar. Projektet innebär att S:t Olofsgatan och S:t Persgatan 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 behovet 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.

Parkering på tingshusets gård förbjuds i detaljplanen för att ge bättre förutsättningar för kvalitativa utemiljöer. Parkering förbjuds också i fastighetens nordvästra hörn eftersom det är en olämplig plats för parkering med in- och utfart vid S:t Olofsgatan.

Angöringsplats för bilar kan anordnas mot Storgatan med ett högsta avstånd om 25 meter till byggrätten mot Österplan. Tillgänglighetsanpassad passage kan ske genom byggnaden mot Storgatans trapphus. Via gården går det sedan att nå byggnaden som möjliggörs mot Österplan, se bild 19.

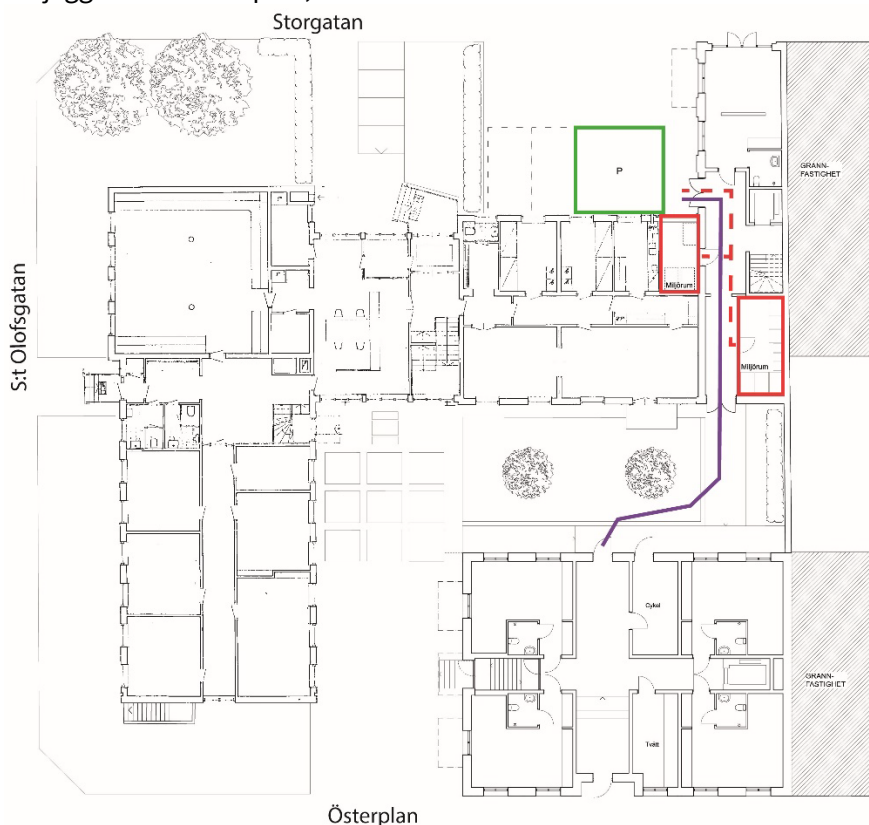


Bild 19 Skiss över angöringen till byggrätten mot Österplan för exempelvis taxi och färdtjänst, lila linje överstiger inte 25 meter. Miljöutrymme kan anordnas i bottenplan med angöring mot Storgatan, markerat med röda rektanglar. Passage sker genom bottenplan enligt röstreckad linje. Parkeringsplats för funktionshindrade visas med grön rektangel. Illustration av Johan Celsing arkitektkontor.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Två parkeringsplatser för funktionshindrade kan anordnas inom fastigheten mot Storgatan, se grön rektangel i bilden i föregående avsnitt. Enligt 8 kapitlet Plan- och bygglagen ska en byggnad vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga samt att byggnadsverk ska ha de tekniska egenskapskrav som är väsentliga i fråga om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Detta beaktas vid bygglovsprövningen och tekniskt samråd. Detaljplanen varken förhindrar eller försvårar en sådan utformning.

Runt tingshusets nordöstra hörn möjliggörs uppförande av tillgängliga trappor och ramper som kan ansluta mot entrén vid S:t Olofsgatan. Samma sak gäller entrén mot Storgatan. Utformningen av dessa ska anpassas efter byggnadens karaktär i utformning och materialval.

Mark och geoteknik

WSP Samhällsbyggnad har gjort en geoteknisk markundersökning för fastigheten Kvarngärdet 25:4. Markundersökningen visar att jorden närmast markytan består 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. På grundläggning rekommenderas för byggnationen.

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.

Under 2022–2023 har känslighetskartan inom Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde reviderats utifrån ny geologisk och hydrogeologisk information. Sveriges geologiska undersökning (SGU) har tagit fram en uppdaterad jordlagermodell över Uppsalaåsen, där nya sonderingsunderlag reviderat mäktighet och utbredning av olika jordarter. SGU:s jordartskarta har också uppdaterats med en förfinad skala (från 1:50 000 till 1:25 000), samt att Uppsala Vatten och Avfall AB:s grundvattenmodell har uppdaterats med mer data.

Enligt det uppdaterade underlaget ligger planområdet inom ett område med låg 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. I samband med den geotekniska markundersökningen som gjordes för fastigheten Kvarngärdet 25:4 i maj 2019 visade det sig att leran har ett djup om 13,5–15 meter.

En riskbedömning för grundvattnet har gjorts under detaljplanearbetet. Riskbedömningen tar upp identifierade eller tänkbara risker med dagens respektive framtida situationer inom fastigheten. Eftersom byggande av källare är aktuellt under de föreslagna byggnadskropparna riskerar det skyddande lerlagret schaktas bort. Riskbedömningen togs fram innan underlaget uppdaterades. Med anledning av det har

riskbedömningen utgått från riskreducerande åtgärder för ett område klassat med hög känslighet.

Tidigare verksamheter, befintliga risker

Riskbedömningen för grundvattnet lyfter risker som är befintliga och orsakade av tidigare verksamheter, exempelvis markföroreningar eller den närliggande järnvägstrafiken. Enligt riskbedömningen medför det mer än 10 meter mäktiga lerlagret inom fastigheten att riskerna för grundvattnet idag är låga. Samtliga risker bedöms ha mycket liten konsekvens för 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 för grundvattentäkten. Även om de två nya husen som möjliggörs i detaljplanen 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 för grundvattentäkten.

Dagvattenhantering och översvämningsrisk

I samband med planarbetet har en dagvattenutredning tagits fram. Uppsala Vatten och Avfall AB ställer kravet att 20 millimeter nederbörd fördröjs och renas för de delar som berörs av exploateringen. För att uppfylla detta bedöms den bästa lösningen enligt dagvattenutredningen vara att förse de nya byggnaderna med gröna tak, vilket kan fördröja och rena takvattnet. Vidare bör tingshusets stuprör förses 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.



Bild 20 Situationsplan med yta lämplig för växtbäddar markerat med blå rektangel. Illustration av Johan Celsing arkitektkontor.

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. Enligt dagvattenutredningen finns det utrymme för fördröjning av dagvatten inom planområdet för att klara miljö kvalitetsnormen.

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 projekteringskedet.

Prognosalternativ med planskilda korsningar och vändspår intill Österplan

Utredningen visar att byggrätten mot Storgatan inte blir utsatt för dygnsekvivalenta 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 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 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. Byggrätten mot Österplan har därför reglerats med planbestämmelsen v_1 som anger att lägenheter inte får överstiga 35 kvadratmeter i storlek.

Nollalternativet

Nollalternativet innebär att de planskilda korsningarna inte byggs. Vid nollalternativet överskrider riktvärdet om 60 dBA för samtliga våningsplan på byggrätten mot Österplan. Det innebär att eventuella bostäder inom byggrätten mot Österplan får vara högst 35 kvadratmeter stora, vilket regleras i detaljplanen.

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.

Uteplatser

Möjliga ytor att anordna gemensamma uteplatser som uppfyller bullerriktvärdena finns på gården mellan de två föreslagna byggrätterna. Ytan som klarar riktvärdena är den som är markerad med svart linje i bild 20 och 21 nedan. Linjen utgår från det område som inte överstiger 50 dBA ekvivalent ljudnivå. Inom linjen överskrider riktvärdet för maximalljudnivå om 70 dBA vid uteplats. Dock överskrider inte detta värde med mer än 10 dBA maximal ljudnivå mer än fem gånger per timme, vilket är godtagbart enligt trafikbullerförordningen.

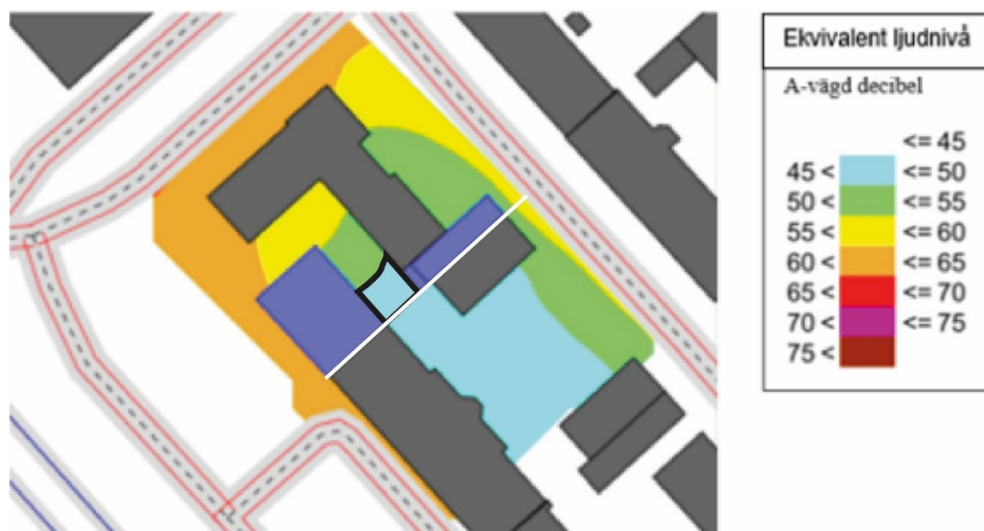


Bild 21 Utbredning av ekvivalent ljudnivå från trafikbuller. Ytan mellan de två byggrätterna som markerats med svart linje klarar riktvärdena för uteplats. Källa WSP Environmental Sverige.

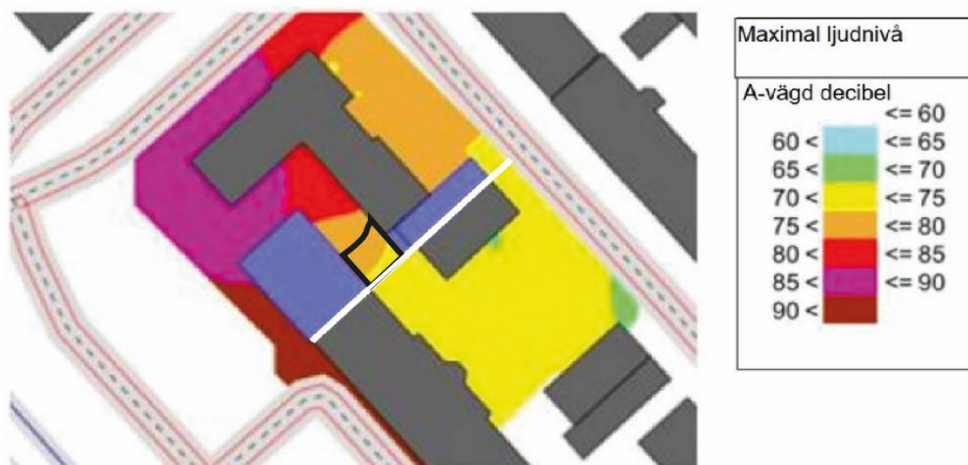


Bild 22 Utbredning av maximal ljudnivå från trafikbuller. Ytan mellan de två byggrätterna som markerats med svart linje klarar riktvärdena för uteplats. Källa WSP Environmental Sverige.

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 som föreslås i planprojektet. 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 en 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 tågurspärning 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 av WSP Sverige AB. 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 med Naturvårdsverkets generella riktvärden i fyllningsjord. De förhöjda halterna förekom vid ett fåtal provpunkter inom fastigheten, och bedöms kunna schaktsaneras som riskminimerande åtgärd. Utredningen beskriver vidare att med en sådan åtgärd kan den kommande förändringen av markanvändningen genomföras utan att orsaka någon oacceptabel risk avseende markföroreningar. Den riskminimerande åtgärden regleras i plankartan som ett villkor för startbesked.

Luft

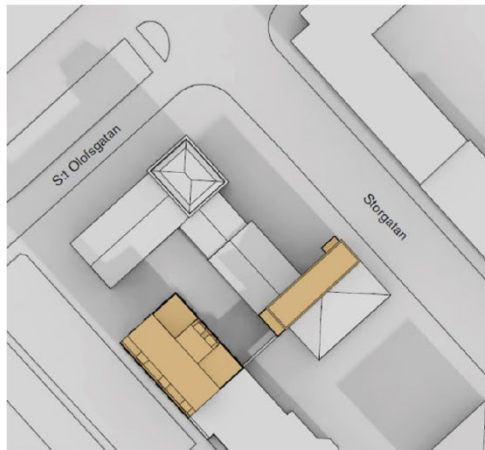
Kommunens kartläggning av luftföroreningar från 2015 visar att halterna av partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO₂) i området är låga. Miljömålet Frisk luft och miljökvalitetsnormerna för luft underskrids med god marginal. Planen bedöms inte ha någon negativ påverkan på luftkvaliteten i området.

Tillgänglighet för räddningstjänstens insatser

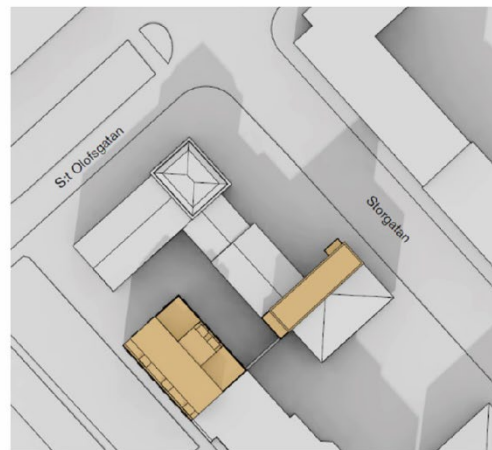
En utredning om förutsättningarna för räddningstjänsten har tagits fram av WSP Sverige AB. De tillkommande byggrätterna uppfyller de krav som redovisas i kapitel 5 av Boverkets byggregler. Förutsättningarna för räddningstjänstens insatser bedöms därför som goda. Detaljplanen är utformad för att ge plats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

Dags- och solljus

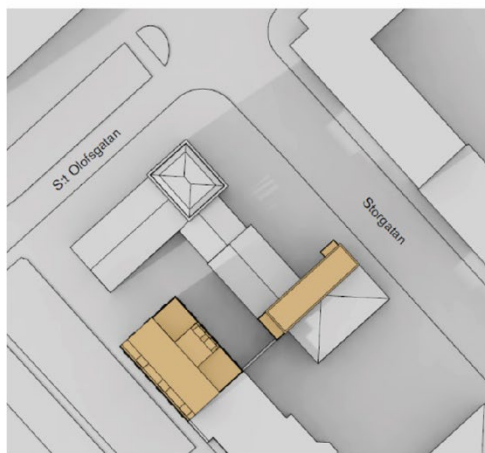
En solstudie har tagits fram för att bedöma om de två tillkommande byggnadskropparna inom planområdet har möjlighet att klara gällande krav för dagsljus enligt Boverkets byggregler (BBR). Förutsättningar för solinstrålning till de två tillkommande byggnadskropparna bedöms vara goda. Den gemensamma bostadsgården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



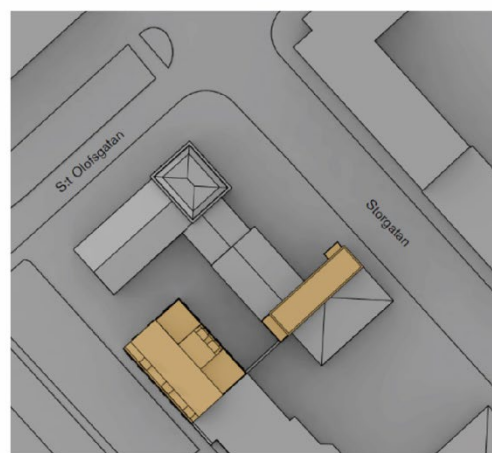
09.00



12.00



15.00



18.00

Bild 23 Solstudier, vår-/höstdagjämnning, klockan 09, 12, 15 och 18. Illustration av Johan Celsing arkitektkontor

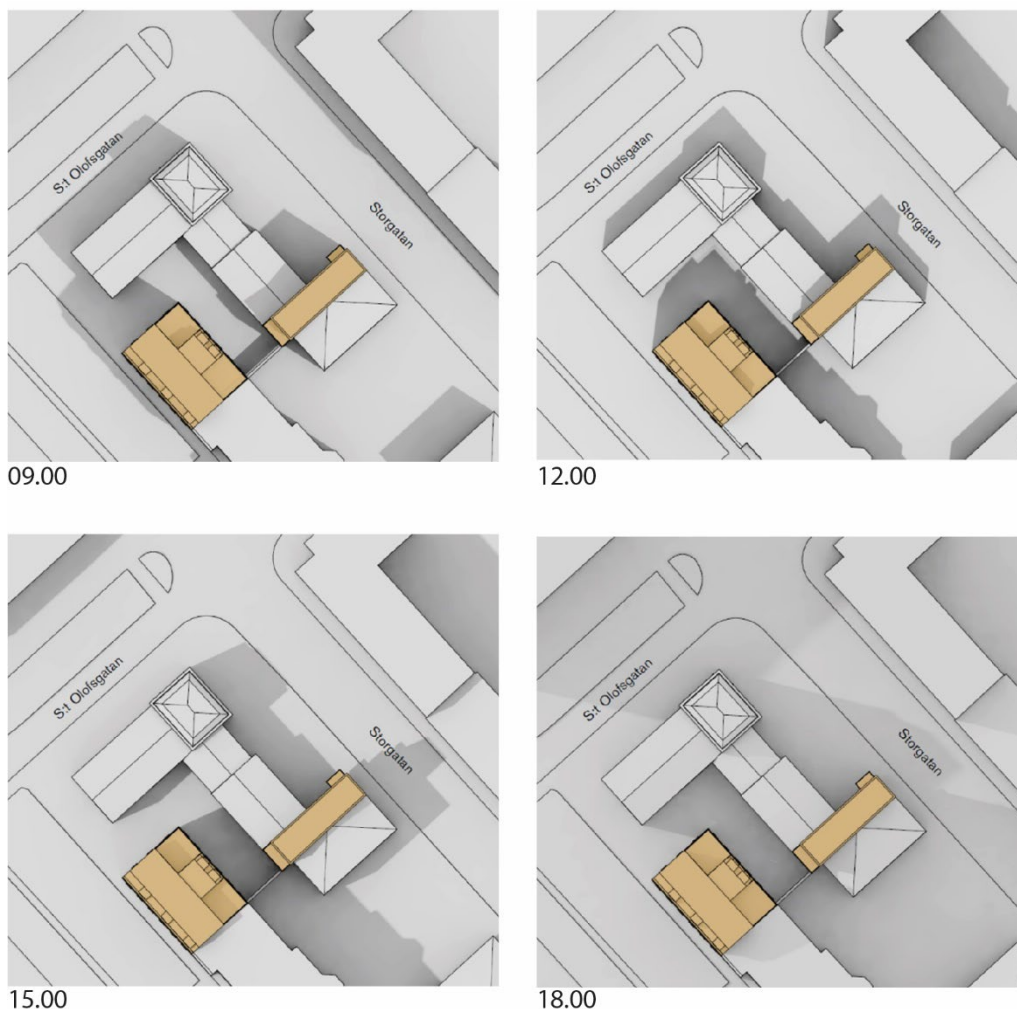


Bild 24 Solstudier, sommarsolstånd, klockan 09, 12, 15 och 18. Illustration av Johan Celsing arkitektkontor.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Planområdet ligger inom Uppsala Vatten och Avfall AB:s verksamhetsområde för dagvatten, vatten och spillvatten. Spillvatten leds till Kungsängsverket. Nuvarande miljötillstånd för Kungsängsverket är begränsat till hur många personer som får anslutas till verket. Till följd av befolkningsökningen i staden riskerar det gällande miljötillståndet att överskridas inom de närmaste åren. En tillståndsprocess för verket pågår.

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 miljöutrymme kan placeras i bottenplan på tingshuset och i bottenplan i den nya byggrätten, se bild i avsnittet om parkering och angöring. Eftersom tingshuset har en källare med fönster är inte bottenplan i höjd med marknivån. En ramp blir därför nödvändig och måste anpassas efter gällande krav på maximal lutning för

avfallshantering. 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.

Motiv till detaljplanens regleringar

Detaljplanens regleringar följer Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan 2014:5.

Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
GATA	<p><i>Gata</i></p> <p>Syftet med att planlägga en mindre del av Kvarngärdet 25:4 som allmän plats GATA är att möjliggöra en bättre vägsektion för projektet Uppsala planskilda korsningar. Med en bredare sektion skapas bättre förutsättningar för byggnation av gång- och cykelväg.</p>

Kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
BOC	<p><i>Bostäder, Tillfällig vistelse, Centrum</i></p> <p>De två tillkommande byggrätterna ges en flexibel användning för att kunna anpassas efter de bullerförutsättningar som påverkar planområdet.</p>
C	<p><i>Centrum</i></p> <p>Tingshusets funktion som samlingslokal ska fortsatt vara möjlig. Detsamma gäller kontorsutrymmena.</p>
CB	<p><i>Centrum, Bostäder</i></p> <p>I tingshuset finns en befintlig bostad. Motivet till att möjliggöra såväl centrumverksamheter som bostäder i en del av tingshuset är att även tillåta den befintliga bostad som finns i tingshuset idag.</p>

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelse

Beskrivning och motiv



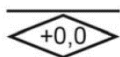
Marken får inte förses med byggnad

Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa en yta för innergård. Prickmarken syftar också till att reglera omfattningen av nybyggnation på fastigheten, för att värna om kulturmiljön. Entrétrappor till tingshuset är fortsatt möjliga.

e₁ 100

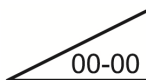
Största bruksarea är angivet värde i m² för bostäder.

Motivet till planbestämmelsen är att endast möjliggöra den pågående användningen av bostaden i tingshuset. Lägenheten ryms inom 100 kvadratmeter bruksarea.



Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.

Syftet med att reglera nockhöjden är att begränsa nya byggnaders höjd så de inte blir för dominerande i stadsbilden och kulturmiljön. För tingshuset regleras höjden i enlighet med befintlig byggnad.



Minsta takvinkel är angivet värde i grader.

Syftet med bestämmelsen är att taket mot Österplan ska anpassas till intilliggande bebyggelses takutformning. Takkupor får bryta takvinkeln, se bestämmelse f₇.

- f₁** *Byggnad ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet.*
- Det är viktigt att tillkommande bebyggelse ges en hög arkitektonisk kvalitet och passar väl in i sin omgivning. Arkitektonisk kvalitet är en omsorg om och ett omhändertagande av allt i den byggda miljön från helhet till detaljer.
- Omgivande byggnader är från olika tidsepoker, där tingshuset och flerbostadshuset på Kvarngärdet 25:1 har särskilt höga kulturmiljövärden. Materialval och färgsättning av fasaderna är viktigt. Företrädesvis används ljust tegel för att på ett stilfullt sätt underordna ny bebyggelse i förhållande till de omgivande byggnaderna. En rak linjeföring av volymerna och fönstersättningen är lämplig. Ny bebyggelse ska placeras i fastighetsgräns för att linjerat bygga vidare på de brandgavlar som finns i kvarteret och samspela med befintliga byggnader.
- Illustrationerna i planhandlingen ska vara vägledande i bedömningen av bestämmelsen om hög arkitektonisk kvalitet.
- f₂** *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 byggnadens arkitektoniska uttryck.
- f₃** *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. Syftet med att begränsa 1,5 meter är att tingshusets panoramafönster inte ska skymmas från Österplan.
- f₄** *Terrass med räcke får anordnas.*
- Terrassen som möjliggörs kan fungera som ett komplement till bostadsgården för de boende på fastigheten.
- f₅** *Byggnadsdelar som uppförs upp till en höjd om +21 meter över angivet nollplan ska kläs i ljust tegel eller puts i en ljus kulör.*
- Syftet med planbestämmelsen är att anpassa ny bebyggelse till intilliggande bebyggelse vid Österplan. Byggnadsdelar som överstiger +21 meter över angivet nollplan, som exempelvis tak, kläs lämpligen i en mörkare kulör lik grannfastighetens takfärg.

- f₆** *Takvinkeln får brytas av takkupor.*
- Syftet med bestämmelsen är att taket mot Österplan ska kunna anpassas till intilliggande bebyggelses takutformning. Ett sätt kan vara att söka inspiration i intilliggande byggnads takkupor.
- f₇** *Trappor och ramper får uppföras till en högsta höjd av 1 meter. Räckan och handledare får uppföras högre än 1 meter.*
- Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra trappor och ramper som förbättrar tillgängligheten till tingshusets entréer.
- f₈** *Trappor och ramper ska anpassas efter byggnadens karaktär i utformning och materialval.*
- Tillkommande trappor och ramper ska anpassas efter tingshusets utformning och materialval för att karaktären på byggnaden inte ska förändras. Räckan och handledare utformas lämpligen med smidesräckan medan ramp, trappa och markbeläggning bör utformas med natursten som exempelvis ljusgrå granit.
- v₁** *Lägenheternas storlek får inte överstiga 35 kvadratmeter.*
- Med anledning av trafikbullersituationen i området regleras bygggrätten mot Österplan med en högsta tillåten kvadratmeterstorlek. Lägenheterna får inte överstiga 35 kvadratmeter för att riktvärdena i trafikbullerförordningen ska kunna klaras.
- e₂** *Byggnadens övervåning ska vara tillgänglig som samlingslokal för verksamhet av publik karaktär.*
- Av kulturmiljöskäl ska tingshusets funktion som samlingslokal bevaras.
- r₁** *Byggnad får inte rivas.*
- Syftet med planbestämmelsen är att tingshuset och dess kulturmiljövärden ska bevaras.

- k₁** *Byggnadens karaktärsdrag vad gäller fasadmateriäl, koppartak, ädelträfönster, listverk och andra fasaddekorationers utformning ska bibehållas. Dock får utanpåliggande trappor och ramper ansluta mot sockel.*
- Syftet med planbestämmelsen är att bevara tingshusets kulturhistoriska yttre värden (se beskrivning i avsnittet kulturmiljö), utan att förhindra tillgänglighetsanpassande åtgärder som trappor och ramper. Nya trappor och ramper berörs av utformningsbestämmelser, se planbestämmelserna f₇ och f₈.
- k₂** *Fönster ska till form, material, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning.*
- Motivet till planbestämmelsen är att långsiktigt bevara tingshuset och dess arkitektoniska värden.
- k₃** *Fasadmateriäl, ädelträfönster, koppartak, listverk och andra fasaddekorationer på byggnadens långsidor samt den nordöstra gaveln intill entrén mot Storgatan ska bibehållas till sin huvudsakliga omfattning, och utformningen får inte förenklas.*
- Syftet med planbestämmelsen är att bevara tingshusets kulturhistoriska yttre värden (se beskrivning i avsnittet kulturmiljö), utan att förhindra byggnation mot den södra gaveln. Med utformning inte får förenklas menas justeringar på långsidorna och den nordöstra gaveln vars karaktär bidrar till negativ påverkan på kulturmiljön. Den nordöstra gaveln är markerad i bild 15.
- k₄** *Tingssalens interiör och karaktärsdrag ska bibehållas vad gäller rumsvolym och ledamotspodium.*
- Motivet till planbestämmelsen är att långsiktigt bevara tingshuset och dess arkitektoniska värden.
- k₅** *Den glasade foajébyggnadens karaktärsdrag ska bibehållas vad gäller marmorgolv, smidesräcken, glaspartier och bar tegelvägg med portar mot tingsalen.*
- Motivet till planbestämmelsen är att långsiktigt bevara tingshuset och dess arkitektoniska värden.

- k₆** *Fönster på byggnadens långsidor ska till form, material, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning.*
- Syftet med planbestämmelsen är att bevara tingshusets kulturhistoriska yttre värden, utan att förhindra byggnation mot den södra gaveln.
- k₇** *Byggnadens karaktärsdrag vad gäller fasadmateriäl, koppartak, ädelträfönster, listverk och andra fasaddekorationers utformning ska bibehållas.*
- Syftet med planbestämmelsen är att bevara tingshusets kulturhistoriska yttre värden. Placering av trappor och ramper intill fasad bedöms inte lämpliga här, utan är tänkta att kunna uppföras vid tingshusets norra hörn.
- b₁** *Fasad som vetter mot järnvägen ska uppfylla klass EI30.*
- Motivet till planbestämmelsen är att brandspridning in i byggnaden ska reduceras genom byggnadstekniska lösningar. Planbestämmelsen är en riskreducerande åtgärd kopplad till transportled för farligt gods.
- b₂** *Fönster som vetter mot järnvägen ska uppfylla klass EW30.*
- Motivet till planbestämmelsen är att brandspridning in i byggnaden ska reduceras genom byggnadstekniska lösningar. Planbestämmelsen är en riskreducerande åtgärd kopplad till transportled för farligt gods.
- b₃** *Utrymning från byggnaden ska kunna ske från fasader som ej vetter mot järnvägen.*
- Planbestämmelsen är en riskreducerande åtgärd kopplat till transportled för farligt gods.
- b₄** *Ventilationsintag till byggnaden ska placeras på fasader som ej vetter mot järnvägen.*
- Planbestämmelsen är en riskreducerande åtgärd kopplat till transportled för farligt gods.
- p₁** *Byggnad ska placeras i fastighetsgräns.*
- Målet med planbestämmelsen är att byggnation ska ske mot intilliggande fastighets (Kvarngärdet 25:1) brandgavlar. Byggnaderna ska även placeras i fastighetsgränserna mot Storgatan och Österplan för att linjera med befintlig bebyggelse.

- n₁** *Marken är avsedd för utevistelse och lek samt plantering.*
- Syftet med planbestämmelsen är att gårdsytan ska ha lämpliga kvalitéer för en gårdsmiljö.
- n₂** *Parkering får inte finnas.*
- Gården ska fredas från parkeringar för att säkerställa en god vistelsemiljö. För det nordvästra hörnet av fastigheten är det olämpligt att ordna parkering eftersom det blir trångt med in- och utfart vid S:t Olofsgatan.

Administrativa bestämmelser

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

Genomförande frågor

Fastighetsrättsliga åtgärder

Markägoförhållanden

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

Fastighetsindelningsbestämmelser

Tomtindelningen 0380-56/KV25 fastställd 5 januari 1956, upphör att gälla inom planområdet när detaljplanen får laga kraft. Möjlighet finns då att stycka av fastigheten.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande. Den fastighetsbildningen som krävs för genomförande av

detaljplanen är att ett markområde på cirka 73 kvm genom fastighetsreglering ska överföras från Kvarngärdet 25:4 till Kvarngärdet 1:7. Detta då det aktuella markområdet kommer att planläggas för allmän plats.

Inom kvartersmarken krävs ingen fastighetsbildning även om planen möjliggör att kvartersmarken delas upp i flera fastigheter. Eventuell fastighetsbildning inom kvartersmarken initieras av fastighetsägaren.

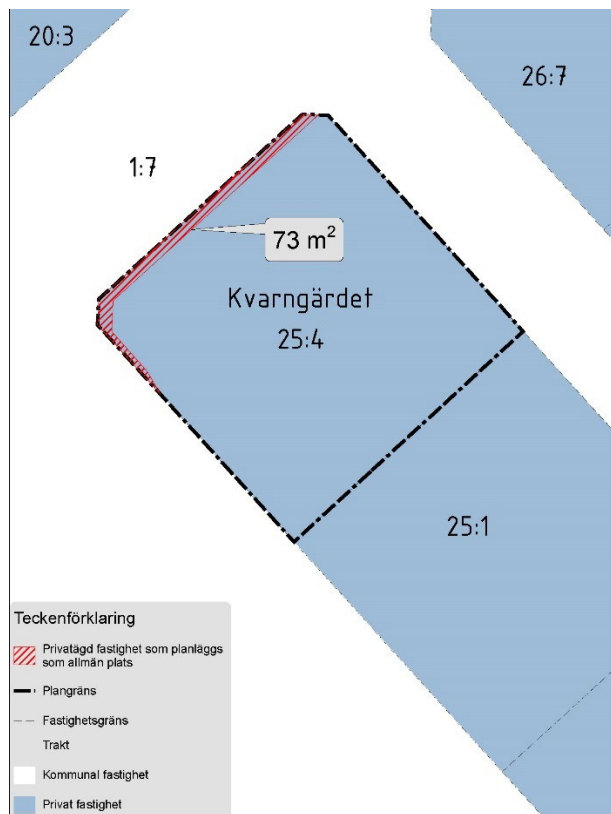


Bild 25 Fastighetskonsekvenskarta. Rödmarkerad yta visar del av Kvarngärdet 25:4 som planläggs som allmän plats.

Tekniska frågor

Byggskedet

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

Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatören bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

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.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Planavtal

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

Inlösen/ersättning av mark som övergår till allmän plats

Mark som planläggs som allmän plats ska lösas in av kommunen. Detta sker genom fastighetsreglering och kommer att initieras av kommunen. Vid inlösen av allmän plats är det exproprieringslagets regler som gäller om inte annat överenskommit mellan parterna.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att detaljplanen ska bli antagen första kvartalet 2024. Under förutsättning att detaljplanen inte blir överklagad får den laga kraft tre veckor efter antagandebeslutet.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för utbyggnad och drift inom allmän plats. Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal har tecknats. Exploateringsavtalets syfte är att reglera villkoren för inlösen av allmän plats, till exempel ersättningsnivå och fördelning av förrättningskostnader. Då utförande av allmän plats ligger inom ett större projekt (Uppsala planskilda korsningar, S:t Persgatan och S:t Olofsgatan) som utförs av Trafikverket kommer inget ansvar eller kostnader för detta att läggas på exploatören.

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 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 kapitel 11 § behöver därför inte upprättas.

Länsstyrelsen bedömde i sitt samrådsyttrande, daterat 21 december 2020, att betydande miljöpåverkan orsakat av planens genomförande inte gick att utesluta. De ansåg att samrådsförslaget medförde en risk för skada på riksintresset för kulturmiljö Uppsala stad C40, vilket skulle föranleda att planförslaget kunde leda till betydande miljöpåverkan.

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 tog beslut om att ett genomförande av detaljplanen inte medför risk för betydande miljöpåverkan vid sitt sammanträde 24 november 2022.

Miljöaspekter

Stadsbild

Den utökade möjligheten till byggnation inom 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 möjliga 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 utformning avseende tak och färg på tegel.

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 låg 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 möjlig utan att riskera förorening på grundvattentäkten.

Resurshushållning

Planens genomförande innebär en resurshållning 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. Tillgängliga ramper och trappor till tingshusets två entréer möjliggörs också. 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. Gården planeras att vara fri från parkering för att skapa plats för grönska, lek och utevistelse vilket är positivt för framförallt yngre barn som är mer beroende av sin absoluta närmiljö. I övrigt finns det få parker i närområdet som kan erbjuda barn lekmöjligheter i gröna miljöer. Kvarteret är lokaliserat centralt med närhet till målpunkter och kollektivtrafik. Detta innebär att äldre barn och unga som bor i kvarteret har stora möjligheter att röra sig på egen hand mellan olika målpunkter, vilket är positivt då det bidrar till rörelsefrihet och självständighet.

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 är förenlig med översiktsplanen.

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:

Claes Larsson, stadsarkitekt

Lena Mattsson, kartingenjör

Leo Björklund, mark- och exploateringskonsult

Ia Manbo, bygglovshandläggare/byggnadsantikvarie

Stadsbyggnadsförvaltningen

Johan Nilsson

planchef

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- | | |
|----------------|------------|
| • Samråd | 2019-11-21 |
| • Granskning | 2022-06-23 |
| • Antagande | 2022-11-24 |
| • Granskning 2 | 2023-10-19 |
| • Antagande | 2024-02-15 |
| • Laga kraft | 2025-03-12 |