

Stadsbyggnadsförvaltningen
Tjänsteskrivelse plan- och byggnadsnämnden

Datum:
2021-04-12

Diarienummer:
PBN 2019-000109

Handläggare:
Anna Hellgren

Tjänsteskrivelse

Detaljplan för kvarteret Ställverket m.fl.

Förslag till beslut

Plan- och byggnadsnämnden beslutar

- 1. att** godkänna förslag till planeringsinriktning för detaljplan för kvarteret Ställverket m.fl.

Bedömning och riktlinjer för fortsatt arbete

En utveckling av planförslaget ska resultera i att byggnadsvolymer på ett tydligare sätt bidrar till att uppfylla intentionerna i Strukturprogram för främre Boländerna, Innerstadsstrategin och Arkitektur Uppsala genom att:

- ge förutsättningar till goda stadsrum inom allmän plats, genom att slå vakt om välbalanserade och trevliga gaturum, samt att bebyggelsen inte skuggar de värdefulla parkerna alltför mycket.
- säkerställa att nya byggnadsvolymer relaterar till befintlig karaktär och kulturmiljö inom planområdet.
- säkerställa att nya byggnadsvolymer, var för sig eller tillsammans, inte ger en negativ påverkan på stadsbilden eller riksintresset för kulturmiljövården.
- så långt möjligt säkerställa att byggnadsvolymer inrymmer den planerade markanvändningen, och samtidigt möjliggör att markanvändningen kan förändras över tid, inom ramen för den begränsade persontätheten.

För att uppnå detta föreslås följande planeringsinriktning för det fortsatta planarbetet:

Inriktning 1:

- Nya byggnader ska stödja den rytmiska sekvensen av parkerna längs Säbygatan och inte bryta de visuella sambanden i stadsrummet.
- Utkragningar över förgårdsmarken tillåts inte generellt mot Säbygatan. Förgårdsmarken mot Säbygatans södra sida ska vara tre meter.
- Utkragningar över förgårdsmarken tillåts inte mot Knivstagatan och Märstagatan.

- Den högsta tillåtna nockhöjden närmast Säbygatans sydvästra sida får vara cirka 23 meter ovan mark. Högre byggnadsdelar, med en bredd motsvarande gaveln på ett ordinärt kontorshus, kan tillåtas på en begränsad del av fastigheten.
- På fastigheterna 9:1 och 11:1 får nockhöjden uppgå till +44 över nollplanet, på den norra delen av respektive fastighet.

Inriktning 2:

- Den högsta tillåtna nockhöjden inom kvarteret Gudur och vid Söderbergsska huset, Boländerna 8:1, får vara cirka 30 meter ovan mark, motsvarande sex kontorsvåningar med träbjälklag eller sju kontorsvåningar i stål/betong.
- Närmast de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna i kvarteret Gudur, vid Alsikegatan och Säbygatan, är den högsta tillåtna nockhöjden cirka 20 meter ovan mark, motsvarande fyra kontorsvåningar med träbjälklag eller fem kontorsvåningar i stål/betong.
- Nya byggnader inom kvarteret Gudur bör inte utgöra en barriär mellan Alsikegatan och övriga Främre Boländerna.

Inriktning 3:

- Byggrätter får inte till sin höjd eller utbredning störa siktsektorn mot domkyrkan, sett från sydöst.
- Den högsta tillåtna nockhöjden inom planområdet är +44 meter över nollplanet. Byggrätter som får den högsta nockhöjden preciseras till att gälla en begränsad del av fastigheten.

Inriktning 4:

- De markanvändningar som tillåts i detaljplanen bör inte förväntas generera en lägre persontäthet än 30 kvadratmeter bruttoarea per person.

Inriktning 5:

- Detaljplanen delas upp i två, där kvarteret Gudur bildar en egen detaljplan.
- Boländerna 7:1, 9:12 och Dragarbrunn 32:1 utgår ur planarbetet.

Ärendet

Inför det fortsatta arbetet med att ta fram underlaget för plan- och byggnadsnämndens beslut om granskning, behövs ett inriktningsbeslut som slår fast på vilket sätt planområdets bebyggelsevolym ska regleras i planen. Syftet med ett beslut om planeringsinriktningen är att komplettera tidigare beslutade riktlinjer för planuppdraget. Därutöver bör planområdets omfattning förändras och detaljplanen delas upp i två planer.

En utveckling av planförslaget ska resultera i att byggnadsvolymer på ett tydligare sätt bidrar till att uppfylla intentionerna i Strukturprogram för främre Boländerna, Innerstadsstrategin och Arkitekturpolicyn.

Beredning

Ärendet har beretts av stadsbyggnadsförvaltningen.

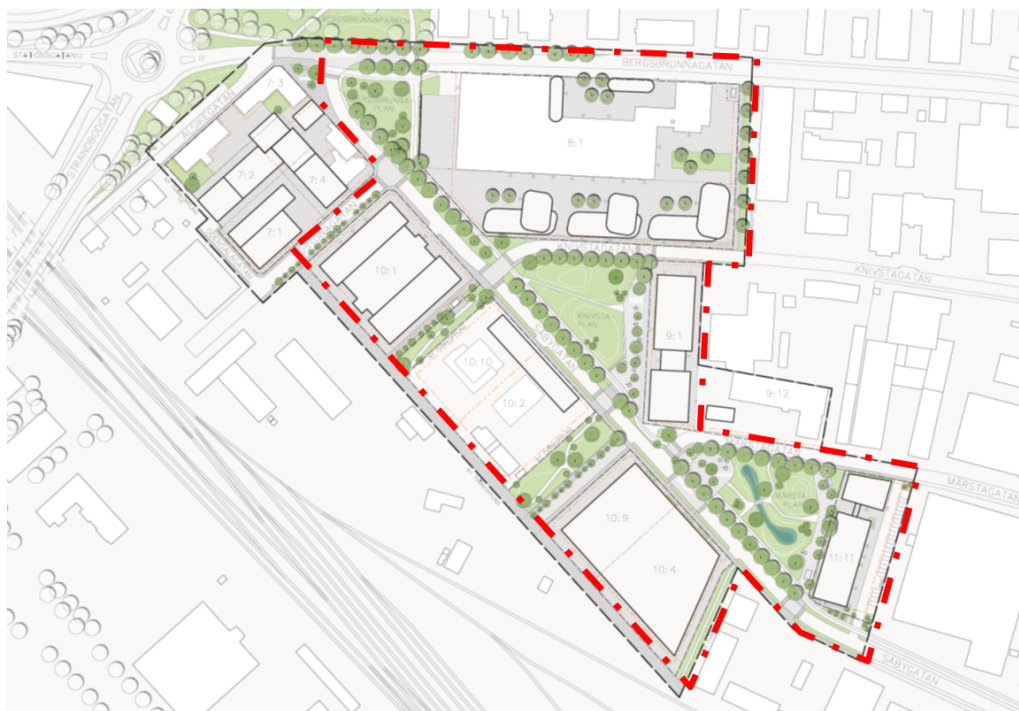
Föredragning

Bakgrund

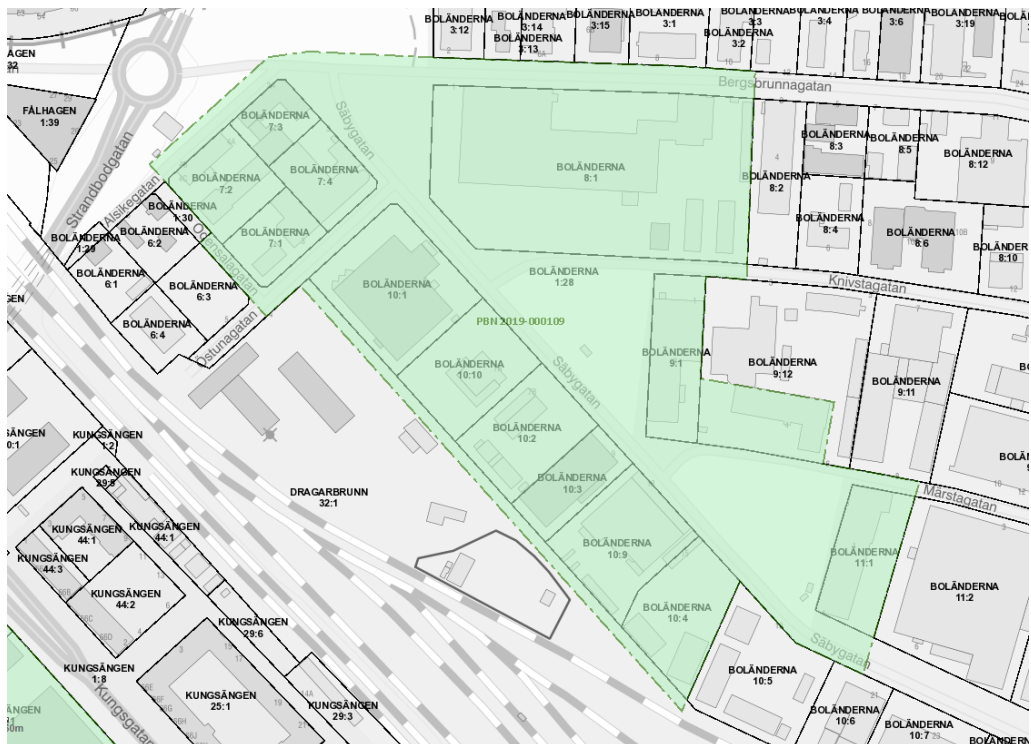
Detaljplan för kvarteret Ställverket m.fl. (PBN 2019-000109) var på samråd under sommaren 2020. Planhandlingarna finns att läsa på webben via denna [länk](#).

Detaljplanens syfte är att bidra till näringslivsutveckling med näringslivshänsyn i Främre Boländerna. Planen ska också bidra till att göra Främre Boländerna till en del av innerstaden, bland annat genom att skapa levande bottenvåningar och att värna befintlig grönska och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Av hänsyn till det befintliga näringslivet (läkemedelsindustri) ska antalet personer som stadigvarande vistas inom planområdet begränsas. Detaljplanen omfattar drygt 100 000 kvadratmeter bruttoarea fördelat på kontor, centrumändamål, tillverkning, produktion med flera verksamheter. Planens tillåtna markanvändningar preciseras noggrant i syfte att begränsa persontätheten.

Till samrådet var det en målsättning att hålla detaljplanens utformning förhållandevis flexibel – att inte låsa för mycket detaljer för byggnadernas utformning. Flexibiliteten behövs eftersom planen har till syfte att främja näringslivets behov och därmed ge möjlighet att anpassa tillkommande bebyggelse efter vad företagen kan behöva när de etableras här. Samrådsversionen var mycket detaljerad på grund av att personantalet på varje fastighet reglerades med en hög grad av styrning av respektive markanvändnings omfattning.

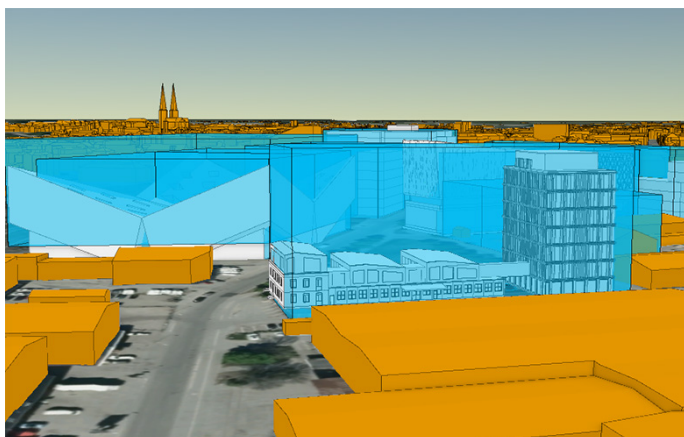


Planillustration från samrådshandlingen, juni 2020. Röd streckad linje anger förslag till planområdets utbredning inför granskning. Kvarteret Gudur i nordväst bryts ut till ett eget planområde. Se inriktning 5.



Karta över fastigheterna som ingick i samrådet, 2020. Planområdet markerat i grönt.

Samrådsversionen av detaljplanen var generös och tillåtande både gällande högsta tillåtna nockhöjd och var inom fastigheten det får vara högt. Tanken var att den tillåtna bruttoarean ändå förhindrade att fastigheterna från att bebyggas upp till maximal höjd över hela ytan. Se exemplet i bilden nedan. Länsstyrelsen uttrycker dock i sitt samrådsyttrande en oro för kumulativa effekter, då allt fler byggnader i innerstadens närhet tillåts att vara höga. Kulturmiljön och den framtida innerstadsmiljön i området skulle också gynnas av att den nya bebyggelsen tar större hänsyn till närområdets miljövärden.



Exempel på den flexibla planutformningen i samrådsförslaget: Byggrätternas utbredning på tomten och högsta tillåtna nockhöjd redovisas som en ljusblå box. Den högsta tillåtna bruttoarean kan inte fylla den blå boxen, men ger möjlighet till flera olika utföranden inom byggrätterns gränser.

Boländerna är brokigt och levande. Det är planeringens intention att det ska fortsätta vara så med en tillåtande och friare gestaltning än i stadens mest centrala delar. Men med tanke på byggrätternas storlek behöver detaljplanen bli tydligare, och grundas på ett mer övergripande och begripligt koncept för byggnadsvolymer och höjder. Och inte minst visa vilka konsekvenser planen kan få för stadsbilden och riksintresset. Stadsdelens utveckling ska ännu tydligare svara mot övergripande

planeringsdokument som Uppsalas innerstadsstrategi, arkitekturpolicyn Arkitektur Uppsala och Strukturprogram för främre Boländerna.

Boverkets nya föreskrifter angående planbestämmelser kommer i en del fall att innebära en skarpare styrning i plankartan och medföra att projektutvecklarna behöver visa mer detaljerade projektbeskrivningar som underlag till planbestämmelserna. Förvaltningen behöver därför vara tydlig mot projektutvecklarna med vilka förändringar som kan förväntas i övrigt till granskningskedet.

Analys av stadsrummet och föreslagna byggnadsvolymer

Stadsbyggnadsförvaltningen har med hjälp av White arkitekter tagit fram en analys av stadsrummet med möjliga utfall av samrådsförslaget, och vilka konsekvenser det kan innebära för stadsrummet och för riksintresset för kulturmiljö. Utredningen visar vilka delar av planförslaget som behöver förtydligas för att begränsa planens omgivningspåverkan, både på stadsbilden lokalt och på avstånd.

Analysen inleddes med en studie av hur byggnadsvolymer skulle se ut om den tillåtna bruttoarean byggs med högsta tillåtna höjd och fullt tillåten utkravning av byggnaderna utmed gatorna. Detta är ett slags värsta-fall-scenario, som möjliggörs av planens flexibilitet. I detta scenario har också stadsbilden på håll studerats, utifrån påverkan på riksintresse för kulturmiljövården.

Grundat på analysen av stadsrummen ovan, har därefter ett förslag till förändrad fördelning av volymer och komposition av bruttoarea skisserats. Inom planens tillåtna volymer kan många olika fördelningar av den tillåtna bruttoarean göras. Denna volymfördelning utgår från de tre aspekterna:

- Stadsrummet och dess väggar. Låt upplevelsen av det gemensamma offentliga rummet styra mer.
- Stadsrummet och dess väggar. Större hänsyn till sol och skugga.
- Befintlig karaktär och kulturmiljö. Respektera värdefull kulturmiljö i mötet mellan byggnadsvolymer och olika skalor.

Mötet mellan kvartersmarken och allmän plats har också studerats, för att säkerställa att nödvändiga funktioner kan inrymmas i anslutning till t ex entréer.

Påverkan på bruttoarean

De förändringar av byggrätterna som föreslås innebär ingen minskning av samrådsförslagens högsta tillåtna bruttoarea/fastighet. Undantaget är kvarteret Gudur, där bruttoarean bör minska med hänsyn till kulturmiljön.

Flera projektidéer från fastighetsägarna visar byggnader med en stor utbredning av byggnadsarean, fotavtrycket, på respektive fastighet(er). En sådan utbredning behövs generellt inte för att rymma den tillåtna bruttoarean och går därför att fördela på andra sätt inom fastigheten i bredd och höjd. Förslagen till förändring innebär tydligare förutsättningar för nyttjandet av den bruttoarea som planen medger.

1. Stadsrummet och dess väggar

Planeringsinriktning:

Nya byggnader ska stödja den rytmiska sekvensen av parkerna längs Säbygatan och inte bryta de visuella sambanden i stadsrummet.

Utkragningar över förgårdsmarken tillåts inte generellt mot Säbygatan. Förgårdsmarken mot Säbygatans södra sida ska vara tre meter.

Utkragningar över förgårdsmarken tillåts inte mot Knivstagatan och Märstagatan.

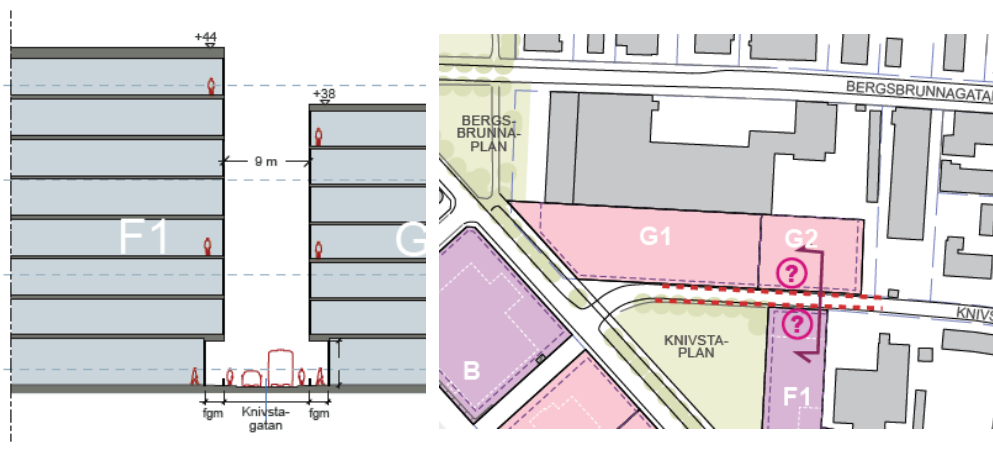
Den högsta tillåtna nockhöjden närmast Säbygatans sydvästra sida får vara cirka 23 meter ovan mark. Högre byggnadsdelar, med en bredd motsvarande gaveln på ett ordinärt kontorshus, kan tillåtas på en begränsad del av fastigheten.

På fastigheterna 9:1 och 11:1 får nockhöjden uppgå till +44 över nollplanet, på den norra delen av respektive fastighet.

Låt upplevelsen av det gemensamma offentliga rummet styra mer.

Byggnaderna ska samverka med och understryka stadsrummen och inte placeras så att rummen fragmentiseras eller löses upp. Säbygatans gaturum bör ges generös och tydlig form, särskilt då den ska kantas av höga byggnader. Säbygatan och Triangelparkerna bildar tillsammans en rytmisk sekvens som öppnar och sluter sig i en väl genomarbetad stadsplan av Gunnar Leche. Detta rumsliga flöde bör bevaras, bland annat genom att styra de tillkommande byggnadernas volymer.

I samrådsförslaget gavs möjligheten att kraga ut byggnadsdelar över förgårdsmarken, i syfte att skapa variation i byggnadernas uttryck och att uppmuntra till att samspela med gatan och inte placera byggnaden långt in på tomten. Men, om alla byggnader väljer att kraga ut ända till fastighetsgräns, blir effekten att gatorna upplevs alltför trånga. Knivstagatan och Märstagatan är endast 9 meter breda. Med 30–36 meter höga byggnader utkragande till fastighetsgräns blir det alltför högsmala gaturum.



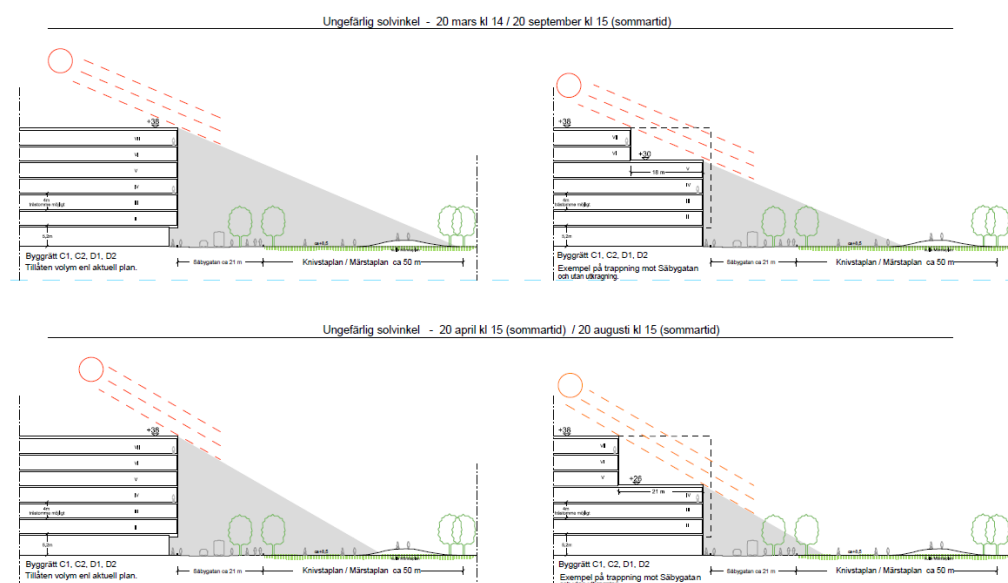
Inriktning:

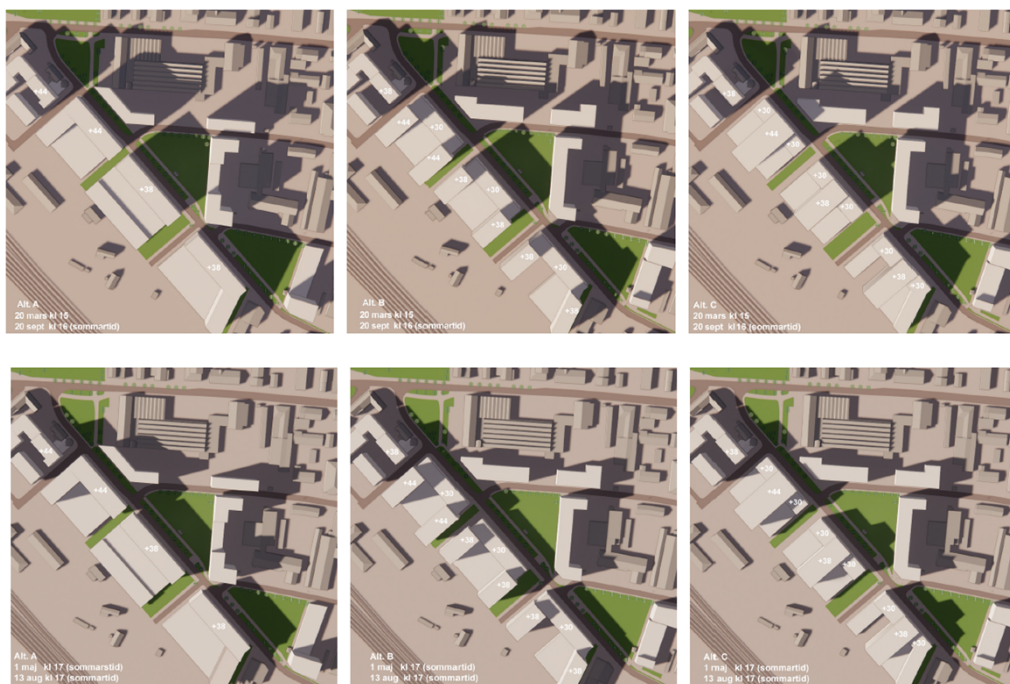
- **Boländerna 10:1, 10:10, 10:2, 10:9, 10:4.** Utkragningar över förgårdsmarken tillåts inte generellt mot Säbygatan.
- **Boländerna 8:1.** Utkragning över prickad mark begränsas i nordvästra delen av fastigheten. Byggrätten får inte bryta sambandet mellan Bergsbrunnplan och de andra parkerna.
- **Boländerna 9:1.** Förgårdsmarken måste breddas till fyra meter mot Märstagatan på grund av en befintlig ledningsrätt. Byggrättens hörn mot Säbygatan-Märstagatan bör understödja den rytmiska sekvensen av Triangelparkerna och de visuella sambanden dem emellan. Det är därför olämpligt med utstickande hörn och större utkragningar över förgårdsmarken mot gatan, som skär av sambandet mellan Knivstaplan och Märstaplan.
- **Boländerna 8:1, 9:1 och 11:1.** Utkragningar över förgårdsmarken tillåts inte utmed de smala gaturummen på Knivstagatan och Märstagatan.

Större hänsyn till sol och skugga.

Med fullbyggd tillåten höjd längs sydvästra sidan av Säbygatan (Boländerna 10:1, 10:10, 10:2, 10:9, 10:4.) kommer de tre triangelparkerna ligga i eftermiddagskugga stora delar av året. Eftersom parkerna har stort värde för närmiljön och stadsdelens utveckling mot innerstad, finns det därmed starka argument för att sänka byggnadshöjderna på de delar av fastigheterna som ligger allra närmast Säbygatan. För att möjliggöra huvudentréer mot Säbygatan behöver dock byggrätterna på en begränsad del av varje fastighet möjliggöra trapphus som betjänar även byggnadernas högsta delar. Endast delar av byggrätten mot Säbygatan bör tillåtas att gå upp till högsta nockhöjd (+44 resp +38). Övriga byggnadskroppar utmed gatan går upp till ca +31, vilket är 21–22 meter över mark och motsvarar fem kontorsvåningar med möjlig trästomme. På så sätt kan skuggningen från tillkommande bebyggelse begränsas, så att sol kommer ner till triangelparkerna under eftermiddag och kväll.

Boländerna 9:1 och Boländerna 11:1 riskerar att allvarligt skugga Knivstaplan och Märstaplan under förmiddagen. En precisering av att byggnaderna får uppnå maxhöjden där de skuggar parkerna minst, bidrar därför positivt till parkerna.





Skuggstudierna visar från vänster till höger exempel på: samrådsförslagets volymer (värsta-fall-scenario); sänkning till fem våningar närmast Säbygatans sydvästra sida; delvis sänkning närmast Säbygatans sydvästra sida.

Inriktning:

- **Boländerna 10:1, 10:10, 10:2, 10:9, 10:4.** Hela eller delar av bebyggelsen närmast Säbygatans sydvästra sida får en lägre nockhöjd på +31 meter över nollplanet, motsvarande fem kontorsvåningar. Detta ger bättre förutsättningar för sol i parkerna. Övrig bebyggelse inom samma fastigheter kan ha samma högsta nockhöjd som i samrådsförslaget (+44 / +38). Samma höga nockhöjd tillåts för en begränsad del av bebyggelsen mot Säbygatan, så att huvudentréernas trapphus kan nå byggnadens översta våningsplan.
- Utkragningar tillåts inte generellt över förgårdsmark mot Säbygatan, eftersom det också bidrar till mer skuggning.
- **Boländerna 9:1.** Maxhöjden +44 bör endast tillåtas på en del av fastigheten, eftersom det minskar skuggningen av Knivstaplan.
- **Boländerna 11:1.** Planen bör bekräfta genom begränsning av höjden, att den äldre byggnaden ska behållas. Detta säkerställer solinstrålning på Märstaplan. Högsta tillåtna nockhöjd i södra delen sänks till ca +28. För den norra delen kvarstår högsta nockhöjden (+44).

Relationen kvartersmark–allmän plats

De nya byggnadernas förhållningssätt och relation till allmän plats är en viktig del i att kunna genomföra innerstadsstrategins riktlinjer. Detta bör därför regleras tydligare i detaljplanen. Bottenvåningarnas utformning påverkar upplevelsen i ögonhöjd längs gatorna och byggnadernas volymer utgör en väsentlig del av gaturummets skala och karaktär. I främre Boländerna ska utvecklingen gå från industriområde till del av innerstaden. Innerstaden kännetecknas bland annat av en hög grad av täthet mellan olika fastigheter och/eller entréer.

Förgårdsmarken mot gatorna var i samrådsförslaget satt till två meter. Funktioner som hör till entréerna såsom mötesplatser, cykelparkeringar och parkering för rörelsehindrade, behövs för att verksamheterna ska fungera i vardagen. Enligt strukturprogrammet ska också kvartersmarken bidra till att stärka gatugrönskan i stadsdelen. Detta kan med fördel lösas som en del av markens utformning vid entréerna mot gatan. Projektförslagen som tagits fram inom kv Ställverket är i flera fall storskaliga, med en stor utbredning på respektive fastighet/fastigheter och saknar utrymme för grönska och entréfunktioner.

Planen möjliggör stora arbetsplatser på Säbygatans södra sida vilket i sin tur medför att många kommer att använda gångbanan på gatans södra sida för att nå byggnaderna. Gatan är samtidigt huvudgata för kollektivtrafiken och behöver ha utrymme för dagvattenhantering med mera vilket medför att gångbanan på södra sidan inte kan breddas. Cykelbana kommer under överskådlig tid att finnas endast på gatans norra sida. Planen behöver därför säkerställa verksamheterna har utrymme för alla funktioner på kvartersmark och inte tar allmän plats i anspråk i anslutning till entréerna. För att garantera tillräckligt utrymme för t ex cykelparkering och dörrslagningar vid entréer, bör förgårdsmarken längs Säbygatans södra sida utökas med minst en meter.

Inriktning:

- Förgårdsmarken på Säbygatans södra sida utökas till tre meter, för att skapa utrymme för bland annat entréfunktioner.

2. Befintlig karaktär och kulturmiljö inom planområdet: Ett möte mellan skalor.

Planeringsinriktning:

Den högsta tillåtna nockhöjden inom kvarteret Gudur och vid Söderbergsska huset, Boländerna 8:1, får vara cirka 30 meter ovan mark, motsvarande sex kontorsvåningar med träbjälklag eller sju kontorsvåningar i stål/betong.

Närmast de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna i kvarteret Gudur, vid Alsikegatan och Säbygatan, får den högsta tillåtna nockhöjden vara cirka 20 meter ovan mark, motsvarande fyra kontorsvåningar med träbjälklag eller fem kontorsvåningar i stål/betong.

Nya byggnader inom kvarteret Gudur bör inte utgöra en barriär mellan Alsikegatan och övriga Främre Boländerna.

Ett genomförande av detaljplanen kommer att innebära en stor omvandling av Främre Boländerna. Därför är de befintliga byggnader som blir kvar mycket viktiga då de knyter samman den tillkommande bebyggelsen och de nya verksamheterna med

områdets historia som ett mer än hundraårigt, småskaligt verksamhetsområde. Många av de äldre byggnaderna har uppförts med stor omsorg och kärlek av de småföretagare som bedrev verksamheten. De nya byggnaderna behöver därför på något sätt inta ett respektfullt förhållningssätt till de äldre. Boländerna möter Uppsalas expanderande innerstad med låga hus omgivna av grönska.

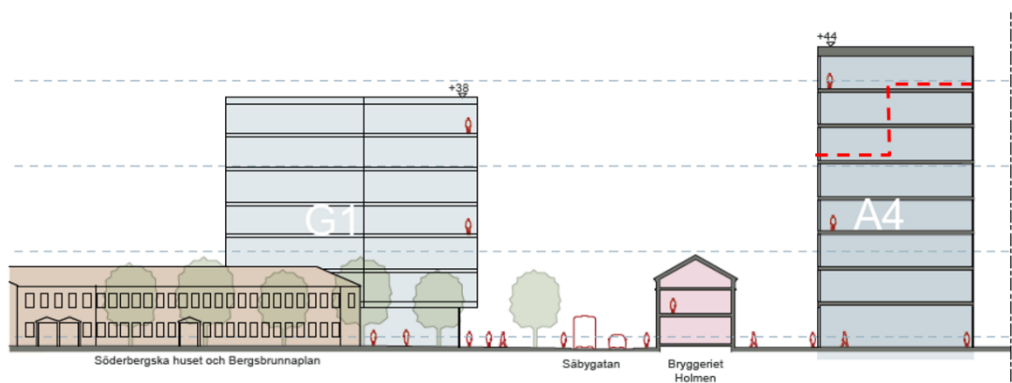
Kvarteret Gudur

I samrådsförslaget fanns en stegvis upptrappning hos de nya byggrätterna, från Alsikegatans lägre bebyggelse och inåt kvarteret. Bakom Leches gamla bryggerbyggnad vid Säbygatan, medförde den nya byggrätten på samma fastighet, volym A4 i bilden nedan, en alltför dramatisk övergång från lågt till högt (36 meter strax bakom ett äldre hus på ca 10 meter). Byggrätten bör istället få en trappning mot Säbygatan, för att visa mer respekt mot bryggeriet (schematiskt röd streckad linje i sektionen nedan).

För att undvika en ny barriär, liknande den som nuvarande Skatteverket bildar mot Strandbodgatan, bör byggnaderna bakom de gamla husen längs Alsikegatan inte sammanbyggas så att de bildar en lång, och hög mur mellan stadskärnan och Främre Boländerna.



Volymstudie från Säbygatan, gamla Bryggeriet till vänster och Pianofabriken till höger i bild. Volymerna A4 är 36 meter hög och volymen A3/A2 är ca 20 meter hög enligt samrådsförslaget.



Sektion genom Säbygatan, Söderbergiska huset, Boländerna 8:1, till vänster och kvarteret Gudur till höger. Tillåtna volymer enligt samrådsförslaget.

Planläggning inom kvarteret Gudur bedöms enligt samrådsyttranden från Trafikverket samt länsstyrelsen kunna påverka riksintresset för kommunikationer (se vidare *Inriktning 5*). Kvarteret Gudur kommer därför i sin helhet att behöva avvakta pågående utredningar kring Uppsala C och Fyra spår, och i samband med beslut om granskning av brytas ut ur *Detaljplan för kvarteret Ställverket m.fl.* till ett eget planområde. Resultatet av plansamrådet 2020 *Detaljplan för kvarteret Ställverket m.fl.* kommer tillsammans med underlag från utredningarna kring Uppsala C, ligga till grund för utformningen av granskningshandlingar för *Detaljplan för kvarteret Gudur* (preliminärt plannamn) under 2022. För att kunna gå vidare direkt till granskning i ett senare skede, är det viktigt att de ställningstaganden som görs efter samrådet angående volymer och byggrätter och även andra sakfrågor som aktualiserats under samrådet, får genomslag i hela samrådsförslaget utbredning och ger direktiv till granskningsskedet *både* i det kvarvarande planområdet för kvarteret Ställverket och det utbrutna kvarteret Gudur.

Inriktning:

- Nya byggnader inom kvarteret Gudur får en nockhöjd på högst cirka 30 meter ovan mark, motsvarande sex kontorsvåningar med träbjälklag eller sju kontorsvåningar i stål/betong. Det medför en sänkning med fem meter från samrådsförslaget, men är fortfarande en ökning med cirka 20 meter jämfört med gällande detaljplan.
- Närmast de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna vid Alsikegatan och Säbygatan får byggnaderna ha en nockhöjd på högst cirka 20 meter ovan mark, motsvarande fyra kontorsvåningar med träbjälklag eller fem kontorsvåningar i stål/betong.
- Nya byggnader inom kvarteret Gudur bör inte sammanbyggas så att de bildar en mur mellan Alsikegatan och Främre Boländerna i övrigt.

Söderbergiska huset, Boländerna 8:1

Söderbergiska huset, Boländerna 8:1, består av flera olika byggnader som är sammansatta till en komplex helhet. Här blir inte småskaligheten lika påtaglig som i kvarteret Gudur, även om de ingående byggnaderna ligger på varierande avstånd från Bergsbrunnagatan och har individuell utformning. Nockhöjden på de nya byggrätterna bör i huvudsak kvarstå som i samrådsförslaget, +38 meter över nollplanet, vilket motsvarar sex kontorsvåningar med träbjälklag eller sju kontorsvåningar i stål/betong.

Inriktning:

- Nya byggnader inom Boländerna 8:1 ska i huvudsak kvarstå som i samrådsförslaget med en högsta nockhöjd på cirka 30 meter ovan mark, motsvarande sex kontorsvåningar med träbjälklag eller sju kontorsvåningar i stål/betong.

3. Byggnadernas höjder och påverkan på stadsbilden och riksintressen

Planeringsinriktning:

Byggrätter får inte till sin höjd eller utbredning störa siktsektorn mot domkyrkan, sett från sydöst.

Den högsta tillåtna nockhöjden inom planområdet är +44 meter över nollplanet. Byggrätter som får den högsta nockhöjden preciseras till att gälla en begränsad del av fastigheten.

Planområdet ligger inom innerstaden. Innerstadsstrategins riktlinjer anger bland annat: *”Planera nya tillägg i bebyggelsen så att inga hushöjder når över slottets sockel. I främre Boländerna kan undantag göras.”*

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

Strukturprogrammet anger att risken för påverkan på stadssiluetten ska studeras för byggnader som kan bli över 30 meter höga, och därmed högre än slottets sockel. Slottets sockel har en höjd över nollplanet som varierar mellan +38 och +43. Denna höjd motsvaras av samrådsförslagets nockhöjder +38 meter och +44 meter ovan nollplanet, det vill säga cirka 30 meter och 36 meter höga ovan mark. Dessa höjder medger kontorsbyggnader i sju till nio våningar, vilket motsvarar höjder på upp till tolv bostadsvåningar. (Kontorshus har högre våningshöjder än bostadshus, och som referens är det därför relevant att jämföra den faktiska höjden med ett bostadshus).

Ny stadsbild lokalt i området

Vyerna inom området kommer att förändras när exploateringen ökar. Till exempel syns domkyrkan idag i vissa gator, över de låga tvåvåningsbyggnaderna. Det ger gaturummen en visuell koppling till innerstaden, som kommer att försvinna i och med omvandlingen. Även en relativt måttlig påbyggnad till fem våningar skulle innebära att vyn skymms, och stadsbyggnadsförvaltningen ser inte att detta i och för sig intressanta upplevelsevärde går att kombinera med ambitionen att utveckla området i önskad riktning.

Mot järnvägen kan en rad av ny högre hus bidra till ett intressant och värdigt entrérum till centrala Uppsala. Denna högre skala kommer att relatera till bostadskvarteren i åtta våningar på södra sidan järnvägen. Det är ännu inte bestämt hur området närmast järnvägen (Dragarbrunn 32:1) kommer att utformas, om det ska bebyggas eller inte. Det gör det svårt att motivera en hög grad av styrning av planområdets fasader mot järnvägsområdet. För en överskådlig tid kommer fasaderna mot Säbygatan att vara den sida som i första hand kan betecknas som entrésida.

Riksintresse för totalförsvaret samt Stoppområde för höga objekt

Riksintresset för totalförsvaret, Uppsala övningsflygplats och Ärna flygplats, omfattar bland annat stora hänsynsområden för radar och flygbuller. Det som har störst inverkan på Boländerna är det stoppområde för höga objekt som begränsar totalhöjden på byggnader och anläggningar till 45 meter ovan mark. I samrådsförslaget

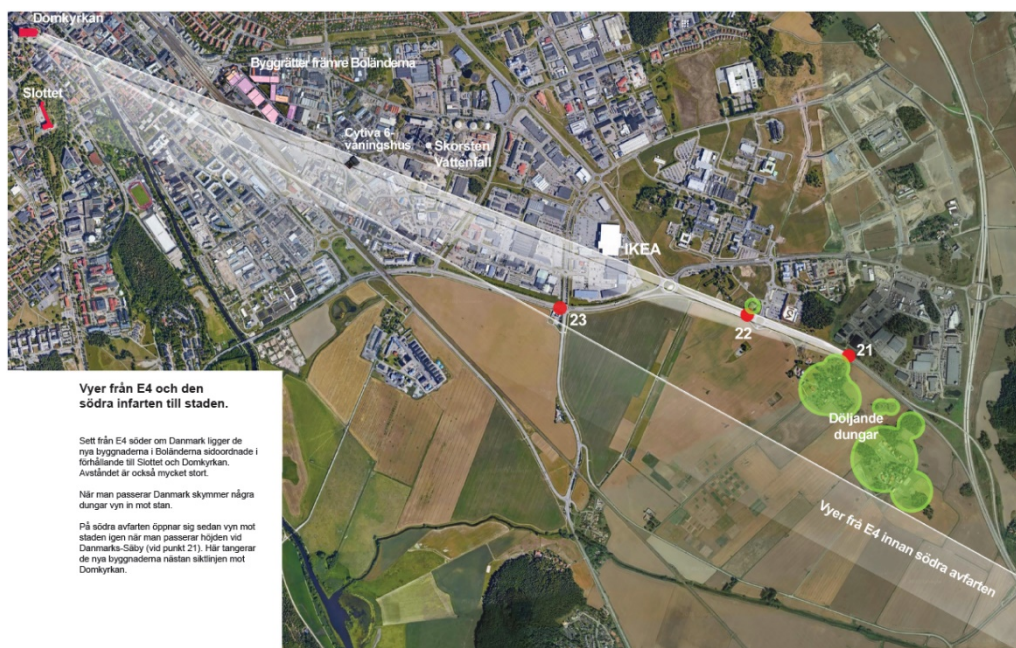
tillåts inga byggnader med en nockhöjd högre än 37 meter ovan mark. 45 meter motsvarar en plushöjd ovan nollplanet på +53–+54 meter beroende på markens höjd.

Riksintresse för kulturmiljövården - Siktsektorer mot Uppsalasiluetten

Stora delar av Uppsala omfattas av riksintresse för kulturmiljövården Uppsala stad. Motivet till riksintresset är: Stad starkt präglad av centralmakt, kyrka och lärdomsinstitutioner från medeltid till idag. En del av Uppsala kommuns bedömning och ställningstagande till riksintresset för Uppsala stad utgörs av att värna särskilt värdefulla siktlinjer in mot stadens märkesbyggnader. Siktsektorerna beskrivs i översiktsplanen och i Innerstadsstrategin, och ska studeras vid planering av nya, högre hus och förhållandet mellan nya och befintliga högre byggnader ska redovisas.

Planområdet ligger inte *inom* riksintresseområdet för kulturmiljövården, men höga byggnader och anläggningar inom Boländerna kan ändå påverka riksintresset genom att stadens välkända siluett påverkas inom värdefulla siktlinjer i vyn in mot stadens märkesbyggnader.

Dialogen med länsstyrelsen under samrådet samt länsstyrelsens samrådsyttrande visar att planens högsta tillåtna höjd +44 inte i sig behöver betyda att riksintresset påverkas negativt. Dock innebär detaljplanens generella och flexibla utformning att högre byggnadsdelar kan uppföras på flera olika platser inom området, och de olika platserna har olika påverkan på stadsbilden. Det kan också få stor betydelse om en byggnad placeras med långsidan eller gaveln i siktlinjens riktning. Planens reglering av höjder bör därför preciseras.



Den vy som kan påverkas av förändringar i Boländerna är vyn från sydöst. Kvarteret Ställverket m fl. ligger precis i kanten av siktsektorn från E4:s södra infart mot Uppsala.

Sett från E4 söder om Danmark ligger de nya byggnaderna i Boländerna sidoordnade i förhållande till Slottet och Domkyrkan. Avståndet är också mycket stort. När man passerar Danmark skymmer några dungar vyn in mot stan. På södra avfarten öppnar sig sedan vyn mot staden och dess siluett igen när man passerar höjden vid Danmarks-

Säby (vid punkt 21 översikten). Här tangerar de nya byggnaderna i södra delarna av planområdet nästan siktlinjen mot Domkyrkan.



Siktsektorn från sydöst in mot stadens siluett och märkesbyggnader. Värmeverkets byggnader i Boländerna avtecknar sig tydligt på östra sidan.



Bilden ovan visar byggnadsvolymer som om de maxutnyttjat de nockhöjder som anges i samrådsförslaget. D och C visar fullhöga byggnader +38 över nollplanet, ända ut i södra ändarna av byggrätterna. E visar en fullhöga byggnad, +44 meter över nollplanet, inom hela byggrätten.



Bilden visar ett tillägg med byggnadsvolym B enligt ett nytt förslag från projektutvecklaren på Boländerna 10:1. Se beskrivning i nästa avsnitt. Nockhöjden är +52,5 meter över nollplanet. I vyn från Gnista kan den grå volymen B uppfattas i samma höjd som Vattenfalls nya kyltorn i brunt cortenstål till höger.

Väster om cirkulationsplatsen vid ICA Maxi har de nya byggnaderna i Boländerna nästan helt försvunnit bakom IKEA (vid punkt 22 i översikten).

Samrådsförslagets höjd och utbredning påverkade siktlinjen mot domkyrkan genom att de planerade byggrätterna i planområdets södra del, kom för nära inpå domkyrkan och riskerade att konkurrera om uppmärksamheten på ett sätt som inte är förenligt med riksintresset. Planen bör därför begränsa byggrättens utbredning eller höjd i denna del.



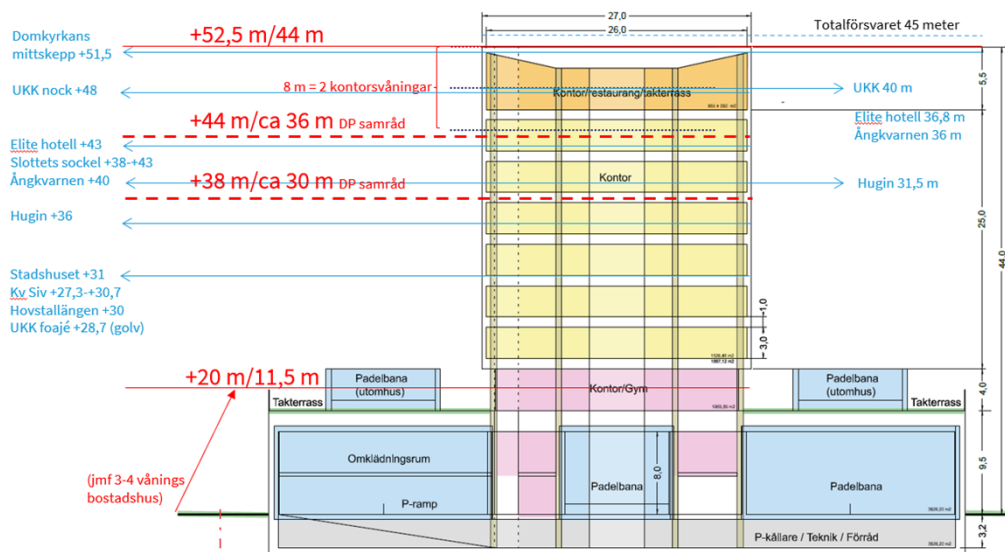
Byggrätten D2, +38 meter över nollplanet på södra Boländerna 10:4, sticker fram bakom IKEA.

Nytt projektförslag med en högre byggnad inom Boländerna 10:1

Våren 2021 har en av projektutvecklarna, Boländerna 10:1, visat ett helt nytt projektförslag, jämfört med underlaget till samrådet 2020. Som skäl till förändringen anges bland annat den vikande hotellmarknaden, som en följd av pandemin. Byggnadsvolymen är uppdelad i en högre kontorsbyggnad placerad ovanpå en sockelbyggnad, som innehåller entréfunktioner och en padelhall.

Konceptet med padelhall i (hela) bottenvåningen, lyfter upp kontorsdelen nästan 10 meter, och byggnaden blir därmed minst två våningar högre än tidigare projektförslag, som tangerade samrådsförslagets högsta höjd +44 över nollplanet med 36 meters nockhöjd. Det nya förslagets nockhöjd är + 52,5 meter ovan nollplanet, att jämföra med t ex Uppsala Konsert och Kongress UKK (+48) Elite hotell (+43) eller domkyrkans mittskepp (+51,5). Byggnadens nockhöjd är 44 meter ovan mark, att jämföra med t ex UKK:s 40 meter. Se illustrationerna nedan.

Efter studier av stadsbilden och siktlinjerna menar stadsbyggnadsförvaltningen att det är svårt att motivera en högre nockhöjd än samrådsförslagets +44 meter ovan nollplanet. Byggnaden bedöms bli alltför hög med hänsyn till stadsbilden. Enligt volymstudien som nyligen genomförts bör tvärtom vissa nockhöjder inom planområdet *sänkas* efter samrådet, med hänsyn till kulturmiljön, skuggutbredning i parkerna, upplevelsen i gaturummet, med mera. Boländerna 10:1 är redan en av de fastigheter i utvalda lägen inom planområdet som givits planens högsta nockhöjd, och där utbredningen av den högsta höjden bör preciseras inför granskningen. Länsstyrelsen har flaggat för risken för negativ påverkan på stadsbilden och stadens siluett och kumulativa effekter som en följd av att allt fler höga hus byggs i stadens centrala delar. Det är därför svårt att motivera varför en (ännu) högre byggnad skulle vara lämplig på just denna plats. Både utifrån plan- och bygglagens perspektiv och utifrån arkitekturpolicyn.



Bilden visar en sektion av projektförslaget för Boländerna 10:1, och höjden i relation till andra högre byggnader i Uppsala, både befintliga och planerade, samt några av stadens märkesbyggnader. Höjden på domkyrkans mittskepp är +51,5 meter över nollplanet och slottets sockel är mellan +38 och +43 meter över nollplanet. (Som jämförelse är det planerade höglagret i Kv Fyrislund +52 meter över nollplanet).

Höjden ovan mark relaterar till närområdet, medan höjden över nollplanet(+höjd), är relevant när det gäller påverkan på riksintresset och siluetten. Högsta tillåtna nockhöjd i samrådsförslaget var +44 meter över nollplanet för en del fastigheter, och +38 meter över nollplanet för flertalet fastigheter. Detta motsvarar nockhöjder på 36 respektive 30 meter ovan mark.

Förvaltningens tolkning är att länsstyrelsen kan godta samrådsförslaget högsta höjd, +44 meter ovan nollplanet, under förutsättning att den preciseras så att platserna med högst nockhöjd inte inverkar negativt på siktlinjerna in mot stadens siluett. Förvaltningen bedömer dock att det kan bli svårt att få acceptans för ännu högre hus, med hänvisning till riksintresset för kulturmiljövården. Om länsstyrelsen bedömer att ett byggnaders höjd och utbredning riskerar att skada riksintresset kan den ta in planen för överprövning efter antagande, vilket påverkar genomförandet för alla fastighetsutvecklare inom planområdet.

Det bör dock påpekas att den låga sockelvåningen i förslaget, ungefär 10 meter hög ovan gatan, på många sätt svarar bra mot förvaltningens volymstudier, se avsnitt 1. Stadsrummet och dess väggar.

Inriktning:

- Den högsta tillåtna nockhöjden inom planområdet ska även fortsatt begränsas till +44 meter över nollplanet. Detta för att värna stadens siluett och riksintresset för kulturmiljövården.
- De byggrätter som får en högsta nockhöjd på +44 preciseras till att gälla en begränsad del av fastigheten, och inte flexibelt inom hela fastigheten. Detta görs dels för att förtydliga bebyggelsens möjliga påverkan på stadsbilden och siluetten, och genom detta kunna förutse kumulativa effekter, dels för att minska skuggningen av de gemensamma stadsrummen vid parker och mötesplatser. Observera att byggrätternas totala bruttoarea inte påverkas av

denna begränsning. Det finns fortfarande många olika möjligheter att utnyttja byggrätterna, det gäller också om husen byggs med träbjälklag.

- **Boländerna 10:4.** Byggrätten i södra hörnet sänkas eller kortas av, för att inte riskera att störa siktsektorn mot domkyrkan, sett från sydöst. Dessa förändringar i fastighetens södra del sammanfaller även med justeringar som måste göras med anledning av riskavståndet till närmaste järnvägsspår. Byggrättens totala bruttoarea påverkas inte av denna begränsning.

4. Regleringar i detaljplanen för att begränsa persontätheten

Planeringsinriktning:

De markanvändningar som tillåts i detaljplanen bör inte förväntas generera en lägre persontäthet än 30 kvadratmeter bruttoarea per person.

Kommunens överenskommelse med läkemedelsindustrin om att begränsa persontätheten är en grundläggande planeringsförutsättning i Främre Boländerna. Förvaltningen eftersträvar att så långt möjligt försöka förtydliga och förenkla tolkningen av persontätheten till byggrätter och olika markanvändningar, så att överenskommelsen ska bli möjlig att efterleva med de verktyg som plan- och bygglagen erbjuder. Det är komplext, och en utmaning att försöka skapa den flexibilitet i detaljplanen som både kommunen och fastighetsutvecklarna önskar. Generellt uttryckt är sambandet: hög flexibilitet i markanvändningen = lägre total exploatering (bruttoarea) inom fastigheten, eftersom den mest persontäta verksamheten blir dimensionerande. En alltför snävt preciserad markanvändning, i syfte att anpassa en yta till en verksamhet med viss persontäthet, kan förhindra en utveckling av verksamheten, eller lokalen, i framtiden. *I praktiken blir det plan- och byggnadsnämnden som genom bygglov och tillsyn prövar och avgör på vilket sätt verksamheter över tid kan förändras, utan att bli mer persontäta än detaljplanen avser, och så att kommunens vilja till hänsyn mot läkemedelsindustrin kan beaktas.*

Stadsbyggnadsförvaltningen anser att ingen markanvändning inom Detaljplan för kvarteret Ställverket m.fl ska beräknas ge en lägre persontäthet än 30 kvadratmeter bruttoarea per person. Det motsvarar den lägsta persontätheten i de markanvändningar som tillåts inom planområdet (bortsett från parkeringsändamål som alstrar noll personer) Motiven är många:

- En detaljplan ska inte göras mer detaljerad än vad som är nödvändigt med hänsyn till syftet med planen. I detta fall är ett av planens syften att begränsa persontätheten i området.
- Planen ska vara hållbar över tid, och därmed ge utrymme för att byggnaderna utnyttjas på bästa sätt och möjliggör förändringar som kan komma med ägarbyte, nya hyresgäster med mera. Det är inte troligt att utnyttjandegraden i lokaler i detta centrala läge skulle låta sig begränsas på längre sikt. Även om verksamheten vid starten/i första läget är persongles, förväntas attraktiviteten i området öka.
- Kommunen har en uttalad målsättning om att Främre Boländerna ska bli en utvidgning av innerstaden med en mer intensiv markanvändning än idag och en högre exploatering. Då behöver planeringen också ta höjd för att en viss täthet kommer att uppstå.
- Eftersom persontätheten i sig inte går att kontrollera genom PBL, är det inte troligt att förändringar som sker över tid, utan krav på bygglov för ändrad användning,

går att kontrollera genom tillsyn. Kommunen kan få svårigheter att upprätthålla uppgörelsen om att begränsa antalet personer inom stadsdelen.

I det färskta exemplet med padelhall på Boländerna 10:1 har projektutvecklaren angett en persontäthet som baseras på padelbanornas storlek och antalet spelare (90–100 kvm/person). Men det är inte sannolikt att ett visst antal padelbanor endast genererar de personer som är i aktivt spel, och beräkningen av persontäthet för verksamheten padel kan därför inte baseras endast på banornas kapacitet. Det bör t ex finnas spelare i lokalerna som just avslutat sina pass, eller som väntar på nästa, kanske några som tittar på en match och ytterligare några som arbetar i lokalerna. Redan en sådan grov överslagsräkning kan ge dubbla persontätheten. Förvaltningen anser att markanvändningen i detaljplanen bör vara någon form av idrottshall och/eller friskvård, vilket kan ge möjlighet till en viss flexibilitet i hur lokalerna används över tid.

Inriktning:

- De markanvändningar som tillåts i detaljplanen bör inte förväntas generera en lägre persontäthet än 30 kvadratmeter bruttoarea per person. Detta möjliggör även förändringar av verksamheter och lokaler över tid vilket gynnar ett hållbart stadsbyggande med bättre utnyttjande av de befintliga byggnaderna, samtidigt som kommunens åtagande gällande persontäthet inte äventyras.

5. Förändring av planområdets omfattning efter samrådet

Planeringsinriktning:

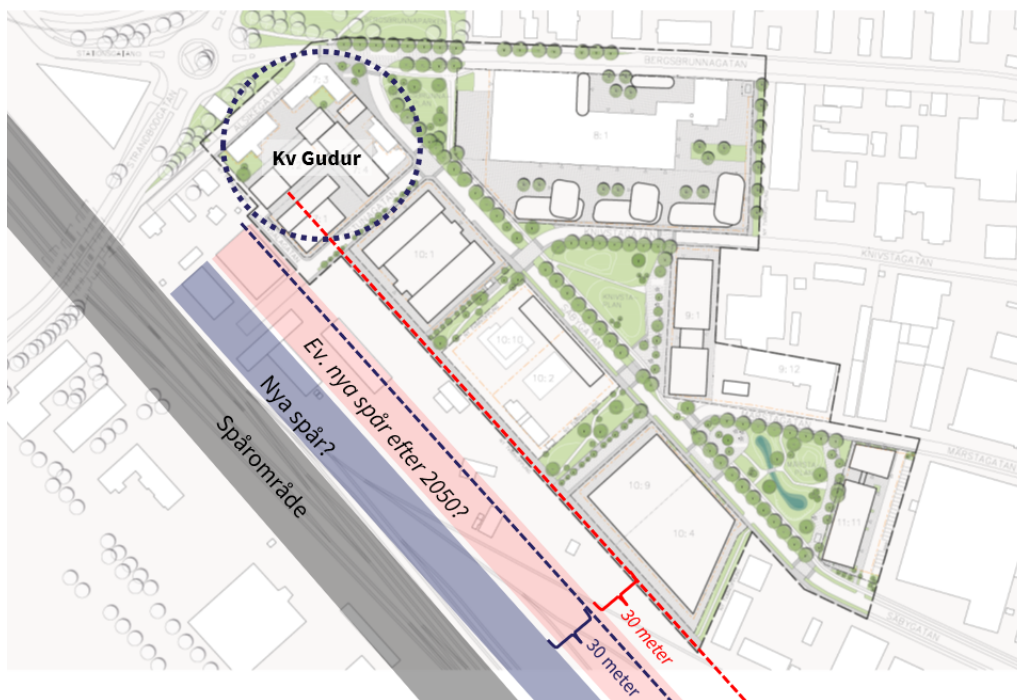
Detaljplanen delas upp i två, där kvarteret Gudur bildar en egen detaljplan.

Boländerna 7:1, 9:12 och Dragarbrunn 32:1 utgår ur planarbetet.

Med anledning av samrådsyttranden från länsstyrelsen, Trafikverket och fastighetsägaren till Boländerna 7:1 och 9:12 (HSB), behöver planområdets omfattning justeras inför granskningen.

Ostkustbanan är av riksintresse för kommunikationer och ska enligt 3 kap 8 § miljöbalken skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller nyttjandet av anläggningen.

Länsstyrelsen och Trafikverket menar i sina samrådsyttranden att det är olämpligt att gå vidare med detaljplanen som helhet i dagsläget. Området söder om Säbygatan inklusive kvarteret Gudur bör utgå ur detaljplanen, alternativt avvakta utredningarna för fyra spår och Uppsala Central. Trafikverket bedömer, i ett kompletterande yttrande, att det endast är kvarteret Gudur som riskerar att påverka riksintresset för kommunikationer. Trafikverket önskar också att den cykelväg som föreslagits inom Trafikverkets fastighet Dragarbrunn 32:1 utgår ur detaljplan för kv Ställverket m.fl. Nya gång- och cykelvägar ingår istället i planeringen kring Uppsala C.



Ett av tre alternativ som ska utredas vidare enligt Trafikverkets funktionsutredning för Uppsala C, alternativ UA11, innebär en ny pendeltågsstation söder om Strandbodgatan (blått spårområde). Ett utvidgat alternativ UA11, för framtida flexibilitet efter år 2050, har ett influensområde som sträcker sig in i planområdet och kvarteret Gudur (rosa spårområde). Bilden är stadsbyggnadsförvaltningens schematiska tolkning av influensområdet av alternativ UA11. Enligt tidplanen ska val av alternativ göras våren 2022.

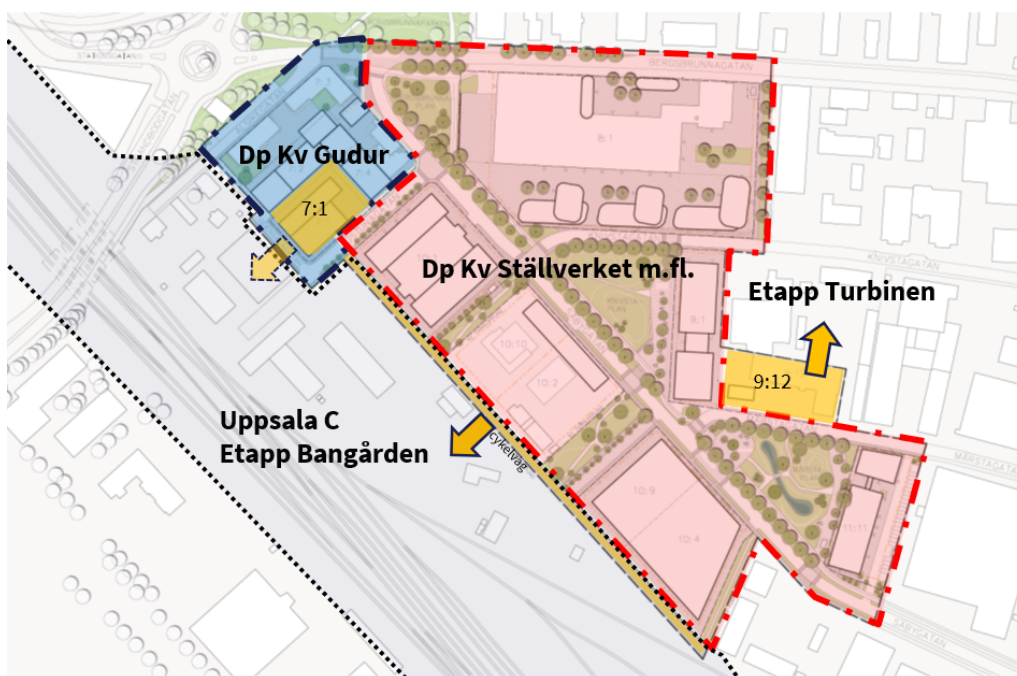


Illustration till planeringsinriktning 5, att detaljplan för kv Ställverket efter samrådet delas upp i två, och kvarteret Gudur bildar en egen detaljplan. Boländerna 7:1, 9:12 och Dragarbrunn 32:1 utgår ur planarbetet.

Inriktning:

- Dela upp detaljplanen i två, där kvarteret Gudur bildar en egen detaljplan som avvaktar järnvägsplaneringen för fortsatt arbete
- Trots avrådan om planering från länsstyrelsen och Trafikverket, gå vidare med planarbetet, även för området sydväst om Säbygatan.
- Boländerna 7:1 och del av 9:12 (HSB) samt Trafikverkets fastighet Dragarbrunn 32:1 (GC-väg) tas ej med fortsättningsvis i detaljplan för kvarteret Ställverket m.fl. utan hanteras i anslutande etapper.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 2021-04-12

Protokollet expedieras till

Akten

Stadsbyggnadsförvaltningen

Pernilla Hessling
detaljplanechef

Anna Hellgren
planarkitekt