

Ag harPlan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:
PBN 2017-003224

Handläggare:
Olga Borfileva 018-726 02 22

Planbeskrivning

Detaljplan för del av kvarteret Fröj

Standardförfarande



Det här är ett förslag till detaljplan

SAMRÅDET pågår mellan 18 mars och 29 april 2022

Innehåll

Inledning.....	4
Sammanfattning av planförslaget	4
Läsanvisningar	4
Planprocessen	4
Handlingar.....	5
Samrådshandlingar	5
Tidigare ställningstagande	6
Översiktsplan.....	6
Innerstadsstrategin.....	6
Detaljplaner	7
Projekt Paradgatan	7
Planens innehåll	7
Planens syfte.....	7
Planens huvuddrag.....	8
Planområdet.....	8
Stadsbyggnadsvision.....	10
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning	10
Kulturmiljö	16
Park och natur	16
Trafik och tillgänglighet.....	17
Sociala frågor.....	19
Mark och geoteknik.....	20
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten	20
Hälsa och säkerhet.....	22
Teknisk försörjning	24
Planbestämmelser	25
Användning av mark och vatten.....	25
Planens genomförande	29
Organisatoriska åtgärder	29
Fastighetsrättsliga åtgärder.....	30
Ekonomiska åtgärder	30
Tekniska åtgärder	30
Planens konsekvenser	32
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel.....	32
Undersökning av betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kap. 6§	32
Miljöaspekter	32
Stadsbild	32

Kulturmiljö	32
Mark och vatten.....	33
Resurshushållning	33
Hälsa och säkerhet.....	33
Sociala aspekter	33
Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken	35
Översiktsplanen	35
Miljöbalken	35
Medverkande	36

Inledning

Sammanfattning av planförslaget

Planförslaget ger möjlighet att utöka byggrätten med ytterligare ytor för kontor och handel. Detta är tänkt att ske genom en tillbyggnad av befintliga Pantbankshuset.

Den befintliga byggnaden är av stort kulturhistoriskt intresse och vänder sig ut mot Vaksalagatan med en rikt ornamenterad fasad, som ska bevaras. Tillbyggnaden är tänkt att ske mot gården där det endast finns ett mindre gårdshus, som kommer att rivas i samband med projektets genomförande. Tillbyggnaden kommer att ge tillskott av handel i bottenvåningen, vilket kan gynna stadslivet längs Salagatan.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ytterligare ytor för kontor och handel inom kvarteret Fröj. Tillbyggnaden gör det även möjligt att förse befintliga kontorsytor med hiss och tillgängliggöra Pantbankshuset.

Läsanvisningar

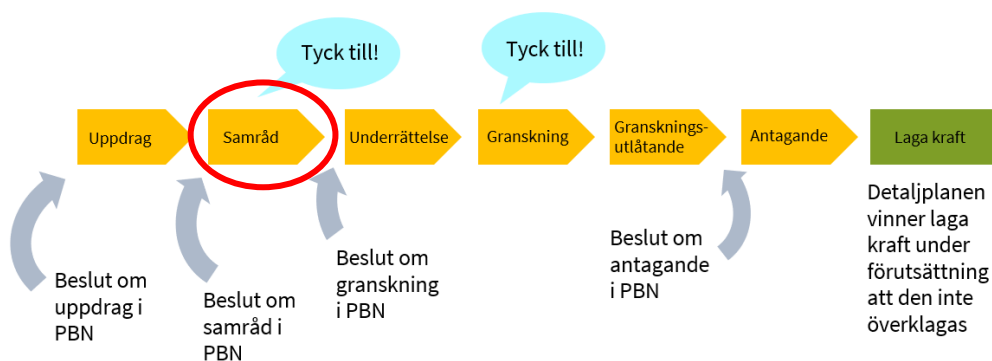
Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras med mera. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovsprövning.

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

Planprocessen

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2018-03-22.

Standardförfarande:




Handlingar

Samrådshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning inklusive undersökning



Den läser
du nu!

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Fastighetsförteckning*
- Solstudier, VESPR AB, daterad 2021-10-04
- Kulturmiljöutredning förundersökning, Bjerking AB, daterad 2021-06-09
- Dagvattenutredning, Structor Uppsala AB, daterad 2021-06-24

Samrådshandlingarna finns tillgängliga hos Kontaktcenter på Stadshusgatan 2 samt på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

Tidigare ställningstagande

Översiktsplan

I översiktsplanen är planområdet utpekat som en del av Innerstaden. Innerstaden är en regional knutpunkt och mötesplats, identitetsbärande kärna i staden och kommunen. Planeringen ska beakta det långsiktiga behovet av centrala kontors- och verksamhetslokaler, särskilt i området kring Resecentrum. Vid omvandling av kvarter i Resecentrums närområden är utgångspunkten att dessa ska domineras av verksamhetslokaler.

Innerstaden är indelad i olika delområden där detta kvarter ligger inom ”befintlig innerstadsbebyggelse”. Inriktningen är att förändringar och tillägg ska ge kompletterande värden samt bidra till en blandad stadsmiljö med ökat utrymme för bostäder, handel och verksamheter. De ska också bidra till bättre förutsättningar för ökat stadsliv med hög kvalitet i stadsmiljön.

Vaksala torg, Vaksalagatan och Salagatan är angivna som ”Stråk och plats för stadsliv”. Vid nybyggnad och ändringar längs med dessa ska bottenvåningar användas för handel och andra verksamheter som gynnar stadsliv.

Innerstadsstrategin

Visionen för Innerstadsstrategin är att skapa ett levande centrum i mänsklig skala. Ett livligt handelscentrum som blir hela Uppsalas knutpunkt, finrum och mest tillgängliga plats för alla stadens invånare och besökare. I Innerstadsstrategin är området runt Vaksala torg ett fokusområde för stadsliv. Här finns det goda förutsättningar för att uppnå en hög grad av stadsliv.

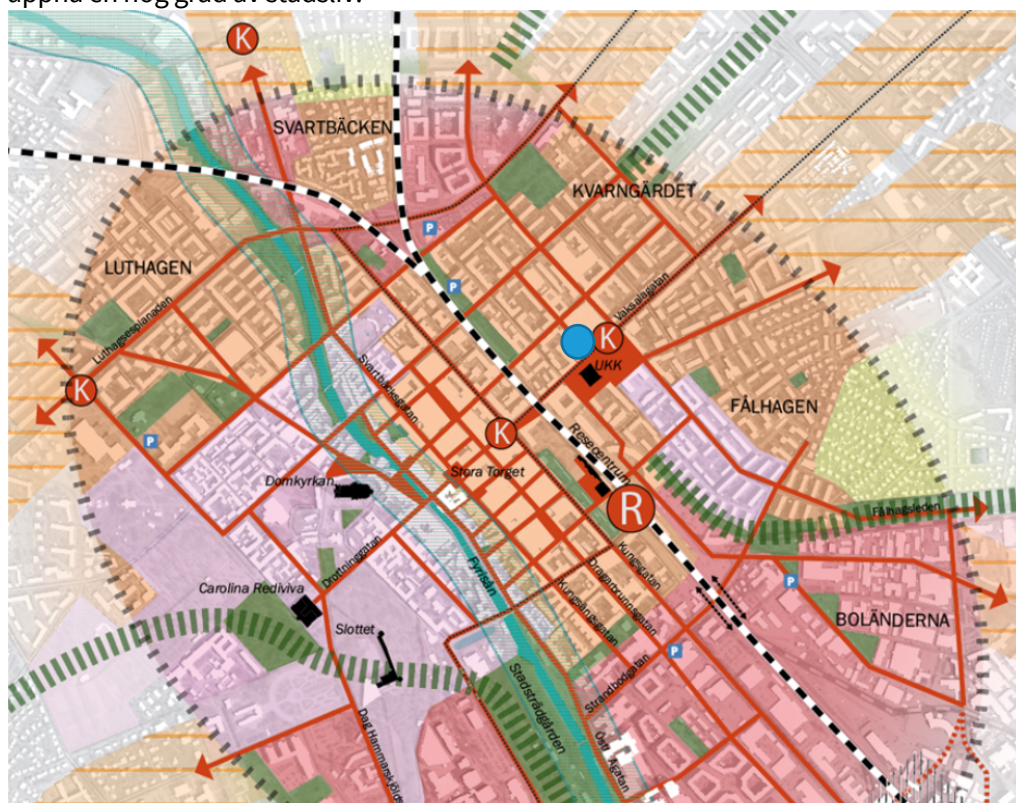


Bild 1 Utdrag ur Översiktsplanen 2016. Plankarta innerstaden. Planområdet markerat med blå cirkel.

Detaljplaner

Detaljplanen ersätter en del av Detaljplan för kvarteren Alfhem och Frej, fastställd 1978.

Detaljplanen anger att hela fastigheten utgör reservat för kulturhistoriskt värdefull byggnad, bokstaven Q. Enligt planbeskrivningen bedöms Pantbankshuset ha kulturhistoriskt värde. Salagatan är planlagd som gata fram till korsningen med S:t Persgatan där den är planlagd som park. Detta innebär att biltrafiken inte får ledas förbi S:t Persgatan.

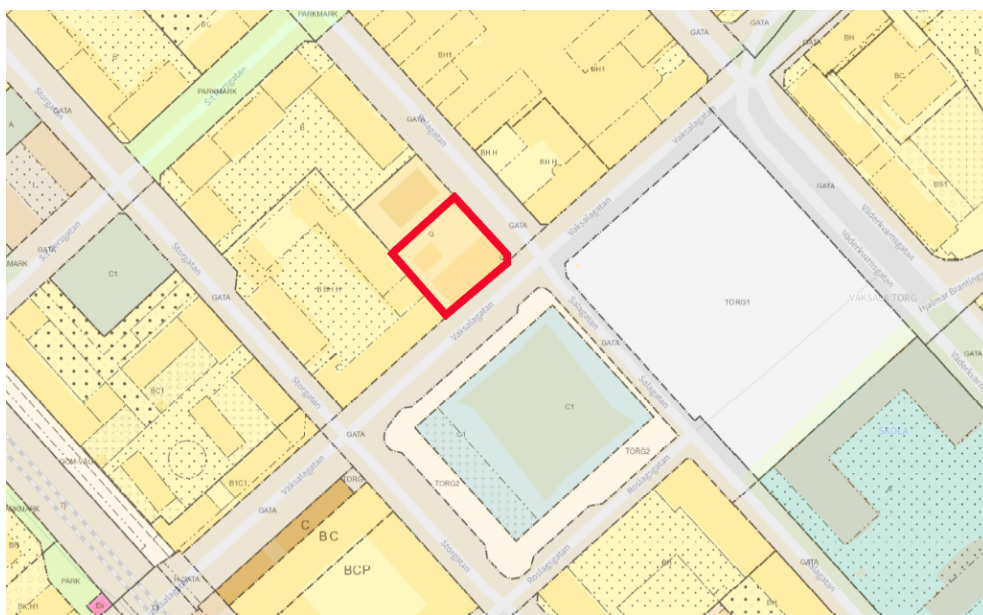


Bild 2 Karta som visar gällande detaljplaner i området. Planområdet är markerat med en röd linje.

Projekt Paradgatan

Planområdet ligger i anslutning till stråket Vaksalagatan-Drottninggatan som kommunen utvecklar under projektnamnet Paradgatan. Programmet för Paradgatan antogs av byggnadsnämnden och kulturnämnden 2010. Paradgatan omvandlas till ett attraktivt promenadstråk i staden, en gata som tar tillvara sin funktion som koppling mellan den centrala stadens östra och västra delar med Carolina Rediviva som fondmotiv. Busshållplatser har flyttas till Vaksala torg, trottoarerna har blivit bredare och gatubelysningen förbättrats.

Planens innehåll

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ytterligare ytor för kontor och handel inom kvarteret Fröj. Detta är tänkt att ske genom en tillbyggnad av befintliga Pantbankshuset. Tillbyggnaden gör det även möjligt att förse befintliga kontorsytor med hiss.

Planens huvuddrag

Detaljplanen ger möjlighet att utöka byggrätten för kontor- och handelsytor. Den utökade byggrätten ger möjlighet att bygga till cirka 1 100 kvadratmeter bruttoarea (BTA) där cirka 350 kvadratmeter bruttoarea (BTA) är butiker.

Tillbyggnaden ansluter till en kulturhistoriskt värdefull byggnad, Pantbankshuset, vilket gör att gestaltningen av den nya tillbyggnaden är av stor vikt. Pantbankshuset vänder sig ut mot Vaksalagatan med en rikt ornamenterad fasad som ska bevaras. Tillbyggnaden är tänkt att ske mot gården där det endast finns ett mindre gårdshus. Projektet förutsätter att gårdshuset rivs. Tillbyggnaden ska ge tillskott av handel i bottenvåningen, vilket är positivt för stadsmiljön längs Salagatan.

Planområdet

Geografiskt läge och areal

Planområdet omfattar fastigheten Kvarngärdet 34:9 och ligger centralt i Uppsala cirka 500 meter från Resecentrum. Fastigheten avgränsas av Salagatan och Vaksalagatan och är 1 276 kvm.

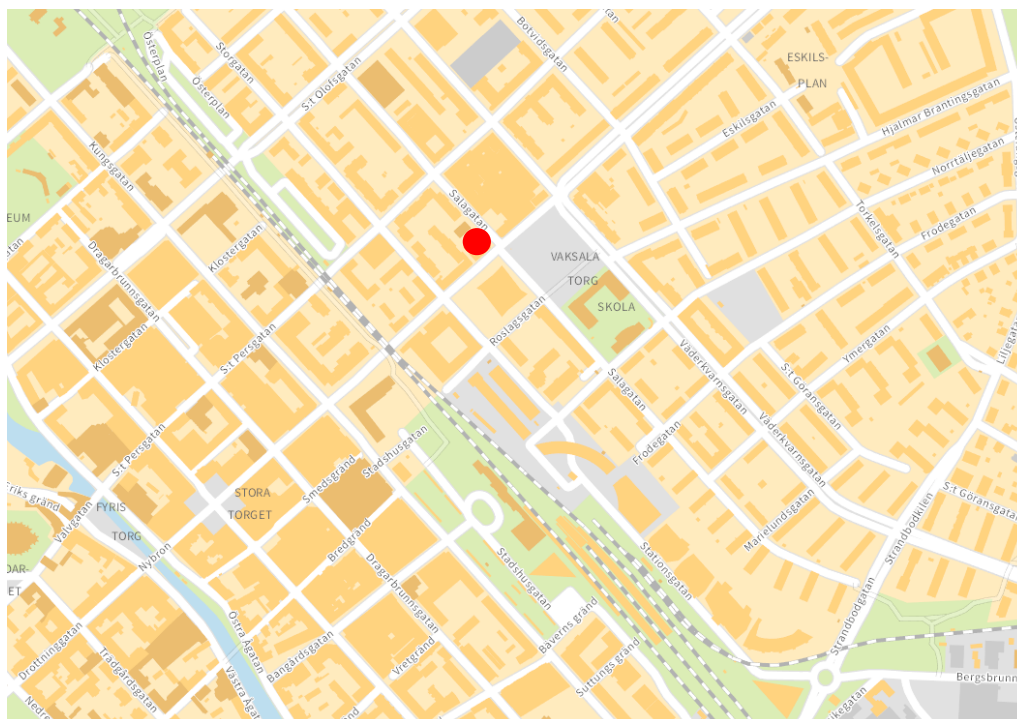


Bild 3 Orienteringskarta som visar planområdets läge i staden. Planområdet är markerat med en röd prick. Utdrag ur kommunens Webbkartan.



Bild 4 Karta som visar kvarteret i dess omgivning. Planområdet är markerat med en röd linje.

Allmän områdesbeskrivning

Kvarteret Fröj ligger centralt i innerstaden nära till service och goda kommunikationer.



Bild 5 Pantbankshuset från Vaksalagatan vid korsningen med Salagatan (Bjerkning 2021-06-09).

På motsatt sida av Vaksalagatan ligger Uppsala Konsert & Kongress och Vaksala torg med dess torghandel. På andra sidan av Salagatan ligger en fastighetsmäklarfirma, (det gamla Vålamagasinet) och Kvarnengallerian. Det innebär att planområdet kommer att bidra med flera besökare till handel och service samt med nya arbetsplatser till det etablerade stadslivet i centrala Uppsala.



Bild 6 Vaksalagatan i sydvästlig riktning. Till vänster tornar Konserthuset upp sig och dominerar blickfånget i kontrast till de låga husen i kvarteret Frøj till höger (Bjerking 2021-06-09).

Planområdet avgränsas även av Salagatan som på sikt ska bli en attraktiv stadsgata med dess bottenvåningar som används för handel och andra verksamheter och gynnar stadspulsen i området.



Bild 7 Vy mot gården mellan Pantbanken till vänster och f.d. tingshuset till höger (Bjerking 2021-06-09).

Stadsbyggnadsvision

Visionen är att Salagatan ska vara en levande stadsgata där människor möts och umgås. Kvarteret Frøj får nytt komplett utseende med en ny tillbyggnad på innergården med utformningen som underordnar sig efter kulturhistoriska värdefulla byggnader inom kvarteret och låter Pantbankshuset träda fram.

Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

I den del av kvarteret Fröj som vetter mot Vaksalagatan finns de äldre ursprungliga byggnaderna bevarade och den traditionella skalan på 1800-talshusen som är endast två våningar höga. Bakom Pantbankshuset finns ett putsat gårdshus samt det före detta tingshuset från 1868. Det huset är utvändigt försett med tilläggsisolering och ny panel från 1982.

Norra delen av kvarteret Fröj präglas av den bebyggelse som tillkom omkring 1980. De nya byggnaderna är uppförda i fyra och fem våningar och har putsade fasader i traditionella jordfärger.



Bild 8 Vy från Salagatan mot Vaksala torg (Bjerkning 2021-06-09).

Kvarteret Njord på andra sidan Salagatan domineras av bebyggelse som uppfördes på 1980-talet då affärsgallerian Kvarnen skapades. Bakom hörnhuset mot Vaksalatorg, som är ett stort stenhus från 1880-talet, ligger en grusad gårdsplan närmast Salagatan. Gården används huvudsakligen som parkeringsplats.

Norra halvan av kvarteret Njord präglas av stora lamellhus i fem våningar som byggdes i mitten av 1980-talet. Husen hålls samman av en gemensam bottenvåning men husens övre våningar vänder sina gavlar ut mot Salagatan. Resultatet är en miljö som avviker från den i övrigt traditionellt stadsmässiga karaktären i området runt Vaksala torg.

Den befintliga bebyggelsen, Pantbankshuset, är ritad av Carl Axel Ekholm i början av 1880-talet. Pantbankshusets formrika putsfasad i nyrenässansstil fortsätter runt hörnet på Salagatan. Därefter är det ett släpp mellan Pantbanken och det gamla tingshuset. Där avgränsas tomten mot Salagatan med ett målat träplank och ett mindre sophus i tomtgräns. Intill sophuset står en stor gammal lönn.

Pantbankshuset bildar tillsammans med intilliggande äldre hus i kvarteren Fröj och Njord till sammanhållen tät stadsmiljö med byggnader tillkomna från 1860-talet fram till 1880-talet.

Förändringar

Den gamla Pantbanken kommer att behålla sin skala och utseende samt rik fasad-och takutformning med hjälp av varsamhetsbestämmelser och bestämmelser för skydd av kulturmiljön. Högsta nockhöjd över angivet nollplan för gamla Pantbanken ska

förhindra en ändring av byggnadens skala. I plankartan införs rivningsförbud för Pantbanken.

Gårdshuset och återvinningsstationen rivs. Även trädet tas ner för att möjliggöra nya kontors- och handelsytor i mindre skala. Planen medger användningen centrum som inrymmer en kombination av olika verksamheter som handel, service, kontor, samlingslokaler och andra verksamheter. Planen möjliggör anlägga cykel- och bilparkeringsplatser i ett underjordiskt garage under den nya tillbyggnadsdelen.

Detaljplanen styr byggnadens höjder så att den nya tillbyggnaden som byggs mot Salagatan ska ha samma takfotshöjd som gamla Pantbankshuset. Se bild 9. Takfoten är markerad med en blå linje. Den nya tillbyggnaden får ett mansardtak där takknäck mot Salagatan inte får överstiga Pantbankens högsta nockhöjd. Se bild 9, där högsta nockhöjd för den nya fasaden mot Salagatan är samma som högsta nockhöjd för Pantbankshuset. Den nya byggnadens tak får utformas med takkupor likt Pantbankens tak som har takkupor mot Vaksalagatan och gården.

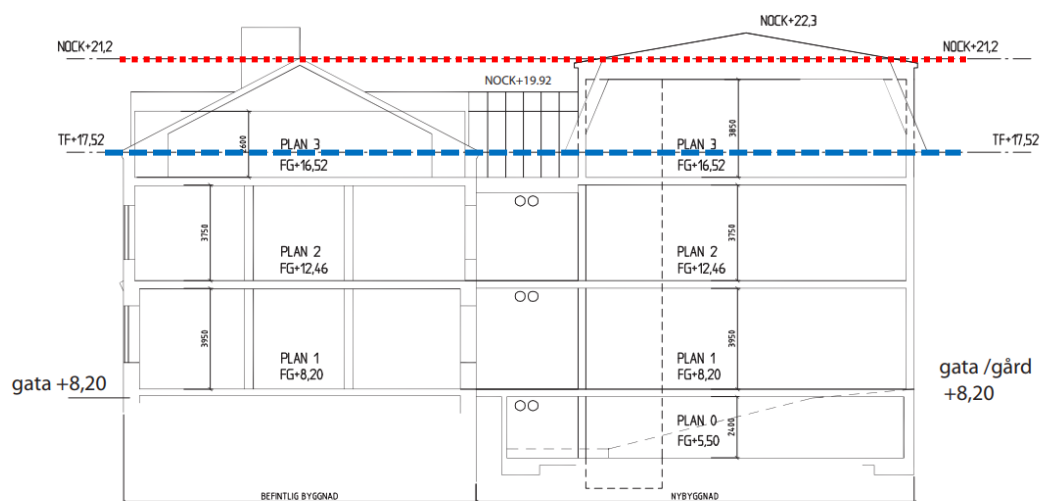


Bild 9 Sektion och- höjder. Sektionen går genom Pantbankshuset och den nya tillbyggnaden sett från fasaden som vänder sig mot Salagatan. Den blåa linjen visar byggnadernas takfot. Den röda linjen visar byggnadernas nockhöjd som vänder sig mot Salagatan (VESPR AB 2022-01-25).

Detaljplanen styr både fasad- och takmaterial på den nya tillbyggnaden för att den ska anpassas till befintliga Pantbankshuset.

Den nya tillbyggnaden förses med en hiss och ett nytt trapphus, för att tillgänghetsanpassa lokaler i den gamla Pantbankshuset. Det nya trapphuset ska ha en entré mot Salagatan och är indraget en meter från fastighetsgräns. Den nya delen av byggnaden utformas med ett visst "släpp" mellan det nya huset och gamla Pantbankshuset så att det uppfattas som ett självständigt hus i gatuliv. Även trapphusdelen regleras så att den är lägre än resten av tillbyggnaden. Detaljplanen möjliggör en takterrass på den lägre delen av tillbyggnaden. Trapphuset regleras med totalhöjd som tar höjd för eventuellt behov av räcken.

Ett tydligare gaturum skapas med hjälp av en placeringsbestämmelse som anger att tillbyggnaden ska placeras i fastighetsgräns. För att skapa förutsättningar för en levande gata införs en planbestämmelse som anger att byggnadens bottenvåning ska

användas för butik eller liknande samt att minst en entré ska vända sig mot allmän plats.

I den norra och västra delen av fastigheten, regleras gårdsyta med prickmark och får inte förses med andra byggnader för att garantera framkomlighet för samtliga trafikanter, möjliggöra sophämtning och säkerställa att marken är tillgänglig för dagvattenhantering.

Den föreslagna tillbyggnaden bedöms inte påverka de delar som ligger till grund för utpekandet av området som särskilt värdefull bebyggelsemiljö negativt. Den bedöms inte heller påverka riksintressets egenskaper negativt. Tillbyggnadsdelen påverkar siktlinjen, från Vaksala torg, mot det gamla tingshuset som står längre in i kvarteret parallellt med Pantbanken. I övrigt är förslaget till den nya tillbyggnaden väl anpassad till den traditionella stadens skala i våningshöjder och takformer.



Bild 10 Vy från Kvarken. Illustration som visar hur kvarteret kan utformas (VESPR AB 2021-09-15).



Bild 11 Vy från Vaksala torg. Illustration som visar hur kvarteret kan utformas (VESPR AB 2021-09-15).



Bild 12 Fasad mot Salagatan. Illustration som visar hur kvarteret kan utformas (VESPR AB 2021-09-15).



Bild 13 Länk mellan den gamla Pantbanken och den nya tillbyggnaden och takterrass (VESPR AB 2021-09-15).



Bild 14 Fasad mot fastigheten Kvarngärdet 34:2. Illustration som visar hur kvarteret kan utformas (VESPR AB 2021-09-15).



Bild 15 Illustration, vy från Vaksala torg (VESPR AB 2021-11-18).



Bild 16 Illustration, vy från Uppsala Konsert och Kongress (VESPR AB 2021-11-18).

Offentlig och kommersiell service

I närområdet finns det kommersiell service, torghandel och Uppsalas Konsert och Kongress. Detaljplanen styr att bottenvåningen mot Salagatan ska användas för butiker och liknande verksamheter med ett större antal besökare.

Kulturmiljö

Planområdet ligger inom riksintresseområde för kulturmiljö, Uppsala stad C40A. Med syftet att ta fram antikvariska riktlinjer för den nya tillbyggnaden i området har en kulturmiljöutredning upprättats av Bjerking AB (juni, 2021).

Pantbankshuset bildar tillsammans med intilliggande äldre hus i kvarteren Fröj och Njord en välbevarad och sammanhängande miljö av byggnader från 1800-talet som har stort arkitektoniskt och stadsbildsmässigt värde. Pantbankshuset med gårdshuset utgör även en välbevarad gårdsmiljö från slutet av 1800-talet av stort värde. (Kulturmiljöutredning, Bjerking AB, juni, 2021).

Pantbankshuset har även ett socialhistoriskt värde som exempel på en kommunal inrättning med socialt syfte att erbjuda krediter även till fattiga delar av befolkningen från 1800-talet. (Kulturmiljöutredning, Bjerking AB, juni, 2021).

Följande antikvariska riktlinjer har iakttagits vid planeringen av fastigheten:

- Om ett nytt hus ska byggas mot Salagatan bör det ha samma takfotshöjd som gamla Pantbanken.
- Det nya huset bör ha ett traditionellt sadeltak med nockhöjd som inte överstiger Pantbankens.
- Fasadmaterial bör vara slätputs avfärgat i traditionell färgsättning.
- Takmaterial bör vara falsad slätplåt lika omgivande hus.
- Nytt hus mot Salagatan bör utformas med ett visst ”släpp” mellan det nya huset och gamla Pantbanken så att det uppfattas som ett självständigt hus i gatuliv. Alternativt placeras det nya huset något indraget från gatan så att en del av gården blir kvar och den stora lönnen kan bevaras.

För att ta hänsyn till ovan nämnda antikvariska riktlinjer och kunna bevara stadsmässigt och arkitektoniskt värde i området införs olika utformnings-, omfattnings- och varsamhetsbestämmelser samt bestämmelser om kulturvärden (se motiveringen i avsnittet ”Planbestämmelser” och plankarta).

Enligt kulturmiljöutredningen bedöms den föreslagna nybyggnaden inte negativt påverka de delar som ligger till grund för utpekandet av området som särskilt värdefull bebyggelsemiljö. Den bedöms inte heller påverka riksintressets egenskaper negativt. Miljöns historiska läsbarhet påverkas av att gårdshuset rivs och tomten bebyggs. Tomtmarken mellan Pantbanken och det gamla tingshuset utgjorde från början en del av ett torg enligt områdets första stadsplan. Det fanns dock redan på de ursprungliga ritningarna från 1880-talet markerat plats för en framtida tillbyggnad mot Salagatan där det nya huset nu föreslås byggas (Kulturmiljöutredningen, Bjerking 2021-06-09).

Park och natur

I planområdet finns en stor lönn inne på gården. Trädet har en stamomkrets på 238 cm enligt information på Artportalen (Trädportalen). Lönnen kommer att behöva tas ner för att ge plats till den nya tillbyggnaden och skapa en tydlig fasadfront mot Salagatan med butiks- och kontorsentréer. Lönnen står i direkt anslutning till bebyggelse inne på en gård och den bedöms därmed inte heller vara en del av allén längs Salagatan. Sammantaget bedöms inte trädet beröras av biotopskyddsbestämmelser enligt 7 kap. 11 § miljöbalken.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gatunät

Planområdet omgärdas av Vaksalagatan och Salagatan. Vaksalagatan är den mest trafikerade gatan med genomfartstrafik till och från centrum. Vaksalagatan är en så kallad "paradgata" som på sikt ska bli ett attraktivt promenadstråk i staden. Trottoarerna görs bredare och gatubelysningen förbättras. Vissa sträckor av Vaksalagatan har bussfiler.

Korsningen Vaksalagatan och Salagatan regleras med trafikljus och har refuger.

Salagatan är planlagd som gata fram till korsningen med S:t Persgatan där den är planlagd som park. Detta innebär att biltrafiken inte får ledas förbi S:t Persgatan. På Salagatan finns det två vändplaner för att möjliggöra olika leveranser och sophämtning inom kvarteren Fröj och Njord.

Salagatan har idag en osäker trafikmiljö. Den är högtrafikerad av gående, cyklister samt bilister och ligger dessutom i direkt anslutning till viktiga och välanvända busshållplatser/bussnoder.

Gång- och cykeltrafik

Det finns gångbanor på båda sidor av Salagatan. Huvudcykelnät längs Salagatan sker i blandtrafik. Vid korsningen Vaksalagatan Salagatan avleds cykeltrafik till en separat cykelbana med hjälp av refug. Vidare fortsätter cykeltrafik längs Vaksalagatan (i lokalt cykelnät) eller rakt fram förbi Uppsala Konsert och Kongress där förbud mot biltrafik gäller.

Kollektivtrafik

Vaksalagatan är ett stråk för kapacitetsstark kollektivtrafik, och Vaksala torg är en knutpunkt för kollektivtrafiken med flera busshållplatser med hög turtäthet på båda sidor av gatan.

Förändringar

Utformning av gatan

Inga förändringar införs i gatusektioner för Vaksalagatan i samband med den nya exploateringen. Trottoaren på Salagatan längs fastigheten Kvarngärdet 34:9 breddas med 1,5 meter för att ge plats för eventuell möblering och utevistelse, vilket bedöms ge såväl ökad trivsel som trafiksäkerhet för fotgängare. Infarten till fastigheten Kvarngärdet 34:9 finns kvar på samma plats. Både bil- och cykeltrafik leds in på fastigheten till parkeringsgarage och till cykelparkeringsplatser bakom den planerade tillbyggnaden.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafik bedöms inte påverkas av den nya tillbyggnaden.

Parkering och angöring

Nuvarande parkeringsplatser på innergården kommer att tas bort i samband med exploateringen. Nya cykel- och bilparkeringsplatser kommer att anläggas i ett underjordiskt garage under den nya tillbyggnaden. Ett flertal cykelparkeringsplatser kommer att få plats bakom den nya tillbyggnaden.

Uppsala kommun har riktvärden för hur många parkeringsplatser för bil och cykel som ska anläggas vid nybyggnad eller tillbyggnad. Kommunens parkeringstal (2018) anger olika tal beroende på läget i staden, tillgång till kollektivtrafik och närhet till service. För berörd del av kvarteret Fröj är det lägesbaserade parkeringstalet för bil 3 platser per 1 000 kvadratmeter BTA (bruttoarea). För cykel bedöms det finnas ett behov av 40 platser per 1 000 kvadratmeter BTA. Tabellen nedan visar det beräknade behovet för kontor och annan verksamhet, 6 platser för bil och 84 platser för cykel.

Bruttoarea befintligt	Bruttoarea ny	Total bruttoarea	Parkeringsbehov
Kontor/annan verksamhet (cirka 300 m ²): totalt 1 000 m ²	Kontor/annan verksamhet (cirka 350 m ²): totalt 1 100 m ²	Kontor/annan verksamhet (cirka 650 m ²): 2 100 m ²	Bil: 6 st. Cykel: 84 st.

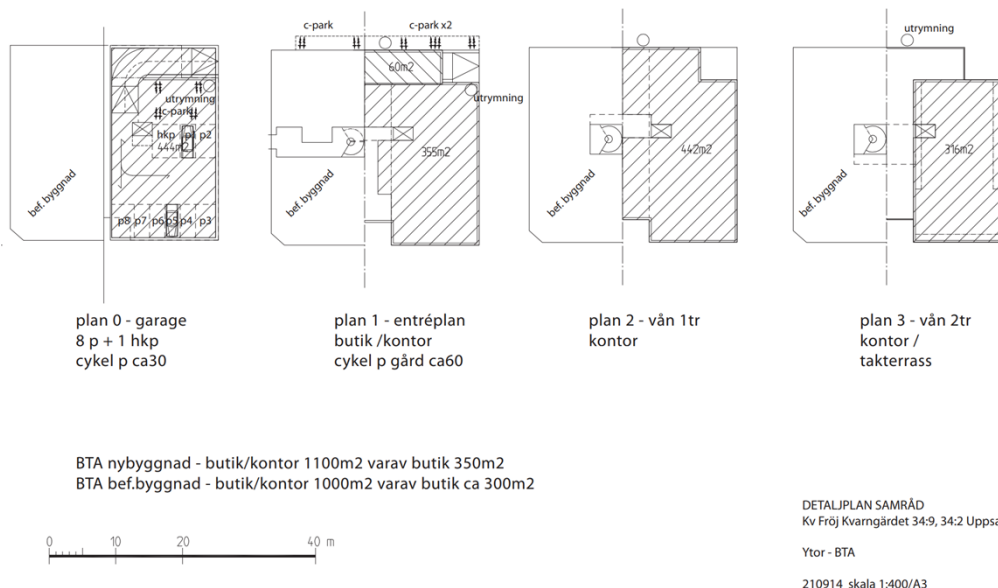


Bild 17 Planritningar över samtliga våningsplan (VESPR AB 2021-09-30).

Utformningen av fastigheten möjliggör inte en inlastning eller sophämtning på gården eftersom det innebär att sopfordon backar över befintlig gångbana, vilket ska undvikas i största möjliga mån. Eftersom fastigheten är liten och avfallshanteringen är begränsad kan en lastplats för leveranser och sophämtning anläggas där de befintliga avgiftsbelagda parkeringsplatserna är idag. Leveranser till lokaler eller butiker bedöms vara begränsade.

Soprummet anläggs inom den nya tillbyggnaden inom maximalt 10 meters avstånd från lastplats.

En tänkbar fördel är att biltrafiken, som de befintliga parkeringsplatserna medför, minskar och att backrörelserna försvinner, vilket är positivt för cyklister.

Planförslaget innebär också att den allmänna bilparkeringsplatsen för funktionshindrade tas bort från Salagatan då den hamnar mitt i den befintliga cykelbanan. Ytterligare platser för parkering för funktionshindrade övervägs av kommunen på andra platser på Salagatan eller exempelvis på Storgatan.

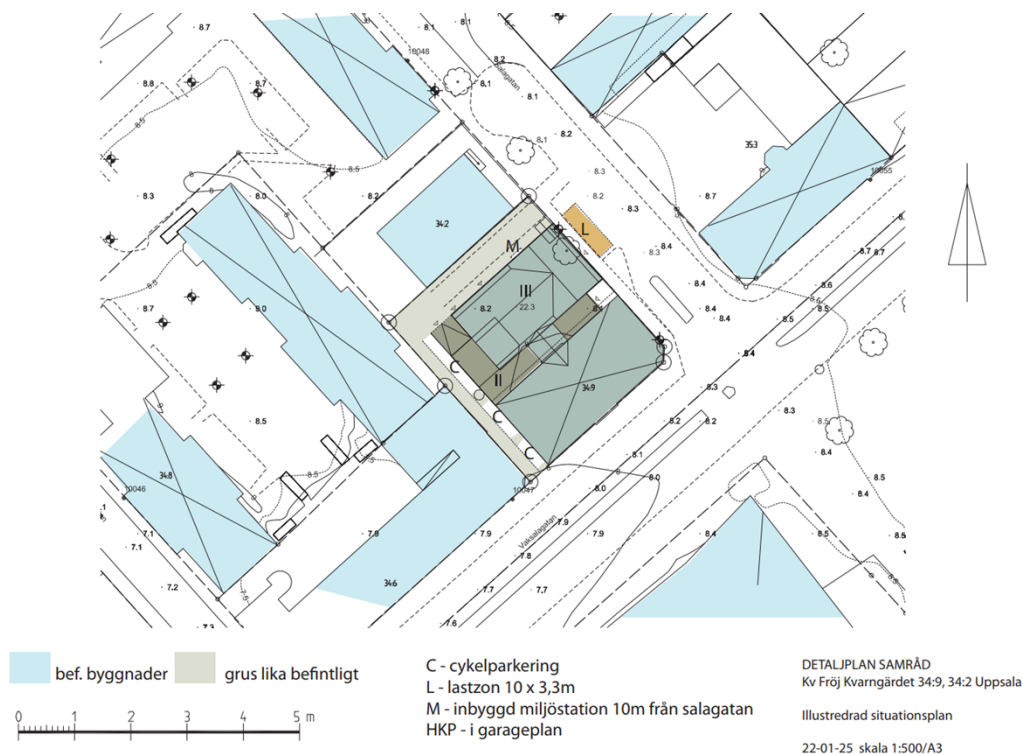


Bild 18 Illustrerad situationsplan (VESPR AB 2022-01-25).

Tillgänglighet för funktionshindrade

Höjdskillnaderna inom området är marginella och kräver inga ramper för att tillgängliggöra gården eller lokaler i bottenvåningar då de ligger i gatuhöjd. Parkeringsplats för funktionshindrade ska anläggas i underjordiskt garage. Den nya tillbyggnaden förses med en hiss som tillgängliggör lokaler i det gamla Pantbankshuset.

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

Sociala frågor

Barnperspektivet / Äldreperspektivet

Detaljplanen medför inga nya gröna områden eller parker. Däremot bedöms trafiksäkerheten förbättras eftersom ett genomförande av detaljplanen innebär att ett antal avgiftsbelagda parkeringsplatser försvinner samt minskar behovet av backrörelser som korsar huvudcykelnät i blandtrafik längs med Salagatan.

Detaljplanen bidrar till att det skapas fler målpunkter i området och flera etableringsmöjligheter för närservice för intilliggande bostadsområden.

Mark och geoteknik

Enligt SGU:s jordartskarta består jordarterna av fyllning med underliggande lager av postglacial lera. Jorddjupet är uppskattat till 10–20 meter och inom utredningsområdet finns ett borrhål där djupet till berg har uppmätts till 19 meter.

För att grundlägga tillbyggnaden med underjordiskt garage kommer pålning behövas. Inför granskningsskedet för detaljplanen kommer en geoteknisk undersökning utföras för att säkerställa grundläggningsmetod för den nya tillbyggnaden.

Utredningen ska beskriva grundläggningsmetod av omgivande byggnader och eventuella påverkan i samband med genomförandet av den nya detaljplanen samt identifiera eventuell behov av grundförstärkning.

Marken inom området är plan med en svag lutning söderut, enligt grundkartan är marknivån +8,2 meter i den norra delen och + 8,0 meter söderut.

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

Dagvatten

Recipient för utredningsområdet är Fyrisån Jumkilsån-Sävjaån (delen av Fyrisån som passerar genom centrala Uppsala) och omfattas av miljö kvalitetsnormer. Detaljplanens genomförande får inte försvåra att miljö kvalitetsnormerna uppfylls.

Miljö kvalitetsnormen innebär att Fyrisån Jumkilsån-Sävjaån ska ha måttlig ekologisk status till år 2033 samt uppnå god kemisk ytvattenstatus 2027. I nuläget bedöms Fyrisåns Jumkilsån-Sävjaån ekologiska status som måttlig och den kemiska statusen uppnår ej god status.

För små detaljplaner som denna kommer föroreningsmängden vara relativt liten i förhållande till mängden som transporteras i vattendraget. Dessutom är hela planområdet hårdgjort redan idag och inga nya hårdgjorda ytor tillkommer. Det ger därför inget att utföra föroreningsberäkningar för små detaljplaner som är separerade från varandra. Uppsala kommun utreder föroreningstransporten i ett större sammanhang. Detta har gjorts i de lokala åtgärdsplanerna som Uppsala kommun har tagit fram.

Däremot behövs platsspecifika åtgärder för hantering av dagvatten som säkerställer att dagvattnet både kan renas och fördröjas innan det leds vidare mot vattendragen.

I den underliggande leran är möjligheterna till infiltration mycket begränsad. Medan det kan antas vara betydligt bättre förutsättningar för infiltration i fyllnadsmassorna. Om infiltration av dagvatten önskas inom utredningsområdet bör infiltrationskapaciteten i marken bekräftas vid schaktarbeten i senare skede.

Det totala dagvattenflödet från utredningsområdet efter exploatering beräknas uppgå till 22 liter/sekund utifrån ett dimensionerande 5-årsregn respektive 28 liter/sekund utifrån ett dimensionerande 10-årsregn (inklusive klimatfaktor 1,25). Utifrån gällande krav behövs en total fördröjningsvolym på totalt 15 kubikmeter för fördröjning och rening av dagvatten. För att fördröja och rena dagvatten föreslås

dagvattenanläggningar i form av exempelvis makadammagasin. Alternativt, eller som komplement till makadammagasin, skulle växtbäddar kunna anläggas.

Enligt analys i Scalgo Live finns det risk för översvämning i befintlig situation, med upp till 20 centimeter stående vatten. Ny höjdsättning av gårdsytan och färdiga golvnivåer i den nya byggnaden bör anpassas för att förbättra situationen genom att minska risken för översvämning och stående vatten.

I bild 19 visas ett förslag på hur höjdsättningen bör utföras för att skapa säkra skyfallsvägar inom planområdet (Structor Uppsala AB, 2021-06-24).

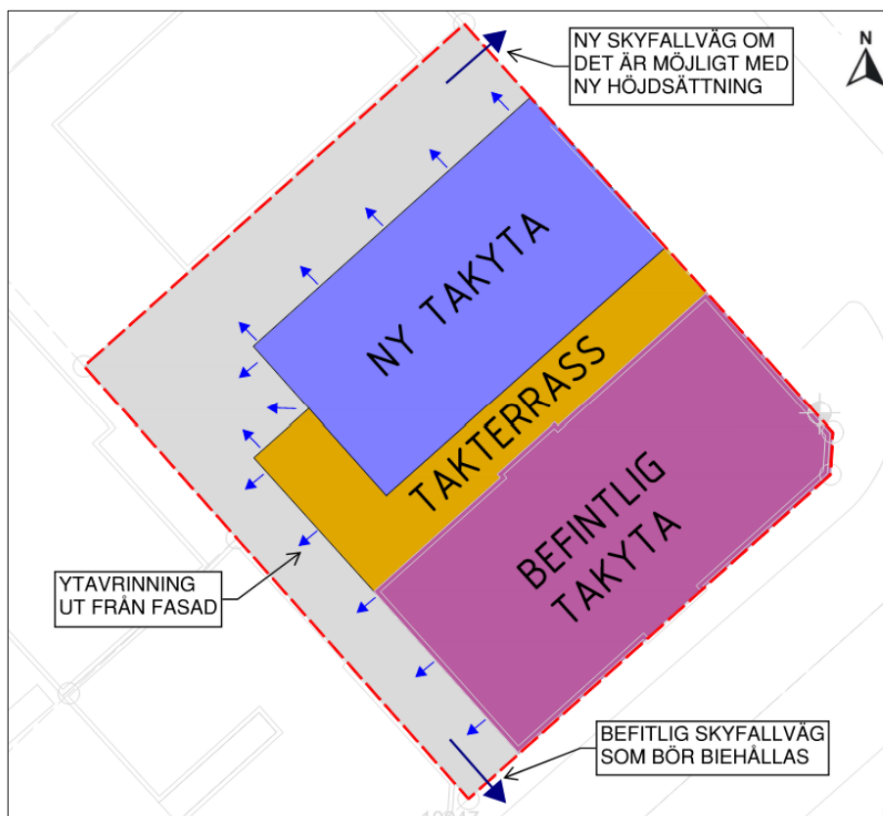


Bild 19 Skyfallsplan ny planerad situation. Om möjligt bör höjdsättningen av gårdsytan i och med den planerade exploateringen utformas för att leda skyfallsvatten enligt flödespilar (Structor Uppsala AB, 2021-06-24).

Grundvatten

Vattenskyddsområdet för Uppsala- och Vattholmaåsarna innefattar hela centrala Uppsala. Det aktuella utredningsområdet ligger inom vattenskyddsområdets sekundära yttre skyddszon, vilket inte omfattas av några föreskrifter gällande dagvattenhantering.

Gällande skyddsföreskrifter för grundvattnet ska följas och dispens kan komma att krävas vid grävning, schaktning, pålning och spontning.

Utredningsområdet ligger inom låg känslighetszon för Uppsala -och Vattholmaåsarnas tillrinningsområdet men nära hög känslighetszon.

Enligt SGUs kartvisare för brunnar finns det fem stycken borrhål inom fastigheten, utförda under år 2004. Enligt uppgifter registrerade för dessa borrhål ligger grundvattenytan cirka 5 meter under befintlig mark. Eftersom mätningar utförts under

en kort tidsperiod rekommenderas det att fler mätningar utförs innan exploatering sker.

Hälsa och säkerhet

Markföroreningar

Det finns inga kända föroreningar och det har inte bedrivits verksamheter som skulle orsaka markföroreningar inom området tidigare. På grund av närheten till hög känslighetszon ska jordarter och det naturliga lerlagrets tjockhet verifieras samt eventuella föroreningar i fyllnadsmassor kontrolleras med hjälp av miljöteknisk markundersökning. Undersökningen ska också säkerställa att spridning av eventuella föroreningar inte sker genom pålning vid grundläggning av nya huset. Miljöteknisk markundersökning kommer att genomföras till detaljplanens granskningskede.

Luft

En kartläggning av luftföroreningar från 2020 (SBL-analys 2021-12-22) visar att halterna av partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO₂) i större delen av planområdet klarar både normvärde och satta miljökvalitetsmål. I den mindre delen av planområdet som vänder sig mot Vaksalagatan ligger vissa haltvärden för miljökvalitetsmålen på gränsen.

	Normvärde ug/m ³	Miljökvalitetsmålet ug/m ³	Nuläge, nollalternativ
PM 10 år (2020)	40	15	Största delen av planområdet ligger på 10-15, mindre del på 15-20
PM 10 dygn (2020)	50	30	Största delen av planområdet ligger på 20-25, mindre del på 30-35
NO₂ år (2020)	40	20	Största delen av planområdet ligger på 10-15, mindre del på 15-26
NO₂ dygn (2020)	60	-	Största delen av planområdet ligger 30-36, mindre del på 36-48
NO₂ timme (2020)	90	60	Största delen av planområdet ligger 30-36, mindre del på 60-72

Till år 2025 förväntas utsläppen av kvävedioxider från trafiken minska till följd av skärpta avgaskrav. Den föreslagna exploateringen kommer inte generera mer trafik till och från planområdet i jämförelse med nuläget. Därför bedöms att den exploatering som planen tillåter inte innebära någon risk för att miljö kvalitetsnormerna för luft och miljömålet frisk luft överskrids. Luftkvaliteten i området bedöms inte komma att försämrats till följd av planen.

Dags- och solljus

En solstudie har tagits fram för att visa dagsljus- och solljusförhållanden i nuläget och redovisa konsekvenserna av den nya tillbyggnaden för gårdsplan, gamla Pantbankshuset och intilliggande byggnader. Solstudien visar sol och skugga under vår- och höstdagjämningen, 1 maj och vid sommarsolståndet 20 juni. Solstudien finns även som ett separat dokument.

Den nuvarande gårdsplanen är omgärdad av byggnader från södra, västra och norra sidan och öppnar upp sig till nordöst mot Salagatan vilket orsakar skuggningen på gården efter klockan 18.00 under hela året. Bättre solljusförhållanden kan observeras mitt på dagen när bara en liten del eller hälften av gården skuggas vid klockan 09:00 och 15:00 den första maj och sommarståndet. Vid sommarståndet har gården bästa ljusförhållanden när bara liten del av gården får skugga. Efter detaljplanens genomförande kommer den resterande gårdsremsan norr om den nya tillbyggnaden nästan alltid vara skuggad. Gårdsytan är tänkt användas för att olika besökare ska kunna ta sig till bil och cykelparkeringar för att besöka verksamheten. Gårdsytan har inga möblerings- eller andra utomhusvistelsezoner.

Solstudien visar att den tänkta takterrassen för utomhusvistelse har goda solljusförhållanden och är endast skuggad efter klockan 18.00.

I dagsläget har Pantbanken dagsljus och solljusinsläpp både från gårdsplan och från Vaksalagatan. Med detaljplanens genomförande byggs de fönster på botten- och övervåningen som vänder sig mot gårdsplanen bort. Det betyder att tillgång till sol- och dagsljus i de lokalerna kommer att försvinna. Det leder till att omfördelning av kontorsytor och lokaler i det gamla Pantbankshuset blir nödvändig. Tillgång till sol- och dagsljus i de befintliga lokalerna kommer att säkerställas i bygglovsskedet.

Vid nybyggnad, tillbyggnad eller ändring av lokaler gäller allmänna krav på dagsljus enligt PBL och BBR. För arbetsmiljön finns krav på dagsljus och belysning enligt arbetsmiljölagen och Arbetsmiljöverkets föreskrifter Arbetsplatsens utformning, (AFS 2020:1). Utformning av lokaler och arbetsplatser fastställs vid bygglovsprövning.

Skuggning på intilliggande bostäder och behandlas i avsnittet ”Planens konsekvenser” i slutet av planbeskrivningen.

Översvämningar

Det bedöms inte finnas någon risk för översvämning från ytvatten. Avståndet till Fyrisån är ca 600 meter.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten, dagvatten och spillvatten. Dagvattenhanteringen beskrivs i avsnittet Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten.

Avfall

Ett nytt avfallsrum för alla verksamheter inom planområdet ska iordningsställas i bottenvåningen i anslutning till personalentréer från gården. På Salagatan anläggs en lastficka där sopbilen kan stanna. Avfallsbilen ska kunna stanna högst 10 meter från soprummet. Förlaget syftar till att miniminera backrörelser som korsar trottoaren i anslutning till planområdet.

El

Inom planområdet finns elledningar (lågspänning 400 V och reservkabel). Ledningsägare är Vattenfall Eldistribution. Eventuell flytt av ledningar kommer krävas i samband med genomförandet av exploateringsförslaget.

Värme

Byggnaden värms idag upp med fjärr- och bergvärme av Vattenfall AB. I dagsläget ligger fjärrvärmeledningar under den planerade nya tillbyggnaden. Fjärrvärmeledningar ska kunna flyttas norr om den nya tillbyggnaden till gårdsyta.

Tele och bredband

Det finns flera ledningsnät för tele och bredband inom och i anslutning till planområdet.

Planbestämmelser

Användning av mark och vatten

Kvartersmark

Planbestämmelse

C

Beskrivning och motiv

Centrum

Användningen centrum inrymmer en kombination av olika verksamheter som handel, service, kontor, samlingslokaler och andra verksamheter som bör ligga centralt eller vara lätta att nå.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

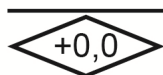
Planbestämmelse



Marken får inte förses med byggnad

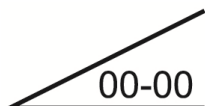
Marken ska vara tillgänglig och framkomlig för olika trafikanter, sophämtning och dagvattenhantering och övriga ledningar som behöver flyttas.

Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan



Nockhöjden mot Salagatan på den nya tillbyggnaden är samma som nockhöjden på Pantbankshuset. Planbestämmelsen underordnar den nya tillbyggnaden efter Pantbankshuset för att låta byggnaden med kulturhistoriskt värde träda fram. Övriga högsta tillåtna nockhöjder är något högre än nockhöjden mot Salagatan.

Takvinkeln får vara mellan angivet värde och angivet värde i grader.



Takvinkeln mellan 45-65 grader möjliggör att utföra ett sadeltak likt Pantbankshusets och även ett brutet tak med förutsättning att den högsta nockhöjden mot Salagatan kan behållas. Takvinkeln mellan 15-65 grader möjliggör att utföra resten av taket mer flexibelt.

Parkeringsgarage får anläggas under mark.

b₁

Parkeringsgarage får placeras i angiven plats för att garantera framkomlighet för fotgängare, cyklister och sophämtning på innegården. Garaget skulle inrymma teknikutrymten dylik ventilation, elskåp med mera.

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	<i>Byggnadens bottenvåning ska användas för centrumverksamhet av publik karaktär</i>
e₁	Genom att flera butiker eller lokaler av publik karaktär vänder sig mot allmänplats gynnas stadslivet i området.
	<i>Fasad ska utformas med slätputs</i>
f₁	Den nya byggandens fasadmaterial anpassas efter gamla Pantbankshuset enligt antikvariska riktlinjer i kulturmiljöutredningen.
	<i>Tak ska vara av slätplåt</i>
f₂	Den nya byggnadens takmaterial anpassas efter gamla Pantbankshuset enligt antikvariska riktlinjer i kulturmiljöutredningen.
	<i>Minst en entré ska vända sig mot allmän plats.</i>
f₃	Genom att flera entréer vänder sig mot Salagatan gynnas stadslivet i området.
	<i>Takfoten ska ligga i nivå med takfoten på Pantbankshuset.</i>
f₄	Planbestämmelsen underordnar den nya tillbyggnaden efter Pantbankshuset för att låta byggnaden med kulturhistoriskt värde träda fram.
	<i>Takkupor får bryta takvinkeln. Kuporna ska vara indragna från takfoten.</i>
f₅	Takkupor möjliggör att skapa ett samspel med Pantbankshuset som har takkupor mot Vaksalagatan samt skapa fönster och släppa in mer dags- och solljus i flera lokaler inom den nya tillbyggnaden.
	<i>Utrymningstrappa får kräga ut maximalt 2 meter över prickmarken.</i>
f₆	Planbestämmelsen möjliggör spiraltrappor för säker utrymningen vid brand.
	<i>Marken får inte användas för bilparkering</i>
n₁	Bilparkering får inte finnas för att garantera framkomlighet för fotgängare, cyklister och sophämtning på innegården. Cykelparkering med skärmtak får anordnas längs husets sydvästra fasaden. Se situationsplan.

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
n ₂	<p><i>Marken är avsedd för fördröjning av dagvatten.</i></p> <p>Enligt dagvattenutredningen ska dagvatten omhändertas på gården med hjälp av makadammagasin eller växtbäddar.</p>
p ₁	<p><i>Byggnad ska placeras i fastighetsgräns.</i></p> <p>Placering av byggnaden i fastighetsgräns är nödvändig för att följa rutnätsplanen som Vaksalagatan är en del av. Tät slutet bebyggelse mot Vaksalagatan och glesare bebyggelse mot Salagatan är en av de viktiga karaktärsdrag som ska beaktas vid planläggningen.</p>
p ₂	<p><i>Byggnad ska placeras med minst en metersavstånd från fastighetsgräns.</i></p> <p>Placeringen reglerar den önskade indragningen eller ”släpp” i fasaden med syftet att särskilja den gamla Pantbanken från den nya byggnaden för att Pantbanken ska uppfattas som ett självständigt hus i gatuliv.</p>
k ₁	<p><i>Ändring av byggnaden ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.</i></p> <p>Planbestämmelsen syftar till att bevara byggnadens arkitektoniska värde.</p>
k ₂	<p><i>Taktäckning ska vara falsad slätplåt.</i></p> <p>Planbestämmelsen syftar till att bevara byggnadens arkitektoniska värde.</p>
k ₃	<p><i>Fönster och dörrar ska till form, material, och proportioner vara lika ursprungliga.</i></p> <p>Planbestämmelsen syftar till att bevara byggnadens arkitektoniska värde.</p>
q ₁	<p><i>Fasad med puts i ursprunglig kulör, listverk och andra fasaddekorationer ska bibehållas.</i></p> <p>Planbestämmelsen syftar till att bevara byggnadens arkitektoniska värde.</p>
r ₁	<p><i>Byggnad får inte rivas</i></p> <p>Pantbankhuset har stadsbildmässig, arkitektoniskt och socialhistoriskt värde som ska bevaras.</p>

Administrativa bestämmelser**Planbestämmelse****Beskrivning och motiv****a₁**

Genomförandetiden är 5 år från dag planen vinner laga kraft.

Detaljplanen avser ett begränsat projekt, en tillbyggnad till befintlig byggnad.

Planens genomförande

Organisatoriska åtgärder

Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att detaljplanen ska antas under första kvartalet 2023. Detaljplanen får laga kraft tidigast 3 veckor efter planens antagande. Byggarbetena kan därmed starta tidigast under andra kvartalet 2023.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen får laga kraft. Genomförandetiden är den tidsrymd inom vilken detaljplanen är tänkt att genomföras och då fastighetsägaren har en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Som huvudregel får detaljplanen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja under genomförandetiden. Endast under vissa förutsättningar kan undantag ske, och i så fall har fastighetsägaren rätt till ersättning av kommunen för den skada denne lider. Detaljplanen fortsätter att gälla även efter genomförandetidens slut till dess den ändras eller upphävs. Motivet för genomförandetidens längd är att detaljplanen avser ett begränsat projekt, en tillbyggnad till det gamla Pantbankshuset.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats. Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Exploatören står för kostnaden för utbyggnaden av kvartersmark samt anpassningsåtgärder som krävs för iordningställande av allmän plats (Salagatan) efter exploateringen. Exploatören ansvarar för och bekostar erforderliga tillståndsansökningar som krävs för detaljplanens genomförande.

Huvudmannaskap

Planen består av kvartersmark. Kommunen är huvudman för allmän plats som angränsar till fastigheten Kvarngärdet 39:4, Salagatan och Vaksalagatan. När den nya bebyggelsen har färdigställts enligt detaljplanen ska de allmänna platser som kommunen är huvudman för kunna användas för avsett ändamål. Kommunen ansvarar för drift och underhåll av allmän plats som angränsar till planområdet. Ansvaret för uppförande av anläggningar inom kvartersmark ligger på byggherren. Någon formulering om belysningsavtal på fasad löses genom nyttjanderättsavtal till förmån för kommunen.

Planavtal

Kommunen och exploatörerna har tecknat ett planavtal daterad 2020-12-22 där det framgår att exploatörerna betalar för framtagandet av detaljplanen enligt fastställd taxa.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas och föreligga innan planen antas av kommunen. Avtalet ska bland annat reglera kostnads- och ansvarsfördelningen för detaljplanens genomförande genom en exploateringsavgift. Exploatören bekostar de åtgärder på allmän plats inom planområdet som föranleds av detaljplanens genomförande. Exempel på åtgärder som ska regleras i avtalet är breddning av trottoar längs fasaden, anläggandet av ny lastficka längs Salagatan för verksamhetsbehov. Justering och återställande av allmän plats till följd av byggnationen av kvartersmark bekostas av exploatören.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägaren. Planområdet består uteslutande av kvartersmark för ändamål centrum. Följaktligen ingår ingen allmän plats inom planområdet.

Markägoförhållanden

Planområdet består av fastigheten Kvarngärdet 34:9, som ägs av Ekonomihuset i Uppsala AB. Inga förändringar i markägoförhållanden kommer att ske till följd av detaljplanen.

Servitut och rättigheter

De 29 april 1993 har ett officiellt servitut upprättats på Kvarngärdet 34:9 till förmån för Kvarngärdet 34:2, Grekiska Kulturhuset. Servitutet ger Grekiska Kulturhuset rätt att använda ett två meter brett område längs det gamla tingshuset för skötsel och underhåll av deras byggnad.

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar. Kommunen tar ut en exploateringsavgift för kommunens åtaganden på allmän plats. Ledningsägare ansvarar för vid behov för ansökan om ledningsrätt för ledningar och tillhörande anläggningar.

Ledningar

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

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatören bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

Byggskedet

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

Ledningar

En ledningskoll har gjorts i juni 2021. Följande ledningar finns inom och i anslutning till planområdet.

Vatten och avlopp	Uppsala Vatten och Avfall AB
Dagvatten	Uppsala Vatten och Avfall AB
El	Vattenfall Eldistribution AB
Fjärrvärme	Vattenfall AB
Tele	Skanova
Tele	IP Only
Gatubelysning	Uppsala kommun

Det kan finnas ytterligare ledningar som berörs av detaljplanen. Det är exploatörens ansvar att undersöka om ytterligare ledningar finns.

Exploatören ska kontakta de berörda ledningsägarna i god tid. Utsättning av befintliga kablar ska begäras innan arbetena sätts igång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

Planens konsekvenser

Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

När kommunen upprättar eller ändrar en detaljplan ska kommunen bedöma om detaljplanens genomförande kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. För att avgöra detta görs en undersökning (6 kap. 6§ miljöbalken). I undersökningen identifieras de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen 5§ (2017:966).

Undersökning av betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kap. 6§

Med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen 5§ (2017:966) finns det inga omständigheter som talar för att detaljplanens genomförande innebär risk för betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap. 11§ behöver därför inte upprättas.

Undersökningssamråd

Länsstyrelsen tar ställning till undersökningen under samrådet.

Beslut om betydande miljöpåverkan

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

Miljöaspekter

Stadsbild

Stadsbilden kommer att påverkas av planens genomförande. Gårdshuset och soprummet kommer att rivas och gårdsplanen bebyggs med tillbyggnaden som tillsammans med det gamla Pantbankshuset formar ett tydligare gaturum mot Salagatan.

Nya entréer mot Salagatan och en omgestaltning av gatan längs den nya fasaden innebär att gatan förändras från att vara en besöksparkeringsplats till en bredare trottoar med möbleringszon, en plats för människor att mötas på och till en lastplats för den nya verksamheten.

Kulturmiljö

Den föreslagna nybyggnaden bedöms inte negativt påverka de delar som ligger till grund för utpekandet av området som särskilt värdefull bebyggelsemiljö. Den bedöms inte heller påverka riksintressets egenskaper negativt.

Mark och vatten

Planen berör 5 kapitlet miljöbalken, eftersom dagvattnet rinner mot Fyrisån Jumkilsån-Sävjaån, som omfattas av miljökvalitetsnormer. Detaljplanen redogör för hur dagvattnet kan renas och fördröjas, vilket innebär att genomförandet av planen förbättrar möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna.

Planen berör även 7 kapitlet miljöbalken, eftersom planområdet ligger inom yttre vattenskyddsområde, Uppsala- och Vattholmaåsarna. Det aktuella utredningsområdet ligger inom vattenskyddsområdets sekundära yttre skyddszon, vilket inte omfattas av några föreskrifter gällande dagvattenhantering. Vid grundförstärkning kan dispens från skyddsföreskrifterna komma att krävas.

Resurshushållning

Förtätningen med centrumverksamhet i ett ganska etablerat område som har tillgång till bra kollektivtrafikförbindelse och teknisk försörjning ger möjlighet för närliggande bostadsområden att få en mer varierad närservice.

Hälsa och säkerhet

Luftkvalitet

Detaljplanen innebär inte någon risk för att miljökvalitetsnormerna för luft och miljömålet frisk luft överskrids. Luftkvaliteten i området bedöms inte komma att försämrats till följd av planen.

Sol- och dagsljus

Tillbyggnaden medför att omgivningen kommer att skuggas något mer än idag.

Tillbyggnaden kommer främst att skugga den egna gårdsytan och Salagatan vilket framgår av den solstudie som redovisas i avsnittet Hälsa och Säkerhet (Solstudier, VESPR AB). Tillbyggnaden bedöms inte skugga närliggande bostäder och andra verksamheter väster om planområdet. Däremot påverkas solljustillgången något negativt på förmiddagarna för före detta tingshuset. Avskuggning av hela södra fasaden sker främst mellan klockan 09:00 och 12:00 i perioden från den första maj till vår- och höstdagjämning. Halva södra fasaden av det gamla tingshuset befinner sig i skugga under första maj och vår- och höstdagjämning. Resterande tid bedöms sol- och dagsljusförhållanden för de omkringliggande byggnaderna vara lika befintlig situation.

Konsekvensen av minskat solljus för närliggande byggnader bedöms som acceptabel.

Sociala aspekter

Trygghet

Detaljplanens genomförande kan bidra till att öka tryggheten på Salagatan. De nya kontors- och centrumverksamheterna med nya entréer mot Salagatan gör att fler människor rör sig där under större delen av dygnet.

Tillgänglighet

Genomförandet innebär att det blir ett tillskott av kontor- och publiklokaler som är anpassade för personer med nedsatt rörelseförmåga. Den centrumverksamheten kan nås via buss med hållplats på Vaksalagatan, och det skapas lättillgängliga cykel- och bilparkeringsplatser i underjordiskt garage.

Barnperspektiv/barnrättsperspektiv

Trafiksäkerheten längs Salagatan kommer att förbättras med att avgiftsbelagda parkeringsplatser försvinner tillsammans med backrörelser som korsar huvudcykelnät i blandtrafik längs med Salagatan.

Detaljplanen bidrar till att det skapas fler målpunkter inom Uppsalas stadskärna och flera etableringsmöjligheter för närservice för intilliggande bostadsområden.

Mötesplatser och stadsliv

Detaljplanens genomförande innebär att allmänna avgiftsbelagda bilparkeringsplatser på Salagatan längs planområdet kommer att ersättas av en lastplats. Trottoaren längs den nya tillbyggnaden kommer att breddas för att ge möjlighet att ställa gatumöbler för ökad trivsel och trafiksäkerhet. Bottenvåningen på den nya bygganden ska användas för centrumverksamhet av publik karaktär. Detaljplanens genomförande innebär tillgång till nya mötesplatser och målpunkter som aktiverar och gynnar stadslivet längs Salagatan.

Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken

Översiktsplanen

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

Miljöbalken

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

Planförslaget tar hänsyn till riksintresset för kulturmiljö genom att bebyggelsens höjd, utformningen samt val av fasad- och takmaterial regleras efter gamla Pantbankshuset. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3.

Detaljplanen berör miljö kvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5 vatten och luft. Dagvatten avrinner mot Fyrisån Jumkilsån-Sävjaån. Planen redogör hur dagvatten ska renas och fördröjas vilket kommer leda till mindre utsläpp. Miljö kvalitetsnormer för luft bedöms inte påverkas av exploateringen. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplanen berör miljöbalkens kapitel 7, eftersom planområdet ligger inom yttre vattenskyddsområde. Det aktuella utredningsområdet ligger inom vattenskyddsområdets sekundära yttre skyddszon, vilket inte omfattas av några föreskrifter gällande dagvattenhantering. Planens genomförande bedöms inte innebära någon negativ påverkan. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7.

Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 8.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och fastighetsägaren Ekonomihuset i Uppsala AB.

Illustrationer och solstudie har upprättats av VESPR AB. Dagvattenutredning har gjorts av Structor Uppsala AB och kulturmiljöutredningen av Bjerking AB.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Olga Borfileva. Dessutom har följande tjänstemän inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Brita Bugge, planarkitekt
Lena Mattsson, Kartingenjör
Dan Thunman, Stadsantikvarie
Claes Larsson, Stadsarkitekt
Anders Lovén, projektledare mark- och exploatering
Maya Katsumata Ling, bygglovshandläggare
Ia Manbo, bygglovshandläggare
Anders Håkman, trafikplanerare
Shirin Khalil, trafikplanerare
Anna Sääf, projektledare anläggning

Planhandlingarna har granskats av Emil Lindström och Klara Alexanderson, planarkitekter.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala 2022-03-18

Maija Tammela Arvidsson
planchef

Olga Borfileva
Planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd
- granskning

2022-02-17

Antagen av plan- och byggnadsnämnden:

Laga kraft: