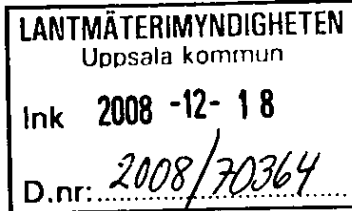


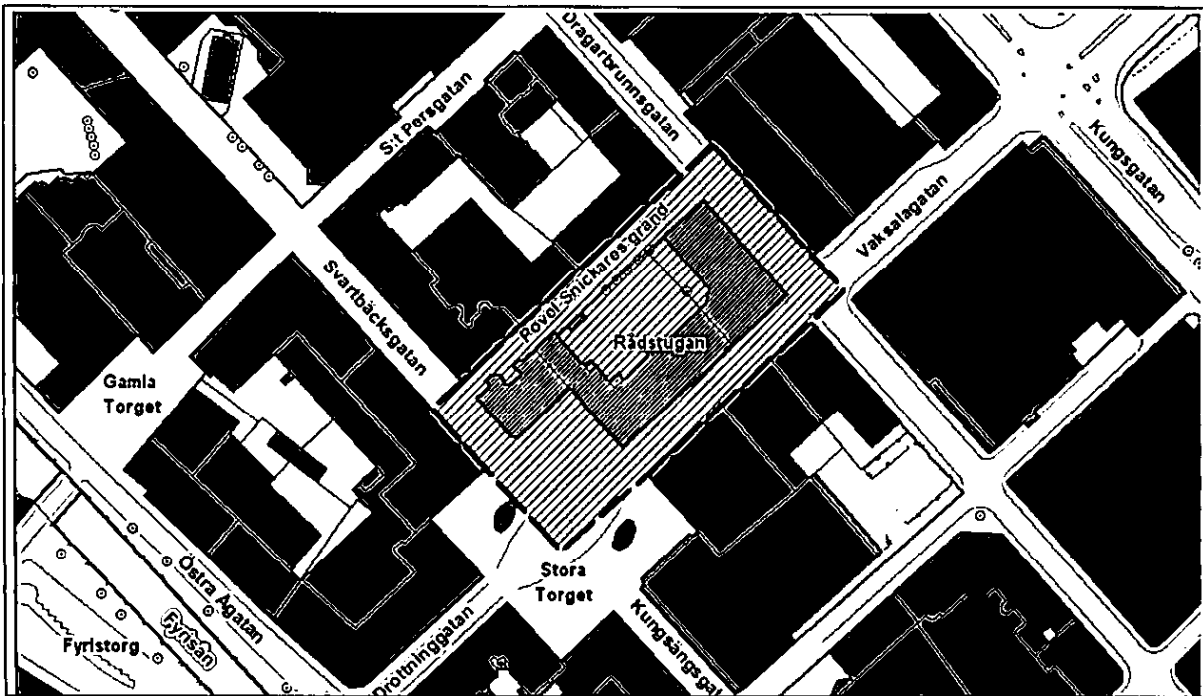
0380-P2008/34

Diarienummer  
2006/20028-1



Detaljplan för  
**kv Rådstugan**  
Uppsala kommun

LAGA KRAFT 2008-10-23



Handläggare: Caroline Johansson Fors, telefon: 018-727 46 16

Stadsbyggnadskontoret

Postadress: Uppsala kommun, Stadsbyggnadskontoret • 753 75 UPPSALA • Besöksadress: Stadshuset, Vaksalagatan 15  
Telefon: 018 – 727 00 00 • Fax: 018 – 727 46 61 • E-post: [stadsbyggnadskontoret@ uppsala.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@ uppsala.se)  
[www. uppsala.se](http://www. uppsala.se)

Akt nr: 0380-P2008/34

**HANDLINGAR**

angående

**DETALJPLAN**

för

**kvarteret Rådstugan**

Antagen: 2008-09-25

Detaljplan för kv. Rådstugan  
Uppsala kommun

## **PLANBESKRIVNING**

---

### **HANDLINGAR**

Antagandehandlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer
- Genomförandebeskrivning
- Utlåtande
- Samrådsredogörelse\*
- Miljökonsekvensbeskrivning

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Behovsbedömning för ställningstagande till betydande miljöpåverkan daterad 2006-04-05\*
- Fastighetsförteckning\*
- Antikvarisk förundersökning
- Arkeologisk förundersökning
- Logistikutredning
- Solstudier
- Bullerutredning

\* Handlingar som finns att ta del av på Stadsbyggnadskontoret, stadsbiblioteket och kommunens hemsida [www.uppsala.se](http://www.uppsala.se). På hemsidan läggs inte samrådsredogörelse och fastighetsförteckningen ut på grund av PUL (personuppgiftslagen).

### **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Syftet med planen är att pröva lämpligheten att:

- göra en tillbyggnad för handel, varuhus, på ca 700 kvm bakom Rådhuset mot Påvel Snickares gränd över del av det som idag kallas Dragarbrunnstorget.
- ersätta befintlig byggnad mot fastigheten Dragarbrunn 19:7 som idag innehåller nätstation och fläktrum med en ny byggnad på cirka 380 kvm för varumottagning, personalutrymmen, kontor m.m.

Rådhuset avses återanvändas för handel, varuhus, restaurangverksamhet och kontor.

Rådhuset är av stort kulturhistoriska värde. Utgångspunkten för återanvändningen är att tillvarata och lyfta fram byggnadens värden som en del i varuhusets varumärke. Skyddsbestämmelser har definierats i syfte att ge möjlighet att utveckla byggnaden inom vissa ramar med hänsyn till att byggnadens kulturhistoriska värden inte får förvanskas.

Idag står stora delar av Rådhuset tomt. Kommunen sålde fastigheten till Atrium Ljungberg AB (dåvarande Atrium Fastigheter AB) under 2006. I

bottenplanet finns café- och restaurangverksamhet samt viss kontorsverksamhet tillhörande Gamla Uppsala Buss. Kommunen bedrev fram till försäljning kontorsverksamhet i byggnaden. Mindre aktiviteter och evenemang hölls då i Stadsfullmäktiges sessionssal.

Handelsändamålet avser ett nytt modernt modevaruhus. Den horisontella kopplingen mellan Rådhuset och den nya byggnaden blir avgörande för den kommersiella funktionen.

De nya byggnaderna anpassas i höjd och skala till omgivande bebyggelse och Rådhuset. Huvudentrén bibehålls mot Stora torget och passagen från Vaksalagatan kommer att förstärkas som entrépunkt. En helt ny entré ska öppnas mot Dragarbrunnstorget som ges en ny utformning med en möjlighet till uteservering med flera aktiviteter.

Ett område förläggs som y- områden, dvs markområde tillgängligt för vändning för omkringliggande fastigheter, för att skapa gemensamma förutsättningar för att få logistiken att fungera i gränden.

## **FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB**

Planområdet ligger inom riksintresse för Uppsala stad, C 40 A och berör därmed Miljöbalken kap 3 § 6. I värdebeskrivningen till riksintresset kan följande läsas som ett uttryck för riksintresset av betydelse för aktuellt planområde: *Uppsala utgör ett stadslandskap som sedan medeltiden präglats av kyrkans, centralmaktens och universitetets monumentala byggnader, med rutnätsplan och raka tillfartsvägar från 1600-talet. Unikt för Uppsala är stadens gatunät med den rätvinkliga rutnätsplanen och tillfartsvägarna från 1600-talet samt tomstrukturen med bevarade rester av oregelbundna tomter från tiden före 1643 års reglering. Av 1600-talets byggnader återstår bl a delar av Clas Edens hus från 1640-talet i nuvarande Rådhuset vid Stora torget. Bland de mest slående byggnaderna från 1800-talets senare del nämns Rådhuset med dess nya exteriör av Holmgren från 1883.*

Planområdet berör inte 4 kap MB och bidrar inte till att miljö kvalitetsnormerna enligt 5 kap MB överskrids.

## **PLANDATA**

### **Lägesbestämning**

Rådhuset ligger i stadskärnan i Uppsala stad intill Stora torget och följer Vaksalagatans norra sida. Planområdet avgränsas av Vaksalagatan, Dragarbrunnsgatan, Stora Torget och Påvel Snickares gränd, vilka ingår i planområdet.

### **Areal**

Planområdet omfattar totalt 0,75 ha.

### **Markägoförhållanden**

I planområdet ingår fastigheten Dragarbrunn 19:1, Atrium fastigheter, fastigheten Dragarbrunn 19:6, Masmästaren och fastigheten Dragarbrunn 19:7, Uppsala Akademiförvaltning. Fastigheten Dragarbrunn 1:2 ägs av kommunen och omfattar torg- och gatumark. Angränsande fastigheter vid Påvel snickares gränd utgörs av fastigheten Dragarbrunn 19:10, Vasa kronan AB och fastigheten Dragarbrunn 19:11, AP-fastigheter AB.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan för Uppsala stad 2002

I gällande översiktsplan för staden från 2002 ligger fastigheten inom område benämnd nuvarande stadsbygd där bebyggelsekompletteringar kan tillkomma i form av nybyggnader, tillbyggnader, nya våningsplan m.m. Riktlinjerna anger följande:

- nya planer och ny bebyggelse ska utformas och placeras på ett medvetet sätt i förhållande till befintliga mönster i de olika stadsplanerna
- bebyggelsemiljöer med tillhörande parker eller enstaka byggnader av särskilt kulturhistoriskt värde eller av betydelse för stadsbilden ska bevaras och får inte förvanskas

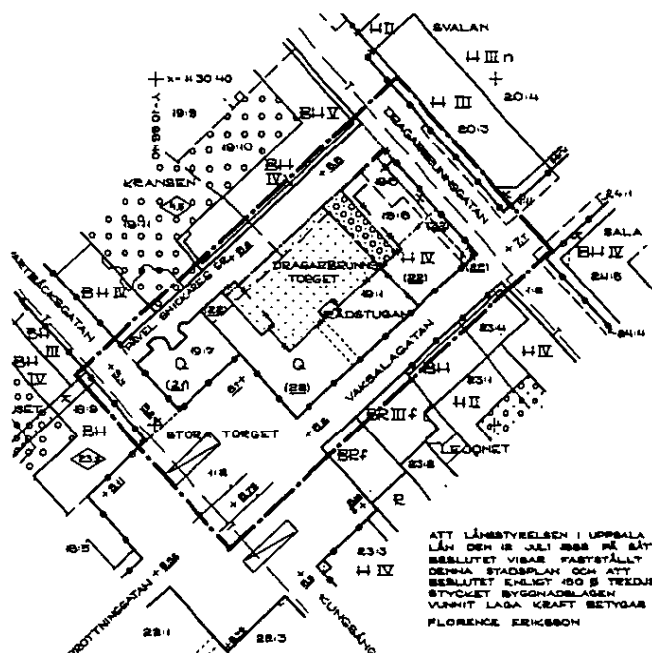
För stadskärnan anges följande:

- att bebyggelsens bottenvåningar i så stor utsträckning som möjligt ska domineras av detaljhandel och annan service
- att kulturutbudet ska vara stort
- mötesfunktionen tydlig och attraktiv
- att trafiken ska ske på de gåendes och stadslivets villkor

### Detaljplaner, Områdesbestämmelser och Förordnanden

För aktuellt planområde finns en gällande stadsplan från juli 1982. Rådhuset och byggnaden på fastigheten Dragarbrunn 19:7 är här utlagd som Q, kulturreservat, vilket innebär att användningen ska anpassas till byggnadernas kulturhistoriska värden och på så sätt att dessa inte minskar. Gården mot Påvel Snickares Gränd är utlagd som prickmark som inte får bebyggas. För fastigheten Dragarbrunn 19:6 är beteckningen handel, H, med en reglerad våningshöjd på fyra våningar med en högsta byggnadshöjd på 13,5 meter. Inredd vind tillåts. Utfartsförbud gäller mot samtliga gator utom Påvel Snickares Gränd. En arkad tillåts vid fastigheten Dragarbrunn 19:6 för att tillgodose busspassagerarnas utrymmesbehov vid befintlig busshållplats.

Aktuellt detaljplane-förslag avses att ersätta befintlig detaljplan i sin helhet.



Figur 1. Gällande detaljplan från 1982. Ersätts i sin helhet av nu aktuell detaljplan.

## **Program för planområdet**

Planarbetet har inte bedömts nödvändigt att inleda med program.

## **Kommunala beslut i övrigt**

Byggnadsnämnden gav stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja detaljplanearbete för kv. Rådstugan i januari 2007.

## **Krav på miljöbedömning**

### **Lagkrav**

Enligt PBL 5:18 ska bestämmelserna i MB 6:11- 6:18 och 6:22 tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (Eu-direktiv 2001/42 EG). Vid betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning av planen göras under vars process en miljökonsekvensbeskrivning tas fram. En behovsbedömning utifrån förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4, görs för att ta ställning till om ett genomförande av en detaljplan kan antas leda till en betydande miljöpåverkan eller inte.

### **Samlad bedömning och motiverat ställningstagande**

Stadsbyggnadskontorets preliminära bedömning resulterade i ett ställningstagande att betydande miljöpåverkan kan föreligga avseende byggnadens kulturhistoriska värden och stadsbild. Denna bedömning delades av länsstyrelsen vid samråd kring behovsbedömningen, se yttrande daterat 2007-05-15 som bifogas planbeskrivningen. Nyréns arkitektkontor AB har anlåtats för att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning i enlighet med MB 6:11-6:18. Miljökonsekvensbeskrivningen sammanfattas i avsnittet "Planens konsekvenser" under rubriken "Kulturarv och stadsbild". Ett samråd har hållits med Länsstyrelsen den 14 augusti 2007 avseende MKBn:s avgränsning.

Förslaget har inför samrådet med utgångspunkt i miljökonsekvensbeskrivningen reviderats avseende bland annat den nya byggnadens volym och utbredning samt avseende antal nya upptagningar i Rådhusets gårdsfasad.

Efter samrådet har planförslaget omarbetats och exploateringsgrad och byggnadsvolym har minskats till fördel för stadsbilden, se sammanställning bilaga 2.

Planförslaget bedöms stå i överensstämmelse med översiktsplanens intentioner. Studier har gjorts avseende logistik, solförhållanden och eventuell ökning av buller.

## **STADSBYGGNADS VISION**

### **Stadsförnyelse - Dragarbrunnsvisionen**

För stadskärnan pågår ett kontinuerligt förnyelsearbete i syfte att rusta upp stadskärnan, stärka dess attraktionskraft och ge kärnan utrymme att utvidgas. Upprustningen och omvandlingen av Östra Ågatan är nu klar liksom Uppsala konsert och kongress. Resecentrum är under utbyggnad och ett visionsarbete pågår för Dragarbrunnsgatan.

Kungsgatan har fått en ny roll som kollektivtrafikstråk och busstrafiken har flyttats från Dragarbrunnsgatan till Kungsgatan. Dragarbrunnsgatan

har därmed öppnats upp för genomgående biltrafik. Arbetet med att ge gatan en utformning så att biltrafiken sker på de gåendes villkor pågår. I samband med visionsarbetet för Dragarbrunn pågår även en översyn av såväl logistik- som parkeringsfrågorna i stadskärnan.

Stråket mellan S:t Persgatan och Bangårdsgatan avses bli en ny del av Uppsalas utökade stadscentrum med begränsad genomfartstrafik. Både nybyggnation och möjliga ombyggnationer inom kvarteren studeras liksom rörelsemönster mellan och genom kvarteren. Gränderna mellan gågatan och Dragarbrunnsgatan blir extra viktiga att ägna omsorg i syfte att stärka stråken mellan gågatan, Dragarbrunnsgatan och Stora torget. Följande riktlinjer är då relevanta för aktuellt planarbete:

- Gränder längs gatan behöver en speciell omsorg. Baksidor bör omvandlas till framsidor.
- Gränderna är viktiga för rörelse i östvästlig riktning och väsentliga för att det kommersiella centrum ska utvidgas till mer än dagens gågata. Gränderna bidra till att knyta ihop gågatan, Östra Ågatan och Dragarbrunnsgatan till en helhet.
- Gränderna bör förtydligas med bättre ljussättning och genom att markens beläggningsmönster ses som en "matta" som rullas ut över Dragarbrunnsgatan.
- Underjordiska parkeringsgarage bör, där det är tekniskt möjligt, utföras som större samlade enheter med förbindelse under gatunivå.

#### **Trafikplanen**

Dragarbrunnsvisionen står i stort i överensstämmelse med de intentioner som redovisas i trafikplanen från 2006. I nuläget kommer busstrafiken att fortsätta trafikera Vaksalagatan med stopp i stadskärnan endast vid Stora Torget.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

#### **Stadsbild och planmönster**

Rådhuset utgör del i den täta kvartersstaden. Med sitt centrala läge intill Stora torget utgör den del i stadskärnans mittpunkt. Rådhuset följer såväl 1600-talets som 1800-talets rutnätsplan.

Påvel Snickares gränd uppstod som gränd mellan 1958 och 1970 då intilliggande bebyggelse revs och nuvarande kvarter tog form. Innan 1958 hade kvarteret mellan Vaksalagatan och S:t Persgatan utgjorts av ett stort kvarter med ett småskaligt inre med ett stort antal gårdsbyggnader och små gårdsformationer. 1978 revs magasinsbyggnaden (byggd 1883) mot Påvel Snickares gränd och det som i dagligt tal kallas Dragarbrunnstorget skapades. Idag fungerar gränden som lastgata och har i hög grad karaktär av bakgård.

Planförslaget innebär att en del av Dragarbrunnstorget, ca 10 meter i bredd relaterat från Rådhuset, tas i anspråk för en ny byggrätt. Mot Dragarbrunnstorget förläggs en ny entré i den tillkommande byggnaden. Målsättningen är att med god utformning och markbehandling kunna vitalisera och ge liv åt torget som kan ses som en satellit till Stora Torget. Sommartid kan varuhusets servering få växa ut på torget och övriga delar av året kan ytan användas för olika aktiviteter och evenemang som komplement till varuhusets inomhusmiljö.

C<sub>1</sub>

Via bestämmelsen C<sub>1</sub> ställs krav på att restaurang- och/eller serveringsverksamhet ska finnas i bottenplanet av Rådhuset mot Stora Torget. Detta i syfte att stärka torgets funktion som offentlig och publik plats i stadens mittpunkt.

### Mark och vegetation

Ungefär hälften av aktuell fastighet utgörs idag av obebyggd mark. I samband med byggnationen på fastigheten Dragarbrunn 19:6 i början på 1980-talet planterades träd vid fastighetsgräns mot Påvel Snickares gränd. Gården stensattes och ett konstverk av konstnären Bertil Johnson placerades på platsen.

Planförslaget innebär att en mindre del av gårdsrummet/torget tas i anspråk för ny byggrätt. En förutsättning för byggnation är att vissa av träden tas bort. Några vårdträd kommer att sparas i anslutning till uteserveringen. Diskussion pågår avseende om konstverket som idag pryder gården kan flyttas till annan lämplig plats eller omformas. Gården/torget avses rustas upp tillsammans med Påvel Snickares gränd och det mindre gårdsrummet till fastigheten Dragarbrunn 19:6 och ges en sammanhållen och samordnad utformning som ett gemensamt rum. Marknivån kommer att utgå från grändens. För att nå gårdsentrén till fastigheten Dragarbrunn 19:6 görs en ramp längs dess fasad och en lägre liggande entréplats. Lastplatser och vändytor ska behandlas på samma sätt som övriga ytor.

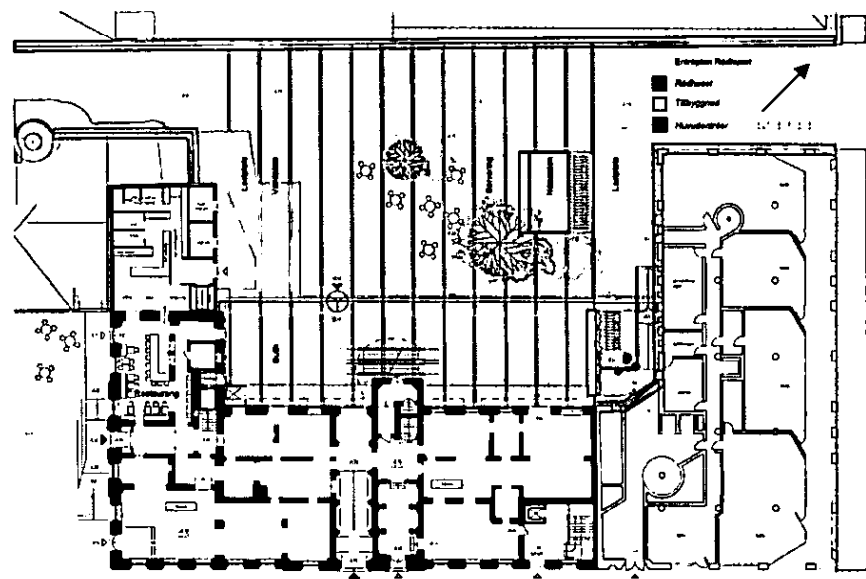
### Bebyggelse, funktion och gestaltning

#### Nya byggrätter på fastigheten Dragarbrunn 19:1

C

De nya byggnaderna beläggs med användningsbestämmelsen C vilket innebär att byggnaderna får användas till centrumverksamheter som handel, butiker, service, restaurang, kontor m.m. Nätstationen placeras solitära på torgytan. Möjlighet ges att placera serveringsfunktioner i anslutning till nätstationen E<sub>1</sub>C.

E<sub>1</sub>C



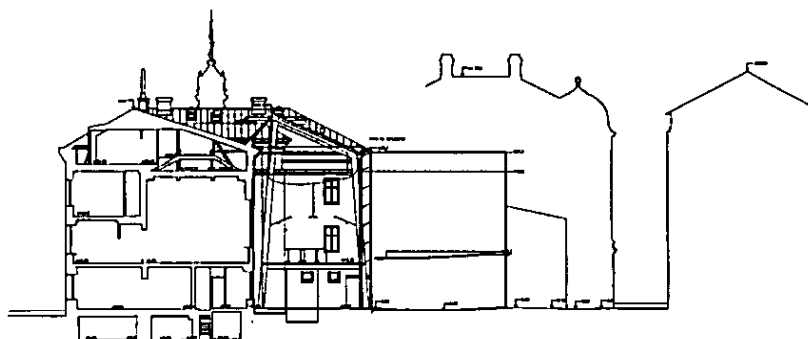
Figur 2. Illustration som visar tillbyggnaderna, blå respektive gul färg, samt torgytan och nätstationens placering. Befintligt rådhus är markerat med grå färg. Illustration framtagen av AIX Arkitekter.



### III, totalhöjd

Den större tillbyggnaden anpassas till befintliga byggnader i höjd och skala. Byggnaden tillåts att uppföras i två plan med teknikplan högst upp. Totalhöjden är satt med hänsyn tagen till att de nya byggnadsvolymer inte ska framträda visuellt från Stora Torget och påverka stadsbilden, + 24,6 meter. Rådhusets totalhöjd är + 24,9 meter. Hissar och rulltrappor förläggs till denna del i syfte att minska ingreppen i Rådhuset.

En mindre befintlig byggnad på gården, placerad i fasadliv med byggnaden på fastigheten Dragarbrunn 19:7, kommer att rivras och ersättas med en ny byggnad i tre plan med kök, varumottagning och soprum i bottenvåningen samt lagar-, personalutrymmen och kontor i de övre planen. Även denna byggnad anpassas i höjd och skala till Rådhuset, + 21,5 meter i totalhöjd. Intill läggs lastintaget med möjlighet att anordna ett skärmtak över.



Figur 3. Sektion mellan Vaksalagatan och Påvel Snickares gränd visande de nya byggnaderna i relation till befintlig bebyggelse.

f<sub>1</sub>

Den nya större tillbyggnaden ska utformas som en enhetlig glASFasad mot Dragarbrunnstorget, se kartans bestämmelse f<sub>1</sub>. Materialval och detaljutformning ska bidra till att ge byggnaden ett transparent och lätt intryck. Rådhusets gårdsfasad utgör innerväggar i varuhusrummen. Det övre planet ges samma takhöjd som sessionsalen och rådhusalen vilket ger ett högt öppet rum som framhäver Rådhusets arkitektur.



Figur 4. Perspektiv från Påvel Snickares gränd över Dragarbrunnstorget och den nya byggnaden. Illustration framtagen av BAU Arkitekter. Fasadens utformning är ett förslag. Den slutliga utformningen sker vid bygglovprövningen.

- f<sub>2</sub>** Den mindre tillbyggnad ges karaktären av putsad enkel gårdsfasad, **f<sub>2</sub>**.
- f<sub>3</sub>** Skärmtaket och nätstationen ska ges en god arkitektonisk kvalitet som väl samspelar med den nya miljön, **f<sub>3</sub>**.

**C** *Befintlig byggnad på fastigheten Dragarbrunn 19:6*  
Tidigare handelsändamål ändras till C vilket inkluderar såväl, handel, butiker, kontor, service m.m. Möjlighet ges att bygga igen arkaden mot Dragarbrunnsgatan vilket är en uttalad ambition i Dragarbrunnsvisionen. En möjlighet ges också för en mindre byggrätt mot Dragarbrunn 19:1 för att i framtiden skapar förutsättningar för passage mellan fastigheterna. I övrigt ges byggnaden samma bestämmelser som i nu gällande detaljplan dvs **en våningshöjd på IV, en byggnadshöjd på 13,5 meter samt en bestämmelser att vind får inredas.**

**C** *Ny byggrätt på fastigheten Dragarbrunn 19:7*  
Möjlighet ges att bygga igen utrymmet mellan befintliga trapphus till fastigheten Dragarbrunn 19:7 mot Påvel snickares gränd. Möjligheter kan här ges att tillskapa yta inom fastigheten för bland annat hiss och soprum. Ytan ges användningsbestämmelsen C. Planförslaget innebär att allmän platsmark överförs till kvartersmark. En utformningsbestämmelser som säger att utbyggnaden ska utformas med hänsyn till befintlig byggnads kulturvärden har införts på plankartan, **f<sub>4</sub>**.

## **Kulturmiljö - Rådhuset**

### *Rådhusets historia*

Rådhuset har en lång historia. Del av byggnaden uppfördes 1645 som stadspalats till rådmannen Claes Eden. År 1702 brann staden. I vilken omfattning stadspalatsset drabbades är oklart. Uppsala stad köpte byggnaden och 1710 invigdes Rådhuset. Mellan åren 1768 och 1770 byggdes Rådhuset om. 1883 förlängdes byggnaden längs Vaksalagatan och de två sessionssalarna och passagen, entrén och trapphuset tillkom. Rådhuset fick också sin nuvarande fasadutformning i nyrenässans stil. Under 1900-talet har ett flertal ombyggnationer gjorts, bland annat har mellanväggar uppkommit för indelning i fler kontorsrum, toaletter m.m. Exteriört och interiört är Rådhuset som helhet mycket välbevarad. Av palatsbyggnaden från 1640-talet kvarstår i stort sett endast stommen och delar av planlösningen. En antikvarisk förundersökning togs fram i maj 2006 av Aix arkitekter AB där byggnadens historik beskrivs mer ingående.

### *Skydd*

Rådhuset ingår i riksintresse för kulturmiljön enligt MB 3:6. I översiktsplanen ingår Rådhuset också i område för särskilt värdefull bebyggelsemiljö enligt översiktsplan 2002 vilket sammanfaller med riksintresset och dess värdebeskrivning hänvisas till riksintressets. Rådhuset omfattas av 3 kap § 12 PBL med förbud mot förvanskning. Även bestämmelserna i PBL 3 kap § 10 angående varsamhet gäller. Byggnaden är i gällande detaljplan från 1982 utlagd som kulturresevat. Byggnadens kulturhistoriska värden är dock inte preciserade.

### *Analys*

Arbetet med den miljökonsekvensbeskrivning som tagits fram har inletts med en identifiering av byggnadens kulturhistoriska värden bland annat i syfte att klargöra vad som är av vikt att via bestämmelser i detaljplanen

skydda. Bedömningen har gjorts utifrån en vedertagen modell för kulturhistorisk värdering enligt "Kulturhistorisk värdering av bebyggelse" (Axel Unnerbäck, RAÄ 2002). Viktiga byggnadsantikvariska, arkitekturhistoriska och samhällshistoriska värden har identifierats liksom symbol- och identitetsvärden, arkitektoniska och miljöskapande värden. De byggnadsdelar och detaljer som bedömts inneha dessa värden i fysisk mening har preciserats bla gatufasader, stomme, planlösning, påkostade interiörer och ursprunglig bevarad inredning. Byggnaden har också bedömts ha ett stort bruksvärde i sin volym och sitt läge. Lokalerna är dock relativt omoderna och saknar godtagbar standard för ventilation, tillgänglighet, elförsörjning etc för den nuvarande användningen som kontor och restaurang. *Analysen sammanfattas i bilaga 1 med återkoppling till faktorer som bedömts representera dessa värden i fysisk mening samt till de skyddsbestämmelser som införts i detaljplanen.*

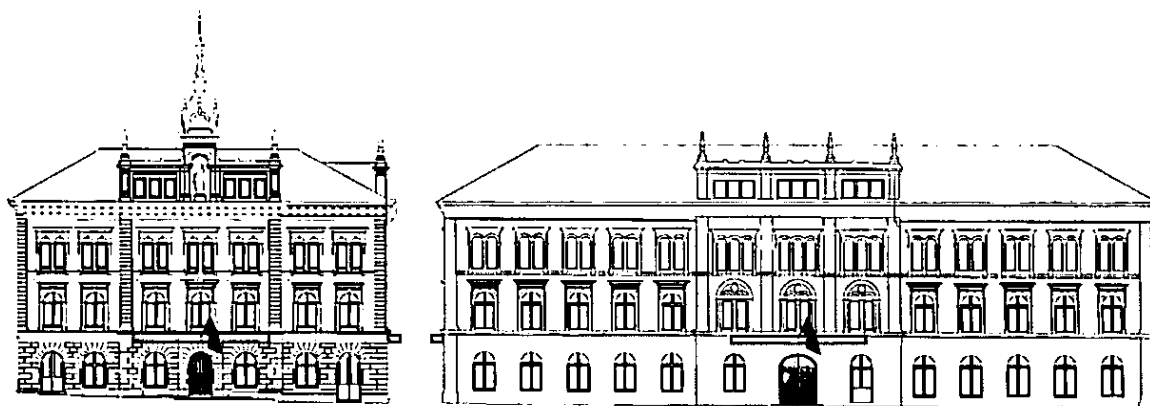
Q, q<sub>1</sub>

*Planförslag – skyddsbestämmelser och administrativa bestämmelser*

En återanvändning av Rådhuset bidrar till att åter göra byggnaden offentlig och aktiv i stadsrummet. Bestämmelsen Q ligger kvar i planen men byggnadens kulturhistoriska värde och skydd tydliggörs genom särskilda skyddsbestämmelser. Via bestämmelsen q<sub>1</sub> tydliggörs att byggnaden inte får rivas eller flyttas.

q<sub>2</sub>

Rådhusets fasad mot Stora Torget och Vaksalagatan har både ett stort arkitektoniskt som miljöskapande värde och utgör en viktig symbol för ett skede i samhällsutvecklingen då byggnadsverk för offentlig förvaltning och service började återuppföras. Fasadens klassicistiska arkitektur från 1880-talet och dess symmetriska uppbyggnad skyddas i sin helhet genom bestämmelsen q<sub>2</sub> på plankartan. Huvudentrén vid Stora Torget återfår sin forna roll. Portiken mellan Vaksalagatan och gården får åter en funktion och blir en viktig passage in i varuhuset med vidare kommunikation mot Påvel Snickares gränd eller Dragarbrunnsgatan. Fasadskyltning tillåts endast i mycket liten omfattning på begränsade delar av fasaden. Figur 5 visar maximal utbredning. Exakt yta prövas vid bygglovgivning. Skyltarna ska monteras parallellt med fasad på viss distans. Skyltarna ska utformas så att fasaden lämnas synlig mellan skyltens bokstäver.



Figur 5. Illustration över vilka delar av fasadytan som får nyttjas för skyltning. Den slutliga utformningen sker i bygglovprövningen. Illustration framtagen av AIX och BAU arkitekter.

q<sub>2</sub>

Rådhusets gårdsfasad har en tydlig underordnad arkitektonisk utformning mot de mer detaljbearbetade och proportionerliga gatufasaderna. Trots detta har gårdsfasaden ett stort värde som en välbevarad bruksfasad. Planförslaget innebär att gårdsfasaden sätts i ett nytt sammanhang då den kommer att utgöra väggar i inre rum. Fasaden ska skyddas till sin helhet, q<sub>2</sub>, och utgöra en kvalitet till rummen i mötet mellan gammalt och nytt. Enstaka genombrott i fasaden för passager i bottenplan samt via spångar mellan byggnaderna tillåts i befintliga fönsterlägen. I övrigt ska fasaden hållas fri. Den nya byggnadens bjälklag förankras inte i rådhusets gårdsfasad. I statsfullmäktiges sessionssal får endast en passage tas upp. Det gamla hisstornet som har tillkommit under mitten av 1990-talet kommer att tas bort och ersättas med en modernare hiss.



Figur 6. Rådhusets fasad mot Stora Torget och mot gården.

q<sub>2</sub>

Rådhusets planlösning är starkt relaterad till dess tidigare funktion som rådhus och besitter därmed stora samhällshistoriska värden samt symbol- och identitetsvärden. Den inre dispositionen med en axialt placerad entré mot Stora Torget, ett centralt placerat trapphus i 1800-tals delen samt statsfullmäktiges sessionssal och rådhusrättens sal mot gården är karaktäristiskt för byggnaden liksom ursprunglig planlösning med rum i fil mot torg och gata. Via bestämmelsen q<sub>2</sub> skyddas ursprunglig planlösning och rumssamband mot förändringar som innebär förvanskning. Den ursprungliga planlösningen avseende rum i fil mot gata har förändrats under åren genom uppsättning av mellanväggar. Återanvändningen till varuhus med öppna rumssamband ger nu möjlighet att återskapa de ursprungliga rummen i stor utsträckning.

q<sub>2</sub>

Den fasta inredningen och interiörerna är genomgående välbevarade. Framförallt är sessionssalarna och trapphusen bevarandevärda sett ur ett samhällshistoriskt perspektiv. Bestämmelsen q<sub>2</sub> reglerar att ingrepp i fast inredning i dessa delar inte får göras.

q<sub>2</sub>

Äldre interiörer i form av golvbeläggning av tiles, viktoriaplattor, och cementmosaik, dörrar, smide, snickerier och stuckaturer får av samma skäl inte förvanskas och skyddas genom bestämmelsen q<sub>2</sub>.

Användningen som varuhus bidrar till att inredning och interiörer kan lyftas fram och bli tillgängliga för allmänheten och i vissa fall återskapas. Entréer och trapphus i Rådhuset förblir huvudkommunikationer i varuhuset och deras olika karaktärer bevaras.

Genom den nya byggnaden kan större installationer som krävs för den nya verksamheten förläggas i den nya delen vilket minskar behoven av stomingrepp och ingrepp i inredning och interiörer i Rådhuset. Hissar och rulltrappor förläggas också till den nya byggnaden. Utgångspunkten är att

undvika horisontella installationer, ta bort tidigare kanaler och undertak och få tillbaka ursprungliga rumsformer. För att tillgodose brandkraven måste dock ett nytt trapphus byggas i Rådhusets norra ände. I övrigt görs relativt få större ingrepp i byggnadens stomme.

a<sub>1</sub> Det krävs en inventering och dokumentation av byggnaden inför bygglov. Ett vårdprogram behöver tas fram, se a<sub>1</sub>.

a<sub>1</sub> Antikvarisk kontroll ska genomföras under byggskedet, se a<sub>1</sub>.

a<sub>2</sub> Antikvarisk expertis krävs vid förändring av byggnad, se bestämmelse a<sub>2</sub>. Mer information ska inhämtas i framtagen MKB och vårdprogram.

q<sub>1</sub> De kulturhistoriska värdenas bevarande är starkt förknippat med hur underhållet av byggnaden sker. Bestämmelsen q<sub>1</sub> har därför införts avseende krav på underhåll.

#### *Fastigheten Dragarbrunn 19:7, f.d. Handelsbanken*

Den nya byggnaden bedöms inte påverka de kulturhistoriska värdena avseende befintlig byggnad på fastigheten Dragarbrunn 19:7 som i gällande detaljplan är belagd med bestämmelsen Q (kulturreservat). Under 2006 gjordes ombyggnationer av byggnadens bottenplan. I samband med detta gjordes också antikvarisk bedömning av byggnadens kulturhistoriska värde.

q<sub>1</sub> Byggnaden är belagd med bestämmelsen Q, det vill säga användningen ska vara anpassade till bebyggelsens kulturvärden. Den nya byggrätten reglerades inte höjdmässigt utan detta får prövas i bygglovprövningen.  
a<sub>2</sub> Via bestämmelsen q<sub>1</sub> tydliggörs det att byggnaden inte får rivas eller flyttas och att den ska underhållas på ett ur kulturhistorisk synpunkt riktigt sätt samt att antikvarisk expertis ska medverka vid bygglovprövningen, a<sub>2</sub>.

#### *Fornlämningar*

Hela stadskärnan utgör fast fornlämning som är skyddad genom Kulturminneslagen, KML. En arkeologisk förundersökning har tagits fram. Denna visar på att både sentida och möjliga äldre fyllnadsmassor finns på platsen. Dock har utgrävningar gjorts vid olika tillfällen och i olika omfattning kring planområdet, bl a vid byggnationen av fastigheten Dragarbrunn 19:6 i början på 1980-talet. Kulturlagrens tjocklek är varierad mellan en meter upp till två meter. Förundersökningen visar också att den före detta magasinbyggnadens grundläggning troligen inte har påverkat underliggande kulturlager i nämnvärd omfattning. Fornlämningens kunskapsvärde och bevarandegrad kan endast bedömas utifrån 1980 års arkeologiska undersökningsresultat. Denna undersökning visade omfattande spår efter Uppsalas medeltida bebyggelse med välbevarade konstruktioner, hus och gränder.

Vid en exploatering inom fastigheten måste tillstånd erhållas från Länsstyrelsen ifall fornlämningen måste tas bort. Planförslaget utgår ifrån att fornlämningen ska kunna vara kvar. Ingen källare finns. Exploatören har i sin ansökan till Länsstyrelsen fört diskussioner kring grundläggningsmetoder utan källare och därmed bibehållande av fornlämningen.

### **Tillgänglighet för funktionshindrade**

Enligt lagen (förordningen 1994:1215) ska nya byggnader som innehåller bostäder, arbetslokaler eller lokaler till vilka allmänheten har tillträde, vara utformade så att de är tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

Målsättningen är att det nya varuhuset inkluderande det gamla Rådhuset ska vara tillgänglighetsanpassat från såväl Stora Torget, Vaksalagatan, och Dragarbrunnstorget.

En beskrivning av tillgängligheten görs i bilaga 4. Den slutliga prövningen sker i samband med behandling av bygglovansökan.

### **Miljöstörningar, hälsa och säkerhet**

#### *Buller och vibrationer*

En bullerutredning har tagits fram som kan konstatera att bullernivåerna i gränden idag är höga vad det gäller maximala bullernivåer utomhus. Värdena ligger på mellan 80-86 dBA för tunga fordon och mellan 68-73 dBA för lätta fordon. De högsta ljudnivåerna är vid våning ett och de lägre vid våning fyra. Gränden omges av i huvudsak kontor, restaurang- och butiksytor. I fastigheten Dragarbrunn 19:10 finns bostadslägenheter på våningsplan tre, fyra och fem. På femte våningen är lägenheterna indragna med balkong mot gränden. De ekvivalenta ljudnivåerna utomhus ligger under 55 dBA vid fasad.

Inomhusvärdena har inte studerats men maximala bullernivåer över 85 dBA kräver speciell fasadisolering för att klara maximala inomhusvärden under 45 dBA vilket inte är troligt att bebyggelsen längs gränden har.

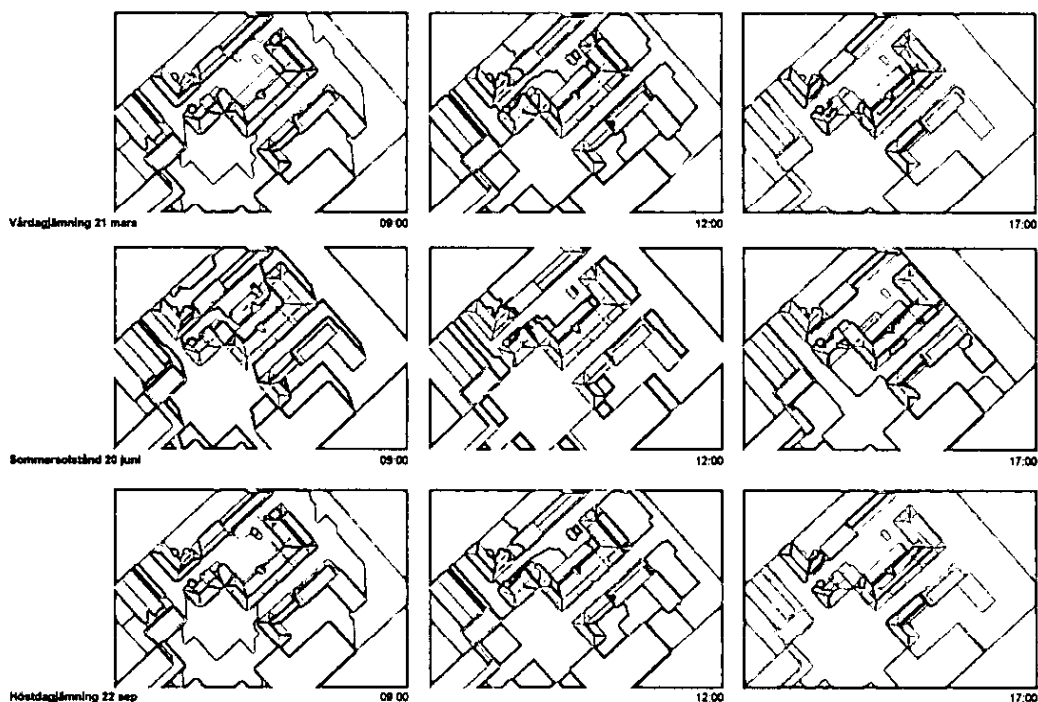
Ett fullt utnyttjat rådhus samt tillbyggnad på cirka 1000 kvadratmeter bedöms öka antalet tunga fordon med 3 per dag och antalet lätta med fyra per dag samt två sopbilar. Enligt bullerutredningen ger detta en ökning av maximala ljudnivåerna på mellan 0-1 dBA avseende både ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå. Detta gäller även för inomhusvärdena. I bedömningen måste vägas in att rådhuset redan i dag inom ramen för gällande plan kan få en användning som i stort alstrar denna logistikmängd varför planförslaget inte bidrar till en nämnvärd ökning av buller.

#### *Luftföroreningar*

Någon utredning om luftpartiklar har inte bedömts nödvändig att upprätta. Tomgångskörningen är begränsad varför partikelhalten inte bör vara något problem.

#### *Solstudier*

Planförslaget bedöms medföra marginell påverkan avseende solförhållandena på befintliga byggnader. En solstudier har tagits fram se figur 6.



Figur 7. Bilden visar solförhållandena på Dragarbrunnstorget vid vårdagjämning, sommarsolstånd och höstdagjämning. Framtagen av AIX Arkitekter.

## Geoteknik

En geoteknisk undersökning finns framtagen av Bjerking.

## Gator och trafik

### Biltrafik och logistik

Idag belastas gränden av 26 fordon per vardag varav 9-10 stora lastbilar och 3 sopbilar. Från Påvel Snickares gränd når man också två källargarage i fastigheten Dragarbrunn 19:10 och 19:11. Totalt finns här ett 50-tal parkeringsplatser. Några få parkeringsplatser finns idag också på Dragarbrunnstorget och viss parkering sker i gränden.

Framtida trafikmängder efter en ombyggnation på Dragarbrunnsgatan är osäkert och beror på övriga trafikåtgärder i innerstaden. Som måttstock kan nämnas att en gåfartsruta tål upp till 3000-4000 fordon per dygn. Idag trafikeras Dragarbrunnsgatan på huvuddelen av gatans sträckning med denna trafikmängd. Ambitionen med Dragarbrunnsvisionen är att få ned trafikmängderna och minimera genomfartstrafiken.

Den trafikmängd totalt sett som aktuellt planförslag bedöms bidra till utmed Dragarbrunnsgatan är sett utifrån trafikmängden som helhet liten.

I gränden finns idag ett lastintag till fastigheten Dragarbrunn 19:11. Ett varuintag kommer att anordnas i den nya mindre byggrätten till Rådhuset med lastzon intill. Fastigheten Dragarbrunn 19:7 och 19:10 måste nyttja gränden vid lastningstillfället då de saknar lastzoner på den egna fastighe-

Y1

ten. Fastigheten Dragarbrunn 19:6 har idag servitut på fastigheten Dragarbrunn 19:1 för transporter av förnödenheter och sopor. En logistikutredning med körspårsanalyser, bilaga 3, har tagits fram som visar att grändens utformning med ny byggrätt på Dragarbrunnstorget tillåter leveranser med 12 meters fordon till fastigheten Dragarbrunn 19:1, 19:6, 19:7, 19:10 och 19:11 genom att möjlighet till vändning/backning ges på fastigheten Dragarbrunn 19:1 genom **y-område** (följs upp med bildande av servitut). På fastigheten Dragarbrunn 19:6 ges möjlighet att via backning angöra soputrymmet med sopbil. I övrigt nyttjas ihuvudsak Dragarbrunnsgatan för inlastning till fastigheten.

Konflikten mellan större logistikfordon bedöms i logistikutredning vara begränsad. Utrymme för ytterligare logistikfordon bedöms också finnas. Parkeringsförbud för personbilar bör införas i gränden för att skapa så mycket yta som möjligt för övriga trafikanter. En begränsning av uppställningstiden i gränden bör också införas. Detta är frågor som gatu- och trafiknämnden bedömer och hanterar. Grändytan bör göras helt plan för att underlätta körning och godsdragnig.

Arbetet med att hitta gemensamma lösningar till exempel tidsstyrning av logistiken kommer att fortgå för stadskärnan som helhet vilket ytterligare kan bidra till att förbättra miljön långsiktigt för flera gränder och gator i staden. Detta är dock inte en förutsättning för aktuellt planarbete. Lastzonen på Dragarbrunnsgatan kommer att fungera som ett komplement till gränden men inte vara en förutsättning för större logistikfordon.

#### *Gång- och cykeltrafik*

Rådhusets centrala läge gör att gång- och cykeltrafiken sker i blandtrafik. Svartbäcksgatan utgör gågata, Östra Ågatan har cykelfält och Dragarbrunnsgatan ska ges en utformning av gårdsfartsgata. Via dessa gator når man stadens överordnade gc-nät.

#### *Kollektivtrafik*

Kollektivtrafiken kommer att fortsätta trafikera Vaksalagatan med buss-hållplats på Stora torget.

#### *Parkering, angöring och utfart*

Parkeringsfrågan kommer att lösas via s.k. parkeringsköpsavtal. Kommunen övertar då, mot ersättning, ansvaret att ordna överenskommet antal platser. Fastighetsägaren kan erbjudas hyra motsvarande antal platser eller också blir platserna allmänt tillgängliga. Kostnader och åtaganden regleras vanligtvis via exploateringsavtal. Ett alternativ till parkeringsköp kan vara servitutsrätt i annan parkeringsanläggning.

Den nya tillbyggnaden med butiker/varuhus bedöms kräva ett parkeringsbehov på ca 10 platser.

### **H-parkering**

Endast handikapparkering tillåts inom fastigheten Dragarbrunn 19:1 på Dragarbrunnstorget.

#### *Cykelparkering*

Cykelparkering för personal och besökare anordnas på Dragarbrunnstorget.



## **Teknisk försörjning**

### *Vatten och avlopp*

Vatten- och avloppsledningar finns i trottoaren runt kvarteret.

### *Värmeförsörjning*

En fjärrvärmeledning genom Rådhuset försörjer intilliggande fastighet.

### *El och tele*

En optofiberkabel finns i källaren till Rådhuset och förbinder Gamla torget och Stadshuset.

Befintlig nätstation flyttas till nytt läge på Dragarbrunnstorget.

### *Avfall*

Avfallshanteringen för aktuell fastighet löses i soprum i den mindre tillbyggnaden intill fastigheten Dragarbrunn 19:7 samt ev. i Rådhuset i ett mindre utrymme mot Vaksalagatan. Idag har fastigheten Dragarbrunn 19:7 sitt sophus gemensamt med Rådhuset på fastigheten Dragarbrunn 19:1. Detta regleras via ett avtal för tre månader i taget. Fastigheten Dragarbrunn 19:7 ges möjlighet via en ny byggrätt mot Påvel Snickares gränd att lösa sin sophantering på den egna fastigheten.

## **Administrativa frågor**

Administrativa bestämmelser har införts på plankartan avseende krav på:

- dokumentation, inventering och vårdprogram inför bygglov, a<sub>1</sub>
- antikvarisk kontroll under byggskedet, a<sub>1</sub>
- antikvarisk expertis vid förändring av byggnad, a<sub>2</sub>

Ett tydliggörande av lovplikten avseende att bygglov krävs enligt PBL 8:1 för väsentligt ändrat ändamål och för att göra ändringar som har inverkan på behov av parkering.

## **KRAV PÅ MILJÖ-BEDÖMNING**

### **Samlad bedömning om ställningstagande till betydande miljöpåverkan**

Nedanstående behovsbedömning av detaljplan kv. Rådstugan, har gjorts utifrån kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4.

Den samlad bedömningen för ställningstagandet är att ett genomförande av detaljplanen:

- står i överensstämmelse med **översiktsplanens intentioner**
- **kan antas medföra en betydande miljöpåverkan avseende de kulturhistoriska värdena och stadsbildsvärdena.** En miljöbedömning enligt MB 6:11-6:18 ska därför göras.
- innebär ingen negativ påverkan på **mark och vatten.**
- påverkar inga betydelsefulla **natur- och samhällsresurser** i negativ riktning. Ligger inom yttre skyddszon för vattenskyddsområdet. Gällande skyddsföreskrifter ska följas.

- bedöms inte förvärra **bullersituationen** för omkringliggande bebyggelse. Krav ställs i planen på att inomhusvärdena avseende buller för kontorsbyggnad ska klaras.
- bedöms innebära en viss försämring av **soförhållandena**. Dock inte av den grad att det bedöms betydande.
- planförslaget medför **ökad trafik, logistik och parkeringsbehov**. En förutsättning för planförslaget är att en god lösning avseende logistiken kan ske balanserat mot att öka grändens vitalitet. En fördjupad logistikutredning ska göras.

Med utgångspunkt i ovanstående gör kommunen den samlade bedömningen att ett genomförande av detaljplanen för fastigheten Dragarbrunn 19:1 kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11.

## MILJÖ- KONSEKVENSER

Konsekvenser för olika miljöaspekter har utretts utifrån olika utformnings/exploateringsalternativ och återges i korthet nedan. Utformningsalternativen har ställts mot ett nollalternativ som innebär en fortsättning på den användning som gällt efter det att rådhusrätten flyttat ut, dvs som kontor och restaurang. I bilagt dokument finns en mer utförlig redovisning av miljökonsekvenserna.

### Stadsbild och kulturarv

#### *Miljökonsekvensbeskrivningens huvudalternativ (ursprungsförslag)*

En miljökonsekvensbeskrivning för kulturmiljön finns upprättad av Nyrens arkitekter på uppdrag av stadsbyggnadskontoret. Huvudalternativet i miljökonsekvensbeskrivningen utgick från en tillbyggnad med en volym på fem våningar, ett glastak över ljusgården med en takhöjd på 27,10 meter och balkongbjälklag i ljusgården i direkt koppling till gårdsfasaden, flera passagepunkter och upptagningar i gårdsfasaden, fler ingrepp i stomme och inredning m.m. Sammantaget bedömdes att användningen som varuhus i princip var positivt då byggnaden återfår en god funktion i staden men att exploateringsgraden inte tillgodosåg skyddsbehovet eftersom de ombyggnader och förändringar som föreslogs i alltför hög grad bedömdes minska det kulturhistoriska värdet.

#### *Reviderat alternativ 1 (samrådsförslag)*

I miljökonsekvensbeskrivningen redovisades för huvudalternativet konsekvensmildrande åtgärder. Dessa sammanfaller i stort med det förslag som i miljökonsekvensbeskrivningen redovisas som ett alternativ med något lägre exploateringsgrad. Planförslaget har efter miljökonsekvensbeskrivningen reviderats med beaktande av dessa åtgärder och exploateringsgraden har minskats.

Konsekvenserna av planförslaget blir förändrade rörelsemönster med nya upptagningar. Detta får konsekvenser på rumsupplevelsen. Från att ha varit en tydlig egen byggnad blir Rådhuset dels del i en inomhusmiljö där vissa rum som tidigare varit rum med fyra väggar nu blir genomgångsrum. Detta har bedömts som acceptabelt utifrån byggnadens kulturhistoriska värde. Man slår då vakt om och skyddar särskilda karaktäristiska delar av inredning och interiörer samt ursprunglig planlösning och rums samband som är unikt för Rådhusets tidigare funktion. Tidigare förslaget entresolplan i rättssalen har tagits bort och ersatts med mindre öppningar på plan 3 som ger en visuell kontakt med rättssalen. Antalet passager i

Stadsfullmäktiges sessionssal har minskats från tre till en.

I det reviderade förslaget bedöms föreslagen nybyggnation inte ha någon negativ påverkan i relation till stadens rutnätsplan utan blir en logisk tillslutning av den sentida kvartersformen och gränden får en tydlig funktion. Stadsbilden mot Stora Torget berörs inte då den nya byggnadens volym har begränsats med hänsyn till detta. En förankring i gårdsfasaden sker endast där nya spångar bryter igenom gårdsfasaden. Antalet passager har minskat och därmed ingrepp i stomme och inredning. Fasaderna mot Stora Torget och Vaksalagatan förändras inte och ges ett tydligt skydd. Ursprungliga entréer behålls och förstärks.

Den samlade bedömningen är att det reviderade förslaget som föreligger inför samråd inte innebär någon betydande påverkan utifrån kulturvärden och stadsbild.

#### *Reviderat alternativ 2 (utställningsförslag)*

Exploateringsgraden och byggnadsvolymer har efter samrådet minskats vilket är positivt ur stadsbildssynpunkt och för upplevelsen av stadens taklandskap. Den nya byggnadens utformning där det övre planet ges samma takhöjd som Sessionssalen och Rådhusalen och fasaden ges transparent utformning framhäver gårdsfasadens arkitektur. Dragarbrunnstorget består som öppen yta men ges en annan utformning.

I bilaga 2 sammanfattas och kommenteras de olika alternativens positiva och negativa konsekvenser.

#### *Påverkan på fast fornlämning*

Hela stadskärnan med sina djupa kulturlager betraktas som fast fornlämning. Ansökan om tillstånd enligt KML, Kulturminneslagen, kap 2 avseende uppförande av byggnad inom fast fornlämning har sökts av exploatören.

#### **Rekreation och friluftsliv**

Planförslaget berör inga nationella eller lokala rekreation och friluftsvärden. Idag betraktas handel ibland även som en form av rekreation. Att skapa goda förutsättningar för ett bevarat och utökat liv i stadskärnan är ett viktigt mål. Av stor vikt för det fortsatta planarbetet är att Dragarbrunnstorget ska ges mer liv och vitalitet. En ökad rörlighet och en mera ordnad och gestaltad miljö kan öka upplevelsen och känslan av ett tryggare plats i staden.

#### **Mark och vattenresurser**

Planområdet ligger inom yttre vattenskyddsområdet enligt MB. Gällande skyddsföreskrifter ska följas vid byggnation.

Hela stadskärnan ligger inom avrinningsområde till Fyrisån som är påverkad av stadens närhet. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte bidra till någon ökad påverkan i relation till redan befintliga förhållanden.

#### **Hälsa och säkerhet – som planen ger upphov till**

##### *Ljussken*

Distributionstrafiken trafikerar Påvel Snickares gränd från cirka kl 07:00 på morgonen. De lägenheter som vetter ut mot gränden ligger på tredje, fjärde respektive femte våningsplanet i fastigheten Dragarbrunn 19:10. Lägenheterna bedöms inte komma att störas av ljussken från backande

och vändande fordon.

#### *Solförhållanden*

Solförhållandena bedöms inte påverkas av planförslaget i nämnvärd omfattning.

#### *Luft*

Den ökade trafikmängden bedöms inte leda till en påtaglig ökning av luftpartiklar.

#### *Buller*

Utförd bullerutredning visar att detaljplaneförslaget inte bidrar till en ökning av bullervärdena men att situationen i gränden avseende tillåtna maxnivåer är höga. Detta får ses som en fråga som måste hanteras för stads kärnan som helhet.

#### *Trafiksäkerhet*

Föreslagen utökning av byggrätten på fastigheten Dragarbrunn 19:1 bidrar med endast en marginell ökning av logistiken i gränden i relation till dagens situation. Förhållandena förbättras gentemot idag då möjlighet ges för omkringliggande fastigheter är nyttja privat kvartersmark för backvändning till sina lastintag. Denna förläggs också längs in i gränden så att konflikt inte uppstår med gående över Dragarbrunnstorget mellan Stora Torget och Dragarbrunnsgatan. Vidare bedöms en upprustning av torget och gränden, förbättrad hantering av sopor samt begränsning av uppställningstiden och ett parkeringsförbud sammantaget medverka till att förbättra trafiksäkerheten i gränden och ge möjlighet att vitalisera torgytan. De två sistnämnda åtgärderna är en fråga som beslutas av gatu- och trafiknämnden.

#### **Hälsa och säkerhet – påverkan från omgivningen**

Aktuellt planområde ligger på en höjdrygg i staden i relation till Fyrisån och berörs inte av områden som definierats som mark med stor sannolikhet för översvämning under 100 – års flödet eller mellan 100 – 1000 års flödet.

## **MÅLUPP- FYLLELSE**

Nedan anges och kommenteras de nationella, regionala och lokala mål och styrdokument som bedömts relevanta för aktuell detaljplan.

#### **Nationella mål**

Bedömningen är att ett genomförande av planförslaget ligger inom ramen för de mål som fastställts inom det nationella miljömålet "God bebyggd miljö" och inom folkhälsomålen.

#### **Barnkonventionen**

Barnens intressen och behov med anknytning till boende, fritid och skola har alltmer uppmärksammas, inte minst i stadsbyggnadssammanhang. Behoven växlar över tiden i takt med barnens ålder och utveckling. Planläggningen syftar till att ge förutsättningar för att allsidigt tillgodose behoven men huvudsakligen formuleras förutsättningarna i detalj först vid genomförandet av planen.

## **MEDVERKANDE I PROJEKTET**

I planarbetet har Gatu- och trafikkontoret, Fastighetskontoret, Atrium-Ljungberg AB, AIX arkitekter, BAU Arkitekter, Nyréns arkitekter samt Sweco FFNS medverkat.

## REV. EFTER UTSTÄLLNING

Efter utställningen har planförslaget reviderats avseende:

### Plankartan

- Byggrätten till fastigheten Dragarbrunn 19:7 har fått en mindre justering.
- Bestämmelsen "ej parkering" har ändrats till H-parkering dvs "Endast handikapparkering får finnas".
- En mindre justering av transformatorstationens samt utserveringens byggrätt har gjorts. Bestämmelsen n<sub>1</sub> har reviderats.

### Planbeskrivningen

- Planbeskrivningen ändras i enlighet med ändringarna på plankartan och kommentarerna i samrådsredogörelsen.

### Genomförandebeskrivningen

- Genomförandebeskrivningen kompletteras med att exploatören ska hålla befintliga ledningar tillgängliga under byggtiden.

## STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i maj 2008, rev. september 2008



Christina Gortcheva  
Tf planchef

Caroline Johansson Fors  
Planarkitekt

Beslutsdatum

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 2007-09-27
- utställning 2008-05-15
- antagande 2008-09-25

Laga kraft 2008-10-23

Detaljplan för kv. Rådstugan  
Uppsala kommun

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

---

### ORGANISATION

#### Tidplan

Detaljplanen bedöms kunna antas av Byggnadsnämnden hösten 2008.

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år.

#### Ansvarsfördelning

Byggherren ansvarar för att åtgärda uppkomna skador som uppstått på näraliggande fastigheter på grund av bygget.

#### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken. Det innebär att kommunen ansvarar för drift, skötsel och underhåll av dessa. Kommunen ansvarar också för att de i planen angivna förändringarna av gatumark kommer till stånd.

#### Markförvärv

I planområdet ingår fastigheten Dragarbrunn 19:1, Atrium fastigheter, fastigheten Dragarbrunn 19:6, Masmästaren och fastigheten Dragarbrunn 19:7, Uppsala Akademiförvaltning. Fastigheten Dragarbrunn 1:2 ägs av kommunen och omfattar torg- och gatumark.

Kommunen avser försälja mindre del av fastigheten Dragarbrunn 1:2 till Uppsala Akademiförvaltning.

#### Avtal

Ett plankostnadsavtal har upprättas mellan Atrium Ljungberg AB och Uppsala kommun.

### FASTIGHETS- RÄTTSLIGA FRÅGOR

#### Fastighetsbildning

För den del av fastigheten Dragarbrunn 19:6 som ligger utanför befintlig byggnad överförs marken till Dragarbrunn 1:2 via fastighetsreglering.

Del av för fastigheten Dragarbrunn 1:2 överförs via fastighetsreglering till fastigheten Dragarbrunn 19:7.

#### Rättigheter

Servitutet på fastigheten Dragarbrunn 19:6 vid arkaden upphävs då bygg- rätt tas i anspråk. Detta område är i gällande plan belagt med x-område.

Befintligt servitut på fastigheten Dragarbrunn 19:1 till förmån för fastig- heten Dragarbrunn 19:6 upphävs.

Servitut bildas på fastigheten Dragarbrunn 19:1 till förmån för fastigheten Dragarbrunn 19:6, 19:7, 19:10 och 19:11.

Ett avtalsservitut finns idag för transformatorstationen på fastigheten Dragarbrunn 19:1.

### **Fastighetsplan**

Någon fastighetsplan bedöms inte behöva upprättas.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

### **Exploateringskostnader**

När planen genomförs uppkommer kostnader för bland annat mark, planläggning, lantmäteriförrättning, förändringar på allmän platsmark m.m. som ska fördelas mellan olika parter.

### **Fördelning av kostnader, avgifter och taxor**

Ett köpeavtal ska upprättas mellan Uppsala kommun och Uppsala akademiförvaltning för att reglera marköverlåtelse av kommunens kvartersmark inom planområdet. Avtal skall upprättas innan planen antas av Byggnadsnämnden.

Ett avtal mellan Vattenfall och exploitören till fastigheten Dragarbrunn 19:1 ska upprättas.

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan Uppsala kommun och fastighetsägaren till Dragarbrunn 19:1 innan byggnadsnämnden antar detaljplanen. Exploateringsavtalet ska bland annat reglera hur parkeringsfrågan ska lösas samt kostnaderna för upprustning av allmän platsmark såsom Povel Snickares gränd, Dragarbrunnsgatan och torget.

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan Uppsala kommun och fastighetsägaren till Dragarbrunn 19:6 innan byggnadsnämnden antar detaljplanen. Exploateringsavtalet ska bland annat reglera kostnaderna för upprustning av allmän platsmark, såsom Påvel Snickares gränd och Dragarbrunnsgatan, överförande av allmän platsmark till kommunen, hanteringen av befintligt servitut samt eventuell flytt trottoarkanten i samband med utnyttjandet av bygggrätten.

Ett arrendeavtal ska upprättas mellan Vattenfall och exploitören.

Ett avtal ska upprättas mellan exploitören till fastigheten Dragarbrunn 19:1 och ägaren till fastigheten Dragarbrunn 19:6 och reglerar kostnaderna för borttagande av konstverk samt iordningställande av lastzon med mera

Ledningsägare ska i god tid kontakta kommunen om de tänker vidta åtgärder i samband med genomförandet av detaljplanen som innebär att allmän platsmark berörs. Ledningsägaren ansvarar för att erhålla uppgifter om framförhållningen i respektive situation.

Vid eventuell flytt av ledningar på kvartersmark ska avtal tecknas mellan berörd exploitör och ledningsägaren.

Kostnaderna för flytt av ledningar ska bekostas av exploitören.

Utsättning av befintliga ledningar ska begäras innan byggarbetena sätts

igång.

Befintliga ledningar ska hållas tillgängliga för ledningsägaren under byggtiden.

Fastighetsbildning kan begäras av kommunen eller av exploatören. I överenskommelsen om fastighetsbildning mellan berörda parter avtalas hur kostnaden för fastighetsbildning ska fördelas. Saknas överenskommelse beslutas kostnadsfördelningen vid lantmäteriförrättningen.

Kostnader för VA-, fjärrvärme-, el och teleanslutningar bekostas av respektive exploatör enligt särskilda taxor.

## **UTREDNINGAR**

### **Utredningar**

Som underlag för detaljplanen har bullerutredning, solstudier, geoteknisk utredning, arkeologisk utredning m.fl.. Dessa utredningar har bekostats av exploatören.

### **Vattenskyddsområde**

Planområdet ligger inom det yttre vattenskyddsområdet för Uppsala åsen. Gällande skyddsföreskrifter ska beaktas.

### **Förorenad mark**

Om föroreningar i marken påträffas ska gällande förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) följas.

## **MEDVERKANDE I PROJEKTET**

I planarbetet har Gatu- och trafikkontoret, Fastighetskontoret, Atrium Ljungberg AB, AIX arkitekter, Nyréns arkitekter samt Sweco FFNS medverkat.

## **REV: EFTER UTSTÄLLNING**

Efter utställningen har planförslaget reviderats avseende:

### **Plankartan**

- Byggrätten till fastigheten Dragarbrunn 19:7 har fått en mindre justering.
- Bestämmelsen "ej parkering" har ändrats till H-parkering dvs "Endast handikapparkering får finnas".
- En mindre justering av transformatorstationens samt ute-serveringens byggrätt har gjorts. Bestämmelsen n<sub>1</sub> har reviderats.

### **Planbeskrivningen**

- Planbeskrivningen ändras i enlighet med ändringarna på plankartan och kommentarerna i samrådsredogörelsen.

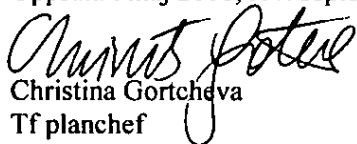
### **Genomförandebeskrivningen**

- Genomförandebeskrivningen kompletteras med att exploatören ska hålla befintliga ledningar tillgängliga under byggtiden.



## STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i maj 2008, rev. september 2008

  
Christina Gortcheva  
Tf planchef

Caroline Johansson Fors  
Planarkitekt

Beslutsdatum

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 2007-09-27
- utställning 2008-05-15
- antagande 2008-09-25

Laga kraft 2008-10-23