

Handläggare
Anna Hellgren
018-727 46 31

Diarienummer
PBN 2015-001662

Planbeskrivning

Detaljplan för kvarteret Sala i centrala staden

Standardförfarande

SAMRÅDSTID mellan 31 oktober och 12 december 2019



Fotomontage. Flygvy från öster över förslag till utbyggnad i kvarteret Sala. Illustration, Wåhlin arkitekter. Observera att det är en illustration, och att slutresultatet kan komma att se annorlunda ut.

INLEDNING

Sammanfattning av planförslaget

Planens syfte är att möjliggöra en utökning av kontors- och affärsytorna i centrum i ett attraktivt läge nära Resecentrum och Stora torget. En utveckling av kvarteret Sala ska bidra till att öka antalet arbetsplatser i staden, öka stadslivet och stärka stråket mellan Uppsalas stadshus och Forumtorget, genom att lyfta stadsmiljön i Smedsgränd med nya entréer och levande bottenvåningar.

Ett genomförande enligt planen kan tillföra kvarteret ytterligare cirka 7 500 m² BTA kontor och handelsytor (6 000 m² LOA). Förslaget är att placera en ny byggnad i fem våningar ovanpå den befintliga upphöjda innergården. Dessutom föreslås en påbyggnad i en våning på en del av kvarteret, samt inglasning av arkaden mot Dragarbrunnsgatan. Nockhöjden begränsas så att kvarteret inte påverkar stadsbilden negativt, och inte stör vyn från Uppsala Konsert och Kongress, mot stadens märkesbyggnader. Den befintliga takfotshöjden mot omkringliggande gator, Dragarbrunnsgatan, Vaksalagatan och Kungsgatan, ska behållas. Planen bedöms vara förenlig med översiktsplanen och innerstadsstrategin.

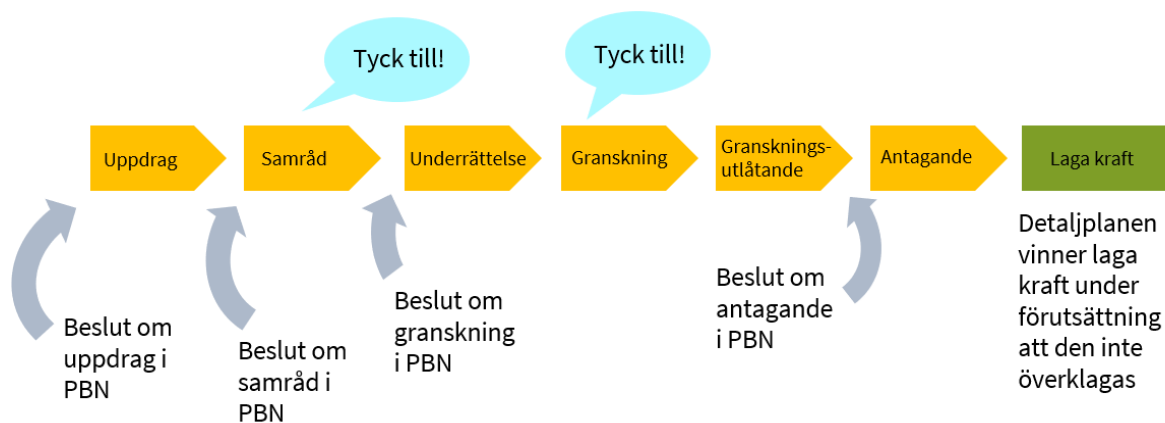
Detaljplanen omfattar delar av Vaksalagatan och Kungsgatan av plantekniska skäl, och för att släcka ut en rättighet till en gångtunnel under Kungsgatan som inte längre är aktuell att genomföra.

Läsanvisningar

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

Planbeskrivningen är till för att redogöra för planens syfte och att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planens genomförande innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om positivt planbesked och planuppdrag 2015-10-19.




HANDLINGAR

Samrådshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning inklusive behovsbedömning



Den läser
du nu!

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

Behovsbedömning (ingår i planbeskrivning)

Fastighetsförteckning*

Illustrationsplan, modellstudier, fasader, sektioner, Wåhlin arkitekter.

Solstudie, Wåhlin arkitekter 2019-05-16

Beräkning av dagsljusfaktor, Wåhlin arkitekter 2019-07-03

Trafikutredning, Trivector 2019-06-14

Luftkvalitetsutredning, Ramböll 2019-05-28

PM brandskydd, Brandgruppen 2018-11-08, rev 2019-05-16 inklusive Kommentarer brandskydd, Projektengagemang 2019-05-16

Dagvattenutredning, Geosigma 2019-06-14

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING	2
Sammanfattning av planförslaget.....	2
Läsanvisningar	2
HANDLINGAR	3
Samrådshandlingar	3
Övriga handlingar	3
BEHOVSBEDÖMNING	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktsplan.....	5
Innerstadsstrategin	5
Program (plan-, struktur-, strategiska).....	5
Detaljplaner	6
PLANENS INNEHÅLL	6
Planens syfte	6
Planens huvuddrag.....	6
Planområdet	7
Kulturmiljö.....	7
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning	10
Trafik och tillgänglighet.....	14
Mark och geoteknik	18
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten.....	18
Teknisk försörjning	19
Hälsa och säkerhet.....	20
Planbestämmelser	22
PLANENS GENOMFÖRANDE	25
Organisatoriska åtgärder	25
Fastighetsrättsliga åtgärder	25
Ekonomiska åtgärder.....	26
Tekniska åtgärder	26
PLANENS KONSEKVENSER	27
Planens konsekvenser - Miljöaspekter	27
Planens konsekvenser - Sociala aspekter	29
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLANEN OCH MILJÖBALKEN	29
Översiktsplanen	29
Miljöbalken.....	29
Medverkande	30

BEHOVSBEDÖMNING

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Enligt översiktsplanen (2016) ska planering i innerstaden beakta det långsiktiga behovet av centrala kontors- och verksamhetslokaler, särskilt i området kring Resecentrum. Den långsiktiga stadsutvecklingen ska stärkas genom att skapa förutsättningar för verksamheter i bottenvåningar. Nya tillägg ska också berika den befintliga bebyggelsen.

Innerstadsstrategin

Innerstadsstrategin, *Stadsliv i mänsklig skala (2016)*, är ett fördjupat strategidokument som kopplar till arbetet med översiktsplanen. Kvarteret Sala omges av gator som i innerstadsstrategin pekats ut som stråk och platser för stadsliv. Förändring av och tillägg i den befintliga innerstadsmiljön ska bidra till ett ökat stadsliv och högre kvalitet i stadsmiljön. Redan idag finns en koncentration av stadsliv här i stadens centrala delar, och inriktningen är att stadslivet ska fortsätta att utvecklas och växa.

Vaksalagatan och Kungsgatan är utpekade som stomlinjer för kollektivtrafik och har ett hållplatsläge/knutpunkt på Vaksalagatan vid kvarteret Sala. Kollektivtrafiken ska ha en god framkomlighet på dessa gator. På övriga gator prioriteras gående. Cyklister samsas med andra trafikanter, och biltrafiken sker på stadens villkor. Detta blir speciellt tydligt på Dragarbrunnsgatan, som på vissa sträckor är ett gångfartsområde.

Program (plan-, struktur-, strategiska)

Program för Dragarbrunnsgatan

Programmet för Dragarbrunnsgatan (PBN 2009) visar på kvaliteter och utvecklingsmöjligheter för fastigheterna längs Dragarbrunnsgatan och de tvärgående gränderna. För kvarteret Sala anges att arkaderna har kvaliteter som skydd mot regn och starkt solljus men att attraktiviteten kan höjas genom ändrad utformning och ljussättning. I annat fall kan en inglasning prövas. Smedsgränd beskrivs som en smal passage med väldigt få entréer och att det är önskvärt med fler butiksentréer. Det beskrivs som positivt att byggnaden i hörnet Dragarbrunnsgatan/Smedsgränd är indragen från gatan eftersom det ger en positiv variation och ett ökat ljusinsläpp. En utbyggnad av byggnaden mot Dragarbrunnsgatan är inte önskvärd enligt programmet.

Dragarbrunnsgatans omvandling har pågått under ett antal år i enlighet med programmet, och etappen utanför kvarteret Sala byggs om under 2019.

Uppsalas paradgata

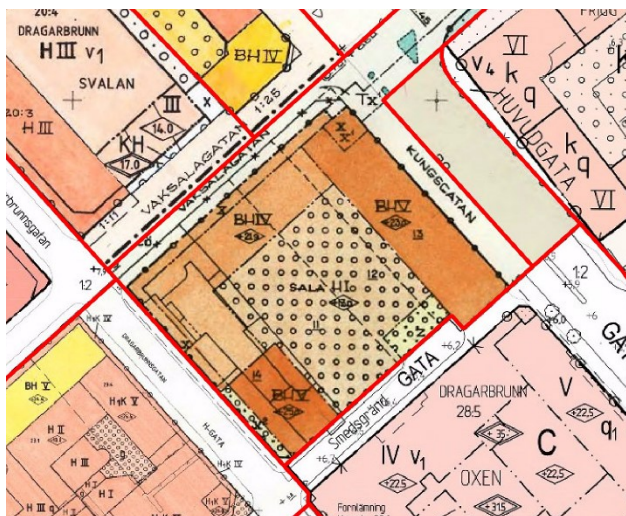
Vision för Uppsalas paradgata (PBN 2010) ger vägledning i plan- och bygglovsfrågor som berör Vaksalagatan-Drottninggatan. Visionen föreslår att man ska pröva att utveckla denna fastighet genom att utnyttja arkaderna och bygga igen hörnan Kungsgatan-Vaksalagatan. Under 2019 påbörjas arbete med utveckling av kollektivtrafikknutpunkten på Vaksalagatan, vid kvarteret Sala.

Detaljplaner

Detaljplanen ersätter *Stadsplan för kvarteret Sala*, fastställd 1971 (Akt.nr. 0380-369). Detaljplanen anger att området får användas för bostäder och handel. Det får bebyggas i fem våningar mot Kungsgatan och fyra våningar mot Vaksalagatan och Dragarbrunnsgatan. Gården får byggas över med lokaler för handel. Hörnet Vaksalagatan-Kungsgatan är planerat att användas för en gångtunnel under Kungsgatan. Arkaderna mot Vaksalagatan och Dragarbrunnsgatan är fastlagda i detaljplan.

Tomtindelning

För fastigheten gäller tomtindelning för kvarteret Sala med aktbeteckning 0380-18/DR24, fastställd 1971-09-28.



Karta som visar hittills gällande detaljplan för kv Sala i en planmosaik. Obs att omkringliggande kvarters planer kan vara inaktuella.

PLANENS INNEHÅLL

Planens syfte

Syftet med planen är att möjliggöra en utökning av kontors- och affärsytorna i centrum i ett attraktivt läge nära Resecentrum och Stora torget. En utveckling av kvarteret ska bidra till att öka antalet arbetsplatser i staden, öka stadslivet och stärka stråket mellan Uppsalas stadshus och Forumtorget, genom att lyfta stadsmiljön i Smedsgränd med nya entréer och levande bottenvåningar. Byggnadernas höjder ska inte påverka stadsbilden negativt. Den befintliga takfotshöjden mot omkringliggande gator, Dragarbrunnsgatan, Vaksalagatan och Kungsgatan, ska behållas, och nockhöjden ska inte störa vyn från Uppsala Konsert och Kongress. Detaljplanen omfattar delar av Vaksalagatan och Kungsgatan av tekniska skäl, och för att släcka ut en rättighet till en gångtunnel under Kungsgatan som inte längre är aktuell att genomföra.

Planens huvuddrag

Kvarteret Sala, fastigheten Dragarbrunn 24:5, ligger mycket centralt i Uppsala med ett par minuters gångavstånd från Resecentrum och Stora torget. Kvarteret får ökad exploatering för att möjliggöra ytterligare kontors- och affärslokaler, och ge befintliga verksamheter utrymme att expandera. Den möjliga utbyggnaden omfattar cirka 7 500 m² BTA (6 000 m² LOA) för kontor och handel.

Planen innebär att en ny byggnad i fem våningar får uppföras ovanpå den befintliga upphöjda innergården. I Smedsgränd kommer tillbyggnaden att uppfattas som en ny gatufasad i totalt sex våningar. Dessutom får en påbyggnad i en våning uppföras mot Vaksalagatan och Dragarbrunnsgatan, och arkaden mot Dragarbrunnsgatan får glasas in. Byggnadshöjden begränsas så att kvarteret inte påverkar stadsbilden negativt, och inte stör vyn från Uppsala Konsert och Kongress, mot stadens märkesbyggnader.



Karta över centrala Uppsala med kvarteret Sala markerat i rött.

Planområdet

Geografiskt läge och areal

Kvarteret Sala ligger i Uppsalas stadskärna och omges av gatorna Vaksalagatan, Kungsgatan, Smedsgränd och Dragarbrunnsgatan.

Planområdet är 7 400 m² stort varav kvarteret Sala utgör 5 200 m². Övrig mark är allmän plats (delar av Vaksalagatan och Kungsgatan).

Markägoförhållanden

Hela kvarteret utgör fastigheten Dragarbrunn 24:5, som ägs av Vasakronan AB genom fastighetsbolaget Brödtorget o Co KB. Allmänna gator inom planområdet ligger inom fastigheten Dragarbrunn 1:2, som ägs av Uppsala kommun.

Allmän områdesbeskrivning

Bebyggelsen i kvarteret Sala består av en stor sammanhängande volym med fasader i brunt tegel. Kvarteret uppfördes på 1970-talet och det mörka teglet och arkaderna är särskilt kännetecknande för byggnadens karaktär.

Kvarteret är en viktig del av Uppsalas kommersiella stadskärna med ett brett utbud av affärer i bottenvåningen mot Vaksalagatan och Dragarbrunnsgatan. I hörnet Dragarbrunnsgatan-Smedsgränd finns en biograf som ger extra liv åt kvarteret på kvällstid. Mot Kungsgatan dominerar Tingsrättens verksamhet. Huvudentrén är nyligen flyttad från Kungsgatan till gaveln mot Smedsgränd. Smedsgränd är i övrigt främst en plats för inlastning, cykelparkering och infart till parkeringsgarage, med slutna fasader i bottenvåningen. Garaget Smeden fyller en viktig funktion som besöksparkering till centrum.

Kulturmiljö

Försäkringsbolaget Trygg-Hansa lät uppföra affärs- och kontorshuset i kvarteret Sala i början av 1970-talet. Arkitekt för byggnaden var Lennart Ribbing, Ribbing arkitektkontor, och byggmästare var byggnadsfirman Anders Diös AB. I inventeringen *Uppsala – en växande stad, bebyggelse 1951-79*, har hela kvarteret markerats som *Byggnader med särskilt arkitektoniskt och kulturhistoriskt värde från 1951-79*.

Kvarteret beskrivs så här:

Den stora, sammanhängande volymen upptar hela kvarteret, med varierande höjd. Taken har växlande form, mot Kungsgatan ett flackt valmat sadeltak, vid Dragarbrunnsgatan har den norra delen ett högt valmat tak av samma typ som Handelsbanken, den södra en indragen takvåning med plant tak. Alla är av rödmålad plåt och saknar språng. Längs Dragarbrunnsgatan och Vaksalagatan har byggnaden arkader, enligt stadsplaneidén för centrum, med ett rymligt hörn vid Kungsgatan. Volymerna hålls samman av det genomgående, mörkbruna fasadteglet, murat med tunn relief och knappt skönjbara mönster, som vattringar. Fönsterbröstningar av mörkt glas rytmiserar de långa fasaderna. Den tunga med ändå varierade volymen får sin karaktär av det mörka teglet och bottenvåningens arkader.

Den kraftfulla tegelarkitekturen är typisk för denna tid, och har i detta kvarter utförts med en diskret men verkningsfull detaljering genom mönstermurning, som ger fasaden en viss reliefverkan.



Mot Vaksalagatan och Dragarbrunnsgatan finns rymliga arkader i bottenvåningen.



Livförskjutningar mot Dragarbrunnsgatan. Att hörnhuset är något indraget från gatan ger en variation i gaturummet.



Kvarterets hörn Dragarbrunnsgatan-Smedsgränd, med biograf i bottenvåningen.



Smedsgränd, från Kungsgatan. Inlastning och garage i kvarteret Sala till höger.

Varsamhetsbestämmelser anger att byggnadens karaktärsdrag behållas vid ändring. Detta betyder bland annat att fasaden fortsatt ska vara i tegel, och förändringar av dörrar eller fönsteröppningar ska göras med stor omsorg. Vid inglasning av bottenvåningens arkader ska pelarna fortsatt vara tydligt avläsbara i fasaden. Utformningsbestämmelser för nya byggnader i kvarteret anger att de ska utföras med hänsyn till befintliga byggnaders kulturhistoriska värde. Se även Stadsbild, bebyggelse och gestaltning.

Riksintresse

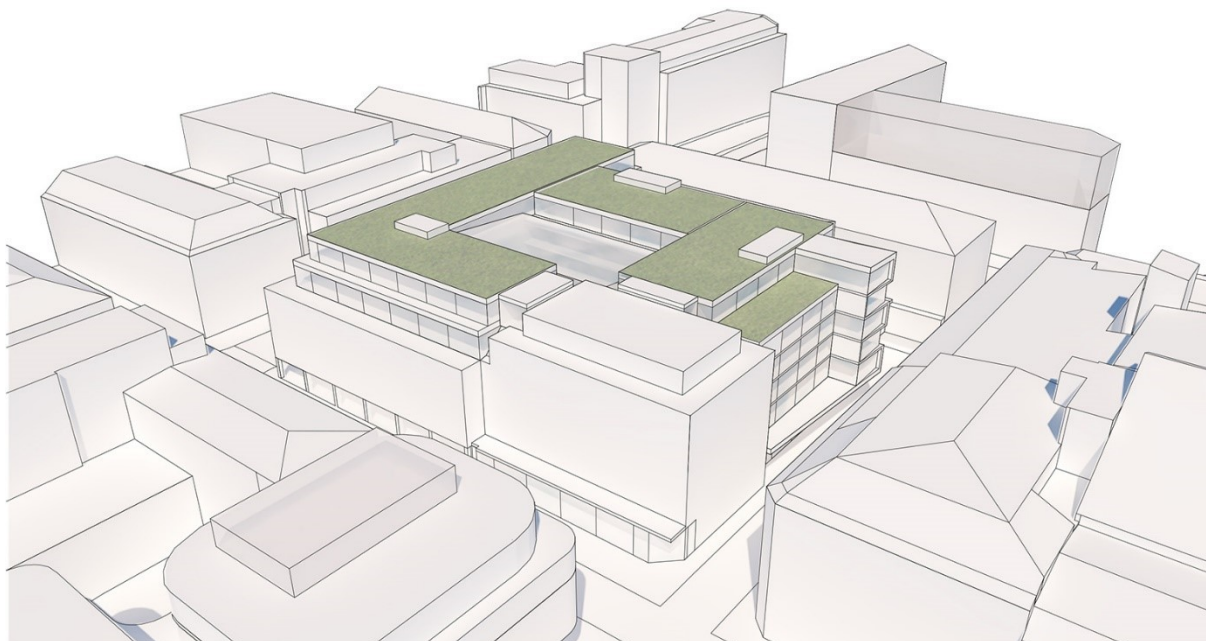
Planområdet ligger inom den del av Uppsala som är klassat som riksintresse för kulturmiljövården, Uppsala stad (C40). Riksintresset motiveras av en stad som är starkt präglad av centralmakt, kyrka och lärdomsinstitutioner från medeltid till idag. Monumentala byggnader, gatunät enligt rutnätsplan och långa raka tillfartsvägar är uttryck för riksintresset. Vaksalagatan, som kvarteret Sala gränsar mot i norr, utgör en av de raka infartsvägarna. När ny bebyggelse planeras i innerstaden ska siktlinjerna mot stadens märkesbyggnader värnas.

Högsta tillåtna nockhöjd, +28,5 meter över nollplanet, regleras för att byggnader i kvarteret inte ska skymma utsikten från foajévåningen på Uppsala Konsert och Kongress mot stadens märkesbyggnader.

Fornlämningar

Planområdet omfattas av bevakningsområde för fornlämningar, RAÄ Uppsala 88:1.

Stadsbild, bebyggelse och gestaltning



Illustration, volymstudie över planförslaget. Nya byggnadsdelar som blir möjliga genom detaljplanen illustreras med grönt. Vy mot hörnet Dragarbrunnsgatan-Smedsgränd. Illustration, Wählin arkitekter. Observera att det är en illustration, och att slutresultatet kan komma att se annorlunda ut.

Innehåll

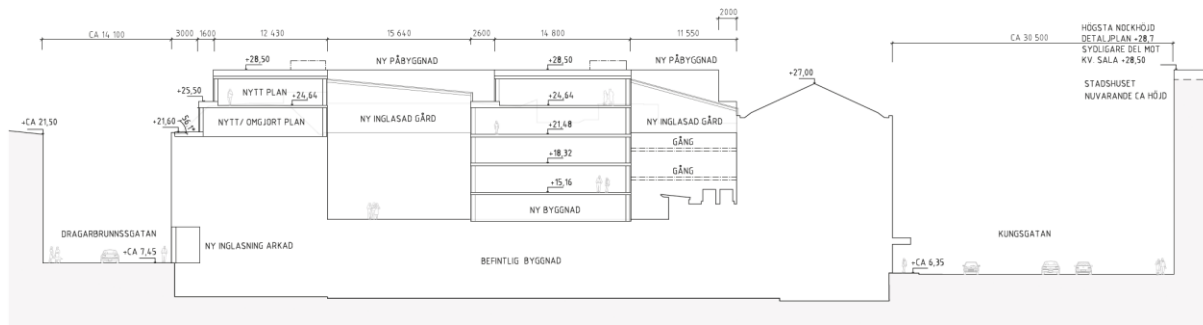
Inom kvarteret tillåts centrumändamål, kontorsverksamhet och parkering under mark (C, K, P₁). Bostäder tillåts inte, då effektiva och ändamålsenliga kontorsytor prioriteras framför möjligheten att skapa goda boendemiljöer i detta läge. Lägenhetshotellet som finns i kvarteret ryms inom markanvändningen centrumändamål, men förtydligas genom markanvändningen tillfällig vistelse, lägenhetshotell (O₁), för att bekräfta den pågående verksamheten.

Höjder och omfattning

Byggrätten gör det möjligt att placera en ny kontorsbyggnad i fem våningar ovanpå den befintliga upphöjda innergården. En ny byggnad kan byggas mot Smedsgränd, och in över den överbyggda gården, vilket gör det möjligt att koppla ihop den nya kontorsbyggnaden med befintliga kontorslokaler i kvarteret. Totalt blir byggnaden sex våningar hög. Byggrätten mitt i kvarteret är generellt utformad så att det kan vara möjligt att koppla ihop byggnaderna genom att till exempel bygga ihop lokaler, glasa in mellanrummen till en vinterträdgård, eller förbinda byggnader med skyways i olika våningar. Allt beroende på verksamheternas behov.

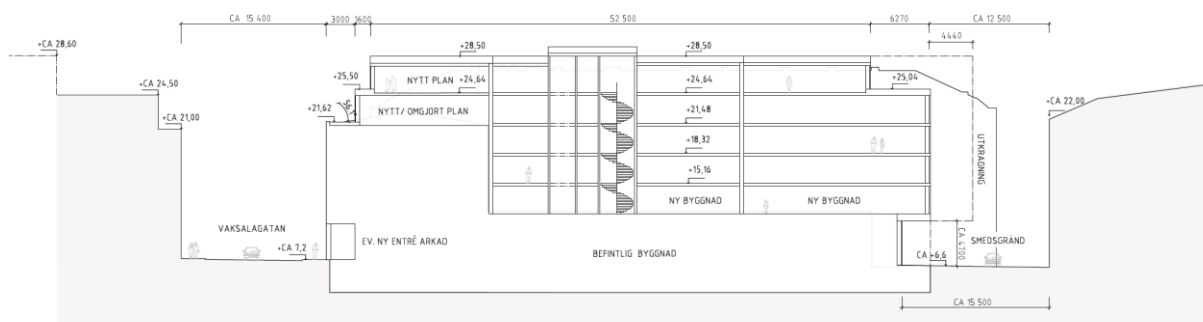
Delar av kvarteret som vetter mot Vaksalagatan och Dragarbrunnsgatan, får byggas på med en våning. Takfotshöjden ska behållas för att värna bebyggelsens skala mot dessa gator, och tillägget ska därför utföras som indragna takvåningar. Hörnhuset på Dragarbrunnsgatan som inrymmer biograf och lägenhetshotell, samt byggnaden mot Kungsgatan som inrymmer Tingsrätten, behåller sina höjder om sex respektive fem våningar. Vissa ombyggnader i dessa byggnader kan dock förväntas i samband med genomförandet av projektet.

Kvarteret ligger i den värdefulla siktsektorn från Uppsala Konsert och Kongress, mot slottet och Carolina Rediviva. Därför regleras högsta nockhöjd till +28,5 meter. Trapphus, hisstoppar och ventilationsdon får överskrida nockhöjden med högst en meter. Se Kulturmiljö.



SEKTION A-A

Illustration. Sektion genom kvarteret, Dragarbrunnsgatan-Kungsgatan. Wåhlin arkitekter.



SEKTION B-B

Illustration. Sektion genom kvarteret, Vaksalagatan-Smedsgränd. Wåhlin arkitekter.

Bottenvåningar och fasader

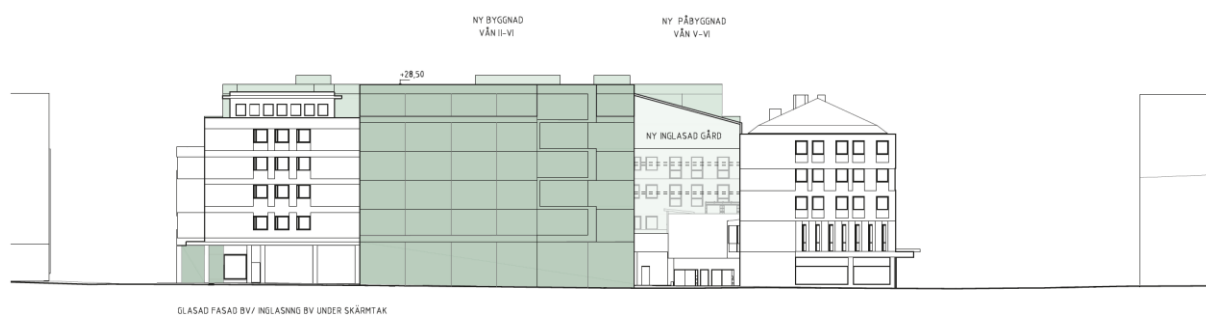
I bottenvåningen får kvarterets handelsytor utökas mot Dragarbrunnsgatan genom inglasning av arkaden samt inglasning under skärmtaket vid biografen. Även det öppna utrymmet under skärmtaket i hörnet Vaksalagatan-Kungsgatan får glasas in för att kunna skapa utökade butiks- eller kontorsytor. Detta hörn var dimensionerat för en gångtunnel som planerades på 1970-talet, men tunneln under Kungsgatan genomfördes aldrig. Rätten till gångtunnel släcks ut i och med denna detaljplans genomförande. En del av hörnet ska dock fortsatt vara öppet, vilket motiveras av de stora gångflödena vid övergångsstället över Kungsgatan. Mot Vaksalagatan ska arkaden längs butiksfasaden vara kvar, för att behålla en rymligare gångyta i anslutning till busshållplatserna.

Fasader och bottenvåningar mot omkringliggande gator ska aktiveras så långt möjligt. Utformningsbestämmelser ställer krav på att fasader i gatuplan ska utformas med genomsiktligt material och med entréer. För kontorsbyggnaden mot Kungsgatan ställs inte krav på publikt innehåll i bottenvåningen, med hänsyn till pågående verksamhet.

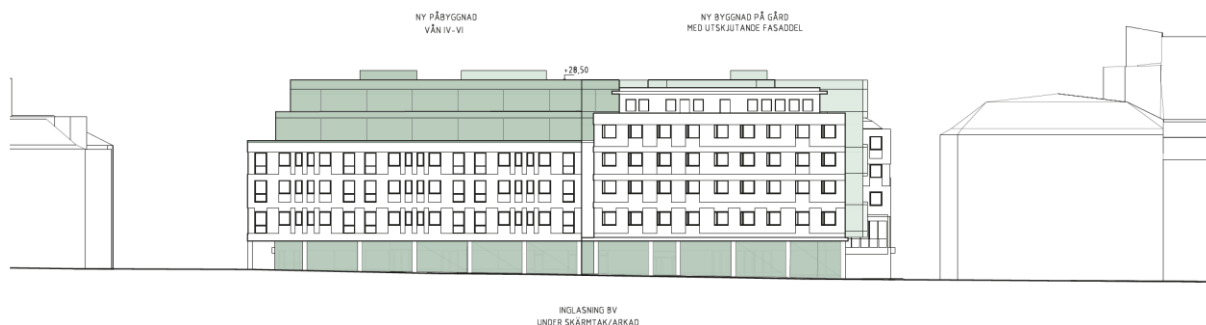
Livförskjutningar i fasaden och en utkragande byggnadsvolym bidrar till en upplevelsemässig variation i Smedsgränd, som annars riskerar att domineras av varuintag och garageinfarter. Skärmtak och utkragningar regleras så att framkomligheten säkerställs för olika fordon. Ovan skärmtaket vid biografen, vid Dragarbrunnsgatan-Smedsgränd, får en terrass med genomsiktligt räcke anordnas ovan nockhöjden. Detta för att kunna ta tillvara solläget som skapas genom att byggnadskroppen är något indragen från gatulivet. Mot Smedsgränd får också en terrass anordnas, i syfte aktivera och skapa variation i fasaden.



Illustration. Vy från Dragarbrunnsgatan in mot Smedsgränd. Livförskjutningar i fasaden och en utkragande byggnadsvolym bidrar till variation i gränden. Levande bottenvåningar bidrar till ökat stadsliv i gränden. Observera att det är en illustration, och att slutresultatet kan komma att se annorlunda ut. Illustration, Walk the Room.



FASAD SYDVÄST SMEDSGRÄND
Fasad mot Smedsgränd. Nytt kontorshus med entré mot gränden. Inglasad gård möjliggör hopkoppling med Tingsrättens lokaler. Nya byggnadsdelar illustreras i grönt. Wåhlin arkitekter.



FASAD SYDVÄST SMEDSGRÄND

Fasad mot Dragarbrunnsgatan. Inglasning av arkader och under skärmtak. Två nya indragna takvåningar till vänster får ersätta dagens tak (som motsvarar en våning), men takfotshöjden mot gatan ska behållas. Föreslagna nockhöjder skiljer sig något från hörnhuset till höger, och dagens indragna takvåning kommer sannolikt att byggas om för att kunna bindas ihop med de nya kontorslokalerna. Den nya utkragande byggnadsdelen skymtas i Smedsgränd. Nya byggnadsdelar illustreras i grönt. Wåhlin arkitekter.



FASAD NORDVÄST VAKSALAGATAN

Fasad mot Vaksalagatan. Arkaderna mot Vaksalagatan behålls. Nya indragna takvåningar ersätter dagens tak. Nya byggnadsdelar illustreras i grönt. Wåhlin arkitekter.



FASAD NORDÖST KUNGSGATAN

Fasad mot Kungsgatan. Byggnadens höjder behålls. Den inre delen av hörnet mot Vaksalagatan glasas in. Nya byggnadsdelar illustreras i grönt. Wåhlin arkitekter.

Arkitektur och gestaltning

Alla tillägg och tillbyggnader i kvarteret ska göras med hänsyn till den befintliga bebyggelsens kulturhistoriska värden. Se Kulturmiljö. Nya byggnaders fasader behöver dock inte utföras i tegel, utan kan också kontrastera mot tegelarkitekturen med fasader i till exempel glas och stål. För utbyggnad av Domstolsverkets lokaler kan säkerhetsföreskrifter kräva en större grad av slutenhet i fasaden, och eventuellt helt fönsterlösa partier. Här blir detaljering i fasadmaterialet särskilt viktig. Helt slutna fasader bör inte vändas ut mot Smedsgränd, och får inte förekomma i gatuplan.



Illustration. Vy från Kungsgatan in mot Smedsgränd. Planen reglerar att bottenvåningar ska utföras med publika lokaler och i genomsiktliga material. I Smedsgränd kommer dock garagednedfart och lastintag fortsatt att vara en del av gatubilden. Observera att det är en illustration, och att slutresultatet kan komma att se annorlunda ut. Illustration, Wåhlin arkitekter.

Trafik och tillgänglighet

Gatunät

Kvarteret Sala omges av gator som i innerstadsstrategin pekas ut som stråk och platser för stadsliv. Kungsgatan, nordöst om kvarteret Sala, är en av Uppsalas huvudgator, och en viktig länk för både biltrafiken och kollektivtrafiken genom centrala Uppsala. Gatan trafikeras av ca 11 500 fordon/årsmedeldygn. Vid kvarteret Sala korsar Kungsgatan och Vaksalagatan varandra. Vaksalagatan, som är en av Uppsalas historiska tillfartsvägar från öster, har universitetsbiblioteket Carolina Rediviva i fonden och byter namn till Drottninggatan när den korsar Stora torget. Vaksalagatan trafikeras öster om Kungsgatan av ca 7 800 fordon/årsmedeldygn, men övergår väster om Kungsgatan, vid kvarteret Sala, till att enbart trafikeras av buss i linjetrafik, taxi och varutransporter.

Dragarbrunnsgatan är ett så kallat gångfartsområde, där all trafik sker på de gåendes villkor. Gatan trafikeras av drygt 3 000 fordon/årsmedeldygn. Dragarbrunnsgatans omvandling har pågått under ett antal år i enlighet med *Dragarbrunnsprogrammet (2009)*, och etappen utanför kvarteret Sala byggs om under 2019.

Smedsgränd är en gata som domineras av varustransporter, parkeringshusinfart och cykelparkeringar. Större delen av kvarteret Salas varuleveranser sker här, liksom kvarterets avfallshämtning och leveranser till Stadsteatern och Systembolaget i grannkvarteret Oxen. Allt fler gångrörelser kan förväntas genom Smedsgränd, som är strategiskt belägen mellan det ombyggda Forumtorget och nya Stadshuset och Resecentrum. Detta motiverar en upprustning av miljön i gränden, som åtminstone kvällstid kan upplevas som en otrygg plats att vistas på.



Illustrationsplan över Smedsgränd. Wählin arkitekter.

Framkomligheten för nyttofordon är begränsad i gränden och den trafiklösning som möjliggörs genom planen innebär ingen försämring jämfört med tidigare. Varustransporter och avfallsfordon kör även i fortsättningen in från Dragarbrunnsgatan, vänder i gränden och kör tillbaka samma väg. Utfart mot Kungsgatan från Smedsgränd medges inte av flera skäl; utrymmet mellan fasaderna begränsat och av

säkerhetsskäl ska fordonstrafik inte tillåtas vid Tingsrättens entré. Det planeras också för ett nytt övergångsställe på Kungsgatan, vid Stadshuset/Stadsteatern, där fordon som svänger ut på Kungsgatan skulle innebära en risk för oskyddade trafikanter.

Inga förändringar av gatornas funktion eller utformning kräver reglering i detaljplan. Eventuell förändrad trafikering regleras med trafikföreskrifter. Indelningen mellan allmän plats och kvartersmark behålls, men rättigheter för allmän fordonstrafik inom kvartersmark anpassas efter nya behov. Mot Smedsgränd regleras byggrätterna med lägsta tillåtna fri höjd ovan mark för att tillgodose utrymme-kraven för bland annat avfallshämtningsfordon. Tillgängligheten bedöms vara acceptabel med hänsyn till det centrala läget. Se vidare Teknisk försörjning.

Gång- och cykeltrafik

I denna del av centrum sker cykling i blandtrafik på Dragarbrunnsgatan. Cyklister ska även i fortsättningen samsas med andra trafikanter inom Dragarbrunnsgatans gångfartsområde.

Gångtrafik sker på gångbanor längs Vaksalagatan och Kungsgatan, och i blandtrafik i gångfartsområdet på Dragarbrunnsgatan. Även i Smedsgränd har gatan utformats som ett gångfartsområde, med gångytor i samma nivå som körytorna.

Planens utformning av kvarteret mot Smedsgränd, med aktiv bottenvåning och nya kontorslokaler, ska bidra till att öka grändens attraktivitet och öka flödet av fotgängare. Utformningen av gatan ska syfta till att ge fotgängarna prioritet, men gränden ska fortsatt vara tillgänglig för varutransporter, avfallsfordon och bilar som ska till parkeringsgaraget.

Arkader

Kvarteret är utformat med arkader längs Vaksalagatan och Dragarbrunnsgatan. Marken inne i arkaden ligger på kvartersmark, och är i tidigare plan reglerad med rättigheter för allmän gångtrafik, så kallat x-område.

Genom detaljplanen möjliggörs en inglasning av arkaden mot Dragarbrunnsgatan. Hanteringen av arkaderna är i linje med visionen för Uppsalas Paradgata (2010) och Dragarbrunnsprogrammet (2009). Fastighetens avfasade hörn vid Dragarbrunnsgatan-Smedsgränd utgör fortsatt allmän plats.

Mot Vaksalagatan behålls arkaden, och x-området, för att ge tillräckligt utrymme för gångtrafiken vid busshållplatserna. Se även Kollektivtrafik nedan.

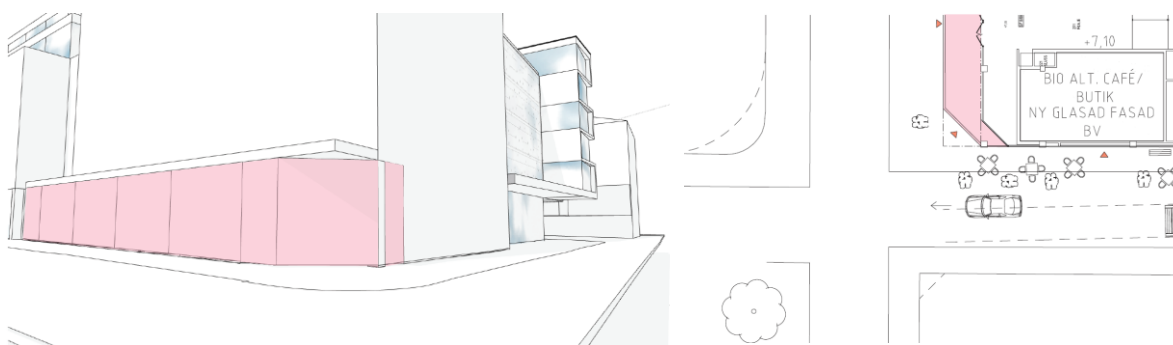


Illustration över hörnet Smedsgränd-Dragarbrunnsgatan. Den illustrerade rosa ytan kan komma att glasas in. Hörnet kommer även i fortsättningen vara tillgänglig för allmän gångtrafik genom allmän plats. Illustration, Wählin arkitekter

Tidigare planerad gångtunnel

I tidigare detaljplan från 1971 finns markreservat för en allmän gångtunnel under Kungsgatan, mellan kvarteret Sala och Stadshuset entrésida mot Vaksalagatan. Tunneln har aldrig genomförts, och är inte aktuell att genomföra. Denna rättighet utgår i och med att området planläggs enbart som allmän plats, utan begränsningar.

I anslutning till den tidigare planerade tunneln finns ett utrymme i gatuplan, indraget från byggnadens hörn i Vaksalagatan-Kungsgatan. Det indragna utrymmet är outnyttjat och platsen kan upplevas oattraktiv och otrygg. Även här möjliggörs en inbyggnad på en del av ytan. Hela ytan kan inte byggas igen, eftersom det behövs utrymme för de stora gångflödena vid övergångsstället över Kungsgatan.

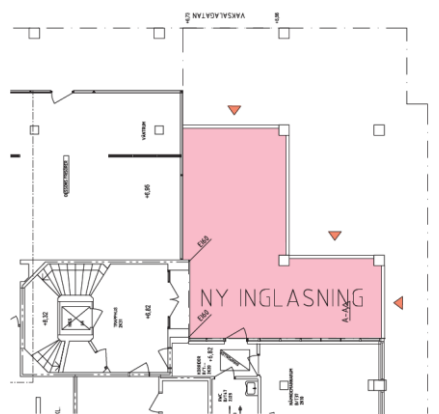
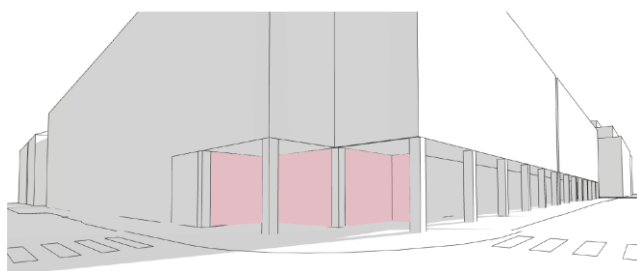


Illustration över hörnet Vaksalagatan-Kungsgatan. Den illustrerade rosa ytan kan komma att glasas in. Övriga ytor under arkad och skärmtak kommer även i fortsättningen vara tillgänglig för gångtrafik genom så kallat x-område. Illustration, Wählin arkitekter.

Kollektivtrafik

På Vaksalagatan i höjd med kvarteret Sala finns en större hållplats för stadsbussarna.

Vaksalagatan och Kungsgatan är i innerstadsstrategin utpekade som stomlinjer för kollektivtrafik, och kollektivtrafiken ska ha en god framkomlighet på dessa gator. Detta innebär att god tillgänglighet och tillräckligt utrymme för busshållplatserna vid Vaksalagatan prioriteras framför en utvidgning av handelsytorna i kvarteret. För att ge tillräckligt utrymme för gångtrafiken vid sidan av hållplatserna, ska arkaden behållas på denna sida av kvarteret.

Parkering och angöring

Under kvarteret finns en parkeringsanläggning, det publika parkeringshuset Smeden, med ca 80 platser. I Smedsgränd finns ca 100 cykelparkeringar i tvåvåningsstall, med relativt låg belägningsgrad.

Den utökade verksamhetsytan i kvarteret har, utifrån Uppsala kommuns parkeringstal, beräknats generera ett parkeringsbehov av 320 cykelplatser. Utrymme för parkering av cyklar för verksamma i kvarteret kan tillgodoses i källargaraget, men för verksamheter ställs inte krav på parkeringsplatser för bil. Här prioriteras istället att behålla lättillgänglig besöksparkering till centrum. Bilparkering för rörelsehindrade måste dock alltid kunna anordnas.

Omvandlingen av kvarteret innebär att de disponibla ytorna för (allmänna) cykelparkeringar på Smedsgränd minskar, till förmån för till exempel butiksentréer, kontorsentréer och uteserveringar. Ett

20-tal cykelplatser kommer att kunna anordnas i gränden, främst i anslutning till nya entréer. Ombyggnaden av Dragarbrunnsgatan innebär att ett 80-tal cykelparkeringar tillkommer vid kvarteret under 2019/2020.

Tillgänglighet för funktionshindrade

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.

Det finns möjlighet att parkera i källargaraget och angöra max 25 meter från varje entré, under förutsättning att platserna placeras nära trapphus med hiss. Kvarteret, och den omkringliggande marken, är utan större höjdskillnader. Eventuella höjdskillnader ska tas upp med ramp med en lutning på 1:20 eller 1:12 med ett vilplan var sjätte meter.

Mark och geoteknik

Enligt jordartskartan (*Statens geologiska undersökningar, SGU*) består planområdet av postglacial lera med en mäktighet av 20–30 meter. Planområdet ligger inom yttre vattenskyddsområde för Uppsala kommuns dricksvattentäkt, se Vattenmiljö nedan. Gällande skyddsföreskrifter ska följas vid markarbeten och grundläggning.

Kvarteret är idag helt bebyggt och har en källarvåning. Grundläggning av de nya byggnadsdelarna kommer att ske med pålning och/eller förstärkning av befintlig grundläggning.

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

Grundvatten

Vattenskyddsområde MB 7 kap

Planområdet ligger inom vattenskyddsområdets yttre zon. Gällande vattenskyddsföreskrifter för området ska följas. Dessa innebär bland annat att markarbeten inte får ske djupare än till 1 meter över högsta grundvattenyta och att markarbeten inte får medföra bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån. Det är inte heller tillåtet att till exempel utvinna energi ur mark eller grundvatten utan tillstånd. Dispens från vattenskyddsföreskrifterna kan behöva sökas hos länsstyrelsen.

Riskbedömning för Uppsala- och Vattholmaåsarna

Enligt underlagen till *Riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt (Geosigma AB, 2018)*, ligger planområdet inom ett område med *låg känslighet*, i en skala mellan låg, måttlig, hög och extrem känslighet. Riskanalysen är en sammanvägd riskbedömning för hela Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde. Med känslighet menas här att en plats är känslig för att föroreningar på markytan, eller en marknära förorening, kan påverka grundvattnet så att det inte kan användas som resurs för dricksvattenförsörjningen.

Det mäktiga lerlagret i området (20–30 meter) är ett gott skydd för det grundvattenförande lagret under leran, och grundvattenkvaliteten bedöms inte påverkas av otäta dagvattenlösningar. Den förekommande jordarten (lera) har låg genomsläpplighet, vilket försvårar infiltration av dagvatten till grundvatten inom planområdet. Inga särskilda åtgärder bedöms behövas med hänsyn till grundvattnet.

Dagvatten

Dagvatten avleds till Fyrisån och vidare till Mälaren-Ekoln (SE662707-160167). Både Fyrisån och Mälaren-Ekoln, har måttlig ekologisk status och den kemiska ytvattenstatusen uppnår ej god status (2017).

Vid nybyggnation eller ombyggnation tillämpas Uppsala kommuns dagvattenstrategi, som innebär att antingen ett 20- eller 10-millimetersregn ska kunna fördröjas, beroende på närheten till recipient. Eftersom stadens dagvattennät redan är hårt belastat ska ytterligare belastning på befintliga dagvattenledningar undvikas. Vid exploatering inom stadskärnans kvarter finns det inte mycket utrymme för öppna dagvattenlösningar vilket medför svåra förutsättningar för att skapa en långsiktigt hållbar dagvattenhantering. Kvarteret Sala består idag av 100 % hårdgjord yta och kommer efter nybyggnationen fortsatt vara 100 % hårdgjord, vilket gör det svårt att efterleva Uppsala Kommuns dagvattenstrategi.

En dagvattenutredning har tagits fram av Geosigma (2019-06-14). Målet har varit att skapa bästa möjliga dagvattenlösning, utan att ha möjlighet till att använda öppna eller underjordiska dagvattenlösningar. Målet för dagvattenlösningen blir då varken 10-millimeterskravet eller 20-millimeterskravet, utan maximal utjämningsvolym för möjliga dagvattenanläggningar. Dagvattenberäkningarna har gjorts med syftet att undersöka dimensionerna för eventuella dagvattenlösningar som kan omhänderta dagvattnet på ett sätt som skulle uppfylla kraven för dimensionerande utjämningsvolym. För att utjämna 20 mm nederbörd skulle en utjämningsvolym på 96 m³ behövas för hela planområdet.

I dagvattenutredningen bedöms vegetationsbeklädda tak vara den effektivaste lösningen med rådande förutsättningar. Dagvattenlösningen medför att kvarterets flödessituation inte försämras trots påverkan av klimatteffekter. Utredningens beräkningar visar att ca 90 % av projektets planerade nya takytor behöver vara vegetationsklädda för att klara ett lokalt omhändertagande av dagvatten. Dagvattenhanteringen inom kvarteret kan dock komma att utgöras av en kombination av olika lösningar.



Ur dagvattenutredningen: Om gröna tak blir den enda dagvattenlösningen, behöver vegetationsklädda tak anläggas på en stor del av den nya takytan.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Kvarteret Sala ligger i centrala Uppsala, och inom kommunens verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten. Den nya bebyggelsen kan anslutas till befintliga system. För planerad dagvattenlösning, se Vattenmiljö.

Avfall

Avfallshämtning sker i Smedsgränd, där avfallsutrymmet ligger bredvid varuinlastningen och infarten till parkeringsgaraget. Även Stadsteatern och Systembolaget i grannkvarteret har sina varutransporter och sin avfallshämtning via Smedsgränd. Utrymmet i gränden är mycket begränsat och endast körytan

mellan kvarteret Sala och kvarteret Oxen utgör allmän plats. Närmast Kungsgatan är det tätt mellan fasaderna och här ligger också Tingsrättens entré. Utfart mot Kungsgatan medges inte, utan all fordonstrafik måste vända i gränden. För en säker backningsrörelse krävs att tidigare förbud mot utfart/fordonstrafik flyttas ett par meter närmare Kungsgatan. Detta regleras i föreskrift. Se illustration över Smedsgränd under *Trafik och tillgänglighet*. Ett genomförande av planen innebär ingen försämring jämfört med tidigare.

Genom administrativa bestämmelser, markreservat, säkerställs att delar av kvartersmarken hålls tillgänglig för att klara vändradier för avfallsfordon. Backvändning är nödvändig för större fordon. Byggnader ska i vissa lägen ha en minsta fri höjd över marken om 4,6 meter för att säkerställa framkomligheten för större fordon.

E1

I kvarterets källarplan finns en nätstation (T37687 SALA), nära korsningen Smedsgränd-Kungsgatan. Stationen har kapacitet att klara utökningen av kvarteret. Nätstationen finns inte markerad i tidigare plan för kvarteret, även om den tillkom när kvarteret byggdes på 1970-talet. Stationen försörjer även grannkvarteren, och därför ges rättigheter till nätstationens markanvändning och placering i källarplanet genom markanvändningen E₁ – transformatorstation.

Solceller finns på taken på befintliga kontorshus. Planen innebär inget hinder för fastighetsägaren att fortsätta, och eventuellt utöka, produktionen av förnybar el inom fastigheten, så länge högsta nockhöjd innehålls.

Värme

Kvarteret är anslutet till fjärrvärmenätet. Det bedöms finnas kapacitet att ansluta även den tillkommande bebyggelsen.

Markvärme

I centrala stadens gator finns markvärme med slingor och matningsrör. Detta kräver försiktighet vid markarbeten och inget arbete får utföras under vintern när markvärmesystemet är på, eftersom det då kan frysa ihop. Systemet är trycksatt även under sommaren.

Tele och bredband

Kvarteret är anslutet till stadens nät av tele och bredband. Det bedöms finnas kapacitet att ansluta även den tillkommande bebyggelsen.

Hälsa och säkerhet

Luft

Kungsgatan är en av de gator i Uppsala som har högst luftföroreningshalter. En luftkvalitetsutredning har tagits fram för att undersöka om förändringarna inom kvarteret Sala riskerar att försämma luftkvaliteten i området (*Luftkvalitetsutredning kvarteret Sala, Ramböll 2019-05-28*).

Resultaten är en summering av urban bakgrundshalt samt bidraget från det aktuella vägavsnittet, och är beräknade för en punkt där Smedsgränd mynnar ut till Kungsgatan. Resultatet från modellberäkningarna visar på att planerade byggnadskroppar inom kvarteret Sala inte har signifikant påverkan på luftkvaliteten i området. Beräkningarna visar även att miljökvalitetsnormen för luft, för kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM₁₀), innehålls. Även för prognosåret 2030 ligger halterna under miljökvalitetsnormerna.

Dags- och solljus

Nya kontorslokaler inne på befintligt gårdsbjälklag och i redan tät stadsmiljö kan innebära att det är svårt att uppnå byggreglernas dagsljuskrav för lokalerna. En beräkning av dagsljusfaktorn har därför gjorts för den bebyggelse som illustreras i planhandlingen (*Wåhlin arkitekter 2019-07-03*). Resultatet av ljusstudien är att alla utrymmen klarar en dagsljusfaktor på 1%. Det vill säga, givet de angivna förutsättningarna klaras de funktionskrav för dagsljus som finns i byggreglerna, BBR. Då planen medger olika utformningar och utbredningar av bebyggelsen i mitten av kvarteret, bör en ny analys av dagsljusfaktorn göras i samband med bygglov.

Magnetfält

I kvarterets källarplan finns sedan kvarteret byggdes på 1970-talet, en nätstation. Nätstationen försörjer både kvarteret Sala och omkringliggande kvarter med el. Vattenfall har servitut för anläggningen. Elsäkerhetskraven anger ett minsta avstånd mellan en nätstation och närmsta brännbara byggnadsdel, 5 meter. Detta avstånd bedöms vara tillräckligt för att också elektromagnetiska fält från nätstationen ska ha avklingat till att understiga rekommenderade 0,2 μ T (mikrotesla). Vid nybyggnad ställer Vattenfall krav på att inbyggda stationer ska ha avskärmade material för att minska magnetfältets påverkan på övriga verksamheter i fastigheten. Till exempel kan teknisk apparatur och datorer störas i närheten av stationen. Magnetfältstyrkan ska maximalt accepteras till ett värde av 0,2 μ T (mikrotesla), vilket uppnås genom att väggar och tak kläds med helsvetsade aluminiumplåtar om minst 5 millimeters tjocklek. Mätningar i genomförda projekt visar att elektromagnetiska fält, med dessa krav uppfyllda, inte sträcker sig utanför den inbyggda nätstationen.

På 1970-talet byggdes inte nätstationer på detta sätt, och det är oklart om några åtgärder gjorts på stationen sedan den byggdes. På plankartan säkerställs läget för nätstationen i källarplanet genom markanvändningen E₁ - transformatorstation, i kombination med centrum och kontor (CK), som är användningen högre upp i huset. Då inga bostäder finns eller planeras i närheten, anges inga skyddsavstånd eller särskilda åtgärder med anledning av nätstationen.

Översvämningar

Översvämning Fyrisån

Delar av Kungsgatan och Smedsgränd ligger inom det område som definierats som mark med stor sannolikhet för översvämning från Fyrisån vid 50- och 100-årsflöde. Kvarteret påverkas något vid 200-årsflödet och beräknas översvämmas helt vid högsta beräknade flöde. Kvarteret Sala utgör dock ingen viktig samhällsfunktion enligt *Länsstyrelsens riskhanteringsplan för översvämning av Fyrisån i Uppsala stad (2015:10)*.

Översvämningsrisk vid lågpunkter och stora regn

En lågpunktskartering i dagvattenutredningen visar att en vattenansamling på cirka tre decimeter kommer ske vid extrema regn om vattnet inte kan ledas bort. (*Dagvattenutredning kv Sala, Geosigma 2019-06-14*) Om det sker ett kapacitetsbortfall i dagvattensystemet, eller om nederbörden överstiger kapaciteten, kommer en vattenansamling att uppstå på Smedsgränd. En klimatfaktor på 1,25 har satts i beräkningarna, för att ta höjd för klimatförändringar och ökade nederbördsmängder.

Planbestämmelser

ANVÄNDNING AV MARK

Allmän plats

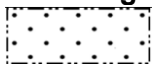
GATA *Gata*

Kvartersmark

- C** *Centrum.*
Med användningen centrum avses all sådan verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå för många människor. Syftet är att det ska finnas en blandning av verksamheter. I centrum ingår en rad olika verksamheter som också kan återfinnas i andra användningar. Där ingår till exempel butiker, restauranger, kontor, gym, biografier, bibliotek, teatrar, banker, hantverk och annan service. I användningen ingår även föreningslokaler, hotell och vandrarhem, till exempel befintligt lägenhetshotell i kvarteret.
- K** *Kontor*
I användningen kontor ingår kontor och tjänsteverksamhet med liten eller ingen varuhantering. Verksamheten ska inte medföra störning av betydelse för omgivningen, vilket betyder att den saknar utomhusverksamhet har besöksverksamhet i begränsad utsträckning.
- P₁** *Parkering endast under mark.*
Parkeringsgaraget Smeden ges en egen markanvändning så att det ska vara möjligt att avstycka den till en egen fastighet, om detta skulle bli aktuellt i framtiden.
- E₁** *Transformatorstation, endast under mark*
Befintlig nätstation i källarplan ges rättighet att finnas kvar.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

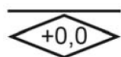
Placering



Marken får inte förses med byggnad
Byggnader ska placeras indraget från fastighetsgränsen mot Smedsgränd, för att ge ett upplevelsemässigt något större utrymme i det smala gaturummet. Denna förgårdsmark kan med fördel utnyttjas till uteserveringar eller andra entréfunktioner, utan att behöva inkräkta på utrymmet för allmän plats.

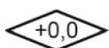
Omfattning

e₁ *Byggnadens lokaler i gatuplan, som vetter med fasad mot allmän plats, ska huvudsakligen användas till centrumverksamhet med publik karaktär.*
Bestämmelsen finns för att säkerställa att det byggs lokaler i strategiska lägen och vid stadsstråk i innerstaden. Bestämmelsen möjliggör att det finns plats för andra nödvändiga funktioner i bottenvåningen, exempelvis trapphus och teknikutrymmen. Bestämmelsens fokus ligger på lokalytor med fasader mot gatorna. I kvarterets kärna, som inte syns i fasad, får kompletterande användningar av icke publik karaktär finnas.



Högsta nockhöjd över angivet nollplan i meter.

Den högsta nockhöjden har betydelse för utsikten från UKK mot stadens märkesbyggnader. Lägre nockhöjder sätts för att hålla befintliga taklisthöjder mot Vaksalagatan och Drottninggatan på samma nivå som idag, och för att styra att den nya takvåningen byggs indraget från fasadlivet. Syftet är att behålla upplevelsen av bebyggelsens skala sett från gatunivå och inte minska solinstrålningen ner till gatan.



Högsta byggnadshöjd över angivet nollplan i meter

Byggnadshöjden sätts för att bevara taklisthöjden mot Kungsgatan.

Utformning

f₁

Fasader i gatuplan ska utformas med entréer och i huvudsak utgöras av genomsiktligt glas eller motsvarande genomsiktligt material.

Motivet är att skapa förutsättningar för utåtriktade verksamhetslokaler längs stadsstråk i innerstaden.

f₂

Byggnad ska utföras med hänsyn till befintliga byggnaders kulturhistoriska värden.

Motivet är att säkerställa en hög kvalitet i de nya byggnadsdelarnas gestaltning och material. Syftet är att åstadkomma en god arkitektonisk helhetsverkan tillsammans med befintliga byggnader i kvarteret, utan att styra materialval och exakt utformning, då vissa av kvarterets verksamheter kan komma att ha mycket specifika lokalbehov.

f₃

Skärmtak får kraga ut från fasad över förgårdsmark, dock maximalt 2 meter över allmän plats/gata, med minst 3,0 meter fri höjd.

Bestämmelsen möjliggör befintliga och nya skärmtak över gångbanor. Tillsammans med arkaderna är skärmtaken en del av kvarterets arkitektoniska uttryck.

f₄

Skärmtak får kraga ut från fasad över förgårdsmark, dock maximalt 2 meter över allmän plats/gata, med minst 4,6 meter fri höjd.

Bestämmelsen möjliggör nya skärmtak över gångbanor och körytor. Tillsammans med arkaderna är skärmtaken en del av kvarterets arkitektoniska uttryck.

f₅

En utkragande byggnadsdel om maximalt 6,5 meters bredd, får överskrida angiven nockhöjd med högst 3 meter. Byggnadsdelen får kraga ut från fasad över förgårdsmark, dock maximalt 2,5 meter över allmän plats/gata, med minst 4,6 meter fri höjd.

Motivet är att livförskjutningar i fasaden och en utkragande byggnadsvolym kan bidra till en upplevelsemässig variation i Smedsgränd, som annars riskerar att domineras av varuintag och garageinfarter.

f₆

Terrass med genomsiktligt räcke får anordnas.

Terrass möjliggörs vid Dragarbrunnsgatan, där det finns möjlighet att behålla kvällssolen lite längre under sommarhalvåret. Terrass möjliggörs också i Smedsgränd som ett sätt att skapa variation och aktivitet i kvartersfasaden.

f₇ *Den översta våningen utförs som indragen takvåning, utan taksprång.*
Takfotshöjden ska behållas för att värna bebyggelsens skala mot Vaksalagatan och Dragarbrunnsgatan. Tillägget på befintlig kontorsbyggnad ska därför utföras som indragna takvåningar.

f₈ *Hisstoppar, trapphus och ventilationsdon får överstiga angiven nockhöjd med högst 1 meter. Byggnadsdelar och installationer på tak ska vara väl integrerade i takets gestaltning.*
Högsta tillåtna nockhöjd regleras för att byggnader i kvarteret inte ska skymma utsikten från foajévåningen på Uppsala Konsert och Kongress mot stadens märkesbyggnader. Centrala Uppsalas taklandskap, med tillhörande installationer, är väl synliga från UKK och kan ses av många människor. Taken ska därför utformas med stor omsorg.

Varsamhet

k₁ *Byggnadsverkets karaktärsdrag vad gäller den mörka tegelfasaden och dess mönstermurning i tunn relief, den rytmiska fönstersättningen och taken utan språng, ska bibehållas vid ändring.*
Kvarteret har lyfts fram som särskilt arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefullt i en inventering, och dess särdrag bedöms värda att bevara. Den kraftfulla tegelarkitekturen är typisk för denna tid, och det mörka teglet och arkaderna är särskilt kännetecknande för byggnadens karaktär. Detta betyder inte ett förbud mot förändringar, men att ändringar ska göras med varsamhet. Till exempel ska fasaden fortsatt vara i tegel, och eventuella förändringar av dörrar eller fönsteröppningar ska göras med stor omsorg. Vid inglasning av bottenvåningens arkader bör pelarna fortsatt vara tydligt avläsbara i fasaden.

Utförande

b₁ *Garage får anläggas helt nedgrävt under mark.*
Garage får anläggas under mark på kvartersmark som inte får bebyggas (prickmark).

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.
Motivet för genomförandetiden är det centrala läget, där utvecklingstrycket är stort och förändringar måste kunna ske i takt med de behov som uppstår i den växande staden.

Markreservat

x₁ *Markreservat för allmännyttig gångtrafik till en fri höjd av 3 meter.*
I arkaden mot Vaksalagatan och i hörnet Vaksalagatan-Kungsgatan säkerställs utrymme för allmän gångtrafik.

z₁ *Markreservat för allmännyttig körtrafik till en fri höjd av 3 meter.*
Vid Smedsgränd regleras byggrätterna med lägsta frihöjd ovan mark för att tillgodose utrymmeskraven för bland annat avfallshämningsfordon.

z₂ *Markreservat för allmännyttig körtrafik till en fri höjd av 4,6 meter.*
Vid Smedsgränd regleras byggrätterna med lägsta frihöjd ovan mark för att tillgodose utrymmeskraven för personbil och gångtrafik.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna antas av plan- och byggnadsnämnden under första halvåret 2020.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

Motivet för genomförandetiden är det centrala läget, där utvecklingstrycket är stort och förändringar måste kunna ske i takt med de behov som uppstår i den växande staden.

Ansvarsfördelning

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

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området.

Planavtal

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

Exploateringsavtal

Om det visar sig nödvändigt ska ett exploateringsavtal upprättas och föreligga innan planen antas av kommunen. Exploateringsavtalet ska omfatta anläggningar inom allmän plats, om inte de aktuella frågorna kan hanteras inom ramen för avtalsservitut för gångtrafik m m. Se Servitut och rättigheter nedan.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägaren.

Markägoförhållanden

Hela kvarteret Sala utgörs av fastigheten Dragarbrunn 24:5. Fastigheten ägs av Fastighetsbolaget Brödtorget & co KB, som ägs av Vasakronan AB.

Servitut och rättigheter

Inom Dragarbrunn 24:5 finns följande servitut:

03-IM1-73/9041.1, 1973-07-11 Avtalsservitut transformatorstation,
03-IM1-74/15792.1, 1974-11-13 Avtalsservitut gångtrafik m m.

Avtalsservitutet för gångtrafik m m berör bland annat x-området i arkaden mot Dragarbrunnsgatan och behöver justeras och uppdateras vid planens genomförande. Ytterligare justeringar kan behöva göras för att klarlägga ansvars- och skötsel frågor på kvartersmark och allmän plats vid arkader, skärmtak och utskjutande byggnadsdelar.

Tredimensionell fastighetsbildning

Parkering ingår normalt i markanvändningarna centrum och kontor, om det behövs för att verksamheten ska fungera eller som ett komplement till den huvudsakliga användningen. Men om en egen

markanvändningsbestämmelse för parkering saknas, kan garaget inte utgöra en egen fastighet. För att göra det möjligt att i framtiden kunna stycka av källargaraget till en självständig tredimensionell fastighet ges garaget en egen markanvändning, Parkering endast under mark, P1. Det är inte nödvändigt att stycka av garaget för planens genomförande, utan ska ses som en framtida möjlighet om behovet uppstår.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Tomtindelning för kvarteret Sala fastställd 1971-09-28 (Akt 0380-18/DR24) upphör att gälla inom planområdet när planen vinner laga kraft. Detta införs som en upplysning på plankartan.

Ekonomiska åtgärder

Planeekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Ledningar

Kostnaderna för flytt av ledningar eller andra tekniska anläggningar regleras i separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Byggherren 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

Daterad lista över berörda ledningar enligt uppgifter från Ledningskollen i juli 2019:

Borderlight 2019-07-08

IP-Only 2019-07-02

Skanova 2019-07-02

Telenor-Huawei 2019-07-02

Uppsala kommun, belysning 2019-07-02

Uppsala kommun, markvärme 2019-06-28

Uppsala kommun, trafiksignaler 2019-06-28

Uppsala universitet IT 2019-06-27

Uppsala vatten och Avfall 2019-06-28

Vattenfall värme 2019-07-01

Vattenfall eldistribution 2019-07-06

I centrala staden finns en mängd olika ledningar i gatorna. Det kan finnas ytterligare, av plan- och byggnadsnämnden okända, 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

Planens konsekvenser - Miljöaspekter

Stadsbild och kulturmiljö

Planområdet omfattas av riksintresset Uppsala stad, vilket bland annat innebär att siktlinjerna mot stadens märkesbyggnader ska värnas när ny bebyggelse planeras i innerstaden. Nockhöjden i kvarteret begränsas till +28,5 meter över nollplanet (cirka 22 meter), så att kvarteret inte påverkar stadsbilden negativt, och inte stör vyn från Uppsala Konsert och Kongress, mot stadens märkesbyggnader. Påverkan på stadsbilden bedöms bli liten. Som jämförelse får nya stadshusets nockhöjd vara +29 meter, med undantag för glastaket, vars högsta punkt får vara +31 meter. Förändringar som föreslås bedöms innebära positiva konsekvenser för stadsbilden, genom en trevligare stadsmiljö i och kring Smedsgränd.

Planen reglerar med planbestämmelser att de karaktäristiska delarna av den befintliga bebyggelsen i kvarteret ska beaktas vid ombyggnad och förändring. Påverkan på kulturmiljö bedöms bli positiv, då byggnader med hög arkitektonisk kvalitet genom planen får ett förstärkt skydd.

Mark och vatten

Kvarteret Sala utgörs av hårdgjorda ytor (takytor, gårdsbjälklag), både före och efter tillbyggnad. Den föreslagna dagvattenlösningen med så kallade gröna tak bedöms vara den effektivaste, enligt rådande förutsättningar. De gröna taken medför att kvarterets flödessituation inte försämras trots påverkan av klimateffekter, samt att föroreningshalterna minskar. Grundvattnet bedöms inte påverkas negativt på grund av att tjocka lerlager i marken utgör ett skydd. Detta bedöms sammantaget ge en oförändrad till svagt positiv konsekvens för mark och vatten.

Resurshushållning

Förtätning i den centrala staden, där bebyggelsens fotavtryck inte ökar och där befintlig teknisk infrastruktur kan nyttjas, bidrar till en hushållning av resurser. Det centrala läget ökar möjligheten till samordning av varutransporter, och minskar behovet av enskilda persontransporter, genom närheten till god kollektivtrafik.

Hälsa och säkerhet

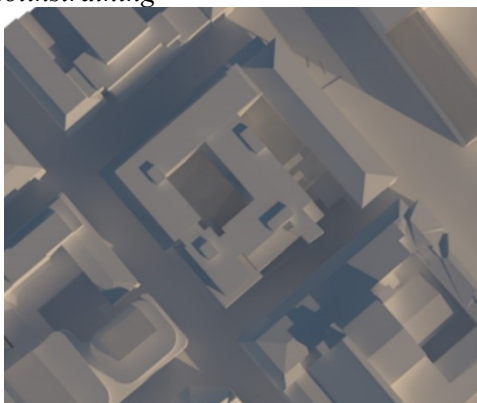
Buller och luft

Trafiken på framförallt Kungsgatan ger upphov till buller och utsläpp av koldioxid och partiklar till luften. Luftutredning visar att miljö kvalitetsnormerna för luft klaras vid kvarteret, och förtätningen innebär ingen negativ påverkan på luftmiljön. Genom att planen inte längre tillåter bostäder minskar risken för att människor ska utsättas för buller i sin bostadsmiljö jämfört med tidigare, då bostäder tilläts i hela kvarteret. Ökningen av kontorslokaler och handelsytor bedöms inte öka trafiken, och inte heller trafikbullret, i någon större utsträckning. Sammantaget förväntas planens genomförande inte påverka omgivningen negativt vad gäller trafikbuller och luftföroreningar.

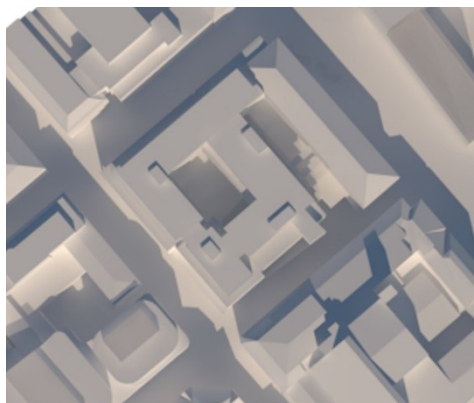
Trafiksäkerhet

Trafiksituationen i Smedsgränd är komplex, och utrymmet begränsat. Backvändning för nyttofordon i gränden bedöms vara den lösning som bäst tillgodoser trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter vid Kungsgatan och säkerhetssituationen vid Tingsrättens entré. Planen innebär ingen förändring av utrymmet inom allmän plats.

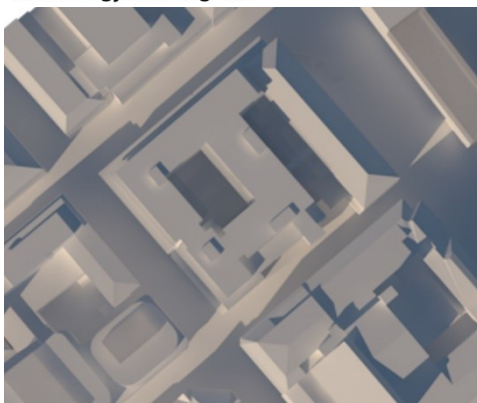
Solinstrålning



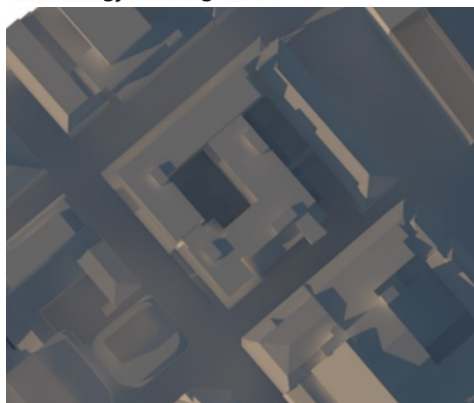
Höstdagjämning kl 9



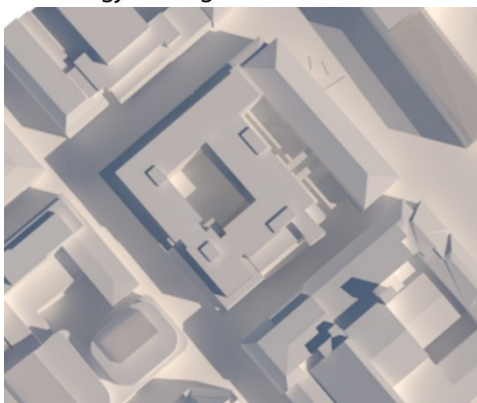
Höstdagjämning kl 12



Höstdagjämning kl 15



Höstdagjämning kl 17



Sommarsolstånd kl 9



Sommarsolstånd kl 12



Sommarsolstånd kl 15



Sommarsolstånd kl 18

Den nya byggrätten mot Smedsgränd kommer att skugga gränden på sena eftermiddagen och aftonen. Mitt på dagen skuggas gränden redan idag av kvarteret Oxen. Smedsgränd är solbelyst mitt på eftermiddagen, klockan 15. Under tidiga sommarkvällar kan den indragna byggnadskroppen vid hörnet Smedsgränd-Dragarbrunnsgatan hålla kvar solen något längre i gaturummet. Ett terrassläge på plan två i detta hörn skulle kunna öka möjligheterna att skapa solbelysta platser i centrum något ytterligare. (*Solstudie Wählin arkitekter, 2019-05-16*).

Planens konsekvenser - Sociala aspekter

Trygghet, barn- och äldreperspektiv

En upprustning av stadsmiljön, genom till exempel förbättrad belysning, upplysta och levande bottenvåningar som lockar till nya rörelsemönster, kan bidra till en tryggare miljö för både barn och äldre som rör sig i staden. Ett genomförande av planen kan medföra att fler människor kommer att röra sig i området, och särskilt på Smedsgränd, vilket förväntas leda till en ökad upplevelse av trygghet för alla åldrar.

Tillgänglighet, rörelser

Inglasning av arkaden mot Dragarbrunnsgatan innebär att en väderskyddad gångyta försvinner och övergår till butiksytta. Dragarbrunnsgatans omvandling till gångfartsgata där alla trafikslag samsas på de gåendes villkor innebär dock att hela gatans bredd kan räknas som utrymme för gående. Hanteringen av arkaderna är i linje med visionen för Uppsalas Paradgata och Dragarbrunnsprogrammet.

Utrymme för parkering av bilar och cyklar för verksamma i kvarteret kan tillgodoses i källargaraget. Besöksparkering till centrum prioriteras, vilket är positivt för tillgängligheten till centrum. Cykelparkering på allmän plats minskar i Smedsgränd, till förmån för levande bottenvåningar, men ökar på Dragarbrunnsgatan i och med ombyggnaden 2019. Konsekvenserna för tillgänglighet och rörelser i staden bedöms sammantaget bli positiva.

Mötesplatser och stadsliv

Planen innebär ett tillskott av centrumverksamhet längs ett viktigt gång- och cykelstråk i centrala Uppsala. Lokaler i bottenvåningen med entréer som vänder sig mot gatorna kan berika stadslivet. Den nya kontorsbyggnaden kan komma att skugga gränden, men de positiva kvaliteterna av mer aktiviteter i gränden och verksamheter i bottenvåningen bedöms väga över. Den nya byggnadens livförskjutningar i fasaden och utskjutande byggnadsdelar bidrar till att skapa en intressant miljö som kan locka till rörelse, vistelse och ett ökat stadsliv i gränden. Ett ökat stadsliv förväntas berika människors upplevelser av stadsmiljön, och därmed innebära positiva konsekvenser för mötesplatser och stadsliv.

PLANENS FÖRENKLIGHET MED ÖVERSIKTSPLANEN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplanen

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner. En förtätning med ytterligare kontorslokaler i centrum och fler lokaler i bottenvåningarna, är i linje med översiktsplanens prioriteringar för innerstaden, och enligt innerstadsstrategin *Liv i mänsklig skala*.

Miljöbalken

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

Detaljplanen berör riksintresse för kulturmiljövården Uppsala stad i och med sitt läge i centrala Uppsala. I planen har bestämmelserna för byggnadshöjd begränsats så att kvarteret inte ska påverka stadsbilden negativt, och inte störa vyn från Uppsala Konsert och Kongress, mot stadens märkesbyggnader. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 4.

Detaljplanen berör miljö kvalitetsnormer (MKN) enligt miljöbalkens kapitel 5. Kvarteret ligger vid Kungsgatan, där MKN för luft emellanåt överskrids. En luftutredning visar att MKN för koldioxid och partiklar klaras vid kvarteret. Fyrisån och Uppsalaåsen omfattas av MKN för ytvatten och grundvatten. Den föreslagna dagvattenlösningen med gröna tak medför att kvarterets flödessituation inte försämras, och minskar föroreningshalten för samtliga ämnen. Planens genomförande bedöms inte heller riskera att påverka grundvattnet, då det ligger inom ett område där tjocka lerlager försvårar infiltration av dagvatten ner till grundvattnet. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplanen berör miljöbalkens kapitel 7 eftersom planområdet ligger inom yttre vattenskyddsområde. Under förutsättning att gällande föreskrifter följs bedöms planens genomförande inte innebära någon negativ påverkan. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7.

Detaljplanen berör inga särskilda bestämmelser om skydd för djur och växtarter och planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 8.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och planläggningens initiativtagare och fastighetsägare Vasakronan. Underlag till planförslaget, situationsplan och illustrationer har gjorts av Wählin arkitekter. Illustration på sid 12, Walk the Room. Förteckning över underlagsmaterial och tekniska utredningar finns på sidan 3.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Anna Hellgren. Dessutom har följande tjänstemän inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Teresia Erixon, planarkitekt (handläggare fram till februari 2019)

Veronica Sjögren, plantekniker

Menna Hagstroem, bygglovarkitekt

Anders Håkman, trafikplanerare

Shirin Khalil, trafikplanerare

Från Uppsala vatten och avfall har Peter Lundberg, avfallsingenjör deltagit.

För genomförandefrågor har Sara Ringbom, mark- och exploateringsingenjör, samt projektledarna Helena Brämerson Gaddefors (Paradgatan) och Pierre Sundin (Dragarbrunnsgatan), medverkat.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i oktober 2019

Torsten Livion
Detaljplanechef

Anna Hellgren
planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd
- granskning

2019-06-19

Antagen av plan- och byggnadsnämnden:

Laga kraft:

Behovsbedömning

Detaljplan för Kvarteret Sala i centrala staden

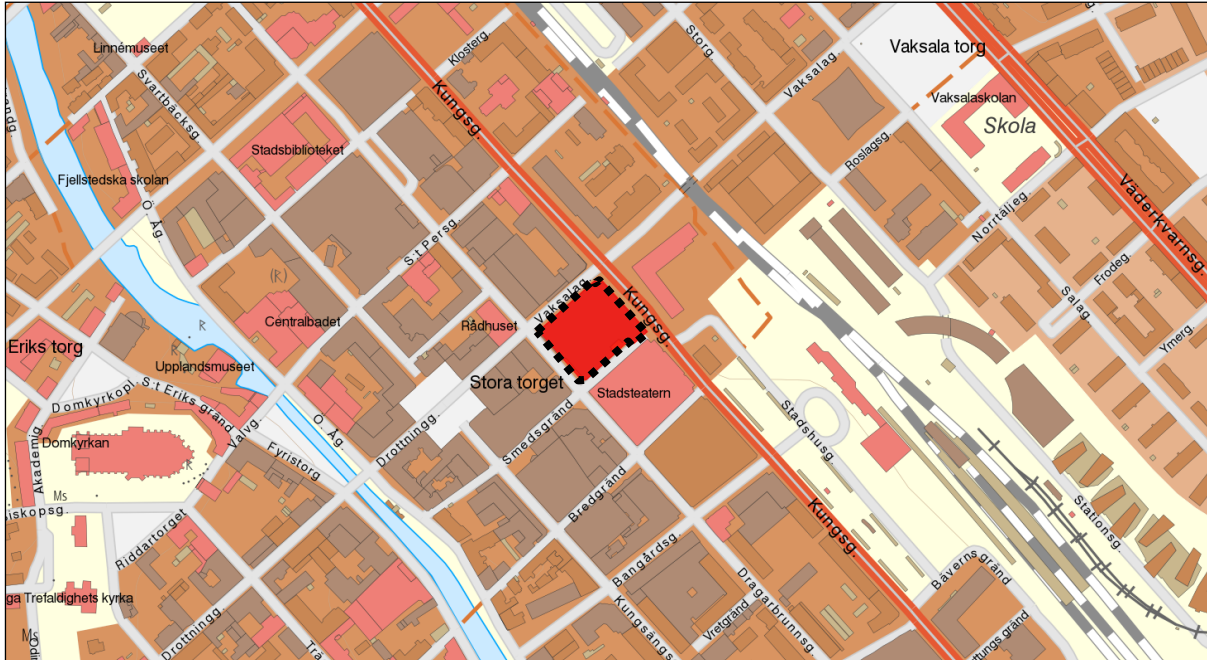
BEHOVSBEDÖMNING – RISK FÖR BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

När en kommun upprättar eller ändrar en detaljplan ska kommunen bedöma om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. För att avgöra om en detaljplan medför betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning. Behovsbedömningen är upprättad enligt förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905).

PLANEN

Fastighetsägaren Vasakronan lämnade 2015 in en förfrågan om ny detaljplan för att få prövat om detaljplanen för kvarteret Sala kan kompletteras med ytterligare byggrätt för kontor och handelsverksamhet. Fastighetsägaren har för avsikt att utveckla sin fastighet genom om- och tillbyggnad av befintliga kontorslokaler, med bland annat påbyggnad av gårdsbjälklaget mot Smedsgränd. Förändringen görs bland annat för att kunna tillgodose Domstolsverkets framtida behov av lokaler.

Se Planens syfte och huvuddrag i planbeskrivningen.



Karta över centrala Uppsala med kvarteret Sala markerat i rött med svart streckad linje.

PLATSEN

Nuvarande markanvändning och planläge

Planområdet ligger i innerstaden med närhet till bland annat Stora torget och god tillgång på restauranger m m. Kvarteret Sala är en viktig del av Uppsalas kommersiella stadskärna med ett brett utbud av affärer i bottenvåningen mot Vaksalagatan och Dragarbrunnsgatan. Planområdet ligger inom 5 minuters gångväg från centralstationen. Stadsbussarna har en knutpunkt på Vaksalagatan, med hållplatser vid kvarteret Sala. Planområdet omgärdas, utöver Vaksalagatan (huvudgata för främst kollektivtrafik), av Kungsgatan (huvudgata för biltrafik och kollektivtrafik), Smedsgränd (lokalgata/angöringsgata) och Dragarbrunnsgatan (gångfartsområde).

Platsens egenskaper och känslighet

Nuvarande markanvändning och planläge

Kvarteret omfattar cirka 5 200 m². Omkringliggande gatumark kan komma att ingå i planområdet för att helt släcka ut underliggande detaljplan från 1971.

Stadsbild och kulturmiljö

Planområdet är beläget i centrala Uppsala och är en del av den täta innerstaden. Den närbelägna stadsmiljön har bebyggelse från ett flertal olika epoker. Den omgivande bebyggelsen är till största del uppförd i tre till fem våningar. Bebyggelsen i kvarteret Sala består av en stor sammanhängande volym med fasader i brunt tegel. Kvarteret uppfördes på 1970-talet och det mörka teglet och arkaderna är särskilt kännetecknande för byggnadens karaktär.

Riksintresse

Planområdet ligger inom den del av Uppsala som är klassat som riksintresse för kulturmiljövården, Uppsala stad (C40). Riksintresset motiveras av en stad som är starkt präglad av centralmakt, kyrka och lärdomsinstitutioner från medeltid till idag. Monumentala byggnader, gatunät enligt rutnätsplan och långa raka tillfartsvägar är uttryck för riksintresset. Vaksalagatan, som kvarteret Sala gränsar mot i norr, utgör en av de raka infartsvägarna. När ny bebyggelse planeras i innerstaden ska siktlinjerna mot stadens märkesbyggnader värnas.

Fornlämningar

Planområdet omfattas av bevakningsområde för fornlämningar, RAÄ Uppsala 88:1.

Kulturhistoriska och arkitektoniska värden

Bebyggelsen i kvarteret Sala har kulturhistoriska och arkitektoniska värden. Dessa finns bland annat beskrivna i inventeringen Uppsala en växande stad – bebyggelse 1951-79, där det mörka teglet och arkaderna beskrivs som särskilt kännetecknande för byggnadens karaktär. Arkitekt för byggnaden var Lennart Ribbing, och byggnaden är uppförd under tidigt 1970-tal.

Miljöbelastning, mark och vatten

Planområdet har inte några kända belastningar i form av markföroreningar eller annat som kan påverkas vid en exploatering. Centrala Uppsala ligger på Uppsalaåsen som är stadens grundvattentäkt och belagd med miljö kvalitetsnormer. Planområdet ligger inom vattenskyddsområdets yttre zon.

Enligt *Risikanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt (Geosigma, 2018)* betecknas marken inom planområdet ha *låg känslighet*. Känslighetsklasserna utgår från geologiska och hydrogeologiska förhållanden. Kvarteret ligger enligt analysen inom ett område med lera med en mäktighet större än 5 meter, och avvattnas inte heller mot markområden med *hög* eller *extrem* känslighet. Redan idag är kvarteret helt hårdgjort, med ett underjordiskt garage, och anslutet till befintliga dagvattensystem. Inget vatten infiltrerar naturligt till marken.

Planområdet ligger inom avrinningsområdet till Fyrisån, vilket innebär att dagvatten från planområdet påverkar möjligheterna att uppfylla miljö kvalitetsnormerna för recipienten Fyrisån och Mälaren-Ekolen.

Hälsa och säkerhet

Buller

Smedsgränd är lågt trafikerad av angöringstrafik med en bullernivå på ca 55 dBA. Kungsgatan och Vaksalagatan ingår i huvudnätet för trafiken i centrum och bullernivåerna ligger på ca 65 dBA på Kungsgatan och 60 dBA på Vaksalagatan. Längs Dragarbrunnsgatan var bullernivåerna 60-65 dBA vid kartläggningen 2017, men kan förväntas minska något då Dragarbrunnsgatan byggs om i sin helhet.

Luftföroreningar

Resultat från genomförda modellberäkningar visar på att planerad byggnadskropp inom Kvarteret Sala inte har signifikant påverkan på luftkvalitetssituationen i området. Beräkningarna visar även att miljö kvalitetsnormen för luft avseende kvävedioxid och PM10 innehålls i området där Smedsgatan mynnar ut till Kungsgatan.

Sociala frågor, trygghet

Smedsgränd karaktäriseras av lastintag och stängda fasader, och kan upplevas som en otrygg miljö att vistas i. Även det indragna hörnet Vaksalagatan-Kungsgatan kan uppfattas som en mörk och otrygg plats.

PÅVERKAN

Planens påverkan på platsen

Stadsbild och kulturmiljö

Utbyggnadsförslaget som ligger till grund för planens utformning bedöms vara lämpligt i förhållande till de värden som finns i byggnaderna. Stadsbilden bedöms inte påverkas negativt. För att inte påverka riksintresset negativt ska planen säkerställa en högsta nockhöjd som innebär att siktlinjen från UKK mot stadens märkesbyggnader inte störs. Planbestämmelser som anger varsamhet för tegelarkitekturen bör införas i planen.

Miljöbelastning, mark och vatten

Även efter tillbyggnaden är marken i kvarteret i sin helhet hårdgjord, och därmed bedöms inte avrinningen till Fyrisån påverkas av planens genomförande. Fördröjning av dagvatten t ex genom vegetationsklädda tak, kan bidra positivt till möjligheten att klara större regn.

Planförslaget bedöms ligga i linje med Riktlinjer för markanvändning inom Uppsala- och Vatt- holmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt, KF 2018. Inga förändringar föreslås som bedöms påverka grundvattentäkten negativt.

Hälsa och säkerhet

Planens genomförande bedöms inte innebära någon ökad personbilstrafik, då antalet parkeringsplatser inte ökar inom kvarteret. Varutransporter bedöms kunna öka något, i och med ökade kontors- och verksamhetsytor. Trafiken bedöms dock inte leda till någon märkbar ökning av buller eller luftföroreningar. Inga nya bostäder, som kan komma att utsättas för störningar, planeras.

Sociala frågor, trygghet

Fler handels- och kontorsytor i innerstaden bland annat en ny byggnad i Smedsgränd, med möjlighet till fler entréer och levande bottenvåningar, innebär att fler människor rör sig i området, och bidrar till ett ökat stadsliv.

Måluppfyllelse

Ett genomförande av detaljplanen motverkar inte några nationella, regionala eller lokala mål.

Samlad påverkan

Förändringarna bedöms vara i linje med översiktsplanens intentioner och ett led i att genomföra innerstadsstrategin. Tillägg av ny bebyggelse vid Smedsgränd bedöms tillföra värden till en gatumiljö som idag har låga stadskvaliteter. Arkitektoniska värden bör preciseras för den befintliga byggnaden, och med en begränsning av bebyggelsens höjd i förhållande till viktiga siktlinjer, bedöms planens genomförande inte komma att påverka omgivningen negativt.

BEDÖMNING

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att ett genomförande av *Detaljplan för Kv Sala i centrala staden* inte kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap. 11§ behöver därför inte upprättas.

Samråd och ställningstagande

Behovsbedömningen samråds med länsstyrelsen i samband med plansamrådet. Plan- och byggnadsnämnden tar ställning till betydande miljöpåverkan senast vid planens antagande.

PLAN- OCH BYGGNADSNÄMNDEN