

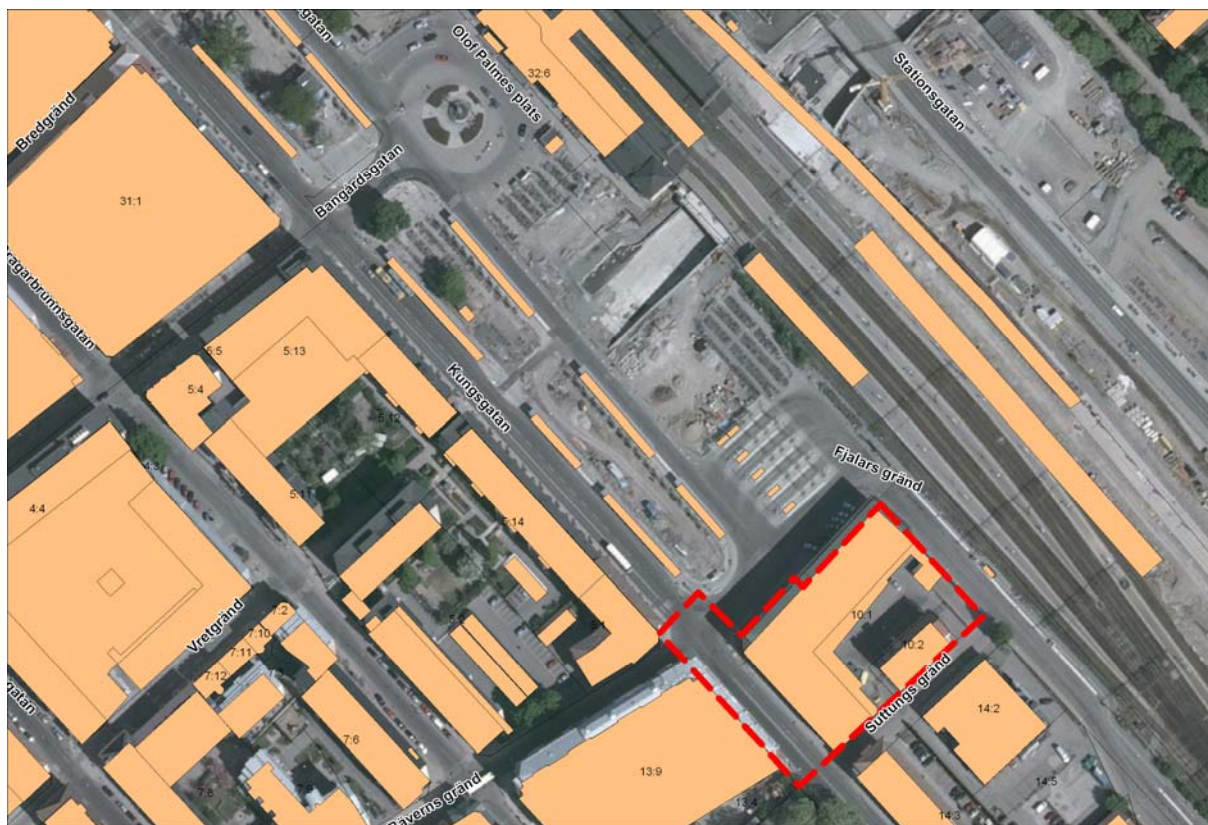
Diarienummer:
2008/20042-1

Detaljplan för Kv Suttung m.m

Uppsala kommun



LAGA KRAFT 2010-10-21



Handläggare: Owe Gustafsson owe.gustafsson@uppsala.se

UPPSALA KOMMUN
STADSBYGGNADSKONTORET
Postadress: 753 75 UPPSALA
Besöksadress: Stadshuset, Vaksalagatan 15

Telefon: 018-727 46 45

Telefon: vx 018 – 727 00 00
Fax: 018 – 727 46 61
E-post: stadsbyggnadskontoret@uppsala.se
Webbsida: www.uppsala.se

HANDLINGAR

Samrådshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationsbilaga
- Genomförandebeskrivning

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 - behovsbedömning
- Fastighetsförteckning*
- Trafikpromemoria
- Promemoria angående miljö kvalitetsnormer

Utställningshandlingarna finns tillgängliga på stadsbyggnadskontoret och stadsbiblioteket. Samtliga handlingar finns att ta del av på Uppsala kommuns hemsida www.uppsala.se. Handlingar markerade med * finns dock inte på hemsidan på grund av PUL (Personuppgiftslagen).

Läshänvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som t ex ska vara allmän platsmark, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras mm.

Plankartan ligger till grund för kommande bygglovprövning.

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

Syftet med genomförandebeskrivningen är att säkerställa ett genomförande av detaljplanen. Den tillämpas som stöd vid fastighetsbildning, avtalsskrivning för fördelning av kostnader mellan berörda parter m.m. efter planens antagande.

För beskrivning av planprocessen och var i denna process man befinner sig hänvisas till processpilen på följebrevets baksida.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadskontoret i samarbete med andra kommunala förvaltningar och sökanden.

Situationsplan och illustrationer har gjorts av Wingårdh Arkitekt kontor AB.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att pröva möjligheten för en ny byggnad samt en tillbyggnad av befintligt kontorshus. Byggnaderna kommer att inrymma lokaler för hotell, kontor och handel. Utbyggnaden ingår som en del i den pågående och genomförda upprustningen av resecentrum med omnejd.

MILJÖBALKEN

MB 3, 4 och 5 kap

Kvarteret Suttung ligger inom det område (Uppsala stad) som klassificerats som riksintresse. I beskrivningen av riksintresset nämns bl a järnvägens tillkomst 1866 och den efterföljande industrialiseringen.

Miljöbedömning enligt MB 6 kap

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 av betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning, daterad 2009-04-15 har upprättats. De viktigaste aspekterna som bedömts är frågorna om påverkan på den kulturhistoriska miljön (riksintresse, särskilt värdefull kulturmiljö samt kulturarvet). Sammantaget visar bedömningen att utbyggnadens karaktär (inklusive rivningen av den byggnad som tidigare tillhört Uppsala sidenväverier) och lokalisering (bl a siktlinjer i staden) inte utgör betydande påverkan på kulturmiljön.

Behovsbedömningen i sin helhet finns att ta del av på stadsbyggnadskontoret och på Uppsala kommuns webbsida

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens preliminära bedömning att ett genomförande av detaljplan för Kv Suttung mm inte medför betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11 och att en miljöbedömning enligt MB 6:11-6:18 inte krävs.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Kv Suttung är beläget inom ett område av riksintresse för kulturmiljövården (40 A Uppsala stad).

Översiktsplan för Uppsala stad

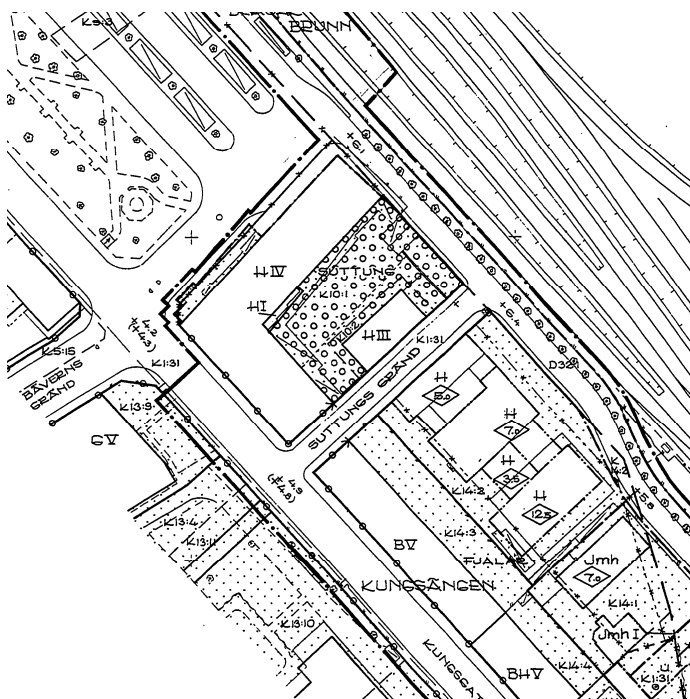
Föreslagen utbyggnad överensstämmer med intentionen att utvidga och göra stadskärnan mer attraktiv.

FÖP

För Uppsala Central och Östra Stationsområdet gäller en fördjupad översiktsplan som antogs av kommunfullmäktige 1997-01-27. I översiktsplanen föreslås ingen ändrad markanvändning inom kvarteret.

Politiska styrdokument eller policier

Utbyggnaden följer intentionerna i kommunens näringslivsprogram. Läget nära resecentrum bör gynna kollektivt resande och därmed ligga i linje med policyn för hållbar utveckling.



Detaljplaner

För kvarteret gäller detaljplan Pl 42 T (se utdrag ovan) som vann laga kraft 1987-10-16. Enligt planen får kvarteret användas för kontor och handel.

Vattenskydd

Området ligger inom yttre skyddsområde för vattentäkt. Enligt vattenskyddsföreskrifterna får markarbeten inte ske till en lägre nivå än 1 meter över högsta naturliga grundvattennivå. Dispens från föreskrifterna söks hos Länsstyrelsen.

STADSBYGGNADSVISION

Avsikten med den nya etableringen är att stärka området vid resecentrum. Bebyggelsen skall samspela såväl med Uppsala Konsert & Kongress som det

planerade bostadsområdet öster om bangården. Ambitionen är också att den nya hotellbyggnaden skall uppfattas som en av entrébyggnaderna vid Uppsala resecentrum. Platsen – noden- har sådan betydelse att den bör markeras med en arkitektur av särskilt märke. Avsikten med höjden och de utkragande formerna är att ge byggnaden denna särprägel. För att manifesteras järnvägens och stationsområdets betydelse motiveras en begränsad högre del i nio våningar mot järnvägen som dock inte överstiger slottets sockelhöjd (se bilagda illustrationer som tydliggör höjder och tak).

OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Kvarteret ligger intill Uppsala resecentrum och gränsar mot Kungsgatan, Bäverns gränd, Fjalars gränd och Suttungs gränd. Planområdet har en areal på ca 5800 kvadratmeter. Kvarteret –fastigheterna Kungsängen 10:1 och 10:2- ägs av Klöver Posthornet KB. En mindre del av Kungsgatan ingår också i planområdet.

Allmän områdesbeskrivning

Befintligt kontorshus, gamla Posthuset, är en byggnad i fyra våningar som vänder entrésidan mot järnvägsparken och bussterminalen. Byggnaden uppfördes 1964.

Gårdshuset, uppfört under tidigt 1940-tal, är en kontorsbyggnad i tre våningar som tidigare använts som sidenväveri. Under del av gården finns ett källarplan som används som garage för bilar.

Bebyggelse och gestaltning

I kvarteret föreslås en påbyggnad av befintligt kontor (gamla Posthuset) och en ny byggnad inne på den nuvarande gården. Den nya byggnaden kommer sannolikt att användas som hotell. Mot bussterminalen i nordväst skapas kontaktytor mot omgivningen genom en transparent fasad i entréplanet. För att stärka stadslivet i området är det angeläget med publika verksamheter som restaurang, café och butiker i entréplanet. Här finns också tankar om en huvudentré som dagtid leder besökaren genom kvarteret till en entré på motsvarande sida mot Suttungs gränd, detta för att göra det nya huset mer tillgängligt från bussterminalen.

Höjden på 6 våningar mot torget i nordväst ökas gradvis i ett veckat tak (likt ett vikt origamipapper) till 9 våningar mot Suttungs gränd och spårområdet i nordöst. Höjden ger byggnaden en möjlighet att exponera sig med en karaktäristisk silhuett mot resecentrum. Den högre delen av byggnaden kommer att exponera sig främst mot buss- och stationsterminalen och kunna ses från de tåg som anländer till resecentrum.

Planbestämmelser med beskrivning.

I vänstermarginalen visas de beteckningar som finns på plankartan

- C** Den nya bebyggelsen skall innehålla hotell, kontor och handel. För att stärka stadslivet i området innehåller bestämmelsen krav på publika lokaler i bottenvåningen mot nordväst (bussterminalen).
- VI** Gamla posthuset byggs på med två våningsplan till 6 våningar
- V₂** De nya våningarna (vån 5 o 6) skall vara indragna minst 1.80 meter från fasad mot gården. Syftet är bland annat att öka ljusinsläppet mot gården.
- I** Närmast Järnvägsparken finns möjligheter att bygga ut Gamla posthuset med en byggnadsdel i en våning. En tänkbar användning kan vara en glasad cafépaviljong.
- I, VI, IX** Det nya hotellet trappas i höjd från 6 till 9 våningar. Mot järnvägen och på gården uppförs en mindre envåningsdel.
- Byggnads-
höjd /
totalhöjd Höjden på hotellbyggnaden redovisas i delar (taket trappas upp) från 6 våningar + 30.5 meter över nollplanet - till 9 våningar med den högsta totalhöjden +43.1 meter över nollplanet (närmast bangården).
- V₁, V₃** Våning 8 och 9 får kraga ut över envåningsdelen respektive kontorshuset (se illustration)
- V₄** Våning 7-9 får kraga ut över Fjalars gränd.
- P** Garage under mark.
- Huvudgata** Gäller för Kungsgatan
- Lokalgata** Gäller för Fjalars gränd och området nordväst om kvarteret.
- Marken på gården (markerad med ringar och prickar) Körbart bjälklag över garage.
- Streck med ringar Utfartsförbud mot Kungsgatan, Stationsplan och Fjalars gränd samt del av Suttungs gränd.
- För planområdet som helhet gäller:
-Bebyggelsen skall i huvudsak utformas i enlighet med bifogat illustrationsmaterial.
-Fasaderna skall ha hög arkitektonisk kvalitet vad gäller såväl utformning som material

-Mindre justeringar av byggrättsgränser som inte förvanskar byggnadernas karaktär eller arkitektoniska kvalitéer får göras.

Gården

Gården kommer att få ett skyddat läge ur bullersynpunkt vilket gör det möjligt att anordna uteplatser med planteringar. Eftersom bjälklaget är körbart är det även möjligt att anlägga bilparkering.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Ny byggnad för allmänt tillträde skall enligt lag utformas så att den är tillgänglig för funktionshindrade. Tillgängligheten prövas i detalj i bygglov- och byggsamrådsskedet.

Trafik och tillgänglighet

Kvarteret kan liksom nu komma att angöras från Kungsgatan via stationsplan och/eller via Suttungs gränd. Parkeringsgaraget nås från Suttungs gränd.

Inlastning kan antingen komma att ske via Fjalars gränd eller via Suttungs gränd. I Trafikpromerian redovisas ett förslag med inlastning från Fjalars gränd.

Hälsa och säkerhet

Buller och farligt gods

Påverkan från järnvägen/Kungsgatan i form av buller och vibrationer kan och skall åtgärdas på lämpligt sätt. Bebyggelsen skall utformas så att inte gällande inomhusriktvärden på 30 dB(A) ekvivalent respektive 45 dB(A) maximalnivå (nattetid) överskrids. Det kan få till följd att det inte går att ha öppningsbara fönster i fasaden mot bangården. Riktvärdet 0.4 mm/sek för vibrationer får inte överskridas.

Avståndet mellan nuvarande byggnad inom kv Suttung och det närmaste järnvägsspår (spår 1) som används för genomfartstrafik uppgår till cirka 29 meter. Detaljplanens genomförande innebär att en ny huskropp uppförs parallellt med järnvägen och att avståndet till samma spår blir något kortare, cirka 27 meter. Mellan detta järnvägsspår och kv Suttung finns en perrong som vid mitten för kvarteret har en bredd på cirka 6 meter. Mellan perrongen och kv Suttung löper ett järnvägsspår (spår 0) som slutar vid stationsområdet. Detta spår, som löper cirka 20 meter från kvarteret, används inte för genomfartstrafik och inte heller för transport av farligt gods. Invid kv Suttung bedöms hastigheten på de tåg som färdas på detta spår vara så låg att någon påtaglig urspårningsrisk eller annan risk inte föreligger.

När det gäller det närmaste spåret (spår 1) som används för genomfartstrafik skapar den 6 meter breda perrongen ett bra skydd mot kvarteret i händelse av en urspårning eller annan olycka. Trots detta skydd behöver ventilationssystemet i den blivande byggnaden anpassas till den allmänna riskbilden på så vis att systemet görs snabbt avstängningsbart i händelse av brand eller kemikalieolycka inom bangårdsområdet. Samlings-salar skall inte förläggas i kvarterets östra del.

Teknisk försörjning

Byggnaderna skall anslutas kommunens vatten- och avloppsnät, fjärrvärmenätet samt befintligt nät för el, tele, och bredband.

PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

Att låta nuvarande markanvändning fortsätta med lågt markutnyttjande i ett mycket centralt läge skulle negativt påverka den upprustning som initierats intill det högklassiga resecentrum som står färdigt 2011-12-12.

Miljöaspekter

Stadsbild

Eftersom byggnaden är högre än sin omgivning kommer den att synas väl men ingen av de från historisk synpunkt mest värdefulla siktlinjerna in mot staden kommer att förändras. Kvarteret Suttung ligger utanför Drottning Kristinas stadsplan och byggnadens höjd kommer inte att nå gränsen för slottets sockel, varför den inte kommer att förändra siluetten. Byggnaden kommer att bli väl synlig från Konsert- och kongresshuset och därmed tillföra en ny spännande utblick. Den kommer dock inte att skymma den viktiga vyn mot slottet, Carolina Rediviva och Domkyrkan. Byggnaden kommer således att sticka upp och bli synlig från flera håll. Byggnadens ovanliga arkitektoniska utformning kommer här att skapa ett nytt och spännande tillskott i stadsbilden. Se även bilagan med siktstudier.

Kulturarv

Uppsalas industribyggnader – kulturhistorisk värdering 2003

I kv Suttung ligger en byggnad som tidigare tillhört Uppsala sidenväverier och som i planförslaget ska rivras. Byggnaden har i inventeringen klassificerats som särskilt värdefull. Av kvarterets industrihistoria med bäring på sidenväveriet återstår endast detta hus. Hade byggnaden ingått i en bevarad helhetsmiljö skulle det kulturhistoriska värdet ha varit högre. Byggnaden, som är från 1940-talet, är ur såväl arkitektonisk som stadsbildmässig synvinkel tämligen anonym.

I det angränsande kvarteret Fjalar ligger ett industriellt byggnadskomplex som tillkom under slutet av 1800-talet och som sedan byggts om och till i olika etapper. Denna bebyggelse påverkas indirekt av den nya byggnaden i det angränsande kvarteret Suttung. Dock kan mötet mildras genom en väl bearbetad gestaltning samt eventuellt med vissa indragningar i fasaden på den nya hotellbyggnaden.

Särskilt värdefull kulturmiljö enligt KF-beslut 1988

Beslutet gäller bl a innerstaden, som åt öster avgränsas av järnvägen. Vad beträffar kvarteret Suttung finns inget värde som specificerats. Däremot har bebyggelsens kulturhistoriska värde prövats i inventeringarna rörande stadens industribyggnader och andra byggnader uppförda mellan 1951 och 1979

(Uppsala, en växande stad). I dessa inventeringar har industribebyggelsen i kv Suttung och Fjalar bedömts som kulturhistoriskt värdefull. Se Uppsalas industribyggnader ovan.

Resurshushållning

Bebyggelsen ligger i nära anslutning till Uppsala resecentrum som bland annat syftar till att främja ett ökat kollektivt resande. Därmed bör användningen av icke förnyelsebara energislag minska vilket i sin tur bör ge minskad klimatpåverkan och renare luft. Avsikten är bebyggelsen i kvarteret skall byggas som så kallad Green Building vilket innebär 25 % lägre energibehov än vad Boverkets norm kräver.

Sociala aspekter

Trygghet och säkerhet

Vissa delar av kvarteret kan i dag upplevas otryggt. Det gäller främst området mot Suttungs gränd på de tider det inte förekommer någon verksamhet i lokalerna. Kommer byggnaden vid gränden att användas som hotell som har verksamhet större delen av dygnet bör tryggheten öka.

Mötesplatser och stadsliv

Den nya användningen hotell och handel kommer att gynna stadslivet i området och tillföra city nya mötesplatser.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖP OCH MB

Översiktsplan

Utbyggnaden kommer att stärka området vid resecentrum och Uppsala city vilket är helt i linje med tankegångarna i Översiktsplan för staden.

Miljöbalken

Planförslaget 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.

Kvarteret Suttung ligger inom det område (Uppsala stad) som klassificerats som riksintresse för kulturmiljövården. I de angränsande kvarteren utmed järnvägen genom Uppsala finns flera välbevarade industribyggnader. Rivningen av den tämligen anonyma industribyggnaden i kvarteret Suttung bör inte innebära någon negativ påverkan på riksintresset.

Under planarbetet har en promemoria om miljö kvalitetsnormer tagits fram. Enligt promemorian (daterad 2009-11-26) bedöms inte den ökade byggnadshöjden bidra till att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Sannolikt kommer den övervägande andelen besökare till kvarteret att nyttja kollektiva transporter via det närbelägna resecentret vilket innebär att biltrafiken inte kommer att öka nämnvärt. Planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 5.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i april 2010

Ulla-Britt Wickström
Planchef

Owe Gustafsson
Planingenjör

Beslutsdatum

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 2009-06-30
- utställning 2009-11-12

Antagen av byggnadsnämnden

2010-04-15

Laga kraft

2010-10-21

Diarienummer:
2008/20042-1

Detaljplan för

Kv Suttung m.m

Uppsala kommun

Genomförandebeskrivning

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen skall antas i mars/april 2010.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft. Genomförandetiden motiveras av att det är angeläget att genomföra förnyelsen i nära anslutning till färdigställandet av Uppsala resecentrum (skall vara genomfört 2011-12-12).

Ansvarsfördelning

Exploatören har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för planens genomförande.

Huvudmannskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området.

Avtal

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal skall upprättas och föreligga innan planen antas av kommunen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder, som är en förutsättning för planens genomförande. Planen medger att 3D-fastighetsbildning genomförs. Det kan bli aktuellt för parkeringsgaraget och den del byggnaden som kragar ut över gatumark.

Tomtindelning

Gällande tomtindelning strider mot planförslaget. Tomtindelningen ska upphävas. Detta sker genom att en administrativ bestämmelse införs på plankartan.

UTREDNINGAR

Utredningar inför bygglovprövning/bygganmälan

Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

Byggskedet

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

En miljöteknisk markundersökning skall genomföras innan exploateringen påbörjas. Eftersom kvarteret vilar på lera kan det finnas sulfidlera i området och det bör beaktas i schaktningsskedet.

Innan gårdshuset rivs bör byggnaden dokumenteras av lämplig antikvarisk expertis. Det åligger exploitören att initiera detta arbete.

Ledningar

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

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i april 2010

Ulla-Britt Wickström
Planchef

Owe Gustafsson
Planingenjör

Beslutsdatum
Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 2009-06-30
- utställning 2009-11-12

Antagen av byggnadsnämnden
Laga kraft

2010-04-15
2010-10-21

ILLUSTRATIONSBILAGA

Innehåll:

- Volymperspektiv grundade på fotografier. Olika varianter på färgsättning redovisas. Observera att fasad- och takutformning i detalj samt färgsättning prövas i bygglovskedet.
- Modellfoton över resecentrum med omgivningar.
- Siktstudier
- Illustrationer som tydliggör hushöjder och tak