

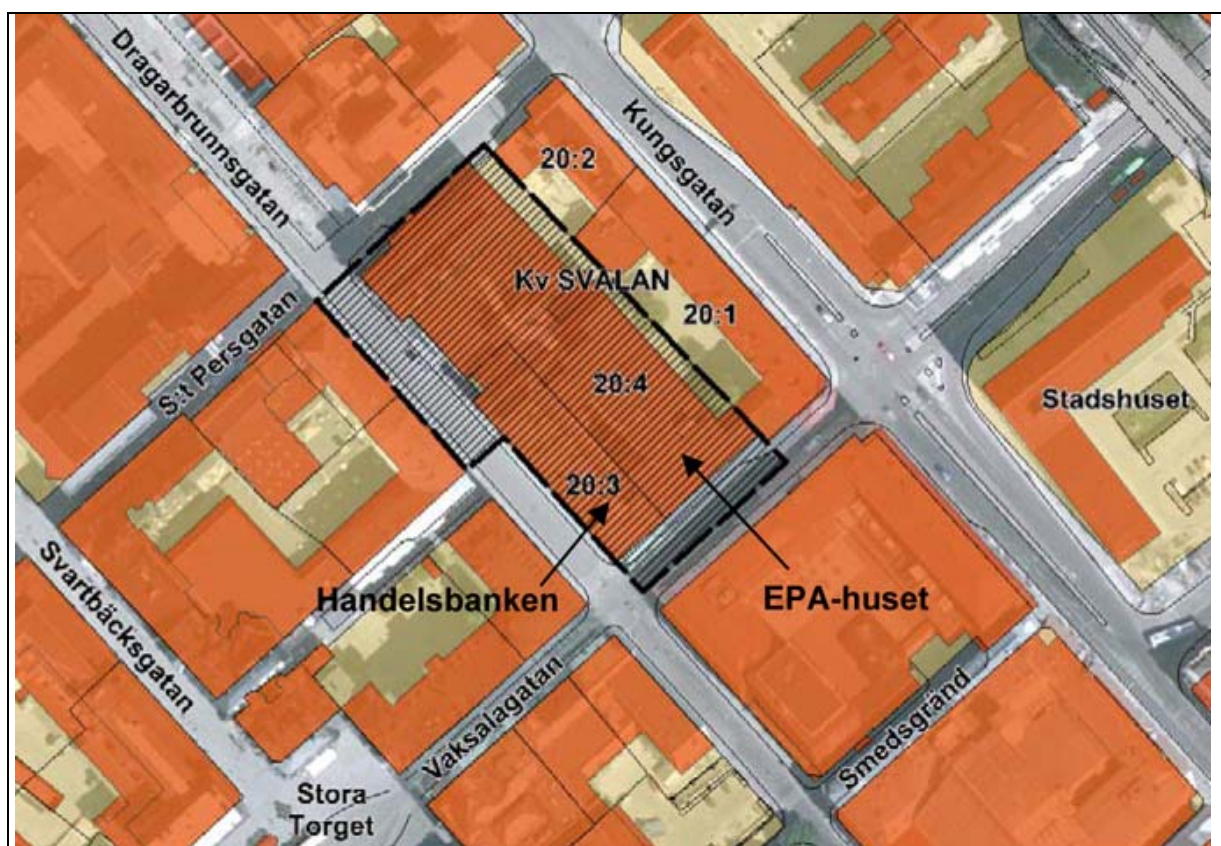
Diarienummer
2012-20148
Fd diarienummer 2011/20002-1



Detaljplan för del av kv Svalan, Uppsala kommun

Normalt planförfarande

LAGA KRAFT 2012-11-16



Handläggare: Ulla-Britt Wickström tel: 018-727 46 77

Plan- och byggnadsnämnden
Postadress: Uppsala kommun, kontoret för samhällsutveckling • 753 75 UPPSALA
Besöksadress: Stationsgatan 12
Telefon: 018 – 727 00 00 • Fax: 018 – 727 46 61 • E-post: plan-byggnadsnamnden@upsala.se
www.upsala.se

Innehållsförteckning

HANDLINGAR	1
Antagandehandlingar	1
Övriga handlingar.....	1
Läshänvisningar	1
Medverkande	1
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	1
MILJÖBALKEN (MB)	2
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap	2
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	2
Översiktsplan.....	2
Trafikplan.....	2
Program (plan-, struktur-, strategiska)	3
Detaljplaner	3
STADSBYGGNADSVISION	4
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	5
Plandata	5
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning.....	6
Kulturarv	10
Offentlig och kommersiell service	11
Friytor.....	12
Tillgänglighet för funktionshindrade	12
Trafik och tillgänglighet.....	13
Mark och geoteknik.....	16
Hälsa och säkerhet.....	16
Teknisk försörjning	18
PLANENS GENOMFÖRANDE	19
Organisatoriska åtgärder	19
Tekniska åtgärder	19
Ekonomiska åtgärder.....	20
Fastighetsrättsliga åtgärder.....	20
PLANENS KONSEKVENSER	21
Miljöaspekter.....	21
Sociala aspekter.....	24
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN.....	25
Översiktsplan.....	25
Miljöbalken	25

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Antagandehandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 - behovsbedömning
- Fastighetsförteckning*
- Solstudier
- Buller från ventilation och trafik, Bjerking 2012-06-04

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.

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

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av kontoret för samhällsutveckling i samarbete med andra kommunala förvaltningar och sökanden.

Medverkande konsult har varit Roger Eriksson och Jonas Carlsson, Swe-co Architects AB, illustrationer och solstudier har gjorts av White Arkitekter AB.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Aspholmen fastigheter AB har förvärvat fastigheten Dragarbrunn 20:4 för att långsiktigt äga och förvalta denna. Fastigheten har idag stora vakanser och fastighetsägaren ser behov av att göra de befintliga ytorna mer attraktiva och i samband med detta även skapa mer kontorsyta. De befintliga byggnaderna på fastigheten upplevs också som eftersatta och är illa anpassade till gaturummen.

Projektet har två etapper där den första innebär en ombyggnad av det gamla EPA-huset för en anpassning till mer kontors- och lokalyta. Den andra etappen innebär en ny byggnadskropp mot Dragarbrunnsgatan för kontor och eventuellt hotellverksamhet.

Projektet är i linje med Översiktsplan 2010 för Uppsala kommuns inriktning att skapa en hållbar och attraktiv stadskärna.

MILJÖBALKEN (MB)

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap

Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning, daterad 2011-12-21, har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att planen i huvudsak berör stadsbild, kulturarv samt hälsa och säkerhet.

Stadsbildafrågorna rör närheten till Dragarbrunnsgatan och Vaksalagatan och det centrala läget i staden. Kulturarvsfrågorna rör främst läget bredvid det kulturhistoriskt utpekade Handelsbankshuset och frågorna kring hälsa och säkerhet rör närheten till befintliga bostäder med påverkan på befintlig utemiljö och eventuella störningar under byggtiden.

(Behovsbedömningen i sin helhet samt länsstyrelsens yttrande finns att ta del av på Kontoret för samhällsutvecklings och på Uppsala kommuns webbsida)

Plan- och byggnadsnämnden tar ställning till om detaljplanen kan antas leda till betydande miljöpåverkan i samband med beslut om plansamråd.

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplan för del av kv Svalan inte medför betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11 och att en miljöbedömning enligt MB 6:11-6:18 inte krävs.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och framför i samrådsyttrande daterat 2012-01-12 att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Översiktsplan 2010 för Uppsala Kommun anger att förändringstrycket är stort på stadskärnan och innerstaden. Man pekar därför på att det krävs en stark strategisk inriktning för att säkra stadskärnans attraktivitet. Vaksalagatan och Dragarbrunnsgatan anges här som stråk med särskilt goda förutsättningar för stadsliv.

Man skriver också att inom gångavstånd från resecentrum ska efterfrågan på kontorslokaler beaktas. ÖP 2010 anger också att det vid omvandling och förändringar i stadskärnan bör, för att åstadkomma en blandad stad på kvartersnivå, alltid provas att införliva bostäder i de delar där sådana saknas.

Trafikplan

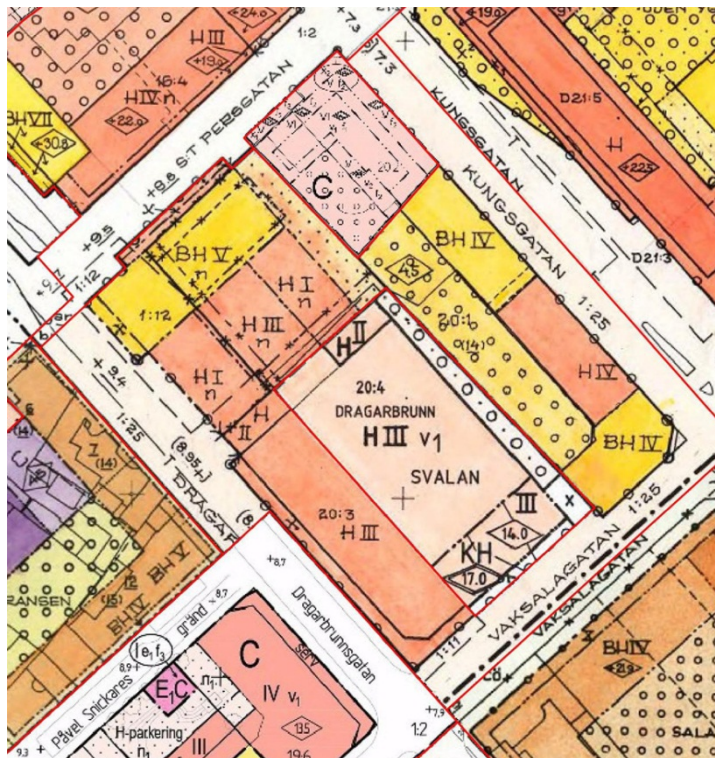
I *Trafikplan 2006* nämns Vaksalagatan som ett viktigt kollektivtrafikstråk. Man diskuterar också Dragarbrunnsgatans förnyelse med den idag genomförda flytten av busslinjer till Kungsgatan.

Trafikplanen tar också upp att stadsplaneringen ska inriktas på att cykeltrafikens behov och möjligheter beaktas vid all detaljpaneläggning. Dragarbrunnsgatan är också utpekad som att ingå i cykelnätet med cykling i körbanan.

Program (plan-, struktur-, strategiska)

Kvarteret gränsar mot Vaksalagatan och Dragarbrunnsgatan, vilka båda lyfts fram i *Vision för Uppsalas paradgata – ett stadsförnyelseprojekt för stråket Drottninggatan/Vaksalagatan*, 2010, *Vision Dragarbrunnsgatan*, 2004, och *Dragarbrunnsgatan – Kvaliteter i stadsbilden och gestaltungsprinciper*, 2009.

Detaljplaner



Utsnitt ur gällande planmosaik

H:	Handel	I, II, III, V:	Antal våningar
BH:	Bostäder, handel	Prickad mark:	Mark får ej bebyggas
C:	Centrum	Cirkelmark:	Underbyggd gård

För området gäller Dp 31X, laga kraft 1990-01-13, och Pl 31S, laga kraft 1980-09-18. I dessa anges en markanvändning till i huvudsak handelsändamål (H). I fastigheten Dragarbrunn 20:4 närmast Vaksalagatan finns även användningen kontorsändamål (K). I den nordvästra delen av planområdet anges också användningen bostadsändamål (BH), där våning 4 och 5 är reserverade enbart för bostadsändamål.

Gränsande till planområdet vann dp 07/20020, del av kv Svalan, laga kraft 2008-06-12 för fastigheten Dragarbrunn 20:2. Planen har markanvändningen centrumändamål (C).

STADSBYGGNADSVISION

Uppsalas centrala delar har liksom många andra städer genomgått en omfattande förnyelse under 1950-, 60- och 70-talen. Rivningar har alltid förekommit i städer men under senare delen av 1800-talet och efter sekelskiftet blev skalan allt större för att kulminera under 1960- och 70-talen där inriktningen låg på en kvartersvis omvandling.

Resultatet var att under 1980- och 90-talen hade det växt fram en stad präglad av en trafikseparering där bland annat Dragarbrunnsgatan till största delen fungerade som matargata för trafik och transporter till angränsande fastigheter.

Under de senaste tio åren har det funnits en vilja att ta ett nytt grepp för att skapa ett mer attraktivt centrum, bland annat med en nyformulerad stadsbyggnadsvision där stadens stråk analyseras och föreslås få nya funktioner.

Kvarteret gränsar mot Vaksalagatan och Dragarbrunnsgatan, vilka båda lyfts fram i *Vision för Uppsalas paradgata – ett stadsförnyelseprojekt för stråket Drottninggatan/Vaksalagatan och Dragarbrunnsgatan – Kvaliteter i stadsbilden och gestaltungsprinciper*. Målet är en ökad hållbarhet och attraktivitet för stadskärnan. Vaksalagatan och Dragarbrunnsgatan anges i ÖP 2010 som stråk med särskilt goda förutsättningar för stadsliv.

Programmet för Vaksalagatan betonar paradgatans kvaliteter som axial symmetri, fest och pompa, utsmyckning, puls och kommunikation samt upplevelser och möten. Vidare står det att i de fastigheter som vänder sig mot Vaksalagatan är det ett mål att säkerställa variationen i fasadutformningarna och möjligheten av verksamhetslokaler i bottenvåningen. Även passager in och genom kvarter bör värnas.

I programmet för Dragarbrunnsgatan pekas Handelsbankshuset ut som en stor kvalitet i stadsrummet. Man lyfter även fram arkadens kvaliteter, speciellt om en utveckling sker av verksamheterna i bottenplanet. Man föreslår även en ny byggnad i den lägre del av Dragarbrunn 20:4 som vetter mot Dragarbrunnsgatan.

OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

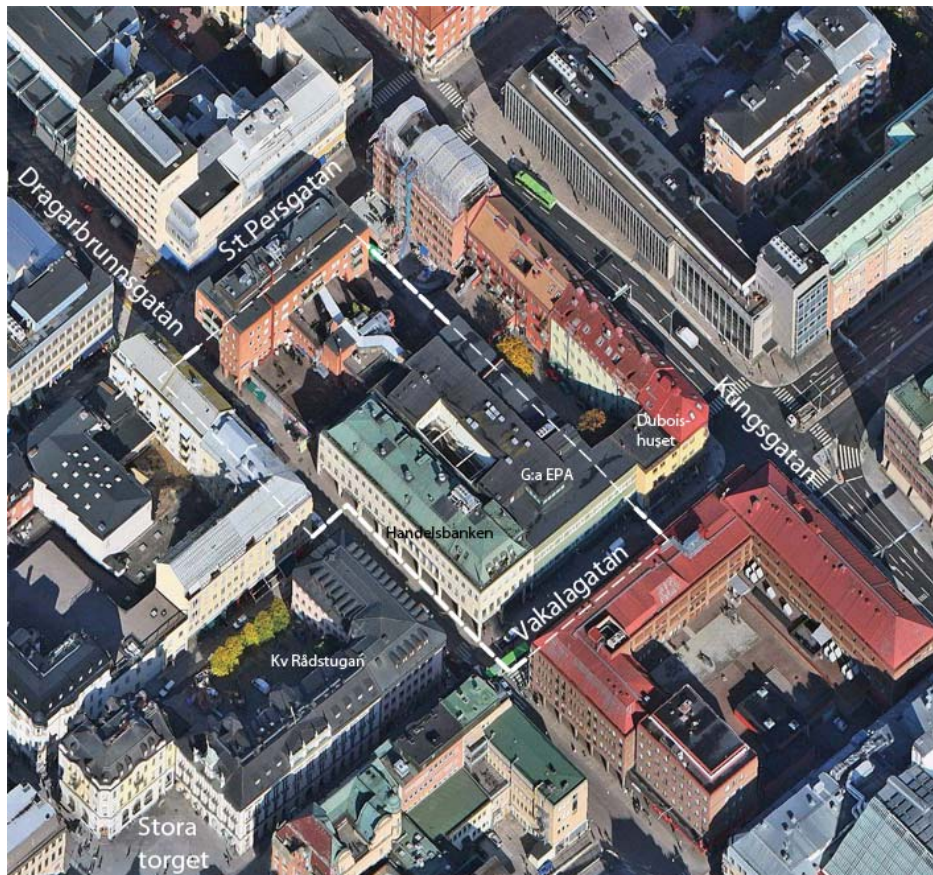
Plandata

Geografiskt_läge

Kvarteret Svalan ligger i centrala Uppsala och gränsar till Vaksalagatan och Dragarbrunnsgatan. Dragarbrunn 20:4 utgör nästan halva kvarteret Svalan, och omger fastigheten Dragarbrunn 20:3, Handelsbanken, som formar kvarterets hörn mot Vaksalagatan-Dragarbrunnsgatan.

Areal

Planområdet omfattar ca 7200 kvm.



Ortofoto med planavgränsning

Markägoförhållanden

Fastigheten Dragarbrunn 20:4 ägs av Aspholmen AB och fastigheten Dragarbrunn 20:3 ägs av Vasakronan. Allmän gatumark, Dragarbrunn 1:2, ägs av Uppsala kommun.

Tidplan

Projektet kan delas in i två etapper där etapp ett, en omvandling av gamla EPA, beräknas få en byggstart första kvartalet 2013. Etapp två, byggnaden mot Dragarbrunnsgatan, förväntas att påbörjas i ett senare skede.

Genomförandetid

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

Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Planområdet ligger inom Uppsalas stadskärna och gränsar till Dragarbrunnsgatan och Vaksalagatan. Dessa stråk är utpekade Vaksalagatan och Dragarbrunnsgatan, vilka båda lyfts fram i *Vision för Uppsalas paradgata – ett stadsförnyelseprojekt för stråket Drottninggatan/Vaksalagatan och Dragarbrunnsgatan – Kvaliteter i stadsbilden och gestaltungsprinciper*. Planområdet är också synligt från Uppsala Konsert och Kongress.

Gaturummen längs Dragarbrunnsgatan och Vaksalagatan präglas idag av en sextio- och sjuttio-talens stadsbyggnadsvision med arkader och uppbrutna kvarter. Under denna period eftersträvades också breddade gaturum vilket syns i Handelsbanksbyggnaden och EPA-huset vilka båda har indragna fasadliv jämfört med det så kallade Duboishuset och kv Rådstugan

Byggnaderna inom planområdet är uppförda under 1960- och 1980-talen. Det tidigare EPA-varuhuset (1964) vid Vaksalagatan, Dragarbrunn 20:4, innehåller idag en restaurang och handel i bottenvåningen. Övriga våningar har efter EPA-tiden använts som kontor men är idag vakanta.

Fasaden har förvanskats i samband med att byggnaden under årens lopp ändrat användning. Bland annat har nya fönsteröppningar tagits upp medan fönsterband och fasaddetaljer i koppar försvunnit. Fasadens material, grönglaserat tegel, är dock bevarat. Entréerna och delar av bottenvåningen ligger indragna från byggnadens fasadliv. Här har fasadpartierna bytts ett flertal gånger och dagens utformning brister i anpassningen mot resten av byggnaden. Byggnadens arkad är låg och upplevs som mörk och oattraktiv. I anslutning till byggnaden finns en busshållplats mot Vaksalagatan.



Handelsbanken
Kvarteret längs Vaksalagatan

Gamla EPA

Duboishuset
(Foto: White Arkitekter AB)



Kontor/bost. 5 vån
Terrasserad byggnad
Kvarteret längs Dragarbrunnsgatan

Handelsbanken

(Foto: White Arkitekter AB)

Handelsbankens (1967), Dragarbrunn 20:3, vita stenfasad med sin höga arkad och smäckra pelare är framträdande i gaturummet. Byggnaden utgör halva kvarterets fasad mot Dragarbrunnsgatan. Fastigheten har precis genomgått en anpassning för mer handelsyta i bottenplan sedan Handelsbanken lämnat dessa lokaler och flyttat högre upp i byggnaden. Handelsbanken ansluter mot den terrasserade byggnaden längs Dragarbrunnsgatan med en lägre byggnadsdel i två våningar med en takterrass. i denna del finns befintlig nerfart till fastighetens garage.

Nordväst om Handelsbanken, vid korsningen med S:t Persgatan, finns en kontors- och bostadsbyggnad i rött tegel (1981), Dragarbrunn 20:4, i fem våningar plus en indragen teknikvåning. Våning 4 och 5 är avsedda för bostäder. Femvåningsbyggnaden ansluter till Handelsbanken med en terrasserad byggnad i en och tre våningar mot Dragarbrunnsgatan. Bottenvåningen innehåller restauranger och en mindre butikslokal. På taket finns terrasser som brukas av bostäderna i angränsande femvåningshus och kontoren i Handelsbankshuset.

Förändringar – stadsbild



Planområdets centrala läge i staden samt närheten till Vaksalagatan och Dragarbrunnsgatan gör att det är av stor vikt att byggnader inom planområdet anpassas i volym, höjd och uttryck till den omgivande stadsstrukturen samtidigt som de utgör ett gestaltungsmissigt positivt mervärde till de utpekade stråken. Projektets mål med kontor, lokaler i bottenplan för exempelvis restaurangverksamhet samt ett eventuellt hotell med en levande bottenvåning är i linje med stadens vision om en hållbar och attraktiv stadskärna.

Ett utflyttat nytt fasadliv på EPA-huset ger förutsättningar att läka gaturummet längs Vaksalagatan med en fortsättning av fasadlinjen från Duboishuset och kv Rådstugan längs Vaksalagatan. Fasaden gör också en gestaltad övergång till Handelsbankens indragna fasad.

Längs Dragarbrunnsgatan ger den nya kontors/hotellbyggnaden en fortsättning från Handelsbankens fasad till tegelbyggnaden i korsningen Dragarbrunnsgatan/S:t Persgatan. Arkaderna får med detta också en förlängning längs hela kvarteret.

I den norra delen av passagen uppstår en konflikt med angörande trafik och transporter från S:t Persgatan till garagen på Dragarbrunn 20:4 och 20:2. Problem här är bland annat korsande trafik över gångstråket, en sänkning i marknivå vilken påverkar siktlinjen och framkomligheten, fasadutformning med ett antal portar vilka behöver gestaltas på ett sätt vilket inte negativt påverkar gårdsmiljön samt den begränsade bredden på anslutningen mot S:t Persgatan vilken ger konflikter mellan biltrafik och gående.

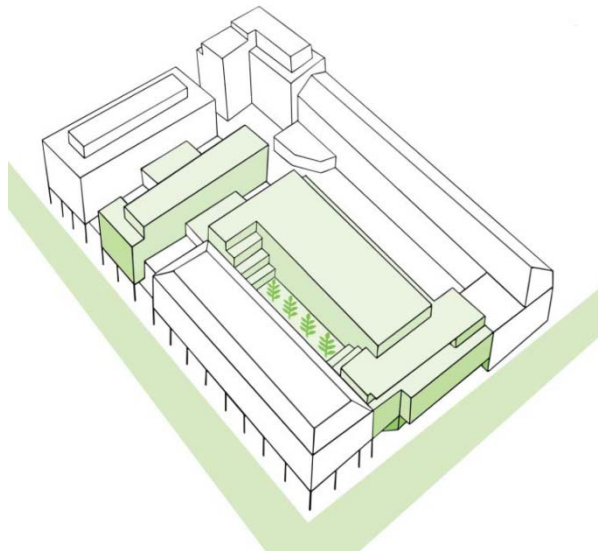
Passagen över kvarterets innergård mellan Vaksalagatan och S:t Persgatan skulle kunna bli mer attraktiv, detaljplanen reglerar dock inte detta i detalj. Åtgärder som kan övervägas för att öka gårdens attraktivitet kan bland vara att göra entrén från Vaksalagatan tydligare, öppna upp innergårdsfasaden på gamla EPA med fönsterpartier och gestalta gården med en markbehandling som ansluter till dess funktion som en passage genom kvarteret. I denna gårdsgestaltning skulle samtidigt kunna skapas en friyta för utevistelse med grönska och utrymme för exempelvis caféverksamhet som även skulle kunna nyttjas av fastigheten Dragarbrunn 20:1, vilken har genomgående lokaler på bottenvåningen mot innergården. En förutsättning för att kunna nyttja gården för utevistelse, caféverksamhet mm är att dagens parkeringsbehov för Dragarbrunn 20:1 kan lösas inom kvarteret, förslagsvis i parkeringshuset på Dragarbrunn 20:4.



I-VI

Förändringar – bebyggelse, gestaltning

Förslaget syftar till att skapa mer kontorsyta och möjlig hotellverksamhet centralt samtidigt som gaturummen läks samman med befintlig struktur. I genomförandet av etapp 1 planerar man spara EPA-byggnadens befintliga stomme men bygga på ytterligare våningar och flytta ut ett nytt fasadliv mot Vaksalagatan. I etapp 2 planeras en ny byggnad ovanpå befintlig terrassbyggnad längs Dragarbrunnsgatan. Befintlig terrassbyggnad renoveras och får ny fasad.



Befintligt kvarter med nya byggnader i grönt.

(White Arkitekter AB)

V₁

I och med en utbyggnad av fasadlivet på gamla EPA ges en fortsättning av fasadlinjen från Duboishuset och kv Rådstugan längs Vaksalagatan. Fasaden gör också en gestaltad övergång till Handelsbankens indragna fasad.

Den nya fasaden kan förslagsvis gestaltas med en klassisk indelning i sockelvåning, fasad och takvåning med indrag för att anpassa till angränsande fasader. Fasadens takfotshöjd ska ansluta till Handelsbanken, Dragarbrunn 20:3. Eventuellt kan EPA-husets ursprungliga gröna färgskala med glaserat tegel och koppar tas upp i den nya fasaden

Förslaget tar upp den befintliga strukturen med arkader längs Vaksalagatan och Dragarbrunnsgatan. Längs Vaksalagatan utgör den nya arkaden en övergång mellan Handelsbankens arkad och Duboishuset, vilket saknar arkad.

Längs Dragarbrunnsgatan ger den nya kontors/hotellbyggnaden en fortsättning från Handelsbankens fasad till tegelbyggnaden i korsningen Dragarbrunnsgatan/S:t Persgatan. Samtidigt utgör byggnaden en egen byggnadskropp som släpper mot femvåningshuset och Handelsbanken. Gatten ger en rytm och möjligheter till in- och utblickar samt att de positiva kvaliteter som finns i befintlig utformning, terrasserna, ges en plats i förslaget.

Då byggnadskroppen kommer att upplevas som fristående kan med fördel fasadmateriell kontrastera mot omgivande bebyggelse.



I den lägre tvåvåningsdel av Handelsbanksbyggnaden där idag fastighetens garagenerfart ligger kan med fördel omvandlas till lokalyta. Fastighetens fasad är här ej skyddad och fönsterpartier kan tas upp så länge utformningen går i samklang med fasadens övriga utformning. Angöring till fastighetens garage skulle i detta fall ske via underjordiskt garage inom Dragarbrunn 20:4. Med denna lösning flyttas också en del angörande trafik från Dragarbrunnsgatan till S:t Persgatan.



*Kvarteret sett från korsningen
Dragarbrunnsgatan/Vaksalagatan*



*Kvarteret sett från Dragarbrunnsgatan mot söder
(White Arkitekter AB)*

**CB
VI**

Tegelbyggnaden i hörnet Dragarbrunnsgatan/ S:t Persgatan är i gällande detaljplan (Pl 31S) angiven till att ha högst fem våningsplan med våning 4 och 5 reserverade för bostadsändamål. Byggnaden har därtill en indragen teknikvåning. Storleken på denna, 8 gånger 35 meter, motiverar att öka antalet våningsplan till sex. Detta medför att kontor kan anordnas i detta våningsplan om befintliga teknikinstallationer flyttas till annan plats. Detta bedöms som en positiv utveckling för att ge ett mer levande taklandskap.

Kulturarv

Förutsättningar

Kv Svalan ligger inom ett område av riksintresse för kulturmiljövården. Detta pekar i huvudsak ut de delar av Uppsala som ligger väster om ån som intressanta men nämner att Uppsala generellt har en mängd lämningar från medeltid, Vasatid och senare århundraden.

Området faller också inom "Särskilt värdefull bebyggelsemiljö", KF-beslut 1988-11-07, som framhåller i sina riktlinjer att bebyggelsemiljöer av särskilt kulturhistoriskt värde ej får förvanskas. Man framhåller också att det vid detaljplanering ska kulturhistoriska värden skyddas med q-märkning.

Planområdet ligger även inom fast fornlämning RAÄ Uppsala 88, område med medeltida kulturlager.

Översiktsplan för Uppsala kommun 2010 säger också att inom kommunalt kulturmiljöområde av kulturhistorisk värdefull bebyggelse ska ombyggnad utföras varsamt så att byggnadens karaktärsdrag och värden tas tillvara.

Kvarteret Svalan präglas i stort av 50- och 60-talens planerande med ett upplöst gaturum med indragna fasader i arkad. *Uppsala en växande stad, bebyggelse 1951-79* skriver att detta "upplösta stadsrum är typiskt för den tidens planerande och som sådant ett väsentligt inslag i Uppsalas stadsbyggnadshistoria".

Befintlig byggnad på Dragarbrunn 20:4, före detta EPA, ritad 1962 av Sven Jonsson, och angränsande byggnad på Dragarbrunn 20:3, Handelsbanken, ritad 1964 av Dag och Lennart Ribbing, är båda omnämnda i *Uppsala en växande stad. Bebyggelse 1951-79*. Medan Handelsbankshuset är välbevarat är EPA-byggnaden dock kraftigt förvanskad och listad som övrig byggnad. Handelsbanken är utpekad som att ha "särskilt arkitektoniskt och kulturhistoriskt värde". Handelsbanksbyggnaden är också speciellt utpekad i programmet för Dragarbrunnsgatan, 2009. Bland annat omnämns materialval som Ekebergsmarmor, koppartak och smidesräcken. Vid entrén i hörnet Vaksalagatan/Dragarbrunnsgatan finns också en marmorrelief av Staffan Östlund.

Utanför planområdet på fastigheten Dragarbrunn 20:1 ligger det så kallade Duboishuset, ritat av bröderna Ahlsén och färdigställt 1939. Byggnaden är inte utpekad som kulturhistoriskt intressant. Detaljplanen innefattar också delar av gatufastigheten Dragarbrunn 1:2. Inom denna i korsningen mellan Dragarbrunnsgatan och S:t Persgatan ligger platsen för den gamla brunn, Dragarbrunnen, som gett området dess namn.



EPA 1964
(Foto: Uppsala-Bild, 1964,
Upplandsmuseet)



Handelsbanken idag
(Foto: Marja Erikson, Ingemar Ehlin
Vilhelm Sundbom, 2006)

Förändringar

Vid en ombyggnad av Dragarbrunn 20:4, gamla EPA, är det av största vikt att i volym anpassa byggnaderna efter angränsande fastighet Dragarbrunn 20:3, Handelsbanken. EPA-varuhuset är dock så förvanskat att inga ytterligare värden kan sägas gå förlorade vid en ombyggnation. Vid en nybyggnation på den i dag lågt bebyggda delen av fastigheten Dragarbrunn 20:4 mot Dragarbrunnsgatan ska förhållandet till Handelsbanksbyggnaden också bevakas.

För att förhålla sig till den omgivande värdefulla bebyggelsemiljön är det av stor vikt att nya byggnader inom planområdet har en stark arkitektonisk gestaltning.

k

Då Handelsbankshuset är av kulturhistoriskt värde ges byggnaden en varsamhetsbestämmelse, k. Vid förändringar i fastigheten som om- eller tillbyggnader skall byggnadens karaktärsdrag, arkitektoniska värden och konstnärliga utsmyckning särskilt beaktas. Gällande utformningen av arkaden kan nya entréer till lokaler från arkaden göras så länge utformningen går i samklang med den övriga fasaden. Ingen ny byggnadsdel får dock inkräkta på arkadens gångutrymme vilket bland annat innebär att arkaden ej får glasas in. Fastighetens lägre del mot Dragarbrunnsgatan där idag en garagenerfart finns kan med fördel omvandlas till lokaler så länge utformningen går i samklang med fasadens övriga utformning och kvaliteter.

I programmet för Dragarbrunnsgatan skrivs att platsen för den gamla brunnen, dragarbrunnen, bör ges en intresseväckande gestaltning. Detta ska ske i samråd med Gatukontoret och Kulturkontoret.

Planområdet ligger inom fast fornlämning vilket kräver tillståndsprövning enligt Kulturminneslagen, KML, vid markarbeten. De delar av kvarteret som redan är bebyggda kommer dock inte att kräva en arkeologisk insats då de redan är urgrävda. De delar av planområdet som ligger inom gatufastighet berörs också av KML. Vid markarbeten i gatumark krävs tillståndsprövning och det kan komma att krävas arkeologisk insats.

Offentlig och kommersiell service

Förutsättningar

Området är idag välförsett med service. Handelsbankshuset har under 2011 genomgått en ombyggnad för att skapa mer lokalyta i bottenplan.

Översiktsplan 2010 pekar på att förändringstrycket är starkt på stadskärnan och att det är av stor vikt att det finns en strategisk linje för att skapa och säkra ett stort utbud av funktioner och service som en grundläggande del av en attraktiv stadskärna.

Kvarteret har idag en bruttoarea (BTA) på totalt 15 610 kvm där etapp ett, gamla EPA, utgör 8010 kvm och etapp två, tegelbyggnaderna längs Dragarbrunnsgatan och S:t Persgatan, utgör 7600 kvm.

Förändringar

C

I förslaget skapas i första hand kontorsyta med en möjlighet till hotellverksamhet. Förslaget lyfter också fram en utökad lokalandel, främst i det gamla EPA-huset längs innergården. I förslaget skulle bruttoarean uppgå till totalt 19 830 kvm varav etapp ett 10220 kvm och etapp två 9610 kvm. Detta ger en ökning på totalt 4220 kvm.

Friytor

Förutsättningar

En befintlig långsträckt ljusgård finns inom Dragarbrunn 20:4. Ljusgården, som gränsar till 20:3 och sträcker sig ner till plan 1, vidgas för varje våningsplan för att släppa ner mer dagsljus och för att skapa terrasser på varje plan. Handelsbankshuset har inga befintliga öppningar mot ljusgården.

I den befintliga femvåningsbyggnaden i korsningen Dragarbrunnsgatan – S:t Persgatan på Dragarbrunn 20:4 är våning 4 och 5 avsedda för bostäder. Dessa bostäder brukar idag en terrass på taket på angränsande trevåningsbyggnad. Se *Hälsa och säkerhet*.

Genom kv Svalan löper en innergård som är utpekad som önskvärd passage mellan Vaksalagatan och S:t Persgatan i *Vision för Uppsalas paradgata – ett stadsförnyelseprojekt för stråket Drottninggatan/Vaksalagatan*. Passagen är i dag framkomlig men underutnyttjad och mindre attraktiv då den korsar en lastgård och nerfarten till ett underjordiskt garage.



I

Förändringar

EPA-husets ljusgård som bevaras och säkerställs genom en begränsning i markens bebyggande kan nyttjas av angränsande fastighet genom att fönsteröppningar kan tas upp i Handelsbankshuset. Detta under förutsättning att brandkraven uppfylls.

Det finns en önskan från både kommunen och fastighetsägaren att göra innergården mer attraktiv som passage för gångtrafik. För att tydliggöra gångstråket föreslås en enkel och sammanhållen markbeläggning hela vägen från Vaksalagatan till S:t Persgatan. Entrén till passagen från Vaksalagatan ska markeras med en tydlig, ca 3,5 meter hög portik och blir även mer attraktiv då angränsande lokaler glasas över hörn för att ge mer öppenhet och ljus. Innanför portiken blir passagen bredare och sträcker sig in på grannfastigheten Dragarbrunn 20:1. Gården har här stora förutsättningar att bli mycket attraktiv och möjligheter finns att ta ett helhetsgrepp om grannfastighetens parkeringsbehov löses i garaget till Dragarbrunn 20:4. En avdelande mur ligger helt på Dragarbrunn 20:4 och kan avlägsnas helt eller brytas upp för att skapa större öppenhet.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Förutsättningar

Det föreligger idag inga kända behov av förändringar i den allmänna platsmarken för att öka tillgängligheten för funktionshindrade.

Förändringar

Inget i planförslaget påverkar allmän platsmark negativt för funktionshindrade.

Enligt lagen (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- eller orienteringsförmåga. Detta beaktas vid bygglovsprövning och vid byggsamråd och är inte en planfråga.

Trafik och tillgänglighet, Förutsättningar och förändringar

Gatunät - utformning och karaktär, funktion i systemet

Kvarteret Svalan ligger centralt i Uppsala avgränsat av Vaksalagatan, Dragarbrunnsgatan och S:t Persgatan. Dragarbrunnsgatan fungerar idag inte längre som bussgata utan har idag till största delen lokal trafik till angränsande parkeringshus och inlastning. Trafiken sker i största del på de gåendes villkor.

I *Vision för Uppsalas Paradgata - ett stadsförnyelseprojekt för stråket Drottninggatan/Vaksalagatan* står att på paradgatan ska fotgängare prioriteras.

Vaksalagatan ska dimensioneras för 30 km/h med två körfält väster om Kungsgatan. Lastplatser ska samordnas med breddade trottoarer.

Detaljplanen förhindrar inte utvecklingen av Dragarbrunnsgatan som en lokalgata med trafik på de gåendes villkor.

Detaljplanen förhindrar inte den avsmalning av körbanan på Vaksalagatan som visionen för Uppsalas paradgata pekar ut. Vaksalagatan kan här dimensioneras för 30 km/h i två körfält med breddade trottoarer.

Kollektivtrafik

Den del av Vaksalagatan som passerar kv Svalan fungerar idag som bussgata med ett stort antal busspassager av bland annat stombusslinjer i bägge riktningar. Hållplatslägen för busslinje "Mjuka linjen", en lågkapacitetslinje med mindre stadsbussar, finns på bägge sidor av Vaksalagatan. "Mjuka linjen" trafikerar även Dragarbrunnsgatan norrut förbi kv Svalan. Inga hållplatslägen finns på denna sträcka.

En avsmalning av Vaksalagatan medför att hållplatslägen för busstrafiken, "Mjuka linjen", ligger i körbanan i bägge köriktningar. Diskussioner har förts inom kommunen om att förlägga "Mjuka linjen" till en annan sträckning för att förhindra kapacitetsproblem. Detta skulle även ge utökade gångytor vid Vaksalagatan och större trafik-säkerhet på Dragarbrunnsgatan.

Parkering, angöring, utfart

Under fastigheterna Dragarbrunn 20:2 och 20:4 finns underjordiska garage med infart från S:t Persgatan. I garaget ryms ca 80 bilar. Under Dragarbrunn 20:3, Handelsbanken, finns underjordiskt garage med infart från Dragarbrunnsgatan. Garaget rymmer ca 10 bilar. Dragarbrunn 20:1 har ca 12 parkeringsplatser på fastighetens innergård. Gården nås via servitut från S:t Persgatan.

Leveranser och fordon för avfallshämtning angör idag från S:t Persgatan till kvarterets innergård där utrymme finns för att vända.

När fasaden på tegelbyggnaderna inom Dragarbrunn 20:4 ska gestaltas bör större fönsterytor tas upp och öppningarna till garage och varuintag minimeras mot innergård. Detta tillsammans med de föreslagna förändringarna innebär att vändmöjligheterna för större fordon försvåras. För att vinna ytor för en vändmöjlighet på innergården skulle gården på Dragarbrunn 20:2 kunna användas.

Garagenerfarten till Handelsbanken, Dragarbrunn 20:3 kan flyttas från Dragarbrunnsgatan till en angöring genom garaget på Dragarbrunn 20:4 via S:t Persgatan. Detta skulle minska trafikmängden på Dragarbrunnsgatan och frigöra byggnadsyta för en lokal.

Frågan har också väckts om en lastzon kan anordnas på den breddade trottoaren på Vaksalagatan, jmf befintlig angöringslösning vid kv Rådhuset. Eventuellt är dock utrymmet tillsammans med ett busshållplatsläge för begränsat för att kunna erbjuda en trafiksäker lösning. Vid en eventuell flytt av de hållplatslägen som idag finns för ”Mjuka linjen” skulle möjligen en lastzon kunna förläggas på den breddade trottoaren framför gamla EPA. Hänsyn måste då tas till den utkragade delen av EPA-husets fasad så att skador undviks på denna.

Gång- och cykeltrafik, cykelparkering

Kvarteret präglas till stor del av arkader i fasad längs Vaksalagatan och Dragarbrunnsgatan. Arkaderna tillkom under 1960- och 70-talen och ger ett skyddat gångutrymme vid regn och starkt solsken som är en arkitektonisk tidsmarkör värd att bevara. Arkaderna ligger på kvartersmark men är öppna för allmän gångtrafik genom en x-bestämmelse på plankartan.

x₂

Dragarbrunnsgatan genomgår nu en omvandling till gåfartsgata på de gåendes villkor. Gatan är också i *Trafikplan 2006 för Uppsala stad* utpekad som cykelstråk och har anordnade cykelparkeringar i körbanan.

Den innergård som idag löper genom fastigheten mellan Dragarbrunn 20:4 och 20:1 används idag till största del för angöring och parkering för omkringliggande fastigheter. Gården är också framkomlig som passage mellan Vaksalagatan och S:t Persgatan, men attraktiviteten är låg på grund av konflikterna med biltrafiken och bristande utformning. För delar av innergården finns en rätt till underbyggnad men gården inte kan bebyggas ovan mark.

x₁

Befintlig angöring till kvarterets garage och inlastning via S:t Persgatan behålls. Angöringen hamnar delvis i konflikt med viljan att förstärka innergårdens funktion som tvärpassage mellan S:t Persgatan och Vaksalagatan. Fördjupade studier i hur en trafiksäker och attraktiv gåyta ska samverka med angöring och inlastning krävs under planprocessen. Innergårdens ska även fortsättningsvis fungera som angöringsyta till hela kvarteret, varför området får bestämmelsen ”y” på plankartan.

y



Gården mellan Dragarbrunn 20:4 och 20:1 mot norr.

(Foto: White Arkitekter AB)

Arkaderna i kvarteret är skyddsvärda av funktionella och kulturhistoriska skäl. Den nya bebyggelsen tillför nya arkader som utgör sammanbindande och överbryggande delar i arkadsystemet. Dessa och befintliga arkader inom hålls öppna för allmän gångtrafik med en x-bestämmelse på plankartan. Av kulturhistoriska skäl skyddas också arkadens funktion vid Handelsbankshuset med en k-bestämmelse.

Den del av innergården som vetter mot S:t Persgatan används som angöringsväg till garagen under Dragarbrunn 20:4 och 20:2 (och eventuellt 20:3 vid en flytt av befintlig garagenerfart till Handelsbanken från Dragarbrunnsgatan) samt gårdsparkeringen på Dragarbrunn 20:1. Därtill fungerar innergården här som passage för leveranser och sophämtning. Gården är dessutom sänkt för att infart ska kunna ske till källarnivån. Sammantaget gör detta att gården här har sämre förutsättningar att fungera som en attraktiv och säker passage. Med en sammanhållen markbeläggning som signalerar att fordonsrörelser sker på de gåendes villkor i kombination med möjligheten att gestalta innergården på angränsande fastighet Dragarbrunn 20:2 som ett sammanhållet gårdsrum finns dock möjligheten att öka attraktiviteten.

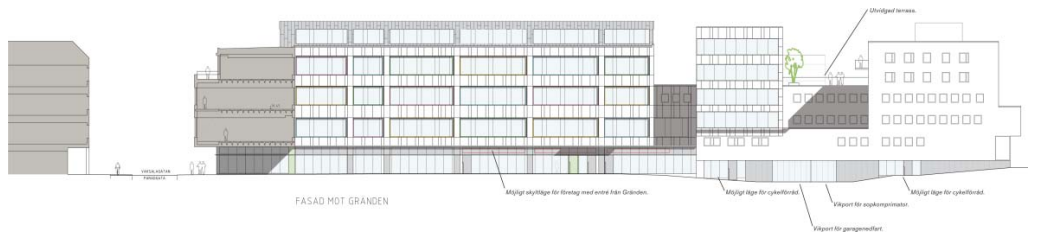
I en renovering av fasaden på tegelbyggnaderna på Dragarbrunn 20:4 ska också en gestaltning göras med större fönsterytor och minimerade öppningar till garage och varuintag. Gårdsytan mellan Dragarbrunn 20:4 och 20:2 kan anpassas för vändmöjlighet för angörande fordon. Vid angöring med fordon där totallängden omöjliggör vändning utan backningsrörelse kan backning vid behov bevakas av flaggvakt.

På innergården bör ytor finnas för cykelparkering.



Skiss, gestaltning innergård (Obs, norr nedåt)

(White Arkitekter AB)



Skiss, gestaltning gårdsfasad mot söder

(White Arkitekter AB)

Mark och geoteknik

Förutsättningar

Inom området finns en risk för förekomst av sulfidlera vilket skall beaktas vid exploatering och markarbeten.

Delar av planområdet ligger inom grundvattenområde särskilt lämpat för vattenförsörjning, med stor grundvattentillgång under lera, över 25 l/sek. Vid planering och byggnation inom planområdet ska risken för föroreningar av grundvatten beaktas.

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

Hälsa och säkerhet

Förutsättningar

Inom kvarteret har tidigare funnits ett flertal verksamheter som potentiellt är miljöbelastande. Risken för förorenad mark skall beaktas vid exploatering och markarbeten inom området.

I närområdet finns ingen risk- eller störningsskapande verksamhet som på ett betydande sätt kan påverka föreslagen användning, kontor och hotellverksamhet, negativt.

Förändringar

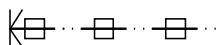
Solinstrålning och insyn

v₂

I den befintliga femvåningsbyggnaden i korsningen Dragarbrunnsgatan – S:t Persgatan på Dragarbrunn 20:4 är våning 4 och 5 avsedda för bostäder. Dessa bostäder brukar idag en terrass på taket på angränsande trevåningsbyggnad.

Denna byggnad föreslås kompletteras med en högre del i fem våningar. Den nya bebyggelsen är avsedd för kontor och/eller hotellverksamhet.

terrass



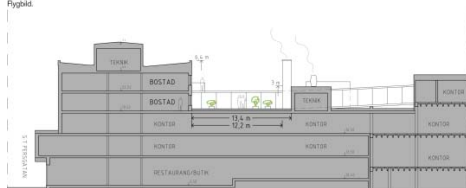
Bostadsdelen på Dragarbrunn 20:4 ska ha fortsatt nyttjande av en terrass på den angränsande byggnadskroppen.

Störningar i form av ljusinstrålning och insyn kan hanteras med en begränsad fönstersättning på de nya huskropparna i fasad mot befintlig bostadsbebyggelse.

Bostadsvåningarna kan även ges utökad balkongyta mot söder. Föreslagen terrasslösning uppfyller väl bullerkraven, se *Buller*.



BOSTÄDERNAS 'GÅRD' IDAG
Flygbild

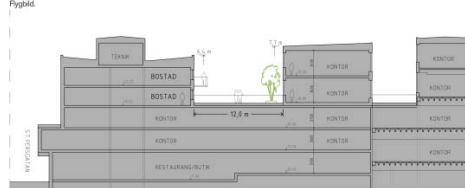


BOSTÄDERNAS 'GÅRD' IDAG
Sektion med mått

Befintlig terrass



BOSTÄDERNAS 'GÅRD' EFTER OMBYGGNAD
Flygbild



BOSTÄDERNAS 'GÅRD' EFTER OMBYGGNAD
Sektion med mått

*Terrass efter ombyggnad
(Foto: White Arkitekter AB)*



Östra terrassen, befintlig. (Foto: White Arkitekter AB)

Buller

Fläktar och ventilationsinstallationer skall förläggas till källarplan i fastigheten för att minimera bullerstörningar till närboende.

En bullerutredning, Buller från ventilation och trafik – Bjerking 2012-06-04, visar att bullernivåer inomhus i befintliga bostäder ligger väl under kravet 30 dBa ekvivalentnivå med föreslgen ventilationslösning.

Samma utredning beräknar även att trafikbullernivån på befintliga bostäders balkonger och föreslagen terrass väl ligger under kraven.

Byggskedet

Då byggnationen kommer att ske i ett befintligt stads kvarter kommer omkringliggande fastigheter att drabbas av störningar under byggtiden. Då påverkan sker under en begränsad tid kan den dock inte sägas vara betydande.

Då byggnationen kommer att ske i ett befintligt stadskvarter med grundläggning på lera med en mäktighet på ca 10 till 30 meter (Ingenjörsgelogisk karta över Uppsala, Bjerking 1988) ska vid planering och byggnation inom planområdet risken för sättningar beaktas.

Teknisk försörjning

Förutsättningar

VA, dagvatten

Planområdet ingår i verksamhetsområdet för den allmänna VA-anläggningen. Anslutningsavgift skall betalas enligt gällande taxa.

Värme

Planområdet ligger inom fjärrvärmeanläggningen.

Tele och bredband

Området är försörjt med tele och bredband.

Avfall

Utrymme skall anordnas för källsortering av fastighetens avfall.

Hämtfordon för avfall angör idag från S:t Persgatan till fastighetens innergård där utrymme finns för att vända.

Förändringar

Avfall

Påkörningsolyckor ska minimeras genom att avfallshämtning blir möjlig att genomföra utan backningsrörelser inom kvarteret. Av arbetsmiljöhänsyn ska hämtfordon kunna köra ända fram till angöringsplats vid soprum för pålastning av avfall. Angöringsplatsen för hämtfordonen ska ligga i samma nivå som soprummet.

I planen föreslås att hämtfordon även fortsättningsvis angör innergården via S:t Persgatan. En konfliktsituation finns här med viljan att stärka innergårdens funktion som gångpassage.

Gårdsytan mellan Dragarbrunn 20:4 och 20:2 kan anpassas för vändmöjlighet för angörande fordon. Vid angöring med fordon där totallängden omöjliggör vändning utan backningsrörelse kan backning vid behov bevakas av flaggvakt.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Ansvarsfördelning

Byggherren har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för ett genomförande av detaljplanen.

Exploatören ansvarar för att befintliga ledningar hålls tillgängliga under byggtiden. Kabelutsättning ska begäras innan markarbeten påbörjas.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området.

Avtal

Exploateringsavtal

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

Exploateringsavtalet ska bland annat reglera exploatörens ansvar för att bekosta de ombyggnader inom allmän plats som blir en konsekvens av planen.

Följande åtgärder ska bekostas av exploatören och ska regleras i exploateringsavtalet:

- ombyggnation Vaksalagatan såsom flytt av kantsten, flytt av markvärme och flytt av befintliga ledningar
- återställande av allmän platsmark

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovprövning/bygganmälan

Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

Solstudie

En solstudie har tagits fram av White Arkitekter AB.

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.

Ledningar

Berörda ledningar:

Läge	Aktualitetsdatum och ägare
S:t Persgatan	2011-10-19, Borderlight
S:t Persgatan, Dragarbrunnsgatan	2011-10-20, IP-Only
Innergård Dragarbrunn 20:4	2011-10-19, Skanova
S:t Persgatan	2011-11-30, Telenor
Vaksalagatan, markvärme	2011-10-18, Uppsala kommun
Vaksalagatan, trafiksignaler	2011-10-18, Uppsala kommun
Vaksalagatan, Dragarbrunnsgatan, vatten	2011-10-19, Uppsala kommun
Vaksalagatan	2011-10-24, Uppsala Universitet
Vaksalagatan, Dragarbrunnsgatan, fjärrkyla	2011-10-21, Vattenfall
Vaksalagatan, Dragarbrunnsgatan	2011-10-18, Vattenfall

Det kan finnas ytterligare, av Kontoret för samhällsutveckling okända, ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger byggherren att undersöka om ytterligare ledningar finns.

Byggherren 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.

Ekonomiska åtgärder

Planeekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Ledningar

Eventuell flytt av ledningar bekostas av byggherren.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder, som är en förutsättning för planens genomförande.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Längs Vaksalagatan ska fastighetsgränsen mellan Dragarbrunn 20:4 och gatufastigheten Dragarbrunn 1:2 regleras för att medge ett utflyttat fasadliv för gamla EPA-huset. Längs Dragarbrunnsgatan ska fastighetsgränsen mellan Dragarbrunn 20:4 och gatufastigheten Dragarbrunn 1:2 regleras för att medge ett utflyttat fasadliv för det föreslagna kontoret/hotellet.

Ovanstående områden, tillsammans med hela innergården, ska vara tillgängliga för allmän gång- och cykeltrafik vilket regleras med en x-bestämmelse på plankartan. Servitut ska bildas.



PLANENS KONSEKVENSER

Miljöaspekter

Stadsbild

Detaljplaneförslaget ger en möjlighet att läka stadsrummet längs de viktiga stråken Dragarbrunnsgatan och Vaksalagatan. Fasaderna på Dragarbrunn 20:4 kan flyttas ut i linje med omkringliggande bebyggelse och ger så ett bättre sammanhållet gaturum.

Kulturarv

Detaljplanen föreslår att Handelsbankshuset, Dragarbrunn 20:3, ges en varsamhetsbestämmelse. Detta innebär att byggnadens karaktärsdrag, arkitektoniska värden och konstnärliga utsmyckning särskilt beaktas vid förändringar.

Naturmiljö, rekreation och friluftsliv

Förslaget har ingen påverkan.

Mark och vatten

Planområdet ligger inom yttre gräns för vattenskyddsområde, vilket innebär att markarbeten djupare än en meter över högsta grundvattennivå ej får ske utan länsstyrelsens tillstånd.

Delar av planområdet ligger inom grundvattenområde särskilt lämpat vattenförsörjning, med stor grundvattentillgång under lera, över 25 l/sek. Vid planering och byggnation inom planområdet ska risken för föroreningar av grundvatten beaktas.

Resurshushållning

Förslaget påverkar inga samhälls- eller naturresurser. Planområdet faller inom reservatsområde för järnväg men bedöms ligga på ett sådant avstånd, ca 150 m, att ingen påverkan föreligger. En förtätning inom befintlig stadsväv på redan ianspråktagen mark är ur resurshushållningsperspektiv positivt med minskat transportbehov och med en närhet till befintligt kollektivtrafiknät.

Hälsa och säkerhet

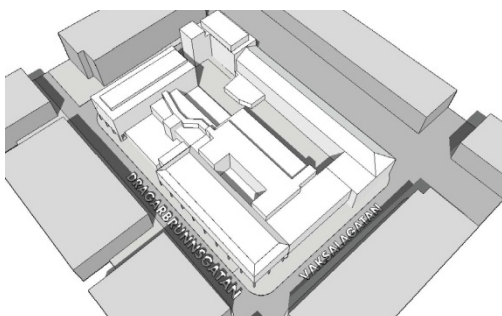
I närområdet finns ingen risk- eller störningsskapande verksamhet som på ett betydande sätt kan påverka föreslagen användning, kontor, negativt.

I den befintliga femvåningsbyggnaden i korsningen Dragarbrunnsgatan – S:t Persgatan på Dragarbrunn 20:4 är de två översta våningarna avsedda för bostäder. Dessa bostäder brukar idag en terrass på taket på angränsande trevåningsbyggnad.

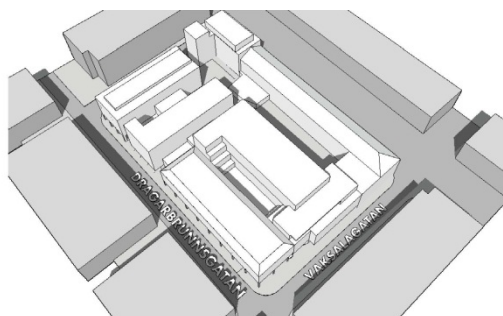
Denna byggnad kan ersättas med en ny trevåningsbyggnad med en högre del i fem våningar. Detta kommer att påverka den befintliga uteplatsen för befintliga bostäder med en ökad skuggning. Den nya bebyggelsen är avsedd för kontor och/eller hotellverksamhet. Detta kan ge oönskad ljusinstrålning och insyn på befintlig bostadsbebyggelse på Dragarbrunn 20:4.

Bostadsdelen på Dragarbrunn 20:4 planeras fortsatt ha ett nyttjade av en terrass på den angränsande byggnadskroppen. Skuggstudier visar att den nya byggnadskroppen på ett avstånd av 12 meter från befintligt bostadshus inte ger en betydande skuggeffekt på bostadshusets fasad. Uteplatsen på terrassen kommer dock att vara något mer skuggad. Störningar i form av ljusinstrålning och insyn bedöms kunna hanteras med en begränsad fönstersättning på de nya huskropparna i fasad mot befintlig bostadsbebyggelse.

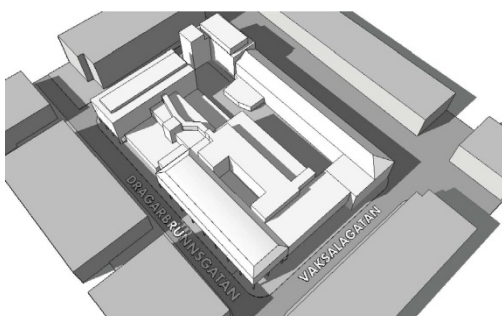
Solstudie
Vy från söder:



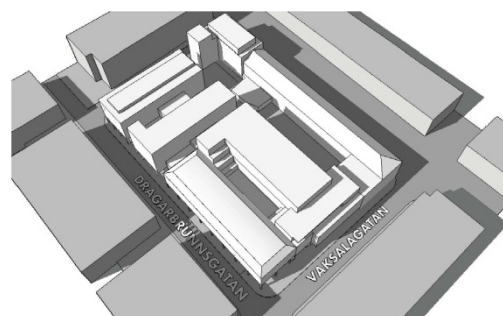
21 mars, kl 12.00. Befintligt



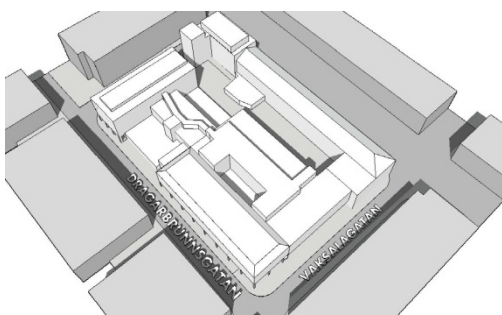
21 mars, kl 12.00. Efter ombyggnad



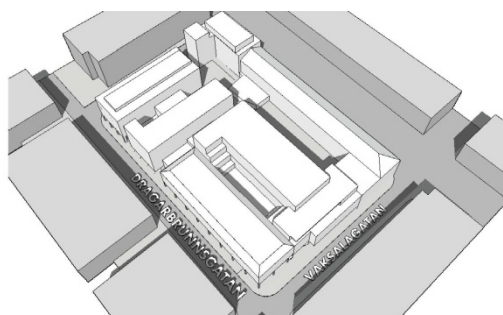
21 mars, kl 15.00. Befintligt



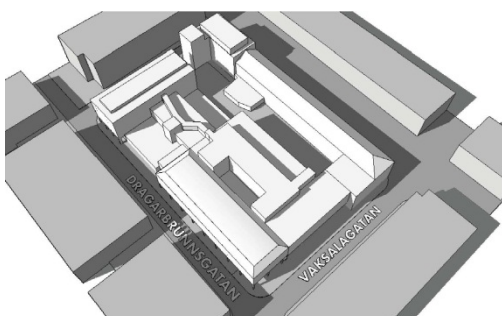
21 mars, kl 15.00. Efter ombyggnad



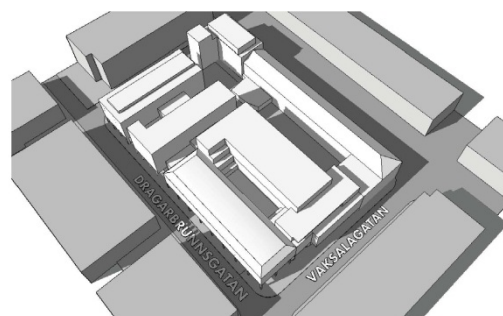
8 maj, kl 12.00. Befintligt



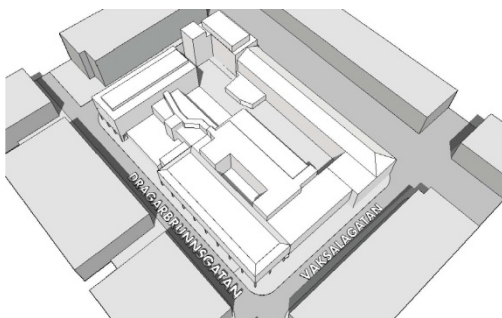
8 maj, kl 12.00. Efter ombyggnad



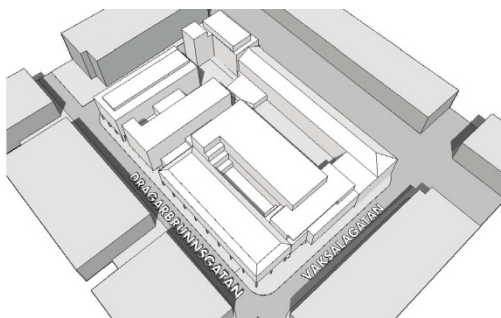
8 maj, kl 15.00. Befintligt



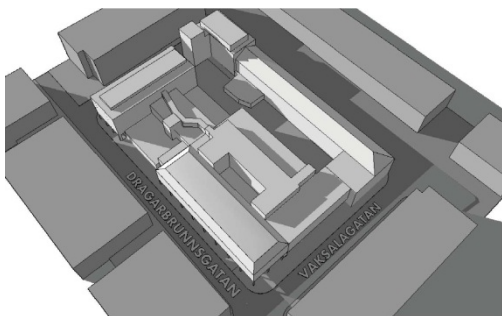
8 maj, kl 15.00. Efter ombyggnad



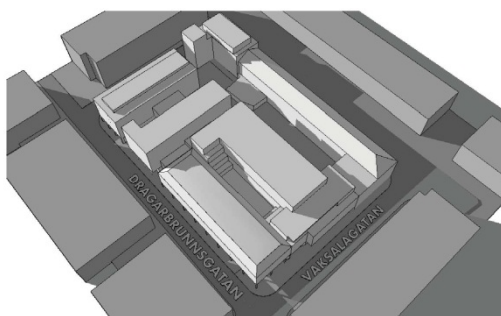
21 juni, kl 12.00. Befintligt



21 juni, kl 12.00. Efter ombyggnad

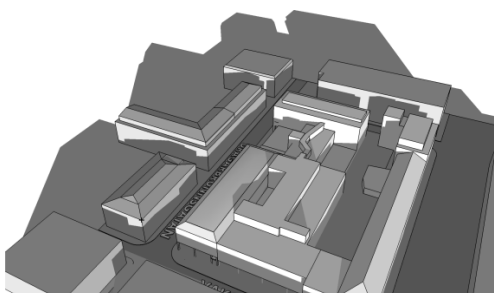


21 juni, kl 18.00. Befintligt

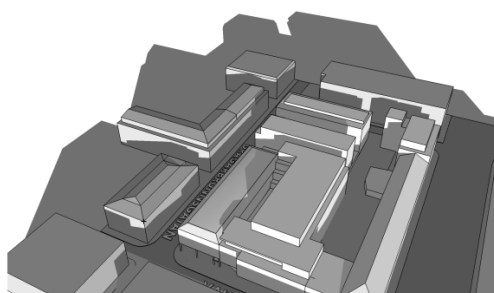


21 juni, kl 18.00. Efter ombyggnad

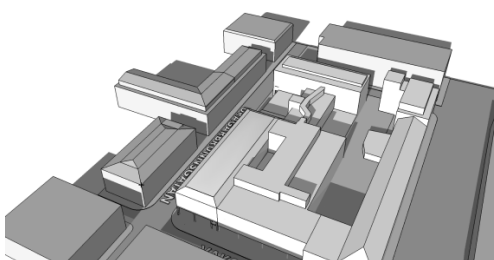
Vy från öster (med indragen femte våning mot Dragarbrunnsgatan):



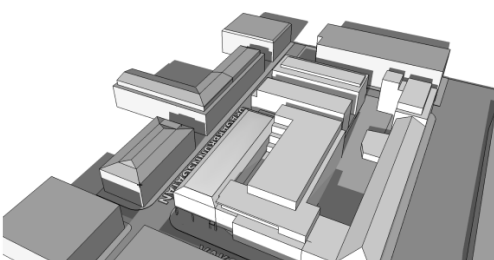
21 mars, kl 07.00. Befintligt



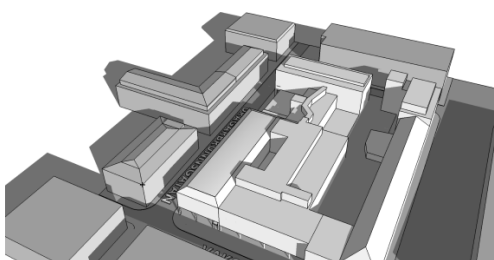
21 mars, kl 07.00. Efter ombyggnad



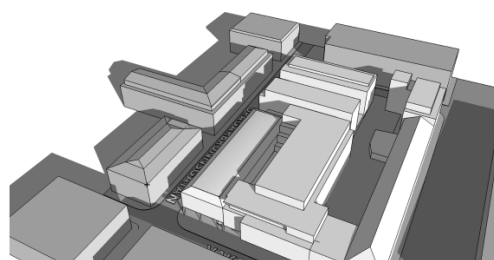
21 mars, kl 09.00. Befintligt



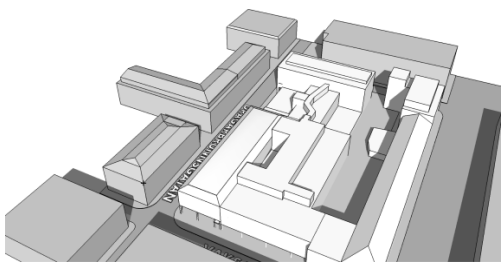
21 mars, kl 09.00. Efter ombyggnad



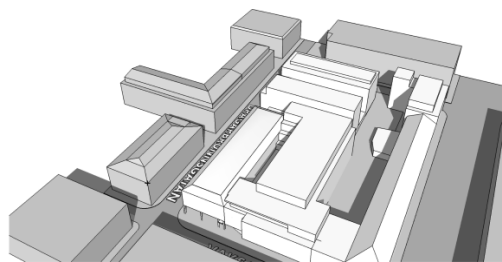
21 juni, kl 07.00. Befintligt



21 juni, kl 07.00. Efter ombyggnad



21 juni, kl 09.00. Befintligt



21 juni, kl 09.00. Efter ombyggnad

Då byggnationen kommer att ske i ett befintligt stadskvarter kommer omkringliggande fastigheter att drabbas av störningar under byggtiden. Då påverkan sker under en begränsad tid kan den dock inte sägas vara betydande.

Då byggnationen kommer att ske i ett befintligt stadskvarter med grundläggning på lera med en mäktighet på ca 10 till 30 meter (Ingenjörsgelogisk karta över Uppsala, Bjerking 1988) ska vid planering och byggnation inom planområdet risken för sättningar beaktas.

Sociala aspekter

Trygghet, säkerhet

Förslagets genomförande innebär fler lokaler och möjlighet till hotellverksamhet vilket medför att fler människor kommer att röra sig i området. Ett sådant ökat folkliv leder till en ökad social trygghet.

Tillgänglighet

Ny byggnad för allmänt tillträde ska enligt lag utformas så att den är tillgänglig för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Detta gäller även utomhusmiljöer. Tillgängligheten prövas i detalj i bygglovsskedet.

Uteplatsen blir dock något mindre och mer skuggig, vilket kan vara en nackdel för boende med begränsad rörlighet.

Mötesplatser

Dragarbrunnsgatans funktion som gårdsgata och det utökade antalet lokaler ger möjlighet att skapa fler mötespunkter/platser.

Stadsliv

Förslagets ökade trygghet, säkerhet och möjligheten till fler mötesplatser stärker i sin helhet stadens attraktivitet, vilket är i linje med kommunens stadsbyggnadsvision.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Planförslaget är förenligt med Översiktsplan 2010 för Uppsala kommun och MB 3, 4 och 5 kap.

Översiktsplan

Planförslaget bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

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.

Planförslaget berör riksintressen inom kulturmiljövård MB 3:6. Riksintresset berör i första hand lämningar från medeltid och Vasatid väster om ån som av intresse. Förslaget berör i huvudsak befintlig sextiotalsbebyggelsen och planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 3.

Planförslaget berör inte miljöbalkens kapitel 4, Mälaren med öar och strandområden. Planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 4.

Planförslaget berör inte miljö kvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel. Planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 5.

REVIDERINGAR

Endast redaktionella ändringar har gjorts efter granskning.

Ulla-Britt Wickström
Planeringschef

Beslutsdatum

Godkänd av Plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd 2012-03-22
- granskning 2012-07-05

Antagen av Plan- och byggnadsnämnden

- Laga kraft 2012-11-16