



Detaljplan för

Kv. Lokföraren, del av Resecentrum

Uppsala kommun

LAGA KRAFT 2008-11-20



Handläggare: Owe Gustafsson, telefon:018-7274645

Stadsbyggnadskontoret

Postadress: Uppsala kommun, Stadsbyggnadskontoret • 753 75 UPPSALA • Besöksadress: Stadshuset, Vaksalagatan 15

Telefon: 018 – 727 00 00 • Fax: 018 – 727 46 61 • E-post: stadsbyggnadskontoret@upsala.se

www.upsala.se

Detaljplan för

Kv Lokföraren, del av resecentrum

Uppsala kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Illustrationer och skuggstudier (bilaga till planbeskrivningen)
- Utformningsprogram (Underlag för detaljplan och bygglov finns för påseende på stadsbyggnadskontoret)

**PLANENS SYFTE
OCH HUVUDDRAG**

Byggrätten för det södra ”båghuset” ligger i ett av Uppsalas mest attraktiva lägen invid Centralpassagen. ”Båghuset” utgör en viktig del i ett kommande högklassigt resecentrum. För att tillgodose nya krav på användningssätt föreslås ändringar i byggrättens utformning som bland annat innebär vissa höjdförändringar i detaljplanen. Byggrättens utbredning på marken ändras i huvudsak inte i det nya planförslaget.

PLANDATA**Lägesbestämning**

Planområdet ligger öster om Stationsgatan. Del av Centralpassagen (utbyggnad pågår) och torg ingår i planområdet.

Areal

Planområdet har en areal på cirka 4300 kvadratmeter.

Markägförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Uppsala kommun.

**TIDIGARE STÄLL-
NINGSTAGANDEN**

För området gäller detaljplan för Uppsala Central Östra stationsområdet, Dp 42 AB. Planen vann laga kraft 2004-10-07.

Riksintressen

Planområdet berörs av ett riksintresseområde för kulturmiljövården, Uppsala stad (K40).

FÖRUTSÄTT- NINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Förordnanden

Planområdet omfattas av skyddsbestämmelser för grundvattentäkt (yttre skyddszon) enligt länsstyrelsens beslut 1989-11-27.

Planuppdrag

Byggnadsnämnden beslutade 2007-05-14 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att undersöka möjligheten till att ändra detaljplan för del av resecentrum.

Bebyggelse

Planområdet är obebyggt.

Förutsättningar

Enligt gällande detaljplan kan den planlagda bygggrätten – liksom det ”norra båghuset” – användas till kontor, handel, hotell, restauranger, samlings- och utställningslokaler samt bostäder (bostäder tillåts endast i våningarna 3-5). Våningshöjden inom bygggrätten varierar mellan tre och fem våningar där den högsta delarna ligger i bågdelen närmast Centralpassagen. Under planarbetet var bågformen ett viktigt element i gestaltningen kring det östra entrétorget.

Förändringar

Den bearbetning som nu aktualiseras syftar till att dels lägga det södra båghuset närmare Centralpassagen och dels låta gavlarna på båda båghusen gå ner i passagen. Där kommer det finnas ljusa och välkomnande entréer till butiker, café etc på ömse sidor av Centralpassagen. Passagen kommer därmed att upplevas tryggare och säkrare. Dessutom föreslås en ny trappa i Centralpassagens södra vägg som förbinder passagen med kommande handels- och bostadsstråk längs Stationsgatan.

För att tillgodose nya krav på användning föreslås ändringar i bygggrätten för kvarteret Lokföraren. Den ursprungliga tanken med en bågformad byggnad mot torget i väster bibehålls och den delen uppförs i fem våningar (som överensstämmer med gällande detaljplan). Det innebär att bågen synliggörs och att taklisten kommer i samma höjdläge som huset inom kvarteret Stinsen. För att få en rationell kontorsbyggnad höjs den bakre delen av byggnaden till en indragen takvåning i sex våningsplan. Centralt i byggnaden föreslås en ljusgård genom alla våningsplanen.

De två båghusen inramar entrétorget och ingår i ett stråk av ny bebyggelse från Uppsala Konsert & Kongress till det nya bostadsområdet öster om bangården. Området ligger i Uppsalas mest centrala del, i stadens entrélag och i blickfånget från järnvägen. Det innebär att det ställs höga krav på arkitektonisk utformning. Hänsyn skall även tas till omgivande bebyggelse, det vill säga det norra ”båghuset” och kommande bebyggelse längs Frodeparken samt den befintliga kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen i Fålhagen. Det är angeläget att de två båghusen får en gestaltning med en samstämmighet i material, färg och form. Utformningsfrågan mm utvecklas i utformningsprogrammet.

Avsikten är att södra ”båghuset” skall utformas som ett kontorshus med inslag av handel. Sannolikt kommer bottenvåningen och den del av källarplanet som vetter mot Centralpassagen att användas för handelsändamål. Planbestämmelsen Centrumverksamhet (kartbeteckning C) medger att byggnaden kan användas till kontor, handel, hotell och restauranger. Det är troligen inte aktuellt att använda byggnaden för bostäder men för att bibehålla en viss flexibilitet i planen tillåts bostadsändamål i delar av byggnaden. Eftersom det inte går att bygga genomgående lägenheter kan –med hänsyn till trafikbullret– bostäder endast tillåtas i den del av byggrätten som vänder sig mot Frodeparken (kartbeteckning B).

Under byggnaden byggs ett parkeringsgarage som förutom erforderligt antal bilplatser även bör innehålla utrymmen för cykelparkering.

Utformningsprogram

För resecentrumbebyggelsen – det vill säga södra och norra båghuset med omgivningar har ett utformningsprogram upprättats. Syftet med programmet är att formulera gemensamma målsättningar och ambitioner för en viss kvalitetsnivå vad gäller gestaltning och detaljutförande. Utformningsprogrammet ska fungera som en överenskommelse och vara vägledande vid bygglovgivningen mm.

I programmet finns också förslag på utformning av vissa delar av Centralpassagen och torgytorna vid de båda ”båghusen”.

Sociala förhållanden

Det södra båghuset ingår som en del i resecentrums utbyggnad. Centralpassagen förbättrar möjligheterna att gå och cykla mellan city och de östra stadsdelarna vilket bör vara gynnsamt ur social synpunkt.

Trygghet och Säkerhet

I båda ”båghusprojekten” föreslås handel, café eller liknande i bottenvåningen mot Centralpassagen. Därmed kommer passagen mellan byggnaderna att upplevas ljusare och välkomnande samt säkrare.

Det är angeläget att utforma byggnader, entréer, lastzoner och parkering med hänsyn till trygghets- och säkerhetsaspekter. Detta gäller även utformning och placering av belysningsarmatur. Det också av stor vikt att utformningen sker utifrån ett barnperspektiv.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Det finns bra förutsättningar för att utforma entréer med god tillgänglighet från såväl Centralpassagen som Stationsgatan.

Byggnaden skall utformas så att den är tillgänglig för funktionshindrade. Vid utformningen av entréytor och parkering bör även de synskadades behov uppmärksammas. Dessa frågor prövas i detalj i bygglov- och byggsamrådsskedet.

Trafik och angöring

Byggnaden angörs från Stationsgatan. Varutransporter sker via garaget. För att kunna möjliggöra varutransporter även till norra båghuset medger detaljplanen att viss del av Centralpassagen kan underbyggas.

Parkering

Parkering för kontorshuset samt handelslokalerna skall anordnas i källargarage med infart från Stationsgatan. Utrymme för fastighetens behov av cykelparkering bör även tillgodoses i garaget.

Gång- och cykeltrafik

”Båghuset” kan nås via Centralpassagen med anslutningar mot gång- och cykelstråket i Frodeparken respektive Frodegatan. Gående kan även nå Stationsgatan via en trappa i Centralpassagens södra sida.

Teknisk försörjning

Bygganden skall anslutas till kommunens vatten- och avloppsnät. Anslutning till fjärrvärme, el, tele, och bredband kan ordnas.

Avfall

Det nya kontorshuset med handel i källar- respektive bottenvåning kommer att alstra relativt stora mängder avfall och returprodukter. Lämplig hantering och utrymme för detta bör beaktas tidigt i projekteringsarbetet. Samråd bör ske med VA- och avfallskontoret.

Miljöstörningar, hälsa och säkerhet

Buller och vibrationer

Området är utsatt för bullerstörningar från gatu- och järnvägstrafik. Det gäller främst fasaden som vetter mot bangården. Genom byggnadstekniska åtgärder i fönster och fasader kan tillräcklig dämpning uppnås i kontorshuset. Eventuella bostäder i byggnaden får enligt planbestämmelserna endast lokaliseras mot tyst sida det vill säga mot Frodeparken. Risken för vibrationer från väg- och järnvägstrafik bör utredas i projekteringsskedet.

Markföroreningar

Enlig den inventering av markföroreningar som genomförts inom bangården föreligger inga föroreningar i detta område.

Administrativa frågor

Planens genomförandetid är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.

**FÖRENLIGHET
MED ÖVERSIKTS-
PLAN OCH MILJÖ-
BALKEN**

3 OCH 4 KAP

Utbyggnaden av resecentrum och därmed en utvidgning av stadskärnan i östlig riktning är helt i linje med tankegångarna i Översiktsplan för staden.

**BARN-
KONVENTIONEN**

Barnens intressen och behov med anknytning till boende, fritid och skola har alltmer uppmärksammats, inte minst i stadsbyggnadssammanhang. Behoven växlar över tiden i takt med barnens ålder och utveckling.

Planläggningen syftar till att ge förutsättningar för att allsidigt tillgodose behoven men huvudsakligen formuleras förutsättningarna i detalj först vid genomförandet av planen.

**KRAV PÅ
MILJÖKONSEKVE
NSBESKRIVNING**

Enligt plan- och bygglagen skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om en detaljplan medför en betydande påverkan på miljö, hälsan eller hushållning med mark, vatten och andra resurser.

Miljöbedömning enligt MB kap 6

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.

För att kommunen ska kunna ta ställning till om en detaljplan medför en betydande miljöpåverkan eller inte görs för alla detaljplaner en behovsbedömning utifrån förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4. Behovsbedömningen ska samrådas med länsstyrelsen och byggnadsnämnden ska fatta ett beslut kring huruvida ett genomförande av en detaljplan kan anses leda till en betydande miljöpåverkan eller inte.

Byggnadsnämnden har, med behovsbedömningen som underlag, i samband med beslut om samråd den 24 januari 2008 samt den 12 juni 2008 tagit beslut om att ett genomförande av aktuell detaljplan inte medför betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11. En miljöbedömning/MKB behöver därför inte göras.

Behovsbedömningen i sin helhet, byggnadsnämndens beslut samt länsstyrelsens yttrande finns att ta del av på kommunens hemsida och på Stadsbyggnadskontoret.

Nedan ges dock en kortfattad beskrivning av vilka konsekvenser planen kan tänkas leda till.

**MILJÖ-
KONSEKVENSER**

Rubrikerna placeras i varje plan i sådan ordning att den viktigaste konsekvensen kommer först etc.

Hälsa

Buller

Byggnaden kommer att bli bullerstörd av gatu- och järnvägstrafiken. Värden enligt norm kan uppnås inomhus genom dämpningsåtgärder i fönster och fasader. Planen har bestämmelser som reglerar ljudklass och vibrationer.

Stadsbild och kulturmiljö

Byggnaden ligger i entréläge i staden och gränsar till Fålhagen med äldre bebyggelse som har kulturhistoriskt värde. Det bilagda utformningsprogrammet hanterar dessa frågor.

Trafik

Den nya bebyggelsen medför att trafiken på Stationsgatan ökar. Eftersom det nya kontoret och handelslokalerna ligger i resecentrum kommer sannolikt besökarna till stor del att nyttja kollektiva färdmedel.

Uppsala kommuns miljöprogram

Eftersom planområdet ligger i resecentrum främjas ett kollektivt resande vilket överensstämmer med miljöprogrammets intentioner.

Sociala konsekvenser

Det södra båghuset ingår som en del i resecentrums utbyggnad. Centralpassagen förbättrar möjligheterna att gå och cykla mellan city och de östra stadsdelarna vilket bör vara gynnsamt ur social synpunkt.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Detaljplaneförslaget har upprättats inom stadsbyggnadskontoret. Fastighetskontoret och byggherren med konsulter har bidragit med underlag till planarbetet.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i juni 2008, reviderad i oktober 2008 Revidering: Kulvertområdet har utvidgats och stråket för gång- och cykeltrafik har ändrats från x-område till g-område (gemensamhetsanläggning).

Christina Gortcheva
Tf planchef

Owe Gustafsson
planingenjör

Beslutsdatum

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 2008-01-24
- utställning 2008-06-12
- antagande 2008-10-23

Laga kraft

2008-11-20



Entrétorget med "båghusen" sett från söder. Kontorshuset i bildens högra kant.



Kontorshuset sett från väster. Byggnaden har både in- och utvändiga förbindelser mellan Centralpassagen och Stationsgatan. Stationsgatan utformas med "torgkaraktär" i detta gatuavsnitt.

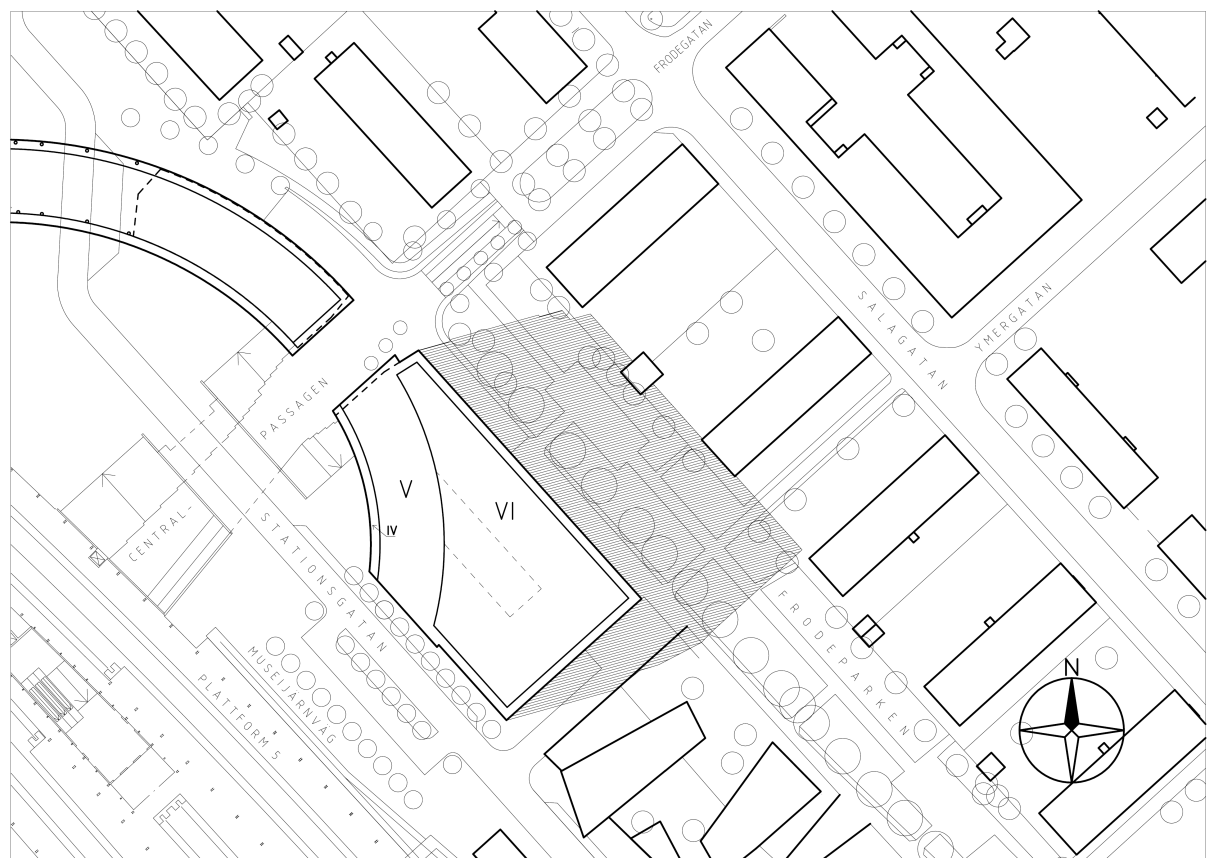
Bilaga: Skuggstudier utförda av White arkitekter AB



URC BÅGHUS KONTOR - SKUGGSTUDIE - SKALA 1:1000 A4

8 MAJ
8 AUG

KL 13:00 (SOMMARTID)
KL 13:00 (SOMMARTID)



URC BÅGHUS KONTOR - SKUGGSTUDIE - SKALA 1:1000 A4

8 MAJ
8 AUG

KL 17:00 (SOMMARTID)
KL 17:00 (SOMMARTID)

Detaljplan för

Kv Lokföraren, del av resecentrum

Uppsala kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATION

Tidplan

Planprocessen bestående av samråd och utställning beräknas vara genomfört under hösten 2008.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Byggherren ansvarar för att åtgärda eventuellt uppkomna skador som uppstått på näraliggande fastigheter på grund av bygget. Byggnader i grannskapet skall kontrolleras före och efter exploateringen.

Huvudmannaskap

Området inom kvartersmark som är markerat med x på plankartan skall vara tillgängligt för allmän gång- och cykeltrafik. Ansvar för drift och skötsel inklusive ytbeläggning åvilar kommunen.

Avtal

Fastighetsnämnden har i juni 2007 träffat avtal med Skanska Mark och Exploatering Bygg AB om markanvisning för projektet Båghuset (Kontoret).

Detaljplaneförslaget förutsätter att kommunal mark överförs till kvartersmark. Köpeavtal som reglerar markfrågorna och ansvarsfördelning av exploateringskostnader skall upprättas. Avtalet skall också reglera drift och skötsel av gång- och cykelstråket som förbinder Stationsgatan med Frodeparken (i planområdets sydöstra del).

Utformningsprogram

För resecentrumbebyggelsen – det vill säga södra och norra ”båghuset” med omgivningar har ett utformningsprogram upprättats. Syftet med programmet är att formulera gemensamma målsättningar och ambitioner för en viss kvalitetsnivå vad gäller gestaltning och detaljutförande. Utformningsprogrammet ska fungera som en överenskommelse och vara vägledande vid bygglovgivning mm.

FASTIGHETSRÄTT	Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsbildningar som är en förutsättning för planens genomförande.
EKONOMI	Planekonomi För att genomföra detaljplanen uppstår kostnader för olika åtgärder. Värdet av de byggrätter som tillskapas i planen bedöms dock vara betydligt högre, varför möjligheterna att genomföra detaljplanen bör vara goda.
UTREDNINGAR	Tekniska utredningar Vibrationer Risken för vibrationer från väg- och järnvägstrafik bör utredas i projekteringsskedet. Markföroreningar Enligt den inventering om markföroreningar som gjorts inom den före detta bangården finns inga indikationer på föroreningar inom planområdet. Frågan bör dock ändå beaktas i samband med exploateringsarbetena.
MEDVERKANDE I PROJEKTET	Detaljplaneförslaget har upprättats inom stadsbyggnadskontoret. Fastighetskontoret och byggherren med konsulter har bidragit med underlag till planarbetet.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i juni 2008, reviderad i oktober 2008 Revidering: Kulvertområdet har utvidgats och stråket för gång- och cykeltrafik har ändrats från x-område till g-område (gemensamhetsanläggning).

Christina Gortcheva
Tf planchef

Owe Gustafsson
planingenjör

Beslutsdatum

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 2008-01-24
- utställning 2008-06-12
- antagande 2008-10-23

Laga kraft 2008-11-20