

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:
PBN 2023-001843Handläggare:
Valerija Bandic, 018-727 45 47

Planbeskrivning Detaljplan för Framfabriken

Standardförfarande



Det här är ett förslag till detaljplan

ANTAGANDEHANDLING

Innehåll

Inledning	3
Sammanfattning av detaljplanen	3
Ändringar från granskningen.....	3
Vad är en detaljplan?	3
Planprocessen.....	3
Handlingar	4
Antagandehandlingar	4
Tidigare ställningstaganden	4
Översiktsplan	4
Innerstadsstrategi.....	5
Detaljplan	5
Planens innehåll.....	5
Planens syfte och huvuddrag	5
Planområdet	6
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning.....	7
Kulturmiljö och historia	9
Trafik och tillgänglighet	12
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten.....	13
Hälsa och säkerhet	15
Teknisk försörjning.....	15
Motiv till detaljplanens regleringar	16
Användning av mark och vatten	16
Genomförandefrågor.....	17
Fastighetsrättsliga frågor.....	17
Tekniska frågor	18
Ekonomiska frågor	18
Organisatoriska frågor	19
Planens konsekvenser	19
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel.....	19
Miljöaspekter.....	20
Hälsa och säkerhet	20
Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken.....	20
Översiktsplanen	20
Miljöbalken	20
Medverkande.....	21

Inledning

Sammanfattning av detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att ändra den tillåtna markanvändningen så att befintliga verksamheter i byggnaden blir planenliga samt att möjliggöra skolverksamhet i form av gymnasieskola.

Planförslaget innebär att användningen ändras till centrum (C) och skola (S). Byggnaden, som är kulturhistoriskt värdefull, förses med rivningsförbud samt varsamhetsbestämmelser. Förslaget medför inga förändringar av byggnadens volym eller utformning.

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen och bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan.

Ändringar från granskningen

- Planbeskrivningen kompletteras med rubriken ”ersättning”

Vad är en detaljplan?

En detaljplan berättar vad som får byggas inom ett område och hur mark och vatten ska användas.

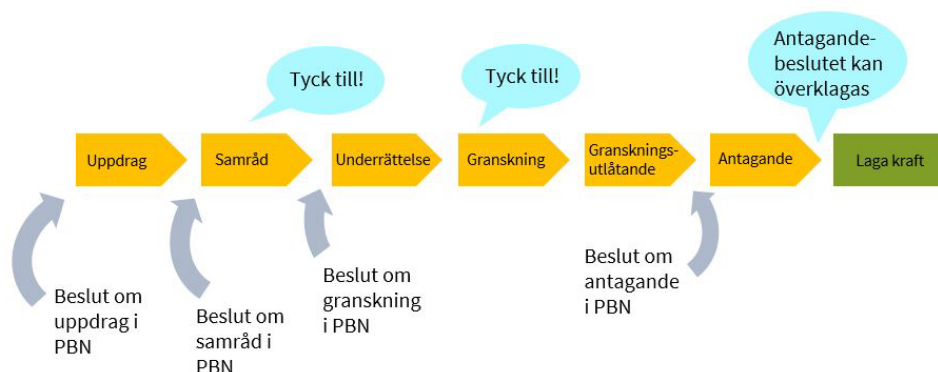
Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras med mera. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovsprövning.

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

Planprocessen

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2023-06-22. Detaljplanen har inte föregåtts av ett planprogram.

Standardförfarande:



Handlingar

Antagandehandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning

Övriga handlingar

Nedan listan de handlingar som upprättats under planarbetet. Alla utredningar är beställda, granskade och godkända som planeringsunderlag av Uppsala kommun om inget annat anges.

- Fastighetsförteckning*
- Bullerutredning, WSP, 2024-10-11
- Redovisning av parkering och angöring, WSP, 2024-11-08
- Dagsljusberäkning, WSP, 2024-10-08
- Kulturmiljöanalys, WSP, 2024-11-07

Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Enligt Uppsala kommuns översiktsplan utgör planområdet ett befintligt innerstadskvarter och ligger inom avgränsningen för Uppsalas innerstad. Innerstaden är en regional knutpunkt och identitetsbärande kärna i staden och kommunen som ska präglas av stadsliv, tillgänglighet och kontaktintensiva verksamheter.

Varje mandatperiod tar kommunfullmäktige ställning till hur aktuell översiktsplanen är i en så kallad planeringsstrategi. Översiktsplanen ska alltid läsas tillsammans med den senaste planeringsstrategin. Planeringsstrategin godkändes av kommunfullmäktige 7 november 2023. Översiktsplanens ställningstaganden till markanvändningen, samt utveckling av den byggda miljön, bedömdes då vara tillräckligt aktuella för att översiktsplanen ska anses vara aktuell under innevarande mandatperiod. Vissa detaljer i översiktsplanen har dock bedömts inaktuella, vilka redovisas särskilt i strategin som också innehåller ett antal förtydliganden samt redovisning av förändrade förutsättningar och anspråk.

Innerstadsstrategi

Planområdet, som är en del av Kvarteret Trudhem, är i innerstadsstrategin utpekat som ett område där det finns möjlighet att förändra och göra tillägg i stadsmiljön. Förändringarna ska bidra till ett ökat stadsliv och högre kvalitet i stadsmiljön.

Vid förändring av bebyggelsen ska en blandad stadsmiljö med bostäder, handel och verksamheter eftersträvas.

Detaljplan

Detaljplanen ersätter delar av detaljplanen för kvarteret Trudhem, 0380-43/B53. Planen vann laga kraft 1938 och anger att området ska användas för industri-, kontors-, lager-, garage-, och hantverksändamål. Byggnadsnämnden får även medgiva inredande av samlingslokaler. Byggnaderna får uppföras med en höjd om högst 10,5 meter över gata eller angränsande mark.

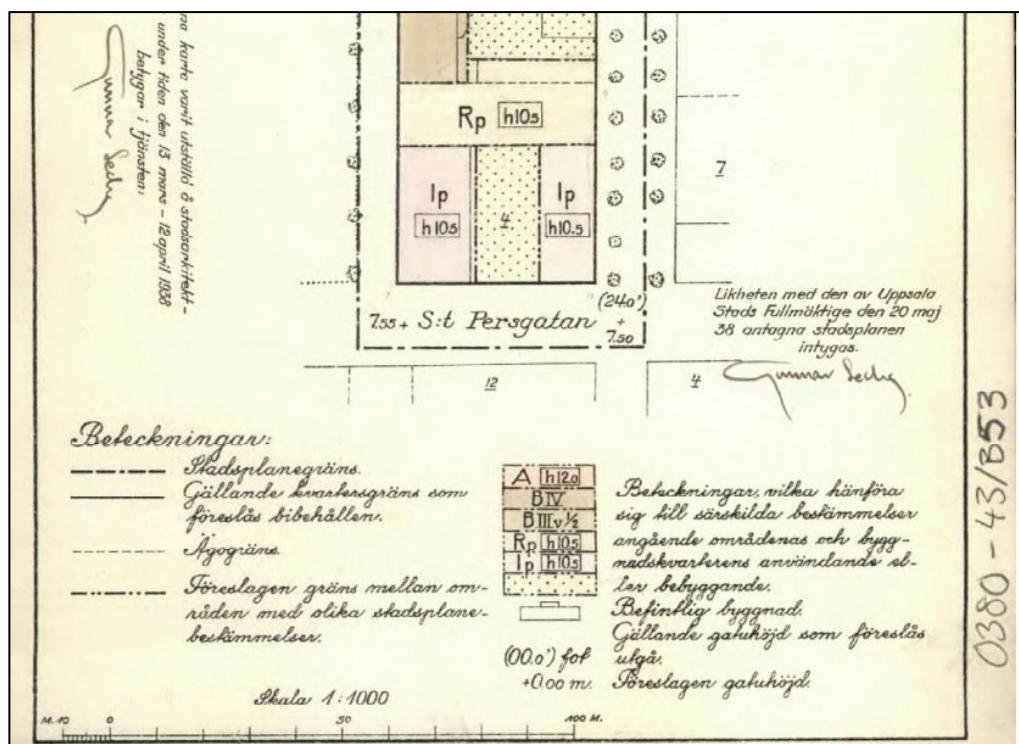


Bild 1 Gällande detaljplan för Kvarngärdet 25:3.

Utöver detaljplanen från 1938 finns också en tomtindelning för fastigheten Kvarngärdet 25:3 (0380-3/KV25), fastställd den 23 augusti 1882. Tomtindelningen upphör att gälla inom planområdet när detaljplanen får laga kraft.

Planens innehåll

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att ändra den tillåtna markanvändningen så att befintliga verksamheter i byggnaden blir planenliga samt att möjliggöra skolverksamhet i form av gymnasieskola.

Planförslaget innebär att den tillåtna användningen ändras från industri-, kontors-, lager-, garage-, och hantverksändamål till centrum (C) och skola (S).

För att säkerställa att byggnaden, som är kulturhistoriskt värdefull, bibehåller sin nuvarande volym och utformning förses den med rivningsförbud och flera varsamhetsbestämmelser samt en bestämmelse om högsta tillåtna nockhöjd över angivet nollplan.

Planområdet

Geografiskt läge och areal

Det aktuella planområdet omfattar fastigheten Kvarngärdet 25:3 i sin helhet. Fastigheten ligger cirka 500 meter från Uppsala centralstation och har en areal på 1 855 kvadratmeter. Den gränsar till Storgatan i nordöst och S:t Persgatan i sydöst. Sydväst om fastigheten ligger Österplan och järnvägen.

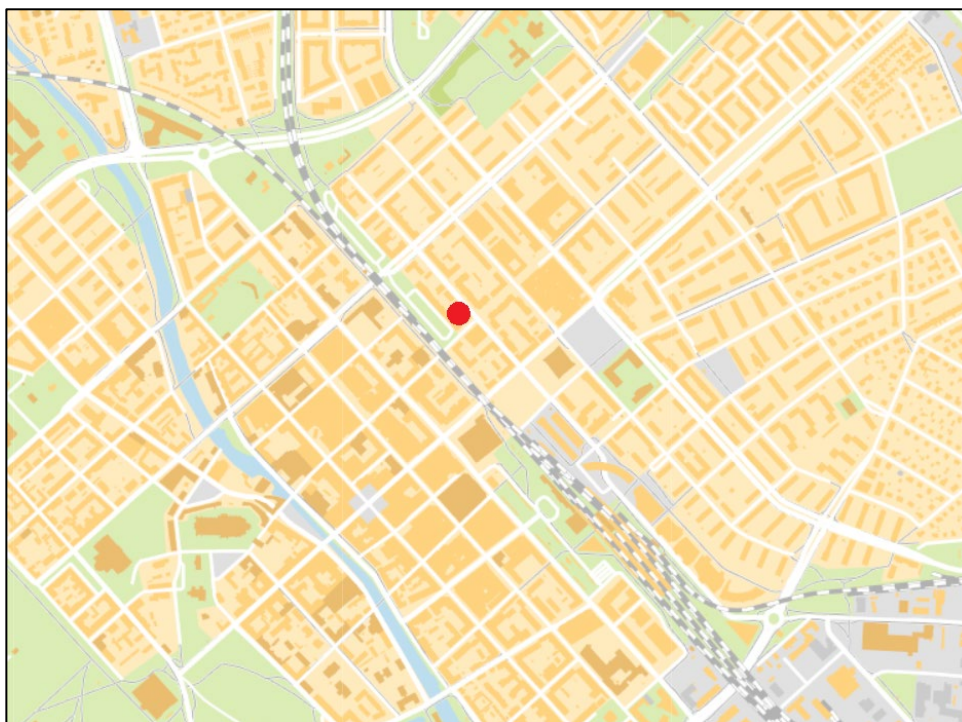


Bild 2 Översiktskarta med planområdets läge markerat med röd prick.

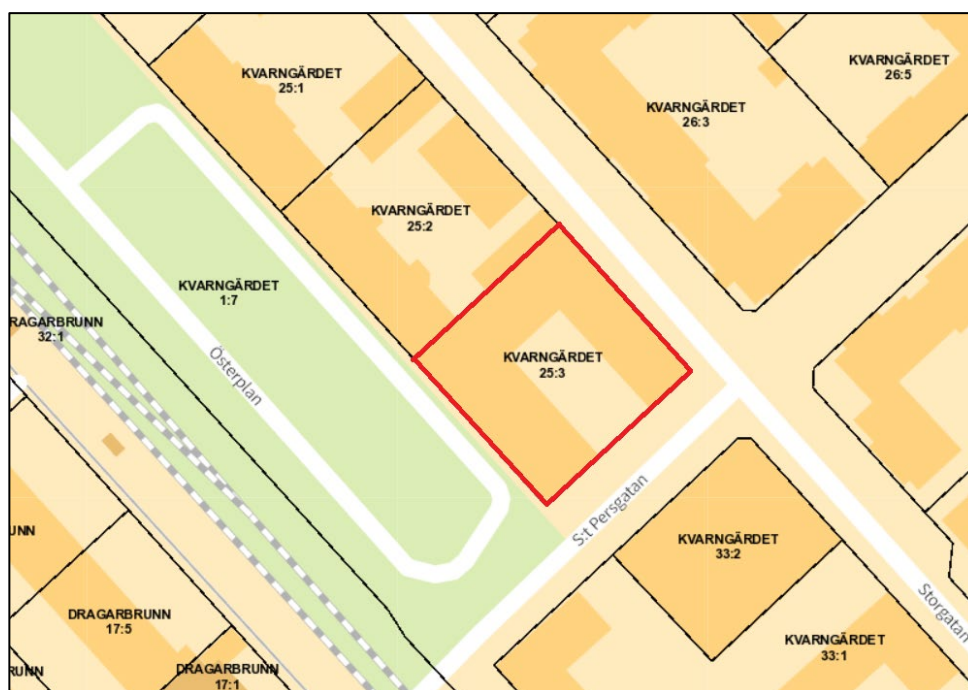


Bild 3 Områdeskarta med fastighetsgränser. Planområdet är markerat med röd linje.

Allmän områdesbeskrivning

Planområdet ligger i stadsdelen Kvarngärdet vars struktur har sin grund i stadsplanerna från 1858 och 1881. Området, som under tidigt 1900-tal användes för industrietableringar, har sedan dess byggts ut och utvecklats till en förlängning av innerstaden, präglad av främst bostadsbebyggelse.

Bebyggelsen i området varierar i både uttryck och ålder och håller generellt en skala på mellan fyra och fem våningar. Längs Storgatans södra sida, i anslutning till planområdet, är byggnaderna i regel något lägre med två till tre våningar.

Västerut gränsar planområdet mot Österplan. Marken är planlagd som park men upptas till stora delar av parkeringsytor och angöringsgator. Centralt genom Österplan löper en grusad gång- och cykelväg, kantad av grönytor och trädplanteringar.

Området har god tillgång till både offentlig och kommersiell service.

Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

Framfabriken är en u-formad byggnad i tre våningar med en framträdande placering vid Österplan och S:t Persgatan. Fasaderna är putsade i ljusgul kulör och taket är platt.

Byggnaden inrymmer idag ett flertal olika verksamheter, bland annat utbildningslokaler, restauranger och en barnteater. Lokalerna nås huvudsakligen via entréer från gården. Den föreslagna markanvändningen centrum (C) och skola (S) gör de befintliga verksamheterna planensliga och säkerställer att de kan fortsätta vara kvar på platsen, samtidigt som den öppnar för en bred användning och skapar flexibilitet för framtida anpassningar.

Den tillhörande innergården är i dagsläget hårdgjord och används främst för parkering. Parkeringsplatserna kommer att omlokaliseras till ett garage i närheten av planområdet och innergården beläggs med prickmark, vilket innebär att marken inte

får bebyggas. Detta skapar förutsättningar för att anlägga grönytor, något som idag helt saknas inom fastigheten.

Innergårdens ringa storlek ställer höga krav på att utemiljön planeras så att behoven från både de befintliga verksamheterna och dess målgrupper som bland annat utgörs av mindre barn, samt den planerade skolverksamheten tillgodoses. Den exakta utformningen av innergården hanteras i bygglovskedet.

Planen innebär ingen förändring av byggnadens volym eller utformning och bedöms därför inte påverka stadsbilden.



Bild 4 Innergården sedd från S:t Persgatan.

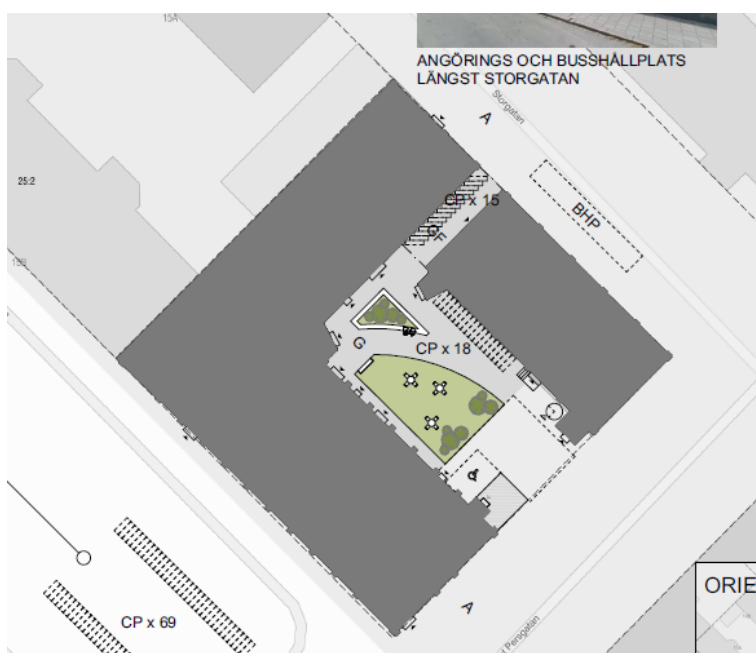


Bild 5 Illustration som visar möjlig utformning av innergården, Gisteråsjöstrand arkitektur AB.

Kulturmiljö och historia

Vid uppförandet av Uppsala universitets nya huvudbyggnad, Universitetshuset, under 1800-talet behövde en del byggnader rivas, bland annat ett ridhus tillhörande universitetet. Ridhuset uppfördes i stället 1883 i det som då var utkanten av staden, vid Österplan, efter ritningar av Carl August Kihlberg.

Den ursprungliga byggnaden var L-formad med tegelfasad och fasaddetaljer som strävpelare och profilerade listverk.



Bild 6 Det ursprungliga ridhuset med tegelfasad och fasaddetaljer som strävpelare och profilerade listverk, 1893. Upplandsmuseet, okänd fotograf.



Bild 7 Ridhuset sett från S:t Persgatan 1901-1902. Upplandsmuseet, foto Alfred Dahlgren.

År 1917 flyttade det Akademiska ridhuset ut och lokalen omvandlades i stället till cykelfabrik för cykelmärket Fram som var i behov av större lokaler för sin produktion. I samband med detta genomgick byggnaden sin första ombyggnad. Bland annat sattes nya, stickbågiga fönster och större, spröjsade fönster in på fasaderna mot innergården och Österplan.

Efter en stor brand 1933 byggdes det gamla ridhuset på med två våningar efter ritningar av Gunnar Leche. Samtidigt uppfördes en ny huskropp i två våningar mot Storgatan med källare och sadeltak. Tillsammans med ridhuset bildade den en innergård. År 1940 byggdes den nya huskroppen på med ytterligare en våning och sadeltaket ersattes av ett platt tak.

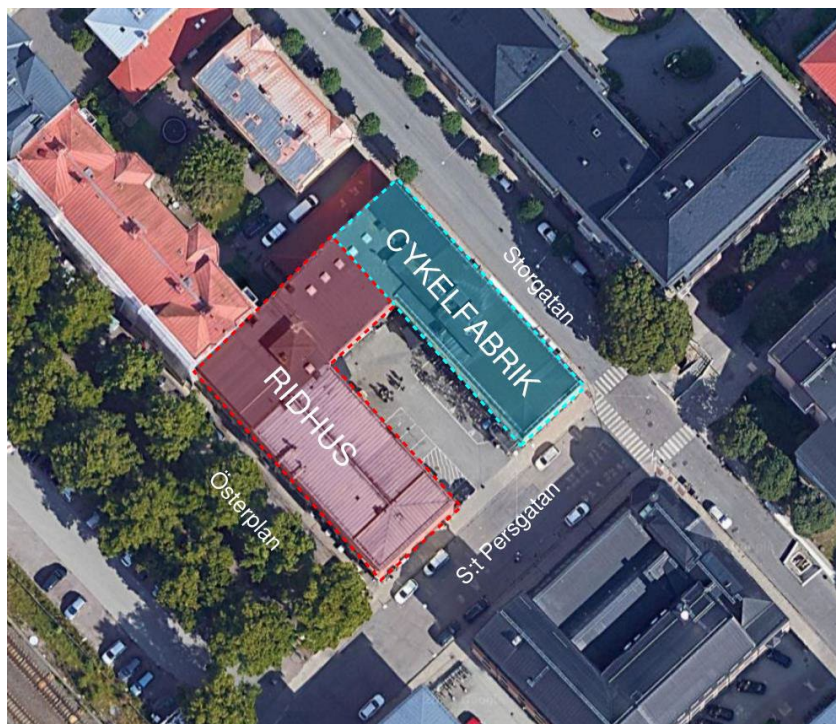


Bild 8 Ortofoto. Det ursprungliga ridhuset är markerat med rött. Blå markering visar den senare tillbyggnaden från 1933.

Efter ombyggnationerna fick cykelfabriken typiska funktionalistiska drag med enkla volymer och platt tak samt putsade fasader i ljus kulör. Fasadernas dekorativa detaljer är däremot typiska för 20-talsklassicismen. På den södra huskroppen finns 1880-talets strävpelare och listverk kvar.



Bild 9 Cykelfabriken Fram efter om- och tillbyggnaden 1940, sedd från S:t Persgatan. Upplandsmuseet, foto G Sundgren

Verksamheten flyttade 1966 till större lokaler i Boländerna och sedan dess har byggnaden inrymt en rad olika verksamheter. Idag inrymmer den bland annat kontor, barnteater, restauranger, barberare och utbildningslokaler.

Byggnadens senaste årsring tillkom under början av 2000-talet i form av skyltfönster samt nya portar mot innergården.

Framhusets kulturhistoriska utveckling kan avläsas i byggnadens volym, detaljer och fysiska uttryck. Det ursprungliga ridhusets detaljer i form av bland annat strävpelare, listverk och granitsockel har höga arkitektoniska värden.

När ridhuset byggdes om till cykelverkstad tillkom bland annat välvda fönsteröppningar som fortfarande finns kvar på fasaderna mot Österplan och mot innergården. Även om dessa fönster idag är igensatta utgör de fortfarande värdefulla uttryck för byggnaden, liksom de äldre, spröjsade fönstren.

Invändigt har trapphusen kulturhistoriska värden som bevarar ursprunglig funktion och planlösning samt ursprungliga detaljer i form av trappräcken. I övrigt har byggnaden invändigt flera sekundära ytskikt vilket ger möjlighet för förändring.

För att bevara byggnaden och säkerställa att de värdebärande egenskaperna värnas beläggs den med rivningsförbud (r_1) och fem varsamhetsbestämmelser ($k_1 - k_5$). Bland annat regleras att fönster, dörrar och andra ursprungliga byggnadsdetaljer ska värnas och att trappräcken i trapphusen ska bevaras.



Bild 10 Byggnadens fasad mot Österplan som den ser ut idag.

Trafik och tillgänglighet

Trafik

Gatunät

Fastigheten nås via S:t Persgatan. Detaljplanen för Framfabriken medför ingen förändring av gatunätet i området. Planområdet gränsar dock till S:t Persgatan som kommer att förändras i samband med byggandet av en planskild korsning med järnvägen. Den planskilda korsningen innebär att vägen kommer att förläggas i en tunnel under järnvägen. Framfabriken kommer att kunna behålla sin infart från S:t Persgatan.

Kollektivtrafik

Planområdet har god kollektivtrafiksörjning med närhet till både stads- och regionbussar. Busshållplatser finns i nära anslutning till planområdet. Till Uppsala centralstation är det cirka 500 meter.

Parkering och angöring

Parkering för de befintliga verksamheterna finns i dagsläget på innergården samt i en passage genom byggnaden som nås antingen från innergården eller från Storgatan. På innergården finns även plats för cirka 30 cyklar.

Enligt Uppsala kommuns parkeringstal för skola behövs det 0,015 bilplatser samt 0,55 cykelplatser per elev. För den planerade skolverksamheten innebär det ett behov av 5 bilplatser och 165 cykelparkeringar.

För att tillskapa friyta inom fastigheten kommer samtliga parkeringsplatser för bilar, med undantag för parkering för rörelsehindrade, att förläggas i Kvarnengaraget som ligger 250 meter gångavstånd från den aktuella fastigheten. Behovet av bilplatser bedöms kunna lösas både för den planerade gymnasieskolan och de befintliga verksamheterna.

Behovet av cykelparkering kan delvis tillgodoses inom fastigheten. Enligt plan- och bygglagen (PBL) ska friyta prioriteras om det inte finns tillräckligt med yta för både friyta och parkering. Detta innebär att det kan bli nödvändigt att reducera antalet cykelplatser inom fastigheten. Eftersom området ligger centralt med god tillgång till kollektivtrafik kan det antas att många elever tar sig till platsen med buss, tåg eller till fots vilket minskar behovet av cykelplatser.

All angöring till skolan och de befintliga verksamheterna samt varuleveranser och avfallshämtning kommer att ske från Storgatan, via passagen. Detta bedöms kunna ske utan att befintlig trafik påverkas negativt.

Tillgänglighet och användbarhet

Enligt 8 kapitlet Plan- och bygglagen (PBL) ska byggnader och tomter vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Nivåskillnaderna inom fastigheten är små vilket ger goda möjligheter att ordna tillgängliga gångvägar till entréer.

Parkering för rörelsehindrade kommer att ordnas på innergården.

Tillgänglighetsfrågorna hanteras vid bygglovsprövningen och det tekniska samrådet.

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

Ytvatten

Miljökvalitetsnormer för ytvatten

Planområdet avvattnas till Fyrisån. För Fyrisån finns miljökvalitetsnormer. Vid Vatteninformationssystemets (VISS) senaste statusklassning tilldelades Fyrisån måttlig ekologisk status och uppnådde inte god kemisk status. Tidsfristen för att uppnå god status har förlängts till 2027. Då Fyrisåns avrinningsområde täcker nästan en tredjedel av Uppsala läns yta och är recipient till större delen av Uppsala stad, bör stor vikt läggas vid att långsiktigt åtgärda föroreningskällor och undvika att skapa nya. För att undvika att skadliga ämnen transporteras via dagvattnet är det därför viktigt att använda rätt material vid byggnation och använda rätt teknik vid verksamhetsutövning.

Dagvattenhantering

I en kravspecifikation som Uppsala Vatten och Avfall AB har formulerat ska lokalt omhändertagande av dagvatten tillämpas så långt det är möjligt, för att rena och

fördröja vattnet innan det släpps ut på det kommunala nätet. Uppsala Vatten och Avfall AB:s riktlinjer anger att dagvattenanläggningar inom fastigheten ska utformas så att 20 millimeter regn, räknat över hela fastighetens yta, kan renas och avtappas under minst 12 timmar.

Planen medför ingen ytterligare exploatering inom fastigheten och andelen hårdgjord yta kommer att minska efter iordningställandet av friytan.

Grundvatten

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom vattenskyddsområdets yttre zon.

Miljökvalitetsnormer för grundvatten

Det finns miljökvalitetsnormer (MKN) för grundvatten. Kemisk grundvattenstatus klassificeras utifrån de ämnen och ämnesgrupper som är upptagna i Sveriges Geologiska undersöknings (SGUs) föreskrifter om miljökvalitetsnormer och statusklassificering för grundvatten (SGU-FS 2013:2). Föreskrifterna gäller för de grundvattenförekomster som vid kartläggning och analys har bedömts vara utsatta för risken att inte uppnå eller bibehålla god kemisk grundvattenstatus till nästföljande målar.

Riskbedömning för Uppsala- och Vattholmaåsarna

Under 2017–2018 genomfördes en riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde (Geosigma, 2018). Syftet med riskanalysen var att ta fram riktlinjer för markanvändning ur grundvattensynpunkt för hela tillrinningsområdet, samt att framställa en känslighetskarta för bedömning av känsligheten för ett specifikt område med avseende på grundvattenskydd. Med känslighet avses hur känslig en specifik plats är för att en marknära förorening ska nå grundvattenförekomsten så att den inte längre kan användas som resurs för dricksvattenförsörjning idag och i framtiden. De hydrogeologiska förhållandena styr hur känsligt grundvattnet är för förorening och därmed vilken markanvändning som är lämplig eller olämplig för ett visst område. De hydrogeologiska förhållandena och känsligheten styr också vilka skyddsåtgärder som kan behövas för att minska sannolikhet och konsekvens för att en förorening når grundvattnet. Känslighetsklasserna är indelade i klasserna låg – måttlig – hög – och extrem, där platser inom extrem känslig zon är allra mest känsliga då de ligger direkt på åsen helt utan skyddande lerlager.

Under 2022–2023 har känslighetskartan inom Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde reviderats utifrån ny geologisk och hydrogeologisk information. SGU har tagit fram en uppdaterad jordlagermodell över Uppsalaåsen, där nya sonderingsunderlag reviderat mäktighet och utbredning av olika jordarter. SGU:s jordartskarta har också uppdaterats med en förfinad skala (från 1:50 000 till 1:25 000), samt att Uppsala Vattens grundvattenmodell har uppdaterats med mer data.

Planområdet ligger inom låg känslighet för grundvatten vilket innebär att några ytterligare skyddsåtgärder inte behöver vidtas. Det kommer inte heller göras några större förändringar av den aktuella byggnaden.

Hälsa och säkerhet

Buller

Ljudnivåerna inomhus i skolbyggnader regleras i avsnitt 7 i Boverkets byggregler (BBR) samt i svensk standard SS 25268:2023. De gällande kraven för undervisningslokaler är en högsta ekvivalent ljudnivå på 30 dBA samt en högsta maximal ljudnivå på 45 dBA. Värdet för maximal ljudnivå ska inte överskridas oftare än fem gånger per medelmaxtimme.

Planområdet berörs av buller från järnvägen samt från Storgatan som trafikeras av bussar. En bullerutredning har tagits fram av WSP. Utredningen visar att riktvärdena för både ekvivalent och maximal ljudnivå överskrids.

I samband med genomförandet av projektet Uppsala planskilda korsningar kommer Trafikverket att utföra bullerdämpande åtgärder i de rum som vetter mot järnvägen och där riktvärdena överskrids. Åtgärderna innebär att fönsterna kompletteras med en invändig tilläggsruta på separat båge. Detta bedöms kunna utföras utan negativ påverkan på byggnadens kulturvärden.

För de rum som vetter mot Storgatan och där ljudnivåerna överskrids kan samma bullerdämpande åtgärder utföras som för de rum som vetter mot järnvägen. Fastighetsägaren ansvarar för åtgärderna mot Storgatan.

De gällande riktvärdena överskrids även i de rum som vetter mot Storgatan. Samma typ av bullerdämpande åtgärd är möjlig även här. Fastighetsägaren ansvarar för utförandet av bullerdämpande åtgärder mot Storgatan.

Bulleråtgärderna innebär en minskning av ljudnivåerna inomhus, men de når inte ner till 45 dBA. Riktvärdet kommer dock inte överskridas mer än 5 gånger per medelmaxtimme.

Dags- och solljus

Tillgång till dagsljus i byggnader regleras i Boverkets byggregler (BBR). Enligt kraven ska rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt utformas och orienteras så att det finns god tillgång till direkt dagsljus.

En dagsljusberäkning, framtagen av WSP, visar att totalt 8 rum inte fullt ut uppfyller kraven. Placeringen och utformningen av dessa rum behöver därför studeras vidare i den fortsatta projekteringen för att optimera dagsljusförhållandena.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Fastigheten ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Den befintliga bebyggelsen är ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Dagvattenledningar

Fastigheten ligger inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Den befintliga fastigheten är ansluten till det kommunala dagvattennätet.

Avfall

Avfallshämtningen sker i dagsläget vid två avfallsutrymmen inom fastigheten. Det rekommenderade dragavståndet på 10 meter mellan avfallsfordon och avfallsutrymme överskrids för båda avfallsutrymmena. Hämtningen kommer att ske från Storgatan, via passagen, vilket kan påverka dragavståndet ytterligare.

Avfallshanteringen bedöms kunna lösas. Den exakta placeringen och utformningen av miljörum hanteras i bygglovskedet.

Motiv till detaljplanens regleringar

Detaljplanens regleringar följer Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan 2020:6.

Användning av mark och vatten

Kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
C	<i>Centrum</i> Syftet med bestämmelsen är att göra de befintliga verksamheterna planenliga.
S₁	<i>Gymnasium och vuxenutbildning</i> Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra gymnasium i byggnaden.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	<i>Marken får inte förses med byggnad</i> Syftet är att säkerställa att byggnadens volym inte ändras samt att gården förblir obebyggd. Bestämmelsen säkerställer också tillräcklig friyta inom fastigheten. Parkering för rörelsehindrade får anordnas.
h₁	<i>Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan</i> Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnaden behåller sin nuvarande höjd.
r₁	<i>Byggnad får inte rivas</i> Syftet med bestämmelsen är bevara byggnaden och dess kulturmiljövärden.

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
k₁	<i>Byggnadens karaktärsdrag vad gäller volym och takvinkel ska bibehållas</i> Syftet med bestämmelsen är att bevara byggnadens kulturhistoriskt värdefulla karaktärsdrag.
k₂	<i>Strävpelare, sockel i granit och takfot med tandsnitt och profilerat listverk ska värnas och får inte täckas för eller skymmas</i> Syftet med bestämmelsen är att bevara den ursprungliga byggnadens kulturhistoriskt värdefulla karaktärsdrag.
k₃	<i>Fönster, dörrar, skärmtak och andra ursprungliga byggnadsdetaljer ska värnas och får inte täckas för eller skymmas.</i> Syftet med bestämmelsen är att bevara den ursprungliga byggnadens kulturhistoriskt värdefulla karaktärsdrag. Befintliga fönster får kompletteras med en invändig tilläggsruta på separat båge.
k₄	<i>Byggnadens fasader ska vara putsade i ljus kulör</i> Syftet med bestämmelsen är att bevara byggnadens ursprungliga karaktär.
k₅	<i>Trappräcken i trapphus ska bevaras</i> Syftet är att bevara den karaktäristiska byggnadsdetaljen som bidrar till byggnadens historia.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden

Fastigheten Kvarngärdet 25:3 ägs av SF Kvarngärdet 25:3 AB.

Gemensamhetsanläggningar

Det finns inga gemensamhetsanläggningar inom det aktuella planområdet.

Servitut och rättigheter

Det finns inga servitut eller rättigheter inom det aktuella planområdet.

Fastighetsindelningsbestämmelser som upphör att gälla

Tomtindelning för fastigheten Kvarngärdet 25:3, fastställd 1882-08-23 (Akt 0380–3/KV25) upphör att gälla inom planområdet när planen får laga kraft.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Fastighetsgränserna kommer inte att förändras till följd av detaljplanen.

Tekniska frågor

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 byggreglaterade skador.

Ledningar

Befintliga ledningar inom fastigheten kommer inte att beröras av detaljplanen.

Dagvattenhantering

Planen medför ingen ytterligare exploatering inom fastigheten och därmed inte heller ytterligare hårdgjord yta.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Planavtal

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

Ersättning

Enligt 14 kapitlet plan- och bygglagen kan fastighetsägare ha rätt till ersättning när det i detaljplanen införs bestämmelser i syfte att skydda kulturvärden på byggnader eller bestämmelser om rivningsförbud. Rätten till ersättning gäller dock endast om bestämmelserna innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom berörd del av fastigheten eller om den skada som rivningsförbudet medför är betydande.

I den aktuella detaljplanen införs varsamhetsbestämmelser samt rivningsförbud. Eftersom detaljplanen i huvudsak bekräftar befintlig markanvändning och inte medför några större förändringar av byggnaden, bedöms det preliminärt inte finnas skäl att kräva ersättning till följd av de införda skyddsbestämmelserna.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Tidplan för antagande av detaljplanen är fjärde kvartalet 2025.

Genomförandetid

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

Prövning enligt annan lagstiftning

Skola och förskola är anmälningspliktiga verksamheter enligt miljöbalken (1998:808).

Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatörerna bekostar eventuella utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

Planens konsekvenser

Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

När kommunen upprättar eller ändrar en detaljplan ska kommunen bedöma om detaljplanens genomförande kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. För att avgöra detta görs en undersökning (6 kapitel 6 § miljöbalken). I undersökningen identifieras de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen 5 § (2017:966).

Sammanfattning av undersökningen

Med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen 5 § (2017:966) finns det inga omständigheter som talar för att detaljplanens genomförande innebär risk för betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kapitel 11 § behöver därför inte upprättas.

Samråd med länsstyrelsen

Länsstyrelsen framförde i sitt samrådsyttrande att de delar kommunens bedömning att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Beslut om betydande miljöpåverkan

Uppsala kommun har den 7 april 2025, genom detta avsnitt och efterföljande stycken, fattat beslut om att genomförande av aktuell detaljplan inte medför betydande miljöpåverkan enligt miljöbalkens sjätte kapitel.

Miljöaspekter

Kulturmiljö

Inom planområdet finns viktiga värden för kulturmiljön. Dessa säkras genom bevarande- och varsamhetsbestämmelser.

Planen innebär ingen förändring av byggnadens volym eller utformning.

Mark och vatten

Planen bedöms inte medföra någon påverkan på mark och vatten.

Klimatpåverkan

Planen bedöms inte medföra någon påverkan på klimatet.

Hälsa och säkerhet

Buller

Trafikflödet till och från fastigheten kommer inte att påverkas av planen. Ljudnivåerna bedöms därför bli oförändrade.

Risker

Planområdet ligger intill Ostkustbanan, som är en transportled för farligt gods. Avståndet mellan den aktuella byggnaden och järnvägen är cirka 50 meter. De planerade åtgärderna bedöms inte medföra några väsentliga förändringar av byggnadens användning eller funktion som skulle påverka risken från järnvägen. En särskild riskbedömning bedöms därför inte nödvändig.

Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken

Översiktsplanen

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen, planeringsstrategin och länsstyrelsens granskningsyttrande på översiktsplanen.

Miljöbalken

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

Detaljplanen berör inte riksintressen inom området. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3 och 4.

Detaljplanen berör inte miljökvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 7 som reglerar skydd av områden, det vill säga biotopskyddsområden, strandskydd, naturreservat, kulturresevat, vattenskyddsområden med mera. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7.

Detaljplanen berör inte bestämmelser om skydd för biologisk mångfald enligt miljöbalkens kapitel 8. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 8.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och exploatören/fastighetsägaren.

Utredningar har tagits fram av WSP.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Valerija Bandic. Dessutom har följande tjänstepersoner inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Emil Lindström, planarkitekt
Veronica Sjögren, kartingenjör

Stadsbyggnadsförvaltningen

Anton Vikström
planchef

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden i Uppsala kommun för:

- | | |
|--------------|------------|
| • samråd | 2024-10-24 |
| • granskning | 2024-10-24 |
| • antagande | 2025-06-12 |