

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:
PBN 2019-001190Handläggare:
Björn Sjulgård 018-7271324

Planbeskrivning Detaljplan för del av kvarteret Njord

Standardförfarande



Figur 1 Illustration av det äldre huset som bevaras samt, möjligheten till nybyggnation.

Det här är ett förslag till detaljplan

SAMRÅDSHANDLING

Innehåll

Inledning	4
Sammanfattning	4
Vad är en detaljplan?	4
Planprocessen	4
Handlingar	5
Samrådshandlingar	5
Tidigare ställningstaganden	5
Översiktsplan	5
Innerstadsstrategin	6
Projekt Paradgatan	6
Detaljplaner	6
Planens innehåll	7
Planens syfte	7
Planens huvuddrag	7
Planområdet	8
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning	11
Kulturmiljö	15
Trafik och tillgänglighet	24
Mark och geoteknik	27
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten	27
Hälsa och säkerhet	31
Teknisk försörjning	32
Motiv till detaljplanens regleringar	34
Användning av mark och vatten	34
Genomförandefrågor	38
Fastighetsrättsliga frågor	38
Tekniska frågor	40
Ekonomiska frågor	41
Organisatoriska frågor	41
Planens konsekvenser	42
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel	42
Miljöaspekter	43
Hälsa och säkerhet	45
Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken	51
Översiktsplanen	51
Miljöbalken	51

Medverkande.....	52
------------------	----

Inledning

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en tillbyggnad med ytterligare ytor för kontor och handel inom fastighet Kvarngärdet 35:3 belägen mellan Vaksala torg och Salagatan i Uppsala.

Inom planområdet, mot Vaksala torg, finns en äldre byggnad från 1800-talet med stort kulturhistoriskt värde som skyddas i detaljplanen. Detaljplanen syftar även till att se till att den nya tillbyggnaden anpassas till 1800-talsbyggnadens kulturmiljövärde samtidigt som den berikar stadslivet på Salagatan. Tillbyggnaden gör det möjligt att installera en hiss i fastigheten och på så sätt göra 1800-talsbyggnaden mer tillgängligt. Planens genomförande förutsätter rivning av ett mindre gårdshus från 1990-talet.

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

Vad är en detaljplan?

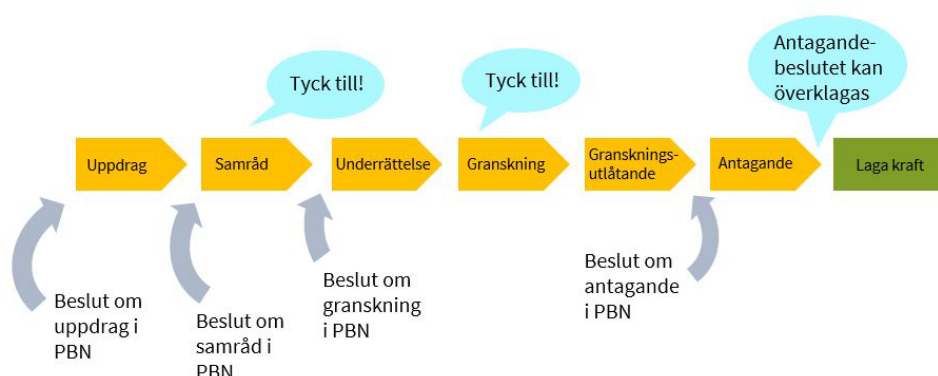
En detaljplan berättar vad som får byggas inom ett område och hur mark och vatten ska användas.

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 bygglovprövning.

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 2019-08-22. Detaljplanen har inte föregåtts av ett planprogram.



Handlingar

Samrådshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning

Övriga handlingar

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

- Undersökning
- Fastighetsförteckning*
- Antikvarisk förundersökning, Wilund arkitekter & antikvarier AB, daterad 2019-05-17.
- Brandskyddstekniskt utlåtande, Briab Brand & Riskingenjörerna AB, daterad 2024-10-25.
- Solstudier, VESPR, daterade 2024-10-30.
- Miljöteknisk markundersökning, TEMA miljö, daterad 2025-05-15
- Kulturmiljöutredning, Bjerking, daterad 2025-01-10.
- Parkeringsredovisning, Bergsporten, daterad 2025-03-04
- Dagvattenutredning, Hydrab, daterad 2025-04-08

Samrådshandlingarna finns tillgängliga i Stadshusets Kontaktcenter på Stadshusgatan 2. Handlingarna finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se/njord Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I *Översiktsplan 2016 för Uppsala kommun* är planområdet en del av innerstaden. Innerstaden är en regional knutpunkt och mötesplats samt en identitetsbärande kärna i staden och kommunen. Stadskärnan kännetecknas av en hög koncentration av kvalitativa miljöer, kultur, handel, kontor, service och bostäder. Möjligheten till tillägg och påbyggnader ska beaktas där så är lämpligt samtidigt som relationen till befintliga hushöjder behandlas respektfullt.

Vaksalagatan, Salagatan och Vaksala torg är utpekade platser för stadsliv samt en knutpunkt för kollektivtrafik. Längs med stråk och platser för stadsliv ska bottenvåningarna bidra till stadslivet.

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.

Innerstadsstrategin

Uppsalas innerstadsstrategi är ett kommunalt styrdokument som ger en mer fördjupad vägledning för utvecklingen av innerstaden. Visionen är att skapa ett levande centrum i mänsklig skala. Enligt den är området runt Vaksala torg ett fokusområde för stadsliv, samtidigt som delar av Salagatan ska utvecklas till en gävänlig gata med goda sollägen och möjlighet till uteserveringar.

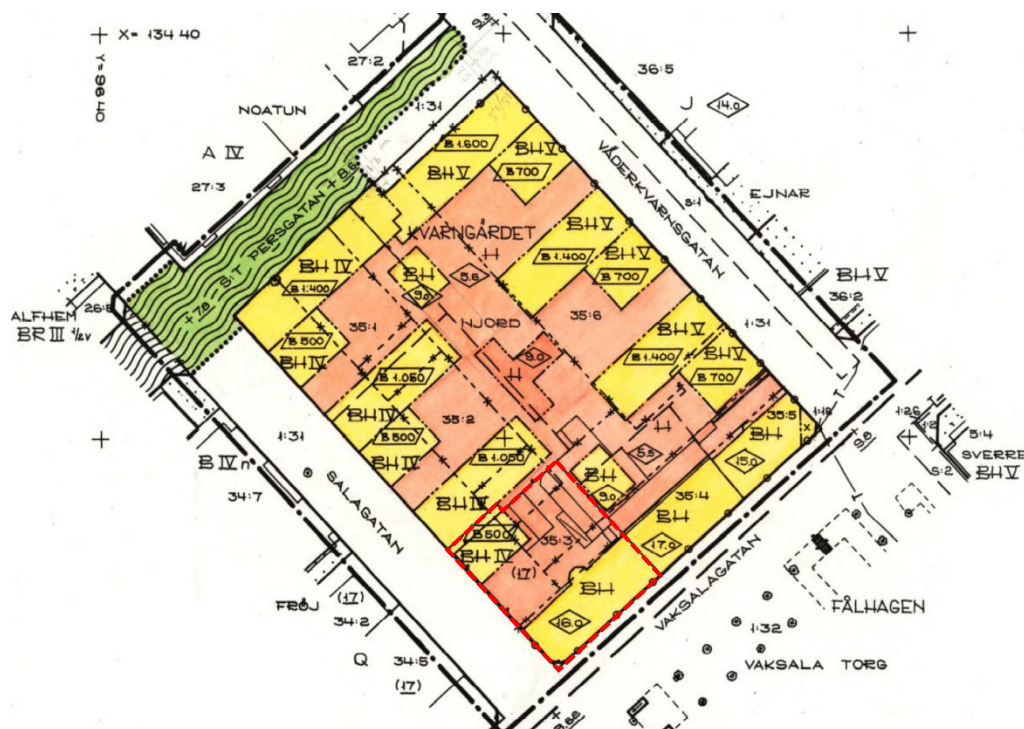
Projekt Paradgatan

Planområdet ligger i anslutning till stråket Vaksalagatan-Drottninggatan som kommunen utvecklar under projektnamnet Paradgatan (se *Vision för Uppsalas paradgata*). Projektet innebär en gradvis omvandling av stråket för att höja dess attraktivitet. Inriktningen är en gata som tar tillvara sin funktion som koppling mellan den centrala stadens östra och västra delar med Carolina Rediviva som fondmotiv.

Detaljplaner

Detaljplanen ersätter delar av *Stadsplan för kvarteret Njord* (Akt nr. 0380-547), fastställd 1983.

Inom planområdet finns byggrätter för handel i hela bottenvåningen. Mot Vaksalagatan finns en byggrätt för det befintliga 1800-talshuset och mot Salagatan finns byggrätt för ett mindre bostadshus i fyra våningar.



Figur 2 Utsnitt ur Stadsplan för kvarteret Njord. Aktuellt planområde är markerat med röd streckad linje.

Tomtindelning för kvarteret Njord (Akt nr. 0380-101/KV35), fastställd 1983 upphör att gälla inom planområdet när planen får laga kraft.

Planens innehåll

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att göra det möjligt att bygga en ny tillbyggnad mot Salagatan med användningen kontor och centrumändamål. Vidare syftar planen till att säkerställa att tillbyggnaden underordnas i höjd och skala till en kulturhistoriskt värdefull 1800-talsbyggnad mot Vaksalagatan.

Syftet med planen är också att skydda 1800-talsbyggnadens kulturmiljövärden. Detaljplanen möjliggör att man bygger om och inreder 1800-talsbyggnadens vind med kontor eller centrumverksamhet. Den nya tillbyggnaden gör det möjligt att installera en hiss i fastigheten och på så sätt göra 1800-talsbyggnaden mer tillgänglig.

Planens huvuddrag

Detaljplanen ger möjlighet att utöka byggrätten för kontor och centrumändamål inom fastigheten genom en tillbyggnad. Tillbyggnaden rymmer fem våningar med en våningsyta av ungefär 500 till 600 kvadratmeter bruttoarea per våning. Tillbyggnadens bottenvåning ska nås från Salagatan och användas för centrumverksamhet av publik karaktär.

Inom planområdet, mot Vaksala torg, finns en äldre byggnad från 1800-talet med stort kulturhistoriskt värde som skyddas i detaljplanen. Byggnaden innehåller centrumverksamhet och ett antal hyresbostäder. Bostäderna ska inte vara kvar i

framtiden. Detaljplanen möjliggör att man bygger om och inreder byggnadens vind med kontor eller centrumverksamhet.

Planens genomförande förutsätter rivning av ett mindre gårdshus från 1990-talet.

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

Planområdet

Geografiskt läge och areal

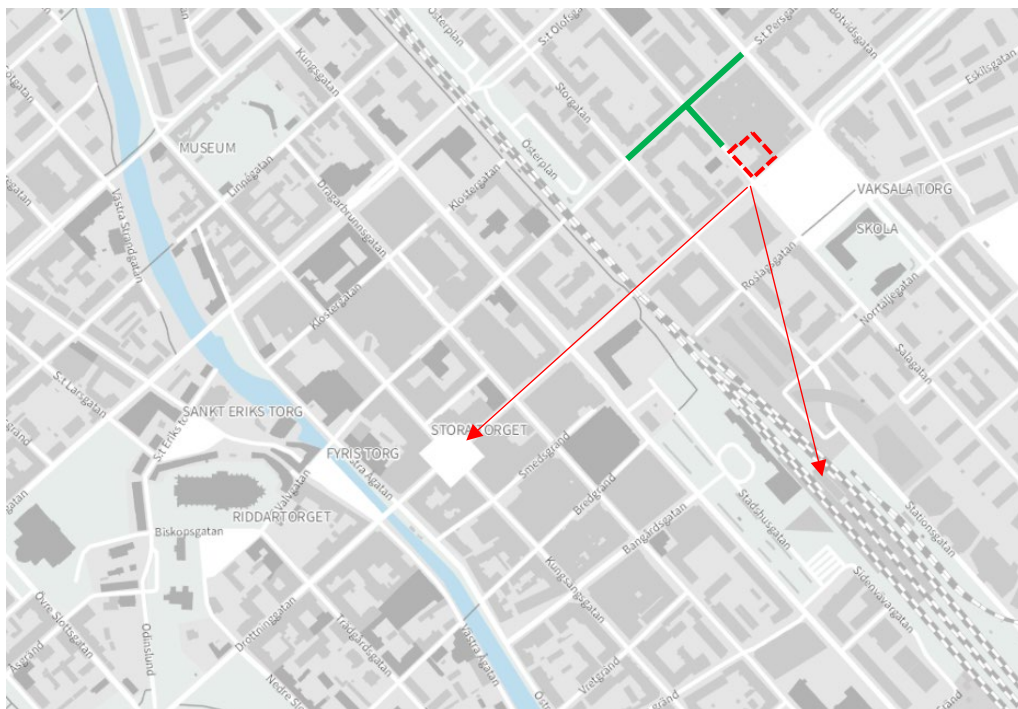
Planområdet omfattar den privata fastigheten Kvarngärdet 35:3. Området avgränsas av Salagatan, Vaksalagatan och fastigheten Kvarngärdet 35:4. Planområdet ligger centralt i Uppsala, cirka 500 meter från Resecentrum. Fastigheten Kvarngärdet 35:3 omfattar 1 367 kvadratmeter.



Figur 3 Flygbild med fastighetsindelning. Aktuellt planområde markeras med röd streckad linje.

Allmän områdesbeskrivning

Planområdet ligger mitt emot Vaksala torg, och nära Uppsalas centralstation. Kvarteret som planområdet ligger i upptas till största delen av en galleria, Kvarnengallerian, med bostadshus ovanpå. Direkt söder om Vaksala torg ligger Uppsala Konsert och Kongress (UKK) som är en mötesplats med ett brett kulturutbud.



Figur 4 Planområdets förhållande till Uppsala centralstation och Stora torget. Gångator med blandad trafik i anslutning till planområdet markeras med grön linje. Aktuellt planområde markeras med röd streckad linje.

Väster om planområdet ligger Salagatan och S:t Persgatan, som är lugna gångator med blandad trafik i mindre skala. Gatorna har växtlighet samt ett antal små och stora butiker. Gatornas småskaliga karaktär är en kontrast med Vaksala torg och Vaksalagatans mer storskaliga och bilcentrerade karaktär.



Figur 5 Foto från Vaksala torg där Salagatan börjar. Planområdet syns till höger i bild. Gatan längst fram i bild är Vaksalagatan.



Figur 6 Foto från planområdet tvärs över Salagatan. Det som syns är kvarteret Fröj samt Uppsala konsert och kongress vid Vaksala torg.



Figur 7 Foto från planområdet längs med Salagatan, mot nordväst. Till höger i bild syns Kvarnengallerian.



Figur 8 Foto från korsningen Salagatan och St Persgatan, mot planområdet. Till vänster syns Kvarnengallerian med butiker i bottenplan.

Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Största delen av kvarteret Njord byggdes på 1980-talet. Kvarnengallerian breder ut sig i stora delar av bottenvåningen och har entréer från Vaksalagatan och S:t Persgatan. Ovanpå gallerian finns ett gårdsbjälklag och ett område med fem stycken flerfamiljshus med loftgångar. Mot Vaksalagatan finns två stycken 1800-talshus på varsin fastighet. Planområdet innefattar ett av dem.



Figur 9 Flygbild av kvarteret Njord och Vaksala torg. Aktuellt planområde markeras med röd streckad linje, fastigheten Kvarngärdet 35:4 med galleria Kvarnen och flerfamiljshus ovanpå markeras med vit streckad linje.

Baksidan av 1800-talshuset används som lastgård med ett större uthus från 1990-talet och ett antal parkeringsplatser som nås från Salagatan.



Figur 10 Foton av hur planområdet ser ut i innan planens genomförande.

Förändringar



Figur 11 Förslag till ny byggnation sedd från Vaksalagatan. (Bild: VESPR)

Detaljplanen möjliggör en ny tillbyggnad, som sitter ihop med 1800-talshuset beläget mot Vaksalagatan.

Den nya tillbyggnaden anpassas i skala, kulör och form till 1800-talshuset. Invändigt sitter byggnaderna ihop och bildar en sammanhängande kontorsfastighet med centrumverksamhet i bottenplan.



Figur 12 Förslag till ny byggnation sedd från Salagatan. (Bild: VESPR)

1800-talsbyggnadens skala, utseende, samt rika fasadutformning skyddas med varsamhetsbestämmelser, och förbud mot rivning. För att förhindra en ändring av byggnadens skala reglerar en planbestämmelse den högsta tillåtna nockhöjden över angivet nollplan.

Gårdshuset från 1990-talet med rosa träfasad rivs, medan förbud mot rivning införs för 1800-talsbyggnaden.

Detaljplanen reglerar användningen kontor och centrumverksamhet inom planområdet, vilket möjliggör kontorsverksamhet med kompletterande utåtriktade verksamheter som till exempel handel, service, och andra verksamheter i bottenvåning. Innan planens genomförande finns ett antal hyresbostäder i 1800-talsbyggnaden som inte ska finnas kvar.

Det är viktigt att tillbyggnaden inte upplevs som dominerande över 1800-talshuset. För att anpassa tillbyggnaden till 1800-talshuset reglerar detaljplanen att tillbyggnadens takfotshöjd ska vara i samma nivå som takfotshöjden på 1800-talshuset, så att tillbyggnaden inte upplevs som en våning högre.

Tillbyggnaden tillåts dikt an 1800-talsbyggnadens gårdsfasad. Invändigt kan man då skapa funktionella kontorsytor. Den nya tillbyggnaden innehåller hiss och ett nytt trapphus, för att tillgänglighetsanpassa och modernisera lokalerna i tillbyggnaden samt i 1800-talshuset.

Ett tydligare gaturum skapas på Salagatan med hjälp av en placeringsbestämmelse som anger att tillbyggnaden ska placeras i plangräns mot Salagatan.

För att skapa förutsättningar för en levande gata införs en planbestämmelse som anger att tillbyggandens bottenvåning ska användas för butik eller liknande, samt att minst en entré ska vända sig mot allmän plats. Sockelvåningen ska även gestaltas på ett tilltalande och stadsmässigt sätt. Mot den bakgrunden finns en planbestämmelse om att sockelvåningen ska vara markerad mot Salagatan. Grunda balkonger tillåts mot Salagatan där de får sticka ut 80 centimeter över allmän plats.

I den norra delen av planområdet, skapas en liten torgbildning som regleras med prickmark, som innebär att den inte får förses med byggnader. Det görs både för att bostäderna ovanpå Kvarnengallerian ska kunna ha kvar sin utrymningsväg i händelse av brand och för att skapa en liten plats för stadsliv. Möjlighet att anordna en tillgänglig bilparkeringsplats vid behov säkerställs också.



Figur 13 Visualisering som visar den lilla torgbildningen, samt kontorsbyggnadens markerade sockelväning mot Salagatan, med lokal för handelsverksamhet. (Bild: VESPR)

In mot Kvarnengallerian och bostäderna ovanpå gallerian dras tillbyggnaden in från plangränsen och skapar en vistelseyta i nivå med den befintliga bostadsgården. En ny yta för vistelse tillskapas också bredvid trappan som leder ner från bostadsgården till gatuplan.



Figur 14 Visualisering in mot bostadsgården ovanpå Kvarnengallerian. Indraget från plangränsen har grön färg. En ny vistelseyta illustreras i bilden med lekredskap.

Detaljplanen möjliggör även en ändring av taket på 1800-talshuset mot Vaksalagatan. Detta för att skapa möjlighet att inreda vinden med lokaler, samt att möjliggöra en taklösning som inte innebär att is och snö riskerar att ramla ner på fotgängare på

Vaksalagatan. Gestaltning av taket är av högsta vikt för att taket ska passa på den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden.



Figur 15 Visualisering som visar 1800-tals huset med en ny taklösning och en ny takfris, sett från Vaksala torg.

Förändringarna innebär en irreversibel påverkan på miljön vilket gör att utformningen av den nya tillbyggnaden behöver anpassas väl till närmiljön och den befintliga byggnadens karaktär. Sammanfogningen av byggnaderna behöver ske varsamt, liksom att takhöjningen utformas väl anpassat till gatufasaderna.

Kulturmiljö

För planarbetet har en antikvarisk förundersökning tagits fram av Wilund arkitekter och antikvarier AB, från 2019-05-17.

I början av 1800-talet fanns det planer om ett torg öster om den då planerade järnvägen. Torget som skulle bli Vaksala torg fick dagens placering och form vid slutet av 1800-talet. Byggnaden som vetter mot Vaksalagatan inom planområdet byggdes 1887 och var en av de första att byggas mot Vaksala torg enligt torgets nuvarande utformning.



Figur 16 Kvarteret Njord från Vaksala torg, 1901. Till vänster, flerbostadshuset som ingår i detaljplanen. (Foto: Alfred Dahlgren, Upplandsmuseet)



Figur 17 Kvarteret Njord under byggandet av Vaksalaskolan 1925. (Foto: Paul Sandberg, Upplandsmuseet)

Flerbostadshuset mot Vaksala torg byggdes till med en extra våning 1917.

Husets bottenvåning ändras 1951 när det beviljas bygglov för upptagandet av stora skyltfönster i hörnlokalen. Hörnlokalen genomgår en omfattande ombyggnad i samband med detta. Butiksentrén flyttas till husets huvudportal och byggnadens port mot Vaksala torg blir en del av butikslokalen. Efter detta har lägenheterna på plan 2 och 3 endast ingång från gården. Verksamheten i hörnlokalen är länge möbelförsäljning.



Figur 18 Planområdet sett från Vaksala torg, 1980. hörnlokal har nu skyltning och solavskrämning. (Bild: Antikvarisk förundersökning Wilund)

På 1980-talet sker stora förändringar i kvarteret när den nuvarande Kvarnengallerian byggs.

1990 beviljas lov för rivning av gårdsbyggnaderna från 1800-talet. Dessa ersätts med en låg byggnad med träfasad. På marken anläggs kundparkering.



Figur 19 Gårdsbyggnaden från 1990-talet. Denna ersatte de äldre gårdshusen från 1880-talet och 1899. (Bild: Antikvarisk förundersökning Wilund)

Kulturhistoriskt värde

Byggnaden mot Vaksala torg har trots ganska omfattande förändringar huvudsakligen sin karaktär från tiden före 1920-talet bevarad. De största förändringarna är påbyggnaden av den översta våningen 1917, skyltfönstren i bottenvåningen från 1950-talet samt den nya gårdsbebyggelsen från 1990-talet. Exteriören är tydligt avläsbar genom sin bevarade putsornamentik. Interiört i byggnaden bevaras vidare flera ursprungliga detaljer, främst på plan 1 och i trapphuset. Byggnaden har genom sin tidstypiska arkitektur ett betydande upplevelsevärde samt ett positivt värde för stadsbilden och torgbildningen vid Vaksala torg.

Byggnaden mot Vaksala torg utgör en kulturhistoriskt särskilt värdefull byggnad enligt BBR 1:2213 (Boverkets byggregler 2011:6, t.o.m. BFS 2018:4), och omfattas därmed av förvanskingsförbudet i PBL 8 kap. 13§ och varsamhetskravet i PBL 8 kap. 14§.

Gårdsbyggnaden från 1990-talet är dock inte en kulturhistoriskt särskilt värdefull byggnad.

Viktiga värden

För de ändringar som görs i kvarteret har en kulturmiljöutredning tagits fram av Bjerking. Utredningen sammanfattar de befintliga byggnadernas värde med att 1800-talsbyggnaden mot Vaksala torg har ett omistligt värde för stadsbilden. Den har vidare ett särskilt kulturhistoriskt värde som exempel på ett välbevarat hus från 1880-talet i nyrenässans, som illustrerar en viktig årsring i stadens historia.



Figur 20 Bild av 1800-talsbyggnadens nuvarande utseende mot Vaksalagatan. (Bild Bjerking)

Gårdsytan som idag används för bland annat parkering, minner om 1800-talets gårdsmiljöer. Det kulturhistoriska sammanhanget är dock svårläst då ytan minskat i samband med att bostäder från 1980-talet uppfördes och äldre gårdshus är rivna. Gårdsmiljön har idag karaktären av en anspråkslös parkeringsyta och byggnaden från 1990 tillmäts inga kulturhistoriska värden.

Ur kulturmiljösynpunkt är det viktigt att 1800-talsbyggnadens gatufasader inte förändras i avseende på proportioner, putsornamentik och fönsterform., då dess genomarbetade gestaltning är känslig för förändringar.

Viktiga karaktärsdrag

I närmiljön och i området finns viktiga karaktärsdrag så som att stadsmiljön är sammanhållen med bevarade byggnader tillkomna från 1860-talet till 1880-talet. Vaksalagatans raka sträckning som utgör en av infartsvägarna till centrala staden och är en viktig del av rutnätsplanen. Vaksala torgs öppna torgyta vilken inramas av äldre bebyggelse.

Inom planområdet finns viktiga kulturhistoriska kvalitéer särskilt på 1800-talsbygganden mot Vaksalagatan, så som gatufasadernas omsorgsfullt och rikt utformade putsarkitektur, en symmetrisk fönstersättning med rundbågiga fönster med tredelad indelning, plåttak med skorstenar och en sockel av krysshuggen granit med ventiler av gjutjärn.

1800-talsbyggnaden används för centrumverksamhet och inrymmer några hyresbostäder. Interiört finns kvalitéer så som lägenhetsdörrarnas dekorativa överstycken och dörrfoder, trapphusets mönsterlagda marmorgolv, trappor med sätt- och plansteg samt vilplan av kalksten, putsade tak med dekorationsmåleri, ursprunglig fast inredning; dörrar, foder, sockel- och smygpaneler, taklister, fönster- och dörrnischer, samt spår av tidigare kakelugnar.



Lägenhetsinteriör med brädgolv och bevarade snickerier så som taklister och fönstersmygar.

Figur 21 Redovisning av interiöra kvaliteter i 1800-talshuset från kulturmiljöutredning. (Bild Bjerking)

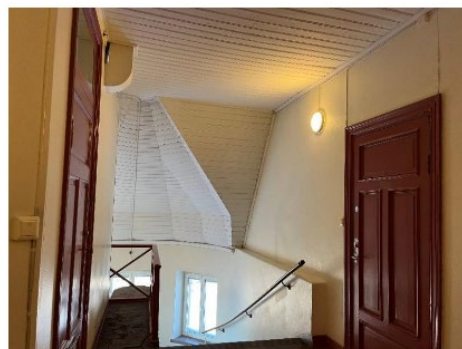


Rödmålade dörrar med rikt dekorerade överstycken.

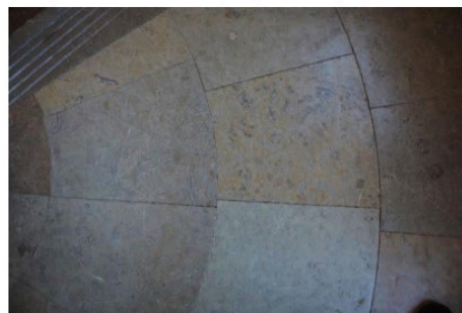
Figur 22 Redovisning av interiöra kvaliteter i 1800-talshuset från kulturmiljöutredningn. (Bild Bjerking)



Putsat innertak med dekormålning.

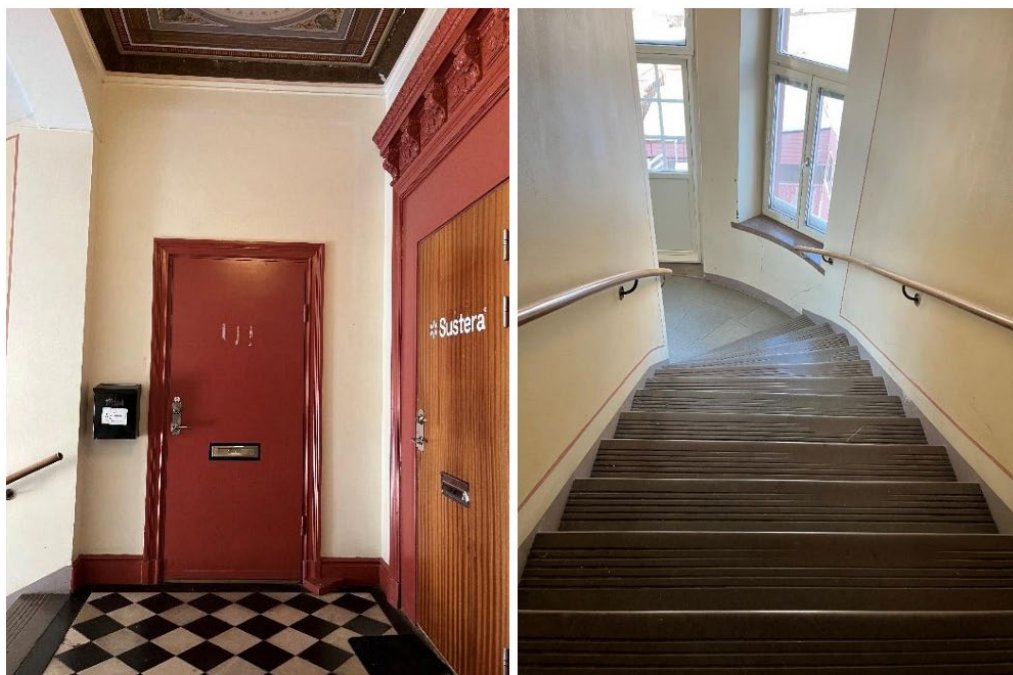


Plan fyra med innertak med pärlspont och spegeldörrar.



Vilplan med golv av kalkstenshällar.

Figur 23 Redovisning av interiöra kvaliteter i 1800-talshuset från kulturmiljöutredningn. (Bild Bjerking)



Mönsterlagt marmorgolv.

Trapphus med gedigen stentrappa och handledare i trä.

Figur 24 Redovisning av interiöra kvaliteter i 1800-talshuset från kulturmiljöutredningn. (Bild Bjerking)



Interiör med bevarade dörrar och en öppen spis.

Figur 25 Redovisning av interiöra kvaliteter i 1800-talshuset från kulturmiljöutredningn. (Bild Bjerking)

Förändringar

Föreslagen förändring

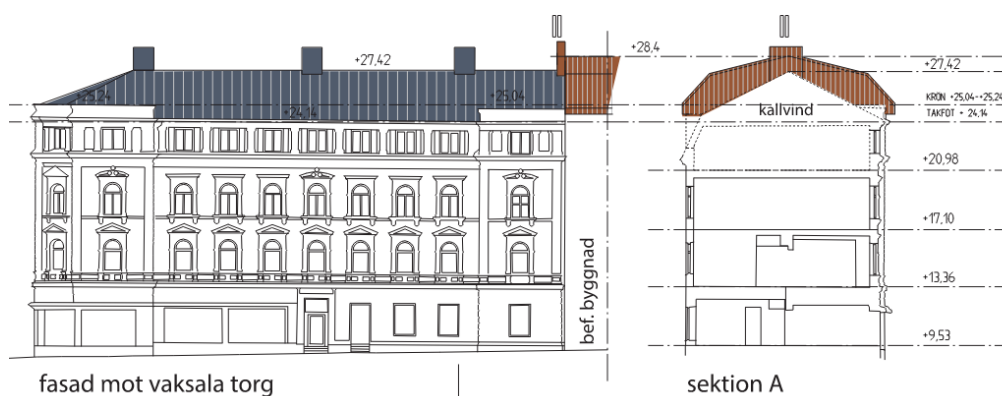
Förslaget innebär rivning av befintlig gårdsbyggnad från 1990-talet och uppförande av en tillbyggnad mot Salagatan, vars volym omfattar merparten av gården. Den ska tillsammans med den befintliga 1800-talsbyggnaden skapa ett sammanhängande handel- och kontorshus. Entrén från Vaksalagatan öppnas upp igen.

Den befintliga byggnaden hanteras varsamt genom att tekniska installationer inrättas i den nya byggnaden för att minska påverkan på interiören. Det befintliga trapphuset

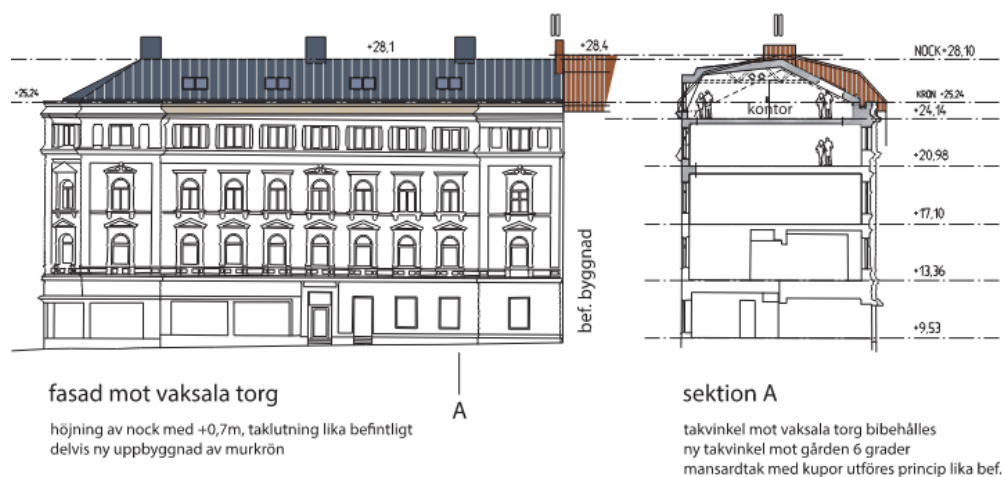
bevaras interiört. Gårdsfasaden byggs in och planeras att delvis kunna upplevas inifrån kontorshuset.

Det föreslås även en takhöjning av den befintliga byggnaden med bibehållen takvinkel mot Vaksalagatan och Salagatan. Tak och plåtbeslagning utförs av falsad slätplåt. Takfönster tillkommer mot Vaksalagatan. Hörnets putskrön från 1917 bildar ny linje för takfot.

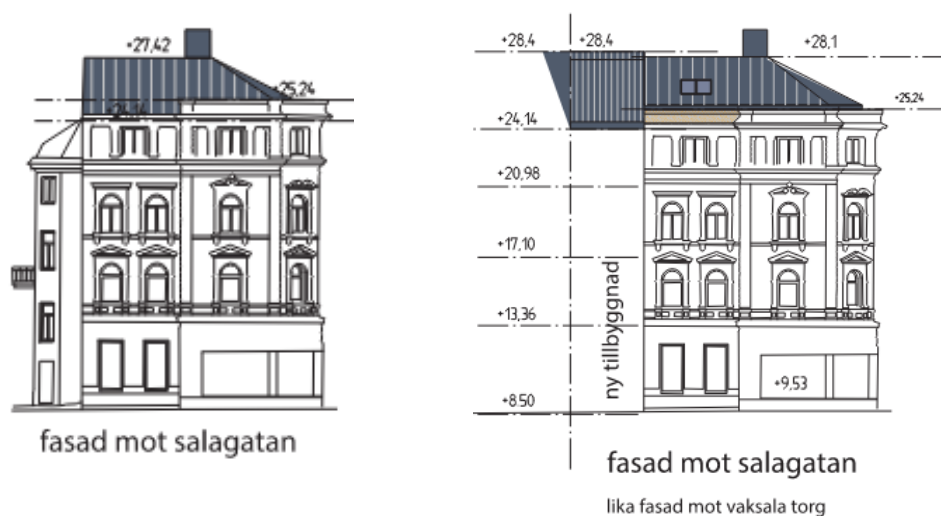
Förslaget för kv. Njord innebär ingen rivning av äldre bebyggelse men det är viktigt att den nya byggnaden ges förutsättningar att smälta in i den befintliga bebyggelsemiljön. Exempelvis genom anpassade fasadmateriäl, kulörval, sparsamma glasytor, fönstersättning och fönsterutformning.



Figur 26 Takets nuvarande utformning (Bild: VESPR).



Figur 27 Förslag till ändring av taket på 1800-talsbyggnaden (Bild VESPR).



Figur 28 Förslag till ändring av taket mot Salagatan. Före och efter ändringen. (Bild VESPR).

Åtgärder

1800-talsbyggnadens exteriör samt delar av interiören skyddas i detaljplan.

Sammanfogning av befintlig byggnad och ny byggnad måste genomföras så att interiörens ursprungliga kvaliteter hanteras mycket varsamt.

En förutsättning för att höja vindsvåningen är att den 1800-talsbyggnadens arkitektoniska värden värnas genom att takhöjningen ges en väl genomarbetad arkitektur i mötet med befintlig takfotsgesims med avseende på utformning och färgsättning. Övergången mellan befintliga gesimser och påbyggnaden bör noggrant visualiseras och genomarbetas i bygglovsskedet.

Vid vidare förvaltning av byggnaden och vid projektering inför bygglov bör det övervägas att återställa delar i trapphusets interiör som nämns i känslighet- och tålighetsanalysen och trapphusets takmålningar bör restaureras med medverkan av målerikonservator.

Tillbyggnadens fasad ut mot Salagatan bör gestaltas så att den smälter in i närmiljön. Närliggande bebyggelse är tillkommen vid olika tidsperioder men ett gemensamt karaktärsdrag är varma fasadkulörer och traditionella material såsom puts, tegel samt

plåttak. Mot den bakgrunden regleras fasadmaterialet i plankartan till puts och takmaterialet till plåt.

Tillbyggnaden bör utformas med hänsyn till 1800-talsbyggnaden med avseende på höjd och symmetri i fönstersättning. Stora fönsterpartier riskerar att upplevas dominerande, med undantag för verksamheter i bottenplan.

Det är av stor vikt för det slutgiltiga utfallet av påverkan på kulturmiljön och riksintresset att antikvarisk sakkunnig deltar i hela processen.

För att ytterligare höja 1800-talsbyggnadens kvalitéer regleras det i detaljplanen att när nya ytterdörrar monteras och nya fönster sätts in ska de vara av trä. Detta för att motverka att till exempel aluminiumdörrar eller fönster sätts in som riskerar att påverka byggnadens kulturhistoriska värde.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Planområdet omgärdas av Vaksalagatan och Salagatan. Vaksalagatan är den mest trafikerade gatan med genomfartstrafik till och från centrum. Vaksalagatan är en så kallad "paradgata" som ska vara ett attraktivt promenadstråk i staden. Vissa sträckor av Vaksalagatan har bussfiler. Vaksala torg är en knutpunkt för kollektivtrafik. Det finns idag en busshållplats på Vaksalagatan, precis utanför planområdet. Planområdet ligger nära Uppsala resecentrum.

Salagatan är planlagd som gata fram till korsningen med S:t Persgatan där den är planlagd som park. Det innebär att biltrafiken inte får ledas förbi S:t Persgatan. På Salagatan finns det två vändplaner för att möjliggöra olika leveranser och sophämtning inom kvarteren Fröj och Njord.

Det finns gångbanor på båda sidor av Salagatan. Huvudcykelnät längs Salagatan sker i blandtrafik. Vid korsningen Vaksalagatan-Salagatan leds cykeltrafiken till en separat cykelbana med hjälp av en refug. Cykeltrafiken fortsätter sedan längs Vaksalagatan eller rakt fram förbi Uppsala konsert och kongress där förbud mot biltrafik gäller

Förändringar

Inga förändringar införs i gatusektioner för Vaksalagatan i samband med den nya exploateringen. Gång- och cykeltrafik bedöms inte påverkas av den nya tillbyggnaden.

Parkering och angöring

Nuvarande parkeringsplatser på innergården kommer att tas bort i samband med exploateringen.

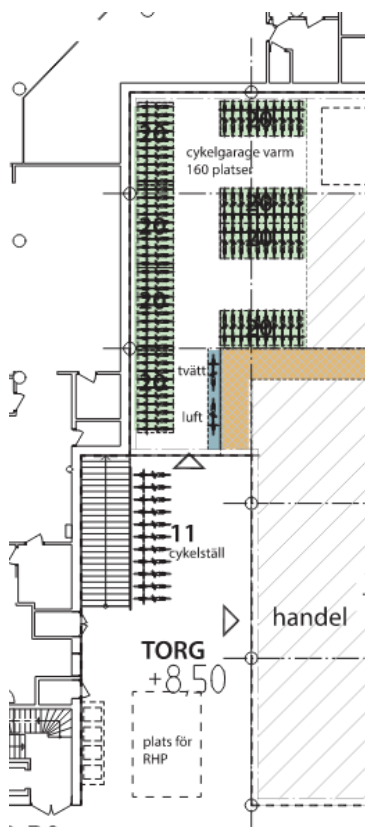
Uppsala kommun har riktvärden för hur många parkeringsplatser för bil och cykel som ska anläggas vid nybyggnad eller tillbyggnad av verksamheter och kontor. Kommunens parkeringstal (2018) anger olika tal beroende på läget i staden, tillgång till kollektivtrafik och närhet till service. För berörd del av kvarteret Njord är det lägesbaserade parkeringstalet för bil tre platser per 1 000 kvadratmeter bruttoarea (BTA). För cykel bedöms det finnas ett behov av 40 platser per 1 000 kvadratmeter BTA. Tabellen nedan visar det beräknade behovet för kontor och annan verksamhet.

Bruttoarea befintlig	Bruttoarea ny	Total bruttoarea	Parkeringsbehov
1550 kvm	2650 kvm	4200 kvm	Bil: 13 stycken. Cykel: 168 stycken

Det står vidare i Uppsala kommuns parkeringstal, att för verksamheter och kontor i centralt läge i Uppsala med god tillgång till kollektivtrafik, bör parkeringsköp och mobilitetslösningar vara huvudinriktningen.

Bilparkeringsbehovet i detaljplanen löses genom parkeringsköp i närheten av detaljplaneområdet. Det är upp till byggaktören att hitta en lämplig parkeringsanläggning. En parkeringsredovisning har lämnats in av byggaktören där de redogör för att det finns möjlighet att ordna sex parkeringar på fastigheterna Kvarngärdet 28:3 samt på grannfastigheten Kvarngärdet 28:6. Kvarnengaraget på Kvarngärdet 35:4, som gränsar till planområdet, kan erbjuda sju garageplatser. Avtal för parkeringsköp behöver upprättas.

Cykelparkering anordnas i ett cykelparkeringsrum i den nya byggnadens bottenvåning, och till viss del på gården. Totalt beräknas 168 cykelparkeringsplatser behövas. 160 cykelplatser placeras inomhus samt 11 cykelställ utomhus.

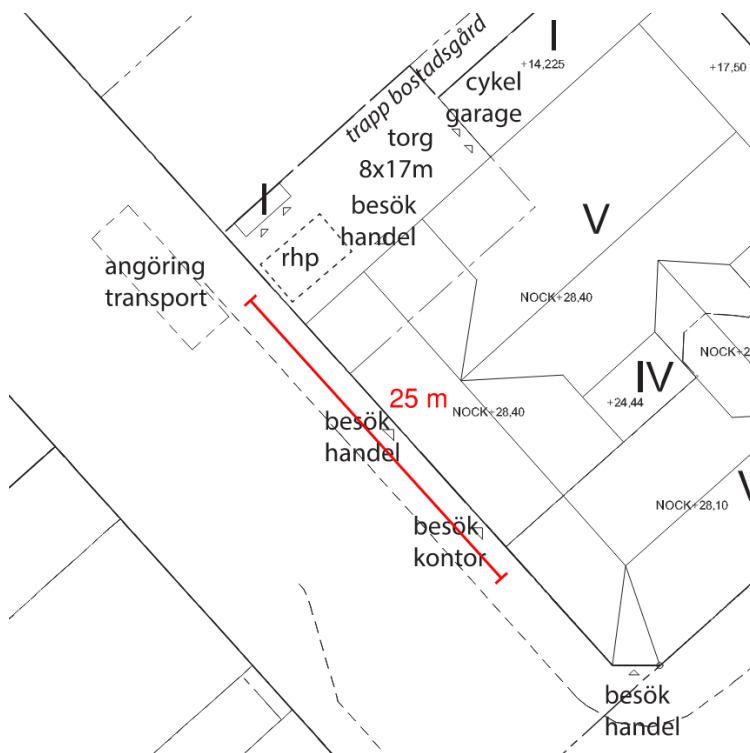


Figur 29 Illustration över den nya torgbildningen med cykelparkering i cykelrum samt på torget. (Bild: VESPR)

Tillgänglighet, användbarhet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning

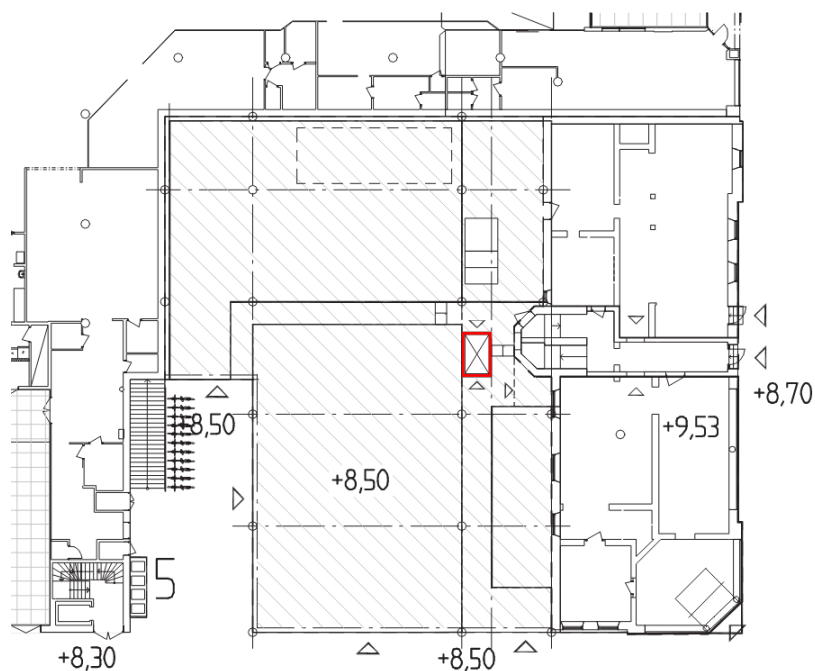
Det ska finnas möjlighet att anordna en parkeringsplats för rörelsehindrade, och angöra max 25 meter från varje entré. Detta gäller både för både bostadsentréer och verksamhetslokaler.

Plats att anordna en parkeringsplats för rörelsehindrade finns på det lilla torget på den egna fastigheten.



Figur 30 Illustration som visar möjlig plats för angöring längs med Salagatan. Det röda måttet visar att platsen är inom 25 från entréer i den nya tillbyggnaden. (Bild: VESPR, med rätt tillägg av Björn Sjulgård)

Enligt 8 kapitlet plan- och bygglagen ska en byggnad vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga samt att byggnadsverk ska ha de tekniska egenskapskrav som är väsentliga i fråga om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Detta beaktas vid bygglovsprövningen och tekniskt samråd. Detaljplanen varken förhindrar eller försvårar en sådan utformning.



Figur 31 Planritning av entréplan som visar hur det är möjligt att göra den nya tillbyggnaden samt 1800-tals byggnaden tillgängliga med en ny hiss. (Bild: VESPR, med rött tillägg av Björn Sjulgård)

Mark och geoteknik

En markteknisk undersökning har tagits fram av TEMA Miljö. Marken inom planområdet består av dacit-ryolit. Jordlagret inom planområdet består av fyllning med underliggande postglacial lera. Markundersökningen visar på att området är utfyllt till cirka en meters djup med blandade fyllnadsmassor och därefter påträffas lera i samtliga provpunkter.

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

Ytvatten

Miljö kvalitetsnormer för ytvatten

Planområdet avvattnas till Fyrisån. För Fyrisån finns miljö kvalitetsnormer. Vid Vatteninformationssystem (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.

Föreslagen dagvattenhantering

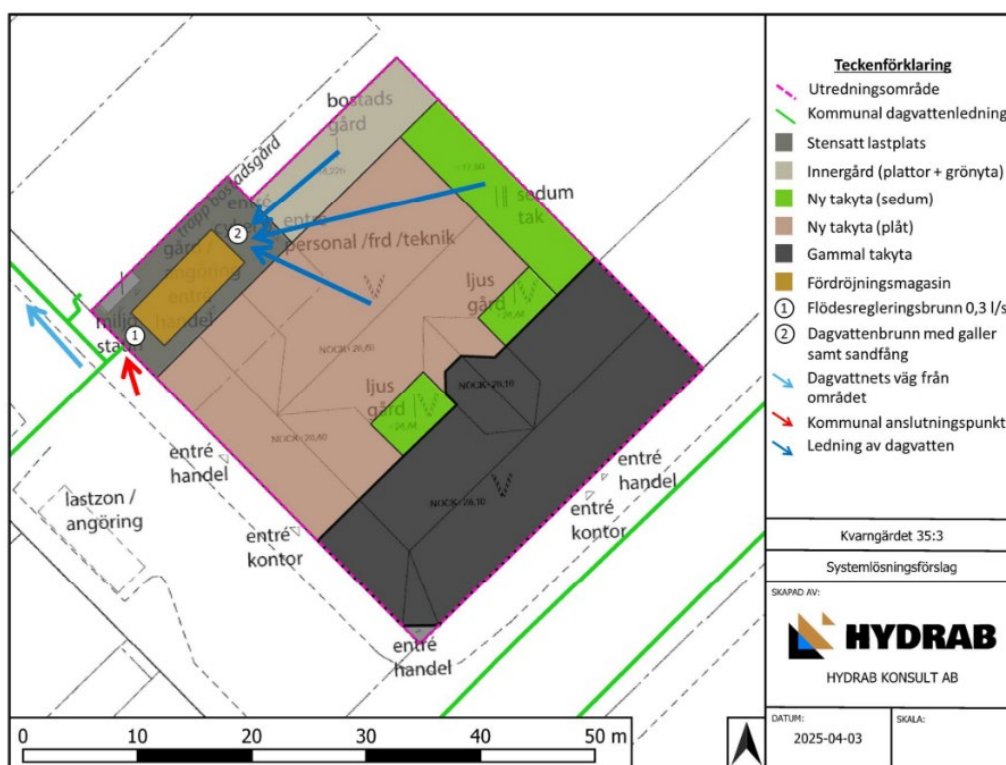
En dagvattenutredning har tagits fram av Hydrab, i samband med planarbetet. I en kravspecifikation som Uppsala vatten och avfall AB har formulerat ska lokalt

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 tolv timmar.

Den föreslagna dagvattenlösningen för fastigheten Kvarngärdet 35:3 bygger på att dagvatten från nyexploaterade ytor fördröjs och renas lokalt innan det leds till det kommunala ledningsnätet, i enlighet med krav från Uppsala Vatten. Systemet består av sedumtak, dagvattenbrunn med sand/sediment-fång samt ett underjordiskt slutet makadammagasin med strypt utlopp.

Dagvattnet från nyexploaterade hårdgjorda ytor, inklusive plåttak, lastzon och innergård, avleds via ett slutet ledningssystem till en dagvattenbrunn. Brunnen är utrustad med sandfång och galler anpassat för att avskilja sediment och organiskt material. Denna lösning erbjuder mekanisk rening som första steg i behandlingskedjan.

Från brunnen leds vattnet vidare till ett slutet makadammagasin med tät botten och en total volym om cirka 41,2 kubikmeter. Magasinet fördröjer 20 millimeter nederbörd från nyexploaterad yta. Utloppet regleras via en flödesbrunn med dimensionerat utlopp om 0,3 liter per sekund, vilket medför en uppehållstid om minst 12 timmar innan vattnet når det kommunala nätet i Salagatan.



Figur 32 Systemlösningsskiss för bortledning av dagvatten (Bild: Hydrab)

Grundvatten

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom ett vattenskyddsområdes yttre zon. Vattenskyddsföreskrifterna för området ska följas. Dessa innebär bland annat att markarbeten normalt inte får ske djupare än till en meter över högsta grundvattenyta och att markarbeten inte får medföra bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån. Dispens från vattenskyddsföreskrifterna kan behöva sökas hos länsstyrelsen.

Miljö kvalitetsnormer för grundvatten

Det finns miljö kvalitetsnormer (MKN) för grundvatten. Kemisk grundvattenstatus klassificeras utifrån de ämnen och ämnesgrupper som är upptagna i Sveriges Geologiska undersöknings (SGUs) föreskrifter om miljö kvalitetsnormer 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 målår.

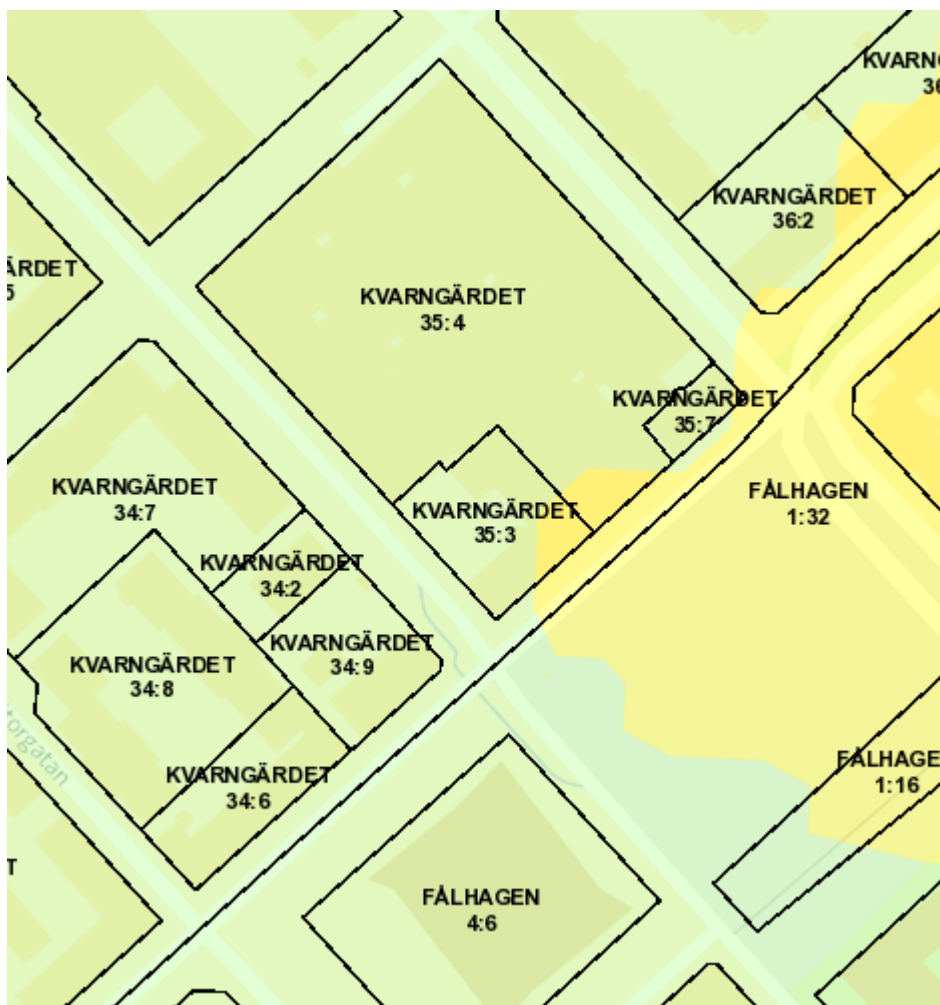
Delsträckan *Uppsalaåsen – Uppsala* har en otillfredsställande kemisk grundvattenstatus och en god kvantitativ status. Det samma gäller *Sävjaån – Samnan*. Tillgången på grundvatten är vanligen god och utifrån tillgängliga data bedöms förekomsten ha god kvantitativ status men är i risk att inte nå god status till år 2027.

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. 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 vatten och avfall AB:s grundvattenmodell har uppdaterats med mer data.

Större delen av planområdet ligger inom låg känslighet. I det östra hörnet av planområdet förekommer måttlig känslighet.



Figur 33 Utdrag ut Känslighetskartan som visar planområdet, Kvarngärdet 35:3. Grön färg betyder låg känslighet och gul färg indikerar måttlig känslighet.

Föreslagna åtgärder

Den föreslagna markanvändningen, kontor och centrumverksamhet, innebär inte att marken behöver saneras från markföroreningar, men massor som uppstår i samband med schakt behöver hanteras som förorenade massor och transporteras till godkänd mottagningsanläggning.

Utöver det kommer inte användningen av marken inom planområdet att innebära några högre risker för grundvattnet. Efter att planen genomförts kommer mängden orent dagvatten från parkeringsytor att minska i och med att ytan för parkering minskar inom planområdet. Lerlagren bedöms som tillräckligt tjocka för att det fortsatt ska finnas tillräckligt mycket skyddande lera kvar efter att man gjort grundläggning till den nya tillbyggnaden.

Översvämning

Översvämningsrisk vid extrema regn

I ett förändrat klimat kan skyfallen bli vanligare och mer intensiva. Översvämning vid skyfall kan ha stor påverkan på framkomligheten och andra viktiga funktioner och

strukturer i samhället. Dessutom kan det innebära stora kostnader på grund av skador på fastigheter och byggnationer.

En dagvattenutredning har tagits fram av Hydrab. I den finns en skyfallsanalys som visar 100-årsregn samt 500-årsregn. Inom planområdet finns inget problem med instängda områden, vid 100- och 500-årsregn.

Hälsa och säkerhet

Buller

Detaljplanen omfattar byggnader med användningarna kontor och centrumverksamhet. För kontor och handelsbyggnader finns inga krav för buller vid fasad utomhus.

Byggaktören förväntas projektera för att uppfylla de tekniska egenskapskraven i BBR angående buller inomhus för lokaler

Markföroreningar

En markteknisk undersökning har tagits fram av TEMA Miljö. I framtagandet av den gjordes en översiktlig provtagning i syfte att undersöka markförhållandet inom området. Analyserna av jordproverna visade på förorening av bly, kobolt och kvicksilver över Naturvårdsverkets gällande riktvärden avseende förorenad mark vid känslig markanvändning. Det bedöms inte som att föroreningen utgör en risk för kommande markanvändning, då det planeras för kontorsbyggnader, men massor som uppstår i samband med schakt bör hanteras som förorenade massor och transporteras till godkänd mottagningsanläggning.

I markvattnet har mycket höga halter av bly och nickel samt höga halter av arsenik och zink påträffats. Det påverkar inte planerad markanvändning, men vid eventuell länshållning i samband med jordschakt ska oljeavskiljning, sedimentering och provtagning ske innan utsläpp. Vid fortsatt höga halter kan länshållningsvattnet behöva renas ytterligare för att uppnå acceptabla halter. En anmälan ska skickas in till miljöförvaltningen på Uppsala kommun oavsett om utsläpp sker genom infiltration, leds direkt till recipient eller släpps till dag- eller spillvattennät. Om det i samband med markarbeten skulle påträffas områden som tyder på annan förorening än den som konstaterats i rubricerad rapport bör ytterligare jordprover analyseras och avhjälpandeåtgärderna kan komma att behöva omvärderas.

Då området där föroreningen påträffats ligger inom den yttre vattenskyddszonen bör anmälan om påträffad förorening inlämnas till Miljöförvaltningen på Uppsala kommun enligt den informationsplikt som föreligger i 11 kap 11 §.

Dags- och solljus

Detaljplanen omfattar byggnader med användningarna kontor och centrumverksamhet. För kontor och handelsbyggnader finns inga exakta dagsljuskrav i PBL eller BBR.

Byggaktören förväntas projektera för att uppfylla arbetsmiljöverkets krav på dagsljus och solljus för arbetsplatser.

En solljusstudie har tagits fram av VESPR och Tengbom arkitekter. I och med att planområdet gränsar till Salagatan i sydväst och till Vaksala torg i sydöst träffas planområdet av mycket direkt solljus. Fasaderna mot norr blir mörkare men det bedöms inte finnas hinder för att uppnå arbetsmiljöverkets krav på dagsljus och solljus för arbetsplatser.

Brand

Släckning

För att brandförsvaret ska anses ha tillträde till en byggnad för att genomföra ett släckningsarbete bör avståndet mellan uppställningsplats för räddningstjänstens fordon och byggnadens angreppspunkt normalt inte överstiga 50 meter. Angreppspunkten utgörs normalt av byggnadens huvudentré, men kan även bestå av andra ingångar till byggnaden. Brandförsvaret ska kunna ställa upp ett släckfordon och byggnaden ska kunna nås utan orimligt lång slangdragning från släckbilen. För hus som byggs med trästomme behöver vattentillgången till sprinklersystem säkerställas.

Utrymning

Ett brandskyddstekniskt utlåtande har tagits fram av Briab Brand & Riskingenjörerna AB.

Grundläggande krav för utrymning är att det från varje lokal där personer vistas mer än tillfälligt ska finnas minst två av varandra oberoende utrymningsvägar. Från utrymmen där personer inte förväntas vistas stadigvarande (teknikutrymmen/förråd) godtas tillgång till en enda utrymningsväg.

För kontor kan utrymningen tillgodoses med trapphus Tr2. Utrymning från byggnaden sker enligt tänkt utformning huvudsakligen med Tr2-trapphus som enda utrymningsväg.

Utrymning från kommersiella lokaler sker via dörrar i fasad, alternativt via korridor/trapphus till det fria och utvändiga trappa, alternativt via Tr2-trapphus.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

För hus som byggs med trästomme behöver vattentillgången till sprinklersystem säkerställas inom fastigheten, till exempel med en vattenreservoar.

Spillvatten

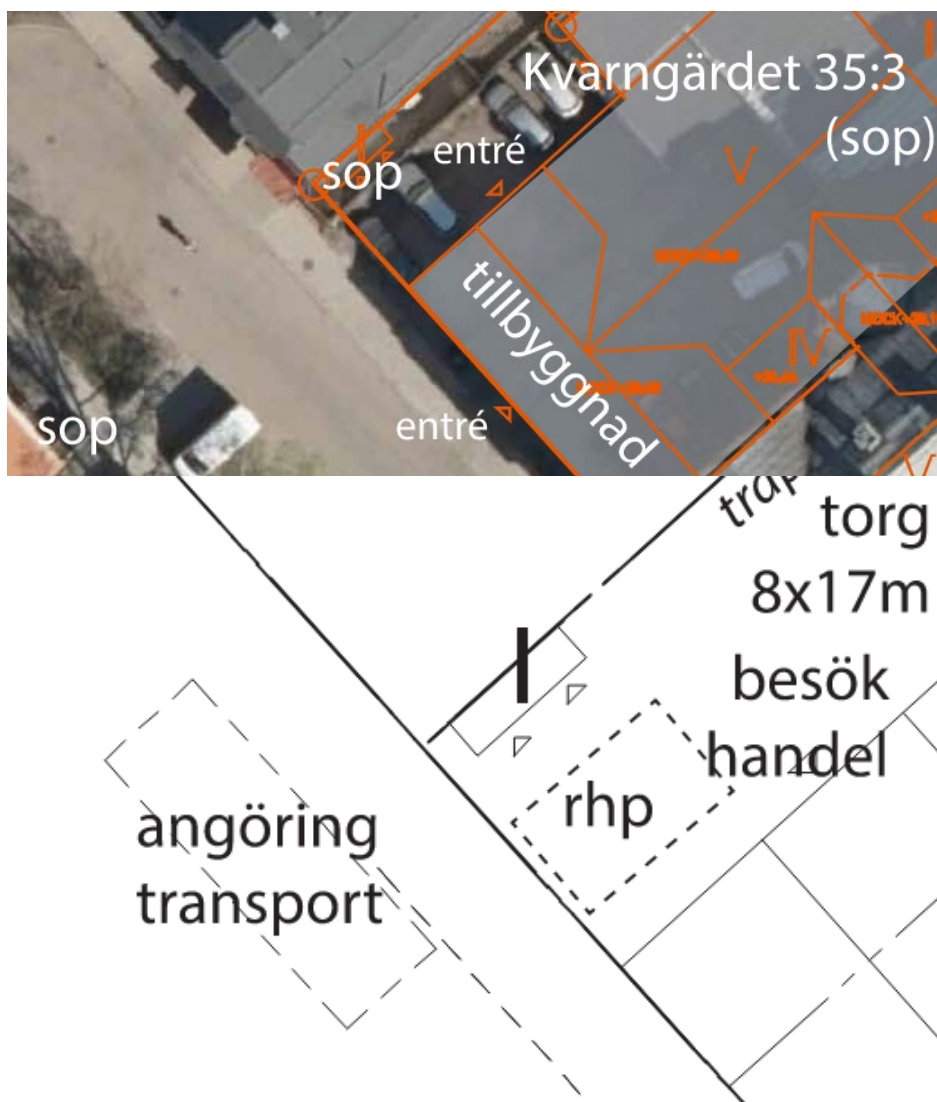
Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för spillvatten.

Dagvattenledningar

Detaljplanen ligger inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten.

Avfall

Avfallshanteringen placeras på torgbildningen mot Salagatan, mot en av fasaderna på Kvanengallerian.



Figur 34 Illustration som visar sopfraktionerna markerad med I.

Sopbilen kan angöra längs Salagatan inom 10 meter från avfallsfraktionerna. Avfallsfordon kan vända på vändplatsen som finns på Salagatan.

El

Planområdet förses med el från Vattenfalls elnät.

Motiv till detaljplanens regleringar

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

Användning av mark och vatten

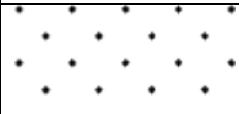
Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
GATA	<i>Gata</i> En liten del av fastighet Kvarngärdet 35:3 planläggs som allmän plats, gata. Detta med syfte att marken ska övergå till kommunens gatufatighet. Marken fungerar redan idag som gatumark, och är också sedan tidigare planlagd som allmän plats, gata.

Kvartersmark

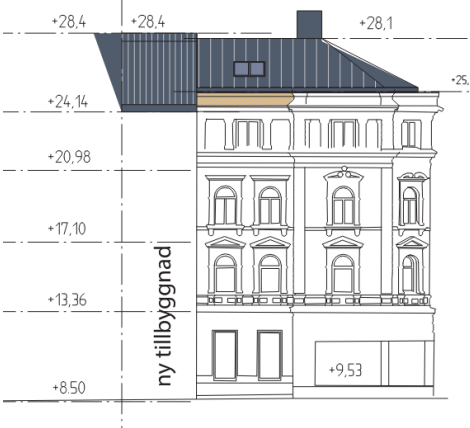
Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
K	<i>Kontor</i> Syftet är att möjliggöra för kontorsverksamhet. Användningen kontor omfattar kontorsverksamhet, tjänsteverksamhet och annan jämförlig verksamhet med liten eller ingen varuhantering. Även komplement till verksamheten kontor ingår i användningen.
C	<i>Centrumverksamhet</i> Syftet är att möjliggöra för centrumverksamhet. Användningen centrum omfattar kombinationer av handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och annan jämförlig verksamhet som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Även komplement till verksamheten centrum ingår i användningen.
B	<i>Bostad</i> Syftet är att bekräfta användningen bostäder i en byggnad som till liten del sticker in på planområdet. Tanken är att möjliggöra en fastighetsreglering så att hela bostadshuset hamnar på samma fastighet.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	<i>Marken får inte förses med byggnad</i> På det lilla torget mot Salagatan får byggnader inte uppföras.
s₁	<i>Byggnadens bottenvåning mot Salagatan ska användas för centrumverksamhet av publik karaktär</i> Genom att flera butiker eller lokaler av publik karaktär vänder sig mot allmän plats gynnas stadslivet i området.
h₁	<i>Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.</i> Syftet med bestämmelsen är att begränsa byggnadernas höjd.
p₁	<i>Byggnad ska placeras i plangräns mot Salagatan</i> Placering av byggnaden i plangränsgräns är positivt för stadslivet och gaturummet på Salagatan.
f₁	<i>Fasad ska utformas med puts</i> Syftet är att tillbyggnadens fasadmateriell anpassas efter 1800-talsbyggnaden. Putsen bör ha en kulör som harmoniserar med omgivande bebyggelse.
f₂	<i>Tak ska vara av plåt</i> Syftet är att tillbyggnadens takmaterieell anpassas efter 1800-talsbyggnaden.
f₃	<i>Minst en entré ska vända sig mot allmän plats</i> Genom att entréer vänder sig mot Salagatan gynnas stadslivet i området.
f₄	<i>Byggnadens ska gestaltas med en markerad sockelvåning mot Salagatan.</i> Syftet är att den nya tillbyggnaden får en gestaltning som "landar på marken, får en stadsmässig karaktär, samt harmoniserar med 1800-talsbyggnaden.
f₅	<i>Balkonger och burspråk ska vara väl integrerade i byggnadens gestaltning och får kraga ut maximalt 0,8 meter från fasadliv. Fri höjd ska vara minst 3,2 meter ovan mark.</i>

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	Syftet med bestämmelsen är att tydliggöra att grunda balkonger tillåts mot Salagatan, och samtidigt begränsa deras utbredning över allmän plats.
f₆	<i>Byggnadsdelar och installationer på tak ska vara väl integrerade i takets gestaltning.</i> För att taklandskapet ska få en utformning som samspelar med kulturmiljövärdena i kvarteret behöver gestaltningen av installationer på taken regleras.
f₇	<i>Byggnadens takfot ska ansluta till takfot på intilliggande byggnad mot Vaksalagatan.</i> Planbestämmelsen syfte är att begränsa tillbyggnadens takfotshöjd för att den nya byggnaden ska harmonisera med 1800-talsbyggnaden mot Salagatan. Se bild nedan: 
k₁	<i>Byggnadens bevarandevärda fasta inredning med avseende på profilerade fönster- och dörrsmygar, taklister och spegeldörrar ska bibehållas.</i> Syftet med bestämmelsen är att skydda delar som pekas ut som värdefulla i kulturmiljöutredningen. Se delen Viktiga karaktärsdrag, under Kulturmiljö.
k₂	<i>Trapphusets bevarandevärda interiöra delar med avseende på takmålningar, golv och trappor, handledare samt ursprungliga dörromfattningar och spegeldörrar ska bibehållas.</i> Syftet med bestämmelsen är att skydda delar som pekas ut som värdefulla i kulturmiljöutredningen. Se delen Viktiga karaktärsdrag, under Kulturmiljö.

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
k₃	<i>Vid förändring ska fönster vara utformade i trä i en stil som överensstämmer med byggnadens karaktär.</i> Syftet med bestämmelsen är att höja 1800-talsbyggnadens kvalitéer genom att när nya fönster sätts in ska de vara av trä. Detta för att motverka att till exempel aluminiumfönster sätts in som riskerar att påverka byggnadens kulturhistoriska värde.
k₄	<i>Vid byte ska ytterdörrar vara i trä som överensstämmer med byggnadens karaktär.</i> Syftet med bestämmelsen är att höja 1800-talsbyggnadens kvalitéer genom att när nya ytterdörrar monteras in ska de vara av trä. Detta för att motverka att till exempel aluminiumdörrar sätts in som riskerar att påverka byggnadens kulturhistoriska värde.
k₅	<i>Gatufasader mot Vaksalagatan och Salagatan får inte förändras med avseende på proportioner, putsornamentik och fönsterform. Underhåll ska ske med traditionella material och kulörer. Vid ändring av taket tillåts ändring av fasadernas översta fris.</i> Syftet med bestämmelsen är att skydda delar som pekas ut som värdefulla i kulturmiljöutredningen. Taket tillåts dock att ändras. I och med att taket ändras tillåts ändring av den översta frisen. Se bilder nedan: 

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	
r₁	<i>Byggnaden får inte rivas</i> 1800-talshuset har ett stadsbildsmässigt, arkitektoniskt och socialhistoriskt värde som ska bevaras.

Genomförande frågor

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden

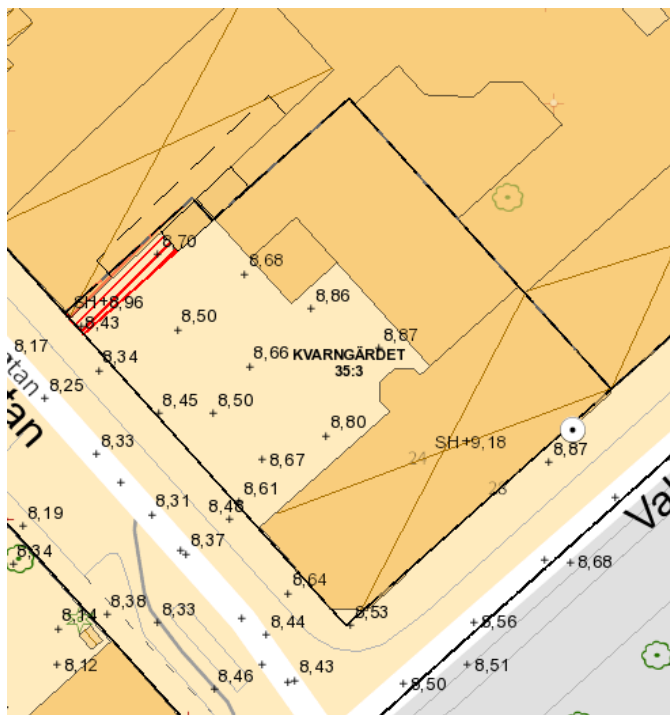
Fastigheten Kvarngärdet 35:3 ägs av Bergsporten Vaksala Torg AB.

Servitut och rättigheter

Den 7 mars 1984 upprättades ett servitut på fastigheten Kvarngärdet 35:3 till förmån för Kvarngärdet 35:4. Servitutet ger fastighet Kvarngärdet 35:4 rätt till utrymningsväg vid händelse av brand, från den upphöjda innergården i kvarteret.

KVARNGÄRDET 35:3	3	47	+47	Anita Knöös (1/2) Birgitta Oddströmer (1/2) KVARNGÄRDET 35:3 = tomt 19 enligt kv. Njord tomtindelning fastställd 1983-03-09 akt 0380-101/kv35.
<u>Nytt servitut</u>				
Rätt att nyttja området a för utrymningsväg från gårdsdäck.				
Till förmån för: KVARNGÄRDET 35:4				
Belastar: KVARNGÄRDET 35:3				

Figur 35 Utdrag ur akten till servitut 0380-102 KV35.



Figur 36 Servitutets utbredning markerad med röda linjer.

Då avfallshanteringen föreslås att placeras på ytan som omfattas av servitutet behöver servitutet ändras. Det prövas i en lantmäteriförrättning.

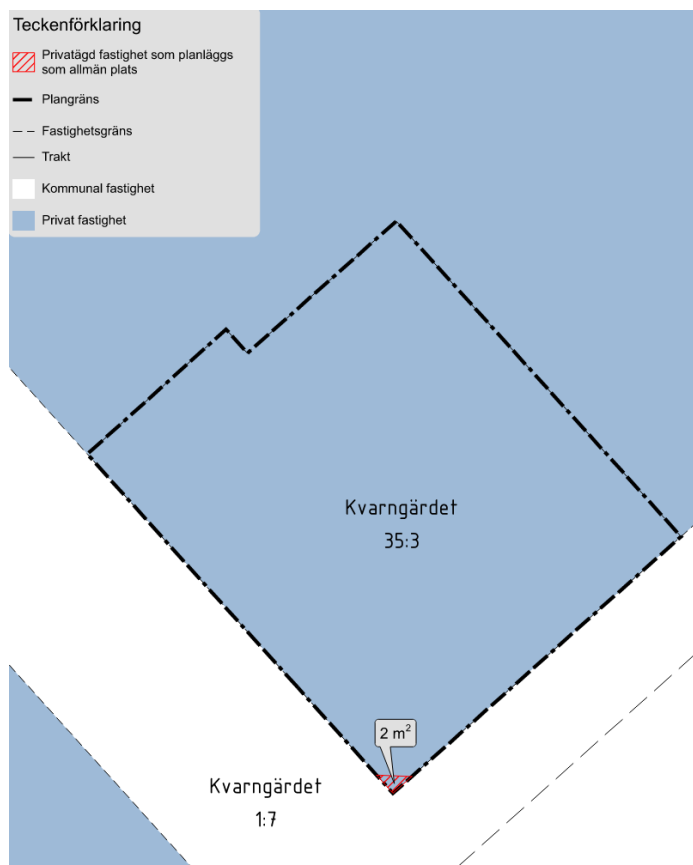
Fastighetsindelningsbestämmelser som upphör att gälla

Tomtindelning för kvarteret Njord, fastställda 1983 (Akt 0380-101/KV35) upphör att gälla inom planområdet, fastighet Kvarngärdet 35:3, när planen får laga kraft.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande. En mindre del av byggnaden på grannfastigheten Kvarngärdet 35:4, sticker in på fastigheten Kvarngärdet 35:3 inom planområdet. Det är lämpligt att reglera fastigheternas storlek så att hela den byggnaden hamnar på samma fastighet. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägaren.

En liten del av planområdet består av allmän plats i korsningen mellan Salagatan och Vaksalagatan. Syftet med planläggningen är att möjliggöra att den marken övergår från privat mark till allmän plats. Alla fastighetsrättsliga åtgärder som föranleds av detaljplanen bekostas av exploatören.



Figur 37 Illustration som visar hur mycket privat mark som planläggs som allmän plats, gata.

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 byggrelaterade skador.

Ledningar

Förfrågan via ledningskollen.se 2024 gav följande information om ledningsägare som har ledningar inom och i anslutning till planområdet:

- Primligt
- Telia Skanova
- Enhet gata Uppsala kommun
- Uppsala vatten
- Vattenfall el
- Vattenfall värme

Det kan finnas ytterligare ledningar som berörs av detaljplanen. Det är exploatörens ansvar att undersöka om ytterligare ledningar finns.

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

Dagvattenhantering

Planområdet ingår i verksamhetsområdet för allmänt vatten och avlopp. En dagvattenutredning har tagits fram av Hydrab. Den föreslår åtgärder för att rena och fördröja dagvattnet inom fastigheten, vilket finns beskrivet i avsnittet Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten. Exploatören ansvarar för åtgärder för fördröjning och rening av dagvatten på kvartersmark.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Exploatören ansvarar för och bekostar alla utredningar och åtgärder som krävs för utbyggnad på kvartersmark.

Ledningar

Kostnaderna för flytt av ledningar regleras av separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare.

Inlösen/ersättning av mark som övergår till allmän plats

Mark som enligt detaljplanen ska utgöra allmän platsmark ska överlåtas till kommunen. Kommunen ska som huvudregel ersätta exploatören i enlighet med expropriationslagen (1972:719). Ersättningen och övriga kostnader i samband med förvärvet av denna mark kommer sedan att ingå som en del i de kostnader för allmänna anläggningar för vilka ersättning tas ut av exploatören inom detaljplanen.

Planavtal

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

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år över hela planområdet.

Ansvarsfördelning

Exploatören står för kostnaden förutbyggnad av kvartersmark samt eventuella anpassningsåtgärder som krävs för iordningställande av allmän plats (Salagatan) efter

exploateringen. Exploatören ansvarar för och bekostar erforderliga tillståndsansökningar som krävs för detaljplanens genomförande.

Uppsala Vatten och Avfall AB ansvarar för utbyggnad och drift av vatten- och avloppsanläggningar.

Vattenfall el är ägare av elnätet inom planområdet och har skyldighet att ansluta de fastigheter som så önskar till elnätet.

Huvudmannaskap

Detaljplanen omfattar kvartersmark, och en liten del allmän plats. Kommunen är huvudman för allmän plats inom och i närheten av planområdet.

Att kommunen är huvudman för allmän plats innebär att kommunen får såväl rätt som skyldighet att lösa in mark. Huvudmannaskapet innebär också att kommunen, efter hand som bebyggelsen färdigställs enligt detaljplanen, ska iordningställa de allmänna platserna så att de kan användas för avsett ändamål i enlighet med detaljplanen. Kommunen ansvarar i och med huvudmannaskapet också för drift och underhåll av allmän plats.

Prövning enligt annan lagstiftning

Miljöbalken

Stora delar av Uppsala omfattas av vattenskyddsområde enligt 7 kapitlet miljöbalken. Ansökan om dispens från vattenskyddsföreskrifter, krävs till exempel om markarbeten planeras djupare än till 1 meter över högsta grundvattenytan, eller att markarbeten medför bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån. Vanligtvis sker eventuell ansökan om dispens först i samband med projektering när grundläggningen eller andra tekniska lösningar är klarlagda.

Anmälan om efterbehandling ska ske till tillsynsmyndigheten innan åtgärder genomförs. Om markföroreningar påträffas vid markarbeten ska det anmälas till tillsynsmyndigheten (oftast miljöförvaltningen) enligt 10 kapitlet 11§ miljöbalken.

Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatören bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen. Till exempel en uppdaterad brandskyddsbeskrivning.

Avtal om parkeringsköp

Fastighetsägaren ska upprätta ett avtal om parkeringsköp för fastighetens behov, enligt Uppsala kommuns parkeringstal. Avtalet ska föreligga innan bygglov.

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

En undersökning, daterad 2024-11-19, har upprättats. Sammantaget visar undersökningen att detaljplan för del av kvarteret Njord inte kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. Detaljplanen påverkar Riksintresse kulturmiljövård C40A Uppsala stad. Uppsalas innerstad är dock utpekad i bland annat översiktsplanen som ett utvecklingsområde. Kumulativa effekter av en förändrad stad i tillväxt kan inte uteslutas, vad gäller kulturmiljövärden och stadsbild. Sådana kumulativa effekter hanteras bäst på översiktlig nivå, vilket också har gjorts i gällande översiktsplan där Uppsalas innerstad beskrivs som en plats med hög koncentration av kvalitativa miljöer, kultur, handel, kontor, service och bostäder.

Med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen 5§ (2017:966) finns det inte 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 tar ställning till undersökningen under samrådet.

Beslut om betydande miljöpåverkan

Plan- och byggnadsnämnden beslutar om betydande miljöpåverkan i samband med planens antagande.

Miljöaspekter

Kulturmiljö och stadsbild

Stadsbilden kommer att påverkas av planens genomförande. Ett lägre gårdshus kommer att rivas och gårdsplanen bebyggs med en tillbyggnad vilken kommer att forma ett tydligare gaturum mot Salagatan. Nya entréer mot Salagatan och en omgestaltning av gatan innebär att gatan förändras från att vara en besöksparkeringsplats till en plats för människor att mötas på, med bland annat centrumverksamhet och en liten torgbildning.

Den föreslagna byggnadshöjden bedöms inte påverka viktiga siktlinjer. Den nya byggnaden blir främst synlig från Salagatan från norr och Vaksalagatan från väst, och kan uppfattas som ett avvikande inslag i miljön. Förslaget bedöms inte påverka riksintressets läsbarhet med avseende på stråket Vaksalagatan samt Vaksala torg, som är av vikt för riksintressets uttryck.

Stadsbilden kompletteras med ett modernt tillägg vilket riskerar att påverka den historiska karaktären i en redan fragmenterad 1800-talsmiljö. Förutsatt att förändringarna genomförs varsamt behöver det inte vara negativt för förståelsen av riksintresset eller läsbarheten av det kulturhistoriska sammanhanget.

Det stadsplanemässiga värdet och dess bäring på riksintresset bedöms inte påverkas negativt av tillbyggnaden, då slutningen av kvarteren snarare accentuerar planen och ansluter till befintligt bebyggelsemönster. Gårdsmiljön inom planområdet är kraftigt förändrad med dess minskade yta, inramning av 1980-talsbebyggelsens fasader och trappa, samt gårdsbyggnaden från 1990-talet.

Ändringen av 1800-talsbyggnadens tak innebär förändring av byggnadens volym, tillkommande takfönster samt ett nytt puts- och listparti ovan nuvarande takfot. Förändringen kommer främst att vara synlig uppifrån Uppsala konsert och kongress samt södra delarna av Vaksala torg, och till viss del märkbar från gatunivå från väst på Vaksalagatan.

Den föreslagna tillbyggnaden bedöms inte negativt påverka de delar som ligger till grund för utpekandet av området som särskilt värdefull bebyggelsemiljö. Den bedöms inte heller påverka riksintressets egenskaper negativt.

Sammantaget bedöms föreslagen ombyggnad och nybyggnad ge små till måttliga negativa konsekvenser för riksintresset och den särskilt värdefulla bebyggelsemiljön.

Mark och vatten

Planen berör 5 kapitlet miljöbalken och miljö kvalitetsnormer för yt- och grundvatten. Detaljplanen redogör för hur dagvattnet kan renas och fördröjas, vilket innebär att genomförandet av planen förbättrar möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna.

Bedömningen är att ett genomförande av planen inte heller försvårar möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna för grundvatten. Detta då dagvattenåtgärder som saknas kommer att tillföras platsen, försiktighetsåtgärder kommer att vidtas i byggskede och specificeras i samband med dispensansökan från vattenskyddsföreskrifterna, samt att möjligheten till infiltration av nederbörd och nybildning av grundvatten förbättras efter byggnationen.

Planen berör även 7 kapitlet miljöbalken, eftersom planområdet ligger inom yttre vattenskyddsområde, Uppsala- och Vattholmaåsarna. Planområdet ligger inom vattenskyddsområdets yttre skyddszon vars skyddsföreskrifter ska följas.

Klimatpåverkan

Kommunens klimatmål

Kommunens *Miljö- och klimatprogram*, beslutat av kommunfullmäktige 2022, sätter mål för kommunen att vara klimatneutralt 2030. Det innebär, bland annat, att de totala årliga växthusgasutsläppen i kommungeografin maximalt får uppgå till 297 kiloton koldioxidekvivalent år 2030. Därefter ska utsläppen fortsätta minska och dessutom ska upptag av växthusgaser (negativa utsläpp) ska vara minst lika högt som utsläppet.

För att vara i linje med kommunens klimatmål behöver utsläppen från nyproduktion av byggnader och anläggningar minska med cirka 70% mellan 2020 och 2030 och därefter fortsätta att minska (för mer info se Uppsalas klimatprotokolls *Klimatutmaning D.4* och *Beräkningsanvisningar*.)

Detaljplanens klimatpåverkan

Detaljplanens genomförande innebär ett visst koldioxidutsläpp. Utsläppet sker exempelvis under byggskedet och under drift av nya byggnader och anläggningar.

Planförslaget innebär att man utnyttjar en centralt belägen fastighet till fler funktioner än tidigare. En stor del av fastighet Kvarngärdet 35:3 används innan planens genomförande till markparkering. Att utnyttja centralt belägna fastigheter till fler funktioner bedöms som bra både ur stadsmässighetsperspektiv och ur klimatperspektiv då det kan minsta behovet av transporter och resor.

En byggnad från 1800-talet bevaras och rustas upp. Att ta tillvara äldre bebyggelse är bra ur kulturhistorisk synvinkel och bra ur klimatsynpunkt.

Hälsa och säkerhet

Sol- och dagsljus

En solljusstudie har tagits fram av VESPR och Tengbom arkitekter. Tillbyggnaden medför att omgivningen kommer att skuggas något mer. Tillbyggnaden kommer främst att skugga gårdsmiljön inne i kvarteret, och ett bostadshus längs Salagatan som har sina loftgångar mot aktuellt planområde.



kl 9



kl 12



kl 15



kl 18

Figur 38 Illustration från solljusstudien. Solljus vid vår- och höstdagjämning. (Bild: VESPR och Tengbom arkitekter)



kl 9



kl 12



kl 15



kl 18

Figur 39 Illustration från solljusstudien. Solljus vid sommarsolståndet. (Bild: VESPR och Tengbom arkitekter)



kl 9



kl 12



kl 15



kl 18

Figur 40 Illustration från solljusstudien. Solljus vid vår- och höstdagjämning. (Bild: VESPR och Tengbom arkitekter)



kl 9



kl 12



kl 15



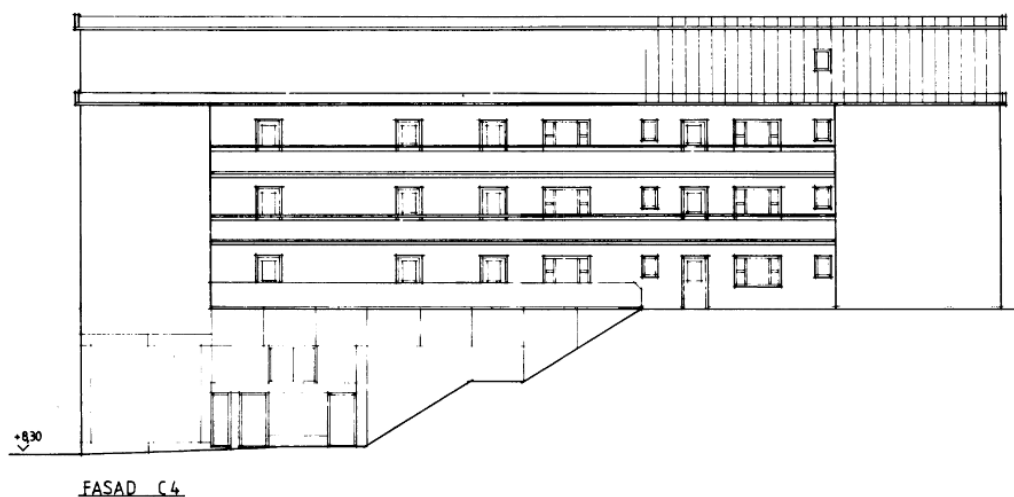
kl 18

Figur 41 Illustration från solljusstudien. Solljus vid sommarsolståndet. (Bild: VESPR och Tengbom arkitekter)

I närliggande bostadshus där loftgångarna skuggas är lägenheterna genomgående och har sina badrum och kök placerade mot loftgången. Flera av lägenheterna har inga fönster mot loftgången. Konsekvensen av minskat solljus för närliggande bostadshus bedöms som acceptabel.



Figur 42 Planritningar från bygglov LOV 1982-001344, på fastigheten Kvarngärdet 35.4, som visar att lägenheterna är genomgående. Trappan mot fastighet Kvarngärdet 35:3 finns inritad. (Bild: Arosgruppen arkitekter)



Figur 43 Fasadritning från bygglov LOV 1982-001344, på fastigheten Kvarngärdet 35.4, som visar att lägenheterna i byggnaden nära planområdet har få fönster mot sina loftgångar. Trappan mot fastighet Kvarngärdet 35:3 finns inritad. (Bild: Arosgruppen arkitekter)

Luft

Detaljplanen innebär inte någon risk för att miljö kvalitetsnormerna för luft och miljömålet frisk luft överskrids. Luftkvaliteten i området kommer inte att försämrats till följd av planen.

Markföroreningar

Föroreningarna som har påträffats i marken utgör inte en risk för kommande markanvändning, då det planeras för kontorsbyggnader, men massor som uppstår i samband med schakt behöver hanteras som förorenade massor och transporteras till godkänd mottagningsanläggning.

Sociala aspekter

Trygghet

Detaljplanens genomförande kan bidra till att öka tryggheten på Salagatan. De nya kontors- och centrumverksamheterna med nya entréer mot Salagatan gör att fler människor rör sig där under större delen av dygnet.

Tillgänglighet

Genomförandet innebär att det blir ett tillskott av kontor och publika lokaler som är anpassade för personer med nedsatt rörelseförmåga. Centrumverksamheten kan nås via buss med hållplats på Vaksalagatan, och det skapas lättillgängliga cykel- och bilparkeringsplatser i det underjordiska garaget.

Barnperspektiv och barnrättsperspektiv

Planområdet är innan planens genomförande en relativt otrygg plats med en markparkering utan tydlig programmering. Det finns en stor trappa upp till bostadsgården i kvarterets mitt. Planförslaget gör att platsen och trappan upplevs som tryggare.

Detaljplanen bidrar till att läka stadsväven med en byggnad med tydlig programmering och funktioner. Planförslaget skapar fler målpunkter i området och flera etableringsmöjligheter för närservice för intilliggande bostadsområden.

Planförslaget innebär en liten möjlig utökning av bostadskvarterets gårdsmiljö, vilket bedöms som positivt.



Figur 44 Illustration över hur de nya gårdsmiljöerna kan gestaltas.

Mötesplatser och stadsliv

Detaljplanens genomförande innebär att bottenvåningen på tillbyggnaden ska användas för centrumverksamhet av publik karaktär. Detaljplanens genomförande innebär nya mötesplatser och målpunkter som aktiverar och gynnar stadslivet längs Salagatan.

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 riksintressen inom området, Riksintresse kulturmiljövård C40A Uppsala stad samt Riksintresse totalförsvar stoppområde för höga objekt. En byggnad från 1800-talet bevaras och skyddas samtidigt som tillkommande ny bebyggelse förhåller sig i skala och utformning till den omgivande bebyggelsen. Den nya bebyggelsen är inte av en sådan höjd att det påverkar totalförsvarets riksintresse. Därmed bedöms planen vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3 och 4.

Detaljplanen berör inte miljökvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte försvåra möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormer och planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplanen berör miljöbalkens kapitel 7 som reglerar skydd av vattenskyddsområden med mera. Inga naturvärden påverkas av planläggningen. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7.

Detaljplanen berör inte bestämmelser om skydd för biologisk mångfald enligt miljöbalkens kapitel 8. Inga naturvärden påverkas av planläggningen och planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 8.

Medverkande

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

Situationsplan, illustrationer och tekniska utredningar har gjorts av Wilund arkitekter & antikvarier AB, Briab Brand & Riskingenjörerna AB, VESPR, TEMA miljö, Bjerking och Hydrab.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Björn Sjulgård. Dessutom har följande tjänstepersoner inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Carlos Ruiz-Alejos, planarkitekt
Veronica Sjögren, kartingenjör
Elin Andersson, mark- och exploateringsingenjör
la Manbo, bygglovshandläggare
Joel Sjölander, trafikplanerare

Stadsbyggnadsförvaltningen

Anton Vikström
Planchef

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden i Uppsala kommun för:

- samråd

2025-06-12