

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:
PBN 2019-001190Handläggare:
Elin Eriksson, 018-726 15 86

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

GRANSKNINGSHANDLING

Innehåll

Inledning.....	4
Sammanfattning.....	4
Vad är en detaljplan?	4
Planprocessen.....	4
Handlingar	6
Granskningshandlingar.....	6
Tidigare ställningstaganden	7
Översiktsplan	7
Innerstadsstrategin	7
Projekt Paradgatan.....	7
Detaljplaner.....	7
Planens innehåll.....	9
Planens syfte	9
Planens huvuddrag.....	9
Planområdet	9
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning	12
Kulturmiljö	17
Trafik och tillgänglighet.....	26
Mark och geoteknik	29
Vattenmiljö.....	29
Hälsa och säkerhet	33
Teknisk försörjning.....	35
Motiv till detaljplanens regleringar.....	36
Användning av mark och vatten.....	36
Genomförandefrågor.....	42
Fastighetsrättsliga frågor	42
Tekniska frågor	43
Ekonomiska frågor	44
Organisatoriska frågor.....	45
Prövning enligt annan lagstiftning	47
Planens konsekvenser	48
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel	48
Miljökonsekvenser	48
Hälsa och säkerhet	50
Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken	58
Översiktsplanen	58

Miljöbalken.....	58
Medverkande.....	59

Inledning

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en tillbyggnad med ytterligare ytor för centrumverksamhet 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 tillgänglig. 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?

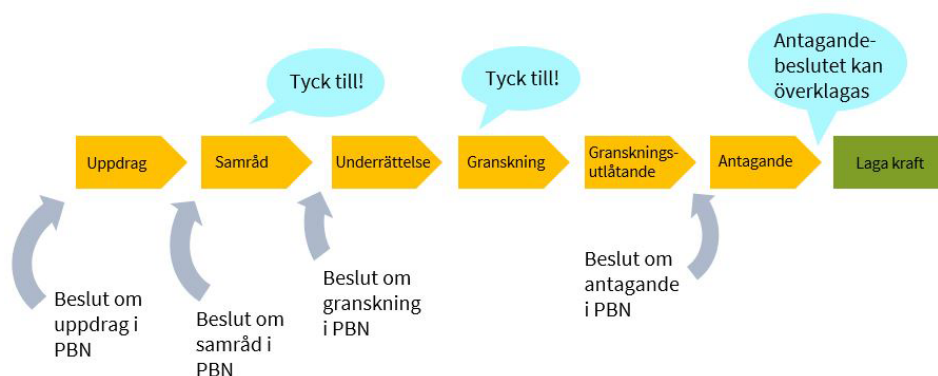
En detaljplan reglerar vad som får byggas inom ett område och hur mark och vatten ska användas.

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.



Ändringar efter samråd

- Plankartan har kompletterats med en bestämmelse om att den nya byggnaden ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet.
- Plankartan har kompletterats med en bestämmelse som reglerar att fasaden mot gården ska ha en ljus kulör.
- Plankartan har kompletterats med en bestämmelse som förhindrar att balkonger eller andra utkragande byggnadsdelar tillkommer mot gården i nordöst.
- Plankartan har kompletterats med en bestämmelse som säkerställer att den befintliga trappan, som leder upp till intilliggande bostadsrättsförenings gård, får finnas kvar.
- Plankartan har kompletterats med användningen centrumverksamhet på den smala remsa som berör intilliggande byggnad.
- Användningen K, kontor, har tagits bort från plankartan då användningen C, centrum, rymmer kontor.
- Dagvattenutredningen har uppdaterats avseende systemlösningen samt förtydliganden kring rening, fördröjning och uppfyllande av miljö kvalitetskrav. Planbeskrivningens dagvattenkapitel har justerats i enlighet med utredningen.
- Planhandlingarna har kompletterats för att tydligare visa konsekvenserna för omkringliggande bebyggelse. Solstudien har uppdaterats med andra vinklar på bilderna och med fler klockslag. Planbeskrivningen har kompletterats med en sektion genom kvarteret som visar förhållandet mellan ny byggnad och befintliga.
- Planbeskrivningen har förtydligats avseende markföroreningar och vad som krävs av exploatören inför markarbete.
- Planbeskrivningen har förtydligats avseende det befintliga servitutet.
- Planbeskrivningen har förtydligats avseende att grannfastigheten utgör en 3D-fastighet.
- Planbeskrivningen har justerats avseende avfallshanteringen.
- Planbeskrivningen har förtydligat att bestämmelsen k2 inte förhindrar att trapphuset får göras om till ett Tr-2 trapphus.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med nya illustrationer på förslaget som visar anslutningen till BRF Njords gård.
- Redaktionella ändringar har gjorts i planbeskrivningen.

Handlingar

Granskningshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse webbversion
- Samrådsredogörelse fullständig version*

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. Beställd av Bergsporten Vaksala torg AB, granskad och godkänd som planeringsunderlag av Uppsala kommun.
- Brandskyddstekniskt utlåtande, Briab Brand & Riskingenjörerna AB, daterad 2024-10-25. Beställd av Bergsporten Vaksala torg AB, granskad och godkänd som planeringsunderlag av Uppsala kommun.
- Solstudier, VESPR, daterade 2024-10-30, uppdaterad 2026-05-26. Beställd av Bergsporten Vaksala torg AB, granskad och godkänd som planeringsunderlag av Uppsala kommun.
- Miljöteknisk markundersökning, TEMA miljö, daterad 2025-05-15. Beställd av Bergsporten Vaksala torg AB, granskad och godkänd som planeringsunderlag av Uppsala kommun.
- Kulturmiljöutredning, Bjerking, daterad 2025-01-10. Beställd av Bergsporten Vaksala torg AB, granskad och godkänd som planeringsunderlag av Uppsala kommun.
- Parkeringsredovisning, Bergsporten, daterad 2025-03-04. Beställd av Bergsporten Vaksala torg AB, granskad och godkänd som planeringsunderlag av Uppsala kommun.
- Dagvattenutredning, Hydrab, daterad 2025-04-08, uppdaterad 2026-06-23. Beställd av Bergsporten Vaksala torg AB, granskad och godkänd som planeringsunderlag av Uppsala kommun.

Granskningshandlingarna finns tillgängliga digitalt 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. Den anger inga nya inriktningar för området jämfört med *Översiktsplan för 2016*.

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.

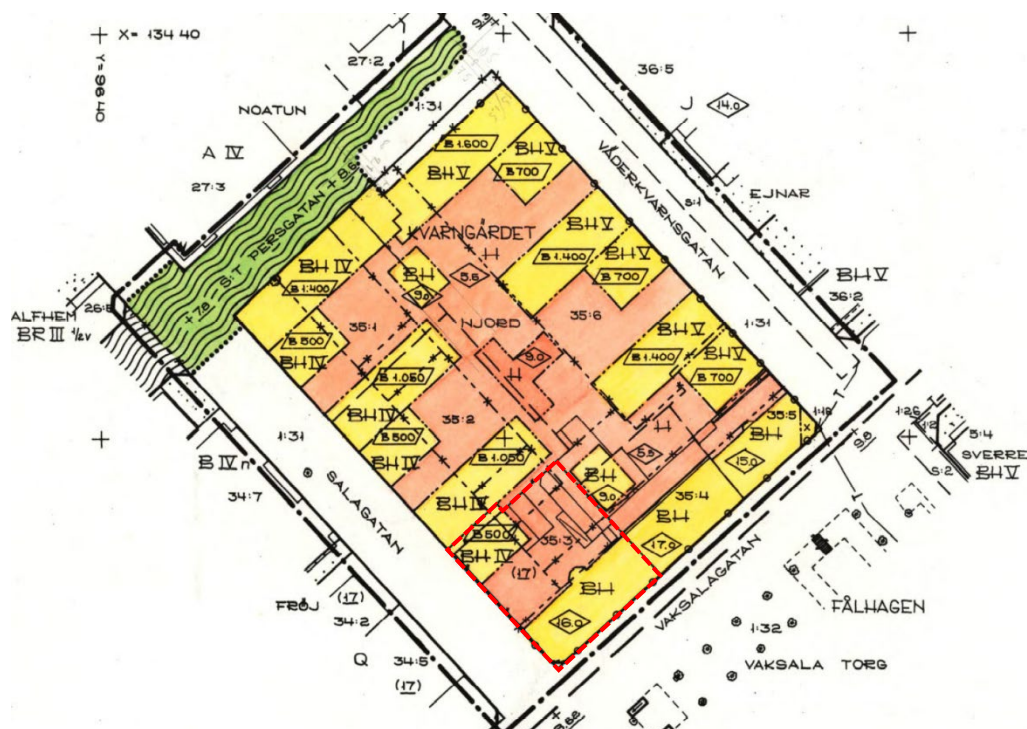
Projekt Paradgatan

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 1 Utsnitt ur Stadsplan för kvarteret Njord. Aktuell 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 möjliggöra en tillbyggnad mot Salagatan för centrumändamål samt 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 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 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 centrumverksamhet.

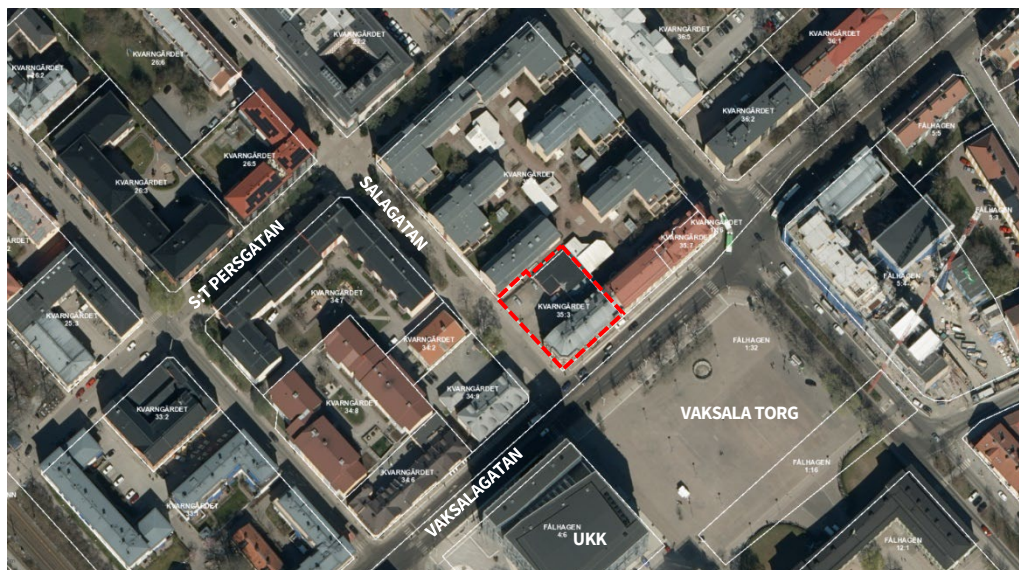
Planens genomförande förutsätter rivning av ett mindre gårdshus från 1990-talet.

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

Planområdet

Geografiskt läge och areal

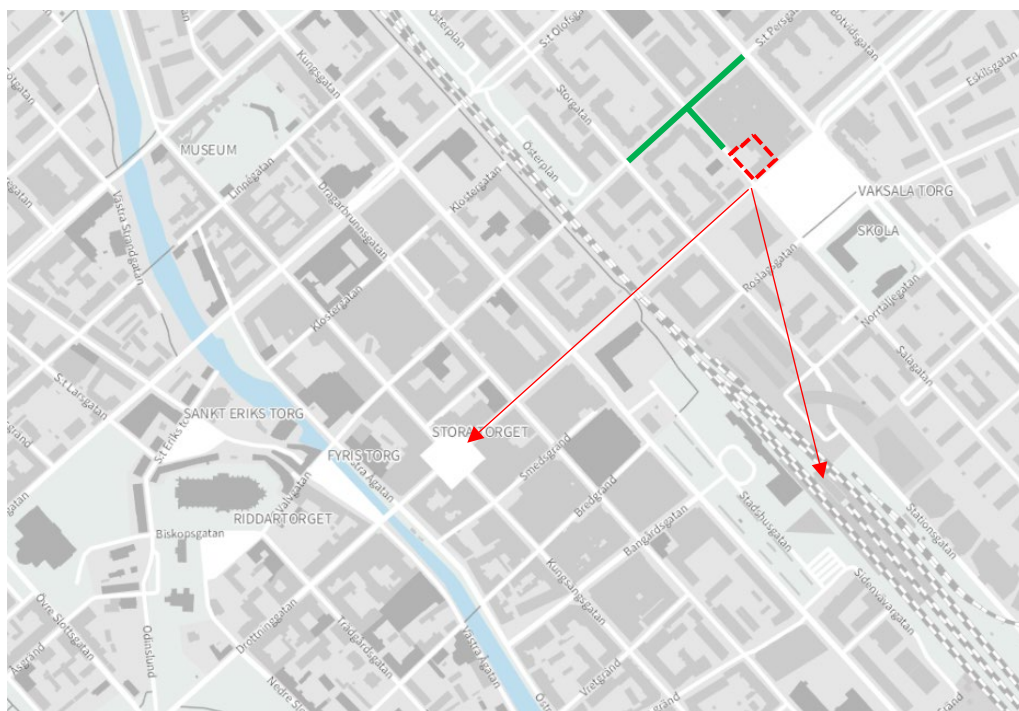
Planområdet omfattar den privata fastigheten Kvarngärdet 35:3. Området avgränsas av Salagatan, Vaksalagatan och fastigheten Kvarngärdet 35:4 och Kvarngärdet 35:7, som tillsammans utgör en 3D-fastighet. Planområdet ligger centralt i Uppsala, cirka 500 meter från Uppsala centralstation. Fastigheten Kvarngärdet 35:3 omfattar 1 367 kvadratmeter.



Figur 2 Flygbild med fastighetsindelning. Aktuell planområde markeras med röd streckad linje.

Allmän områdesbeskrivning

Planområdet ligger mittemot 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 3 Planområdets förhållande till Uppsala centralstation och Stora torget. Gångator med blandad trafik i anslutning till planområdet markeras med grön linje. Aktuell planområde markeras med röd streckad linje.

Väster om planområdet ligger Salagatan och S:t Persgatan, som är lugna gator i huvudsak för gående och cyklister. 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 4 Foto från Vaksala torg där Salagatan tar vid. Planområdet syns till höger i bild. Gatan längst fram i bild är Vaksalagatan.



Figur 5 Foto från planområdet tvärs över Salagatan. Det som syns är kvarteret Fröj samt Uppsala konsert och kongress vid Vaksala torg.



Figur 6 Foto från planområdet längs med Salagatan, mot nordväst. Till höger i bild syns Kvarnengallerian.



Figur 7 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 St 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 8 Flygbild av kvarteret Njord och Vaksala torg. Aktuell planområde markeras med röd streckad linje, fastigheterna Kvarngärdet 35:4 och Kvarngärdet 35:7 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 9 Foton av hur planområdet ser ut innan planens genomförande.

Förändringar



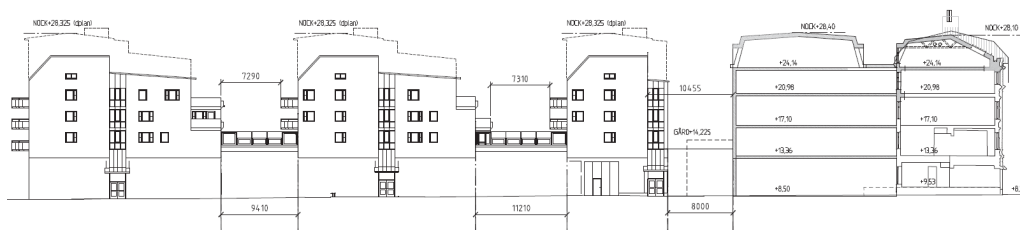
Figur 10 Förslag till ny byggnation sedd från Vaksalagatan. (Bild: VESPR)

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

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



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



Figur 13. Fasadelevation som visar befintliga byggnader utmed Salagatan inklusive möjlig påbyggnad på tak, samt förslag till byggnation. (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 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 tillbyggnadens bottenvåning ska användas för centrumverksamhet av publik karaktär, 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 platsbildning 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 14 Visualisering som visar den lilla platsbildningen, samt kontorsbyggnadens markerade sockelvåning 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 15 Visualisering som visar hur tillbyggnaden möter bostadsgården ovanpå Kvarnengallerian. (Bild: VESPR)

För att minimera påverkan på dagsljuset för de befintliga bostäderna reglerar detaljplanen att fasaden mot gården i huvudsak ska ha en ljus kulör. Med ljusa kulörer menas en kulör som inte har mer än cirka 10% svarthet enligt NCS-systemet. En kulör som är ljus hindrar inte att fasaden kan utformas med en frihet i material och nyanser. Ett visst material kan även innehålla en stor variation av kulörer, som exempelvis natursten. Det är då viktigt att bottenfärgen har en låg andel svarthet. För att möjliggöra en flexibilitet i den arkitektoniska gestaltningen får detaljer på byggnaden ha mörka kulörer. Det kan till exempel vara karmar och räcken.

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 16 Visualisering som visar 1800-tals huset med en ny taklösning och en ny takfris, sett från Vaksala torg. (Bild: VESPR)

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

Förutsättningar

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



Figur 18 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 19 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 20 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 21 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 är stadsmiljön sammanhållen med bevarade byggnader tillkomna från 1860-talet till 1880-talet. Vaksalagatans raka sträckning utgör en av infartsvägarna till centrala staden och är en viktig del av rutnätsplanen. Intill planområdet finns Vaksala torg, som med sin öppna torgyta inramad av äldre bebyggelse utgör en viktig del av områdets karaktär.

Inom planområdet finns viktiga kulturhistoriska kvalitéer särskilt på 1800-talsbygganden mot Vaksalagatan. Byggnadens gatufasader har en omsorgsfullt och rikt utformade putsarkitektur samt en symmetrisk fönstersättning med rundbågiga fönster med tredelad indelning. Byggnadens plåttak med skorstenar, samt sockeln av krysshuggen granit med ventiler av gjutjärn, utgör också viktiga karaktärsdrag för byggnadens exteriör.

1800-talsbyggnaden används i huvudsak 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 22 Redovisning av interiöra kvaliteter i 1800-talshuset från kulturmiljöutredningen. (Bild Bjerking)

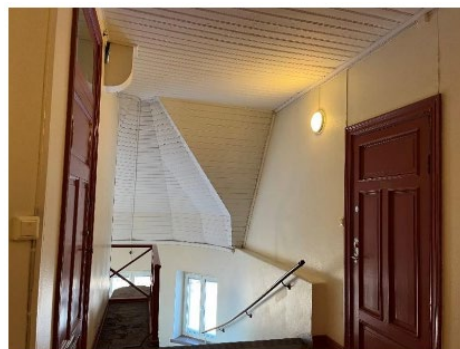


Rödmålade dörrar med rikt dekorerade överstycken.

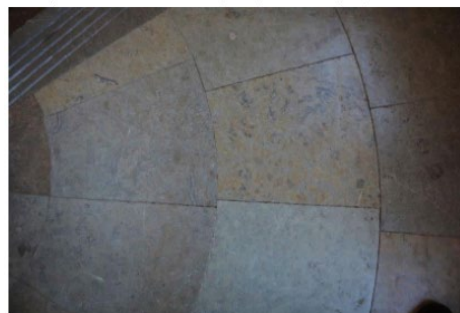
Figur 23 Redovisning av interiöra kvaliteter i 1800-talshuset från kulturmiljöutredningen. (Bild Bjerking)



Putsat innertak med dekormålning.

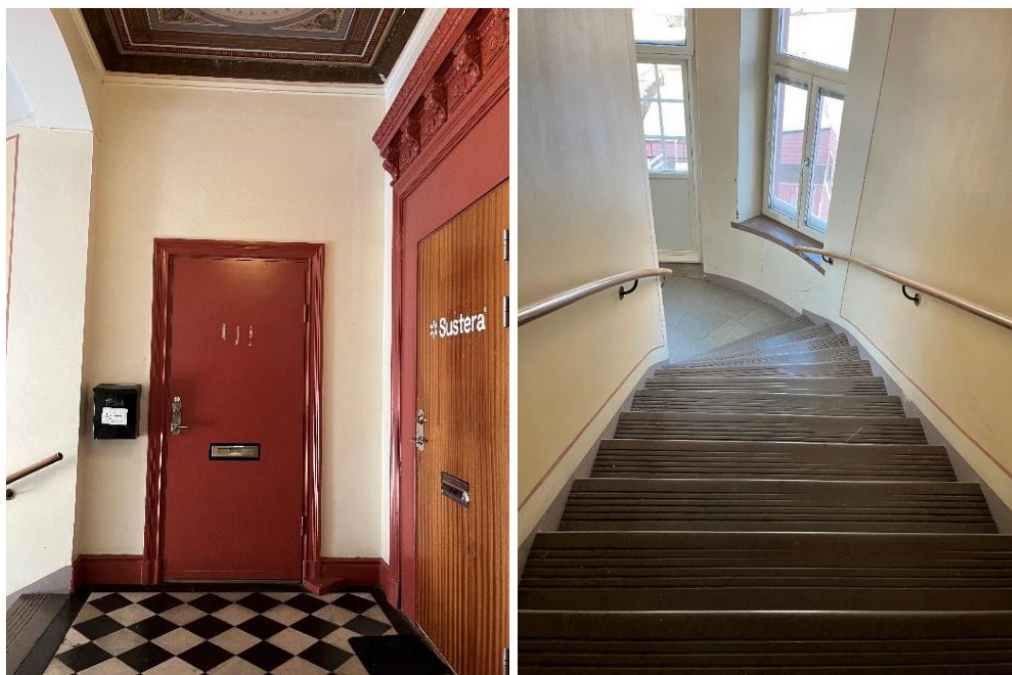


Plan fyra med innertak med pärlspont och spegeldörrar.



Vilplan med golv av kalkstenshällar.

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



Mönsterlagt marmorgolv.

Trapphus med gedigen stentrappa och handledare i trä.

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



Interiör med bevarade dörrar och en öppen spis.

Figur 26 Redovisning av interiöra kvaliteter i 1800-talshuset från kulturmiljöutredningen. (Bild Bjerking)

Förändringar

Föreslagen förändring

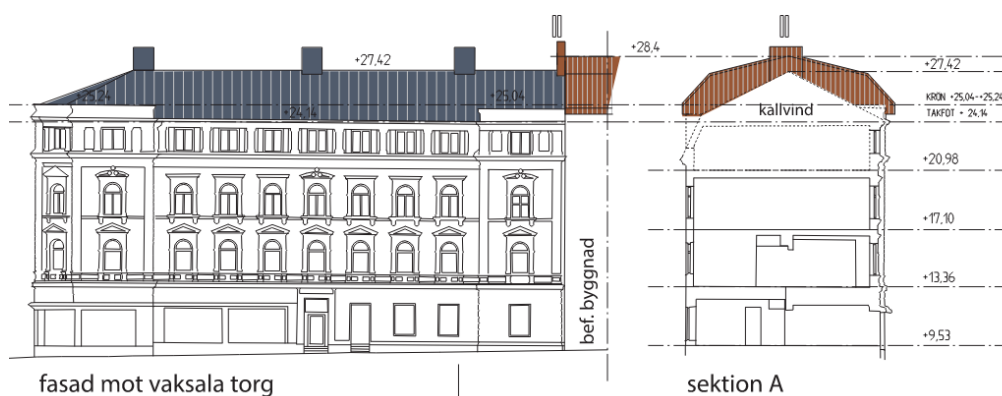
Förslaget innebär rivning av befintlig gårdsbyggnad från 1990-talet och uppförande av en tillbyggnad mot Salagatan, vars volym omfattar merparten av gården. Den ska tillsammans med den befintliga 1800-talsbyggnaden skapa ett sammanhängande handel- och kontorshus. Entrén från Vaksalagatan öppnas upp igen.

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

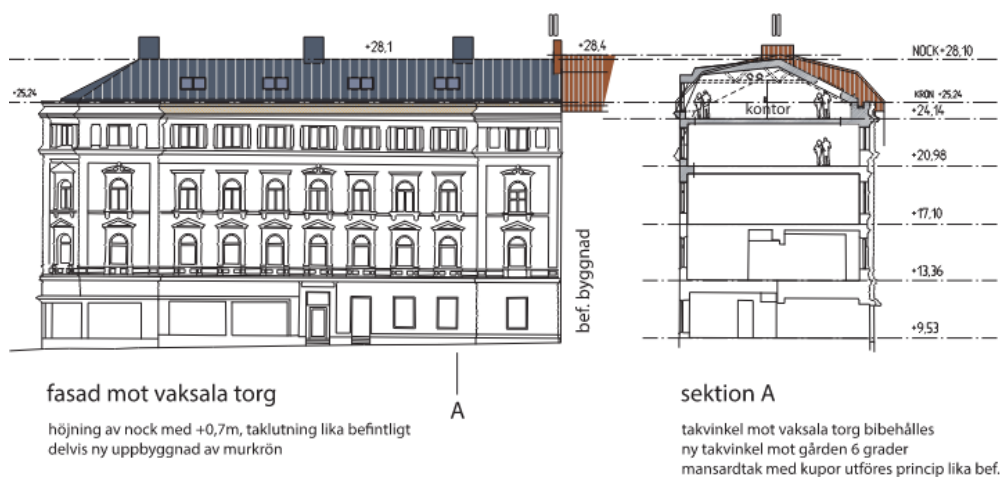
bevaras interiört. Gårdsfasaden byggs in och planeras att delvis kunna upplevas inifrån kontorshuset.

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.

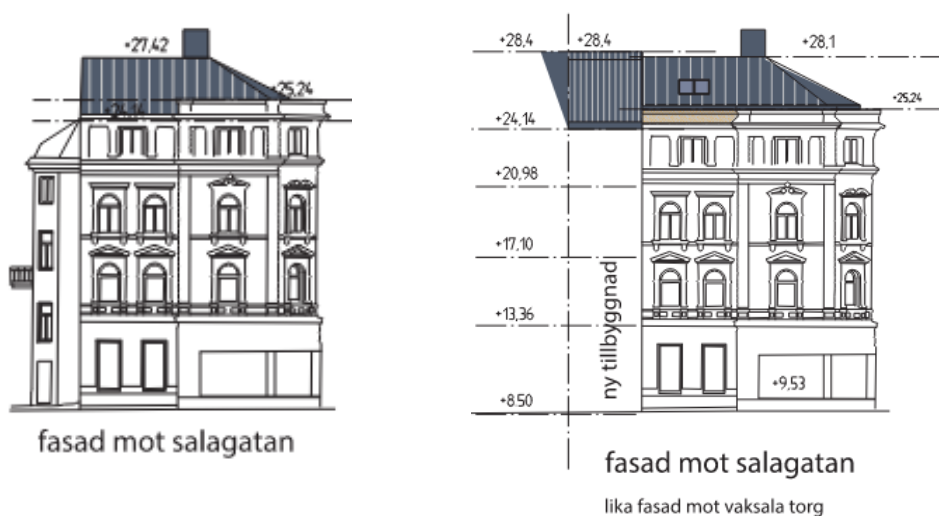
Förslaget innebär ingen rivning av äldre bebyggelse men det är viktigt att den nya byggnaden ges förutsättningar att smälta in i den befintliga bebyggelsemiljön. Exempelvis genom anpassade fasadmateriäl, kulörval, sparsamma glasytor, fönstersättning och fönsterutformning.



Figur 27 Takets nuvarande utformning (Bild: VESPR).



Figur 28 Förslag till ändring av taket på 1800-talsbyggnaden (Bild VESPR).



Figur 29 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 ska 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 Uppsalas ”paradgata” vilket innebär att det 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 centralstation.

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, utöver under byggtiden.

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

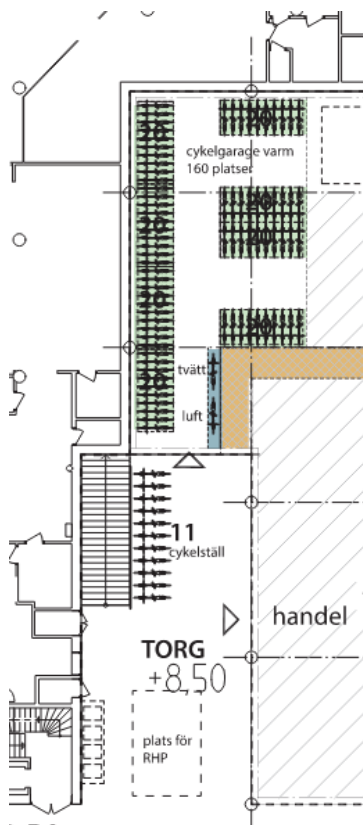
(BTA). För cykel bedöms det finnas ett behov av 40 platser per 1 000 kvadratmeter BTA. Tabellen nedan visar det beräknade behovet för kontor och annan verksamhet.

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.

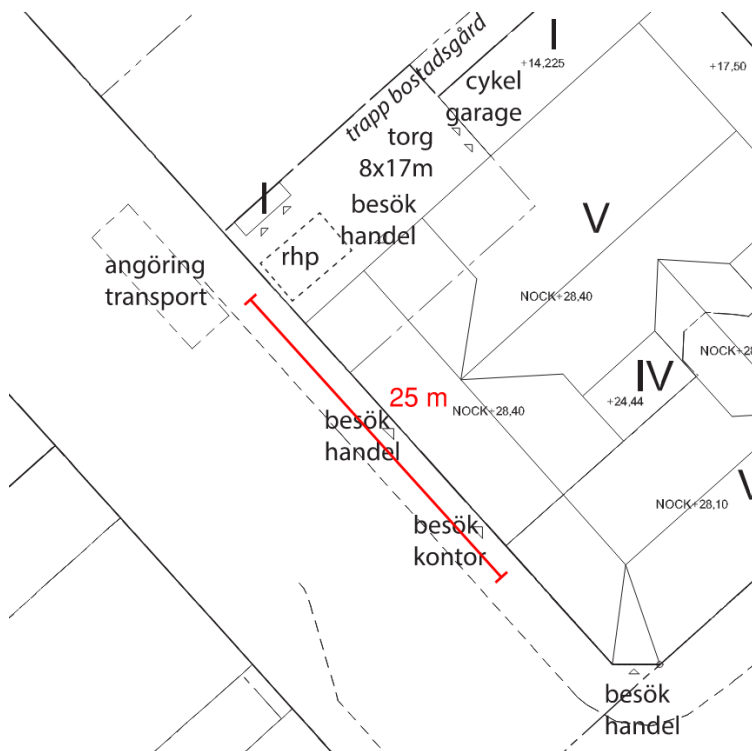


Figur 30 Illustration över den nya torgbildningen med cykelparkering i cykelrum samt på torget. (Bild: VESPR)

Tillgänglighet

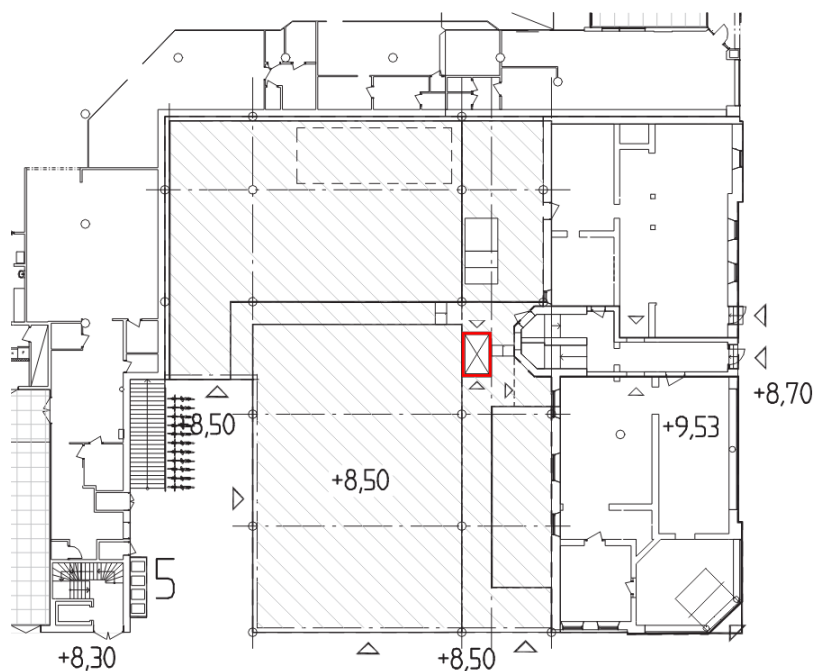
Det ska finnas möjlighet att anordna en parkeringsplats för rörelsehindrade, och angöra max 25 meter från varje entré. Detta gäller både för både bostadsentréer och verksamhetslokaler.

Plats att anordna en parkeringsplats för rörelsehindrade finns på den öppna ytan på den egna fastigheten.



Figur 31 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 rött tillägg av Uppsala kommun)

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 32 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 Uppsala kommun)

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

Ytvatten

Miljö kvalitetsnormer för ytvatten

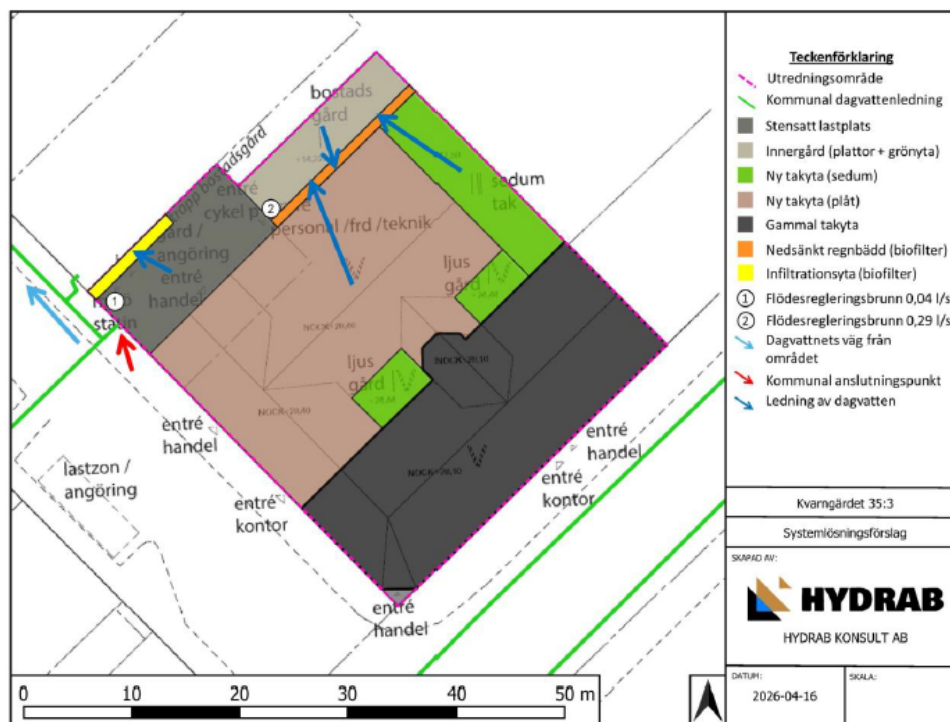
Planområdet avvattnas till Fyrisån. För Fyrisån finns miljö kvalitetsnormer. Vid Vatteninformationssystem (VISS) senaste statusklassning tilldelades Fyrisån måttlig ekologisk status och uppnådde inte god kemisk status. Tidsfristen för att uppnå god kemisk status har förlängts till 2027. Då Fyrisåns avrinningsområde 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 från reducerad nyexploaterad 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 i av två huvudsak två system. Det ena är en växtbädd i anslutning till innergården, och det andra är en gräsbeklädd infiltrationsyta i anslutning till Salagatan. Växtbädden i anslutning till innergården dimensioneras för att ta emot dagvatten från samtliga takytor, inklusive sedumtak, samt från innergårdens hårdgjorda ytor. Dagvatten från den öppna, hårdgjorda ytan intill Salagatan avleds genom ytlig avrinning till infiltrationsytan. Fördröjning av dagvatten sker i underliggande makadammagasin kopplade till respektive anläggning.



Figur 33 Systemlösningsskiss för bortledning av dagvatten (Bild: Hydrab)

Exploateringen medför en ökad avrinningsvolym från planområdet, vilket i sin tur leder till en ökad transport av föroreningar om inga åtgärder vidtas. För att motverka denna ökning föreslås lokala dagvattenåtgärder i form av biofilter med underliggande makadammagasin. I dagvattenutredningen har föroreningsberäkningar tagits fram som visar föroreningsbelastningen före och efter exploateringen, med och utan reningsåtgärder. Resultaten visar att föreslagna dagvattenåtgärder reducerar föroreningsmängderna till nivåer som är likvärdiga med eller lägre än förhållandena före exploatering. Därmed bedöms planens genomförande inte försämra, utan snarare förbättra, recipientens möjlighet att uppnå miljö kvalitetsnormerna.

Grundvatten

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom ett vattenskyddsområde för grundvattentäkterna i Uppsala- och Vattholmaåsarna, i dess 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.

Miljökvalitetsnormer för grundvatten

Det finns miljökvalitetsnormer (MKN) för grundvatten som är juridiskt bindande och syftar till att förbättra grundvattnets kvalitet i Sverige. De bygger på EU:s vattendirektiv och regleras i Sverige genom Vattenförvaltningsförordningen (2004:660).

Miljökvalitetsnormerna för grundvatten delas in i kemisk respektive kvantitativ status. Kemisk status i en grundvattenförekomst visar på hur bra vattenkvaliteten är utifrån förekomst av föroreningar och skadliga ämnen. Klassificering av kemisk grundvattenstatus görs utifrån de ämnen och ämnesgrupper som är upptagna i Sveriges Geologiska undersöknings (SGU) föreskrifter om miljökvalitetsnormer och statusklassificering för grundvatten (SGU-FS 2013:2). Föreskrifterna gäller för alla grundvattenförekomster och syftar till att säkerställa att de uppnår eller bibehåller god kemisk och kvantitativ status. Kvantitativ status i en grundvattenförekomst handlar om balansen mellan grundvattenbildning och vattenuttag. Den visar om det finns tillräckligt med grundvatten för att försörja både ekosystem och mänskliga behov utan att orsaka negativa effekter.

Havs- och Vattenmyndigheten har definierat sex grundvattenförekomster inom tillrinningsområdet för Uppsala- och Vattholmaåsarna. Samtliga har fastställda MKN som ska följas.

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.

Dricksvattenproduktionen i Uppsala

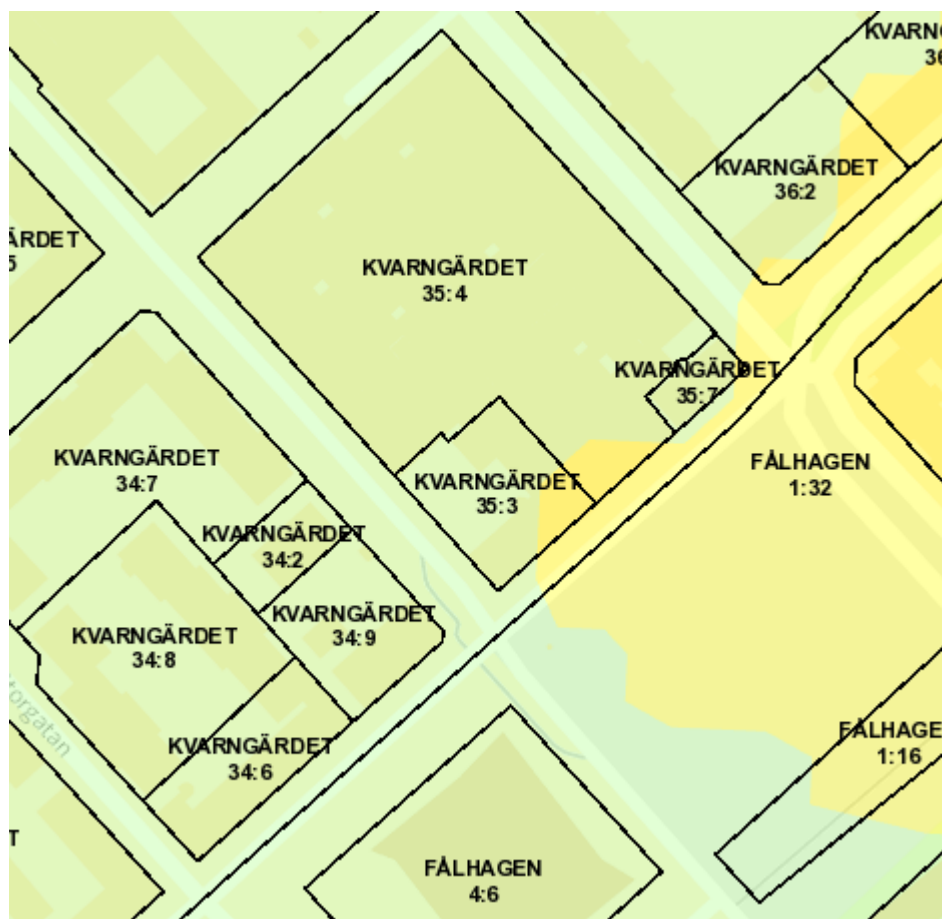
Uppsalaåsen utgör stadens råvattenmagasin och vattentäkt. För att hålla vattennivån stabil utförs konstgjord infiltration på två ställen i åsen av ytvatten från Fyrisån och Tämnaren. På så sätt bibehåller Uppsala Vatten en god vattenbalans i grundvattenmagasinet. Dessutom följer bolaget de villkor som anges i gällande vattendomar för både grundvattenuttag och infiltration.

Riskbedömning för Uppsala- och Vattholmaåsarna

En riskanalys har gjorts för Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde (Geosigma, 2018). Syftet var att ta fram riktlinjer för markanvändning ur grundvattensynpunkt. Till utredningen hör även en karta som visar känsligheten för ett specifikt område, utifrån grundvattenskyddet (rev 2023). 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. Känsligheten styr både vilken markanvändning som är lämplig för ett visst område, och vilka skyddsåtgärder som kan behövas. Marken klassas i låg, måttlig, hög och extrem känslighet.

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



Figur 32 Utdrag ur 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 användningen centrum. För centrumverksamhet finns inga krav för buller vid fasad utomhus. Detaljplanen innehåller en smal remsa med användningen bostäder, i syfte att bekräfta en befintlig markanvändning och möjliggöra en framtida fastighetsbildning.

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. Även markarbeten räknas som anmälningspliktig verksamhet enligt förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, anmälan ska ske till tillsynsmyndigheten innan markarbeten påbörjas.

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.

Byggbästelsen 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 utrymnen där personer inte förväntas vistas stadigvarande (teknikutrymnen/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.

Att göra om det befintliga trapphuset till ett Tr2-trapphus bedöms principiellt vara tekniskt möjligt, bland annat med hänsyn till att trapphuset består av stentrappor och murade väggar. Detaljplanen reglerar, med planbestämmelsen k2, att trapphusets bevarandevärda interiöra delar ska bibehållas. Ursprungliga dörröppningar och spegeldörrar som inte behöver användas kan behållas men blindas. I dörröppningar mellan brandslussen och det befintliga trapphuset kan de befintliga dörrbladen stå

uppställda men inte utgöra någon funktion, och nya brandklassade dörrar kan sättas in i dörröppningen.

Att använda det befintliga trapphuset som en del av Tr2-trapphuset är ett yteffektivt sätt att lösa utrymningen. Det finns andra mindre yteffektiva sätt att säkerställa utrymning, beroende på byggnadens slutliga utformning och användning, exempelvis genom ett tillskapa ett ytterligare trapphus eller alternativa inre utrymningsvägar.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Dricksvatten, spillvatten och dagvatten

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten.

Brandvatten

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

Avfall

Miljörum kan placeras i bottenvåningen på den nya byggnaden utmed Salagatan. Avfallsfraktioner som uppkommer inom fastigheten ska separeras och hållas åtskilda, planering av ytan för avfallsutrymme behöver göras utifrån dessa förutsättningar. Dragvägen mellan avfallsfordon och avfallsutrymme ska vara hårdgjord och utan nivåskillnad vilket innebär att eventuell kantsten kan behöva fasas av. Avfallsfordon kan stanna i körbanan utmed Salagatan, och vända på den befintliga vändplatsen 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

Gata

En liten del av fastighet Kvarngärdet 35:3 planläggs som allmän plats, gata. Detta med syfte att marken ska övergå till kommunens fastighet. Marken fungerar redan idag som gatumark, och är också sedan tidigare planlagd som allmän plats, gata. Utmed Salagatan planläggs en smal remsa som allmän plats, gata. Syftet är av plantekniska skäl då planen reglerar utformning av balkonger över allmän plats.

Kvartersmark

Planbestämmelse

Beskrivning och motiv

C

Centrum

Syftet är att möjliggöra kontor och annan typ av centrumverksamhet. Användningen centrum omfattar kombinationer av kontor, handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler 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

Bostäder

Syftet är att bekräfta användningen bostad i en befintlig byggnad för att möjliggöra en fastighetsreglering.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelse

Beskrivning och motiv

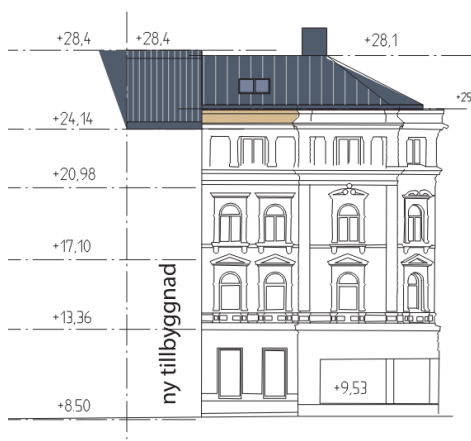


Marken får inte förses med byggnad.

På den lilla platsbildningen mot Salagatan får byggnader inte uppföras då ytan behövs för till exempel angöring, dagvattenhantering och för passage till intilliggande bostadsrättsförenings gård.

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
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. Med publik karaktär menas att det är en utåtriktad verksamhet som har besökare, till exempel handel, restaurang eller en samlingslokal. Syftet är att lokalen ska upplevas som öppen.
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 egenskapsgräns mot Salagatan.</i> Placering av byggnaden ska vara dikt an trottoaren för att ge en enhetlig och stadsmässig utformning av Salagatans gaturum.
r₁	<i>Byggnad får inte rivas.</i> 1800-talshuset har ett stadsbildsmässigt, arkitektoniskt och socialhistoriskt värde som ska bevaras.
f₁	<i>Byggnaden ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet.</i> Den nya byggnaden ligger i ett centralt läge i Uppsala intill en kulturhistoriskt värdefull byggnad från 1800-talet. Byggnaden ska därför ha en hög arkitektonisk kvalitet som tar hänsyn till platsen och kulturmiljön. Det innebär att byggnadens formspråk sin i helhet samt materialval, kulörval och övriga element så som räcken, portar, och skärmtak ska utföras med stor omsorg. Den nya byggnaden ska harmonisera med 1800-tals byggnaden vad gäller kulör, fönstersättning och symmetri.
f₂	<i>Fasad ska utformas med puts.</i> Syftet är att tillbyggnadens fasadmaterial anpassas efter 1800-talsbyggnaden. Putsen bör ha en kulör som harmoniserar med omgivande bebyggelse.
f₃	<i>Tak ska vara av plåt.</i> Syftet är att tillbyggnadens takmaterial anpassas efter 1800-talsbyggnaden.

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
f₄	<i>Minst en entré ska vända sig mot allmän plats.</i> Genom att entréer vänder sig mot Salagatan gynnas stadslivet i området.
f₅	<i>Byggnadens ska gestaltas med en markerad sockelvåning mot Salagatan.</i> Syftet är att den nya byggnaden får en stadsmässig karaktär som harmoniserar med 1800-talsbyggnaden. En markerad sockelvåning ska bidra till att bryta ned den upplevda skalan av byggnaden.
f₆	<i>Balkonger och burspråk får endast finnas mot egenskapsgräns i sydväst och nordväst och ska vara väl integrerade i byggnadens gestaltning. De får kraga ut maximalt 0,8 meter från fasadliv, fri höjd ska vara minst 3,2 meter ovan mark.</i> Syftet med bestämmelsen är att begränsa var balkonger och burspråk får finnas och hur mycket de får kraga ut. Mot egenskapsgräns i nordöst får balkonger inte finnas med hänsyn till de närboende och gårdsmiljön. Grunda balkonger tillåts mot Salagatan och mot egenskapsgräns i nordväst. Balkongerna ska bidra positivt till byggnadens gestaltning och hjälpa till att skala ned upplevelsen av volymen.
f₇	<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 taket utföras med omsorg kring byggnadsdelar och andra typer av installationer.
f₈	<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:

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv****f₉**

Fasad i riktning mot egenskapsgräns i nordväst och nordöst ska i huvudsak utföras i ljusa kulörer.

Syftet med bestämmelsen är att minimera den negativa påverkan som byggnaden har på dagsljuset för de befintliga bostäderna. Med ljusa kulörer menas en kulör som inte har mer än cirka 10% svarthet enligt NCS-systemet. Med ”i huvudsak” menas runt 75% av den sammanlagda fasadlängden mot nordväst och nordöst. Syftet är att byggnadskroppen mot Salagatan ska kunna ha en mörkare kulör. Byggnaden får ha mörka kulörer på detaljer, så som karmar och räcken.

f₁₀

Trappa får finnas.

Bestämmelsen säkerställer att den befintliga trappan, som leder upp till intilliggande bostadsrättsförenings gård, får finnas kvar. Trappan får förses med grind.

k₁

Byggnadens bevarandevärda fasta inredning med avseende på profilerade fönster- och dörrsmygar, taklister och spegeldörrar ska bibehållas.

Syftet med bestämmelsen är att skydda delar som pekas ut som värdefulla i kulturmiljöutredningen. Se delen Viktiga karaktärsdrag, under Kulturmiljö.

k₂

Trapphusets bevarandevärda interiöra delar med avseende på takmålningar, golv och trappor, handledare samt ursprungliga dörromfattningar och spegeldörrar ska bibehållas.

Syftet med bestämmelsen är att skydda delar som pekas ut som värdefulla i kulturmiljöutredningen. Se delen Viktiga karaktärsdrag, under Kulturmiljö.

k₃

Vid förändring ska fönster vara utformade i trä i en stil som överensstämmer med byggnadens karaktär.

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

Vid byte ska ytterdörrar vara i trä som överensstämmer med byggnadens karaktär.

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

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. Frisens höjd får inte överstiga +25,3 meter över nollplanet.

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 upp till en viss höjd, i syfte att dölja ett snörasskydd. Se bilder nedan:



Genomförandefrågor

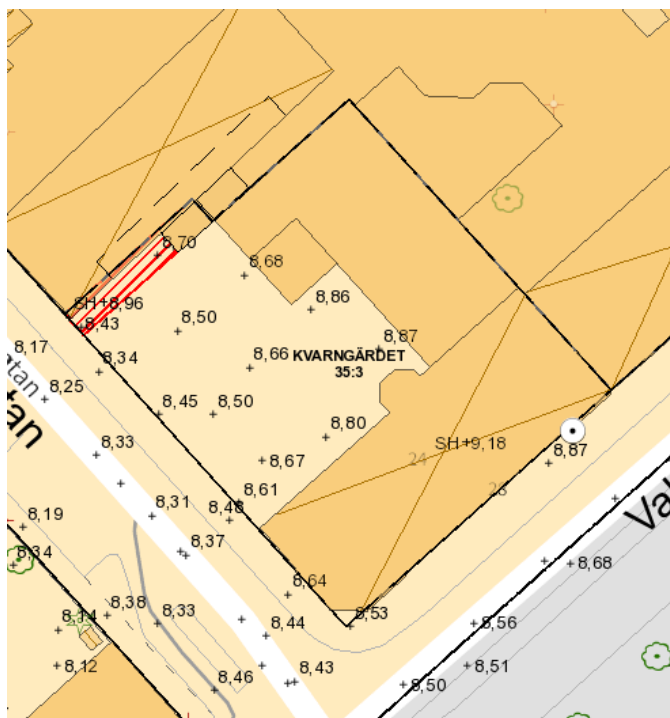
Fastighetsrättsliga frågor

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. Servitutets berömkrets ändrades 2016 där Kvarngärdet 35:7 bildades och blev förmånsfastighet till servitutet. I samband med förrättningen 2016 togs Kvarngärdet 35:4 bort som förmånsfastighet och Kvarngärdet 35:7 blev istället förmånsfastighet. Servitutet påverkas inte av detaljplanens genomförande.



Figur 37 Servitutets utbredning markerad med röda linjer.

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.

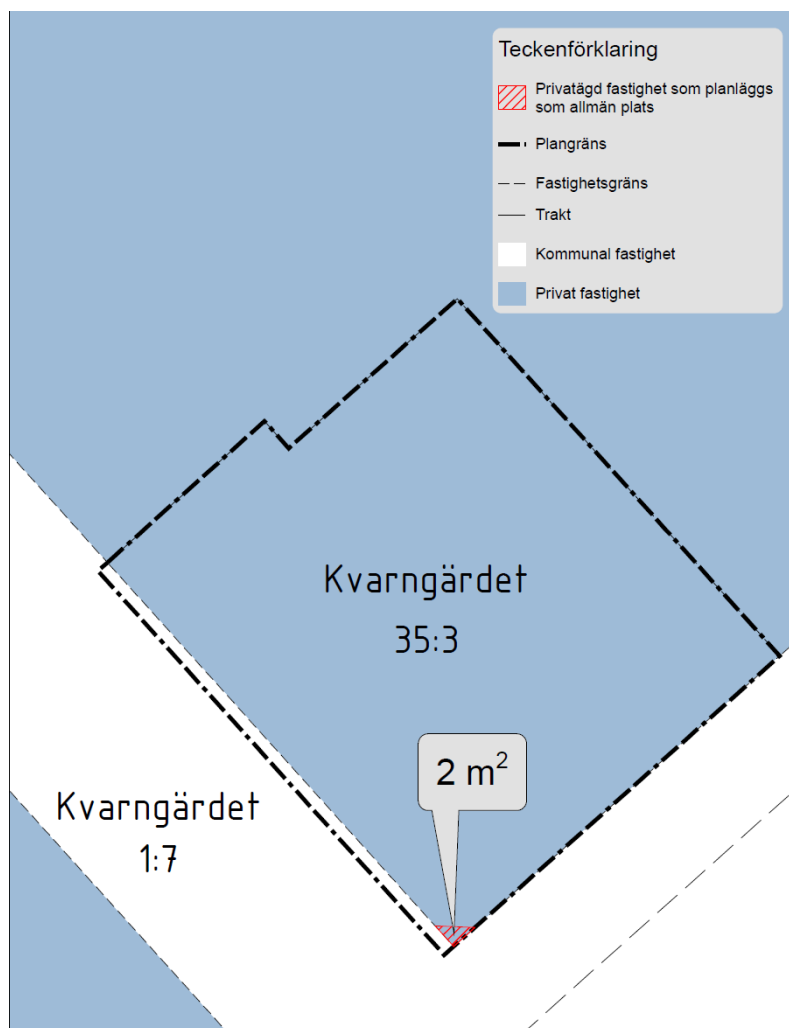
Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande. En mindre del av byggnaden på grannfastigheten Kvarngärdet 35:4 och Kvarngärdet 35:7 som är planlagd med användningen BC, 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, det är dock ingen förutsättning för detaljplanens genomförande. 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 och överförs genom fastighetsreglering till Uppsala kommuns fastighet Kvarngärdet 1:7.

Alla fastighetsrättsliga åtgärder som föranleds av detaljplanen bekostas av exploatören.



Figur 38 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 byggregrelaterade skador.

Markarbeten räknas som anmälningspliktig verksamhet enligt förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Anmälan ska ske till tillsynsmyndigheten innan åtgärden genomförs.

Last och lossning av leveranser ska inte ske utmed Vaksalagatan utan behöver ske via Salagatan, för att minimera påverkan på kollektivtrafikens framkomlighet utmed Vaksalagatan.

Ledningar

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

- Primlight
- 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 i gång. 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.

Kostnadsfördelning

Kommunen, som huvudman för allmän plats, ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna anläggningar. Kostnaden för utbyggnad av allmänna anläggningar som är föranledda av detaljplanen bekostas av exploatören genom exploateringsersättning till kommunen. Om nyförläggning av ledningar blir aktuellt står respektive ledningsägare för det.

Enligt kommunens riktlinje för exploateringsavtal är det de faktiska kostnaderna för anläggningarna som ska ersättas av exploatören. Detta regleras i ett exploateringsavtal innan detaljplanens antagande. En preliminär exploateringsersättning anges i exploateringsavtalet. Exempel på åtgärder på allmän plats som är föranledda av detaljplanen är anpassning av Salagatan för in- och utfart, samt angöring till Kvarngärdet 35:3.

Ledningar

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

Planavtal

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

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.

Skadeersättning och inlösen

Enligt plan- och bygglagens 14 kapitel finns det möjlighet för fastighetsägare eller ägare av ett byggnadsverk att i vissa sammanhang begära ersättning efter att detaljplanen fått laga kraft. En av dessa är när bestämmelser införs i en detaljplan i syfte att skydda kulturvärden på byggnader eller tomter. För att ersättning ska komma i fråga krävs att pågående markanvändning påtagligt försvåras samt att den berörda delen av fastigheten lider viss skada.

I detaljplanen införs rivningsförbud (r_1) vilket innebär att 1800-tals byggnaden utmed Vaksalagatan inte får rivas. Kommunen bedömer att planen inte innebär att pågående markanvändning påtagligt försvåras.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planen bedrivs med målsättningen att detaljplanen ska bli antagen av plan- och byggnadsnämnden under fjärde kvartalet 2026. Under förutsättning att detaljplanen inte blir överklagad får detaljplanen laga kraft tre veckor efter antagande.

Genomförandetid

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

Motivet för genomförandetiden är att det rör sig om ett mindre projekt som endast omfattar en fastighet.

Ansvarsfördelning

Exploatören står för kostnaden för utbyggnad av kvartersmark samt 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

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området.

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.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas och föreligga mellan fastighetsägaren till Kvarngärdet 35:3 och Uppsala kommun innan detaljplanen antas av plan- och byggnadsnämnden. Exploateringsavtalet ska följa de av kommunfullmäktige antagna riktlinjerna för exploateringsavtal (KSN-2018-1131) och bland annat reglera kostnads- och ansvarsfördelningen för detaljplanens genomförande.

Exploateringsavtalet avser bland annat att reglera:

- Avtalsområdets avgränsning
- Överenskommelse om fastighetsreglering
- Kostnads- och ansvarsfördelning för exploaterings genomförande, exempelvis exploateringsersättning för åtgärder inom allmän plats
- Administrativ ersättning
- Ekonomisk garanti för avtalets fullföljande
- Samordning och tidplan
- Villkor för avtalets giltighet
- Villkor för överlåtelse av avtalet

Avtal om parkeringsköp

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

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.

Miljöfarlig verksamhet kan kräva tillstånd eller anmälan enligt 9 kapitlet miljöbalken. Till exempel kan markarbeten räknas som anmälningspliktig verksamhet enligt förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, SFS 1998:899. Anmälan om efterbehandling ska ske till tillsynsmyndigheten innan åtgärder genomförs. Om markföroreningar påträffas vid markarbeten ska det anmälas till tillsynsmyndigheten (oftast miljö- och hälsoskyddsnämnden) enligt 10 kapitlet 11§ miljöbalken.

Utredningar inför bygglovsprövning

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

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 delar kommunens bedömning och framför i samrådsyttrande daterat 2025-09-30 att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning inte kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan.

Beslut om betydande miljöpåverkan

Plan- och byggnadsnämnden har fattat beslut om att ett genomförande av aktuell detaljplan inte medför betydande miljöpåverkan enligt miljöbalkens 6 kapitel (delegationsbeslut 2026-06-26).

Miljökonsekvenser

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 miljökvalitetsnormer för yt- och grundvatten. Detaljplanen redogör för hur dagvattnet kan renas och fördröjas, vilket innebär att genomförandet av planen förbättrar möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna.

Bedömningen är att ett genomförande av planen inte heller försvårar möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna 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 minska behovet av transporter och resor.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att 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 solstudie har tagits fram av VESPR och Idealstad. Studien visar skuggförhållandena vid fem olika klockslag, vårdagjämning (20 maj), höstdagjämning (23 september), 1 maj och sommarsolståndet (20 juni). Studien visar förhållanden i dagsläget och efter tillbyggnad. Tillbyggnaden medför förändrade ljusförhållanden med mer skugga för omkringliggande bebyggelse i kvarteret. Tillbyggnaden kommer främst att skugga gårdsmiljön inne i kvarteret, ett bostadshus längs Salagatan som har sina loftgångar mot aktuellt planområde samt intilliggande bostadshus utmed Vaksalagatan.

Den befintliga bostadsbyggnaden utmed Salagatan har en loftgång med entréer till lägenheterna. Den nedersta våningen innehåller inte några bostäder utan utgörs av en verksamhetslokal, utan fönster mot planområdet. Det är således bara de tre översta våningarna som innehåller bostäder. Enligt bygglovsritningar på huset är lägenheterna genomgående och har sina badrum och kök placerade mot loftgången, och vardagsrum, sovrum och balkong placerade på motsatt sida. Den nya byggnaden kommer oundvikligen att leda till försämrade ljusförhållanden med mer skugga under förmiddagen i de rum som vetter mot loftgången, men sett till bostaden som helhet kommer tillgången på sol- och dagsljus fortsatt vara god i och med att lägenheterna är genomgående. Bostäderna i byggnaden utmed Vaksalagatan kommer också få förändrade ljusförhållanden i och med detaljplanen, solinstrålningen på eftermiddagen kommer begränsas i stor utsträckning som en följd av detaljplanen. Lägenheterna i den byggnaden är, liksom loftgången, genomgående och har god tillgång till sol och dagsljus i rummen som vetter mot Vaksala torg. För närboende kan dock den ökade skuggningen upplevas som negativ.

Detaljplanen reglerar att fasaden mot gården ska ha en ljus kulör, i syfte att minimera påverkan på dagljuset för de befintliga bostäderna. Planen reglerar även att balkonger

eller andra utkragande byggnadsdelar inte får finnas mot nordöst. Sett till de befintliga bostädernas utformning, och planområdets centrala läge där förändringar i den byggda miljön är förväntade, bedöms konsekvenserna som godtagbara.



kl 9



kl 12



kl 15



kl 18

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



kl 9



kl 12



kl 15



kl 18

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



kl 9



kl 12



kl 15



kl 18

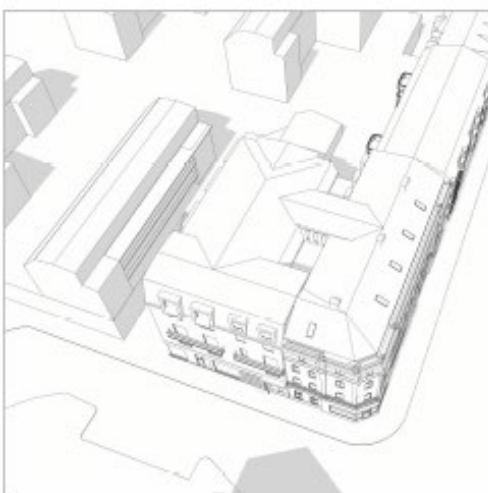
Figur 41 Illustration från solljusstudien. Solljus vid vår- och höstdagjämning. (Bild: VESPR och Tengbom arkitekter)



kl 9



kl 12



kl 15

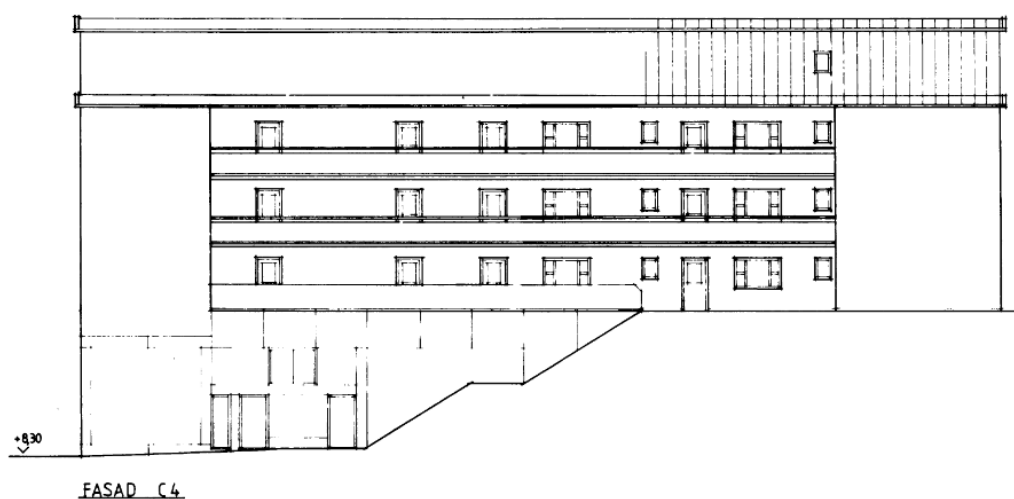


kl 18

Figur 42 Illustration från solljusstudien. Solljus vid sommarsolståndet. (Bild: VESPR och Tengbom arkitekter)



Figur 43 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 44 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 försämrast 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 45 Illustration över hur de nya gårdsmiljöerna kan gestaltas. (Bild VESPR).

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, Tengbom, TEMA miljö, Bjerking och Hydrab.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Elin Eriksson. Dessutom har följande tjänstepersoner inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

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

Stadsbyggnadsförvaltningen

Anton Vikström
planchef

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden i Uppsala kommun för:

- | | |
|--------------|------------|
| • samråd | 2025-06-12 |
| • granskning | 2026-08-27 |