

Plan- och byggnadsnämnden
Samrådsredogörelse

Datum:
2026-08-10

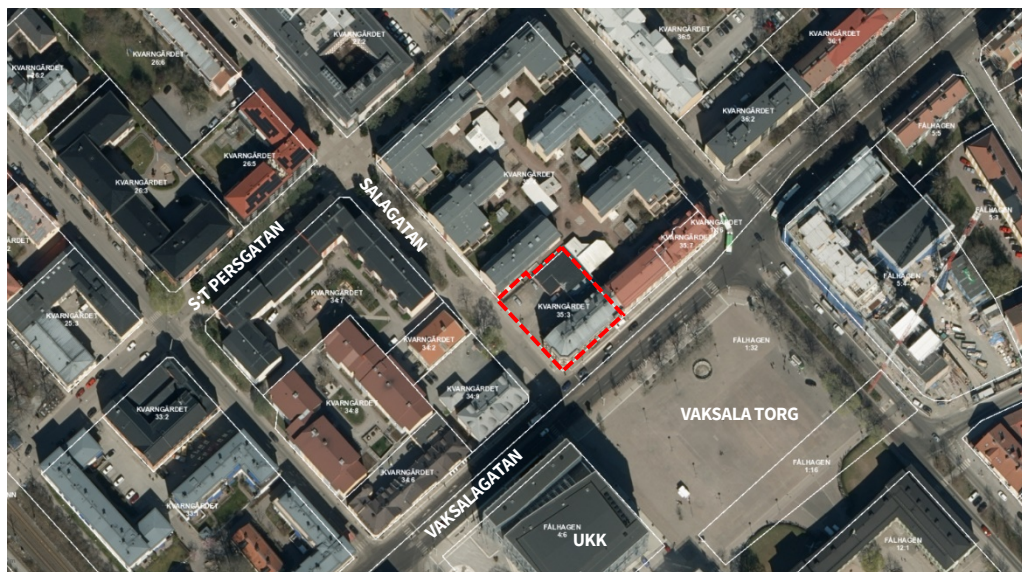
Diarienummer:
PBN 2019-001190

Handläggare
Elin Eriksson

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Del av kvarteret Njord

Standardförfarande



Figur 1 Flygbild med fastighetsindelning. Aktuellt planområde markeras med röd streckad linje.

Detaljplanens 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.

Sammanställning

Samrådsyttranden

Totalt antal inkomna	31
----------------------	----

Beslutsdatum

Beslut om planuppdrag	22 augusti 2019
-----------------------	-----------------

Beslut om samråd	12 juni 2025
------------------	--------------

Samråd 2025	15 augusti 2025 - 26 september
----------------	--------------------------------

Innehåll

Detaljplan för Del av kvarteret Njord	1
Detaljplanens syfte	1
Sammanställning	2
Sammanfattning av samrådet	4
Sammanfattning av ändringar i förslaget.....	4
Översikt över inkomna yttranden	5
Sammanfattning av inkomna synpunkter från samrådet och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning	6

Sammanfattning av samrådet

Detaljplanen har varit på samråd mellan 15 augusti 2025 och 26 september 2025. Ett informationsmöte hölls i Uppsala rummet i Uppsala stadshus den 2 september 2025 mellan klockan 17 och 19. På mötet deltog cirka 16 personer. Underrättelse om samråd gjordes på kommunens digitala anslagstavla.

Under samrådstiden har 31 antal skriftliga synpunkter inkommit. Synpunkterna behandlar i huvudsak planens påverkan på omkringliggande bebyggelse i form av skuggning, dagsljus och insyn samt frågor som rör kulturmiljö, dagvatten, trygghet, trafik och brand. Länsstyrelsens synpunkter berör huvudsakligen kulturmiljö och markföroreningar.

Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kapitlet miljöbalken, enligt sitt yttrande daterat 30 september 2025.

Länsstyrelsens yttrande bifogas även i sin helhet.

Sammanfattning av ändringar i förslaget

Ändringar från samrådet:

- 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.

Översikt över inkomna yttranden

Inkomna yttranden
Myndigheter
Länsstyrelsen
Kommunala lantmäterimyndigheten
Trafikverket
Region Uppsala kollektivtrafikförvaltningen
Kommunala nämnder och bolag
Uppsala vatten och avfall AB
Miljö och hälsoskyddsnämnden
Räddningsnämnden
Arbetsmarknadsnämnden
Kulturnämnden
Intresseföreningar och sammanslutningar
Vårda Uppsala
Teater Aros
Ledningsägare
Telia Sonera Skanova
Vattenfall värme AB
Vattenfall el AB
Svenska kraftnät
Privatpersoner
Privatperson 1
Privatperson 2
Privatperson 3
Privatperson 4
Privatperson 5
Privatperson 6
Privatperson 7
Privatperson 8
Privatperson 9
Privatperson 10
Privatperson 11
Privatperson 12
Privatperson 13
Privatperson 14

Inkomna yttranden
Övriga
Bostadsrättsföreningen Njord
PostNord

Fastigheter som berörs av ersättningsanspråk:

Fastighet	Namn	Gatuadress	Postnummer	Ort
Kvarngärdet 35:3	Bergsporten Vaksala torg AB. Katarina Tham	S:t Olofsgatan 35	75330	Uppsala

Sammanfattning av inkomna synpunkter från samrådet och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Nedan sammanfattas inkomna synpunkter och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning. För att ge en god överblick av åsikterna som har inkommit under samrådet och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är åsikterna från privatpersoner sammanställda och besvarade ämnesvis.

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens synpunkter – prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL. Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning eller erosion

Markföroreningar

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har utförts och visat på förhöjda halter av bly, kobolt och kvicksilver. Dock har inga halter över riktvärden för planerad markanvändning, mindre känslig markanvändning påträffats. Länsstyrelsen vill påtala att undersökningen utförts i ett fåtal slumpmässigt fördelade punkter och att det fortfarande kan förekomma högre halter inom området. Vid analys av vattenprov från grundvattenrör har mycket höga halter av bly, nickel, zink och arsenik uppmätts, vilket tyder på att det finns en föroreningskälla någonstans i närområdet. Innan markarbeten påbörjas bör en anmälan inlämnas till tillsynsmyndigheten med hänvisning till anmälan enligt §28 förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) eller motsvarande. På motsvarande sätt krävs som planbeskrivningen anger en anmälan för hantering av länshållningsvatten. Tillsynsmyndigheten kan bedöma det motiverat att meddela ett beslut om skyddsåtgärder som ska följas för att undvika spridning av föroreningar i exploateringsskedet.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL.

Kulturmiljövård

Det är positivt att den nya byggnaden anpassas till den befintliga byggnaden i fråga om skala och höjd samt att varsamhetsbestämmelser införs. Den befintliga byggnaden är särskilt värdefull och får enligt PBL inte förvanskas. Byggnaden har ett exponerat läge vid Vaksala torg, vilket innebär att byggnaden har ett högt miljöskapande värde. Länsstyrelsen bedömer att en ytterligare höjning av fasaden, som höjdes 1917, riskerar att negativt påverka byggnadens karaktärsdrag. Möjligheten till alternativa lösningar för att inreda vinden med lokaler och att förhindra ras av is och snö bör därför

undersökas. En ändring av fasad och tak ska utföras varsamt och med hänsyn till byggnadens karaktär.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planbeskrivningen förtydligar att markarbeten räknas som anmälningspliktig verksamhet enligt förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, och att anmälan ska ske till tillsynsmyndigheten innan åtgärden genomförs.

Höjningen av fasaden mot Vaksalagatan är 70 centimeter och utgörs av en list som adderas högst upp på fasaden. Listen utformas med material och kulör som harmoniserar med den befintliga byggnaden och befintliga lister. Syftet med listen är att hindra ras från snö och is, samt att möjliggöra att vinden kan inredas till kontor. Listen i sig har marginell påverkan på byggnadens karaktärsdrag. Alternativet till en list är att försöka stoppa snö med en list i metall eller liknande, vilket förvaltningen också bedömer hade påverkat byggnadens utformning och karaktärsdrag. Att inte höja fasaden påverkar vindsvåningens funktionalitet i så pass hög grad att det enligt fastighetsägaren inte är ekonomiskt försvarbart att omvandla vinden till kontor.

Lantmäteriet

Plankartan

Angränsande detaljplan, 0380-P2006/20, möjliggör för bostäder och handel (B och H). Bör även denna detaljplan innehålla bestämmelse om handel (H) inom den remsan som avser bostäder?

Planbeskrivningen

Under fastighetsrättsliga frågor framgår det officiälservitut som bildades år 1984 för Kvarngärdet 35:4s rätt till utrymningsväg. Det framgår dock inte att servitutets berömd krets ändrades 2016 där Kvarngärdet 35:7 bildades och blev förmånsfastighet till servitutet. I samband med förrättningen 2016 togs Kvarngärdet 35:4 bort som förmånsfastighet. Kvarngärdet 35:3s grannfastighet (utöver Kvarngärdet 1:7) är en s.k. 3D-fastighet där Kvarngärdet 35:4 ligger i nedre plan och 35:7 ligger i övre plan. Fastigheten Kvarngärdet 35:4 omnämns på fler platser i beskrivningen, där även Kvarngärdet 35:7 bör nämnas (på sida 8, 11, 38 och 39 i beskrivningen).

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Plankartan uppdateras med att remsan av kvarnens bostadsbebyggelse även planläggs som centrumverksamhet, vilket är en användning som omfattar handel.

Planbeskrivningen förtydligas avseende 3D-fastigheten och kompletteras med rätt fastigheter där det saknas.

Trafikverket

Trafikverket vill informera om att byggnader och andra föremål som är högre än 20 meter kan komma att påverka luftfarten. Flygplatser är sakägare för verksamhet vid

flygplatser och ska därför samrådas innan det etableras föremål högre än 20 meter. En lokaliseringsbedömning (flyghinderanalys) behöver göras vid varje enskild etablering. En lokaliseringsbedömning kan beställas hos LFV. För mer information, se LFV:s hemsida: Flyghinderanalys (lfv.se).

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Detaljplanen reglerar en nockhöjd som inte överstiger 20 meter över de omgivande gatornas nivå.

Region Uppsala

Trafik och samhälle ser positivt på planförslaget. Enda synpunkten är att säkerställa kollektivtrafikens framkomlighet under byggtiden.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Kollektivtrafikens framkomlighet utmed Vaksalagatan bedöms inte påverkas under byggtiden då etableringen är tänkt att ske från Salagatan. Dessa typer av frågor kan inte säkerställas i detaljplanen men förtydligas i planbeskrivningens genomförandekapitel.

Uppsala vatten och avfall AB

Planbeskrivningen behöver uppdateras med information om att planområdet ingår i verksamhetsområdet för dricksvatten. I nuläget anges i kapitlet Teknisk försörjning endast att planområdet ingår i verksamhetsområdet för spill- och dagvatten.

Uppsala Vatten anser att dagvattenutredningen behöver revideras för att uppfylla bolagets krav på dagvattenutredningar samt riktlinje för kvartersmark. Enligt riktlinjerna för kvartersmark ska dagvattnet både renas och fördröjas innan det leds vidare till den allmänna VA-anläggningen. Rening av dagvattnet är nödvändig för att inte öka föroreningsbelastningen på Fyrisån. Det saknas en uppskattning av halter och mängder av föroreningar i dagvattnet som avrinner från planområdet. Utan en sådan beskrivning går det inte att utesluta att den föreslagna ombyggnationen skulle kunna medföra negativ påverkan på det kommunala dagvattennätet eller på recipienten. De dagvattenåtgärder som föreslås är fördröjningsmagasin och sedumtak, vilka inte bidrar till rening av dagvattnet. De lösningsförslag som presenteras i dagvattenutredningen behöver också bli tydligare. Utredningen föreslår bland annat gröna tak för hantering av dagvatten. Det har felaktigt antagits att avrinningskoefficienten från taken är noll, vilket inte är realistiskt. Detta behöver justeras och inkluderas i de föroreningsberäkningar som behöver tas fram. Det behövs också information om tjockleken på de gröna taken för att göra en bedömning om deras fördröjningsmöjligheter. Planhandlingarna behöver visa att detaljplanens genomförande inte försämrar möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna.

I planhandlingen beskrivs placering av avfallsutrymmet. Av de illustrationer som finns i planhandlingen ser ytan för avfallsutrymmet ut att vara relativt liten. Det framgår inte av handlingarna vilken typ av verksamhet som kommer att finnas inom fastigheten. Oavsett verksamhetstyp ska de avfallsfraktioner som uppkommer inom fastigheten separeras och hållas åtskilda. Planering av ytan för avfallsutrymmet behöver göras utifrån dessa förutsättningar. Dragvägen för avfallskärl mellan avfallsutrymme och

avfallsfordon ska vara utan nivåskillnader, vilket innebär att eventuell kantsten behöver tas bort eller fasas av.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planbeskrivningen uppdateras om att planområdet ingår i verksamhetsområdet för dricksvatten. Dagvattenutredningen uppdateras i enlighet med Uppsala vattens synpunkter.

Detaljplanen möjliggör centrumverksamhet, vilket innebär att det kan bli olika typer av verksamheter som genererar olika mycket avfall. I samrådshandlingen redovisades avfallshanteringen på platsbildningen mot Salagatan, till granskningen är förslaget att avfallsutrymme placeras i bottenvåningen på det nya huset. Exakt hur stort avfallsutrymme behöver studeras i bygglovsskedet. Planbeskrivningen uppdateras med den tänkta nya lösningen och medskicken från Uppsala Vatten och avfall.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Förorenad mark. Undersökningar visar att föroreningar har påträffats både i mark och vatten inom detaljplaneområdet. En underrättelse om påträffade föroreningar behöver skickas till miljö- och hälsoskyddsnämnden. Innan eventuella åtgärder för att avhjälpa föroreningarna påbörjas, krävs en anmälan till miljö- och hälsoskyddsnämnden. Med anledning av påträffade föroreningar ska startbesked för bygglov inte ges förrän markens lämplighet för ändamålet är säkerställd.

Dagvatten. En dagvattenutredning har tagits fram i samband med detaljplanearbetet. Utredningen drar slutsatsen att den föreslagna lösningen kommer att minska föroreningsbelastningen till recipienten jämfört med dagens situation. Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att utredningen måste förtydliga hur denna slutsats har uppnåtts, eftersom de underliggande beräkningarna inte har redovisats.

Dagsljus. En solljusstudie har tagits fram som översiktligt visar solljusförhållandena under olika delar av året. Miljö- och hälsoskyddsnämnden vill betona vikten av att tillgången till sol- och dagsljus i befintlig bebyggelse förblir god i samband med den planerade tillbyggnaden. Miljö- och hälsoskyddsnämnden bedömer att detaljplanen tydligare behöver redogöra för hur tillgången till dagsljus i bostadsbebyggelsen på fastigheten Kvarngärdet 35:4 påverkas av planens genomförande.

Hållbar utveckling. Förnybara resurser och giftfria material ska användas i så stor utsträckning som möjligt för att bidra till möjligheten att uppnå en hållbar och långsiktig utveckling i Uppsala kommun samt för att Sveriges miljömål ska uppnås. Exempel på detta kan vara att förnybara energikällor används för energiförsörjning, att giftfria och klimatvänliga material används i dess uppbyggnad och att gröna ytor skapas med lokalt förekommande arter som kan bidra till en ökad biodiversitet.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Miljö- och hälsoskyddsnämndens yttrande har vidarebefordrats till fastighetsägaren/exploatören som får skicka in underrättelse om påträffade föroreningar. Planbeskrivningen innehåller redan information om att detta behöver ske. Planbeskrivningen förtydligar att markarbeten räknas som anmälningspliktig verksamhet enligt förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, och att anmälan ska ske till tillsynsmyndigheten innan åtgärden genomförs.

Enligt den miljötekniska markundersökningen har inga halter över riktvärden för planerad markanvändning, mindre känslig markanvändning, påträffats. Marken är med andra ord redan lämplig för ändamålet, och därför är det inte motiverat att i detaljplanen reglera villkor för startbesked.

Dagvattenutredningen har uppdaterats med bland annat föroreningsberäkningar.

Den befintliga bostadsbyggnaden utmed Salagatan har en loftgång med entréer till lägenheterna. Loftgången är 2,4 meter djup. 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 bygglövsritningar på huset är lägenheterna genomgående och har sina badrum och kök placerade mot loftgången, och vardagsrum och sovrum placerade på motsatt sida. Den nya byggnaden kommer oundvikligen att leda till försämrade ljusförhållanden 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. Att dagsljuset försämras i de rum som vetter mot loftgången bedöms inte vara en betydande olägenhet, sett till planområdets centrala läge.

Plankartan har kompletterats med en bestämmelse som reglerar att fasaden mot gården ska ha en ljus kulör, i syfte att minimera påverkan på dagljuset för de befintliga bostäderna. Planbestämmelsen f6 har formulerats om för att förhindra att balkonger eller andra utkragande byggnadsdelar tillkommer mot den mer privata delen av gården.

Planhandlingarna har även kompletterats för att tydligare visa konsekvenserna av detaljplanen. Solstudien har uppdaterats med andra vinklar på bilderna, så att befintliga fasader syns tydligare, och med fler klockslag. Planbeskrivningen har också kompletterats med sektioner som visar på förhållandet mellan ny byggnad och befintliga gällande höjd och avstånd.

Brandförsvaret

Möjlighet till utrymning

Plankartan omfattar bland annat skydd mot förvanskning av det befintliga trapphuset till följd av att byggnaden har ett stort kulturhistoriskt värde. Samtidigt framgår det i det brandtekniska utlåtandet att utrymning ska säkerställas via trapphuset som ska utformas som ett extra säkert trapphus, ett Tr2-trapphus. Uppsala brandförsvär ställer sig frågandes till om det är tekniskt möjligt att kombinera dessa två krav eller om utrymningen behöver säkerställas på annat sätt.

Om särskilda utrymningsstrategier behöver väljas utifrån rådande förutsättningar på platsen bör detta medtas i planbeskrivningen och vid behov på plankartan.

Byggnadshöjden medger att det kan vara möjligt att nyttja brandförsvaret som alternativ utrymningsväg. Stegutrustning förutsätter att det finns uppställningsplatser i anslutning till fasad, och i vissa fall kan det finnas behov av räddningsvägar. Val av utrymningsstrategi kommer att påverka hur byggnaden kan nyttjas (personantal kan behöva begränsas) samt hur marken behöver utformas i anslutning till byggnaderna då uppställningsplatser och räddningsvägar kräver relativt stora och hårdgjorda ytor, fria från hinder. Mer information om utrymning med hjälp av Uppsala brandförsvär finns att läsa i vägledningsdokumentet Utrymning med hjälp av Uppsala brandförsvär som finns tillgängligt på brandförsvärets hemsida.

Brandförsvaret önskar ta del av samrådsredogörelsen.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

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. 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 Tr-2 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.

Planhandlingen förtydligas gällande planbestämmelsen k2, att trapphuset får göras om till ett Tr-2 trapphus. Det viktiga är att åtgärderna utförs varsamt och anpassat till befintliga värden.

Arbetsmarknadsnämnden

Med hänvisning till arbetsmarknadsnämndens delegationsordning (punkt 1.7.2) lämnar arbetsmarknadsförvaltningen härmed ett yttrande över detaljplan för del av kvarteret Njord. Förvaltningen har inget att invända mot planen och är positiv till dess syfte att möjliggöra en tillbyggnad med ytterligare ytor för kontor och handel inom fastighet Kvarngärdet 35:3 belägen mellan Vaksala torg och Salagatan i Uppsala, samt att se till att den nya tillbyggnaden anpassas kulturmiljön och berikar stadslivet på Salagatan. I den mån det är möjligt ser arbetsmarknadsförvaltningen gärna att det ställs krav på exploatörer eller byggherrar att erbjuda utbildning, praktikplatser eller anställning till målgrupper i behov av att stärka sin position på arbetsmarknaden i samband med förändringen av kvarteret. Sådana platser bör företrädesvis tilldelas arbetslösa personer som annars har sin försörjning genom ekonomiskt bistånd.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Att ställa krav på exploatörer att erbjuda utbildning, praktikplatser eller anställning är inget som kan göras i en detaljplan. Arbetsmarknadsnämndens synpunkter vidarebefordras dock till exploatören.

Kulturnämnden

Kulturnämnden ser positivt på att planförslaget skyddar de mycket höga värden som den befintliga byggnaden på fastigheten Kvarngärdet 35:3 (från 1887) bär på. Byggnaden är bedömd som omistlig och bidrar till kulturarvet kring Vaksala torg och riksintresset för kulturmiljövården. Vad gäller den tillkommande byggnadskroppen bedömer Kulturnämnden att ambitionen i planförslaget är att skapa förutsättningar för en väl anpassad men samtida gestaltning. Dock konstateras att de föreslagna utformningsbestämmelserna inte reglerar kulörval, fönstersättning och fönsterutformning. Illustrationerna 12–15 i planbeskrivningen uppvisar en fasad i en skarpt röd kulör med stora glasytor, som inte harmonierar med den befintliga byggnaden. I den kulturmiljöutredning som bilagts planhandlingarna anges att gestaltning genom kulör, materialval, höjd, symmetri och fönsterpartier är av stor vikt för det slutgiltiga utfallet av påverkan på kulturmiljö och riksintresse. Kulturnämnden

framför därför att ytterligare reglering av utformningen av den nya tillbyggnaden behövs, i syfte att på bästa sätt skydda kulturarvet vid Salagatan och Vaksala torg.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planens syfte är att säkerställa att tillbyggnaden underordnas i höjd och skala till den kulturhistoriskt värdefulla 1800-tals byggnaden. Enligt PBL finns det möjlighet att reglera utformning av byggnader med bestämmelser som är väl underbyggda och som har ett tydligt stöd i planens syfte. Kommunen strävar samtidigt efter att göra hållbara detaljplaner som står sig över tid och som inte utformas efter enskilda projekt. För att uppfylla planens syfte och samtidigt få en hållbar detaljplan behöver detaljeringsgraden i planbestämmelserna avvägas noga. I det här fallet anser förvaltningen att det är för detaljerat att reglera kulör, fönstersättning och fönsterutformning. Det underliggande förslaget som redovisas i planbeskrivningen är enbart ett sätt att utforma byggnaden, det finns flera sätt att gestalta en byggnad som är väl anpassad och som håller hög kvalitet. Planen innehåller bestämmelser om fasadmaterial, takmaterial, sockelvåningens utformning och takfotens höjd. Till granskningen kompletteras planen med en bestämmelse om att byggnaden ska ha hög arkitektonisk kvalitet, vilket förvaltningen anser fångar upp frågor om kulör, fönstersättning och symmetri.

Föreningen Vårda Uppsala

Föreningen Vårda Uppsala instämmer i detaljplanens syfte. Framför allt välkomnar vi att planen säkerställer ett bevarande av det kulturhistoriskt värdefulla hörnhuset mot Vaksalatorg och att huset invändigt förses med långtgående varsamhetsbestämmelser. Huset är avgörande för att man ska förstå det sena 1800-talets stadsplanering, då staden på allvar sprängde sina gamla gränser och började expandera ut på åkrarna i öster. Det är ett kvarvarande exempel på den paradarkitektur man gärna ville se kring det då nyanlagda torget. Vi välkomnar också att det nya huset mot Salagatan uppförs med stor hänsyn tagen till det ovan nämnda hörnhuset, och att det på ett förtjänstfullt sätt fyller igen den lucka i husraden mot gatan som uppstod när ölschippet Kvarnen revs, Uppsalas absolut sista ölkafé. Det vi däremot ställer oss frågande till är hur planen förhåller sig till det befintliga grannhuset tvärs över gården. Att bo i en stad är att bo i en miljö stadd i fortgående förändring. Hus rivs och nya tillkommer, och den utsikt man har idag kanske inte finns kvar imorgon. I beaktande av detta anser vi ändå att det är väl tufft att låta den nya bebyggelsen gå så nära loftgångshuset som sju-åtta meter, med tanke på vad det måste innebära i form av sämre dagsljus, förlorade soltimmar och insyn. Särskilt det i planen illustrerade nya vita gårdshuset bör ta ett rejält kliv bakåt för att det ska kännas acceptabelt.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

De centrala delarna av Uppsala ska enligt översiktsplanen innehålla en mycket hög koncentration av bebyggelse. Som boende i Uppsalas innerstad kan man förvänta sig att stadsbilden förändras och att områden med låg utnyttjandegrad omvandlas och förtätas. Samtidigt måste intresset av förtätning och komplettering vägas mot andra intressen, så som boendekvaliteter. I det här fallet möjliggör detaljplanen en ny byggnad 8 meter från befintlig byggnad utmed Salagatan. Den befintliga byggnaden har, mot aktuell detaljplan, en loftgång med entréer till lägenheterna. Loftgången är 2,4 meter djup. Den nedersta våningen innehåller inte några bostäder utan utgörs av en verksamhetslokal, utan fönster mot planområdet. 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 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. Eftersom det är en loftgång idag kan insyn redan vara ett problem och något som man som boende redan räknat med. Med hänsyn till planområdets läge och bostädernas utformning bedöms förändringarna av dagsljus, skuggning och insyn inte vara en betydande olägenhet.

Teater Aros

Teater Aros vill härmed lämna en synpunkt gällande detaljplanen för del av kvarteret Njord. Vår verksamhet bedrivs i det så kallade gårdshuset med rosa träfasad, som enligt planförslaget föreslås rivas. Vi motsätter oss inte planförslaget, men vi vill beskriva hur rivningen påverkar vår förening och den breda verksamhet som vi, tillsammans med andra lokala aktörer, bedriver i huset och på Sprakateatern.

Sammanfattningsvis är Teater Aros en ideell teaterförening grundad 2009 i Uppsala med visionen att förändra och förbättra samhället genom teater. Föreningen arbetar för att göra scenkonst tillgänglig för fler och använder teater som verktyg för integration, språkutveckling och gemenskap.

År 2024 nådde verksamheten sammanlagt minst 2 800 personer genom föreställningar, språkprojekt och teatergrupper. Teater Aros driver Sprakateatern vid Vaksala torg, en central mötesplats med scen, replokaler och verkstäder – öppen för både professionella och amatörer.

Föreningen är Sveriges största arbetsgivare för dramapedagoger och bedriver både konstnärlig och pedagogisk verksamhet. Genom den egenutvecklade Sprakmetoden används drama som redskap för språkinläring och integration, särskilt i samarbete med SFI och TIA-projekt.

Teater Aros producerar flerspråkiga föreställningar och erbjuder barn och unga möjligheten att stå på scen. Gårdshuset och Sprakateatern fungerar som verksamhetens hjärta – en trygg plats för lärande, skapande och möten.

En rivning av gårdshuset utan ersättningslokal skulle få allvarliga konsekvenser: verksamheten riskerar att avbrytas, deltagare gå förlorade, samarbeten upphöra och det fria scenkonstlivet i Uppsala försvagas.

Vi ber därför kommunen att:

1. Erkänna den samhällsnytta Teater Aros och Sprakateatern bidrar med i Uppsala.
2. Säkerställa att en ersättningslokal av motsvarande standard, storlek och centralt läge erbjuds innan rivningen sker.
3. Föra en tidig och aktiv dialog med oss i processen.
4. Undersöka möjligheten till ekonomiskt stöd för flytt och anpassning av nya lokaler.

Teater Aros har i över 15 år bidragit till Uppsala genom teater, språk och integration – och vi har vuxit till en nationell aktör med Uppsala som bas. Vår verksamhet stärker stadens kulturliv, integration och internationella profil. Vi vill fortsätta göra detta, men för att det ska vara möjligt behöver kommunen säkerställa att vår verksamhet inte slås sönder i samband med rivningen av gårdshuset.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Teater Aros synpunkter på detaljplanen har vidarebefordrats till kommunledningskontoret och kultur, - idrotts, - och fritidsförvaltningen, som har för avsikt att fortsätta dialogen med Teater Aros om en ersättningslokal.

Svenska kraftnät

Vi har i dagsläget inga anläggningar eller intressen som berörs i det aktuella området och har därför inga synpunkter på rubricerad remiss.

Vattenfall el

Vattenfall Eldistribution AB har elnätanläggningar inom område och inom närområde för aktuell detaljplan bestående av 12 kV markkabel, röd streckad linje i karta nedan, 0,4 kV markkabel, blå streckad linje, och 0,4 kV kabelskåp, svart rektangel. Elnätanläggningarnas läge i kartan är ungefärligt.

Vattenfall Eldistribution AB har inget att erinra avseende rubricerat planärende.

Vattenfall Eldistribution AB vill informera om följande:

Eventuell flytt/förändringar av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall Eldistribution, men bekostas av exploatören. Beställning/förfrågan av ledningsflytt (lokalnät) görs på Vattenfall Eldistributionshemsida. Offertförfrågan flytt av anläggning - Vattenfall Eldistribution Inför anslutning av ny byggnad till befintligt elnät måste beställning av offert på el-servis beställas i mycket god tid. Offert på el-serviser, både byggkraft och permanentservis, beställs via Anslutning - Vattenfall Eldistribution eller på telefon: 020-82 1000 Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Se Gräv inte utan koll | Vattenfall Eldistribution. När du ska bygga, fälla träd, schakta eller spränga nära våra ledningar så glöm inte att beställa bevakning. Då är vi med på plats under arbetets gång och ser till att inga skador uppstår Beställ tjänst - Vattenfall Eldistribution Vid ny infart till fastigheten skall befintlig markkabel förläggas i rör. Detta beställs samtidigt som beställning av el-serviser. Befintliga elnätanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av genomförandet. Någon anläggning, tex byggnad, får inte uppföras invid elnätanläggning tillhörande Vattenfall Eldistribution så att gällande säkerhetsavstånd inte hålls.

Vattenfall värme

Det är viktigt att byggherren kontaktar oss i god tid. Detta i synnerhet om planerad bebyggelse medför ändring av ledningsnäten. Den planerade bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenätet. Anslutningsavgiften fastställs vid offerttillfället. Befintliga fjärrvärmeledningar måste hållas tillgängliga för Vattenfall AB Heat Sweden under byggtiden. Utsättning av befintliga fjärrvärmeledningar ska begäras innan arbetena sätts igång. Eventuell flyttning/ombyggnad/rivning/deponering eller andra ändringar av befintliga fjärrvärme- och kylaledningar bekostas av den som initierar ändringen eller regleras via samarbetsavtal med Uppsala Kommun.

Telia Skanova

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Information från ledningsägare vidarebefordras till byggaktören.

PostNord

Postnord informerar om regler som gäller vid postutdelning.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Postutdelning är inget som regleras i en detaljplan. Informationen vidarebefordras till byggaktören.

Privatpersoner och BRF Njords åsikter sammanställda ämnesvis

Bebyggelseutformning

Privatperson 2 skriver att det är bra att något görs åt grusplanen mot Salagatan, och privatperson 6 anger att förslaget i huvudsak är bra och att det är bra att området bebyggs.

Privatperson 6 anser att det är positivt med centrumverksamhet ut mot Salagatan, men anser att det ska beskrivas hur djup centrum ska vara och inte enbart ut mot gatan som s1. Det finns annars en risk att det blir ganska små och grunda lokaler. Idag nyttjas området till en mindre teaterlokal. Sådana något större utrymmen behövs också. Privatperson 6 anser att det vore önskvärt om det kunde regleras in att det möjliggjordes lite större publika ytor och även längre in i kvarteret. Detta är ändå ett centralt läge vid Vaksala torg.

Privatperson 6 önskar att cykelrummen i bottenvåningen inte förlades i lokal ut mot Salagatan då de är tråkiga och ofta ser smutsiga ut. Istället bör utrymme ut mot Salagatan reserveras helt för centrumverksamhet med publik karaktär och inte förrådskaraktär som cykelförråd ofta blir.

Privatperson 6 är tveksam till om prickmarken i nordväst fyller någon viktig funktion. Varför inte tillåta bebyggelse hela vägen gentemot kvarnenbyggnaden? Det är ändå bara ful loftgång här och kan lika gärna byggas in. Om det behöver finnas åtkomst till gård så kan det ju ställas krav på en portik. Det vore mycket önskvärt ur ett stadsbyggnadsperspektiv och ur ett estetiskt perspektiv att bygga in kvarnbyggnadens loftgång. Även om det finns behov av att använda ytan för dagvatten så kan den väl ändå överbyggas om den görs tillgänglig med en exempelvis 4-5 m hög portik? Vad är det tänkt att man ska göra på den som man inte kan göra på gatan intill? Det är så lite trafik på denna gata och så breda trottoarer så det är inget problem att exempelvis kunna använda sig av trottoarerna om det skulle behövas utrymme för uteserveringar eller dylikt. Privatperson 6 påpekar att det i planbeskrivningen benämns som ett torg. Men eftersom det är föreslaget som kontor och centrumverksamhet (kvartersmark) så bör inte torg benämnas i sammanhanget eftersom det är en användning som hör till allmän plats.

Privatperson 6 skriver att det vore önskvärt om nyttillkommande bebyggelse kunde ha en gestaltning som baserades mer på en symmetri eftersom det i princip alla byggnader i närområdet har en symmetri i exempelvis fasadindelning såsom fönster. Det är i princip endast Kvarnengallerian som i huvudsak har en symmetri men avgränsade mindre delar som är avvikande att det saknas fönster på vissa delar och förskjuten nock. Det lyfts fram i planbeskrivningen att det är viktigt. Men enligt min bedömning har förslaget dock inte den symmetri som lyfts fram att den bör ha. Gestaltungsmissigt skulle det även passa bättre att ha den fönsterindelning som föreslagna gårdsbebyggelse har med inspiration av korspostfönster ut mot Salagatan som anpassning gentemot 1800-talshuset.

Privatperson 6 anser att bestämmelse f1, att putsen bör ha en kulör som harmonierar med omgivande bebyggelse, är otydligt förklarad i planbeskrivningen. Det är bättre att också förtydliga att den ska ha en kulör som harmonierar med omgivningen. Alltså inte bör.

Privatperson 6 undrar vidare vad syftet är med balkonger om det ändå är centrum eller kontorsverksamhet som möjliggörs? Det är i sig främmande med balkonger längs med den aktuella gatan utom några få som dessutom är i linje med fasaden och inte kragar ut närmre mot korsningen St Persgatan-Salagatan. Det är i sig positivt med begränsning gällande utkräning. Men om det inte är bostäder som möjliggörs så är det svårt att se att det finns ett behov av en balkong, som dessutom är så utrymmesbegränsad. Bör det också kanske begränsas gällande mängden balkonger att det tillåts exempelvis på 3-5 % av fasadytan så det inte blir många och breda över fasaden mot Salagatan?

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Detaljplanen möjliggör centrumverksamhet i hela byggnaden, publika lokaler kan fylla hela bottenvåningen om exploatören så vill. Exakt hur lokalerna ska utformas studeras bäst i bygglovsskedet, att reglera djupet på lokalerna anser förvaltningen är för detaljerat utifrån syftet med detaljplanen.

Cykelrum är inte förenligt med centrumverksamhet av publik karaktär och kan därför inte förläggas ut mot gatan i den nya byggnaden.

Förvaltningen ser inte att det är en genomförbar idé att bygga igen BRF Njords loftgångar, därför behövs ett avstånd mellan bostadshuset och den nya tillbyggnaden på minst 8 meter. Ytan fungerar delvis som entré till BRF Njords innergård, och kan behövas för att lösa parkering för rörelsehindrade. Planbeskrivningen uppdateras avseende benämningen på ytan, då det är som privatperson 6 skriver inte allmän plats.

Planbestämmelsen f1, som reglerar fasadmaterial, innehåller inte någon reglering om fasadkulör.

Förvaltningen ser ingen anledning till att balkonger inte skulle vara lämpligt utmed Salagatan, och ser därför inte varför detaljplanen skulle förbjuda dem. Däremot finns det anledning att begränsa hur djupa de får vara, i och med att gatusektionen är relativt smal. Balkonger kan ge liv åt en gata och med rätt utformning utgöra en del av byggnadens gestaltning.

Exakt utformning av byggnaden kommer att studeras vidare i bygglovsskedet. Plankartan kompletteras med en bestämmelse som säger att byggnaden ska ha hög arkitektonisk kvalitet, vilket förvaltningen anser fångar upp frågor om symmetri, fönsterindelning, kulör och balkonghantering.

Byggnadsförslaget är för högt

Flera privatpersoner, 1, 2, 4, 7, 8, 11 och BRF Njord uttrycker oro över ett planerat byggprojekt och vill se lägre byggnader som harmonierar med befintlig bebyggelse. De föreslår att en ny byggnad inte bör överstiga 2–3 våningar, att man behåller öppna ytor och ljusinsläpp, och att man undviker skuggning av innergårdar och bostäder. Några vill följa det ursprungliga bygglovet från 1800-talet, med utbyggnad längs Salagatan och en större innergård, eventuellt med terrassliknande struktur för att minska höjden och skuggeffekten. Det finns stark kritik mot att bygget enligt nuvarande plan skulle mörklägga bostäder och påverka solens tillgång på altaner och inne i lägenheter.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Kommunens översiktsplan (ÖP 2016), anger inriktningen för mark- och vattenanvändningen i hela kommunen. De centrala delarna av Uppsala ska enligt översiktsplanen innehålla en mycket hög koncentration av bebyggelse. Planområdet är idag lågt exploaterat och den bygg rätt som finns inom planområdet har aldrig realiserats. En förtätning av kvarteret med ett nytt kontorshus som kan bidra med stadsliv till Salagatan ligger i linje med översiktsplanens intentioner.

Den nya tillbyggnaden tillåts vara 1 meter högre än den befintliga byggnadens nuvarande nockhöjd. Detaljplanen reglerar att tillbyggnadens takfot ska ansluta till takfoten på befintlig byggnad mot Vaksalagatan, så att tillbyggnaden inte ska upplevas som en våning högre. Förvaltningen bedömer att planförslaget förhåller sig väl till befintliga byggnaders höjd.

Se under rubriken ”Byggnadsförslaget kommer att ge upphov till skugga och insyn” för stadsbyggnadsförvaltningens bedömning gällande skuggpåverkan.

Byggnadsförslaget kommer att ta bort utsikt mot Slottet, Domkyrkan och Carolina Rediviva

Flera privatpersoner, 4, 9, 10, 11, 13 och BRF Njord uttrycker oro över att den föreslagna byggnaden kommer att skymma utsikten mot viktiga landmärken i Uppsala, såsom Carolina Rediviva, Slottet och Domkyrkan. De menar att detta försämrar boendemiljön och påverkar stadsbilden negativt. En person påpekar att en mur på nästan 4 meter, placerad nära fönster och altan, skulle skapa känslan av instängdhet och eliminera den nuvarande utsikten. Jämförelser görs med tidigare byggprojekt där hänsyn tagits till siktlinjer mot centrum, vilket inte sker här.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Viktiga siktlinjer mot stadens siluett finns utpekade i översiktsplanen, och är en del av riksintresset för Uppsala stad. Det finns även viktiga lokala siktlinjer som man vid planering tar hänsyn till, men dessa siktlinjer utgår alltid från gator, torg eller parker dit allmänheten har tillträde. I de centrala delarna av staden kan man inte räkna med att utsikten från ens privata lägenhet, balkong eller uteplats alltid är densamma när staden ska utvecklas.



Figur 2 Bild från gårdsmiljön. Domkyrkan går att skymta under vinterhalvåret då träd i området inte har några löv.

Byggnadsförslaget kommer att ge upphov till skugga och insyn

Flera privatpersoner, 1, 2, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14 och BRF Njord uttrycker oro över den planerade femvåningsbyggnaden och menar att projektet kommer att försämra deras boendemiljö genom att minska tillgången till solljus och skapa mer skuggning på både innergårdar, loftgångar, balkonger och inne i lägenheterna. Det gäller både lägenheter mot Vaksalagatan och mot Salagatan. Många framhåller att ljuset och den öppna gårdsmiljön idag bidrar till trygghet, trivsel och social samvaro, något som riskerar att gå förlorat om byggnaden uppförs.

Utöver ljusfrågan påpekar flera att den nya byggnaden skulle placeras för nära befintliga bostäder, vilket leder till ökad insyn och minskat privatliv. Vissa lyfter även risken för fukt- och mögelproblem när solljuset blockeras. Flera synpunkter handlar också om att planbeskrivningen inte tillräckligt redovisar konsekvenserna för de närboende, vilket anses strida mot Plan- och bygglagens krav på att både allmänna och enskilda intressen ska vägas in. Några menar dessutom att den nya byggnaden inte harmoniserar med områdets befintliga låga bebyggelse och att det äldre huset bör få framträda mer.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

De centrala delarna av Uppsala ska enligt översiktsplanen innehålla en mycket hög koncentration av bebyggelse. Som boende i Uppsalas innerstad kan man förvänta sig att stadsbilden förändras och att områden med låg utnyttjandegrad omvandlas och förtätas. Samtidigt måste intresset av förtätning och komplettering vägas mot andra intressen, så som boendekvaliteter. I det här fallet möjliggör detaljplanen en ny byggnad 8 meter från befintlig byggnad utmed Salagatan. Den befintliga byggnaden har, mot aktuell detaljplan, en loftgång med entréer till lägenheterna. Loftgången är 2,4 meter djup. Den nedersta våningen innehåller inte några bostäder utan utgörs av en

verksamhetslokal, utan fönster mot planområdet. 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 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. Eftersom det är en loftgång idag kan insyn redan vara ett problem och något som man som boende redan räknat med.

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. Med hänsyn till planrådets läge och bostädernas utformning bedöms förändringarna av dagsljus, skuggning och insyn inte vara en betydande olägenhet.

Planhandlingarna har kompletterats för att tydligare visa konsekvenserna av detaljplanen. Solstudien har uppdaterats med andra vinklar på bilderna, så att befintliga fasader syns tydligare, och med fler klockslag. Planbeskrivningen har också kompletterats med sektioner som visar på förhållandet mellan ny byggnad och befintliga gällande höjd och avstånd.

Plankartans bestämmelse om balkonger har justerats så att inga balkonger får finnas utmed den nordöstra fasaden för att motverka eventuell insynsproblematik mot den mer privata delen av innergården.

Plankartan har också kompletterats med en bestämmelse som reglerar att fasaden mot innergården ska vara en ljus kulör, för att påverka dagsljuset så lite som möjligt.

Byggnadsförslaget kommer att sänka värdet på befintliga bostäder

Flera privatpersoner, 4, 9, 10, 11, 12, 13, 14 och BRF Njord uttrycker oro över att det planerade bygget kommer leda till förlust av ljus, vilket kan få negativa ekonomiska konsekvenser. Minskade ljusinsläpp bedöms kunna sänka marknadsvärdet på bostäderna, göra föreningen mindre attraktiv och leda till ökade underhållskostnader på grund av risk för fukt och påväxt på fasaderna. Detta kan i sin tur innebära höjda avgifter för de boende. Många beskriver även personlig ekonomisk oro och rädsla för att deras bostadsinvestering ska tappa i värde.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Vad gäller eventuell värdesänkning för en fastighetsägare eller bostadsrättsinnehavare på grund av exploatering på intilliggande mark så är ekonomiska konsekvenser svåra att förutse. Generellt sett leder stadsutvecklingsprojekt ofta till ökade fastighetsvärden.

Planförslaget innebär en utveckling av stadsmiljön och lokaler för verksamheter och kontor vilket kan leda till stigande fastighetspriser. Att en central del av staden förändras är något som man som boende får räkna med. Det finns ingen reglering i plan- och bygglagen kring kompensation eller annan ersättning till intilliggande fastigheter som upplevs lida skada av den föreslagna detaljplanen.

Taket på 1800-talshuset bör inte höjas

Privatperson 1 och 2 uttrycker oro över att takhöjden på ett 1800-talshus kan förändras. De vill behålla den nuvarande takhöjden för att bevara byggnadens karaktär och undvika försämrat solljus, med hänvisning till tidigare förändringar på andra byggnader.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Höjningen av taket på 1800-talshuset är cirka 1 meter, vilket inte bedöms påverka byggnadens karaktär negativt och påverkar solljuset enbart marginellt. I solstudien som hör till detaljplanen redovisas konsekvenserna av den nya takhöjden.

Kulturmiljö/Stadsmiljö

Privatperson 4, 14 och BRF Njord uttrycker oro över den planerade nybyggnationen. De menar att bevarandet av 1800-talsbyggnaden är viktigt, men att det inte får ske på bekostnad av boendemiljön i närliggande fastigheter. Den föreslagna byggnadens höjd och placering riskerar att dominera och skada stadsbilden samt kulturvärdena, i stället för att harmonisera med de befintliga byggnaderna. Fler analyser och alternativa lösningar för att bevara byggnaden, kulturmiljön och stadsbilden behöver göras.

Privatperson 6 ställer sig positiv till att byggnaden mot Vaksalagatan bevaras och skyddas. Det är också bra att ny bebyggelse tar avstamp i äldre bebyggelse med liknande takfot, markerad sockel och putsfasad. Kanske bör det finnas en planbestämmelse som reglerar bjälklagshöjd i bottenvåningen så den harmonierar med 1800-talshuset och kvarnenbyggnaden och inte bara takfoten?

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planens syfte är att säkerställa att tillbyggnaden anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla 1800-tals byggnaden. Utöver volymen, som förvaltningen anser förhåller sig väl till det befintliga 1800-talshuset, reglerar planen fasadmateriell, takmateriell, sockelvåningens utformning och takfotens höjd. Till granskning kompletteras även planen med att den nya byggnaden ska ha höjd arkitektonisk kvalitet. Planens reglering anser förvaltningen säkerställer att den föreslagna byggnaden inte kommer skada stadsbilden eller kulturvärdena på platsen.

Byggnadernas användning

Flera privatpersoner, 1, 2, 6, 13 och 14, ifrågasätter behovet av att bygga fler kontors- och affärslokaler i området. De påpekar att det redan finns många lediga lokaler i närområdet och att nya byggnader med krav på affärsverksamhet i bottenvåningarna ofta leder till tomma lokaler och höga hyror. Privatpersonerna uttrycker oro för att ytterligare kontorsbyggnader kan stå tomma och göra området öde, samt att analysen av det faktiska behovet av nya kontor är bristfällig.

Privatperson 6 undrar varför både bestämmelsen K - kontor och C - centrumverksamhet? C inkluderar även K och är därför överflödig. Varför tillåts inte B i åtminstone begränsad utsträckning, exempelvis 15-20 % av bruttoarean? Huset utgör ett bostadshus från början. Privatperson 6 menar att det därmed finns ett visst kulturmiljövärde i att det också används som bostad, och att användningen i staden bör vara varierad.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planförslaget innebär att befintliga kontorsytor i 1800-talshuset kan utvidgas och få en mer ändamålsenlig utformning med bland annat tillgänglig hiss. I byggnadens bottenvåning möjliggörs lokaler för centrumverksamhet som vänder sig mot Salagatan. Salagatan planeras att på sikt rustas upp och bli ett mer attraktivt rörelse- och vistelsestråk. Så pass centralt i Uppsala bedöms det finnas både behov och efterfrågan av moderna kontorslokaler samt lokaler i bottenvåningen som bidrar till stadsliv och trygghet.

Det stämmer att användningen kontor ingår i användningen centrumverksamhet, plankartan har därför uppdaterats till granskningen med enbart ha användningen C. Detaljplanen medger inte användningen B då fastigheten bedöms för liten för att kunna ordna tillräckligt bra bostäder med en tillräckligt stor bostadsgård.

Parkering och angöring

Flera privatpersoner, 1, 3 och 11 uttrycker oro över de föreslagna förändringarna på Salagatan, särskilt kring parkering, transporter och framkomlighet. De menar att planerna inte är realistiska: avlastningsytor och parkeringslösningar kommer inte att fungera i praktiken, stora varutransporter och sjukresor riskerar att hindras, och äldre samt blåljuspersonal får svårare att ta sig fram. Det finns också kritik mot att fler cykelvägar och byggprojekt kan skapa trängsel, fler bilköer och ökade utsläpp. Sammantaget upplevs förslagen som dåligt anpassade till stadens verkliga behov och trafikflöden.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Den användning som detaljplanen möjliggör, tillsammans med storleken på den tillkommande byggnaden, bedöms inte generera en så pass stor trafikmängd att det utgör en trafikfara. På grund av det centrala läget kommer troligen många att ta sig till området på andra sätt än med bil. Det finns en ambition att Salagatan på sikt ska rustas upp. I och med det kan man ta ett helhetsgrepp kring framkomlighet bland annat för cykel. Biltrafiken på Salagatan är idag mycket begränsad och detaljplanen bedöms inte medföra någon påtaglig ökning av trafiken.

Otrygghet

Privatpersonerna 1, 14 och BRF Njord uttrycker oro över hur den planerade bebyggelsen vid kvarteren Njord och Fröj påverkar tryggheten i området kring Salagatan. De menar att de nya utformningarna – bland annat det lilla torget vid Brf Njords brandtrappa och bygget bakom Pantbanken – riskerar att skapa undanskymda och skuggiga platser som kan bli tillhåll för oönskade grupper, särskilt kvälls- och nattetid. De påpekar att området redan har problem med sociala ordningsstörningar, som öppen narkotikahandel och bråk, och att planerna inte verkar ta hänsyn till detta. Stängda fasader, brist på insyn och kontorslokaler som står tomma under kvällar anses kunna öka otryggheten ytterligare. De framhåller att trygghet bör vara en central del av stadsplaneringen och att bostäder, snarare än kontor, skulle bidra mer till att skapa ett levande och säkert område.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen instämmer i att trygghet är en väldigt viktig fråga i stadsplanering.

En trygghetsskapande faktor är att se till att människor rör sig på en plats under flera tider på dygnet och fler dagar på året. Närvaron av människor minskar en plats avskildhet och bidrar till att den inte blir tillhåll för ljusskygga verksamheter.

Planområdet idag består av en grusyta som har ett undanskymt läge från Vaksalagatan och Vaksala torg. Det är fastighetsägarens ambition att ändra på detta genom att uppföra en ny byggnad för kontor och centrumverksamhet. Förslaget bedöms öka tryggheten längs Salagatan just för att en undangömd plats bebyggs.

Lokaler för centrumverksamhet bidrar till att fler människor rör sig och uppehåller sig på platsen. Det tillsammans med att platsen blir upprustad och omhändertagen kommer troligen bidra till att platsen kommer bli mer trygg.

Skalskydd

Flera privatpersoner, 1, 4, 9, 10, 12, 13, 14 och BRF Njord uttrycker oro över att den planerade gården eller lekplatsen i anslutning till Brf Njords gård kommer att försämra tryggheten och skalskyddet i området. De menar att den öppna ytan gör det lättare för obehöriga att ta sig in på gården, vilket redan är ett problem idag. Flera påpekar att detta skulle göra boendemiljön mindre trygg och att kommunen bör se över planen. Det lyfts också oro över att flera aktörer kan skapa ansvarskonflikter kring säkerhetsfrågor, samt att befintliga avgränsningar som bidrar till trygghet **riskerar att försvinna**.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Detaljplanen förhindrar inte BRF Njords möjlighet att ha en grind vid sin trappa ut mot planområdet. Fastighetsägaren har inte för avsikt att låta den öppna ytan intill BRF Njords gård vara öppen för allmänheten, utan snarare vara en tillgång till gården med till exempel grönska. Till granskningen har illustrationerna över trappan och den öppna ytan uppdaterats för att visa på en mer sannolik utformning.

Boende kommer att störas under byggtiden, och det är för många byggen på gång redan runt planområdet/ i Uppsala

Privatperson 1 uttrycker frustration över de många byggprojekten runt Kvarnen i Uppsala sedan 2014, som skapat mycket buller och stört boendemiljön. Personen efterlyser bättre samordning från kommunen och ifrågasätter varför flera stora byggen planeras samtidigt (på Salagatan och vid gamla Sivia torg). BRF Njord skriver att det kommer uppstå störningar för boende under tiden man bygger en ny byggnad, och även efter att bygganden är klar.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen instämmer i att det pågår flera projekt i Uppsalas innerstad och har förståelse för att det innebär störningar. I innerstaden är omvandlingstakten ofta högre än i andra delar av staden, vilket är något man får räkna med som boende. Förvaltningens målsättning är dock att så långt det är möjligt minimera störningar för boende och verksamhetsutövare i de projekt som kommunen

ansvarar för. Själva genomförandet av byggnationen är frågor som styrs genom annan lagstiftning och kan inte regleras i detaljplanen.

Markförutsättningar

Privatperson 1 uttrycker oro över planerat bygge på lerig mark. Personen påpekar att det redan finns stora sättningar och sprickor i Kvarnenhuset, särskilt vid loftgångarna mot det svarta huset vid S:t Persgatan och Salagatan, och att man tidigare tvingats bila bort en del av loftgångarna på grund av dessa problem.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Risker kopplat till grundläggning och markarbeten hanteras huvudsakligen i byggskedet. En riskanalys som omfattar besiktning av grannfastigheterna görs innan byggstart. Om riskanalysen påvisar risk för vibrationsstörningar ligger det i exploatörens eget intresse att vidta åtgärder mot byggreglaterade skador.

Miljökonsekvensbeskrivning MKB

Brf Njord menar att planen innebär påtagliga konsekvenser för kulturmiljö, boendemiljö, trygghet, ljusförhållanden och dessutom dokumenterade miljörisker kopplade till markföroreningar. En fullständig MKB bör därför genomföras innan planen kan antas.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

En miljökonsekvensbeskrivning görs när ett genomförande av en detaljplan riskerar att medföra en betydande miljöpåverkan. För att veta om en MKB behövs görs en så kallad *undersökning*, som återfinns i planbeskrivningen under rubriken *Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel*. Kommunen har bedömt att det inte finns några omständigheter som talar för att detaljplanens genomförande innebär risk för betydande miljöpåverkan, och att det därför inte behöver upprättas en MKB. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Fastigheterna är inte korrekt angivna i planbeskrivningen

Privatperson 7 påpekar att fastigheten Kvarngärdet 35:7 inte är korrekt inritad i detaljplanen, då det inte framgår att det är en 3-dimensionell fastighetsbildning. En konsekvens av detta är att servituten inte placeras rätt och hänvisar till fel fastighet.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planbeskrivningen förtydligas angående att det är en tredimensionell fastighet och uppdateras med rätt fastighetsbeteckningar.

Övrigt

Privatperson 3 uttrycker stark kritik mot spårvagnsprojektet och menar att det är onödigt dyrt. Kommunen borde i stället satsa pengarna på vård, skola, billigare bussar och bättre bilvägar. Privatperson 3 överväger att flytta från Uppsala innan pension.

Privatperson 6 anser att denna del av S:t Persgatan inte är särskilt trevlig med för tät och risig vegetation, och anser att man bör rusta upp denna del. Korsningen St Persgatan-Salagatan skulle kunna göras om till en attraktiv torgbildning med exempelvis mer uteserveringar. Kanske kan det ske en liten delfinansiering från planen i exploateringsavtalet?

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planerna för spårvägen berör inte detaljplanen för kvarteret Njord.

S:t Persgatan kommer att rustas upp under 2027, därefter kommer kommunen se över utformningen av Salagatan. Detaljplanen föranleder inte att någon åtgärd behöver ske på Salagatan, utöver mindre anpassningar, varför det inte är möjligt att delfinansiera en större upprustning via ett exploateringsavtal.

Bilaga

Länsstyrelsens yttrande

Stadsbyggnadsförvaltningen

Anton Vikström
planchef