

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:
PBN 2019-001087Handläggare:
Fanny Sundqvist 018-727 38 67

Planbeskrivning Detaljplan för kvarteret Siv

Standardförfarande



ANTAGANDEHANDLING

Postadress: Uppsala kommun, stadsbyggnadsförvaltningen, 753 75 Uppsala
Besöksadress: Stadshusgatan 2
Telefon: 018-727 00 00
E-post: plan-byggnadsnamnden@upsala.se
www.upsala.se

Innehåll

Inledning.....	4
Sammanfattning av detaljplanen	4
Läsanvisningar	4
Handlingar.....	5
Antagandehandlingar.....	5
Tidigare ställningstagande	6
Översiktsplan.....	6
Innerstadsstrategin.....	6
Projektet Paradgatan	6
Tidigare detaljplan.....	6
Övrig planering i närheten	7
Planens innehåll	8
Planens syfte.....	8
Planens huvuddrag.....	8
Planområdet.....	8
Stadsbyggnadsvision.....	9
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning.....	10
Kulturmiljö	14
Park och natur	17
Trafik och tillgänglighet.....	18
Mark och geoteknik.....	22
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten	22
Hälsa och säkerhet.....	24
Teknisk försörjning	29
Planbestämmelser	31
Användning av mark och vatten.....	31
Planens genomförande	38
Organisatoriska åtgärder	38
Ekonomiska åtgärder	44
Tekniska åtgärder	45
Planens konsekvenser	47
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel.....	47
Undersökning av betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kap. 6§	47
Miljöaspekter	48
Sociala aspekter	49
Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken	50

Översiktsplanen	50
Miljöbalken	50
Medverkande	51

Inledning

Sammanfattning av detaljplanen

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en ny kontors- och hotellbyggnad med restauranger och butiker i bottenvåningen. Planläggningen syftar även till att säkerställa att byggnaden utformas med hög arkitektonisk kvalitet eftersom den ligger i ett centralt läge och syns på nära håll från foajévåningen i Uppsala konsert och kongress (UKK). Syftet är även att säkerställa en viktig gång- och cykelväg utmed järnvägen.

Den planerade byggnaden tar upp hela kvarteret och kan rymma totalt cirka 31 000 kvadratmeter bruttoarea. Byggnadshöjden begränsas med hänsyn till utsikten från UKK. Planen styr att lokalerna som vänder sig ut mot Vaksalagatan och Storgatan ska användas för centrumverksamhet av publik karaktär. Roslagsgatan planläggs som gata och via den angörs det underjordiska garaget, lastintag och entrén till hotellet.

Läsanvisningar

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

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

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2019-06-19.

Handlingar

Antagandehandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning inklusive undersökning

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Fastighetsförteckning*
- Granskningsutlåtande
- Samrådsredogörelse
- Solstudier, Krook & Tjäder 2022-03-16
- Siktstudie, Krook & Tjäder 2021-10-08
- Riskutredning, Briab 2021-09-16
- Second opinion granskning av Risk PM, Ramböll 2021-10-12
- Brandskyddstekniskt utlåtande, Briab 2020-05-11
- Dagvattenutredning, Bjerking 2021-09-27
- PM Miljö- och Geoteknik, Bjerking 2021-11-25 (rev. 2022-04-20)
- Luftkvalitetsutredning, SLB Analys 2019-12-11
- Mätning av vibrationshastighet i befintlig fastighet, Akustikbyrån 2016-11-25
- Utlåtande avseende markvibrationer, Akustikbyrån 2019-11-12

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

Tidigare ställningstagande

Översiktsplan

I översiktsplanen för Uppsala 2016 är planområdet en del av innerstaden. Innerstaden är en regional knutpunkt och mötesplats och en identitetsbärande kärna i staden och kommunen. Här är stadsliv, tillgänglighet och kontaktintensiva verksamheter i fokus och de unika förutsättningarna ska tas tillvara. Inriktningen för befintlig innerstadsbebyggelse är att förändringar ska bidra till en blandad stadsmiljö med ökat utrymme för bostäder, handel och verksamheter. De ska också bidra till bättre förutsättningar för ett ökat stadsliv med hög kvalitet i stadsmiljön. Möjligheten till tillägg och påbyggnader ska beaktas där så är lämpligt samtidigt som relationen till befintliga hushöjder behandlas respektfullt.

Vaksalagatan och Storgatan är utpekade som stråk för stadsliv. Platsen framför Uppsala konsert och kongress (UKK) och Vaksala torg är utpekade som platser för stadsliv. Längs med stråk och platser för stadsliv ska bottenvåningar användas för handel och andra verksamheter som gynnar stadsliv.

Vaksalagatan är även ett stråk för kapacitetsstark kollektivtrafik vilket innebär att kollektivtrafiken ska prioriteras med egna körfält där så är möjligt. Vaksala torg kommer att utvecklas till en knutpunkt för kollektivtrafiken.

Järnvägen, Ostkustbanan, som ligger i direkt anslutning till planområdet ska ges möjlighet att utvecklas. Närmast planområdet finns ett järnvägsreservat som möjliggör utbyggnad med ett tredje spår samt planfri koppling till Dalabanan.

Innerstadsstrategin

Innerstadsstrategin är ett kommunalt styrdokument som har tagits fram för att ge en mer fördjupad och detaljerad vägledning för utvecklingen i innerstaden. Visionen är att skapa ett levande centrum i mänsklig skala. Ett livligt handelscentrum som blir hela Uppsalas knutpunkt, finrum och mest tillgängliga plats för alla stadens invånare och besökare. I Innerstadsstrategin är området runt Vaksala torg ett fokusområde för stadsliv. Här finns det goda förutsättningar för att uppnå en hög grad av stadsliv.

Projektet Paradgatan

Planområdet ligger i anslutning till stråket Vaksalagatan-Drottninggatan som kommunen utvecklar under projektnamnet Paradgatan. Programmet för Paradgatan är antaget av byggnadsnämnden och kulturnämnden 2010 och innebär en gradvis omvandling av Vaksalagatan-Drottninggatan till ett attraktivt promenadstråk i staden. Inriktningen är en gata som tar tillvara sin funktion som koppling mellan den centrala stadens östra och västra delar med Carolina Rediviva som fondmotiv. För kvarteret Siv anges att det är viktigt att säkerställa befintlig handel med entréer mot Vaksalagatan.

Tidigare detaljplan

Detaljplanen ersätter Detaljplan för kvarteret Siv, som vann laga kraft 17 maj 2018, akt 0380-P2018/13. Detaljplanen har 5 års genomförandetid vilket innebär att den skulle varit gällande till och med den 17 maj 2023. Fastigheten såldes under

genomförandetiden och den nuvarande fastighetsägaren har inget intresse av att genomföra den tidigare detaljplanen. Kommunen anser att det är viktigt att området utvecklas och ser positivt på en utveckling med hotell och kontor. Planområdet ligger centralt nära Resecentrum och det är därför viktigt att påskynda utvecklingen så att bebyggelsen inte förfaller. Därför föreslår kommunen att den tidigare detaljplanen ersätts innan genomförandetiden har gått ut.

Den tidigare detaljplanen tillät bostäder och centrum samt parkering. Detaljplanen tillät att den befintliga bebyggelsen kompletterades med fler våningar på de lägre byggnadsdelarna mot järnvägen och Storgatan. Dessutom tillät planen att bostadshusen mot Vaksalagatan och Roslagsgatan byggdes på med indragna takvåningar. Högsta nockhöjd för takvåningen var +29,5 och för påbyggnader +27,3. Mot järnvägen säkerställde detaljplanen ett område för gång- och cykeltrafik. En liten del av planområdet var avsedd för järnvägstrafik.

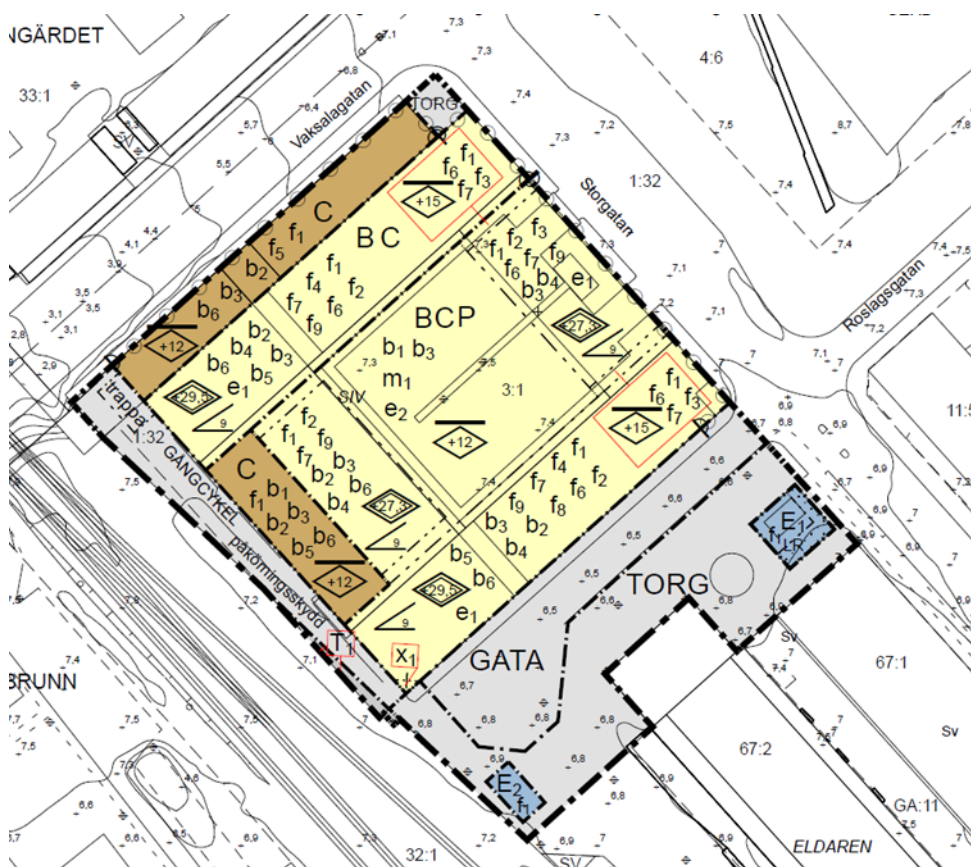


Bild 1 Plankarta som visar den tidigare detaljplanen för kvarteret Siv, laga kraft 2018.

Övrig planering i närheten

Trafikverket planerar en utbyggnad av järnvägen mellan Uppsala och Stockholm med ytterligare två spår. Planeringen är i ett tidigt skede men kommer på sikt att påverka området kring Resecentrum. Utbyggnaden bedöms dock inte påverka kvarteret Siv.

Planens innehåll

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en ny kontors- och hotellbyggnad med handel i bottenvåningen. Planläggningen syftar även till att säkerställa att byggnaden utformas med en hög arkitektonisk kvalitet eftersom den ligger i ett centralt läge och syns tydligt från foajévåningen i Uppsala konsert och kongress (UKK). Syftet är även att säkerställa en viktig gång- och cykelväg utmed järnvägen.

Planens huvuddrag

Detaljplanen möjliggör en ny kontors- och hotellbyggnad med restauranger och butiker i bottenvåningen. Den planerade byggnaden tar upp hela kvarteret och kan rymma totalt cirka 31 000 kvadratmeter bruttoarea. Byggnaden ska utformas med en hög arkitektonisk kvalitet som samspelar med dess omgivning. Byggnadshöjden begränsas med hänsyn till utsikten från UKK och taket ska utformas så att det bidrar till ett intressant och varierat taklandskap. Planen styr att lokalerna som vänder sig ut mot Vaksalagatan och Storgatan ska användas för centrumverksamhet av publik karaktär så att byggnaden bidrar till livfulla och trygga gator. En viktig del av planen är även att säkerställa en allmän gång- och cykelväg utmed järnvägen. Roslagsgatan planläggs som gata och via den nås det underjordiska garaget, lastintag och övrig angöring med bil.

Planområdet

Geografiskt läge och areal

Planområdet omfattar den privata fastigheten Fålhagen 3:1 och delar av den kommunala fastigheten Fålhagen 1:32. Området avgränsas av järnvägen, Vaksalagatan, Storgatan och kvarteret Eldaren, söder om Roslagsgatan. Planområdet ligger centralt i Uppsala, cirka 300 meter från Resecentrum.



Bild 2 Karta med flygfoto som visar planområdet inramat med en röd linje.

Allmän områdesbeskrivning

Planområdet ligger mycket centralt nära Resecentrum och Stora torget. Läget på den östra sidan om järnvägen är strategiskt för att knyta samman de östra och västra delarna av innerstaden. I korsningen Vaksalagatan-Storgatan ligger Uppsala konsert och kongress (UKK) som är en mötesplats med ett brett kulturutbud. Byggnaden utmärker sig genom sin arkitektur och höjd och har en rymlig solbelyst entréplats mot Storgatan. Mitten mot kvarteret Siv på andra sidan Vaksalagatan finns kvarteret Mejeriet med bostadsbebyggelse i fyra våningar från 2000-talet. Söder om Roslagsgatan utmed järnvägen finns Godsmagasinet, en äldre byggnad med butiker, restaurang och konsertverksamhet. På andra sidan järnvägen ligger Stadshuset som nyligen är om- och tillbyggt.

Under det senaste årtiondet har det tillkommit en hel del ny bebyggelse när stationsområdet har omvandlats till ett modernt resecentrum. Det har byggts hotell, kontor och bostäder med service och handel i bottenvåningen. Storgatan har fått sin fortsättning i Stationsgatan som är under utveckling till en livlig gata med ett brett utbud av caféer och restauranger.



Bild 3 Planområdets förhållande till resecentrum och Stora torget. Planområdet är markerat med en röd streckad linje.

Stadsbyggnadsvision

Visionen är att den nya byggnaden ska ge liv i området med många besökare till konferenser, hotell och restauranger samt ett stort antal arbetsplatser på kontor. Visionen är också att byggnaden genom sin gestaltning ska tillföra arkitektoniska kvaliteter i området. Gång- och cykelvägen utmed järnvägen är en del av ett sammanhängande cykelvägnät som gör det enkelt och bekvämt att cykla i staden.

Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Kvarteret Siv är uppfört på 1960-talet med den storskalighet som är typisk för byggnader från den tiden. Byggnaderna är uppförda med fasader i ljusgul puts och har loftgångar mot gården. Kvarteret är bebyggt med bostäder i sex våningar mot Vaksalagatan och Roslagsgatan. Bottenvåningen används huvudsakligen för handel. Mot Storgatan finns affärs- och kontorslokaler i två våningar och mot järnvägen finns butikslokaler i en våning. Ovanför butikslokalen mot järnvägen finns en takterrass för de boende. På den inre gården finns det en stor yta för parkering och därifrån kan man nå ett flertal av butikerna. Genom passager i byggnaderna mot Vaksalagatan och Roslagsgatan kan man nå den inre gården och många använder dessa som en genväg till och från Resecentrum.



Bild 4 Foto som visar kvarteret Siv sett från Storgatan.

Förändringar

Detaljplanen möjliggör en ny kontors- och hotellbyggnad med restauranger och butiker i bottenvåningen. Ett genomförande av planen innebär därmed att all befintlig bebyggelse på fastigheten kommer att rivas. Den planerade byggnaden tar upp hela kvarteret och kommer att innehålla totalt cirka 31 000 kvm kvadratmeter. Byggnaden ska utformas med en hög arkitektonisk kvalitet som samspelar med dess omgivning. Byggnadshöjden begränsas med hänsyn till utsikten från UKK och taket ska utformas så att det bidrar till ett intressant och varierat taklandskap.

Detaljplanen styr att området får användas för centrumändamål och parkering. Inom markanvändningen centrum ryms bland annat hotell, kontor, restauranger och butiker. Planen styr att lokalerna som vänder sig ut mot Vaksalagatan och Storgatan ska användas för centrumverksamhet av publik karaktär så att byggnaden bidrar till livfulla och trygga gator. Lokalerna under gatuplan kan användas för parkering av bilar och cyklar.

I det aktuella projektet är huskropparna placerade utmed gatorna med en gård i mitten som är inglasad över de två nedersta våningarna. Detaljplanen styr inte att det ska finnas en gård men det är lämpligt eftersom det ger dagsljus till rummen. Bottenvåningen kan utformas som ett sammanhängande plan med entréer från samtliga gator samt gång- och cykelvägen. Fasaderna mot gatorna ska ges olika utformning för att skapa en variation i stadsrummet och bryta ner det storskaliga

kvarteret. Fasadmaterialet ska bestå av hög arkitektonisk kvalitet. Bottenvåningen ska utformas så att den öppnar sig mot gatan med stora glaspartier. Detaljplanen styr inte utformningen i detalj men bestämmelsen hög arkitektonisk kvalitet innebär att det ska vara en hög klass på gestaltningen. Det innebär att det ska visas stor omsorg i utformningen både för helheten och i detaljer. Gestaltungs- och utformningsfrågorna kommer att vara en viktig del i efterföljande processer där slutlig utformning avgörs.

Detaljplanen tillåter kontor i 6 våningar och/eller hotell i 7 våningar på byggnaderna närmast Vaksalagatan och Roslagsgatan. Det krävs lägre rumshöjd för hotell vilket gör att det ryms ytterligare en våning för den verksamheten. Med hänsyn till utsikten från UKK är volymen lägre i mitten av kvarteret, där är det endast tillåtet med 5 våningar kontor eller 6 våningar hotell. Närmast Vaksalagatan finns en byggrätt som medger en våning. Planen reglerar höjden med högsta tillåtna nockhöjd samt totalhöjd.

Detaljplanen innebär att den högre byggnadskroppen mot Vaksalagatan flyttas närmare gatan än befintlig byggnad. I gengäld flyttas den lägre byggnadskroppen in från gatan så att Vaksalagatan kan breddas och få en bredare trottoar.

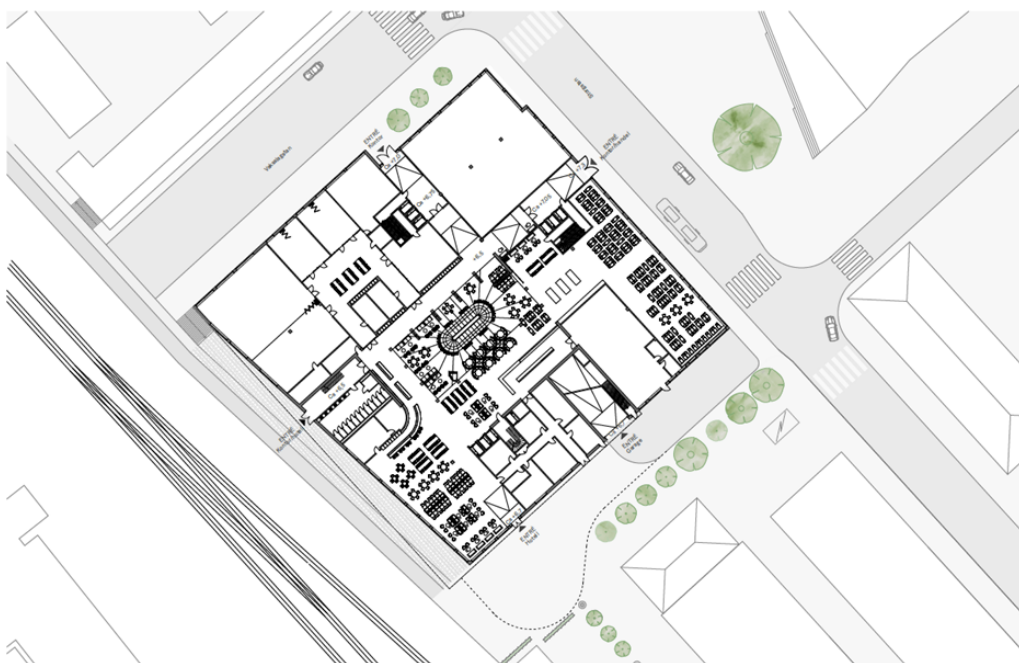


Bild 5 Illustration som visar hur bottenvåningen kan utformas. Entréer till ett sammanhängande entréplan kan anordnas från Vaksalagatan, Storgatan, Roslagsgatan och järnvägen, Krook & Tjäder.



Bild 6 Illustration som visar kvarteret sett snett uppifrån. Gatuhörnet närmast är Roslagsgatan–Storgatan, Krook & Tjäder.



Bild 7 Perspektiv som visar hur kvarteret kan se ut från Vaksalagatan, Krook & Tjäder.



Bild 8 Perspektiv som visar hur kvarteret kan se ut söderifrån från Vaksalagatan. Växtligheten från terrassen är viktig för att ge liv till gatan, Krook & Tjäder.



Bild 9 Illustration som visar hur bebyggelsen kan se ut från Vaksalagatan. En del av källarplanet kan glasas upp och en ingång kan ordnas i hörnet för att öppna upp fasaden och skapa trygghet, Krook & Tjäder.



Bild 10 Illustration som visar hur bebyggelsen med indragen bottenvåning kan se ut från järnvägen, Krook & Tjäder.

Kulturmiljö

Förutsättningar

Planområdet ligger inom riksintresseområde för kulturmiljövård, Uppsala stad. Motiveringen till riksintresset är en stad starkt präglad av centralmakt, kyrka och lärdomsinstitutioner från medeltid till idag. Ett uttryck för riksintresset som berör detaljplanen är Vaksalagatan, en av de långa raka tillfartsvägar till staden som anlades på 1600-talet. Planområdet ligger även inom det kommunala kulturmiljöområdet enligt översiktsplanen.

Från Uppsala konsert och kongress (UKK) upphöjda foajévåning kan Uppsalabor och besökare ta del av utsikten mot Uppsalas klassiska siluett med slottet, Carolina Rediviva och Domkyrkan. Då kvarteret Siv ligger mitt i denna siktsektor måste höjden på byggnaderna begränsas så att utsikten bevaras.

Förändringar

Detaljplanen medger att fasadlivet på den högre byggnadskroppen mot Vaksalagatan flyttas två meter närmare gatan än befintlig byggnad. En siktstudie från Vaksalagatan har tagits fram och den visar på att vyn mot Carolina Rediviva inte försämras.

Nybyggnaden i kvarteret Siv kommer att påverka utsikten från UKK men den tillåtna höjden begränsas så att den värdefulla vyn mot Uppsalas märkesbyggnader säkerställs. Höjden på den mittersta delen begränsas med en högsta nockhöjd på +27,3 och höjden på byggrätterna mot Vaksalagatan och Roslagsgatan begränsas med en högsta nockhöjd på +30,3 respektive +30,7. Nockhöjden på den mittersta delen kommer då att ligga cirka 1,3 meter lägre än golvet på UKK:s foajévåning (+28,66). Varje byggrätt begränsas även med en totalhöjd som är 1,2 meter högre än nockhöjden för att tillåta skyddsräcken samt skorstenar för ventilation.

Från UKK kommer man att kunna se ut över den mittersta delen och betrakta Carolina Rediviva. Utsikten från UKK över staden och Carolina Rediviva begränsas dock delvis av Stadshusets nybyggda kupoltak vars högsta höjd är +30,8. På taket på den mittersta delen är det möjligt att anordna takterrasser för vistelse. Det innebär att det behövs räcken på minst 1,1 meters höjd för att skydda mot fall. En planbestämmelse om högsta totalhöjd för räcken säkerställer utsikten. Skyddsräcken ska utföras genomsiktliga enligt detaljplanen. Detaljplanen medger även att en pool, en

simbassäng, kan anläggas på taket inom ett avgränsat område. Kanterna på poolen får sticka upp högst 0,7 meter över nockhöjden vilket regleras med en planbestämmelse.

Vid bedömningen av utsikten bör man beakta att avståndet mellan UKK och kvarteret Siv är cirka 50 meter vilket är stort och ger en avsevärd rymd kring UKK. Avståndet kan jämföras med en vanlig gata där fasaderna står cirka 12–18 meter från varandra. På platsen vid UKK finns även ett stort träd som ur vissa vinklar helt kommer att skymma den planerade nybyggnaden i kvarteret Siv. För att förstå sambandet mellan höjderna på byggnaden och märkesbyggnaderna har en siktstudie med sektioner genom staden (Siktstudie, Krook & Tjäder) tagits fram.



Bild 11 Siktstudie som visar påverkan av att fasadlivet flyttas närmare Vaksalagatan, Krook & Tjäder.



Bild 12 Siktstudie Vaksalagatan. Foto som visar hur det ser ut idag, Krook & Tjäder.



Bild 13 Utsikt från UKK:s foajévåning som visar byggaktörens förslag till utformning. Bakom nybyggnadens mittparti syns Stadshusets översta våning och det kupolformade taket. Nedanför Slottet syns taket på Stadsteatern som skymmer en del av utsikten över staden mot Slottsbacken. Vyn utgår från en ögonhöjd på cirka 1,6 meter, Krook & Tjäder.



Bild 14 Utsikt från UKK:s foajévåning som visar möjlighet att bygga på befintliga byggnader enligt den tidigare detaljplanen. Det kupolformade taket på Stadshuset är inte med på bilden, Sandellsandberg arkitekter.

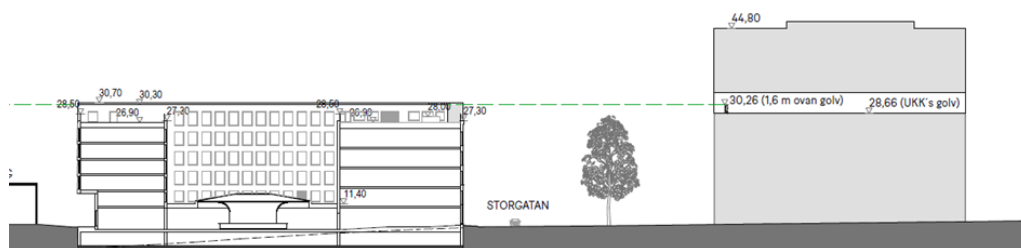


Bild 15 Sektion genom de planerade byggnaderna och UKK. Sektionen visar en horisontell linje från en person med en ögonhöjd på 1,6 meter, +30,26 meter. Personen kommer att ha god utsikt över den mellersta delen av kvarteret, men utsikten begränsas något av de högre byggnadsdelarna som ligger 0,04 meter respektive 0,44 meter över den horisontella linjen. Människans synfält är dock mycket vidare och vi ser både ovanför och nedanför den horisontella linjen (det maximala vertikala synfältet är cirka 130 grader).



Bild 16 Sektion genom Slottet, Domkyrkan, Stadshuset, de planerade byggnaderna och UKK. Den gröna linjen är en horisontell linje från en person med en ögonhöjd på 1,6 meter som står på UK:s foajévåning.

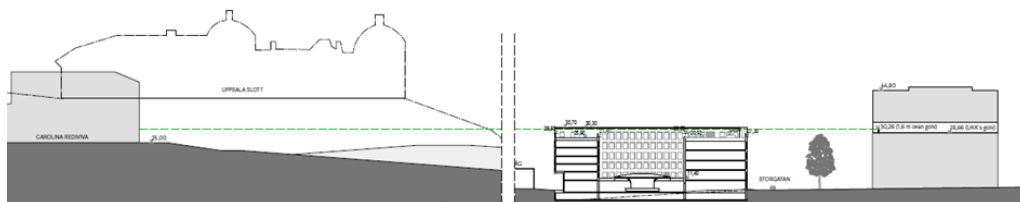


Bild 17 Samma sektion som ovan i större skala men där avsnittet med Domkyrkan och Stadshuset tagits bort. Slottets sockel ligger betydligt högre (+43,0) än de planerade byggnaderna och Slottet kommer därför att synas väl. Platsen framför Carolina Rediviva har en höjd på +25,0 vilket är lägre än höjden på Stadshuset. Byggnaden skymms redan delvis idag av Stadshuset med dess nya kupoltak.

Park och natur

I planområdet finns en rad med stora träd längs Roslagsgatan. Dessa är biotopskyddade eftersom de utgör en allé. Förprojekteringen visar att två träd behöver tas bort för att lösa angöringen till kvarteret Siv och till kvarteret Eldaren, och då behövs en dispens från biotopskyddet. Planen är dock genomförbar även om dispens inte skulle medges. Om dispens inte medges går det att använda den utformning som finns idag och som studerats i tidigare detaljplan, se mer under "Trafik och tillgänglighet", bild 21 och 22.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gatunät

Trafikflödena beräknas öka på Vaksalagatan men minska på Storgatan enligt kommunens prognoser för år 2030 och år 2050. Trafikflödena anger antal fordon per vardagsmedeldygn (VMD)

Gata	Nuläge	År 2030	År 2050
Vaksalagatan	7 900 (2019)	9 900	9 900
Storgatan	8 300 (2012)	6 100	6 800

Vaksalagatan och Storgatan används för genomfartstrafik och kollektivtrafik vilket gör att det är olämpligt med utfarter mot dessa. Roslagsgatan är en återvändsgata med lite trafik vilket gör den lämplig för in- och utfarter.

Gång- och cykeltrafik

I gällande detaljplan finns en allmän gång- och cykelväg utmed järnvägen. Denna gång- och cykelväg är ännu inte genomförd. På längre sikt ska den kopplas samman med gång- och cykelvägen norrut genom en ny gång- och cykelbro över Vaksalagatan. Gång- och cykelbron är planlagd sedan tidigare i Detaljplan för Östra Stationsområdet som vann laga kraft 2004, aktnummer 0380-P2004/38.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger nära Resecentrum och Vaksala torg, som är en knutpunkt för kollektivtrafiken. Vaksalagatan är utpekad som framtida stråk för kapacitetsstark kollektivtrafik. På Storgatan passerar flera busslinjer på väg till och från Resecentrum. En provisorisk hållplats finns på Storgatan vid kvarteret Eldaren, 100 meter från planområdet.

Järnväg

En liten del av planområdet omfattar järnväg. Det är planlagt för järnväg i gällande detaljplan men fastighetsregleringen är inte genomförd. Området kommer att behövas vid en framtida utbyggnad med ett tredje spår. Trafikverket bedriver järnvägsplanearbete för Uppsala Central samt Ostkustbanan mot Stockholm i syfte att bygga ut stationen för högre kapacitet, samt bygga ytterligare två spår söderut. Trafikverket beslutade i februari 2022 att gå vidare med ett alternativ som innebär en breddning av stationen med ytterligare tre vändspår åt söder samt ett vändspår åt norr, beläget i järnvägsområdets västra del, mot Stadshuset. Trafikverket planerar också att bygga planskilda korsningar vid S:t Persgatan och S:t Olofsgatan, och i samband med det anlägga ett vändspår invid Österplan. Varken vändspåret eller de planskilda korsningarna påverkas av detaljplanen. Vad gäller Trafikverkets utbyggnad av stationen är dess bedömning att den inte påverkas av detaljplanen utifrån den planerade stationsutbyggnaden.

Förändringar

Gatunät och gators utformning

Vaksalagatan breddas med två meter vilket ger utrymme för en bredare trottoar. Roslagsgatan ska utformas som en torgliknande gata som i huvudsak används av gående och cyklister. På torget kan med fördel planteringsytor, flyttbara växtkärl, upphöjda växtbäddar samt klättrväxter anordnas för att förstärka känslan av torg. Det bör även finnas sittmöjligheter, och en omsorgsfull markbeläggning. Belysning är viktigt för att platsen ska upplevas som trygg och inbjudande. På torgytan ska det finnas plats för hämtning av avfall samt för leveranser.

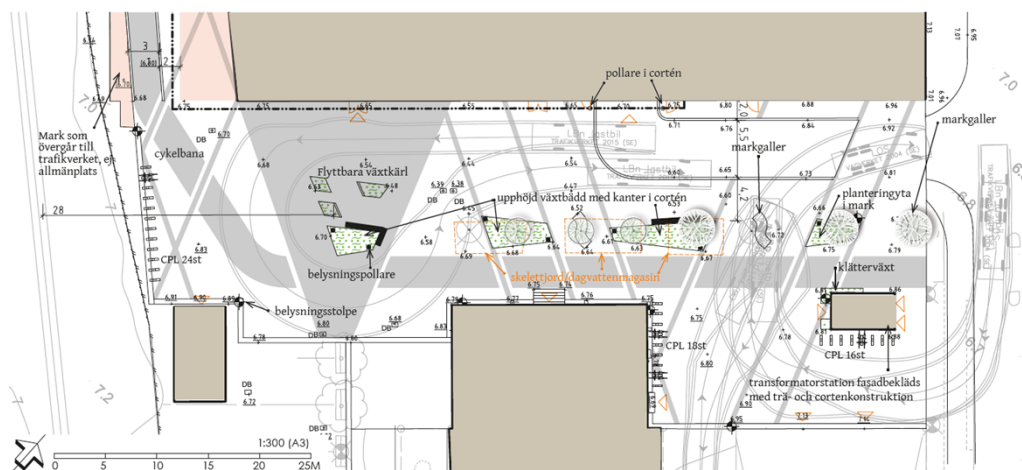


Bild 18 Förprojektering som visar hur utformningen av allmän plats på Roslagsgatan kan anordnas. Det är viktigt att gatan upplevs som ett torg där i huvudsak människor rör sig, även om angöring och leveranser får ske över torgytan. Den här lösningen med angöring till både kvarteret Siv och kvarteret Eldaren förutsätter att två träd tas ned, WSP.

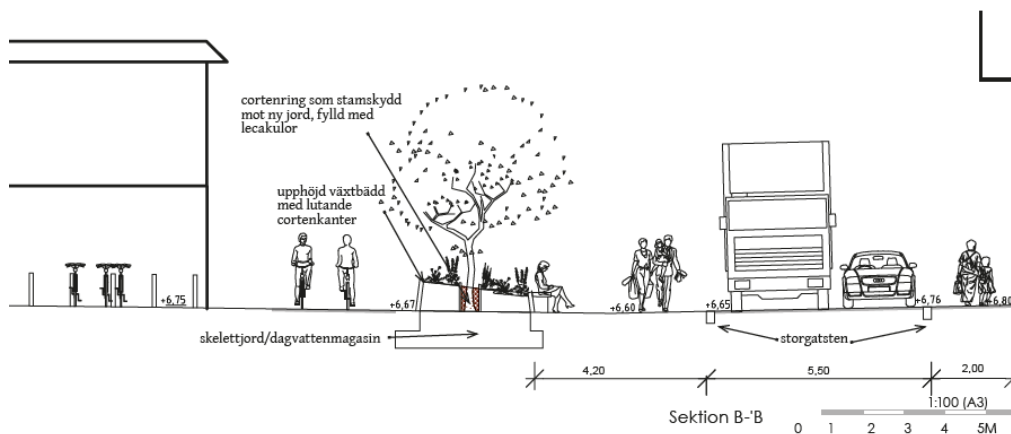


Bild 19 Sektion som visar Roslagsgatan och dess torgliknande karaktär med plats för att uppehålla sig, gå och cykla, samt för fordon att angöra, WSP.

Gång- och cykeltrafik

En gång- och cykelväg som är minst fem meter bred planläggs mellan kvarteret och järnvägen. En del av den planläggs så att den medger garage under och en utkragande byggnad ovanför. Fri höjd ska vara minst 5,0 meter. För att förbinda Vaksalagatan med den nya gång- och cykelvägen föreslås en ny trappa. Höjdskillnaden är cirka 4,5 meter i

det läget. För de som inte kan ta sig uppför trappor är alternativet att gå runt kvarteret Siv. Området mellan Roslagsgatan och kvarteret Eldaren planläggs som torg.

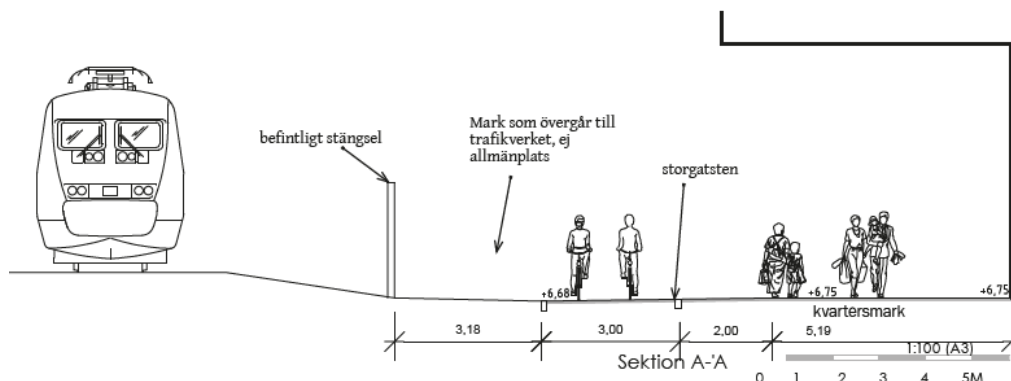


Bild 20 Sektion som visar området mellan järnvägen och den planerade byggnaden. Byggnaden kragar ut över kvartersmarken med en fri höjd på minst 5 meter. Gång- och cykelstråket ska knytas samman med en bro över Vaksalagatan som är en viktig del i det övergripande gång- och cykelnätet. Det kommer även finnas en trappa till Vaksalagatan som fungerar som en genväg till Resecentrum, WSP.

Kollektivtrafik

Den provisoriska busshållplatsen på Storgatan ska flyttas så att den är vid kvarteret Siv. Det gör det närmare för passagerarna att byta buss till linjer vid Vaksala torg som är en knutpunkt för kollektivtrafik. Detaljplanen möjliggör skärmtak vid huvudentrén på Storgatan som fungerar som väderskydd.

Parkering

Bil- och cykelparkering kan anordnas i ett underjordiskt garage. Nedfarten till garaget ska placeras vid Roslagsgatan. Utifrån det aktuella projektet med 13 000 kvadratmeter kontor behövs 39 bilparkeringsplatser och 520 cykelparkeringsplatser enligt kommunens parkeringstal. För att bedöma behovet av parkering för hotellverksamheten behövs en särskild parkeringsutredning. Det är i bygglovsskedet som det slutgiltiga behovet av parkeringsplatser avgörs. Verksamheterna kontor och hotell använder parkeringsplatserna under olika veckodagar och tider på dygnet vilket gör det möjligt att samnyttja en del av parkeringen. En sådan bedömning kan göras för det specifika projektet. Det kommer att finnas tillräckligt utrymme i källarvåningen för att klara behovet av antalet platser.

Angöring och leveranser

All angöring, leveranser och avfallshämtning ska ske från Roslagsgatan som är en återvändsgata. Detaljplanen säkrar att en vändplan som är tillräckligt stor för avfallsfordon kan anordnas. Förprojekteringen visar att två träd behöver tas ned för att lösa angöringen till kvarteret Siv och till kvarteret Eldaren. En dispens från biotopskyddet behöver då sökas. Om dispens inte skulle medges är planen ändå genomförbar med en alternativ lösning till angöring, se bild 21 och 22. På Vaksalagatan och Storgatan är det en hel del busstrafik och därför tillåts inga utfarter där.

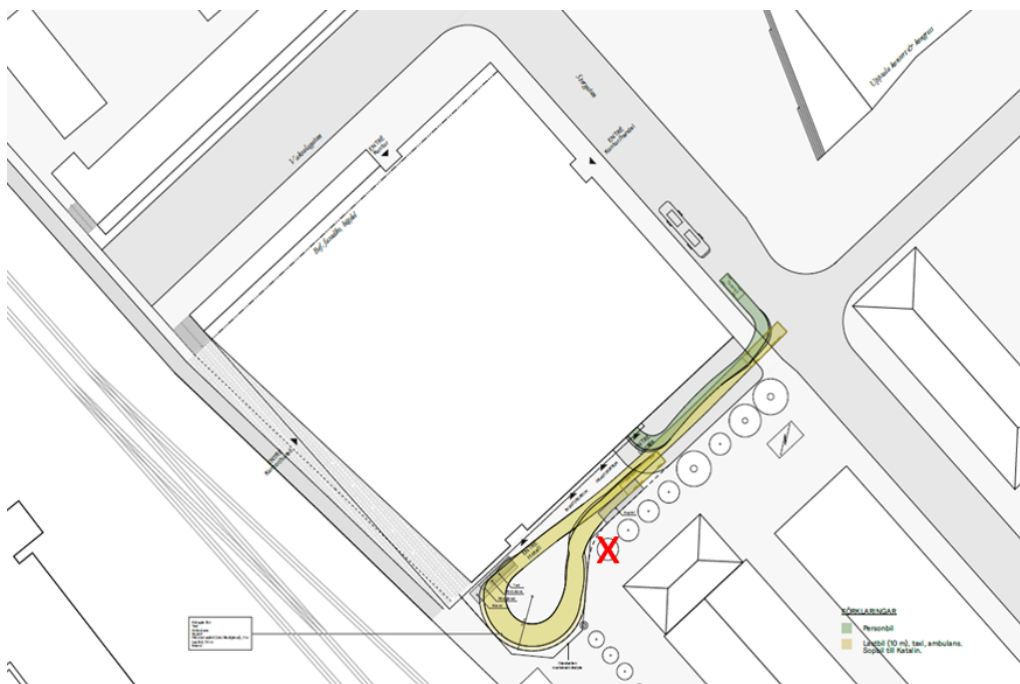


Bild 21 Illustration som visar en alternativ transportväg för hur leveranser kan lösas inom planområdet. Illustrationen medger vändradie för 10 meter långa avfallsfordon. För att 12 meter långa fordon, som är önskvärt men inte ett krav, ska kunna vända krävs att ett träd tas ned, vilket förutsätter dispens från biotopskyddet, se rött kryss, Krook & Tjäder.

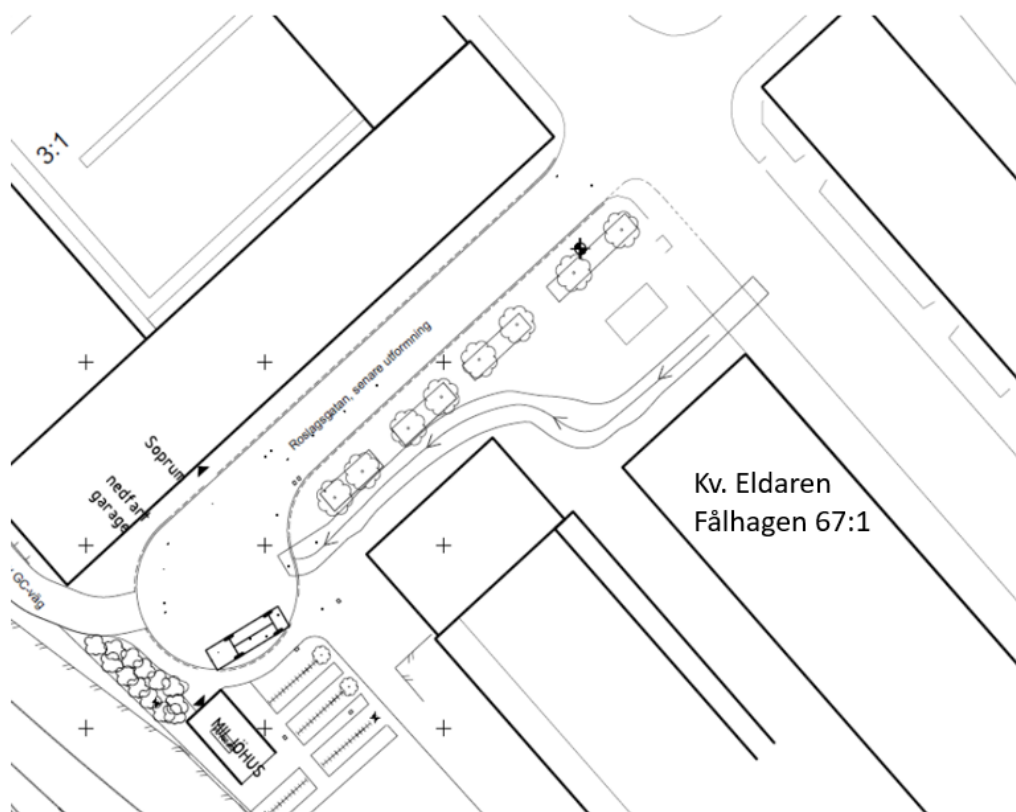


Bild 22 Principskiss som visar transportväg för angöring till kvarteret Eldaren, fastighet Fålhagen 67:1. Om dispens från biotopskyddet inte medges för att ta bort träd går det att använda tidigare detaljplans lösning för att angöra kvarteren.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Nya byggnader ska enligt lag utformas så att de är tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Tillgängligheten prövas vid bygglov och tekniskt samråd. Det finns goda förutsättningar att klara tillgängligheten. Parkeringsmöjligheter för rörelsehindrade kommer att finnas i garaget och angöring med taxi och färdtjänst kan ske från Roslagsgatan. Planen styr att dörrar till publika entréer i bottenvåningen inte får slå upp över gångbanan.

Mark och geoteknik

Enligt den geotekniska utredningen (Projekterings PM Miljö och Geoteknik, Bjerking) utgörs marken av 2–3,5 meter fyllning ovan 11,5–15,5 meter lera. Under leran finns fast berg. Djupet ned till berg varierar mellan 19,5 och 23 meter. Grundläggningen kommer att ske genom pålning ned till fast berg. Det kommer att krävas spont vid schaktningsarbeten.

Leran är sulfidhaltig men utredningen visar att leran har en tillräckligt hög kalkhalt för att kunna neutralisera svavelhalten. Försiktighet bör dock iakttas vid hanteringen av sulfidleran då felaktig hantering kan orsaka stor skada på miljön. Samråd bör ske med tillsynsmyndigheten för att upprätta rutiner som uppfyller miljöbalkens krav.

Grundvattnets trycknivå har som högst uppmätts till +3,4 meter (över nollplanet) i kvarteret Siv men grundvattennivån fluktuerar och kan under perioder stå högre än vad som uppmätts hittills. Större delen av källaren planeras att byggas med en golvnivå på +3,5 meter, vilket är något djupare än dagens källare som ligger på +3,9 meter. Schaktbotten planeras till +2,6 meter för större delen av byggnaden samt +1,5 respektive +1,0 för installationsutrymmen och hisschakt. För att undvika hydraulisk bottenuppträckning ska man inte schakta djupare än +1,0 meter.

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom vattenskyddsområdet Uppsala- och Vattholmaåsarnas yttre zon. För denna zon gäller att markarbeten inte får ske djupare än till 1 meter över högsta grundvattenyta. För avsteg från vattenskyddsföreskrifterna ska dispens sökas hos länsstyrelsen i Uppsala län. Det gäller för pålning, schaktning och spontning.

Grundvatten

Planområdet berörs av kommunfullmäktiges beslut om ”Riktlinje för markanvändning inom Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt” (2018-04-23). Riktlinjen syftar till att få en mer hållbar markanvändning för att skydda grundvattenförekomster. Grundvattenförekomsterna ska uppfylla miljökvalitetsnormer (MKN) och gränsvärden för dricksvatten enligt Livsmedelsverkets föreskrifter. Utredningen ”Riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt” visar att planområdet ligger inom ett område med låg känslighet för negativ påverkan på grundvattnet, i en skala mellan låg, måttlig, hög och extrem känslighet. Riskanalysen grundar sig bland annat på tjockleken av det skyddande lerlagret vilket gör att man behöver ta hänsyn till hur kommande schaktningsarbeten kan påverka lerlagret.

Enligt den geotekniska utredningen (Projekterings PM Miljö och Geoteknik, Bjerking) kommer schaktbotten på de lägsta delarna ligga på +1,0. Med en schaktbotten på som djupast +1,0 återstår mellan 9,0 och 12,5 meter blöt lera mellan schaktbotten och förekommande grundvattenakvifer, vilken finns i lerans underkant. Detta lerlager bedöms som tillräckligt mäktigt för att planområdet även fortsättningsvis kan bedömas som ett område med låg känslighet för negativ påverkan på grundvattnet.

En kompletterande miljö- och geoteknisk utredning (Projekterings PM Miljö och Geoteknik, Bjerking, rev. 2022-04-20) har tagits fram som visar att en installation av pålar och spont inte bedöms medföra någon risk för grundvattenläckage. Sponten installeras från markytan högre än grundvattnets trycknivå. Pålar kommer att installeras från lägre nivå men bedöms inte kunna transportera vatten då pålen utförs tät och då leran efter installation kommer att sluta tätt mot pålens utsida. Kontrollprogram upprättas för schakt-, spont-, och pålningsarbeten.

Dagvatten

Dagvattnet från planområdet avvattnas till ytvattenförekomsten Fyrisån som omfattas av miljökvalitetsnormer. Det finns ett icke försämringskrav på recipienten, Fyrisån, vilket innebär att detaljplanen inte får försämma möjligheterna för recipienten att uppnå god status. Den ekologiska statusen för Fyrisån har klassificerats till måttlig status och den kemiska statusen i ytvattenförekomsten uppnår ”ej god status”. Utgångspunkten för dagvattenhanteringen är att den ska bidra till att förbättra vattenkvaliteten i Fyrisån, vilket även innebär att icke försämringskravet är uppfyllt eftersom det i dagsläget inte sker någon fördröjning eller rening av utgående dagvatten från fastigheten.

En dagvattenutredning (Dagvattenutredning, Bjerking) har tagits fram för att föreslå dagvattenhantering för områdets utbyggnad. Utredningen visar på möjliga åtgärder för att rena och fördröja dagvatten från kvartersmark. Dagvattenanläggningen för kvartersmarken ska utformas så att 20 mm regn, räknat över hela ytan, kan renas och avtappas under minst 12 timmar innan vidare avledning till Uppsala Vattens dagvattenledning. Vid större regn behöver vatten kunna avledas till platser där en tillfällig översvämning kan tillåtas.

Utredningen föreslår att dagvattnet renas och fördröjs genom en kombination av gröna tak, grön innergård och krossmagasin. Takytor som inte anläggs med sedumtak föreslås avvattnas mot ett krossmagasin. Krossmagasin är makadamfyllda magasin som både renar och fördröjer dagvattnet. Krossmagasinet kommer att placeras under gång- och cykelvägen intill järnvägen.



Bild 23 Illustration som visar fördröjningsytor på tak och innergård samt placering av krossmagasin, Bjerking.

Hälsa och säkerhet

Buller

Planområdet är utsatt för trafikbuller från både väg- och tågtrafik men det finns inga krav om högsta ljudnivåer utomhus för kontor och hotell. Det finns dock krav i Boverkets byggregler, BBR, på högsta tillåtna ljudnivå inomhus för kontor. Det kommer att följas upp i bygglov och vid tekniskt samråd. För att klara ljudkraven kan det behövas en ljuddämpande yttervägg och särskilda krav på fönster.

Vibrationer

Närheten till järnvägen kan innebära vibrationer i närliggande byggnader som kan vara störande för de som vistas där. Vibrationerna bör inte överstiga en vibrationshastighet på högst 0,4 mm/s enligt riktvärden i Svensk standard. Riktvärdet gäller bostäder men kan tillämpas även på arbetsplatser. För att undvika störningar kan särskilda vibrationsdämpande åtgärder behövas vid grundläggning. Det har tidigare gjorts en mätning av vibrationshastigheten i befintlig byggnad vilken nu är kompletterad med ett utlåtande beträffande nybyggnad (Mätning av vibrationshastighet i befintlig byggnad samt Utlåtande, Akustikbyrå). Mätningen har gjorts vid flera olika passerande tåg men omfattar inte något godståg, vilket gör att den kan behöva kompletteras inför projektering. Mätningen visade på ett högsta värde av 0,033 mm/s vilket med stor marginal understiger riktvärdet.

Markföroreningar

Inom kvarteret Siv har det historiskt sett funnits olika verksamheter som kan ha orsakat föroreningar. I databasen över potentiellt förorenade områden finns uppgifter

om att det ska ha funnits färghandel, verkstadsindustri och ytbehandling (galvanisering och gummireparationsverkstad), garveri (sadelmakeri), tryckeri (en påsfabrik) samt någon form av desinfektionshantering. En kemtvättsverksamhet i form av en tillfällig byggnad ska även ha funnits vid Vaksala torg intill planområdet.

Eftersom större delen av fastigheten är bebyggd är det svårt att undersöka förekomsten av markföroreningar, men några markprover har tagits på området som vetter mot järnvägen. Analysen av dessa prover påvisar inga föroreningar som överskrider riktvärdet för känslig markanvändning (Projekterings PM Miljö och Geoteknik, Bjerking). I närheten av järnvägen skulle det även kunna förekomma rester av bekämpningsmedel i marken vilket behöver undersökas i det fortsatta arbetet. Efter rivning av befintligt garage kan ytterligare provtagningar av marken göras för att undersöka om det finns markföroreningar. För att säkerställa att marken är undersökt innan byggnadsarbetena påbörjas finns det en planbestämmelse som anger att startbesked inte får ges förrän eventuella markföroreningar har avhjälpats eller en skydds- eller säkerhetsåtgärd kommit till stånd.

Luft

Delar av Uppsalas innerstad berörs av dålig luftkvalitet till följd av fordonstrafiken och att föroreningar inte vädras ut i en tät stadsmiljö. Vid planläggning behöver man säkerställa att miljö kvalitetsnormerna för luft inte överskrids. Enligt luftkvalitetsutredningen (Luftkvalitetsutredning, SLB Analys) klarar utbyggnaden av kvarteret Siv lagstadgade miljö kvalitetsnormer för PM₁₀ och NO₂. Utbyggnaden innebär dock att luftföroreningshalterna ökar något längs Storgatan.

En jämförelse har även gjorts med miljö kvalitetsmålet Frisk luft. Miljö kvalitetsmålet har beslutats av riksdagen och definierar luftföroreningshalter för PM₁₀ och NO₂ som är strängare än motsvarande normvärden. Utredningen visar att de långsiktiga miljö kvalitetsmålen för PM₁₀ och NO₂ inte kommer att uppnås längs Vaksalagatan och Storgatan. Kommunen har ett åtgärdsprogram för att förbättra luftkvaliteten och minska halterna av luftföroreningar. I programmet ingår ett flertal åtgärder såsom dammbindning, dubbdäcksförbud, hastighetssänkning, miljöklassning av bussar, ökad satsning på cykel, parkeringsöversyn med mera.

Översvämningsrisk vid Fyrisån och vid kraftiga regn

Kvarteret ligger inom högsta beräknade flöde samt delvis inom 200-årsflödet för Fyrisån. Översvämningskarteringen är framtagen av MSB, Myndigheten för samhällsskydd och beredskap. Vid ett 200-årsflöde kan vattnet komma att stiga vid Vaksalagatan och det beräknade flödet ligger på en nivå cirka +6,2 meter över nollplanet.

Planområdet berörs även av kraftiga regn enligt den översvämningskartering som gjorts av MSB, Myndigheten för samhällsskydd och beredskap. Vaksalagatan ligger lågt där den går i tunnel under järnvägen och är känslig för översvämning. Vid ett kraftigt regn med en återkomsttid på 100 år kommer tunneln att vattenfyllas på en nivå +6,0 meter över nollplanet.

För att undvika skador i byggnaden bör entréer placeras på en lägsta nivå om +6,2 meter. Om en lägre nivå ändå önskas ska entréerna inte leda till funktioner som är särskilt känsliga för översvämning, såsom elanläggningar och undercentraler. Elanläggningar ska placeras på en nivå minst +6,2 meter över nollplanet eller i

vattensäkert rum, vilket säkras genom en planbestämmelse. Med vattensäkert rum menas ett utrymme där man vidtagit åtgärder för att förhindra en översvämning. En viktig åtgärd är att utrymmet inte står i direkt förbindelse med fasadöppningar som är placerade lägre än +6,2 meter. Se även dagvattenutredningen (Dagvattenutredning, Bjerking) och riskutredningen (Riskutredning Briab).

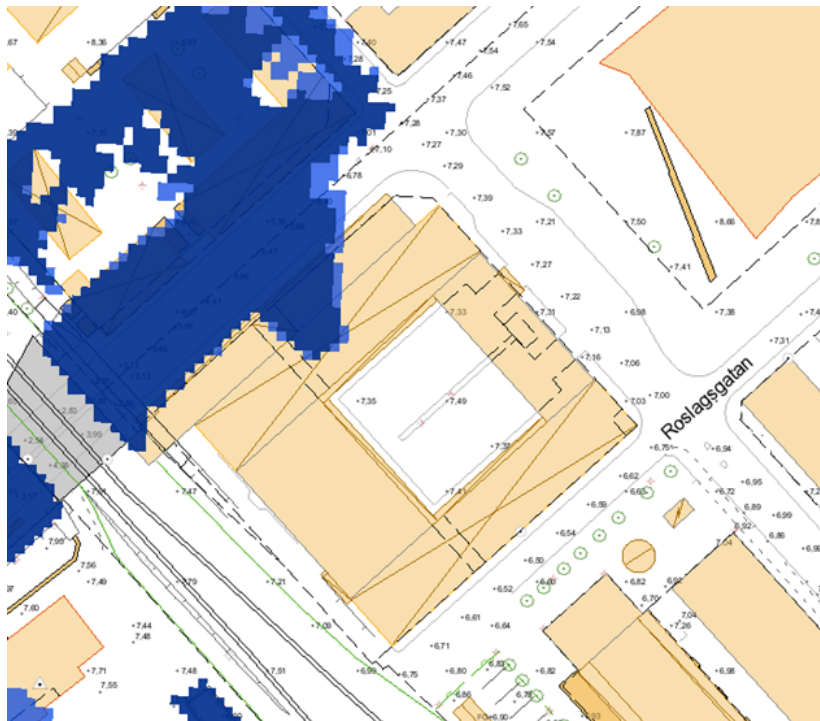


Bild 24 Översvämningsrisk vid Fyrisåns 200-årsflöde, MSB. Den mörkare blå färgen visar 100-årsflödet och den ljusare blå visar 200-årsflödet.

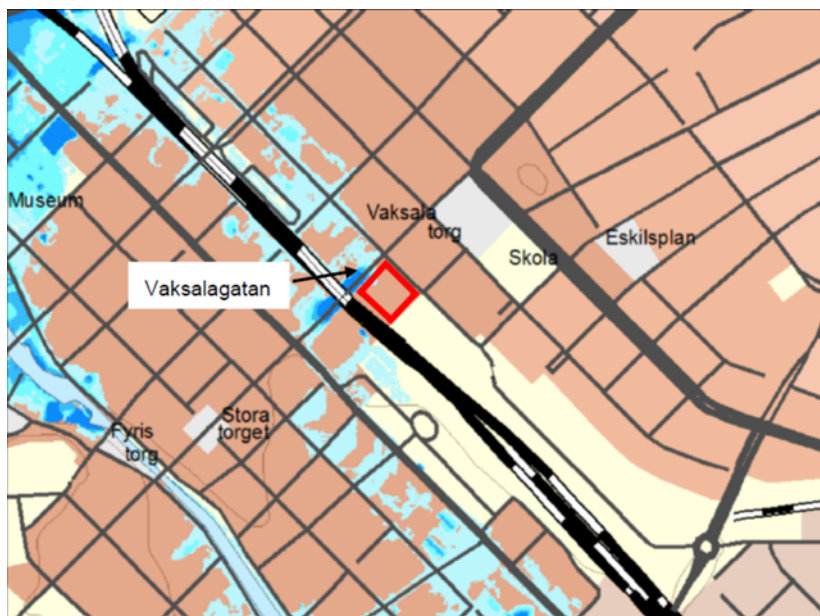


Bild 25 Skyfallskartering vid ett regn med en återkomsttid på 100 år. De blå områdena visar på områden som riskerar att översvämmas, (MSB).

Lågpunkt och sekundär avrinningsväg

Det finns en lågpunkt i Roslagsgatan som gör att regnvattnet samlas där. Vid kraftiga regn kan lågpunkten innebära en översvämningsrisk för Roslagsgatan, som i sin tur kan skada närliggande byggnader i kvarteren Siv och Eldaren. Lågpunkten är som lägst +6,5 meter över nollplanet och kan fyllas upp till högst +7,1 meter vid ett skyfall. I samband med exploateringen är det möjligt att ta bort den instängda lågpunkten i Roslagsgatan. En sekundär avrinningsväg kan då anordnas så att vattnet rinner från Roslagsgatan via gång- och cykelvägen och vidare ner till Vaksalagatan. En ändring av gatans höjdsättning kommer att göras vid projektering och anläggning av den allmänna platsen, Roslagsgatan och GC-vägen. En förprojektering med höjdsättning har tagits fram. Detaljplanen styr avrinningen med plushöjder på plankartan som möjliggör sekundär avrinning mot Vaksalagatan.



Bild 26 Förslag på ny sekundär avrinningsväg visas med blå pilar, Bjerking.

Risk för olyckor vid järnväg

Planområdet gränsar till järnvägen, Ostkustbanan, som trafikeras med både person- och godståg. På järnvägen transporteras även farligt gods. Den befintliga byggnaden är placerad cirka 14–20 meter från närmaste spårmitt. För bedömning av riskavstånd till transportled för farligt gods tillämpar kommunen de riktlinjer som Länsstyrelsen i Stockholms län tagit fram. Enligt dessa riktlinjer ska det finnas ett bebyggelsefritt skyddsavstånd på minst 25 meter från närmaste spårmitt. För bebyggelse som planeras inom 30 meter från spårmitt krävs att ett antal åtgärder för brandskydd, ventilation och nödutrymning säkerställs genom planbestämmelser.

Planområdet är bebyggt med bostäder idag, vilket är den mest känsliga markanvändningen, och det är därför en förbättring ur riskhänsyn att området planläggs för kontor, hotell och centrum. Om en planläggning inte genomförs kommer pågående markanvändning att fortsätta vilket är ett sämre alternativ ur ett säkerhetsperspektiv. Den nya bebyggelsen kommer inte att placeras närmare spåret än befintlig bebyggelse, utan placeras på samma avstånd. Dessutom kommer bottenvåningen vara indragen så att den är minst 20 meter från spåret och åtgärder

vidtas för att begränsa följderna av en eventuell olycka. En utredning har tagits fram (Riskutredning kv Siv BRIAB) för att analysera riskerna på platsen och föreslå riskreducerande åtgärder. För att ytterligare fördjupa och bedöma risken med att bebygga området närmast spåret har kommunen beställt en granskning av riskanalysen (Second opinion, granskning av risk PM kv Siv, Ramböll). Granskningen stödjer den slutsats att kvarteret Siv kan bebyggas på det sätt som riskutredningen föreslår.

Följande riskreducerande åtgärder är en förutsättning för planens genomförande:

1. Skydd mot urspårning sker genom att framtida entréplan mot spårområdet dras in så att avståndet mellan byggnadsdelar som kan påverkas vid en eventuell urspårning och befintlig järnvägs närmaste spårmitt blir 20 meter.
2. Inom 25 meter från befintlig järnvägs närmaste spårmitt utformas utomhusytor på marknivå för att inte uppmuntra till stadigvarande vistelse. Vistelse på takterrass bedöms dock inte medföra oacceptabla risknivåer möjlig inom detta avstånd till följd av en placering som skyddar mot värmestrålning och utsläpp av tunga gaser och kan därför vara möjlig.
3. Nya byggnaders fasader som ligger inom 30 meter från närmsta spårmitt utförs i lägst brandteknisk klass EI 30. Fönster inom detta avstånd på fasad mot spårområdet utförs i lägst brandteknisk klass EI 30. Fönster inom 30 meter från närmsta spårmitt på fasad mot Vaksalagatan kan utföras i klass EW 30. Fönster på fasad mot Roslagsgatan utförs i EI 30 ovan indragningen och kan utföras i EW 30 på resterande del inom 30 meter från närmsta spårmitt. Fönster i brandteknisk klass får vara öppningsbara.
4. Nya byggnader som placeras närmare än 30 meter från närmaste spårmitt utförs med minst en utgång och därmed utrymningsmöjlighet som vetter bort från spårområdet.
5. Tilluftsventilation ska vara gynnsamt placerad med nödavstängningsmöjlighet.

Detaljplanen är utformad så att byggrätten är begränsad enligt punkt 1.

Utomhusytorna närmast järnvägen utgörs främst av en gång- och cykelväg som inte inbjuder till vistelse. För punkterna 3–5 finns motsvarande planbestämmelser.

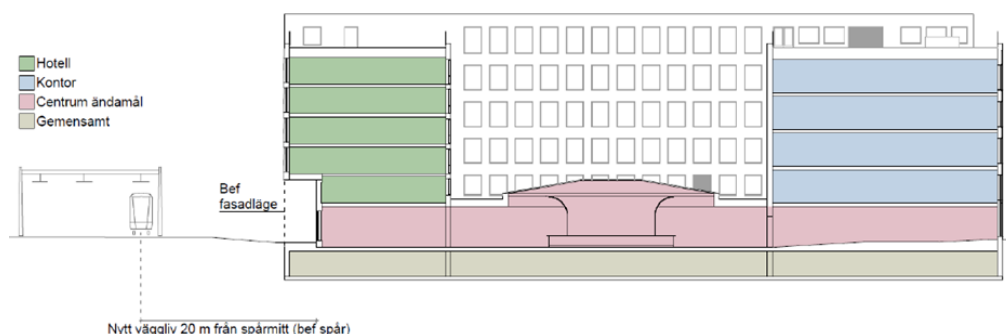


Bild 27 Illustration som visar den planerade byggnaden och avstånd till befintligt spår, BRIAB.

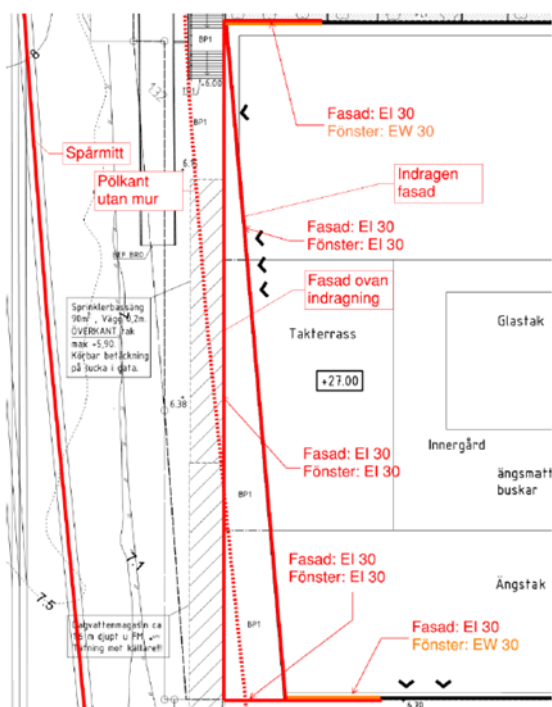


Bild 28 Illustration som visar krav på brandteknisk klass på respektive fasad, BRIAB.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten (avlopp). Ledningarna är under Vaksalagatan, Storgatan och Roslagsgatan. Spillvatten finns även under gång- och cykelvägen mellan kvarteret och järnvägen.

Ytterligare brandposter behöver anläggas i anslutning till planområdet för att säkerställa brandvattenförsörjning.

Dagvattenledningar

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Ledningarna finns under Vaksalagatan, Storgatan och Roslagsgatan.

El

För att klara den ökade elförbrukningen i kvarteret Siv behöver den befintliga transformatorstationen i planområdet byggas ut. Detaljplanen ger viss möjlighet att bygga ut stationen. Mot kvarteret Eldaren begränsas byggrätten för att ge framkomlighet för leveranser och avfallsfordon. Transformatorstationen är placerad i ett exponerat läge och det ställs därför krav på hög arkitektonisk kvalitet.

Värme

Det finns möjlighet att ansluta till fjärrvärmenätet.

Tele och bredband

Det finns goda möjligheter att ansluta till telenät och bredband.

Avfall

För avfallshantering gäller generellt att marken ska vara hårdgjord och att det maximala dragavståndet inte bör överstiga 10 meter från hämtningsfordonets uppställningsplats. Avfallshanteringen ska ske via Roslagsgatan där avfallsbilen kan stanna i körbanan och sedan köra fram och vända på vändplanen som är dimensionerad för en 10 meters lastbil. Se illustration i avsnittet om Trafik.

Planen innehåller även en byggrätt för en befintlig källsorteringsbyggnad på kommunens mark intill Roslagsgatans vändplan. Denna byggnad är till för att klara Godsmagasinet avfallshantering. Byggnaden har ett exponerat läge och det ställs därför krav på hög arkitektonisk kvalitet.

Planbestämmelser

Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
GATA	<i>Gata</i> Vaksalagatan kommer att breddas med två meter och Roslagsgatan förses med en större vändplan vid järnvägen. All angöring till kvarteret sker via Roslagsgatan.
TORG	<i>Torg</i> Området närmast kvarteret Eldaren planläggs som torg för att huvudsakligen användas för gående. Leveranser och hämtning av avfall får ske över torgytan. Torgytan kan med fördel ges en omsorgsfull markbeläggning och planteringar som anknyter till den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden Godsmagasinet. Ett litet område i korsningen Vaksalagatan–Storgatan planläggs som torg. Korsningen mellan två gator med mycket gångtrafik kan behöva extra utrymme. Under torget ges möjlighet till användningen parkering genom en särskild planbestämmelse.
VÄG₁	<i>Gång- och cykelväg</i> Området mellan järnvägen och kvarteret planläggs som gång- och cykelväg. Gång- och cykelstråket som ska knytas samman med en bro över Vaksalagatan är en viktig del i det övergripande gång- och cykelnätet.

Kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
CP	<i>Centrum, Parkering</i> Kvarteret ska användas för hotell, kontor, restauranger, butiker och annan användning som ryms inom centrum. Avsikten är att ge en flexibel användning. I källaren kan parkering anordnas. Genom att ange parkering som en egen användning är det möjligt att bilda en egen fastighet för parkering.
(C)	<i>Centrum</i> Användningen centrum i kombination med allmän plats betecknas inom parentes. Huvudsaklig

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv**

användning är allmän plats men kvartersmark finns över och på ett område även under allmän plats. Sektioner som visar det finns på plankartan.

(P)*Parkering*

Användningen parkering i kombination med allmän plats betecknas inom parentes. Huvudsaklig användning är allmän plats men kvartersmark för parkering finns under allmän plats. Sektioner som visar det finns på plankartan.

E₁*Transformatorstation*

Området motsvarar ledningsrätten och ger möjlighet till viss utbyggnad av befintlig transformatorstation. En del av området kan dock inte bebyggas med hänsyn till att området behövs för in- och urlastning.

E₂*Källsorteringsbyggnad*

Källsorteringsbyggnaden är placerad på kommunal mark men används av verksamheterna i Godsmagasinet.

T₁*Järnväg*

Området är avsett för utbyggnad av järnvägen.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats**Planbestämmelse****Beskrivning och motiv****Trappa***Trappa*

Trappan är till för att nå gång- och cykelvägen från Vaksalagatan och blir en ny genväg till Resecentrum.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark**Planbestämmelse****Beskrivning och motiv**

Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan



Detaljplanen begränsar höjden på bebyggelsen utifrån utsikten från Uppsala konsert och kongress (UKK) samt utifrån den omgivande stadsmiljön. Nockhöjden begränsar höjden för den högsta punkten på byggnadens yttertak. Ovanför nockhöjden får räcken runt takterrasser sticka upp samt mindre tekniska installationer såsom skorstenar, ventilationshuvor och luftning för avlopp. Höjden på dessa regleras med

Planbestämmelse**f₁****f₂****f₃****Beskrivning och motiv**

totalhöjd. För hisschakt samt pool (simbassäng) finns särskilda bestämmelser f_4 och f_5

Högsta totalhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan

Detaljplanen begränsar höjden på tillkommande installationer utifrån utsikten från Uppsala konsert och kongress (UKK) samt utifrån den omgivande stadsmiljön. Ovanför totalhöjden får inga installationer såsom skorstenar och antenner sticka upp. Totalhöjden begränsar höjden på skyddsräcken och mindre ventilationsdon så att de inte sticker upp mer än 1,2 meter övernockhöjden. Hisschakt omfattas inte av totalhöjden för denna detaljplan, men har en särskild bestämmelse, f_4 .

Byggnaden ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet

Byggnaden är placerad i ett centralt och exponerat läge och kan ses på nära håll från foajévåningen i UKK, Uppsala konsert och kongress. Utformningen av taket med dess installationer är särskilt viktig, samt att kontors- och hotellbyggnadens bottenvåning utformas så att den öppnar sig mot gatan med stora glaspartier. Bestämmelsen finns även på transformatorstationen och källsorteringsbyggnaden.

Byggnad ska vara öppen i markplanet till en fri höjd på minst 5,0 meter. Källarvåning får anläggas helt nedgrävt under mark. Terrassbjälklagets ovansida ska vara i nivå med allmän plats utan höjdskillnad.

Bestämmelsen finns på byggrätten närmast järnvägen. Mellan närmaste spårmit för järnvägen och byggnadens bottenvåning ska det vara ett horisontellt avstånd på minst 20 meter utifrån säkerhetsaspekter. Det får inte finnas pelare eller andra byggnadsdelar inom detta område. Med hänsyn till risken för tågolyckor får området inte heller användas för uteserveringar och liknande. Kvartermarken under den utkragande byggnadsvolymen ska upplevas och användas som en del av den allmänna platsen. Den ska därför vara i samma nivå som allmän plats så att det inte tillkommer några trappsteg eller ramper.

Skyddsräcken på tak sak utformas genomsiktliga

Skyddsräcken på takterrassen ska vara genomsiktliga så att de inte stör utsikten från Uppsala konsert och kongress (UKK). Taket på den mittersta delen kan utformas som en takterrass.

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv****f₄***Hisschakt får överskrida nockhöjden med 0,7 meter*

Hisschakten behöver en högre höjd för att klara sin funktion. De är begränsade i sin storlek och bedöms därför inte påverka utsikten nämnvärt.

f₅*Pool får överskrida nockhöjden med 0,7 meter*

Det är tillåtet att anlägga en pool (simbassäng) på takterrassen som sticker upp över nockhöjden. Höjden räknas till poolens överkant eller eventuellt tak över poolen. Som pool räknas även den teknislåda för pump och installationer som hör till poolen. Bestämmelsen finns endast på den mittersta delen och innebär en höjd på +28,0 vilket är lägre än golvet på UKK:s foajévåning.

f₆*Skärmtak över entréer får sticka ut högst 2,5 meter med en minsta frihöjd på 3,0 meter.*

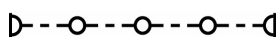
Bestämmelsen gör det möjligt att uppföra ett skärmtak vid entrén mot Storgatan som kan fungera som väderskydd vid busshållplatsen.

f₇*Skärmtak över entréer mot Roslagsgatan får sticka ut högst 2,0 meter med en minsta frihöjd på 4,0 meter.*

Bestämmelsen gör det möjligt att uppföra ett skärmtak vid hotellets entré mot Roslagsgatan så att den blir belyst samt skyddar mot regn.

f₈*Byggnad ska vara öppen i markplanet till en fri höjd på minst 5,0 meter.*

Bestämmelsen finns mot Roslagsgatan för att ge möjlighet för byggnaden att kraga ut över allmän plats.

*Utfartsförbud*

Vaksalagatan och Storgatan är bussgator som ska fredas från utfarter. Bestämmelsen kan dock endast sättas ut på Vaksalagatan. Enligt reglerna för hur detaljplaner ska utformas får bestämmelsen endast finnas där detaljplanen reglerar både gatan och kvartersmarken.

e₁*Byggnadens lokaler i gatuplan, som vetter med fasad mot Vaksalagatan och Storgatan, ska huvudsakligen användas för centrumverksamhet av publik karaktär*

Det är viktigt med öppna verksamheter längs Vaksalagatan och Storgatan så att det blir gator som inbjuder till stadsliv. Med publik karaktär menas att det är en utåtriktad verksamhet som har besökare

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv**

exempelvis butiker, restaurang eller café. Det kan även vara en utställningslokal, hotellobby eller en samlingslokal. Syftet är att lokalen ska upplevas som öppen, det går att se in i verksamheten och besöka den tillfälligt. Verksamheter som inte ingår är exempelvis kontor utan besöksverksamhet, vuxenutbildning eller lättare vård som kräver insynsskydd t.ex. tandläkare.

e₂

Byggnadens våningsplan ovan mark ska inte användas till parkering

Byggnaden ligger centralt och nära resecentrum vilket gör att den huvudsakligen ska användas för ändamål där det centrala läget är viktigt. Ytorna ska prioriteras för kontor, service och handel. Det är även viktigt att begränsa parkeringsytorna i centrum för att inte skapa onödig biltrafik där.

b₁

Elanläggningar ska placeras minst +6,2 meter över nollplanet eller i översvämningsskyddat rum

Det finns en översvämningssrisk vid höga flöden i Fyrisån samt vid kraftiga regn. Med översvämningsskyddat rum menas ett utrymme där man vidtagit åtgärder för att förhindra en översvämning. En viktig åtgärd är att utrymmet inte står i direkt förbindelse med fasadöppningar som är placerade lägre än +6,2 meter.

b₂

Fasader och fönster ska utföras i lägst brandteknisk klass EI 30.

Fasaderna ska utföras så att de uppfyller de krav som ställs i riskutredningen: "Nya byggnaders fasader som ligger inom 30 meter från närmsta spårmitt utförs i lägst brandteknisk klass EI 30. Fönster inom detta avstånd på fasad mot spårområdet utförs i lägst brandteknisk klass EI 30." Se illustration i avsnittet "Risk för olyckor vid Järnväg".

b₃

Ventilationen ska utföras så att den är avstängningsbar och ventilationsintag ska placeras på en sida som vetter bort från järnvägen

Enligt riskutredningen ska tilluftsventilationen vara gynnsamt placerad med nödavstängningsmöjlighet.

b₄

Utrymning från byggnader ska kunna ske i riktning bort från järnvägen

Enligt riskutredningen ska byggnader som placeras närmare än 30 meter från närmaste spårmitt utförs

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv**

med minst en utgång och därmed utrymningsmöjlighet som vetter bort från järnvägen.

b₅

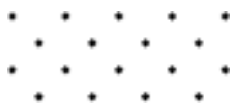
Entréer får inte placeras med dörruppslag ut över allmän plats

Det finns risk för olyckor när dörrar kan slås upp i gångbanan. Särskilt utsatta är personer med svag syn. Dörrar för utrymning, inlastning samt till soprum är inte entréer och omfattas därför inte av bestämmelsen. Entréer är de in- och utgångar där besökare och de som arbetar i byggnaden rör sig genom dagligen.

b₆

Fasader ska utföras i lägst brandteknisk klass EI 30. Fönster som vetter mot järnvägen ska utföras i lägst brandteknisk klass EI 30. Fönster som vetter mot Roslagsgatan och Vaksalagatan ska utföras i lägst brandteknisk klass EW 30.

Fasaderna ska utföras så att de uppfyller de krav som ställs i riskutredningen: "Nya byggnaders fasader som ligger inom 30 meter från närmsta spårmitt utförs i lägst brandteknisk klass EI 30. Fönster inom detta avstånd på fasad mot spårområdet utförs i lägst brandteknisk klass EI 30. Fönster inom 30 meter från närmsta spårmitt på fasad mot Vaksalagatan kan utföras i klass EW 30. Fönster på fasad mot Roslagsgatan utförs i EI 30 ovan indragningen och kan utföras i EW 30 på resterande del inom 30 meter från närmsta spårmitt." Se illustration i avsnittet "Risk för olyckor vid Järnväg".



Marken får inte förses med byggnad

Bestämmelsen finns på en del av E-området för transformatorstation. Området behöver vara obebyggt för att ge utrymme till större fordon för leveranser och avfallshämtning.

Administrativa bestämmelser**Planbestämmelse****Beskrivning och motiv**

Genomförandetiden är 5 år

Detaljplanen avser ett begränsat projekt inom ett kvarter.

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv***Villkor för startbesked*

Startbesked för bygglov får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet har säkerställts genom att eventuella markföroreningar har avhjälpats eller en skydds- eller säkerhetsåtgärd har vidtagits.

Bestämmelsen gäller inom hela planområdet. Det har funnits verksamheter på platsen tidigare som kan ha orsakat föroreningar i marken. Eftersom marken är bebyggd idag har det inte varit möjligt att göra tillräckligt med markundersökningar.

Planens genomförande

Genomförandeavsnittet redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Avsnittet har inte någon självständig rättsverkan utan ska fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgörande frågor som rör fastighetsbildning, Va-anläggningar, vägar med mera regleras såldes genom respektive speciallagstiftning.

Organisatoriska åtgärder

Tidplan

Laga kraft	3 veckor efter planens antagande om inte planen överklagas
Byggstart	3:e kvartalet 2022
Färdigställande	2:a kvartalet 2025

Genomförandetid

Genomförandetiden är satt till 5 år från och med den dag planen vinner laga kraft. Tiden är beslutad på grund av den begränsade omfattningen av allmän plats och storleken på planen.

När genomförandetiden har gått ut fortsätter planen att gälla till den ändras eller upphävs. När genomförandetiden har gått ut har fastighetsägaren inte längre rätt att erhålla ersättning om bygg-, rivnings- eller marklov enligt planen skulle nekas.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för utbyggnad inom allmän plats. Exploatören ansvarar för utförande och drift av anläggningar inom kvartersmark inklusive ledningar. Exploatören har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för ett genomförande av detaljplanen.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området. Kommunen ansvarar för att allmänna anläggning byggs ut i kommunal standard samt för drift och underhåll av dessa.

Planavtal

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

Avtal

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal har upprättas och godkänts genom beslut i mark- och exploateringsutskottet innan detaljplanen antas av plan- och byggnadsnämnden. Avtalet reglerar bland annat marköverlåtelse och kostnader för detaljplanens genomförande. Ersättning för marköverlåtelse regleras i avtalet. För markområden som övergår till kommunen som allmän plats utgår ingen ersättning. Kommunen tar ut en exploateringsavgift för sina åtaganden på allmän plats. I exploateringsavgiften kommer bland annat kostnader för anläggandet av dagvattenkassetter och krossmagasin under gång- och cykelväg mot järnvägen, trappa från Vaksalagatan till gångväg längs med järnvägen, gång- och cykelväg längs järnvägen, trottoar mot Vaksalagatan och Storgatan, torg i korsningen Vaksalagatan och Storgatan, anpassning av Storgatan för att möjliggöra en busshållplats samt anpassning av Roslagsgatan inklusive vändplan och anpassning för garagednfart att ingå.

Avtal om fastighetsreglering

Mellan fastighetsägarna till Fålhagen 1:32 respektive Dragarbrunn 32:1 behöver avtal upprättas för att anpassa fastighetsgränserna enligt plankarta.

Mellan fastighetsägarna till Fålhagen 3:1 respektive Dragarbrunn 32:1 behöver avtal upprättas för att anpassa fastighetsgränserna enligt plankarta.

Avtal avseende bevakningsuppdrag Trafikverket

Mellan fastighetsägare och Trafikverket kan avtal avseende bevakningsuppdrag tecknas, om åtgärder ska utföras i närheten av Trafikverkets anläggning och denna kan påverkas.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägaren.

Markägoförhållanden

Planområdet utgörs av fastigheten Fålhagen 3:1 som ägs av Alma Fålhagen AB och Fålhagen 1:32 som ägs av kommunen. Fastigheten Dragarbrunn 32:1 i anslutning till planområdet ägs av Trafikverket.

Servitut och rättigheter

En befintlig ledningsrätt för transformatorstation belastar Fålhagen 1:32, akt 0380–2014/35, ledningsägare är Vattenfall AB. Ledningsrätten ligger inom E-området på plankartan.

Ett avtalsservitut, akt 03-IM1-63/373.1 med ändamålet parkering belastar Fålhagen 3:1 till förmån för kommunen.

Nytt servitut ska bildas till förmån för Fålhagen 1:32, som ger rätt att på kvartersmark i direkt anslutning till allmän plats anlägga, nyttja, underhålla, förnya belysning och skyltar för allmänna gator och vägar, servitutet kommer belasta Fålhagen 3:1. Nytt avtalsservitut eller nyttjanderätt ska bildas till förmån för Fålhagen 3:1, som ger rätt att anlägga, nyttja, underhålla och förnya ett krossmagasin för rening och fördröjning av dagvatten. Servitutet kommer belasta Fålhagen 1:32, krossmagasinet ska placeras under gång- och cykelvägen längs med järnvägen. Se bild nedan. Nyttjanderätt kan upplåtas för sprinklerbassäng under gång- och cykelvägen längs med järnvägen.

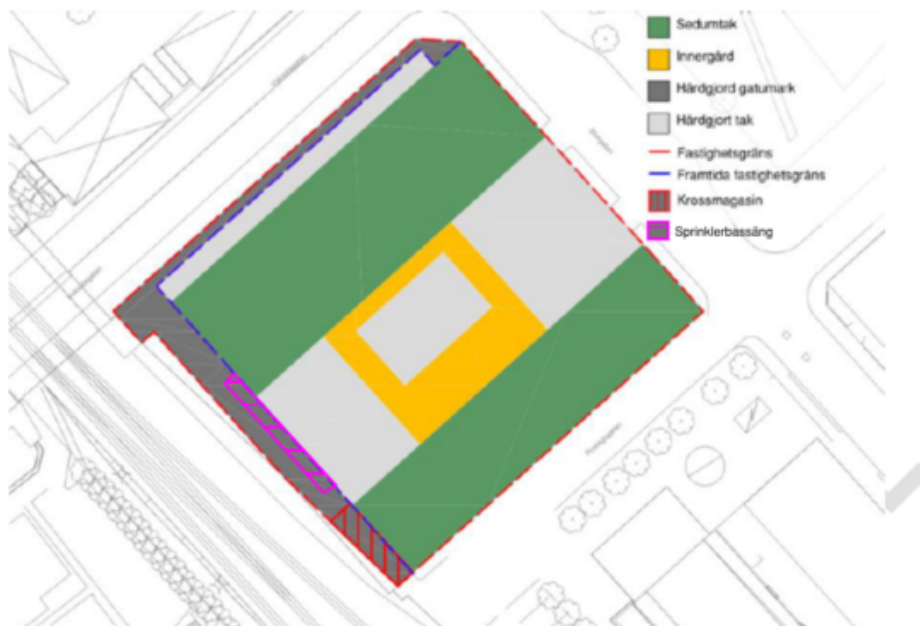


Bild 29 Karta som visar placering av dagvattenmagasin och sprinklerbassäng under gång- och cykelvägen längs med järnvägen.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Traditionell fastighetsbildning

Fastighetsbildningsåtgärder erfordras för att fastighetsrättsligt genomföra detaljplanen. Ansökan om fastighetsbildning ställs till Uppsala kommuns kommunala lantmäterimyndighet. Området som i denna plan är utpekad som gång- och cykelbana är även i den tidigare detaljplanen reglerat som allmän plats gång- och cykelväg. Däremot gjordes ingen fastighetsbildningsåtgärd i enlighet med planen. En fastighetsreglering genomförs i syfte att föra över del av fastighet Fålhagen 3:1 till kommunens gatufastighet Fålhagen 1:32 för gång- och cykelbanan längs med järnvägen samt för gatan längs med Vaksalagatan. Del av torget som ligger i korsningen Storgatan och Vaksalagatan regleras också in i kommunens gatufastighet Fålhagen 1:32 från fastigheten Fålhagen 3:1. En mindre del av fastigheterna Fålhagen 3:1 och Fålhagen 1:32 ska genom fastighetsreglering överföras till järnvägsfastigheten Dragarbrunn 32:1. Exploatören och kommunen ansöker gemensamt om ovan nämnda fastighetsbildningsåtgärder. Se erforderliga justeringar av fastighetsgränser enligt ovan i Bild 20, Karta 1, samt i tillhörande tabell.

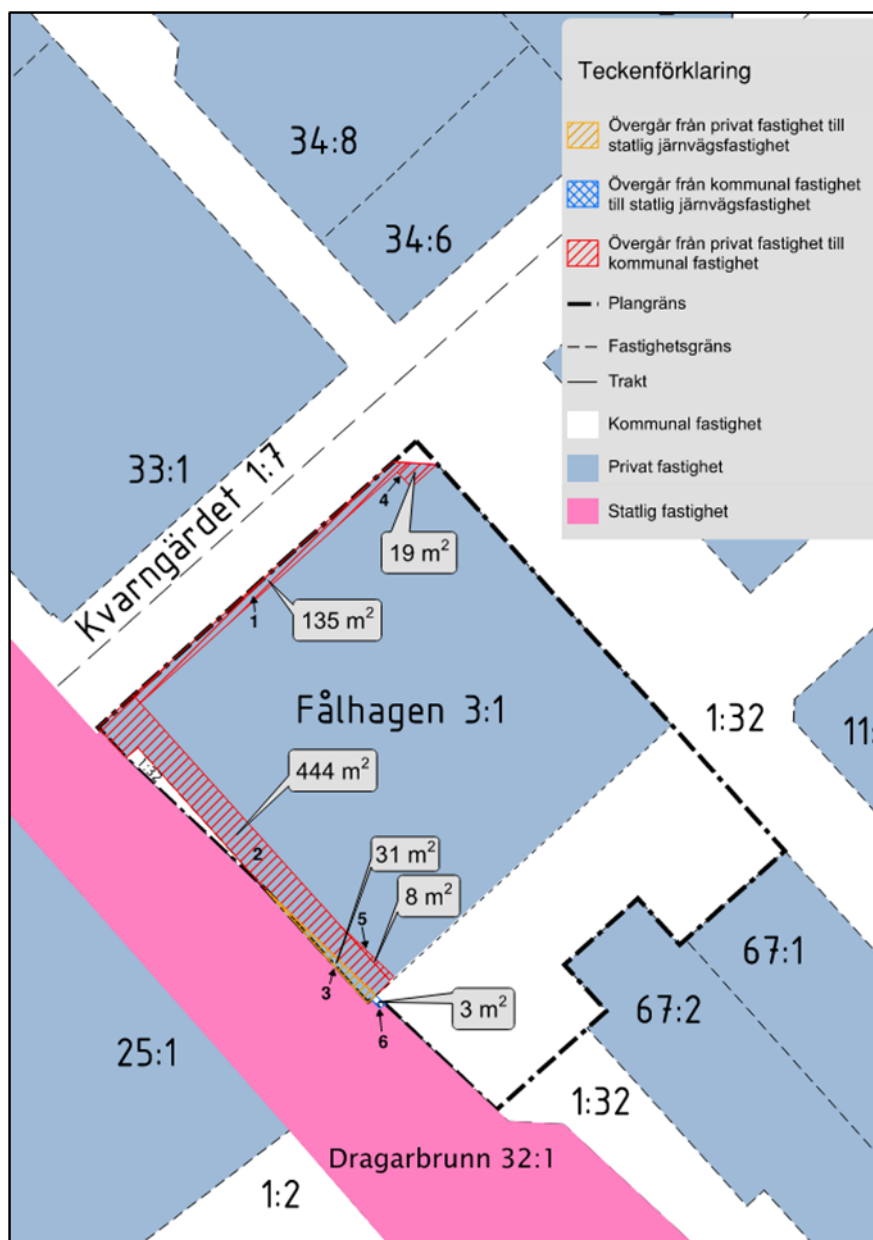


Bild 30 Karta 1.

3D-fastighetsbildning

3D-fastighetsbildningsåtgärder krävs för att fastighetsrättsligt genomföra detaljplanen. Byggrätten medger garage under jord, del av garage under jord är placerat under torget i korsningen Storgatan och Vaksalagatan samt under gång- och cykelvägen mot järnvägen. Torget och gång- och cykelvägen planeras som allmän plats och därav erfordras 3D-fastighetsbildning. Del av exploatörens byggnad kommer att kraga ut cirka en meter över allmän platsmark mot järnvägen och Roslagsgatan, därav erfordras 3D-fastighetsbildning även här. Exploatören och kommunen ansöker gemensamt om ovan nämnda fastighetsbildningsåtgärder. Se erforderliga 3D-fastighetsbildningsåtgärder enligt karta 2 samt i tillhörande tabell.

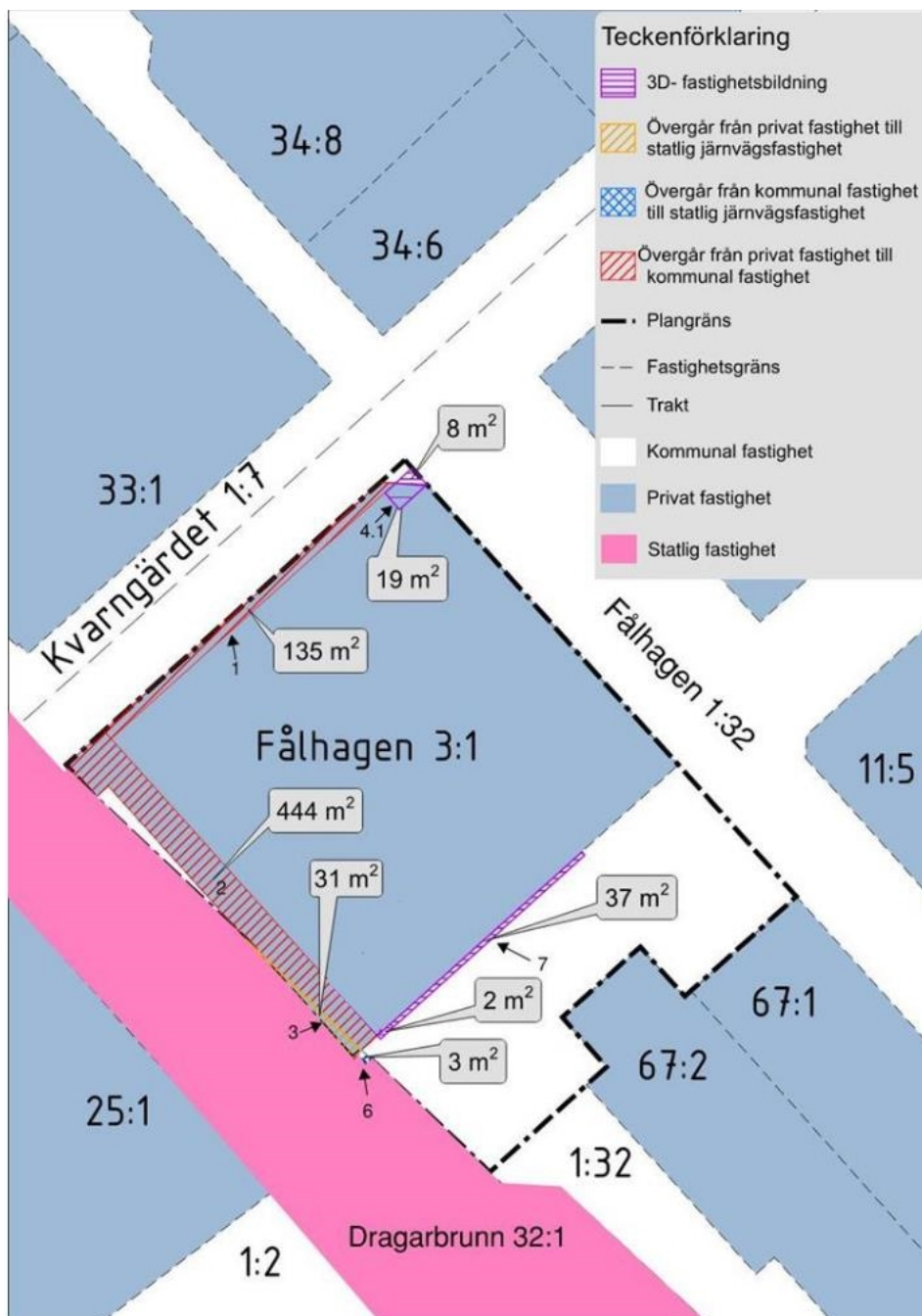


Bild 31 Karta 2.

Fastighet	Nummer på område i bild 31	Från nuvarande fastighetsägare	Från pågående markanvändning	Till ny markanvändning	Till ny fastighetsägare
Del av Fålhagen 3:1 (övergår till Fålhagen 1:32)	1	Alma Fålhagen AB	Kvartersmark	Allmän platsgata	Uppsala Kommun

Fastighet	Nummer på område i bild 31	Från nuvarande fastighetsägare	Från pågående markanvändning	Till ny markanvändning	Till ny fastighetsägare
Del av Fålhagen 3:1 (övergår till Fålhagen 1:32)	2	Alma Fålhagen AB	Kvartersmark, allmän plats*	Allmän plats G/C (i marknivå)	Uppsala kommun
Del av Fålhagen 3:1 (övergår till Dragarbrunn 32:1)	3	Alma Fålhagen AB	Kvartersmark för järnväg*	Kvartersmark för järnväg	Trafikverket
Del av Fålhagen 3:1 (övergår till Fålhagen 1:32 i marknivå)	4	Alma Fålhagen AB	Kvartersmark	Allmän plats torg (i marknivå)	Uppsala kommun
Del av Fålhagen 3:1 samt del Fålhagen 1:32 (3D under marknivå)	4.1	Alma Fålhagen AB, Uppsala kommun	Kvartersmark, allmän plats	Parkering (under marknivå)	Alma Fålhagen AB
Del av Fålhagen 3:1 (övergår till Fålhagen 1:32 i marknivå)	5	Alma Fålhagen AB	Kvartersmark, allmän plats*	Allmän plats G/C (i marknivå)	Uppsala kommun
Del av Fålhagen 1:32	6	Uppsala kommun	Kvartersmark för järnväg*	Kvartersmark för järnväg	Trafikverket

Fastighet	Nummer på område i bild 31	Från nuvarande fastighetsägare	Från pågående markanvändning	Till ny markanvändning	Till ny fastighetsägare
(övergår till Dragarbrunn 32:1)					
Del av Fålhagen 1:32 (urholkas 3D, övergår till Fålhagen 3:1)	7	Uppsala kommun	Allmän plats	Centrum (från 5 m över marknivå)	Alma Fålhagen AB

* Dessa områden har helt eller delvis samma planbestämmelse i gällande samt föreslagen detaljplan, dock har fastighetsreglering inte genomförts och är därför ännu del av fastigheterna Fålhagen 3:1 samt Fålhagen 1:32.

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar. Exploatören bär det ekonomiska ansvaret för genomförandet av anläggningar på kvartersmark. Mark som planläggs som allmän plats överläts till kommunen. Kommunen tar ut en exploateringsavgift för kommunens åtaganden.

Ledningar

Kostnaderna för flytt av ledningar regleras av separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare. Ledningsägare svarar vid behov för ansökan om ledningsrätt för ledningar och tillhörande anläggningar.

Exploatören ansvarar för att nytillkommen bebyggelse ansluts till det kommunala V-nätet. Kostnader tas ut i enlighet med kommunens taxa. Exploatören bekostar nyanslutningar till befintligt el- och fjärrvärmenät samt ansvarar för att den nya bebyggelsen ansluts till det befintliga el- och fjärrvärmenätet.

Ersättning för mark som övergår till allmän plats

Ingen ersättning ska utgå till exploatören för mark som övergår till allmän plats.

Lantmäteriförrättning

Kostnader för lantmäteriförrättningar avseende fastighetsregleringar, servitutsbildning och 3D-fastighetbildning regleras i exploateringsavtalet. Vid fastighetsreglering mellan

Fålhagen 3:1 och Dragarbrunn 32:1 avseende område för järnväg kan ersättning regleras i avtal mellan fastighetsägarna alternativt bestämmas inom ramen för lantmäteriförrättningen.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatören bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

Dagvattenhantering

För att uppfylla ställda krav samt säkerställa en robust dagvattenhantering kommer gröna tak, krossmagasin samt dagvattenkassetter att anläggas inom planområdet. I första hand ska dagvattnet ledas inom allmän plats på gator och gång- och cykelvägar. Avrinningsvägen förläggs så att dagvattnet kan rinna på Roslagsgatan och vidare mellan spårområdet och huskroppen på exploatörens fastighet i nordvästlig riktning. Om den nya bebyggelsen delas upp på flera fastigheter ska dagvattenhanteringen för varje fastighet lösas antingen på den egna fastigheten eller med hjälp av gemensamhetsanläggning.

Markföroreningar

Inom kvarteret Siv har det historiskt sett ha funnits verksamheter som har orsakat föroreningar. Den som ska göra en åtgärd i ett förorenat område som kan medföra risk för spridning och exponering är skyldig att anmäla detta till miljöförvaltningen.

Byggskedet

En riskanalys som omfattar besiktning av grannfastigheterna bör göras innan byggstart. Den bekostas av exploatören. Om riskanalysen påvisar risk för vibrationsstörningar ligger det i exploatörens eget intresse att vidta åtgärder mot byggrelaterade skador.

Ledningar

Förfrågan via ledningskollen.se skickades ut i april 2020 och gav följande information om ledningsägare som har ledningar inom och i anslutning till planområdet. Under granskningen i december 2021 meddelade Trafikverket att de har en kraftledning i planområdet.

- IP-only
- Primlight
- Skanova
- Telenor
- Vattenfall eldistribution
- Vattenfall värme
- Uppsala kommun, trafiksignaler
- Uppsala kommun, gatubelysning
- Uppsala Vatten och Avfall
- Trafikverket

El, vatten, avlopp, bredband och tele

Den tillkommande bebyggelsen ska anslutas till befintliga el-, vatten- och avloppsledningar. Vatten och avloppsledningarna ägs av Uppsala Vatten och ligger i Vaksalagatan, Storgatan och Roslagsgatan. Samordning kring dagvattenledning i anslutning till korsningen Storgatan/Roslagsgatan pågår mellan exploatören och Uppsala Vatten. El- och fjärrvärmeledningar ägs av Vattenfall AB värme samt Vattenfall eldistribution AB. Fibernätkablar och telekablar ligger också i Vaksalagatan, Storgatan och Roslagsgatan och ägs av IP only och Primlight respektive Telenor och Skanova. Uppsala kommun har kabel för belysning och trafiksignal i omgivande gatunät.

Samordning sker med respektive ledningsägare om tillfälliga åtgärder behöver göras under byggskedet. Befintliga ledningar ska hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

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 innan byggstart. Utsättning av befintliga kablar ska begäras innan arbetena sätts igång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden. Den som initierar en flytt av ledningar ska bekosta den om inte annat angivits i ledningsrättsavtal.

Samordning

Samordning mellan kommunens gatuutbyggnad och exploatörens byggprojekt ska göras i god tid för att säkerställa framkomlighet och undvika oförutsedda hinder samt minska risker i byggskedet.

Exploatören ansvarar för att se till att området är tillgängligt för trafik under byggtiden och att hinder och störningar undviks i möjligaste mån.

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 kap. 6§ miljöbalken). I undersökningen identifieras de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen 5§ (2017:966).

Undersökning av betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kap. 6§

Ett genomförande av detaljplanen innebär att det kan uppföras en ny kontors- och hotellbyggnad med handel i bottenvåningen. Längs med järnvägen kommer det att anläggas en gång- och cykelväg med en trappa ned till Vaksalagatan. Roslagsgatan planläggs som gata. Ett genomförande av planen ger följande miljökonsekvenser:

- Stadsbilden kommer att påverkas positivt av en ny byggnad med väl gestaltade fasader. Planen ställer krav på hög arkitektonisk kvalitet.
- Utsikten från Uppsala konsert och kongress in mot staden och märkesbyggnaderna kan komma att påverkas av planen. Den tillåtna nockhöjden är något högre än i den tidigare detaljplanen men tar hänsyn till utsikten.
- Planens genomförande kan medföra ytterligare skuggning i omgivningen. Förändringen bedöms dock som liten.
- Planen berör riksintresset för kulturmiljön men bedöms inte påverka det. Fasadlivet på den högre byggnadsdelen flyttas närmare Vaksalagatan men förändringen kommer inte att påverka sikten in mot Carolina Rediviva.
- Dagvattnet från planområdet rinner ut mot Fyrisån, som omfattas av miljökvalitetsnormer. Ett genomförande av detaljplanen innebär att dagvattnet kommer att renas och fördröjas vilket är en förbättring i förhållande till dagens situation.
- Planområdet är utsatt för trafikbuller från både väg- och tågtrafik, men det är möjligt att bygga så att en god inomhusmiljö för kontor och hotell kan uppnås.
- Planområdet ligger utmed trafikerade gator där det är risk för överskridande av miljökvalitetsnormerna. Planen innebär en förtätning vilket medför att luftföroreningshalterna ökar något längs Storgatan, men miljökvalitetsnormerna kommer att klaras.
- Planområdet riskerar att utsättas för översvämning från Fyrisån samt vid kraftiga regn. Planen styr att viktiga driftsfunktioner skyddas från översvämning.
- Planområdet är utsatt för risk för olyckor till följd av urspärning och hantering av farligt gods vid järnvägen. Planen innehåller flera bestämmelser för att mildra risken vid en eventuell olycka.
- Planområdet har tidigare använts för olika verksamheter som kan ha medfört föroreningar i marken. Den miljötekniska undersökningen har inte identifierat några markföroreningar, men eventuell förekomst ska uppmärksammas vid kommande schaktning.

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

Undersökningssamråd

Länsstyrelsen har yttrat sig i samrådet (2021-03-05) och instämmer i kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 3§ miljöbalken.

Beslut om betydande miljöpåverkan

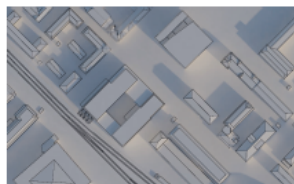
Plan- och byggnadsnämnden beslutar om betydande miljöpåverkan i samband med beslut om granskning.

Miljöaspekter

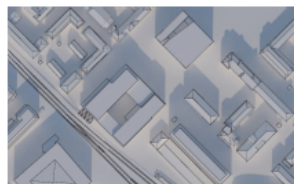
Dags- och solljus

En solstudie har genomförts som visar hur den nya bebyggelsen påverkar omgivningen, samt en jämförelse mot befintlig bebyggelse. Solstudien finns även som ett separat dokument. Nybyggnaden i kvarteret Siv påverkar framförallt torget vid UKK men det är endast en marginell skillnad från dagens situation.

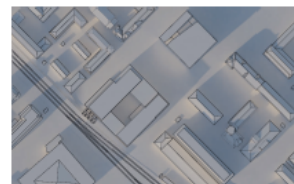
VÅRDAGJÄMNING 20 MARS



KI 09.00

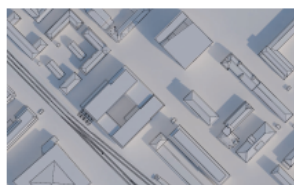


KI 12.00

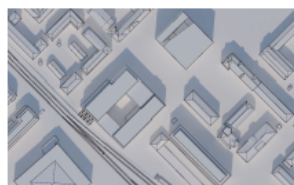


KI 15.00

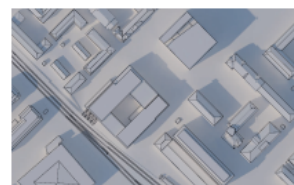
1 MAJ



KI 09.00

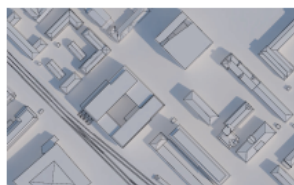


KI 12.00

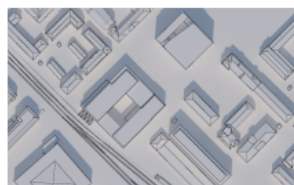


KI 15.00

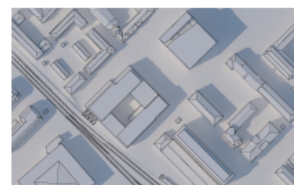
SOMMARSOLSTÄND 20 JUNI



KI 09.00



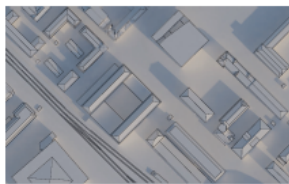
KI 12.00



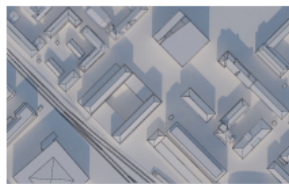
KI 15.00

Bild 32 Bilderna visar hur omgivningen påverkas av skugga från den nya byggnaden vid vårdagjämning, den 1 maj och vid midsommar, Krook & Tjäder.

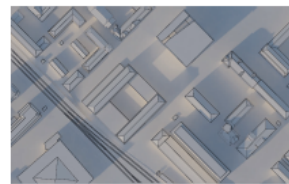
VÅRDAGJÄMNING 20 MARS



KI 09.00

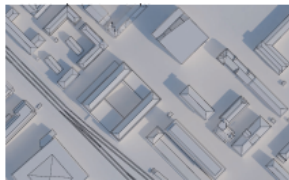


KI 12.00

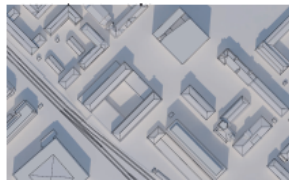


KI 15.00

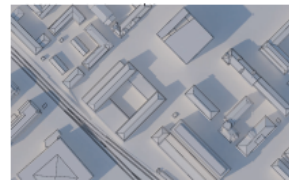
1 MAJ



KI 09.00

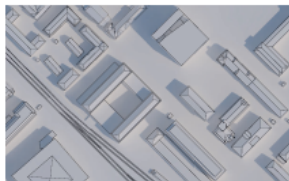


KI 12.00

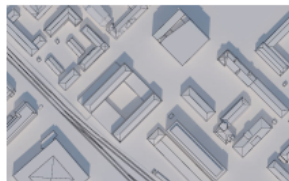


KI 15.00

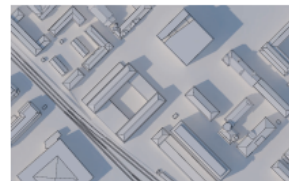
SOMMARSOLSTÄND 20 JUNI



KI 09.00



KI 12.00



KI 15.00

Bild 33 Bilderna visar hur omgivningen påverkas av skugga från befintlig byggnad vid vårdagjämning, den 1 maj och vid midsommar, Krook & Tjäder.

Sociala aspekter

Mötesplatser och stadsliv

Storgatan och Roslagsgatan kommer att bli en mer inbjudande och tryggare miljö med hotellentré, restauranger och butiker i bottenvåningen. Fler utåtriktade verksamheter i området gör att fler människor kommer att röra sig här under större delen av dygnet.

Trygghet och tillgänglighet

Det nya gång- och cykelstråket utmed järnvägen kommer på sikt att bli en del av ett längre sammanhängande stråk som förbättrar tillgängligheten. Fler människor som rör sig i det stråket kommer även att öka tryggheten där. Nya verksamheter som vänder sig ut mot gator och stråk bidrar till att övervaka området vilket ger en ökad trygghet.

Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken

Översiktsplanen

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

Miljöbalken

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

Detaljplanen berör riksintresset för kulturmiljön, Uppsala stad samt riksintresse för transportinfrastruktur, Ostkustbanan. Detaljplanen tar hänsyn till riksintresset för kulturmiljön genom att begränsa höjden på byggnaderna. Genom att placera ny bebyggelse på ett visst avstånd från järnvägen samt införa bestämmelser som ökar säkerheten skyddas riksintresset för transportinfrastruktur. Därmed bedöms detaljplanen vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3.

Detaljplanen berör miljökvalitetsnormer för Fyrisån enligt miljöbalkens kapitel 5 eftersom den tar emot dagvatten från planområdet. Detaljplanen innehåller en redovisning av hur dagvattnet kan renas och fördröjas vilket gör att det uppnår en god rening. Detaljplanen bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplanen berör miljökvalitetsnormer för luft enligt miljöbalkens kapitel 5 eftersom Storgatan och Vaksalagatan har mycket trafik. Detaljplanen innebär en viss förtätning men miljökvalitetsnormerna klaras för berörda gator.

Detaljplanen berör miljöbalkens kapitel 7 eftersom den ligger inom yttre vattenskyddsområde för kommunens vattentäkt i Uppsala och Vattholmaåsarna. Under förutsättning att gällande föreskrifter följs bedöms det inte ske någon negativ påverkan. Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7.

Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 8.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och fastighetsägaren Alma Fålhagen AB.

Situationsplan och illustrationer har gjorts av Krook & Tjäder. Tekniska utredningar har tagits fram av Bjerking, Briab, Ramböll och SLB Analys.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Fanny Sundqvist. Dessutom har följande tjänstemän inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Brita Bugge, planarkitekt
 Lena Mattsson, plantekniker
 Julia Stålnacke, mark- och exploateringsingenjör
 Robin Andersson, projektledare anläggning
 Maya Katsumata, bygglovshandläggare

Planhandlingarna har granskats av Kajsa Reslegård, planarkitekt.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i 2022-06-07

Johan Nilsson
 planchef

Fanny Sundqvist
 planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- | | |
|--------------|------------|
| • Samråd | 2020-12-17 |
| • Granskning | 2021-10-28 |

Antagen av plan- och byggnadsnämnden	2022-06-23
--------------------------------------	------------

Laga kraft