

Handläggare
Brita Bugge
018-727 46 08

Diarienummer
PBN 2019-001087

Planbeskrivning Detaljplan för kvarteret Siv

Standardförfarande



Det här är ett förslag till detaljplan

SAMRÅDET pågår mellan 22 januari och 5 mars 2021

INLEDNING

Sammanfattning av planförslaget

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en ny kontors- och hotellbyggnad med handel 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 35 000 kvadratmeter. 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.

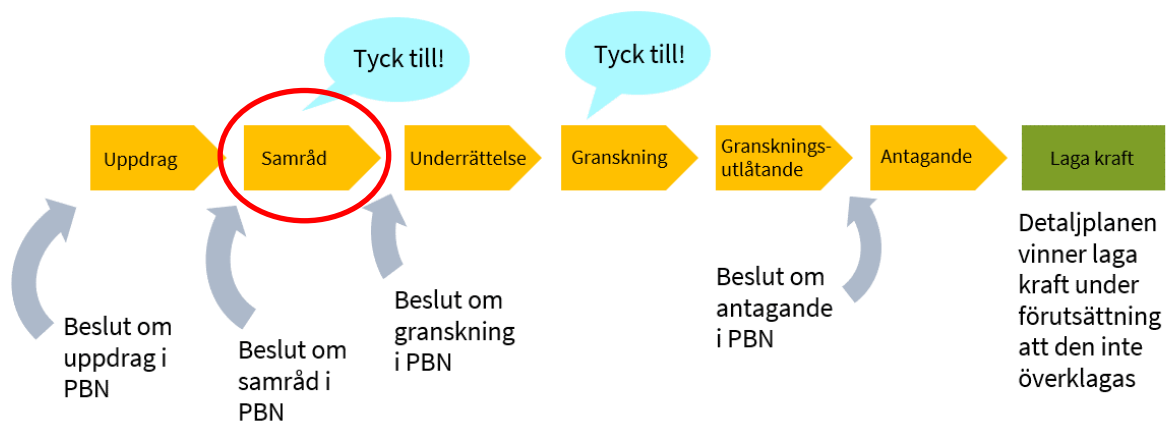
Läsanvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som t ex ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras m.m. 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.

Så här ser planprocessen för standardförfarande ut:



HANDLINGAR

Samrådshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning inklusive undersökning



Den läser
du nu!

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

Fastighetsförteckning*

Solstudier, Krook & Tjäder 2020-05-11

Riskutredning, Briab 2020-08-18

Brandskyddstekniskt utlåtande, Briab 2020-05-11

Dagvattenutredning, Bjerking 2019-09-26, rev 2020-05-11

PM Miljö- och Geoteknik, Bjerking 2020-02-19

Luftkvalitetsutredning, SLB Analys 2019-12-11

Mätning av vibrationshastighet i befintlig fastighet, Akustikbyrå 2016-11-25

Utlåtande avseende markvibrationer, Akustikbyrå 2019-11-12

Samrådshandlingarna finns tillgängliga hos Kontaktcenter på Stationsgatan 12 samt på stadsbiblioteket. Samtliga handlingar finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING	2
Sammanfattning av planförslaget	2
Läsanvisningar	2
HANDLINGAR	3
Samrådshandlingar	3
Övriga handlingar	3
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktsplan	5
Innerstadsstrategin	5
Projektet Paradgatan	5
Gällande detaljplan	5
Övrig planering i närheten	6
PLANENS INNEHÅLL	7
Planens syfte	7
Planens huvuddrag	7
Planområdet	7
Stadsbyggnadsvision	8
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning	8
Kulturmiljö	12
Park och natur	14
Trafik och tillgänglighet	14
Mark och geoteknik	16
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten	16
Hälsa och säkerhet	18
Teknisk försörjning	21
Planbestämmelser	22
PLANENS GENOMFÖRANDE	25
Organisatoriska åtgärder	25
Fastighetsrättsliga åtgärder	26
Ekonomiska åtgärder	28
Tekniska åtgärder	29
PLANENS KONSEKVENSER	31
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel	31
Miljöaspekter	32
Sociala aspekter	32
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLANEN OCH MILJÖBALKEN	33
Översiktsplanen	33
Miljöbalken	33
Medverkande	34

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

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

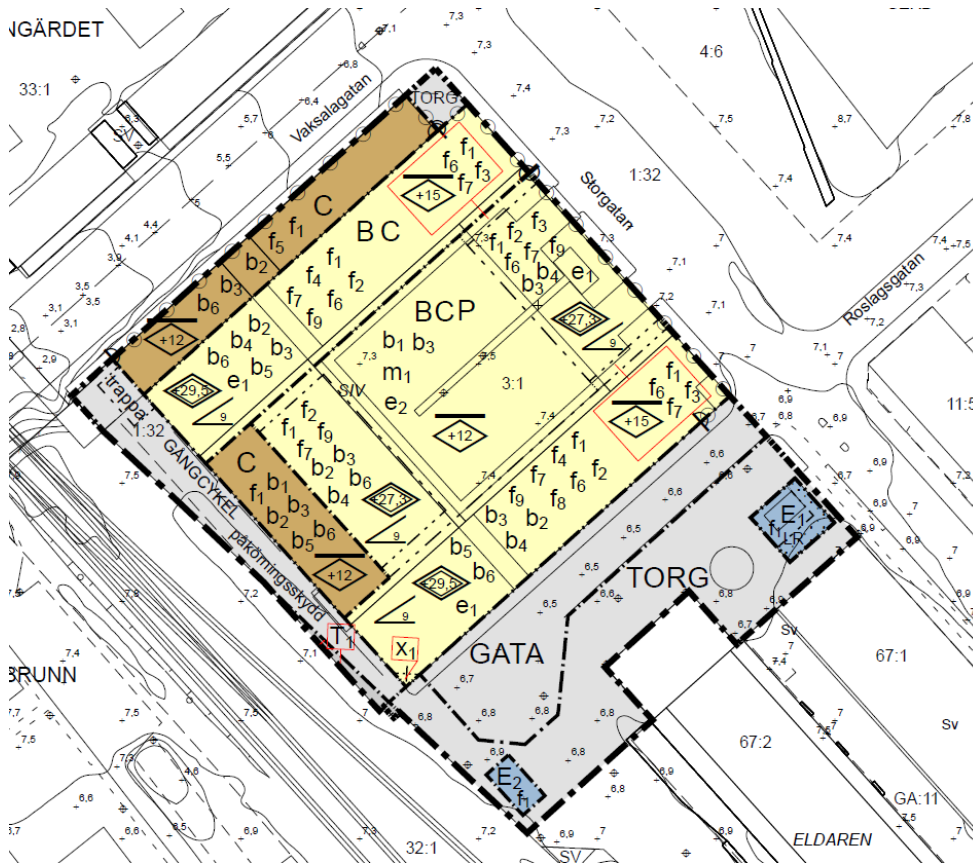
Innerstadsstrategin är ett kommunalt styrdokument som har tagits fram för att ge en mer fördjupad och detaljerad vägledning för utvecklingen i innerstaden. Visionen är att skapa ett levande centrum i mänsklig skala. Ett livligt handelscentrum som blir hela Uppsalas knutpunkt, finrum och mest tillgängliga 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 kultur- och stadsnämnden 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.

Gällande detaljplan

För området gäller Detaljplan för kvarteret Siv laga kraft 2018, akt 0380-P2018/13. Detaljplanen tillåter bostäder och centrum samt parkering. Detaljplanen tillåter att den befintliga bebyggelsen kompletteras med fler våningar på de lägre byggnadsdelarna mot järnvägen och Storgatan. Dessutom tillåter planen att bostadshusen mot Vaksalagatan och Roslagsgatan byggs på med indragna takvåningar. Högsta nockhöjd för takvåningen är +29,5 och för påbyggnader +27,3. Mot järnvägen säkerställer detaljplanen ett område för gång- och cykeltrafik. En liten del av planområdet är avsedd för järnvägstrafik.



Plankarta som visar gällande detaljplan för kvarteret Siv, laga kraft 2018.

Övrig planering i närheten

Trafikverket planerar en utbyggnad av järnvägen med ett vändspår närmast kvarteret Siv. Vändspåret ryms inom järnvägsområdet intill kvarteret Siv men kommunen kommer att planlägga utrymme för vändspåret längre norrut, intill Österplan.

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 handel i bottenvåningen. Den planerade byggnaden tar upp hela kvarteret och kan rymma totalt cirka 35 000 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. 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.



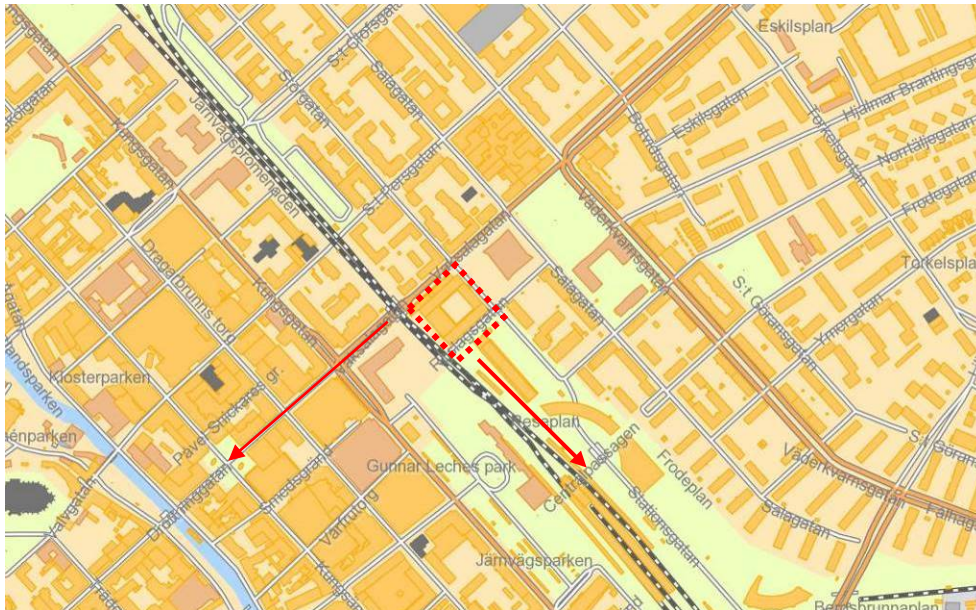
Karta med flygfoto som visar planområdet inramat med en röd linje

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. Mittemot kvarteret Siv på 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 där det pågår en om- och tillbyggnad.

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.



Planområdets förhållande till resecentrum och Stora torget.

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 kvalitéer 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.



Foto som visar kvarteret Siv sett från Storgatan.

Förändringar

Detaljplanen möjliggör en ny kontors- och hotellbyggnad med handel 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 35 000 kvm. 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.

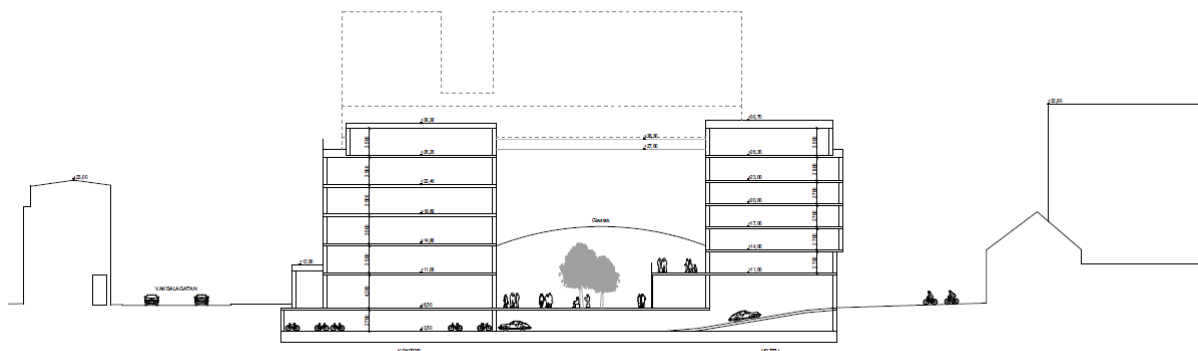
I det aktuella projektet är huskropparna placerade utmed gatorna med en gård i mitten som är inglasad över de två nedersta våningarna. Detaljplanen styr inte att det ska finnas en gård men det är lämpligt eftersom det ger dagsljus till rummen. Bottenvåningen kan utformas som ett sammanhängande plan med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

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.

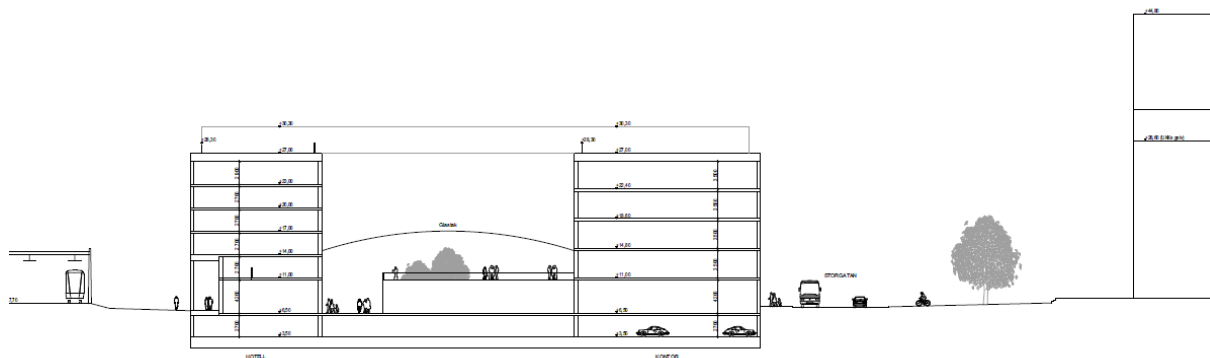
Detaljplanen innebär att den högre byggnadskroppen mot Vaksalagatan flyttas närmare gatan än befintlig byggnad. I gengäld flyttas den lägre byggnadskroppen in från gatan så att Vaksalagatan kan breddas och få en bredare trottoar.



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



Sektion genom den planerade byggnaden. Vaksalagatan till vänster och Roslagsgatan till höger i bilden. Krook & Tjäder



Sektion genom den planerade byggnaden. Järnvägen till vänster och Storgatan med UKK till höger i bilden. Krook & Tjäder



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



Perspektiv som visar hur kvarteret kan se ut från Vaksalagatan, 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 UKK:s 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 2 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 till +27,3 och höjden på byggrätterna mot Vaksalagatan och Roslagsgatan begränsas till +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). 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.



Siktstudie som visar påverkan av att fasadlivet flyttas närmare Vaksalagatan. Illustration Krook & Tjäder.



Sikistudie Vaksalagatan. Foto som visar hur det ser ut idag, Krook & Tjäder.



Utsikt från UKK:s foajévåning som visar planförslaget. Bakom nybyggnadens mittparti syns Stadshusets översta våning och till vänster om det ett kupolformat tak som tillhör den senaste tillbyggnaden av Stadshuset. Krook & Tjäder.



Utsikt från UKK:s foajévåning som visar möjlighet att bygga på befintliga byggnader enligt nu gällande detaljplan. Det kupolformade taket på Stadshuset är inte med på bilden. Sandellsandberg arkitekter.

Park och natur

I planområdet finns en rad med stora träd längs Roslagsgatan. Dessa träd berörs ej av utbyggnaden och kommer att finnas kvar.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gatunät

Trafikflödena beräknas öka på Vaksalagatan men minska på Storgatan enligt kommunens prognoser för år 2030 och år 2050.

	<i>nuläge</i>	<i>år 2030</i>	<i>år 2050</i>
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 men under ombyggnaden av Stadshuset har detta område kopplats samman med en provisorisk bro och används nu som en förbindelse för att nå Resecentrum. Under ombyggnaden av Stadshuset har gång- och cykelvägen på andra sidan järnvägen stängts av.

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. Området kommer att behövas vid en framtida utbyggnad med ett tredje spår.

Förändringar

Gatunät och gators utformning

Vaksalagatan breddas med 2 meter vilket ger utrymme för en bredare trottoar. Roslagsgatan utformas för att rymma en större vändplan vid järnvägen.

Gång- och cykeltrafik

En gång- och cykelväg som är minst 5 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 5,5 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.

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.

Parkering

Bil- och cykelparkering ska anordnas i ett underjordiskt garage. Nedfarten till garaget ska placeras vid Roslagsgatan. Utifrån det aktuella projektet med cirka 14 000 kvm hotell och 13 000 kvm kontor behövs 66 bilparkeringsplatser och 558 cykelparkeringsplatser. Parkeringsbehovet är beräknat enligt kommunens parkeringstal.

Angöring och leveranser

All angöring och leveranser ska ske från Roslagsgatan som är en återvändsgata. Detaljplanen säkrar att en vändplan som är tillräckligt stor för avfallsfordon kan anordnas. På Vaksalagatan och Storgatan är det en hel del busstrafik och därför tillåts inga utfarter där.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Nya byggnader ska enligt lag utformas så att den är tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Tillgängligheten provas 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 i bottenvåningen inte får slå upp över gångbanan.

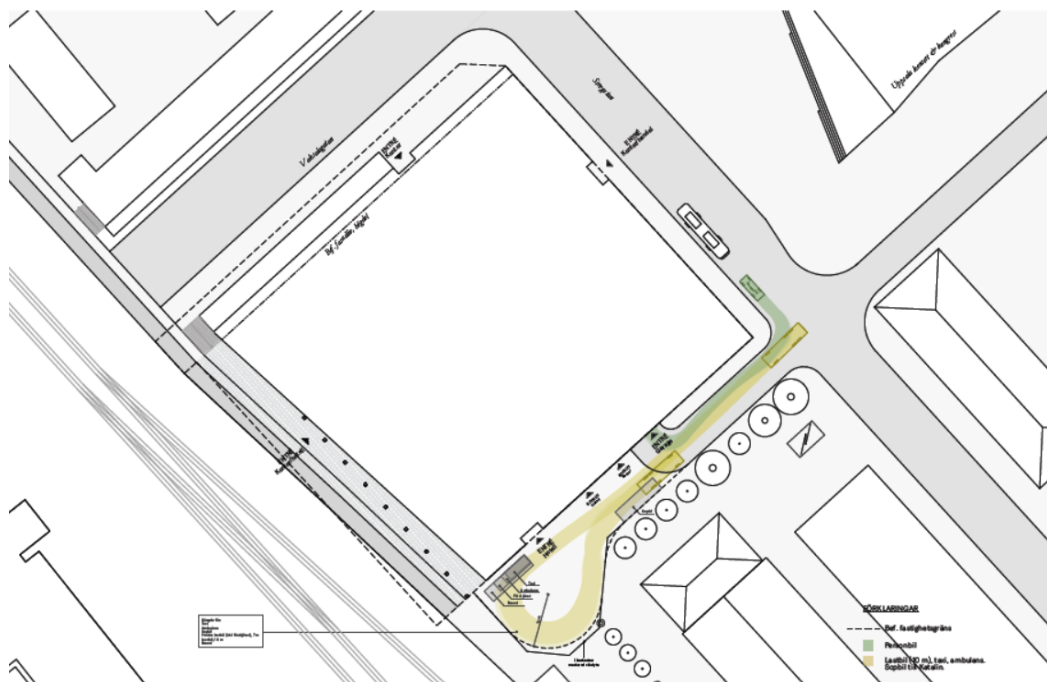


Illustration som visar angöring vid Roslagsgatan, Krook & Tjäder.

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. Leran är sulfidhaltig men utredningen visar att leran har en tillräckligt hög kalkhalt för att kunna neutralisera svavelhalten. Grundläggningen kommer att ske genom pålning ned till fast berg.

Grundvattennivån ligger mellan +3,0 och +4,0 meter över nollplanet. Källaren planeras att byggas +3,5 över nollplanet. Den miljötekniska markundersökningen föreslår användning av spont vid schaktarbeten, samt att risken för hydraulisk bottenuppträckning beaktas.

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.

Dagvatten

Dagvattnet från planområdet avvattnas till ytvattenförekomsten Fyrisån som omfattas av miljökvälighetsnormer. 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 förbättra vattenkvaliteten i Fyrisån.

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 på allmän plats och kvartersmark. Dagvattenanläggningen inom 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 sedumtak, krossmagasin och dagvattenkassetter. Dagvattnet från de ytor som inte anläggs som sedumtak avvattnas mot dagvattenkassetter och leds sedan vidare till ett krossmagasin. Dagvattenkassetterna och krossmagasinen förläggs under gång- och cykelvägen intill järnvägen, se bilder.

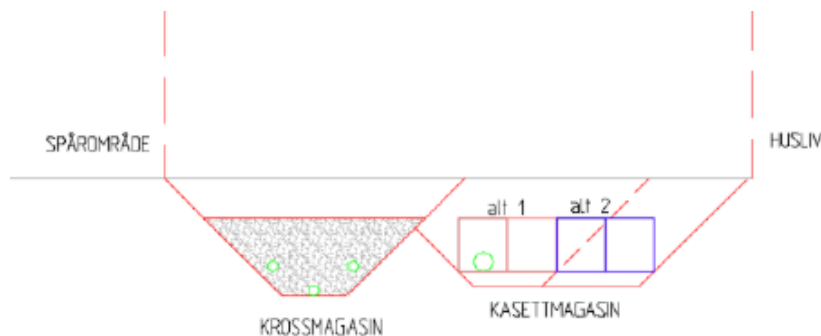


Illustration som visar placering av dagvattenmagasin under gång- och cykelväg, Bjerking

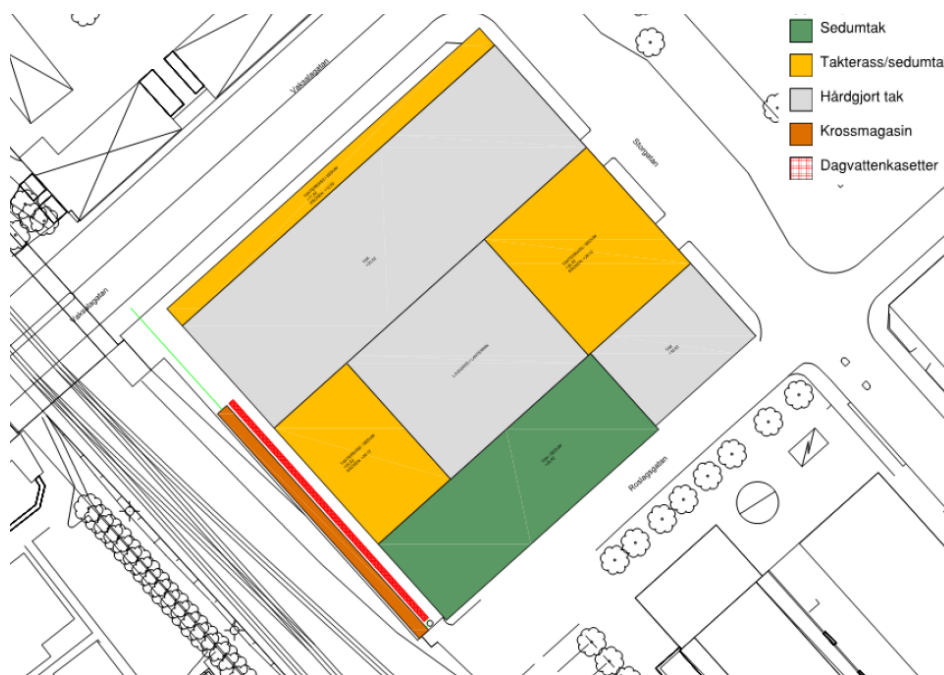


Illustration som visar fördröjningsytor på tak och placering av dagvattenmagasin, Bjerking

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. Den miljötekniska undersökningen som har utförts (*Projekterings PM Miljö och Geoteknik, Bjerking*) påvisar dock inga föroreningar som överskrider riktvärdet för känslig markanvändning. Om nya föroreningar upptäcks eller misstänks ska Miljöförvaltningen informeras omgående.

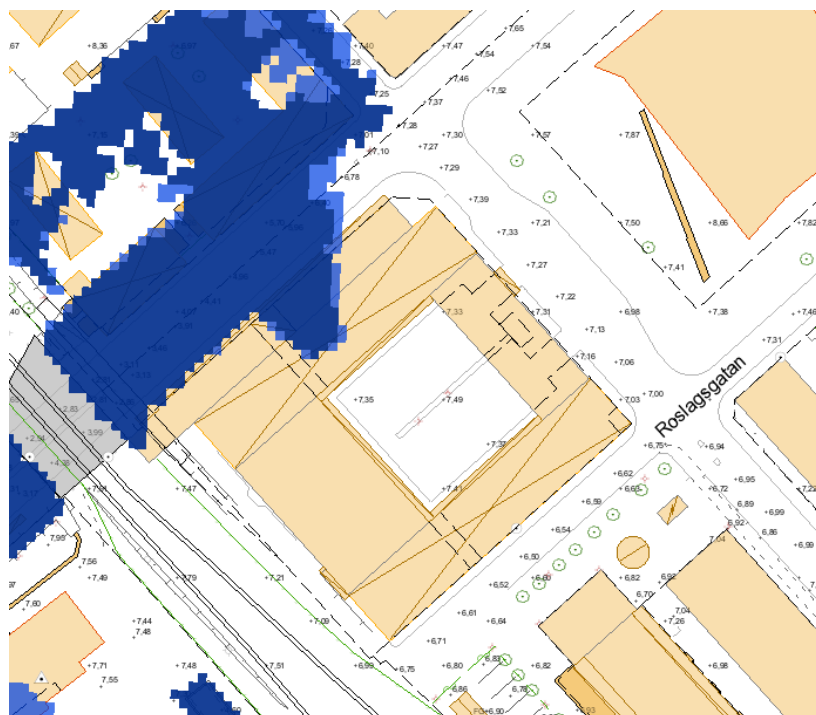
Luft

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 miljökvalitetsnormerna för luft inte överskrids. Enligt luftkvalitetsutredningen (*Luftkvalitetsutredning, SLB Analys*) klarar utbyggnaden av kvarteret Siv lagstadgade miljökvalitetsnormer för PM10 och NO₂. Utbyggnaden innebär dock att luftföroreningshalterna ökar något längs Storgatan.

En jämförelse har även gjorts med miljökvalitetsmålet Frisk luft. Miljökvalitetsmålet har beslutats av riksdagen och definierar luftföroreningshalter för PM10 och NO₂ som är strängare än motsvarande normvärden. Utredningen visar att de långsiktiga miljökvalitetsmålen 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, Fyrisån

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 flöde ligger på en nivå cirka +6,2 meter över nollplanet.



Översvämningsrisk vid Fyrisåns 200-årsflöde, MSB.

Översvämnningar vid kraftiga regn, skyfall

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) har gjort en översvämningskartering för kraftiga regn, skyfall. Vaksalagatan ligger lågt där den går i tunnel under järnvägen och är känslig för översvämnning. Vid ett kraftigt regn med 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 översvämnning, såsom elanläggningar och undercentraler.



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 instängd lågpunkt i Roslagsgatan. 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 studeras vidare i nästa skede av planprocessen.



Förslag på ny sekundär avrinningsväg visas med röda 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. En utredning har tagits fram (*Risikutredning BRIAB*) för att analysera riskerna och föreslå riskreducerande åtgärder. För att skydda mot urspårning föreslås två alternativ varav planen utgår från alternativet med skyddsmur eller urspårningsräl. Föreslagna åtgärder är:

1. Skydd mot urspårning sker genom att entréplanet dras in så att avståndet mellan fasad och befintlig järnvägs spårmitt blir 20 meter. Bärande element inom 20 meter från närmaste spårmitt skyddas med skyddsmur eller urspårningsräl för att förhindra påverkan vid eventuell urspårning.
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 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 vetter mot järnvägen och som placeras närmare än 30 meter från närmaste spårmitt utförs med fasader i lägst brandklass EI30 och fönster i EW30. Sådana fönster 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 järnvägen.
5. Tilluftsventilation ska vara gynnsamt placerad med nödavstängningsmöjlighet.

De föreslagna åtgärderna ligger till grund för planförslaget. En urspårningsräl bedöms som den bästa skyddsåtgärden för att hindra urspårning av tåg men det är en åtgärd som behöver godkännas och utföras i samråd med Trafikverket. Även en skyddsmur intill järnvägen kräver ett godkännande av Trafikverket men den kan uppföras på kommunal mark i gränsen mot Trafikverket. Planförslaget reglerar att det är ett påkörningsskydd på allmän plats men det kommer att utredas vidare i nästa planskede.

Utomhusytorna närmast järnvägen utgörs främst av en gång- och cykelväg som inte inbjuder till vistelse. Närmast byggnaden finns kvartersmark som kommer att utformas så att den blir en del av det allmänna rörelsestråket. För punkterna 3-5 finns motsvarande planbestämmelser.

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.

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 en rymlig vändplan. 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

GATA

Gata

Inom området för gata ryms även allmän parkering för bil och cykel, trädplanteringar samt plats för uteserveringar.

TORG

Torg

Området närmast kvarteret Eldaren planläggs som torg för att huvudsakligen användas för gående. Torgytan kan med fördel ges en omsorgsfull markbegränsning 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

Gång- och cykelväg

Kvartersmark

CP

Centrum, Parkering

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)

Centrum

Användningen centrum i kombination med allmän plats betecknas inom parentes. Huvudsaklig 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.

E₂

Källsorteringsbyggnad

Källsorteringsbyggnaden är placerad på kommunal mark men ska användas av Godsmagasinet.

T₁

Järnväg

Området behövs för utbyggnad av järnvägen med ett tredje spår.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

trappa

Trappa

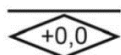
Trappan behövs för att nå gång- och cykelvägen från Vaksalagatan och blir en ny genväg till Resecentrum.

Påkörningsskydd

Påkörningsskydd ska uppföras

Bärande element inom 20 meter från närmaste spårmitt skyddas med skyddsmur eller urspärningsräl för att förhindra påverkan vid eventuell urspärning.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark



Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.

Det är viktigt att styra höjden på bebyggelsen utifrån utsikten från UKK, Uppsala konsert och kongress samt utifrån den omgivande stadsmiljön.

Ovanför nockhöjden får räcken runt takterrasser sticka upp samt mindre tekniska installationer såsom ventilationsrör.

f₁

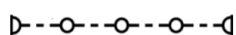
Byggnaden ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet.

Byggnaden är placerad i ett centralt och exponerat läge och kan ses på nära håll från foajévåningen i UKK. Bestämmelsen finns även på transformatorstationen och källsorteringsbyggnaden.

f₂

Byggnad ska vara öppen i markplanet med minst 5,5 meter fri höjd.

Bestämmelsen finns mot järnvägen och Roslagsgatan. Byggnaden ska vara öppen i markplanet mot järnvägen så att det är minst 20 meter fritt mellan närmaste spårmitt och entréplanet. Pelare som tar ner lasten får finnas inom kvartersmark. Mot Roslagsgatan finns bestämmelsen för att ge möjlighet för byggnaden att kraga ut över gångbanan.



Utfartsförbud

Vaksalagatan och Storgatan är bussgator som ska fredas från utfarter. Bestämmelsen kan dock endast sättas ut på Vaksalagatan. Enligt reglerna 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 Storgatan så att det bli en gata som inbjuder till stadsliv.

b₁

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

Det finns en översvämningrisk vid höga flöden i Fyrisån samt vid kraftiga regn.

b₂

Fasad som vetter mot järnvägen ska utföras så att den klarar yttre påfrestningar såsom tryck och värme i händelse av tågolycka.

Enligt riskutredningen ska nya byggnaders fasader som vetter mot järnvägen och som placeras närmare än 30 meter från närmaste spårmitt utföras med fasader i lägst brandklass EI30 och fönster i EW30.

- 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 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.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är 5 år
Detaljplanen avser ett begränsat projekt inom ett kvarter.

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 flera regleras såldes genom respektive speciallagstiftning.

Organisatoriska åtgärder

Tidplan

Granskning	2:a kvartalet 2021
Antagande	4:e kvartalet 2021
Laga kraft	3 veckor efter planens antagande om inte planen överklagas
Byggstart	4:e kvartalet 2021
Färdigställande	2:a kvartalet 2024

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 anläggningar byggs ut i kommunal standard samt ansvarar 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 ska upprättas och föreligga innan planen antas av plan- och byggnadsnämnden. Avtalet ska bland annat reglera marköverlåtelse och kostnader för detaljplanens genomförande. Kommunen tar ut en exploateringsavgift för sina åtaganden på allmän plats. I exploateringsavgiften kommer kostnader för anläggandet av urspårningsskydd mot järnvägen, trappa från Vaksalagatan till gångväg längs med järnvägen, gång- och cykelväg längs järnvägen, gata mot Vaksalagatan, torg i korsningen Vaksalagatan och Storgatan, anpassning av Storgatan för att möjliggöra en busshållplats samt anpassning av Roslagsgatan inklusive vändplan och anpassning för garagedfart 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.

Fastighetsrättsliga åtgärder

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

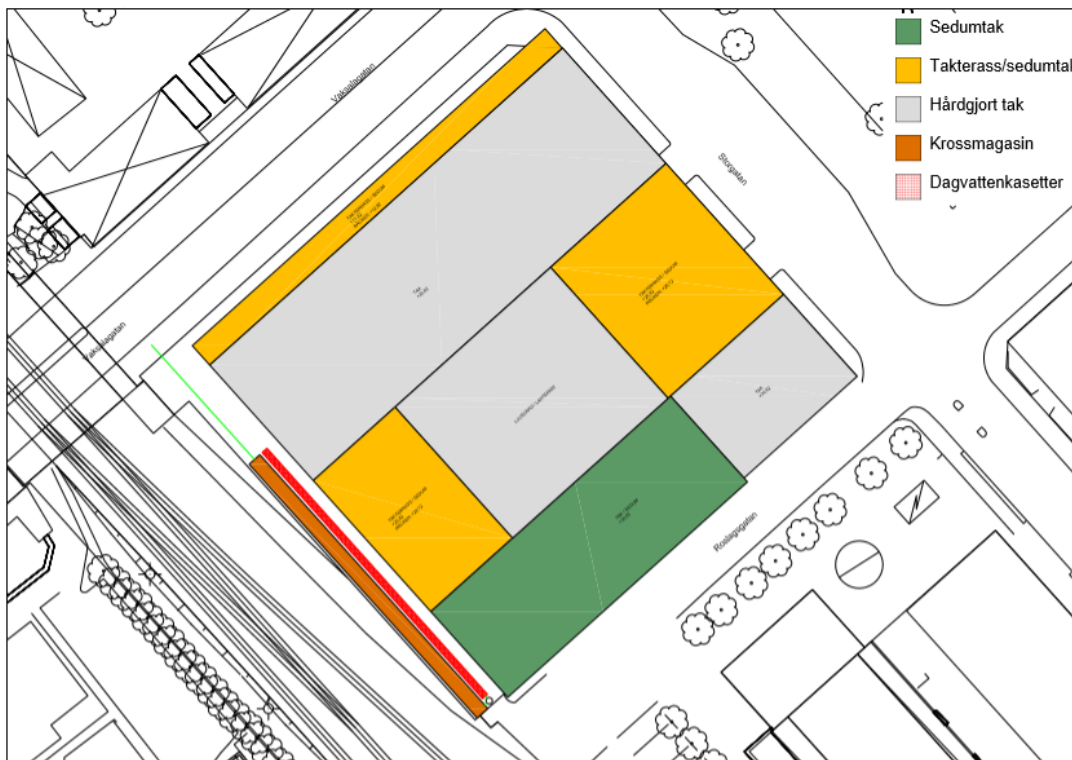
Markägoförhållanden

Planområdet utgörs av fastigheten Fålhagen 3:1 som ägs av Alma Fålhagen AB och Fålhagen 1:32 som ägs av kommunen.

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.

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 servitut ska bildas till förmån för Fålhagen 3:1, som ger rätt att anlägga, nyttja, underhålla och förnya dagvattenkassetter och krossmagasin. Servitutet kommer belasta Fålhagen 1:32, dagvattenkassetterna och krossmagasinet ska placeras under gång- och cykelvägen längs med järnvägen. Se bifogad bild nedan.



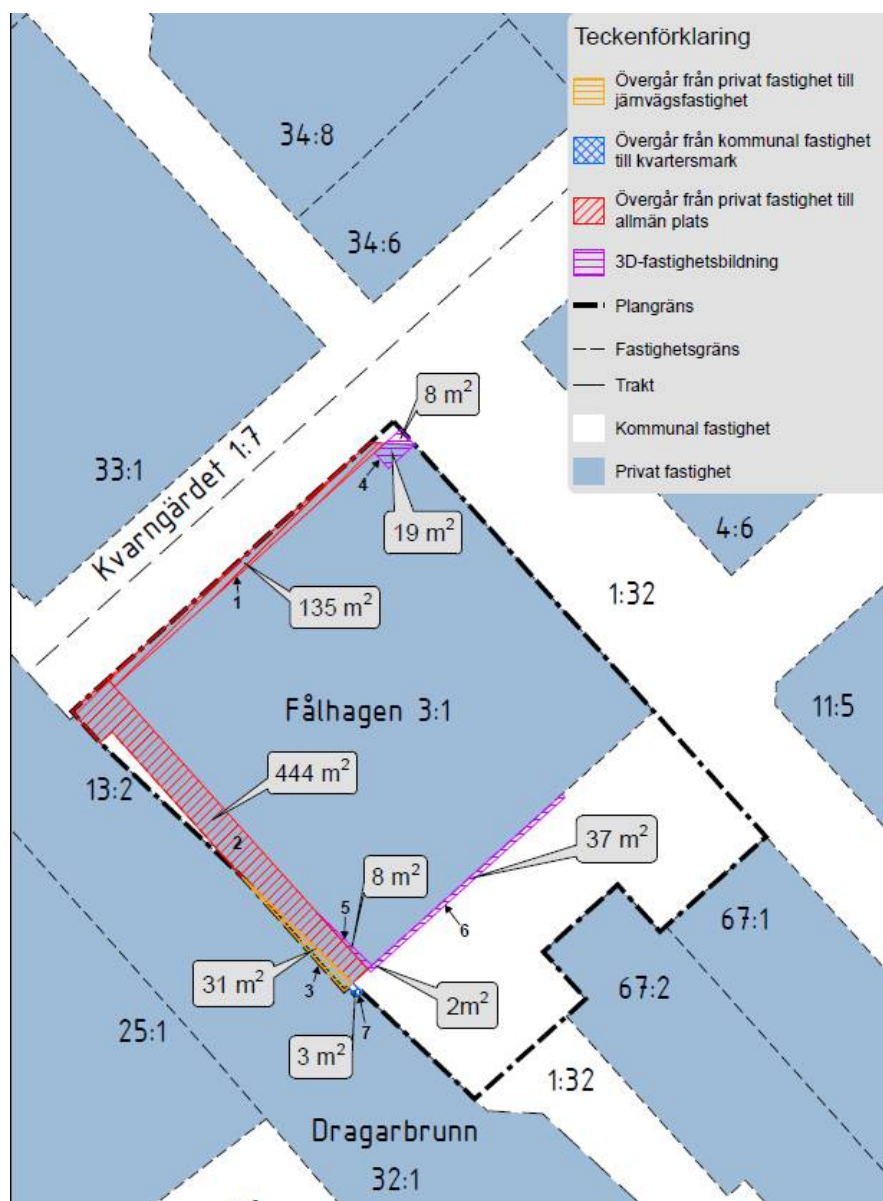
Dagvattenkassetter och krossmagasin under gång- och cykelväg längs med järnvägen.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

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 gällande detaljplanen reglerat 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 1:32 ska genom fastighetsreglering överföras till järnvägsfastigheten Dragarbrunn 1:32.

En liten del av byggrätten under mark är placerat under torget i korsningen Storgatan/Vaksalagatan samt under gång- och cykelvägen. Torget samt gång- och cykelvägen är planlagda som allmän plats och därav erfordras 3D-fastighetsbildning. En del av byggrätten kommer att kraga ut över allmän platsmark mot järnvägen och Roslagsgatan, därav erfordras 3D-fastighetsbildning även här. Exploatören och kommunen ansöker gemensamt om ovan nämnda fastighetsbildningsåtgärder. Se karta och tabell över nödvändiga fastighetsbildningsåtgärder nedan.



Karta som redovisar erforderliga justeringar av befintliga fastighetsgränser.

Fastighet	Fastighetsbildning	Fastighetskonsekvens	Figur
Fålhagen 3:1	Del av Fålhagen 3:1 överförs genom fastighetsreglering till Fålhagen 1:32. Del av Fålhagen 3:1 överförs genom fastighetsreglering till Dragarbrunn 32:1.	Planläggs för kvartersmark CENTRUM, PARKERING	1, 2, del av fig 4, 5 -> Fålhagen 1:32 3 -> Dragarbrunn 32:1
Fålhagen 1:32	Del av Fålhagen 1:32 överförs genom fastighetsreglering till Dragarbrunn 32:1 3D-fastighetsbildning, garage under allmän plats. (fig 4) 3D-fastighetsbildning, garage under allmän plats samt utkragning av exploatörens byggnad över allmän plats. (fig 5) 3D-fastighetsbildning, utkragning av exploatörens byggnad över allmän plats. (fig 6)	Planläggs för allmänt ändamål GATA, TORG, VÄG ₁ samt kvartersmark KÄLLSORTERINGS-BYGGNAD, TRANSFORMATORSTATION	4 -> Fålhagen 3:1 (3D) 5 -> Fålhagen 3:1 (3D) 6 -> Fålhagen 3:1 (3D) 7 -> Dragarbrunn 32:1
Dragarbrunn 32:1		Planläggs för kvartersmark JÄRNVÄG	

Ekonomiska åtgärder

Planeekonomi

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 Va-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.

Lantmåteriförrättning

Kostnader för lantmåteriförrättningar avseende fastighetsregleringar, servitutsbildning och 3D-fastighetsbildning regleras i exploateringsavtalet.

Urspårningsskydd

För att kunna bygga om och möjliggöra alternativ markanvändning längs järnvägsspåret inom detta planområde så har en riskutredning tagit fram. I riskutredningen möjliggörs två alternativa påkörnings-skydd för urspårande tåg varav ett ska genomföras enligt utförd riskundersökning. De två alternativen för att förhindra eventuell påverkan vid urspårning är en skyddsmur eller en urspårningsräl. Oavsett vilken lösning som genomförs är det exploatören som bekostar åtgärden och den framtida driften och underhållet bekostas av den/de kommande fastighetsägarna.

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, kross-magasin 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 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 lednings-ägare som har ledningar inom och i anslutning till planområdet:

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

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. 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 de kontakta 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 gällande detaljplan 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 urspårning 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 tar ställning till undersökningen under samrådet.

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. 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.

VÄRDAGJÄMNING 20 MARS



Kl. 9



Kl. 12



Kl. 15

1 MAJ



Kl. 9



Kl. 12



Kl. 15

SOMMARSOLSTÄNDET 20 JUNI



Kl. 9



Kl. 12



Kl. 15

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 kommer på sikt att bli en del av ett längre sammanhängande stråk som förbättrar tillgängligheten.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLANEN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplanen

Planförslaget 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. Planförslaget 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 och SLB Analys.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Brita Bugge. Dessutom har följande tjänstemän inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Lena Mattsson, plantekniker
Ida Särnstedt, mark- och exploateringsingenjör
Erik Linde, projektledare anläggning
Maya Katsumata, bygglovshandläggare

Planhandlingarna har granskats av Linus Pettersson, planarkitekt.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala 2020-11-30

Maija Tammela Arvidsson
Detaljplanechef

Brita Bugge
Planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd
- granskning

2020-12-17

Antagen av plan- och byggnadsnämnden:

Laga kraft: