

Handläggare
Linus Pettersson
018-727 46 06

Diarienummer
PLA 2012-020221

Planbeskrivning

Detaljplan för del av kvarteret Fjalar

Normalt planförfarande

LAGA KRAFT 2018-05-17



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLING	3
Antagandehandlingar	3
Övriga handlingar	3
Läsanvisningar	3
Medverkande.....	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
MILJÖBALKEN	5
Miljöbalken 3, 4 och 5 kapitel	5
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
Översiktsplan 2016 och Uppsalas innerstadsstrategi.....	6
Detaljplan	6
STADSBYGGNADSVISION	7
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	8
Plandata.....	8
Allmän områdesbeskrivning.....	9
Stadsbild	10
Bebyggelse och gestaltning.....	14
Kulturmiljö	17
Naturmiljö.....	18
Offentlig och kommersiell service.....	19
Friytor.....	20
Sociala frågor.....	20
Mark och geoteknik.....	20
Vattenområden	20
Trafik och tillgänglighet.....	21
Hälsa och säkerhet	23
Teknisk försörjning.....	26
PLANENS GENOMFÖRANDE	28
Organisatoriska åtgärder	28
Tekniska åtgärder	28
Ekonomiska åtgärder.....	29
Fastighetsrättsliga åtgärder	29
Konsekvenser för fastigheter inom planområdet.....	29
PLANENS KONSEKVENSER	31
Nollalternativ	31
Miljöaspekter	31
Sociala aspekter	32
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN	32
Översiktsplan	32
Miljöbalken.....	32

HANDLING

Detaljplanen är upprättad med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2012-09-20.

Antagandehandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

Behovsbedömning

Fastighetsförteckning*

Trafikbullerutredning, Bjerking, 2015-11-16, rev. 2017-09-22

Miljötekniska markundersökningar:

- Bjerking, *PM kompletterande miljöteknisk markundersökning Kungsängen 14:1 och 14:5 Uppsala kommun*, 2017-05-23
- Bjerking, *Översiktligt PM-miljö och geoteknik inför detaljplanearbete. Kungsängen 14:1 och 14:5 kv. Fjalar Uppsala*, 2015-05-28
- Bjerking, *PM Miljöteknisk markundersökning Kungsängen 14:5 kv. Fjalar Uppsala*, 2014-07-08

Utredning om dagvatten. SWECO, *PM Kvarteret Fjalar dagvatten*, 2017-05-17

Utredning om luftkvalitet. SLB analys, *PM Bedömning av luftföroreningshalter vid planerad nybyggnation Kv. Fjalar*, 2017-05-17

Structor, *Riskbedömning med avseende på transport av farligt gods på järnväg kv. Fjalar Uppsala*.

Rapport 1021–103, 2015-10-26, rev 2017-05-24

Antikvarisk utredning. Karl Johan Eklund, f.d. länsantikvarie. *Kv Fjalar Uppsala, Byggnader och Bebyggelsemiljö*, augusti 2013

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.

Medverkande

Detaljplanen har utarbetats som en byggherreplan i samarbete med stadsbyggnadsförvaltningen i Uppsala. Planhandlingarna har tagits fram av Berndtsson Arkitektkontor AB, på uppdrag av byggherren Vasakronan Fastigheter AB. Utredningar och undersökningar har gjorts av Bjerking, SWECO, Structor, SLB analys samt Berndtsson Arkitektkontor AB.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planläggningen är att möjliggöra en ny byggnad för kontor och centrumverksamhet. Motivet till planläggning är den höga efterfrågan på kontorslokaler i centrum, och i mycket nära anslutning till hela Resecentrumområdet, samt en förbättring av stadsmiljön i närområdet.

Detaljplanen omfattar den sydöstra delen av kvarteret Fjalar där fastigheterna Kungsängen 14:1, Kungsängen 14:5 och delar av Kungsängen 17:1 och Kungsängen 1:2 ingår i planområdet.



Illustration av den nya byggnadens volym, Berndtsson Arkitektkontor AB.

Den nya byggnaden får en max byggnadshöjd på +33,0 meter över nollplanet (markplanet är cirka +6,0 meter) och inrymmer totalt maximalt cirka 13 000 m² bruttoarea (BTA) ovan mark, fördelat på cirka 2 000 m² BTA lokaler för centrumverksamhet i markplanet, teknikutrymmen m.m. och cirka 11 000 m² BTA kontor. En begränsande nockhöjd är satt till +37,5 meter över nollplanet. Med markplanet på cirka +6 meter innebär detta en byggnad på cirka 31 meter. Detta motsvarar ett kontorshus på 7 våningar ovan mark, med den sjunde våningen indragen. För att möjliggöra byggande i mer hållbart material har byggnads- och nockhöjden anpassats för att byggnaden ska kunna uppföras med träbjälklag.

Mot järnvägen kommer den nya byggnaden att följa fasadlivet på den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden på fastigheten Kungsängen 14:2, med syfte att bilda en ny markerad stadsmässig kantbebyggelse utmed spåren.

Grönytan i södra delen av kvarteret, som idag nyttjas för parkering, är en rest av ett äldre tänkt grönsåk från Kungsängstorg och Hamnesplanaden. Avsikten är att bevara dessa tankar och aktivera grönsåket (som sträcker sig från Fyrisån till Resecentrum) med en platsbildning i form av ett grönt entrétorg framför fastighetens huvudentré.

Parkering sker i garage under mark med nedfart från Fjalars gränd i söder. Inlastning och sophämtning sker i samlösning med Kungsängen 14:2 via gård och gränd.

MILJÖBALKEN

Miljöbalken 3, 4 och 5 kapitel

Detaljplanen ligger inom Riksintresse kulturmiljö C 40 A Uppsala stad. Ostkustbanan ingår i Trafikverkets utpekade riksintressen för kommunikation.

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

Enligt plan- och bygglagen 4 kap. 34 § ska bestämmelserna i miljöbalken 6 kap. 12-13 § tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. För att avgöra om en detaljplan medför betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning. En behovsbedömning är upprättad enligt förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905), bilaga 2 och 4.

Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning, daterad 2015-11-26, har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att:

- Den föreslagna bebyggelsen överensstämmer med översiktsplanens intentioner där innerstaden ska expandera så att fler verksamheter och boende kan få plats med bibehållen tydlig karaktär. I befintlig innerstad sker det genom bebyggelsetillskott som stärker stadsliv och tillskapar verksamhetsutrymme.
- Den föreslagna bebyggelsen bedöms inte påverka närliggande kulturmiljövärden negativt. Den föreslagna byggnadens volym bryts ner och möter omgivande äldre byggnader, särskilt det befintliga q-märkta industrihuset norr om planområdet. Stadens sektorer och siktlinjer påverkas ej.
- Ett grönstråk via Hamnesplanaden och Kungsängstorg bevaras och förstärks vilket bedöms som positivt bl.a. för stadsmiljön samt natur- och rekreationsmiljön.
- Planområdet är bullerutsatt från järnvägen. Den föreslagna bebyggelsen förbättrar ljudklimatet för de innanför liggande bostäderna i kvarteret.
- Transporter av farligt gods sker på Ostkustbanan. Riskreducerande åtgärder kan hanteras i detaljplanen för att säkerställa en acceptabel risknivå.
- Verksamheterna orsakar en svag trafikökning som inte bedöms påverka omgivningen påtagligt. Parkering sker i ett underliggande garage vars infart är placerad för att belasta närområdet minimalt och inlastning sker via en ny gränd på gården i en samlösning med fastigheten Kungsängen 14:2.

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplan för del av kvarteret Fjalar inte medför betydande miljöpåverkan enligt plan- och bygglagen 4 kap. 34 § och att en miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap. 12-13 § inte krävs.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och framför i samrådsyttrande daterat 2015-12-18 att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Stadsbyggnadsförvaltningens samlade bedömning är att påverkan av genomförandet av detaljplanen bedöms bli liten och medför inte betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kap. 11 §. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning i ett samrådsyttrande daterat 2015-12-18. Plan- och byggnadsnämnden tog beslut 2016-08-25, i samband med beslut om plansamråd, om att detaljplanen inte kan antas leda till betydande miljöpåverkan.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan 2016 och Uppsalas innerstadsstrategi

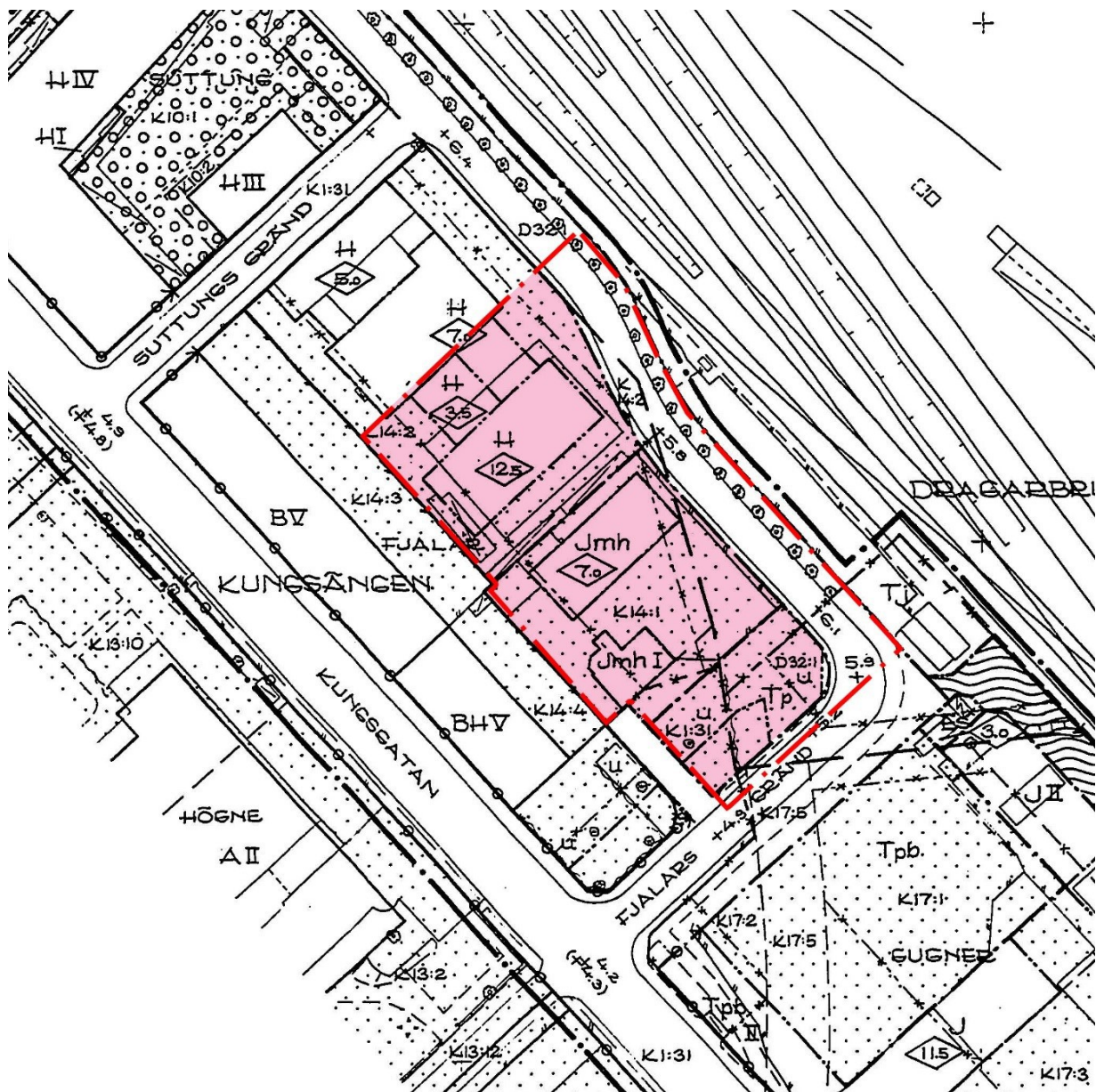
Planområdet tillhör stadskärnan och riktlinjerna i översiktsplanen är att nya tillskott i staden skagöras med respekt för den befintliga miljön och med ambition att skapa nya byggda miljöer med arkitektonisk kvalitet. I samband med omvandlingar och förändringar ska kulturhistoriska värden alltid beaktas. Som en fördjupning av översiktsplanen har styrdokumentet Uppsalas innerstadsstrategi arbetats fram med riktlinjer för ny bebyggelse. Innerstadsstrategin beskriver hur innerstaden behöver expandera med byggd yta för verksamheter och bostäder. Expansionen ska ske så att blandstadskaraktären utvecklas med mer variation och så att det historiska arvet, kvaliteterna i det offentliga rummet och de gröna kvaliteterna utvecklas.

Den nya bebyggelsen möter upp översiktsplanens och innerstadsstrategins intentioner genom att följande möjliggörs respektive säkras i detaljplanen:

- Levande bottenvåningar: Stärka den långsiktiga stadslivsutvecklingen genom att skapa förutsättningar för verksamheter i stadens bottenvåningar.
- Utnyttja taken: Tak ska utnyttjas på ett bättre sätt så att de fyller flera funktioner.
- Hushöjder och siktlinjer: Befintliga hushöjder och siktlinjer respekteras särskilt i området mellan Uppsala slott, Carolina Rediviva, domkyrkan och Uppsala Konsert och Kongress. Högre hus kan under tillåtande omständigheter prövas utanför stadens mest centrala delar. Inga höga hus som stör stadens siluett får uppföras inom de värdefulla siktsektorerna. I centrala staden får hushöjderna nedanför åsen inte nå över slottets sockel (cirka +43,19 meter). Vid planering av nya högre hus ska alltid en genomarbetad sikt och stadsbildstudie genomföras där förhållandet mellan nya och befintliga högre byggnader studeras. Värdefulla siktvyer i gatumiljöer ska värnas. Nya byggnader och påbyggnader får inte försämma värdefulla sollägen i staden.
- Nya stadskvarter: Omvandlingsområden ska bidra till en utvidgning av stadskärnan för att fler människor kan bo och verka där.
- Berika befintlig bebyggelse: Förändringar av och tillägg i den befintliga innerstadsmiljön ska bidra till ett ökat stadsliv och högre kvalitet i stadsmiljön.
- Utveckla kulturmiljön: Stadens värdefulla kulturmiljö ska värnas och göras mer levande och tillgänglig.
- Utgå från områdets karaktär: Stadens olika karaktärer ger variation och utvecklas utifrån sina egna förutsättningar med stadsliv i fokus.

Detaljplan

Den befintliga detaljplanen för området är Kv. *Suttung, Fjalar och Gugner*, PL 42 P, framtagen 1986. Planen medger för denna del av kvarteret Fjalar handel i norra delen (med byggnadshöjd 12,5 meter) och småindustri i den mellersta delen (med byggnadshöjd 7 meter). Stora delar av fastigheterna får inte bebyggas. Den södra delen av området får inte bebyggas och u-områden korsar området i söder. Rester av en äldre järnvägsdragnings syns i planen korsa området (se illustration på nästa sida). En liten allmän återvändsgata finns i sydvästra hörnet, utanför planområdet, och nyttjas för angöring av grannfastigheter. Ett utdrag ur den befintliga detaljplanen följer på nästa sida i planbeskrivningen.



Utsnitt ur den befintliga detaljplanen. Planområdet har markerats med rött, ny tomtyta med rosa.

STADSBYGGNADSVISION

Målsättningen med den nya byggnaden är att skapa ett stadsmässigt innerstadskvarter med nya kontor och publika centrumverksamheter i bottenvåningen i ett mycket centralt och exponerat läge. Stadsmässighet innebär i detta fall att den föreslagna nya byggnaden till stor del livar med övrig bebyggelse i kvarteret, fyller ut ett tomrum i kvarteret och förstärker rutnätsstrukturen/stadsväven, liksom det gröna stråket och närmiljön. Inom planområdet skapas en förgårdsyta som en entré och samlingsplats, samt utgör en del i ett grönt stråk mellan Resecentrum och Fyrisån. Detaljplanen skapar förutsättningar för exempelvis restaurang/café och andra verksamheter i bottenvåningen. Verksamheter i bottenvåningen bedöms bidra till ökat stadsliv i denna del av staden samt stärka lokala stråk och stadsrum, vilket överensstämmer med ambitionerna i kommunens översiktsplan och innerstadsstrategi.

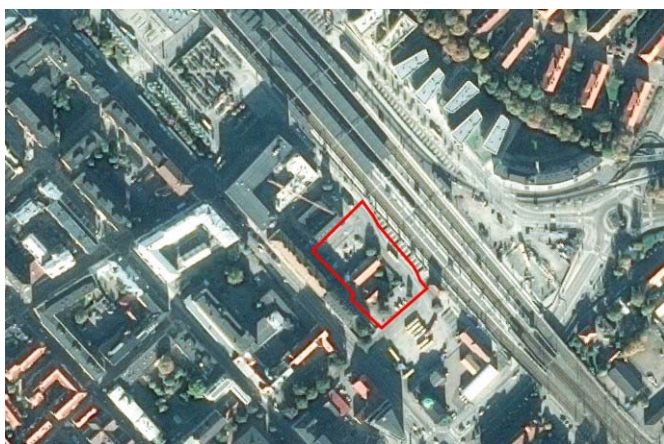
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Geografiskt läge

Planområdet är beläget väster om, och i nära anslutning till, järnvägen. Den föreslagna byggnaden ligger 40 meter från närmsta entré till perrongerna på Resecentrum, cirka 250 meter från Centralpassagen och knappt 200 meter från Resecentrums södra entré vid Strandbodgatan.

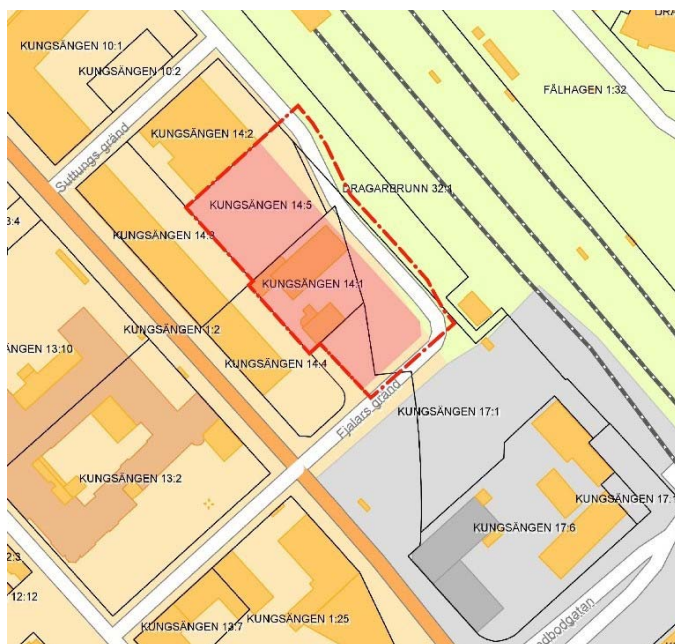
Planområdet avgränsas i söder av Fjalars gränd, i öster av Sidenvärgatan, i norr mot fastigheten Kungsängen 14:2 och i väster mot bostadsfastigheterna Kungsängen 14:3 och Kungsängen 14:4.



Kvarteret Fjalars läge i staden, Berndtsson Arkitektkontor AB.

Areal och markägförhållanden

Planområdet är cirka 4 000 m² och utgörs av fastigheterna Kungsängen 14:1 och Kungsängen 14:5 (båda ägs av Vasakronan Uppsala City AB) samt delar av Kungsängen 17:1 och Kungsängen 1:2 (båda ägs av Uppsala kommun). Kungsängen 14:2 intill ägs också av Vasakronan Uppsala City AB.



Fastighetsbeteckningar inom och omkring planområdet.

Tidplan

Byggstart planeras tidigast under första kvartalet 2019 och den nya byggnaden beräknas stå färdig under perioden 2020-2021.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft. Motivet för genomförandetiden är att området är centralt beläget med goda kommersiella förutsättningar och att en förändring på platsen är betydelsefull för utvecklingen av centrala Uppsala och området runt Resecentrum. Detaljplanen förutsätts gälla fram till dess den ändras eller upphävs.

Allmän områdesbeskrivning

Kvarteret Fjalar ligger i den sydöstra delen av centrala innerstaden och har en central roll mellan järnvägen och Kungsgatan. Kringliggande område utgörs av blandad bebyggelse, bostäder, kontor och andra verksamheter med varierad ålder och skick på byggnaderna. Området är under stark utveckling mot en högre stadsmässighet med ny kvartersbebyggelse och kommersiella lokaler, speciellt utmed hela spårområdet.



Det gröna stråket "Hamnesplanaden" och dess sträckning upp till kvarteret Fjalar, BerndtssonArkitektkontor AB.

Rester av ett grönt stråk löper från planområdets södra del förbi Uppsala Auktionskammare (f.d. Riksbanken), vidare över Kungsängstorg och ned via Hamnesplanaden till Östra Ågatan och Fyrisån.

Markägoförhållandet längs detta gröna stråk varierar och utgör både kommunal samt privatägd kvartermark. Den gemensamma nämnaren är att det finns en sammanhängande grön koppling i form av växtlighet som utgör ett intressant inslag i stadsbilden. Det gröna stråket möter Hamnplan, kajområdet som ska utvecklas till en publik och attraktiv sommarplats i åstråket med stadsliv nära vattnet och Uppsala hamn.

Mellan planområdet och Kungsgatan ligger två flerbostadshus belägna, med inslag av kommersiella verksamhetslokaler i bottenvåningarna ut mot Kungsgatan.

Järnvägen öster om planområdet är en hårt trafikerad järnväg där bullret från järnvägstrafiken påverkar området starkt idag. Kungsgatan har på många platser även problem med höga koncentrationer av partikelhalter i luften.

Stadsbild

Förutsättningar

Planområdet inom kvarteret Fjalar har ett exponerat läge mot järnvägsområdet, men från Kungsgatan och stadskärnan upplevs planområdet undanskymt. Det är idag en otydlig miljö som upplevs som en baksida, trots sitt centrala läge. Från tåg och perronger har man direkt vy över planområdet.

Inom planområdet fanns tidigare några äldre mindre byggnader på fastigheten Kungsängen 14:1; ett bostadshus, en kontors- och magasinbyggnad i två våningar och ett mellanliggande mindre garage. Dessa byggnader revs andra kvartalet 2017. Bebyggelsens kulturhistoriska och miljömässiga värden ansågs kraftigt reducerade i den kulturhistoriska utredning som gjorts tidigare och därmed godkändes rivningslov PBN 2014-06-12. På Uppsala kommuns fastighetsytor inom planområdet är det idag ett fåtal parkeringsplatser.

På Kungsängen 1:2 växer en större lind och på 17:1 en mindre lind omgiven av spireor. På Kungsängen 14:1 finns ett päronträd.

Två bostadshus från 1930- respektive 1950-talet i 5–5,5 våningar ligger väster om planområdet utmed Kungsgatan. Det södra bostadshuset har lokaler i bottenvåningen. Norr om planområdet ligger en äldre, 1880-tal, kulturhistoriskt värdefull och q-märkt tvåvåningsbyggnad i tegel innehållande kontor och restaurang. Sammanbyggt med denna ligger en byggnad för verkstadsändamål men som sedan länge använts till kontor. Den mest artikulerade fasaden på byggnaden är vänd mot bangården.

I kvarteret Suttung, norr om kvarteret Fjalar, har ett nytt hotell byggts som till- och påbyggnad till det befintliga kontorshuset. Hotellet är tänkt att vara en nod vid Resecentrum och en märkesbyggnad med taknockhöjd på +43,1 meter som i princip tangerar slottets sockelhöjd. Hotellbyggnaden har infart och ramp ned till underliggande garage från Suttungs gränd, i hörnet mot järnvägen.

Längs järnvägen har en cykelbana samt cykelparkering nyligen ordnats. Det går att ta sig direkt ut på närmaste perrong från Fjalars gränd. Fjalars gränd är i innerstadsstrategin upptagen som prioriterat cykelstråk. Grönstråkets axel (Hamnesplanaden via Samaritergränd och Fjalars gränd) avslutas mot ett äldre ställverk vid järnvägen. Detta ställverk är ett statligt byggnadsminne.

Söder om planområdet, på andra sidan Fjalars gränd, finns en stor yta på kommunal mark som används till tidsreglering för bussar som ska till bussterminalen vid Resecentrum. Det är oklart hur länge denna verksamhet kommer att pågå. I samma kvarter ligger även Lindvalls kafferosteri och även på denna fastighet finns utvecklingsplaner. Bussar trafikerar även Fjalars gränd och Sidenvärgatan fram till Resecentrum och hållplatser.

Närheten till Kungsgatan, järnvägen och busstrafiken gör området utsatt för buller och dålig luft. Stadens siluett och speciella siktlinjer och höjder ska även beaktas.

Förändringar

Den nya bebyggelsen med kontor och centrumverksamhet fyller ut kvarteret och stadsväven samt förstärker kringliggande gaturum och miljöer samt stråk.

KCP

Kontor, Centrumverksamhet, Parkering under mark

- e₁** *Byggnadens bottenvåning mot Fjalars gränd/Sidenvärgatan ska användas för centrumverksamhet av publik karaktär*

Detaljplanen möjliggör en kontorsbyggnad där lokaler för centrumverksamheter får finnas i hela bottenvåningen, men ska finnas i bottenvåningen i byggnadens sydöstra hörn mot entrétorget och Sidenvärgatan. Verksamheter som bör ligga centralt och vara lätta att nå för många människor inryms inom markanvändningen centrumverksamhet. I ändamålet ingår butiker, bibliotek, undervisning, föreningslokaler, restauranger med mera. Detta är för att möjliggöra ett berikande av stadslivet kring kvarteret och en innerstadsstruktur. Byggnadens sydöstra hörn är en viktig punkt att säkerställa placering av publik lokal i kontakt med förgården för att skapa stadsliv. Delar av bottenvåningen får även inrymma teknikutrymmen, förråd, inlastning med mera. Underbyggt garage medges i detaljplanen.

Byggnaden får betydelse i sitt exponerade läge mot järnvägen och bildar ihop med den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden på fastigheten Kungsängen 14:2 en ny stadskant mot järnvägen. Det som nu upplevs som en oordnad miljö och en baksida blir istället en fullvärdig innerstadsmiljö.

Byggnadshöjden är maximalt +33,0 meter över nollplanet för att passa in i omgivande bebyggelse och underordna sig märkesbyggnaden i kvarteret Suttung intill planområdet. Begränsningar av högsta byggnadshöjd och nockhöjden (+37,5 meter) för den föreslagna bebyggelsen i kvarteret Fjalar bedöms som tillräckliga för att få en avvägd differens mellan byggnaderna i omgivningen (se illustrationer på sidorna 13-15).

Bestämmelser kring stadens siluett, vissa siktlinjer och vyer etc. som ska skyddas (exempelvis riksintresse) bedöms ej påverkas negativt vid genomförandet av denna plan, se illustrationen nedan.

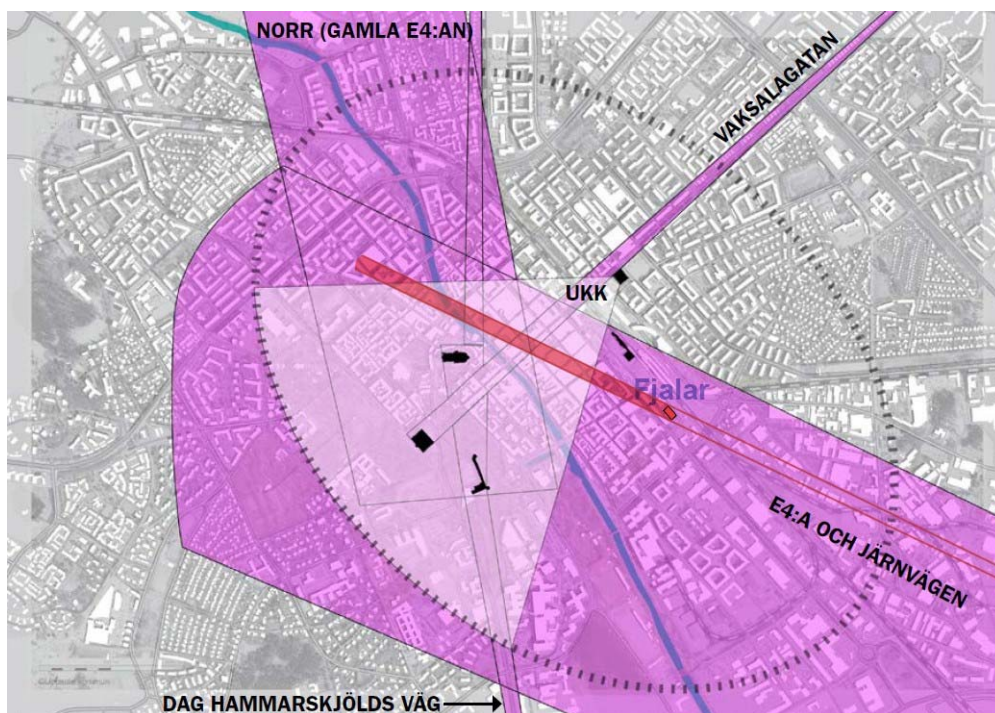
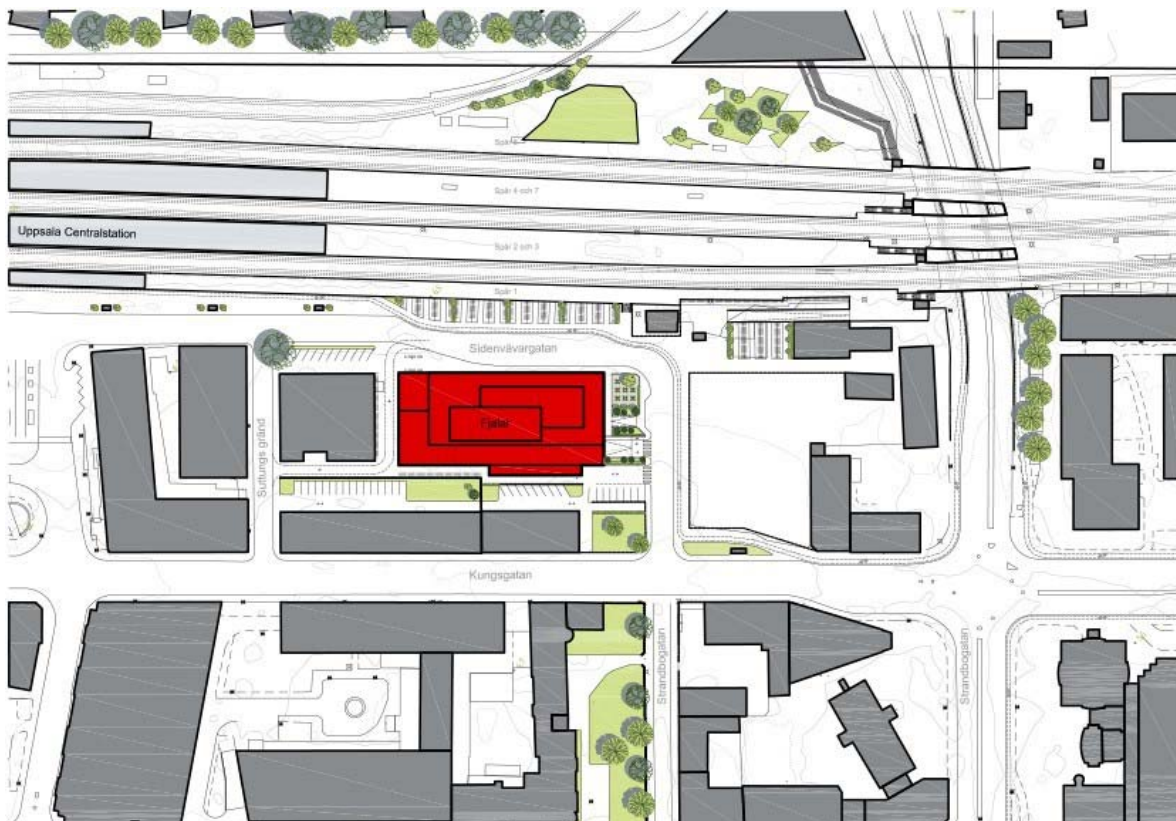


Illustration av siktlinjer inom Uppsala stad. Kvarteret Fjalar och dess siktpåverkan är rödmarkerat.

Det gröna sambandet mellan Fyrisån och järnvägen befasts och förstärks i planen (se illustrationen på sidan 9). Den föreslagna nya bebyggelsen på kvarteret Fjalar ska fortsätta det gröna motivet genom att ett platsskapande och delvist grönt förgårdsrum skapas och knyts ihop med grönstråket. Före detaljplanens genomförande är merparten av ytan asfalterad eller grusbelagd och nyttjas för bilparkering. Huvudentrén till den nya byggnaden förläggs mot denna yta, som är tänkt att fungera som ett slags grönt entrétorg. I den norra delen av planområdet, i den ”kil” som bildas där Sidenvärgatan förskjuts i sidled, skapas också en möjlig plats för centrumverksamhet i bottenvåningen. Förgårdsmarken på denna plats förses med bland annat cykelparkering för besökare och lösningar för att hantera dagvattnet.



Illustrationsplan, Berndtsson Arkitektkontor AB.

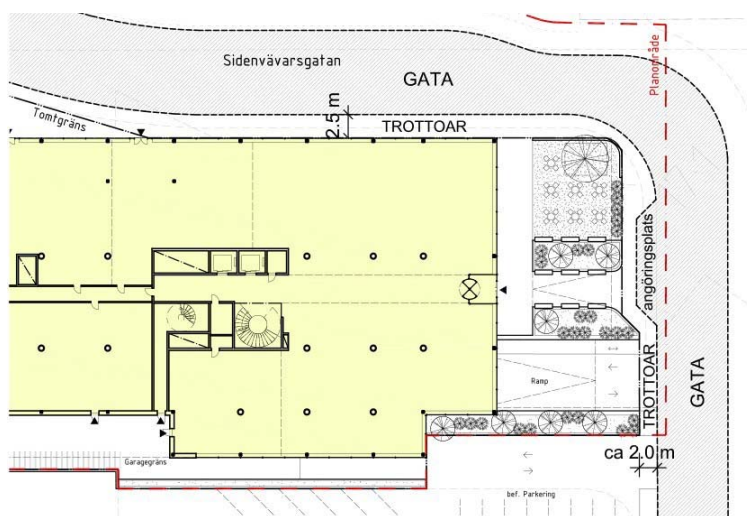


Illustration av byggnadens markplan och förgårdsmiljön, Berndtsson Arkitektkontor AB.

Nedan följer två illustrationer av byggnadens höjd och relation till omgivningen. Observera att illustrationerna visar en byggnadsvolym där byggrätten utnyttjas fullt ut, och inte med utgångspunkt från den byggnad som projekterats parallellt med planprocessen. Syftet med detta är att illustrera konsekvenserna av ett maximalt utnyttjande av byggrätten som detaljplanen medger. Illustrationer är gjorda av Berndtsson Arkitektkontor AB.

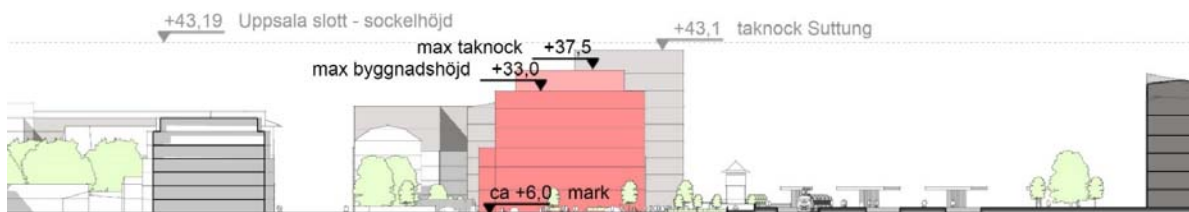


Illustration av den nya byggrätten i rött, vy mot nordväst. Spårområdet på Resecentrum och del av byggnaden "Juvelen" syns till höger om den nya byggrätten.

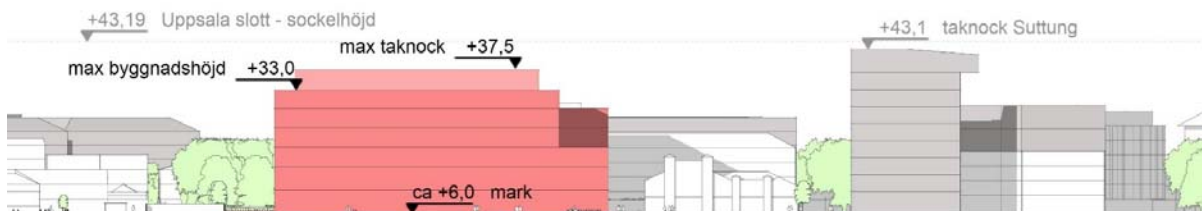


Illustration av den nya byggrätten i rött, vy mot sydväst. Till höger syns hotellet på kvarteret Suttung, och där emellan syns det så kallade "Peppar Peppar-huset" med kulturhistoriska värden på fastigheten Kungsängen 14:2.

Bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Kringliggande område karaktäriseras av varierande bebyggelse i både volym och gestaltning. Husen är mestadels putsade och i olika kulörer. Kvarteret Fjalars norra del består av fastigheten Kungsängen 14:2 som inrymmer en tvåvånings kulturminnesmärkt röd tegelbyggnad med inslag av puts och med en särskilt välartikulerad fasad mot järnvägen. Bostadshusen i väster utmed Kungsgatan är 5 respektive 5,5 våningar, och det ena huset har lokaler i bottenvåningen. Husen är putsade och har så kallat sadeltak. I kvarteret söder om planområdet ligger kafferosteriet som är 2–5 våningar och putsat i rött.

I kvarteret Suttung, som ligger norr om kvarteret Fjalar, finns en detaljplan från år 2010 för påbyggnad och tillbyggnad av en äldre kontorsfastighet med ett hotell. Hotellbyggnaden har en max taknockshöjd på +43,1 meter och skall vara en märkesbyggnad vid Resecentrum.



Illustration av den nya byggnadsvolymen sedd från sydöst, Berndtsson Arkitektkontor AB.

Förändringar

Detaljplanen möjliggör en större byggnad med max byggnadshöjd på +33,0 meter (marknivån ligger på cirka +6,0 meter), vilket motsvarar cirka 6 våningar plus ett mindre indraget plan. Byggnaden får en lägre del i norra hörnet mot spårområdet och den befintliga fastigheten Kungsängen 14:2 samt en nedtrappning även i sydväst, framförallt mot Kungsängen 14:4, som anpassningar till befintlig bebyggelse intill. Byggnadens södra fasad är framdragen 8 meter jämfört med befintliga fasadliv i stadsväven där fastigheten intill, Kungsängen 14:4, liksom Samariterhemmet på andra sidan Kungsgatan, båda har en indragen bebyggelsekant (se figur sidan 10). Genom framdragningen av volymen annonseras byggnaden lite mer mot Kungsgatan och en tydlig entrésituation skapas. I den norra fasaden görs ett indrag mot 14:2 både i höjd och bredd för att skapa goda förutsättningar för lastning/lossning för avfalls- och transportfordon.

Mot järnvägen förläggs den föreslagna nya byggnaden i liv med den gamla industribyggnaden på Kungsängen 14:2 för att skapa en tydlig ny kant och stadsmiljö. Byggnaden är tänkt att rymma kontorsverksamhet med centrumverksamhet i bottenvåningen till en sammanlagd yta av cirka 13 000 m² BTA ovan mark.

Byggnaden vänder sig framförallt mot söder och öster. Platsbildningen söder om byggnaden formas till ett grönt förgårdsrum med bl.a. anordningar och funktioner som är kopplade till verksamheter i

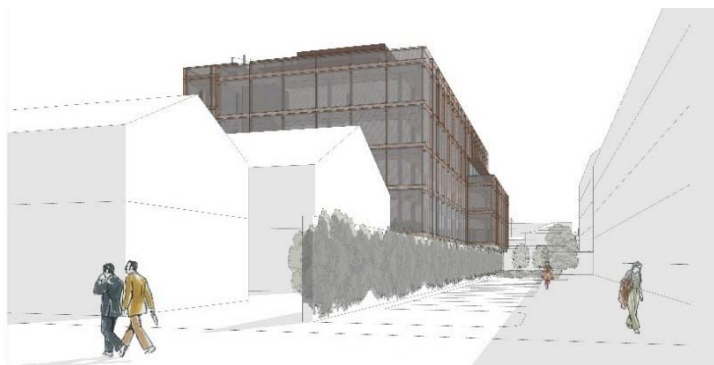
markplanet för "levande bottenvåningar", exempelvis plats för uteservering och sittytter med mera, samt till fastigheten tillhörande entréfunktioner. Exempel på sådana funktioner är skärmtak, cykelhantering, cykelparkeringslösningar, skyltar och övriga liknande anordningar och behov. Den planerade byggnadens huvudentré ska ligga mot denna förgård. Kompletterande entréer till ytor och verksamheter inuti husets markplan medges utmed hela markplanet. Parkering sker i garage i ett våningsplan under mark. Lastning och sophämtning sker via en ny inlastningszon i norr och över gårdsmark samt i en samlösning med fastigheten intill, Kungsängen 14:2. Här är byggnaden indragen för att ge goda förutsättningar för transporter till och från fastigheten.

Fasadutformning ska gestaltas med tanke på omgivande bebyggelse samt tomtens centrala läge. Material- och färgsättningsval skall beakta ljusreflektioner samt ljusinsläpp för omkringliggande fastigheter.

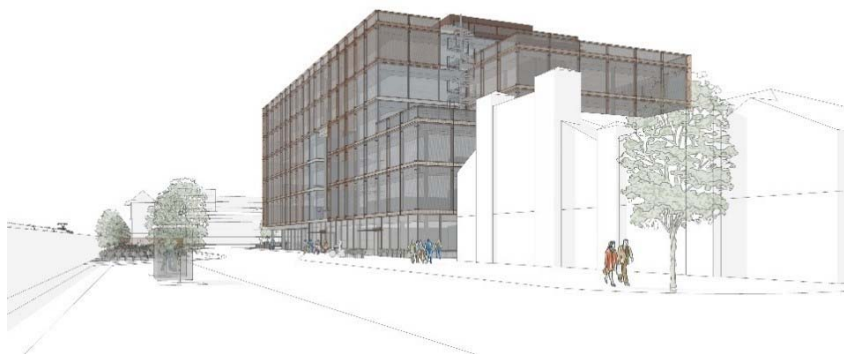
Nedan följer illustrationer från olika väderstreck av den nya byggnadsvolymen, gjorda av Berndtsson Arkitektkontor AB. Illustrationerna är endast att betrakta som volymskisser, den slutliga gestaltningen bestäms i bygglövsskedet.



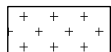
Vy från syd.



Vy mot sydöst.



Vy från norr.



Marken får endast förses med skärmtak + paviljonger

p₁ *Byggnaden ska placeras i huvudsak utefter yttre byggrättsgräns mot Sidenvärgatan och Fjalars gränd*

p₂ *Byggnaden ska placeras i huvudsak utefter yttre byggrättsgräns*



*Högstanockhöjd över angivet nollplan är angivet värde i meter
Mednockhöjd avses yttertaketshögsta punkt. Nockhöjden regleras till +37,5 meter över nollplanet.*



*Högsta byggnadshöjd över angivet nollplan är angivet värde i meter
Byggnadens höjd begränsas av de angivna byggnadshöjderna på +20,5, +29 respektive +33 meter över nollplanet.*

f₁ *Byggnaden ska utformas med god arkitektonisk kvalitet med välformade detaljer och en omsorgsfull färgsättning mot omkringliggande bebyggelse
Det centrala och exponerade läget ställer krav på en god, långsiktig och hållbar bebyggelseutformning och arkitektonisk verksnivå.*

f₂ *Utkragande byggnadsdelar, solavskärmning och dylikt ska placeras högre än 3 meter över marknivå*

f₃ *Solavskärmning och övriga byggnadsdelar får kraga ut över byggrättslinje med högst 1 meter, vid fasad mot Sidenvärgatan får dock byggnadsdelar endast kraga ut med högst 0,5 meter*

f₄ *Vid huvudentré mot Fjalars Gränd får skärmtak kraga ut över byggrättslinje med högst 3 meter, vid övriga entréer får skärmtak kraga ut med högst 1,5 meter*

f₅ *Byggnaden ska möjliggöra fri passage för transportfordon från marknivå upp till 4,7 meters höjd*

f₆ *Byggnadsdelar som överskrider +37,5 meter över nollplanet ska vara väl integrerade med takets gestaltning*

f₇ *Lokaler i bottenvåningen ska ansluta med entréer i nivå med trottoar*

f₈ *Lokaler för centrumverksamhet ska utformas med entré mot Fjalars gränd och/eller Sidenvärgatan*

f₉ *Räcken får utföras till max 1,1 meter över tillåten byggnadshöjd*

f₁₀ *Lanternin får sticka upp max 1,5 meter över tillåten nockhöjd*

Utöver dessa planbestämmelser tillkommer en egenskapsbestämmelse för utformning som gäller för hela användningsområdet **KCP**.

*Byggnadens bottenvåning ska ha en invändig höjd på minst 4 meter från färdigt golv till undersidan av nästa vånings bjälklag
Syftet med denna planbestämmelse är att möjliggöra goda utrymmen i bottenvåningen för verksamhetslokaler samt skapa bättre förutsättningar att få till bra dagsljusförhållanden i byggnadens bottenvåning.*

b₃ *Marken får byggas under med körbart bjälklag*

Kulturmiljö

Förutsättningar

Planområdet ligger inom riksintresse kulturmiljö för Uppsala stad. Riksintresset pekar i huvudsak ut de delar av Uppsala som ligger väster om ån som intressanta men nämner att Uppsala generellt har en mängd lämningar från exempelvis medeltid och senare århundraden. Riksintresseområden ska enligt miljöbalken skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. Tillskott och förändringar kan göras om kulturmiljöns värden beaktas. Siktlinjer och siktsektorer i stadens vyer ska beaktas.



Utsnitt ur karta "Uppsala Byggnader" från 1988. Svartmarkerade byggnader är byggnader skyddade enligt lag (ett ställverk). Rosamarkerade byggnader är kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Planområdet ligger inom kommunalt kulturmiljöområde. Inom detta område bör det i samband med väsentliga förändringar klargöras i vilken utsträckning objekten är skyddsvärda. En utredning avseende kulturmiljövärden har gjorts tidigare i samband med prövningen av rivningslov. Sammantaget konstaterades det att bebyggelsemiljön inom planområdet redan har förändrats på ett sätt som görde kulturhistoriska och miljömässiga värdena kraftigt reducerade eller förstörda.

Fastigheten intill, Kungsängen 14:2, ingår inte i planområdet men hänsyn till dess värden bör beaktas och lyftas fram som en tillgång i stadsmiljön att utveckla i framtiden.

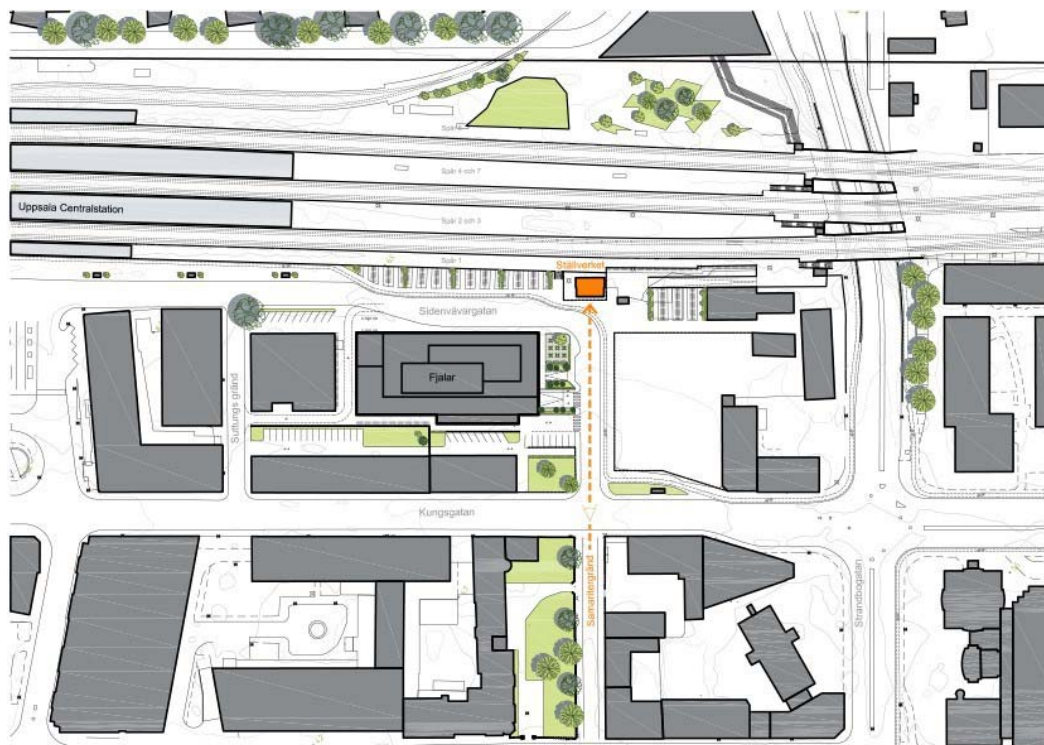


Ställverk, vy från söder.



Vy från väster, ställverk markerad i orange (Berndtsson Arkitektkontor AB).

Ställverket öster om planområdet vid järnvägen är ett statligt byggnadsminne och ligger i foden av den gröna axeln (Hannesplanaden/Samaritergränd/ Fjalars gränd) och som avslutning av grönstråket sett från Fyrisån. Här finns möjlighet att få till en tydlig platsbildning som en start/slutnod för den gröna axeln. Genom att byggnadsminnet och miljön omkring rustas upp och ordnas till kan även en mer lokal platsbildning ske med koppling till järnvägen och Resecentrum.



Grönstråkets axel och ställverket med orange markering, Berndtsson Arkitektkontor AB.

Förändringar

Vid utveckling av planområdet enligt detaljplanen kommer den nya byggnaden att i viss mån påverka upplevelsen av den intilliggande kulturhistoriskt intressanta byggnaden på Kungsängen 14:2. Den nya byggnaden ska ta hänsyn till befintliga kringliggande värden. Att med den nya bebyggelsen hålla samma fasadliv som den gamla byggnaden på Kungsängen 14:2 samt att ge byggnaden en nedtrappning av volymen i hörnet mot spåren bedöms som de två viktigaste aspekterna i anpassningen. Varken byggnadens läge eller dess höjd stör stadens karaktäristiska siluett eller viktiga siktlinjer från stadens infartsvägar, se illustration sidan 11. Den nya byggnaden bedöms inte påverka riksintresset för Uppsala stad negativt.

Naturmiljö

En lind i planområdets södra hörn samt ett päronträd finns. En justering av befintlig servispunkt och placeringen av ny garageramp omöjliggör antagligen att kunna behålla lindens. Något/några mindre träd bör planteras inom den yta som i detaljplanen utgör entrétorg.

Det är viktigt att få till viss grönska på entrétorget, framförallt utmed kanterna av gårdsytan som platsbildande element för själva gården samt för stadsrummet i stort men även för att knyta ihop denna yta upplevelsemässigt med grönstråket. Det behövs även något mindre/mellanstort träd utmed Fjalars gränd, framförallt i hörnet av Fjalars gränd och Själsgränd, som sticker upp och adresserar grönstråket även på avstånd samt som hjälper till att hålla platsbildningen (se illustration nedan).

b4 Marken får byggas under med planterbart bjälklag

n2 *Marken ska huvudsakligen utformas med planteringar. Låg mur får uppföras*

Karaktären ska vara delvist grön för att förstärka det gröna sambandet ner mot Hamnesplanaden och Fyrisån samt eftersom del av den utgör rekreationsyta. Vissa begränsningar avseende plantering finns inom ytan för egenskapsbestämmelsen, exempelvis rampen till parkeringsgaraget och entréfunktioner. Planbestämmelsen syftar ändå till att säkerställa de gröna inslagen på förgårdsmarken. I anslutning till rampen och in- och utfart från Fjalars gränd bör planteringen vara relativt lågväxande med hänsyn till trafiksäkerhet.

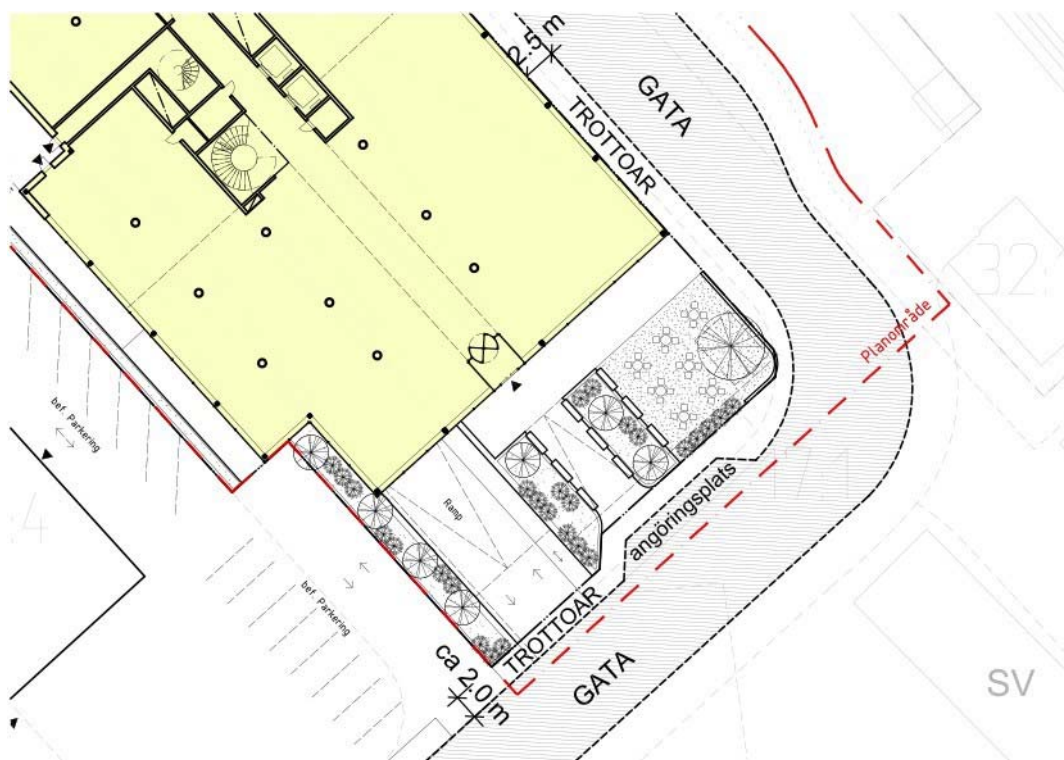


Illustration planering av förgård, Berndtsson Arkitektkontor AB.

Skelettjordar kan behöva visst utrymme in under trottoaren för att ge bättre förutsättningar för grönska utmed kanten av förgården. Genom att möjliggöra skelettjordar på detta vis skapas bättre förutsättningar för en större mängd grönska med plantering och träd som hänger samman med grönstråket ner mot Fyrisån. Omfattningen av denna lösning får studeras närmare, då det kan påverka möjligheten till framtida ledningsdragningar samt fördyrar vid nödvändiga ingrepp på allmän plats.

En låg mur möjliggörs kring förgårdsmarken, med syfte att fungera som en spridningsbarriär och utgör ett visst pöl- och personskydd vid byggnadens uteplats. Se mer under kapitlet *Hälsa och säkerhet* på sidan 23.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger centralt i Uppsala. Det är mycket nära till offentlig service och Resecentrum, som utgör navet för kollektivtrafiken inom Uppsala län.

I planområdet medges ändamålet **C**, centrumverksamhet. Detta möjliggör en utveckling av levande bottenvåningar i området för att stärka stadsmiljön samt för ett framtida stråk utmed spårområdet

Friytor

Inom planområdet finns en enklare trädgård som utgjort rekreationsplats för den tidigare anslutande bebyggelsen på Kungsängen 14:1. Denna trädgård ersätts enligt planförslaget med ett grönt rum i södra delen av planområdet, det s.k. entrétorget, och som delvis kommer kunna nyttjas för rekreation. De planerade uteterrasserna i byggnaden föreslås som huvudsakliga rekreationsytor för de som är verksamma i byggnaden.

Sociala frågor

Nya byggnader ska enligt lag utformas så att de är tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse och orienteringsförmåga. Tillgängligheten provas vid bygglov och tekniskt samråd. Planområdet är relativt plant och bottenvåningen kommer att anpassas till marknivåer för att minimera skillnader. Förgården kommer hantera merparten av höjdskillnader och därigenom säkerställa tillgänglighet.

Mark och geoteknik

En genomförd markundersökning visar att marken utgörs av ett fyllnadslager med 0,5–1 meters mäktighet. Under fyllnaden följer cirka 20 meter kohesionsjord som utgörs av lera som i den övre delen uppvisar torrskorpekaraktär, det vill säga fast beskaffenhet till cirka 1–1,5 meters djup. Därunder bedöms leran uppvisa lös till halvfast beskaffenhet. Friktionsjorden under leran utgörs sannolikt av ett tunt sandlager ovan morän vilande på berg.

Sättningar, grundläggning och stabilitet

Leran har relativt stor mäktighet och betraktas som sättningsbenägen. Viktigt att beakta vid projektering är att undvika större uppfyllnader i delar där marken är mer känslig för sättningar, exempelvis vid entréer och ledningsanslutningar.

Grundläggning av nya byggnader sker med pålning. Kringliggande byggnader kan påverka val av påltyp. Schaktarbeten måste utföras med stor noggrannhet så att inte utdränning och sättningar av befintliga byggnader sker. Eventuellt är den intilliggande byggnaden utanför planområdet, Kungsängen 14:2, ej pålad.

Vattenområden

Grundvatten och ytvatten

Tidigare utredningar i angränsande område visar en markvattennivå kring +3,0 meter till +3,5 meter, vilket motsvarar cirka 1,5 till 2,0 meter under befintlig marknivå.

Ytvattnet inom området avbördas idag främst via befintligt dagvattensystem eller genomperkolationer i ytliga jordlager och befintlig fyllning (se mer under avsnittet *Tekniskförsörjning*).

Fyrisån uppfyller inte miljö kvalitetsnormen för ytvattenkvalitet, bland annat på grund av att halterna av zink och arsenik är över gränsvärdet. Miljö kvalitetsnormen för Fyrisån omfattas av ett undantag som innebär att normen ska uppnås senast 2021 eftersom den inte uppnåddes år 2015. Enligt Uppsala kommuns dagvattenprogram bör åtgärder för minskad föroreningsbelastning vidtas vid ändringar av befintliga dagvattenutsläpp till vattenförekomster som inte uppnår god status även om området i sig inte bidrar till att föroreningsbelastningen ökar.

Vattenskyddsområde

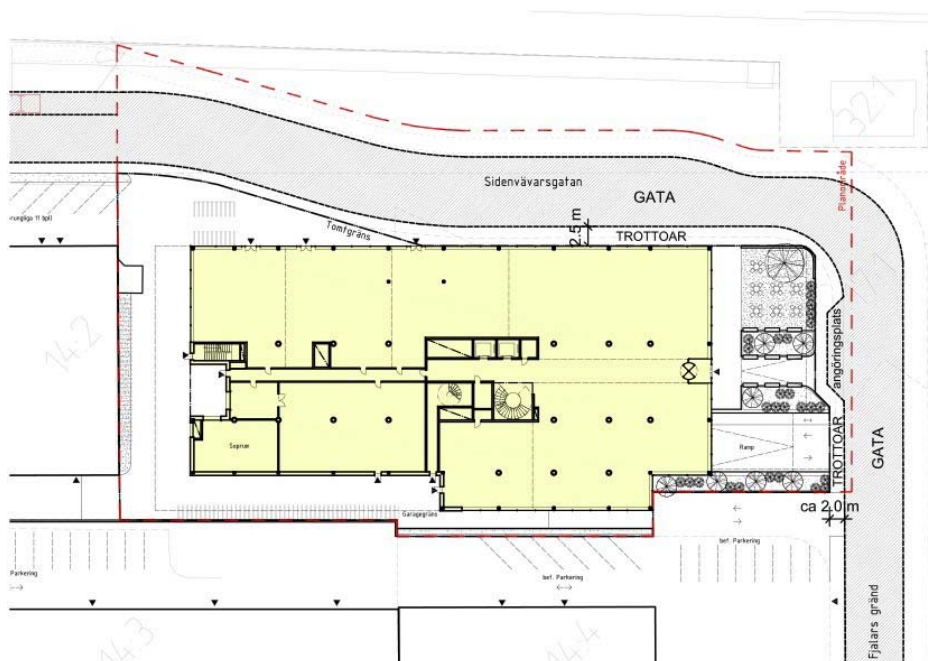
Planområdet är beläget inom yttre skyddsområde för Uppsalas grundvattentäkter 03FS1990:1. Detta innebär att länsstyrelsens skyddsföreskrifter ska följas och att markarbeten inom 1 meter från högsta grundvattenyta kräver godkänd dispens från länsstyrelsen.

Trafik och tillgänglighet

Kvarteret Fjalar ligger vid Kungsgatan som är Uppsala centrums infartsgata söderifrån. Antalet fordon som trafikerar Kungsgatan är idag cirka 15 000 med 15 % andel tung trafik per veckomedeldygn. Hastigheten idag är 50 km/tim men ska sänkas till 40 km/tim enligt handlingsplanen *Nya hastigheter i Uppsala – genomförandeplan* från maj 2016. Tillsammans med järnvägen i öster är planområdet utsatt för buller och luftföroreningar.

GATA₁ Lokalgata

Trafik till planområdet angör från Kungsgatan, huvudsakligen via Fjalars gränd och alternativt via Suttungs gränd. Kvarteret söder om planområdet innehåller idag en bussregleringsplats. Bussar trafikerar Fjalars gränd från denna reglerplats, som för övrigt planeras att flyttas i framtiden. Bussar trafikerar även Sidenvärgatan mot Resecentrum och det behovet förväntas kvarstå. Cykelbanan är utbyggd längs andra sidan av Fjalars gränd och Sidenvärgatan, ingen ny planeras inom planområdet. Det finns planer på att förlänga ett gång- och cykelstråk utmed spåret söderut, och vidare över Strandbodgatan, i framtiden. För gående säkerställs i planen en trottoarlösning på 2,5 meters bredd intill denna nya bebyggelse. Den trottoarbredden ska möjliggöra levande bottenvåningar och kompletterande entréer samt ska medge rimliga passagemått utmed gatan/stråket för gångtrafik. Övriga befintliga trottoarbredder kvarstår för att säkerställa framkomlighet för kollektivtrafik. Breddning av befintliga trottoarer kan eventuellt göras vid framtida omläggning av kollektivtrafik. Med den nya bebyggelsen kommer strömmen av människor som rör sig i området att öka, något som bör beaktas vid framtida planering för tillgänglighet.



Föreslagen lösning av trottoarer, trafik och tillgänglighet. Berndtsson Arkitektkontor AB.

Kvarteret Fjalar har en optimal placering när det handlar om både lokala och regionala, allmänna, kommunikationer i och med det extremt centrala och kommunikationsnära läget intill Resecentrum. Gångavståndet till Resecentrum och Stora torget möjliggör att kommunikationer till och från kvarteret framförallt kan ske med kommunala färdmedel eller cykel. Genom den östra delen av planområdet, längs Sidenvärgatan, går ett cykelstråk som knyter ihop Södra staden med Resecentrum. Tåg, buss och cykel antas därför nyttjas i en mycket högre utsträckning än i ett normalt innerstadsläge. Mobilitetstjänster, exempelvis bilpooler, miljöbilslösningar eller extra goda förutsättningar och lösningar för exempelvis cyklar på kvartersmark och i närområdet kan medge ett lägre parkeringstal.

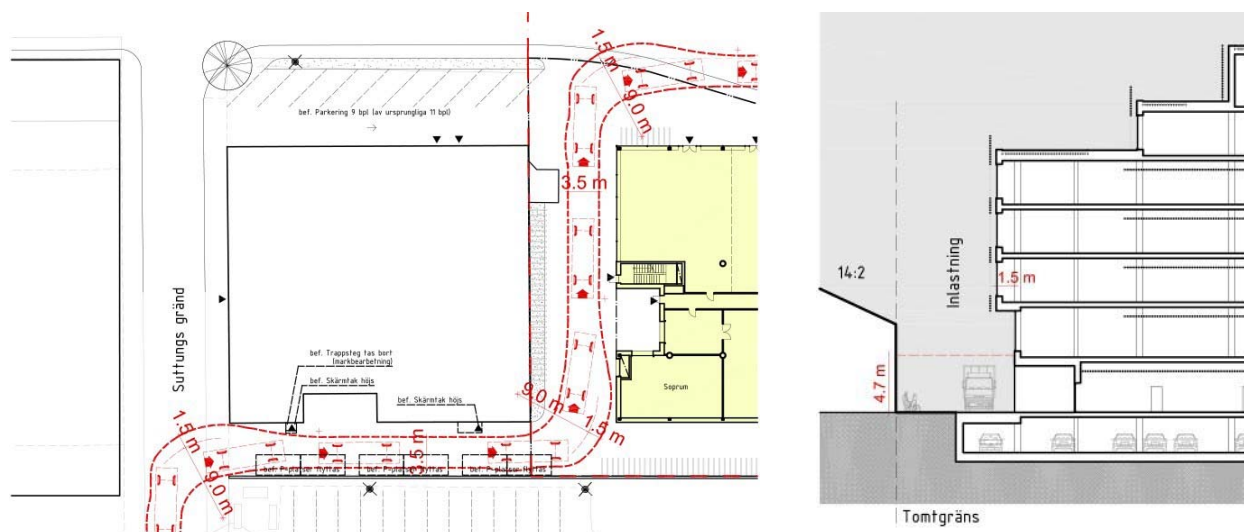
Infart/utfart till garaget sker via ramp i söder mot Fjalars Gränd, nära Kungsgatan, för att minimera trafikkonsekvenser. Bilparkering sker i garage under byggnaden och en ny angöringsficka för två bilar behöver åstadkommas vid Fjalars gränd enligt illustration på föregående sida. Den är förlagd inom maxavståndet 25 meter till huvudentrén enligt lagkrav.

Cykelparkering kan ske på entrétorget (företrädesvis för besökande/tillfälligt), runt om hela huset på kvartersmarken (företrädesvis för de som arbetar i huset) samt i huvudsak med cykelparkeringar i garageplanet. Möjligheten att skapa väderskyddade cykelplatser och fungerande stödfunktioner till dessa ökar attraktiviteten hos cykel som färdmedel. I detaljplanearbetet har stor vikt lagts på att lösa detta såväl i garage som utomhus för att skapa lösningar som möter kontorsbyggnadens behov och Uppsala kommuns riktvärden kring cykelparkering. Med dessa beskrivna lösningar bedöms parkeringsbehovet för den föreslagna markanvändningen kunna lösas inom kvartersmark, ihop med angöringsfickan på Fjalars gränd, i enlighet med plan- och bygglagen samt de riktvärden för parkering som Uppsala kommun fastställt.

Lastning och lossning sker i byggnadens norra del ihop med fastigheten Kungsängen 14:2 via en gränd genom kvarteret och in/utfarter från Suttungs gränd och Sidenvärgatan enligt figur nedan. Fastigheten 14:2 ägs också av Vasakronan Uppsala City AB, i likhet med 14:1 som utgör planområdet, och lösningen ska regleras i ett avtal mellan fastigheterna.

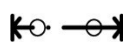
- f₅** *Byggnaden skall möjliggöra fri passage för transportfordon från marknivå upp till 4,7 meters höjd*
För att säkerställa möjlighet för renhållningsfordon och varutransporter att köra runt hörnet av den befintliga byggnaden på Kungsängen 14:2, görs ett indrag av den nya byggnaden till en höjd av minst 4,7 meter.

Lastning och lossning är anpassade för fordon med en körradie på max 9 meter med en svepmån på 1,5 meter (se illustration nedan). Befintliga parkeringsplatser samt utstickande tak och trappor från entréer sydväst om byggnaden Kungsängen 14:2 anpassas för detta.



Plan och sektion för lastning och lossning samt avfall, Berndtsson Arkitektkontor AB.

Förbud för anordning av in- och utfarter till kvartersmark sträcker sig från den del av Sidenvärgatan där vägen böjer av åt öster till den västra delen av entrétorget mot Fjalars gränd.

 Körbar förbindelse får inte anordnas

Hälsa och säkerhet

Risk transporter farligt gods och urspårning

Järnvägen som passerar Uppsala är en del av Ostkustbanan och förbinder Stockholm och Sundsvall. Inom Uppsala centralstation/Resecentrum finns sammanlagt 8 spår. Spår 1 och 2, vilka är lokaliserade närmast planområdet, och spår 7 och 8 längst bort från planområdet är genomgående. Övriga spår trafikerar av regionaltåg med start eller slutstation i Uppsala. Då det råder vänstertrafik inom den svenska järnvägstrafiken innebär det att det i första hand är norrgående gods- och persontrafik som trafikerar spår 1 och 2.

Länsstyrelsen i Stockholms län anger rekommenderade minimiavstånd för ny bebyggelse kring transportleder för farligt gods i skriften *Riskhänsyn vid ny bebyggelse*. Dessa bedöms vara lämplig utgångspunkt för värdering av risksituation i planområdet då det saknas specifika riktlinjer för Uppsala län. Riktlinjen anger ett minsta bebyggelsefritt område från spåret på 25 meter. Trafikverket rekommenderar dock 30 meter bebyggelsefritt avstånd. 30 meter är även det avstånd som anges i Översiktsplan 2016. I översiktsplanen beskrivs att säkerhetsavstånd för buller och risk ska hållas, men att det vid strategiska lägen ska kunna gå att göra avsteg från säkerhetsavståndet, t.ex. på grund av det goda kollektivtrafikläget. Den nya bebyggelsen är planerad på ett avstånd av **32–35 meter** från närmsta spår. En befintlig betongperrong finns mellan Sidenvärgatan och spåret. Perrongen bedöms bl.a. kunna fungera som en effektiv spridningsbarriär vid spill av brandfarliga vätskor, vilket begränsar konsekvenserna. En låg mur kring förgårdsmarken fungerar även den som en spridningsbarriär och utgör ett visst pöl- och personskydd vid uteplats. Resultaten i riskbedömningens påvisar att individrisken sjunker till acceptabelt låg risknivå på knappt 30 meters avstånd från närmaste järnvägsspår. Det innebär att både den nya byggnaden och dess eventuella uteservering är belägna tillräckligt långt från spårområdet för att vara i ett område med acceptabelt låg risknivå. Ett antal åtgärder har ändå identifierats med utgångspunkt i den samlade bilden av individ- och samhällsrisk, och bedöms vara rimliga att införa i detaljplanen för kvarteret Fjalar.

I detaljplanen fastställs följande planbestämmelser, i enlighet med riskbedömningens slutsatser:

- b₁** *Ventilationsintag till byggnaden placeras på fasader som ej vetter mot järnvägen*
- b₂** *Utrymning från byggnaden ska kunna ske från fasader som ej vetter mot järnvägen*

Buller

Bullerutredning är upprättad av Bjerking 2015-11-16 och konstaterar att det för den föreslagna markanvändningen inte finns något yttre ljudkrav utan endast inre krav, enligt Svensk Standard. För de befintliga bostäderna på Kungsängen 14:3 och Kungsängen 14:4 blir situationen avsevärt förbättrad då det nya kontorshuset fungerar som en dämpande skärm mot buller. Förbättringen är enligt rapporten beräknad till cirka 12 dB(A), (vilket i sådana fall medger en s.k. ”tyst sida” på husen.). Se sidan 3 i bullerrapporten som visar utfall för den befintliga bebyggelsen före och efter denna plan.

Vibrationer

Vibrationsbedömning ingår i ovan nämnda bullerrapport från Bjerking. Praxis är att använda 0,4 mm/s RMS som riktvärde vid nyproduktion av kontorshus. Människans känseltröskel anges i SS 460 48 61 till 0,3 mm/s RMS. Bjerkingens bedömning enligt rapporten är att vibrationer ej når upp till de värdena.

Luftkvalitet och luftföroreningar

Trafikflödena på Kungsgatan ger upphov till luftföroreningar. Beräkningar har gjorts för kvarteren Högne och Gunnar väster om Kungsgatan i höjd med kvarteret Fjalar. Dessa beräkningar täcker in området fram till järnvägen och de visar att för kvarteret Fjalar så gäller i dagsläget och i prognos 2020, utan ny bebyggelse inom planområdet, måttliga värden för PM₁₀ d.v.s. 22–25 µg/m³ (maxgräns är 50 µg/m³) och för halt NO₂ 18–24 µg/m³ (maxgräns är 60 µg/m³). Den nya bebyggelsen försämrar rimligen inte dessa värden i någon nämnvärd utsträckning.

Detaljplanen förhåller sig till Uppsala kommuns åtgärdsprogram för luft genom att tidigt i processen utreda frågor som rör luftkvalitet i utredningen *Bedömning av luftföroreningshalter vid planerad nybyggnation i Kv. Fjalar*. Planen innehåller även element som kan medverka till förbättrad luftkvalitet så som gröna tak, parkeringsplanering som främjar nyttjande av kollektivtrafik samt cykel- och gångtrafik.

Markföroreningar

Uppmätta halter i jord jämförs med Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark (Naturvårdsverket 2009).

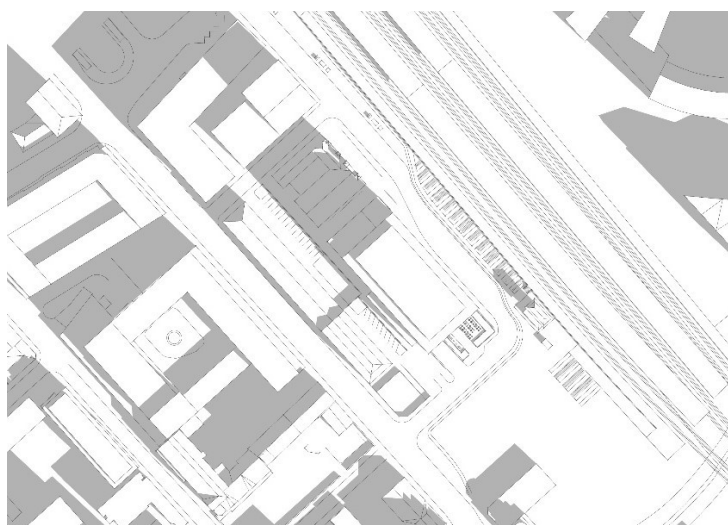
På fastigheten Kungsängen 14:1 har det påträffats halter av PAH, kvicksilver och bly över riktvärden för känslig markanvändning, KM, men under riktvärden för mindre känslig markanvändning, MKM. På Kungsängen 14:5 har fyllning med halter av PAH över riktvärden för MKM påträffats i två av fem borrhöjningar. I den ena är halterna så höga att jorden klassas som farligt avfall. Av övriga sju punkter är det två som har högre halter än riktvärden för KM. Skyddsvärdet för grundvatten bedöms som högt då området ligger i yttre vattenskyddsområdet. Vid schaktning ska den svarta fyllningen med höga PAH-halter tas om hand separat innan övriga massor schaktas ur eftersom det lagret klassas som farligt avfall som enligt gällande förordning inte får spädas ut eller blandas med annat avfall.

- a1** *Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän markförorening har åtgärdats*
En godkänd marksaneringsplan krävs för att få startbesked för bygglov för ändrad markanvändning. Bestämmelsen omfattar hela användningsområdet **KCP** på kvartersmark. Riktvärden för känslig markanvändning, KM, ska gälla.

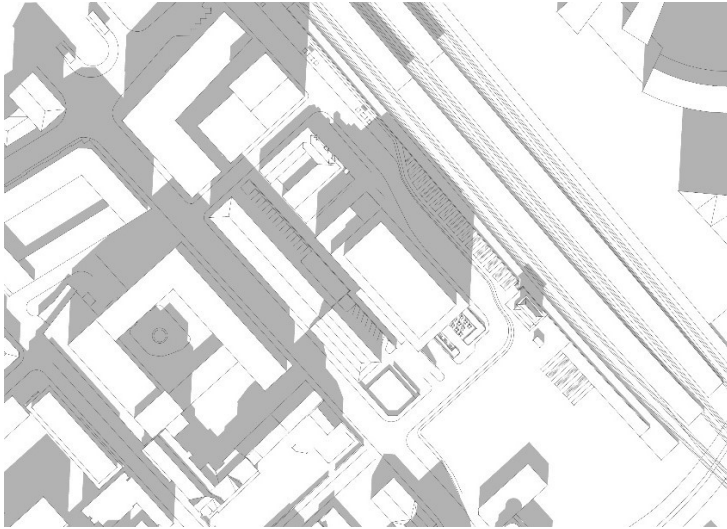
Solinstrålning

Solstudier är gjorda och visar att den nya bebyggelsen påverkar den befintliga bebyggelsen mycket begränsat. Byggnaden trappas dessutom delvis ned mot sydväst vilket ökar tiden för solinstrålningen på de befintliga bostadshusen och dess bakgårdar, väster om planområdet. Gården till bostadshuset på Kungsängen 14:4 i söder påverkas inte.

På följande sidor redovisas solstudier (illustration: Berndtsson Arkitektkontor AB). Dessa illustrationer visar konsekvenserna av den teoretiskt maximala byggnadsvolym som ryms inom byggrätten.



Höstdagjämning 21 sept. kl. 09.00.



Höstdagjämning 21 sept. kl. 12.00.



Höstdagjämning 21 sept. kl. 15.00.



Sommarsolstånd 21 juni kl. 09.00.



Sommarsolstånd 21 juni kl. 12.00.



Sommarsolstånd 21 juni kl. 15.00.

Översvämningsrisk

Planområdet ligger inom riskområde för översvämnning vid ett beräknat högsta flöde i Fyrisån. Beräknat högsta flöde har en återkomsttid på 10 000 år och bedöms som ett värsta tänkbart scenario. Enligt planen ska risken för översvämnning alltid beaktas vid ny bebyggelse och särskilda åtgärder kan vidtas för att hantera och minimera konsekvenser av översvämnning.

Vid projektering för ny bebyggelse görs en avvägning mellan bebyggelsens användning, dess känslighet vid störningar och konsekvenser av en eventuell översvämnning för att bedöma lämpliga och relevanta skyddsåtgärder.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, avlopp och dagvatten

Planområdet ingår i verksamhetsområdet för den allmänna VA-anläggningen. Uppsala Vatten och Avfall AB har informerat att det finns tillräcklig kapacitet för det tillkommande dagvattnet från denna plan i det befintliga systemet och att ingen fördröjning av dagvattnet behöver ske ur VA-teknisk synvinkel. Den nya bebyggelsen förväntas därmed kunna anslutas till befintligt kommunalt VA-nät.

Det finns befintliga vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar inom den del av fastigheten som angränsar till Fjalars gränd. Samtliga ledningar behöver flyttas för att planen ska kunna genomföras. En inledande dialog med Uppsala Vatten och Avfall anger att det är möjligt och rimligt att genomföra. Flytt av VA-ledningarna regleras i exploateringsavtalet.

Justeringar och kompletteringar av befintlig servispunkt under intilliggande matargata erfordras, liksom ledningsdragningar över entrétorget till befintlig servispunkt.

n₁ *Marken ska vara tillgänglig för fördröjning av dagvatten*

Omhändertagande av dagvatten sker via anslutning till kommunal dagvattenledning. Föroreningsbelastningen från dagvattnet blir mindre än tidigare eftersom öppna parkeringsplatser förläggs i garage och eventuella markföroreningar saneras. För att bidra till förbättrad status i Fyrisån kan någon form av fördröjning utföras, till exempel genom att dagvattnet leds via skelettjordar på förgården och sedan vidare till dagvattennätet. I skelettjorden får man både fördröjning av flöden och föroreningsreduktion. Dimensionering av dagvattenanläggning hanteras närmre i det tekniska samrådet inför byggstart och kan kräva att en dagvattenutredning genomförs av byggherren.

Parkeringsgaraget kommer antingen att utföras avloppslöst med tät uppsamlingsränna för regn- och smältvatten eller med avledning till avloppsnätet via slam- och oljeavskiljare.

Avfall

Renhållningsfordon ska kunna angöra från de allmänna gatorna utan backningsrörelser och inom ramar för Arbetsmiljöverkets föreskrifter. Planen ger utrymme för detta genom atthämningsställen placerats så att avfallsfordon kan åka in från Suttungs gränd och över gården på fastigheten Kungsängen 14:2 intill, nå avfallsutrymmen och sedan köra vidare ut på Sidenvärgatan (lika som lastning/lossning). Ett avtal skrivs mellan de berörda fastigheterna.

El

Det finns en befintlig nätstation i närheten som klarar tillkommande belastning från denna planenligt samråd med Vattenfall. Det finns ledningsdragningar utmed fastighetsgränsen mot Sidenvärgatan som vid spontning antagligen kommer beröras och då behöva flyttas längre ut i gatan. Eventuella sådana ledningsflyttar bekostas av byggherren.

Värme

Ledningar för fjärrvärme finns i anslutning till planområdet och byggnaden kan anslutas till dem. Antagligen behöver ledning förläggas via Suttungs gränd och fastigheten Kungsängen 14:2 och det behöver i så fall regleras i ett avtal mellan fastigheterna (Vasakronan Uppsala City AB äger båda fastigheterna).

Tele och bredband

Det finns ledningar i nära anslutning till planområdet och byggnaden kan anslutas till dem. Ledningskostnader bekostas av byggherren.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Ansvarsfördelning

Byggherren har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för genomförandet av planen.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området.

Avtal

Avtal innan detaljplan antas ska upprättas angående gemensam inlastning/sopor med fastigheten Kungsängen 14:2. Även en eventuell förläggning av fjärrvärme kan komma att kräva ett avtal mellan fastighetsägarna.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal har upprättats och reglerar kostnader och ansvar för åtgärder på allmän plats, kostnader för överlåtelse av mark och kostnader för flytt av VA-ledningar.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

Byggskedet

Störningar och skaderisker i samband med grundläggningsarbeten är i huvudsak kopplat till pålning, spontning, schaktning, dränering och i viss mån transporter. Riskanalys för störningar och skaderisker på grannfastigheterna ska upprättas innan byggstart medges. Om riskanalysen påvisar risk för störningar ska byggherren vidta åtgärder mot byggrelaterade skador. Handlingsplan ska upprättas före byggstart. Inför genomförandet ska byggnaden på fastigheten Kungsängen 14:2 beaktas speciellt för sättningsrisker i samband med markarbeten och schaktning/spontning etc.

Arkeologi

Byggherren bekostar de eventuella arkeologiska utredningar som är nödvändiga.

Ledningar

Berörda ledningar (juni 2015):

- Vattenfall, fjärrvärme i Kungsgatan/Suttungs gränd.
- Vattenfall, kraftnät i kvarteret Fjalar och gatubelysningsnät Fjalars gränd och Sidenvävargatan.
- Skanova Fiber, tele/internet i kvarteret Fjalar.
- Uppsala Vatten AB, kommunens VA-ledningar för dricksvatten, dagvatten och spillvatten (avlopp) samt lokal servispunkt.

Det kan finnas ytterligare, av plan- och byggnadsnämnden, okända, ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger byggherren att undersöka om ytterligare ledningar finns.

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

Dagvatten

Omhändertagande av dagvatten sker via anslutning till kommunal dagvattenanläggning. Dimensionering och bedömning av eventuellt fördröjningsbehov hanteras närmre i det tekniska samrådet inför byggstart och kan kräva att en dagvattenutredning genomförs av byggherren.

Ekonomiska åtgärder

Planeekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Ledningar

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

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsreglering

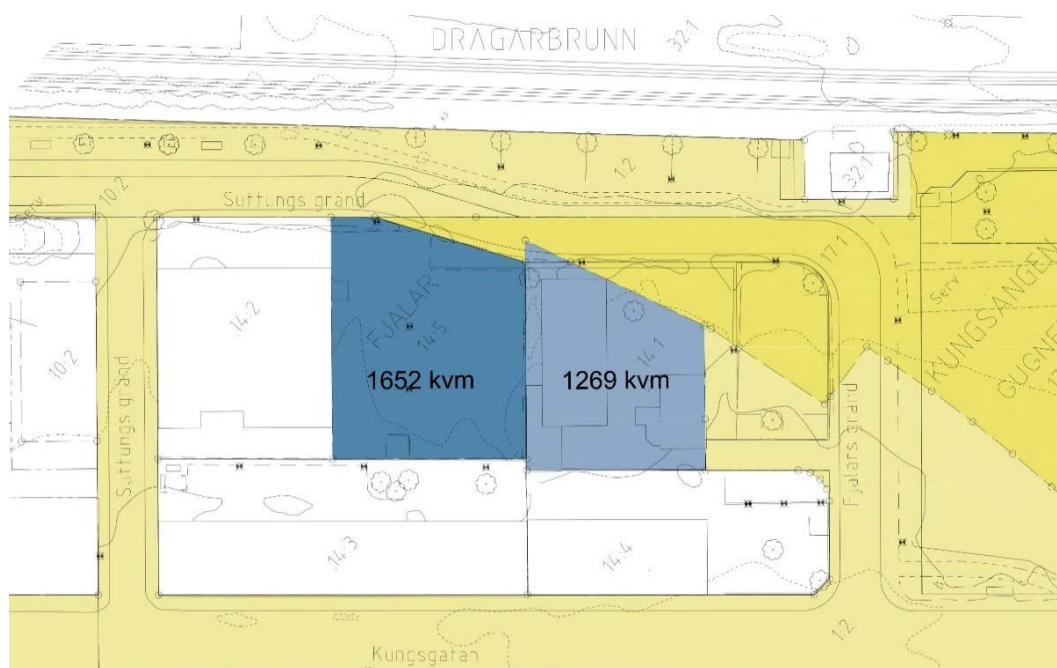
Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande. Fastigheterna Kungsängen 14:1 och 14:5 planeras att slås samman till en fastighet, se illustrationer nedan och på sidan 30. Delar av fastigheterna Kungsängen 1:2 och 17:1 kommer att ingå i den nya fastigheten på kvartersmark.

Fastighetsavtal

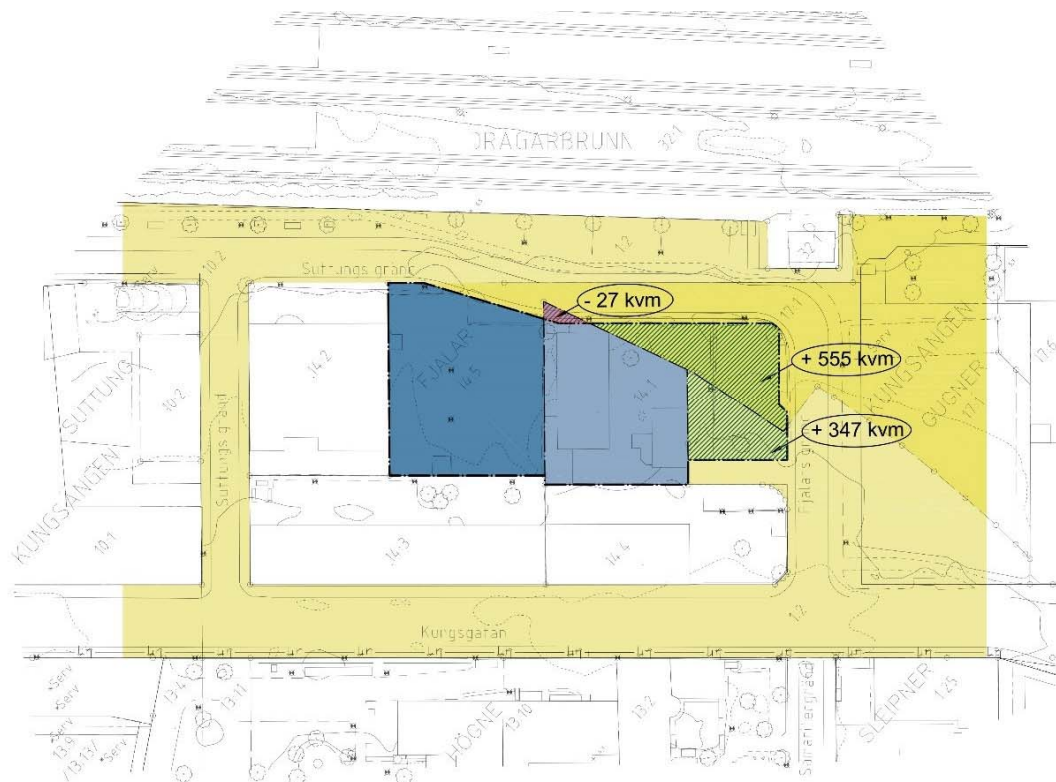
Ett avtal ska skrivas med Kungsängen 14:2 (som också ägs av Vasakronan Uppsala City AB) kring gemensam lastnings- och lossningslösning samt sophämtningslösning på kvartersmark utanför planområdet.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Planen förutsätter att en ny fastighetsindelning genomförs mellan fastighetsägaren Vasakronan Uppsala City AB och Uppsala kommun. Detta sker efter att planen vunnit laga kraft i ett separat förrättningsärende. Illustrationerna på sidorna 31–32 är ett underlag och ett förtydligande av situationen.



Blåmarkerade fastigheter är Kungsängen 14:5 till vänster och Kungsängen 14:1 till höger. Gulmarkerade fastigheter ägs av Uppsala kommun (den nedre är Kungsängen 1:2 och fastigheten ovan är Kungsängen 17:1).



Grönmarkerade områden överförs från Kungsängen 1:2 och 17:1 till Kungsängen 14:1 och 14:5 och blir kvar-
 tersmark. Rödmarkerat område på cirka 27 m² överförs från Kungsängen 14:1 till Kungsängen 17:1 och blir
 allmän plats.

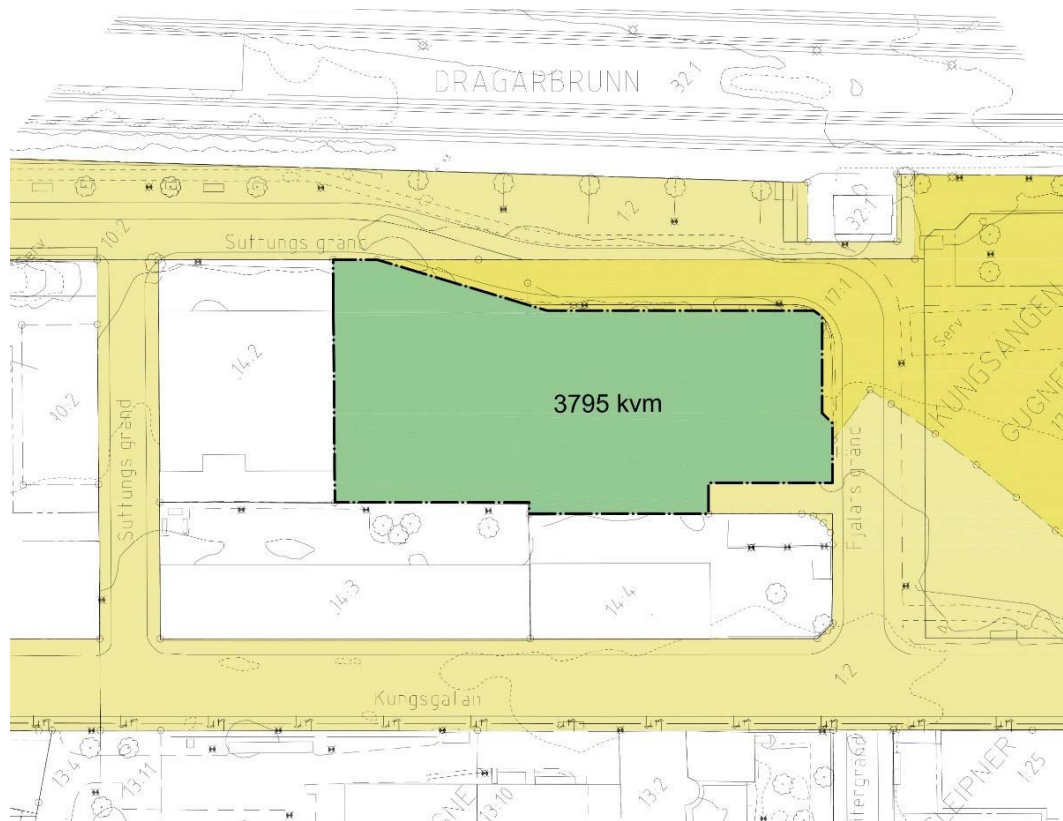


Illustration av den nya fastigheten efter genomförda fastighetsregleringar vid genomförande av detaljplanen.
 Total fastighetsarea blir då cirka 3 800 m².

PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

Nollalternativet innebär att den gamla detaljplanen fortsätter att gälla. Den markanvändning och byggrätt som medges i den gamla detaljplanen är inte förenlig med översiktsplanen och innerstadsstrategin. Bebyggelsen inom planområdet är rivna och ytan skulle med stor sannolikhet fortsätta användas som parkering och fortsätta upplevas som en otrygg baksida i innerstaden. Den gamla detaljplanen innebär även mycket begränsade möjligheter att förtäta inom planområdet och ingen möjlighet ges att forma en stadsmässig miljö med tydliga gaturum och aktivt stadsliv.

Miljöaspekter

Stadsbild

Detaljplanen ger förutsättningar för en positiv påverkan av stadsbilden. Området kommer att bli utbyggt och stadsmässigt och det skapar en helhet med omgivande kvarter och tydligare gaturum.

Kulturarv

Riksintresset för kulturmiljövården Uppsala stad bedöms inte påverkas negativt av genomförandet av detaljplanen. Den nya byggnaden bedöms inte ge någon negativ påverkan på något viktigt kulturhistoriskt värde eller kulturhistorisk skyddad vy etc.

Rekreation och friluftsliv

Rekreation och friluftsliv påverkas inte negativt av planens genomförande. Inga viktiga soliga platser etc. berörs. En ny allmän plats skapas som förstärker grönstråket och berikar stadsrummets sammanhållna miljö.

Mark och vatten

Exploateringen innebär en positiv miljöpåverkan på lång sikt eftersom den förorenade marken kommer att saneras. Förordnandet om vattenskydd ska följas i genomförandet av planen. Inför byggnation ska en riskanalys upprättas. Tak och terrassytor kommer i viss utsträckning utföras som gröna ytor. En flytt av en dagvattenledning medger att ett befintligt u-område kan tas bort och göras till kvartersmark med bl.a. möjlighet till växter/träd. Möjligheten att rena dagvatten innan utsläpp i det kommunala VA-systemet bedöms kunna ha en positiv inverkan på vattenkvaliteten i Fyrisån.

Resurshushållning

Planområdet är beläget centralt i Uppsala och tillgången till kollektivtrafik är mycket god. Ett huvudstråk för cyklar passerar intill planområdet. Med korta avstånd till stadens viktigaste mötesplatser skapas goda förutsättningar för gång som transportmedel. Befintliga system för vatten och avlopp, el, värme, tele och bredband kan användas. Detta ger förutsättningar för en god resurshushållning.

Hälsa och säkerhet

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka omgivningen med buller eller luftföroreningar. Den nya byggnaden kommer att avskärma befintliga bostäder från buller från järnvägen.

Då området ligger centralt kommer trafikbelastningen till och från området att bli marginell. Riskreducerande åtgärder regleras i planen för att säkra acceptabel risknivå från järnvägen.

Sociala aspekter

Trygghet

Detaljplanens genomförande medverkar till en levande stadsbygd genom att bottenvåningen kommer att upplåtas för centrumverksamheter av publik karaktär. Detta bidrar till att fler människor rör sig i området under större delen av dygnet och ger en känsla av ökad trygghet. Ökad trygghetskänsla skapas också genom ett tydligare definierat stadsrum och en mer lättläst stadsstruktur.

Tillgänglighet

Närhet till kollektivtrafik och gång- och cykelbanor ger hög tillgänglighet till området. Bottenvåningens nivå vid entréer i förhållande till omgivande mark regleras i planförslaget. Förgårdsrummet utformas för att vara tillgängligt, med goda angöringsmöjligheter vid huvudentrén.

Barnperspektiv

Utemiljön för de bostadshus som ligger väster om planområdet kommer att förbättras med avseende på skydd mot buller från järnvägen. Trygghet och säkerhet i området kommer att öka genom att flera rör sig i området och befolkar kringliggande gator. Bättre belysning gör miljön mer säker och överskådlig.

Mötesplatser och stadsliv

Detaljplanens genomförande bedöms göra området mer attraktivt. Dagtid kommer det att röra sig många människor som är verksamma i byggnaden. Service behövs och centrumverksamhet i bottenvåningen ger förutsättning för nya målpunkter och nya mötesplatser vilket bidrar till ett rikare stadsliv i området. Likaså förväntas ett aktivt stråk uppstå utmed spårområdet med planer på en förlängning av gång- och cykelstråk över Strandbodgatan i söder och upp förbi Resecentrum i norr för att knyta ihop strukturen. Det gröna stråket från Fyrisån tas upp som ett motiv och knyts ihop i en platsbildning framför den föreslagna byggnaden och vid det statliga byggnadsminnet som bör utvecklas ihop med framtida planer och bli en nod i närområdet som knyter an till spårområdet och Resecentrum.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplan

Planen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner. Enligt översiktsplanen ska innerstaden kunna expandera med byggd yta för verksamheter och bostäder och genom bebyggelsetillskott som gynnar stadsliv och tillskapar verksamhetsutrymme.

Miljöbalken

Planen berör riksintresse transport farligt gods. Då avståndet mellan föreslagen byggnad och järnvägen är över det rekommenderade skyddsavståndet, samt att ytterligare riskreducerande åtgärder tagits in i planen, bedöms detta vara förenligt med miljöbalken 1 kap. 1§.

Planen 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.

Planen berör riksintresse då det ligger inom riksintresse Uppsala stad. Detaljplanen innebär ingen negativ påverkan på riksintresse för kulturmiljö och bedöms därför vara förenligt med miljöbalken 3 kap.

Planen bedöms inte bidra till att miljökvalitetsnormerna överskrids enligt miljöbalken 5 kap.

Planen berör yttre vattenskyddsområde enligt miljöbalken 7 kap. Under förutsättning att gällande föreskrifter följs så bedöms det inte ske någon negativ påverkan.

Planen berör ej miljöbalkens kapitel 8.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i mars 2018

Torsten Livion
detaljplanechef

Linus Pettersson
planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- | | |
|-------------------------------|------------|
| • samråd | 2016-08-25 |
| • godkänna samrådsredogörelse | 2017-03-23 |
| • granskning | 2017-09-28 |
| • godkänna utlåtande | 2018-01-24 |

Antagen av plan- och byggnadsnämnden:	2018-04-18
---------------------------------------	------------

Laga kraft:	2018-05-17
-------------	------------