Uppsala kommun

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:
PBN 2024-002888

Handläggare:
Klara Wahlstedt, 018-727 05 85

Planbeskrivning
Detaljplan för del av Hamnplan

Standardförfarande

Flygfoto där planområdets läge är markerat med en röd linje.

Det här är ett förslag till detaljplan

ANTAGANDEHANDLING

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

Innehåll

Inledning 4
Sammanfattning 4
Revideringar efter granskning 4
Vad är en detaljplan? 4
Planprocessen 4
Handlingar 6
Granskningshandlingar 6
Tidigare ställningstaganden 7
Översiktsplan 7
Innerstadsstrategin 7
Planprogram för Södra åstråket 8
Detaljplaner 8
Projektet Uppsala spårväg 9
Planens innehåll 10
Planens syfte 10
Planens huvuddrag 10
Planområdet 11
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning 14
Kulturmiljö 17
Park och natur 19
Strandskydd 19
Trafik och tillgänglighet 20
Sociala frågor 21
Klimatfrågor 21
Mark och geoteknik 21
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten 22
Hälsa och säkerhet 26
Teknisk försörjning 28
Motiv till detaljplanens regleringar 30
Användning av mark och vatten 30
Genomförandefrågor 34
Fastighetsrättsliga frågor 34
Tekniska frågor 34
Organisatoriska frågor 35
Planens konsekvenser 37
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel 37
Miljöaspekter 37

Hälsa och säkerhet 39
Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken 41
Översiktsplanen 41
Miljöbalken 41
Medverkande 42

Inledning

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en likriktarstation i den nordöstra delen av Hamnplan. Likriktarstationen är tänkt att strömförsörja en del av den spårväg som planeras mellan Uppsala centralstation och stadens södra delar. Att möjliggöra en likriktarstation i det här läget skulle frigöra utrymme vid Uppsala centralstation där den annars skulle behöva placeras. Syftet är också att möjliggöra en mindre komplementbyggnad på allmän plats som kan inrymma funktioner som kan stötta det publika rum som Hamnplan är. Detaljplanen reglerar att båda byggnaderna ska placeras längs med muren upp mot Östra Ågatan. Detta för att byggnaderna ska smälta in i stadsrummet, samt inkräkta så lite som möjligt på Hamnplan och årummet. Byggnader ska också ha en gestaltning som underordnar sig Tullhuset och som håller en hög kvalitet.

Revideringar efter granskning

Detaljplanen har varit på granskning mellan 21 mars och 11 april 2025. Underrättelse om granskning gjordes på kommunens digitala anslagstavla.

Under tiden har tio skriftliga synpunkter inkommit, varav åtta är utan erinran. Övriga yttranden hänvisade till sina samrådsyttranden. Länsstyrelsen hade inga synpunkter på detaljplanen.

Det har inte gjorts några ändringar av planhandlingarna efter granskningen.

Vad är en detaljplan?

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

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

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

Planprocessen

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2024-10-24. Samtidigt fattades även beslut om samråd och granskning. Detaljplanen har inte föregåtts av ett planprogram.

Standardförfarande:

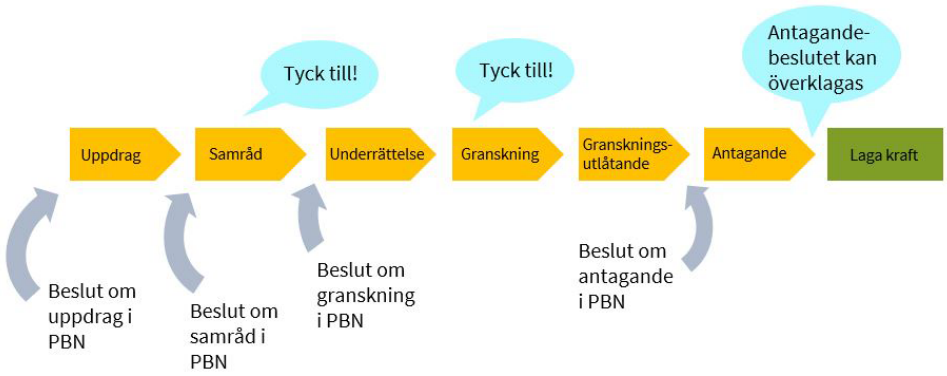

Bild 1. Diagram som visar planprocessen vid standardförfarande. Observera att plan- och byggnadsnämnden (PBN) fattade beslut om både samråd och granskning i samband med beslut om planuppdrag.

Handlingar

Antagandehandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande inklusive samrådsredogörelse, webbversion
- Granskningsutlåtande inklusive samrådsredogörelse, fullständig version*

Övriga handlingar

Nedan listas de handlingar som upprättats under planarbetet. Alla utredningar är beställda, granskade och godkända av kommunen.

- Undersökning
- Fastighetsförteckning*
- PM Buller – likriktarstation vid Hamnplan, Ensucon, 2025-01-17

Följande utredningar har tagits fram inom projektet Uppsala Spårväg och redogör för förutsättningar och risker med likriktarstationer. Utredningarna är beställda, granskade och godkända av kommunen och regionen inom ramen för arbetet med detaljplanerna för kapacitetsstark kollektivtrafik.

- Elektriska och magnetiska fält från spårvägstrafik i Uppsala, Yngve Hamnerius AB, 2020-01-26
- Riskutredning 2.0 Uppsala Spårväg, Trivector Traffic, 2022-06-27

Handlingarna finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se/hamnplan. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Enligt översiktsplanen som antogs 2016 ligger planområdet i innerstaden. Översiktsplanen lyfter fram att åstråket kontinuerligt ska utvecklas som ett attraktivt vistelserum och rörelsestråk. Hamnesplanaden, som går mellan Kungsängstorg och Hamnplan, ska utvecklas till ett park- och grönområde.

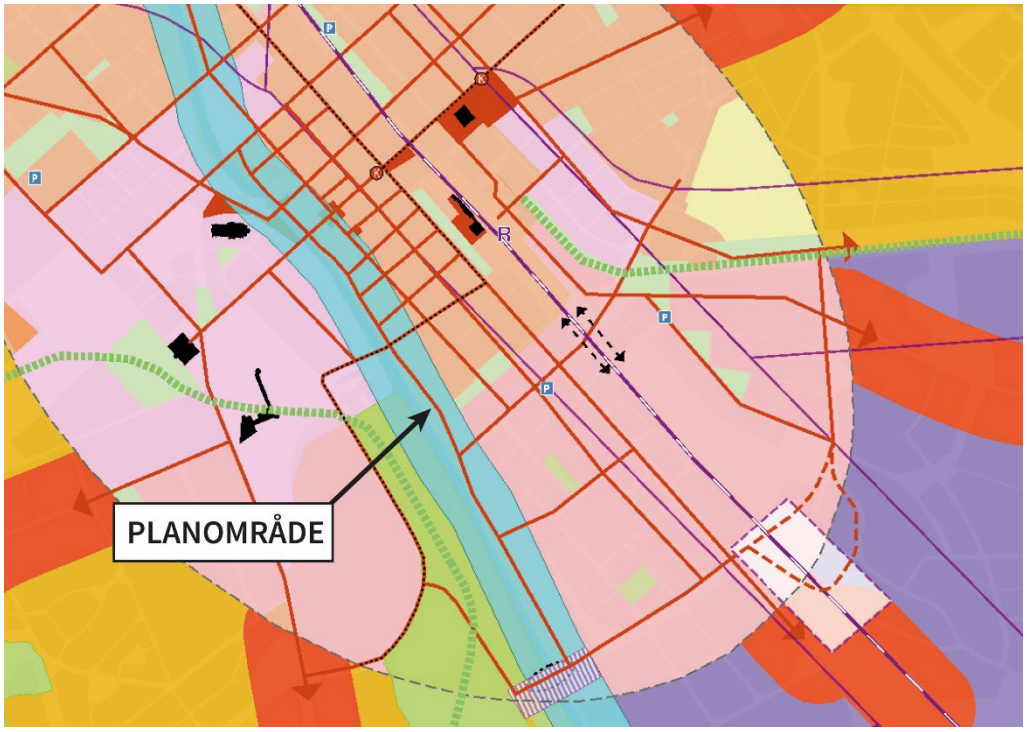

Bild 2. Utdrag ur översiktsplanen som visar planerad mark- och vattenanvändning i centrala Uppsala. Planområdet är markerat med en svart pil och ligger i det område som är utpekat som årummet (markerat med blått på kartan).

Varje mandatperiod tar kommunfullmäktige ställning till hur aktuell den gällande översiktsplanen är i en så kallad planeringsstrategi. Översiktsplanen ska alltid läsas tillsammans med den senaste planeringsstrategin. Planeringsstrategin godkändes av kommunfullmäktige 7 november 2023. Översiktsplanens ställningstaganden till markanvändningen, samt utveckling av den byggda miljön, bedömdes då vara tillräckligt aktuella för att översiktsplanen ska anses vara aktuell under innevarande mandatperiod. Vissa detaljer i översiktsplanen har dock bedömts inaktuella, vilka redovisas särskilt i strategin som också innehåller ett antal förtydliganden samt redovisning av förändrade förutsättningar och anspråk. I planeringsstrategin finns inga förändringar eller förtydliganden som berör Hamnplan och planområdet för den här detaljplanen.

Innerstadsstrategin

Innerstadsstrategin, som antogs 2016, pekar ut årummet längs med Fyrisån som ett viktigt parkstråk. Hamnplan är tänkt att utvecklas som ett torg som övergår till en kommunal park längre söderut. Hamnesplanaden ska omvandlas till en ny park, Green Line, som binder ihop Kungsängstorg i öster med Hamnplan i väst.

Under hösten 2024 till tidig vår 2025 har ett förslag på en uppdatering av innerstadsstrategin varit ute på remiss, då under namnet *Plan för innerstaden*. Förslaget innebär inga förändringar kopplat till planområdet utan inriktningen förblir densamma.

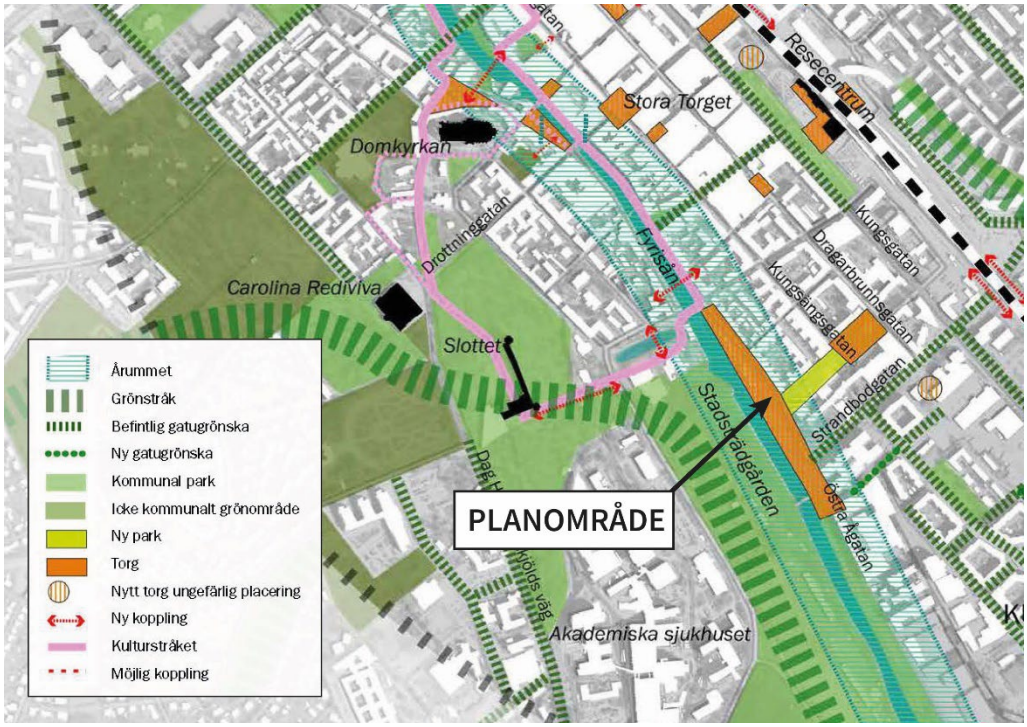

Bild 3. Utdrag ur *Innerstadsstrategin* (2016) som visar plats- och parklägen. Planområdet är markerat med en svart pil och ligger i ett område som är utpekat som torg i årummet.

Planprogram för Södra åstråket

Planprogrammet för Södra Åstråket, godkänt av plan- och byggnadsnämnden i februari 2015, beskriver visioner och mål för utvecklingen kring årummet i centrala staden. Programmet utgör underlag för den fortsatta detaljplaneringen och utvecklingen av stråket. Södra Åstråket sträcker sig från Islandsbron till strax söder om Kungsängsbron. Enligt programmet är området längs Fyrisåns östra sida tänkt att utvecklas som ett kajstråk.

Detaljplaner

Detaljplanen ersätter delar av *Detaljplan för Hamnplan* (aktbeteckning 0380-P93/27), laga kraft 1993. Den planen anger att området kan användas som hamn eller verksamhet som är förenlig med hamnändamål (kvartersmark). Inom området finns även en bestämmelse som säger att marken inte får bebyggas, samt att den kan användas som tillfällig parkeringsplats till dess att genomförandetiden har gått ut. Detaljplanen hade en genomförandetid på 15 år. Tullhuset, som ligger nordväst om planområdet och som ritades av den tidigare stadsarkitekten Gunnar Leche, är i detaljplanen markerat som en värdefull miljö som inte får rivas.

Detaljplanen ersätter också en mindre del av *Detaljplan för Kvarteret Sigurd* (aktbeteckning 0380-551), laga kraft 1983. Den delen är planlagd som allmän plats GATA.

En liten bit av *Detaljplan för kvarteret Hugin* (aktbeteckning 0380K-P2022/2), laga kraft 2022, ersätts också av den här detaljplanen. Den bit som ersätts har användningen allmän plats GATA. Liksom detaljplaneområdet ligger det området inom fastigheten Kungsängen 1:2 som ägs av Uppsala kommun. Trots att genomförandetiden för den detaljplanen, som är tio år från det datum då detaljplanen fick laga kraft, inte gått ut bedöms det finnas skäl att planlägga den delen på nytt. Anledningen är att det rör sig om en markremsa som är cirka sex centimeter bred och som ligger nedanför den stenmur som skiljer Hamnplan från Östra Ågatan. Markremsan behövs därmed inte för gatuområdet utan hör snarare till hamnplansområdet.

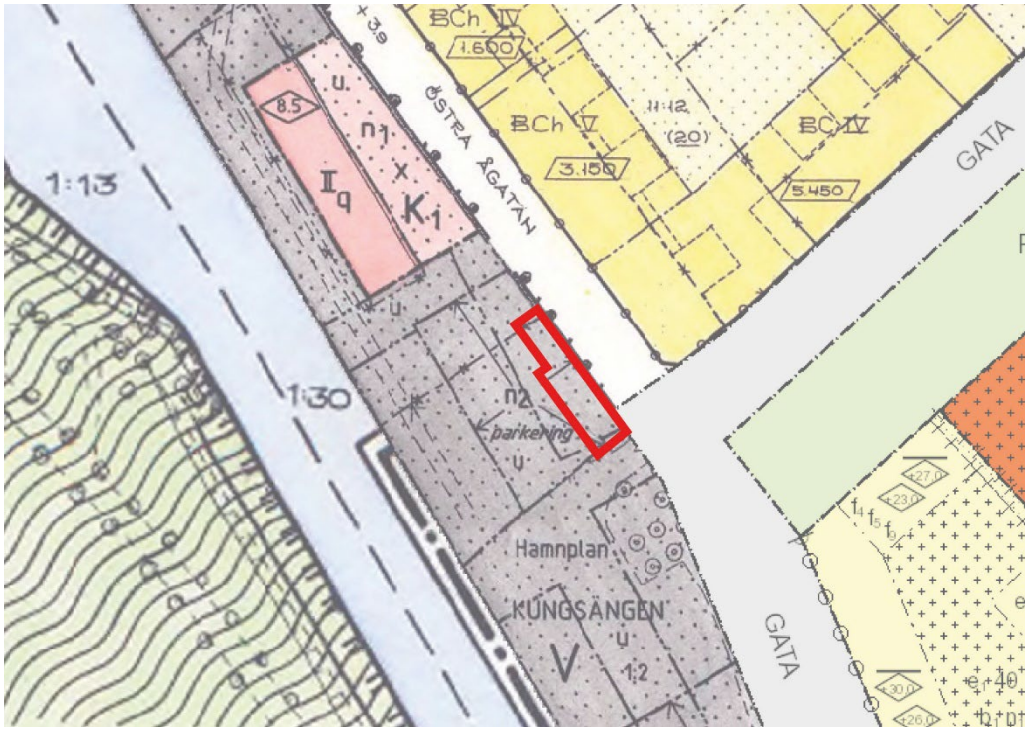

Bild 4. Bild som visar detaljplaner i området. Planområdets ungefärliga läge är markerat med en röd linje.

Projektet Uppsala spårväg

Uppsala spårväg är ett gemensamt projekt för Uppsala kommun och Region Uppsala. Projektets syfte är att ta fram ett underlag för genomförande av spårväg i Uppsala. Huvudalternativet är spårväg, men projektet har även tagit fram ett jämförelseunderlag för BRT (Bus Rapid Transit). Projektet tar även fram ett gestaltningsprogram som ska vara vägledande för utformningen av spårvägen. Detta kommer att fördjupas och detaljeras vartefter projektet löper vidare.

Den likriktarstation som föreslås vid Hamnplan är tänkt att strömförsörja den del av spårvägen som planläggs i *Detaljplan för kapacitetsstark kollektivtrafik, delsträcka Uppsala C – Munkgatan* (PBN 2024-000057) och delar av den som möjliggörs i *Detaljplan för kapacitetsstark kollektivtrafik, delsträcka A–B* (PBN 2019-002806). Delsträcka Uppsala C – Munkgatan går från Uppsala centralstation, via Bäverns gränd, Islandsbron och Munkgatan, för att sedan koppla på delsträcka A vid Sjukhusvägen. Vid Uppsala centralstation möjliggörs ett kollektivtrafiktorg som ska rymma en ändhållplats, tekniska anläggningar som exempelvis en likriktarstation, samt passager för gående och cyklister. Att möjliggöra att likriktarstationen istället kan placeras vid Hamnplan frigör utrymme vid Uppsala centralstation där den annars skulle behöva placeras.

Planens innehåll

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en likriktarstation som ska strömförsörja en del av den spårväg som planeras mellan Uppsala centralstation och stadens södra delar. Syftet är också att möjliggöra en mindre komplementbyggnad på allmän plats som kan inrymma funktioner som kan stötta det publika rum som Hamnplan är. Byggnader ska ha en gestaltning som underordnar sig Tullhuset och som håller en hög kvalitet.

Planens huvuddrag

Planområdet ligger på Hamnplan i skärningspunkten mellan Östra Ågatan och Hamnesplanaden. Det omfattar cirka 180 kvadratmeter.

Detaljplanen möjliggör en likriktarstation som är tänkt att strömförsörja en del av den spårväg som planeras mellan Uppsala centralstation och stadens södra delar. Likriktarstationen kommer att ha en storlek på cirka 11 x 5 meter och behöver ligga i närheten av den spårvägssträcka som planeras mellan Uppsala centralstation och Munkgatan. Läget vid Hamnplan innebär att den kan placeras in mot muren upp mot Östra Ågatan. Höjdskillnaden gör att den därmed inte bli ett så påtagligt inslag i stadsbilden.

Hamnplan är en del av Södra åstråket och ska inom det projektet få en mer torgliknande karaktär med publika funktioner. Detaljplanen gör det därför möjligt att uppföra en mindre komplementbyggnad i anslutning till likriktarstationen som kan inrymma funktioner som kan ge stöd åt de publika funktioner torget ska inrymma. Det kan exempelvis handla om en offentlig toalett, en kiosk eller förvaring av utrustning som ska stödja de aktiviteter som kan komma att ske på platsen.

Planområdet

Geografiskt läge och areal

Planområdet omfattar cirka 180 kvadratmeter och ligger på Hamnplan mellan Fyrisån och Östra Ågatan. Det utgör av en del av fastigheten Kungsängen 1:2 som ägs av Uppsala kommun. Avståndet till Uppsala centralstation är cirka 550 meter och till Islandsbron, där den planerade spårvägssträckningen kommer att gå, är det cirka 230 meter.

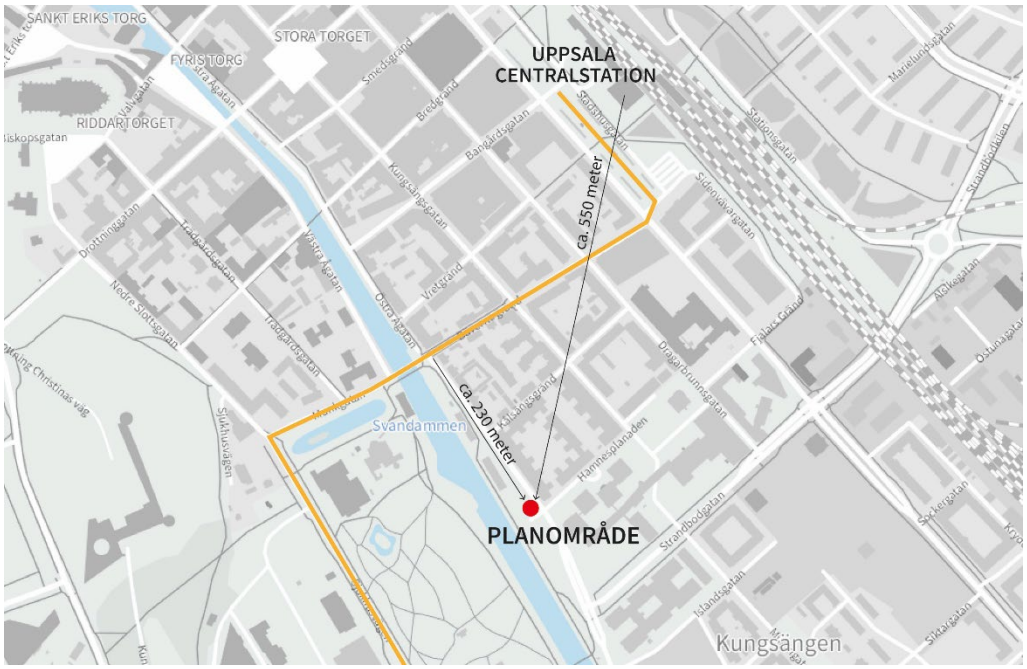

Bild 5. Karta som visar planområdets läge i förhållande till Uppsala centralstation och den planerade spårvägssträckningen. Planområdet är markerat med en röd prick och spårvägens sträckning med en orange linje.

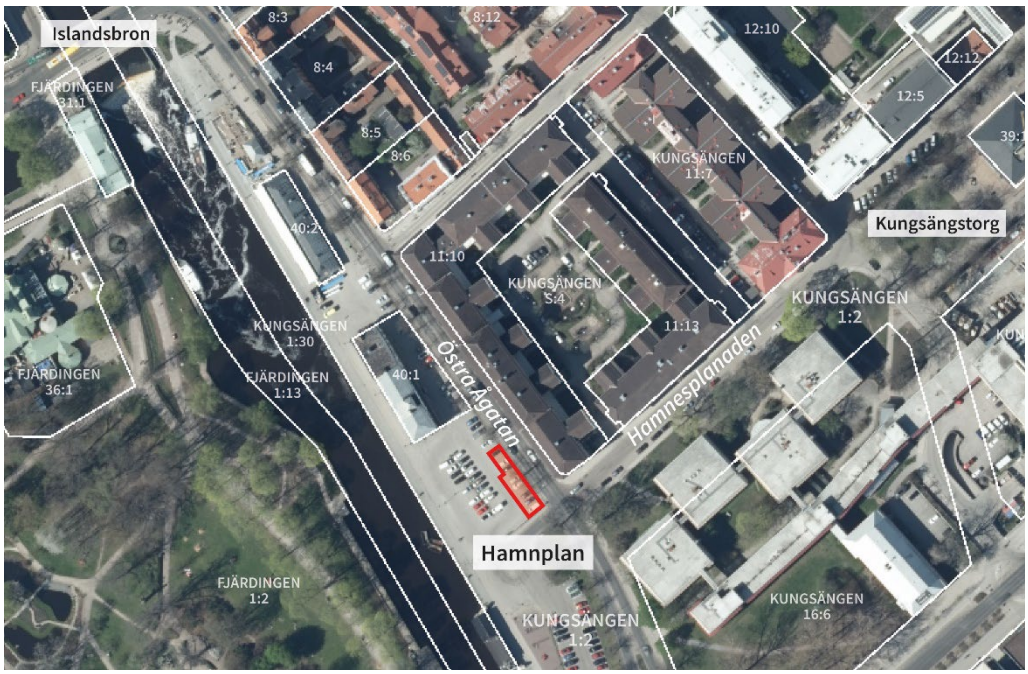

Bild 6. Flygfoto där fastigheterna i området är markerade med vita linjer. Planområdets ungefärliga läge är markerat med en röd linje.

Allmän områdesbeskrivning

Planområdet ligger i den nordöstra delen av Hamnplan. På andra sidan Fyrisån ligger Stadsträdgården. Mellan kajen och Östra Ågatan, som ligger nordost om planområdet, finns en nivåskillnad på cirka 1,5 meter. Planområdet, liksom en stor del av resten av Hamnplan, utgörs idag av markparkering.

Bild 7. Foto taget från Stadsträdgården som visar den norra delen av Hamnplan. Planområdet ligger till vänster om nedfarten från Östra Ågatan som syns till höger i bilden.

Bild 8. Foto taget från Östra Ågatan, söder om planområdet.

Kvarteret som ligger längs med Östra Ågatan, norr om Hamnesplanaden, består av flerbostadshus från 1980-talet som ritats av arkitekten Gösta Wikforss. Byggnaderna är

i fyra till fem våningar och med fasader i sandfärgat tegel med en putsad sockelvåning. Längs Östra Ågatans västra sida finns en allé med lindar.

Bild 9. Foto taget från Östra Ågatan, norr om planområdet. Till vänster i bilden syns flerbostadshuset som ligger längs Östra Ågatan och till höger i bild ligger Tullhuset.

Söder om Hamnesplanaden ligger en grupp fristående byggnader från 1970-talet. Dessa planeras att rivas för att ge plats åt den nya bebyggelse och det parkstråk som är planlagda inom detaljplanen för kvarteret Hugin. Parkstråket planeras att binda ihop Kungsängstorg och Hamnplan.

Bild 10. Foto taget Hamnesplanaden, nordost om planområdet, där ett parkstråk planeras.

Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

Volym och placering

Likriktarstationen möjliggörs intill stödmuren upp mot Östra Ågatan. Bakgrunden till placeringen är att den genom att placeras mot muren inte ska bli ett lika framträdande element i stadsrummet. Likriktarstationen planers bli elva meter lång och fem meter bred. Placeringen säkerställer även att sikten från Hamnesplanaden ut mot årummet bevaras, då likriktarstationen placeras i linje med flerbostadshusens södra fasad.

Detaljplanen möjliggör att marken längs med muren mot Östra Ågatan får förses med byggnader. Planbestämmelser (*plac*$_1$ och *p*$_1$) anger att byggnaderna ska placeras emot muren mot Östra Ågatan. Anledningen är att det inte ska skapas några otrygga baksidor på Hamnplan, samt att byggnaderna ska ta så lite yta i anspråk som möjligt.

Ett område på 133 kvadratmeter (7 x 19 meter) planläggs som E-område för en likriktarstation. Området där likriktarstationen tillåts placeras sträcker sig sju meter ut från muren och har en längd på 14,5 meter. Ytan som har användningen TORG, och där det är möjligt att uppföra en komplementbyggnad, sträcker sig fem meter ut från muren och är tio meter lång. Detta för att ge en flexibilitet gällande avståndet mellan likriktarstationen och komplementbyggnaden, beroende på vad den kommer att användas till. För mer information om skyddsavstånd till likriktarstationen, se avsnittet *Elektriska och magnetiska fält* under rubriken *Hälsa och säkerhet*.

Bild 11. Illustrationsplan som visar likriktarstationens planerade läge (mörkgrå), samt ett möjligt läge för en komplementbyggnad inom användningen TORG. *Illustration: White arkitekter (bearbetad av stadsbyggnadsförvaltningen)*

Nockhöjden på likriktarstationen och byggnaden inom användningen TORG begränsas till +6,5 meter över nollplanet, vilket motsvarar en höjd på cirka 3,5 meter sett från Hamnplan och två meter sett från Östra Ågatan. Höjden möjliggör en sockel på 0,5 meter för att klara en översvämning vid Fyrisåns högsta beräknade flöde, samt en takhöjd inne i byggnaderna på cirka 2,7 meter.

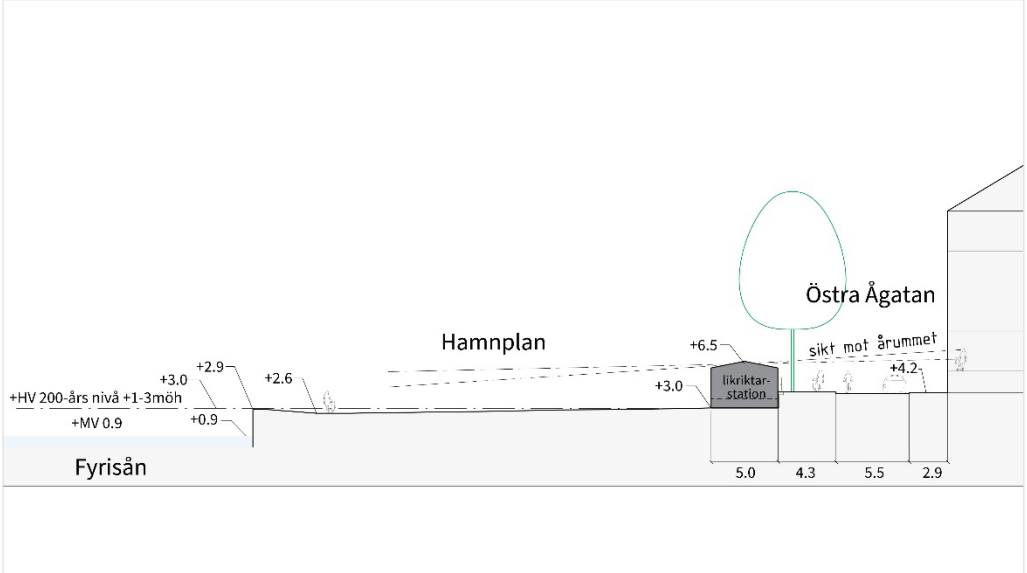

Bild 12. Sektion A–A (se bild 7) som visar likriktarstationens placering i förhållande till Fyrisån, Östra Ågatan och befintlig bebyggelse. Sektionen illustrerar också hur sikten från flerbostadshuset påverkas, vilket är ett motiv till att nockhöjden hålls nere så mycket som möjligt. *Illustration: White arkitekter (bearbetad av stadsbyggnadsförvaltningen)*

Gestaltning

Uppsala kommun har tagit fram en arkitekturpolicy (2017) som innehåller riktlinjer kring arkitektur- och gestaltningsfrågor. Policyn ska bidra till att skapa en levande, hållbar och vacker stad. Utöver de gestaltningsbestämmelser som finns i detaljplanen bör gestaltningen av byggnaderna utgå från de begrepp som beskrivs i policyn. Dessa är *sammanhang*, *skala*, *grönt*, *befintliga värden*, *god livsmiljö*, *samverkan* och *tillgänglighet*.

Då byggnaderna som möjliggörs är relativt små och framför allt kommer att upplevas utifrån är det viktigt att fasaderna gestaltas med omsorg för material, form och färg, samt detaljbearbetning. Vid utformning av fasaderna bör man förhålla sig till varifrån byggnaderna kommer vara synliga och upplevas.

För det första är de en del av det torg som Hamnplan enligt innerstadsstrategin ska utvecklas till. För det andra kommer byggnaderna att sticka upp över murkrönet mot Östra Ågatan. Där kommer människor passera nära fasaderna som delvis kommer att blockera sikten mot Fyrisån. Även takets utformning kommer vara framträdande därifrån, främst från de flerbostadshus som ligger på andra sidan gatan. För det tredje så kommer byggnaderna vara väl synliga från Stadsträdgården på andra sidan Fyrisån och upplevas som en del av årummet.

Bild 13. Foto taget från södra delen av Hamnplan där de byggnadsvolymer som detaljplanen möjliggör redovisas som gråvita volymer. *Illustration: White arkitekter*

Bild 14. Foto taget från Östra Ågatan, norr om planområdet. De byggnadsvolymer som detaljplanen möjliggör redovisas som gråvita volymer. *Illustration: White arkitekter*

Sett till planområdets storlek och platsens förutsättningar är det särskilt begreppen *sammanhang*, *skala* och *god livsmiljö* i arkitekturpolicyn som är viktiga att ta hänsyn till. Nedan beskrivs hur dessa begrepp ska ligga till grund för byggnadernas gestaltning.

Sammanhang och skala

Allt i den byggda miljön ingår i en helhet och ska alltid ses i hela sitt *sammanhang*, det vill säga hur det samspelar med både Uppsala i stort och med den direkta närmiljön. I analysen av sammanhanget ska områdets karaktär och Uppsalas identitet särskilt

beaktas liksom förhållande till Uppsalas siluett och siktlinjer. Alla projekt ska visa vilka arkitektoniska värden som tillförs till omgivningen och hur flöden och folkliv påverkas.

Skala handlar om att arbeta i det stora perspektivet med struktur och täthet, men också med detaljer som material, form och färg. Målet att skapa en levande och varierad miljö kan hanteras med att arbeta med skala i både höjd, bredd och djup.

Både när det gäller *sammanhang* och *skala* bör byggnadernas gestaltning ta hänsyn till de kontexter de kommer upplevas i. För att säkerställa det finns planbestämmelser som anger att byggnaderna ska ha en lågmäld färgsättning (*färg*$_1$ och *f*$_1$), samt att de ska utformas med särskild omsorg sett till material och detaljer (*byggnad*$_1$ och *f*$_2$).

På Hamnplan kommer byggnaderna bli en del av den torgmiljö som ska utvecklas. Fasaderna bör därför gestaltas på ett sådant sätt att de smälter in på platsen. Särskild omsorg ska läggas på material- och färgval, samt form och detaljer, så att byggnaderna får en väl genomarbetad gestaltning.

Byggnaderna kommer även att upplevas på håll, framför allt som en del av vyn över Fyrisån sett från Stadsträdgården. I det sammanhanget har Tullhuset en framträdande roll. Då byggnaden är viktig ur kulturmiljösynpunkt bör gestaltningen av de byggnader som detaljplanen möjliggör inte ta fokus från Tullhuset utan snarare underordna sig den byggnaden. Dels genom att de ska ha en lågmäld färgskala, dels genom att de ska gestaltas med en väl genomarbetad arkitektur som smälter in i stadsbilden.

Från Östra Ågatan är det dels viktigt hur fasaden som löper längs med gatan gestaltas, dels hur taken gestaltas. Då likriktarstationens fasad kommer att vara cirka elva meter lång och sakna fönster är det viktigt att det skapas en rytm och detaljering i fasaden. När det gäller taken är det viktiga att ta hänsyn till att byggnaderna kommer vara cirka två meter höga sett från Östra Ågatan. Taken kommer därför vara väl synliga både för människor som rör sig längs gatan och de som har fönster åt det hållet. Exempelvis kan gröna tak tillföra ytterligare grönska på platsen.

God livsmiljö

Arkitektur ska skapa trygga, upplevelserika och stimulerande miljöer. Livsmiljön i Uppsala kännetecknas av hållbar arkitektur med material och metoder som är enkla att underhålla, har lång hållbarhet och åldras vackert.

Då planområdet ligger i årummet, en plats som ska fungera som Uppsalas vardagsrum, är det viktigt att byggnaderna bidrar till en god livsmiljö. Förutom väl genomtänkta materialval är även ljussättning av byggnaderna av stor betydelse. Både ur en trygghetsaspekt, men även som ett gestaltningselement då byggnaderna blir en del av årummet. Som tidigare nämnts är det dock viktigt att de inte tar fokus från Tullhuset.

Kulturmiljö

Kulturmiljövärden

Planområdet ligger inom ett område som är riksintresse för kulturmiljövård (Uppsala stad C40 A).

Strax norr om planområdet ligger Tullhuset. Byggnaden uppfördes 1934 och är ritad av den dåvarande stadsarkitekten Gunnar Leche. Tullhuset är utformat med funkisens rena grundformer, har sparsamt tillagda dekorativa element och tätt spröjsade fönster.

Byggnaden är i två våningar, har en hög sockel, samt ett valmat tak. Fasaderna är putsade i en ljus kulör och taket är plåttäckt.

I det fördjupade kunskapsunderlaget för riksintresset Uppsala stad finns Tullhuset omnämnt som en del av centralmakten. Centralmakten har därför ett viktigt uttryck i Hamnplan med Tullhuset som framstående byggnad. Platsen återkopplar till hur historiskt viktig Fyrisån varit för frakt och att ytan varit ett upplag för inkommande varor under lång tid. Av den anledningen är det viktigt att Tullhuset även fortsättningsvis har en framträdande roll på Hamnplan.

Bild 15. Foton som visar Fyrisån och Tullhuset. Till höger om det skymtas den del av Hamnplan där planområdet ligger. Bilden är tagen från Stadsträdgården.

Bild 16. Foton som visar Tullhuset sett från Östra Ågatan.

För att bevara hur platsen upplevs bör Tullhuset även fortsättningsvis vara i fokus i vyn från stadsparken där man kan uppleva hamnen i sin helhet. De byggnader som detaljplanen möjliggör ska därför ha en underordnad roll både sett till storlek, färgsättning och fasadgestaltning.

Byggnaderna som detaljplanen möjliggör får därför ha en nockhöjd på högst 3,5 meter. De kommer även placeras utmed muren mot Östra Ågatan. Både sett från Hamnplan och Stadsträdgården kommer de tillkommande byggnaderna varken att skymma sikten eller ha en framträdande roll i vyn. Detaljplanen reglerar även att byggnaderna ska ha en dämpad färgsättning för att inte ta fokus från Tullhuset, samt smälta in i stadsbilden. På så vis kommer Tullhuset även i fortsättningen vara den byggnad som är dominerande på platsen.

Fornlämningar

Planområdet ligger inom fornlämningen L1941:2293 (tidigare beteckning Uppsala 88:1), Uppsala stadslager. Inom området kan det förekomma konstruktioner och fynd i marken som är från medeltiden. Inför planerade ingrepp som innebär någon form av markarbete ska fastighetsägaren söka tillstånd hos länsstyrelsen. I samband med det kan det även bli aktuellt med en arkeologisk insats.

Park och natur

Planområdet ligger i årummet, det rekreationsstråk som sträcker sig utmed Fyrisån, och på andra sidan ån ligger Stadsträdgården. Då byggnaderna regleras till att hålla sig utmed muren upp mot Östra Ågatan, samt är relativt små bedöms upplevelsen från parken inte påverkas negativt.

Längs Östra Ågatan finns en allé med lindar som ligger strax utanför planområdet. Allén omfattas av det generella biotopskyddet. Byggnaderna kommer inte att påverka allén.

Strandskydd

Strandskyddsbestämmelserna i 7 kapitlet miljöbalken syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden samt att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Kommunen får upphäva strandskydd för ett område som avses ingå i en detaljplan om det finns så kallade särskilda skäl enligt 7 kapitlet 18 c § punkt 1–6 miljöbalken.

Planområdet berör strandskyddsområdet för Fyrisån. Strandskyddsområdet för Fyrisån uppgår till 100 meter på var sida om ån och de föreslagna byggnaderna ligger cirka 40 meter från ån. För närvarande omfattas planområdet inte av strandskydd då området är detaljplanelagt, men strandskyddet återinträder automatiskt när en detaljplan slutar gälla. Strandskyddet upphävas därför i detaljplanen med en planbestämmelse, med stöd av det särskilda skälet att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Inom detta område planläggs två mindre byggnader på en yta som idag används som markparkering.

Utöver att det ska finnas särskilda skäl, krävs enligt 4 kap 17 § plan och bygglagen att kommunen motiverar varför intresset av att ta området i anspråk på det sätt som planen avser, väger tyngre än strandskyddsintresset. Intresset av att ta området i

anspråk för en likriktarstation är att bygga ut en kapacitetsstark kollektivtrafik som är av stort allmänt intresse och en förutsättning för Uppsalas stadsutveckling. Motivet till att möjliggöra en byggnad inom användningen TORG är att tillföra fler kvaliteter till allmänhetens användande av platsen. Strandskyddets syfte att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområdet, samt att bevara växt- och djurliv, påverkas därför inte av det sätt planen tar området i anspråk.

Den sammanvägda bedömningen är att strandskyddets syften kommer att kunna tillgodoses med det sätt planen tar området i anspråk. Dels genom att detaljplanen inte utgör ett hinder för att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden. Dels för att den inte kommer påverka förutsättningarna att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten, främst eftersom platsen idag inte hyser något direkt växt- och djurliv som kommer påverkas av de nya byggnaderna. Det kapacitetsstarka kollektivtrafikstråk som likriktarstationen är en del av är ett stort allmänt intresse, vilket motiverar upphävandet av strandskyddet inom det aktuella planområdet.

Trafik och tillgänglighet

Trafik

Gatunät

Hamnplan nås via Östra Ågatan. Mellan Hamnesplanaden och Islandsbron är det tillåtet med angöring och leveranser.

Det finns också planer på att Hamnesplanaden, som möter Hamnplan söder om planområdet, ska omvandlas till ett parkstråk som sträcker sig mellan Kungsängstorg och Hamplan.

Detaljplanen medför inga förändringar av gatunätet i området. Likriktarstationen placeras så att den inte riskerar att skymma sikten för trafikanter i korsningen Östra Ågatan – Hamnesplanaden.

Gång- och cykeltrafik

Utmed Fyrisån finns det gångstråk. De byggnader som detaljplanen möjliggör kommer inte påverka framkomligheten för gående och cyklister.

Parkering och angöring

Hamnplan består till stor del av parkering. De byggnader som detaljplanen möjliggör kommer ta några av de befintliga parkeringsplatserna i anspråk. Den planerade utvecklingen av Hamnplan, som pekas ut i översiktsplanen och innerstadsstrategin, kommer innebära att en stor del av den befintliga markparkeringen ersätts av en torgmiljö.

Det går att angöra Hamnplan från korsningen Östra Ågatan – Hamnesplanaden. Vid en framtida ombyggnation av Hamnplan är det viktigt att säkerställa att servicefordon har god framkomlighet till likriktarstationen.

Räddningstjänsten/utryckningsfordon

Plats för uppställning av räddningstjänstens fordon finns på Hamnplan, som ägs av Uppsala kommun och är tillgängligt för räddningstjänsten. Hamnplan nås via en nedfart från korsningen Östra Ågatan–Hamnesplanaden.

Tillgänglighet, användbarhet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning

Enligt 8 kapitlet Plan- och bygglagen ska en byggnad vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga samt att byggnadsverk ska ha de tekniska egenskapskrav som är väsentliga i fråga om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Detta beaktas vid bygglovsprövningen och tekniskt samråd. Detaljplanen varken förhindrar eller försvårar en sådan utformning.

Sociala frågor

Trygghet

Detaljplanen förhåller sig till den planerade utvecklingen av Hamnplan som omnämns i översiktsplanen och innerstadsstrategin. Detta genom att möjliggöra en komplementbyggnad inom användningen TORG som kan bidra till att skapa ett levande torg på platsen.

Genom att reglera att byggnaderna måste placeras utmed muren upp mot Östra Ågatan kommer det inte bli några baksidor som kan upplevas otrygga. Det blir däremot viktigt att jobba med ljussättning av byggnaderna. Dels för att det inte ska upplevas som att det finns mörka hörn när man rör sig på Hamnplan, dels för att förhindra att byggnaderna upplevs som stängda murar när man rör sig längs Östra Ågatan.

Klimatfrågor

Detaljplanen möjliggör bebyggelse på mark som redan är ianspråktagen genom hårdgjorda parkeringsytor. Likriktarstationen är en del av den tekniska försörjning som krävs för den planerade spårvägen. Spårvägen i sig kommer att bidra till förbättrade möjligheter att åka kollektivt i Uppsala, vilket på sikt kan medföra minskade utsläpp från biltrafik.

Mark och geoteknik

Enligt Sveriges geologiska undersökningars jordartskartering så består marken inom planområdet av fyllning ovanpå lera. Sondering och provtagning i närområdet verifierar förekomst av såväl fyllning som stora lermäktigheter på mer än 70 meter. Enligt Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps översiktliga stabilitetskartering är området närmast Fyrisån i centrala Uppsala, där planområdet ligger, klassat som stabilitetszon 1. Det innebär att det finns förutsättningar för initiala, spontana eller provocerade skred och ras. För att inte påverka stabilitetsförhållandena föreslås därför att den nya likriktarstationen grundläggas på pålar. Förslaget innebär att lasten från byggnaden förs ner till djupare liggande jordlager och därmed inte kommer att påverka stabilitetsförhållandena i området.

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

Ytvatten

Miljökvalitetsnormer för ytvatten

Planområdet avvattnas till Fyrisån. För Fyrisån finns miljökvalitetsnormer (MKN). Vid Vatteninformationssystems (VISS) senaste statusklassning tilldelades Fyrisån måttlig ekologisk status och uppnådde inte god kemisk status. Tidsfristen för att uppnå god status har förlängts till 2027. Då Fyrisåns avrinningsområde täcker nästan en tredjedel av Uppsala läns yta och är recipient till större delen av Uppsala stad, bör stor vikt läggas vid att långsiktigt åtgärda föroreningskällor och undvika att skapa nya. För att undvika att skadliga ämnen transporteras via dagvattnet är det därför viktigt att använda rätt material vid byggnation och använda rätt teknik vid verksamhetsutövning, samt att se till att det finns en anpassad dagvattenhantering.

Planområdet ligger i nära anslutning till Fyrisån på en plats där marken sluttar ner mot ån. Kajkanten mot ån är dock utformad för att fungera som översvämningsskydd vid höga flöden och ligger cirka 30 centimeter högre än den gångbana som går längs ån. Dagvatten från planområdet kommer därför främst att avrinna mot ytor i anslutning till gångbanan.

Föreslagen dagvattenhantering

Inom planområdet kommer den förändrade markanvändning som föreslås att innebära att en yta som används som parkering kan bebyggas med en eller flera mindre byggnader. Några parkeringsplatser på Hamnplan kommer att försvinna till följd av detaljplanen, vilket kan minska avrinningen av smutsigt dagvatten. Däremot kommer andelen hårdgjord yta förbli oförändrad då parkeringsytan kommer ersättas av byggnader. Situationen för dagvatten bedöms därför inte påverkas nämnvärt. Om man däremot väljer att använda gröna tak och anlägga planteringar i anslutning till byggnaderna kan dagvattenhanteringen komma att förbättras.

Grundvatten

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom ett vattenskyddsområdes yttre zon. Vattenskyddsföreskrifterna för området ska följas. Dessa innebär bland annat att markarbeten normalt inte får ske djupare än till en meter över högsta grundvattenyta och att markarbeten inte får medföra bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån. Då likriktarstationen planeras att grundläggas med pålar är det troligt att dispens från vattenskyddsföreskrifterna behöver sökas hos länsstyrelsen. Det kommer i så fall göras i samband med projektering, då grundläggningen och andra tekniska lösningar kommer att vara klarlagda.

Miljökvalitetsnormer för grundvatten

Det finns miljökvalitetsnormer (MKN) för grundvatten. Kemisk grundvattenstatus klassificeras utifrån de ämnen och ämnesgrupper som är upptagna i Sveriges Geologiska undersöknings (SGU) föreskrifter om miljökvalitetsnormer och

statusklassificering för grundvatten (SGU-FS 2013:2). Föreskrifterna gäller för de grundvattenförekomster som vid kartläggning och analys har bedömts vara utsatta för risken att inte uppnå eller bibehålla god kemisk grundvattenstatus till nästföljande målår.

Delsträckan *Uppsalaåsen – Uppsala* har en otillfredsställande kemisk grundvattenstatus och en god kvantitativ status. Tillgången på grundvatten är vanligen god och utifrån tillgängliga data bedöms förekomsten ha god kvantitativ status men är i risk att inte nå god status till år 2027. Vad gäller kvalitativ status enligt VISS (2019-10-06) har grundvattenförekomsten *Uppsalaåsen – Uppsala* ett undantag och tidsfrist till år 2027 för parametrarna PFAS 11 och BAM (VISS, 2019f). Grundvattenförekomsten har god status för klorid, men riskerar att inte nå god status till år 2027.

Riskbedömning för Uppsala- och Vattholmaåsarna

Under 2017–2018 genomfördes en riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde (Geosigma, 2018). Syftet med riskanalysen var att ta fram riktlinjer för markanvändning ur grundvattensynpunkt för hela tillrinningsområdet, samt att framställa en känslighetskarta för bedömning av känsligheten för ett specifikt område med avseende på grundvattenskydd. Med känslighet avses hur känslig en specifik plats är för att en marknära förorening ska nå grundvattenförekomsten så att den inte längre kan användas som resurs för dricksvattenförsörjning. De hydrogeologiska förhållandena styr hur känsligt grundvattnet är för förorening och därmed vilken markanvändning som är lämplig eller olämplig för ett visst område. De hydrogeologiska förhållandena och känsligheten styr också vilka skyddsåtgärder som kan behövas för att minska sannolikhet och konsekvens för att en förorening når grundvattnet. Känslighetsklasserna är indelade i klasserna låg – måttlig – hög – och extrem, där platser inom extrem känslig zon är allra mest känsliga då de ligger direkt på åsen helt utan skyddande lerlager.

Under 2022–2023 har känslighetskartan inom Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde reviderats (Rejlers, 2023) utifrån ny geologisk och hydrogeologisk information. SGU har tagit fram en uppdaterad jordlagermodell över Uppsalaåsen, där nya sonderingsunderlag reviderat mäktighet och utbredning av olika jordarter. SGU:s jordartskarta har också uppdaterats med en förfinad skala (från 1:50 000 till 1:25 000), samt att Uppsala Vattens grundvattenmodell har uppdaterats med mer data.

Planområdet ligger inom ett område som har låg känslighet för grundvattenpåverkan, vilket innebär att några ytterligare skyddsåtgärder inte behöver vidtas.

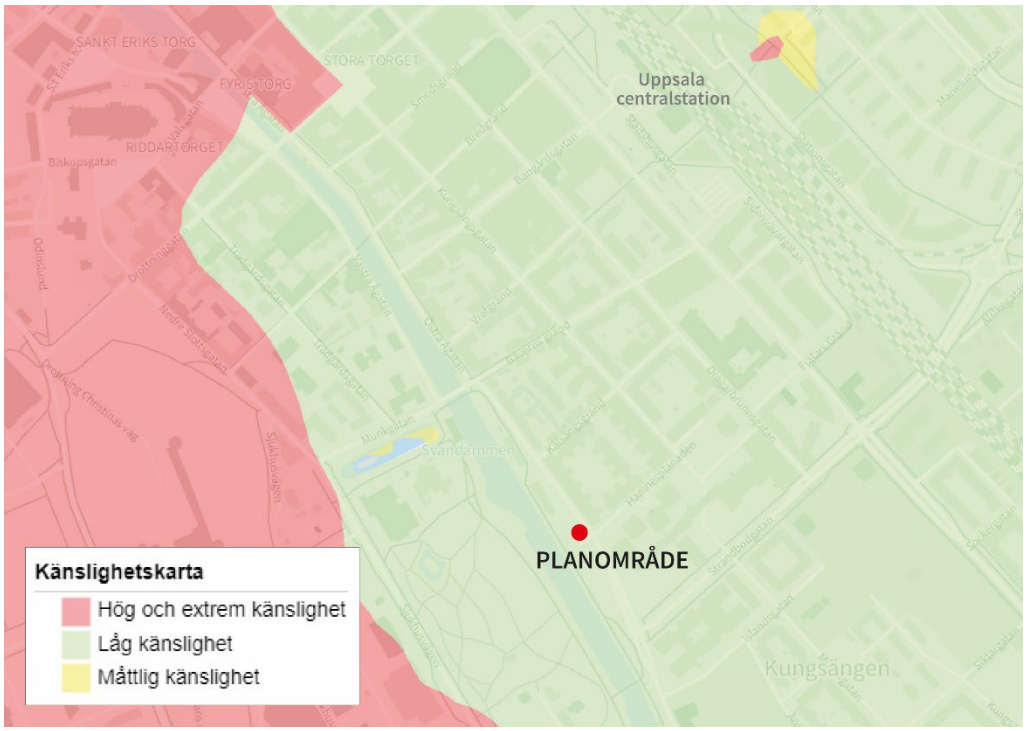

Bild 17. Karta som visar grundvattnets känslighet. Planområdet är markerat med en röd prick och ligger inom en zon med låg känslighet. *Källa: Rejlers (2023)*

Översvämning

Översvämningsrisk från angränsande vattendrag.

Översvämningsrisken ska alltid beaktas vid ny bebyggelse oavsett hur ofta översvämning kan förväntas. Samhällsfunktioner av betydande vikt och ny sammanhållen bebyggelse bör förläggas ovan nivån för ett beräknat högsta flöde. Ett högsta beräknade flöde innebär risk för översvämningsflöde med en återkomsttid på cirka 10 000 år.

Enligt Uppsala kommuns översvämningskarteringar (*Analys av översvämningsrisker i Fyrisån*, Norconsult, 2023) kommer planområdet inte påverkas av vare sig ett 100-, 200- eller 1000-årsflöde från Fyrisån. Däremot riskerar det att få upp till 20–30 centimeter stående vatten vid ett högsta beräknade flöde. I ett sådant scenario finns även risk för vattennivåer upp till 50 centimeter i direkt anslutning till planområdet.

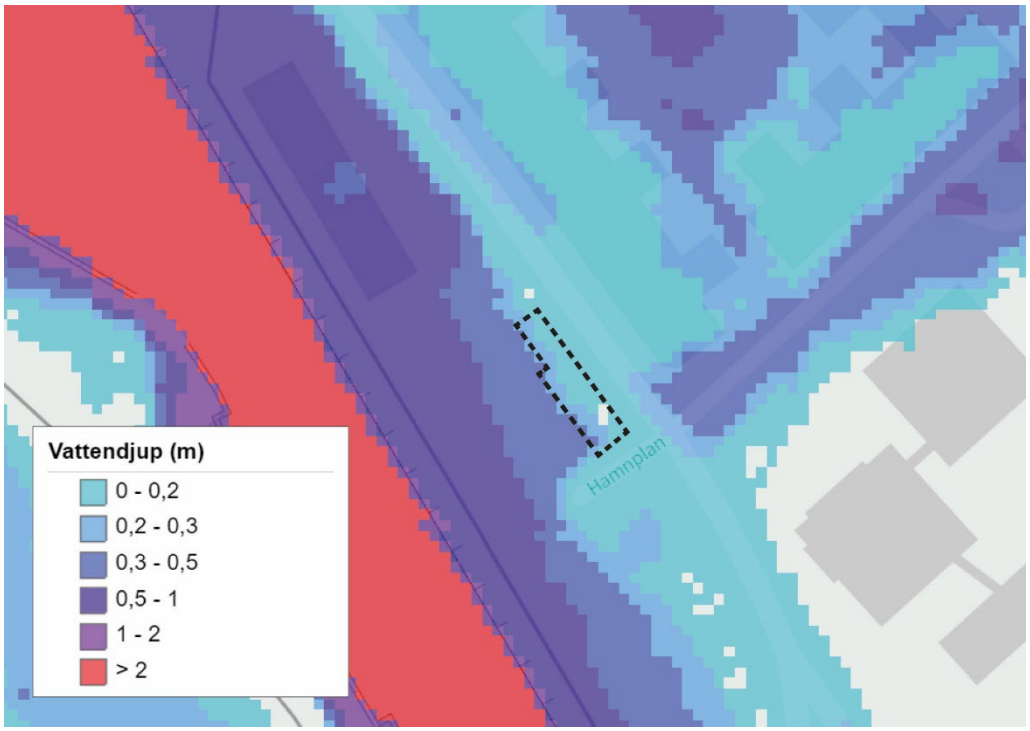

Bild 18. Karta som visar maximalt vattendjup vid ett beräknat högsta flöde (BHF) från Fyrisån. Planområdet är markerat med en svart streckad linje. *Källa: Norconsult (2023)*

Då stora delar av centrala Uppsala bedöms påverkas av Fyrisåns högsta beräknade flöde, däribland spårvägssträckan mellan Uppsala Centralstation och Munkgatan, så kommer spårvägstrafiken påverkas oavsett likriktarstationens placering.

För att undvika skador på likriktarstationen och den utrustning som finns i den bör byggnaden uppföras på ett sådant sätt att den klarar stående vatten upp till 50 centimeter. Det kan exempelvis göras genom att byggnaden förses med höga trösklar och en tät konstruktion, alternativt en sockel som gör att golvnivån hamnar över nivån för ett högsta beräknade flöde. Nockhöjden som detaljplanen möjliggör tar höjd för att byggnaden ska kunna förses med en sockel på 50 centimeter. Då byggnaden inte kommer innehålla några miljöfarliga oljor bedöms det inte finnas någon risk för läckage om det skulle bli stående vatten runt byggnaden en längre period.

Risken för skador på byggnader med anledning av översvämning bedöms dock som låg, på grund av hur sällan högsta flöde inträffar. Då komplementbyggnaden, som möjliggörs inom användningen TORG, inte kommer hysa någon samhällsviktig funktion bör god tillgänglighet prioriteras där och golvnivån placeras i nivå med marken.

Översvämningsrisk vid extrema regn

I ett förändrat klimat kan skyfallen bli vanligare och mer intensiva. Översvämning vid skyfall kan ha stor påverkan på framkomligheten och andra viktiga funktioner och strukturer i samhället. Dessutom kan det innebära stora kostnader på grund av skador på fastigheter och byggnader.

Uppsala Vatten och Avfall AB har tagit fram en skyfallskartering för Uppsala och vissa tätorter. Den baseras på höjddata från 2020. Karteringen visar maximalt vattendjup vid ett klimatkompenserat 100-årsregn (klimatfaktor 1,3). När extrema regn inträffar är det viktigt att kontrollerade översvämningar kan ske då dagvattensystemet går fullt. En

kontrollerad översvämning innebär att vatten samlas i en lågpunkt där det inte orsakar skador på byggnader eller infrastruktur.

Enligt skyfallskarteringen kommer inget vatten att samlas inom planområdet. Marken sluttar ner mot Fyrisån och vid ett skyfall kommer vattnet att rinna ditåt. Däremot visar karteringen att vatten, vid ett maximalt flöde, kommer passera planområdets södra del redan vid ett 100-årsregn. Hamnesplanaden är även utpekad som skyfallsled av Uppsala Vatten & Avfall AB. Detaljplanen förhindrar inte möjligheten att förbättra förutsättningarna där inom arbetet med parkstråket längs Hamnesplanaden och utvecklingen av Hamnplan.

Bild 19. Karta som visar maximalt flöde vid ett 100-årsregn. Pilarna redovisar flödesriktning och planområdet är markerat med en svart streckad linje. *Källa: Uppsala Vatten och Avfall AB*

Hälsa och säkerhet

Buller

En bullerutredning har tagits fram av Ensucon (2025) för att redovisa hur omgivande bebyggelse påverkas av eventuellt buller från likriktarstationen. Utredningen utgår från Naturvårdsverkets riktvärden för bullernivå utomhus från industrier och andra verksamheter. Enligt riktvärdena är utgångspunkten för olägenhetsbedömning vid bostäder50 dBA (vardagar klockan 06–18), 45 dBA (vardagar klockan 18–22 och helgdagar klockan 06–18), samt 40 dBA (alla dagar klockan 22–06).

I utredningen redovisas den sammanlagda ljudnivån vid fasad på omgivande byggnader sett till både trafikflöden och ljud från likriktarstationen. Ljudnivån vid fasaden på flerbostadshuset längs Östra Ågatan beräknas klara Naturvårdsverkets riktvärden för buller med god marginal.

Beräkningssituation	**Dagtid (kl. 06-18)** *LAeq,d*	**Kvällstid (kl. 18-22)** *LAeq,k*	**Nattetid (kl. 22-06)** *LAeq,n*
Dagens situation (väg- och spårtrafik)	61 dBA	57 dBA	54 dBA
Buller från likriktarstation	21 dBA	21 dBA	21 dBA
Framtidens situation (båda trafik och likriktarstation)	61 dBA	57 dBA	54 dBA

Tabell 1. Ekvivalenta ljudnivåer vid fasaden på flerbostadshuset längs Östra Ågatan, som är den byggnad som ligger närmast likriktarstation.

Markföroreningar

I närområdet finns det ett flertal markföroreningar registrerade (MIFO 2022). Vid markarbeten inom planområdet bör därför eventuella avvikelser i jordmassor uppmärksammas. Provtagning av massor behövs för att säkerställa korrekt hantering av schaktmassor vid byggskedet och kommer att göras i samråd med tillsynsmyndigheten. Inga föroreningar har påträffats inom planområdet.

Elektriska och magnetiska fält

Detaljplanen möjliggör en likriktarstation. I en likriktarstation omvandlas växelström till likström. Inom projektet för Uppsala spårväg har en utredning om elektriska och magnetiska fält tagits fram (Yngve Hamnerius AB, 2020).

Enligt utredningen kan växelströmmen som matar likriktarstationen alstra 50 Hertz magnetfält. När det gäller likriktarstationerna har magnetfälten en typisk utsträckning upp till fem meter från stationen. Därför bör likriktarstationer placeras minst fem meter från andra hus. Placeras de närmare behövs skärmande åtgärder för att inte magnetfälten ska bli för höga i angränsande byggnad eller rum. Exempelvis kan matarstationsrummet kläs in med en fem millimeter helsvetsad aluminiumplåt, vilket ger en reduktion av magnetfälten. Även om den typen av åtgärder reducerar fälten betydligt kan vara svårt att komma ned under 1 µT i de utrymmen som precis intill byggnaden. Utrymmen som är avsedda för stadigvarande vistelse bör därför undvikas inom fem meter från likriktarstationen.

Vid Hamnplan kommer avståndet mellan likriktarstationen och flerbostadshusen öster om Östra Ågatan att vara 12–13 meter. Inom användningen TORG tillåts en flexibel placering av en komplementbyggnad. Beroende på användning, det vill säga om den ska användas för mer stadigvarande vistelse eller ej, behöver hänsyn tas till var likriktarstationen är placerad så att ett lämpligt avstånd hålls mellan byggnaderna.

Risk

En riskutredning (Trivector Traffic, 2021) har tagits fram inom projektet för Uppsala spårväg. I den konstateras det att brand i spårvagn och längs banan (exempelvis i likriktarstationer) bedöms ha låg risk och utvärderades därför inte närmare.

Brand

För att brandförsvaret ska anses ha tillträde till en byggnad för att genomföra ett släckningsarbete bör avståndet mellan uppställningsplats för räddningstjänstens fordon och byggnadens angreppspunkt normalt inte överstiga 50 meter.

Det går att nå byggnaderna från Östra Ågatan och det är även möjligt att angöra från Hamnplan med räddningsfordon via nedfarten från Hamnesplanaden.

Vid brand är det viktigt att eventuellt släckvatten som uppkommer till följd av släckningsinsats hindras från att nå Fyrisån. Marken på Hamnplan sluttar idag från planområdet ner mot Fyrisån. Mellan från planområdet och Fyrisån finns en lågpunkt i form av gångbanan som går längs med kajkanten. Kajkanten ska fungera som översvämningsskydd i händelse av höga flöden i Fyrisån och ligger därför cirka 30 centimeter högre än gångbanan. Ytorna på Hamnplan som ligger lägre än kajkanten bedöms vara tillräckligt stora för att eventuellt släckvatten från planområdet ska samlas där och inte rinna ner i Fyrisån. Därifrån kan sedan eventuellt släckvatten ledas mot ytor som inte är hårdgjorda där det kan infiltrera.

Mellan planområdet och Fyrisån finns en lågpunkt i form av gångbanan som går längs med kajkanten. Kajkanten ska fungera som översvämningsskydd i händelse av höga flöden i Fyrisån och ligger därför cirka 30 centimeter högre än gångbanan. Ytorna på Hamnplan som ligger lägre än kajkanten bedöms vara tillräckligt stora för att eventuellt släckvatten från planområdet ska samlas där och inte rinna ner i Fyrisån.

Vid den planerade omvandlingen av Hamnplan är det viktigt att dagvattenlösningarna som genomförs på platsen tar hänsyn till eventuellt släckvatten från de byggnader som möjliggörs inom den här detaljplanen.

Klimatanpassning

Detaljplanen möjliggör att likriktarstationen kan förses med en sockel, alternativt vattentät med höga trösklar, så att den klarar Fyrisåns högsta beräknade flöde. För mer information, se avsnittet *Översvämning*.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

Dagvattenledningar

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten.

Avfall

I nuläget planeras ingen verksamhet inom planområdet som har ett behov av avfallshämtning. Om ett behov av avfallshämtning skulle uppstå finns det möjlighet att angöra via nedfarten till Hamnplan från Hamnesplanaden. Det behöver i ett sådant scenario säkerställas att kommande utformning av Hamnplan inte förhindrar avfallsbilens möjlighet att vända.

El

Detaljplanen möjliggör en likriktarstation för att kunna strömförsörja den spårväg som planeras. Ledningar planeras att dras mellan likriktarstationen och korsningen Östra Ågatan – Bäverns gränd, via Hamnplan alternativt Hamnplan och Östra Ågatan. Utifrån rådande förutsättningar bedöms det inte behöva flyttas några ledningar för att genomföra detta. För mer information om ledningsrätter och servitut, se avsnittet *Ledningar* under *Tekniska frågor*.

Motiv till detaljplanens regleringar

Detaljplanens regleringar följer Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan 2020:6.

Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
TORG	*Torg* Syftet är att möjliggöra för allmän plats där det är möjligt att uppföra en komplementbyggnad som bidrar till kajens publika karaktär och användning. Det kan till exempel vara en offentlig toalett eller en kiosk.

Kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
E	*Tekniska anläggningar* Syftet är att möjliggöra en likriktarstation som kan strömförsörja den del av spårvägssträckan som planlagts mellan Uppsala centralstation och Sjukhusvägen.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
färg$_1$	*Byggnaden ska ha en lågmäld färgskala.* Syftet med bestämmelsen är att den komplementbyggnad som uppförs inom användningen TORG ska ha en färgskala som underordnar sig Tullhuset, samt bidrar till att byggnaden smälter in i stadsbilden. Det gäller samtliga utvändiga byggnadsdelar. Med lågmäld menas i det här fallet en dämpad färgskala som inte tar fokus från Tullhuset när man betraktar Hamnplan på håll.

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
byggnad$_1$	*Byggnaden ska utformas med särskild omsorg om detaljer och material.* Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att den komplementbyggnad som uppförs inom användningen TORG gestaltas med en väl genomarbetad arkitektur som smälter in i stadsbilden, samt är anpassad efter byggnadernas funktion och storlek. Fasaderna ska ha en nedtonad gestaltning där omsorg lagts på materialval och utformning av detaljer. Fasadmaterialet ska även eftersträva någon form av relief- eller skuggverkan som gör att byggnaden inte upplevs som en lika massiv volym. Det är därför viktigt att fasaderna utformas med material som bidrar med textur och taktilitet, samt att det finns en regelbunden rytm i fasadelementen. Även gestaltning av taket är viktigt då det kommer vara väl synligt från Östra Ågatan och det flerbostadshus som ligger öster om planområdet. Detta gäller både materialval och utformning av detaljer, till exempel takfot.
höjd$_1$	*Högsta nockhöjd på byggnad är +6,5 meter över angivet nollplan.* Syftet med bestämmelsen är att begränsa höjden på byggnaden för att den inte ska bli ett alltför framträdande inslag i gaturummet.
plac$_1$	*Byggnad ska placeras emot planområdesgräns mot Östra Ågatan.* Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnader placeras dikt an den mur som finns mot Östra Ågatan.
a$_1$	*Strandskyddet är upphävt.* Inom planområdet upphävs strandskyddet för området med användningen torg som ligger inom strandskyddsområde. Detta görs med stöd av det särskilda skälet att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	Marken får inte förses med byggnad. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnaden inte skymmer sikten mot Fyrisån sett från Hamnesplanaden, samt att säkerställa fri sikt på tio meter i korsningen mellan Östra Hamngatan och Hamnesplanaden.
h_1 +0,0	*Högsta nockhöjd på byggnad är angivet värde i meter över angivet nollplan.* Syftet med bestämmelsen är att begränsa höjden på byggnaden till +6,5 meter över nollplanet. Detta för att den inte ska bli ett alltför framträdande inslag i gaturummet. Nockhöjden syftar till att rymma en likriktarstation som kräver tre meter i höjd, samt säkerställa att golvnivån kan placeras över det beräknade högsta flödet i Fyrisån.
f_1	*Byggnaden ska ha en lågmäld färgskala.* Syftet med bestämmelsen är att likriktarstationen ska ha en färgskala som underordnar sig Tullhuset, samt bidrar till att likriktarstationen smälter in i stadsbilden. Det gäller samtliga utvändiga byggnadsdelar. Med lågmäld menas i det här fallet en dämpad färgskala som inte tar fokus från Tullhuset när man betraktar Hamnplan på håll.
f_2	*Byggnaden ska utformas med särskild omsorg om detaljer och material.* Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att likriktarstationen gestaltas med en väl genomarbetad arkitektur som smälter in i stadsbilden, samt är anpassad efter byggnadernas funktion och storlek. Fasaderna ska ha en nedtonad gestaltning där omsorg lagts på materialval och utformning av detaljer. Fasadmaterialet ska även eftersträva någon form av relief- eller skuggverkan som gör att byggnaden inte upplevs som en lika massiv volym. Det är därför viktigt att fasaderna utformas med material som bidrar med textur och taktilitet, samt att det finns en regelbunden rytm i fasadelementen. Även gestaltning av taket är viktigt då det kommer vara väl synligt från Östra Ågatan och det flerbostadshus som ligger öster om planområdet. Detta gäller både materialval och utformning av detaljer, till exempel takfot.

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
p_1	*Byggnaden ska placeras emot planområdesgräns mot Östra Ågatan.* Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnader placeras dikt an den mur som finns mot Östra Ågatan.
a_2	*Strandskyddet är upphävt.* Inom planområdet upphävs strandskyddet för den kvartersmark som ligger inom strandskyddsområdet. Detta görs med stöd av det särskilda skälet att området redan har tagits i anspråk av bebyggelse på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraftdatum.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden

Planområdet består av en del av fastigheten Kungsängen 1:2 som ägs av Uppsala kommun. I fastigheten ingår även större delen av Hamnplan samt delar av gatorna i centrala Uppsala. Vid ett genomförande av detaljplanen kommer marken inom planområdet fortsatt att ingå i den fastigheten och ägas av Uppsala kommun.

Servitut och rättigheter

Uppsala kommun kommer att äga likriktarstationen medan Region Uppsala kommer ansvara för driften. Ett samverkansavtal har tecknats mellan Uppsala kommun och Region Uppsala där det framgår hur ansvarsfördelningen kommer se ut mellan parterna avseende anläggning och drift av likriktarstationerna inom spårvägsprojektet. Det pågår ett arbete med att ta fram ett ytterligare samverkansavtal för att förtydliga ansvaret för driften.

Vidare kommer de ledningar som behöver dras mellan likriktarstationen och spårvägen att placeras inom samma fastighet, det vill säga Kungsängen 1:2 som ägs av Uppsala kommun. Angöring från Östra Ågatan sker också inom fastigheten Kungsängen 1:2.

Om Uppsala kommun i framtiden skulle sälja delar av den kvartersmark som Hamnplan består av kommer det att krävas en ny fastighetsbildning. I samband med det behöver servitut säkerställas för att likriktarstationen, samt den komplementbyggnad som planläggs inom användningen TORG, fortsatt ska kunna angöras. Detsamma gäller för ledningarna.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

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

För detaljplanens genomförande behöver inga nya fastigheter bildas inom planområdet.

Tekniska frågor

Byggskedet

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

Ledningar

Enligt en ledningskoll från 2020 finns det inga ledningar inom planområdet.

Likriktarstationen ska strömförsörja den första delen av den planerade spårvägen. Elkablar kommer därför behöva dras mellan planområdet och korsningen Östra Ågatan/Islandsbron. Ledningarna är tänkta att dras i Östra Ågatan och förväntas inte innebära några ledningsflyttar.

Det kan finnas ytterligare ledningar som berörs av detaljplanen. Det är exploatörens ansvar att undersöka om ytterligare ledningar finns.

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

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

Planavtal

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

Organisatoriska frågor

Tidplan

Antagande av detaljplanen är planerat till andra kvartalet 2025. Utbyggnad av spårväg inklusive angränsande gatuutrymme planeras starta i slutet av 2026 och pågå fram till 2029.

Genomförandetid

De rättigheter i form av markanvändning med mera som detaljplanen ger upphov till är gällande tills det att detaljplanen ändras eller upphävs. Under genomförandetiden ska fastighetsägare och berörda kunna utgå från att deras rättighet enligt detaljplanen inte ändras. Planens genomförandetid är fem år från det datum detaljplanen får laga kraft. Den korta genomförandetiden motiveras med att det kan finnas behov av mindre ändringar vid ett genomförande.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Uppsala kommun är huvudman för allmän plats inom området.

Uppsala kommun ansvarar och bekostar utbyggnaden inom kvartersmark. Likriktarstationen kommer ingå i spårvägssystemet där Region Uppsala kommer ansvara för driften.

Uppsala Vatten och Avfall AB ansvarar för utbyggnad och drift av vatten- och avloppsanläggningar inom deras verksamhetsområde.

Vattenfall Eldistribution AB är ägare av elnätet inom planområdet och har skyldighet att ansluta de fastigheter som så önskar till elnätet.

Exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av mark- och exploateringsavdelningen i Uppsala kommun.

Ansökan om marklov, bygglov och bygganmälan handläggs av bygglovsenheten i Uppsala kommun.

Prövning enligt annan lagstiftning

Miljöbalken

Stora delar av Uppsala omfattas av vattenskyddsområde enligt 7 kapitlet miljöbalken. Ansökan om dispens från vattenskyddsföreskrifterna krävs till exempel om markarbeten planeras djupare än till en meter över högsta grundvattenytan, eller om markarbeten medför bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån. Vanligtvis sker ansökan om dispens först i samband med projektering när grundläggningen eller andra tekniska lösningar är klarlagda. Det är troligt att det kommer behövas dispens då likriktarstationen planeras att grundläggas med pålar.

Övriga

Planområdet ligger inom fornlämningen L1941:2293 (tidigare beteckning Uppsala 88:1), Uppsala stadslager. Inför planerade ingrepp som innebär någon form av markarbete ska exploatören söka tillstånd hos länsstyrelsen. I samband med det kan det även bli aktuellt med en arkeologisk insats. Om fornlämningar påträffas i samband med exploateringen ansvarar exploatören för anmälan till länsstyrelsen enligt 2 kapitlet 10§ kulturmiljölagen. Prövning enligt kulturmiljölagen (1998:950) krävs för att ta bort befintlig fornlämning.

Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatörerna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen. Till exempel arkeologi och geoteknik.

Planens konsekvenser

Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

När kommunen upprättar eller ändrar en detaljplan ska kommunen bedöma om detaljplanens genomförande kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. För att avgöra detta görs en undersökning (6 kapitel 6§ miljöbalken). I undersökningen identifieras de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen 5§ (2017:966).

Sammanfattning av undersökningen

En undersökning, daterad 2025-01-17, har upprättats. Sammantaget visar undersökningen att det är viktigt att byggnaderna förhåller sig till kulturmiljövärdena som finns på platsen, samt att hänsyn tas till Fyrisåns beräknade högsta flöde.

Med utgångpunkt 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 kapitel 11§ behöver därför inte upprättas.

Samråd med länsstyrelsen

I samband med plansamråd skedde även undersökningssamråd med länsstyrelsen i enligt med miljöbalken 6 kap. 6 §. I sitt samrådsyttrande instämmer länsstyrelsen i kommunens bedömning om att detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan enligt miljöbalkens sjätte kapitel.

Beslut om betydande miljöpåverkan

Uppsala kommun har den 20 mars 2025, genom detta avsnitt och den undersökning om betydande miljöpåverkan (daterad 20 januari 2025) som ligger som bilaga till planhandlingarna, fattat det särskilda beslutet om betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kapitel 7 §. Beslutet anger att genomförande av aktuell detaljplan inte medför betydande miljöpåverkan enligt miljöbalkens sjätte kapitel.

Miljöaspekter

Kulturmiljö

Detaljplanen ligger inom riksintresset för kulturmiljövården Uppsala stad (C40) och berör därför riksintressen enligt 3 och 4 kapitlet i miljöbalken. Byggnaderna som detaljplanen möjliggör är väldigt små. De ska också, liksom alla byggnader, ha en god form-, färg- och materialverkan (plan- och bygglagen 8 kap. 1 §), samt utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stadsbilden, kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (plan- och bygglagen 2 kap. 6 §).

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer därför att detaljplanen inte kommer att ha en negativ påverkan på riksintresset.

Naturmiljö

Planområdet omfattas inte av strandskydd, men då den gamla detaljplanen upphör att gälla så återinträder strandskyddet. Den här detaljplanen upphäver strandskyddet på nytt med det särskilda skälet att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, samt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att påverka allmänhetens tillgång till strandområdet, samt möjligheten att bevara växt- och djurliv. Hela motiveringen till att strandskyddet upphävs finns att läsa i avsnittet *Strandskydd*.

Utanför planområdet, längs med Östra Ågatan, finns en allé med lindar som omfattas av det generella biotopskyddet. Under byggskedet är det viktigt att hänsyn tas till träden och att de inte kommer till skada.

Mark och vatten

Då planområdet har en begränsad storlek och förändringen av markanvändning, sett till hårdgjorda ytor, inte kommer förändras bedöms det inte ha någon påverkan på miljökvalitetsnormerna för yt- och grundvatten.

Planområdet ligger inom ett vattenskyddsområdes yttre zon och berör därför 7 kapitlet i miljöbalken. Stadsbyggnadsförvaltningens preliminära bedömning är att dispens från vattenskyddsföreskrifterna behöver sökas då likriktarstationen kommer att grundläggas med pålar, vilket kan innebära markarbeten närmare än en meter från grundvattennivån. Dispensansökan kommer i så fall att göras i samband med projekteringen, eftersom det är i det skedet grundläggning och andra tekniska lösningar kommer att vara klarlagda.

Höjdsättningen av marken på Hamnplan bedöms förhindra att eventuellt släckvatten från planområdet rinner ner i Fyrisån. För mer information se rubriken *Brand* i det tidigare avsnittet *Hälsa och säkerhet*.

Klimatpåverkan

Kommunens klimatmål

Kommunens *Miljö- och klimatprogram*, beslutat av kommunfullmäktige 2022, sätter mål för kommunen att vara klimatneutralt 2030. Det innebär, bland annat, att de totala årliga växthusgasutsläppen i kommungeografin maximalt får uppgå till 297 kiloton koldioxidekvivalent år 2030. Därefter ska utsläppen fortsätta minska och dessutom ska upptag av växthusgaser (negativa utsläpp) vara minst lika högt som utsläppet.

För att var i linje med kommunens klimatmål behöver utsläppen från nyproduktion av byggnader och anläggningar minska med cirka 70% mellan 2020 och 2030 och därefter fortsätta att minska (för mer info se Uppsalas klimatprotokolls *Klimatutmaning D.4* och *Beräkningsanvisningar*.)

Detaljplanens klimatpåverkan

Detaljplanens genomförande innebär ett visst koldioxidutsläpp. Utsläppet sker främst i byggskedet och under driften av de nya byggnaderna. Den likriktarstation som detaljplanen möjliggör kommer att vara en del av spårvägssystemet, som i sin helhet

kommer bidra till en kapacitetsstark kollektivtrafik. På lång sikt kan en utvecklad kollektivtrafik leda till minskade koldioxidutsläpp genom minskat bilåkande.

Hushållningsbestämmelser

Resurshushållning

Detaljplanen tar en redan hårdgjord yta i anspråk. Den infrastruktur som krävs för att kunna angöra byggnaderna finns redan på plats.

Hälsa och säkerhet

Buller

Likriktarstationen som detaljplanen möjliggör beräknas ge upphov till visst buller. I och med att det är så stor skillnad mellan ekvivalentnivån från likriktarstationen och ekvivalentnivån från trafik blir den sammanlagda ljudnivån inte högre än för trafikbullret ensamt.

Risk

Risken för brand i likriktarstationer längs med spårvägen bedöms som låg.

Vid Fyrisåns beräknade högsta flöde riskerar planområdet att få stående vatten mellan 20–30 centimeter. Detaljplanen möjliggör en högsta nockhöjd, inom vilken en sockel på upp till 50 centimeter kan rymmas. Likriktarstationen bedöms därför kunna klara en översvämning.

Likriktarstationen kommer att ge upphov till elektriska och magnetiska fält. Fälten har en typisk utsträckning upp till fem meter från stationen. Därför bör likriktarstationer placeras minst fem meter från andra byggnader, förutsatt att det inte genomförs några skärmande åtgärder. Avståndet mellan likriktarstationen och flerbostadshusen öster om Östra Ågatan kommer att vara 12–13 meter. Det bedöms därför inte finnas någon risk att de påverkas av de elektriska och magnetiska fält som likriktarstationen ger upphov till.

För att undvika tillskottslast i området som kan försämra stabilitetsförhållandena, och därmed öka risken för ras och skred, föreslås att byggnaden grundläggs på pålar. Förslaget innebär att lasterna från byggnaden förs ner till djupare liggande jordlager.

Markföroreningar

Skulle markföroreningar påträffas inom planområdet kommer de att saneras.

Sociala aspekter

Trygghet

De byggnader som detaljplanen möjliggör kommer delvis att skymma sikten från Östra Ågatan ner mot Hamnplan. Det är därför viktigt att arbeta med en medveten fasadgestaltning och belysning av byggnaderna.

Genom att placera likriktarstationen här i stället för intill ändhållplatsen vid Uppsala centralstation skapas bättre möjligheter att skapa ett tryggt stationsområde. Detta då en rad olika trafikslag ska samsas om utrymmet vid ändhållplatsen och att en likriktarstation där kommer ta en del av den ytan i anspråk.

Mötesplatser och stadsliv

Planområdet ligger på Hamnplan som är en del av årummet, det rekreationsstråk som sträcker sig längs med Fyrisån. Hamnplan finns utpekat i översiktsplanen och innerstadsstrategin som en plats som ska utvecklas till ett torg. På sikt kommer förändringar att ska på platsen som gör att folk inbjuds till att vistas på platsen i större utsträckning. Genom att detaljplanen möjliggör en komplementbyggnad inom användningen TORG kan detaljplanen stödja Hamnplans framtida användning som torg och vistelseyta.

Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken

Översiktsplanen

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen, planeringsstrategin och länsstyrelsens granskningsyttrande på översiktsplanen.

Miljöbalken

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

Detaljplanen berör riksintressen inom området eftersom Hamnplan ingår i riksintresseområdet för kulturmiljövården, Uppsala stad C 40 A. Planområdet ligger även inom fornlämningen med RAÄ-nummer Uppsala 88:1, som omfattar äldre kulturlager (stadslager). Då den bebyggelse som möjliggörs är begränsad i storlek anses inte riksintresset påverkas negativt av genomförandet av detaljplanen. Planen bedöms därför vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3 och 4.

Detaljplanen berör miljökvalitetsnormerna för yt- och grundvatten enligt miljöbalkens kapitel 5. Då detaljplanen är väldigt liten till storleken, samt inte kommer innebära att ytterligare ytor hårdgörs, bedöms den inte medverka till att miljökvalitetsnormerna överskrids och planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplanen berör miljöbalkens kapitel 7 då planområdet ligger inom strandskyddsområdet för Fyrisån och inom ett vattenskyddsområdes yttre zon. Strandskyddet upphävs genom en planbestämmelse med det särskilda skälet att marken redan är ianspråktagen. Vattenskyddsföreskrifterna för området ska följas. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7.

Detaljplanen berör inte bestämmelser om skydd för biologisk mångfald enligt miljöbalkens kapitel 8.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar.

Medverkande konsult har varit White arkitekter.

Situationsplan, illustrationer och tekniska utredningar har gjorts av White arkitekter, Ensucon, Yngve Hamnerius AB och Trivector Traffic. För bedömningar kopplade till markförhållanden och grundläggning har Henrik Håkansson, som är geotekniker på Bjerking, deltagit.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Klara Wahlstedt. Dessutom har följande tjänstepersoner inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Annika Holma, planarkitekt
Klara Alexandersson, planarkitekt
Lena Mattsson, kartingenjör
Veronica Sjögren, kartingenjör
Ia Manbo, bygglovsantikvarie
Emilia Hammer, miljösamordnare
Isabelle Lundin, mark- och exploateringsingenjör (Structor)

Stadsbyggnadsförvaltningen

Anton Vikström
planchef

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden i Uppsala kommun för:

- samråd 2024-10-24
- granskning 2024-10-24
- antagande 2025-05-22

Laga kraft: ÅÅÅÅ-MM-DD