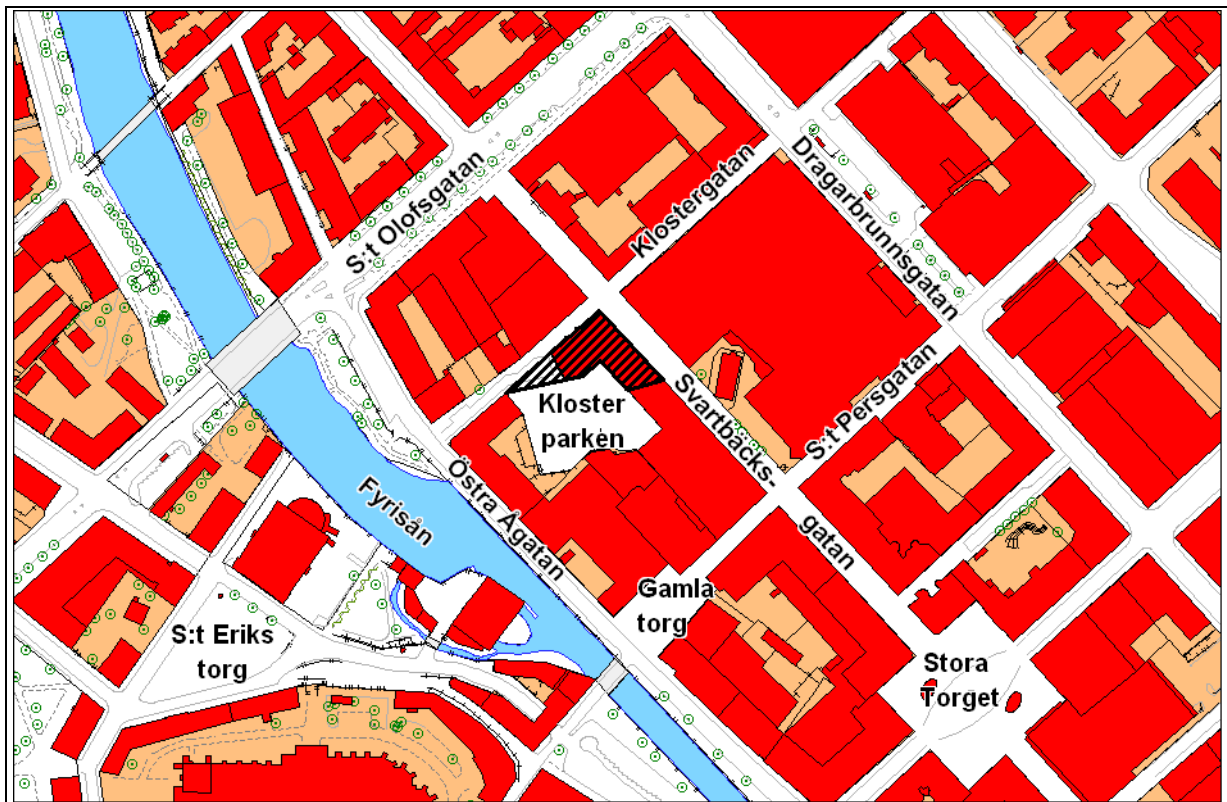


Diarienummer  
2004/20057-1



Detaljplan för  
**del av kv. Torget**  
Uppsala kommun

LAGA KRAFT 2009-07-16



Stadsbyggnadskontoret: Anders Erixon, telefon: 070-353 37 33, e-post: anders.erixon@uppsala.se  
Frågor kan också besvaras av Per Jacobsson, Tengbom Stockholm, telefon: 08-412 53 45, e-post:  
per.jacobsson@tengbom.se

Stadsbyggnadskontoret

Postadress: Uppsala kommun, Stadsbyggnadskontoret • 753 75 UPPSALA • Besöksadress: Stadshuset, Vaksalagatan 15  
Telefon: 018-727 00 00 • Fax: 018-727 46 61 • E-post: [stadsbyggnadskontoret@uppsala.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@uppsala.se)  
[www.uppsala.se](http://www.uppsala.se)

Detaljplan för  
**Del av kv. Torget**  
Uppsala kommun

## **PLANBESKRIVNING**

---

### **HANDLINGAR**

*Antagandehandling:*

Plankarta med bestämmelser  
Planbeskrivning  
Genomförandebeskrivning

*Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:*

Fastighetsförteckning  
Miljöbedömning steg 1 – behovsbedömning  
Samrådsredogörelse  
Utlåtande

### **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Detaljplanearbetet syftar till att undersöka om området går att planlägga för bostadsändamål.

### **PLANDATA**

#### **Lägesbestämning**

Detaljplaneområdet, del av kv. Torget, ligger i centrala Uppsala och grän-  
sar till Klostergatan i väster, Klosterparken i syd och Svartbäcksgatan i  
öster.

#### **Areal**

Planområdet omfattar ca 3 000 kvm.

#### **Markägoförhållanden**

Marken inom planområdet är dels privatägd dels i kommunal ägo.

### **TIDIGARE STÄLL- NINGSTAGANDEN**

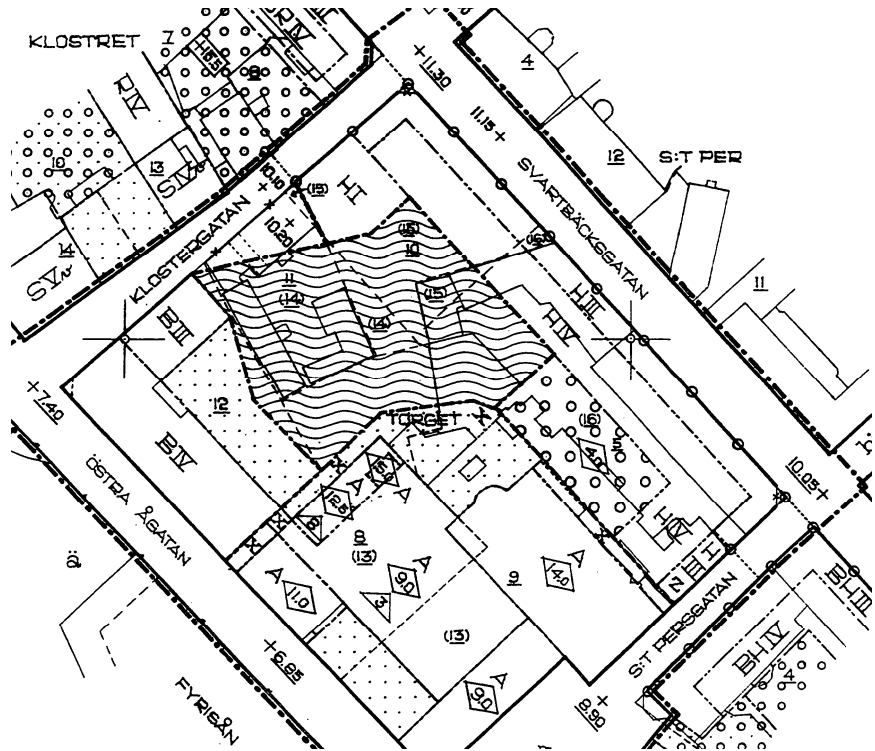
#### **Översiktliga planer och förordnanden**

För planområdet gäller Översiktsplan för Uppsala stad 2002. Översikts-  
planen anger området som stadsbygd.

Planområdet ligger inom den yttre skyddszonen för vattenskyddsområdet.  
Gällande skyddsföreskrifter ska beaktas.

#### **Detaljplaner**

Gällande detaljplan är PL 34 D. Planens bestämmelser ger möjlighet till  
handel i en till fyra våningar. Dessutom är Klosterparken angiven som  
parkmark.



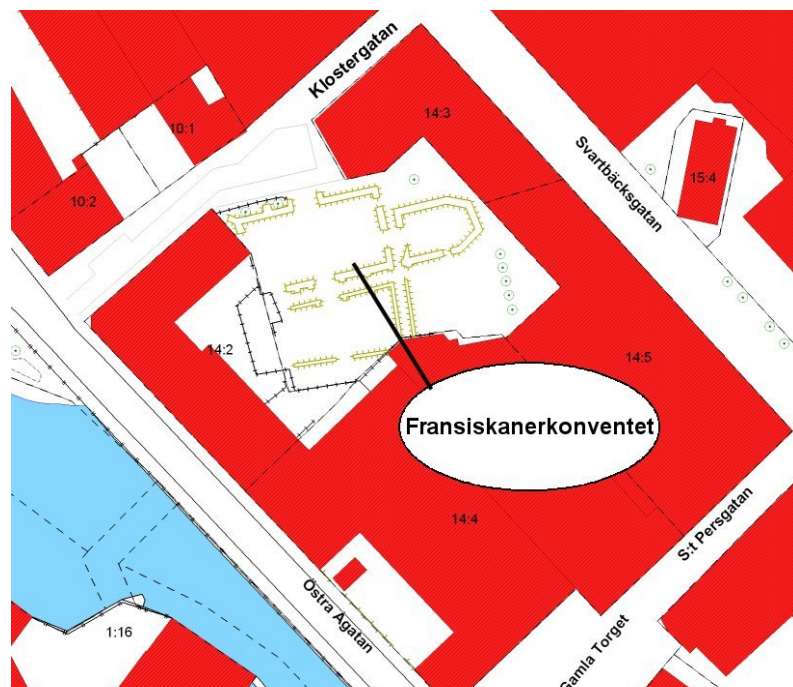
utdrag ur gällande plan PL 34 D

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Mark och vegetation

Marken inom planområdet är hårdgjord med inslag av växtlighet i Klosterparken.

Ett Franciskanerkloster låg fram till mitten av 1500-talet i kvarteret. Resterna av byggnaderna finns kvar under mark i parken. Byggnadernas läge och form är markerade i Klosterparken i form av murar och stenläggning tillsammans med pergolor och växtlighet, bl a kryddor.



### Geoteknik

Marken inom planområdet består dels av isälvsediment dels av post glaciär lera. Ingen geoteknisk undersökning har gjorts inför planarbetet.

### **Befintlig bebyggelse**

Befintlig bebyggelse inom kvarteret Torget ritades 1965 av Haubro Nielsen arkitektbyrå AB, Stockholm. Idag innehåller byggnaden handel, kontor samt ett garage.



*foto av befintlig byggnad, vy från Svartbäcksgatan/Klostergatan*



*foto av befintlig byggnad, vy från Klostergatan*

Byggnaderna ingår i den inventering av det moderna samhällets kulturarv som gjorts i ett samarbete mellan Länsstyrelsen, Upplandsmuseet och Uppsala kommun. Enligt inventeringen har byggnaden ett särskilt arkitektoniskt och kulturhistoriskt värde. Byggnadens särdrag är enligt inventeringen de släta, ljusa fasadelementen och mörka fönsterbanden. Dessa särdrag bör beaktas vid förändringar och ombyggnader.

### Föreslagen förändring

Den befintliga byggnaden mot Klosterparken har idag två våningar; en garagevåning samt en våning innehållande en butikslokal. Förslaget innebär att en byggnad på upp till fem våningar placeras på den befintliga byggnaden mot Klosterparken.

Den befintliga byggnaden mot Svartbäcksgatan har tre våningar samt en fjärde indragen våning. Detaljplanen gör det möjligt att bygga på det indragna våningsplanet med ytterligare två våningar.

Den höga byggnaden mot Klostersgatan och Klosterparken föreslås innehålla bostäder. Enligt detaljplanen ska det finnas centrumverksamhet i bottenvåningen mot Svartbäcksgatan. I den förslagna påbyggnaden mot Svartbäcksgatan är det möjligt att ha bostäder. Exploatören planerar att upplåta bostäderna som hyresbostäder.

Nya byggnader ska anpassas i gestaltning och material till den befintliga byggnadens moderna formspråk.

Lägenheterna kommer att ligga centralt i Uppsala innerstad med ett från buller relativt ostört läge. Lägenheterna mot Klosterparken kommer att få tillgång till en av Uppsalas vackraste utsikter med Slottet, Domkyrkan, Carolina Rediviva samt saluhallen och omgivande årum.



*vy mot Klostersgatan norrut  
fotomontage Arosgruppen Arkitekter AB*



*vy mot Klostersgatan söderut*



*vy mot Svartbäcksgatan, fotomontage Arosgruppen Arkitekter AB*



*vy från domkyrkoplan norr om Domkyrkan, fotomontage Arosgruppen Arkitekter AB*

### **Sociala förhållanden**

I centrala delarna av Uppsalas stadskärna är det brist på bostäder och framför allt hyresbostäder. Föreslagen förändring innebär mer variation med ökat antal boende.

Med ca 16 nya bostäder kommer denna del av citykärnan att befolkas under en större del av dygnet och kan bidra till att öka tryggheten.

### **Tillgänglighet för funktionshindrade**

Ny byggnad för allmänt tillträde skall enligt lag utformas så att den är tillgänglig för funktionshindrade. Tillgängligheten prövas i detalj i bygglov- och byggsamrådsskedet.

### **Kommersiell och offentlig service**

Planområdets centrala läge, alldeles invid gågatan, innebär att det finns god tillgång till både kommersiell och offentlig service.

### **Friytor**

Det föreslagna bostadshuset kommer inte att få någon egen gård. Som kompensation erbjuds den nära tillgången till Klosterparken, Gotlands-parken samt årummet med Fyrisåns promenadstråk och vatten.

### **Trafik och trafiksäkerhet**

Planområdets läge i citykärnan innebär att det finns stor tillgång till kollektivtrafik, cykelstråk samt gångytor/gångbanor.

#### *Parkering, angöring och utfart*

Fastigheten angörs via Östra Ågatan. All parkering, såväl bil som cykel, ska tas om hand i dels fastighetens parkeringsgarage dels i parkeringsgaraget i kv Sandbacken. Om den föreslagna nya bostadsbebyggelsen innehåller ca 16 lägenheter krävs enligt parkeringsnormen för Uppsala ca 11 parkeringsplatser.

### **Teknisk försörjning**

Tillkommande byggnad kan anslutas till allmänna nät av VA, värme, el och tele.

#### *VA och Avfall*

Fastighetsägaren/exploatören ansvarar för att anordna hämtställe för avfall som är lätt tillgängligt för kommunens hämtfordon.

### **Miljöstörningar, hälsa och säkerhet**

Planområdet ligger relativt ostört från buller och vibrationer. Viss störning från närliggande ventilationsanläggningar kan förekomma varför en bullerutredning ska göras inför bygglov/byggnmälan.

### **Administrativa frågor**

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från det den vunnit laga kraft.

**FÖRENLIGHET MED  
ÖVERSIKTSPLAN  
OCH MILJÖBALKEN  
3 OCH 4 KAP**

Planförslaget är förenligt med Översiktsplan för Uppsala stad 2002 och innebär inga avsteg från bestämmelser i Miljöbalken.

**BARN-  
KONVENTIONEN**

Barnens intressen och behov med anknytning till boende, fritid och skola har alltmer uppmärksammats, inte minst i stadsbyggnadssammanhang. Behoven växlar över tiden i takt med barnens ålder och utveckling. Planläggningen syftar till att ge förutsättningar för att allsidigt tillgodose behoven men huvudsakligen formuleras förutsättningarna i detalj först vid genomförandet av planen.

**MILJÖBEDÖMNING**

Enligt PBL 5:18 ska bestämmelserna i MB 6:11- 6:18 och 6:22 tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (EU-direktiv 2001/42 EG). Vid betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning av planen göras under vars process en miljökonsekvensbeskrivning tas fram. För att kommunen skall kunna ta ställning till om en detaljplan medför en betydande miljöpåverkan eller inte görs en behovsbedömning utifrån förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4.

I den behovsbedömning som gjorts i samband med planen för del av kv. Torget gör kommunen den bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11. En miljöbedömning enligt MB 6:11-6:18 bedöms därmed ej behöva genomföras.

Den samlade bedömningen för detta är:

- Detaljplanen står i överensstämmelse med detaljplanens intentioner.
- Planen ligger i ett område som är av riksintresse för kulturmiljövården, är ett kommunalt kulturmiljöområde och som enligt ett KF-beslut utgör en särskild värdefull bebyggelsemiljö. Detaljplanen motverkar inte de riktlinjer som ställts upp för riksintresset, kulturmiljöområdet eller den värdefulla bebyggelsemiljön. Den föreslagna byggnaden kommer att ha en utformning som väl tar hänsyn till den befintliga byggnadens arkitektoniska värden, och även till bebyggelsemiljön i centrum. Den föreslagna byggnaden kommer att bli något högre än den omgivande bebyggelsen och därmed bli en del av Uppsalas karaktäristiska silhuett. Dock är byggnaden inte tillräckligt hög för att konkurrera mot Domkyrkan, Carolina och slottet. Den kommer inte heller bli synlig från så många håll, vilket är fallet med de ovan nämnda byggnaderna som dels är placerade på en höjd, och dels ligger i foden av ett flertal gator.
- Detaljplanen påverkar inga skyddade naturvärden internationellt, nationellt eller lokalt, inte heller känsliga mark- och vattenområden. Planområdet ligger inom vattenskyddsområdet för Uppsalaåsen, men eftersom planen gäller en påbyggnad av en befintlig byggnad bedöms planen inte medföra något hot mot vattenskyddsområdet.
- Detaljplanen berör inga områden av betydelse för hushållning med natur- och samhällsresurser nationellt eller lokalt.
- Detaljplanen kan vid ett genomförande leda till en viss trafik-



ökning i korsningen Klostergatan/Östra Ågatan. Dock bedöms den inte leda till ökade störningar för boende i närheten. Planområdets läge gynnar användningen av kollektivtrafik och cykel, vilket kan motverka trafikökningen.

- Detaljplanen kan vid ett genomförande leda till att den del av Klostergatan som ligger närmast norrut blir skuggad under en stor del av året. Den byggnad vid Klostergatan som drabbas av skuggningen innehåller dock inga bostäder.
- Detaljplanen motverkar inte några nationella, regionala eller lokala mål.

Behovsbedömningen i sin helhet, byggnadsnämndens beslut samt länsstyrelsens yttrande finns att ta del av på stadsbyggnadskontoret.

Nedan ges en beskrivning av vilka konsekvenser planen kan tänkas leda till.

## PLANENS KONSEKVENSER

### Stadsbild

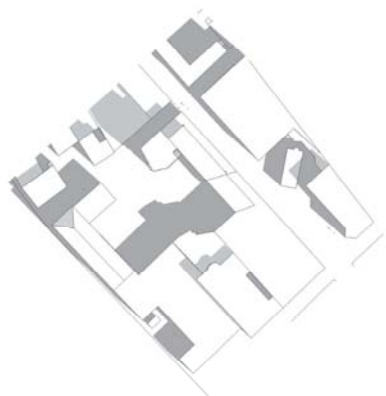
Förslaget innebär att stadsbilden förändras i och med att ett högre hus uppförs. Den högre byggnaden kommer att bli något högre än de överbyggnader som finns på S:t Pers gallerian samt Hotell Gillet.

Den högre byggnaden kommer att ligga mot Klosterparken och den lägre tillbyggnaden mot Svartbäcksgatan. Se illustrationer!

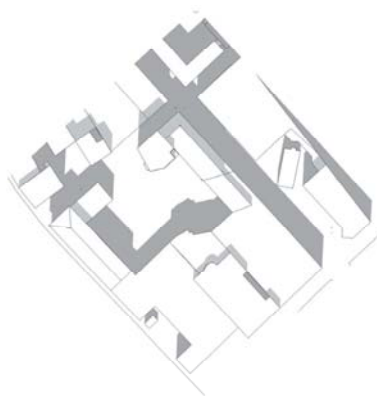
### Klimat

#### *Solinstrålning*

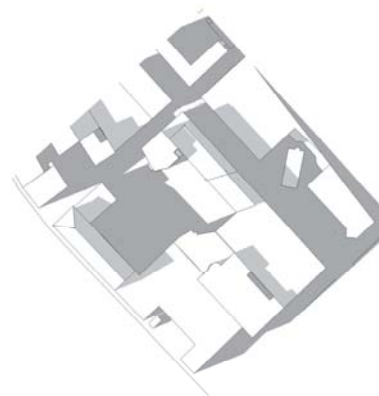
Solstudier visar att det föreslagna högre huset inte kommer att påverka Svartbäcksgatan med beskuggning men däremot blir den delen av Klostergatan som ligger närmast norrut skuggad under stora delar av året.



April kl 09.00



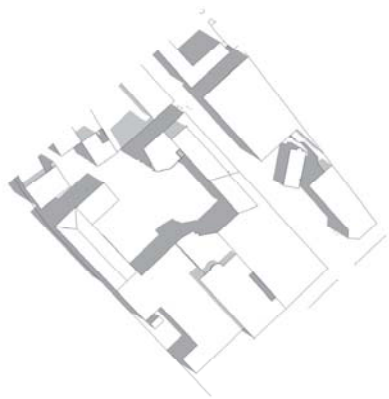
April kl 12.00



April kl 16.00

Solstudie vår

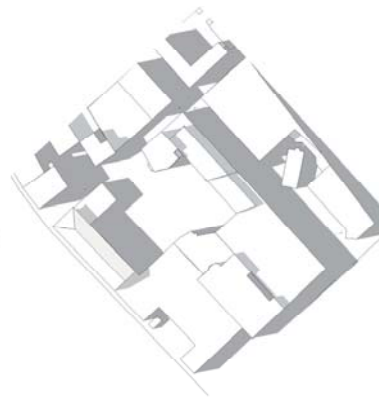
*Solstudie vår*



Juli kl 09.00



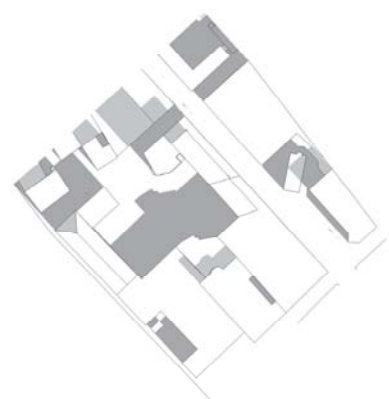
Juli kl 12.00



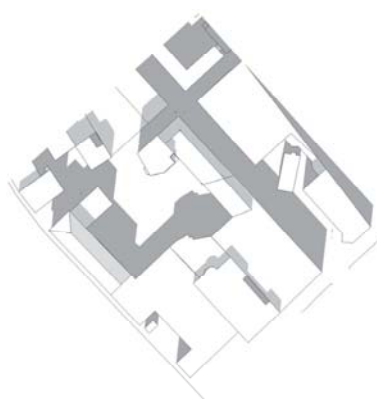
Juli kl 16.00

Solstudie sommar

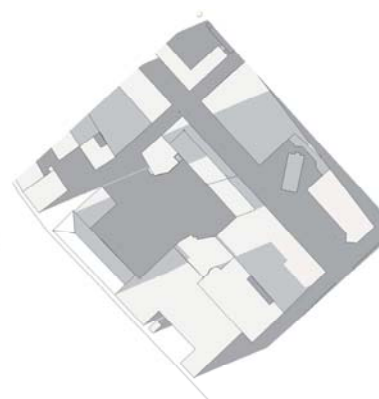
### *Solstudie sommar*



Oktober kl 09.00



Oktober kl 12.00



Oktober kl 16.00

Solstudie höst

### *Solstudie höst*

#### **Trafik**

En viss ökning av antalet in – och utfarter i korsningen Klostergatan/Östra Ågatan kommer det att bli om förslaget genomförs. Planområdets läge gynnar dock användningen av kollektivtrafik och cykelresor.

#### **Kulturmiljö**

Den föreslagna förändringen innebär ingen förändring eller påverkan på miljön kring Klosterparken förutom att parken kan få ökad besöksfrekvens från de boende.

#### *Alternativ*

Om detaljplaneförslaget inte genomförs kommer fastigheten troligen att fortsätta innehålla affärslokaler och kontorslokaler.

#### **MEDVERKANDE I PROJEKTET**

Detaljplaneförslaget har tagits fram av Tengbom Stockholm på uppdrag av stadsbyggnadskontoret i Uppsala. Underlagsmaterial har tagits fram av Arosgruppen Arkitekter AB.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i januari 2008

Anders Erixon  
Stadsbyggnadsdirektör

Per Jacobsson  
Planarkitekt, Tengbom Stockholm

Beslutsdatum:

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 2006-07-06
- utställning 2008-01-24

Antagen av Byggnadsnämnden 2008-04-17  
Laga kraft 2009-07-16

Detaljplan för  
**Del av kv. Torget**  
Uppsala kommun

## **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

---

### **ORGANISATION**

#### **Tidplan**

Ny detaljplan för del av kv. Torget beräknas vara antagen av byggnadsnämnden våren 2008.

#### **Genomförandetid**

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från den dag planen har vunnit laga kraft.

#### **Ansvarsfördelning**

Exploatören har det fulla ansvaret för detaljplanens genomförande.

Exploatören ansvarar för att se till att erforderliga åtgärder vidtas för att minimera störningar under byggtiden.

#### **Avtal**

Ett exploateringsavtal ska upprättas och föreligga senast när byggnadsnämnden beslutar om antagande av detaljplanen.

### **EKONOMI**

#### **Fördelning av kostnader, avgifter och taxor**

Planavgift betalas enligt upprättat avtal.

Eventuell flyttning/ombyggnad/rivning eller deponering av befintliga ledningar ska bekostas av exploatören. Vid eventuell flytt ska avtal tecknas mellan exploatören och ledningsägaren.

Kostnader för VA-, fjärrvärme-, el- och teleanslutningar bekostas av exploatören enligt särskilda taxor.

### **UTREDNINGAR**

#### **Buller**

En bullerutredning ska göras inför bygglov/bygganmälan. Utredningen ska bland annat redogöra för bullernivåer från ventilationsanläggningarna i planområdets omgivning.

#### **Tekniska utredningar**

En geoteknisk undersökning ska göras inför bygglov/bygganmälan.

Bebyggelsens effektbehov ska redovisas innan ett antagande av planen.

### **Avfall**

Hämtställen för avfall ska kunna nås av hämtningsfordon utan backningsrörelser. Vid avfallshämtning ska framdragning av kärl kunna ske på hårdgjorda ytor, dragavstånden minimeras och trösklar och andra draghinder undvikas. Avfallsutrymmet bör också medge möjlighet till framtida utökning av fastighetsnära hämtning av avfall med producentansvar.

### **MEDVERKANDE I PROJEKTET**

Detaljplaneförslaget har tagits fram Tengbom Stockholm på uppdrag av stadsbyggnadskontoret. Som underlag har material från Arosgruppen Arkitekter AB funnits.

### **STADSBYGGNADSKONTORET**

Uppsala i januari 2008

Anders Erixon  
Stadsbyggnadsdirektör

Per Jacobsson  
Planarkitekt, Tengbom Stockholm

Beslutsdatum:

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- |               |            |
|---------------|------------|
| ▪ samråd      | 2007-07-06 |
| ▪ utställning | 2008-01-24 |

Antagen av Byggnadsnämnden	2008-04-17
Laga kraft	2009-07-16