

Handläggare
Sandra Gustafsson
018-727 48 71

Diarienummer
PBN 2016-002002

Planbeskrivning

Detaljplan för Kvarngärdet 28:3

Standardförfarande

LAGA KRAFT 2018-02-17



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

| | |
|--|-----------|
| HANDLINGAR | 3 |
| Antagandehandlingar | 3 |
| Övriga handlingar | 3 |
| Läsanvisningar | 3 |
| Medverkande | 3 |
| PLANENS SYFTE | 4 |
| MILJÖBALKEN..... | 4 |
| Miljöbalken 3, 4 och 5 kapitel | 4 |
| Miljöbalken 7 kapitel | 4 |
| Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel | 4 |
| TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN | 5 |
| Översiktsplan | 5 |
| Detaljplaner..... | 6 |
| OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR | 7 |
| Plandata..... | 7 |
| Bebyggelse, gestaltning och kulturmiljö | 8 |
| Offentlig och kommersiell service..... | 15 |
| Friytor..... | 15 |
| Naturmiljö..... | 16 |
| Tillgänglighet för funktionshindrade..... | 16 |
| Trafik och tillgänglighet..... | 16 |
| Hälsa och säkerhet..... | 17 |
| Teknisk försörjning | 17 |
| PLANENS GENOMFÖRANDE | 18 |
| Organisatoriska åtgärder | 18 |
| Tekniska åtgärder | 18 |
| Ekonomiska åtgärder..... | 19 |
| Fastighetsrättsliga åtgärder | 19 |
| PLANENS KONSEKVENSER | 19 |
| PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN | 20 |
| Översiktsplan | 20 |
| Miljöbalken..... | 20 |

HANDLINGAR

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2016-10-27.

Antagandehandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer
- Utlåtande, webbversion

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning

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 bygglovprövning.

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 tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar. Illustrationerna i planbeskrivningen har tagits fram av Arredare Projekt AB.

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en varsam påbyggnad av det befintliga kontorshuset inom fastigheten.

Fastighetsägarna Bergsporten AB önskar att utöka kontorsytan inom den befintliga byggnaden i korsningen S:t Olofsgatan-Väderkvarnsgatan. Den aktuella huskroppen är idag tre våningar hög. Detaljplanen syftar till att möjliggöra ett fjärde indraget våningsplan ovanpå de befintliga tre våningarna, samt ordna en takterrass i anslutning till tillbyggnaden.

Planområdet ligger nära Vaksala torg. Den befintliga byggnaden inom planområdet är kulturhistoriskt värdefull och i direkt anslutning till planområdet finns en q-märkt byggnad vilket ställer stora krav på tillbyggnadens utformning, se mer under avsnittet "*Bebyggelse, gestaltning och kulturmiljö*".

MILJÖBALKEN

Miljöbalken 3, 4 och 5 kapitel

Planområdet ligger inom riksintresseområde för kulturmiljövården, *Uppsala stad*, samt ingår i det kommunala kulturmiljöområdet *Uppsala stad*. Den befintliga byggnaden inom planområdet är ritad av arkitekten Gunnar Leche.

Detaljplanen berör miljö kvalitetsnormer, enligt miljöbalken (MB) 5 kap, då Väderkvarnsgatan har förhöjda partikelhalter och förhöjda halter av kväveoxid.

Miljöbalken 7 kapitel.

Planområdet ligger inom yttre grundvattenskyddsområde enligt miljöbalken 7 kap.

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

Enligt plan- och bygglagen 4:34 ska bestämmelserna i miljöbalken 6:12 och 6:13 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 2016-12-08, har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att detaljplanens genomförande medför en mycket liten inverkan på stadsbilden. Bedömningen är även att den q-märkta huskroppen inte kommer att förvanskas. Luftkvaliteten kommer inte att försämrans längsgatorna. Utöver detta sker ingen påverkan.

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av *Detaljplan för Kvarngärdet 28:3* inte medför betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11 och att en miljöbedömning enligt MB 6:11-6:18 inte krävs. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning i ett samrådsyttrande daterat 2017-01-13.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

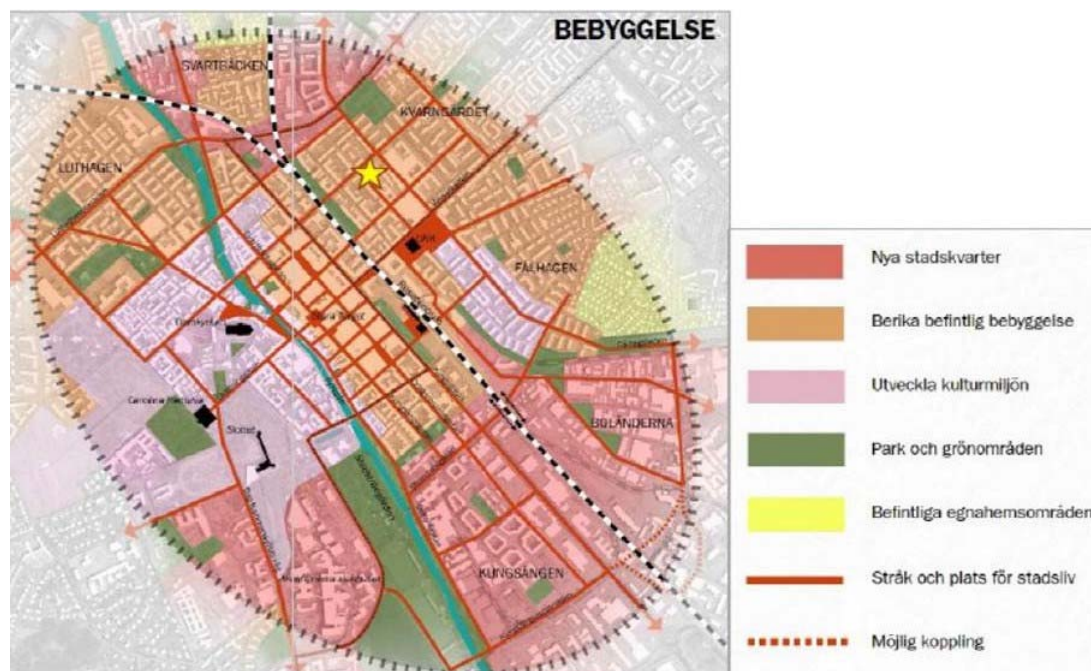
Planområdet är beläget inom Uppsala innerstad som enligt kommunens översiktsplan bör växa med mer yta för verksamheter och bostäder. Utvecklingen ska ske genom omvandling av miljöer med låg utnyttjandegrad samt genom förändring och tillägg i den befintliga stadsmiljön.

Uppsala innerstadsstrategi – ”Stadsliv i mänsklig skala”

Som en del av kommunens översiktsplan har en särskild innerstadsstrategi tagits fram. I den finns mer ingående visioner och detaljerade riktlinjer över hur kommunen tänker sig att innerstadens olika delar ska utvecklas.

Den aktuella fastigheten ligger i närheten av Vaksala torg, som i innerstadsstrategin pekats ut som ett av åtta fokusområden för stadsliv. Med fokusområden för stadsliv menas de områden som har goda förutsättningar att uppnå en hög grad av stadsliv och som bidrar till att utvidga stadslivet i centrum. Vaksala torg har, med sin storlek och sitt centrala läge, en unik möjlighet att utvecklas till ett mer publikt torg. Förändringar i intilliggande kvarter ska ske genom tillägg av såväl bostäder och kontor som handel och offentlig service. Levande bottenvåningar med aktivitet och rörelse är en viktig del för stadslivet i Uppsala. Ny bebyggelse ska därför planeras för framtida handel och verksamheter på bottenplan, med god arkitektur och ett varierat uttryck.

Taklandskapet är en annan viktig del av innerstadens utveckling. Taken är många gånger en outnyttjad resurs som bland annat kan användas för social samvaro, till exempel genom gårdar och uteplatser. Taken ger även en möjlighet till rening och fördröjning av dagvatten från taken. Vid planering och utveckling av innerstaden ska man därför eftersträva att taken utnyttjas på ett bättre sätt så att de fyller fler funktioner, och möjligheten till att anlägga gröna tak vid nybyggnation ska alltid prövas.



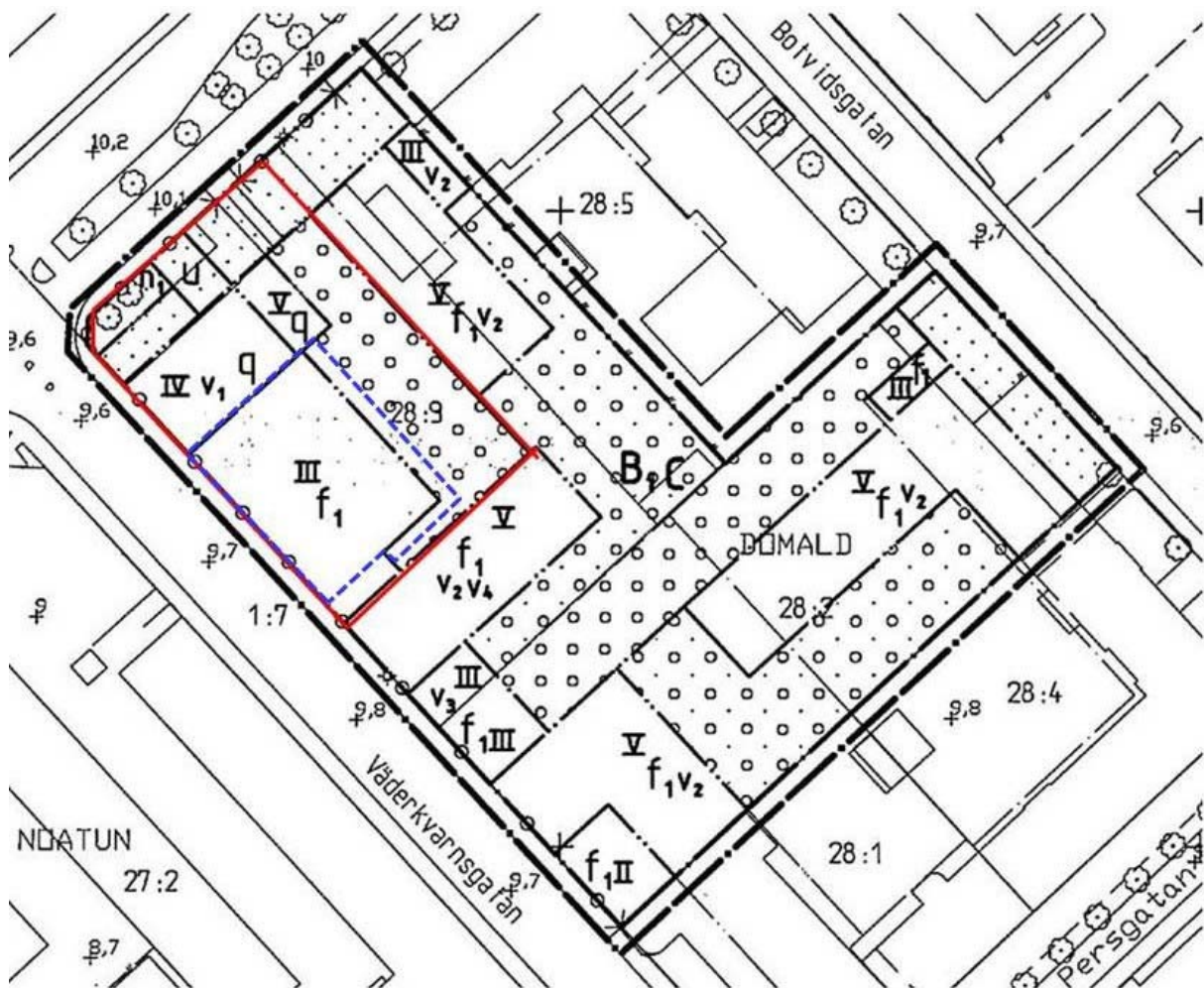
Utdrag från Innerstadsstrategin, en schematisk kartbild som visar den huvudsakliga inriktningen för innerstadens bebyggelseutveckling. Planområdets läge är markerat med gul stjärna. Den befintliga bebyggelsen inom planområdet ska enligt innerstadsstrategin berikas.

Detaljplaner

För området gällde tidigare *Detaljplan för del av kvarteret Domald*, laga kraft 2004-04-27.

Detaljplanen medger att marken får bebyggas och användas för centrumverksamhet och bostäder, bostäder får dock inte finnas i de två nedersta våningarna mot Väderkvarnsgatan. Delar av marken får endast byggas under med körbart bjälklag, så kallad ringprickmark.

Våningsantalet inom den tidigare gällande detaljplanen varierar mellan 3 och 5 våningar. Inom planområdet för den *nya* detaljplanen är våningsantalet reglerat till högst 3 våningar och där gäller även att fasaden ska utföras med en markerad sockelvåning samt med fasad i puts. Varsamhetsbestämmelsen, q, gäller inte för den del av den tidigare detaljplanen som omfattas av den nya detaljplanen. Utfartsförbud gäller längs Väderkvarnsgatan och delar av S:t Olofsgatan.



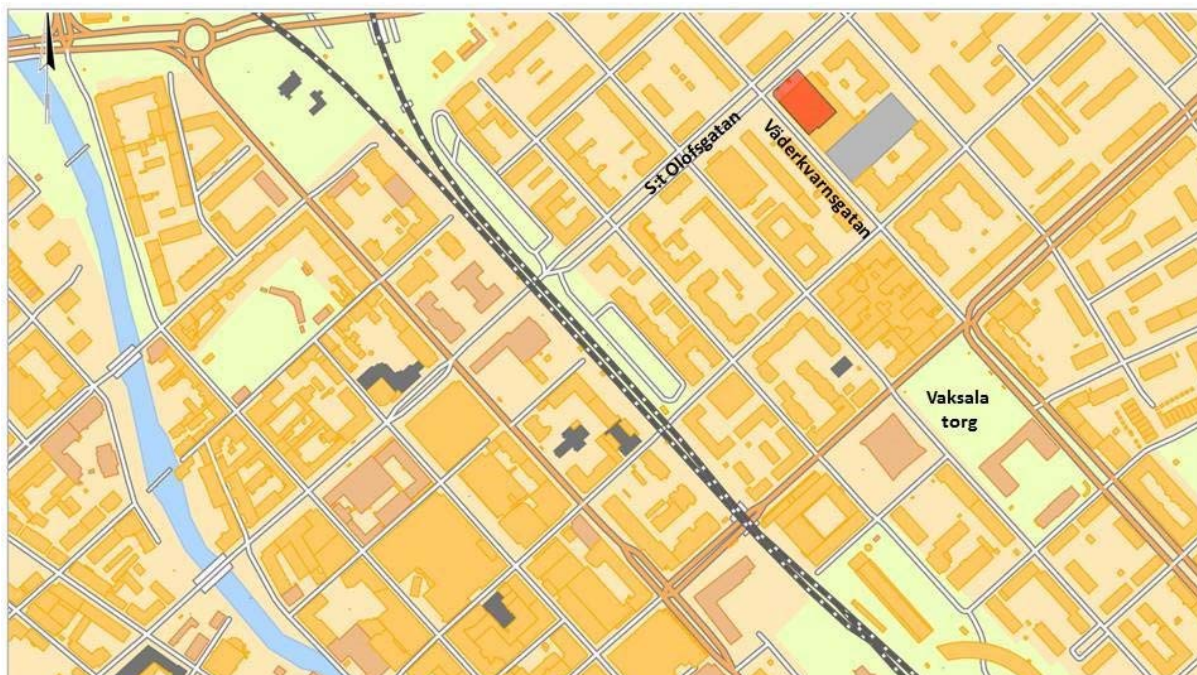
Den tidigare detaljplanen. Den aktuella fastigheten är markerad med röd heldragen linje, det aktuella planområdet är ungefärligt markerat med blå streckad linje.

OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Läge och omfattning samt markägoförhållanden

Planområdet omfattar delar av fastigheten Kvarngärdet 28:3, i korsningen Väderkvarnsgatan – S: t Olofsgatan, cirka 800 meter från Uppsala centralstation. Fastigheten ägs av Bergsporten AB och är 2 263 kvm stor, det aktuella planområdet är cirka 790 kvm stort.



Orienteringskarta som visar planområdet markerat med rött.



Flygfoto över den aktuella byggnaden, den aktuella fastigheten är markerad med vit streckad linje.

Tidplan

Samråd 2:a kvartalet 2017
Granskning 4:e kvartalet 2017
Antagande 1:a kvartalet 2018

Först efter att detaljplanen har vunnit laga kraft kan bygglov för tillbyggnaden ges, detta förväntas kunna ske under 1:a kvartalet 2018. I samband med bygglovsprövningen kommer närmare krav enligt BBR att ställas på bland annat tillgänglighet för funktionshindrade, dagsljus och brandsäkerhet.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft. Motivet är att utvecklingen av Uppsalas innerstad sker i mycket snabb takt och att staden förväntas utvecklas ytterligare under kommande år.

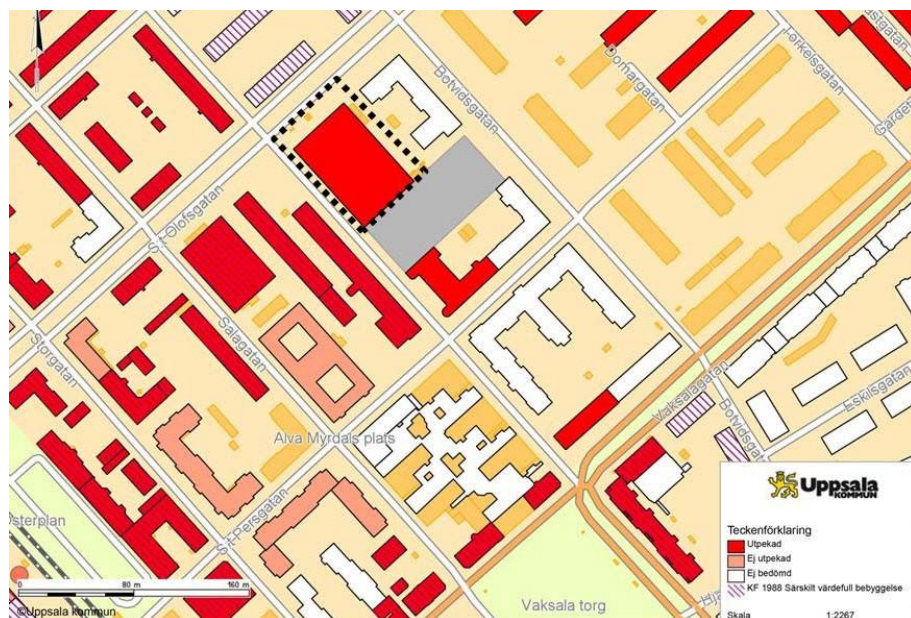
Bebyggelse, gestaltning och kulturmiljö

Allmän områdesbeskrivning

Planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljövården, *Uppsala stad*, samt inom kommunalt kulturmiljöområde, *Uppsala stad*. I området finns flera kulturhistoriskt värdefulla byggnader, se kartbild nedan.

Bebyggelsen i kvarteret Domald vittnar om Uppsalas tidigare stora betydelse som nav i distributionen av livsmedel. Den aktuella byggnaden uppfördes av Hakonbolaget år 1937 och är gestaltningsmässigt ett av Gunnar Leches mer betydande verk som renodlad funktionalist

Längs med Väderkvarnsgatan finns äldre industribyggnader från tidigt 1900-tal. Dessa byggnader är långsträckta och har putsade fasader i dova färgkulörer med flacka, tegeltäckta tak. Idag finns ingen industri kvar i området, utan byggnaderna har byggts om och utgörs idag av blandad bebyggelse med såväl bostäder som kontorslokaler och andra verksamheter. Våningsantalet varierar mellan 2 och 5 våningar.



Kartbild över kulturmiljövärdefullt utpekade byggnader i området, den aktuella fastigheten är ungefärligt markerad med svart streckad linje.

Befintlig bebyggelse inom planområdet

Den befintliga bebyggelsen inom planområdet utgörs av en vitputsad kontorsbyggnad och är gestaltningsmässigt ett av Gunnar Leches mer betydande verk som renodlad funktionalist.

Den huskropp som vetter mot Väderkvarnsgatan och som ingår i planområdet

Den huskropp som vetter mot Väderkvarnsgatan är idag tre våningar hög och var tidigare en lagervåning i ett plan. Den har genom åren genomgått omfattande ombyggnationer och inrymmer idag till största delen kontorslokaler. På bottenvåningen finns även utåtriktade verksamheter såsom restaurang och gym. På taket, ovanpå den tredje våningen, finns ett fläktrum. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en ny kontorsyta i anslutning till fläktrummet.

Den huskropp som vetter mot S:t Olofsgatan och som inte är en del av planområdet

Byggnaden är fyra våningar hög och har ett femte indraget våningsplan.

Huskroppen mot S:t Olofsgatan är i stort sett bevarad och är enligt det gällande detaljplanen skyddad med planbestämmelsen **q**: ”Byggnaden får inte rivas eller dess exteriör ändras så att karaktären förvanskas. Varsamhetsbestämmelserna omfattar även det centrala trapphuset i sin helhet inkl. dess interiör. Bygglovplikten utökas till att omfatta invändiga åtgärder som påverkar upplevelsen av det befintliga centraltrapphuset”.



Den aktuella huskroppen markerad med blå streckad linje.



Den huskropp som vetter mot S:t Olofsgatan och som inte ingår i planområdet.



Äldre foto över hur byggnaden såg ut när den uppfördes, innan ombyggnationen längs Väderkvarnsgatan. Den huskropp som nu är aktuell för planläggning (syns till höger i bild) var vid den tiden en våning hög och användes som lagerlokal.

Annan bebyggelse längs Väderkvarnsgatan

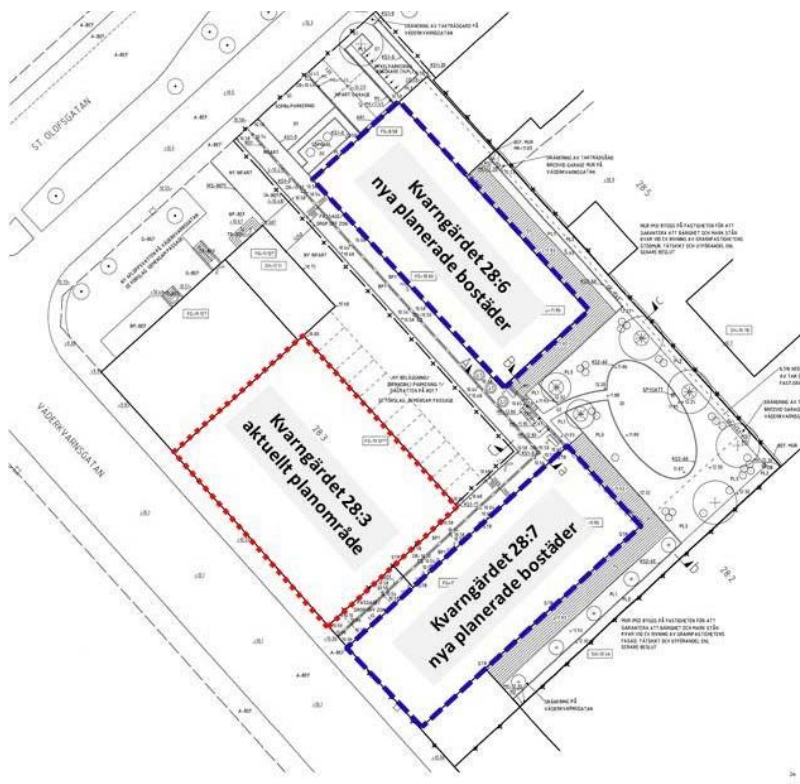
Den gamla f.d. Philipssons bilhall (ursprungligen Åhléns bilfirma, även den ritad av Gunnar Leche), som finns i korsningen Väderkvarnsgatan–S:t Persgatan, är en av de äldre industribyggnaderna i området som har byggts om till verksamhets- och kontorslokaler samt till bostäder. Se bilden nedan.



Foto över f.d. Philipssons bilhall har byggts om till moderna kontors- och verksamhetslokaler samt med bostäder ovanpå.

Planerade byggprojekt längs Väderkvarnsgatan

På fastigheterna *Kvarngärdet 28:7* och *Kvarngärdet 28:6*, som ligger i direkt anslutning till planområdet, planeras två nya flerbostadshus. Den ena byggnaden kommer att vara vänd ut mot Väderkvarnsgatan medan det andra huset kommer att vända sig ut mot S:t Olofsgatan, se bild nedan. Bostadshusen kommer att uppföras inom den sedan tidigare gällande detaljplanen, *Detaljplan för kvarteret Domald*.



Situationsplan som visar hur de planerade flerbostadshusen kommer att vara placerade i förhållande till det aktuella planområdet. De nya planerade flerbostadshusen är markerade med blå streckad linje. Det aktuella planområdet är markerat med röd streckad linje.



Illustrationen till vänster är ett exempel som visar byggherrens förslag av det flerbostadshus som planeras att byggas på grannfastigheten Kvarngärdet 28:7 med fasad mot Väderkvarnsgatan.

Förändringar

Detaljplanen medför att den befintliga kontorsbyggnaden längs Väderkvarnsgatan kan byggas till med ett fjärde indraget våningsplan samt att en uteplats kan anordnas på taket. Detaljplanen medför ingen förändring av markanvändningen inom planområdet, och fastigheten fortsätter därför att vara avsedd för bostäder och centrumverksamhet. För att säkerställa utvecklingen av Väderkvarnsgatan som ett stadsstråk med levande bottenvåningar anger detaljplanen också att bostäder inte får finnas i de två nedersta våningarna mot Väderkvarnsgatan, där tillåts endast centrumverksamheter. I användningen centrumverksamhet ingår bland annat kontor, butik, gym, hotell, service och samlingslokaler.

CB *Centrum, bostäder*

e₁ *Byggnadens första och andra våning ska användas för centrumverksamhet*

De kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna inom området och den q-märkta huskroppen i direkt anslutning till byggnaden ställer stora krav på gestaltningen av tillbyggnaden. För att den nya byggnaden ska kunna utgöra ett spännande, modernt inslag i stadsbilden men samtidigt anpassas till omkringliggande bebyggelse, ska den tillkommande kontorsytan ha hög arkitektonisk kvalitet. Förslaget innebär en varsam påbyggnad med en lätt konstruktion med till exempel glasfasad mot Väderkvarnsgatan. Att välja glas eller liknande material mot Väderkvarnsgatan kan skapa en spännande kontrast till den äldre byggnaden och på så vis bidra till ett intressant inslag i stadsbilden, och förslaget är således ett bra exempel på vad som avses med ”*hög arkitektonisk kvalitet*”. Detaljplanen styr inte valet av fasad-material för tillbyggnaden men anger att tillbyggnaden ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet samt att den ursprungliga utformningen ska vara vägledande.

f₁ *Tillbyggnaden ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet*

k₁ *Vid ändring ska ursprunglig utformning vara vägledande. Ändringar ska ske med hänsyn till byggnadens arkitektoniska och kulturhistoriska värden.*

Den befintliga byggnaden får varsamhetsbestämmelser (k). Syftet är att säkerställa byggnadens långsiktiga kulturhistoriska värde. Takfoten på den befintliga byggnaden längs Väderkvarnsgatan är en viktig del i helhetsintrycket av byggnadens karaktärsdrag som bör värnas. Detaljplanen anger därför att takfoten ska bevaras i samband med en ombyggnation. För att bibehålla byggnadens befintliga karaktärsdrag ska även fasaden längs Väderkvarnsgatan fortsatt vara i puts och ha markerad sockelvåning. Detaljplanen medför även att det tillkommande våningsplanet är indraget från fasadliv och att takterrassen är indragen från takfoten mot Väderkvarnsgatan. Tillbyggnaden inklusive takterrassen ska även placeras med avstånd från den q-märkta huskroppen längs S:t Olofsgatan. Detta regleras i plankartan bland annat genom olika höjdsättningar (se nedan) samt med bestämmelse om att takterrass inte får finnas närmast den q-märkta huskroppen.

k₂ *Byggnadsverkets karaktärsdrag ska bibehållas vad gäller den befintliga takfoten längs Väderkvarnsgatan.*

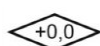
f₁ *Fasad ska utföras med markerad sockelvåning samt fasad i puts.*

f₂ *Terrassbjälklag och räcke för takterrass ska vara indraget minst 0,5 meter från takfot mot Väderkvarnsgatan.*

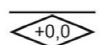
f₃ *Takterrass får inte finnas*

Detaljplanen reglerar en högsta nockhöjd på +25,5 meter över nollplanet för en 45 kvm stor yta i byggnadens mitt. Syftet är att möjliggöra en lanternin som ger ljusinsläpp till hela kontorsbyggnaden.

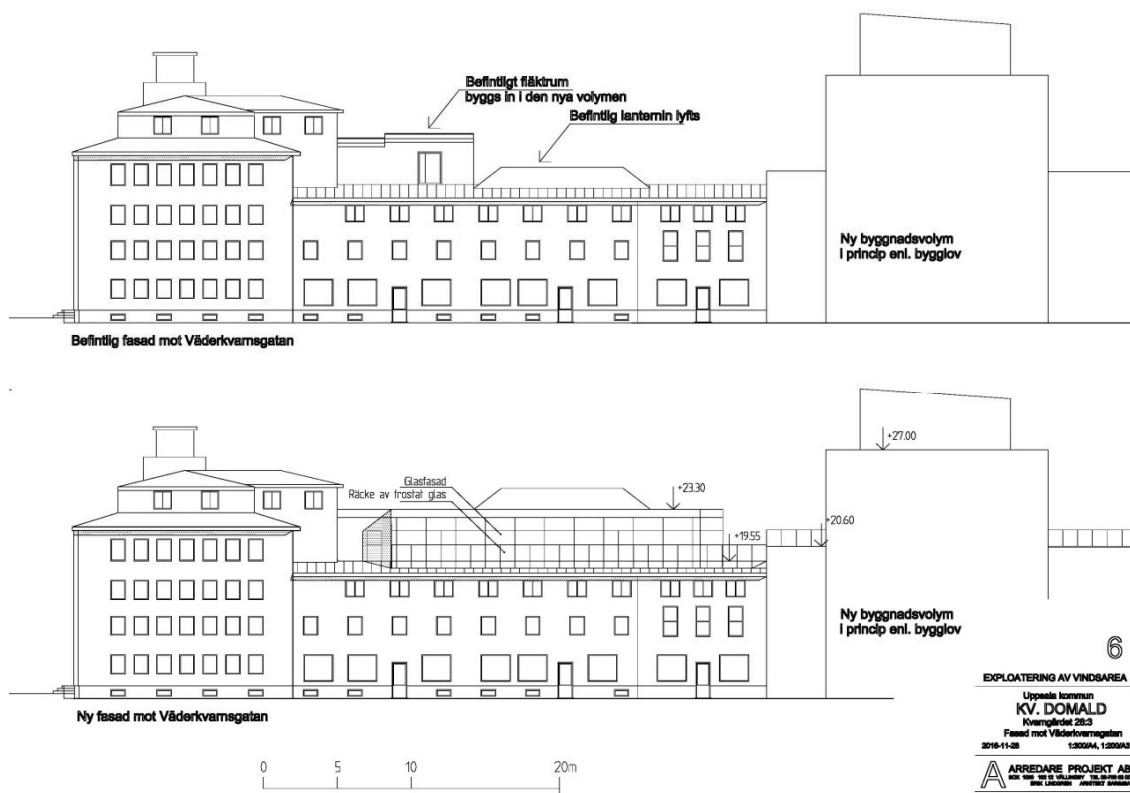
För den tänkta påbyggnaden regleras byggnadshöjden till +23,5 meter över nollplanet, vilket är något lägre än den intilliggande, kulturhistoriskt värdefulla byggnaden mot S:t Olofsgatan. Mot Väderkvarnsgatan och på den yta som är avsedd för takterrass trappas höjden ner till +20,0 meter över nollplanet. På planområdets nordvästra sida begränsas byggnadshöjden till högst +15,0 meter över nollplanet. Syftet är att möjliggöra en utbyggnad av burspråk i en våning. Den högsta byggnadshöjden på +23,5 meter över nollplanet korresponderar i stort med de högsta byggnadshöjder som omkringliggande byggnader har. Genom att begränsa byggnadshöjden till +23,5 meter kommer inte byggnaden att medföra någon betydande påverkan på stadsbilden i området.



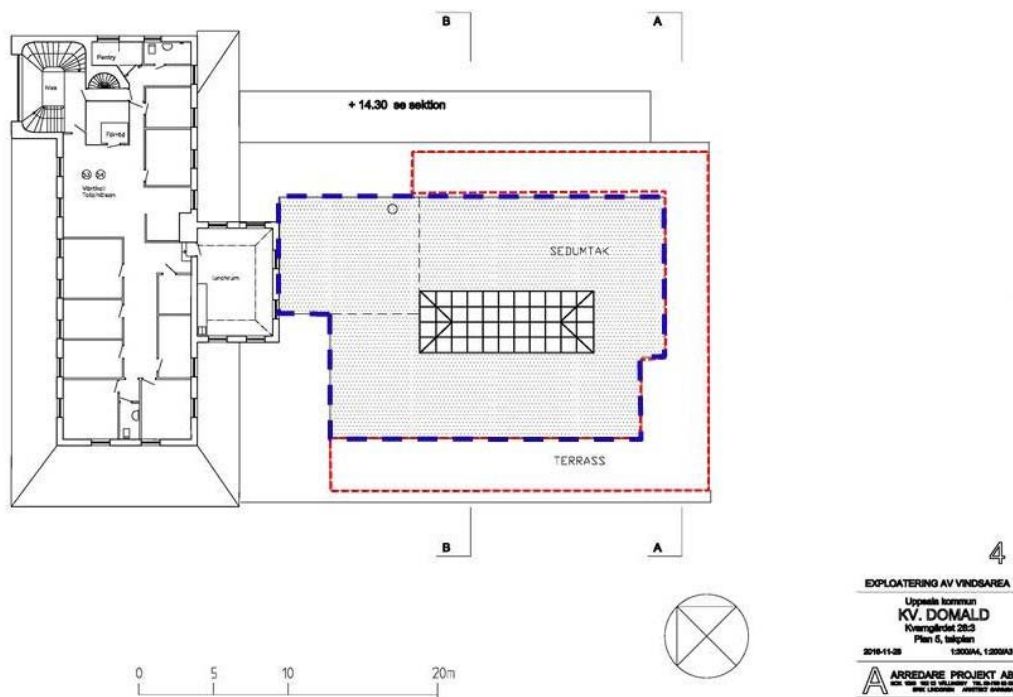
Högsta byggnadshöjd över angivet nollplan i meter



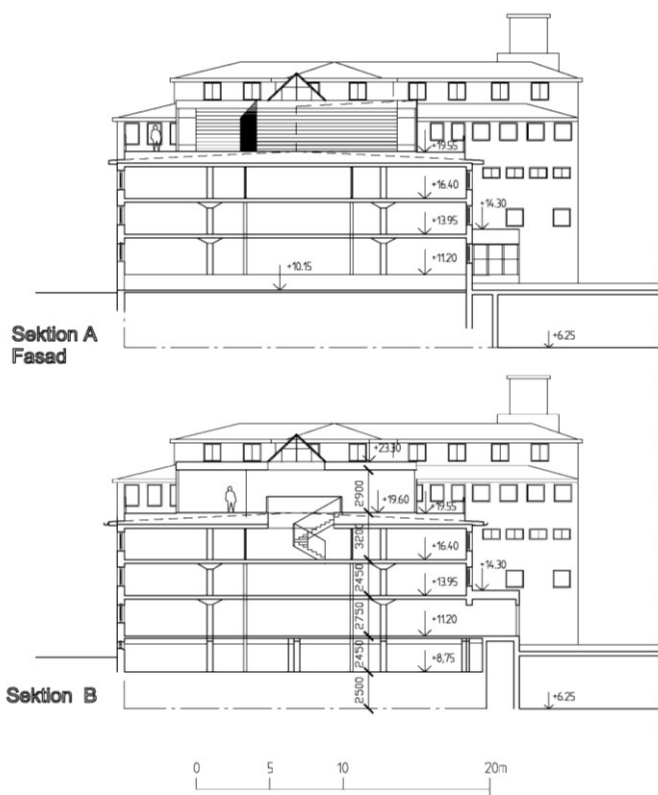
Högsta nockhöjd över angivet nollplan i meter



Illustrationerna ovan är exempel som visar byggherrens förslag av påbyggnad på befintligt kontorshus. Den översta bilden visar befintlig bebyggelse, den nedre bilden visar hur tillbyggnaden skulle kunna se ut. Illustrationen är gjord av Arredare Projekt AB.



Takplan som visar hur tillbyggnaden får placeras i förhållande till den befintliga byggnaden. Den planerade tillbyggnaden är markerad med blå streckad linje. Den röda streckade linjen visar hur takterrassen är tänkt att placeras. Illustrationen är gjord av Arredare Projekt AB.



Sektionsritningar som visar byggherrens förslag på hur en tillbyggnad kan rymmas inom detaljplanen. Illustrationen är gjord av Arredare Projekt AB.

Offentlig och kommersiell service

Inom fastigheten finns ett flertal verksamhetslokaler. Planen innebär ett fortsatt krav på centrumverksamhet i byggnadens två nedersta våningar.

e₁ Byggnadens första och andra våning ska användas för centrumverksamhet

Friytor

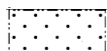
Förutsättningar

Planområdet är i dagsläget helt bebyggt och saknar friytor. Delar av markens bebyggande är däremot begränsat i den äldre detaljplanen, *Detaljplan för del av kvarteret Domald*, med syfte att möjliggöra gårdsmiljö för de bostäder som är planerade i området. Längs planområdets nordöstra sida och på delar av planområdets sydöstra kant är marken begränsad till att endast få byggas under med körbart bjälklag, detta reglerades i den tidigare detaljplanen med så kallad ringprickmark.

Förändringar

För att den nya planen ska fungera tillsammans med den äldre detaljplanen kommer delar av ringprickmarken fortsatt vara begränsad till att endast få byggas under med körbart bjälklag. En sådan bestämmelse kommer att finnas på delar av planområdets sydöstra kant, se gul markering i bild nedan. Enligt Boverkets allmänna råd för planbestämmelser (2015-01-02) ska ringprickmark inte längre användas, i stället regleras marken med prickmark (byggnad får inte uppföras) samt med egenskapsbestämmelsen **b₁** som talar om att marken får byggas under med körbart bjälklag. Syftet med att begränsa markens bebyggande är att möjliggöra den utveckling av kvarteret som *Detaljplan för kvarteret Domald* syftar till.

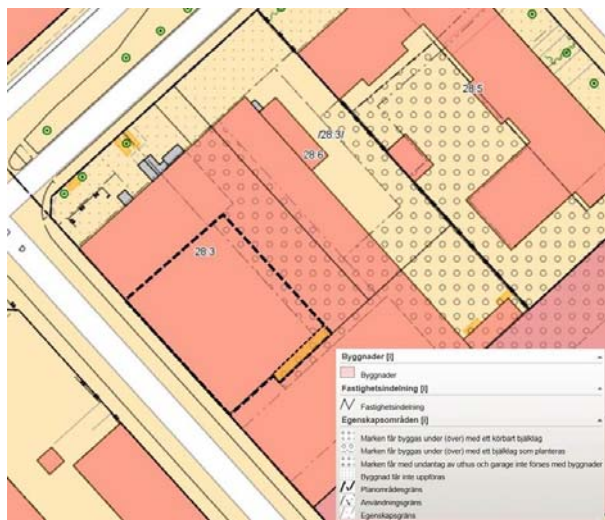
Den del av den äldre ringprickmarken som inte begränsas med de nya bestämmelserna får bebyggas med en höjd på högst +15 m över nollplanet. Syftet med att låta ringprickmarken upphöra där är att möjliggöra en utbyggnad bestående av burspråk på byggnadens baksida.



Byggnad får inte uppföras

b₁

Marken får byggas under med körbart bjälklag



Kartbild som visar egenskapsområdena i den äldre detaljplanen samt nuvarande bebyggelse i området. Det nya planområdet är markerat med svart streckad linje, den gula markeringen visar vilken del av marken som i den nya planen är begränsad till att endast få byggas under med ett körbart bjälklag.

Naturmiljö

Planområdet är helt bebyggt och saknar naturmiljö.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Enligt lagen (förordningen 1994:1215) ska nya byggnader som innehåller bostäder, arbetslokaler eller lokaler för vilka allmänheten har tillträde, vara utformade så att de är tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Detta beaktas vid bygglovprövningen och vid byggsamråd. Detaljplanen varken förhindrar eller försvårar sådan utformning.

Entréer

Byggnadens entré ligger mot S:t Olofsgatan och ingår inte i det aktuella planområdet. Marken är plan och lättillgänglig från såväl S:t Olofsgatan som från Väderkvarnsgatan. Den befintliga entrén nås via tre trappsteg och det finns goda möjligheter att anordna ramp eller hiss.

Angöring med bil

Angöring med bil kan ske inom 25 meter från entrén och det finns plats för parkering i direkt anslutning till den befintliga entrén.

Utpekad parkering för rörelsehindrade personer saknas men går att ordna på den befintliga parkeringen på gården.

Trafik och tillgänglighet

Kollektivtrafik

Kollektivtrafikförsörjningen är god i området. Planområdet ligger centralt, endast 300 meter från Vaksala torg som är en viktig knypunkt för kollektivtrafiken. Väderkvarnsgatan är även stomlinjestråk för kollektivtrafiken. Busshållplatser för stadsbussarna finns dels på Väderkvarnsgatan, i direkt anslutning till planområdet, dels vid Vaksala torg och vid Uppsala resecentrum.

Planen medför ingen ökad belastning av kollektivtrafiken och påverkar inte heller framkomligheten för busstrafiken längs S:t Olofsgatan och Väderkvarnsgatan.

Biltrafik och angöring

Angöring till fastigheten sker på samma ställe som tidigare längs S:t Olofsgatan. Detaljplanen anger fortsatt utfartsförbud mot Väderkvarnsgatan.

 Körbar förbindelse för inte anordnas

Parkering

Enligt Uppsalas parkeringstal ska kontor i lägen med god tillgång till service och kollektivtrafik ha plats för 3 bilparkeringar och 40 cykelparkeringar per 1 000 kvm bruttoarea. Den utökade byggrätt som detaljplanen medför genererar inget behov av att anordna ytterligare parkeringsplatser för bilar.

Tillräckligt antal cykelparkeringsplatser kan ordnas inom fastigheten på gården och genom att bilparkeringsplatser i källarutrymmet omvandlas till cykelparkeringar. I bygglovsskedet ska det säkerställas att tillräckligt många cykelparkeringar anordnas.

Hälsa och säkerhet

Grundvatten

Planområdet ligger inom skyddsområde för grundvatten, yttre zon. Om markarbeten som t.ex. schaktning, pålning eller spontning kommer närmare högsta grundvattenyta än 1 meter måste dispens från aktuella vattenskyddsföreskrifter sökas hos länsstyrelsen.

Luft

Kommunens mätningar av luftkvaliteten och halterna av luftföroreningar i Uppsalas stadskärna visar att Väderkvarnsgatan är utsatt för höga halter av kväveoxid i luft (48–60 µg/m³) samt höga partikelhalter (35–50 µg/m³). Miljökvalitetsnormerna för partiklar och kväveoxid överskrids inte i dagsläget.

Detaljplanen innebär att den befintliga byggnaden kan utökas med 250 kvm kontorsyta vilket troligtvis inte innebär en förändring av partikel- eller kvävedioxidhalten på Väderkvarnsgatan, och miljökvalitetsnormerna för luftföroreningar kommer troligen inte att överskridas som ett resultat av detaljplanen.

Buller

Planområdet utsätts för buller från trafiken på Väderkvarnsgatan. Enligt Uppsala kommuns bullerkartläggning från 2011 ligger den ekvivalenta bullernivån vid fasad mot Väderkvarnsgatan på 60–65 dBA.

Enligt ändringarna av förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader tillåts en bullernivå på 60 dBA mot det tidigare 55 dBA för bostäder större än 35 kvm. För bostäder upp till 35 kvm höjs riktvärdet till 65 dBA mot det tidigare 60 dBA. Med utgångspunkt i hur buller-situationen ser ut i planområdet kan bostäder därmed möjliggöras. Förordningsändringarna trädde i kraft 1 juli 2017, men kan tillämpas på redan påbörjade detaljplaner.

Förorenade områden

Huskroppen inom planområdet är en före detta verkstadsindustri med ytbehandling. Fastigheten Kvarngärdet 28:3 är, med anledning av detta, klassad som potentiellt förorenat område. Branschtypiska föroreningar som klorerande lösningsmedel kan finnas kvar i byggnaden. Om stabiliserande åtgärder krävs för tillbyggnaden på plan 4 finns en risk att dessa föroreningar frigörs och sprids. Inför byggskedet ska byggherren, enligt miljöbalken, därför samråda och anmäla ärendet till tillsynsmyndigheten (i det här fallet kommunen).

Teknisk försörjning

Förutsättningar och förändringar

VA, dagvatten, recipient

Planområdet är anslutet till det allmänna VA-nätet och dagvattennätet. Området ligger inom verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Planområdet avvattnas via ledningar till Fyrisånsomfattas av miljökvalitetsnormer för vatten. Ån bedöms ha måttlig ekologisk status och god kemisk status 2009. Kvalitetskravet är att klara god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus till år 2021. 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 och undvika nya föroreningskällor. För att undvika att skadliga ämnen transporteras via dagvatten är det därför viktigt att använda rätt material vid byggnation och använda rätt teknik vid verksamhetsutövning.

Planområdet är idag helt hårdgjort, och planförslaget medför endast att den befintliga bebyggelsen kan byggas på med en indragen våning. Det finns därför goda förutsättningar att förbättra dagvattensituationen, till exempel genom att anlägga grönt tak (vegetations-/ sedumklätt tak) på de 250 kvm kontorsyta som ska tillskapas på byggnadens fjärde våning. De befintliga planbestämmelserna utgör inget hinder för att anlägga gröna tak.

Avfall

Avfallshanteringen sköts av Uppsala Vatten och Avfall AB. Planförslaget innebär inte någon förändring avseende avfallshämtningen för området. Planförslaget bedöms inte heller medföra någon betydande utökad avfallsmängd, och avfallsmängden bedöms fortsättningsvis kunna hanteras inom det befintliga avfallutrymmet. För ett eventuellt nytt avfallsutrymme gäller att avfallsskärlens dragväg ska vara maximalt 10 meter lång, hårdgjord och utan nivåskillnader

El

Planområdet ingår i Vattenfalls elförsörjningsområde. En eventuell flytt/förändring av de befintliga elanläggningarna utförs av Vattenfall, men bekostas av exploatören eller regleras via markavtal med Uppsala kommun.

Fjärrvärme

Planområdet saknar befintliga fjärrvärmeledningar men kan anslutas till fjärrvärmenätet. En eventuell flytt/förändring av de befintliga elanläggningarna bekostas av exploatören eller regleras via markavtal med Uppsala kommun.

Kommunikationer

Området omfattas av flera fiber- och telenät.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Ansvarsfördelning

Fastighetsägarna har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för ett genomförande av detaljplanen.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

Ledningar

En ledningskoll gjordes i december 2016. Följande ledningsägare har ledningar inom fastigheten:

- IP-Only Networks AB (2016-12-28)
- Skanova (2017-01-03)
- Uppsala kommun (2017-01-03)
- Uppsala Vatten och Avfall (2016-12-28)
- Vattenfall AB Heat Nordic (2017-01-03)
- Vattenfall Eldistribution (2017-01-04)

Direkt utanför planområdet har Telenor Sverige AB (2017-01-03) ledningar. 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.

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Planen medför inga ekonomiska konsekvenser för kommunen och bedöms därför vara ekonomiskt genomförbar.

Ledningar

Eventuell flytt av ledningar inom planområdet görs i samråd med ledningsägare och bekostas av fastighetsägaren.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Förutsättningar

Fastigheten har del i en gemensamhetsanläggning för väg, *Kvarngärdet ga:10*. Deltagande fastigheter i gemensamhetsanläggningen är *Kvarngärdet 28:3, 28:6* och *28:7*. Fastigheterna har samma andelstal. Kostnader gällande anläggningen fördelas enligt andelstal.

Förändringar

Genomförandet av detaljplanen medför inte några fastighetsrättsliga åtgärder inom planområdet.

PLANENS KONSEKVENSER

Stadsbild och kulturmiljö

Projektets ambition är att skapa en tillbyggnad på det befintliga kontorshuset som tar hänsyn till den befintliga byggnadens karaktär. Enligt förslaget utformas tillbyggnaden på plan fyra som en egen takvolym med respektavstånd till den q-märkta huskroppen. Fasadlivet kommer att vara indraget och fasaderna ska hålla hög arkitektonisk kvalitet och utformas med respekt för den närliggande kulturhistoriskt värdefulla byggnaden. Syftet med detaljplanen är att säkerställa en varsampåbyggnad. Butiks-lokalerna i bottenvåningen mot Väderkvarnsgatan fortsätter att vara säkrade för centrumverksamhet. Den sammanvägda bedömningen är att ett genomförande av detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan för stadsbilden eller för riksintresset för Uppsala stad.

Resurshållning

Ett genomförande av detaljplanen medför att 250 kvm ny kontorsyta kan skapas i anslutning till den befintliga kontorsbyggnaden. I förhållande till den befintliga bebyggelsen inom området är detta en liten förändring. Planområdet ligger i ett område med väl utvecklad infrastruktur vilket medför att befintliga resurser utnyttjas effektivt.

Hälsa och säkerhet

Genomförandet av detaljplanen medför att byggnaden kan utökas med ett indraget våningsplan, och det finns en liten risk för att föroreningar frigörs och sprids vid en om-/tillbyggnad. Inför byggskedet ska byggherren därför samråda och anmäla ärendet till tillsynsmyndigheten (i det här fallet kommunen).

Luftföroreningarna på Väderkvarnsgatan kommer inte att påverkas av den nya detaljplanen, och miljö kvalitetsnormerna för partiklar och kväveoxid överskrids inte som ett resultat av detaljplanens genomförande.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplan

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanens intentioner.

Miljöbalken

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

Detaljplanen berör riksintresset för kulturmiljövården, Uppsala stad. Planen tar hänsyn till kulturmiljön genom att begränsa den tillkommande byggrätten till endast en våning samt att den måste ha ett indraget fasadliv. Genom att placera den tillkommande kontorsytan med respektavstånd till den q-märkta huskroppen samt genom att införa bestämmelser om hög arkitektonisk kvalitet skyddas kulturvärdena för byggnaden. Därmed bedöms detaljplanen vara förenlig med miljöbalken kapitel 3.

Planen berör inte miljöbalkens kapitel 4, Mälaren med öar och strandområden.

Detaljplanen berör miljö kvalitetsnormer för luft enligt miljöbalkens kapitel 5. Luftföroreningarna kommer inte att påverkas av den nya detaljplanen.

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

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala 2017-11-10, reviderad 2017-12-15

Torsten Livion
Detaljplanechef

Sandra Gustafsson
Planhandläggare

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- Planuppdrag 2016-10-27
- Samråd och granskning 2017-03-23

Antagen av plan- och byggnadsnämnden: 2018-01-24

Laga kraft: 2018-02-17