

Handläggare:  
Sandra Gustafsson

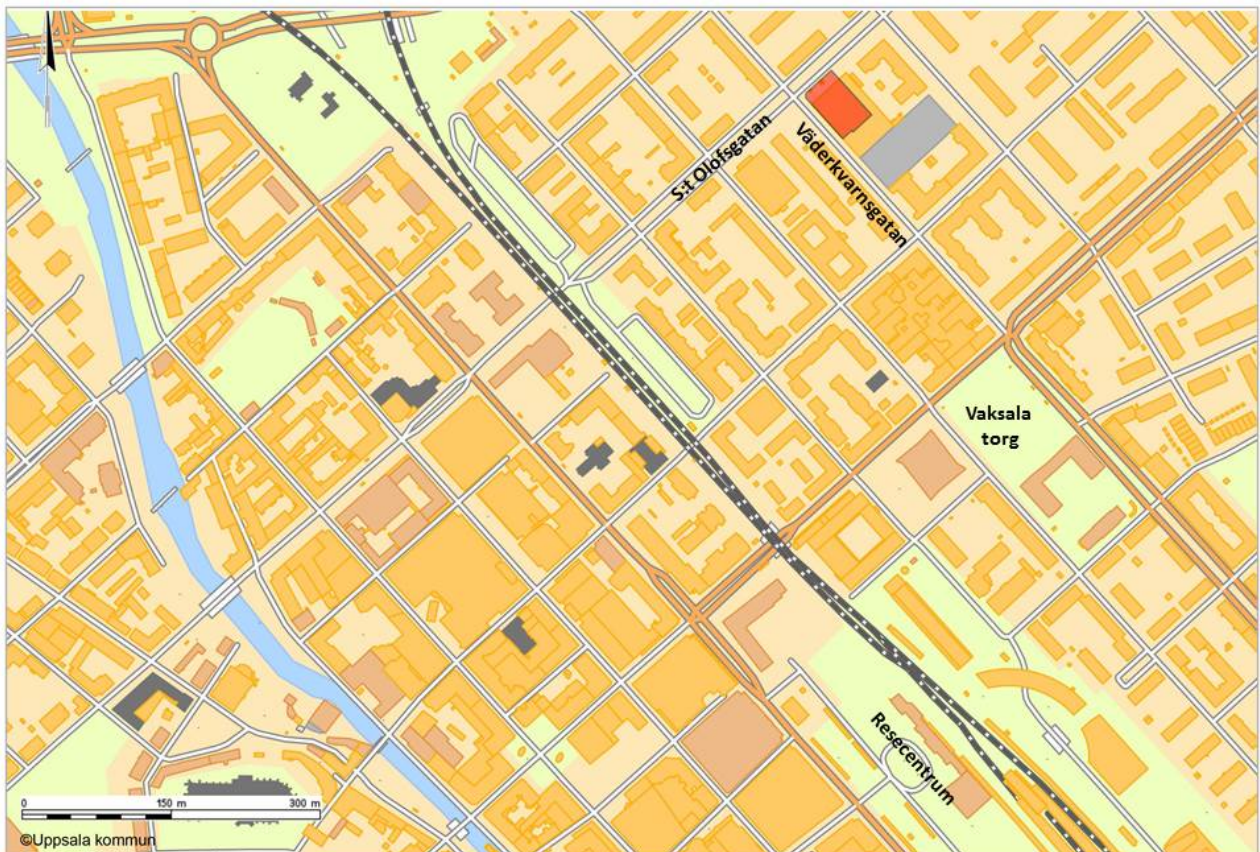
Datum:  
2016-12-08

Diarienummer:  
**PBN 2016-002002**

## Miljöbedömning; Steg 1 - Behovsbedömning

Planansökan för Kvarngärdet 28:3

### BEHOVSBEDÖMNING FÖR MILJÖBEDÖMNING



*Aktuellt planområde är markerat med röd kvadrat.*

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 risk för 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 ska kunna ta ställning till om en detaljplan medför risk för betydande miljöpåverkan eller inte görs en behovsbedömning utifrån förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4. Kommunens checklista för behovsbedömningar utgår från bilagorna och har utgjort underlag för nedanstående bedömning. Samråd med kommunens plangrupp hölls den 2 december 2016. Samråd med länsstyrelsen har hållits. Länsstyrelsens yttrande daterat 2017-01-13 bifogas.

## **PLANEN**

Planen omfattar fastigheten Kvarngärdet 28:3 som är belägen i korsningen Väderkvarnsgatan – S:t Olofsgatan. Fastigheten är sedan tidigare bebyggd med en kontorsbyggnad. Den befintliga byggnaden är ritad av arkitekt Gunnar Leche och uppfördes 1937.

Fastighetsägaren Bergsporten AB har fått positivt planbesked för att kunna bygga på den huskropp som vetter mot Väderkvarnsgatan som idag är uppförd i tre våningar. Idag finns det endast ett fläktrum på takplanet och tanken är att i anslutning till det skapa 250 m<sup>2</sup> kontorsyta. Huskroppen skulle genom en sådan påbyggnad få ett fjärde våningsplan.

Den gällande detaljplanen, Detaljplan för del av kvarteret Domland, laga kraft vunen 2004-04-27, anger att högsta antal våningar för byggnaden är tre. Den aktuella planen anger även utfartsförbud längs med Väderkvarnsgatan. Detaljplanearbetet kommer att göras som en ändring genom tillägg där syftet är att utöka det maximalt tillåtna våningsantalet till fyra samt att säkerställa de butikslokaler som finns på gatuplanet. I övrigt kommer inga ändringar i gällande plan att göras.

## **PLATSEN**

### **Nuvarande markanvändning och planläge**

Planområdet omfattar fastigheten Kvarngärdet 28:3 och har adressen S:t Olofsgatan 35. Fastigheten ligger i centrala Uppsala, i kvarteren kring Vaksala torg.

### *Översiktsplan*

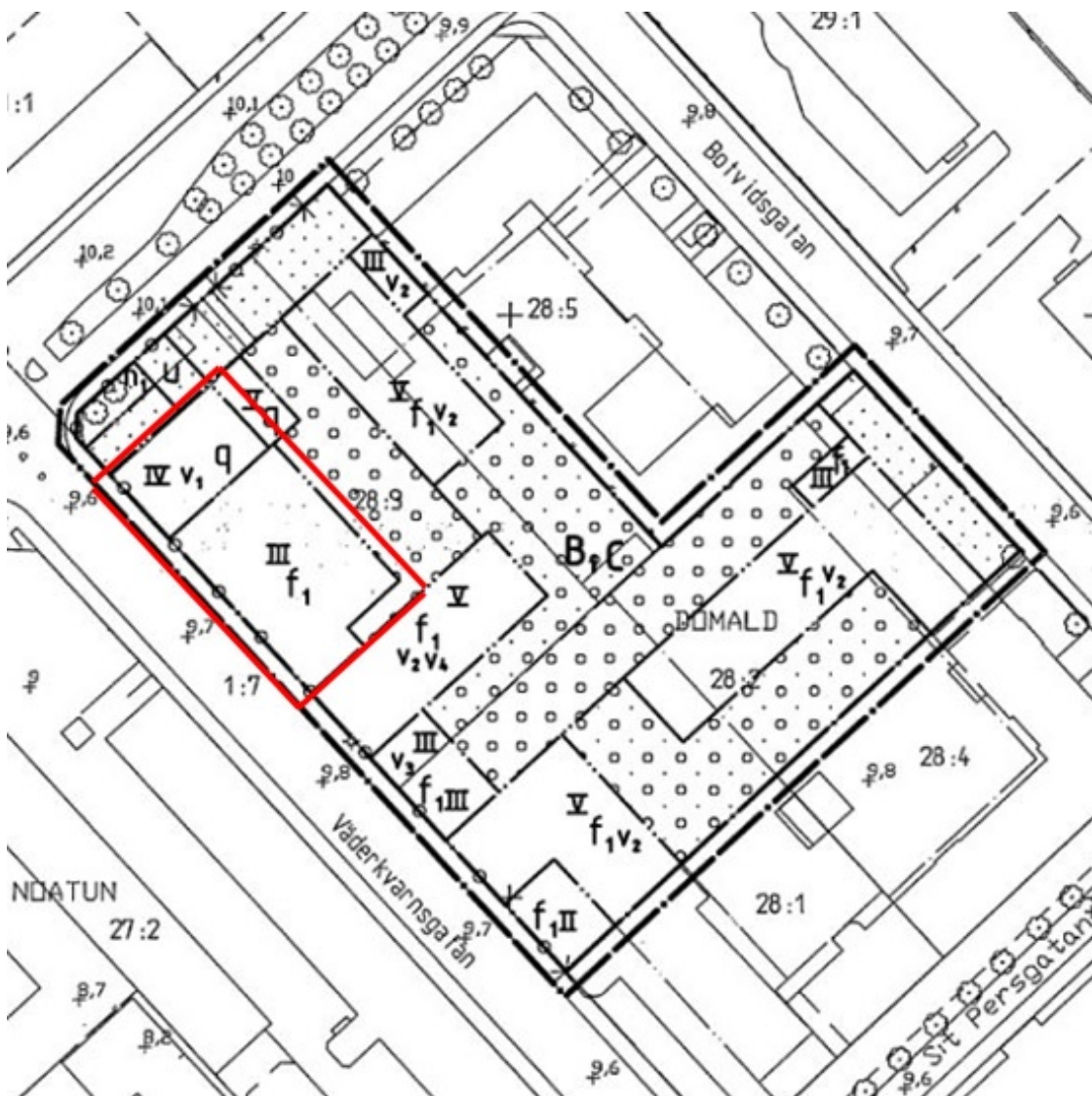
I Uppsala kommuns gällande översiktsplan (2010) ligger planområdet inom stadsväven, där förändring förutsätts ske i riktning mot intensivare markanvändning. Fastigheten ingår även i Uppsalas innerstad som enligt gällande översiktsplan har en utvecklingsriktning som ska prioritera stadslivet genom att lokaler för verksamheter ska säkerställas i bottenvåningarna. Förnyelse och utvidgning av stadskärnan ska även ge utrymme för fler kontorslokaler. Gällande översiktsplan anger även att expansionsmöjligheter ska säkras genom en utvidgning mot öster över Dragabrunnsgatan och Kungsgatan mot Vaksala torg och kvarteren kring Konsert & Kongresshuset.

I samband med omvandlingar och förändringar av stadskärnan och innerstaden ska kulturhistoriska värden alltid beaktas och lyftas fram så att stadens identitet förstärks och utvecklas.

### *Gällande detaljplan*

För området gäller Detaljplan för del av kvarteret Domland, laga kraft vunen 2004-04-27.

Gällande detaljplan medger att marken får bebyggas och användas för centrumverksamheter. Bostäder får finnas, dock inte i de två nedersta våningarna. För huskroppen närmast S:t Olofsgatan finns en varsamhetsbestämmelse (q) som reglerar att byggnaden inte får rivras eller dess exteriör ändras så att karaktären förvanskas. Varsamhetsbestämmelserna omfattar även det centrala trapphuset i sin helhet inkl. dess interiör. Bygglovplikten är utökad till att omfatta invändiga åtgärder som påverkar upplevelsen av det befintliga centraltrapphuset. För samma del av byggnaden finns även bestämmelse om att vind får inredas ( $v_1$ ). Högsta antal våningar för fastigheten varierar mellan tre till fyra (III/VI). För huskroppen som vetter mot Väderkvarnsgatan finns bestämmelse som reglerar att fasad ska utföras med markerad sockelvåning samt fasad i puts ( $f_1$ ). Utfartsförbud finns reglerat längs med Väderkvarnsgatan.



*Gällande detaljplan, aktuell del av fastighet markerat med rött.*

### Stadsbild och kulturarv

Planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljövården, Uppsala stad, samt inom kommunalt kulturmiljöområde, Uppsala stad. Planområdet ligger i ett område med flera kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Den befintliga bebyggelsen inom det aktuella planområdet utgörs av en vitputsad kontorsbyggnad med butikslokaler på markplan. Byggnaden är ritad av arkitekt Gunnar Leche och uppfördes år 1937. Den huskropp som vetter mot Väderkvarnsgatan har sedan dess genomgått en omfattande ombyggnation medan huskroppen mot S:t Olofsgatan i stort sett är bevarad. Byggnaden är kulturhistoriskt värdefull och huskroppen närmast S:t Olofsgatan är q-märkt. Kontorshuset är av kulturhistoriskt intresse och bildar ett känt märke i stadsbilden.



*Befintlig bebyggelse inom aktuell fastighet. Till vänster: befintlig byggnad sett från S:t Olofsgatan, till höger: befintlig byggnad sett från Väderkvarnsgatan.*



*Äldre foto över hur byggnaden såg ut när den uppfördes, innan ombyggnationen längs Väderkvarnsgatan.*

## Naturmiljö

Planområdet omfattar ingen naturmiljö förutom två stora pelarekar i planområdets västra hörn.

## Rekreation och friluftsliv

Planområdet ligger cirka 200 meter från Höganäshöjden. Höganäshöjden är i gällande översiktsplan utpekad som särskilt bevarandevärdt grönt område.

## Miljöbelastning

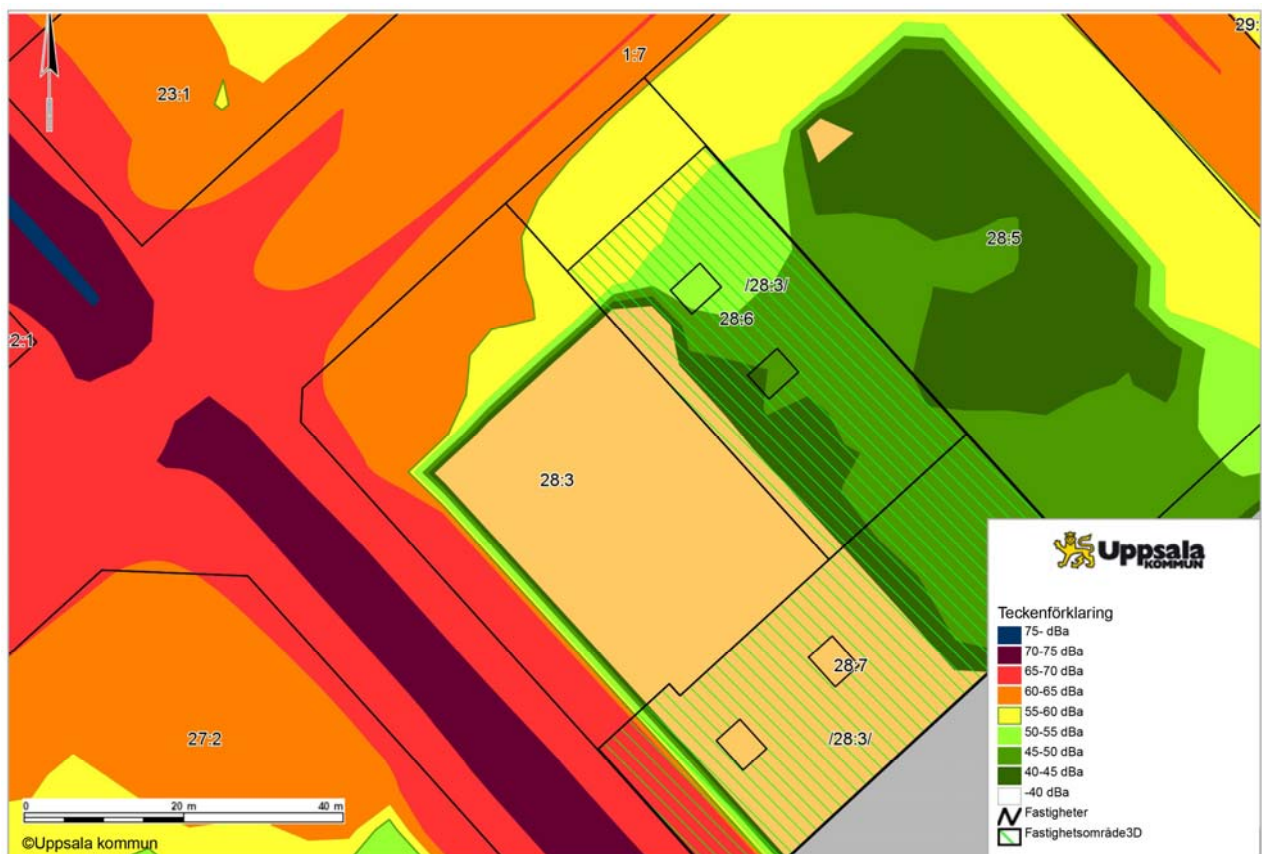
### Samhälls- och naturresurser

Planområdet ligger centralt i Uppsala med god närhet till kollektivtrafik och med cirka 800 meter till Centralstationen.

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten, spill och dagvatten. Planområdet ligger även inom yttre vattenskyddsområde.

### Hälsa och säkerhet

Inom planområdet finns höga trafikbullernivåer. Längs med Väderkvarnsgatan finns nivåer som överstiger 65 dBA ekvivalentnivå enligt beräkningar från 2011. Bullernivåerna är något lägre längs med S:t Olofsgatans men de överstiger 60 dBA ekvivalentnivå. Se bild nedan.



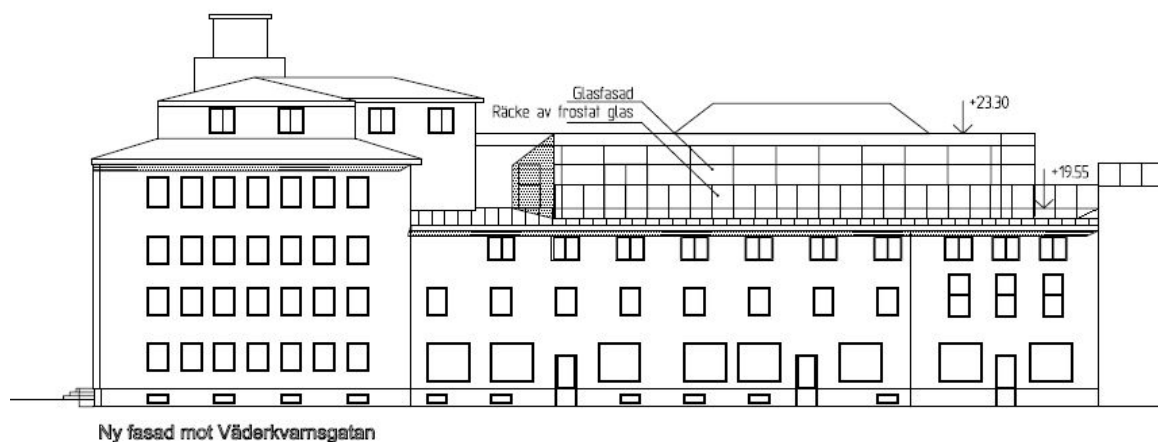
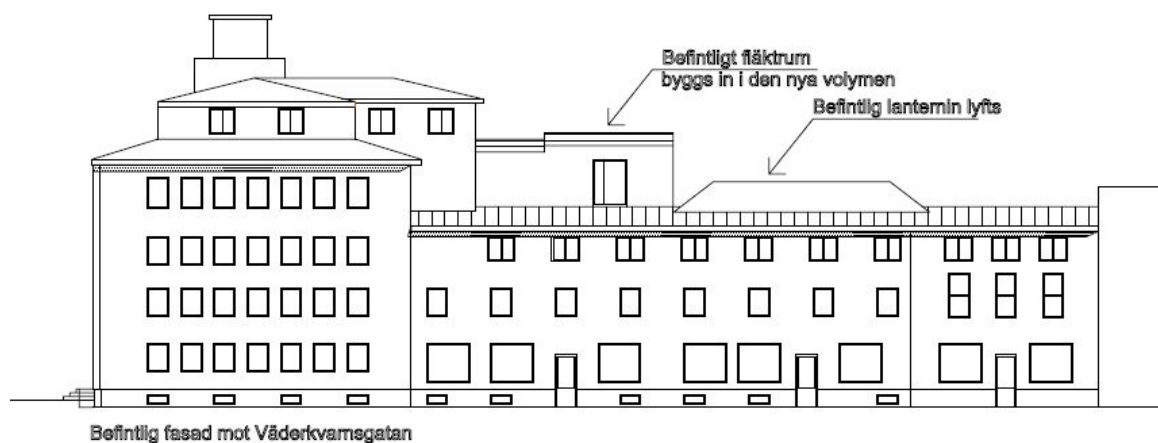
*Aktuell fastighet Kvarngärdet 28:3 med utmätt trafikbuller.*

## PÅVERKAN

### Stadsbild och Kulturarv

Planområdet ligger i ett område med flera kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Flera av byggnaderna i kvarteret Domland, inklusive aktuell kontorsbyggnad, är ritade av arkitekten Gunnar Leche.

Projektets ambition är att skapa en tillbyggnad av 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 kontorsbyggnaden. Fasadlivet kommer att vara indraget och fasaderna ska hålla hög arkitektonisk kvalitet och utformas med respekt för den närliggande kulturhistoriskt värdefulla byggnaden. Tillbyggnadens gestaltning och förhållande till det q-märkta huset gör att kulturvärdet och den q-märkta byggnadens särdrag behandlas på ett respektfullt & varsamt sätt. Butikslokalerna i bottenvåningen mot Väderkvarnsgatan säkerställs i planförslaget. Ett genomförande av detaljplanen bedöms därför inte medföra någon betydande miljöpåverkan för stadsbilden eller för riksintresset för Uppsala stad.



*Illustration som visar byggherrens förslag till påbyggnad av befintligt kontorshus på Kvarngärdet 28:3. Illustrationen är gjord av Arredare Projekt AB, Erik Lindgren.*

### **Naturmiljö**

Genomförandet av den nya detaljplanen medför inga förändringar avseende de pelarekar som finns på fastigheten. Ett genomförande av detaljplanen bedöms därför inte medföra någon betydande miljöpåverkan för naturmiljön.

### **Rekreation och friluftsliv**

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan för rekreation och friluftsliv.

### **Miljöbelastning**

#### **Samhälls- och naturresurser**

Genomförandet av planförslaget medför att 250 m<sup>2</sup> kontorsyta kan tillskapas i anslutning till befintlig kontorsbyggnad. I förhållande till befintlig bebyggelse inom området bedöms detta som en liten ändring och eftersom planområdet ligger i ett område med väl utvecklad infrastruktur bedöms ett genomförande av detaljplanen inte leda till någon betydande samhälls- och naturresurspåverkan.

### **Hälsa och säkerhet**

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan för hälsa och säkerhet.

### **Måluppfyllelse**

Detaljplanen motverkar inte några nationella, regionala eller lokala mål.

### **Samlad påverkan**

- Förslaget ligger i linje med översiktsplanens intentioner
- Planförslaget bedöms inte ha någon betydande påverkan på riksintresset för kulturmiljön eller för den q-märkta huskroppen inom fastigheten.
- Inga naturvärden kommer att påverkas av planförslaget.

Den samlade påverkan av genomförandet av detaljplanen bedöms bli liten.

### **MOTIVERAT STÄLLNINGSTAGANDE**

Med utgångspunkt från ovanstående gör kommunen den bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte antas medföra någon risk för betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11. En miljöbedömning enligt MB 6:11- 6:18 bedöms därmed inte behöva genomföras.

PLAN- OCH BYGGNADSNÄMNDEN



LÄNSSTYRELSEN  
UPPSALA LÄN

Samhällsutvecklingsenheten  
Asmah Ismaal  
010-22 33 423  
asmah.ismaal@lansstyrelsen.se

YTTRANDE

1(2)

2017-01-13

Dnr: 402-7870-16

Plan- och byggnadsnämnden  
Uppsala kommun  
plan-byggnadsnamnden@ uppsala.se

## Samråd om behovsbedömning till detaljplaneändringen för Kvarngärdet 28:3, Uppsala kommun, Uppsala län

Kommunen har för rubricerad detaljplan begärt samråd med Länsstyrelsen om behovsbedömning enligt 6 § förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar.

### Syftet med planförslaget

Syftet med detaljplaneändringen är att utöka det maximala tillåtna våningsantalet från tre till fyra våningar samt att säkerställa de butikslokaler som finns på gatuplan.

### Behovsbedömning

Länsstyrelsen bedömer, med beaktande av kriterierna i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (MKB), att rubricerad detaljplan inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken (MB).

### Övriga synpunkter

#### *Kulturmiljö*

Byggnaden är gestaltningsmässigt en av Gunnar Leches mer betydande verk som renodlad funktionalist. Från början bestod huset av det karaktärsfulla höga kontorshuset mot S:t Olofsgatan med sin tornartade entrédel med tidstypiskt stort fönsterparti. Till det kom en lagervåning utmed Väderkvarnsgatan vilket kontrasterade mot kontorsdelen på ett för stilen typiskt sätt, tyvärr har denna lägre del byggts på med två våningar vilket förvanskar denna kontrastverkan. Ursprungsbyggnaden har dock sedan byggnadstiden förvanskats på flera sätt. Förutom påbyggnaden av den lägre delen har också fönsterbyte och tilläggsisolering förändrat byggnadens arkitektoniska uttryck.

Länsstyrelsen instämmer med kommunen att byggnaden är så pass värdefull att en tillbyggnad av kontorsbyggnaden måste hålla en hög arkitektonisk kvalitet och utformas med stor hänsyn till de befintliga kulturhistoriska värdena.

#### *Hälsa och säkerhet – förorenade områden*

Byggnaden som kommunen planerar, genom detaljplaneändringen, är en tillbyggnad av en före detta verkstadsindustri med ytbehandling. Länsstyrelsen upplyser om att fastigheten Kvarngärdet 28:3 är inventerat som ett potentiellt förorenat område. Branschtypiska föroreningar som klorerade lösningsmedel kan finnas kvar i byggnaden. Om stabiliserande åtgärder krävs i byggnaden/takvåningen





LÄNSSTYRELSEN  
UPPSALA LÄN

YTTRANDE

2(2)

2017-01-13

Dnr: 402-7870-16

för plan 3 vid byggnation av ett till våningsplan kan man riskera att frigöra eller sprida föroreningar.

I de fall det finns ett misstänkt förorenat område inom aktuellt verksamhetsområde är det angeläget att detta beaktas. Beroende på vilken typ av verksamhet som bedrivits på platsen kan föroreningssituationen och utbredningsområdets storlek variera. Den som ska göra en åtgärd i ett förorenat område som kan medföra risk för ökad spridning och exponering är skyldig att samråda och anmäla det till tillsynsmyndigheten (i det här fallet kommunens Miljöförvaltning).

#### *Grundvatten*

Om markarbeten t.ex. schaktning, pålning eller spontning kommer närmare högsta grundvattenytan än 1 m måste dispens från aktuella vattenskyddsföreskrifter sökas hos Länsstyrelsen.

#### **Deltagare**

Enhetschef för Samhällsutvecklingsenheten Peter Huotila har beslutat i detta ärende. Planhandläggare Asmah Ismaal har varit föredragande. I den slutliga handläggningen har också miljöskyddshandläggare Gudrun Robinson samt antikvarie Henrik Gertz deltagit.



Peter Huotila



Asmah Ismaal

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

Sammanträdesdatum: 2017-03-23

**Plats och tid:** Aspen, Stationsgatan 12 klockan 13.00-16.00

**Beslutande:** Erik Pelling (S), Ordförande  
Trond Svendsen (MP), 1:e v ordf  
Rolf Kroon (M)  
Kia Solid (S)  
Helena Olsson (S)  
Susanne Engström (MP)  
Florian Burmeister (V)  
Sture Blomgren (L)  
Lars Tufvesson (M)  
Karin Ericsson (C)  
Rebecca Weissmann (L)


**Ersättare:** Peter Burman (S)  
Kerstin Lundberg (MP)  
Andrea Karnekvist (V)


**Övriga deltagare:** Mats Norrbom, stadsbyggnadsdirektör §§ 54-55, Elisabet Jonsson, avdelningschef, Christian Blomberg, bygglovchef, Jenny Björnström, enhetschef Maija Tammela Arvidsson, Marie-Louise Elfström, Eleonore Albenius, Louise Granér, Saga Wingård, Brita Christiansen, planarkitekter och Menna Hagstroem, bygglovarkitekt.

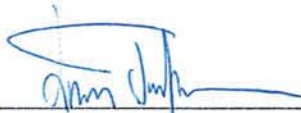
**Utses att justera:** Lars Tufvesson (M) **Paragrafer:** 54-55, 58- 113

**Justeringens plats och tid:** Kommunledningskontoret 27 mars 2017

**Underskrifter:**

  
Erik Pelling, ordförande

  
Sara Östberg, sekreterare

  
Lars Tufvesson, justerare

**ANSLAG/BEVIS** Protokoll är justerat. Justeringen har meddelats genom anslag på kommunens anslagstavla.

**Organ:** Plan- och byggnadsnämnden

**Datum:** 23 mars 2017

**Sista dag att överklaga:** 19 april 2017

**Anslag sätts upp:** 29 mars 2017

**Anslaget tas ner:** 20 april 2017

**Protokollet finns tillgängligt på:** Stadsbyggnadsförvaltningen, Stationsgatan 12

**Underskrift:** .....



**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

Sammanträdesdatum: 2017-03-23

§ 71

**Ändring genom tillägg till Detaljplan för kv. Domald (1998/41-1), avseende Kvarngärdet 28:3  
2016-002002**
**Beslut**

Plan och byggnadsnämnden beslutar

att genomföra plansamråd och plangranskning för planändring av Detaljplan för kv. Domald, avseende Kvarngärdet 28:3.

Ett genomförande av detaljplanen antas inte medföra risk för betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6:11.

**Sammanfattning**

Syftet med detaljplaneändringen är att möjliggöra en påbyggnad av det befintliga kontorshuset inom fastigheten. Avsikten är att bygga på den huskropp som vetter mot Väderkvarnsgatan med en indragen våning. Kontorsbyggnaden är idag i tre våningar och kan på detta sätt få ett fjärde indraget våningsplan. Förslaget medför även att takterrass kan anordnas på samma våning som tillbyggnaden.

Planändringen innebär att bestämmelse om högsta antal våningar utgår och ersätts med bestämmelser om högsta totalhöjd, och högsta nockhöjd. Indrag på den översta våningen säkerställer att tillbyggnaden placeras med respektavstånd till den q-märkta huskropp som finns inom fastigheten. Den föreslagna planändringen innebär även särskilda krav för utformningen och gestaltningen på tillbyggnaden. Detta för att säkerställa en hög arkitektonisk kvalitet som tar hänsyn till och visar respekt för den q-märkta byggnaden och för omkringliggande bebyggelse.

Planändringen bedöms vara förenlig med översiktsplanen.

**Beslutsunderlag**

Förvaltningens skrivelse 6 mars 2017.

Arbetsutskottet föreslår samråd och granskning.

**Expedieras till**

Bergsporten AB

Akten

Justerandes sign		Utdragsbestyrkande
		