

Handläggare
Elin Eriksson
018-727 46 74
Marina Ziakouli
018- 727 42 35

Diarienummer
PBN 2015–003445

Planbeskrivning

Detaljplan för del av kvarteret Kvarnen

Standardförfarande

GRANSKNINGSTID mellan 11 oktober och 1 november 2019



Illustration: Arkitema.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Granskningshandlingar.....	3
Övriga handlingar	3
Läsanvisningar	3
Medverkande.....	3
PLANENS SYFTE.....	4
PLANENS HUVUDDRAG.....	4
MILJÖBALKEN.....	4
Miljöbalken 3, 4 och 5 kapitel	4
Miljöbalken 7 kapitel	4
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	6
Översiktsplan.....	6
Detaljplaner	6
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	6
Plandata.....	6
Allmän områdesbeskrivning	7
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning	8
Kulturmiljö.....	11
Park och naturmiljö.....	12
Offentlig och kommersiell service.....	12
Friytor.....	13
Mark och geoteknik	13
Trafik och tillgänglighet.....	14
Hälsa och säkerhet.....	17
Teknisk försörjning	20
PLANENS GENOMFÖRANDE.....	21
Organisatoriska åtgärder	21
Tekniska åtgärder.....	22
Ekonomiska åtgärder.....	23
Fastighetsrättsliga åtgärder	24
PLANENS KONSEKVENSER.....	24
Miljöaspekter	24
Sociala aspekter	26
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN.....	27
Översiktsplan.....	27
Miljöbalken.....	27
REVIDERINGAR EFTER SAMRÅDET.....	28

HANDLING

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2015-11-30.

Granskningshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

Behovsbedömning

Fastighetsförteckning*

Bullerutredning, 2017-10-03

PM, utlåtande buller från takfläktar, 2019-09-17

Environmental Due Diligence, 2014-03-31

Projekterings-PM och markteknisk undersökningsrapport, 2017-04-11

Riskanalys, 2017-04-07

Kulturhistorisk utredning, 2016-06-23

Luftkvalitetsutredning, 2017-04-18 (uppdaterad 2019-10-03)

Dagvattenutredning, 2017-04-21

Vindstudie, 2017-06-01

Inventering av 6 stycken skogslönnar på Torkelsgatan vid Kvarntorget i Uppsala, 2017-04-04

Granskningshandlingarna finns tillgängliga i kommuninformationen på Stationsgatan 12 samt på stadsbiblioteket. Samtliga handlingar finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

Läsanvisningar

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 bygglovsprövning.

Planbeskrivningen är till för att redogöra för planens syfte och att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planens genomförande innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

För beskrivning av planprocessen och var i denna process man befinner sig hänvisas till processpilen på följebrevets baksida.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och byggaktören. Situationsplan och illustrationer har gjorts av Arkitema architects samt White. Tekniska utredningar har gjorts av Akustikbyrå, Bjerking och Tyréns. Den kulturhistoriska utredningen har gjorts av Upplandsmuseet. Inventeringen av skogslönnar på Torkelsgatan har gjorts av Trädkonsult i Skåne AB.

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att stärka det befintliga stadsdelstorget med en komplettering av bostäder och verksamheter. Detaljplanen möjliggör tre byggnadskroppar i 11, 5 respektive 3 våningar. Det höga huset får samma höjd och våningsantal som de befintliga höga husen vid Kvarntorget, i syfte att skapa en god helhetsverkan. Detaljplanen syftar även till att säkerställa att den tillkommande bebyggelsen håller en hög arkitektonisk kvalitet, då intilliggande bebyggelse har kulturhistoriska värden samt att bebyggelsen är lokaliserad till ett stadsdelstorg.

Detaljplanen innebär också att befintliga parkeringsplatser omvandlas från kvartersmark till allmän plats. Syftet är att dessa ska kunna användas av allmänheten.

PLANENS HUVUDDRAG

Detaljplanen möjliggör cirka 80 lägenheter och 400 kvadratmeter lokaler för centrumverksamhet. Planen innebär att ett envåningshus avsett för handelsverksamhet rivs. Parkering för de boende föreslås ske i källargarage, och bostäderna får en upphöjd gård som vänder sig mot torget. Detaljplanen innebär att en trädrad utmed Torkelsgatan försvinner vilket möjliggör att gång- och cykelvägen förbi planområdet kan breddas.

MILJÖBALKEN

Miljöbalken 3, 4 och 5 kapitel

Detaljplanen berör miljö kvalitetsnormerna enligt 5 kapitlet. Planområdet ligger på grundvattenförekomsten Sävjaån-Samnan. Enligt Vatteninformation Sverige (VISS) har förekomsten otillfredsställande kemisk status med avseende på PFAS11 och 1,2-dikloretan och är i risk att inte nå god status till år 2027.

Miljöbalken 7 kapitel.

Detaljplanen berör miljöbalken 7 kapitel eftersom det i anslutning till planområdet finns en trädrad som kan omfattas av det generella biotopskyddet för alléer.

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 2018-10-29 har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att kulturmiljövärden påverkas negativt. Ett genomförande av detaljplanen innebär att den f.d. konsumbutikens rivs. Dock bedöms detta inte innebära betydande negativ påverkan på kulturmiljön, då byggnaden genom åren förvanskats. Rivningen innebär dock att det inte finns någon ursprunglig centrumbyggnad mot Torkelsgatan kvar, och den ursprungliga planläggningen med ett "centralstråk" blir mer svårtydd. Det är därför av vikt att bottenvåningarna i de nya bostadshusen planläggs för centrumändamål. Behovsbedömningen visade även att trädraden mot Torkelsgatan bör bevaras för att understryka övergången mellan den äldre stenstaden och Kvarngärdet. Med dessa hänsynstaganden bedöms inte den negativa påverkan på kulturmiljön vara betydande. Samtidigt kan en utveckling av Kvarntorget bidra positivt till stadsbilden då projektet gör det möjligt att torget färdigställs och platsen får en tydligare

helhet. Plan- och byggnadsnämnden tog beslut om att planen inte kan antas leda till betydande miljö-påverkan i samband med beslut om plansamråd. Plan- och byggnadsnämnden tar ställning till om detaljplanen kan antas leda till betydande miljö-påverkan i samband med beslut om plansamråd.

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplan för del av kvarteret Kvarnen inte medför betydande miljöpåverkan enligt plan- och bygglagen 4:34 och att en miljöbedömning enligt miljöbalken 6:12–6:13 inte krävs. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning i ett samrådsyttrande daterat 2018-11-23.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Enligt översiktsplanen ligger planområdet i utkanten av innerstaden, och intill ett stråk för stadsliv (Torkelsgatan). I den befintliga innerstadsbebyggelsen ska förändringar och tillägg ge kompletterande värden samt bidra till en blandad stadsmiljö med ökat utrymme för bostäder, handel och verksamheter. Förändringar och tillägg ska också bidra till bättre förutsättningar för ett ökat stadsliv med hög kvalitet i stadsmiljön.

Detaljplaner

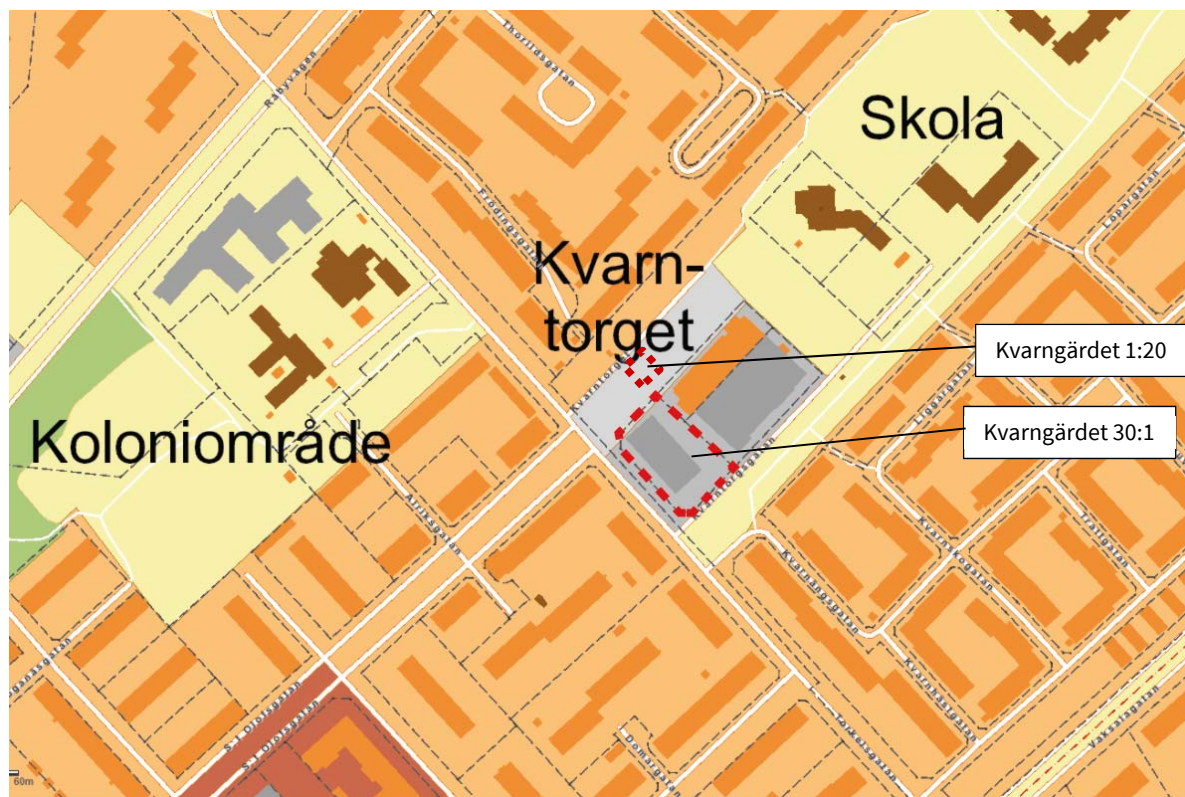
Den detaljplan som tidigare gällde för fastigheten är detaljplan för Migo, Kvarntorget. Detaljplanen vann laga kraft 2011-11-17. Genomförandetiden för detaljplanen gick ut 2016-11-17. Detaljplanen reglerar markanvändningen inom det föreslagna planområdet till centrumändamål i en våning med en totalhöjd på 6 meter, samt parkering på kvartersmark.

OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Geografiskt läge

Planområdet ligger i anslutning till Kvarntorget inom stadsdelen Kvarngärdet, och avgränsas av Torkelsgatan och Kvarntorgsgatan i söder och Kvarntorget i norr. Planområdet omfattar fastigheten Kvarngärdet 30:1 och del av fastigheten Kvarngärdet 1:20.



Planområdet är markerad med röd streckad linje.

Areal

Planområdet omfattar cirka 2600 kvadratmeter.

Markägförhållanden

Fastigheten Kvarngärdet 30:1 ägs av Nikosan fastigheter AB. Fastigheten Kvarngärdet 1:20 ägs av Uppsala kommun.

Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna antas under det fjärde kvartalet 2019. Byggstart planeras ske omgående efter att planen vinner laga kraft.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft. Motivet för genomförandetiden är att närområdet kan komma att förändras inom de närmsta åren.

Allmän områdesbeskrivning

Inom planområdet finns i dagsläget en byggnad i en våning avsedd för handelsverksamhet. Byggnaden utgör en del av Kvarntorget, som är Kvarngärdets stadsdelstorg. Kvarntorget fick i början av 2010-talet ett lyft i och med projektet för Migo, som innebar att Kvarntorget förtätades med två stycken punkthus i 11 våningar. I samband med projektet rustades torgytan upp, och det finns i dagsläget ett flertal verksamheter runt torget. Kvarntorget omges av mindre parker och markparkeringar, och förbi torget går flera viktiga cykelbanor, dels de som sammankopplar stadsdelen med Gränby med centrala Uppsala, och dels det tvärgående cykelstråket längs Torkelsgatan.

Inom den kommunalägda fastigheten Kvarngärdet 1:20 som ingår i planområdet finns cirka 12 parkeringsplatser. Parkeringsplatserna har tidigare arrenderats ut som kundparkering till Elon.



Bilden till vänster visar den befintliga byggnaden inom planområdet, det så kallade "Elon-huset". Bilden till höger visar Elon-huset och de två befintliga trädraderna utmed Torkelsgatan, samt den befintliga 50-tals bebyggelsen på andra sidan gatan. Bilder: Upplandsmuséet.



Bilderna visar Elon-huset med Kvarntorren i bakgrunden. Bilder: Upplandsmuséet.

Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Strukturen i Kvarngärdet präglas av en tydlig funktionsseparering enligt 1960-talets stadsbyggnadsmässiga ideal. Norra Kvarngärdet har ett stadsplanehistoriskt värde som ett av de första storskaliga områdena som kring 1960 planlades efter principen lågt och tätt i stället för högt och glest. I mitten av bostadsområdet planlades ett brett stråk med park och centrumfunktioner. Planområdet ingår i den delen av "centrumstråket" som ligger mot Torkelsgatan. På ömse sidor om detta stråk finns låg och tät bostadsbebyggelsen. Söder om Torkelsgatan finns ett antal lamellhus i 3–4 våningar från 50-talet, placerade med gavlarna mot Torkelsgatan. Bebyggelsen utgör en tydlig gräns för den äldre stenstadens sista etapp.

I början av 2010-talet kompletterades torget med bostäder i form av två 11-våningshus, "Kvarntorren". De två tornen har haft stor påverkan på stadsbilden och utgör idag ett landmärke för Kvarngärdet och Kvarntorget. Inom planområdet finns en byggnad i en våning. Byggnaden utgjordes ursprungligen av en konsumbutik. Idag är butiken tomställd.

Förändringar

Detaljplanen möjliggör fler bostäder, projektet visar ett tillskott av cirka 80 lägenheter. Den huvudsakliga användningen inom planområdet är bostäder. Utöver det ska delar av bottenvåningarna användas för centrumverksamhet. Syftet är att stärka det befintliga stadsdelstorget med fler verksamheter. Detta stärks även av att det idag dominerande inslaget av markparkeringar tonas ner då bostädernas parkering sker i källargarage.



Bilden visar hur den nya bebyggelsen kan se ut, sett från sydväst. Illustration: Arkitema.



Bilden visar hur den nya bebyggelsen kan se ut, sett från nordväst. Illustration: Arkitema.

- BC** *Bostäder, Centrum.*
- e₁** *Byggnadens bottenvåning ska i huvudsak användas för centrum.*
- e₂** *Byggnadens bottenvåning ska till minst 1/3 användas för centrum.*

Detaljplanen möjliggör tre byggnadskroppar i 11, 5 respektive 3 våningar. Det högsta huset begränsas med en totalhöjd på 46 meter över nollplanet (marknivån ligger cirka 10,3 meter över nollplanet). Det möjliggör att byggnaden kan ha samma våningsantal som de befintliga Kvarntornen. Huset är placerat inom planområdets södra del. Syftet med höjden och placeringen är att byggnaden ska få en fungerande helhetskomposition tillsammans med de befintliga höghusen, men samtidigt ha en tydlig separation dem emellan. Byggnaden bör skilja sig i sin utformning och gestaltning för att huset inte ska läsas tillsammans med de andra två höghusen och uppfattas som en, stor enhet.



Högsta totalhöjd över angivet nollplan är angivet värde i meter.

Det högsta huset begränsas med en totalhöjd för att tekniska installationer på taket inte ska synas från marknivå. Syftet är att byggnaden ska ha en ren taksiluett vilket även kännetecknar Kvarntornen. Taklandskapet är en viktig del för att uppnå en hög arkitektonisk kvalitet. För den övriga bebyggelsen inom planområdet ska byggnadsdelar och installationer på tak därför vara väl integrerade i takets gestaltning.

- f₂** *Byggnadsdelar och installationer på tak ska vara väl integrerade i takets gestaltning.*



Situationsplan: White.

I och med att planområdet är lokaliserat till ett stadsdelstorg, samt i ett område som har kulturhistoriska värden, ska den tillkommande bebyggelsen hålla en hög arkitektonisk kvalitet. Detta gäller särskilt det högsta huset som blir en del av det befintliga landmärket som Kvarntornen utgör.

f₁ *Byggnad ska utföras med hög arkitektonisk kvalitet.*

Detaljplanen möjliggör att huskroppen närmst Torkelsgatan kan ha en nockhöjd på 27,5 meter över nollplan (motsvarar 5 våningar), vilket möter upp hushöjden på andra sidan Torkelsgatan där husen är 4 våningar. Huskroppen är indragen på sin södra sida för att möjliggöra en platsbildning med gott sol-läge. Detaljplanen reglerar att huskroppen i norr kan ha en nockhöjd på 22 meter över nollplan. Det motsvarar 3 våningar vilket ansluter till "Migohusets" låga del med samma våningsantal. Huset håller även samma fasadlinje som Migohuset. Syftet är att skapa en sammanhängande helhet kring torget.



Högsta nockhöjd över angivet nollplan är angivet värde i meter.

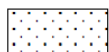
Detaljplanen reglerar att balkonger och loftgångar som vänder sig mot gator och torg inte får sticka ut mer än 1,5 meter från fasaden, och loftgångar ska heller inte dominera fasaden. Terrasser i markplan som inte vetter mot gården får inte finnas. Syftet med bestämmelserna är att gator och torg ska upplevas offentliga, varför fasader som vetter mot dessa platser inte ska domineras av stora utkragande balkonger eller loftgångar, eller att marken upptas av privata terrasser. Mot gården får balkonger och loftgångar vara djupare, men djupet begränsas till 1,8 meter i syfte att gården ska upplevas så stor och ljus som möjligt.

Detaljplanen säkerställer att det finns en portik i byggnadskroppen som ligger utmed Torkelsgatan. Syftet är både att tillgängliggöra gården och att bidra till en varierad och upplevelserik bottenvåning utmed Torkelsgatan.

f₄ *Balkong och loftgång som inte vetter mot gården får sticka ut 1,5 meter från fasaden över en minsta fri höjd på 3 meter. Loftgångar får inte dominera fasaden.*

f₅ *Balkong och loftgång mot gården får sticka ut högst 1,8 meter från fasad över en minsta fri höjd på 2,4 meter.*

f₆ *Terrasser i markplan som inte vetter mot gården får inte finnas.*



Marken får inte förses med byggnad.

f₃ *Portik ska finnas.*

Kulturmiljö

En kulturhistorisk utredning har tagits fram av Upplandsmuséet (2016-06-23). Den visar att det gällande stadsbilden finns tre överordnade, viktiga egenskaper i området som det finns kulturhistorisk anledning att upprätthålla och som påverkas av en exploatering inom planområdet. Dessa är 1950-talets bebyggelsefront mot Torkelsgatan, centralstråkets karaktär som avskilt, funktionsseparerat område för centrumfunktioner samt kopplingarna mellan det östra och västra bostadsområdet. Enligt den kulturhistoriska utredningen bedöms det befintliga envåningshuset vara relativt välbevarat och har en omsorgsfullt utformad arkitektur. Det har ett arkitekturhistoriskt intresse som ett ovanligt välgjort exempel på de "konsumlådor" som uppfördes vid denna tid. Detaljplanen innebär att den f.d. konsumbutikens rivs. Läs mer om detaljplanens påverkan på stadsbilden och kulturmiljön under kapitlet "planens konsekvenser".

Park och naturmiljö

Intill planområdet, utmed Torkelsgatan, finns två trädrader som bedöms omfattas av biotopskyddet för alléer. Den ena av dessa två trädrader står på allmän plats och den andra på kvartersmark. Raden som står på kvartersmark består av 6 skogslönnar som bedöms vara ca 50 år gamla. Träden bedöms inte ha något större naturvärde enligt inventeringen som gjordes av Trädkonsult i Skåne AB. Det fanns inga rödlistade arter på träden och det fanns inga håligheter för hålbbyggande fåglar och fladdermöss. Tre utav de sex träden bedöms vara i god kondition utan några större skador. Resterande tre bedöms vara i något sämre/dålig kondition med flera döda grenar. Detaljplanen innebär att den innersta trädraden som står på kvartersmark tas ned, eftersom träden påverkas så pass mycket av byggnationen, läs mer under rubrik *planens genomförande*.

Inom planområdet finns ingen park. Planområdet angränsar dock till en mindre park i sydost som innehåller planteringar och sittmöjligheter, en så kallad fickpark. Vid framtagandet av detaljplanen är fickparken relativt nedgången. I samband med genomförandet av detaljplanen ska parken rustas upp. Syftet är att fickparken ska öppnas upp och få ett bättre samband med Kvarntorget, samt att gång- och cykelstråket från öster ska få en tydligare koppling till Torkelsgatan. Nedan finns en situationsplan som visar hur fickparken kan komma att utformas.



Illustration över fickparken som kommer att rustas upp: White.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet utgör en del av Kvarntorget som är Kvarngårdets stadsdelstorg. Förutsättningar för handel och andra verksamheter bedöms vara goda. Inom planområdet fanns tidigare en byggnad avsedd för handel.

Detaljplanen möjliggör centrumverksamhet inom planområdet, i syfte att stärka det befintliga stadsdelstorget med fler verksamheter. Lokaler för ändamålet ska finnas i majoriteten av bottenvåningen mot Torkelsgatan, samt i delar av bottenvåningen mot torget i norr. Användningen centrum inrymmer en kombination av olika verksamheter som handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som bör ligga centralt eller vara lätta att nå.

e₁ *Byggnadens bottenvåning ska i huvudsak användas för centrum.*

e₂ *Byggnadens bottenvåning ska till minst 1/3 användas för centrum.*

Friytor

Detaljplanen möjliggör en bostadsgård som är vänd mot nordväst. Bebyggelsen skärmar av gården från buller från Torkelsgatan. Dock kommer gården bli relativt skuggad (se skuggstudier under rubrik *planens konsekvenser*). Detaljplanen ställer därför krav på att en takterrass för utevistelse ska finnas på den lägre byggnadskroppen, där solförhållandena är bättre. Takterrassen blir dessutom relativt skyddad från buller och vindströmningar (se buller- och vindstudier under rubrik *hälsa och säkerhet*). På gården får inga byggnader finnas utan enbart skärmtak, för att exempelvis möjliggöra väderskyddade cykelställ. Gården kan vara upphöjd upp till 1 meter, då garage ska kunna anläggas under, läs mer under rubriken *trafik och tillgänglighet*.

b₂ *Tak ska utformas med terrassbjälklag.*



Marken får endast förses med skärmtak.

Mark och geoteknik

En miljö- och geoteknisk undersökning har tagits fram för fastigheten Kvarngärdet 30:1 (Bjerking, 2017-04-11). Jordlagerföljden inom planområdet består i allmänhet överst av ett lager fyllning överlagrandes torrskorpelera och lera ovan friktionsjord vilandes på berg. Bergets överyta har påträffats mellan 24,2 m och 27,9 m under befintlig markyta. Fyllningens mäktighet varierar i undersökta punkter mellan 0,4 m och 0,9 m. Dess innehåll varierar mellan sand, grus, sten och lera. Rester av tegel och glas har noterats. Torrskorpelera återfinns ner till ett djup på ca 1,8 m under befintlig markyta, där den övergår i lera.

Lerans mäktighet varierar i undersökta punkter mellan ca 18 m och ca 21 m. Friktionsjordens mäktighet varierar i undersökta punkter mellan ca 3 m och 7 m. I tidigare undersökningar, där trycksondering utförts i friktionsjorden, har de översta metrarna av friktionsjorden bedömts utgöras av sand, med lerskikt överst, för att i djupet övergå till morän.

Enligt den miljögeotekniska undersökningen är bedömningen att ingen sanering behövs utföras då samtliga analysresultaten visar halter under riktvärdet för känslig markanvändning, KM.

En riskanalys för grundläggningsarbeten och rivningsarbeten har tagits fram av Bjerking (2017-04-07). Analysen beskriver vilka erforderliga besiktningar, kontroller och förebyggande åtgärder som kommer att krävas, och vilka riktvärden för vibrationer och buller som ska hållas under produktionstiden.

Grundvatten

Uppsala kommun har genomfört en sammanvägd riskbedömning för hela Uppsala- Vattholmaåsarnas tillrinningsområde, *Riskanalys av Uppsala och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt* (Geosigma AB, 2018). Detta arbete har resulterat i *Riktlinjer för markanvändning inom Uppsala och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt*, som kommunfullmäktige fattade beslut om i april 2018.

Enligt underlagen till riskområde ligger planområdet inom ett område med måttlig känslighet, i en skala mellan låg, måttlig, hög och extrem känslighet. Med känslighet menas här att en plats är känslig

för att föroreningar på markytan, eller en marknära förorening, kan påverka grundvattnet så att det inte kan användas som resurs för dricksvattenförsörjning. Detta innebär att skyddsåtgärder ska vidtas för att minimera risken för föroreningar som kan skada vattentäkten. I detta fall möjliggör detaljplanen för en dagvattenhantering, se mer under rubrik ”teknisk försörjning”, och det finns inga kända markföroreningar.

Mot bakgrund av tidigare undersökning i närområdet där grundvattenobservation utfördes, bedöms grundvattenytans nolltrycksnivå ligga på 6 meters djup. Ytvatten sjunker normalt ner i fyllning eller avbördas via befintligt dagvattensystem. Vid riklig nederbörd kan även ytavrinning ske i terrängens lutningsriktning.

Planområdet är beläget inom yttre skyddsområde för Uppsala kommuns vattentäkt. Vid arbeten djupare än inom 1 m över högsta grundvattenyta (grundvattentrycknivå), ska ansökan om dispens från skyddsföreskrifterna göras hos länsstyrelsen i Uppsala län. Det gäller i detta fall för pålning och ev. spontning samt schaktning.

I samband med ansökan om dispens från vattenskyddsföreskrifterna kommer det redogöras för nödvändiga skyddsåtgärder för att säkerställa att inga vägar öppnas så att föroreningar kan nå ner till grundvattnet. Skyddsåtgärderna kommer att omfatta så väl bygghfas som driftsfas när byggnaden är på plats.

Detaljplanen medger en byggrätt under marken. Men eftersom lerans mäktighet är mellan ca 18 och 21 meter så kommer det att finnas ett skyddande lerlager även om 2 meter lera grävs bort. Det vill säga känsligheten på platsen bedöms inte förändras.

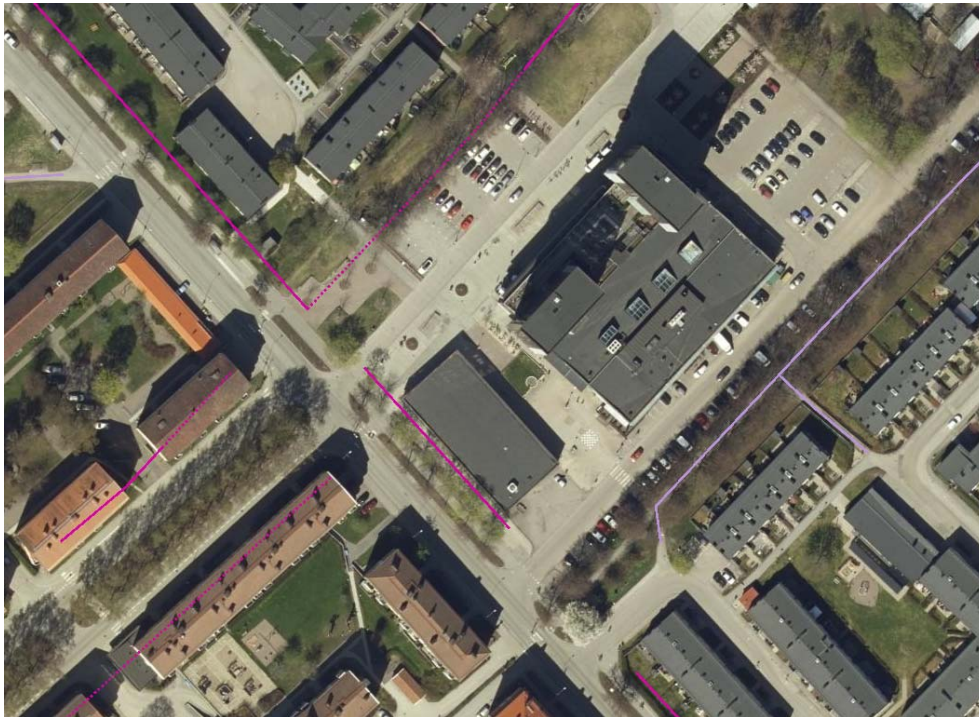
Trafik och tillgänglighet

Gatunät, kollektivtrafik

Planområdet angränsar till Torkelsgatan och Kvarntorgsgatan. Angöring sker i huvudsak via Kvarntorgsgatan eller Kvarntorget. Trafikmängderna på Torkelsgatan var år 2016 5124 fordon/dygn (öster om S:t Olofsgatan). Det prognosticerade trafikflödet på Torkelsgatan år 2050 är 3100 fordon/dygn. Planområdet har ett gott kollektivtrafikläge. Torkelsgatan trafikeras av linje 3, och hållplatslägen finns drygt 50 meter från planområdet.

Gång- och cykelväg, cykelparkering

Utmed Torkelsgatan, intill planområdet, finns en gång- och cykelväg som ingår i huvudcykelnätet. Förbi planområdet är cykelbanan relativt smal i och med att den går mellan två trädrader. Ett genomförande av detaljplanen innebär att en av de två trädraderna försvinner. Det finns då möjlighet att bredda cykelbanan.



Kartan visar cykelvägnätet i närområdet. Rosa= huvudcykelnät, lila= cykelbana, prickad linje= cykling i körbana.

Parkering, angöring och tillgänglighet för funktionshindrade

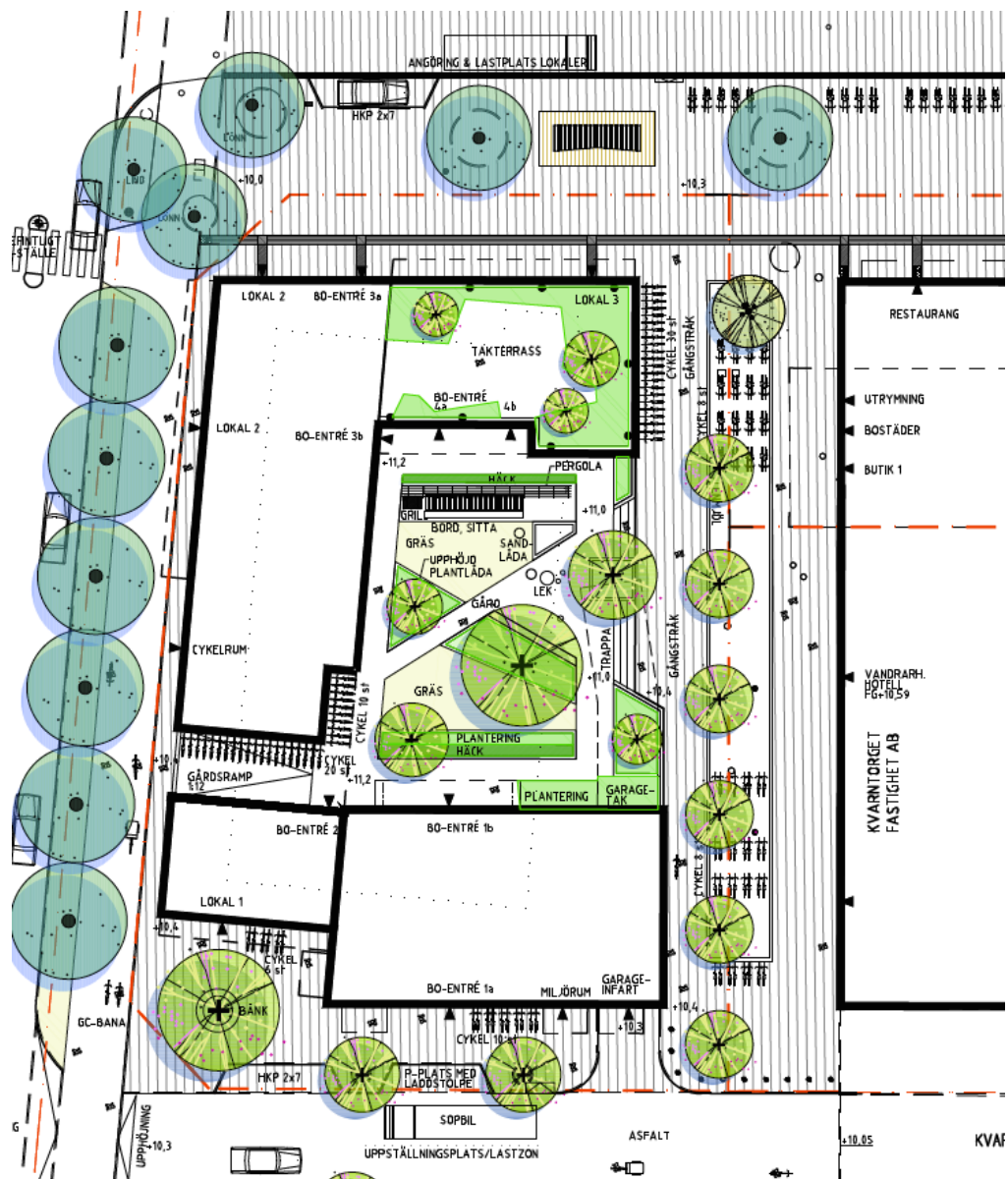
Parkeringsbehovet för bostäderna kan lösas i källargarage. Parkering för funktionshindrade går att lösa i garagen i närheten av trapphusen. Detaljplanen möjliggör garaget genom bestämmelse b₁, som säger att garage får anläggas under gården. Garaget får dock högst sticka upp 1 meter över den intilliggande gatans nivå. Med intilliggande gata menas Kvarntorgsgatan. Syftet är att tillgängligheten till gården ska vara god, och att gården till så liten del som möjligt ska upptas av trappor och ramper.

b₁ *Garage får anläggas helt nedgrävd under mark eller tillåtas sticka upp till en höjd på högst 1 meter över den intilliggande gatans nivå.*

För att bostäderna och lokalerna ska vara tillgängliga för funktionshindrade ska parkering och angöring finnas inom 25 meter från huvudentréer. Detta går att lösa genom parkeringsplatser samt angöringsplatser intill Kvarntorgsgatan samt Kvarntorget, se illustration nedan.

n₁ *Marken får inte användas till bilparkering*

Syftet med bestämmelsen är att delen av Kvarntorget som utgör kvartersmark ska hållas fri från bilparkering. Cykelparkering får finnas.



Illustrationsplanen visar var parkering och angöring kan finnas i förhållande till entréer och soprum. Observera att bilden inte är orienterad med norr uppåt. Illustration: White.

Parkering på allmän plats

Inom planområdet och på fastigheten Kvarngärdet 1:20 finns i dagsläget ett antal parkeringsplatser på kvartersmark. Detaljplanen innebär att denna yta omvandlas till allmän plats med samma användning. Syftet är att parkeringsplatserna ska kunna användas av allmänheten. Planen gör det möjligt att bygga parkeringsplatser under marken i ett källargarage.

P-PLATS Parkeringsplats på allmän plats

P-PLATS (P-PLATS) Parkeringsplats, Parkering under mark på allmän plats

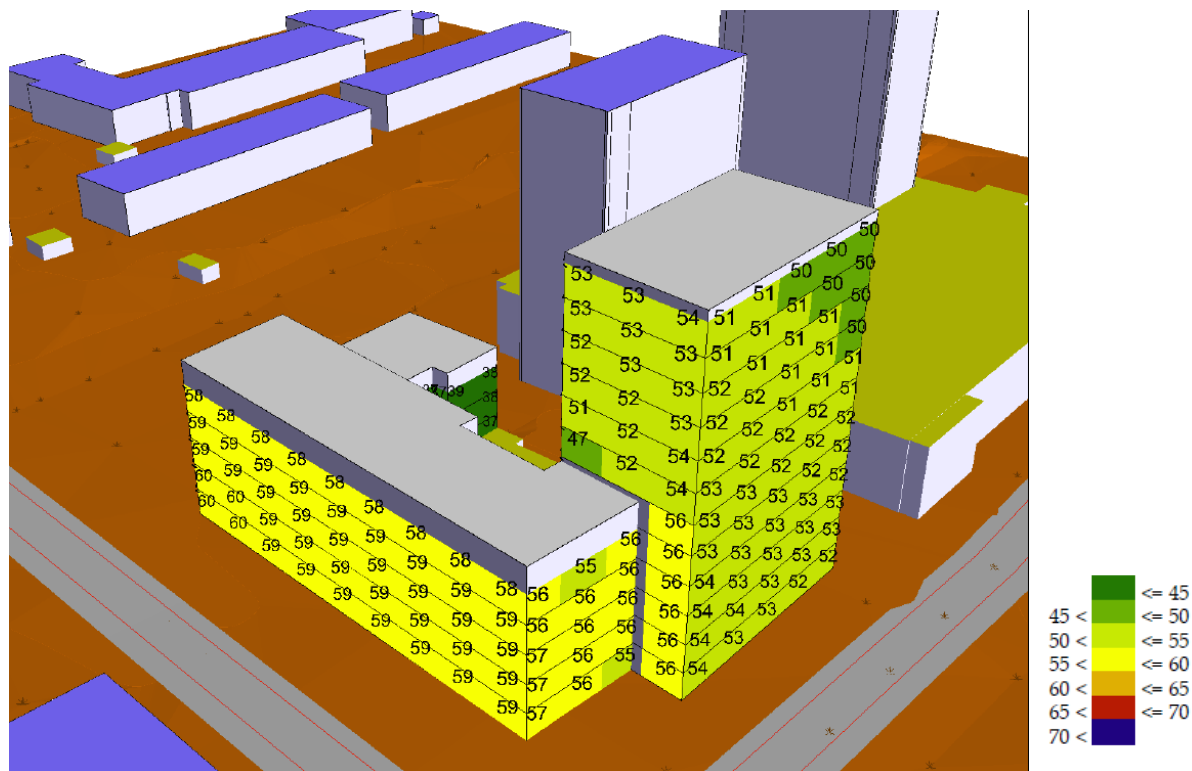
Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

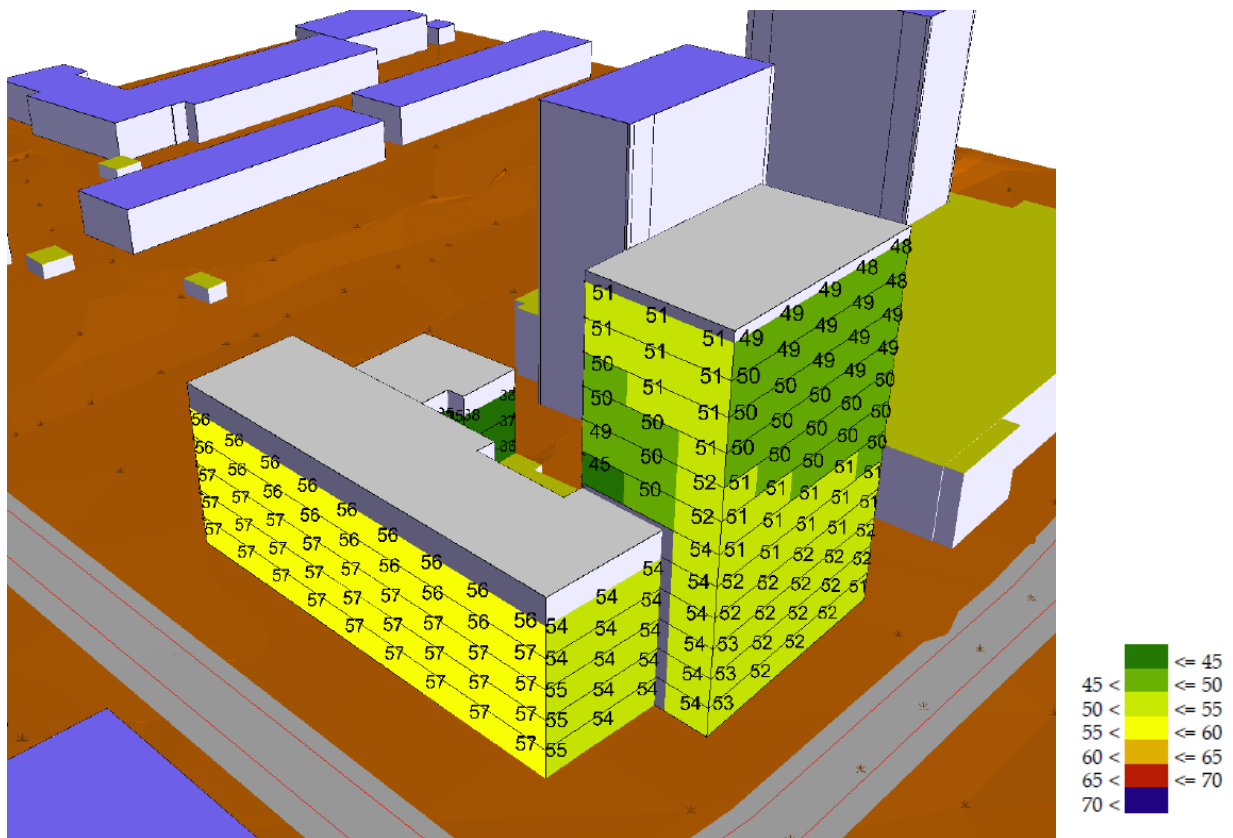
Planområdet är utsatt för buller från omgivande gator, främst från Torkelsgatan. En trafikbullerutredning, daterad 2017-04-21, har tagits fram av Akustikbyrån. Trafikflödena som ligger till grund för bullerberäkningarna avser trafikmätningar från år 2016 och kommunens prognos för år 2050. I utredningen har man räknat på en skyltad hastighet på 40 km/h.

Från 2015-06-01 tillämpas förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnade (SFS 2015:216). Förordningen omfattar maximalnivåer och ekvivalentnivåer inomhus och utomhus samt sätter olika krav på dag- respektive nattvärden. Enligt förordningen bör buller inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad (frifältsvärde), och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Samma värden gäller för bostadsbyggnader om högst 35 kvadratmeter men ekvivalentnivån vid fasad är istället 65 dBA. Förordningen anger att om bullret vid en exponerad fasad överskrider bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00 – 06.00. Som minst ska hälften av bostadsrummen vändas mot den skyddade sidan. Vid uteplatser utmed Torkelsgatan (som kan vara gemensam) är riktvärdet 50 dBA ekvivalent nivå och 70 dBA maximal nivå. Detaljplanen möjliggör gemensamma uteplatser på kvarterets inre sida: bostadsgården och takterrassen. Dessa blir bullerskyddade av bebyggelsen.

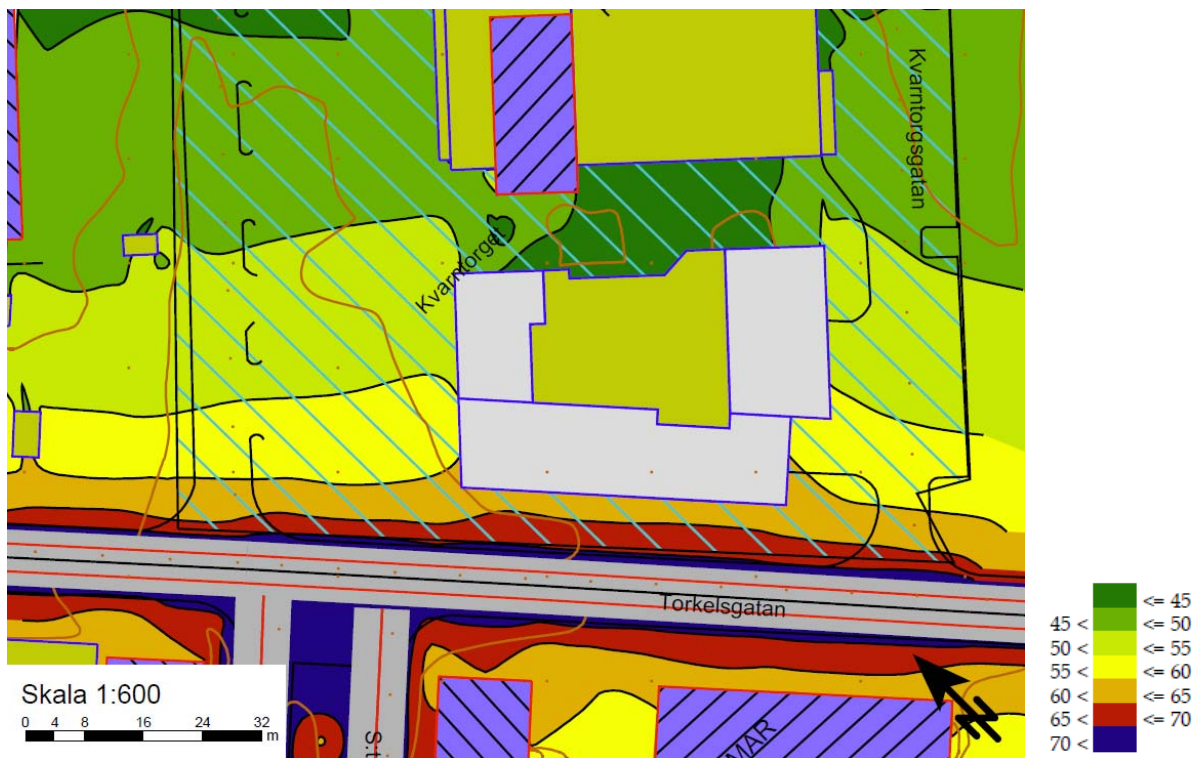
Ljudutbredningskartorna nedan visar att det är byggnadskroppen mot Torkelsgatan som utsätts för mest buller. Frifältsvärdena vid fasad ligger dock under 60 dBA, vilket innebär att gällande riktvärden klaras. Prognoserad trafik på Torkelsgatan för år 2030 beräknas vara i samma nivå som för år 2050. Detta betyder att riktvärden klaras även år 2030.



Kartan visar dygnsekvivalent ljudnivå, frifältsvärde vid fasad, med 2016 års trafikmängd.



Kartan visar dygnsekvivalent ljudnivå, frifältsvärde vid fasad, med 2050 års trafikmängd.



Kartan visar maximal ljudnivå, 2 meter över mark med 2050 års trafikmängd.

Buller från takfläkt

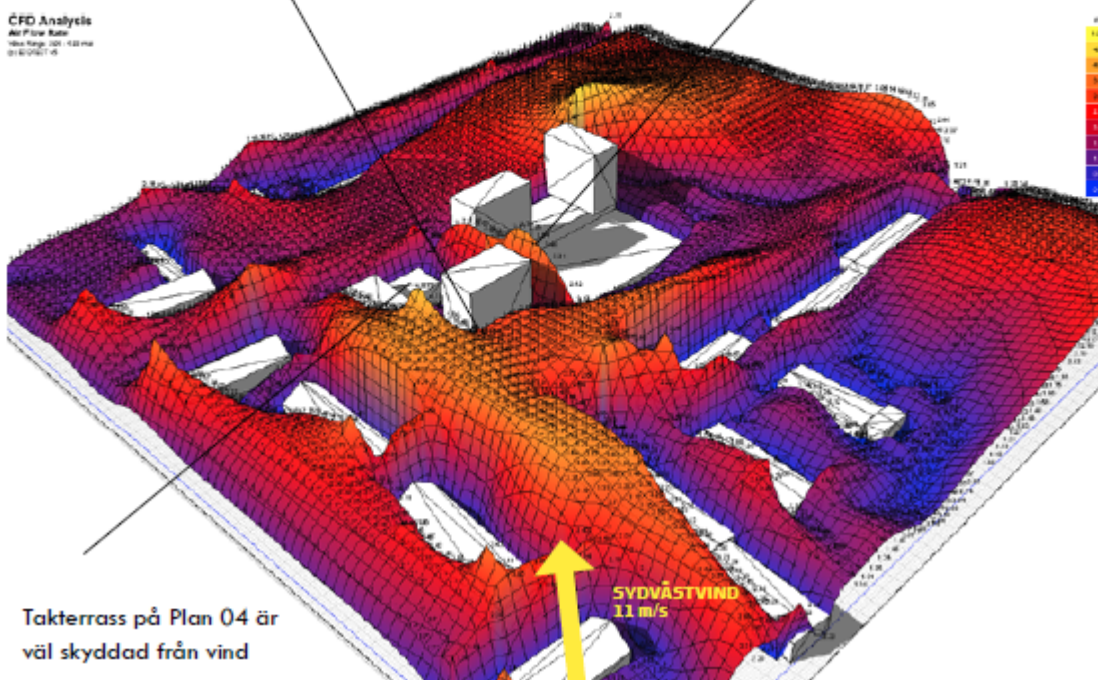
På intilliggande hus inom fastigheten Kvarngärdet 30:2 finns en takfläkt som bullrar. En bedömning har gjorts i syfte att utreda möjlig påverkan på de förslagna bostäderna. Avståndet mellan takfläktar och ny bostadsfasad är som minst 40 meter. Den ekvivalenta ljudnivån beräknas uppgå till 39 dBA vid närmast angränsande bostadsfasad på planerad bebyggelse. Därmed uppfylls Naturvårdsverkets riktvärde för dygnets alla timmar. Krav om högsta ljudnivåer inomhus beräknas vara uppfyllda med normala fasader och fasaddelar.

Klimat

Höga hus innebär ofta en påverkan på vindklimatet i dess närhet. Högt upp blåser det mer och när kraftiga vindar blåser på ett höghus trycks vinden ned längs med fasaden. Därför har Arkitema tagit fram en vindstudie (juni 2017) för att ge en realistisk bild av vindförhållandena vid byggnaderna.

Hörnet på den högsta byggnadsvolymen blir utsatt för direkt vind som skapar turbulens

Passagen mellan byggnaderna blir påverkad av nedfallande vindar som träffar fasaden på befintlig byggnad



3D-vindsimuleringen visar en samlad bild över vindförhållandena på platsen. Utgångspunkt för beräkningarna har varit den för platsen mest frekventa sydvästvinden, med en styrka på 11 m/s.

Vindstudien visar att uteplatserna på marknivå är väl skyddade från vind. Takterrassen på den nordligaste byggnadskroppen kommer också vara väl skyddad från vind. Däremot kommer ”passagen” mellan planområdet och migo-huset att påverkas av nedfallande vindar, vilket innebär att platsen kommer bli relativt turbulent. Detaljplanen innebär inget hinder för att plantera exempelvis träd som skärmar av turbulensen. Hörnet på den högsta byggnaden blir utsatt för direkt vind vilket skapar turbulens. Utredningen pekar på att balkongerna bör här få någon typ av avskärmning.

Luft

Vid planering av ny bebyggelse ska hänsyn tas till miljö kvalitetsnormer och miljö kvalitetsmål till skydd för människors hälsa. I samband med planarbetet har därför en luftkvalitetsutredning tagits fram av Tyréns (2017-04-18 – reviderad 2019-10-03). Syftet med utredningen är att visa hur trafikmängderna idag och i framtiden påverkar utsläppsnivåerna.

Utredningen visar att miljö kvalitetsnormerna för NO₂ och PM10 uppfylls idag och år 2030. Vid tidpunkten för genomförandet av detaljplanen kommer omgivningsluften ha lägre halter av NO₂ än idag. De lägre halterna beror i stor utsträckning på fordonsflottans förändringar de närmaste åren, då emissionerna av NO₂ förväntas minska avsevärt.

I tillägg till tidigare redovisade beräkningar har också skattningsverktyget VOSS använts för att om möjligt beskriva inflytandet av de planerade byggnaderna i framtiden. I jämförelse med nollalternativet (ingen exploatering kommer till stånd) visar resultatet ingen skillnad. I linje med Naturvårdsverkets råd (SMHI & Naturvårdsverket, 2019) är resultatet tillförlitligt om beräknade halter ligger under nedre utvärderingströskeln, vilket resultat erhöles i samtliga beräkningsfall.

Utrymningsmöjligheter

Träd kan vid för nära placering invid fasad omöjliggöra för uppställningsplatser för utrymning. I och med att en trädrad utmed Torkelsgatan ska finnas kvar, kan andra typer lösningar för utrymning behövas. Exempelvis kan trapphusen utformas som Tr2-trapphus.

Teknisk försörjning

Förutsättningar

VA och avlopp

Planområdet ligger inom Uppsala Vatten och Avfall AB:s verksamhetsområde för dagvatten, vatten och spillvatten.

Dagvatten

Bjerkning AB har tagit fram en dagvattenutredning för området (2017-04-21). Syftet med utredningen är att beskriva dagvattensituationen inom planområdet före och efter exploatering, samt redovisa renings- och fördröjningsåtgärder för omhändertagande av dagvatten inom planområdet. Det allmänna dagvattennätet är hårt belastat och klarar inte stora flödesökningar. Förutsättningen för utredningen är därför att dagvattenanläggningarna inom fastigheten ska utformas så att 20 mm regn kan renas och avtappas under minst 12 timmar innan avledningen till förbindelsepunkten för Uppsala Vattens ledning.

Dagvattnet från Kvarngärdet leds ut från området till recipienten Fyrisån som senare mynnar i Ekoln och vidare ut i Mälaren. Den ekologiska statusen för recipienten är måttlig. Den utslagsgivande kvalitetsfaktorn är kiselalger, som bedöms till måttlig status, på gränsen till god status. Vattenförekomsten ska uppnå ”god ekologisk status” 2027. Gällande den kemiska statusen har den klassificerats som ”uppnår ej god status” mot bakgrund av exempelvis för höga halter Antracen, bekämpningsmedel, kvicksilver etc. Vattenförekomsten ska uppnå ”god kemisk ytvattenstatus”. För Antracen finns en tidsfrist satt till år 2021.

Efter exploatering ökar föroreningstransporten från området vilket innebär att reningsåtgärder krävs. Utredningen föreslår att dagvattnet renas och fördröjs i ett grönt tak på 300 m² samt i ett makadammagasin på 10 m³, se illustration nedan. Detaljplanen säkerställer att det finns plats för ett dagvattenmagasin i det föreslagna läget, genom att reglera att det inte får uppföras byggnader där.



Förslag på placering av makadammagasin. Bild: Bjerking.

Avfall

Hämtning av avfall ska kunna ske enligt arbetsmiljöverkets föreskrifter, vilket bland annat innebär att dragväg för sopkärl ska vara hårdgjord, fri från hinder och maximalt 10 meter. Miljörummen ska placeras inom 50 meter från bostadsentréer, vilket regleras i Boverkets byggregler. Söfordonet kan angöra bebyggelsen via Kvarntorgsgatan genom att stanna i körbanan, se illustration under rubriken *trafik och tillgänglighet*.

El och värme

Området försörjs med el via Vattenfalls nät. Bebyggelsen inom planområdet kommer att ha möjligheter att anslutas till fjärrvärmenätet.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Myndighetsutövning och ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för myndighetsutövning i form av planläggning samt bygglovsprövning. Efter att detaljplanen vunnit laga kraft ansöker exploatören om bygglov hos stadsbyggnadsförvaltningen.

Området ligger inom yttre vattenskyddsområde. Gällande vattenskyddsföreskrifter ska följas. Fastighetsägaren är ansvarig för att söka dispens från vattenskyddsföreskrifterna hos länsstyrelsen. Dispens krävs för markarbeten som är djupare än en meter över högsta grundvattennivå.

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad av kvartersmark. Drift och underhåll av trottoarytor i direkt anslutning till enskild fastighet svarar fastighetsägaren för.

Samordning

Samordning mellan kommunens utbyggnad av allmän plats och exploatörens byggprojekt ska göras i god tid för att säkerställa framkomlighet och undvika oförutsedda hinder samt minska risker i byggskedet. Exploatören ansvarar för att se till att området är tillgängligt för trafik under byggtiden och att hinder och störningar undviks i möjligaste mån.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Genomförandetiden är den tidsrymd inom vilken detaljplanen är tänkt att genomföras och då fastighetsägaren har en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Som huvudregel får detaljplanen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja under genomförandetiden. Endast under vissa speciella förutsättningar kan undantag ske och i så fall har fastighetsägaren rätt till ersättning av kommunen för den skada de lider. Detaljplanen fortsätter att gälla även efter genomförandetidens slut till dess den ändras eller upphävs.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Utredningar som är nödvändiga för genomförandet tas fram och bekostas av exploatören.

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.

Täktverksamhet eller markarbeten får inte ske djupare än till 1 meter över högsta grundvattenyta eftersom området ligger inom yttre vattenskyddsområde. Det är exploatörens ansvar att undersöka om dispens för markarbeten behöver sökas hos länsstyrelsen.

Biotopskydd

På kommunens mark i anslutning till planområdet finns två trädrader som omfattas av det generella biotopskyddet, se mer under rubriken *park och natur*. Biotopskyddet regleras i Miljöbalken. Det är förbjudet att vidta åtgärder eller bedriva verksamheter som kan skada biotopen. Förbudet gäller redan då det finns risk för skada. Exempel på skadliga åtgärder är grävning, schaktning, markbearbetning eller avverkning av träden. I det fall skadlig åtgärd behöver göras måste dispens ansökas hos Länsstyrelsen.

Ett genomförande av detaljplanen förutsätter att den inre trädraden tas bort. Det är exploatörens ansvar att ansöka om dispens hos Länsstyrelsen för de träd som ska avverkas samt för den kvarvarande trädraden.

Den trädrad som ska avverkas består av sex stycken skogslönnar som är ca 50 år gamla. Tidigare gjord inventering av liknande alléer i närområdet har inte visat förekomst av skyddsvärda arter. Avverkade träd kommer att ersättas med nya träd enligt kommunens praxis. Återplantering sker med fyra skogslindor i luckor i befintlig allé längs Torkelsgatan. Två skogsekar planteras i en kommande alléplantering längs Runebergsgatan i Nyby. Återplanteringen kommer att ske senast två år efter det att träden har avverkats.

Exploatören har fått godkännande från Uppsala kommun att ta bort träd för att möjliggöra exploateringen. En ekonomisk ersättning ska erläggas kommunen baserat på nuvarande trädvärde. För varje träd ska belopp beräknas enligt *Ekonomisk värdering av träd – Alnarpsmodellen 2.2*".

Den yttre trädraden som berörs av exploateringen består av sju intilliggande parklindor som ska bevaras. För dessa träd ska en skyddsplan tas fram innehållande tillämpliga delar av *Standard för skyddande av träd vid byggnation 2.0*. Skyddsplanen ska godkännas av Länsstyrelsen och kommunen innan några åtgärder inom arbetsområdet kan påbörjas.

Ledningar

I anslutning till planområdet har följande ledningsägare ledningar:

- IP only Networks AB
- Skanova
- Uppsala Vatten och Avfall AB
- Vattenfall Eldistribution AB
- Vattenfall AB Heat Nordic

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

Uppsala Vatten har ledningar i gång- och cykelvägen utmed Torkelsgatan som ligger cirka 1,5 meter från fastighetsgränsen för Kvarngärdet 30:1. För att inte riskera att skada ledningen samt för att hålla ledningen tillgänglig under byggnation inom Kvarngärdet 30:1, ska byggaktören sätta en spont inom egen fastighet. Dagvattenledningens exakta läge måste säkerställas genom framgrävning och inmätning innan byggnation påbörjas. Nödvändiga riskanalyser, vibrationsmätningar mm. kommer att behöva göras i syfte att förhindra påverkan på ledningen.

Exploatören 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.

Masshantering

Exploatören ansvarar för hantering och rening av massor i samband med byggnation.

Ekonomiska åtgärder

Exploatören bekostar och kommunen ansvarar för nödvändiga åtgärder inom allmän plats intill planområdet. Kostnaderna för detaljplanens genomförande tas ut i form av en exploateringsavgift.

Exploatören ansvarar för och bekostar uppförande och drift av anläggningar inom kvartersmark. Exploatören ansvarar även för att söka de tillstånd och dispenser som kan krävas samt bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Avtal

Planavtal

Ett planavtal är upprättat och omfattar kommunens kostnader för framtagande av detaljplanen.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas och föreligga innan planen antas av kommunen. Avtalet ska bland annat reglera kostnads- och ansvarsfördelningen för detaljplanens genomförande. Exploatören bekostar de åtgärder på allmän plats intill planområdet som föranleds av detaljplanens genomförande. Exempel på åtgärder som ska regleras i avtalet är upprustning av intilliggande fickpark, breddning av

gång- och cykelväg, iordningställande av handikapparkering på allmän plats samt fartdämpningsåtgärd vid infarten till Kvarntorgsgatan. Justering och återställande av allmän plats till följd av byggnationen av kvartersmark bekostas av exploatören.

Ledningar

Eventuell flytt av befintliga ledningar ska göras i samråd med ledningsägare och bekostas av fastighetsägaren, alternativt regleras via markavtal med Uppsala kommun.

Vatten och avlopp

För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet ska en avgift betalas enligt Uppsala Vatten och Avfall AB:s gällande VA-taxa. Avgiften utgörs av anläggningsavgift (engångsavgift) och bruksavgift (periodisk avgift).

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning, ledningsrätter

Detaljplanen omfattar inga gemensamhetsanläggningar eller ledningsrätter, och innebär inte några fastighetsbildande åtgärder.

Fastighetsägaren har tidigare haft ett lägenhetsarrende för parkering på den intilliggande fastigheten Kvarngärdet 1:20. Parkering för boende ska lösas inom egen fastighet och parkering till verksamhetslokaler finns på allmän plats i närområdet, varför lägenhetsarrendet är uppsagt med uppsägningstid till och med 2019-10-31.

PLANENS KONSEKVENSER

Miljöaspekter

Stadsbild och kulturmiljö

Det aktuella planområdet ligger utanför, men gränsar till, riksintresset Uppsala stad. Ett genomförande av detaljplanen har därför ingen direkt påverkan på riksintresset. Inte heller den riksintressanta siktlinjen från Vaksalagatan in mot Carolina Rediviva påverkas. Däremot har den tillkommande höga bebyggelsen en viss påverkan på lokala siktlinjer från Gränbyparken. Dessa siktlinjer har dock främst ett lokalt värde.

Gällande stadsbilden innebär detaljplanen att de två kvarntornen kompletteras med ett tredje högt punkthus. Punkthuset är placerat inom fastighetens södra del, för att få en fungerande helhetskomposition tillsammans med de befintliga punkthusen, och en tydlig separation dem emellan. Punkthuset får samma antal våningar och samma höjd som Kvarntornen. Projektet skiljer sig dock i sin utformning och gestaltning för att huset inte ska läsas tillsammans med de andra två höghusen och uppfattas som en, stor enhet. I och med att planen möjliggör för verksamhetslokaler i bottenvåningarna kan torgets funktion som stadsdelscentrum stärkas. Detta stärks även av att det idag dominerande inslaget av markparkeringar tonas ner då bostädernas parkering kan ske i källargarage.

1950-talets bebyggelsefront mot Torkelsgatan kommer att påverkas i någon mån av detaljplanen, eftersom detaljplanen möjliggör att bebyggelsen hamnar något närmre Torkelsgatan än tidigare. Nedtagningen av en av alléns trädrader innebär en negativ påverkan på övergången mellan den äldre stenstaden och Kvarntorget. Torkelsgatans bredd och den resterande trädraden gör dock att bebyggelsefronten och stadsplanegränsen fortfarande kommer att vara tydlig.

Detaljplanen innebär att centralstråkets ursprungliga karaktär som funktionsseparerad centrumfunktion kommer att bli otydligare, i och med att detaljplanen möjliggör bostäder. Detaljplanen innebär även att

länken mellan det norra och södra bostadsområdet i Norra kvarngärdet försvagas. Den höga bebyggelsen vid Kvarntorget kommer sammantaget att uppfattas som en egen stadsdel och inte som en del av Norra Kvarngärdet. De tydliga årsringarna som idag är avläsbara i stadsutbyggnaden påverkas därmed negativt. Ur kulturhistorisk synvinkel är det dock positivt att bottenvåningarna planläggs för centrumverksamhet, så att byggnaderna inte får en renodlad bostadskaraktär.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att den f.d. konsumbutiken rivs. Byggnaden bedöms enligt inventeringen *Det moderna samhällets kulturarv* ha ett arkitektoniskt värde men har under åren delvis förvanskats, bland annat genom tillbyggnad och ändrad skyltning. Dessutom har den ursprungliga helhetsverkan i närområdet förändrats. Att riva huset bedöms därför inte innebära en betydande negativ påverkan på kulturmiljön. Byggnaden ska dokumenteras av en byggnadsantikvarie före rivning.

Naturmiljö

Ett genomförande av detaljplanen innebär att en av trädraderna kommer behöva tas ned. Bebyggelsen har placerats nära Torkelsgatan för att möjliggöra en buller- och vindskyddad bostadsgård på kvarters inre sida. Inventeringen visar att allén inte bedöms ha något högre naturvärde. De negativa konsekvenserna för naturmiljön som nedtagningen av allén innebär kompenseras genom fickparken och gröna värden på de gemensamma utevistelseytorna. Dispens för att genomföra åtgärden är redan ansökt. Kompensationsåtgärder kommer att genomföras genom återplantering av lövträd på andra platser, dels längs Torkelsgatan och dels i Nyby.

Rekreation och friluftsliv

Planen innebär ingen påverkan på varken rekreation- eller friluftslivet. Fler bostäder i området gör att de befintliga parkerna kan komma att bli mer utnyttjade.

Social infrastruktur

Tillkommande behov av förskola och skola som planen kan komma att leda till uppskattas som begränsat.

Mark och vatten

Platsen har inte några kända belastningar i form av markföroreningar eller annat som kan påverkas vid en exploatering. Under förutsättning att skyddsföreskrifter följs bedöms ingen negativ påverkan ske på mark eller vatten.

Resurshushållning

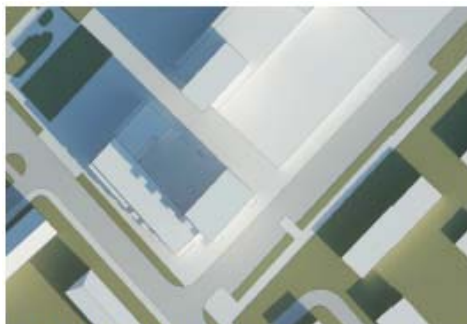
Planområdet ligger i ett bebyggt kvarter. Befintlig infrastruktur i form av gator och tekniska system för vatten, avlopp och energi kan vara ett bra sätt att hushålla med samhällets resurser. Planens byggrätt innebär ett mer effektivt markutnyttjande än tidigare, och läget ger goda förutsättningar för fler att resa hållbart med god tillgång till kollektivtrafik och korta avstånd för att gå och cykla inom centrala staden.

Hälsa och säkerhet

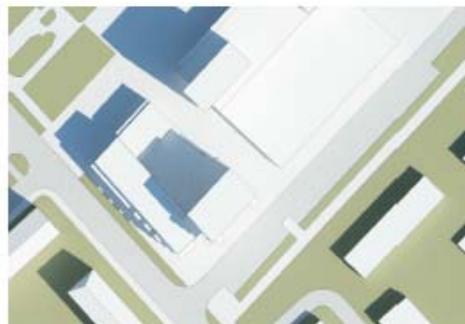
Solinstrålning

Arkitema arkitekter har i samband med planarbetet tagit fram en solstudie som visar hur den tillkommande bebyggelsen skuggar området och den befintliga bebyggelsen. Bilderna nedan visar solljusförhållandena vid fyra tidpunkter på dagen vid vår-/höstdagjämning och sommartid. Solstudien visar att solförhållandena för den tillkommande bebyggelsen är goda. Gården till bostäderna kommer dock bli skuggad större delen dygnet. Solförhållandena i utemiljöer regleras inte i lagstiftning (miljöbalken) men i planen bedöms det värdeskapande att säkerställa platser för utevistelse med relativt bra solförhållanden. Därför reglerar detaljplanen att det ska finnas en takterrass på den lägsta byggnadskroppen,

där solförhållandena är bättre. Solstudien visar även att den befintliga bebyggelsen på Kvarnatorget kommer delvis att bli skuggad på eftermiddagen av det högsta föreslagna huset.



21 SEPTEMBER/MARS 09:00



21 JUNI 09:00



21 SEPTEMBER/MARS 12:00



21 JUNI 12:00



21 SEPTEMBER/MARS 15:00



21 JUNI 15:00



21 SEPTEMBER/MARS 18:00



21 JUNI 18:00

Sociala aspekter

Trygghet

I och med att detaljplanen möjliggör en blandning av både bostäder och verksamheter finns det förutsättningar för att platsen kommer att upplevas tryggare under flera timmar på dygnet, då fler människor kommer att vara i rörelse i området. Projektet innebär att fickparken sydost om planområdet kommer rustas och öppnas upp, där bland annat gång- och cykelkopplingar kommer att göras tydligare.

Med fler entréer, fönster samt balkonger som skapas mot fickparken och Torkelsgatan, bidrar den nya bebyggelsen till fler ”ögon på platser”. Detta ökar tryggheten och orienterbarheten i området. Närhet till service och funktioner samt främjande av trygghet i offentliga platser och stråk ger förutsättningar för en mer jämställd stadsmiljö.

Tillgänglighet

Nya byggnader och tomter ska enligt lag vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Ett genomförande av planen innebär att fler tillgängliga bostäder med modern standard och hiss kan uppföras i Kvarngärdet. Detta kan ge möjlighet för till exempel äldre personer, eller personer med nedsatt rörelseförmåga, att bo kvar i stadsdelen.

Barnperspektiv

Planen ger förutsättningar till att skapa en grön vistelseyta på gården, dock är den relativt begränsad i sin storlek. Närhet finns till mindre parker samt goda gång- och cykelstråk som leder till Gränby-parken och Kvarngärdesskolan. Kopplingen till dessa stråk kan ske via gång- och cykelbanor eller via torgytan, och trafiksäkerheten bedöms som relativt god. Flera skolor finns inom gångavstånd från planområdet vilket ger goda förutsättningar för barns och ungas fria rörelse.

Mötesplatser och stadsliv

Syftet med detaljplanen är att stärka det befintliga stadsdelstorget med en komplettering av bostäder och verksamheter. I och med ett genomförande av detaljplanen finns det större möjligheter att torgytan, som delvis ligger inom fastigheten, kan rustas upp och kompletteras med till exempel bättre sittmöjligheter. Även fickparken sydost om planområdet kan i och med projektet rustas upp, och platsen som helhet får möjlighet att fungera bättre som en mötesplats än vad den gör idag.

Folkhälsa

På grund av planområdets läge har de föreslagna bostäderna god visuell och rumslig närhet till ett antal parker vilket ger goda möjligheter till hälsa och välmående. Detta gäller både mindre linjära parker i direkt anslutning till planområdet, samt koloniområdet och Gränbyparken som nås genom gröna gång- och cykelstråk.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplan

Planen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

Miljöbalken

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

Detaljplanen berör inte riksintressen inom område, och planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 4.

Detaljplanen berör miljö kvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5, eftersom planområdet ligger inom avrinningsområdet till Fyrisån. Genom att säkerställa att det finns plats för att rena och fördröja dagvattnet inom planområdet bedöms planen därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplanen berör miljöbalkens kapitel 7 eftersom det i anslutning till planområdet finns en trädrad som kan omfattas av det generella biotopskyddet för alléer. Planområdet ligger även inom yttre vattenskyddsområde. Under förutsättning att gällande föreskrifter följs bedöms planens genomförande inte innebära någon negativ påverkan. Planen bedöms vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7.

Detaljplanen berör ej miljöbalkens kapitel 8 och planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 8.

REVIDERINGAR EFTER SAMRÅDET

Plansamrådet

Detaljplanen var på samråd mellan den 26 juni och 30 augusti 2019. Ett informationsmöte hölls i S:t Pers kyrka den 13 augusti 2019.

Under samrådstiden har 25 skriftliga synpunkter inkommit, varav 5 utan erinran. Enligt PBL 5 kap 17 § behöver inte en samrådsredogörelse tas fram efter samråd när planen handläggs med standardförfarande. Redovisningen av inkomna synpunkter från samrådet görs i utlåtandet, som tas fram efter granskningen. I utlåtandet kommer även stadsbyggnadsförvaltningens svar på synpunkterna att framgå.

Ändringar av planförslaget

- En del av fastigheten Kvarngärdet 1:20 har inkluderats i planområdet. Denna del som idag är planlagd som kvartersmark planläggs som allmän plats. Användningen parkering kvarstår. Syftet med detta är att parkeringsplatserna ska kunna användas av allmänheten.
- En bestämmelse har tillkommit som säger att marken runt bebyggelsen (torgytan) inte får användas för bilparkering.
- Luft- och bullerutredningarna har reviderats.
- Projekterings-PM och markteknisk undersökningsrapport har lagts till som bilaga.
- Inventering av 6 stycken skogslönnar på Torkelsgatan vid Kvarntorget i Uppsala har lagts till som bilaga.
- Planbeskrivningen har förtydligats och reviderats avseende planens påverkan på naturmiljön, kulturmiljön, biotopskydd, buller från fläkt, mark- och geoteknik, solinstrålning samt utrymningsmöjligheter.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i oktober 2019

Maija Tammela Arvidsson
detaljplanechef

Elin Eriksson
planarkitekt

Marina Ziakouli
planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd 2018-12-19
- granskning 2019-09-19

Datum
2019-10-04Diarienummer
PBN 2015-003445

Detaljplan för del av kvarteret Kvarnen

Standardförfarande

GRANSKNINGSLISTA

Myndigheter

Kommunala lantmäterimyndigheten

Länsstyrelsen

Sakägare och boende inom och utanför planområdet

Enligt fastighetsförteckning

Enskilda hyresgäster eller medlemmar i bostadsrättsföreningar som är sakägare och/eller har yttrat sig under samrådet

Hyresgästföreningar

Hyresgästföreningen i Uppsala Knivsta

Kommunala nämnder, förvaltningar m fl

Kulturnämnden

Miljö och hälsoskyddsnämnden

Räddningsnämnden

Intresseföreningar och sammanslutningar

Handikappföreningarnas samarbetsorgan

Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd

Föreningen Vårda Uppsala

Ledningsägare

Upplands Energi AB

Telia Sonera Skanova Access AB

Svenska Kraftnät

IP Only

Uppsala Vatten och Avfall AB

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Värme Uppsala AB

Trafik

LFV (fd Luftfartsverket)

Swedavia

Kollektivtrafikförvaltningen ULS

Parkeringsbolaget

Övrigt

Upplandsmuseet

Uppsala domkyrkoförsamling

För allmänhetens kännedom

Kommuninformation

Stadsbiblioteket

Gränbybiblioteket

För kännedom

Sökande

Kommunstyrelsen

Kommunalråd:

Erik Pelling

Mohammad Hassan

Politiska partier

Miljöpartiet

Moderata samlingspartiet

Vänsterpartiet

Centerpartiet

Liberalerna

Förtroendevalda i plan- och
byggnadsnämnden

Stadsbyggnadsförvaltningen,

Bygglov

Namngivningsnämnden

Gatu- och samhällsmiljönämnden

Idrott- och fritidsnämnden

