

Handläggare:
Elin ErikssonDatum:
2018-10-29Diarienummer:
PBN 2015-003445

Behovsbedömning

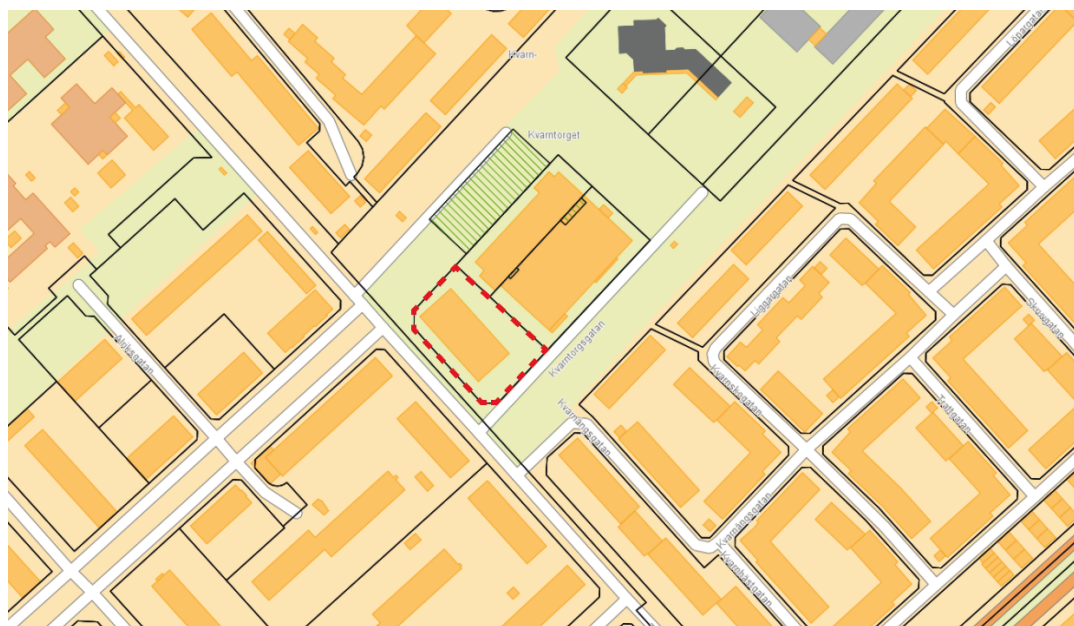
Detaljplan för del av kvarteret Kvarnen

BEHOVSBEDÖMNING – RISK FÖR BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

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. Behovsbedömningen är upprättad enligt förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905). Samråd med kommunens berörda tjänstemän har skett via startmöte 2017-03-30.

PLANEN

2011 vann detaljplanen för Migo, Kvarntorget, laga kraft. Denna detaljplan innebar ett stort lyft för Kvarntorget, då den bland annat möjliggjorde att två nya bostadshus i elva våningar kunde uppföras på platsen, där det så kallade ”migohuset” låg. Vid denna planläggning såg inte ägaren till fastigheten Kvarngärdet 30:1 någon anledning till att komplettera sin verksamhet. I dagsläget ser dock byggherren Veidekke att det skulle vara intressant med en komplettering med bostäder i detta läge. Syftet med planläggningen är att stärka det befintliga stadsdelscentrumet med komplettering av verksamheter och nya bostäder.



Fastigheten Kvarngärdet 30:1 är markerad med röd streckad linje.

Projektet omfattar tre huskroppar som möter intilliggande bebyggelse med en trevåningsdel, en femvåningsdel mot Torkelsgatan samt en elvavåningsdel mot Kvarntorgsgatan. I bottenvåningen planeras lokaler för centrumverksamhet.



Situationsplan: White.



Illustrationer över projektet: Arkitema Architects.

För att kunna genomföra projektet behöver en trädrad längs Torkelsgatan tas bort, vilket medför att gång- och cykelvägen kan breddas till samma bredd som finns norr och söder om planområdet. I samband med planläggning för Kvarngärdet 30:1 ingår det även att utreda en upprustning av fickparken sydost om fastigheten, och hur den kan utformas för att gång- och cykelstråket (som löper till Gränby) ska få en tydligare koppling till Torkelsgatan.

PLATSEN

Nuvarande markanvändning och planläge

Översiktsplan 2016

Det utpekade området ligger 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. De ska också bidra till bättre förutsättningar för ett ökat stadsliv med hög kvalitet i stadsmiljön.

Detaljplan

Gällande detaljplan 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.

Stadsbild och kulturmiljö

Kvarntorget ligger i stadsdelen Kvarngärdet som planlades och byggdes på 1960-talet. Strukturen i området 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 bredd stråk med park och centrumfunktioner. Planområdet ingår i den delen av "centrumstråket" 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 stadsdelen sista etapp.

En kulturhistorisk utredning har tagits fram av Upplandsmuseét (2016-06-23). Den visar att det finns tre överordnade, viktiga egenskaper i området som det finns kulturhistorisk anledning att upprätthålla och som påverkas av en exploatering inom Kvarngärdet 30:1. Dessa är 1950-talets bebyggelsefront mot Torkelsgatan, centralstråkets karaktär som avskilt, funktionsseparerat område för centrumfunktioner samt kopplingarna mellan det östra och västra bostadsområdet.

I början av 2010-talet kompletterades torget med bostäder i form av två 11-våningshus, "Kvarntornen". I samband med detta rustades torget upp. De två nya tornen har haft stor påverkan på stadsbilden och utgör idag ett landmärke för Kvarngärdet och Kvarntorget.



*Bilderna visar den lägre lamellhusbebyggelsen i fonden och "Kvarntornen" i bakgrunden.
Bild: Upplandsmuseet.*



Mitt emot planområdet och "Elon-huset" finns den högre lamellhusbebyggelsen från 50-talet. Utmed Torkelsgatan finns två trädrader på vardera sida om gång- och cykelvägen. Bild: Upplandsmuseet.

Inom planområdet finns en f.d. konsumbutik ritad av Stig Ancker 1962. Idag används butiken för försäljning av sällanköpsvaror. Enligt den kulturhistoriska utredningen bedöms huset 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.



”Elon-huset”, den f.d. Konsumbutiken. Ritad av Stig Ancker. Bild: Upplandsmuseet.

Planområdet ligger inte inom riksintresset för kulturmiljövården, men angränsar till det. En del av riksintresset för Uppsala stad, C40, består av siktlinjerna mot Uppsalas märkesbyggnader. I kommunens översiktsplan är bland annat siktlinjen från Vaksala in mot Carolina Rediviva utpekad som en särskilt värdefull siktlinje. Planområdet ingår, tillsammans med omgivande bostadsbebyggelse, i ett stort område som i en inventering under 1970- och 1980-talet pekats ut som kommunal kulturmiljö.



Bilden är ett utdrag ur översiktsplan 2016 och visar riksintresseområde Uppsala stad med särskilt viktiga siktsektorer markerade. Planområdets läge är markerat med en lila cirkel.

Naturmiljö

Planområdet omfattar ingen naturmiljö. Däremot finns två trädrader utmed Torkelsgatan som kan omfattas av biotopskyddet för alléer. Dispens krävs för åtgärder som innebär att biotopskyddade träd tas ner.

Rekreation och friluftsliv

Gränbyparken som erbjuder en stor variation av rekreativomöjligheter ligger cirka 1 kilometer från planområdet. Cirka 150 meter från planområdet ligger parken Höganäshöjden.

Miljöbelastning

Avrinningsområde

Planområdet ligger inom avrinningsområdet för Fyrisån, vilket innebär att dagvatten från planområdet kan påverka möjligheterna att uppfylla miljökvalitetsnormerna för Fyrisån.

Samhälls- och naturresurser

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom vattenskyddsområdet för Uppsala- och Vattholmaåsarna.

Grundvattentillgång

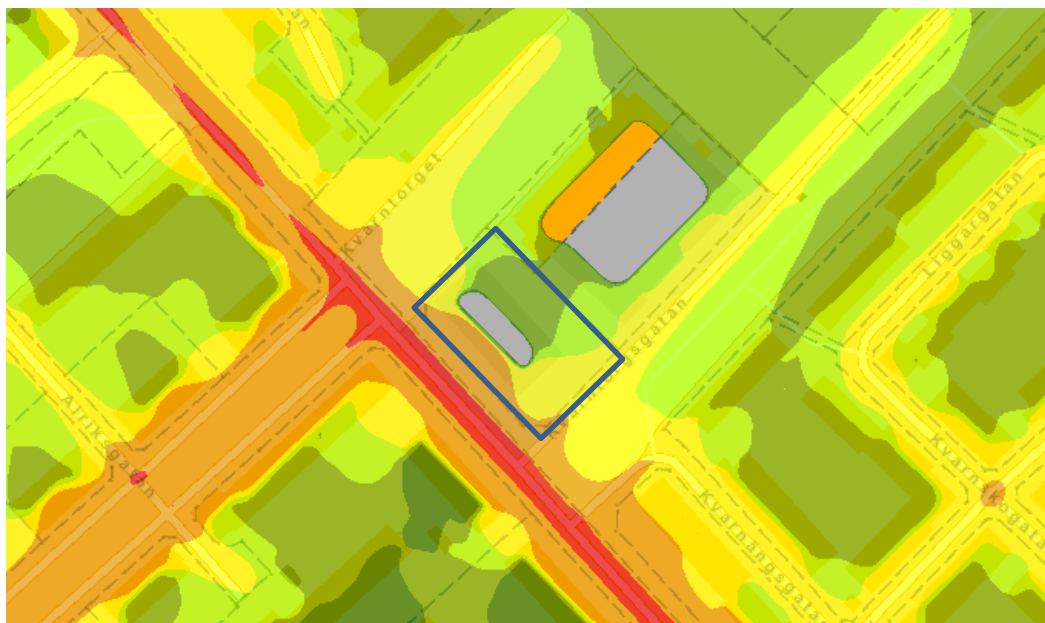
Planområdet ligger inom område med risk för salt grundvatten. Enligt känslighetskartan för grundvatten (Måsen) är känsligheten måttlig. Vissa försiktighetsmått behöver vidtas inom området för måttlig känslighet, exempelvis att dagvatten från körbara ytor ska genomgå rening i t.ex. växtbäddar innan de tillåts infiltrera.

Kollektivtrafik

Planområdet har ett gott kollektivtrafikläge. Linje 3 och 30 stannar vid hållplatsen Kvarntorget.

Hälsa och säkerhet

Buller



Kartan visar bullernivåer intill planområdet, som är markerat med blått.

Planområdet ligger i anslutning till Torkelsgatan som är relativt hård trafikerad. Planområdet utsätts för bullernivåer intill Torkelsgatan som överskrider lagstadgade riktvärden för bostäder.

Luft

Enligt kommunens kartläggning är halterna för PM10 (årsmedelvärde för 2015) 15–20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ utmed Torkelsgatan förbi planområdet, vilket är över miljömålen men under miljö kvalitetsnormen som ligger på 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Halterna för kvävedioxid, NO_2 (årsmedelvärde för 2015) är 20–26 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ utmed gatan, vilket också är över miljömålen men under miljö kvalitetsnormen som ligger på 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Markföroreningar

Området var åkermark innan "elon-huset" byggdes. Enligt kommunens kartdatabas finns inga kända markföroreningar inom planområdet.

PÅVERKAN

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.



Fågelperspektiv från nordväst över projektet: Arkitema architects.

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. Huskroppen närmst Torkelsgatan är 5 våningar hög och indragen på sin södra sida för att möjliggöra en allmän plats med gott solläge. Huskroppen i norr är 3 våningar och ansluter därmed till ”migohuset” med samma våningsantal. I och med att planen ska möjliggöra verksamhetslokaler i bottenvåningarna kan torgets funktion som stadsdelscentrum stärkas. Detta stärkts även av att det idag dominerande inslaget av markparkeringar tonas ner då bostädernas parkering sker i källargarage.

Angående 1950-talets bebyggelsefront mot Torkelsgatan påverkas den i någon mån av detaljplanen, eftersom bebyggelsen hamnar något närmre Torkelsgatan än tidigare. Torkelsgatans bredd gör dock att bebyggelsefronten och stadsplanegränsen fortfarande kommer att vara tydlig. Den nya bebyggelsen bör inte vara för lik 1950-tals bebyggelsen i sitt uttryck, och en trädrad bör sparas för att markera övergången mellan den äldre stenstaden och Kvarngärdet.

Angående centralstråkets karaktär och kopplingen mellan östra och västra bostadsområdet kommer den nya bebyggelsen att ytterligare försvaga kopplingen mellan de båda bostadsområdena, och göra centralstråkets ursprungliga karaktär som funktionsseparerad centrumfunktion otydligare. 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 viktigt att de nya byggnaderna mot Torkelsgatan inte får en renodlad bostadskaraktär, utan planläggs med centrumverksamhet i bottenvåningarna.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att den f.d. konsumbutiken rivs. Byggnaden bedöms i 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.

Naturmiljö

Ett genomförande av detaljplanen innebär att en av trädraderna kommer behöva tas ned. Dispens kan komma att krävas för att genomföra åtgärden.

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.

Miljöbelastning

Ny bebyggelse innebär alltid en viss miljöbelastning, exempelvis ökade uppvärmnings- och energibehov samt ökad alstring av avfall. Eftersom området ligger i anslutning till ett område som redan är bebyggt, innebär det att befintliga system för VA och energi kan användas.

På bostadsgården finns ytor för att ta fördröja och rena dagvattnet innan det släpps på det kommunala dagvattensystemet. En dagvattenutredning tas fram till samrådet.

Samhälls- och naturresurser

Vattenskyddsföreskrifterna för Uppsala- och Vattholmaåsarna behöver följas. Ingen negativ påverkan av skyddsområdet bedöms då ske.

Under planprocessen behöver hänsyn tas till grundvattnets känslighet. Detaljplanen bedöms dock inte innebära något hinder för att vidta de försiktighetsmått som krävs.

Hälsa och säkerhet

Buller

I samband med planarbetet ska bullersituationen utredas. I och med husens tänkta placering bör en tyst sida gå att uppnå, samt att få en bullerskyddad innergård.

Luft

Den föreslagna bebyggelsen kan innebära att luftmiljön längs Torkelsgatan försämras eftersom att gaturummet sluts mer. Eftersom att det är en relativt kort sträcka bedöms luftmiljön inte försämras så pass kraftigt att miljö kvalitetsnormerna riskerar att överskridas.

Måluppfyllelse

Ett genomförande av detaljplanen innebär att Torkelsgatan sluts mer vilket kan göra det svårare att uppnå det nationella miljömålet *Frisk luft*. I övrigt motverkar detaljplanen inte några nationella, regionala eller lokala mål.

Samlad påverkan

Ett genomförande av detaljplanen överensstämmer med översiktsplanens intentioner. Det centrala läget med befintliga system för uppvärmning och VA samt god tillgång till kollektivtrafik och gång- och cykelvägar innebär att miljöbelastningen inte bedöms vara betydande. Kulturmiljövärden påverkas negativt. Ett genomförande av detaljplanen innebär att den f.d. konsumbutiken 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. Även 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.

MOTIVERAT STÄLLNINGSTAGANDE

Med utgångspunkt från ovanstående gör kommunen den bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte antas medföra någon risk för betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6:11. En miljöbedömning enligt miljöbalken 6:12- 6:13 bedöms därmed inte behöva genomföras.

PLAN- OCH BYGGNADSNÄMNDEN



LÄNSSTYRELSEN
UPPSALA LÄN

Thomas Sigvardsson
Planhandläggare
010-22 33 466
thomas.sigvardsson@lansstyrelsen.se

Yttrande

1(1)

2018-11-23

402-7539-2018

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

Samråd om behovsbedömning till detaljplan för Kvarnen, 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 detaljplanen är att stärka fastigeten Kvarngärdet 30:1 med komplettering av verksamheter och nya bostäder i befintligt stadsdelscentrum. Planen omfattar tre huskroppar som möter intilliggande bebyggelse med en trevåningsdel, en femvåningsdel mot Torkelsgatan samt en elvåningsdel mot Kvarntorgsgatan. I bottenvåningen planeras lokaler för centrumverksamhet.

Behovsbedömning

Länsstyrelsen bedömer att rubricerad detaljplan inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken, och i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905) samt 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

De som medverkat i beslutet

Chef för plan- och bostadsenheten Annika Israelsson har beslutat i detta ärende. Planhandläggare Thomas Sigvardsson har varit föredragande. I den slutliga handläggningen har också miljöhandläggare Gunilla Lindgren medverkat.

Ärendet har hanterats med digital signering och har därför inga underskrifter.

Annika Israelsson

Thomas Sigvardsson

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum: 2018-12-19

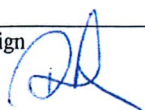
**Övriga
deltagare:**

Mats Norrbom stadsbyggnadsdirektör, Elisabet Jonsson plan- och byggchef, Maija Tammela Arvidsson, Torsten Livion detaljplanechefer, Jenny Björnström chef bostadsanpassning, Yvonne Fredriksson chef bygglovshandläggning, Claes Larsson, stadsarkitekt. Deltar vid föredragning: Linus Pettersson, Eleonore Albenius, Louise Granér, Elin Eriksson, planarkitekter, Menna Hagstroem, bygglovsarkitekt, Maya Katsumata Ling, bygglovshandläggare.

Övriga närvarande: Lisa Sjöberg, praktikant, Peter Jernberg, nämndsekreterare.

Justerandes sign

ES



Utdragsbestyrkande

EJ

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum: 2018-12-19

§ 318

**Detaljplan för del av kvarteret Kvarnen
2015-003445**
Beslut

Plan- och byggnadsnämnden beslutar

att genomföra plansamråd för del av kvarteret Kvarnen inom Kvarngärdet.

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

Planförslaget uppskattas inrymma:

Flerbostadshus	ja
Antal lägenheter	80
Typ av verksamhet	centrumverksamhet
Verksamhetsyta netto o kvm	-490 kvadratmeter

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att stärka det befintliga stadsdelstorget med en komplettering av bostäder och verksamheter. Detaljplanen möjliggör för cirka 80 lägenheter fördelade på tre byggnadskroppar i 11, 5 respektive 3 våningar. I bottenvåningarna ska det finnas lokaler för centrumverksamhet om cirka 400 kvadratmeter. 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.

Förslaget är förenligt med översiktsplanen.

Yrkanden

Simon Westberg (KD) yrkar att ärendet återremitteras och att hushöjden begränsas till fem våningar.

Beslutsgång

Ordföranden ställer yrkandet att ärendet återremitteras och att hushöjden begränsas till fem våningar mot att ärendet ska avgöras i dag och finner att nämnden beslutar att avgöra ärendet idag.

Ordföranden ställer därefter frågan om det är nämndens mening att bifalla arbetsutskottets förslag genomföra plansamråd för del av kvarteret Kvarnen inom Kvarngärdet och finner att nämnden bifaller detta.

Justerandes sign




Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum: 2018-12-19

§ 318, forts.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2018-12-03

Behovsbedömning

Arbetsutskottet föreslår samråd.

Expedieras till

Veidekke Bostad AB

Nikosan fastigheter AB

Akten

Justerandes sign

E.N.



Utdragsbestyrkande

