

andläggare
Sandra Gustafsson
018-727 48 71

Diarienummer
PBN 2016-002002

Planbeskrivning

Detaljplan för Kvarngärdet 28:3

Standardförfarande

SAMRÅDSTID mellan 26 juni och 11 september 2017



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR	3
Samrådshandlingar	3
Övriga handlingar	3
Läshänvisningar	3
Medverkande.....	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
MILJÖBALKEN (MB).....	4
Miljöbalken 3, 4 och 5 kap	4
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap.....	4
Miljöbalkens övriga kap	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	5
Översiktsplan.....	5
Gällande detaljplan.....	6
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	7
Plandata.....	7
Bebyggelse, gestaltning och kulturmiljö	8
Naturmiljö.....	13
Offentlig och kommersiell service.....	13
Friytor.....	13
Tillgänglighet för funktionshindrade.....	14
Trafik och tillgänglighet.....	14
Hälsa och säkerhet.....	14
Teknisk försörjning	16
PLANENS GENOMFÖRANDE.....	16
Organisatoriska åtgärder	16
Tekniska åtgärder	16
Ekonomiska åtgärder.....	16
Fastighetsrättsliga åtgärder	17
PLANENS KONSEKVENSER	17
Nollalternativ	17
Miljöaspekter	17
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN	18
Översiktsplan.....	18
Miljöbalken.....	18

HANDLINGAR

Samrådshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 behovsbedömning
- Fastighetsförteckning*

Samrådshandlingarna finns tillgängliga på kommuninformationen på Stationsgatan 12 och 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 PUL (personuppgiftslagen).

Läshänvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som t ex ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras m.m. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovprövning. Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

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. Illustrationerna i planbeskrivningen har gjorts av Arredare Projekt AB.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

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

Fastighetsägaren Bergsporten AB önskar att utöka kontorsytan inom delar av den befintliga byggnaden i korsningen S:t Olofsgatan – Väderkvarnsgatan. Den aktuella huskroppen är idag i tre våningar och ambitionen med projektet är att bygga till ett fjärde indraget våningsplan, samt att ordna en takterrass i anslutning till tillbyggnaden.

Planområdet ligger i Uppsalas centrala delar, nära Vaksala torg. Den befintliga byggnaden inom planområdet är kulturhistoriskt värdefull och delar av den aktuella byggnaden är även q-märkt vilket medför stora krav på tillbyggnadens utformning.

MILJÖBALKEN (MB)

Miljöbalken 3, 4 och 5 kap

Planområdet ligger inom ett område av riksintresse för kulturmiljövården, *Uppsala stad*, samt ingår i ett kommunalt kulturmiljöområde, *Uppsala stad*. Den befintliga byggnaden är ritad av arkitekt Gunnar Leche och den huskropp som vetter mot S:t Olofsgatan är q-märkt. I området runt fastigheten finns det även flera särskilt kulturhistoriskt värdefulla byggnader.

Detaljplanen omfattar endast den del av byggnaden som vetter mot Väderkvarnsgatan. Påbyggnaden kommer inte att påverka stadsbilden eller riksintresset för *Uppsala stad*.

Detaljplanen berör miljö kvalitetsnormer, enligt Miljöbalken 5 kap, då Väderkvarnsgatan har förhöjda partikelhalter och förhöjda halter av kväveoxid.

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap

Miljöbalken 6:1–6:18 och 6:22 tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (EU-direktiv 2001/42 EG). Vid betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning av planen göras under vars process en miljökonsekvensbeskrivning tas fram. En behovsbedömning utifrån förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4, görs för att ta ställning till om ett genomförande av en detaljplan kan antas leda till en betydande miljöpåverkan eller inte och om förslaget ligger i linje med översiktsplanens intentioner.

Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning, daterad 2016-12-08, har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att detaljplanens genomförande medför en mycket liten inverkan på stadsbilden. Bedömningen är även sådan att den q-märkta byggnaden inte kommer att förvanskas. Luftkvaliteten kommer inte att försämrans längs gatorna. Utöver detta sker ingen påverkan.

Motiverat ställningstagande

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

Miljöbalkens övriga kap

Planområdet ligger inom yttre grundvattenskyddsområde enligt miljöbalken 7 kap. Om markarbeten som t.ex. schaktning, pålning eller spontning kommer att ske närmare högsta grundvattenytan än 1 meter, måste dispens från de aktuella vattenskydds föreskrifterna sökas hos länsstyrelsen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

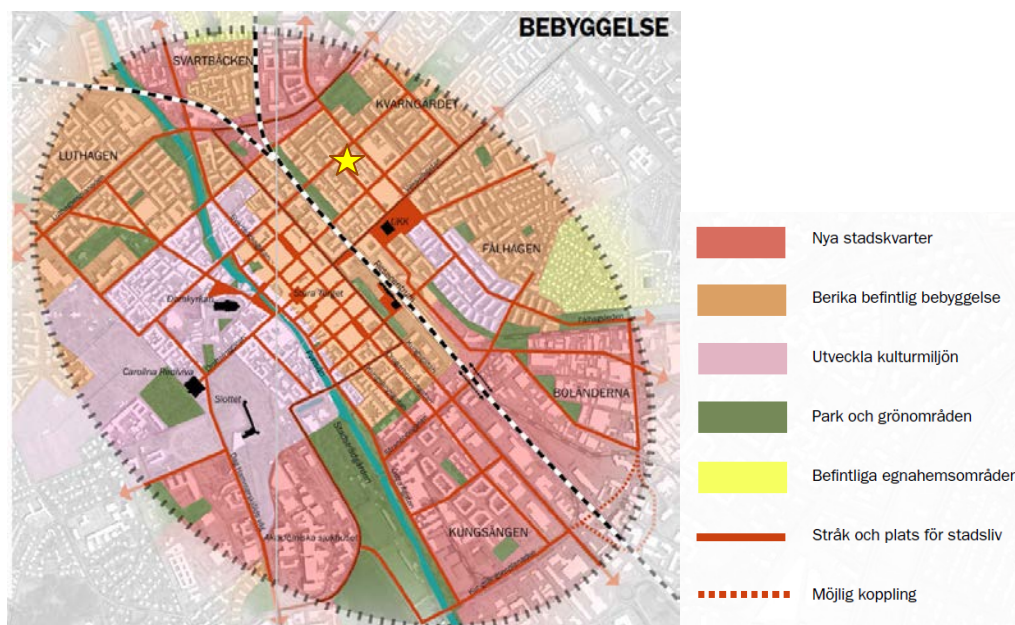
Planområdet är beläget inom *Uppsala innerstad* som enligt översiktsplanen bör växa med mer yta för verksamheter och bostäder. Utvecklingen ska ske genom omvandling av miljöer med låg utnyttjandegrad samt genom förändring och tillägg i den befintliga stadsmiljön.

Uppsala innerstadsstrategi – ”Stadsliv i mänsklig skala”

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

Den aktuella fastigheten finns i närheten av Vaksala torg, som i innerstadsstrategin pekats ut som ett av åtta *fokusområden för stadsliv*. Med *fokusområden för stadsliv* menas de områden som har goda förutsättningar för att uppnå en hög grad av stadsliv och som bidrar till att utvidga stadslivet i centrum. Vaksala torg har, med sin storlek och sitt centrala läge, en unik möjlighet att utvecklas till ett mer publikt torg. Förändringar i intilliggande kvarter ska ske genom tillägg av såväl bostäder och kontor som handel och offentlig service.

Taklandskapet är en viktig del av utvecklingen innerstaden. Taken är många gånger en outnyttjad resurs som kan användas för social samvaro, till exempel genom gårdar och uteplatser. Vid planering och utveckling av innerstaden ska man därför eftersträva att taken utnyttjas på ett bättre sätt så att de fyller fler funktioner.

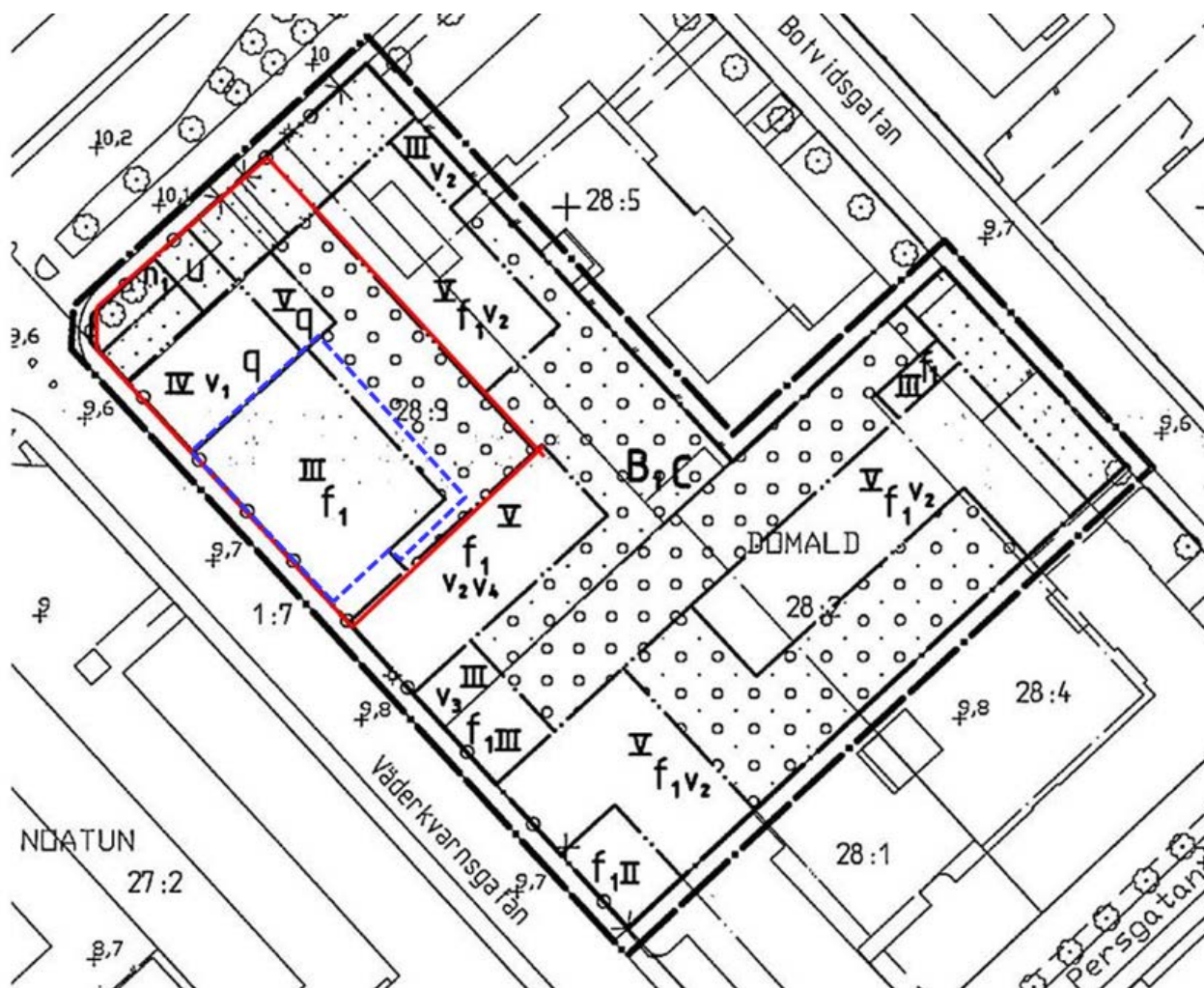


Urdrag från Innerstadsstrategin, en schematisk kartbild som visar den huvudsakliga inriktningen för innerstadens bebyggelseutveckling. Planområdets läge är markerat med gul stjärna. Den befintliga bebyggelsen inom planområdet ska enligt innerstadsstrategin berikas.

Gällande detaljplan

För området gäller *Detaljplan för del av kvarteret Domald*, laga kraft 2004-04-27. Den gällande detaljplanen medger att marken får bebyggas och användas för centrumverksamhet och bostäder, bostäder får dock inte finnas i de två nedersta våningarna mot Väderkvarnsgatan. Delar av markens bebyggande är begränsat till att endast få byggas under med körbart bjälklag, så kallad ringprickmark.

Våningsantalet inom planområdet varierar mellan 3 och 5 våningar. För den aktuella huskroppen är våningsantalet reglerat till 3 våningar och där gäller även att fasad ska utföras med markerad sockelvåning samt fasad i puts. Varsamhetsbestämmelsen, q, gäller inte den del av bygganden som nu är aktuell för planläggning men gäller för den huskropp som angränsar till planområdet och som även tillhör samma byggnad. Utfartsförbud gäller längs Väderkvarnsgatan och delar av S:t Olofsgatan.



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

OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

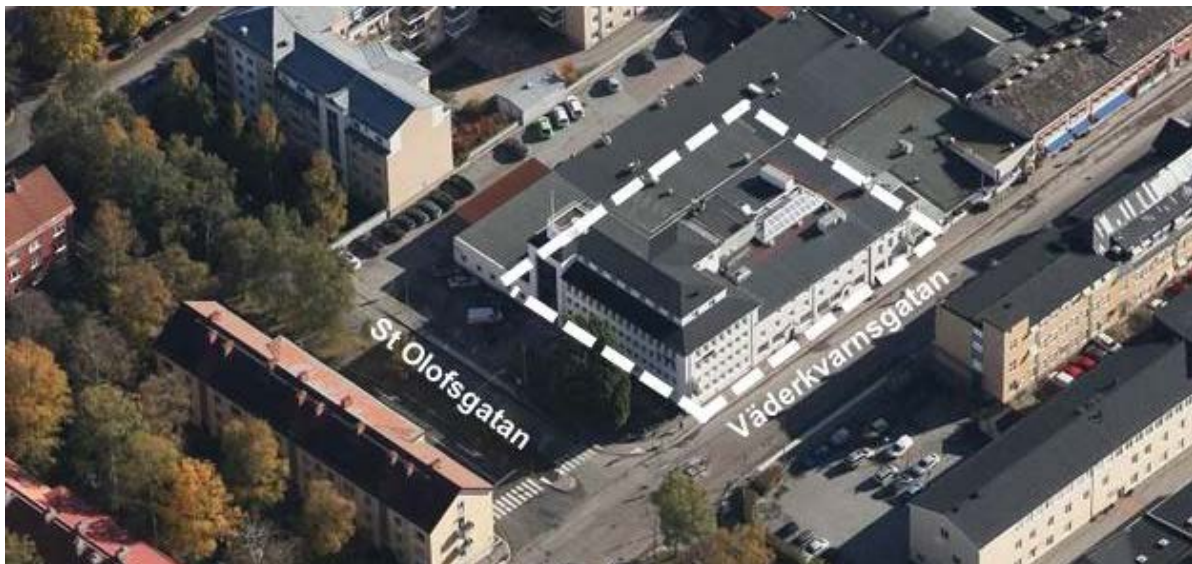
Plandata

Läge och omfattning samt markägoförhållanden

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



Orienteringskarta som visar planområdet markerat med rött



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

Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att detaljplanen antas det 4:e kvartalet 2017.

Genomförandetid

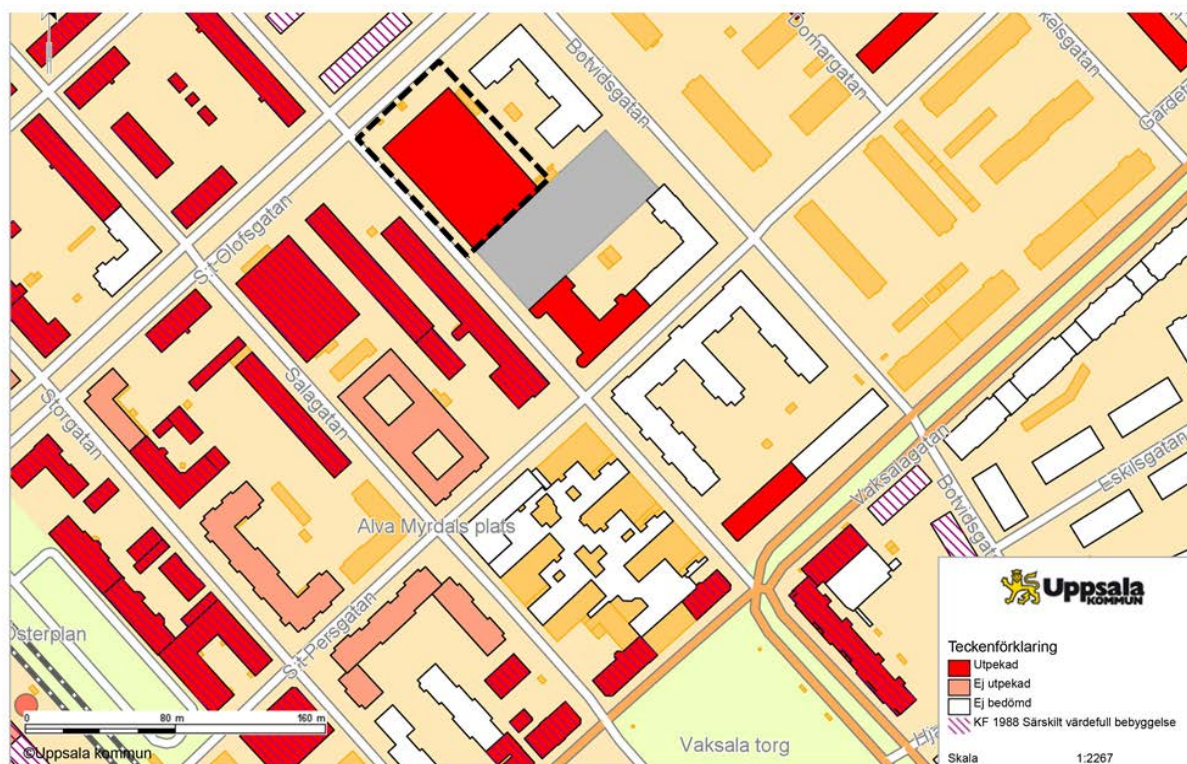
Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft. Motivet är att utvecklingen av Uppsala innerstad sker i mycket snabb takt och att staden förväntas utvecklas ytterligare under kommande år.

Bebyggelse, gestaltning och kulturmiljö

Allmän områdesbeskrivning

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

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



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

Befintlig bebyggelse inom planområdet

Den befintliga bebyggelsen inom planområdet utgörs av en vitputsad kontorsbyggnad. Byggnaden uppfördes år 1937 och är gestaltningsmässigt ett av Gunnar Leches mer betydande verk som renodlad funktionalist.

Den huskropp som vetter mot Väderkvarnsgatan och som ingår i planområdet

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



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

Huskroppen mot S:t Olofsgatan är i stort sett bevarad. Den har idag i 4 våningar med ett femte indraget våningsplan. Huskroppen omfattas av skyddsbestämmelser (q) i den sedan tidigare gällande detaljplanen.





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

Den gamla f.d. Philipssons bilhall (ursprungligen Åhléns bilfirma ritad av Gunnar Leche), som finns i korsningen Väderkvarnsgatan – S:t Persgatan, är en av de äldre industribyggnaderna i området som har byggts om till verksamhets- och kontorslokaler samt bostäder. Bostäderna som har byggts ovanpå den gamla industribyggnaden är ett exempel på hur äldre byggnader kan omvandlas och leva vidare i kombination med ny och morden bebyggelse. Se bilden nedan.



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

Förändringar

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

CB *Centrum, bostäder*

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

De kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna inom området och den q-märkta huskroppen i direkt anslutning till byggnaden ställer stora krav på gestaltningen av tillbyggnaden. För att den nya byggnaden ska kunna utgöra ett spännande, modernt inslag i stadsbilden men samtidigt förhålla sig till omkringliggande bebyggelse ska den tillkommande kontorsytan ha hög arkitektonisk kvalitet. Förslaget innebär en varsam påbyggnad med en lätt konstruktion med glasfasad mot Väderkvarnsgatan. Att välja glas eller liknande material mot Väderkvarnsgatan kan skapa en spännande kontrast till den äldre byggnaden och på så vis bidra till ett intressant inslag i stadsbilden.

f₄ *Tillbyggnaden ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet*

Den befintliga byggnaden planläggs med varsamhetsbestämmelser. Syftet är att säkerställa byggnadens långsiktiga kulturhistoriska värde. Takfoten på den befintliga byggnaden längs Väderkvarnsgatan är en viktig del i helhetsintrycket av byggnadens karaktärsdrag och bör värnas om. Detaljplanen anger därför att takfoten ska bevaras i samband med en ombyggnation. För att bibehålla byggnadens befintliga karaktärsdrag ska även fasaden längs Väderkvarnsgatan fortsatt vara i puts och ha markerad sockelvåning. Förslaget innebär även att det tillkommande våningsplanet är indraget från fasadliv och att takterrassen är indragen från takfoten mot Väderkvarnsgatan. Tillbyggnaden inklusive takterrassen ska även placeras med avstånd från den q-märka huskroppen längs S:t Olofsatan.

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

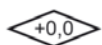
k₂ *Byggnadsverkets karaktärsdrag vad gäller den befintliga takfoten längs Väderkvarnsgatan ska bibehållas*

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

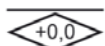
f₃ *Takterras får inte finnas*

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

Detaljplanen reglerar en högsta nockhöjd på +25,5 meter för en begränsad yta i byggnadens mitt. Syftet är att möjliggöra en lanternin som ger ljusinsläpp till hela kontorsbyggnaden. I övrigt får den största delen av byggnaden en högsta byggnadshöjd på +23,5 meter över nollplanet. Mot Väderkvarnsgatan och på den yta som är avsedd för takterrass trappas höjden ner till + 20,0 meter. På planområdets nordvästra sida begränsas byggnadshöjden till högst +15,0 meter. Syftet är att möjliggöra en utbyggnad av burspråk i en våning. Den högsta byggnadshöjden på + 23,5 meter över nollplanet korresponderar i stort med de högsta byggnadshöjder som omkringliggande byggnader har. Genom att begränsa byggnadshöjden till + 23,5 meter kommer inte byggnaden att medföra någon betydande påverkan för stadsbilden i område.



Högsta byggnadshöjd över angivet nollplan i meter



Högsta nockhöjd över angivet nollplan i meter

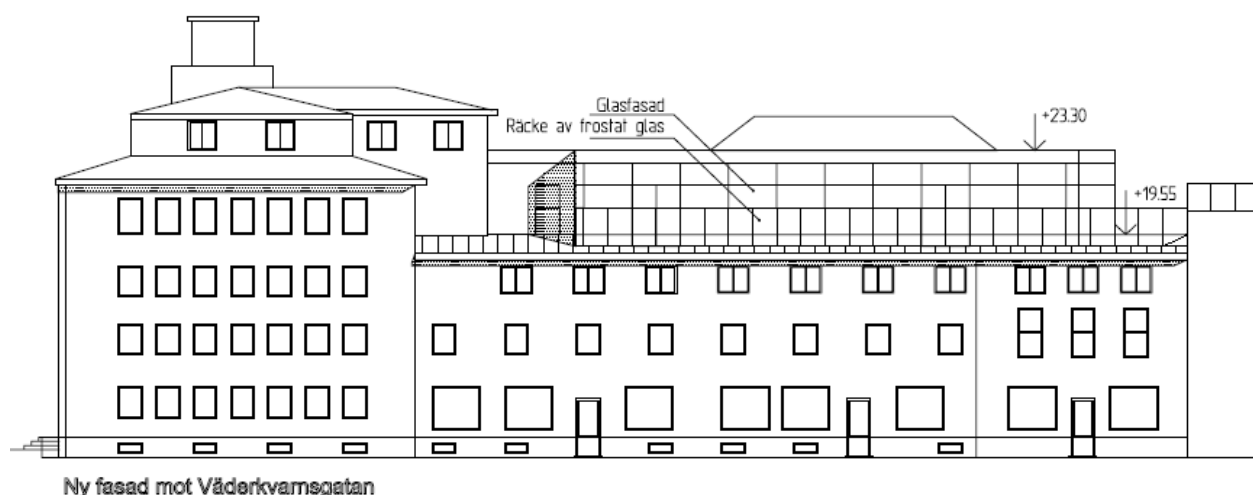
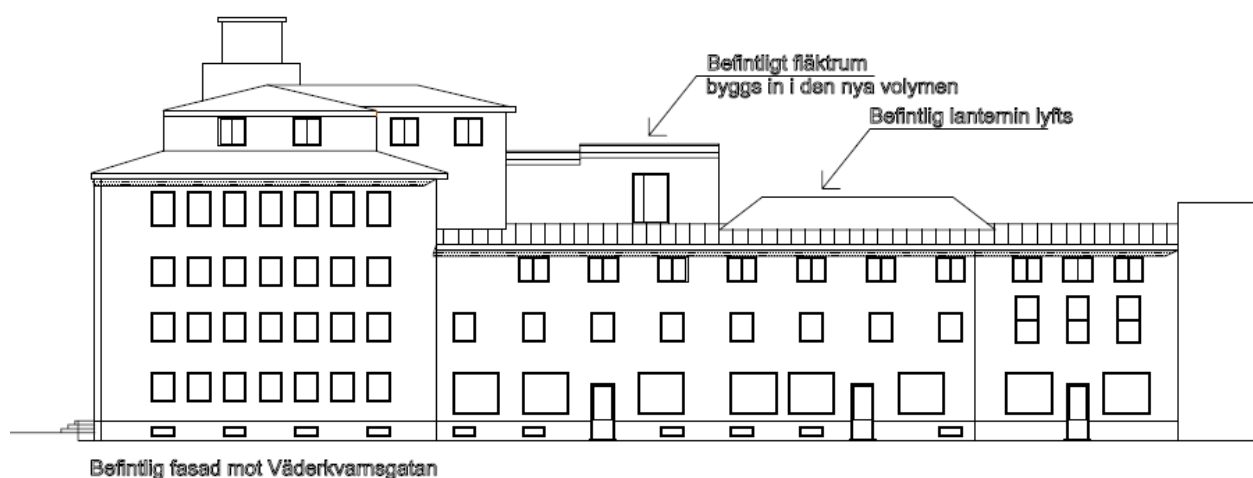


Illustration som visar byggherrens förslag av påbyggnad på befintligt kontorshus inom Kvarngärdet 28:3. Den översta bilden visar befintlig bebyggelse, den nedre bilden visar hur tillbyggnaden skulle kunna se ut. Illustrationen är gjord av Arredare Projekt AB, Erik Lindgren.

Naturmiljö

Planområdet är helt bebyggt och saknar naturmiljö.

Offentlig och kommersiell service

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

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

Friytor

Förutsättningar

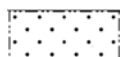
Planområdet är i dagsläget helt bebyggt och saknar friytor. Delar av markens bebyggande är däremot begränsat i den äldre detaljplanen, *Detaljplan för del av kvarteret Domald*, med syfte att möjliggöra gårdsmiljö för de bostäder som är planerade i området.

Längs det nu aktuella planområdets nordöstra sida och på delar av planområdets sydöstra kant är marken begränsad till att endast få byggas under med körbart bjälklag, detta regleras med så kallad ringprickmark i den gällande planen.

Förändringar

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

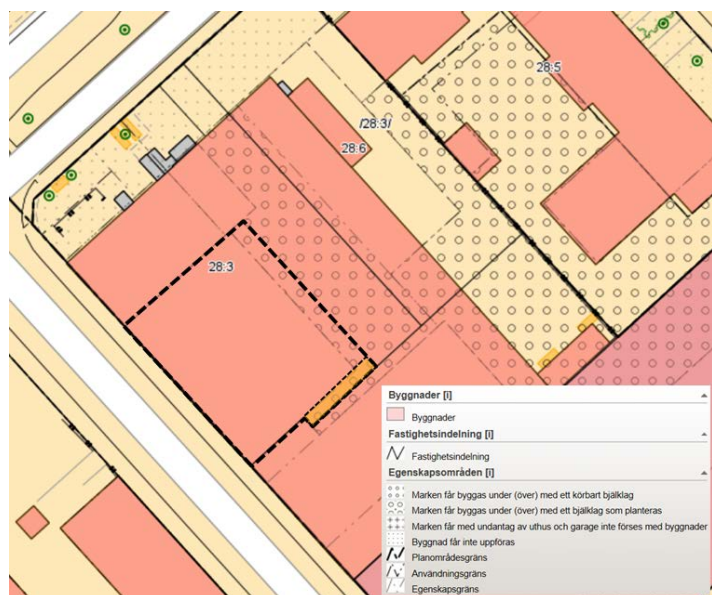
Den del av den äldre ringprickmarken som inte begränsas med de nya bestämmelserna får byggas med en höjd på högst 15 m. Syftet med att låta ringprickmarken upphöra där är att möjliggöra en utbyggnad bestående av burspråk på byggnadens baksida.



Byggnad får inte uppföras

b₁

Marken får byggas under med körbart bjälklag



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

Tillgänglighet för funktionshindrade

Entréer

Byggandens entré ligger mot S:t Olofsgatan. Där är marken plan och lättillgänglig från såväl S:t Olofsgatan som från Väderkvarnsgatan. Den befintliga entrén nås via tre trappsteg och det finns goda möjligheter att anordna ramp eller hiss.

Angöring med bil

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

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

Fortsatt lovprövning för tillbyggnaden

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

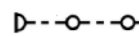
Trafik och tillgänglighet

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken är god i området. Planområdet ligger centralt, endast 300 meter från Vaksala torg som är en viktig knutpunkt för kollektivtrafiken. Väderkvarnsgatan är även stomlinjestråk för kollektivtrafiken. Planen medför ingen ökad belastning av kollektivtrafiken och påverkar inte heller framkomligheten för busstrafiken längs S:t Olofsgatan och Väderkvarnsgatan.

Biltrafik och angöring

Angöring till fastigheten sker på samma ställe som tidigare, i planområdet för kvarteret Domalds nordöstra hörn, längs S:t Olofsgatan. För att behålla den befintliga gatustrukturen anger detaljplanen fortsatt utfartsförbud längs med Väderkvarnsgatan.

 *Körbar förbindelse får inte anordnas*

Parkering

Enligt *Uppsala parkeringstal* ska kontor i lägen med god tillgång till service och kollektivtrafik ha plats för 3 bilparkeringar och 40 cykelparkeringar per 1000 kvm bruttoarea. Den utökade byggrätt som detaljplanen medför genererar inget behov av att anordna ytterligare parkeringsplatser för bilar.

Tillräckligt antal cykelparkeringsplatser kan ordnas inom fastigheten och genom att bilparkeringsplatser i källarutrymmet omvandlas till cykelparkeringar. Det är av stor vikt att intresset av att iordningställa tillräckligt antal cykelparkeringsplatser säkerställs i bygglovsskedet.

Hälsa och säkerhet

Förorenade områden

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

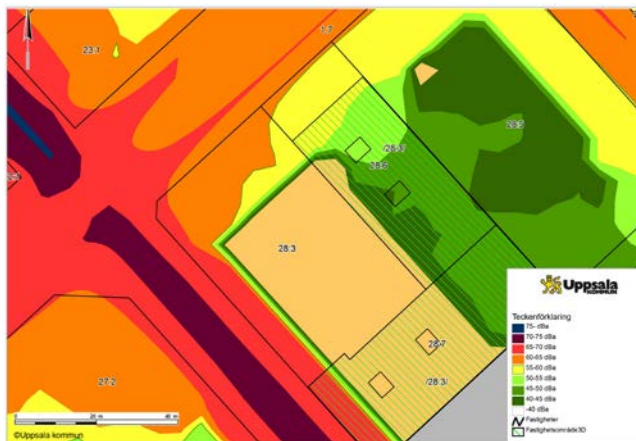
Grundvatten

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

Buller

Planområdet utsätts för buller från trafiken på Väderkvarnsgatan. Enligt Uppsala kommuns bullerkartläggning från 2011 ligger den ekvivalenta bullernivån vid fasad mot Väderkvarnsgatan på 55-60 dBA.

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



Kartbild som visar trafikbullernivåerna 2011 inom det aktuella planområdet.

Luft

Kommunens mätningar av luftkvaliteten och halterna av luftföroreningar i Uppsalas stadskärna visar att Väderkvarnsgatan är utsatt för höga halter av kväveoxid i luft (48-60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$) samt höga partikelhalter (35-50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$).

Detaljplanen innebär att den befintliga byggnaden kan utökas med 250 kvm kontorsyta vilket troligtvis inte innebär en ändring av partikel- eller kvävedioxidhalten på Väderkvarnsgatan och miljö kvalitetsnormerna för luftföroreningar kommer troligen inte att överskridas som en konsekvens av detaljplanen.



Till vänster: Kartbild som visar partikelhalten på Väderkvarnsgatan. Till höger: Kartbild som visar kväveoxidhalten på Väderkvarnsgatan.

Teknisk försörjning

Teknisk försörjning finns väl utbyggt i området. Den befintliga byggnaden är ansluten till såväl dagvatten och vatten och avlopp som till el, värme, tele och bredband. Avfallshanering sköts av Uppsala Vatten och Avfall AB.

Genomförandet av planförslaget medför att 250 kvm kontorsyta kan tillskapas i anslutning till den befintliga kontorsbyggnaden. I förhållande till den redan befintliga bebyggelsen inom området är detta en liten ändring. Eftersom planområdet ligger i ett område med väl utvecklad infrastruktur leder ett genomförande av detaljplanen inte till någon betydande samhälls- och naturresurspåverkan på den tekniska försörjningen i området.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Ansvarsfördelning

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

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

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

- IP-Only Networks AB (2016-12-28)
- Skanova (2017-01-03)
- Uppsala kommun, Gatu- och trafikkontoret (2017-01-03)
- Uppsala vatten och avfall (2016-12-28)
- Vattenfall AB Heat Nordic (2017-01-03)
- Vattenfall Eldistribution (2017-01-04)

Direkt utanför planområdet har Telenor Sverige AB (2017-01-03) ledningar. Det kan finnas ytterligare, av Stadsbyggnadsförvaltningen, okända, ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger byggherren att undersöka om ytterligare ledningar finns. Byggherren ska kontakta de berörda ledningsägarna i god tid. Utsättning av befintliga kablar ska begäras innan arbetena sätts igång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

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

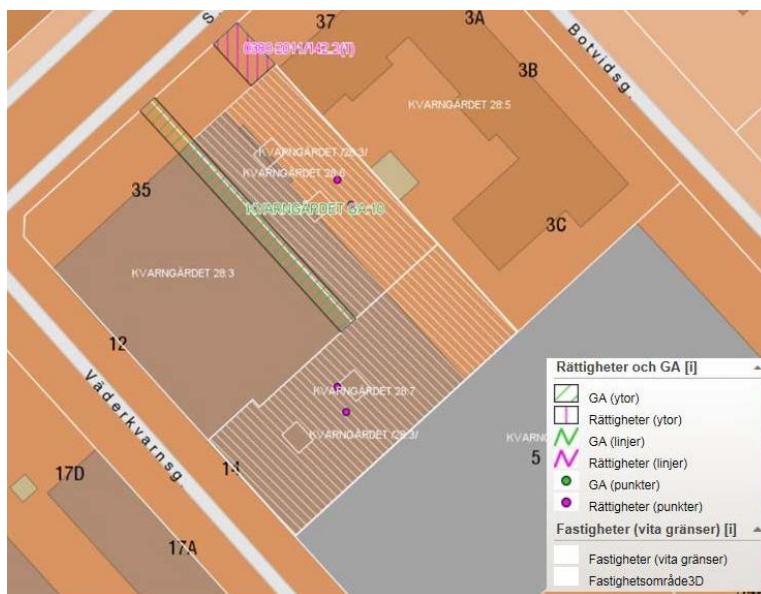
Ledningar

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

Fastighetsrättsliga åtgärder

Förutsättningar

Planområdet omfattar fastigheten *Kvarngärdet 28:3* och ägs av Bergsporten AB. Fastigheten belastas av två servitut. Servituten anger dels rätt att anlägga, underhålla och förnya pelare enligt stomförslag (0380-2001/142.A) och dels rätt att anlägga underhålla och förnya VVS- och elledningar (0380-2011/142.C). Båda servituten är till förmån för fastigheterna *Kvarngärdet 28:6* och *Kvarngärdet 28:7*. Fastigheten igår även i en gemensamhetsanläggning i form av samfällighet för Väg. Samfälligheten består av fastigheterna *Kvarngärdet 28:3*, *Kvarngärdet 28:6* och *Kvarngärdet 28:7*. Fastigheterna äger lika stor del av gemensamhetsanläggningen. Kostnader för anläggningen ska delas lika mellan deltagande fastigheter.



Grönt skrafferat område i kartbilden ovan visar gemensamhetsanläggningen för Väg inom planområdet

Förändringar

Genomförandet av detaljplanen medför inte några fastighetsrättsliga åtgärder inom planområdet.

PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

Ett nollalternativ är ett scenario som beskriver vad som händer om detaljplanen inte genomförs. Ett nollalternativ skulle innebära att den tidigare detaljplanen fortsätter att gälla. Det innebär att det inte kommer att vara möjligt att utöka våningsantalet på huskroppen mot Väderkvarnsgatan. Detaljplanen medför en förtätning och utveckling av området, vilket är helt i linje med översiktsplanens och innerstadsstrategins riktlinjer och visioner.

Miljöaspekter

Stadsbild och kulturarv

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

Resurshushållning

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

Hälsa och säkerhet

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

Luftföroreningarna på Väderkvarnsgatan kommer inte att påverkas av den nya detaljplanen och miljö kvalitetsnormerna för partiklar och kväveoxid överskrids inte.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplan

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanens intentioner.

Miljöbalken

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

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

Planen berör inte miljöbalkens kapitel 4, Mälaren med öar och strandområden. Detaljplanen berör miljö kvalitetsnormer för luft enligt miljöbalkens kapitel 5. Luftföroreningarna kommer inte att påverkas av den nya detaljplanen.

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

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i juni 2017

Torsten Livion
Detaljplanechef

Sandra Gustafsson
Planhandläggare

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- Samråd & granskning

2017-03-23

Datum

Diarienummer

2017-05-23

PBN 2016-002002

Detaljplan för Kvarngärdet 28:3, Uppsala kommun

Standardförfarande

SAMRÅDSLISTA

Myndigheter

Kommunala lantmäterimyndigheten

Länsstyrelsen

Sakägare och boende inom och utanför planområdet

Enligt fastighetsförteckning

Kommunala nämnder, förvaltningar m fl

Kulturnämnden

Miljö och hälsoskyddsnämnden

Räddningsnämnden

Intresseföreningar och sammanslutningar

Handikappföreningarnas samarbetsorgan

Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd

Uppsala Handelsförening

Uppsala Handelskammaren

Föreningen Vårda Uppsala

Sveriges Fastighetsägare Mellansverige

Ledningsägare

Telia Sonera Skanova Access AB

Svenska Kraftnät

IP Only

Uppsala Vatten och Avfall AB

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Värme Uppsala AB

Telenor Sverige AB

Trafik

Kollektivtrafikförvaltningen ULS

Parkeringsbolaget

Övrigt

Upplandsmuseet

För allmänhetens kännedom

Kommuninformation

Stadsbiblioteket

För kännedom

Kommunstyrelsen

Kommunalråd:

Erik Pelling

Marlene Burwick,

Politiska partier

Miljöpartiet

Moderata samlingspartiet,

Vänsterpartiet,

Centerpartiet

Stadsbyggnadsförvaltningen,

Namngivningsnämnden