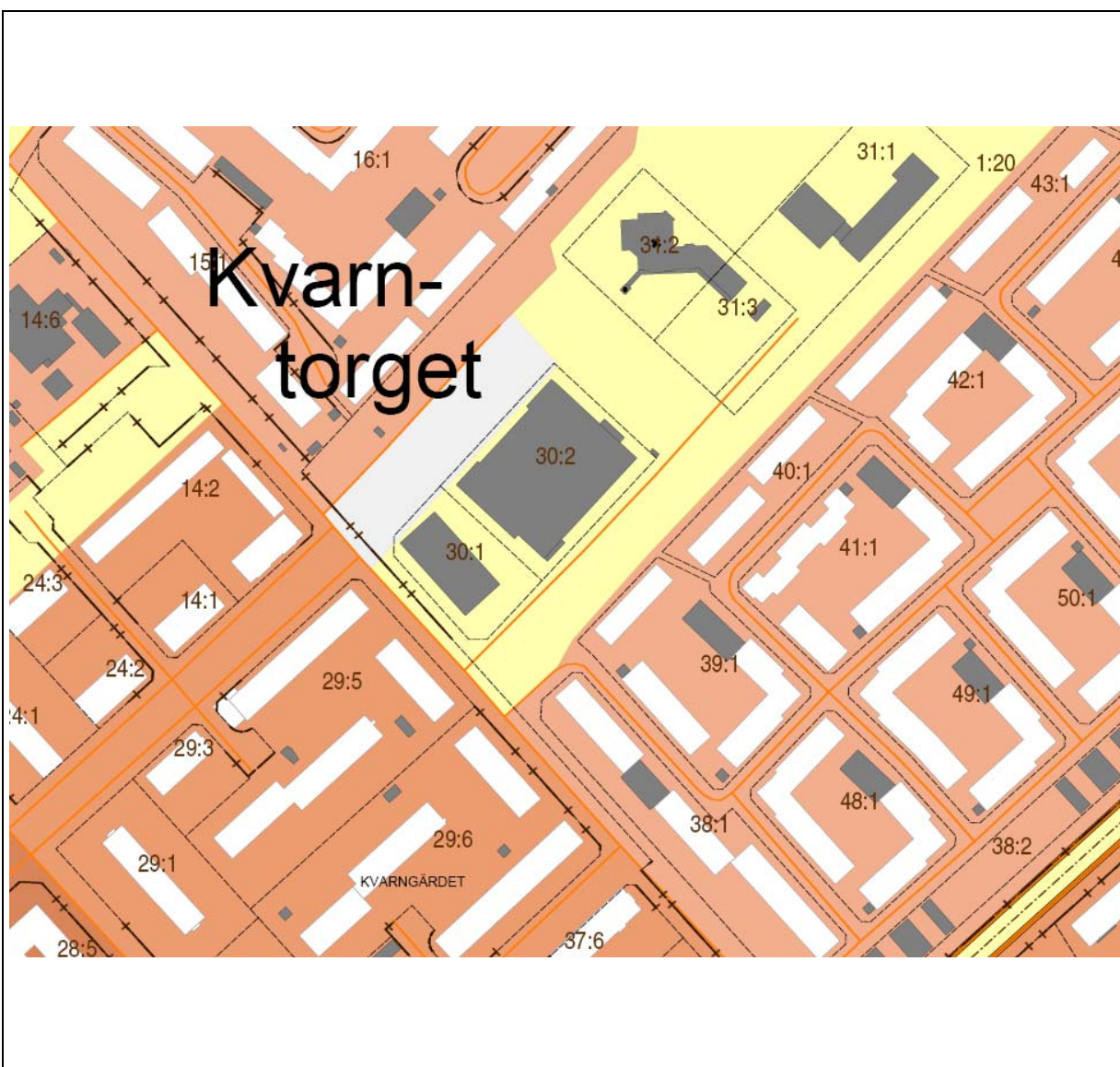




Detaljplan för Migo, Kvarntorget, Uppsala kommun

Normalt planförfarande

LAGA KRAFT 2011-11-17



Handläggare: Torsten Livion, telefon 018-727 47 28

Stadsbyggnadskontoret

Postadress: Uppsala kommun, Stadsbyggnadskontoret • 753 75 UPPSALA • Besöksadress: Stadshuset, Vaksalagatan 15
Telefon: 018 – 727 00 00 • Fax: 018 – 727 46 61 • E-post: stadsbyggnadskontoret@uppsala.se
www.uppsala.se

DETALJPLAN FÖR MIGO, KVARNTORGET, UPPSALA KOMMUN.....	1
PLANBESKRIVNING.....	3
HANDLINGAR.....	3
Antagandehandlingar.....	3
Övriga handlingar.....	3
Läshänvisningar.....	3
Medverkande	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
MILJÖBALKEN.....	4
MB 3, 4 och 5 kap	4
Miljöbedömning enligt MB 6 kap	4
Motiverat ställningstagande.....	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
ÖP	5
Detaljplaner	5
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	6
Plandata	6
Områdesbeskrivning.....	7
Stadsbild	8
Kulturarv, bebyggelse och gestaltning	8
Offentlig och kommersiell service.....	12
Friytor	12
Tillgänglighet för funktionshindrade	12
Mark och geoteknik.....	12
Trafik och tillgänglighet	13
Hälsa och säkerhet, skyddsområden	15
Teknisk försörjning.....	16
PLANENS KONSEKVENSER	17
Nollalternativ	17
Miljöaspekter	17
Sociala aspekter	18
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖP OCH MB	19
Översiktsplan	19
Miljöbalken.....	19
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	20
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	20
Genomförandetid	20
Markägförhållanden.....	20
Ansvarsfördelning	20
Huvudmannaskap	20
Avtal	20
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR.....	20
Fastighetsbildning.....	20
Fastighetsplan	21
Ledningsrätt.....	21
Utredningar inför bygglovprövning.....	21
Geoteknik.....	21
Byggskedet	21
Ledningar.....	21
Träd.....	21
Dagvatten.....	21
EKONOMISKA FRÅGOR.....	22
Planekonomi	22
Ledningsflytt.....	22

PLANBESKRIVNING

Detaljplanen är upprättad enligt plan- och bygglagen (1987:10).

HANDLINGAR

Antagandehandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer
- Genomförandebeskrivning

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Fastighetsförteckning*
- Miljöbedömning steg 1 – behovsbedömning*
- Samrådsredogörelse*
- Utlåtande*

Följande handlingar har utgjort planeringsunderlag:

- Bullerutredning reviderad 2011-05-03*
- Solstudier*
- Vindkomfortutredning*
- Arkitekturhistorisk analys och värdering, Norra Kvarngärdet*
- Utredning: *Högt hus vid Kvarntorget* (följer med som bilaga till behovsbedömningen)*

* Handlingar som finns att ta del av på stadsbyggnadskontoret.

Läshänvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som t ex ska vara allmän plats-mark, 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.

Syftet med genomförandebeskrivningen är att säkerställa ett genomförande av detaljplanen. Den tillämpas som stöd vid fastighetsbildning, avtalsskrivning för fördelning av kostnader mellan berörda parter m m efter planens antagande.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadskontoret i samarbete med andra kommunala förvaltningar och byggherrarna.

Illustrationsplan har gjorts av Bjerking/White arkitekter (J Modin)

Illustrationer och solstudier har gjorts av White arkitekter

Bullerberäkningar har gjorts av WSP Akustik

Vindkomfortutredning har gjorts av SMHI

Arkitekturhistorisk analys har gjorts av Upplandsmuseet

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att komplettera Kvarntorget med bostäder, butiker, vandrarhem, hotell och kontor.

Affärshuset Migo rustas upp med nya butikslokaler som vänder sig mot torget. Kvarntorget förtätas med bostäder bland annat i två punkthus, samt en ny hotellvåning. På så sätt kan platsen befolkas under hela dygnet och upplevas som tryggare. Genom förtätningen ökar också underlaget för kommersiell service.

Parkeringsytan framför Migohusets nordvästra del minskas för att ge plats för en större torg- och parkyta. Den samlade parkytan får en ny utformning och användning, varvid gång- och cykelvägen i planområdets norra del tas bort. Gång- och cykeltrafiken från Kvarngärdet och Gränby leds i stället över torget för att de allmänna platserna ska bli så befolkade som möjligt.

Huvuddragen för parkeringsytornas omvandling kring Migohuset är att flytta torgets infart något närmare torgets byggnader åt sydost, skjuta parkeringsplatserna bort från Migo, förlänga torgrummet mot kyrkan samt att rusta upp parktorget mellan Migo och vitvaruhuset på fastigheten Kvarngärdet 30:1.

Ett underjordiskt parkeringsdäck under delar av torget planeras också, i huvudsak för de tillkommande bostäderna. Nedfarten till parkeringsgaraget placeras i Migohusets nordöstra fasad.

MILJÖBALKEN

MB 3, 4 och 5 kap

Planområdet gränsar till riksintresset *Uppsala stad* och kan påverka värden som värnas av riksintresset. Detaljplanen berör inte övriga riksintressen enl. 3 och 4 kap, eller miljö kvalitetsnormerna enl. 5 kap.

Miljöbedömning enligt MB 6 kap

Lagkrav

Enligt PBL 5:18 ska bestämmelserna i MB 6:11–6:18 och 6:22 tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (Eudirektiv 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 görs för att ta ställning till om ett genomförande av en detaljplan kan antas leda till en betydande miljöpåverkan eller inte.

Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning, daterad 2010-11-23, har upprättats av stadsbyggnadskontoret. Sammantaget visar kontorets bedömning att den föreslagna detaljplanen inte medför en betydande miljöpåverkan.

(Behovsbedömningen i sin helhet finns att ta del av på stadsbyggnadskontoret)

Byggnadsnämnden tog ställning till att detaljplanen inte kan antas leda till en betydande miljöpåverkan i samband med beslut om utställning 2011-05-19.

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplan för Migo, Kvarntorget inte medför betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11 och att en miljöbedömning enligt MB 6:11–6:18 inte krävs. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och framför i samrådsyttrande daterat 2011-03-07 att planens genomförande inte kan antas medföra en sådan betydande

miljöpåverkan som avses i 6 kap 11 § miljöbalken.

(Behovsbedömningen i sin helhet samt länsstyrelsens yttrande finns att ta del av på stadsbyggnadskontoret.)

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖP

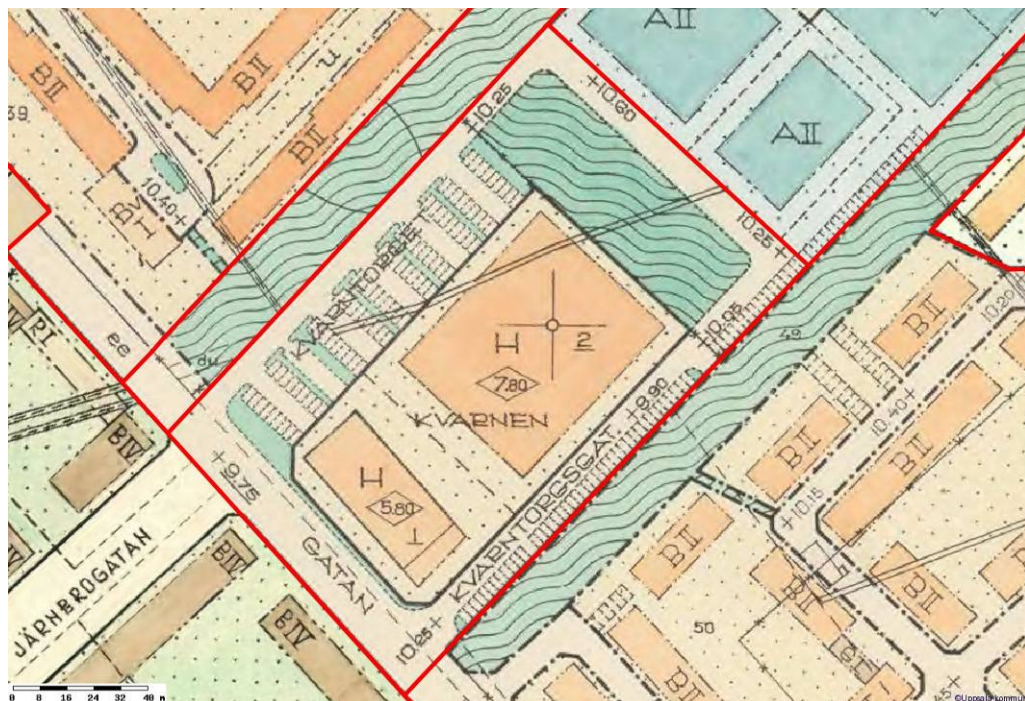
I översiktsplanen anges att stadsområdets väv av bebyggelse, grönstruktur, transportsystem och tekniska försörjningssystem ska göras tätare för att klara klimat- och miljökrav samt krav på stadslivskvaliteter. Staden växer huvudsakligen inåt.

Uppsala ökar sin attraktivitet genom att kombinera trygghet och hemkänsla med puls och stimulans genom mer stadsliv. Allmänna platser lyfts kvalitetsmässigt, särskilt i stadens inre delar, längs stadsstråk och vid kollektivtrafikhållplatser. Kvarntorget är beläget vid en kommande stomlinje. Inom stadsväven sker successiva tillskott av bebyggelse genom ny- och tillbyggnad på kvartersmark och i mellanrum på ett sätt som tillför värden till omgivningen, länkar samman stadsområden och skapar väldefinierade offentliga rum.

Stadsdelscentra, som Kvarntorget, ska prioriteras för tillskott av boende och verksamheter. Stadsdelstorgen utvecklas så att de lokala kvaliteterna värnas samtidigt som tillskott av verksamheter och aktivitetsytor prioriteras för att vidmakthålla servicefunktionerna. Utformningen ska stärka lokala samband inom området och underlätta för åtkomst med kollektivtrafik och cykel.

Detaljplaner

För området gäller detaljplan 70 F, laga kraft-vunnen 1963-06-28, som medger användningen handel (H). Dessutom anges allmän plats-mark i form av park och gata.



Gällande detaljplan

OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

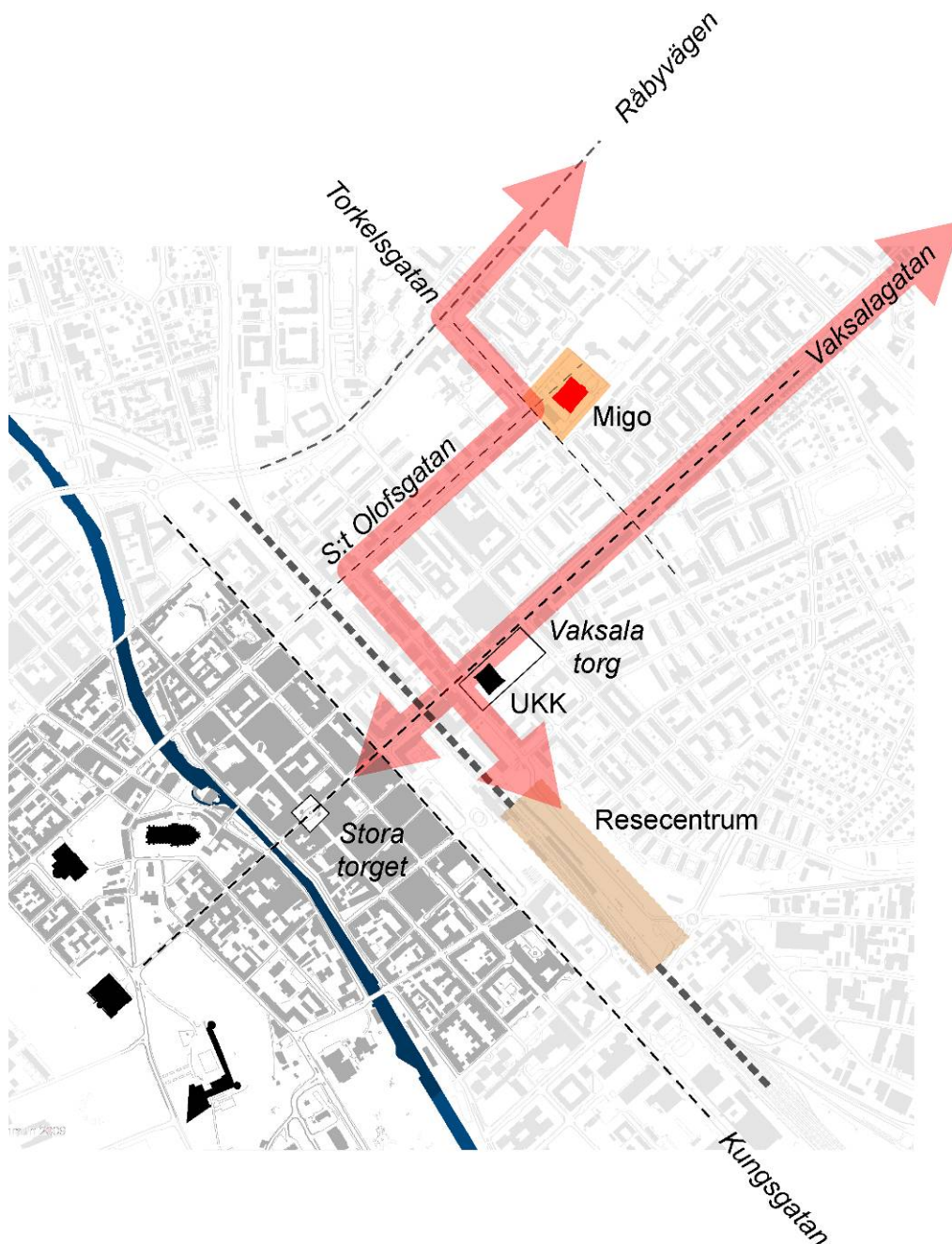
Geografisk läge

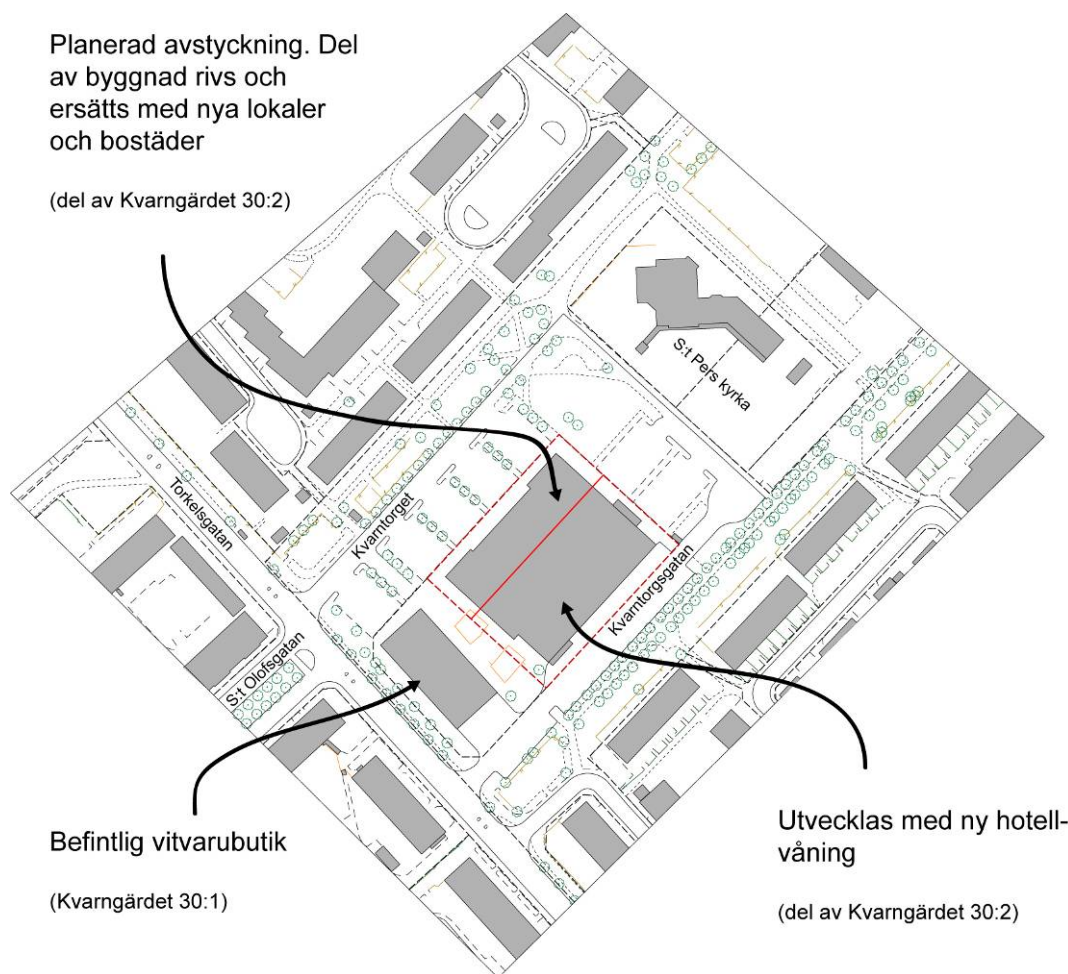
Planområdet är beläget ca 1 km norr om Uppsala centrum i stadsdelen Kvarngärdet, och tangerar gränsen för innerstaden. Planområdet omfattar fastigheterna Kvarngärdet 30:1 och 30:2 samt delar av Kvarngärdet 1:7 och 1:20.

Areal

Planområdet omfattar ca 2,5 hektar.

Placering i staden. Planområdet i orange, Migohuset i rött. De röda pilarna markerar kommande stomlinjer i närheten. Innerstadskvarter i mörkare grått ligger inom den historiska stadskärnan.





Markägoförhållanden

Fastigheten Kvarngärdet 30:1 ägs av Bo Wahlgren i Uppsala AB och Kvarngärdet 30:2, det så kallade Migohuset, ägs av Kvarntorget Fastighet AB. Fastigheterna ligger inom kvarteret Kvarnen. Kvarngärdet 1:7 och 1:20 ägs av Uppsala kommun.

Migohuset kommer att styckas av. "Tomten" för höghusen avgränsas av gränsen för den tänkta avstyckningen, 23 m innanför befintlig fastighetsgräns mot torget. Invändigt avgränsas tomten av en installationsvägg och en buffertzona på 1 meter, ca 17 meter innanför befintlig fasad mot torget. Parkeringslösningen fordrar tredimensionell fastighetsbildning, vilket också möjliggörs genom planens utformning. Även byggnaderna kan komma att styckas i 3D-fastigheter.

Områdesbeskrivning

I anslutning till Kvarntorget finns framför allt bostäder, varav de flesta är hyresrätter.

Kvarntorget ingår i område som är utpekad av Upplandsmuseet som arkitekturhistoriskt intressant. Södra delen av området omfattas av ett kommunfullmäktigebeslut om särskilt värdefulla bebyggelsemiljöer. Strukturerna i bostadsområdena från 1960-talet är bevarade, t ex i form av trafikseparering samt husens skala och utformning, även om flera har förvanskats genom åren.

Kvarntorget planerades på 1960-talet med höga ambitioner att vara ett stadsdelscentrum för den då nya bebyggelsen på norra Kvarngärdet. Affärshuset Migo inrymde ett stort och modernt serviceutbud. Idag har platsen hamnat i bakvatten kommersiellt och har inte kvar de ursprungliga servicefunktionerna.

Kvarntorget består av Migohuset och en vitvarubutik i gamla Konsums lokaler. Vid tidpunkten för planläggningen står Migos gamla varuhushall tom i avvaktan på den kommande ombyggnaden. I husets norra ände finns en mindre livsmedelsbutik. En

stor del av Migohuset inrymmer vandrarhem och hotell. En restaurang och en cateringfirma är två andra större hyresgäster. I övrigt finns två frisersalonger, en massageklinik, en revisionsbyrå och ett gatukök.

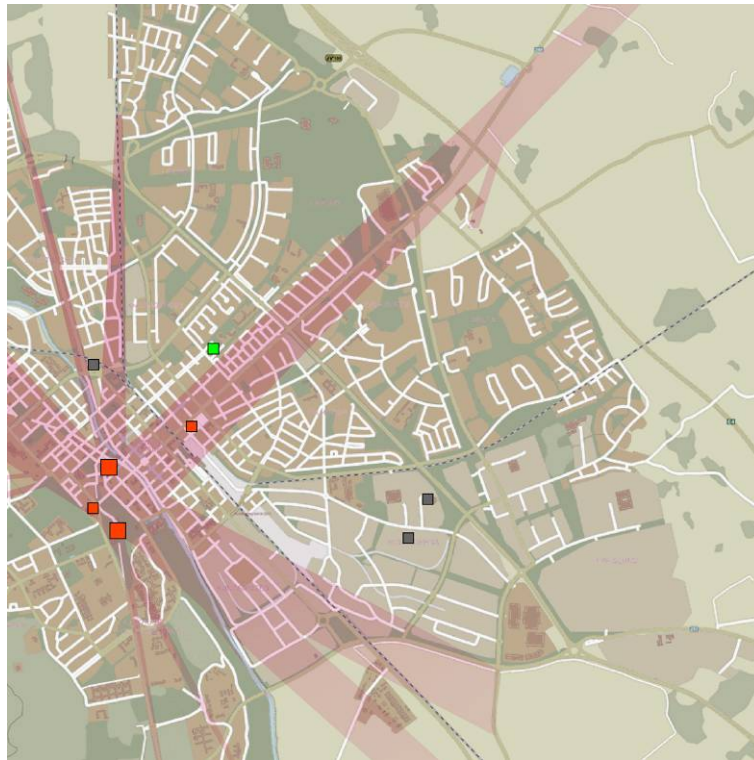
Intrycket av själva Kvarntorget domineras av den bilparkering som upptar nästan hela ytan. Träden på torget är i dåligt skick. Kvarntorget är idag en miljö som kan upplevas som otrygg och sliten.

Stadsbild

Stadsbilden kommer att påverkas, då delar av punkthusen kommer att synas från olika platser i Uppsala. Stadsbyggnadskontoret har gjort en utredning om ett högt hus vid Kvarntorget, bland annat för att studera en hög byggnads inverkan på stadssiluetten och viktiga siktlinjer i staden.

Ett högt hus som markerar stadsdelscentrumet är arkitekturhistoriskt i linje med hur man ofta gjorde på 1960-talet, när bebyggelsen i stadsdelen planerades och kom till. En hög byggnad skulle annonsera och stärka identiteten för Kvarngärdet. En utveckling av Kvarntorget på detta sätt bedöms kunna tillföra sociala, ekonomiska och stadsbyggnadsmässiga värden.

Utredningen kommer fram till att det finns stadsbyggnadsmässiga motiv för ett högt hus vid Kvarntorget, och att det kan vara lämpligt såväl i förhållande till stadsbilden som utifrån arkitekturhistoriska aspekter. De rekonstruktioner och visualiseringar som gjorts visar att byggnaden kan vara elva våningar hög i den föreslagna utformningen.



Karta som visar siktsektorer för de historiska infartsvägarna. Den gröna rutan markerar Kvarntorget, de röda rutorna markerar landmärken i innerstaden.

I–XI



Det bedöms som stadsbyggnadsmässigt motiverat att bygga högt vid Kvarntorget, men de nya husen måste bland annat ta hänsyn till den närmaste monumentalbyggnaden, Uppsala konsert- och kongress som ligger ca 600 m från Migohuset. Höjden fastställs i planen till elva våningar för punkthusen, med en högsta tillåten totalhöjd.

Kulturarv, bebyggelse och gestaltning

Upplandsmuseet har gjort en arkitekturhistorisk utredning om bebyggelsen på Kvarn-

gärdets 60-talsområde, som har ingått i underlaget för detaljplanen. Museet konstaterar att det arkitektoniska värde som Migohuset ursprungligen haft, inte längre finns kvar på grund av flera till- och ombyggnader. Modernistiska byggnaders arkitekturhistoriska värde ligger ofta i få och omsorgsfullt utförda detaljer, som blir viktiga för helheten. När detaljer tas bort eller läggs till vid ombyggnation, går dessa värden lätt förlorade.

Upplandsmuseet konstaterar att det vid tiden för Kvarntorget planläggning var vanligt att ett högt bostadshus signalerade var stadsdelscentrum låg, och att en hög byggnad ur arkitekturhistoriskt hänseende inte skulle kännas främmande vid Kvarntorget.

Det är viktigt att byggnader underhålls på ett sätt som anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från bland annat kulturhistorisk synpunkt. Detta är också krav som ställs i plan- och bygglagen. Även ändringar av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens kulturhistoriska värden, bland annat. Butiksbyggnaden på Kvarngärdet 30:1, nuvarande vitvarubutiken Elon, har visst kulturhistoriskt värde.

Byggnaden var från början en Konsumbutik, som byggdes av Anders Diös AB på uppdrag av Konsumentföreningen Uppsala år 1962. Arkitekt var Ancker Gate Lindgren genom Stig Ancker, samme arkitekt som både ritat stadsplanen för Kvarngärdets 1960-talsområde och bostadshusen i området. Butiken har valvslagning för att åstadkomma en pelarfri butikshall. Butikens exteriör har ännu kvar sin ursprungliga fasadbeklädnad, smala saltglaserade stavar av brun chamotte-lera under ett smalt och högt placerat fönsterband. Mellan fönsterbandet och det platta taket är väggen klädd med emaljerad plåt. Den höga plåtklädda delen döljer takvalvet. Viss förvanskning har skett. Ursprungligen hade byggnaden fler fönster, men en del har satts igen med plåt i början av 1980-talet. En tillbyggnad för bankomat har också gjorts vid entrén.

*Fd Konsumbutiken, fasad mot Torkelsgatan.
Bilden visar fasadens uppbyggnad och material.*



Utseende
f₁

Det är viktigt att de nya tillbyggnaderna utformas med hög arkitektonisk kvalitet och att byggnaderna ges ett modernt uttryck med enkla formelement och välformade detaljer, som anknyter till den 1960-talskaraktär som präglar området. Även utifrån byggnadernas framträdande roll i stadsbilden ställs höga krav på arkitektonisk kvalitet. Färgsättningen ska ägnas särskild omsorg, utifrån Kvarntorget förnyade funktion som centrum för en stadsdel byggd på 1960-talet, husens framträdande roll i den lokala stadsbilden samt husens synlighet från olika platser i Uppsala.

Gestaltningsprinciper:

Inför planläggningen har ett parallellt uppdrag genomförts, som utmynnat i ett förslag till utformning av bebyggelsen. Detaljplanens utformnings- och utseendebestämmelser reglerar de viktigaste kvaliteterna i detta förslag, så som volymerna, sättet att förhålla sig till omgivningen och siktlinjer mot staden.

- BC₁ • Bostäder med centrumverksamhet i bottenvåningen. Våning 2 får också ha centrumverksamhet. Bottenvåningen ska ha en invändig höjd på minst 3,7 meter från färdigt golv till undersidan på nästa våningsbjälklag. Mot Kvarntorget kan våning 2 och 3 kraga ut över bottenvåningen. Punkthusen kan också kraga ut över bottenvåningen.
- BCK₁ • Byggnadsdelen kan kraga ut eller byggas ner mot Migohusets tak.
- V₂ • Takterrass med planteringar och mindre träd, lämplig för utevistelse, ska finnas.
- V₃ • Punkthusets byggnadsvolym får högst vara 11 m djup och 24 meter lång.
- f₁ • Balkonger ska finnas på punkthusen, utformade som utskärningar ur hörnen.
 - På punkthusens långsidor får balkonger skjuta ut 1,4 m utanför fasadliv, från våning 5 och uppåt. Möjligheten finns inom en 6 m bred zon mitt på fasaden.
 - Inga skyltar får sättas upp på tak eller på vissa av fasaderna. Inga installationer, hisstoppar eller andra byggnadsdelar får bryta taklinjen på punkthusen eller sticka upp över taket.
- f₂ • Lågdelsens två översta våningar ska utformas som en balkongzon mot torget, liksom den nya hotellvåningen mot Kvarntorgsgatan. De får inte skjuta ut över fasadlinjen. Det är också viktigt för helheten att de inte glasas in.



Illustrationsperspektiv, White arkitekter. Färgsättningen är inte fastställd utan kommer att bearbetas inför bygglovsprövning.

Solstudier

Solstudier har genomförts för att visa hur de höga byggnaderna påverkar omgivningen genom skuggbildning. Följande bilder visar skuggning vid olika tider på dygnet under vår- och höstdagjämningen.



Kl 9.00



Kl 15.00



Kl 17.00

Offentlig och kommersiell service

- BC₁ • Planen fastställer att det ska vara centrumverksamheter i Migohusets bottenvåning som vänder sig utåt torget, och att det får vara centrumverksamhet även i våning 2.
- C Vitvarubutikens markanvändning bekräftas i planen, men planen möjliggör även andra användningsområden i framtiden.
- C, BC₂ Den befintliga hotellverksamheten planeras expandera i en ny tredje våning. Planen medger centrumverksamheter, kontor och hotell.

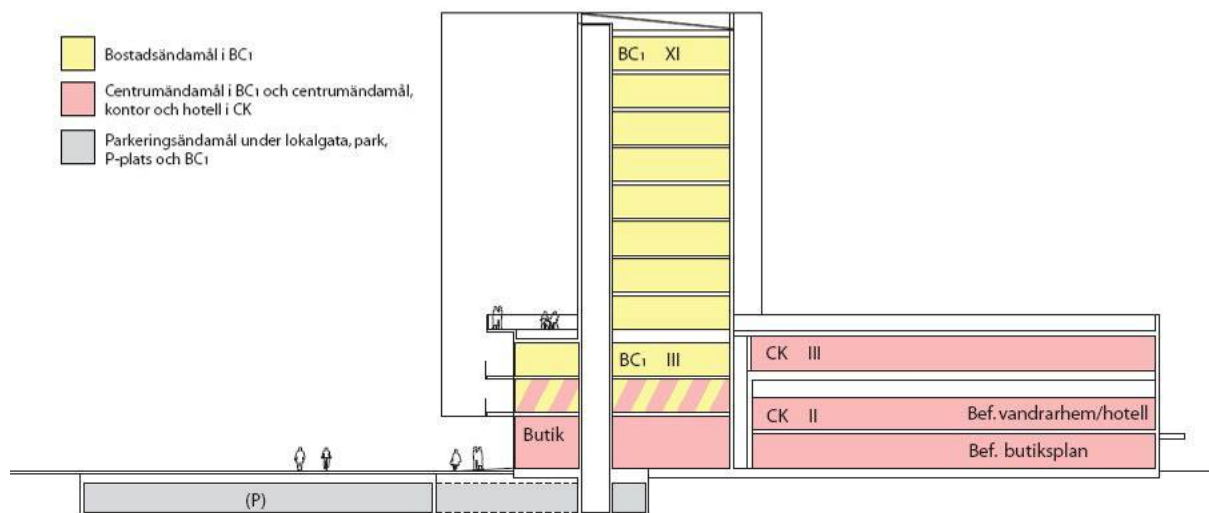


Illustration av planens bestämmelser för markanvändning och placering av parkeringsgarage under allmän plats-mark. (Sektion ritad av White arkitekter)

Friytor

- V₂ På Migohusets tak, mellan de två höghusen, skapas en terrass lämplig för utevistelse med planteringar och mindre träd. Olika delar av takterrassen får solinstrålning från öster, söder och väster.

Vindkomfortstudie

Med tanke på att bostädernas vistelseyta kommer att ligga på takterrassen, har NCC låtit SMHI utföra en vindkomfortstudie. I studien görs bedömningen att vindmiljön på Migohusets takterrass blir generellt god. Beroende på vindriktning kan byggnaderna förstärka vinden respektive skydda mot den. Vindförhållandena på terrassen spänner över intervallen för tolerabel och obehaglig miljö vid långvarigt stillasittande/stillastående. Hela terrassen ligger väl inom kriteriet för tolerabel miljö vid kortvarigt stillasittande/stillastående.

Studien pekar ut ett område mitt på terrassen där det oftare kommer att råda vindhastigheter över 5 m/s, och där det kan höja komforten om man reser någon form av avskärmning. En eventuell avskärmning bör gå att utforma på ett sätt som samspelar med de planteringar och mindre träd som ska finnas på takterrassen. Den bör kunna uppföras inom ramen för planbestämmelsen om vistelseyta, så länge den inte bildar en egen volym.

Tillgänglighet för funktionshindrade

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

Mark och geoteknik

Fastigheten ligger på mark som redan är asfalterad och bebyggd. Marken är plan med en höjd på +10,1 i södra till +10,7 i norra delen av planområdet (höjdsystem RH2000).

Så vitt känt är grundförhållandena i området postglacial lera med en mäktighet på 10–30 m. I bygglovet för den befintliga varuhusbyggnaden anges lerans djup till 20 m. Lerlager kan innehålla sulfidlera som behöver hanteras på särskilt sätt. Sulfidlera påträffas vanligen från 2 meters djup eller mer och kan förväntas ge upphov till surt lakvatten vid uppläggning.

Trafik och tillgänglighet

Gatunät – utformning och karaktär, funktion i systemet

GATA

Gatemarken och den allmänna p-platsen på Kvarntorget ska utformas som en torgyta, som inbjuder till vistelse och som känns trygg ur trafiksynpunkt. Bilar får en underordnad roll.

Angöringsgatan som leder runt kvarteret, till kyrkan och till parkeringarna, ska utformas på ett sådant sätt att man som bilist ska förstå att man är inne på cyklisters och fotgängares territorium.

Trafikflöden

Trafikbelastningen över Kvarntorget blir sannolikt låg. Angöring till parkeringsplatser och till kyrkan sker från Torkelsgatan. Varutransporter, flyttbilar och liknande har möjlighet att komma närmare byggnaderna. Angöring för renhållningsfordon och fordon som ska till parkeringsgaraget kan ske via Kvarntorgsgatan. Möjlighet finns att köra runt kvarteret, men angöringen bör utformas så att trafik till och från parkeringsgaraget inte onödigtvis tar vägen över torget. Angöringsgatan är dubbelriktad.

Kollektivtrafik

Den nya stomlinjetrafiken Nyby–Gottsunda kommer att gå på S:t Olofsgatan och Torkelsgatan norrut. Placering av en ny hållplats planeras strax norr om korsningen S:t Olofsgatan–Torkelsgatan, dvs mycket nära Kvarntorget. En stomlinje mellan Gränby C och Ultuna kommer att gå på Vaksalagatan. Se illustration på sidan 6.

Parkering, angöring, utfart

GATA

Parkeringsplatserna som idag finns på den öppna ytan, vid Migohusets nordvästra sida, får ge plats för det nya torget som planeras. Parkeringsplatserna kommer då att minska i antal och flyttas längre åt nordväst.

En utredning har gjorts av parkeringsbehovet inom området. Utifrån det centrala läget och mycket god kollektivtrafikförsörjning i framtiden, utifrån möjligheter till samnyttjande av p-platser över dygnet samt utifrån uppgifter från fastighetsägarna vid Kvarntorget, har parkeringsbehovet uppskattats till 62 p-platser. I parkeringstalet ingår inte vitvarubutikens personalparkering på egen kvartersmark.

Idag finns inom planområdet 174 p-platser, som i huvudsak verkar användas som infartsparkering eller annan parkering utan samband med verksamheterna på platsen. I planförslaget möjliggörs 97 p-platser samt en bussplats på allmän plats (Lokalgata och P-plats), samt ytterligare ca 16 p-platser på kvartersmark. Det betyder att det uppskattade parkeringsbehovet är uppfyllt med en marginal på 51 p-platser (motsvarande hela parkeringen mellan Migo och S:t Pers kyrka).

Befintlig angöringsgata flyttas ca 20 meter mot byggnaderna, i förlängningen från S:t Olofsgatans allé.

Genom att varutransporter kan komma runt kvarteret finns inte samma behov av vändplanen i slutet av Kvarntorget. I planillustrationen är den ersatt med en mindre skrymmande vändmöjlighet för personbilar.



Illustrationsplan, Bjerking/White arkitekter (J Modin)

- P Parkeringen närmast Torkelsgatan på torgsidan, 10 p-platser och en bilplats för handikappfordon, utgör kvartersmark vilket möjliggör för markägaren Uppsala kommun att arrendera ut parkeringsytan till verksamheter vid torget, vid behov.

- (P) Planen anger ett nedgrävt parkeringsgarage under delar av det blivande torget samt under del av Migohuset. Garagets angöring ordnas i Migohusets nordöstra fasad.

- P-PLATS Den parkeringsplats som ligger i anslutning till Migohusets nordöstra sida på parkmark, bekräftas i planen med beteckningen P-plats. Genom att angöringsgatan till parkeringsgaraget också används som angöring till den nordöstra parkeringen blir antalet bilplatser i stort sett oförändrat för denna parkering.

- ej parkering Parkering kring och emellan byggnaderna får inte finnas. Det är önskvärt att den del av kvartersmarken som inte används för varutransporter får en attraktiv torgkaraktär som i sin gestaltning hänger väl samman med de allmänna ytorna, att de inbjuder till vistelse och bidrar till att skapa en attraktiv miljö som stödjer de publika verksamheterna kring Kvarntorget.

Gång- och cykelväg, cykelparkering

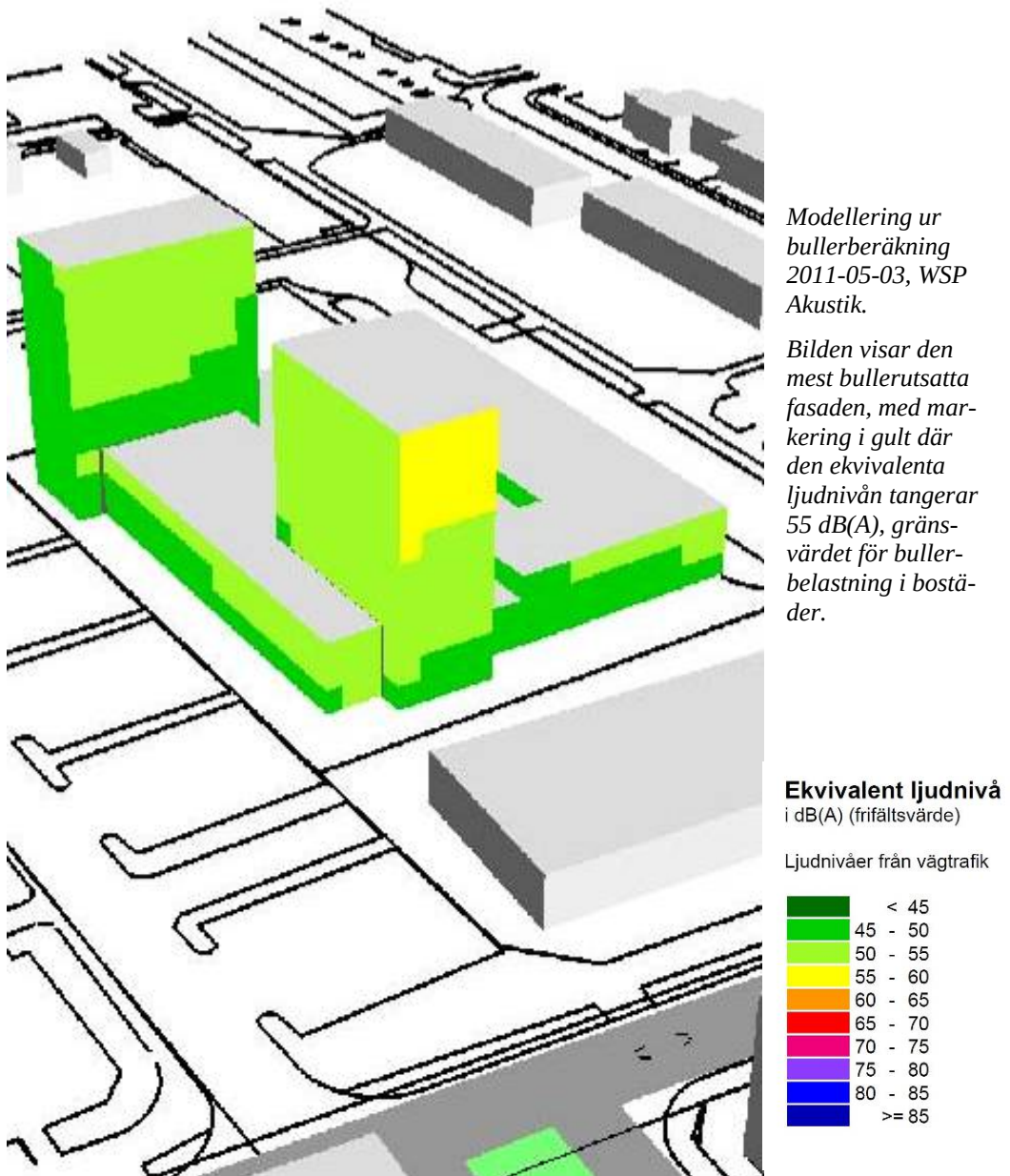
Gång- och cykelvägen i planområdets nordvästra del ingår i stråket mellan innerstaden och Gränby. Den är inte välfungerande i sin dragning närmast Torkelsgatan pga siktproblem vid en transformatorbyggnad, och har också nackdelen att den leder folkströmmar utanför torget. Den kommer att tas bort och istället ledas ner över torget, som på så vis befolkas och blir tryggare. Cykelvägen har i planen illustrerats väster om angöringsgatan för bilar.

Ur trafiksäkerhetssynpunkt är det viktigt att cyklisterna får en fredad zon, som för-

läggs parallellt med angöringsgatan. Den bör utformas på ett sådant sätt att man uppfattar en åtskillnad mot bilkörytan.

Gångtrafikanter rör sig fritt över torget och förbi skyltfönster i Migohusets bottenvåning och bort mot Torkelsgatan.

Cykelparkeringar kommer att finnas på Kvarntorget.



Hälsa och säkerhet, skyddsområden

Trafikbuller

En bullerberäkning är utförd av WSP Akustik 2009-11-03 (reviderad 2011-05-03). I den senaste versionen är den baserad på det aktuella planförslaget samt en uppskattad framtida trafikmängd på 5 000 fordon/årsmedeldygn på Torkelsgatan och 4 000 fordon/årsmedeldygn på det aktuella avsnittet av S:t Olofsgatan. Uppgifterna utgår från gatukontorets bedömning att dagens trafikmängd på det aktuella avsnittet av Torkelsgatan är 4 500 fordon/årsmedeldygn, efter en mätning utförd 2010. Prognosen tar också hänsyn till att det visat sig att förändringarna över tiden i trafikmönstret är mycket små i den här typen av stadsbebyggelse.

Bullerberäkningen visar att fasaden mot Torkelsgatan är den mest bullerutsatta, samtidigt som den ekvivalenta ljudnivån på fasaden uppgår till att som mest tangerar 55 dB(A), utan att överskrida nivån (därav den gula markeringen). Den maximala ljudnivån är med marginal under 70 dB(A) på samtliga fasader.

En fördubbling av trafikmängden ger en ökning av ljudnivåerna med 3 dB. I detta fall, då beräknade ljudnivåer är mycket nära riktvärdet, beräknas trafiknivåerna kunna öka med upp till ca 5 procent mer än prognosens nivå, utan att riktvärdet 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå överskrids. Detta betyder en ökning med 15–20 procent utifrån dagens uppskattade trafik. Det finns inget som pekar på att en sådan trafikökning skulle vara den sannolika utvecklingen, och utifrån de marginaler som finns i beräkningen bedöms att bostädernas bullerbelastning kommer att ligga under de av regeringen fastställda riktlinjerna för buller.

Radon

Ingen radonundersökning är utförd. Radonhalten ska undersökas med efterföljande lämplig åtgärd.

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom yttre skyddsområde för vattentäkt. Enligt vattenföreskrifterna får markarbeten inte ske till en lägre nivå än 1 meter över högsta naturliga grundvattennivån. Dispens från föreskrifterna söks hos Länsstyrelsen.

Teknisk försörjning

VA och dagvatten

Planområdet ingår i verksamhetsområdet för den allmänna VA-anläggningen.

Planförslaget innebär en omfördelning av park- och gatumark, som också medför en marginell ökning av parkytan inom området, ca 540 m² park tillkommer. Vissa delar av parkmarken kan komma att få ett förhållandevis högt slitage, och behöva få en markbeläggning som klarar detta. Därför är det osäkert om ökningen av parkyta verkligen innebär en motsvarande minskning av hårdgjord yta. Planen bedöms inte medföra någon försämring av dagvattensituationen. De aktuella dagvattenvolymererna kan hanteras på samma sätt som idag och påverkar inte någon känslig recipient. Omhändertagande av dagvatten ska ske i samråd med Uppsala Vatten och Avfall AB.

El och värme

Planområdet ligger inom fjärrvärmeområdet. Det finns nätstationer för elförsörjningen både i västra och östra delen av planområdet. Planen anvisar områden för stationerna, med markanvändningen Teknisk anläggning (E).

E

Tele och bredband

Området är försörjt med tele och bredband.

Avfall

Påkörningsolyckor ska minimeras genom att avfallshämtning blir möjlig att genomföra utan backningsrörelser. Av arbetsmiljöhänsyn ska hämtfordon kunna köra ända fram till angöringsplats vid soprum. Angöringsplatsen för hämtfordonen ska ligga i samma nivå som soprummet.

Inom gatumark anges ett område för återvinningsstation, avseende förpackningsåtervinning. Planen anger att en sådan anläggning ska avgränsas med ett målat plank mot parkmark och gångväg, för att ge ett mer ordnat intryck och dämpa buller för dem som bor närmast.

PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

Nollalternativet innebär att Migohuset blir oförändrat, att varuhushallen förblir tom och att Kvarntorget fortsätter att fungera som idag. Det innebär också att parkeringsplatserna som upptar Migohusets framsida blir kvar och fungerar som i dag. Nollalternativet ger inga nya bostäder med människor som befolkar platsen och skapar underlag för utökning av verksamheter på Kvarntorget. Gång- och cykelvägen mot planområdets norra del blir kvar.

Miljöaspekter

Stadsbild

Kvarntorget kommer att förtätas med bostäder genom att affärshuset Migo får tillbyggnader i form av två punkthus i byggnadens nordvästra del och en tillbyggnad med en våning på de övriga delarna av byggnaden.

Stadsbilden kommer att påverkas, då delar av höghusen kommer att synas från olika håll runt om i Uppsala. Stadsbyggnadskontoret har gjort en utredning för att bland annat förutse en hög byggnads inverkan på stadssiluetten och viktiga siktlinjer i staden. Utifrån utredningens resultat har planen utformats för att säkerställa att den nya bebyggelsen inte får en negativ inverkan på stadsbilden.

Planen får flera positiva konsekvenser för stadsbilden:

- S:t Olofsgatan får ett fondmotiv i form av Migos punkthus och S:t Pers kyrka.
- Kvarngärdet får ett landmärke som annonserar stadsdelen
- Punkthusen som motiv markerar Kvarntorget som stadsdelens centrum när man passerar förbi på Torkelsgatan.
- Punkthusen kommer att skjuta upp bortom stenstaden i det platta Kvarngärdet, och utgöra ett kompositoriskt tillskott till upplevelsen av stadslandskapet, sett från Slottet eller UKK.
- De båda grönstråken som löper från Gränbyparken förlängs till Torkelsgatan, där de möter S:t Olofsgatans allé.
- S:t Pers kyrka, som idag ligger gömd bakom vegetation, kommer att framträda som Kvarntorget's fondmotiv och ingå i en helhet med de övriga byggnaderna kring Kvarntorget.

Kulturarv

En hög byggnad på Kvarntorget kan motiveras arkitekturhistoriskt. Vid tiden för områdets uppförande annonserades ofta stadsdelscentra med en hög byggnad. Det är viktigt att de nya tillbyggnaderna håller hög arkitektonisk kvalitet och att byggnadernas uttryck blir samtida, men ändå anpassas till 1960-talskaraktären som präglar området. Planens utformnings- och utseendebestämmelser har formulerats så att byggnaden anpassas till kultur- och arkitekturvärdena på platsen.

Vegetation, mark och vatten

Raden med lindar som finns i torgets kant idag kommer att bevaras i största möjliga utsträckning. Trädraden fyller till exempel en insynsskyddande funktion, men är samtidigt inte avskärmande. Det underjordiska garaget kan komma att påverka den lokala grundvattnivån, vilket kan vara negativt för lindarna. Om en sådan påverkan kan påvisas, behöver vatten tillföras på konstgjord väg.

Träden på själva torgytan är i dåligt skick och kommer att tas bort. Förändringen inom allmän plats-mark innebär en omfördelning av gata, parkering, torg och park där parkytan ökar med ca 540 m². De hårdgjorda ytorna kan därigenom komma att minska något, vilket i så fall är positivt för dagvattenhanteringen. Planområdet får en grönare karaktär än idag, även om en del befintliga träd måste tas bort.

Miljöbelastning

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra någon ökad miljöbelastning i form av biltrafik, buller eller luftproblem.

Planområdet ligger inom yttre skyddsområde för vattentäkt. Markarbeten får därmed inte ske till en lägre nivå än en meter över högsta naturliga grundvattennivå. Dispens söks hos länsstyrelsen.

Samhälls- och naturresurser

Detaljplanen innebär byggnation på höjden genom förtätning med bostäder och omvandling av befintlig torgyta. Inga nya markresurser tas i anspråk bortsett från parkeringsgaraget som byggs under delar av torget. Redan befintlig infrastruktur kommer att utnyttjas mer effektivt.

Den kommunala energiplanens inriktning är minskad och effektivare energianvändning, reduktion av effektoppar samt användning av ”rätt” bränsle och energiform. Till de åtgärder som energiplanen föreslår, hör utökad fjärrvärmeanslutning. Byggnaderna på Kvarntorget 30:1 och 30:2 är idag anslutna till fjärrvärmenätet. Även tillkommande byggnadsvolymer förväntas anslutas till nätet.

Byggnadens tekniska utformning ska vara sådan att den minst uppfyller lagkraven på energihushållning, vilket kontrolleras vid byggsamråd.

Hälsa och säkerhet

Utifrån de marginaler som finns i bullerberäkningen, bedöms bullervärdena för bostäderna komma att understiga riktlinjerna för buller.

Sociala aspekter

Torgytan raffinerar och blir en mötesplats samtidigt som parkeringsplatserna istället får ge plats för människors vistelse. Torgets omvandling skapar förutsättningar för att det ska bli befolkat och kunna utgöra en kvalitet för hela området. Förtätning, både i form av bostäder och av verksamheter, gör att Kvarntorget blir befolkat under större delar av dygnet, vilket bl a bidrar till ökad trygghet.

Stadsdelen Kvarngärdet får en bättre kommersiell service och ett landmärke i form av de två punkthusen. Torgets nya utformning gör det säkrare och trevligare för gångtrafikanter och cyklister. Allt detta bedöms kunna bidra till att öka stadsdelens attraktivitet som boendemiljö.

Barnperspektiv

Planen ger möjlighet till en god utemiljö med solbelysta, bullerskyddade och bilfria vistelseytor. Som komplement till bostadsgården kan barn nå flera lekplatser och parker utan att behöva passera större gator. Inom planområdet kommer det att finnas tre parkytor. Inom 100 meter från de nya bostadshusen finns trädgården till S:t Pers kyrka, med öppen förskola. Inom 300 meter finns en lekplats, en fotbollsplan och en basketplan. Något längre bort finns skolgårdar med lekutrustning och bollplaner. Gränby-parken kan nås via en gång- och cykeltunnel under Tycho Hedéns väg.

Kvarntorget ligger i ett stråk med förskoleklass och grundskola, i hemmets närhet för de barn som växer upp i de nya bostadshusen. Områdets väl utbyggda gång- och cykelsystem ger förutsättningar för att barn och ungdomar på ett enkelt och tryggt sätt kan ta sig till skola och fritidsaktiviteter. Kvarngärdets upptagningsområde för förskolan har idag tre förskolor norr om Råbyvägen. Det är också nära till Höganäs förskola och Botulvs förskola på andra sidan Torkelsgatan, liksom Petterslunds förskola, samtliga dock i ett annat upptagningsområde.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖP OCH MB

Översiktsplan

Planförslaget bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

Miljöbalken

Planförslaget 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.

Kvarntorget gränsar till riksintresse för kulturmiljövården, *K 40 A Uppsala stad*. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset negativt, och planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 3.

Planförslaget berör inte miljöbalkens kapitel 4, Mälaren med öar och strandområden. Planområdet berör inte Mälaren med öar och strandområden och planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 4.

Planförslaget berör inte miljö kvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5. Bostäderna som planen medger påverkar inte miljö kvalitetsnormerna negativt. Planens genomförande innebär även att parkeringsplatser ersätts av torgyta för gångtrafikanter vilket gör att koldioxidutsläpp kan anses minska. Planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 5.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i oktober 2011 för antagande

Ulla-Britt Wickström
Planchef

Torsten Livion
Planarkitekt

Beslutsdatum

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 2010-12-16
- utställning 2011-05-19

Antagen av byggnadsnämnden
Laga kraft:

2011-10-20
2011-11-17

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

Markägoförhållanden

Kvartersmarken ägs inom fastigheten Kvarngärdet 30:1 av Bo Wahlgren i Uppsala AB och inom Kvarngärdet 30:2 av Kvarntorget Fastighet AB.

Allmän plats bestående av gata, park och parkering inom fastigheten Kvarngärdet 1:20 och Kvarngärdet 1:7 ägs av Uppsala kommun.

Ansvarsfördelning

Uppsala kommun ansvarar för att de i planen angivna förändringarna inom allmän plats kommer till stånd. De ekonomiska förutsättningarna regleras i avtal med exploatörerna, se under *Avtal* nedan.

Exploatörerna, NCC och Kvarntorget Fastighet AB, har det samlade ansvaret för genomförande inom kvartersmark inom nuvarande Kvarngärdet 30:2.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området.

Avtal

Exploateringsavtal ska upprättas mellan Uppsala kommun och exploatörerna och vara undertecknat innan detaljplanen antas av byggnadsnämnden. Avtalet ska bland annat reglera villkoren för överlåtelse av mark mellan kommunen och exploatörerna, exploatörernas ansvar att bekosta åtgärder på allmän plats inom planområdet samt ansvaret att bekosta åtgärder i infrastruktur i anslutning till planområdet.

Det finns behov av en återvinningsstation inom planområdet. Upplåtelseavtal för sådan tecknas efter att planen vunnit laga kraft, i samband med bygglov.

Ett antal p-platser på kommunal mark planläggs som kvartersmark och kan därmed arrenderas ut till verksamhetsutövare vid torget.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande.

För den del av Kvarngärdet 30:2 som ska förvärvas av NCC samt utrymme för underjordiskt garage ska avstyckning ske på lämpligt sätt, sannolikt genom tredimensionell fastighetsindelning med tillhörande servitut. Se illustrationssektion i planbeskrivningen.

Servitut eller tredimensionellt fastighetsutrymme bör även bildas för att möjliggöra byggnaders utkragning över intilliggande fastighet.

För att den planerade återvinningsstationen på kommunens fastighet Kvarngärdet 1:20 ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt krävs servitut för körväg på fastigheten Kvarngärdet 30:2.

Fastighetsplan

Tomtindelning för fastigheterna Kvarngärdet 30:1 och 30:2 (aktbeteckning 0380-1/KV30) som fastställdes 1962-05-10, ska upphävas i samband med detaljplanens antagande. Detta sker genom en administrativ bestämmelse i planen.

Ledningsrätt

Rätt till befintliga transformatorstationer på allmän plats-mark kan säkerställas med ledningsrätt på ansökan av ledningshavaren. Förrättningskostnaderna betalas av ledningsrättshavaren.

UTREDNINGAR

Utredningar inför bygglovprövning

Exploatörerna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

Geoteknik

En geoteknisk undersökning ska göras och redovisas i samband med bygglov/bygganmälan.

Byggskedet

En riskanalys som omfattar besiktning av grannfastigheterna bör göras innan byggstart. Den bekostas av exploatörerna. Om riskanalysen visar risk för vibrationsstörningar ligger det i exploatörernas eget intresse att vidta åtgärder mot byggreglaterade skador.

Ledningar

Följande ledningar finns inom planområdet enligt ledningsförfrågan i oktober 2010:

- IP Only
- Skanova
- Uppsala kommun, gatubelysning (Vattenfalls nät)
- Uppsala Vatten
- Vattenfall
- Vattenfall fjärrvärme

Det kan finnas ytterligare, av stadsbyggnadskontoret okända, ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger exploatörerna att undersöka om ytterligare ledningar finns.

Exploatörerna ska kontakta de berörda ledningsägarna i god tid. Detta i synnerhet om planerad bebyggelse medför ändring av ledningsnäten. Utsättning av befintliga kablar ska begäras innan arbetena sätts igång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

Träd

Exploatören ansvarar för att de befintliga träden vid torget förses med kompletterande bevattning om grundvattennivån förändras till följd av byggnadsåtgärder.

Dagvatten

Hantering av dagvatten inom exploateringsområdet ska ske i samråd med Uppsala Vatten och Avfall AB.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Exploatörerna bedömer att projektet är ekonomiskt genomförbart. Kommunens kostnader för ombyggnader inom allmän plats som är en konsekvens av planen, ska av exploatörerna erläggas som en exploateringsersättning till kommunen.

Mark för allmän plats överlämnas till kommunen utan ersättning. De delar av kommunens mark som i planen regleras till kvartersmark ska förvärvas av exploatören till marknadspris.

Ur ett kommunalekonomiskt perspektiv bedöms planen vara ekonomiskt genomförbar förutsatt det ovan nämnda, vilket innebär att kommunens kostnader för genomförandet av detaljplanen inte bedöms överstiga intäkterna.

Ledningsflytt

Kostnaderna för flytt av ledningar och eventuella andra anläggningar regleras av separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare. Om inget avtal finns bekostas flytt av exploatören.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i oktober 2011 för antagande

Ulla-Britt Wickström
Planchef

Torsten Livion
Planarkitekt

Beslutsdatum

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 2010-12-16
- utställning 2011-05-19

Antagen av byggnadsnämnden
Laga kraft:

2011-10-20
2011-11-17