

Plan- och byggnadsnämnden
Handläggare:
Andreas Öryd, 018-727 45 96

Diarienummer:
PBN 2023-001694

Planbeskrivning S:t Pers kyrka, Kvarngärdet 31:2, 31:3

Standardförfarande



LAGA KRAFT 2025-06-25

Innehåll

Innehåll	2
Inledning.....	3
Sammanfattning.....	3
Vad är en detaljplan?	3
Planprocessen.....	3
Handlingar	4
Samrådshandlingar	4
Tidigare ställningstaganden	4
Översiktsplan	4
Detaljplan	5
Planens innehåll.....	5
Planens syfte och huvuddrag	5
Planområdet	6
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning	7
Park och natur.....	8
Trafik och tillgänglighet.....	8
Sociala frågor	9
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten.....	9
Hälsa och säkerhet	11
Teknisk försörjning.....	11
Motiv till detaljplanens regleringar.....	11
Användning av mark och vatten.....	12
Genomförandefrågor.....	12
Fastighetsrättsliga frågor	12
Tekniska frågor	13
Ekonomiska frågor	13
Organisatoriska frågor.....	13
Planens konsekvenser	14
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel	14
Miljöaspekter.....	14
Hälsa och säkerhet	15
Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken	15
Översiktsplanen	15
Miljöbalken.....	15
Medverkande.....	16

Inledning

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en tillbyggnad samt att göra den befintliga verksamheten planerbar. Den öppna förskolan som finns där idag kräver mer utrymme för sin verksamhet, och det finns även ett behov av utökad kontorsyta. Planen kommer att ersätta en del av den gällande detaljplanen för kvarteren Kvarnängen och Kvarnvingen. Fastighetens markanvändning ändras inte genom detaljplanen, den bara bekräftas med planbestämmelser som är aktuella inom dagens lagstiftning.

Planen är förenlig med översiktsplanen och bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan.

Ändringar från samrådet/granskningen

- Plankartan kompletteras med en utvidgning av prickmark framför entrén samt i anslutning till den planerade komplementbyggnaden.
- Planhandlingen förtydligas avseende vattenskyddsområde.
- Planhandlingen kompletteras med rätt höjdbestämmelser så att den överensstämmer med plankartan.
- Planhandlingen förtydligas med att aktuell fastighetsgräns mellan tomterna inte per automatik försvinner när tomtindelningen upphör.

Vad är en detaljplan?

En detaljplan berättar vad som får byggas inom ett område och hur mark och vatten ska användas.

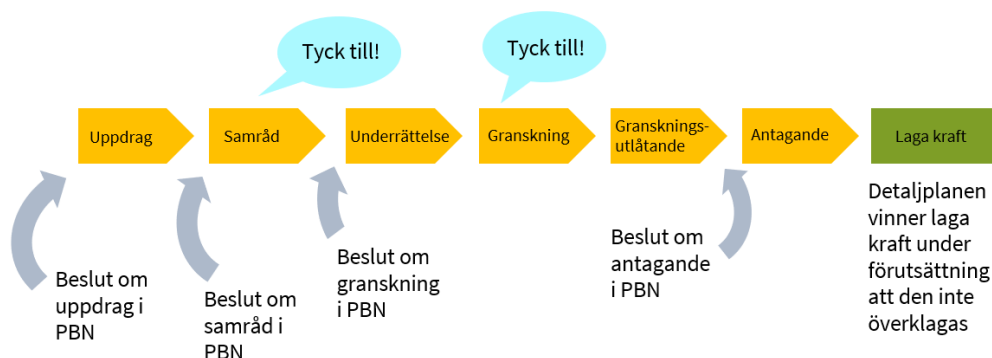
Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras med mera. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovsprövning.

Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

Planprocessen

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 1 juni 2023.

Standardförfarande:



Handlingar

Antagandehandlingar

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning inklusive undersökning (denna handling)

Övriga handlingar

Nedan listas de handlingar som upprättats under planarbetet. Alla utredningar är beställda, granskade och godkända som planeringsunderlag av Uppsala kommun om inte annat anges.

- Fastighetsförteckning*
- Kulturhistorisk karakterisering och värdering, Hus och historia ab, 2024-10-04
- Underlag friyta, a-sidan arkitektkontor ab, 2024-04-25
- Parkeringsutredning, a-sidan arkitektkontor ab, 2024-04-25

Antagandehandlingarna finns tillgängliga i Stadshusets Kontaktcenter på Stadshusgatan 2. Handlingarna finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

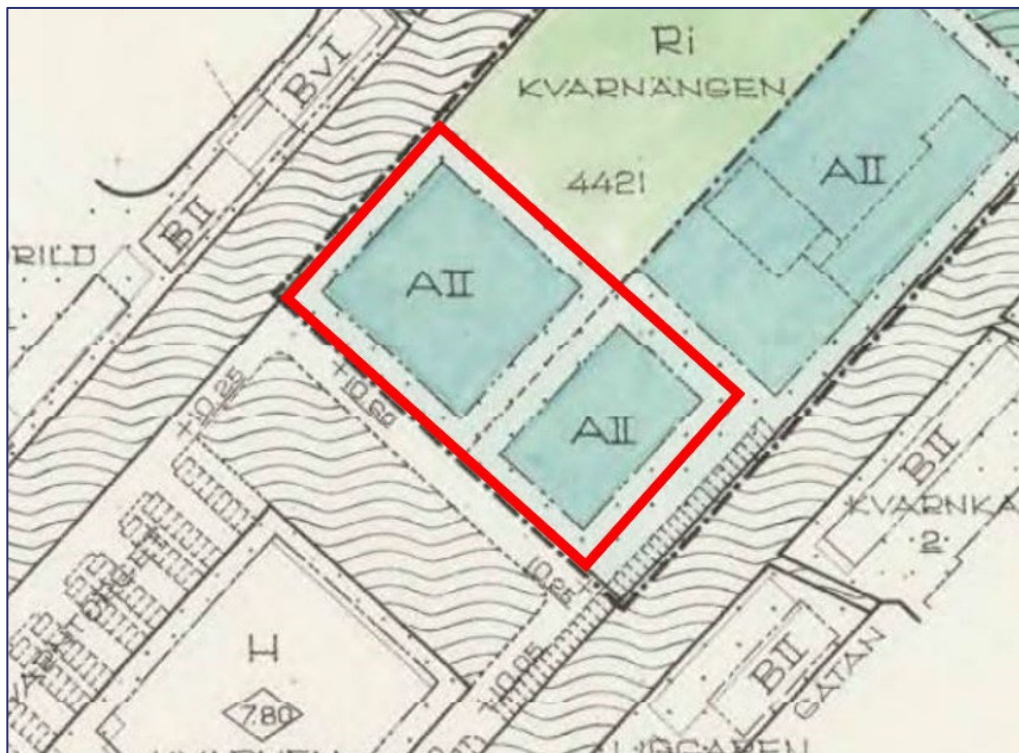
Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I översiktsplanen anges att planområdet ingår i innerstadsbebyggelse, vilket bland annat betyder att det är en identitetsbärande kärna i staden och kommunen. Området omfattas av riksintresset för kulturmiljövården Uppsala stad. Förslaget är förenligt med den gällande översiktsplanen.

Detaljplan

För det aktuella området gäller stadsplan för kvarteren Kvarnängen och Kvarnvingen (0380-274) som vann laga kraft 1965. Planen anger att området ska användas till allmänt ändamål i två våningar. De två fastigheterna har varsin byggrätt, omgiven av mark som inte får bebyggas längs fastighetsgränserna. Fastigheterna berörs av tomtindelningsbestämmelse (akt 0380-8/KV31). Marken utanför St: Pers kyrkas fastighetsgränser som berörts av stadsplanen Kvarnängen och Kvarnvingen har i tidigare skeden ersatts av nya detaljplaner.



Figur 1 Utdrag ur gällande detaljplan. Planområdet ligger inom den röda markeringen.

Planens innehåll

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utökad byggrätt samt att göra den befintliga verksamheten planenlig. Den öppna förskolan som finns där idag kräver mer utrymme för sin verksamhet, och det finns även ett behov av utökad kontorsyta. Planen kommer att ersätta den gällande detaljplanen för kvarteren Kvarnängen och Kvarnvingen. Fastighetens markanvändning ändras inte genom detaljplanen, den bara bekräftas med planbestämmelser som är aktuella inom dagens lagstiftning.

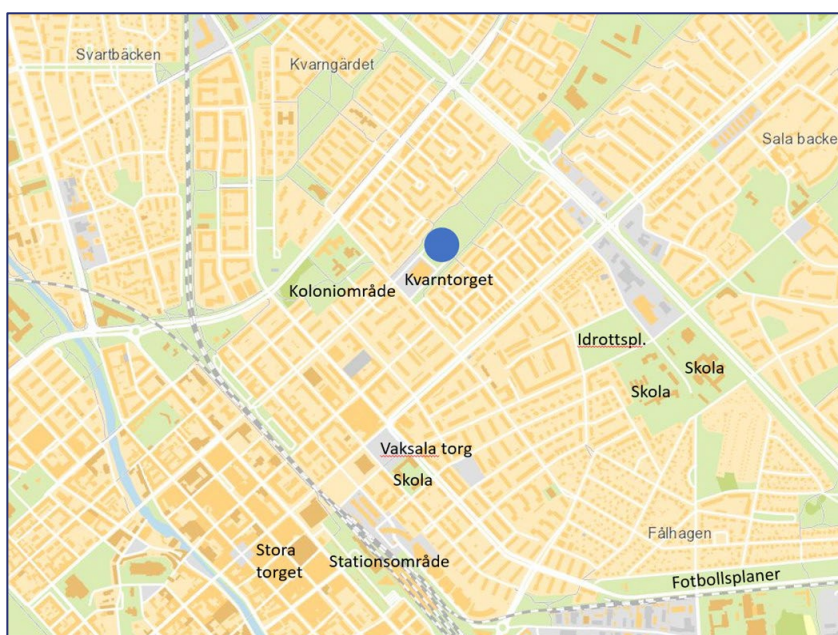
Planläggningen gör den befintliga verksamheten planenlig genom att markanvändningen ändras från "allmänt ändamål" A till "centrumändamål" C och "skola" S, samt genom att anpassa byggrätten till kyrkans verkliga placering.

Byggnadernas volym regleras genom en bestämmelse om högsta tillåtna nockhöjd över angivet nollplan (h_1, h_2). Den aktuella tomtindelningsbestämmelsen upphör att gälla i samband med att planen vinner laga kraft.

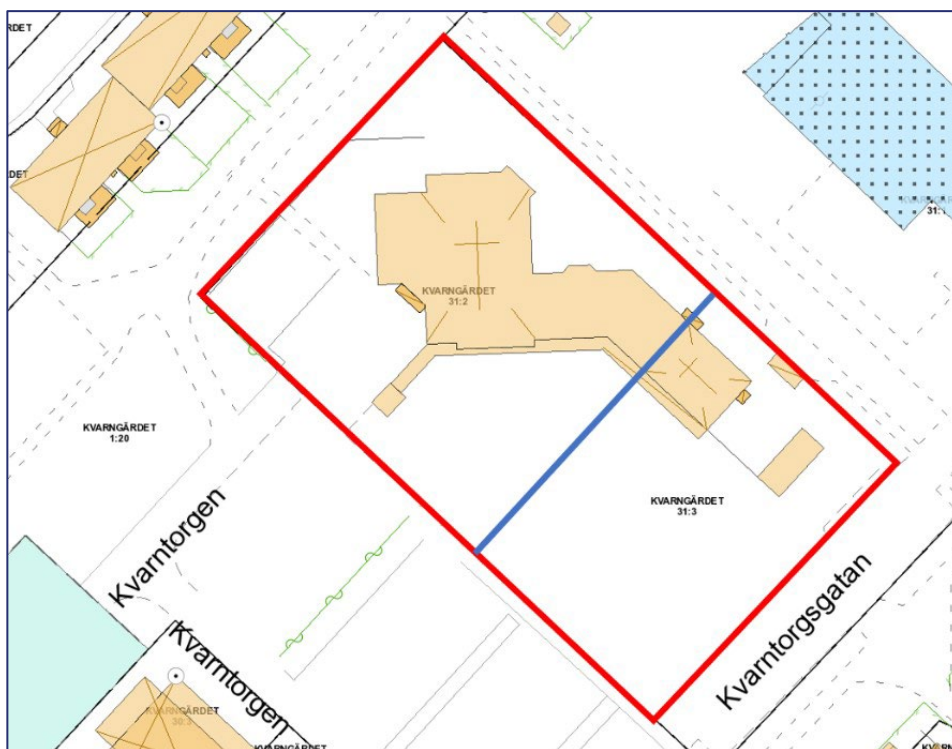
Planområdet

Geografiskt läge och areal

Det aktuella planområdet omfattar fastigheterna Kvarngärdet 31:2 och 31:3 och har en sammanlagd area på 4 920 kvadratmeter. S:t Pers kyrka ligger på båda fastigheterna och fastighetsgränsen går tvärs genom byggnaden. Kyrkan ligger cirka 1,6 kilometer centralstationen



Figur 2 Översiktskarta. Planområdet är ungefärligt markerat med blå prick.



Figur 3. visar planområdes avgränsning markerad med röd linje, och fastighetsgränsen mellan de två fastigheterna, markerad med blå linje.

Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

Bebyggelsen i området utgörs främst av flerbostadshus samt Kvarngårdesskolan.

Kyrkan utgörs av den högre kyrksalen och huvudentrén som ligger i blickfånget sett från Kvarntorget. Församlingshemmet ansluter till kyrksalen i en lägre del som sträcker sig mot sydost.

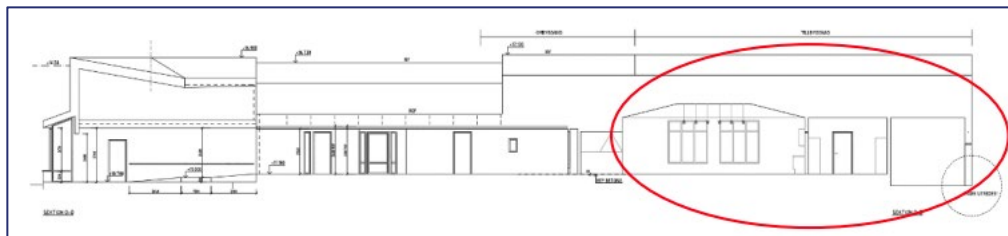
Kyrkan är uppförd med en stomme av betong och klädd med ett ljusrött fasadtegel med kraftigt överdragna fogar samt en stående och liggande grå träpanel på församlingshemmets gårdsfasad. Taken är klädda med en ljusgrå falsad plåt och dörrar och fönster är tillverkade av aluminium lackerade i en turkosblå nyans. Kyrkan är ett bra exempel på postmoderna erans kyrkobyggnadsidéer. Med sin oregelbundna plan, sitt sexkantiga kyrkorum, materialval och färgsättning ger den på ett tydligt sätt kopplingar till 1980-talets postmodernistiska stil. I samband med utbyggnad av kyrkan är det viktigt att dessa parametrar tas i beaktande vid bygglov för att bevara kyrkans ursprungliga tidstypiska stil.

Den totala markytan är totalt 4 920 kvadratmeter varav byggnader upptar 916 kvadratmeter.

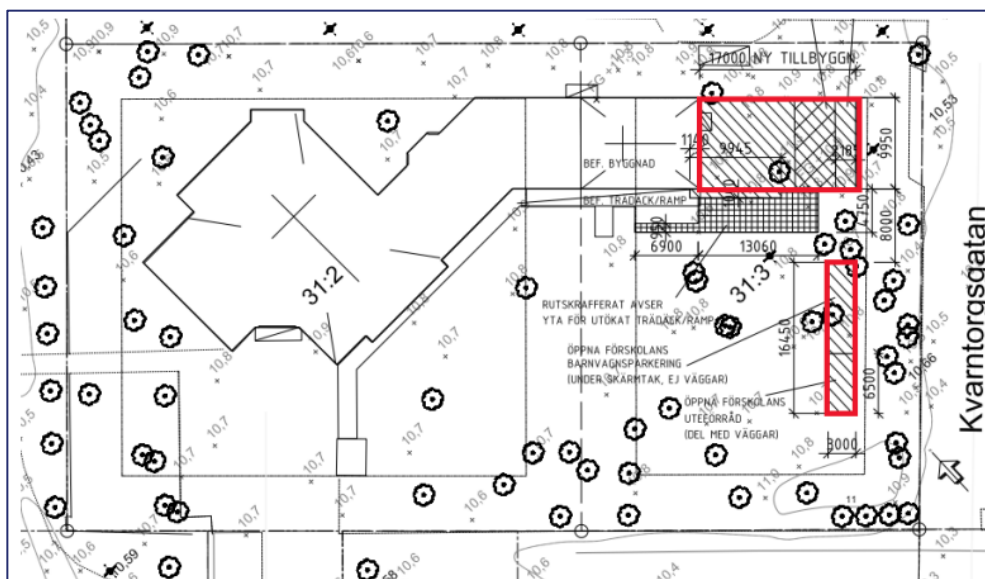
Tillbyggnaden är tänkt att förlänga den lägre sektionen av kyrkans sydöstra del. Enligt förslaget ska också ett skärmtak för barnvagnsparkering med tillhörande uteförråd

byggas på fastighetens sydöstra del. Tillbyggnaden ska anpassas till den befintliga byggnadens gestaltning och karaktär i material och färgsättning.

Planen innebär en mindre förändring av byggnadens volym och utformning och bedöms inte påverka stadsbilden.



Figur 4. Bild som illustrerar möjlig utbyggnad inom röd markering sett från söder.



Figur 5. Bild som illustrerar möjlig utbyggnad med röd markering.

Park och natur

Planen kommer inte att påverka befintliga park- och naturvärden. I övrigt är tillgången till närliggande parker och grönområden begränsad, med Höganäsparken som närmaste park.

Trafik och tillgänglighet

Trafik

Gatunät

Fastigheten nås via Kvarntorget. Planen medför ingen förändring av gatunätet i området.

Kollektivtrafik

Planområdet har god kollektivtrafiksörjning med närhet till både stads- och regionbussar. Busshållplatser finns i nära anslutning till planområdet på Torkelsgatan. Till Uppsala centralstation är det ungefär 1,6 kilometer.

Parkering och angöring

I dagsläget finns på fastigheten 15 bilparkeringsplatser varav en är för rörelsehindrade. Elva av dessa finns i sydväst vid huvudentrén/vapenhuset mot Kvarntorget och fyra i sydöst mot Kvarntorgsgatan. Utom fastigheten finns parkering i närheten på Kvarntorget (83 p-platser) och vid Kvarntorgsgatan (40 p-platser). Angöringsmöjlighet finns.

De befintliga bilplatserna uppfyller p-talet för förskola. För gudstjänstbesökare har befintliga p-platser bedömts räcka enligt jämförande p-tal för kyrka och utifrån nuvarande verksamhet.

Tillgänglighet och användbarhet

Enligt 8 kapitlet plan- och bygglagen ska byggnader och tomter vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Nivåskillnaderna inom fastigheten är små vilket ger goda möjligheter att ordna tillgängliga gångvägar till entréer.

Sociala frågor

Kyrkan har tillgång till gemensamma gårdsytor inom fastigheten. Planen innebär inte några större förändringar av ytorna. Befintliga vistelsevärden för social samvaro och lek kommer därför inte att påverkas nämnvärt.

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

Ytvatten

Miljö kvalitetsnormer för ytvatten

Planområdet avvattnas till Fyrisån. För Fyrisån finns miljö kvalitetsnormer. Vid Vatteninformationssystem (VISS) senaste statusklassning tilldelades Fyrisån måttlig ekologisk status och uppnådde inte god kemisk status. Tidsfristen för att uppnå god status har förlängts till 2027. Då Fyrisåns avrinningsområde täcker nästan en tredjedel av Uppsala läns yta och är recipient till större delen av Uppsala stad, bör stor vikt läggas vid att långsiktigt åtgärda föroreningskällor och undvika att skapa nya. För att undvika att skadliga ämnen transporteras via dagvattnet är det därför viktigt att använda rätt material vid byggnation och använda rätt teknik vid verksamhetsutövning.

Dagvattenhantering

I en kravspecifikation som Uppsala Vatten och Avfall AB har formulerat ska lokalt omhändertagande av dagvatten tillämpas så långt det är möjligt, för att rena och

fördröja vattnet innan det släpps ut på det kommunala nätet. Uppsala Vatten och Avfall AB:s riktlinjer anger att dagvattenanläggningar inom fastigheten ska utformas så att 20 millimeter regn, räknat över hela fastighetens yta, kan renas och avtappas under minst 12 timmar.

Planen medger en mindre utbyggnad på en yta som idag redan är hårdgjord, endast en begränsad del för barnvagnsförrådet, som idag är opåverkad, kommer att hårdgöras.

Grundvatten

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom vattenskyddsområde.

Miljökvalitetsnormer för grundvatten

Det finns miljökvalitetsnormer (MKN) för grundvatten. Kemisk grundvattenstatus klassificeras utifrån de ämnen och ämnesgrupper som är upptagna i Sveriges Geologiska undersökning (SGU:s) föreskrifter om miljökvalitetsnormer och statusklassificering för grundvatten (SGU-FS 2013:2). Föreskrifterna gäller för de grundvattenförekomster som vid kartläggning och analys har bedömts vara utsatta för risken att inte uppnå eller bibehålla god kemisk grundvattenstatus till nästföljande målar.

Riskbedömning för Uppsala- och Vattholmaåsarna

Under 2017–2018 genomfördes en riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde (Geosigma, 2018). Syftet med riskanalysen var att ta fram riktlinjer för markanvändning ur grundvattensynpunkt för hela tillrinningsområdet, samt att framställa en känslighetskarta för bedömning av känsligheten för ett specifikt område med avseende på grundvattenskydd. Med känslighet avses hur känslig en specifik plats är för att en marknära förorening ska nå grundvattenförekomsten så att den inte längre kan användas som resurs för dricksvattenförsörjning idag och i framtiden. De hydrogeologiska förhållandena styr hur känsligt grundvattnet är för förorening och därmed vilken markanvändning som är lämplig eller olämplig för ett visst område. De hydrogeologiska förhållandena och känsligheten styr också vilka skyddsåtgärder som kan behövas för att minska sannolikhet och konsekvens för att en förorening når grundvattnet. Känslighetsklasserna är indelade i klasserna låg – måttlig – hög – och extrem, där platser inom extrem känslig zon är allra mest känsliga då de ligger direkt på åsen helt utan skyddande lerlager.

Under 2022–2023 har känslighetskartan inom Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde reviderats utifrån ny geologisk och hydrogeologisk information. SGU har tagit fram en uppdaterad jordlagermodell över Uppsalaåsen, där nya sonderingsunderlag reviderat mäktighet och utbredning av olika jordarter. SGU:s jordartskarta har också uppdaterats med en förfinad skala (från 1:50 000 till 1:25 000), samt att Uppsala Vattens grundvattenmodell har uppdaterats med mer data.

Planområdet ligger inom låg känslighet för grundvatten vilket innebär att några ytterligare skyddsåtgärder inte behöver vidtas. Det kommer inte heller göras några större förändringar av de aktuella byggnaderna.

Hälsa och säkerhet

Buller

Kyrkans och förskolans placering gör att den inte utsätts för trafikbuller i någon nämnvärd utsträckning. Naturvårdsverkets vägledning om buller från väg- och spårtrafik på skolgårdar ska tillämpas.

Dags- och solljus

Kraven på dags- och solljus bedöms kunna uppfyllas för lokalen.

Friyta

Gården medger 1 678 kvm friyta för den öppna förskolan (36 barn) vilket är tillräckligt enligt Uppsala kommuns nuvarande riktlinje för utemiljöns yta vid förskolor och grundskolor.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Fastigheten ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Den befintliga bebyggelsen är ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Dagvattenledningar

Fastigheten ligger inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Den befintliga fastigheten är ansluten till det kommunala dagvattennätet.

Avfall

Avfallshanteringen kommer att ske på samma sätt som i dagsläget.

Motiv till detaljplanens regleringar

Detaljplanens regleringar följer Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan 2020:6.

Användning av mark och vatten

Kvartersmark

Planbestämmelse

CS

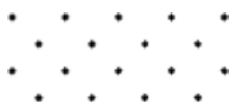
Beskrivning och motiv

Centrumverksamhet, Skola

Syftet är att möjliggöra adekvat verksamhet i byggnaden på fastigheten.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelse



Beskrivning och motiv

Marken får inte förses med byggnad

Syftet med bestämmelsen är att bekräfta nuvarande markanvändning utan att möjliggöra en större byggrätt. Samt att bevara den omkringliggande trädgården som bidrar med gröna inslag och naturvärden som inramar byggnaden. Bestämmelsen säkerställer också tillräcklig friyta inom fastigheten.

h₁

Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan för huvudbyggnad

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnaden behåller sin nuvarande höjd och bevarar byggnadens ursprungliga gestaltning i byggnadsmiljön.

h₂

Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan för komplementbyggnad

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnaden inte blir för hög och påverkar den nuvarande gestaltningen negativt.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden

Fastigheten Kvarngärdet 31:2 och Kvarngärdet 31:3 ägs av Uppsala Pastorat, Svenska kyrkan.

Gemensamhetsanläggningar

Det finns inga gemensamhetsanläggningar inom det aktuella planområdet.

Servitut och rättigheter

Det finns inga servitut, ledningsrätter eller nyttjanderätter inom det aktuella planområdet.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Tomtindelning fastställd 1974-09-27 (Akt 0380-8/KV31) upphör att gälla inom planområdet när planen får laga kraft.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Borttagning av fastighetsgränsen mellan fastigheterna möjliggörs till följd av detaljplanen. Fastighetsägaren får ansöka om lantmäteriförrättning hos lantmäterimyndigheten som avgör frågan om lämplighet.

Tekniska frågor**Byggskedet**

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

Ledningar

De befintliga ledningarna inom fastigheten kommer inte att beröras av detaljplanen.

Ekonomiska frågor**Planekonomisk bedömning**

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Planavtal

Kommunen och exploatörerna har tecknat ett planavtal där det framgår att exploatörerna betalar för framtagandet av detaljplanen enligt fastställd taxa.

Organisatoriska frågor**Tidplan**

Tidplan för antagande av detaljplan är 2026.

Genomförandetid

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

Prövning enligt annan lagstiftning**Utredningar inför bygglovsprövning**

Exploatörerna bekostar eventuella utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

Planens konsekvenser**Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel**

När kommunen upprättar eller ändrar en detaljplan ska kommunen bedöma om detaljplanens genomförande kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. För att avgöra detta görs en undersökning (6 kapitel 6 § miljöbalken). I undersökningen identifieras de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen 5 § (2017:966).

Sammanfattning av undersökningen

Med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen 5 § (2017:966) finns det inga omständigheter som talar för att detaljplanens genomförande innebär risk för betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kapitel 11 § behöver därför inte upprättas.

Samråd med länsstyrelsen

Länsstyrelsen framförde i sitt samrådsyttrande att de instämmer i kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Beslut om betydande miljöpåverkan

Uppsala kommun har den 17 mars 2025, genom detta avsnitt och efterföljande stycken, fattat det särskilda beslutet om betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kapitel 7 §. Beslutet anger att genomförande av aktuell detaljplan inte medför betydande miljöpåverkan enligt miljöbalkens sjätte kapitel.

Miljöaspekter**Kulturmiljö**

Planen berör inte riksintressen enligt 3 och 4 kapitlet i miljöbalken.

Den kulturmiljöutredningen som tagits fram visar på en tidstypisk byggnad för 1980-talets arkitekturideal. Sammantaget är byggnadens form, material och färgsättning

tidstypiska. Vidare poängteras också att byggnadens placering har stor betydelse för upplevelsen av stadsrummet kring torget och att den omgivande trädgården skapar en fredad plats i skarp kontrast och de sent tillkomna höga husen utanför.

Mark och vatten

Planen bedöms inte medföra någon påverkan på mark och vatten.

Klimat

Planen bedöms inte medföra någon påverkan på klimatet.

Hälsa och säkerhet

Buller

Trafikflödet till och från fastigheten kommer inte påverkas av planen. Ljudnivåerna bedöms därför bli oförändrade.

Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken

Översiktsplanen

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

Miljöbalken

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

Detaljplanen berör inte riksintressen inom området och bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3 och 4.

Detaljplanen berör inte miljökvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5 och bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 7, det vill säga biotopskyddsområden, strandskydd, naturreservat, kulturresevat, vattenskyddsområden med mera. Planen bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 7.

Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 8, det vill säga skydd för biologisk mångfald, och bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 8.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och fastighetsägaren.

Planhandlingarna har utarbetats av bygglovhandläggare Andreas Öryd. Dessutom har följande tjänstepersoner inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Emil Lindström, planarkitekt

Lena Mattsson, kartingenjör

Stadsbyggnadsförvaltningen

Anton Vikström
planchef

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden i Uppsala kommun för:

- | | |
|--------------|------------|
| • Samråd | 2024-10-24 |
| • granskning | 2024-10-24 |

Antagen av plan- och byggnadsnämnden:	2025-05-22
---------------------------------------	------------

Laga kraft:	2025-06-25
-------------	------------