

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:
2025-0001740Handläggare:
Andreas Öryd, 018-727 45 96

Planbeskrivning

Detaljplan för del av kvarteret Gimle, Dragarbrunn 17:4

Standardförfarande



Det här är ett förslag till detaljplan

SAMRÅDSHANDLING

Innehåll

Inledning.....	3
Sammanfattning detaljplanen	3
Vad är en detaljplan?	3
Planprocessen.....	3
Handlingar	4
Samrådshandlingar	4
Tidigare ställningstaganden	4
Översiktsplan	4
Innerstadsstrategi.....	5
Detaljplaner.....	5
Planens innehåll.....	5
Planens syfte och huvuddrag	5
Planområdet	6
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning	7
Kulturmiljö	7
Park och natur.....	8
Trafik och tillgänglighet.....	8
Sociala frågor	8
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten.....	9
Hälsa och säkerhet	10
Teknisk försörjning.....	10
Motiv till detaljplanens regleringar.....	11
Användning av mark och vatten.....	11
Genomförandefrågor.....	12
Fastighetsrättsliga frågor	12
Tekniska frågor	12
Ekonomiska frågor	13
Organisatoriska frågor.....	13
Planens konsekvenser	13
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel	13
Hälsa och säkerhet	14
Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken	14
Översiktsplanen	14
Miljöbalken.....	14
Medverkande.....	15

Inledning

Sammanfattning detaljplanen

Syftet med planläggningen är att ändra den tillåtna användningen för byggnaden till att inkludera vård och bostäder och på så vis göra den befintliga verksamheten och bostäderna planenliga. Planen kommer att ersätta den gällande detaljplanen för fastigheten. Byggnaden, som är kulturhistoriskt värdefull, förses med rivningsförbud samt varsamhetsbestämmelser. Den medför inga förändringar avseende byggnadens volym eller utformning.

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

Vad är en detaljplan?

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

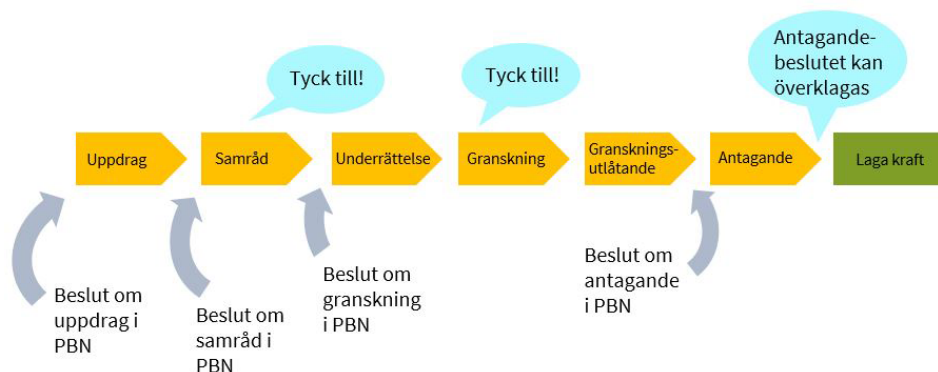
Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras med mera. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovprövning.

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 2025-09-25. Detaljplanen har inte föregåtts av ett planprogram.

Standardförfarande:



Handlingar

Samrådshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning

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*
- Parkeringsutredning, Lundberg Aguilera Arkitekter, 2025-10-10

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

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Fastigheten ligger enligt Uppsala kommuns översiktsplan inom det område som definieras som innerstad. Inom detta område eftersträvas en mycket hög täthet av bebyggelse, där även offentliga miljöer med god tillgänglighet och hög kvalitet ingår. Innerstaden ska fungera som en mångsidig och dynamisk miljö med plats för både lokala och regionala funktioner. Här ska det finnas utrymme för exempelvis kultur, handel, näringsliv, kontor, bostäder, service, utbildning, vård samt centrala noder för kollektivtrafiken.

Varje mandatperiod tar kommunfullmäktige ställning till hur aktuell översiktsplanen är i en så kallad planeringsstrategi. Översiktsplanen ska alltid läsas tillsammans med den senaste planeringsstrategin. Planeringsstrategin godkändes av kommunfullmäktige 7 november 2023. Översiktsplanens ställningstaganden till markanvändningen, samt utveckling av den byggda miljön, bedömdes då vara tillräckligt aktuella för att översiktsplanen ska anses vara aktuell under innevarande mandatperiod. Vissa detaljer i översiktsplanen har dock bedömts inaktuella, vilka redovisas särskilt i strategin som också innehåller ett antal förtydliganden samt redovisning av förändrade förutsättningar och anspråk.

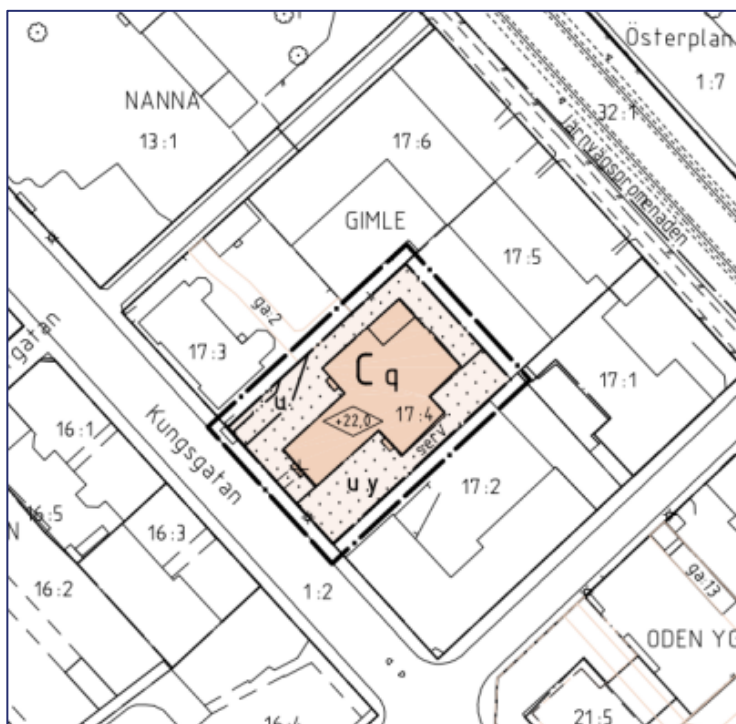
Innerstadsstrategi

Planområdet, som är en del av Kvarteret Gimle, är i innerstadsstrategin utpekad som ett område där det finns möjlighet att förändra och göra tillägg i stadsmiljön. Förändringarna ska bidra till ett ökat stadsliv och högre kvalitet i stadsmiljön. Vid förändring av bebyggelsen ska en blandad stadsmiljö med bostäder, handel och verksamheter eftersträvas.

Detaljplaner

Detaljplanen ersätter hela Detaljplan för S:t Johannis kyrka (0380-P2003/6) som vann laga kraft 2003.

Detaljplanen innebär att centrumverksamhet (C) får bedrivas i byggnaden. Byggnaden är kulturmärkt (q) och inga yttre förändringar har tillåtits.



Figur 1. Visar utdrag från gällande plankarta.

Planens innehåll

Planens syfte och huvuddrag

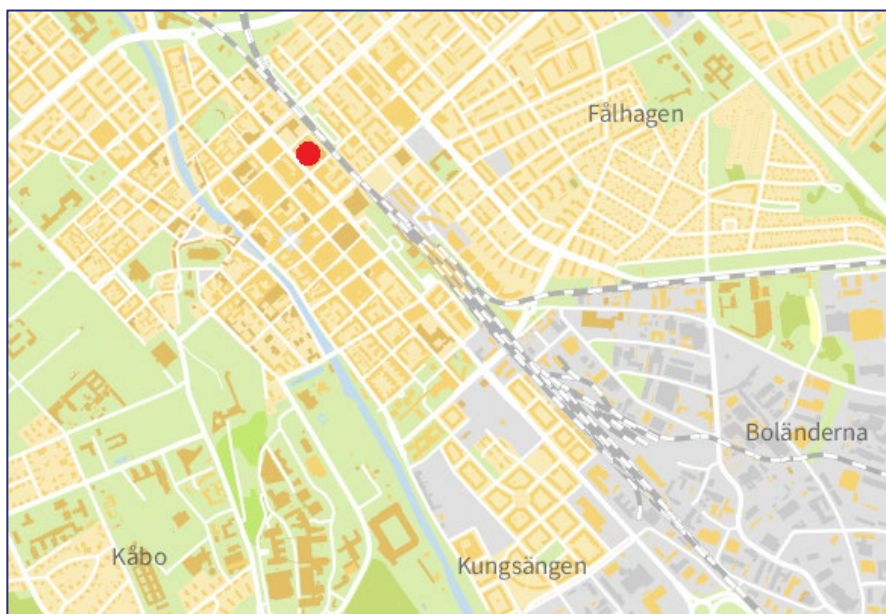
Syftet med planläggningen är att ändra den tillåtna användningen för byggnaden till att inkludera vård och bostäder och på så vis göra den befintliga verksamheten och bostäderna planenliga. Planen kommer att ersätta den gällande detaljplanen för fastigheten och den medför inga förändringar avseende byggnadens volym och utformning.

Planförslaget innebär att nuvarande planbestämmelser ligger kvar men tolkas om och anpassas efter Boverkets föreskrifter om allmänna råd för planbestämmelser.

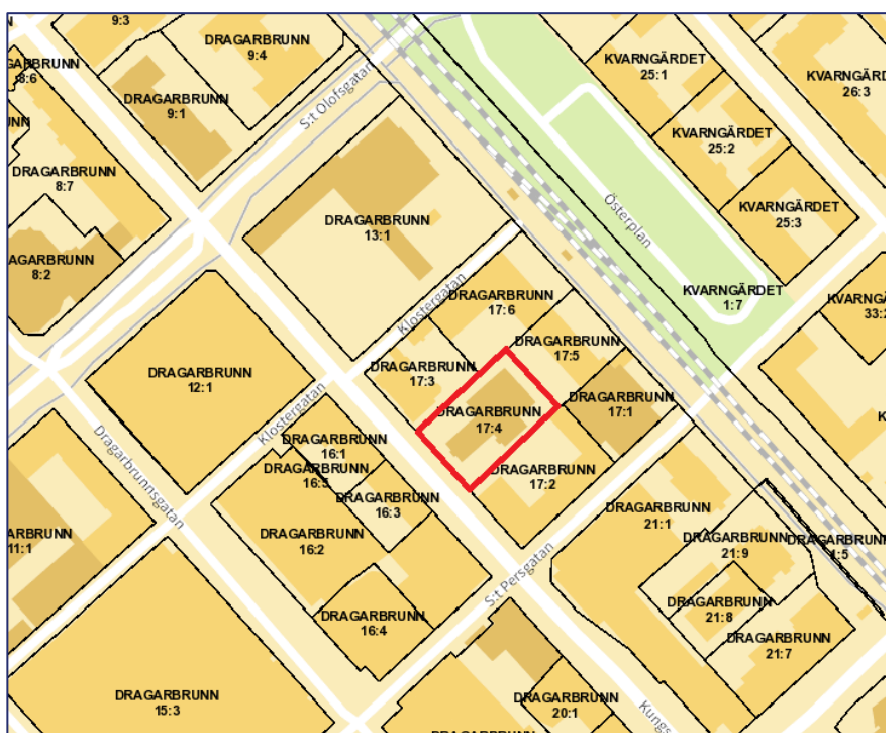
Planområdet

Geografiskt läge och areal

Det aktuella planområdet omfattar hela Dragarbrunn 17:4. Fastigheten ligger cirka 800 meter från Uppsala centralstation och har en areal om 1789 kvm.



Figur 2. Översiktskarta. Aktuell fastighet är markerad med röd prick.



Figur 3. Karta över fastigheten Dragarbrunn 17:4 och planområdet markerat med röd linje.

Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

Bebyggelsen i närområdet utgörs främst av bostadshus i flera våningar. Den aktuella byggnaden är en före detta metodistkyrka uppförd i klassisk 1800-talsstil. Fasaden är belagd med gulbeige puts, ljusa detaljer och taket består av svart plåt.

Vårdlokalerna nås via huvudentrén från Kungsgatan och de två bostäderna nås via entré från innergården. Bostäderna har tillgång till terrass och grönyta.

Planen innebär ingen förändring av byggnadernas volym eller utformning och bedöms därför inte påverka stadsbilden.



Figur 4. Bild som visar bostäderna på baksidan.

Kulturmiljö

Byggnaden, uppförd år 1872, utgör en betydelsefull del av områdets kulturmiljö och är ett värdefullt exempel på 1800-talets byggnadstraditioner. Dess ursprungliga arkitektur, byggnadsmaterial och detaljer ger viktiga insikter i tidens byggnadsskick och platsens historiska utveckling.

För att bevara dessa kulturhistoriska värden ska byggnaden fortsatt skyddas och får inte förvanskas. Detta innebär att inga förändringar som påverkar byggnadens ursprungliga karaktär, såsom volym, fasadmaterial, fönstersättning, takform eller andra arkitektoniska detaljer är tillåtna.

Genom planbestämmelser säkerställs att byggnaden bevaras med sin historiska prägel intakt. Eventuella restaurerings- eller underhållsåtgärder ska utföras varsamt och med respekt för dess ursprungliga utformning och materialval.

Syftet är att långsiktigt värna byggnadens kulturhistoriska värden och därigenom bidra till att områdets unika historiska karaktär och identitet bevaras för framtida generationer.

Park och natur

I det aktuella planområdet saknas befintliga parker eller naturområden, vilket innebär att det inte finns några större gröna ytor inom omedelbar närhet. Närmaste tillgängliga grönområde är Linnéträdgården, som ligger cirka 500 meter från planområdet. Linnéträdgården erbjuder möjligheter till rekreation, vistelse och grönska, men avståndet innebär att tillgången till grönområden inom planområdet är begränsad. Den befintliga verksamheten bedöms inte vara i behov av någon grönyta och den befintliga grönytan anses tillräcklig för bostäderna.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gatunät

Fastigheten nås via Kungsgatan sydväst om fastigheten. Planen medför ingen förändring i gatunätet i området.

Kollektivtrafik

Planområdet har god kollektivtrafiksörjning med närhet till både stads- och regionbussar. Busshållplatser finns i nära anslutning till planområdet på Kungsgatan. Till Uppsala centralstation är det ungefär 800 meter.

Parkering och angöring

Parkering för den befintliga verksamheten och bostäderna finns i direkt anslutning till byggnaden. Totalt finns det tretton bilplatser enligt framtagna parkeringsutredning. Både bil- och cykelparkering bedöms uppfylla kommunens krav på parkeringstal.

Tillgänglighet

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

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

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.

Föreslagen 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 medför ingen ytterligare exploatering inom fastigheten och därmed inte heller ytterligare hårdgjord yta.

Grundvatten

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom ett vattenskyddsområde för grundvattentäkterna i Uppsala- och Vattholmaåsarna, i dess yttre zon. Vattenskyddsföreskrifterna för området ska följas. Dessa innebär bland annat att markarbeten normalt inte får ske djupare än till 1 meter över högsta grundvattenyta och att markarbeten inte får medföra bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån. Se skyddsföreskrifterna på Uppsala vattens webb.

Miljö kvalitetsnormer för grundvatten

Det finns miljö kvalitetsnormer (MKN) för grundvatten. Kemisk grundvattenstatus klassificeras utifrån de ämnen och ämnesgrupper som är upptagna i Sveriges Geologiska undersöknings (SGUs) föreskrifter om miljö kvalitetsnormer 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 målår.

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 förändringar av den aktuella byggnaden.

Hälsa och säkerhet

Buller

Bostädernas placering gör att de inte utsätts för trafikbuller i någon nämnvärd utsträckning. Kraven på bullernivåer bedöms uppfyllas. Naturvårdsverkets vägledning om buller från väg- och spårtrafik ska tillämpas.

Dags- och solljus

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

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

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

Dagvattenledningar

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

Avfall

Avfallshanteringen på fastigheten kommer att fortsätta som tidigare och genomgår inga förändringar.

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	Beskrivning och motiv
B	<i>Bostad</i> Syftet med bestämmelsen är att de två befintliga bostäderna ska bli planenliga. Inga ytterligare bostäder ska tillkomma.
D	<i>Vård</i> Syftet med bestämmelsen är att befintlig vårdverksamhet ska bli planenlig.
C	<i>Centrum</i> Syftet med bestämmelsen är att tillåta kontor.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	<i>Marken får inte försees med byggnad</i> Syftet med bestämmelsen är att bekräfta nuvarande markanvändning utan att möjliggöra en större byggrätt.
h₁	<i>Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan</i> Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnaderna behåller sin nuvarande höjd.
r₁	<i>Byggnaden får inte rivas</i> Syftet med bestämmelsen är att bevara byggnaden och dess kulturmiljövärden.

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
k₁	<i>Byggnadens karaktärsdrag ska bibehållas. Underhåll av fasader ska ske med ursprungliga material och tekniker.</i> Syftet med bestämmelsen är att bevara byggnadens värdefulla karaktärsdrag.
u₁	<i>Marken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar</i> Syftet med bestämmelsen är att kunna underhålla befintliga ledningar.
j₁	<i>Marken ska vara tillgänglig för utfart från angränsande fastighet.</i> Syftet med bestämmelsen är att grannfastigheter ska kunna använda sina parkeringar.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden

Fastigheten Dragarbrunn 17:4 ägs av Kungsgatan 30 i Uppsala AB.

Gemensamhetsanläggningar

Det finns inga gemensamhetsanläggningar inom det aktuella planområdet.

Servitut och rättigheter

Det finns ett servitut på utfart på fastigheten. I övrigt finns ledningsrätter inom det aktuella planområdet.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Fastighetsgränserna kommer inte att förändras till följd av detaljplanen.

Tekniska frågor

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 andra kvartalet 2026.

Verksamheten och bostäderna finns redan.

Genomförandetid

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

Prövning enligt annan lagstiftning

Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatörerna bekostar de 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.

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.

Beslut om betydande miljöpåverkan

Plan- och byggnadsnämnden beslutar om betydande miljöpåverkan i samband med granskning.

Kulturmiljö

Planen bedöms inte medföra någon påverkan på kulturmiljön.

Mark och vatten

Planen bedöms inte medföra någon påverkan på mark och vatten.

Klimatpåverkan

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 förenlig 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. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3 och 4.

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

Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 7 som reglerar skydd av områden, det vill säga biotopskyddsområden, strandskydd, naturreservat, kulturreservat, vattenskyddsområden med mera. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7.

Detaljplanen berör inte bestämmelser om skydd för biologisk mångfald enligt miljöbalkens kapitel 8 och planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 8.

Medverkande

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

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

Andreas Öryd, planarkitekt
Lena Mattsson, kartingenjör

Stadsbyggnadsförvaltningen

Elin Hedström
planchef

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden i Uppsala kommun för:

- | | |
|--------------|------------|
| • samråd | 2025-09-25 |
| • granskning | 2025-09-25 |