

Datum	Diarienummer
2015-06-03	2013-005640- PL

Till miljö- och hälsoskyddsnämndens
sammanträde den 24 juni 2015

Adressat:
Plan- och byggnadsnämnden

Yttrande över detaljplan för kv. S:t Per, samråd

Remiss från PBN, dnr. PLA 2012-20188. Remisstid: 22 juni 2015 (förlängd till 25 juni)

Förslag till beslut:

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker förslaget under följande förutsättningar:

1. Möjligheten att minska mängden dagvatten genom så kallat grönt tak ska utredas och om det finns förutsättningar ska krav på sådant tak införas som planbestämmelse.
2. Det behöver genom en planbestämmelse förtydligas att byggnadsmaterial som inte påverkar vattenkvaliteten negativt ska användas.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar om omedelbar justering.

För miljö- och hälsoskyddsnämnden

Bengt Fladvad
ordförande

Anna Axelsson
miljödirektör

Bakgrund

Syftet med planen är att pröva möjliggöra för förtätning av befintlig kontorsbebyggelse inom kvarteret S:t Per. Fastighetsägaren har en önskan att bygga på befintlig byggnad på Dragarbrunn 15:3 mellan Dragarbrunnsgatan och Svartbäcksgatan med mellan två till tre indragna våningsplan för hotell, kontor och handel om totalt cirka 10 500 kvm.

Bedömning

Planhandlingen tar upp två viktiga miljöaspekter inom nämndens ansvarsområde. De är grundvattenskyddet och dagvattnets påverkan på Fyrisån.

Krav som rör grundvattenskyddet har hanterats i planen.

När det gäller dagvatten är bedömningen i planen att eftersom ingen ytterligare hårdgjord mark tillkommer påverkas inte statusen på Fyrisåns vattenkvalitet. Nämnden har två synpunkter när det gäller dagvatten:

1. En oförändrad påverkan förutsätter materialval som inte ökar föroreningsmängden. Det är därför lämpligt att införa en planbestämmelse om att byggmaterial som inte påverkar normerna negativt ska användas.
2. Det kan i det här fallet vara lämpligt att överväga krav på så kallade gröna tak för att minska mängden dagvatten. Miljömässigt motiveras det att hela kvarteret är hårdgjort av tak och det alltså inte finns några förutsättningar att genom infiltrerande mark minska mängden dagvatten. Tekniskt finns förutsättningarna genom att taklutningen är liten.

Handläggare:
Brita Christiansen
018-727 46 08

Datum:
2014-01-15

Diarienummer:
2012/20188

Miljöbedömning; Steg 1 - Behovsbedömning

Detaljplan för kv. S:t Per, Uppsala kommun

BEHOVSBEDÖMNING FÖR MILJÖBEDÖMNING

För att kommunen ska kunna ta ställning till om en detaljplan medför risk för betydande miljöpåverkan eller inte görs en behovsbedömning utifrån förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar. Kommunens checklista för behovsbedömningar utgår från förordningens bilagor 2 och 4 och har utgjort underlag för nedanstående bedömning. Samråd med kommunens plangrupp hölls 2013-12-03.

PLANEN

Syftet med planen är att pröva detaljplaneändring för förtätning av befintlig kontorsbebyggelse inom kv S:t Per. Diligentia AB har en önskan att bygga på befintlig byggnad på Dragarbrunn 15:3 mellan Dragarbrunnsgatan och Svartbäcksgatan med mellan två till tre indragna våningsplan samt att bygga till en ny entré mot Svartbäcksgatan.

Diligentia AB har inkommit med planansökan för fastigheten Dragarbrunn 15:3 med syfte att utveckla fastigheten med utökad yta för hotell, kontor och butiker. Totalt tillkommande area i förslaget är ca 11 000 kvm BTA. Plan- och byggnadsnämnden beslutade 2012-08-23 att planläggning med normalt planförfarande ska påbörjas för kvarteret S:t Per. Nämnden medgav också att exploatören ges möjlighet att utarbeta planförslaget, vilket sedan skall underställas plan- och byggnadsnämnden för beslut.

Översiktsplan 2010 för Uppsala kommun anges för stadens kärna och innerstaden att kulturhistoriska värden alltid skall beaktas och det ställs höga krav på estetik och utformning. Vidare skriver man att det vid omvandlingar alltid bör prövas att införliva bostäder och att lokaler i bottenvåningar skall säkerställas. Man tar också upp den starka efterfrågan på kontorslokaler i närhet till resecentrum.

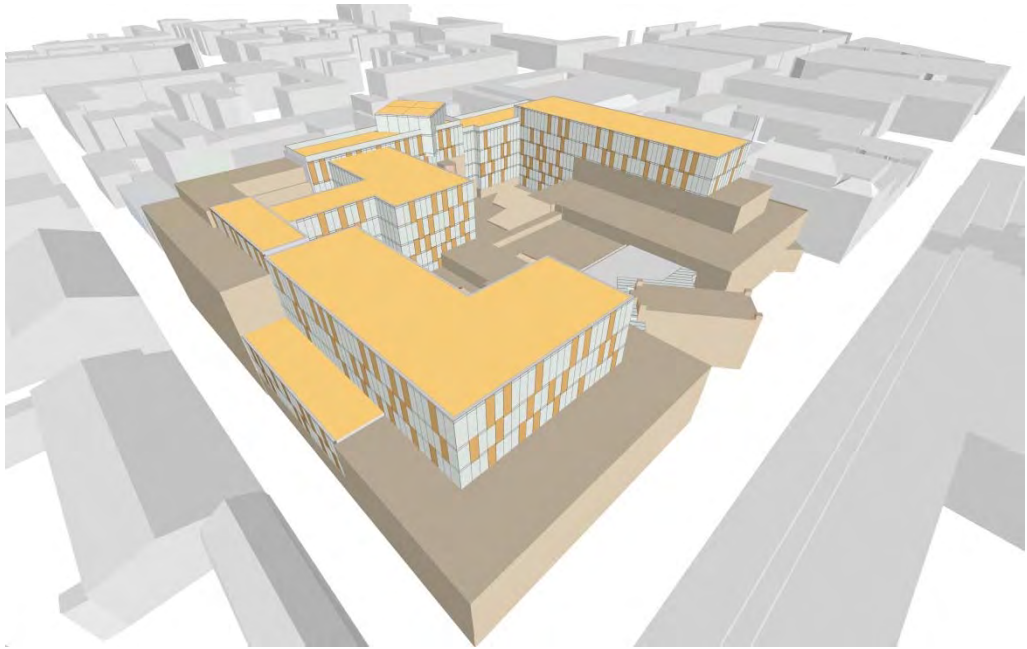
2006 antog Kommunstyrelsen en vision för Dragarbrunnsgatan med flera idéer och förslag till förändringar. För ytterligare vägledning i plan- och bygglovarbetet beslutade Kommunstyrelsen att ett gestaltungsprogram skulle tas fram, Dragarbrunnsgatan

– Kvaliteter i stadsbilden och gestaltungsprinciper, 2009. Projektet syftar till att utveckla gatan till en attraktiv handlegata som ger liv och puls till Uppsalas stadskärna.

I detaljplanearbetet ska prövas en utökad byggnadsvolym inom kvarteret. Under planarbetets gång skall frågor som rör byggnadsvolymernas förhållande till angränsande byggnader utredas. En ny entré mot Svartbäcksgatan berör det befintliga Celsiususet vilket gör att frågor rörande kulturhistoria behöver utredas. Påbyggnaden på taket kan även beröra viktiga siktlinjer. Sammantaget ger detta att frågor rörande kulturhistoria, byggnadsyta, höjder och utformning är av stor vikt.



Planavgränsning



Översikt, förslagsskiss Sweco 2013-10-09



Vy Dragarbrunnsgatan med skybar, förslagsskiss Sweco 2013-10-09



Vy Svartbäcksgatan, förslagsskiss Sweco 2013-10-09



Möte Celsiushusets södra fasad, exteriör, förslagsskiss Sweco 2013-12-20



Möte Celsiushusets södra fasad, interiör, förslagsskiss Sweco 2013-12-20

PLATSEN

Nuvarande markanvändning och planläge

Byggnaderna inom planområdet är i huvudsak uppförda under slutet av 60-talet och 80-talet. Undantaget är Celsiushuset där byggnadsår är okänt. Troligen är den ursprungliga byggnadens medeltida.

Flertalet byggnader i kvarteret uppfördes 1967 som butikslokaler och kontor. Bottenvåningarna innehöll då butiker i två våningar med kontor ovan upp till våning fem kring en öppen innergård. Kvarteret har under årens lopp genomgått ett flertal ombyggnader med bland annat en genomgripande ombyggnad 1988 då kvarterets innergård ersattes med en galleriadel som knyter samman kvarteret. Dagens ingångar till S:t Persgallerian vetter mot Svartbäcksgatan, S:t Persgatan och Dragarbrunnsgatan. Ingången och entrébyggnaden mot Dragarbrunnsgatan uppfördes 1988. Gallerian har ett centralt restaurangtorg med omgivande butiker. Omkring galleriadelen på den tidigare innergården ligger den ursprungliga 60-talsbebyggelsen med handel och kontor i upp till fem våningar.

Clarion hotell (1967) har ingen koppling till gallerian utan vänder sig mot Dragarbrunnsgatan och Klostergatan och innehåller hotellverksamhet i upp till sex våningar. Utformingen är i huvudsak den ursprungliga från 1967 med en mindre expansion in i gallerians entrébyggnad mot Dragarbrunnsgatan 1988.

Under kvarteret sträcker sig S:t Persgaraget (1967) med plats för 224 bilar. Lastangöring till kvarterets butiker sker via garaget som har utfart mot Dragarbrunnsgatan.

Vid Svartbäcksgatan ligger Celsiushuset med okänt ursprungsår. Byggnaden används idag som butikslokal och kontor. Dagens exteriörutformning är från slutet av 1960-talet då en större renovering genomfördes med ambitionen att återställa huset till det utseende det hade i mitten av 1700-talet.

Stadsbild/ landskapsbild

Planområdet ligger inom Uppsalas stadskärna och gränsar till Dragarbrunnsgatan och Svartbäcksgatan. Dragarbrunnsgatan är utpekad i Vision Dragarbrunnsgatan. Då plan-

området är synligt från Uppsala Konsert och Kongress skall frågor som rör höjd och utformning av tak utredas.

Kulturarv

Kv S:t Per ligger inom riksintresse för kulturmiljövården. Riksintresset pekar i första hand ut de centrala delar av Uppsala som ligger väster om ån men nämner också att även övriga delar av staden har en mängd lämningar från medeltiden, vasatiden och senare århundraden. Riksintresseområden skall enligt miljöbalken skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. Tillskott och förändringar kan göras om kulturmiljöns värden beaktas.

Området faller också inom ”Särskilt värdefull bebyggelsemiljö”, KF-beslut 1988-11-07, som framhåller i sina riktlinjer att bebyggelsemiljöer av särskilt kulturhistoriskt värde ej får förvanskas. Man framhåller också att kulturhistoriska värden ska skyddas med q-märkning i samband med detaljplanering.

Riktlinjerna framhåller också att inom ett kommunalt kulturmiljöområde bör det - i samband med väsentliga förändringar inom en kulturhistoriskt värdefull bebyggelsemiljö - klargöras i vilken utsträckning enskilda objekt är skyddsvärda.

Kv S:t Per omfattas av den fasta fornlämningen *Uppsala 88:1* (Riksantikvarieämbetets numrering enligt fornminnesregistret FMIS) vilken beskrivs som stadslager med bebyggelselämningar, boplatser och visten från medeltid och nyare tid. Celsiushuset är upptaget som en enskild lämning – *Uppsala 96:1*. Fornlämningar regleras i Kulturminneslagens 2 kap. och vid arbeten som berör dessa, företrädesvis markarbeten, krävs länsstyrelsens tillstånd.

Kvarteret S:t Per ritades av Folke Löfberg 1967 och innehöll ursprungligen butiker, kontor, hotell och biograf. Kvarteret genomgick en större ombyggnad 1988.

Detaljplanen omfattar även Celsiushuset inom Dragarbrunn 15:4. Fastigheten är be-tecknad med Q, kulturresevat, i planen.

Byggnadens historia är relativt okänd men dess avvikande riktning i stadsrummet visar att den är av tidigare datum än den stora stadsplaneregleringen 1643. 1738 köptes gården av prof. Anders Celsius för att byggas om till observatoriebyggnad för Uppsala universitet. Ritningarna till observatoriet utfördes av Carl Hårleman och omfattade huvudsakligen våning 1 och 2 samt takvåningen. Den medeltida bottenvåningen be-hölls som grund för byggnaden. Observatoriet flyttade år 1853 till nya lokaler.

Ett flertal ombyggnader har under årens lopp kraftigt förändrat byggnaden, exempelvis finns inga spår av Hårlemans observatorietorn idag. Byggnaden genomgick en omfattande restaurering i samband med byggnationen på övriga delar av kvarteret 1967- 70. Ambitionen var då att återställa huset till det utseende det fick vid mitten av 1700-talet med undantag av det rivna observatorietornet. I samband med renoveringen frilades byggnaden från övrig bebyggelse i kvarteret. Den hade tidigare varit sammanbyggd med intilliggande byggnader åtminstone sedan det sena 1600-talet (*Atlantica, Olof Rudbeck 1679*).

1962 väckte Upplandsmuseet frågan om en möjlig byggnadsminnesförklaring av Celsiushuset hos RAÄ. Frågan överfördes från RAÄ till länsstyrelsen 1976 och till-baka till RAÄ 1978. Ingen vidare utredning av ärendet har skett efter detta, dock har det i och med föreliggande planarbete återförts till länsstyrelsen. I den prioritering länsstyrelsen har att göra av sina ärenden för närvarande ser man att byggnadsminnes-frågan tidigast kan börja utredas under 2015.

Se även bilaga *Kulturhistorisk konsekvensbeskrivning – Celsiushuset och S:t Persgal-lerian, Dragarbrunn 15:4 och 15:3, Uppsala, A-sidan 2013*.

Miljöbelastning

Området bedöms ej vara negativt miljöbelastat av tidigare verksamhet och markanvändning.

Samhälls- och naturresurser

Detaljplanen påverkar inga samhälls- och naturresurser.

Mark- och vattenresurser

Delar av planområdet ligger inom grundvattenområde särskilt lämpat vattenförsörjning, med ovanligt stor grundvattentillgång under lera, över 125 l/sek. Vid planering och byggnation inom planområdet skall risken för föroreningar av grundvatten beaktas.

Planområdet ligger inom yttre gräns för vattenskyddsområde, vilket innebär att markarbeten djupare än en meter över högsta grundvattennivå ej får ske utan länsstyrelsens tillstånd.

Hälsa och säkerhet

I närområdet finns ingen risk- eller störningsskapande verksamhet som på ett betydande sätt kan påverka föreslagna användning, kontor, hotell och handel, negativt.

PÅVERKAN

Stadsbild/ landskapsbild

Planrådets centrala läge i staden samt angränsningen till den i Vision Dragarbrunnsgatan utpekade Dragarbrunnsgatan samt Svartbäcksgatan gör att det är av stor vikt att byggnader inom planområdet anpassas i volym, höjd och uttryck till den omgivande stadsstrukturen samtidigt som de utgör ett gestaltningssamtida positivt mervärde till stadsstråken. Dessa avvägningar gäller i hög grad den föreslagna skybaren mot Dragarbrunnsgatan.

Kulturarv

Dragarbrunn 15:4, Celsiushuset, är i dag skyddad genom en Q-bestämmelse, kulturresevat. Marken inom fastigheten Dragarbrunn 15:4, dvs runt Celsiushuset, är prickad och belagd med byggnadsförbud. Skyddsområdet och prickmarken föreslås regleras för att ge möjlighet att uppföra en ny lätt entrébyggnad i glas mot den bakre, dolda fasaden av Celsiushuset. Nya skyddsbestämmelser och avgränsning formuleras vilka tar hänsyn till byggnadens historiska värde på ett mer precist sätt än dagens allmänna varsamhetsskydd, exempelvis nya byggnadsdelars möte med Celsiushuset och reversibilitet. En eventuell framtida byggnadsminnesförklaring kommer inte att ligga i konflikt med skyddet enligt PBL.

Då Celsiushuset till stor del förvanskats vid ombyggnationer och restaureringar genom åren kan dess arkitektoniska kvaliteter inte sägas representera dess främsta kulturhistoriska värde. Däremot är dess roll som landets första observatoriebyggnad samt dess riktningsverkan i gaturummet i enlighet med den medeltida stadsplanen mycket värdefull. Under förutsättning att en anslutning av gallerian utförs med hög arkitektonisk kvalitet samt lämnar Celsiushusets riktning väl avläsbar i gaturummet kan inte förändringen anses ha en påtaglig negativ påverkan på byggnadens kulturhistoriska värden. Dessutom kommer nya skyddsbestämmelser att förtydliga och försvara Celsiushusets identifierade värden för framtiden.

Se även bilaga *Kulturhistorisk konsekvensbeskrivning – Celsiushuset och S:t Persgallerian, Dragarbrunn 15:4 och 15:3, Uppsala, A-sidan 2013.*

Miljöbelastning

Förslaget bedöms inte tillföra en betydande ökad miljöbelastning

Samhälls- och naturresurser

Förslaget påverkar inga samhälls- eller naturresurser.

Hälsa och säkerhet

Föreslagen tillbyggnad på taket kan påverka befintligt hotell inom fastigheten med ökad skuggning och störande ljussken. Då hotellverksamheten utgör ett korttidsboende kan inte påverkan sägas vara betydande.

De föreslagna påbyggnaderna kommer att öka skuggverkan på omliggande gaturum och i viss mån angränsande kvarter. Påbyggnaderna föreslås utföras som indragna för att minimera skuggverkan och påverkan kan inte ses som betydande. Under detaljplanarbetet skall skuggstudier redovisa hur de nya byggnadskropparna påverkar omkringliggande bebyggelse.

Då byggnationen kommer att ske i ett befintligt stads kvarter kommer omkringliggande fastigheter att drabbas av störningar under byggtiden. Då påverkan sker under en begränsad tid kan störningen dock inte sägas vara betydande.

Då byggnationen kommer att ske i ett befintligt stads kvarter med grundläggning på lera med en mäktighet på mellan 10 och 30 meter (Ingenjörsgelogisk karta över Uppsala, Bjerking 1988) skall vid planering och byggnation inom planområdet risken för sättningar beaktas.

Måluppfyllelse

Detaljplanen motverkar inte några nationella, regionala eller lokala mål.

Samlad påverkan

Ovanstående effekter kan sammantaget och kumulativt ej sägas medföra en betydande miljöpåverkan.

MOTIVERAT STÄLLNINGSTAGANDE

Med utgångspunkt från ovanstående gör kommunen den bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte antas medföra någon risk för betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11. En miljöbedömning enligt MB 6:11- 6:18 bedöms därmed inte behöva genomföras.

PLAN- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

Handläggare:
Brita Christiansen
018-727 46 08

Datum:
2014-01-13
2015-04-07 rev.

Diarienummer:
2012/20188

Miljöbedömning; Steg 1 - Behovsbedömning

Detaljplan för kv. S:t Per, Uppsala kommun

BEHOVSBEDÖMNING FÖR MILJÖBEDÖMNING

För att kommunen ska kunna ta ställning till om en detaljplan medför risk för betydande miljöpåverkan eller inte görs en behovsbedömning utifrån förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar. Kommunens checklista för behovsbedömningar utgår från förordningens bilagor 2 och 4 och har utgjort underlag för nedanstående bedömning. Samråd med kommunens plangrupp hölls 2013-12-03. Samråd med länsstyrelsen har hållits utifrån ett tidigare planförslag där Celsiushuset ingick och med högre påbyggnader. Länsstyrelsen ansåg då att det fanns risk för påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården och att det därmed skulle krävas en miljökonsekvensbeskrivning. Länsstyrelsens yttrande daterat 2014-02-10 bifogas. Planförslaget är nu ändrat utifrån länsstyrelsens synpunkter och behovsbedömningen har reviderats.

PLANEN

Syftet med planen är att pröva förtätning av befintlig bebyggelse inom kvarteret Sankt Per på fastigheten Dragarbrunn 15:3. Fastighetsägaren Diligentia har för avsikt att utveckla fastigheten med ytterligare lokaler för hotell, kontor och butiker. Utökningen föreslås som påbyggnader på befintliga byggnader i kvarteret. Totalt tillkommande area i förslaget är cirka 11 000 kvm bruttoarea, BTA.

Plan- och byggnadsnämnden beslutade 2012-08-23 att planläggning med normalt planförfarande ska påbörjas för kvarteret S:t Per. Nämnden medgav också att exploatören ges möjlighet att utarbeta planförslaget, vilket sedan ska underställas plan- och byggnadsnämnden för beslut.

Kvarteret gränsar mot de välbesökta stråken Dragarbrunnsgatan och Svartbäcksgatan och byggnadernas funktion i stadsrummet ska särskilt uppmärksammas och tas tillvara. Eftersom planområdet är synligt från Uppsala Konsert och Kongress ska frågor som rör höjd och utformning av tak utredas. Planområdet gränsar även mot det kulturhistoriskt intressanta Celsiushuset vilket gör att frågor rörande kulturhistoria är av stor vikt.

ÖVERSIKTSPLAN OCH PROGRAM

Kommunens översiktsplan 2010 anger att kulturhistoriska värden alltid skall beaktas och att det ställs höga krav på estetik och utformning i stadskärnan. Översiktsplanen anger också att lokaler för verksamheter i bottenvåningar ska säkerställas i samband med omvandlingar. I samband med planläggning inom gångavstånd från resecentrum ska efterfrågan på kontorslokaler särskilt beaktas.

2006 antog kommunstyrelsen en vision för Dragarbrunnsgatan med flera idéer och förslag till förändringar. För ytterligare vägledning i plan- och bygglovhandläggning beslutade kommunstyrelsen att ett gestaltungsprogram skulle tas fram, ”Dragarbrunnsgatan – Kvaliteter i stadsbilden och gestaltungsprinciper”, 2009. Gestaltungsprogrammet syftar till att utveckla Dragarbrunnsgatan till en attraktiv handelsgata som ger liv och puls till Uppsalas stadskärna.



Planavgränsning

PLATSEN

Nuvarande markanvändning

Byggnaderna inom planområdet är i huvudsak uppförda under slutet av 1960-talet. I angränsning till planområdet finns Celsiushuset där byggnadsår är okänt men troligen är den ursprungliga byggnaden medeltida.

Flertalet byggnader i kvarteret uppfördes 1967 som butikslokaler och kontor. Bottenvåningarna innehöll då butiker i två våningar med kontor ovan upp till våning fem kring en öppen innergård. Kvarteret har under årens lopp genomgått ett flertal ombyggnader med bland annat en genomgripande ombyggnad 1988 då kvarterets innergård ersattes med en galleriadel som knyter samman kvarteret. Dagens ingångar till S:t Persgallerian vetter mot Svartbäcksgatan, S:t Persgatan och Dragarbrunnsgatan. Ingången och entrébyggnaden mot Dragarbrunnsgatan uppfördes 1988. Gallerian har ett centralt restaurangtorg med omgivande butiker. Runt om galleriadelen ligger den ursprungliga 60-talsbebyggelsen med handel och kontor i upp till fem våningar.

Clarion hotell (1967) har ingen koppling till gallerian utan vänder sig mot Dragarbrunnsgatan och Klostergatan och innehåller hotellverksamhet i sex våningar. Utformningen är i huvudsak den ursprungliga från 1967 med en mindre utbyggnad i gallerians entrébyggnad mot Dragarbrunnsgatan 1988.

Under kvarteret sträcker sig S:t Persgaraget med plats för cirka 220 bilar. Lastangöring till kvarterets butiker sker via garaget som har utfart mot Dragarbrunnsgatan.

Gränsande till planområdet vid Svartbäcksgatan ligger Celsiushuset med okänt ursprungsår. Byggnaden används idag som butikslokal och kontor. Dagens exteriörutformning är från slutet av 1960-talet då en större renovering genomfördes med ambitionen att återställa huset till det utseende det hade i mitten av 1700-talet.

Stadsbild

Planområdet ligger inom Uppsalas stadskärna och gränsar till Dragarbrunnsgatan och Svartbäcksgatan. Då planområdet är synligt från Uppsala Konsert och Kongress skall frågor som rör höjd och utformning av tak utredas.

Kulturarv

Kvarteret S:t Per ligger inom riksintresse för kulturmiljövården, Uppsala stad. Riksintresset motiveras som en stad starkt präglad av centralmakt, kyrka och lärdomsinstitutioner från medeltid till idag. Som uttryck för riksintresset nämns bland annat centralmaktens, domkyrko- och lärdomsstadens bebyggelse och miljöer från medeltiden fram till idag. Området har gatumönster med medeltida drag och rester av oregelbundna tomter från tiden före 1643 års reglering. Gatunätet är enligt rutnätsplan med hörnslutet torg från 1600-talet. Riksintresset betonar värdet av den monumentala bebyggelsens dominans i stadsbilden genom siktlinjer och vyer längs gator, från torgrum och från Fyrisån. Av stor betydelse är även stadens siluett från infarterna och vägar som passerar staden med domkyrkan, slottet och Carolina Rediviva som viktiga landmärken. Riksintresseområden skall enligt miljöbalken skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön.

Planområdet ligger inom stadskärnan som är en "Särskilt värdefull bebyggelsemiljö" enligt översiktsplanen 2010.

Kv S:t Per omfattas av den fasta fornlämningen *Uppsala 88:1* (Riksantikvarieämbetets numrering enligt fornminnesregistret FMIS) vilken beskrivs som stadslager med bebyggelselämningar, boplatser och visten från medeltid och nyare tid. Celsiushuset är upptaget som en enskild lämning – *Uppsala 96:1*. Fornlämningar regleras i Kulturminneslagens 2 kap. och vid arbeten som berör dessa, företrädesvis markarbeten, krävs länsstyrelsens tillstånd.

Planområdet gränsar till Celsiushuset inom Dragarbrunn 15:4. Byggnadens historia är relativt okänd men dess avvikande riktning i stadsrummet visar att den är av tidigare datum än den stora stadsplaneregleringen 1643. 1738 köptes gården av prof. Anders Celsius för att byggas om till observatoriebyggnad för Uppsala universitet. Ritningarna till observatoriet utfördes av Carl Hårleman och omfattade huvudsakligen våning 1 och 2 samt takvåningen. Den medeltida bottenvåningen behölls som grund för byggnaden. Observatoriet flyttade år 1853 till nya lokaler.

Kvarteret S:t Per ritades av Folke Löfberg 1967 och innehöll ursprungligen butiker, kontor, hotell och biograf. Kvarteret genomgick en större ombyggnad 1988.

Miljöbelastning

Området bedöms inte vara negativt miljöbelastat av tidigare verksamhet och markanvändning.

Mark- och vattenresurser

Planområdet ligger inom yttre gräns för vattenskyddsområde, vilket innebär att markarbeten djupare än en meter över högsta grundvattennivå inte får ske utan länsstyrelsens tillstånd.

Delar av planområdet ligger inom grundvattenområde särskilt lämpat vattenförsörjning, med ovanligt stor grundvattentillgång under lera, över 125 l/sek. Vid planering och byggnation inom planområdet skall risken för föroreningar av grundvatten beaktas.

Hälsa och säkerhet

I närområdet finns ingen risk- eller störningsskapande verksamhet som på ett betydande sätt kan påverka föreslagna användning, kontor, hotell och handel, negativt.



Volymstudie som visar föreslagna påbyggnad sedd ovanifrån. S:t Persgatan till vänster och Dragarbrunnsgatan till höger. Illustration: Sweco architects



Volymillustration som visar den föreslagna påbyggnaden sett från korsningen Dragarbrunnsgatan/S:t Persgatan. Illustration: Sweco architects

PÅVERKAN

Planen avser att reglera frågor avseende:

- Påbyggnad av befintliga byggnader
- Användning av kvarteret

Stadsbild

Planområdets centrala läge i staden gör att det är av stor vikt att byggnader inom planområdet anpassas i volym, höjd och uttryck till den omgivande stadsstrukturen samtidigt som de utgör ett gestaltningsmässigt positivt mervärde till stadsstråken.

Detaljplanen föreslår möjlighet att bygga på kvarteret med två till tre våningar. Dessa påbyggnader ska utföras som indragna volymer från gatulivet så att visuell påverkan och skuggning minimeras. De högsta höjderna kommer att tillåtas mot Dragarbrunnsgatan där det redan idag finns högre hus. Den högsta tillåtna höjden föreslås vara +35 meter över nollnivån, vilket är något högre än befintligt fläkt- rum i hörnet Dragarbrunnsgatan-Klostergatan. För att bedöma påverkan på stadsbilden har man tagit fram siktstudier vilka presenteras i planbeskrivningen.

Planen berör stadsbilden men antas inte medföra risk för betydande miljöpåverkan.

Kulturarv

Riksintresset för Uppsala stad kan komma att påverkas av den föreslagna påbyggnaden. Det är av stor vikt att byggnader inom planområdet anpassas i volym, höjd och uttryck så att påverkan på de utpekade värdena minimeras. För att bedöma påverkan på riksintresset har man tagit fram siktstudier vilka presenteras i planbeskrivningen.

Celsiushuset, Dragarbrunn 15:4, ligger utanför detaljplaneförslaget. Dock skall den bebyggelse som gränsar mot Dragarbrunn 15:4 anpassas så att en negativ påverkan på befintlig miljö runt Celsiushuset minimeras.

Planen berör kulturarvet men antas inte medföra risk för betydande miljöpåverkan.

Miljöbelastning

Planen bedöms inte tillföra en betydande ökad miljöbelastning

Hälsa och säkerhet

De föreslagna påbyggnaderna kommer att öka skuggverkan på omkringliggande gaturum och i viss mån angränsande kvarter. Planen föreslår att påbyggnaderna ska vara indragna från gatulivet för att minimera denna skuggverkan. Planen kommer att innehålla skuggstudier som visar hur de föreslagna påbyggnaderna påverkar gator, torg och omgivande bebyggelse.

Då byggnationen kommer att ske i ett befintligt stadskvarter kommer omkringliggande fastigheter att drabbas av störningar under byggtiden.

Planen berör hälsa men antas inte medföra risk för betydande miljöpåverkan.

Måluppfyllelse

Detaljplanen motverkar inte några nationella, regionala eller lokala mål.

Samlad påverkan

Stadsbilden kommer att påverkas av de påbyggnader som planen föreslår. Påbyggnaderna kommer dock framförallt synas i taklandskapet och där blir gestaltningen viktig. Riksintresset för kulturmiljön kan komma att påverkas om man inte tar tillräcklig hänsyn vid utformningen av påbyggnader nära Celsiushuset. Det är även viktigt att noga analysera de föreslagna hushöjderna i ett större sammanhang så att inte riksintresset påverkas negativt.

De förändringar som planen innebär bedöms dock inte medföra någon risk för betydande miljöpåverkan.

MOTIVERAT STÄLLNINGSTAGANDE

Med utgångspunkt från ovanstående gör kommunen den bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte antas medföra någon risk för betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11. En miljöbedömning enligt MB 6:11- 6:18 bedöms därmed inte behöva genomföras.

PLAN- OCH BYGGNADSNÄMNDEN



LÄNSSTYRELSEN
UPPSALA LÄN

Samhällsutvecklingsenheten
Valter Perselli
010-22 33 344
valter.perselli@lansstyrelsen.se

UPPSALA KOMMUN	
Plan- och byggnadsnämnden	
Inkom	2014-02-14
Diarienumr	2012/20188
Aktbilaga	

YTTRANDE

1(2)

2014-02-10

Dnr: 402-250-14

Uppsala kommun
Plan- och byggnadsnämnden
Kontoret för samhällsutveckling
753 75 UPPSALA

Samråd om behovsbedömning till detaljplan för del av kv. Sankt Per, Uppsala kommun, Uppsala län

Kommunen har för rubricerad detaljplan begärt samråd med Länsstyrelsen om behovsbedömning enligt 6 § förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar.

Syftet med planförslaget

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för förtätning av befintlig kontorsbebyggelse inom kv. Sankt Per. Förtätningen innebär en tillbyggnad av 2-3 indragna våningsplan samt att bygga till en ny entré mot Svartbäcksgatan. Planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljövård C 40 A *Uppsala stad*.

Planen omfattar även Celsiushuset med okänt byggår men med dess avvikande riktning till övriga hus längs Svartbäcksgatan är orienterat efter det medeltida gatunätet före stadsregleringen 1643. Den har tidigare varit omsluten av övrig bebyggelse men frilades helt i samband med renoveringar 1967-1970. Idag är marken kring huset prickad med byggnadsförbud. I rubricerat planförslag föreslås möjligheten att uppföra en lätt enteébyggnad till St:Per-gallerian i glas som byggs ihop med Celsiushuset.

Behovsbedömning

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

Länsstyrelsens synpunkter

Planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljövården C 40A Uppsala stad. Riksintresset motiveras som stad starkt präglad av centralmakt, kyrka och lärdomsinstitutioner från medeltid till idag.

Som uttryck för riksintresset nämns bland annat centralmaktens, domkyrko- och lärdomsstadens bebyggelse och miljöer från medeltiden fram till idag. Området har gatumönster med medeltida drag och rester av oregelbundna tomter från tiden före 1643 års reglering. Gatunätet är enligt rutnätsplan med hörnslutet torg från 1600-talet. Platsens bebyggelse-, kommunikations- och stadsplanestruktur visar på Uppsala stads uppkomst och utveckling från medeltid till 1900-talet. Riksintresset betonar även bebyggelsens utformning, placering och inbördes rumsliga samband;



LÄNSSTYRELSEN
UPPSALA LÄN

YTTRANDE

2(2)

2014-02-06

Dnr: 402-205-14

den monumentala bebyggelsens dominans i stadsbilden genom siktlinjer och vyer längs gator, från torgrum och från Fyrisån.

Länsstyrelsen anser att planens genomförande kan innebära risk för påtaglig skada på riksintressets centrala värden med avseende på det medeltida gatunät, Celsiushuset som en av lärdomstadens institutionsbyggnader samt stadsstruktur.

I avseende frågan om att höja bebyggelsen i kvarteret kan Länsstyrelsen inte bedöma planens påverkan på riksintresset för kulturmiljövård C 40 A *Uppsala stad* utan en sikt- och volymutredning.

Länsstyrelsen ifrågasätter även om detaljplanen stämmer överens med kommunens översiktsplan avseende beaktande av kulturhistoriska värden vid förändringar i stadskärnan och avsikten att hålla byggnadshöjderna nere i den historiska stadskärnan. Kommunen ska motivera avsteg från översiktsplanen.

Deltagare

I handläggningen av detta ärende har antikvarie Louise Törnvall deltagit. Planhandläggare Valter Perselli har varit föredragande och länsarkitekt Eva Bergdahl har beslutat i detta ärende.

Eva Bergdahl

Valter Perselli

SÄNDLISTA

Inom länsstyrelsen: Samhutv (2 ex)

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum: 2015-04-23

§ 119**Detaljplan kvarteret sankt Per
2012-020188****Beslut**

Plan- och byggnadsnämnden beslutar

att genomföra plansamråd för detaljplan för kvarteret Sankt Per.

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

Sammanfattning

Fastighetsägaren Diligentia AB har för avsikt att utveckla sin fastighet och bygga till med ytterligare ytor för handel, kontor och hotell. Fastighetsägarens förslag innebär påbyggnader på befintlig bebyggelse och omfattar totalt cirka 10 500 m² bruttoarea. Planförslaget har utarbetats av Sweco Architects på uppdrag av Diligentia som en så kallad byggherreplan.

Förslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

Beslutsunderlag

Behovsbedömning

Planbeskrivning

Plankarta

Förvaltningens skrivelse 7 april reviderad 16 april 2015.

Arbetsutskottet har utan eget yttrande överlämnat ärendet till nämnden.

Yrkande

Erik Pelling (S) yrkar bifall till förvaltningens förslag.

Nämnden beslutar i enlighet med yrkandet.

Expedieras till

Diligentia

Akten

Justerandes sign

E.P. 90

Utdragsbestyrkande

Handläggare:
Brita Christiansen

Datum:
2015-05-06

Diarienummer:
PLA 2012-
20188

018-727 46 08
brita.christiansen@ uppsala.se

Enligt sändlista

SAMRÅDSHANDLING

Detaljplan för kv S:t Per, Uppsala kommun

normalt planförfarande

Plan- och byggnadsnämnden beslutade vid sitt sammanträde 2015-04-23 att sända förslag till detaljplan för kvarteret Sankt Per för yttrande enligt bifogad samrådslista. Fastighetsägare, bostadsrättsinnehavare, hyresgäster och boende samt övriga som bedöms ha väsentligt intresse av förslaget ges tillfälle till samråd. Plan- och byggnadsnämnden förutsätter att fastighetsägare informerar eventuella hyresgäster. Under samrådstiden finns planförslaget tillgängligt på kommuninformationen och stadsbiblioteket. Planförslaget finns även på kommunens webbplats, www.upsala.se/stadsplanering.

Detaljplanen innebär att det blir möjligt att bygga på kvarteret med ytterligare våningsplan för kontor och hotellverksamhet. På det viset kan cirka 10 000 m² bruttoarea tillkomma i kvarteret. Enligt detaljplanen ska påbyggnaderna utföras som indragna från fasaden för att minska skuggverkan på omgivningen.

Upplysningar i ärendet lämnas av handläggaren.

Informationsmöte

Tid: 2 juni kl 18.00

Plats: Stationsgatan 12 vån 4

Välkomna!

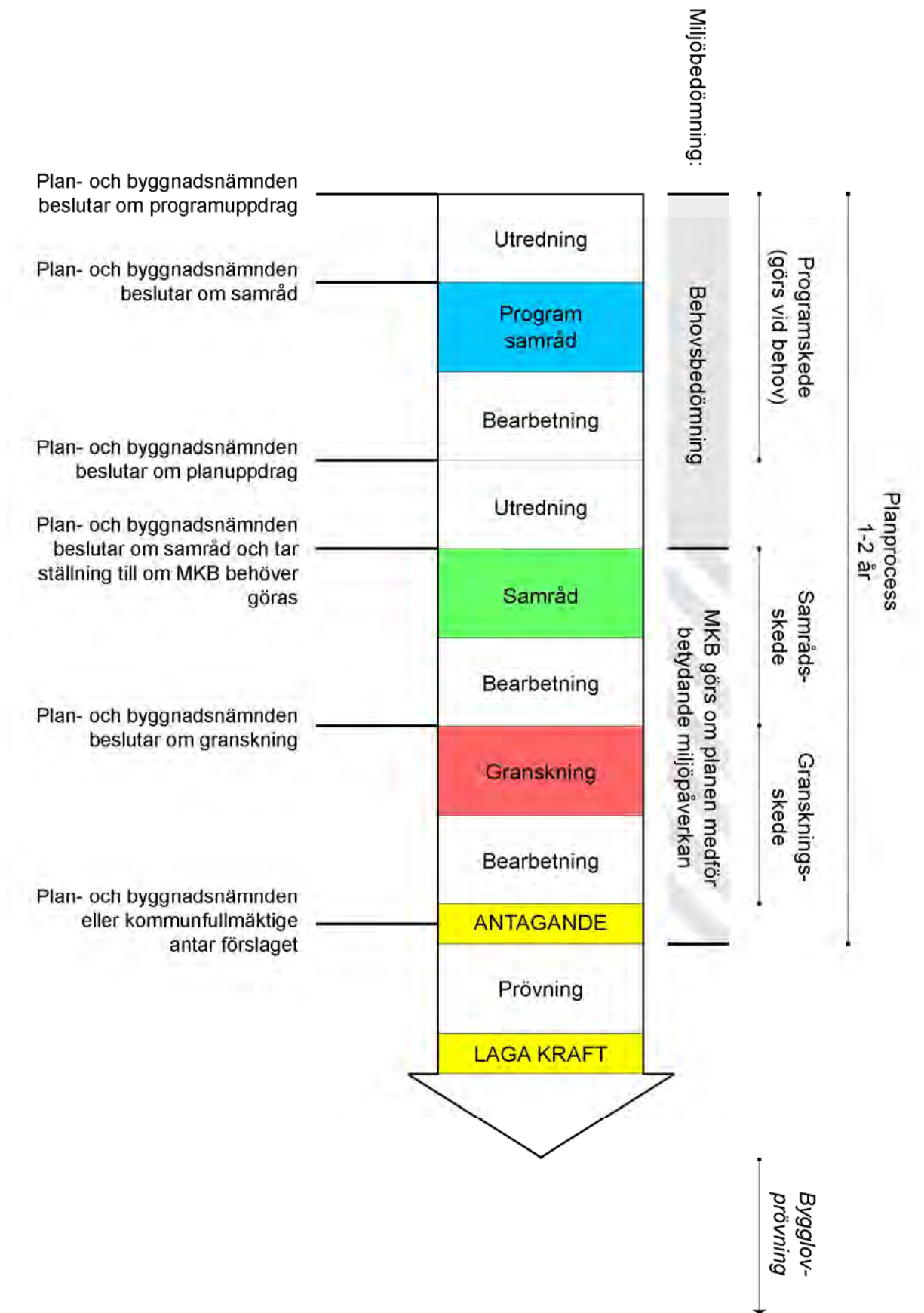
Detaljplanen upprättas enligt plan- och bygglagens regler för normalt planförfarande, se informationsblad om planprocessen. Den som inte framfört skriftliga synpunkter på förslaget under samråd och/eller granskning kan förlora rätten att senare överklaga beslutet att anta detaljplanen.

**Yttranden skall vara inlämnade senast den 22 juni 2015 till:
Uppsala kommun, plan- och byggnadsnämnden, 753 75 Uppsala**

Plan- och byggnadsnämnden

Uppgifter som du lämnar i yttrandet kommer att användas av plan- och byggnadsnämnden i Uppsala kommun vid behandling av ärendet. Vi behandlar personuppgifter om dig enligt personuppgiftslagen (PUL). Enligt §§ 26 och 28 i samma lag har du rätt att, på skriftlig begäran, få information om och rättelse av de uppgifter som behandlas.

Planprocessen - normalt planförfarande



Handläggare
Brita Christiansen
018-727 46 08

Diarienummer
2012/20188

Planbeskrivning

Detaljplan för kvarteret S:t Per, Uppsala kommun
Normalt planförfarande

SAMRÅDSTID mellan 7 maj och 22 juni 2015



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	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktsplan	5
Program	5
Detaljplaner	6
STADSBYGGNADSVISION	7
OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	7
Plandata.....	7
Allmän områdesbeskrivning	8
Stadsbild och bebyggelse.....	8
Kulturarv	16
Offentlig och kommersiell service.....	17
Friytor.....	17
Tillgänglighet för funktionshindrade.....	18
Mark och geoteknik	18
Trafik och tillgänglighet.....	18
Gatunät - utformning och karaktär, funktion i systemet.....	18
Gång- och cykeltrafik, cykelparkering	19
Hälsa och säkerhet.....	19
Teknisk försörjning	19
PLANENS GENOMFÖRANDE	20
Organisatoriska åtgärder	20
Tekniska åtgärder	20
Ekonomiska åtgärder.....	21
Fastighetsrättsliga åtgärder	21
PLANENS KONSEKVENSER	22
Miljöaspekter	22
Sociala aspekter	27
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN	28
Översiktsplan	28
Miljöbalken.....	28

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 vid Stationsgatan 12 samt på 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, kvartermark, 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 sökanden Diligentia AB i samarbete med Stadsbyggnadsförvaltningen och andra kommunala förvaltningar.

Planhandlingar, illustrationer, solstudier och arkitekturunderlag har tagits fram av Sweco Architects AB i samarbete med kommunala förvaltningar och exploitören.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att pröva möjliggöra för förtätning av befintlig kontorsbebyggelse inom kvarteret S:t Per. Fastighetsägaren har en önskan att bygga på befintlig byggnad på Dragarbrunn 15:3 mellan Dragarbrunnsgatan och Svartbäcksgatan med mellan två till tre indragna våningsplan för hotell, kontor och handel om totalt cirka 10 500 kvm.

Plan- och byggnadsnämnden beslutade 2012-08-23 att planläggning med normalt planförfarande ska påbörjas för kvarteret S:t Per. Nämnden medgav också att exploatören ges möjlighet att utarbeta planförslaget, vilket sedan skall underställas plan- och byggnadsnämnden för beslut.

MILJÖBALKEN (MB)

Miljöbalken 3, 4 och 5 kap

Planen berör riksintresset för kulturmiljövård, MB 3:6, då planområdet faller inom riksintresse för kulturmiljövården Uppsala stad.

Planen berör miljö kvalitetsnormer, MB 5 kap, då planområdet avvattnas till Fyrisån. Fyrisån är upptagen som ytvattenförekomst vilken belagts med miljö kvalitetsnorm

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.

En behovsbedömning, daterad 2014-01-13 reviderad 2015-04-07, har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att planen i huvudsak berör stadsbild och kulturarv.

Stadsbildsfrågorna rör närheten till Dragarbrunnsgatan och Svartbäcksgatan samt det centrala läget i staden. Kulturarvsfrågorna rör påverkan av riksintresset för kulturmiljövård. Förslaget påverkar inga fornlämningar.

Motiverat ställningstagande

I den ursprungliga behovsbedömningen, 2014-01-13, föreslogs att en ny byggrätt skulle inkräkta på befintligt Q-område kring Celsiushuset och ansluta till den bakre fasaden på Celsiushuset. Utsträckningen av Q-området föreslogs i planen regleras med en minskad yta på baksidan av Celsiushuset och än utökad yta mot framsidan och Svartbäcksgatan. Diligentia menade med stöd i framtagna Kulturhistorisk konsekvensbeskrivning att detta inte kunde ses som en betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen meddelar 2014-02-10 att man inte delar denna slutsats och framför i yttrandet att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning utifrån behovsbedömningen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Med ledning av Länsstyrelsen yttrande har planförslaget ändrats så att Celsiushuset och den omgivande gården utesluts ur detaljplaneområdet. Dessutom sänks de föreslagna hushöjderna inom planområdet. En ny behovsbedömning daterad 2015-04-07 har arbetats fram.

Med utgångspunkt i behovsbedömningen och de ändringar av förslaget som gjorts efter Länsstyrelsens yttrande är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplan för kvarteret S:t Per inte medför betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11 och att en miljöbedömning enligt MB 6:11- 6:18 inte krävs.

Miljöbalkens övriga kap

Planen berör vattenskyddsområde, MB 7 kap, då planområdet ligger inom yttre gräns för vattenskyddsområde

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Översiktsplan 2010 för Uppsala Kommun anger att förändringstrycket är stort på stadskärnan och innerstaden. Man pekar därför på att det krävs en stark strategisk inriktning för att säkra stadskärnans attraktivitet. Bland annat Svartbäcksgatan och Dragarbrunnsgatan anges här som stråk med särskilt goda förutsättningar för stadsliv med en täthet och variation av besöksfunktioner och ett nära läge till kollektivtrafik.

Man skriver också att inom gångavstånd från resecentrum ska efterfrågan på kontorslokaler beaktas. ÖP 2010 anger också att det vid omvandling och förändringar i stadskärnan bör, för att åstadkomma en blandad stad på kvartersnivå, alltid prövas att införliva bostäder i de delar där sådana saknas.

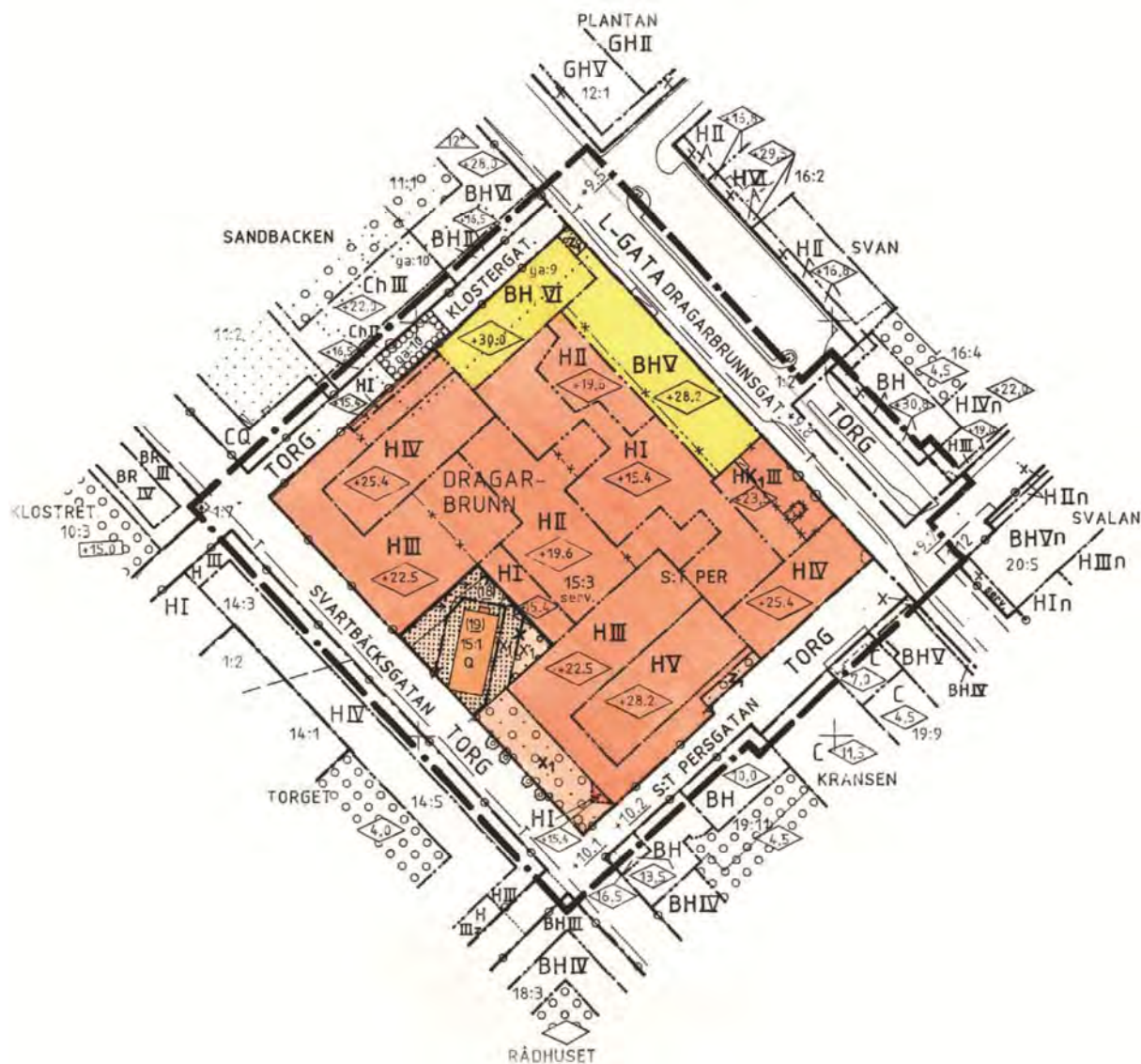
Översiktsplanen framhåller också att bebyggelsekompletteringar skall utformas med hänsyn till stadens siluett och att siktlinjer från stadens infartsvägar mot stadskärnans märkesbyggnader skall värnas.

Program

2006 antog Kommunstyrelsen en vision för Dragarbrunnsgatan med flera idéer och förslag till förändringar. För ytterligare vägledning i plan- och bygglovarbetet beslutade Kommunstyrelsen att ett gestaltungsprogram skulle tas fram

Kvarteret gränsar mot Dragarbrunnsgatan, vilken lyfts fram i gestaltungsprogrammet *Dragarbrunnsgatan – Kvaliteter i stadsbilden och gestaltungsprinciper*, 2009. Programmet lyfter fram kvarterets möte med gaturummet och pekar ut S:t Persgallerians entré mot Dragarbrunnsgatan som en viktig punkt i gaturummet. Man konstaterar att den är anonym och att den skulle behöva en tydligare utformning. Programmet efterlyser även fler entréer mot S:t Persgatan och Klostergatan för att minska kvarterets slutenhet och öka folklivet.

Detaljplaner



Utsnitt ur gällande detaljplaner

H: Handel

BH: Bostäder, handel

HK₁: Hotell med handel i bottenvån.

Q: Kulturresevat

—x— Utgående gräns

I, II, III, V: Antal våningar

Prickad mark: Mark får ej bebyggas

Cirkelmark: Underbyggd gård

x₁ Marken skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik

För området gäller dp 32S, laga kraft 1988-12-15. I dessa anges en markanvändning till i huvudsak handelsändamål (H). I hörnet Dragarbrunnsgatan / Klostergatan anges användningen bostäder och handel (BH). Mot Dragarbrunnsgatan finns även användningen hotell med handel i bottenvåningen (HK₁). Både BH och HK₁ används idag för hotelländamål.

Observera att för fastigheten Dragarbrunn 15:4 (ovan angiven som 15:1), Celsiushuset, gäller pl 32R, laga kraft 1978-04-04. Denna fastighet ligger dock utanför planförslaget.

STADSBYGGNADSVISION

Uppsalas centrala delar har liksom många andra städer genomgått en omfattande förnyelse under 1950-, 60- och 70-talen. Rivningar har alltid förekommit i städer men under senare delen av 1800-talet och efter sekelskiftet blev skalan allt större för att kulminera under 1960- och 70-talen där inriktningen låg på en kvartersvis omvandling.

En del av saneringen av Uppsalas innerstad var rivningen av kvarteret S:t Per 1967. Målet var att skapa ett gångstråk längs Svartbäcksgatan och Kungsängsgatan för handel medan biltrafiken skulle ledas runt centrumområdet. Detta blev ett av de tidigaste exemplen i landet på en central gågata för handel.

Resultatet blev att det under 1980- och 90-talen hade växt fram en stad präglad av en trafikseparering där bland annat Dragarbrunnsgatan till största delen fungerade som matargata för trafik till parkeringsgarage och transporter till angränsande fastigheter.

Under senare år har det funnits en vilja att ta ett nytt grepp för att skapa ett mer attraktivt centrum, bland annat med en nyformulerad stadsbyggnadsvision där stadens stråk analyseras och föreslås få nya funktioner.

OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Geografiskt läge

Kvarteret S:t Per ligger i centrala Uppsala och gränsar till Svartbäcksgatan, Dragarbrunnsgatan, S:t Persgatan och Klostersgatan. Planområdet utgörs av fastigheterna Dragarbrunn 15:3 vilken utgör nästan hela kvarteret S:t Per och gatufastigheten Dragarbrunn 1:2.

Areal

Planområdet omfattar cirka 15000 kvm.

Markägoförhållanden

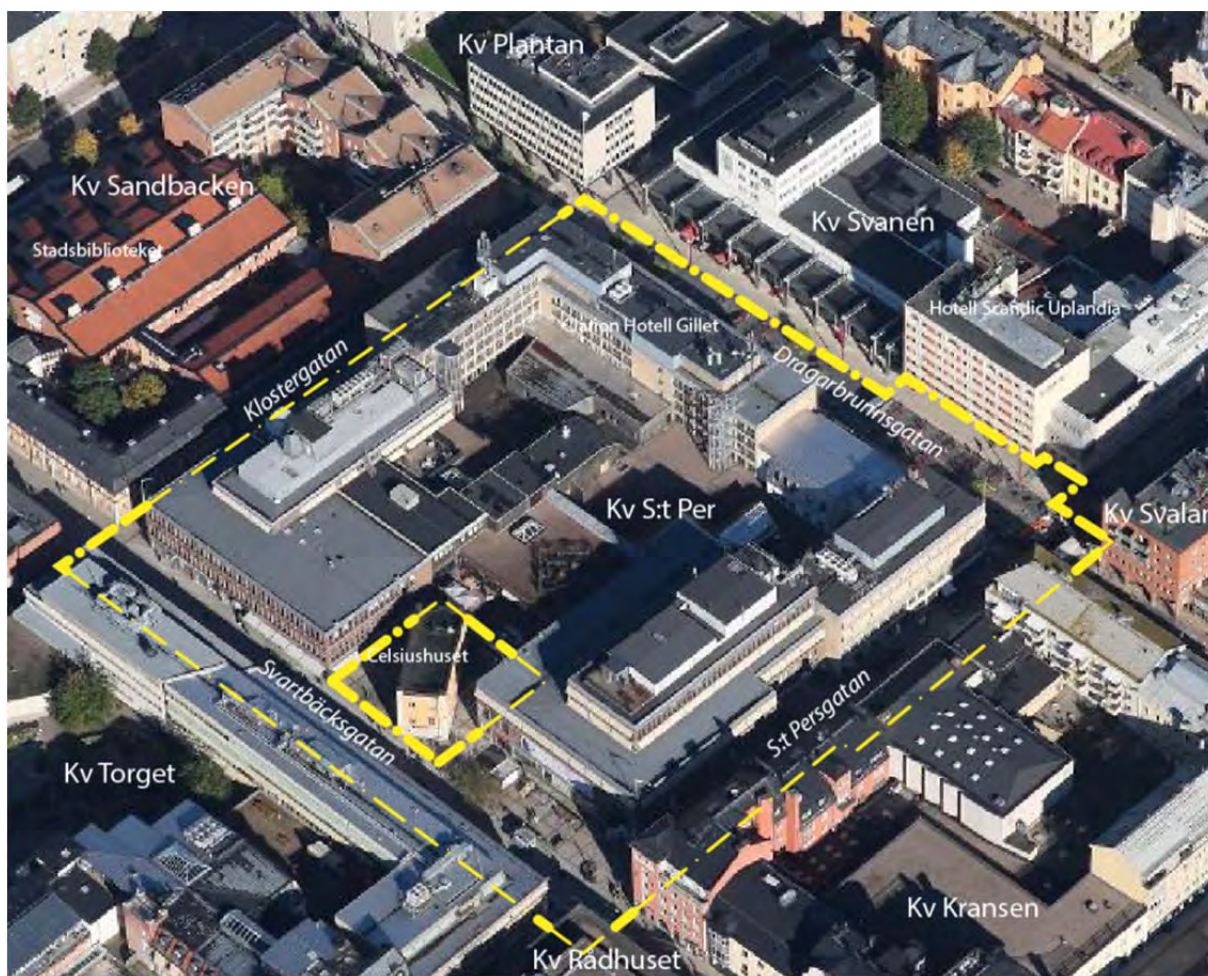
Fastigheten Dragarbrunn 15:3 ägs av Diligentia AB. Allmän gatumark, Dragarbrunn 1:2, ägs av Uppsala kommun.

Tidplan

Detaljplanen förväntas antas 4:e kvartalet 2015. Projektet beräknas få en byggstart första halvan av 2016.

Genomförandetid

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



Ortofoto med planavgränsning

Allmän områdesbeskrivning

Stadsbild och bebyggelse

Förutsättningar

Planområdet ligger inom Uppsalas stadskärna och gränsar till Dragarbrunnsgatan och Svartbäcksgatan.

Byggnaderna inom planområdet är i huvudsak uppförda under slutet av 1960-talet och 1980-talet. Runt kvarteret är bebyggelsen till största delen uppförd i 3 till 5 våningar med vissa delar högre, 6 till 7 våningar, och någon lägre, 2 våningar. Byggnaderna är högre runt Dragarbrunnsgatan i nordöst och lägre mot Svartbäcksgatan i sydväst.

Kvarteret S:t Per ritades av Folke Löfberg 1967 och innehöll ursprungligen butiker, kontor, hotell och biograf. Mycket av tankarna kring kvarterets gestaltning utgick från en relation till det kulturhistoriskt utpekade Celsiushuset. Kvarteret utgörs av handels och kontorsbyggnader i fyra till fem våningar längs Svartbäcksgatan, Klostergatan och S:t Persgatan. Byggnaderna är utformade med platta tak och en kraftigt profilerad fasad i ett mörkt tegel för att kontrastera mot Celsiushusets slätputsade ljusa väggar.

Längs Dragarbrunnsgatan ligger Clarion hotell (1967) i sex våningar med en fasad i ljusare tegel och horisontella fönsterband och platt tak. Fläkrummet på hotellet utgör kvarterets högsta punkt, +34,3

meter över nollnivån. Kvarteret genomgick en större ombyggnad 1988 då galleriadelen byggdes om och kompletterades med en mindre byggnad mot Dragarbrunnsgatan mark som tidigare var planlagd som park. Byggnaden är uppförd i två våningar i en ljus stenfasad och med ett sluttande tak innehållande en takvåning och utgör entré till S:t Persgallerian från Dragarbrunnsgatan. Byggnaden upplevs som avvikande i gestaltning och volym jämfört med omkringliggande bebyggelse. Byggnaden tas även upp i programmet för Dragarbrunnsgatan som problematisk i hur entrén gestaltas mot gatan. Kvarterets inre delar är bebyggda med en galleria i en till två våningar. Gallerian har ett centralt restaurangtorg med omgivande butiker och ingångar mot Svartbäcksgatan, S:t Persgatan och Dragarbrunnsgatan. Clarion hotell har ingen koppling till gallerian utan vänder sig mot endast ut mot Dragarbrunnsgatan.



En bit in på 1900-talet inreddes butiker bakom muren längs Svartbäcksgatan. Denna del av spårvägen fanns mellan 1906 och 1953. Bild från omkring 1930 av fotograf Paul Sandberg i Upplandsmuseets arkiv.

Gränsande till planområdet ligger Celsiusbyggnaden vilken troligen är av medeltida ursprung. Under 1740-talet fungerade byggnaden som Uppsala universitets observatorium Anders Celsius ledning. Byggnaden ritades då om av arkitekten Carl Hårleman.

Byggnaden är orienterad efter det medeltida gatunätet och var fram till 1967 sammanbyggd med den omkringliggande äldre bebyggelsen. I samband med exploateringen av kvarteret 1967 frilades byggnaden med ambitionen att Celsiusbyggnaden skulle ingå i ett stadssammanhang och kunna ses från alla sidor från kvarterets öppna innergård. Detta realiserades aldrig då de inre delarna av kvarteret bebyggdes med en envånings galleriadel redan i samband med exploateringen 1967.

Celsiushuset används idag som butikslokal och kontor. Dagens exteriörutformning med ljus slät puts är resultatet av en genomgripande renovering i samband med kvartersexploateringen 1967.

Under kvarteret sträcker sig S:t Persgaraget (1967) med plats för cirka 220 bilar. Lastangöring till kvarterets butiker sker via garaget som har utfart mot Dragarbrunnsgatan. Från S:t Persgaraget sträcker sig en angringspassage under Klostergatan till kvarteret Sandbacken, Stadsbiblioteket (ga:10).



Kvarteret hörnet Dragarbrunnsgatan – S:t Persgatan

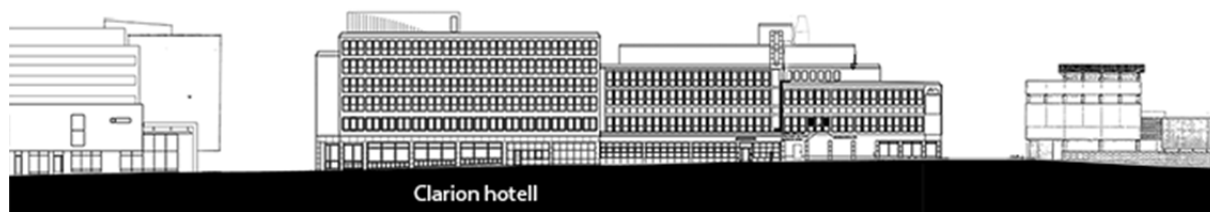
Förändringar - stadsbild

Planområdets centrala läge i staden samt närheten till Svartbäcksgatans gågata och Dragarbrunnsgatan gör att det är av stor vikt att byggnader inom planområdet anpassas i volym, höjd och uttryck till den omgivande stadsstrukturen samtidigt som de ger ett positivt mervärde till de utpekade stråken.



Detaljplanen föreslår utökade byggrätter ovanpå befintliga byggnadskroppar. De högsta föreslagna totalhöjderna på +35 meter över nollnivån ansluter till dagens högsta höjd i kvarteret, +34,3 meter, fläktrummet på hotell Clarion. Höjderna korresponderar också i stort med de högsta totalhöjder som omkringliggande nyare detaljplaner medger; kvarteret Svalan +30 meter, kvarteret Torget +35,5 meter (ej ännu byggt), kvarteret Svanen + 30,8 meter och kvarteret Sandbacken +30,2 meter.

Detaljplaneförslaget medger en utökad byggrätt vilken kommer att vara synlig från viktiga utsiktspunkter i staden, som Uppsala Konsert och Kongress samt Gunillaklockan vid slottet. Tillbyggnaderna smälter dock i stor del ihop med befintlig omkringliggande bebyggelse.



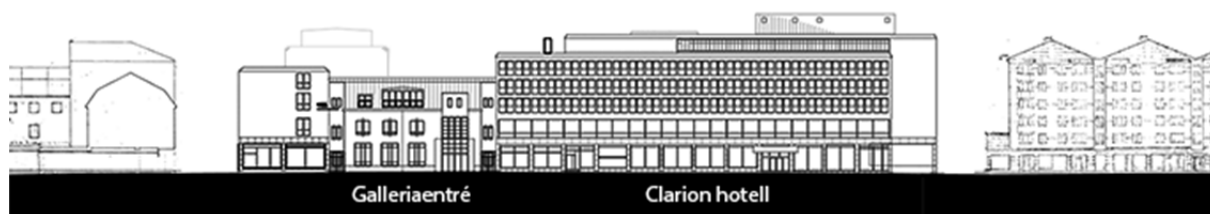
Clarion hotell
Klostergatan



Celsiushuset
Svartbäcksgatan



S:t Persgatan



Galleriaentré
Clarion hotell
Dragarbrunnsgatan

Kvarteret med befintlig bebyggelse längs Klostergatan, Svartbäcksgatan, S:t Persgatan och Dragarbrunnsgatan.

- V₃ Längs Dragarbrunnsgatan föreslås möjligheten att uppföra en utkragande byggnadsdel över Dragarbrunnsgatan, förslagsvis som en skybar till Clarion hotell. Byggnadsdelens totalhöjd är +35 meter över nollnivån och sammanfaller med övriga tak inom kvarterets taklandskap. Byggnadsvolymen tillåts kraga ut i gaturummet för att ge en tydlig arkitektonisk markering i gaturummet.

Förändringar – bebyggelse, gestaltning

Förslaget syftar till att tillskapa mer yta för centrumverksamhet som handel, hotell och kontor i ett centralt läge och på så vis ge bättre förutsättningar för handel och service i stadsmiljön.

Kvarteret påbyggs uppåt i mellan två och tre indragna våningsplan. Tillbyggnaden föreslås utföras i glas utan synliga bärande element. Från gatunivå skulle då glaset reflektera himlen och på detta sätt

kontrastera mot den tyngre 60-talsbebyggelsen och Celsiushusets fasader. Fasaden kan utformas med färgsättning alternativt kan glaset screentryckas för att med mönsterverkan skapa en variation och rytm i fasadgestaltningen.



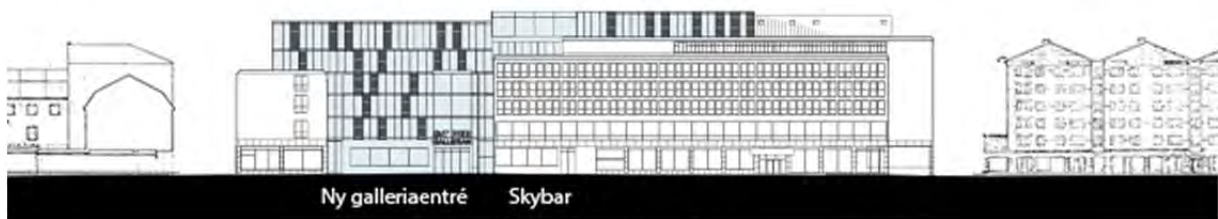
Klostergatan



Svartbäcksgatan



S:t Persgatan



Dragarbrunnsgatan

Kvarteret med föreslagen påbyggnad längs Klostergatan, Svartbäcksgatan, S:t Persgatan och Dragarbrunnsgatan.

De största ytillskotten är kontor, cirka 5600 kvm BTA, och hotell, cirka 4200 kvm BTA. Nya teknikutrymmen utgör cirka 1000 kvm BTA och en mindre andel ny handelsyta, cirka 400 kvm BTA, tillförs våning en trappa.

Planförslaget gör det möjligt att bygga till hotellet med rum på den norra innergården och med en restaurang och skybar på befintlig hotelldel mot Dragarbrunnsgatan.



Delar av dagens teknikutrymmen planeras att tas bort från befintliga byggnaders tak. Detta kan göras främst genom att dagens tekniska lösningar kan utformas mer kompakt. De tidigare teknikvåningarna på taket föreslås till stora delar ersättas med kontorsarea som en en till tre våningars indragen påbyggnad.

- v Den befintliga lägre byggnadsdelen mot Dragarbrunns torg föreslås omgestaltas för att bättre smälta in i gaturummet. Högsta totalhöjd regleras så att takfotslinjen sammanfaller med angränsande byggnader. En utkragning i gaturummet föreslås för att bättre signalera entrén till galleriadelen. Utkragningen får anordnas 3 meter ovan mark för att säkerställa snöröjning och annat gatuunderhåll.

Längs Klostergatan föreslås en höjning av högsta totalhöjd på den låga byggnadsvolym som vetter mot Stadsbiblioteket så att takfotslinjen sammanfaller med angränsande byggnad.



Föreslagen påbyggnad. Kvarteret sett från korsningen Dragarbrunnsgatan/S:t Persgatan



Föreslagen påbyggnad. Kvarteret sett från korsningen Svartbäcksgatan/Klostergatan.



Befintligt kvarter med föreslagen påbyggnad.

Kulturarv

Förutsättningar

Kvarteret S:t Per ligger inom riksintresse för kulturmiljövården. Riksintresset pekar bland annat ut:

- gatumönster med medeltida drag och rester av oregelbundna tomter från tiden före 1643 års reglering
- gatunät enligt rutnätsplan med hörnslutet torg och långa raka tillfartsvägar från 1600-talet
- bebyggelsens utformning, placering och inbördes rumsliga samband
- den monumentala bebyggelsens dominans i stadsbilden genom siktlinjer och vyer längs gator, från torgrum och från Fyrisån
- stadens siluett från infarterna och vägar som passerar staden med domkyrkan, slottet och Carolina Rediviva som viktiga landmärken

Riksintresseområden skall enligt miljöbalken skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. Tillskott och förändringar kan göras om kulturmiljöns värden beaktas.

Området ligger inom ”Särskilt värdefull bebyggelsemiljö”, KF-beslut 1988-11-07, som framhåller i sina riktlinjer att bebyggelsemiljöer av särskilt kulturhistoriskt värde ej får förvanskas. Man framhåller också att vid detaljplanering skall kulturhistoriska värden skyddas med q-märkning.

Området ligger också inom kommunalt kulturmiljöområde där riktlinjerna framhåller att det bör - i samband med väsentliga förändringar inom en kulturhistoriskt värdefull bebyggelsemiljö - klargöras i vilken utsträckning enskilda objekt är skyddsvärda.

Kvarteret S:t Per omfattas av den fasta fornlämningen *Uppsala 88:1* (Riksantikvarieämbetets numrering enligt fornminnesregistret FMIS) vilken beskrivs som stadslager med bebyggelselämningar, boplatser och visten från medeltid och nyare tid. Inom planområdet ligger fornlämningen *Uppsala 63:1*, S:t Pers kyrkoruin, vilken är undersökt och borttagen.

Utanför men gränsande till planområdet ligger Celsiushuset vilken är upptaget som en enskild lämning – *Uppsala 96:1*.

Fornlämningar regleras i Kulturmiljölagens 2 kap. och vid arbeten som berör dessa, företrädesvis markarbeten, krävs länsstyrelsens tillstånd.

Förändringar

De förändringar som rör kulturarvet är byggrätternas föreslagna totalhöjder i relation till stadens karakteristiska siluett, siktlinjer från stadens infartsvägar och taklandskapets utformning.

Kvarteret S:t Per faller utanför de siktlinjer från stadens infartsvägar mot stadskärnans märkesbyggnader som omnämns i översiktsplanen.

Se vidare Förändringar – stadsbild och Planens konsekvenser – Miljöaspekter -Landskapsbild, stadsbild och Kulturarv.



Siktsektorer från stadens infartsvägar. Kvarteret S:t Per markerat i rött.

Offentlig och kommersiell service

Förutsättningar

Området är idag välförsett med service. Översiktsplan 2010 pekar på att förändringstrycket är starkt på stadskärnan och att det är av stor vikt att det finns en strategisk linje för att skapa och säkra ett stort utbud av funktioner och service som en grundläggande del av en attraktiv stadskärna.

Kvarteret har idag en lokalarea (LOA) på totalt cirka 39 000 kvm där handel utgör cirka 14 500 kvm, hotell cirka 10 000 kvm och kontor cirka 6500 kvm. Övrig yta utgörs av garage och biyta.

Förändringar

I förslaget tillskapas totalt cirka 10 500 kvm LOA.

Detaljplanens innehåll med utökade ytor för centrumverksamheter som handel i bottenplan med exempelvis restaurangverksamhet samt hotell ger förbättrade förutsättningar för ett levande stadsliv på alla dygnets timmar vilket är i linje med stadens vision om en hållbar och attraktiv stadskärna.

Friytor

Förutsättningar

TORG Inom fastigheten finns idag ett begränsat antal friytor. Längs Svartbäcksgatan finns gatu-/torgmark vilken ligger inom kvartersmarken. Torgmarken vid Dragarbrunnsgatan används idag sommartid för bl a caféverksamhet. I övrigt har kvarteret en mindre innergård kopplad till hotellverksamheten samt ett antal terrasser.

Förändringar

Innergården vid hotellet bebyggs till stora delar med ytterligare hotellfunktioner.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Förutsättningar

Det föreligger idag inga kända behov av förändringar i den allmänna platsmarken eller fastigheten för att öka tillgängligheten för funktionshindrade.

Förändringar

Inget i planförslaget påverkar allmän platsmark negativt 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- eller orienteringsförmåga. Detta beaktas vid bygglovsprövning och vid tekniskt samråd och är inte en planfråga.

Mark och geoteknik

Förutsättningar

Delar av planområdet ligger inom grundvattenområde särskilt lämpat för vattenförsörjning, med stor grundvattentillgång under lera, över 25 l/sek. Vid planering och byggnation inom planområdet ska risken för föroreningar av grundvatten beaktas.

Området ligger inom yttre skyddsområde för vattentäkt. Enligt vattenskyddsföreskrifterna får markarbeten inte ske till en lägre nivå än en meter över högsta naturliga grundvattennivå. Dispens från föreskrifterna söks hos Länsstyrelsen.

Då byggnationen kommer att ske i ett befintligt stadskvarter med grundläggning på lera med en mäktighet på cirka 10 till 30 meter (Ingenjörsgelogisk karta över Uppsala, Bjerking 1988) ska vid planering och byggnation inom planområdet risken för sättningar beaktas.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar och förändringar

Gatunät - utformning och karaktär, funktion i systemet

Kvarteret S:t Per ligger centralt i Uppsala avgränsat av Svartbäcksgatan, Dragarbrunnsgatan, S:t Persgatan och Klostersgatan. Dragarbrunnsgatan har idag till största delen lokal trafik till angränsande parkeringshus och inlastning. Trafiken sker i största del på de gåendes villkor. Gatumarken är idag betecknad L-GATA, gata som ingår i lokalnätet, och TORG, gångtrafik, handel och publik verksamhet.

GATA Detaljplanen förändrar inte användningen av gatumarken. Bestämmelsen L-GATA, lokalgata, ändras till GATA, gata.

Kollektivtrafik

Kvarteret ligger i Uppsalas centrum med god tillgång till kollektivtrafik. Stora Torget med ett flertal busslinjer ligger cirka 150 meter från kvarteret och Resecentrum med buss och järnväg ligger cirka 500 meter från kvarteret.

Detaljplanen bidrar till ett tillskott av handel, kontor och hotellrum i kollektivnära lägen.

Parkering, angöring, utfart

Under fastigheten Dragarbrunn 15:3 finns ett underjordiskt garage med infart från Dragarbrunnsgatan. I garaget rymms cirka 220 bilar. Enligt *Parkeringstal för Uppsala kommun* behövs cirka 275 platser.



Med tanke på kvarterets centrala läge i staden med god koppling till kollektivtrafik och närliggande andra parkeringsgarage kan antalet tillgängliga platser ses som tillräckliga.

En del av det underjordiska garaget går ut under torgmarken vid Svartbäcksgatan och i hörnet av gården bakom Celsiushuset.

Från garaget sträcker sig även en angoringspassage i form av en gemensamhetsanläggning under Klostergatan till kvarteret Sandbacken (ga:10).

Förutsättningarna för dessa underbyggda delar kvarstår och tas med oförändrade i planförslaget.

Leveranser och fordon för avfallshämtning angör idag från Dragarbrunnsgatan till garaget där utrymme finns för att vända. I gällande plan regleras angoringen till garaget med en bestämmelse z₁, marken skall vara tillgänglig för allmän körtrafik. Bestämmelsen har inget klart syfte då angorande trafik till garaget inte utgör allmän körtrafik. Bestämmelsen föreslås utgå.

Gång- och cykeltrafik, cykelparkering

Idag finns ingen cykelparkering i kvarterets garage. Det är möjligt att anordna cykelparkering inom fastigheten för verksamheterna inom kvarteret. Enligt *Parkeringsstal för Uppsala kommun* behövs cirka 330 cykelplatser.

Hälsa och säkerhet

Förutsättningar

I närområdet finns ingen risk- eller störningsskapande verksamhet som på ett betydande sätt kan påverka föreslagen användning, kontor, hotell och handel, negativt.

Förändringar

De föreslagna påbyggnaderna kommer att öka skuggverkan på omliggande gaturum och i viss mån angränsande kvarter. Påbyggnaderna föreslås utföras som indragna för att minimera skuggverkan och påverkan kan inte ses som betydande. Skuggstudier redovisar hur de nya byggnadskropparna påverkar omkringliggande bebyggelse.

Buller

Fläktar och ventilationsinstallationer skall förläggas så att bullerstörningar till närboende minimeras.

Teknisk försörjning

Förutsättningar

VA, dagvatten

Planområdet ingår i verksamhetsområdet för den allmänna VA-anläggningen.

Värme

Planområdet kan anslutas till det kommunala fjärrvärmenätet..

Tele och bredband

Området är försörjt med tele och bredband.

Avfall

Utrymme skall anordnas för källsortering av fastighetens avfall. Hämtfordon för avfall angör idag från Dragarbrunnsgatan till kvarterets garage där utrymme finns för att vända.

Förändringar

Avfall

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

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Ansvarsfördelning

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

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området.

Avtal

Planen medför inte att några avtal mellan fastighetsägare behöver upprättas.

Exploateringsavtal

Ingen allmän plats berörs av förändringar i detaljplanen och ett exploateringsavtal behöver inte upprättas.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Utredningar inför bygglovprövning

Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

Byggskedet

Då byggnationen kommer att ske i ett befintligt stadskvarter med grundläggning på lera med en mäktighet på mellan 10 och 30 meter (Ingenjörsgelogisk karta över Uppsala, Bjerking 1988) skall vid planering och byggnation inom planområdet risken för sättningar beaktas. En riskanalys som omfattar besiktning av grannfastigheterna bör göras innan byggstart. Den bekostas av byggherren.

Om riskanalysen påvisar risk för vibrationsstörningar ligger det i byggherrens eget intresse att vidta åtgärder mot byggrelaterade skador.

Ledningar

Berörda ledningar:

Läge

Dragarbrunnsgatan, S:t Persgatan, trafiksignaler

Dragarbrunnsgatan, S:t Persgatan, fjärrvärme

Dragarbrunnsgatan, S:t Persgatan, Svartbäcksgatan

Klostergatan, S:t Persgatan, Svartbäcksgatan, belysning

Dragarbrunnsgatan, S:t Persgatan, Svartbäcksgatan,

Klostergatan, markvärme

Dragarbrunnsgatan, S:t Persgatan, Svartbäcksgatan,

Klostergatan

Aktualitetsdatum och ägare

2014-01-22, Uppsala kommun

2014-01-30, Vattenfall AB Värme

2014-01-22, IP-Only

2014-01-22, Uppsala kommun

2014-01-22, Uppsala kommun

2014-01-22, Skanova

Dragarbrunnsgatan, S:t Persgatan, Svartbäcksgatan	2014-01-27, Borderlight
Dragarbrunnsgatan, S:t Persgatan, Svartbäcksgatan, Klostergatan, vatten	2014-01-22, Uppsala Vatten Avfall AB
Svartbäcksgatan	2014-01-28, Uppsala Universitet
S:t Persgatan, Svartbäcksgatan	2014-01-22, Eltel Networks Infranet AB

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.

Dagvatten

Ingen ytterligare mark hårdgörs i förslaget. Avrinningen förväntas inte öka jämfört med dagens nivåer.

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Ledningar

Eventuell flytt av ledningar bekostas av byggherren.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Förändringar i fastighetsbildningen

Planen medför inga konsekvenser för fastigheterna inom planområdet.

PLANENS KONSEKVENSER

Miljöaspekter

Stadsbild

Detaljplaneförslaget medger en utökad byggrätt vilken kommer att vara synlig från viktiga utsiktspunkter i staden, som Uppsala Konsert och Kongress samt Gunillaklockan vid slottet. Tillbyggnaderna smälter dock i stor del ihop med befintlig omkringliggande bebyggelse.



Befintlig utsikt sedd från Gunillaklockan



Föreslagen tillbyggnad sedd från Gunillaklockan, förstärkt kontur



Befintlig utsikt sedd från UKK



Föreslagen tillbyggnad sedd från UKK

I gaturummet blir påverkan begränsad då flertalet byggnadsdelar föreslås vara indragna från dagens fasadliv. Skybaren och den högre byggnadsvolymen (galleriaentréen) vid Dragarbrunns torg utgör de mest synliga delarna av påbyggnaden. Dessa tillskott kan ses som positiva då de tillför gaturummet kvaliteter. Den högre byggnadsvolymen med galleriaentréen smälter bättre in i gaturummet med en enhetlig takfotslinje och bättre orienterbarhet med en tydligare entrésituation till gallerian och skybaren markerar hotellet och skapar ett tillskott i gatubilden. Sammantaget kan inte påverkan sägas vara betydande.

Kulturarv

Kvarteret ligger utanför de siktsektorer från stadens infartsvägar vilka omnämns i Översiktsplan för Uppsala kommun 2014. Den påverkan som sker på riksintresset av den föreslagna utökade byggnadshöjden är begränsad. Ingen förändring av situationen runt Celsiushuset sker i och med detaljplanen.

Ingen påverkan sker på fornlämningarna Uppsala 88:1 och Uppsala 63:1.

Sammantaget kan inte påverkan sägas vara betydande.

Mark och vatten

Detaljplaneområdet avvattnas till Fyrisån. Fyrisån är upptagen som ytvattenförekomst vilken belagts med miljö kvalitetsnorm. I detta läge uppnår Fyrisån måttlig ekologisk status och ej god kemisk ytvattenstatus enligt miljö kvalitetsnormerna. Då nybyggnationen helt sker på befintliga byggnaders tak och ingen ytterligare hårdgjord mark skapas bedöms att statusen för Fyrisån inte försämras.

Planområdet ligger inom yttre gräns för vattenskyddsområde, vilket innebär att markarbeten djupare än en meter över högsta grundvattennivå ej får ske utan länsstyrelsens tillstånd.

Delar av planområdet ligger inom grundvattenområde särskilt lämpat vattenförsörjning, med stor grundvattentillgång under lera, över 25 l/sek. Vid planering och byggnation inom planområdet ska risken för föroreningar av grundvatten beaktas.

Resurshushållning

Förslaget påverkar inga samhälls- eller naturresurser.

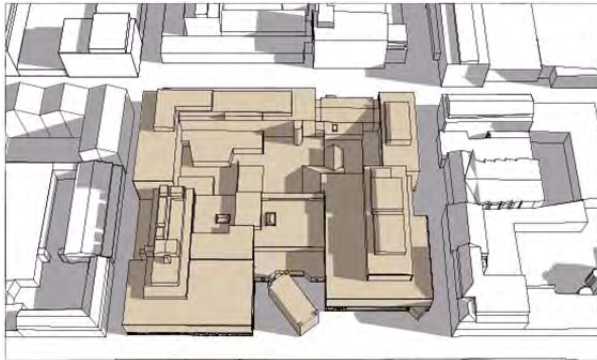
En förtätning inom befintlig stadsväv på redan ianspråktagen mark är ur resurshushållningsperspektiv positivt med minskat transportbehov och med en närhet till befintligt kollektivtrafiknät.

Hälsa och säkerhet

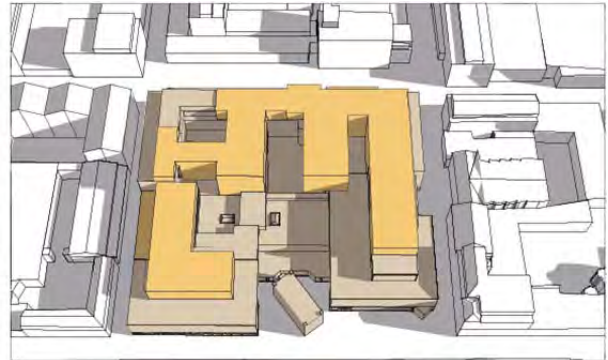
I närområdet finns ingen risk- eller störningsskapande verksamhet som på ett betydande sätt kan påverka föreslagna användning, kontor, negativt.

Då byggnationen kommer att ske i ett befintligt stadskvarter kommer omkringliggande fastigheter att drabbas av störningar under byggtiden. Då påverkan sker under en begränsad tid kan störningen dock inte sägas vara betydande.

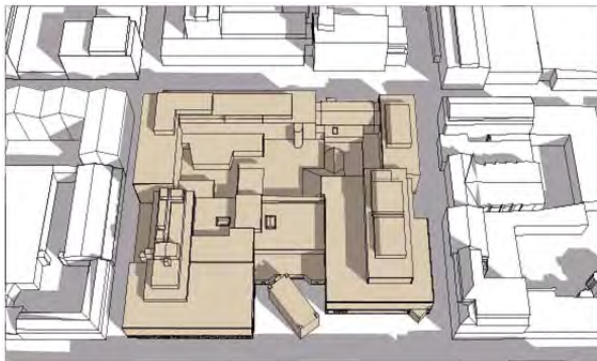
Solstudie



Vårdagjämning, kl 10.00. Befintligt



Vårdagjämning, kl 10.00. Förslag. Ingen påtaglig påverkan.



Vårdagjämning, kl 12.00. Befintligt



Vårdagjämning, kl 12.00. Förslag. En ökad skuggning av Dragarbrunnns torg från den högre byggnadsvolymen mot Dragarbrunnsgatan.



Vårdagjämning, kl 14.00. Befintligt.
Dragarbrunnns torg är redan idag helt skuggat.



Vårdagjämning, kl 14.00. Förslag. En ökad skuggning av fasaden på Dragarbrunnsgallerian och hotell Scandic Uplandia



Vårdagjämning, kl 16.00. Befintligt



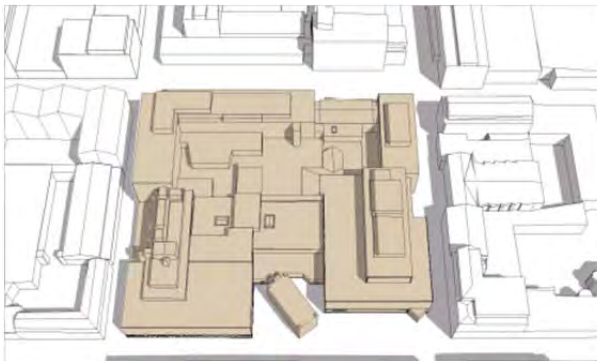
Vårdagjämning, kl 16.00. Förslag. En ökad skuggning av fasaden på hotell Scandic Uplandia.



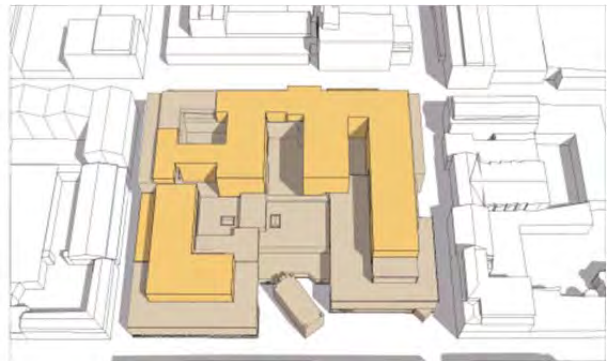
Sommarsolstånd, kl 10.00. Befintligt



Sommarsolstånd, kl 10.00. Förslag. Ingen påtaglig påverkan



Sommarsolstånd, kl 13.00. Befintligt



Sommarsolstånd, kl 13.00. Förslag. Ingen påtaglig påverkan



Sommarsolstånd, kl 16.00. Befintligt



Sommarsolstånd, kl 16.00. Förslag. En mindre ökad skuggning av Dragarbrunns torg



Sommarsolstånd, kl 19.00. Befintligt



Sommarsolstånd, kl 19.00. Förslag. En ökad skuggning av gårdsfasaden på bostäderna i kvarteret Kransen vid Dragarbrunnsgatan.

Sociala aspekter

Trygghet och säkerhet

Förslagets genomförande innebär fler lokaler och möjlighet till hotellverksamhet vilket medför att fler människor kommer att röra sig i området. Ett sådant ökat folkliv leder till en ökad social trygghet.

Mötesplatser

Den utökade exploateringen i förslaget utgör grunden för en upprustning och omgestaltning av S:t Persgallerian. Detta tillsammans med den tydligare utformade entrén till S:t Persgallerian vid Dragarbrunnsgatan skapar förutsättningar för en attraktivare galleria med fler lättillgängliga mötespunkter/platser.

Stadsliv

Förslagets ökade trygghet, säkerhet och möjligheten till fler mötesplatser stärker i sin helhet stadens attraktivitet, vilket är i linje med kommunens stadsbyggnadsvision.

PLANENS FÖRENLIHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Planförslaget är förenligt med Översiktsplan 2010 för Uppsala kommun och MB 3, 4 och 5 kap.

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.

Planförslaget berör riksintressen inom kulturmiljövård MB 3:6. Med de höjder och volymer som föreslås i förslaget sker ingen betydande påverkan på riksintresset för kulturmiljövård. Planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 3.

Då nybyggnationen helt sker på befintliga byggnaders tak och ingen ytterligare hårdgjord mark skapas bedöms att statusen för Fyrisån inte försämras. Planförslaget bedöms vara förenligt med miljöbalkens kapitel 5.

Planförslaget ligger inom yttre gräns för vattenskyddsområde och till viss del inom grundvattenområde särskilt lämpat för vattenförsörjning. Inga markarbeten djupare än 1 meter över högsta grundvattennivå får ske utan Länsstyrelsen tillstånd. Förslaget bedöms vara förenligt med Miljöbalkens 7 kap.

Ulla-Britt Wickström
Planeringschef

Beslutsdatum

Godkänd av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd 2015-04-23
- granskning

Antagen av Plan- och byggnadsnämnden

Laga kraft

Datum
2015-05-06Diarienummer
PLA 2012–20188

Detaljplan för kvarteret S:t Per

Normalt planförfarande

SAMRÅDSLISTA

Kommunala lantmäterimyndigheten
Länstyrelsen

Sakägare och boende inom och utanför planområdet

Enligt fastighetsförteckning

Hyresgästföreningar

Hyresgästföreningen i Uppsala-Knivsta

Kommunala nämnder, förvaltningar m fl

Idrott- och fritidsnämnden
Gatu- och samhällsmiljönämnden
Kommunstyrelsen
Kulturnämnden
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Räddningsnämnden
Arbetsmarknadsnämnden

Intresseföreningar och sammanslutningar

Handikappföreningarnas samarbetsorgan i Uppsala kommun
Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd
Uppsala Handelsförening
Uppsvenska Handelskammaren
Föreningen Vårda Uppsala
Sveriges Fastighetsägare Mellansverige

Övriga

Skanova Access AB
Svenska Kraftnät

Uppsala Stadsnät AB
IP-Only
Borderlight
Eltel Networks infranet AB
Uppsala Vatten och Avfall AB
Vattenfall Eldistribution AB
Vattenfall Värme Uppsala AB
Kollektivtrafikförvaltningen ULS

Polismyndigheten i Uppsala
Upplandsmuseet

För allmänhetens kännedom

Kommuninformation
Stadsbiblioteket

För kännedom

Sökanden
Kommunalråd: Marlene Burwick, Erik Pelling
Politiska partier: Vänsterpartiet, Moderata samlingspartiet, Miljöpartiet

Stadsbyggnadsförvaltningen, Bygglov
Stadsbyggnadsförvaltningen, Namngivningsnämnden

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

Fastighetsgränser m.m.

- Traktgräns
- - - Fastighetsgräns
- Rättighetsdel (Serv=servitut, ga=gemensamhetsanläggning)

Byggnader m.m.

- ▭ Byggnader (geo.inmätt och fotogr.kart.)

Övrigt

- ⊥ Staket
- ⊕ Stolpe
- Stödmur
- ▬ Mur ytter
- ▬ Kantsten
- ▬ Vägkant
- - - Gång- och cykelväg
- ▭ Trappa
- ⊕ GB_stolpe
- ⊙ Träd
- ⊙ Fornlämning

Höjdförhållanden

- ~ Höjdkurva
- + 0.0 Markhöjd

Koordinatsystem:

SWEREF 99 18 00 / RH2000 i höjd

Underlag:

Baskartan

Upprättad i okt.2013 rev. i mars 2015

Stadsbyggnadsförvaltningen

Inger Högberg
Karttekniker

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.
Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela området.

BETECKNINGAR

- Detaljplanegräns
- - - Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK

Allmänna platser

- GATA Gata
- TORG Gångtrafik, handel och publik verksamhet

Kvartersmark

- C Centrum

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- ▭ Byggnad får inte uppföras
- ▭ Marken får bebyggas under med körbart bjälklag.

- x Marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning och omfattning

- V₁ Burspråk placerade högre än 3,0 meter ovan gatunivå får kräva ut 1,3 meter över gata.
- V₂ Byggnadsvolym placerad högre än 19,5 meter ovan gatunivå får kräva ut 2,0 meter över gata.
- +0.0 Högsta totalhöjd i meter över nollplanet

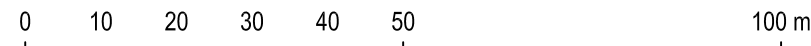
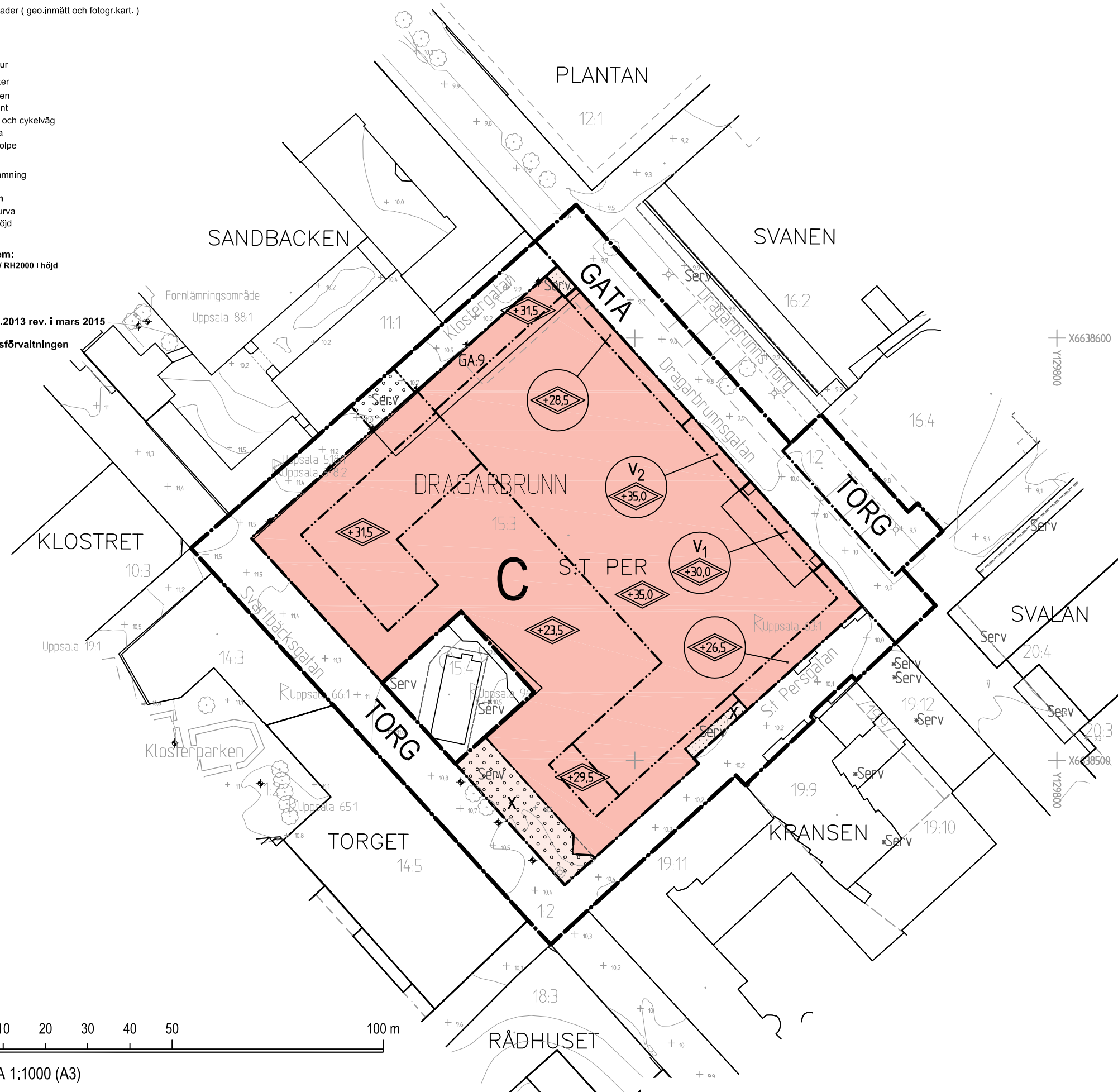
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

ILLUSTRATIONER OCH HÄNVISNINGAR

- ⊙ Hänvisning, punkten pekar ut bestämelseområdet.



SKALA 1:1000 (A3)

	Samråd	
	Beslutsdatum _____ Instans _____ Samråd 2015-04-23 PBN Granskning PBN Antagande PBN Laga kraft	
Detaljplan för <h2 style="text-align: center;">kvarteret S:t Per</h2>		
Upprättad i mars 2015		
Ulla-Britt Wickström Planeringschef		
diarienum: 2012/20188-1		