

Handläggare:  
Johan Nilsson

Datum:  
2016-06-29

Diarienummer:  
PLA 2012-020110

## Miljöbedömning; Steg 1 - Behovsbedömning

### Detaljplan för Dragarbrunn 18:3, del av kvarteret Rådhuset

#### **BEHOVSBEDÖMNING FÖR MILJÖBEDÖMNING**

Enligt PBL 4:34 ska bestämmelserna i miljöbalken 6:11– 6:18 och 6:22 tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan (EU-direktiv 2001/42 EG). Vid betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning av planen göras under vars process en miljökonsekvensbeskrivning tas fram. 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, bilaga 2 och 4. Kommunens checklista för behovsbedömningar utgår från bilagorna och har utgjort underlag för nedanstående bedömning. Samråd med kommunens plangrupp hölls den 1 juni 2016. Samråd med länsstyrelsen har hållits. Länsstyrelsens yttrande daterat 2016-07-06 bifogas.

#### **PLANEN**

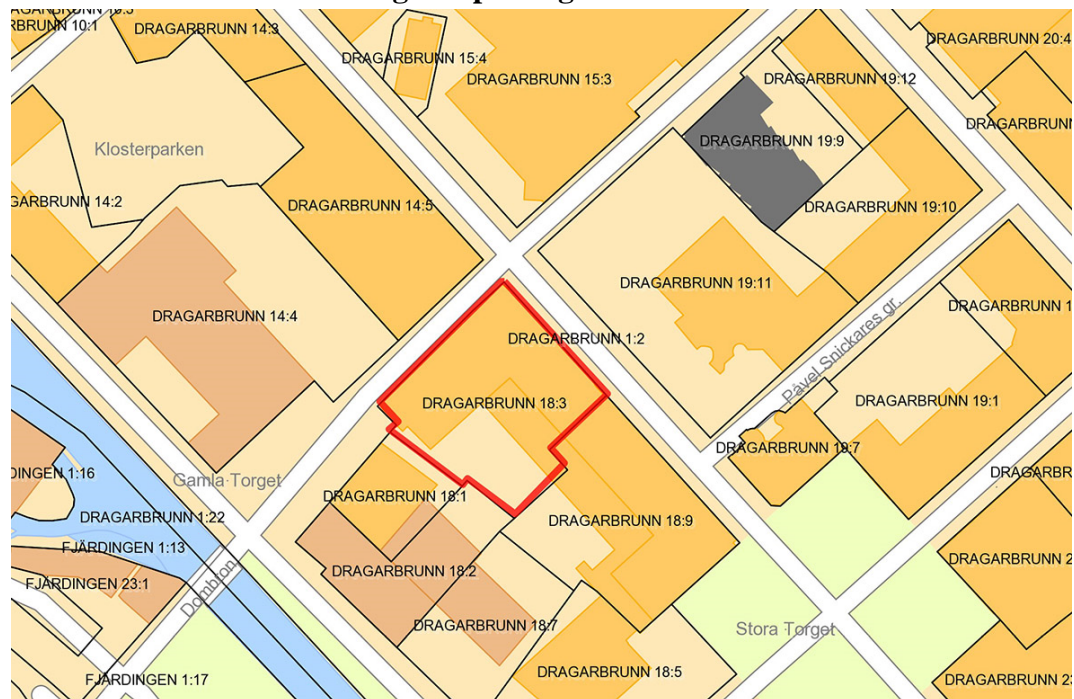
Fastighetsägaren Gamla länsförsäkrings AB SEB Trygg Liv lämnade 2010 in en förfrågan om ny detaljplan för att få prövat om detaljplanens markanvändning kan kompletteras med utbildningsverksamhet. Inga nya byggrätter föreslås.

Jensen gymnasium har haft utbildningsverksamhet i lokalerna inom Dragarbrunn 18:3 sedan 2009, med stöd av tillfälligt bygglov. Fastigheten ligger i centrala Uppsala i direkt anslutning till Gamla torget. Planen syftar till att undersöka möjligheten att ha utbildningsverksamhet permanent på fastigheten.

Verksamheten har ett tidsbegränsat bygglov på grund av att den gällande detaljplanen endast medger handel och kontor. Verksamheten fungerar enligt fastighetsägaren väl och fastighetsägaren vill därmed ge hyresgästen möjlighet till en permanent lösning för undervisningslokalerna. Fastighetsägaren har ansökt om förlängning av det tidigare tidsbegränsade bygglovet och har beviljats detta till 2019-06-30.

## PLATSEN

### Nuvarande markanvändning och planläge



*Jensen gymnasiums lokaler finns inom fastigheten Dragarbrunn 18:3 i korsningen Svartbäcksgatan-S:t Persgatan. Entrén är på gårdssidan, med adress Gamla Torget 7.*

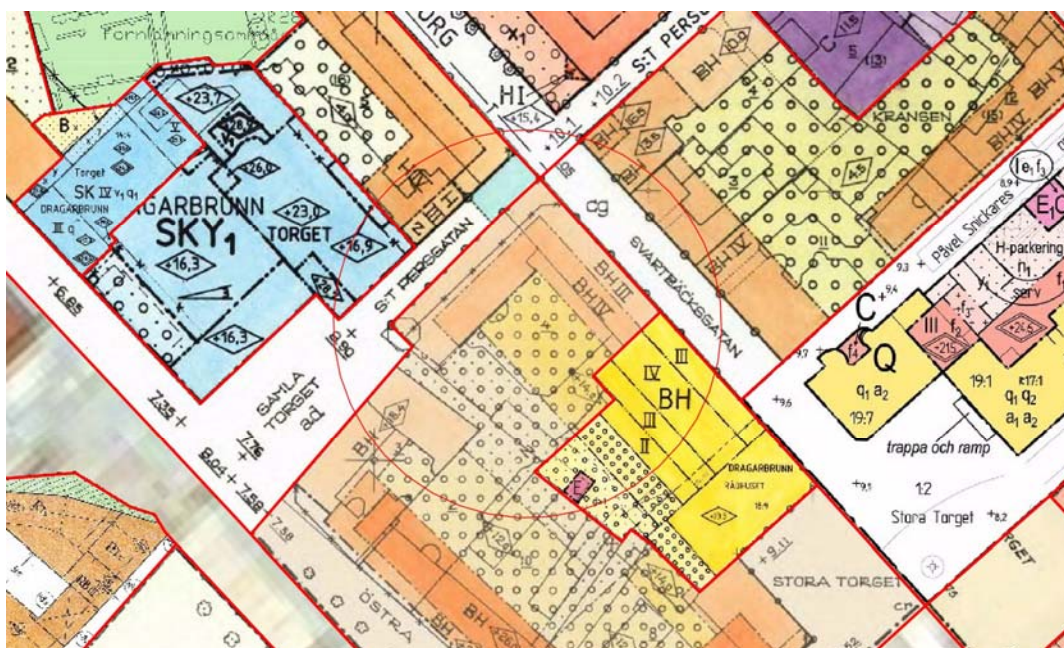
Planområdet utgörs av fastigheten Dragarbrunn 18:3 som ligger i centrala Uppsala i direkt anslutning till Gamla torget. I nordöst avgränsas fastigheten mot Svartbäcksgatan, som är gågata med centrumhandel. I nordväst avgränsas fastigheten mot S:t Persgatan och Gamla torget. I söder avgränsas planområdet mot fastigheterna Dragarbrunn 18:1, 18:2 och 18:9 i kvarteret Rådhuset.

Kvarteret och befintlig byggnad på fastigheten Dragarbrunn 18:3 är beläget i centrala Uppsala och ligger längs med gågatan och hyser handel i bottenvåning. I närheten finns stor koncentration av handel, restauranger, arbetsplatser och bostäder.

#### *Översiktsplan 2010*

Planområdet ligger inom stadsväven i innerstaden. Översiktsplanens mål om en levande stad innebär att bejaka en mångfald av aktiviteter och verksamheter i den centrala staden. Planen bedöms följa översiktsplanens intentioner.

### Detaljplaner



Utdrag ur planmosaiken. Den gällande detaljplanen medger bostäder och handel i tre till fyra våningar. Fastigheten är inringad med röd linje.

Gällande detaljplan för kvarteret Rådhuset Pl 31 F, akt nr 0380-239, vann laga kraft den 6 september 1963. Fastigheten får enligt planen endast användas för bostads- och handelsändamål.

### Stadsbild

Planområdet är beläget i centrala Uppsala och är en del av den täta innerstaden. Den närbelägna stadsmiljön har bebyggelse från ett flertal olika epoker. Den omgivande bebyggelsen är till största del uppförd i tre till fem våningar. Gamla torget och åstråket har utblickar mot den historiska bebyggelsen längs Fyrisån och domkyrkan.



Vy mot Gamla torget.



Befintlig gårdsmiljö i kvarteret.

Kvarterets befintliga gårdsmiljö består av en hårdgjord gård med infart från Gamla torget. På gården finns en nedfart till ett underjordiskt garage, parkeringar och varuintag. Kvarterets bebyggelse är uppförd under 60- och 70-talen.

#### *Arkitektoniska värden*

Byggnaden finns beskriven i skriften *Uppsala en växande stad – bebyggelse 1951–79* (2006), där det pekas ut att den har arkitektoniska värden. Byggnaden är ritad av Gösta Wikforss 1975 och benämns som Fenixhuset. Byggnaden är uppförd i tre våningar med indragen takvåning.



*Fenixhuset sett från Svartbäcksgatan.*

#### **Kulturmiljö**

##### *Riksintresse och regionalt kulturmiljövårdsobjekt*

Planområdet omfattas av MB 3:6 riksintresse för kulturmiljövård, Uppsala stad och är även utpekad som regionalt kulturmiljövårdsobjekt.

Planområdet ligger inom den del av Uppsala som är klassat som riksintresse för kulturmiljövården, Uppsala stad (C40). Riksintresset motiveras av en stad som är starkt präglad av centralmakt, kyrka och lärdomsinstitutioner från medeltid till idag. Monumentala byggnader, gatunät enligt rutnätsplan och långa raka tillfartsvägar är uttryck för riksintresset. Idag utgör Vaksalagatan, Svartbäcksgatan och Dag Hammarskjölds väg de raka infartsvägarna som tillsammans med Fyrisån bildar stadens viktiga stråk. Planområdet ligger längs Svartbäcksgatan.

#### *Fornlämningar*

Planområdet omfattas av bevakningsområde för fornlämningar, RAÄ Uppsala 88:1.

### **Rekreation och friluftsliv**

Planområdet är nära beläget Gamla torget och åstråket som erbjuder rekreativsmöjligheter.

#### *Strandskydd*

Strandskyddet är idag upphävt. Vid upprättandet av ny detaljplan återinträder tidigare upphävt strandskydd. Planområdet ligger inom 100 meter från Fyrisån och omfattas därmed av det generella strandskyddet.

### **Miljöbelastning**

#### *Avrinningsområde*

Planområdet ligger inom avrinningsområdet till Fyrisån, vilket innebär att dagvatten från planområdet påverkar möjligheterna att uppfylla miljö kvalitetsnormerna för Fyrisån. Ingen ny bebyggelse föreslås dock.

#### *Förorenad mark*

I länsstyrelsens material angående förorenade områden kan planområdet potentiellt vara förorenat. Risken består av tidigare ytbehandling av metaller och elektrolytiska/kemiska/fysikaliska processer.

### **Samhälls- och naturresurser**

#### *Kollektivtrafik*

Centrala staden har mycket god tillgänglighet till kollektivtrafik, vilket talar för att eleverna på ett enkelt sätt kan ta sig till och från skolan. Behovet av cykelparkeringar i anslutning till skolan förväntas vara stort.

#### *Grundvattentäkt*

Planområdet ligger på Uppsalaåsen som är grundvattentäkt.

### **Hälsa och säkerhet**

#### *Buller*

Planområdet ligger i anslutning till Svartbäcksgatan (gångata), S:t Persgatan (gångfartsområde/gångata), Gamla torget och Östra Ågatan (ca 4 200 fordon/dygn 2011, prognos för 2030 ca 5 400 fordon/dygn).

#### *Föroreningar – mark och luft*

Östra Sveriges luftvårdsförbunds mätningar (2010) visar på mycket låga halter av partiklar ( $<20\mu\text{g}/\text{m}^3$ ) samt mycket låga halter av kvävedioxid ( $24\text{--}30\mu\text{g}/\text{m}^3$ ). Mätningen som gjordes 2013 omfattade inte planområdet.

## **PÅVERKAN**

### **Stadsbild**

Ytorna för utevistelse i direkt anslutning till fastigheten är mycket begränsade. Den utformning och det innehåll som gården har idag (i huvudsak parkering/angöring) är ingen attraktiv utemiljö för en skola. Men läget i den centrala staden erbjuder många fina utemiljöer i skolans omedelbara närhet som fyller elevernas behov av

utevistelse, såsom Gamla torget och åstråket. Under planarbetet bör det undersökas om en mer attraktiv entrémiljö kan skapas och säkerställa att parkering för bil och cykel kan lösas.

#### *Arkitektoniska värden*

Kommande detaljplanearbete behöver ta ställning till och eventuellt precisera värden.

#### **Kulturmiljö**

Den nya detaljplanen endast avser att lägga till en bestämmelse om undervisningsändamål och säkerställande av entré och parkeringsmöjligheter för bil och cykel. Byggrätterna ska i stort inte förändras. Befintliga byggnader förväntas bli kvar. De små förändringarna bedöms inte påverka riksintresset för kulturmiljövården negativt eller kulturmiljön i övrigt. Varsamhetsbestämmelser för fasaderna föreslås i planen.

#### **Rekreation och friluftsliv**

Förändringarna inom planområdet påverkar inte möjligheten till rekreation och friluftsliv som finns i närheten genom bl a Gamla torget och åstråket.

#### *Strandskydd*

Planområdet bedöms inte ha några värden för strandskyddets syften då marken redan är ianspråktagen för tät bebyggelse. Strandskyddet föreslås upphävas inom hela planområdet med hänvisning till särskilt skäl enligt MB 7:18c punkt 1.

#### **Miljöbelastning**

##### *Avrinningsområde*

Då endast mindre förändring föreslås inom området och inga tillkommande byggnader planeras, bedöms inte avrinningen till Fyrisån påverkas av planens genomförande.

##### *Förorenad mark*

Då endast mindre förändring föreslås inom området och inga tillkommande byggnader planeras, bedöms inte markföroreningar påverkas. Området är redan bebyggt med byggnader och underjordiskt garage som fungerar som hårdgjord köryta.

#### **Samhälls- och naturresurser**

##### *Grundvattentäkt*

Inga förändringar föreslås som bedöms kunna påverka grundvattentäkten negativt.

### **Hälsa och säkerhet**

#### *Buller*

Trafikbullret från de trafikerade gatorna bedöms inte påverka planområdet. Övriga gator har mycket låga trafikflöden som består av enstaka transporter och angöringar. Planområdet bedöms därför inte påverkas negativt av trafikbuller.

Detaljplanens genomförande förväntas inte påverka omgivningen i fråga om buller.

### **Måluppfyllelse**

Detaljplanen motverkar inte några nationella, regionala eller lokala mål.

### **Samlad påverkan**

Detaljplanen avser inte medge några nya byggnader. Syftet är att tillföra bestämmelse för utbildningsändamål och endast mindre justeringar av byggrätter för att möjliggöra det ändamålet. Förändringarna bedöms vara i linje med översiktsplanens intentioner. I arbetet med detaljplanen bör arkitektoniska värden preciseras för den befintliga byggnaden. Då inga förändringar i den fysiska miljön tillkommer i och med planens genomförande kommer omgivningen inte att påverkas.

### **MOTIVERAT STÄLLNINGSTAGANDE**

Med utgångspunkt från ovanstående gör kommunen bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte kan 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  
Katja Saranka  
010-22 33 289  
katja.saranka@lansstyrelsen.se

UPPSALA KOMMUN	
Plan- och byggnadsnämnden	
Inkom	2016 -07- 18
Direkt	12-20110

YTTRANDE

1(1)

2016-07-06

Dnr: 402-4534-16

Stadsbyggnadsförvaltningen  
Uppsala kommun  
753 75 UPPSALA

## Samråd om behovsbedömning till detaljplan för Dragarbrunn 18:3, del av kv Rådhuset, 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 pröva om den gällande detaljplanen, som endast medger bostäder och handel, kan även omfatta markanvändning för utbildning. Jensen gymnasium, som har haft utbildningsverksamhet i lokalerna inom Dragarbrunn 18:3 sedan 2009, har bedrivit sin verksamhet med stöd av tillfälligt bygglov.

### Behovsbedömning

Länsstyrelsen bedömer, med beaktande av kriterierna i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (MKB), att rubricerad detaljplan inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken (MB).

### Deltagare

Länsantikvarie Roger Edenmo har beslutat i detta ärende. Planhandläggare Katja Saranka har varit föredragande.

  
Roger Edenmo

  
Katja Saranka



**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

Sammanträdesdatum: 2016-10-27

**Plats och tid:** Aspen, Stationsgatan 12, klockan 13.00–17.10

**Beslutande:** Erik Pelling (S), Ordförande  
Trond Svendsen (MP), 1:e v ordf.  
Rolf Kroon (M)  
Kia Solid (S)  
Helena Olsson (S)  
Susanne Engström (MP)  
Florian Burmeister (V)  
Lars Tufvesson (M)  
Sture Blomgren (L)  
Karin Ericsson (C)  
Simon Westberg (KD)


**Ersättare:** Peter Burman (S)  
Kerstin Lundberg (MP)  
Andrea Karnekvist (V) §§ 295-314, 325-330  
Håkan Tribell (M)  
Rebecca Weissmann (L)

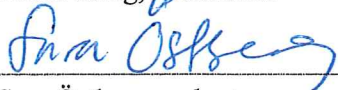
**Övriga deltagare:** Mats Norrbom, stadsbyggnadsdirektör, Elisabet Jonsson, avdelningschef, Torsten Livion, detaljplanechef, Christian Blomberg, bygglovchef, Jenny Björnström, bostadsanpassningschef, Peter Eriksson, ekonom, Johan Elfström, projektledare, Katarina Forslöw, miljösamordnare, Kristina Mårtensson, projektchef, Ebba Burman, kommunikationsstrateg, Kajsa Reslegård, Markus Ekström, Sara Rydeman, Brita Christiansen, Anna Hellgren, Eleonore Albenius, Louise Granér, Annika Danielsson, Johan Nilsson, planarkitekter, Sandra Gustafsson, Susanne Malo, planhandläggare, Jenny Forsell, Elin Runesson, bygglovhandläggare, Frida Andersson, tillsynshandläggare. Tjänstemännen deltar som föredragande i respektive ärende.

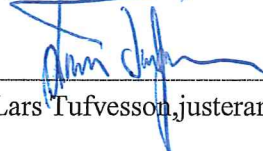
**Utses att justera:** Lars Tufvesson (M) **Paragrafer:** 295-335

**Justeringens plats och tid:** Uppsala konsert och kongress, 7 november 2016

**Underskrifter:**

  
Erik Pelling, ordförande

  
Sara Östberg, sekreterare

  
Lars Tufvesson, justerare

**ANSLAG/BEVIS** Protokoll är justerat. Justeringen har meddelats genom anslag på kommunens anslagstavla.

**Organ:** Plan- och byggnadsnämnden

**Datum:** 27 oktober 2016

**Sista dag att överklaga:** 29 november 2016

**Anslag sätts upp:** 8 november

**Anslaget tas ner:** 30 november 2016

**Protokollet finns tillgängligt på:** Stadsbyggnadsförvaltningen, Stationsgatan 12

**Underskrift:** 

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

Sammanträdesdatum: 2016-10-27

## § 305

**Detaljplan för Dragarbrunn 18:3 del av kvarteret Rådhuset  
2012-020110****Beslut**

Plan- och byggnadsnämnden beslutar

att genomföra plansamråd samt plangranskning för Dragarbrunn 18:3, del av kvarteret Rådhuset om inga väsentliga erinringar inkommer, under samrådet.

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

**Sammanfattning**

Planens syfte är att ge möjligheten att tillåta ytterligare markanvändningar inom befintlig bebyggelse. Sedan tidigare tillåts handel och bostäder på fastigheten. Detaljplanen ger möjlighet att driva gymnasieskola eller vuxenutbildning. Avsikten är att ändra den tidigare markanvändningen handel till centrum för att ge en större flexibilitet på en centralt belägen fastighet. Planen syftar också till att bekräfta den befintliga planbestämmelsen som medger bostäder, samt skydda de kulturvärden som finns i fasaden.

Det generella strandskyddet återinträder vid ersättning av detaljplan. För att planen ska kunna genomföras behöver strandskyddet upphävas igen.

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen.

Tidpunkten för beslut om antagande uppskattas till första kvartalet 2017, under förutsättning att planprocessen kan genomföras i sin helhet.

**Beslutsunderlag**

Förvaltningens skrivelse 10 oktober 2016, reviderad 20 oktober 2016.

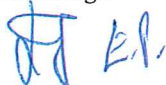
Arbetsutskottet föreslår samråd och granskning.

**Expedieras till**

Livförsäkrings AB SEB Tryggliv

Akten

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

