

Handläggare:
Johan Nilsson

Datum:
2017-01-30

Diarienummer:
PBN 2015-002007

Miljöbedömning; Steg 1 - Behovsbedömning

Detaljplan för Kv Pantern

BEHOVSBEDÖMNING FÖR MILJÖBEDÖMNING

Enligt PBL 4:34 ska bestämmelserna i MB 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 12 januari 2017. Samråd med länsstyrelsen har hållits. Länsstyrelsens yttrande daterat 2017-02-23 bifogas.

PLANEN

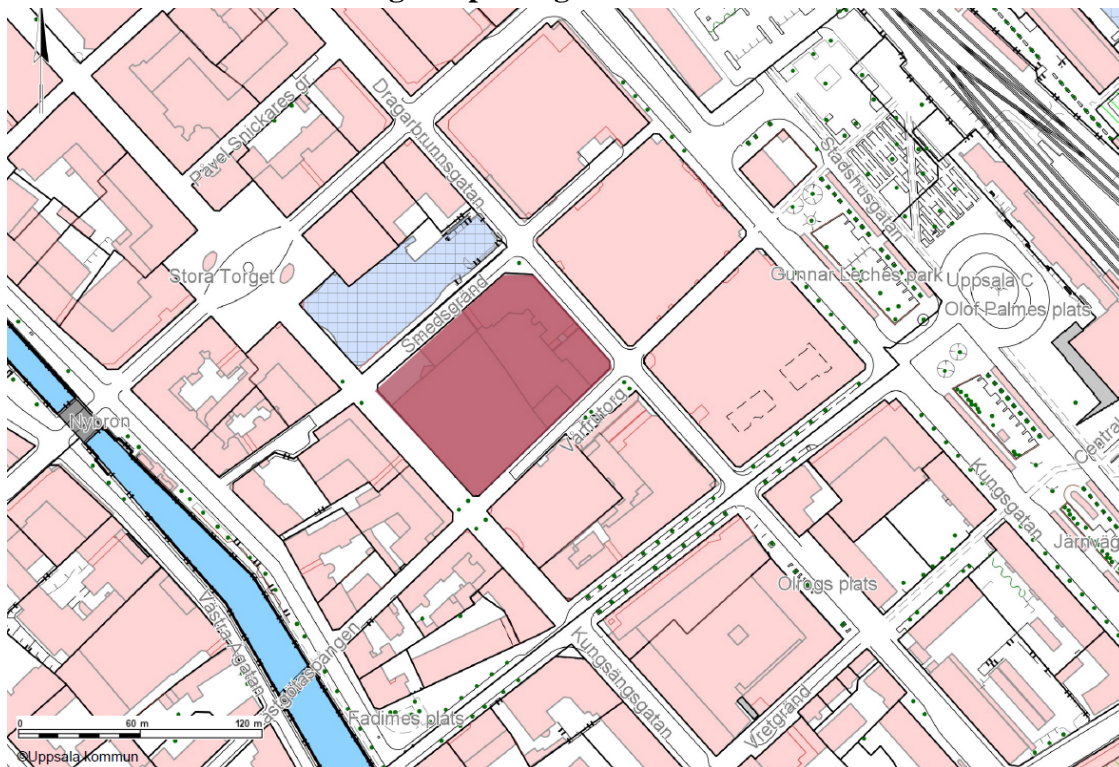
Fastighetsägaren Atrium Ljungberg AB lämnade 2015 in en förfrågan om ny detaljplan för att få prövat om detaljplanens markanvändning kan kompletteras med bostäder. Fastighetsägaren har för avsikt att utveckla sin fastighet genom om- och tillbyggnad av en befintlig kontorsdel mot Kungsängsgatan och Bredgränd. De befintliga kontoren uppfyller inte kraven på flexibilitet för moderna kontor och byggnadens kulturhistoriska värde tillåter inte större förändringar av fasaden.

Fastighetsägaren ser därför möjlighet att bygga om dessa till bostäder samt göra en mindre tillbyggnad mot Bredgränd. Byggnaden, Forumgallerian, uppförd på 1950-talet är en värdefull kulturbyggnad som är viktig att värna. Förslaget med bostäder gör det möjligt att i stor utsträckning kunna bevara exteriören mot Kungsängsgatan. Totalt innebär projektet att 1 500 m² kontor försvinner och ersätts av 27 lägenheter, varav 5 st i tillbyggnaden. För att möjliggöra projektet krävs en ny detaljplan som tillåter bostäder. I kvarteret ingår även det kulturhistoriskt värdefulla Vin- och spritpalatset från 1904 men för den delen föreslås inga ändringar.

Under detaljplaneläggningen ska även möjligheten att tillåta kontor på gallerians andra våning prövas. Detta innebär att cirka 3 200 m² som idag endast kan användas som handel, utöver handelsändamålet även kan användas som kontor.

PLATSEN

Nuvarande markanvändning och planläge



Karta som visar kvarteret med omgivning. Planområdet är markerat med lila, det nya Åhlénshuset är markerat med blått.

Kvarteret Pantern består av fastigheten Dragarbrunn 27:2 och omgärdas av Smedsgränd, Dragarbrunnsgatan, Bredgränd och Kungsängsgatan. Forumtorget används som namn på den öppna platsen vid Smedsgränd men är ingen officiell beteckning eftersom platsen är privat kvartersmark. Kvarteret ligger mycket centralt med ett par minuters gångavstånd från Resecentrum och Stora torget. Planområdet omfattar cirka 7 000 m². Eventuellt kommer kringliggande gatumark ingå i planområdet för att helt släcka ut underliggande detaljplan.

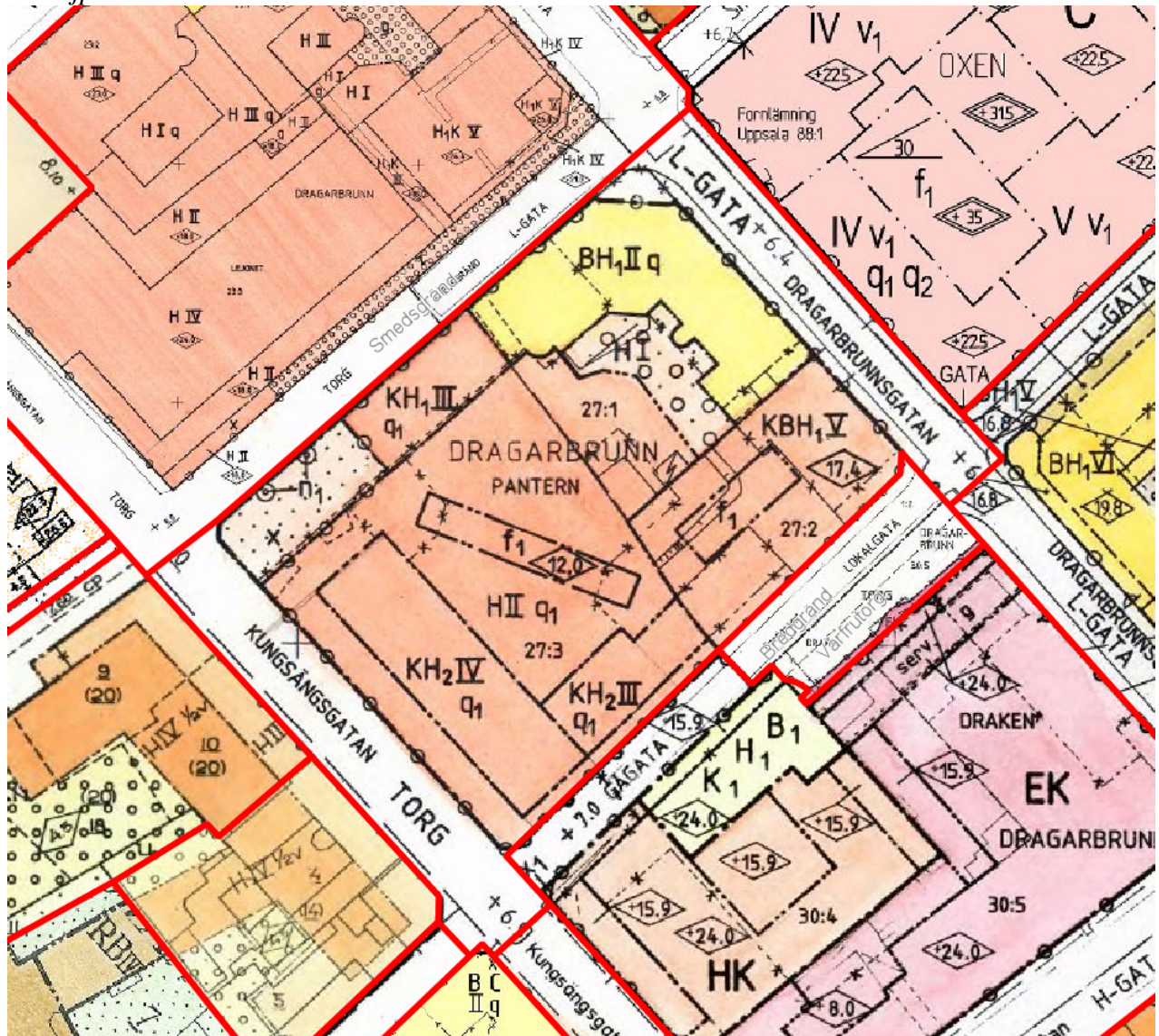
Översiktsplan 2010

Översiktsplanen anger att planområdet ligger inom utvecklingsområdet ”Stadskärnan och innerstaden”. Enligt översiktsplanen ska stadskärnan kunna expandera så att fler verksamheter och boende kan få plats med bibehållen tydlig karaktär. I befintlig innerstad sker detta genom bebyggelsestillskott som stärker stadsliv och tillskapar verksamhetsutrymme. Kungsängsgatan och Dragarbrunnsgatan är markerade som stråk med särskilt goda förutsättningar för stadsliv.

Innerstadsstrategin

Det pågår ett arbete med att ta fram en Innerstadsstrategi som blir ett övergripande styrdokument för utvecklingen av Uppsalas centrala delar. I detta dokument betonas vikten av att skapa förutsättningar för stadsliv genom en blandning av funktioner, levande bottenvåningar och attraktiva offentliga rum.

Detaljplan



Utdrag ur planmosaik.

För området gäller detaljplan för kvarteret Pantern, Dp 55 F, laga kraft 1990. Detaljplanens genomförandetid har gått ut. Detaljplanen anger att bebyggelsen ska användas för kontor och handel och bostäder. Detaljplanen innehåller även skyddsbestämmelser för fasaderna på den ursprungliga byggnaden.

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.



Illustration/fotomontage som visar planområdet idag med fastighetsägarens förslag med nya takkupor mot Kungsängsgatan. A-sidan arkitektkontor AB.

Kulturmiljö

Riksintresse och regionalt kulturmiljövårdsobjekt

Planområde 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 klassad 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/Kungsängsgatan och Dag Hammarskjölds väg de raka infartsvägarna som tillsammans med Fyrisån bildar stadens viktiga stråk. Planområdet ligger längs Kungsängsgatan.

Fornlämningar

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

Kulturhistoriska och arkitektoniska värden

Bebyggelsen har kulturhistoriska och arkitektoniska värden. Dessa finns bland annat beskrivna i skriften *Uppsala en växande stad – bebyggelse 1951-79*. I gällande detaljplan finns bevarandebestämmelser som skyddar värdena. Forumgallerian uppfördes av kooperationen 1951–53 och var då Uppsalas första varuhus. Fasaderna är murade med tegel och butiksvåningen är beklädd med ljus

Ekebergsmarmor. Arkitekt var Dag Ribbing. Byggnaden är en viktig del av Uppsalas arkitekturhistoria. I kvarteret finns även det kulturhistoriskt viktiga Vin- och spritpalatset.

Naturmiljö

Hela kvarteret Pantern är bebyggt och omgivet av gatumark. Någon natur finns inte i området.

Strandskydd

Delar av Kungsängsgatan omfattas av det generella strandskyddet från Fyrisån, enligt miljöbalkens 7 kap 13–18§. Strandskyddet är idag upphävt. Vid framtagandet av ny detaljplan återinträder tidigare upphävt strandskydd.

Rekreation och friluftsliv

Finns inte inom området. Planområdet ligger i innerstaden med närhet till bland annat Stora torget med god tillgång på restauranger mm.

Miljöbelastning

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 och befintliga dagvattensystem avses användas.

Samhälls- och naturresurser

Kollektivtrafik

Centrala staden har mycket god tillgänglighet till kollektivtrafik. Planområdet ligger inom 5 minuters gångväg från centralstationen. Stora torget ligger ca 80 meter från planområdet, varifrån flertalet stadsbusslinjer går.

Grundvattentäkt

Planområdet ligger på Uppsalaåsen som är grundvattentäkt. Området ligger i vattenskyddsområdets yttre zon.

Hälsa och säkerhet

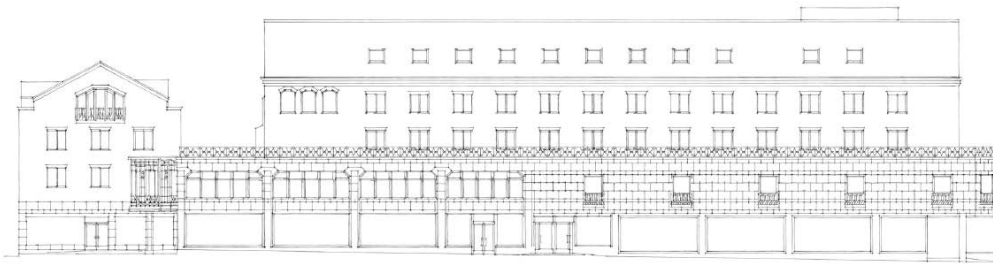
Buller

Planområdet omgärdas av Smedsgränd (torg/lokalgata), Kungsängsgatan (torg), Bredgränd (gånggata/lokalgata) och Dragarbrunnsgatan (gångfartsområde). Gator är mycket lågt trafikerade av angöringstrafik. Någon problematik med trafikbuller bedöms inte finnas.

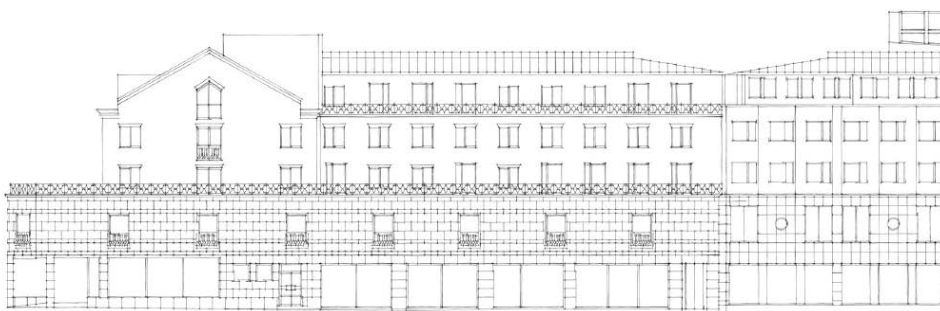
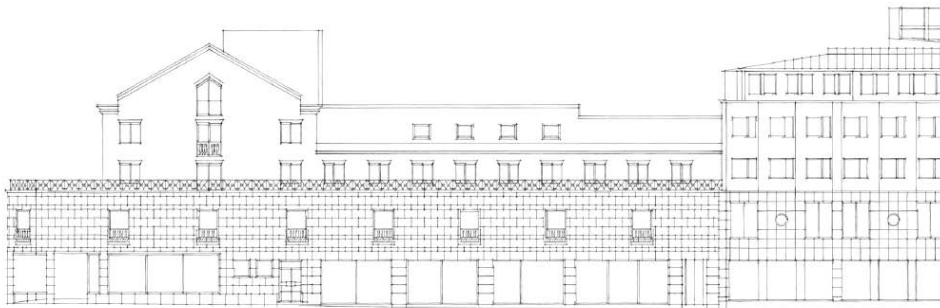
Luftföroreningar

Östra Sveriges luftvårdsförbunds mätningar (2010) visar på mycket låga halter av partiklar (<20µg/m³) samt mycket låga halter av kvävedioxid (24–30 µg/m³). Mätningen som gjordes 2013 omfattade inte planområdet.

PÅVERKAN Stadsbild och kulturmiljö



Fasad mot Kungsängsgatan. Illustration som visar fastighetsägarens förslag före och efter tillbyggnad. A-sidan arkitektkontor AB



Fasad mot Bredgränd. Illustration som visar fastighetsägarens förslag före och efter tillbyggnad. A-sidan arkitektkontor AB

För att kunna använda byggnaderna för bostadsändamål på ett effektivt sätt behöver en förändring av fönster och en tillbyggnad göras. Tillbyggnaden föreslås längs Bredgränd och förutsätter att befintlig byggnadskropp först rivs. Fastighetsägaren har låtit ett arkitektkontor ta fram ett förslag

på hur bebyggelsen kan förändras på ett varsamt sätt. Förändringen bedöms vara i linje med vad som är lämpligt i förhållande till de värden som finns i byggnaderna. I övrigt bedöms stadsbilden inte påverkas.

Då ingen ny bebyggelse föreslås som ändrar kvartersstruktur eller kvartershöjd bedöms inte riksintresset för kulturmiljövården påverkas negativt.

Det finns bevarandebestämmelser i gällande detaljplan. Dessa avses överföras till den nya planen. Det fortsatta planarbetet ska ta ställning till om dessa behöver preciseras ytterligare. Bestämmelser som säkerställer utseendet på tillbyggnaden behöver preciseras i planen.

Naturmiljö

Strandskydd

Strandskyddet föreslås upphävas med hänvisning till särskilt skäl enligt MB 7:18c punkt 1, vilket innebär att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte.

Rekreation och friluftsliv

Påverkas inte.

Miljöbelastning

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

Samhälls- och naturresurser

Inga förändringar föreslås som bedöms kunna påverka grundvattentäkten negativt.

Hälsa och säkerhet

Buller

Gator är mycket lågt trafikerade av angöringstrafik. Någon problematik med trafikbuller bedöms inte finnas.

Brandsäkerhet

Ifall lähenheter utformas så att de endast vetter mot gårdssidan måste de utformas så att det finns alternativa utrymningsvägar,

Måluppfyllelse

Detaljplanen motverkar/motverkar inte några nationella, regionala eller lokala mål.

Samlad påverkan

Detaljplanen avser inte medge några nya byggnader. Syftet är att tillföra markanvändningen bostäder 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, de föreslagna förändringarna bedöms vara

acceptabla förändringar av 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 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
Asmah Ismaal
010-22 33 423
asmah.ismaal@lansstyrelsen.se

YTTRANDE

1(1)

2017-02-23

Dnr: 402-613-17

Plan- och byggnadsnämnden
Uppsala kommun
plan-byggnadsnamnden@ uppsala.se

Samråd om behovsbedömning till detaljplan för Kvarteret Pantern (Forumgallerian), 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 möjligheten att komplettera gällande markanvändning med bostäder. Under detaljplaneläggningen ska även möjligheten att tillåta kontor på gallerians andra våning prövas. Det innebär våningen som idag används som handelsändamål också kan användas som kontor.

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).

Länsstyrelsens övriga synpunkter

Riksintresse för kulturmiljövården

Fastigheten Dragarbrunn 27:2 ligger inom riksintresse för kulturmiljövården, Uppsala stad, C40A. Förslaget till rivningen av befintlig envånings kontorslänga samt uppförande av tvåvåningar för bostäder tycks vara väl utformad, och bör också vara väl anpassad gentemot ursprungsarkitekturen i det fortsatta planarbetet. Länsstyrelsen vill påpeka att valet av fasadmateriäl, Ekebergsmarmor och kalkhaltigt gult tegel liksom omsorgsfull gestaltning av portar och fönster, är väsentligt för att rivningen och tillbyggnaden inte ska anses förvanskande.

Deltagare

Planhandläggare Märta Alsén har beslutat i detta ärende. Planhandläggare Asmah Ismaal har varit föredragande. I den slutliga handläggningen har också antikvarie Henrik Gartz, arkeolog Tina Fors och miljöskyddshandläggare Gudrun Robinson deltagit.

Märta Alsén

Asmah Ismaal

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum: 2017-06-27

- Plats och tid:** Bergius, Stationsgatan 12 klockan 15.00–18.15
- Beslutande:** Trond Svendsen (MP), tjänstgörande ordförande
Therez Olsson (M), 2:e v. ordf.
Peter Burman (S)
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:** Andrea Karnekvist (V)
Håkan Tribell (M)
Rebecca Weissmann (L)
- Övriga deltagare:** Mats Norrbom, stadsbyggnadsdirektör, Christian Blomberg, bygglovchef, Torsten Livion, detaljplanechef, Jenny Björnström, enhetschef bostadsanpassning, Sara Eriksson, enhetschef strategisk planering, Karin Åkerblom, processledare, Brita Christiansen, Fredrik Berggren, Anneli Sundin, Lisa Björk planarkitekter, Tamara Pavlovic, samhällsplanerare, Eva Adriansson, enhetschef tillsyn, Claes Larsson, stadsarkitekt, Peter Hedenström, bygglovhandläggare.
- Utses att justera:** Therez Olsson (M)
- Paragrafer:** 206 - 245

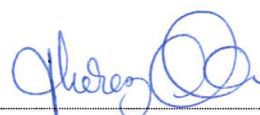
Justeringens plats och tid: Kommunledningskontoret 28 juni 2017

Underskrifter:


Trond Svendsen, tjänstgörande ordförande



Sara Östberg, sekreterare



Therez Olsson, justerare

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

Organ: Plan- och byggnadsnämnden

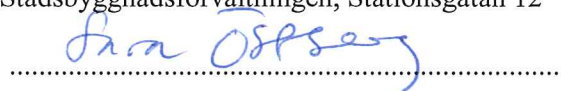
Datum: 27 juni 2017

Sista dag att överklaga: 20 juli 2017

Anslag sätts upp: 29 juni 2017

Anslaget tas ner: 21 juli 2017

Protokollet finns tillgängligt på: Stadsbyggnadsförvaltningen, Stationsgatan 12

Underskrift:


SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum: 2017-06-27

§ 218

**Detaljplan för kvarteret Pantern
2015–002007**
Beslut

Plan och byggnadsnämnden beslutar

att genomföra plansamråd för Detaljplan för kvarteret Pantern, samt

att genomföra plangranskning om inga väsentliga erinringar inkommer under samrådet.

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

Sammanfattning

Atrium Ljungberg AB har ansökt om planläggning för kvarteret Pantern (Forumgallerian) i centrala Uppsala. Syftet är att tillåta ytterligare markanvändningar i de befintliga byggnaderna. De befintliga uppstickande delarna mot Kungsängsgatan och Bredgränd (våning tre–fem) föreslås bli 27 nya bostäder och ersätta de befintliga kontoren. Byggnadsdelen mot Bredgränd föreslås rivas och istället uppföras som en ny tillbyggnad i samma läge, med ytterligare våningar. I gallerians andra våning föreslås det tillåtas centrumverksamhet som ersätter gällande bestämmelse om endast handel. Byggnaderna är kulturhistorisk värdefulla, och bland annat fasader föreslås skyddas. I övriga kvarteret överförs de befintliga bestämmelserna. Det upphävda strandskyddet återinträder för en del av Kungsängsgatan vid nyplanläggning, men avses att upphävas igen i detaljplanen.

Beslutsunderlag

Förvaltningens skrivelse 7 juni 2017.

Arbetsutskottet föreslår samråd och granskning.

Expedieras tillAtrium Ljungberg AB
Akten

Justerandes sign




Utdragsbestyrkande