

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.

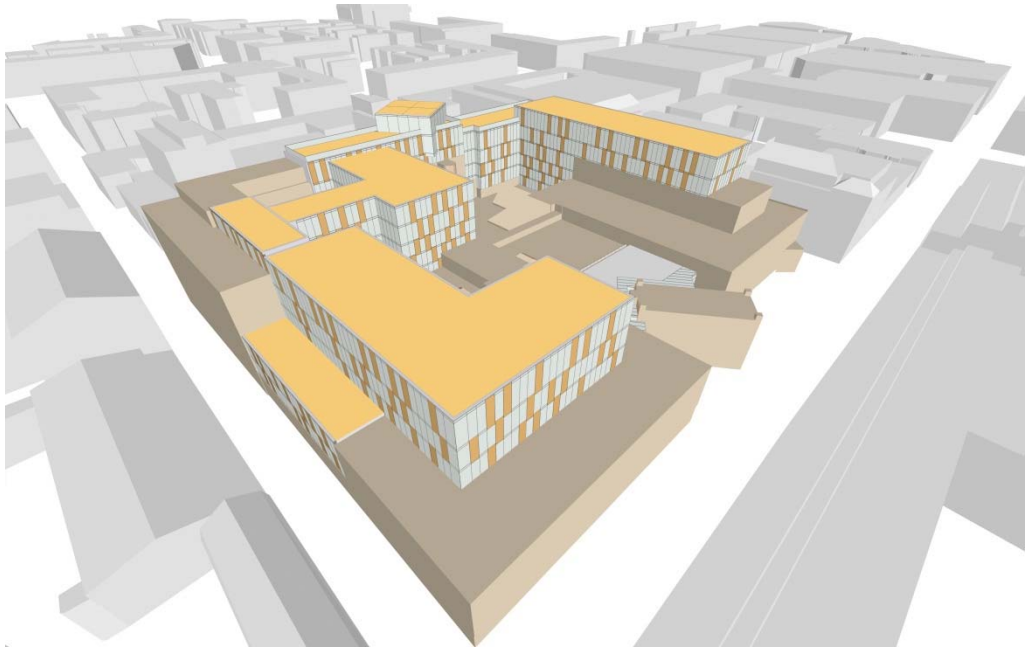
2006 antog Kommunstyrelsen en vision för Dragarbrunnsgatan med flera idéer och förslag till förändringar. För ytterligare vägledning i plan- och bygglovarbetet beslutade Kommunstyrelsen att ett gestaltungsprogram skulle tas fram, Dragarbrunnsgatan

– 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. Utformningen 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 föreslagen 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 gestaltningsmässigt 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