

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 ursprungår. 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 bebyggelseämningar, 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 föreslagen användning, kontor, hotell och handel, negativt.



Volymstudie som visar föreslagen 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 våningsplaner 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 gatunät 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 stadsplanstruktur 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