

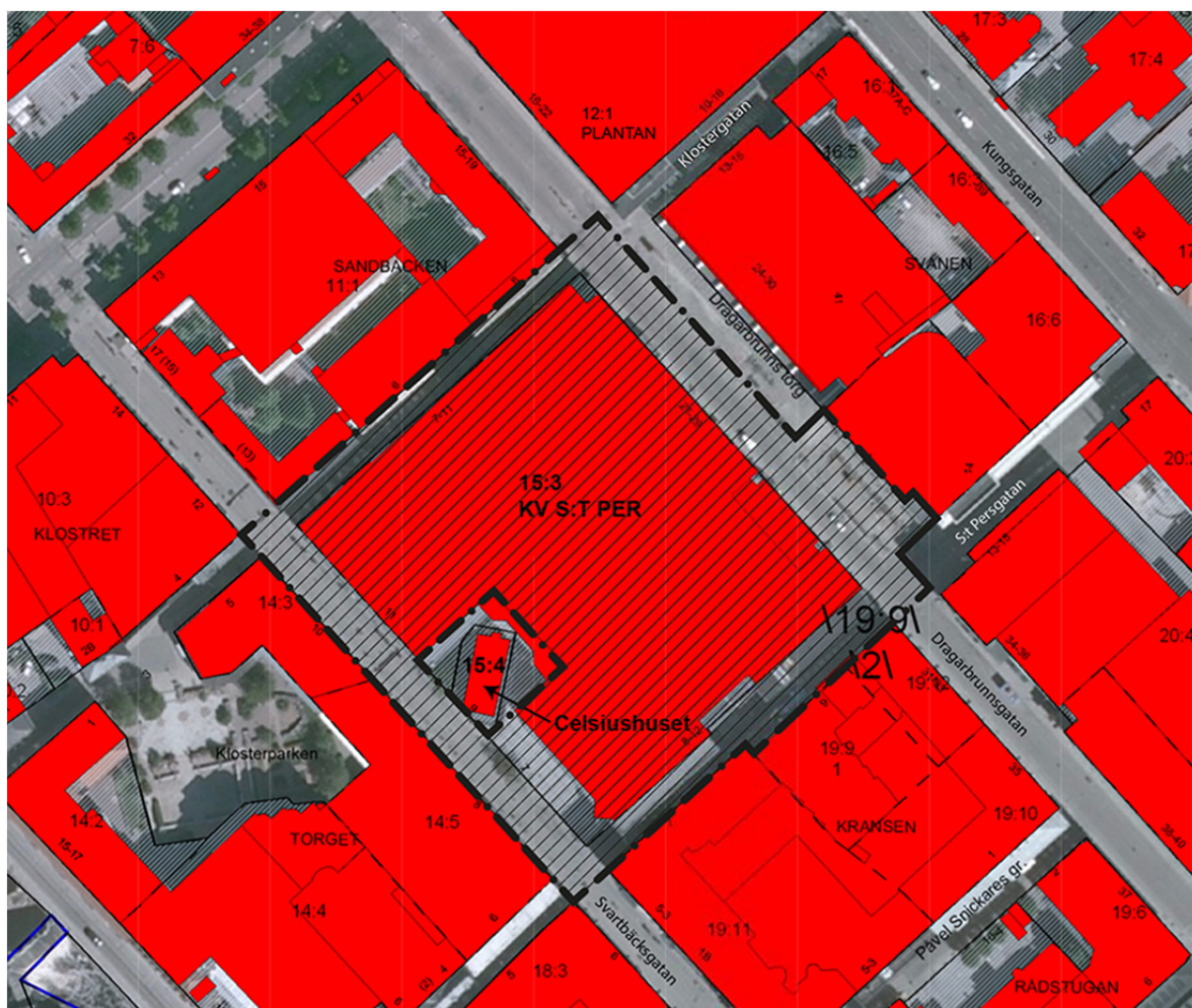
Handläggare
Brita Christiansen
018-727 46 08

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
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR 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, kvartersmark, 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 exploatören.

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 Celsius huset och ansluta till den bakre fasaden på Celsius huset. Utsträckningen av Q-området föreslogs i planen regleras med en minskad yta på baksidan av Celsius huset 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 Celsius huset 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.

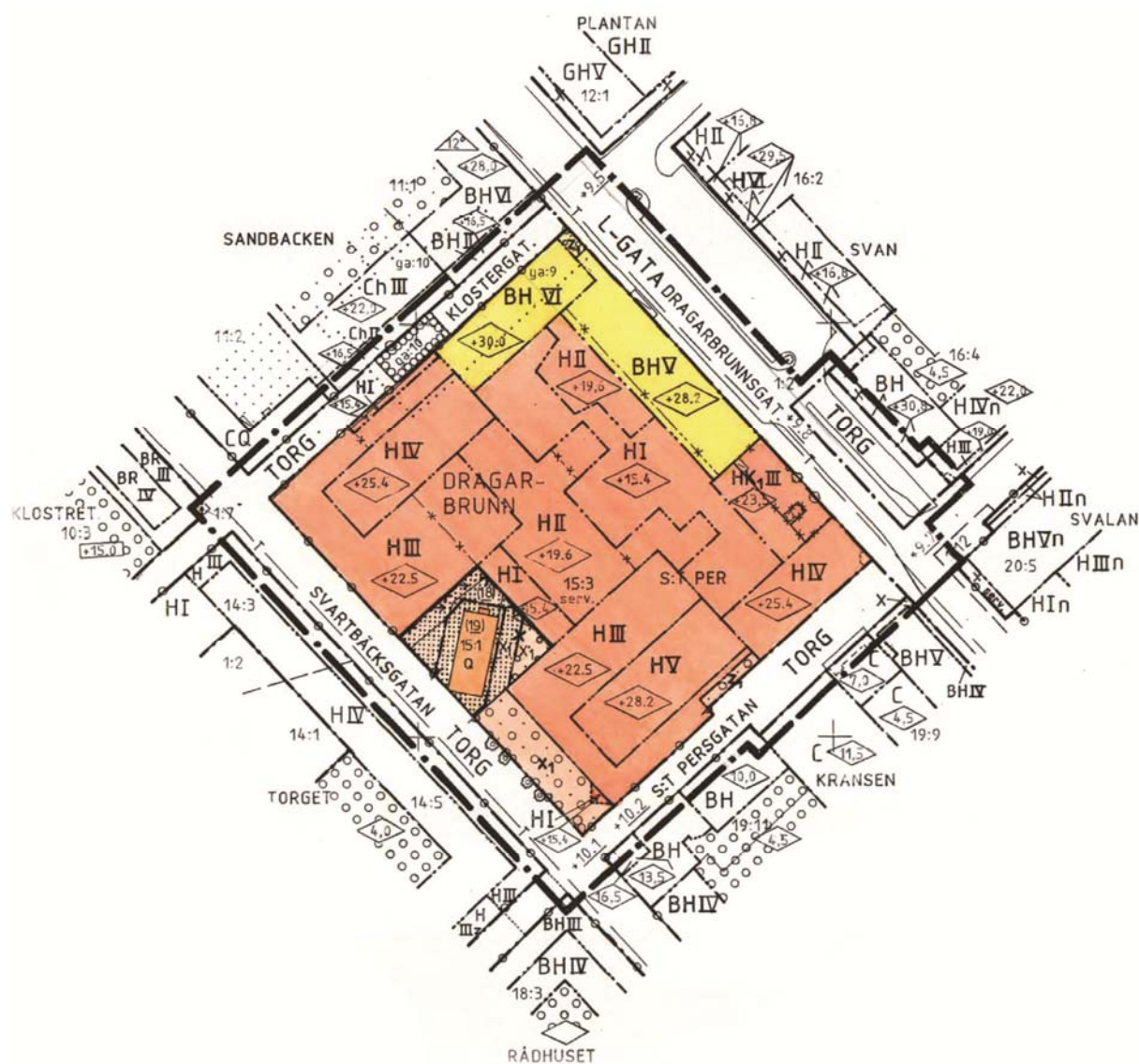
Översiktsplanen framhåller också att bebyggelsekompletteringar skall utformas med hänsyn till stadens siluett och att siktlinjer från stadens infartsvägar mot stadskärnans märkesbyggnader skall värnas.

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 gångata 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.

Markägförhållanden

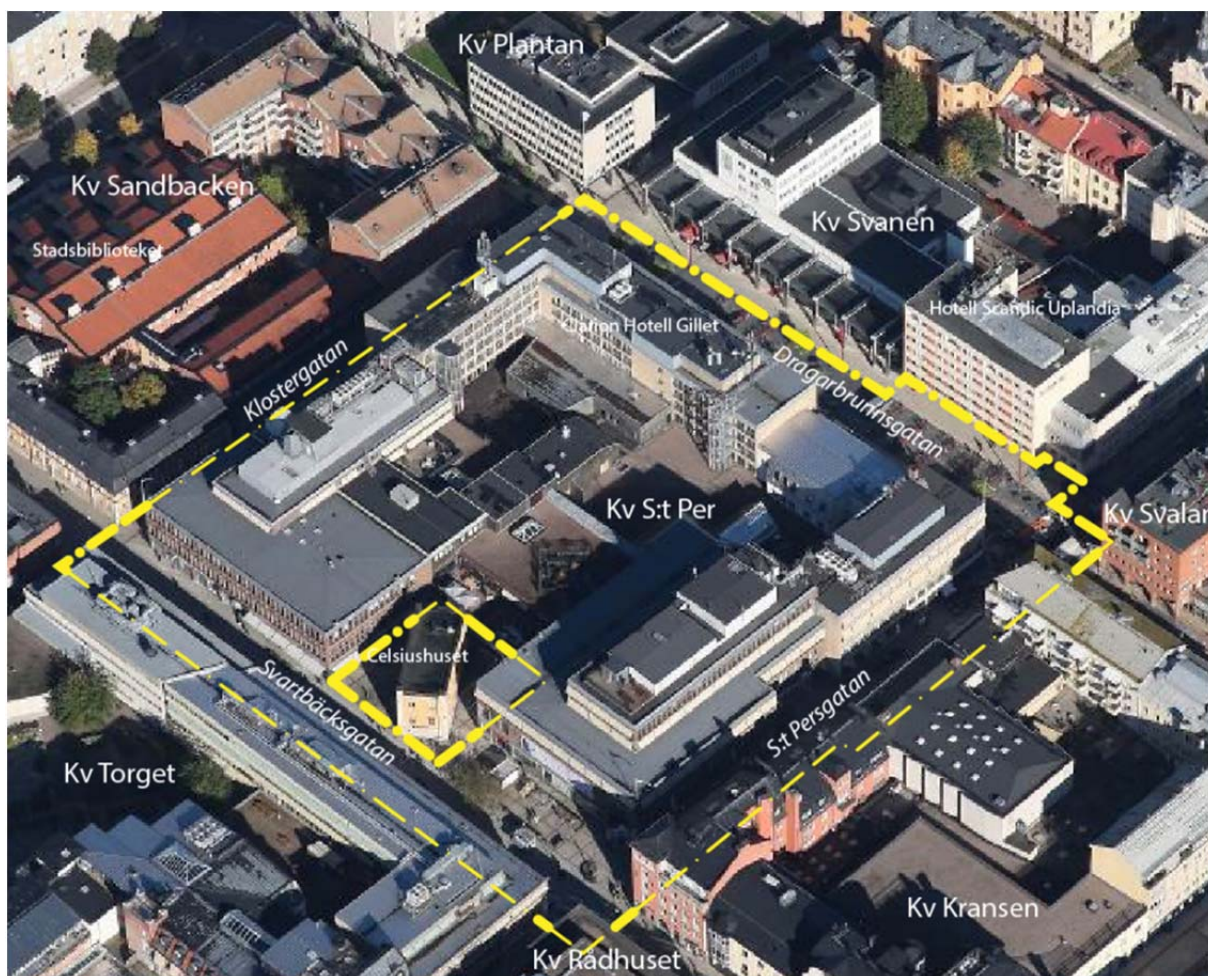
Fastigheten Dragarbrunn 15:3 ägs av Diligentia AB. Allmän gatumark, Dragarbrunn 1:2, ägs av Uppsala kommun.

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. Fläkttrummet 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 angoringspassage under Klostersgatan 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, fläkttrummet 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.

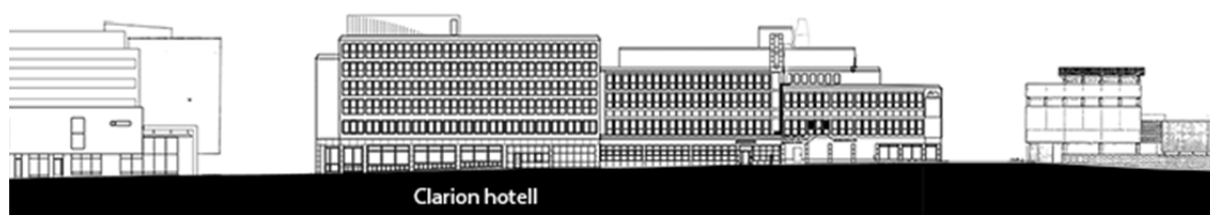


Förslag höjder på bebyggelsen i kvarteret S:t Per och befintliga höjder utanför planområdet. Prickad linje anger förslag till påbyggda volymer.

DP = Outnyttjad byggrätt i detaljplan

Övriga höjder är totalhöjder över nollnivån. Gatunivån inom planområdet varierar mellan +9,7 meter och 11,5 meter.

Den ökade totalhöjd som föreslås i planen förläggs indragen för att minimera verkan i gaturummet med ex skuggning. Den utökade skuggning som kommer att ske faller främst på gatuområdet längs Klosterergatan, S:t Persgatan och Dragarbrunnsgatan. Störst påverkan sker på Dragarbrunns torg vid den idag låga entrédelen till gallerian. Då entrédelen föreslås höjas till samma höjd som angränsande byggnader för att ge ett mer harmoniskt gaturum ökar skuggningen på torgytan.



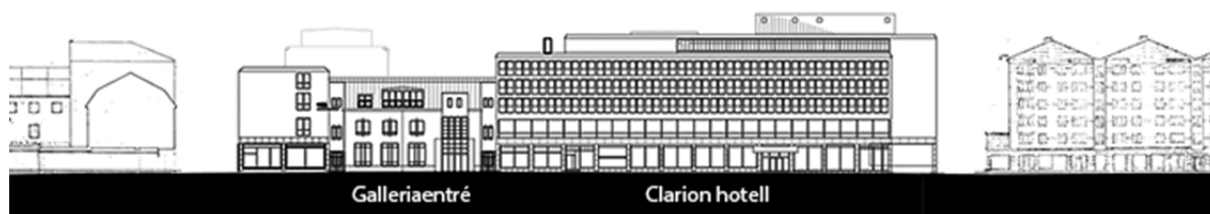
Klostergatan



Svartbäcksgatan



S:t Persgatan



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 Celsius husets fasader. Fasaden kan utformas med färgsättning alternativt kan glaset screentryckas för att med mönsterverkan skapa en variation och rytm i fasadgestaltningen.



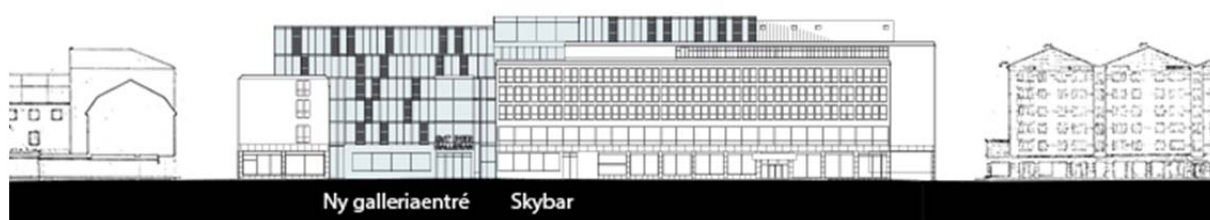
Klostergatan



Svartbäcksgatan



S:t Persgatan



Ny galleriaentré Skybar

Dragarbrunnsgatan

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

De största yttillskotten 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 ryms 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 anföringspassage 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 anföringen till garaget med en bestämmelse z₁, marken skall vara tillgänglig för allmän körtrafik. Bestämmelsen har inget klart syfte då anförande 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 *Parkeringstal 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 bygglovsprövning

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
Dragarbrunnsgatan, S:t Persgatan, Svartbäcksgatan,
Klostergatan, vatten
Svartbäcksgatan
S:t Persgatan, Svartbäcksgatan

2014-01-27, Borderlight

2014-01-22, Uppsala Vatten Avfall AB

2014-01-28, Uppsala Universitet

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 miljökvalitetsnorm. I detta läge uppnår Fyrisån måttlig ekologisk status och ej god kemisk ytvattenstatus enligt miljökvalitetsnormerna. 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.

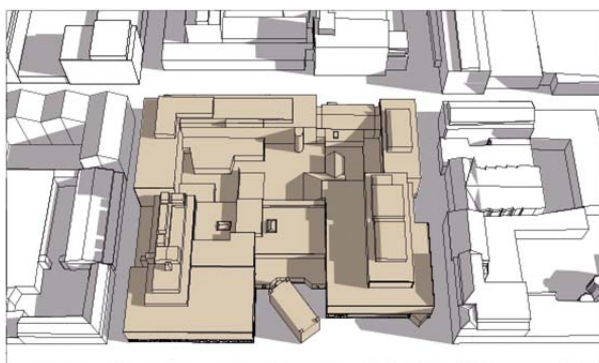
En förtätning inom befintlig stadsväv på redan ianspråktagen mark är ur resurshushållningsperspektiv positivt med minskat transportbehov och med en närhet till befintligt kollektivtrafiknät.

Hälsa och säkerhet

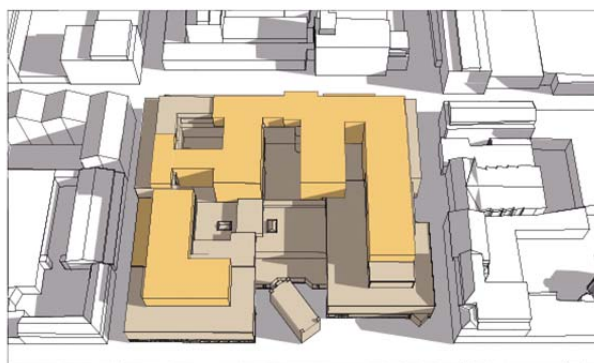
I närområdet finns ingen risk- eller störningsskapande verksamhet som på ett betydande sätt kan påverka föreslagen användning, kontor, negativt.

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.

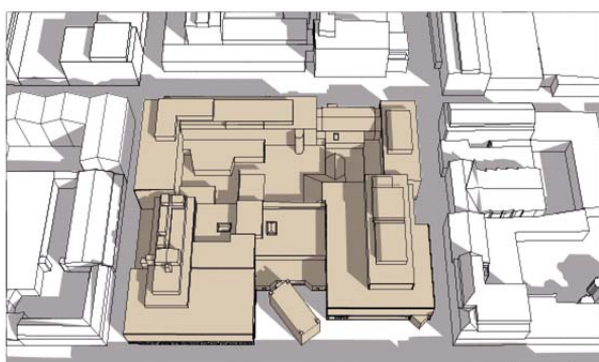
Solstudie



Vårdagjämning, kl 10.00. Befintligt



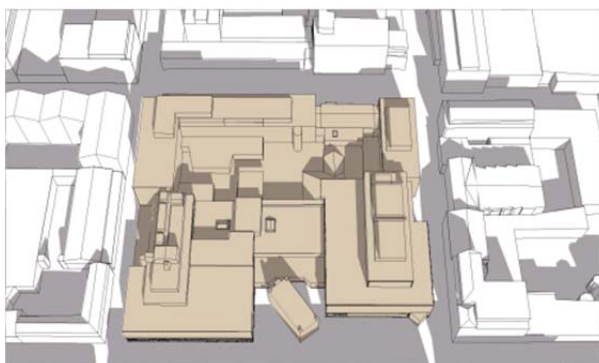
Vårdagjämning, kl 10.00. Förslag. Ingen påtaglig påverkan.



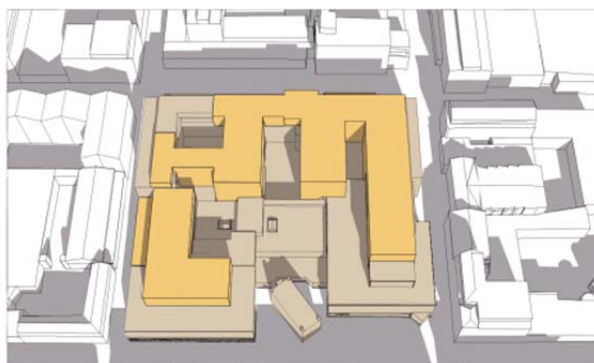
Vårdagjämning, kl 12.00. Befintligt



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



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



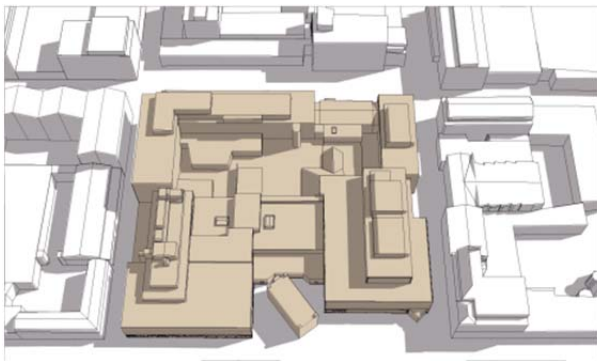
Vårdagjämning, kl 14.00. Förslag. En ökad skuggning av fasaden på Dragarbrunnsgallerian och hotell Scandic Uplandia



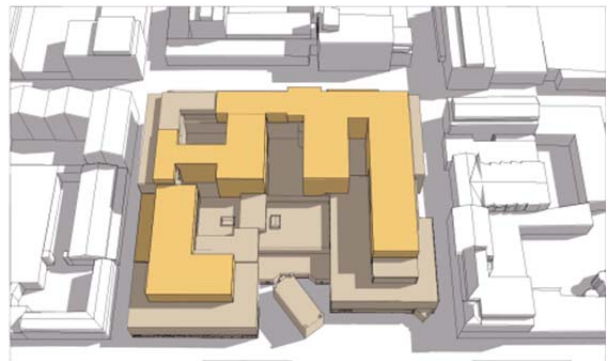
Vårdagjämning, kl 16.00. Befintligt



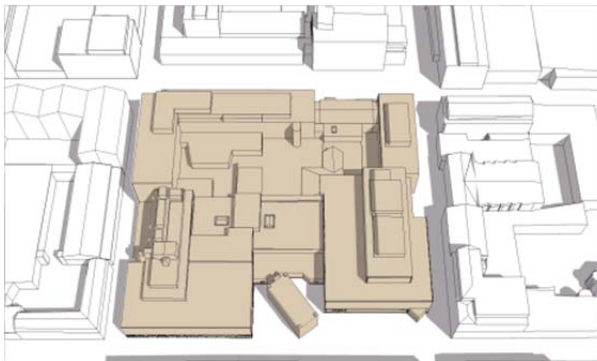
Vårdagjämning, kl 16.00. Förslag. En ökad skuggning av fasaden på hotell Scandic Uplandia.



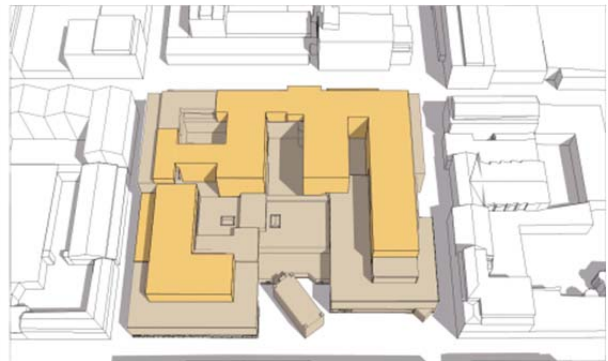
Sommarsolstånd, kl 10.00. Befintligt



Sommarsolstånd, kl 10.00. Förslag. Ingen påtaglig påverkan



Sommarsolstånd, kl 13.00. Befintligt



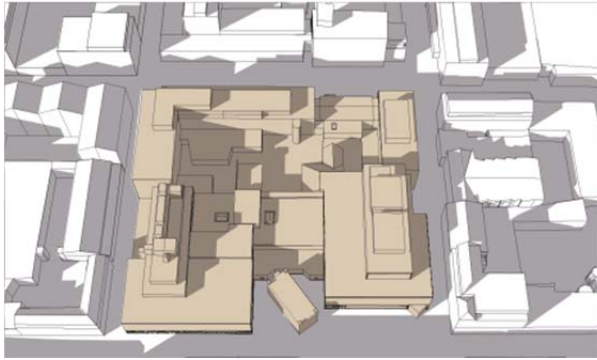
Sommarsolstånd, kl 13.00. Förslag. Ingen påtaglig påverkan



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 FÖRENLIGHET 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 försämrats. 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
- granskning

2015-04-23

Antagen av Plan- och byggnadsnämnden

Laga kraft

Datum
2015-05-06

Diarienummer
PLA 2012–20188

Detaljplan för kvarteret S:t Per

Normalt planförfarande

SAMRÅDSLISTA

Kommunala lantmäterimyndigheten
Länsstyrelsen

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