

Handläggare
Brita Christiansen
018-727 46 08

Diarienummer
2012-20188

Planbeskrivning

Detaljplan för kvarteret S:t Per, Uppsala kommun
Normalt planförfarande

LAGA KRAFT 2016-11-30



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR	3
Antagandehandlingar	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 kapitel.....	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	5
Översiktsplan	5
Program	5
Detaljplaner	6
STADSBYGGNADSVISION	7
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	7
Plandata.....	7
Stadsbild och bebyggelse.....	8
Förutsättningar – stadsbild och byggnader	8
Förutsättningar – höjder	9
Förändringar – stadsbild och byggnader	12
Förändringar – höjder	14
Maximal byggrätt	18
Kulturarv	19
Offentlig och kommersiell service.....	20
Friytor.....	20
Tillgänglighet för funktionshindrade.....	21
Mark och geoteknik	21
Trafik och tillgänglighet.....	21
Gatunät – utformning och karaktär, funktion i systemet	21
Kollektivtrafik.....	21
Parkering, angöring, utfart	22
Gång- och cykeltrafik, cykelparkering	22
Hälsa och säkerhet.....	22
Teknisk försörjning	23
PLANENS GENOMFÖRANDE	24
Organisatoriska åtgärder	24
Tekniska åtgärder	24
Ekonomiska åtgärder.....	25
Fastighetsrättsliga åtgärder	25
PLANENS KONSEKVENSER	25
Miljöaspekter	25
Sociala aspekter	34
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN	35
Översiktsplan.....	35
Miljöbalken.....	35

HANDLINGAR

Antagandehandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 behovsbedömning
- Fastighetsförteckning
- Utlåtande

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 bygglovsprövning.

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 foljebrevets baksida.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av fastighetsägaren Skandia fastigheter AB i samarbete med stadsbyggnadsförvaltningen och andra kommunala förvaltningar.

Planhandlingar, illustrationer, solstudier och övriga underlag har tagits fram av Sweco Architects AB i samarbete med kommunala förvaltningar och exploatören.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att möjliggöra en förtätning av befintlig bebyggelse inom kvarteret S:t Per. Detaljplanen möjliggör en påbyggnad av de befintliga byggnaderna på Dragarbrunn 15:3 med ett till två indragna våningsplan för hotell och kontor. Totalt omfattar förslaget cirka 10 000 kvadratmeter tillkommande byggrätt.

Plan- och byggnadsnämnden beslutade 2012-08-23 att planläggning med normalt planförfarande enligt PBL (SFS 2010:900) 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 kulturmiljövården i Uppsala stad, MB 3:6.

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 och 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

Med utgångspunkt i behovsbedömningen och de ändringar av planen som gjorts efter länsstyrelsens yttranden 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. Plan- och byggnadsnämnden beslutade 2015-04-23 att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen har i tidigare skeden meddelat att man anser att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning utifrån behovsbedömningen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Detaljplanen har därefter omarbetats med beaktande av länsstyrelsens synpunkter och i granskningen meddelar länsstyrelsen (2016-09-01) att de inte har något att erinra mot planförslaget.

Miljöbalkens övriga kapitel

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. Det krävs en stark strategisk inriktning för att säkra stadskärnans attraktivitet. Bland annat anges Svartbäcksgatan och Dragarbrunnsgatan 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.

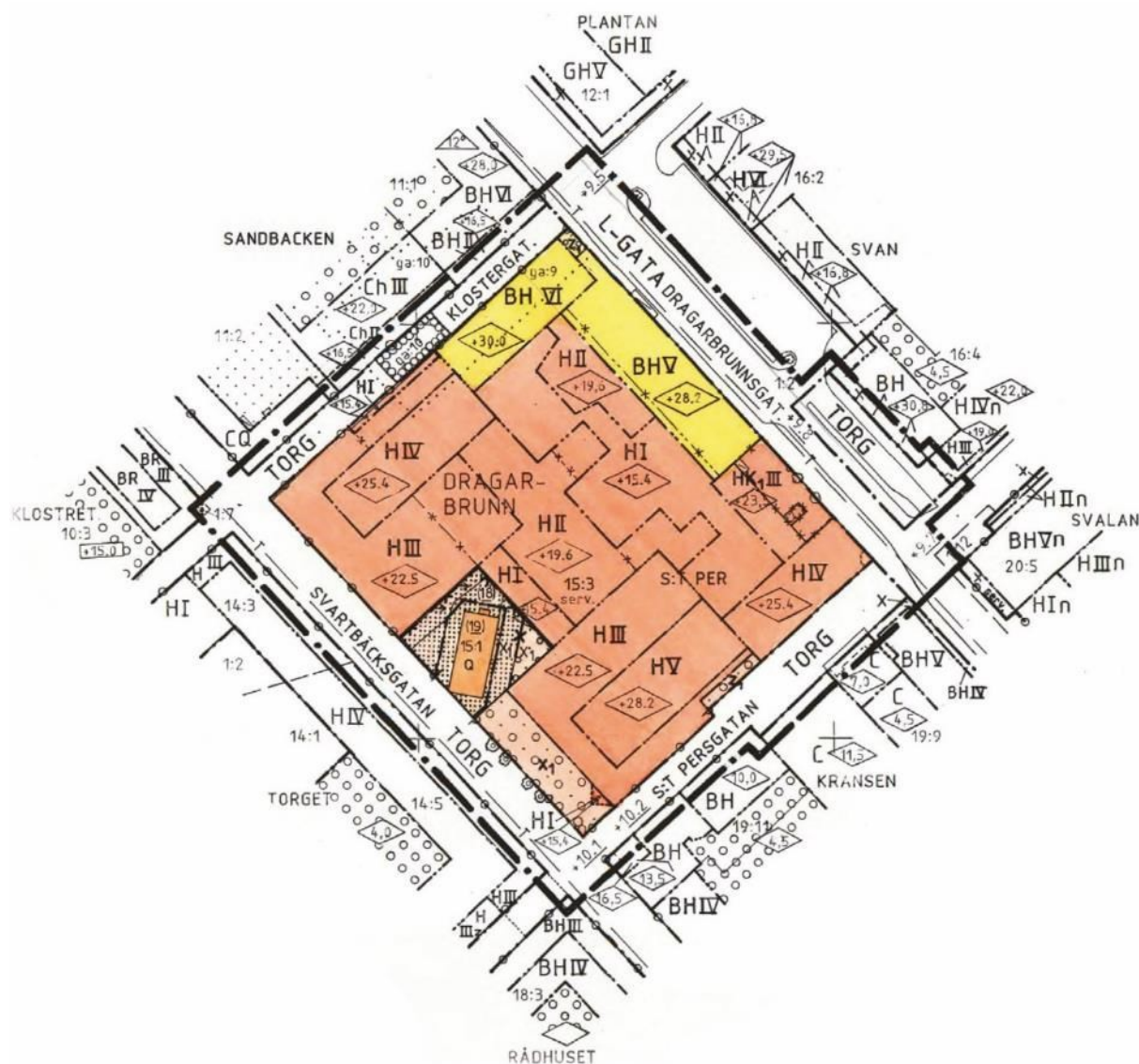
Översiktsplanen framhåller att byggnadshöjder ska hållas nere i den historiska stadskärnan. Avsikten med detta förhållningssätt är att värna om stadens siluett, viktiga siktlinjer och sollägen på gator och torg. Det är även viktigt att projekten visar hänsyn till och är anpassade i skala till den närmaste omgivningen.

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 gestaltningsprogram skulle tas fram.

Kvarteret gränsar mot Dragarbrunnsgatan, och omnämns i gestaltningsprogrammet *Dragarbrunnsgatan – Kvaliteter i stadsbilden och gestaltningsprinciper*, 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, VI: Antal våningar
Prickad mark: Mark får ej bebyggas
Cirkelmark: Underbyggd gård
x₁: Marken skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik

För området gällde tidigare detaljplan 32S, laga kraft 1988-12-15. I planen 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 stadsplan 32R, laga kraft 1978-04-04. Denna fastighet ligger dock utanför detaljplanen.

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.

I Uppsala var målet 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 gågata för handel. En del av saneringen var rivningen av kvarteret S:t Per 1967.

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 oattraktiv 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. Visionsarbetet för Dragarbrunnsgatan från 2006 är en del av denna strategi.

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

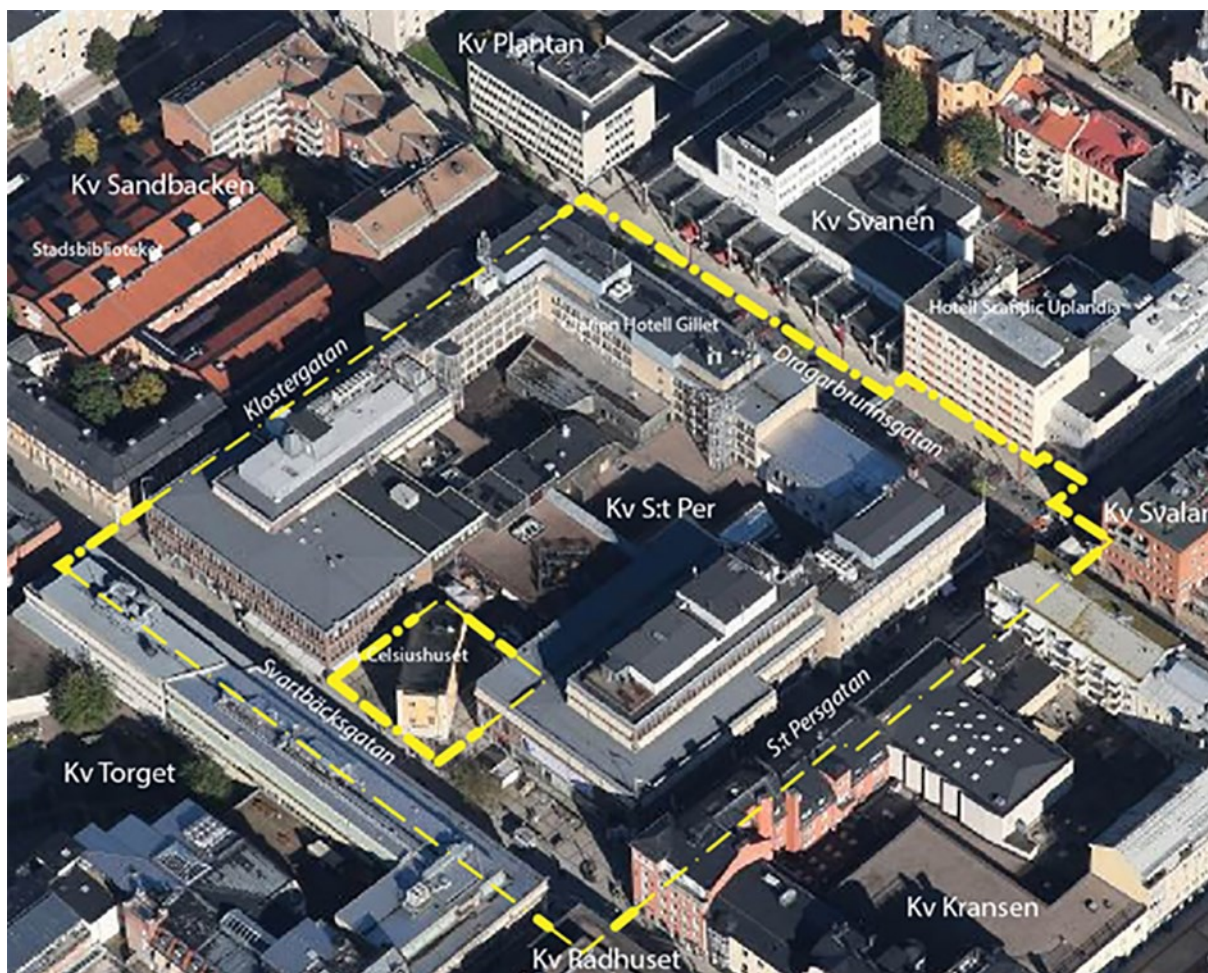
Planområdet omfattar cirka 15 000 kvm.

Markägförhållanden

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

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.



Flygfoto med planavgränsning

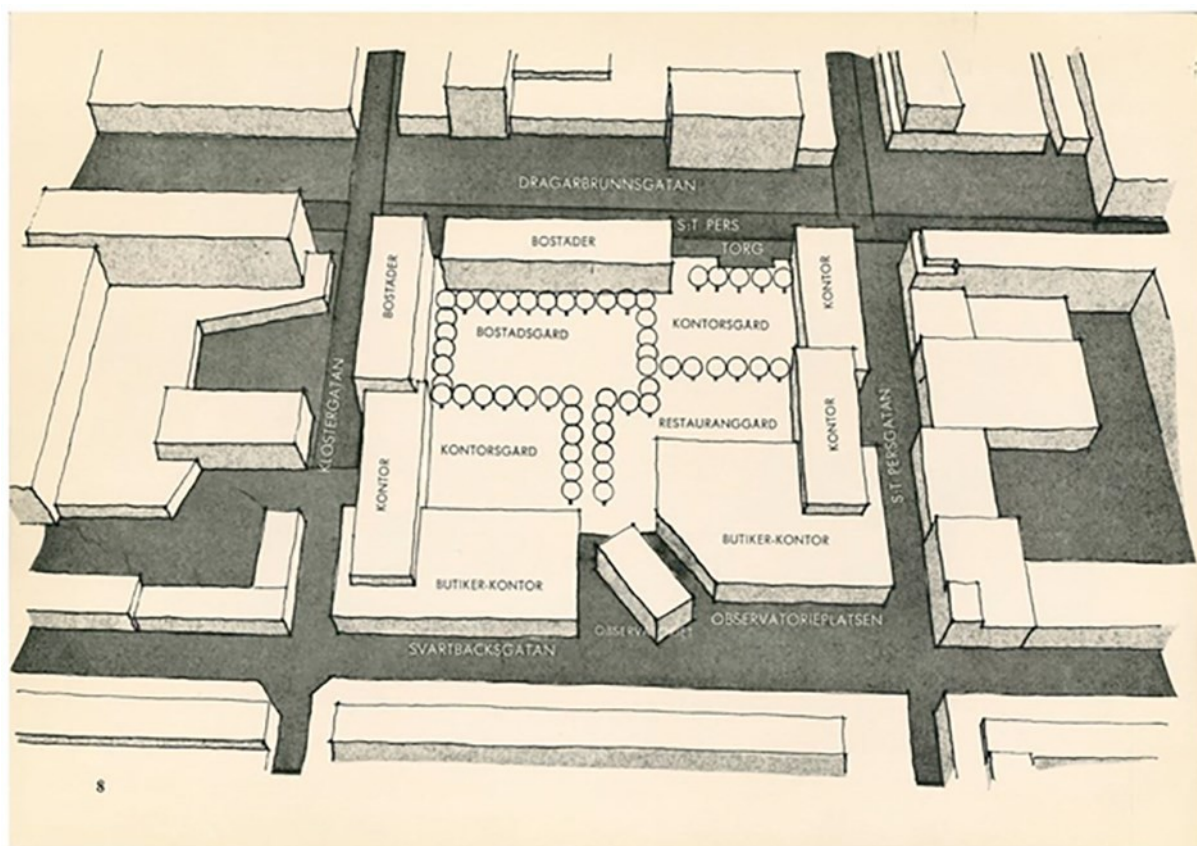
Stadsbild och bebyggelse

Förutsättningar – stadsbild och byggnader

Planområdet ligger inom Uppsalas stadskärna och gränsar till Dragarbrunnsgatan och Svarbäcksgatan.

Kvarteret S:t Per ritades av Folke Löfberg 1967 och innehöll ursprungligen butiker, kontor, hotell och biograf. Mycket av tankarna kring kvarterets ursprungliga gestaltning utgick från en relation till det kulturhistoriskt utpekade Celsiushuset. Kvarteret utgörs idag av handel, hotell- och kontorsbyggnader i fyra till sex våningar längs Svarbäcksgatan, Klostergatan och S:t Persgatan omgivande en central galleriadel på en till två våningar. Byggnaderna är utformade med platta tak och en kraftigt profilerad fasad i ett mörkt tegel för att kontrastera mot Celsiushusets slätputsade ljusa väggar.

De delar av kvarteret som i befintlig plan har bestämmelserna BH, bostäder och handel, hyser idag hotellverksamhet.



Ur presentationsfolder för kvarteret S:t Per, Svenska Vägförbättringar 1965

Längs Dragarbrunnsgatan ligger Clarion hotell (1967) i sex våningar med en fasad i ljusare tegel och horisontella fönsterband och platt tak. Fläktrummet på hotellet utgör kvarterets högsta punkt, +34,3 meter över nollnivå. Kvarteret genomgick en större ombyggnad 1988 då galleriadelen byggdes om och kompletterades med en mindre byggnad mot Dragarbrunnsgatan på 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 endast ut mot Dragarbrunnsgatan.

Gränsande till planområdet ligger Celsiusbyggnaden vilken troligen är av medeltida ursprung. Under 1740-talet fungerade byggnaden som Uppsala universitets observatorium under Anders Celsius ledning. Byggnaden byggdes då om efter ritningar av arkitekten Carl Hårleman.

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 angöringspassage under Klostergatan till kvarteret Sandbacken, Stadsbiblioteket (gemensamhetsanläggningen ga:10).

Förutsättningar – höjder

Den tidigare detaljplanen från 1988 medger byggnadshöjder upp till +30,0 meter (RH70). Uppsala har 2007 bytt höjdsystem till RH2000 och den aktuella höjden blir idag +30,18 meter.

Inom kvarteret Torget finns idag en outnyttjad byggrätt på +31,0 meter och +35,5 meter över nollnivån.



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

Från gaturummet upplevs byggnadskropparnas höjder då de tekniska installationerna oftast är indragna från fasadlivet. De tekniska installationerna är dock synliga på håll, i stadens taklandskap.



Befintlig utsikt sedd från Gunillaklockan



Befintlig utsikt sedd från UKK



Kvarteret hörnet Dragarbrunnsgatan – S:t Persgatan

Förändringar – stadsbild och byggnader

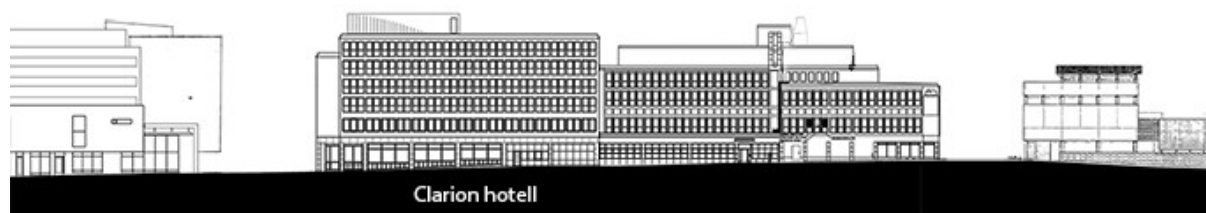
Detaljplanen syftar till att tillskapa mer yta med hög arkitektonisk kvalitet för centrumverksamhet som handel, hotell och kontor i ett centralt läge och på så vis ge bättre förutsättningar för handel och service i stadsmiljön.

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.

- f₁** Kvarteret byggs på uppåt i mellan ett och två indragna våningsplan. Tillbyggnaden ska utföras med hög arkitektonisk kvalitet och föreslås att 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 Celsiushusets fasader. Denna gestaltungsprincip med kontrasterande material tar sitt ursprung i Folke Lövbergs angreppssätt 1967. Fasaden kan utformas med färgsättning alternativt kan glaset screentryckas för att med mönsterverkan skapa en variation och rytm i fasadgestaltningen.
- f₂** För att öppna taklandskapet för boende, hotellgäster och allmänheten samt ge förutsättningar för ett fördröjande av dagvatten ska 30% av nya tillkommande byggnadsdelar utformas med gröna tak. Taken kan exempelvis utformas med en täckning av sedum eller motsvarande taktäckande vegetation, eller som grön terrassyta med planteringar.
- C** Detaljplanen gör det möjligt att bygga till hotellet med rum på den norra innergården och med en restaurang och skybar på den befintliga hotelldelen mot Dragarbrunnsgatan. De största yttillskotten är kontor, cirka 4 500 kvm bruttoarea (BTA), och hotell, cirka 4 200 kvm BTA. Mindre tillskott är nya teknikutrymmen som utgör cirka 1 000 kvm BTA och ny handelsyta, cirka 400 kvm BTA.



Föreslagen påbyggnad. Kvarteret sett från korsningen Dragarbrunnsgatan/S:t Persgatan. Den föreslagna påbyggnaden utnyttjar inte fullt ut maximal byggrätt vid utkragning över Dragarbrunnsgatan. Se illustration på maximal byggrätt sid 18.



Klostergatan



Svartbäcksgatan



S:t Persgatan



Dragarbrunnsgatan

Kvarteret med befintlig bebyggelse längs Klostergatan, Svartbäcksgatan, S:t Persgatan och Dragarbrunnsgatan.

- V₁** 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 möjliggörs som ett sätt att signalera entrén till galleriadelen. Utkragningen får anordnas 3 meter ovan mark för att säkerställa snöröjning och annat gatuunderhåll.



Klosterergatan



Svartbäcksgatan



S:t Persgatan



Dragarbrunnsgatan

*Kvarteret med den föreslagna påbyggnaden längs Klosterergatan, Svartbäcksgatan, S:t Persgatan och Dragarbrunnsgatan. Observera att förslaget ovan redovisar en större byggrätt än vad som är aktuellt mot Svartbäcksgatan. Byggrätten har utgått ur planförslaget, se vidare **Maximal byggrätt**.*

Förändringar – höjder



Den ökade totalhöjd som möjliggörs i planen förläggs indragen för att minimera påverkan på gaturummet till exempel i form av ökad 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 kan höjas till samma höjd som angränsande byggnader för att ge ett mer harmoniskt gaturum.

Detaljplanen ger utökade byggrätter ovanpå befintliga byggnadskroppar. De högsta totalhöjderna på +35 meter över nollnivå ansluter till dagens högsta höjd i kvarteret, +34,3 meter, fläktrummet på hotell Clarion.

Höjderna begränsas med en angiven totalhöjd av +35,0 meter som högsta höjd. Totalhöjd är ett byggnadsverks hela höjd inklusive tekniska installationer som skorstenar, master och hisstoppar. För bebyggelse med platta tak ger totalhöjd en mer lättolkad och tydligare begränsning än byggnadshöjd.



Den föreslagna påbyggnaden. Kvarteret sett från Stora torget längs Svartbäcksgatan.



Den föreslagna påbyggnaden. Kvarteret sett från korsningen Svartbäcksgatan/Klostergatan.

Den utökade byggrätten kommer till viss del att vara synlig i Uppsalas taklandskap, sett från Uppsala Konsert och Kongress samt Gunillaklockan, men smälter till stor del ihop med befintlig omkringliggande bebyggelse. Se vidare *Planens konsekvenser, Miljöaspekter, Stadsbild*.



Mot väster och Svartbäcksgatan kan påbyggnaderna ha en totalhöjd av +31,5 meter för att trappa av ned mot kvällssolen och Celsius huset. Den befintliga byggnadsdelen bakom Celsius huset behålls låg med en höjd av högst +19,5 meter för att fortsatt behålla en öppenhet runt Celsius huset.

Längs Klostergatan höjs den högsta totalhöjden från +15,0 meter till +22,5 meter på den låga byggnadsvolym som vetter mot Stadsbiblioteket så att takfotslinjen sammanfaller med angränsande byggnadsdelar.



Befintligt kvarter med föreslagen påbyggnad. Vy från öster.



Befintligt kvarter med föreslagen påbyggnad. Vy från väster.

Maximal byggrätt

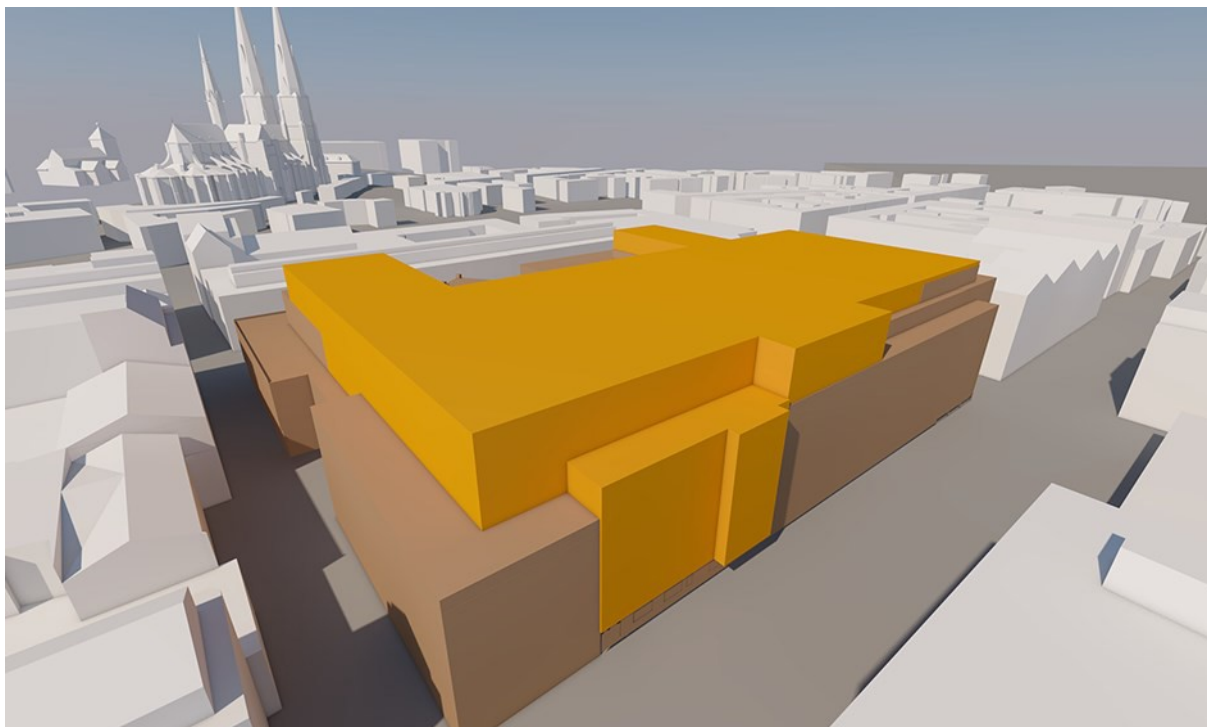


Illustration av maximal byggrätt enligt detaljplan. Vy från öster, Dragarbrunnsgatan.

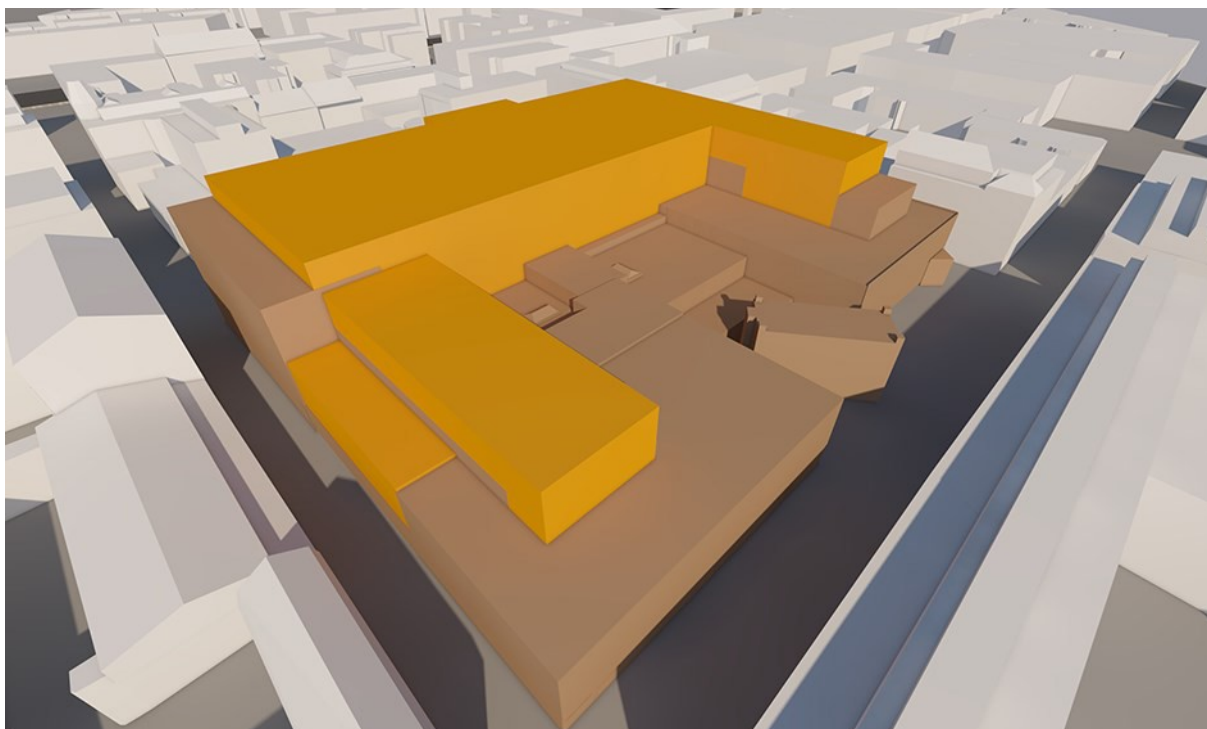


Illustration av maximal byggrätt enligt detaljplan. Vy från väster, Svartbäcksgatan..

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 ska 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 ska kulturhistoriska värden skyddas med q-märkning.

Området ligger också inom kommunalt kulturmiljöområde där riktlinjerna framhåller att det i samband med väsentliga förändringar inom en kulturhistoriskt värdefull bebyggelsemiljö bör 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 det troligen medeltida Celsiushuset vilken är upptaget som en enskild lämning – *Uppsala 96:1*. Under 1740-talet fungerade byggnaden som Uppsala universitets observatorium under Anders Celsius ledning. Byggnaden byggdes då om efter ritningar av arkitekten Carl Hårleman.



En bit in på 1900-talet inreddes butiker framför Celsiushuset mot Svartbäcksgatan. Denna del av spårvägen fanns mellan 1906 och 1953. Bild från omkring 1930 av fotograf Paul Sandberg i Upplandsmuseets arkiv.

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 med en placering i flödet till gallerians entré mot Svartbäcksgatan. I realiteten fungerade detta dåligt redan tidigt då området runt Celsiusbyggnaden upplevdes mörkt, trångt och ogästvänligt. Celsiushuset används idag som butiklokal och kontor. Dagens exteriörutformning med ljus slät puts är resultatet av en genomgripande renovering i samband med kvartersexploateringen 1967.

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 nya totalhöjder i relation till stadens karakteristiska siluett, siktlinjer från stadens infartsvägar och taklandskapets utformning.

Se vidare *Områdesföresättningar och förändringar, Stadsbild och bebyggelse* och *Planens konsekvenser, Miljöaspekter, Landskapsbild, stadsbild och Kulturarv*.

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 6 500 kvm. Övrig yta utgörs av garage och biyta.

Förändringar

I detaljplanen tillskapas totalt cirka 10 000 kvm lokalarea.

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 är i linje med stadens vision om en hållbar och attraktiv stadskärna.

Friytor

Förutsättningar

TORG Gågatorna Svartbäcksgatan, Klostergatan och S:t Persgatan utgör idag torgmark. Även delar av marken framför kvarteret Svanen vid Dragarbrunnsgatan utgör torgmark vilken idag används för bland annat caféverksamhet.

X Inom fastigheten finns idag ett begränsat antal friytor. Längs Svartbäcksgatan finns gatu-/torgmark vilken ligger inom kvartersmarken. 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.

- f₂** För att öppna taklandskapet för hotellgäster och allmänheten ska 30% av nya tillkommande byggnadsdelar utformas med gröna tak. Taken kan exempelvis utformas med en täckning av sedum eller motsvarande taktäckande vegetation, eller som grön terrassyta med planteringar.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Förutsättningar

Det föreligger idag inga kända behov av förändringar i utformningen av allmän plats eller fastigheten för att öka tillgängligheten för funktionshindrade.

Förändringar

Inget i planförslaget påverkar allmän plats 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.

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 risken för sättningar beaktas vid planering och byggnation inom planområdet.

Trafik och tillgänglighet

Gatunät – utformning och karaktär, funktion i systemet

Kvarteret S:t Per ligger centralt i Uppsala avgränsat av Svartbäcksgatan, Dragarbrunnsgatan, S:t Persgatan och Klostergatan. Dragarbrunnsgatan har idag till största delen lokal trafik till angränsande parkeringshus och inlastning. Trafiken sker till 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 kollektivtrafiknära lägen.

Parkering, angöring, utfart

Under fastigheten Dragarbrunn 15:3 finns ett underjordiskt garage med infart från Dragarbrunnsgatan. I garaget ryms cirka 220 bilar. Enligt *Parkeringsnorm för Uppsala kommun* behövs cirka 275 platser för kontors-, hotell- och handelsverksamheten. Med tanke på kvarterets centrala läge i staden med god koppling till kollektivtrafik kan antalet tillgängliga platser ses som tillräckliga.



En del av det underjordiska garaget går ut under den öppna entreytan till gallerian vid Svartbäcksgatan och i hörnet av gården bakom Celsiususet. Från garaget sträcker sig även en angöringspassage i form av en gemensamhetsanläggning under Klostergatan till kvarteret Sandbacken (ga:10).

Förutsättningarna för dessa underbyggda delar kvarstår och tas med oförändrade i detaljplanen.

Leveranser och fordon för avfallshämtning angör idag från Dragarbrunnsgatan till garaget där utrymme finns för att vända. I den tidigare gällande planen reglerades angöringen till garaget med en bestämmelse z₁, marken ska vara tillgänglig för allmän körtrafik. Bestämmelsen har inget klart syfte då angörande trafik till garaget inte utgör allmän körtrafik. Bestämmelsen utgår.

Gång- och cykeltrafik, cykelparkering

Det finns ingen cykelparkering i kvarterets garage. Enligt *Parkeringsnorm för Uppsala kommun* behövs cirka 330 cykelplatser för de som arbetar inom verksamheterna i kvarteret. Cykelparkering för dessa ska anordnas inom fastigheten, exempelvis i garaget. Ingen cykelparkering behöver anordnas för besökande i Uppsalas centrala delar.

Hälsa och säkerhet

I närområdet finns ingen risk- eller störningsskapande verksamhet som på ett betydande sätt kan påverka verksamheterna, kontor, hotell och handel, negativt.

Påbyggnaderna kommer att öka skuggverkan på omliggande gaturum och i viss mån angränsande kvarter. Påbyggnaderna utförs som indragna för att minimera skuggverkan. Skuggstudier redovisar hur de nya byggnadskropparna påverkar omkringliggande bebyggelse.

Mark

Inom planområdet har det tidigare funnits plantskola, grafisk industri, verkstadsindustri och bilvårdsanläggning. Kvarteret är riskklassat som 3, måttlig risk, med nuvarande markanvändning enligt detaljplan. Verksamheterna är borttagna i samband med exploateringen 1967 och kvarteret är, förutom fastigheten Dragarbrunn 15:4 Celsiususet, helt utgrävt till ca 7 meter under marknivån för att bereda plats för garaget under kvarteret.

Då de planerade förändringarna i kvarteret sker som påbyggnader på tak kommer ingen påverkan att ske på mark som inte är utgrävd.



*Utgrävd andel av kvarteret S:t Per.
Orange markerad yta är utgrävd 1967 för
garage med en golvnivå av +3,15m.
Omgivande gator har en höjd av mellan
+9,7 meter och +11,5 meter.*

Buller

Fläktar och ventilationsinstallationer ska förläggas så att bullerstörningar till närboende minimeras.

Teknisk försörjning

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.

El

Det ligger en nätstation i garageplanet mot Klostergatan. Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet.

Avfall

Utrymme ska anordnas för källsortering av fastighetens avfall. Hämtfordon för avfall angör idag från Dragarbrunnsgatan till kvarterets garage där utrymme finns för att vända.

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.

Avfallsutrymmen inom planområdet ska kunna nås utan backningsrörelser, vara hårdgjord, fri från hinder och nivåskillnader samt ligga inom 10 meter från uppställningsplats för avfallsfordonet.

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

Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

Byggskedet

Då byggnationen kommer att ske i ett befintligt stadsquartier med grundläggning på lera med en mäktighet på mellan 10 och 30 meter (Ingenjörsgelogisk karta över Uppsala, Bjerking 1988) ska risken för sättningar beaktas vid planering och byggnation inom planområdet. 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	Aktualitetsdatum och ägare
Dragarbrunnsgatan, S:t Persgatan, trafiksignaler	2014-01-22, Uppsala kommun
Dragarbrunnsgatan, S:t Persgatan, fjärrvärme	2014-01-30, Vattenfall AB Värme
Dragarbrunnsgatan, S:t Persgatan, Svartbäcksgatan	2014-01-22, IP-Only
Klostergatan, S:t Persgatan, Svartbäcksgatan, belysning	2014-01-22, Uppsala kommun
Dragarbrunnsgatan, S:t Persgatan, Svartbäcksgatan, Klostergatan, markvärme	2014-01-22, Uppsala kommun
Dragarbrunnsgatan, S:t Persgatan, Svartbäcksgatan, Klostergatan	2014-01-22, Skanova
Dragarbrunnsgatan, S:t Persgatan, Svartbäcksgatan	2014-01-27, Borderlight
Dragarbrunnsgatan, S:t Persgatan, Svartbäcksgatan, Klostergatan, vatten	2014-01-22, Uppsala Vatten Avfall AB
Svartbäcksgatan, IT	2014-01-28, Uppsala Universitet

S:t Persgatan, Svartbäcksgatan, IT
Klostergatan, Dragarbrunnsgatan, S:t Persgatan. el
Nätstation i parkeringsgaraget, el

2014-01-22, Eltel Networks Infranet AB
2015-06-22 Vattenfall Eldistribution AB
2015-06-22 Vattenfall Eldistribution AB

Det kan finnas ytterligare, av plan- och byggnadsnämnden 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 samband med planens genomförande. Avrinningen förväntas minska jämfört med dagens nivåer då minst 30% av tillkommande byggnadsdelar ska utföras med gröna tak.

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 och kulturarv

- Beskrivningen av riksintresset för kulturmiljövården pekar bland annat ut den monumentala bebyggelsens dominans i stadsbilden genom siktlinjer och vyer längs gator, från torgrum och från Fyrisån:

Detaljplanen medger en utökad byggrätt vilken till viss del kommer att vara synlig från viktiga utsiktspunkter i staden, som Uppsala Konsert och Kongress samt Gunillaklockan vid slottet. Tillbyggnaderna ansluter till befintliga högsta höjder i kvarteret och påverkan på upplevelsen av den befintliga monumentala bebyggelsen, så som Uppsala domkyrka, kan ses som begränsad.



Befintlig utsikt sedd från Gunillaklockan



Föreslagen tillbyggnad sedd från Gunillaklockan, förstärkt kontur



Befintlig utsikt sedd från Uppsala Konsert och Kongress



Föreslagen tillbyggnad sedd från Uppsala Konsert och Kongress

- Riksintresset för kulturmiljövården pekar bland annat ut bebyggelsens utformning, placering och inbördes rumsliga samband:

I gaturummet blir påverkan begränsad då flertalet byggnadsdelar utförs indragna från dagens fasadliv. Skybaren och den högre byggnadsvolymen (galleriaentrén) vid Dragarbrunns torg utgör de mest synliga delarna av påbyggnaden. Dessa tillskott tillför gaturummet positiva arkitektoniska kvaliteter som till exempel att tydligare signalera gallerians entré. Den högre byggnadsvolymen med galleriaentrén smälter bättre in i gaturummet med en enhetlig takfotslinje och bättre orienterbarhet med en tydligare entrésituation till gallerian. Skybaren markerar hotellet och skapar ett intresseväckande tillskott i gatubilden.



Föreslagen påbyggnad. Kvarteret sett från Svartbäcksgatan mot Celsius huset.

- Riksintresset för kulturmiljövården pekar bland annat ut gatumönster med medeltida drag och rester av oregelbundna tomter från tiden före 1643 års reglering:

De tillbyggnader som sker påverkar inte avläsningen av Celsiushusets riktning i stadsrummet. Mot Svartbäcksgatan påverkas inte Celsiushusets möte med Svartbäcksgatan jämfört med dagens situation.

- Riksintresset för kulturmiljövården pekar bland annat ut stadens siluett från infarterna och vägar som passerar staden med domkyrkan, slottet och Carolina Rediviva som viktiga landmärken:

Kvarteret ligger utanför de siktsektorer från stadens infartsvägar vilka omnämns i Översiktsplan för Uppsala kommun 2010.



Siktsektorer från stadens infartsvägar. Kvarteret S:t Per markerat i rött.

En inventering av eventuell påverkan av stadens siluett från Vaksalagatan har genomförts på uppmaning av länsstyrelsen, Sweco 2016-02-26.

Utredningen visar att den nya påbyggnaden endast kan ses från fotopunkt 8. Från övriga fotopunkter på sträckan är siktlinjen skyddad av befintlig bebyggelse, topografin eller vegetation.



Från fotopunkt 8 syns delar av påbyggnaden mot Domkyrkans grund. Observera att bilderna nedan är kraftigt inzoomade då avståndet är stort, ca 2,3 km.



Fotopunkt 8. Originalbild 135 mm zoom



Fotopunkt 8. Fotomontage 135 mm zoom



Fotopunkt 8. Fotomontage påbyggnad gulmarkerad (framför Domkyrkan) 135 mm zoom

En inventering av eventuell påverkan av stadens siluett från Ostkustbanan har genomförts på uppmaning av länsstyrelsen, Sweco 2016-02-26.

Utredningen visar att från ett normalt tåg har man ca 30° synfält. Tågets infart till Uppsala har simulerats i en modellering av staden där sex stycken fotopunkter närmare har studerats.

Utredningen visar att befintlig bebyggelse och vegetation skymmer siktlinjen och en tågresenär ser inget av den nya påbyggnaden av kvarteret under infarten till Uppsala.



- Ingen påverkan sker på fornlämningarna Uppsala 88:1 och Uppsala 63:1.

Sammantaget kan konstateras att påverkan inte blir betydande.

Mark och vatten

Detaljplaneområdet avvattnas till Fyrisån. Fyrisån är upptagen som ytvattenförekomst vilken belagts med miljö kvalitetsnorm. I detta läge uppnår Fyrisån måttlig ekologisk status och ej god kemisk ytvattenstatus enligt miljö kvalitetsnormerna.

30 % av nya tillkommande byggnadsdelar ska utformas med gröna tak vilket ger förutsättningar för ett fördröjande av dagvatten. Taken kan exempelvis utformas med en täckning av sedum eller motsvarande taktäckande vegetation, eller som grön terrassyta med planteringar. Då nybyggnationen helt sker på befintliga byggnaders tak och ingen ytterligare hårdgjord mark skapas, samtidigt som området tillförs fördröjande gröna tak, bedöms påverkan på Fyrisån minska från planområdet.

Kvarteret är riskklassat som 3, måttlig risk för markföroreningar, med nuvarande markanvändning enligt detaljplan. Då de föreslagna förändringarna i kvarteret sker som påbyggnader på tak samt att hela kvarteret grävdes ur till ett djup av ca 7 meter under marknivå 1967, bedöms risken för påverkan i samband med planens genomförande som mycket liten. Om det blir aktuellt med markarbeten måste man beakta att föroreningar kan finnas kvar i marken.

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 för 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.

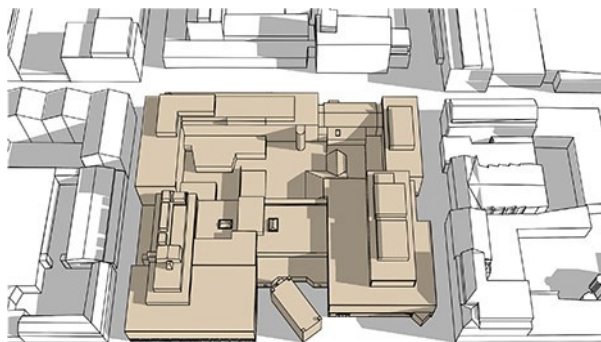
En förtätning inom befintlig stadsväv på redan ianspråktagen mark är ur resurshushållningsperspektiv positivt med minskat transportbehov och med en närhet till befintligt kollektivtrafiknät, samt att man utnyttjar den befintliga infrastrukturen bättre.

Hälsa och säkerhet

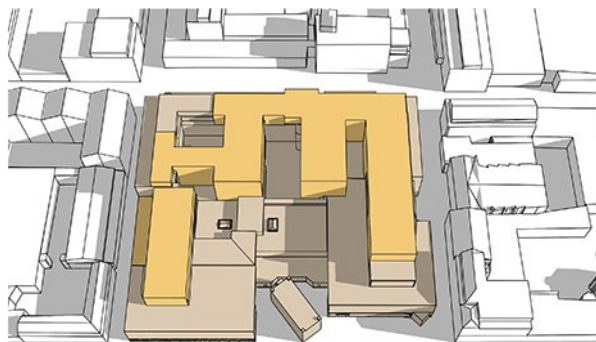
I närområdet finns ingen risk- eller störningsskapande verksamhet som på ett betydande sätt kan påverka den fastställda markanvändningen, centrumverksamhet, negativt.

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.

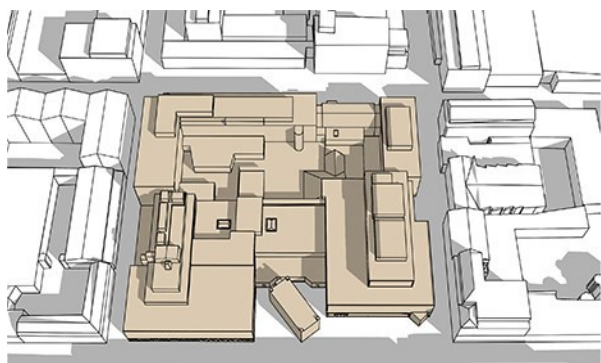
Solstudie



Vårdagjämning, kl 10.00. Befintligt.



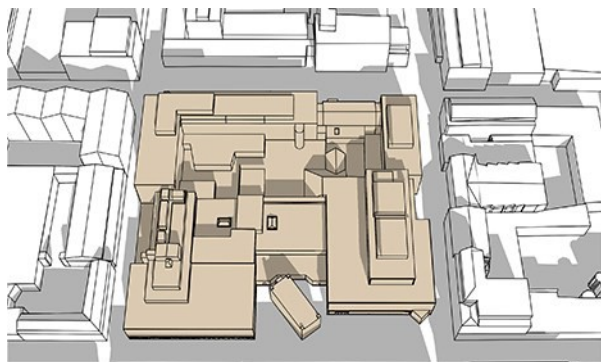
Vårdagjämning, kl 10.00. Med påbyggnad. Ingen påtaglig påverkan.



Vårdagjämning, kl 12.00. Befintligt.



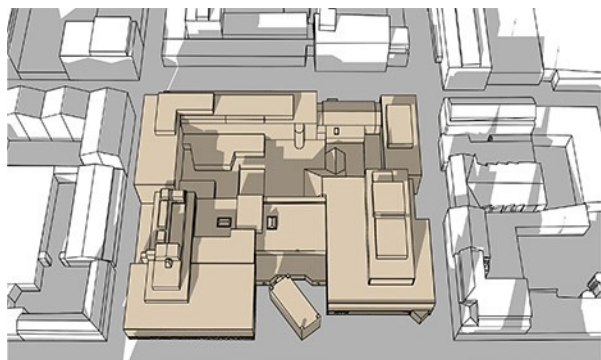
Vårdagjämning, kl 12.00. Med påbyggnad. En ökad skuggning av Dragarbrunns torg från den högre byggnadsvolymen mot Dragarbrunnsgatan.



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



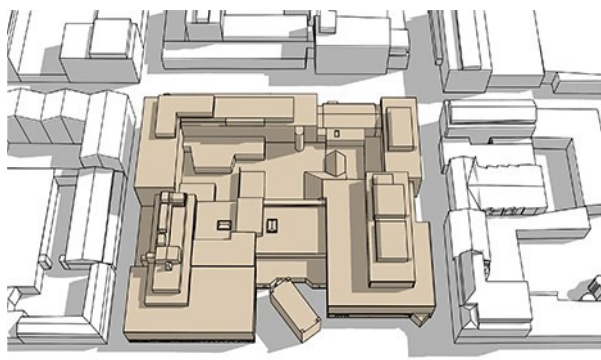
*Vårdagjämning, kl 14.00. Påbyggnad. En ökad
skuggning av fasaden på Dragarbrunnsgallerian
och hotell Scandic Uplandia.*



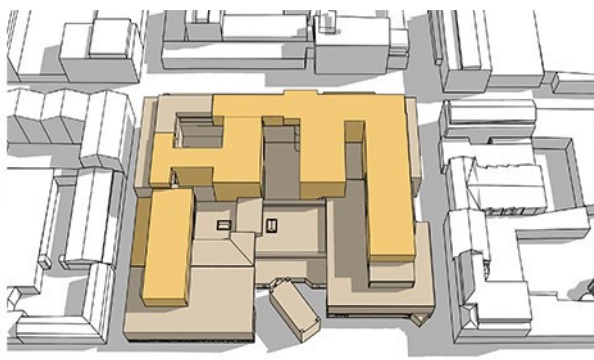
Vårdagjämning, kl 16.00. Befintligt.



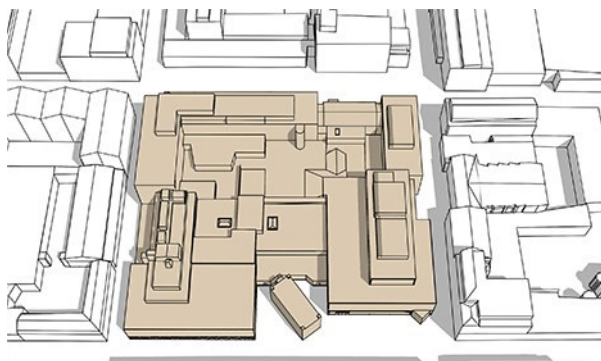
*Vårdagjämning, kl 16.00. Påbyggnad. En ökad
skuggning av fasaden på hotell Scandic Uplandia.*



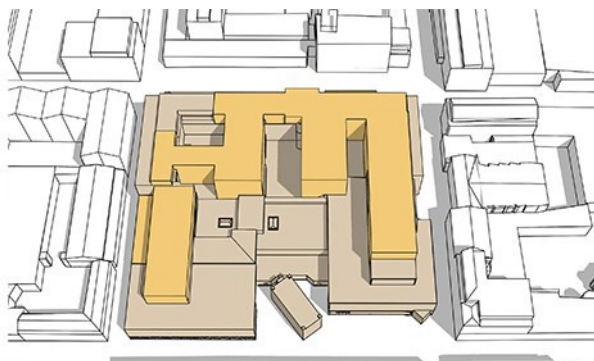
Sommarsolstånd, kl 10.00. Befintligt.



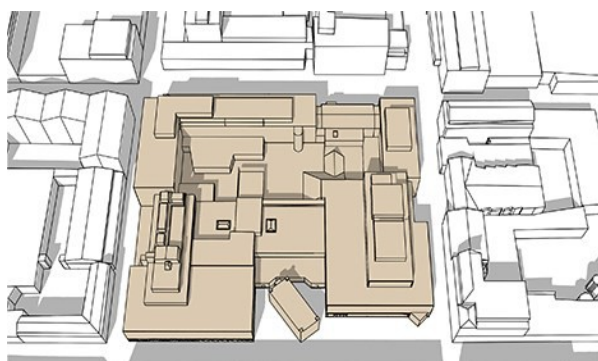
*Sommarsolstånd, kl 10.00. Påbyggnad. Ingen
påtaglig påverkan.*



Sommarsolstånd, kl 13.00. Befintligt.



*Sommarsolstånd, kl 13.00. Påbyggnad. Ingen
påtaglig påverkan.*



Sommarsolstånd, kl 16.00. Befintligt.



Sommarsolstånd, kl 16.00. Påbyggnad. Något ökad skuggning av Dragarbrunnstorg.



Sommarsolstånd, kl 19.00. Befintligt.



Sommarsolstånd, kl 19.00. Påbyggnad. En ökad skuggning av gårdsfasaden på bostäderna i kvarteret Kransen vid Dragarbrunnsgatan.

Sociala aspekter

Trygghet och säkerhet

Planens 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 planen 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

Ett genomförande av planen ger möjlighet till fler mötesplatser vilket kan stärka stadens attraktivitet.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Planen bedöms vara förenlig med Översiktsplan 2010 för Uppsala kommun och MB 3, 4 och 5 kap.

Översiktsplan

Planen avviker från översiktsplanens riktlinje om att byggnadshöjder ska hållas nere i den historiska stadskärnan. Avsikten med detta förhållningssätt är att värna om stadens siluett, viktiga siktlinjer och sollägen på gator och torg. Det är även viktigt att projekten visar hänsyn till och är anpassade i skala till den närmaste omgivningen.

Motivet för avsteget är en bedömning att den föreslagna totalhöjden inte kommer att påverka viktiga siktlinjer eller öka skuggningen på offentliga platser. Den högsta tillåtna höjden är indragen från fasadliv vilket gör att upplevelsen i gaturummet inte påverkas nämnvärt. Byggrätten tillkommer i en del av stadskärnan som domineras av storskaliga byggnader från 1960- och 1970-tal.

Miljöbalken

Planen 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.

Planen berör riksintressen inom kulturmiljövård MB 3:6. Med de höjder och volymer som föreslås i förslaget sker ingen betydande påverkan på riksintresset för kulturmiljövård. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3.

Då nybyggnationen helt sker på befintliga byggnaders tak och ingen ytterligare hårdgjord mark skapas, samtidigt som området tillförs fördröjande gröna tak, bedöms att påverkan på Fyrisån minskar från planområdet. Planen bedöms vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Planen 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. Planen bedöms vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7.

Torsten Livion
detaljplanechef

Beslutsdatum

Godkänd av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd 2015-04-23
- granskning 2016-06-22

Antagen av plan- och byggnadsnämnden:
Laga kraft:

2016-10-27
2016-11-30