

Handläggare:
Sandra Gustafsson

Datum:
2017-08-24

Diarienummer:
PBN 2016-003010

Miljöbedömning; Steg 1 - Behovsbedömning

Detaljplan för del av kv. S:t Johannes (del av Fjärdingen 9:2)

BEHOVSBEDÖMNING FÖR MILJÖBEDÖMNING

Enligt PBL 5:18 ska bestämmelserna i miljöbalken(MB) 6:11- 6:18 och 6:22 tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan (EU-direktiv 2001/42 EG). Vid betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning av planen göras under vars process en miljökonsekvensbeskrivning tas fram. För att kommunen ska kunna ta ställning till om en detaljplan medför risk för betydande miljöpåverkan eller inte görs en behovsbedömning utifrån förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4. Kommunens checklista för behovsbedömningar utgår från bilagorna och har utgjort underlag för nedanstående bedömning. Samråd med länsstyrelsen har hållits. Länsstyrelsens yttrande daterat 2017-09-22 bifogas.

PLANEN

Planen omfattar fastigheten *Fjärdingen 9:2* som ligger i korsningen S:t Johannesgatan - S:t Larsgatan. Fastigheten är 884 kvm stor men planområdet omfattar endast den södra delen av fastigheten, närmare bestämt det bostadshus som har adressen S:t Johannesgatan 11.

Planområdet är sedan tidigare bebyggt med ett fyravåningshus i rött tegel. Byggnaden uppfördes som ett kontroshus för *Ortnamnsarkivet* år 1959. Under åren 2000-2001 byggdes kontorshuset om till studentlägenheter. Den nu gällande detaljplanen anger att marken endast får bebyggas med kontorshus. Ombyggnationen från kontorslokaler till studentlägenheter har därför haft ett tidsbegränsat bygglov. För att möjliggöra permanent bygglov för de sedan tidigare uppförda lägenheterna har fastighetsägarna, SH Bygg, nu begärt planbesked för att pröva bostadsändamål inom fastigheten.

Ett genomförande av detaljplanen kommer inte att förändra den yttre volymen på den befintliga byggnaden. De nya planbestämmelserna innebär endast att rådande förhållanden bekräftas så att permanent bygglov kan ges för de redan uppförda lägenheterna.

PLATSEN

Nuvarande markanvändning och planläge

Planområdet omfattar delar av fastigheten *Fjärdingen 9:2* och har adressen S:t Johannesgatan 11. Fastigheten ligger centralt i staden, cirka 200 meter från Uppsala domkyrka.

Översiktsplan

Kommunens översiktsplan anger att planområdet ligger inom innerstaden. Översiktsplanen anger även att planområdet utgör en del av stadens särskilt värdefulla kulturmiljöer. Planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljön samt inom kommunal kulturmiljö.

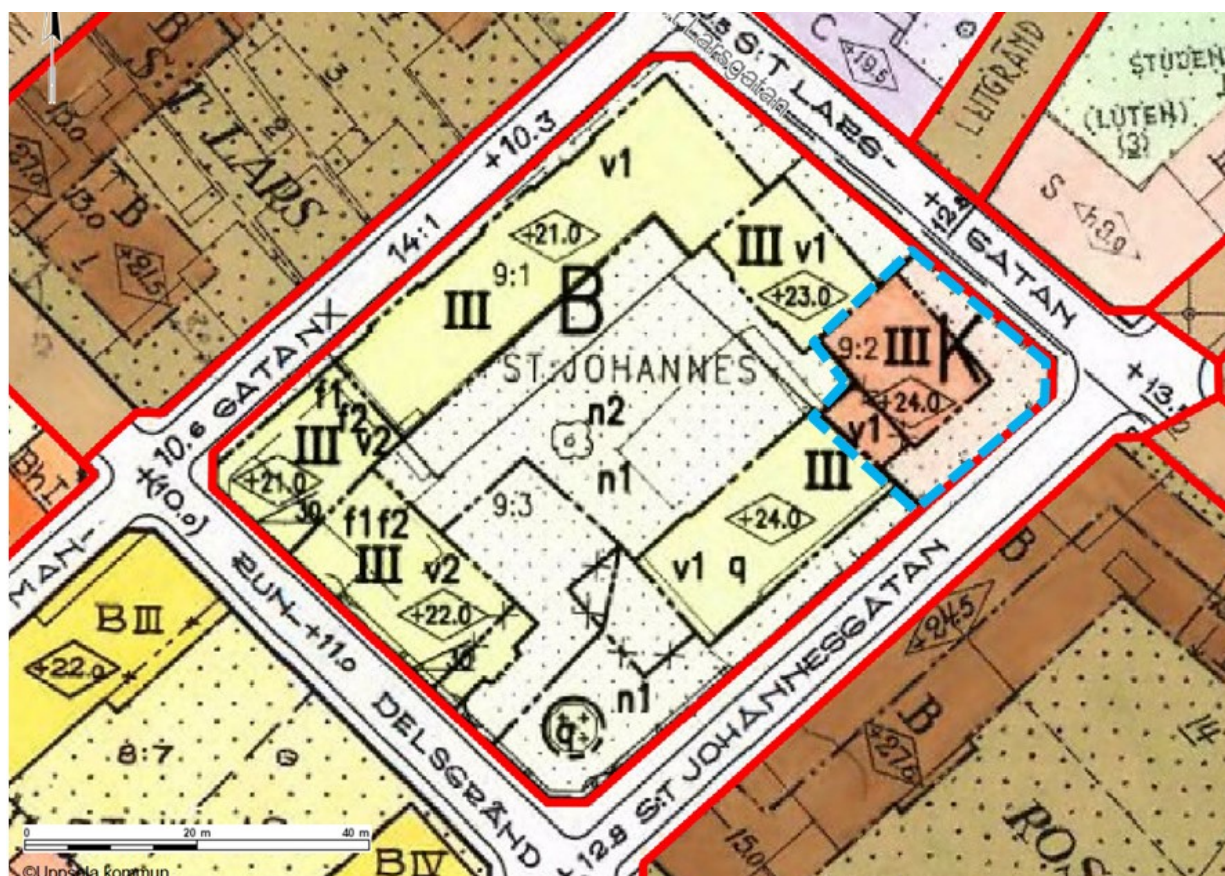
Innerstadsstrategin

Innerstadsstrategin är ett övergripande planeringsdokument för innerstaden och är samordnat med översiktsplanen. Innerstadsstrategin betonar vikten av en levande stad med blandade funktioner, upplevelserika gaturum och ett varierat utbud i bottenvåningarna.

Även i innerstadsstrategin är planområdet utpekad som särskilt värdefull kulturmiljö. Den särskilt värdefulla kulturmiljön ska enligt innerstadsstrategin utvecklas, värnas och göras med levande och tillgänglig. Förändringar eller tillägg i den befintliga bebyggelsen ska ta sin utgångspunkt i platsen och analyseras utifrån ett bredare perspektiv.

Gällande detaljplan

För området gäller *Detaljplan för kvarteret S:t Johannes (0380-P94/32)* som vann laga kraft 1994. Enligt detaljplanen ska den aktuella byggnaden användas för kontorsverksamhet. Byggnaden får uppföras i högst tre våningar och vind får inredas. Byggnadshöjden begränsas till högst + 24 meter över nollplanet. Prickmark reglerar byggrätten längs fastighetsgräns.



Planomosaik med aktuellt planområde markerat med blå streckad linje.

Stadsbild och kulturarv

Det aktuella området ligger inom *Övre Fjärdingen*, en av Uppsalas mest centrala stadsdelar. Området karaktäriseras av äldre bebyggelse där de äldsta byggnaderna härstammar 1400-talet, i kvarteren runt den aktuella fastigheten finns byggnader från 1800- och tidigt 1900-tal. Området har och har länge haft en stark akademisk anknytning. Här finns bland annat 6 av Uppsalas totalt 13 studentnationer samt ett antal studentbostadshus, varav flera har nationsanknytning.

Den befintliga byggnaden inom planområdet utgörs av en trevåningsbyggnad i rött tegel. Huset uppfördes år 1959, då som kontorshus åt *Ortnamnsarkivet* men byggdes om till studentlägenheter under åren 2000-2001. Byggnaden har inredd vind och svart sadeltak, även källaren är inredd med plats för verksamhetslokaler. Byggnaden är utpekad som särskilt värdefull bebyggelse, enligt KF beslut 1988.

I direkt anslutning till planområdet finns det så kallade *Borgarhemmet*, uppfört 1839. Byggnaden är uppförd med fasad i putsad sten och tak med plåttakläggning. *Borgarhemmet* var från början ett äldreboende men har på senare år byggts om till bostäder. Under byggnaden finns troligen en medeltida grund med tunnvalv bevarad. Byggnaden är en av flera q-märkta byggnader som finns området.



Den aktuella byggnaden sedd från S:t Johannesgatan västerifrån.



Den aktuella byggnaden sedd från S:t Larsgatan söderifrån.



”Borgarhemmet” är en av flera q-märkta byggnader som finns i området.



Bostadshus i tre plan läng S:t Johannesgatan i sten med inredd vind och plåttak, uppfört 1929.

Fornlämningar

Planområdet ligger inom fornlämningsområde för Uppsala stad. Det finns dock inga kända lämningstyper inom planområdet.

Naturmiljö

Det finns inga dokumenterade naturvärden inom planområdet. Längs S:t Larsgatan finns en yta med förgårdsmark som bör värnas och bevaras.

Rekreation och friluftsliv

Planområdet ligger centralt i staden och i närhet till Uppsalas kulturstråk med koppling till Uppsalas gamla kvarter med Domkyrkan och andra kulturhistoriskt värdefulla byggnader.

Miljöbelastning

Planområdet ligger inom avrinningsområdet till Fyrisån, vilket innebär att dagvatten från planområdet påverkar möjligheten att uppfylla miljö kvalitetsnormerna för Fyrisån

Samhälls- och naturresurser

Planområdet ligger centralt i Uppsala med god närhet till kollektivtrafik och cirka 1 km från centralstationen.

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Planområdet ligger även i vattenskyddsområdets yttre zon.

Hälsa och säkerhet

Buller

Planområdet utsätts från buller från trafiken på S:t Larsgatan och S:t Johannesgatan. Enligt Uppsala kommuns bullerkartläggning från 2011 ligger den ekvivalenta bullernivån vid fasad mot S:t Johannesgatan mellan 50-55 dBA. Vid fasad mot S:t Larsgatan är bullernivåerna något högre, 55-60 dBA.



Bullerkarta, det aktuella planområdet är markerat med svart streckad linje

PÅVERKAN

Stadsbild och kulturarv

Ett genomförande av planförslaget medför inga förändringar av byggrätten inom fastigheten, inte heller volymen på det befintliga huset kommer att påverkas. Syftet med detaljplanen är endast att möjliggöra permanent bygglov för de studentlägenheter som funnits i fastighetren sedan början av 2000-talet. Ett genomförande av detaljplanen medför en förändring av användningen inom området så att bostadsändamål blir tillåtet. De nya planbestämmelserna innebär inte några förändringar avseende vare sig utseende, utformning eller exploatering. Ett genomförande av detaljplanen bedöms därför inte ha någon betydande påverkan på stadsbilden. Planförslaget bedöms inte heller ha någon betydande påverkan för riksintresset för *Uppsala stad* eller för den kommunala kulturmiljön.

Naturmiljö

Prickmarken längs fastighetsgränserna kommer att fortsätta gälla även efter planens genomförande och den förgårdsmark som finns läng S:t Larsgatan kommer inte att påverkas av den nya detaljplanen. Ett genomförande av detaljplanen bedöms därför inte ha någon betydande miljöpåverkan för naturmiljön inom planområdet.

Rekreation och friluftsliv

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte ha någon betydande miljöpåverkan för rekreation och friluftsliv.

Samhälls- och naturresurser

Ett genomförande av detaljplanen medför inga förändringar för byggrätten eller volymen på det befintliga huset. Detaljplanen medför endast att de sedan tidigare inredda studentlägenheterna, som har haft stöd i tidsbegränsat bygglov kan få permanent bygglov.

Detaljplanen medför ingen ny belastning för avfallshanteringen. Ett genomförande av detaljplanen medför inte heller större behov av uppvärmning eller energi. Ett genomförande av detaljplanen bedöms därför inte leda till någon betydande samhälls- och/eller naturresurspåverkan.

Hälsa och säkerhet

Enligt ändringarna av förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader tillåts en bullernivå på 60 dBA mot det tidigare 55 dBA för bostäder större än 35 kvm. För bostäder upp till 35 kvm höjs riktvärdet till 65 mot det tidigare 60 dBA. Med utgångspunkter i hur bullersituationen ser ut i planområdet bedöms bostäder därmed möjliggöras. Förordningarna trädde i kraft 1 juli 2017, men kan tillämpas på redan tidigare påbörjade planer.

Måluppfyllelse

Detaljplanen motverkar inte några nationella, regionala eller lokala mål.

Samlad påverkan:

- Förslaget ligger i linje med översiktsplanens och innerstadsstrategins intentioner
- Stadsbilden påverkas inte av planförslaget
- Inga kultur- eller naturvärden kommer att påverkas av planen
- Ingen betydande miljöpåverkan avseende samhälls- och naturresurser eller hälsa och säkerhet

Den samlade bedömningen är att ett genomförande av detaljplanen inte medför någon 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 miljöbalken(MB) 6:11. En miljöbedömning enligt miljöbalken (MB) 6:11- 6:18 bedöms därmed inte behöva genomföras.

PLAN- OCH BYGGNADSNÄMNDEN



LÄNSSTYRELSEN
UPPSALA LÄN

Plan- och bostadsenheten
Agnete Bretan
010-22 33 426
agnete.bretan@lansstyrelsen.se

YTTRANDE

1(1)

2017-09-22

Dnr: 402-5296-17

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

Samråd om behovsbedömning till detaljplan för detaljplan för del av kv. S:t Johannes, del av Fjärdingen 9:2, Uppsala kommun, Uppsala län

Kommunens dnr: PBN-2016003010

Kommunen har för rubricerad detaljplan begärt samråd med Länsstyrelsen om behovsbedömning enligt 6 § förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar.

Miljöbedömning och MKB

Länsstyrelsen bedömer, med beaktande av kriterierna i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (MKB), att rubricerad detaljplan inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken.

Syftet med planförslaget

Syftet med detaljplanen är att ändra planbestämmelserna så att permanent bygglov kan ges för de studentlägenheter som idag finns i byggnaden. Idag anger detaljplanen kontorsändamål. Huset byggdes om till lägenheter 2000-2001 och har sedan dess haft tidsbegränsat bygglov. Den yttre volymen på befintlig byggnad ska inte ändras.

Deltagare

Chef för plan- och bostadsenheten Annika Israelsson har beslutat i detta ärende. Planhandläggare Agnete Bretan har varit föredragande.

Ärendet har hanterats med digital signering och har därför inga underskrifter

Annika Israelsson

Agnete Bretan

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum: 2019-03-14

Plats och tid: Stationsgatan 12, Uppsala, 15.00– 18.20

Beslutande: Ylva Stadell (S), Ordförande
Anders A Aronsson (L), 1:e vice ordförande
Therez Almerfors (M), 2:e vice ordförande
Ingela Ekrelius (V), 3:e vice ordförande
Erik Dagnesjö (S)
Kia Solid (S)
Sebastian Sirén (S)
Lars Tufvesson (M)
Karin Ericsson (C)
Magne Björklund (V)
Peter Bytar (SD)
Kerstin Lundberg (MP), ersätter Lars Friberg (MP)
Sten Sundeman (M), ersätter Simon Westberg (KD)


Ersättare: Kijan Karimi (S)
~~Kanan Al-Hajeh (S)~~
Peter Burman (S)
Amanda Kanange (L), §§ 66–102
Lars-Gunnar Sjö (M)
Freija Carlstén (C)
Kjell Haglund (V)


Rättsseparat
36 § Förvaltnings-
lagen / 2019-03-18 P.

Utses att justera: Therez Almerfors (M) **Paragrafer:** 65–102

Justeringens plats och tid: Stationsgatan 12, 18 ^{mars} ~~april~~ 2019

Underskrifter:


Ylva Stadell, ordförande


Therez Almerfors, justerare


Peter Jernberg, sekreterare

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

Organ: Plan- och byggnadsnämnden

Datum: 2019-03-14

Sista dag att överklaga: 2019-04-08

Anslag sätts upp: 2019-03-18

Anslaget tas ner:

Protokollet finns tillgängligt hos:

Plan- och byggnadsnämnden, Stationsgatan 12, Uppsala

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum: 2019-03-14

§ 73

**Detaljplan för del av kvarter S:t Johannes (del av Fjärdingen 9:2)
PBN 2016 003010****Beslut**

Plan- och byggnadsnämnden beslutar

att genomföra plansamråd och granskning för Detaljplan för del av kvarteret S:t Johannes.

Ett genomförande av detaljplanen antas inte medföra risk för betydande miljöpåverkan.

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostadsändamål inom den befintliga byggnaden inom fastigheten Fjärdingen 9:2, i korsningen S:t Johannesgatan-S:t Larsgatan. Byggnaden har höga arkitektoniska och kulturhistoriska värden, detaljplanens syfte är därför även att säkerställa dessa värden.

Utöver detta syftar detaljplanen till att säkerställa att parkeringsbehovet uppfylls för bostäderna.

Detaljplanen möjliggör ny bostadsbebyggelse i form av lägenheter i den befintliga byggnaden. Den befintliga byggnadens höjd, volym och exploateringsgrad säkerställs i detaljplanen, och byggnaden förses även med varsamhetsbestämmelser.

Planförslaget bedöms vara förenlig med översiktsplanen.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2019-02-25

Arbetsutskottet föreslår samråd och granskning

Expedieras till

SH-bygg Fastigheter AB

Akten

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande