

Handläggare:  
Owe Gustafsson

Datum:  
2014-02-05

Diarienummer:  
2012-20212-1

## Miljöbedömning; Steg 1 - Behovsbedömning

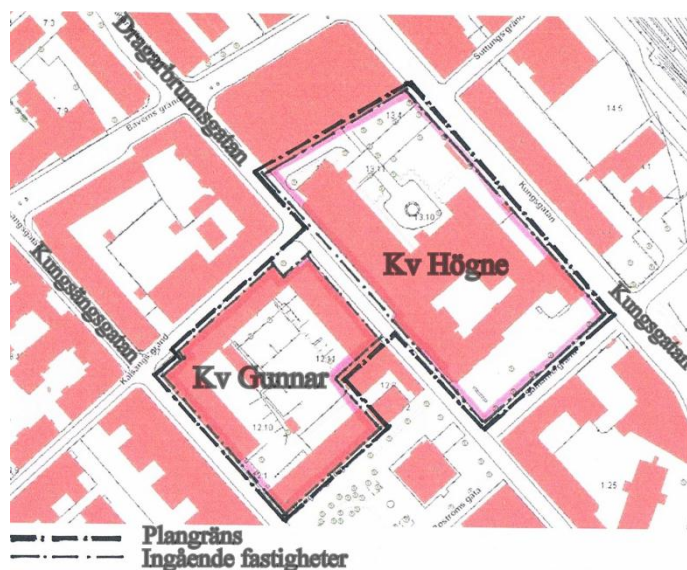
Detaljplan för kvarteren Högne och Gunnar , delar av

### BEHOVSBEDÖMNING FÖR MILJÖBEDÖMNING

För att kommunen ska kunna ta ställning till om en detaljplan medför risk för betydande miljöpåverkan eller inte görs en behovsbedömning utifrån förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar. Kommunens checklista för behovsbedömningar utgår från förordningens bilagor 2 och 4 och har utgjort underlag för nedanstående bedömning. Startmöte och samråd med kommunens plangrupp hölls den 12 mars 2013.

#### PLANEN

Syftet med planläggningen är att möjliggöra för Diakonistiftelsen Samariterhemmet att komplettera bebyggelsen inom delar av kvarteren Gunnar och Högne samtidigt som det allmänna användningssättet i kv. Högne ersätts med flexibla användningssätt såsom vård, kontor och bostäder. Bostadsändamålet ska även fortsättningsvis att dominera i kv. Gunnar.



Planområdet

Plan- och byggnadsnämnden

Postadress: Uppsala kommun, kontoret för samhällsutveckling • 753 75 UPPSALA •

Besöksadress: Stadshuset, Vaksalagatan 15

Telefon: +46 18 - 727 00 00 • Fax: +46 18 - 727 46 61 • E-post: plan-byggnadsnamnden@ uppsala.se

www.uppsala.se

Inom kvarteret Högnes södra del finns idag Samariterhemmets äldre kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen. Den bebyggelsen föreslås få skyddsbestämmelser. Den befintliga modernare sjukhusbyggnaden längs Dragarbrunnsgatan föreslås att förutom vård kunna ge plats för bostäder och kontor. De låga delarna av sjukhuset som vetter mot Kungsgatan ersätts med en ny byggnad. Den nya byggnaden bildar tillsammans med sjukhuset ett nytt stadskvarter. Nybyggnaden placeras med fasadliv i linje med fastigheterna norr om kvarteret. Nybyggnadens höjd vid gatan är densamma som byggnaderna på motstående sida av Kungsgatan. I ett indraget fasadliv reser sig byggnaden till en höjd som sjukhusbyggnaden utmed Dragarbrunnsgatan. Den indragna fasaden bidrar även till att Samariterhemmets gavel fortfarande framträder resligt. Byggnaden kan utföras som en vård- och omsorgsbyggnad som kan länkas samman med det existerande sjukhuset. Byggnaden kan också utföras som ett bostadshus med balkonger, terrasser och sovrum mot en tyst sida mot gården i väster.



*Den föreslagna nya byggnaden längs Kungsgatan sedd norrifrån*

*Illustration Johan Celsing arkitektkontor AB*

I kvarteret Gunnar är syftet att komplettera med ett nytt bostadshus inne på kvarterets gård. De befintliga bostadsbyggnaderna som omger kvarteret förslås – förutom de som ligger mot Kungsängstorg - få byggas på/nybyggas upp till 5-6 våningars höjd, dvs 1-3 våningar högre än dagens byggnader

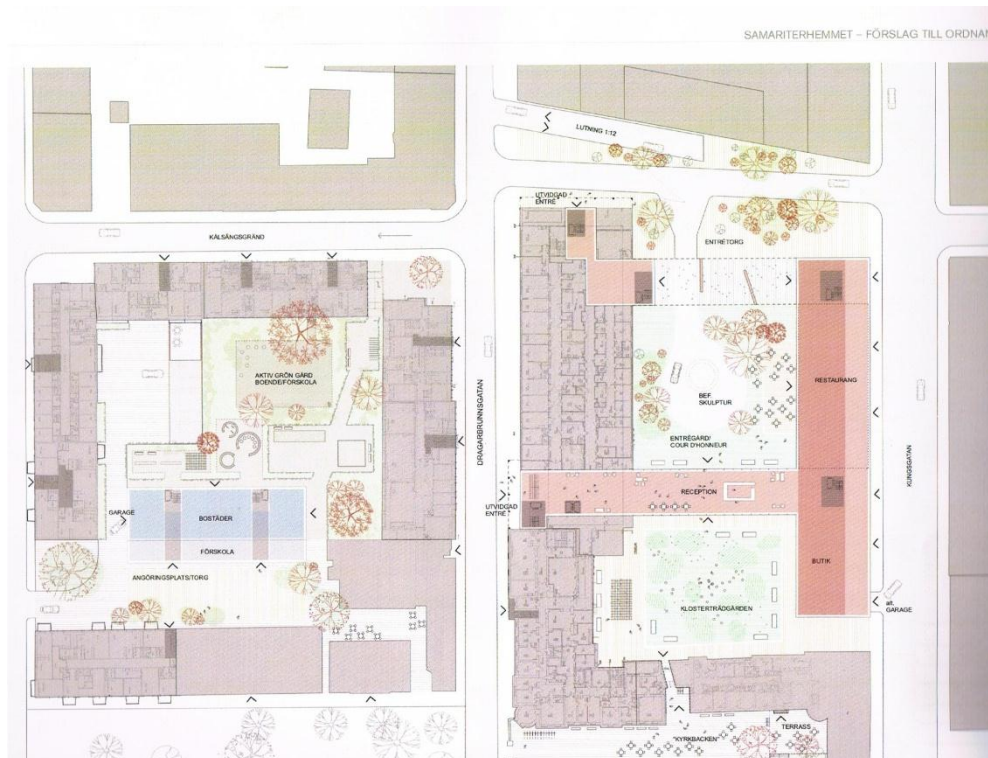


Illustration av tänkt bebyggelse upprättad av Johan Celsing arkitektkontor AB  
Frågan om ev. anslutning från fastigheten till Kungsgatan kommer att utredas ytterligare under planarbetet.

## PLATSEN

### Nuvarande markanvändning och planläge

Kvarteren Högne och Gunnar ligger inom den historiska stadens gränser dvs. omfattas av den stadsplan som Drottning Kristina lät upprätta 1643. Området kring kvarteren representerar det borgerliga Uppsala och präglades av handel, hantverk och industri. Efter 1950 har området i det närmaste genomgått en total förändring. De gamla industri- och hantverksbyggnaderna har fått lämna plats för stora bostads- och kontorskomplex. Det mest framträdande är byggnader för Länsstyrelsen, Livsmedelsverket och det numera avvecklade kontoret för Riksbanken där idag Uppsala Auktionskammare finns.

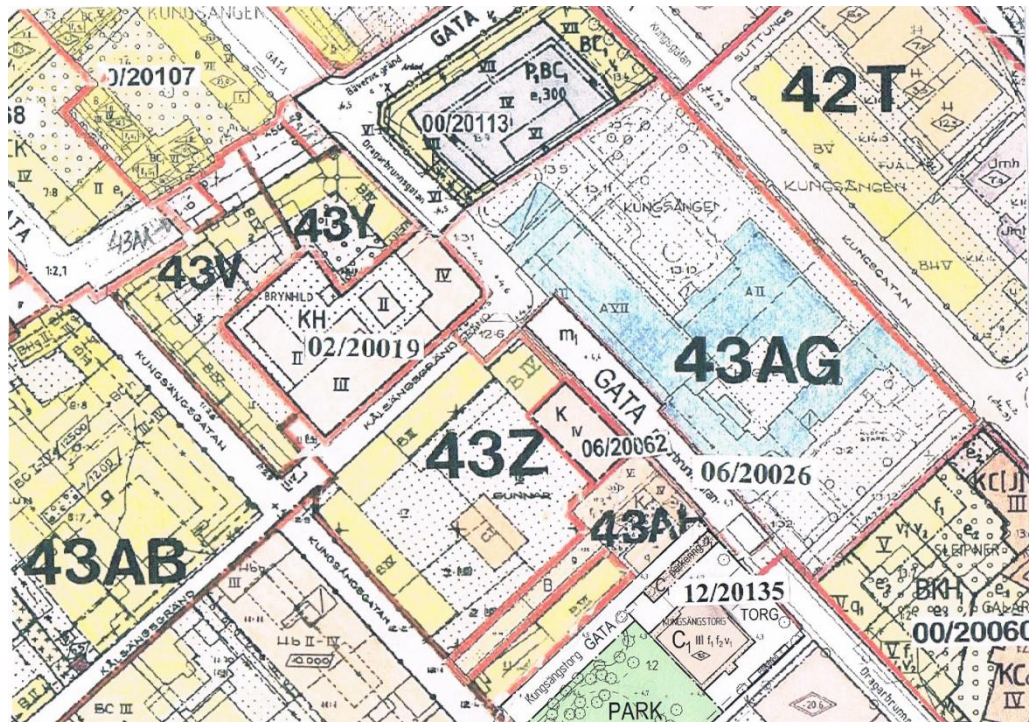
I samband med byggandet av Samariterhemmets nya sjukhusbyggnaden på 1960-talet tillkom också ett p-garage "Grimhild". Genom försäljning från stiftelsen och en ny detaljplan från år 2002 har detta p-garage byggts in och innehåller nu i en yttre krans även ca 100 lägenheter i bostadsrättsform med lokaler i bottenvåningen. I samband med bygget av sjukhuset och p-garaget försvann en del av gatunätet i stadsplanen från 1643. Kålsängsgränds anslutning till Kungsgatan togs bort och kvarteren Grimhild och Högne slogs samman.

För att utveckla stadskärnan pågår sedan 2005 ett samarbete kring Dragarbrunnsgatan och dess omkringliggande fastigheters utformning. Stadskärnans möjlighet till utvidgning är grundläggande för om staden ska kunna fortsätta att vara allas attraktiva vardagsrum. I staden ska människor kunna mötas i en trygg och inspirerande miljö. I samarbetet mellan kommunen och Vi i Stan AB har en studie kring möjligheterna till stadsutveckling kring Dragarbrunnsgatan tagits fram; kallad "Vision Dragarbrunn". Genomförandet har nu pågått några

år och detta har inneburit att Dragarbrunnsgatan i hela sin längd från S:t Olofsgatan till Strandbodgatan är möjlig att utnyttja för, gång-, cykel- och fordonstrafik. Att höja värdet på stadsmiljön samtidigt som förutsättningarna för nyetableringar av verksamheter underlättas är ett viktigt led i arbetet med att förstora stadskärnan.

Genom ombyggnaden av p-garaget Grimhild har butiker och verksamheter tillkommit i gatuplanet söder om Bävrens gränd.

En fortsatt utveckling av staden med en attraktiv gatumiljö ingår i ambitionerna i Översiktsplan för Uppsala 2010. Planområdet ligger enligt översiktsplanen 2010 inom den så kallade stadsväven. Inom stadsväven förutsätts förändringar ske i riktning mot intensivare markanvändning. Kompletteringar ska här göras med hänsyn till platsens karaktär och dess roll i staden och med inriktning att förbättra befintliga eller tillföra nya värden som utifrån innehåll, funktion och utformning berikar omgivningen. Möjligheter till funktionsblandning ska alltid övervägas. Inslaget av bostäder bör öka i de delar där sådana saknas för att stadskärnan ska vara levande och trygg under alla tider på dygnet.



Sammanställning av gällande detaljplaner

För den av Stiftelsen ägda södra delen av kv. **Högne** gäller detaljplan **43 AG** fastställd 1987-09-11. Detaljplanen medger en användning för A= allmänna ändamål. Samariterhemmets äldre bebyggelse har skyddsbestämmelser.

Detaljplan **06/20026** är gällande för del av Dragarbrunnsgatan. Detaljplanen har inneburit en återgång till användningen "gata" från att i tidigare detaljplan varit park.

För största delen av kv. **Gunnar** gäller detaljplan **43 Z** fastställd 1968-10-24. Den medger bostadsbebyggelse i III-VI våningar.

För en del av byggnaderna längs Dragarbrunnsgatan som ägs av Samariterhemmet har på senare tid bostadsändamålet ändrats till kontorsändamål inom ramen för ny detaljplan **06/20062**. Den detaljplanen vann laga kraft 2007-04-18.

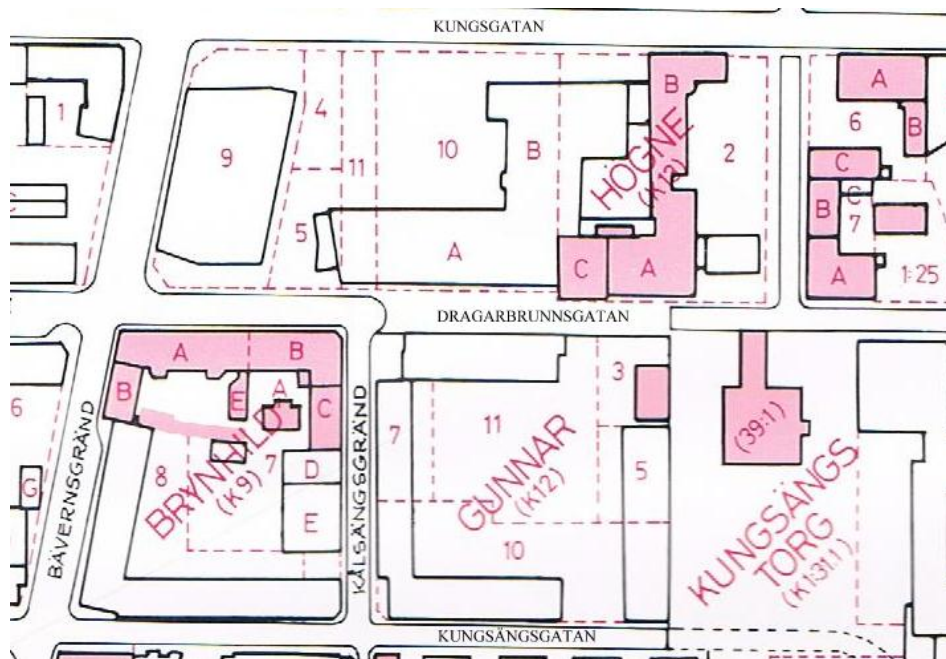
I detaljplan **43 AH** – fastställd 1993-04-06 - regleras bebyggelsen på Svenska kyrkans tomt och detaljplan **00/20113** fastställd 2004-10-12 reglerar ombyggnaden av parkeringshuset Grimhild till en kombination av garage, handel och bostäder.

Kungsängstorg med fd Riksbankshuset nu Uppsala Auktionskammare har nyligen erhållit ny detaljplan **12/20135** som inneburit att tidigare delar av park ersatts med gata och torg och att byggnaden fått beteckningen ”centrumverksamhet”.

## Stadsbild/ landskapsbild

### Kulturarv

Uppsala kommuns kulturförvaltning utgav 1988 en inventering av bebyggelsen i innerstaden. Inventeringen presenterades i en bok ”Uppsalas Byggnader”.



Utdrag ur karta i ”Uppsalas Byggnader” från 1988.

#### Tomt 13:2 (lilafärgade byggnader är av kulturhistoriskt värde)

Hus A Trevånings sjukhusbyggnad av putsad sten med plåttak. Uppförd enligt ritningar, signerade Göteborg J A Westerberg. Ombyggd enligt ritningar från 1916.

Hus B Fyrvånings sjukhus och bostadsbyggnad med kapellutbyggnad vid Kungsgatan. Uppförd enligt ritningar från 1916 av Carl Bergsten.

Hus C Fyrvånings sjukhusbyggnad uppförd som tillbyggnad till hus A enligt ritningar från 1926 av Carl Bergsten

#### Tomt nr 13:5, 10 och 11 Dragarbrunnsgatan 72

Hus A Sjuvånings sjukhusbyggnad uppförd enligt ritningar av Tage Rosenlind 1966

Hus B Tvåvånings sjukhusbyggnad uppförd i samband med hus A.

Tomt 12:5 Sexvåning bostadshus, numera gästhem med brunt fasadtegel uppfört enligt ritningar av Tage Rosenlind 1959.

**Tomt 12:7 och 11 Dragarbrunnsgatan 69 och Kålsängsgränd 9**

*Ursprungligen fyravåning skolbyggnad för vårdskolan m.m. Uppfördes av betong med gult fasadtegel enligt ritningar av Tage Rosenlind 1964.*

**Tomt 12:10 Kungsängsgatan 46-52**

*Fyravånings servicehus i betong med gult fasadtegel och plåttak, uppfört för Samariterhemmet enligt ritningar från 1968 av Tage Rosenlind.*

I en inventering ingående i det nationella projektet "Det moderna samhällets kulturarv" från 2006 med namnet "Uppsala en växande stad" har bebyggelsen på tomt 12:7 och 11 bedömts som "Byggnad med särskilt arkitektoniskt värde från tiden 1951-71".

Inför planläggning har genomförts en bedömning av det kulturhistoriska värdet i byggnader och bebyggelsemiljö inom planområdet. Utredningen har omfattat besiktning och dokumentation samt genomgång av ritningar och protokoll från byggnadsnämndens sammanträden, material i Upplandsmuseets arkiv samt genomgång av tidigare inventeringar av bebyggelsen i Uppsala (*Stadsbildens framtid*, 1964, *Uppsalas byggnader*, 1991 samt *Uppsala en växande stad. Bebyggelse 1951-79*, 2006. Utredningen har genomförts av Karl Johan Eklund, f.d. länsantikvarie.

**Riksintresse**

Inom Uppsala stadskärna gäller riksintresse K 40 A Uppsala stad.

**Naturmiljö**

Framför de äldre sjukhusbyggnaderna på gården innanför den omslutande muren mot Samaritergränd/Dragarbrunnsgatan finns ett tio-tal äldre högväxta träd. I området nordost om den moderna sjukhusbyggnaden finns träd som ger grönska till öppningen ut mot Kungsgatan. Flera stora almar har på senare tid tagits bort på grund av almsjuka. Inne i kvarteret Gunnar finns flera träd särskilt vid den lekplats om ligger inne kvarteret.

Närmaste torg och parkområde är Kungsängstorg som ligger söder om kvarteret Gunnar.

**Rekreation och friluftsliv**

Båda kvarteren Gunnar och Högne innehåller gårdar som är värdefulla rekreationsplatser för de som verkar i kvarteren.

**Miljöbelastning**

Planområdet omges av gator med olika trafikbelastningar. Störst är trafikmängden på Kungsgatan vilket innebär höga bullernivåer och en luftkvalitet som i vissa partier av gatan är problematisk.

Bägge kvarteren har inventerats enl. MIFO- metodiken (förorenade områden) och fått klassen 3. Detta på grund av att det tidigare funnits ett tryckeri och en elektromekanisk verkstad i kv. Högne och bilvårdsanläggning och verkstad i kv. Gunnar. Dock bedöms de flesta markföroreningarna ha grävts bort i samband att ny bebyggelse tillkommit i kvarteren.

## **Samhällsresurs**

Samariterhemmet utgjorde från tidigt 1900-tal fram till 1970-talet ett uppskattat privatsjukhus. Ett nära samarbete med Uppsala läns landsting har funnits sedan 1940-talet och intensifierades under åren 1960-1999. Därefter har samarbetet bestått i ett hyresvärd/hyresgästförhållande. Idag bedriver landstinget vård i olika former i Samariterhemmets lokaler. Det hyresavtal som reglerar detta går ut 2015.

## **Hälsa och säkerhet**

Den dominerande utsläppskällan för luftföroreningar i Uppsala kommun är trafiken. Kvarteret Högne gränsar mot Kungsgatan.

I Uppsala tätort har normerna för partiklar, M10 samt kvävedioxid överskridits under flera år längs några gator i centrum däribland Kungsgatan. Både halten av partiklar och kvävedioxid överskred miljö kvalitetsnormen 2008. Ytterligare åtgärder har därefter vidtagits. Där miljö kvalitetsnormerna överskrids ska alla förändringar som kan påverka halten av luftföroreningar utföras så att de bidrar till att luftkvaliteten förbättras.

Många som bor i Uppsala stad är störda av trafikbuller över 55 dBA utomhus vid fasad. Inriktningen på att bygga staden inåt och förtäta i goda kollektivtrafiklägen innebär att nya byggnader kommer byggas på platser där riksdagens riktvärden för buller utomhus vid fasad överskrids. I dessa fall måste avstegsfall tillämpas så att t ex tyst eller bullerdämpad sida skapas.

## **PÅVERKAN**

### **Stadsbild**

Uppsalas kvartersstruktur vidareutvecklas genom att tydliga nybyggnader föreslås utmed Kungsgatan och Kålsängsgränd. Samtidigt berikas miljön inom kvarteret då gårdsmiljöerna utvecklas i användning. Ett väsentligt gestaltungs-motiv är de förbindelser som öppnas mellan gårdarna i kvarteret Högne. På den föreslagna mellersta gården, norr om de äldre byggnaderna, befrias diakonihuset från i senare tid gjorda påbyggnader. Även påbyggnader i väster på det gamla sjukhuset föreslås borttagna.

Utmed Dragarbrunnsgatan föreslås befintliga entréer till sjukhuset att omgestaltas. Denna koncentrerade åtgärd vitaliserar gaturummet med nya generösa och publika entréer som även kopplar den föreslagna nybyggnaden till Dragarbrunnsgatan. De byggnadskroppar som redovisas i kv. Högne har en generell uppbyggnad som gör dem möjliga att nyttja även för andra typer av verksamheter.

Inne i kv. Gunnar förslås en ny bostadsbyggnad med möjlighet till en förskola i bottenvåningen. Byggnaden förtydligar gränsen mellan den körbara södra delen av gården och den gröna norra delen. Den södra delen blir entrétorg och angöringsplats för det nya bostadshuset. Torget beläggs med en omsorgsfull mönsterlagd tegelyta. Den gröna delen av gården är mer avskild och utnyttjas av boende och förskolor. Ett fullt utbyggt garage i källaren ger parkeringsplatser till kvarteret. Rampen till det befintliga garaget under Stiftets byggnad planeras ersättas med en infart via ett nytt garage under det föreslagna nya bo-

stadshuset.



*Den äldre delen av Samariterhemmet tydligt markerad vid passage norrut på Kungsgatan.  
Illustration: Johan Celsing arkitektkontor AB*

### **Kulturarv**

Samariterhemmets byggnader i kv. Gunnar och Högne utgör en enhetlig byggnadsmiljö med samhällshistoriskt, socialhistoriskt, byggnadshistoriskt, arkitekturhistoriskt och personhistoriskt värde.

De äldre byggnaderna inom kvarteret Högne som utgör Diakonistiftelsen Samariterhemmets kärna bevaras. Avsikten är att de äldre byggnaderna ska befrias från senare tids tillägg. Förväntade förändringar av användningssätt kommer dock att medföra behov av varsam upprustning.

Ett övergripande värde är den verksamhet Samariterhemmet har bedrivit och fortfarande bedriver. Förutsättningar för att i framtiden vidmakthålla den verksamheten måste skapas inom ramen för de historiska värdena.

### **Naturmiljö**

Vid en besiktning genomförd under 2013 kunde konstateras att samtliga av de befintliga stora äldre almar inom kv. Högnes nordöstra drabbats av almsjukan, en sjuka som sakta men säkert dödar träden. Flera almar är nu borttagna. Kvarstående träd kommer successivt att bytas och förnyas ut i takt med att nybyggnader sker. Utemiljön kommer att rustas upp i samma takt.

I kv. Gunnar kommer flertalet av träd vara möjliga att behålla även efter att det nya bostadshuset tillkommit.

### **Samhälls- och naturresurser**

Detaljplanen motverkar inte några nationella, regionala eller lokala mål.

### **Rekreation och friluftsliv**

Påverkas inte av detaljplanen.



### **Miljöbelastning**

Trafiken på Kungsgatan norr om Strandbodgatan var i den senaste trafikräkningen från 2013 (sept) nere i 9700 totalt antal fordon/veckomedeldygn (vdt). Detta hör till det lägst uppmätta. Mellan åren 2007 – 2012 har flödet legat på 10-11 000 vdt. På Kungsgatan norr Strandbodgatan vill inte kommunens beräkningsmodeller, i de allra flesta 2020-2030 scenarier, komma upp över 11 000 vdt. Det innebär att den bullersituation som varit inte väsentligt kommer att försämrats. En bullerutredning görs för att säkerställa lämpliga bullerdämpningar.

Luftkvaliteten kan komma att försämrats då ytterligare hus och högre hus byggs utmed Kungsgatan. En luftkvalitetsutredning genomförs.

### **Hälsa och säkerhet**

Den tillkommande bebyggelsen kommer att vara utsatt för buller. Den nya bebyggelsen utmed Kungsgatan kan förbättra för befintlig bebyggelse och gården vad gäller buller då den utgör en ljuddämpande skärm. Bebyggelsen ska utformas så att gällande bullerriktvärden klaras inom Boverkets ramar för avstegsfall.

Planområdet orsakar en svag trafikökning som inte påverkar omgivningen.

### **Måluppfyllelse**

Detaljplanen motverkar inte några nationella, regionala eller lokala mål.

### **Samlad påverkan**

Detaljplanen kommer inte att medföra någon stor negativ påverkan för miljön. Befintliga resurser i form av infrastruktur kommer att kunna utnyttjas.

## **MOTIVERAT STÄLLNINGSTAGANDE**

Med utgångspunkt från ovanstående gör kommunen den bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte antas medföra någon risk för betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11. En miljöbedömning enligt MB 6:11- 6:18 bedöms därmed inte behöva genomföras.

PLAN- OCH BYGGNADSNÄMNDEN



LÄNSSTYRELSEN  
UPPSALA LÄN

Samhällsutvecklingsenheten  
Åsa Blomster  
010-22 33 226  
asa.blomster@lansstyrelsen.se

UPPSALA KOMMUN Plan- och byggnadsnämnden	
Inkom	2014 -03- 10
Diariernr	2012/20212
Aktbilaga	

YTTRANDE

1 (1)

2014-03-06

Dnr: 402-763-14

Uppsala kommun  
Plan- och byggnadsnämnden  
Kontoret för samhällsutveckling  
753 75 Uppsala

## Samråd om behovsbedömning av förslag till detaljplan för kv. Högne och Gunnar, Uppsala, Uppsala kommun

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

### Syftet med planförslaget

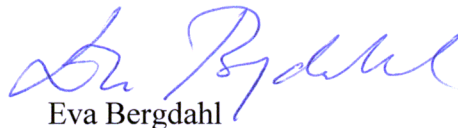
Planförslaget syftar till att möjliggöra en komplettering av bostadsbebyggelsen inom delar av kv. Gunnar mellan Kungsängsgatan och Dragarbrunnsgatan. Inom kvarteret föreslås att antalet våningar får höjas till fem eller sex. Inom kvarteret Högne, där Samariterhemmet ligger, möjliggörs för en komplettering av bebyggelsen med användningen vård, kontor och bostäder.

### Behovsbedömning

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

### Deltagare

Länsarkitekt Eva Bergdahl har beslutat i detta ärende. Planhandläggare Åsa Blomster har varit föredragande. I handläggningen av ärendet har också antikvarie Louise Törnvall deltagit.

  
Eva Bergdahl

  
Åsa Blomster

### SÄNDLISTA

Inom Länsstyrelsen: Ke, SBE, Miljösk, Samhutv (2 ex)

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**Sammanträdesdatum  
2014-04-10Sida  
9

§ 136

Diarienum: 2012-020212

**Detaljplan för kvarteren Högne och Gunnar, Kungsängen****Beslut**

Plan- och byggnadsnämnden beslutar att genomföra plansamråd för detaljplan för kvarteren Högne och Gunnar, efter att genomförandetiden för planen satts till fem år.

Ett genomförande av detaljplanen antas inte medföra risk för betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6:11.

**Sammanfattning**

Byggherren och markägaren Diakonistiftelsen Samariterhemmet har tagit fram förslag till detaljplan för kvarteren Högne och Gunnar. Sammanlagt omfattar förslaget ett tillägg på cirka 13 000 m<sup>2</sup> bruttoarea. I dessa ingår 24 nya bostäder (kvarteret Gunnar). Om påbyggnader med vindsvåningar genomförs i kvarteret Gunnar tillkommer ytterligare cirka 2 500 m<sup>2</sup>. Byggherren har genomfört parallella uppdrag för att se till möjlig utveckling av kvarteren. Uppdragen har resulterat i att ett förslag ritat av Johan Celsing arkitektkontor AB har valts ut som grund för planläggningen.

Planområdet ligger centralt i Uppsala, mellan Kungsgatan och Kungsängsgatan och omfattar drygt 2,4 hektar.

**Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse

Plankarta med bestämmelser

Planbeskrivning med illustrationer

Behovsbedömning

Kulturhistoriska bedömningar av byggnader och bebyggelsemiljö i kvarteren.

Gunnar och Högne utförd av Karl Johan Eklund (september 2013)

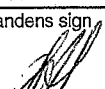
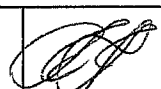
**Beslutsgång**

Arbetsutskottet föreslår samråd och ej betydande miljöpåverkan.

**Expedieras till**

Sökanden

Akten

Justerandens sign 			Utdragsbestyrkande
--	---	--	--------------------