

Handläggare:
Saga Wingård

Datum:
2016-05-24

Diarienummer:
PBN 2015-002019

Miljöbedömning; Steg 1 - Behovsbedömning

Detaljplan för Kv Plantan

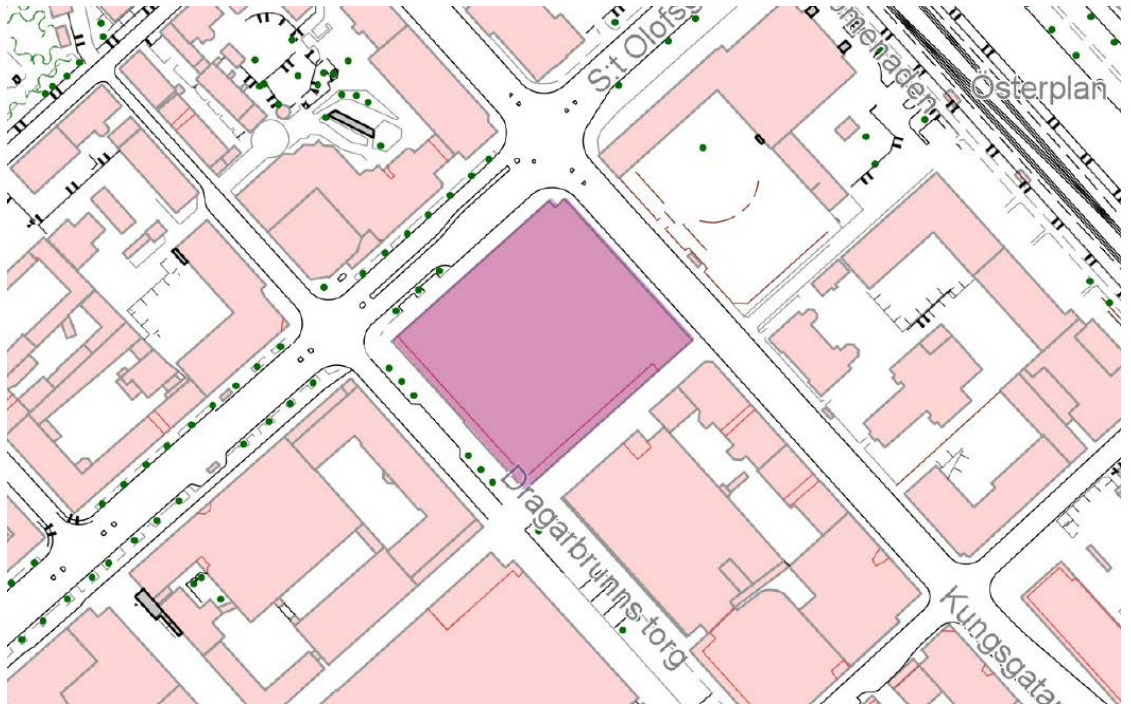
BEHOVSBEDÖMNING FÖR MILJÖBEDÖMNING

Enligt PBL 4:34 ska bestämmelserna i 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 kommunens plangrupp hölls i maj 2016. Samråd med länsstyrelsen har hållits. Länsstyrelsens yttrande daterat 2016-07-14 bifogas.

PLANEN

Fastighetsägaren Uppsala Akademiförvaltning har begärt planbesked för att i samarbete med SF bio uppföra en modern biografanläggning i kvarteret Plantan. Den nya biografen kommer att innehålla cirka 13 salonger och ersätter de nuvarande biograferna Filmstaden, Spegeln och Royal. Anläggningen är tänkt att uppföras i hörnet Dragarbrunnsgatan-Klostergatan och innebär att delar av den befintliga bebyggelsen rivs och ersätts med en ny byggnad. Biografen kommer att ha en bottenvåning med entré och ovanför den två dubbelhöga våningar med biosalonger. Den nya byggnaden kommer att vara högre än vad gällande detaljplanen tillåter. Den föreslagna högsta höjden är ca +35,85 över nollplanet vilket kan jämföras med +30,77 på Scandic hotell i närheten. Kvarteret innehåller även ett större hotell och parkeringsgarage som inte berörs av byggplanerna.

Planområdets centrala läge och byggnadens höjd innebär stora krav på utformning och arkitektonisk kvalitet.



Karta som visar planområdet med omgivning.



Volymkiss som visar den föreslagna byggnadens volym mot Dragarbrunnstorg. Byggnadens volym studeras vidare och kan komma att ändras under planarbetet. Werket arkitekter.

PLATSEN

Nuvarande markanvändning och planläge

Kvarteret Plantan ligger mycket centralt med några minuters gångavstånd från Stora torget. Det omges av Dragarbrunnstorg, Dragarbrunnsgatan, Sankt Olofsgatan och Kungsgatan. Kvarteret består av fastigheten Dragarbrunn 12:1 och är cirka 5 000 m².

Översiktsplan

Gällande översiktsplan från 2010 anger att planområdet ligger inom utvecklingsområdet "Stadskärnan och innerstaden". Enligt översiktsplanen ska stadskärnan kunna expandera så att fler verksamheter och boende kan få plats med bibehållen tydlig karaktär. I befintlig innerstad sker detta genom bebyggelsestillskott som stärker stadsliv och tillskapar verksamhetsutrymme. Dragarbrunnsgatan, Sankt Olofsgatan och Kungsgatan är markerade som stråk med särskilt goda förutsättningar för stadsliv.

Innerstadsstrategin

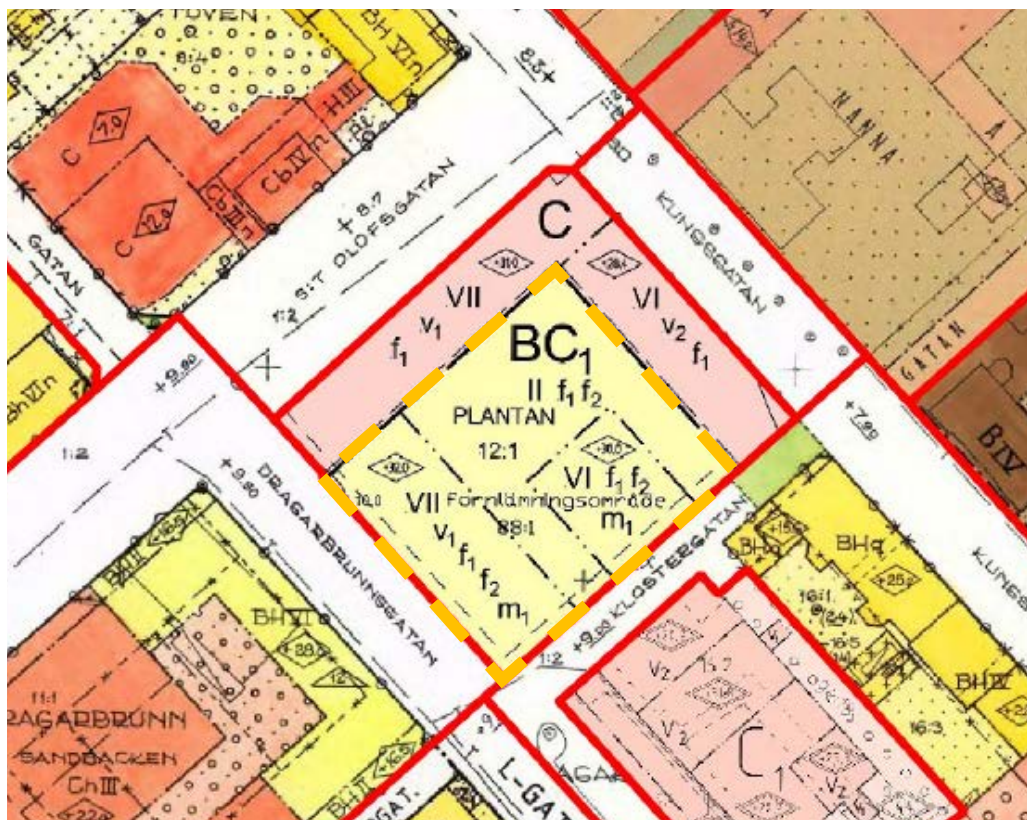
Det pågår ett arbete med att ta fram en Innerstadsstrategi som blir ett övergripande styrdokument för utvecklingen av Uppsalas centrala delar. I detta dokument betonas vikten av att skapa förutsättningar för stadsliv bland annat genom attraktiva offentliga rum och levande bottenvåningar. Det är även viktigt att skapa möjligheter för ett brett kultur- och nöjesutbud.

Program för Dragarbrunnsgatan

Programmet för Dragarbrunnsgatan (PBN 2009) visar på kvaliteter och utvecklingsmöjligheter för fastigheterna längs Dragarbrunnsgatan och de tvärgående gränderna. Programmet ger dock inga detaljerade anvisningar för denna del.

Detaljplan

För området gäller detaljplan för kvarteret Plantan som vann laga kraft 2009-06-26 och har en genomförandetid på 10 år (2019-06-26). Detaljplanen anger att området ska användas för bostäder och centrumverksamhet. I de delar som vetter mot Sankt Olofsgatan och Kungsgatan är det endast tillåtet med centrumverksamhet. Planen reglerar en högsta nockhöjd som varierar mellan +28 och +32 meter över nollplanet. De översta våningsplanerna ska vara indragna minst tre meter från fasadliv mot gatan. Detaljplanen tillåter en inbyggnad av arkaden mot Dragarbrunnsgatan.



Karta som visar gällande detaljplaner i området.

Stadsbild/landskapsbild

Kvarteret ligger centralt i innerstadens rutnätsstruktur. Planförslaget innebär ingen/liten förändring av fasadliv och byggnadens utbredning på mark, men medger en högre höjd än befintlig bebyggelse och gällande detaljplan. Då byggnaden blir högre än omgivande bebyggelse ska förutsättningar för en publik terrass på taket studeras.

Kulturarv

Kvarteret ligger inom fornlämningsområde 88, Uppsala stad. Inför planerade markningrepp ska samråd alltid ske med länsstyrelsen.

Den befintliga bebyggelsen är uppförd 1968 och ritad av Fröléns arkitektkontor. Byggnaden finns med i inventeringen "Uppsala—en växande stad, bebyggelse 1951–79" men bedöms inte vara av särskilt arkitektoniskt eller kulturhistoriskt värde.

Kvarteret Plantan ligger inom riksintresse för kulturmiljövården, Uppsala stad. Som uttryck för riksintresset nämns bland annat centralmaktens, domkyrko- och lärdomsstadens bebyggelse och miljöer från medeltiden fram till idag. Området har gatumönster med medeltida drag och rester av oregelbundna tomter från tiden före 1643 års reglering. Gatunätet är en rutnätsplan med hörnslutet torg från 1600-talet. Riksintresset betonar värdet av den monumentala bebyggelsens dominans i stadsbilden genom siktlinjer och vyer längs gator, från torgrum och från Fyrisån. Av stor betydelse är även stadens siluett från infarterna och vägar som passerar staden

med domkyrkan, slottet och Carolina Rediviva som viktiga landmärken. Riksintresseområden skall enligt miljöbalken skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön.

Planområdet ligger inom stadskärnan som är en ”Särskilt värdefull bebyggelsemiljö” enligt översiktsplanen 2010.



Foto som visar planområdet idag. Kontorsbyggnaden med reklamskylt på väggen föreslås rivas och ersättas med en ny biografanläggning.

Naturmiljö

Hela kvarteret är bebyggt i minst en våning, samt två garagevåningar under mark. Vegetation finns endast på en upphöjd gård.

Rekreation och friluftsliv

Finns ej inom planområdet.

Miljöbelastning

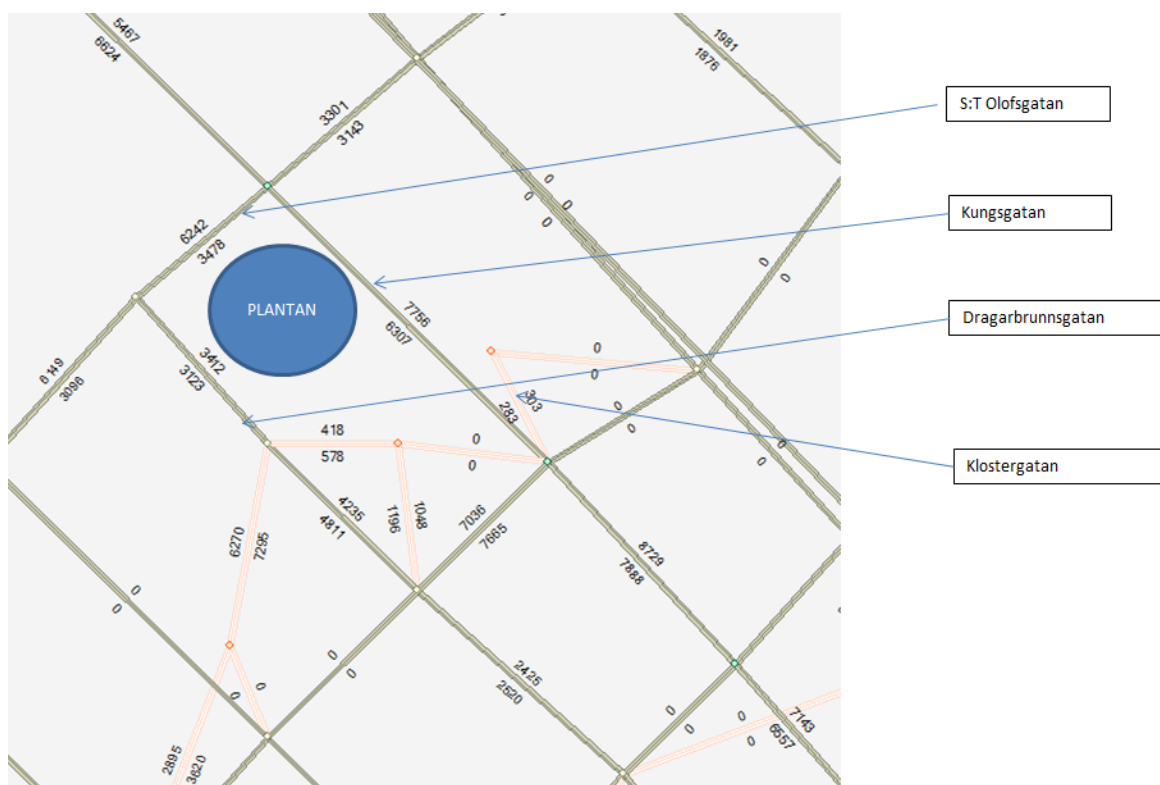
Kvarteret är påverkat av buller från omgivande gator. Dock främst från S:t Olofsgatan och Kungsgatan. Mot dessa gator föreslås ingen ändring.

Samhälls- och naturresurser

Inte aktuellt.

Hälsa och säkerhet

S:t Olofsgatan och Kungsgatan är vältrafikerade gator och är enligt innerstadstrategin fortsatt en del av huvudgatunätet men på kollektivtrafikens villkor. Prognoser för ÖP2010 visar beräkningar på en veckodygnstrafik (VDT) på ca 14000 fordon på Kungsgatan och 9500 fordon på S:t Olofsgatan. Dragarbrunnsgatan är ombyggd till gångfartsgata och bussarna har flyttats till Kungsgatan. 2013 hade Dragarbrunnsgatan mätningar en VDT på ca 3800 fordon. Prognosen Trend för ÖP2010 säger dock att antalet fordon beräknas öka till ca 6500 VDT om inga styrmedel för att minska biltrafiken införs. För Klostergatan finns inga mätningar eller prognoser, men mängden trafik bedöms vara mycket låg.



Prognos år 2030, VDT (Veckodygnstrafik). Flöden är angivna i respektive riktning.
Källa: Prognoskörning ÖP2010 (scenario Trend) Uppsala kommun, Sara Andersson, 2016-04-07

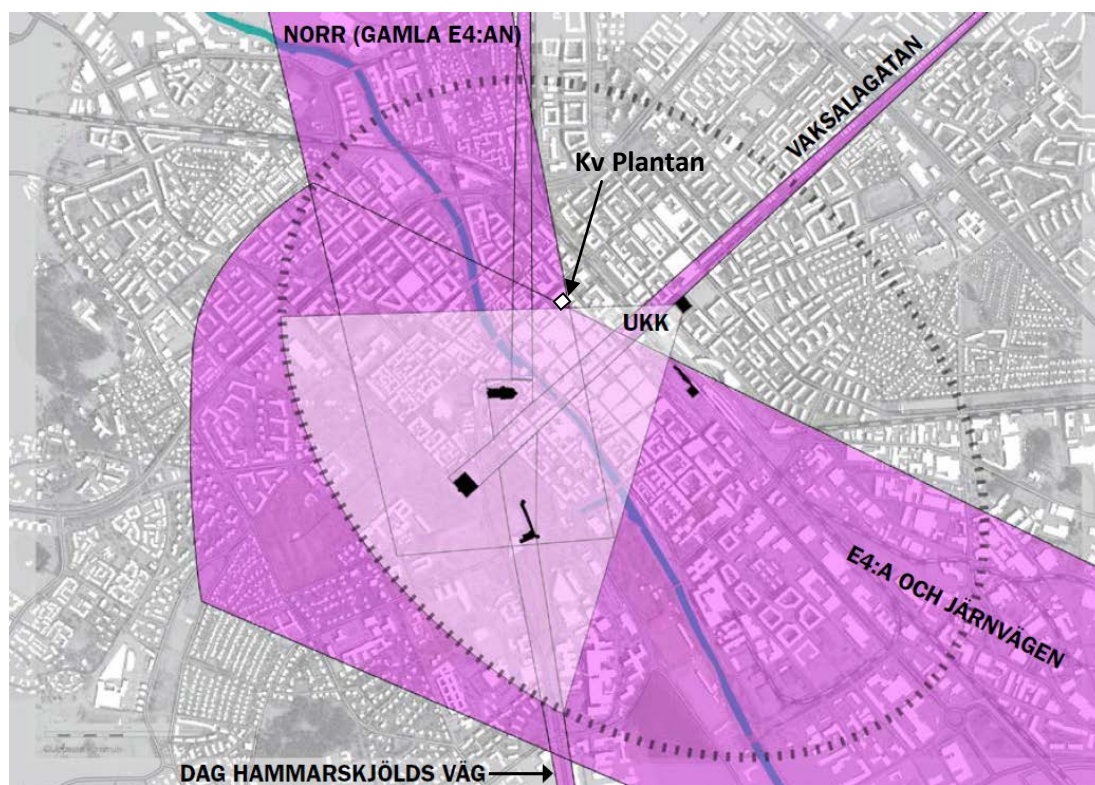
I samband med att gällande detaljplan togs fram uttryckte Länsstyrelsen oro om att gällande luftkvalitetsnormer för PM10-partiklar skulle överskridas på Dragarbrunnsgatan, då den nya bebyggelsen riskerade att minska luftgenomströmningen på gatan. En utredning gjordes därmed i november 2007 av SLBanalys. Denna visade att miljökvalitetsnormen för partiklar inte skulle överskridas på Dragarbrunnsgatan vid ett genomförande av planen. Aktuellt planförslag innebär en något högre byggnad. Sedan 2007 har dock bussarna flyttats från Dragarbrunnsgatan och gatan har byggts om till gångfartsgata, vilket har minskat trafiken och andelen tung trafik på gatan. Luftföroreningshalterna på Dragarbrunnsgatan bedöms därmed inte överstiga gällande miljökvalitetsnormer till följd av den föreslagna bebyggelsen.

PÅVERKAN

Planen avser en del av ett kvarter. Kvarteret är redan idag fullt bebyggt med minst en våning, men planen föreslås medge en högre byggnad. Planområdets centrala läge och byggnadens höjd innebär stora krav på utformning och arkitektonisk kvalitet.

Stadsbild/landskapsbild

Planområdets centrala läge i staden gör att det är av stor vikt att byggnader inom planområdet anpassas i volym, höjd och uttryck till den omgivande stadsstrukturen samtidigt som de utgör ett gestaltningsmässigt positivt mervärde till stadsstråken. Inom riksintresset för kulturmiljövården, C 40 A Uppsala stad, beskrivs bland annat vyer, siktlinjer och stadens siluett. Både Domkyrkan och slottet är strategiskt placerade på den höga Uppsalaåsen och har därmed gett staden en berömd och unik siluett. Under 1800-talet manifesterades stadens roll som universitetsstad med ytterligare två högt och strategiskt placerade märkesbyggnader, universitetsbiblioteket Carolina Rediviva och Universitetshuset. Det höga läget i förhållande till den övriga staden nere på slätten i kombination med unika verksamheter och hög arkitektonisk kvalitet gör dem alla till märkesbyggnader med bäring på Uppsalas varumärke. Tillsammans skapar de den typiska Uppsalasiluetten som är av riksintresse och som ska värnas. I staden nedanför åsen har under 2000-talets början ytterligare en hög märkesbyggnad tillkommit, Uppsala konsert- och kongresshus, vars utformning och höjd har styrts av möjligheten att från denna byggnads foajé ta del och njuta av stadens unika siluett.



Kv Plantan ligger precis på gränsen till den utpekade siktsektorn från Uppsala Konsert och Kongress som särskilt ska bevakas enligt pågående arbete med innerstadsstrategin.

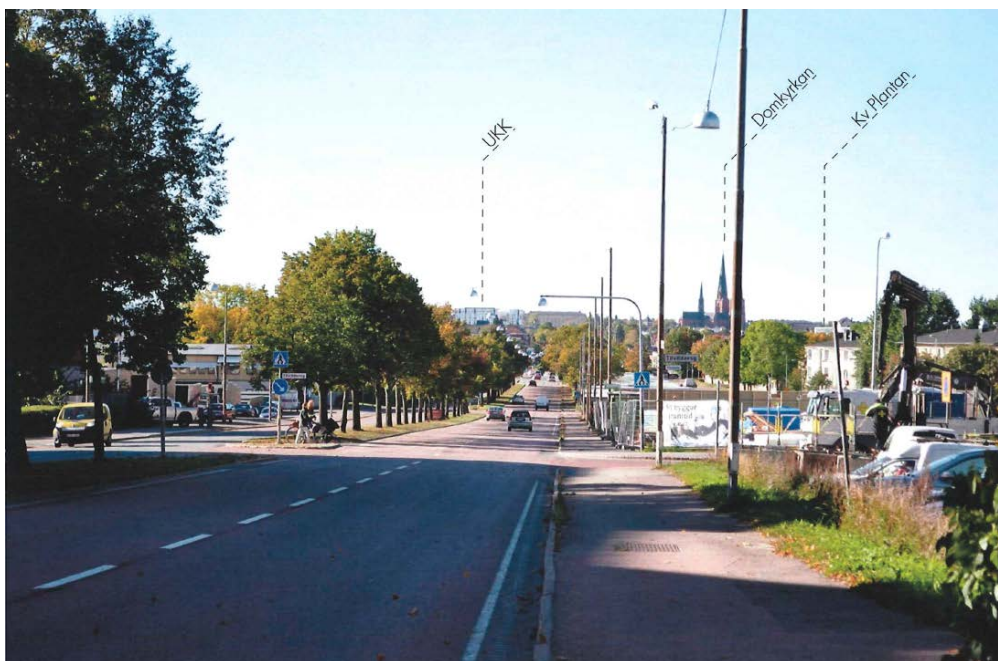
Fastighetsägaren har låtit ett arkitektkontor ta fram ett antal siktstudier för att bedöma byggnadens påverkan på viktiga vyer i staden. Siktstudierna visar att den

inte medför någon betydande påverkan på de mest värdefulla siktvyerna. Dessa siktstudier kommer att uppdateras under planarbetets gång om byggnadsvolymen förändras.

Kvarteret ligger inom ett område av innerstaden där omgivande bebyggelse är relativt hög. Planförslaget innebär ytterligare än något högre byggnad tillåts. Den högre höjden motiveras med byggnadens innehåll.



Siktstudie från UKK. Förslaget syns till höger i bilden. Werket arkitekter

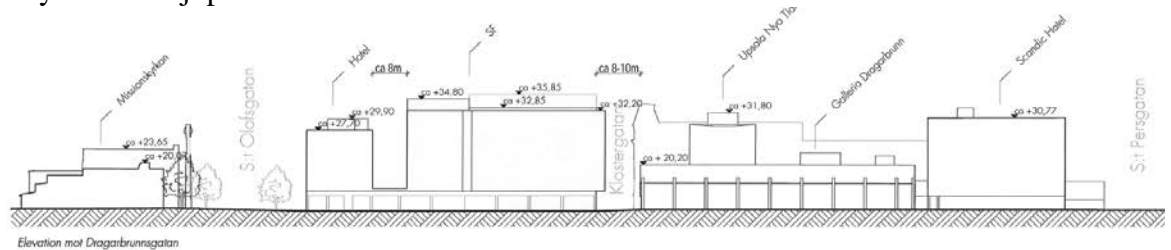


Vy från Vaksalagatan med föreslagen byggnad inlagd. Werket arkitekter.



Vy från Gunillaklockan

Det pågår detaljplaneläggning för flera byggnader i motsvarande höjd inom innerstaden. Höjden innebär att byggnaden smälter in bland övrig stadsbebyggelse sett från viktiga siktlinjer. Planen berör stadsbilden men antas inte medföra risk för betydande miljöpåverkan.



Kulturarv

Den byggnad som föreslås rivras bedöms inte ha några särskilda kulturhistoriska värden. Siktstudier från viktiga gator visar att byggnaden inte skymmer viktiga landmärken såsom domkyrkan och slottet. Byggnaden smälter in i taklandskapet bland övriga byggnader i innerstaden trots den något högre höjden. Planförslaget bedöms därmed inte påverka riksintresset för kulturmiljövården för Uppsalas innerstad negativt.

Naturmiljö

Planförslaget har ingen påverkan på någon naturmiljö.

Rekreation och friluftsliv

Ej aktuellt.

Miljöbelastning

En bioanläggning av denna storlek drar många besökare. Placeras anläggningen centralt i innerstaden ökar chansen för att flertalet besökare tar sig till och från platsen till fots, på cykel eller kollektivtrafik. Den högre höjden på byggnaden motiveras med vikten av att en bioanläggning placeras i innerstaden. Under befintlig byggnad finns ett stort allmänt underjordiskt parkeringsgarage. Mängden biltrafik till anläggningen bedöms inte öka nämnvärt jämfört med vad som genereras av dagens markanvändning.

Samhälls- och naturresurser

Detaljplanen bedöms inte ha någon större påverkan på resurser, alstrande av avfall, hushållning, kretslopp m.m. Krav på större andel lokalt omhändertagande av dagvatten jämfört med nuvarande situation kommer ställas för att förbättra situationen för recipienten Fyrisån.

Hälsa och säkerhet

I samband med att gällande detaljplan togs fram uttryckte Länsstyrelsen oro om att gällande luftkvalitetsnormer för PM10 partiklar skulle överskridas på Dragarbrunnsgatan, då den nya bebyggelsen riskerade att minska luftgenomströmningen på gatan. En utredning gjordes därmed i november 2007 av SLBanalys. Denna visade att miljökvalitetsnormen inte skulle överskridas på Dragarbrunnsgatan vid ett genomförande av planen. Aktuellt planförslag innebär en något högre byggnad, men sedan 2007 har bussarna flyttats från Dragarbrunnsgatan

och gatan har byggts om till gångfartsgata, vilket har minska trafiken och andelen tung trafik på gatan. Genomförande av planen bedöms inte medföra att partikelhalten på Dragarbrunnsgatan överstiger gällande miljö kvalitetsnormer. Planen medger ingen förändring av byggnaderna mot Kungsgatan och S:t Olofsgatan.

De föreslagna påbyggnaderna kommer att öka skuggverkan på omkringliggande gaturum och i viss mån angränsande kvarter. Planen kommer att innehålla skuggstudier som visar hur de föreslagna påbyggnaderna påverkar gator, torg och omgivande bebyggelse. Då byggnationen kommer att ske i ett befintligt stadskvarter kommer omkringliggande fastigheter att drabbas av störningar under byggtiden.

Planen berör hälsa men antas inte medföra risk för betydande miljöpåverkan.

Måluppfyllelse

Detaljplanen motverkar/motverkar inte några nationella, regionala eller lokala mål.

Samlad påverkan

Stadsbilden kommer att påverkas av den nya byggnadens höjd och stora volym, vilket innebär att gestaltningen av byggnaden blir mycket viktig. Det pågår detaljplaneläggning för flera byggnader i motsvarande höjd inom innerstaden. Den höga höjden motiveras med vikten av att en biograf ligger i innerstaden. De förändringar som planen innebär bedöms inte medföra någon risk för betydande miljöpåverkan.

MOTIVERAT STÄLLNINGSTAGANDE

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

PLAN- OCH BYGGNADSNÄMNDEN



LÄNSSTYRELSEN
UPPSALA LÄN

Samhällsutvecklingsenheten
Katja Saranka
010-22 33 289
katja.saranka@lansstyrelsen.se

UPPSALA KOMMUN	
Plan- och byggnadsnämnden	
Inkom	2016 -07- 18
Diarienumr	15 - 2019
Aktbilaga	

YTTRANDE

1(2)

2016-07-14

Dnr: 402-3814-16

Stadsbyggnadsförvaltningen
Uppsala kommun
753 75 UPPSALA

Samråd om behovsbedömning till detaljplan för kv Plantan, Uppsala kommun, Uppsala län

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

Syftet med planförslaget

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att uppföra en modern biografanläggning i kvarteret Plantan. Den nya biografen kommer innehålla ca 13 salonger och kommer ersätta de nuvarande biograferna Filmstaden, Spegeln och Royal.

Behovsbedömning

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 (MB).

Övriga synpunkter

Riksintresse kulturmiljö

Planområdet ligger inom riksintresseområdet för kulturmiljövården, Uppsala stad C40 A. Kvarteret ligger inom ett område av innerstaden där den omgivande bebyggelsen redan är relativt hög. Kommunen har redovisat att den föreslagna byggnadsvolymen inte medför någon betydande påverkan på de mest värdefulla siktvyerna. Länsstyrelsen saknar dock en redovisning av siktlinjen från norr och anser att kommunen ska redovisa en sådan siktstudie i det fortsatta planarbetet.

Gestaltning

Det framgår i behovsbedömningen att byggnaden föreslås bli högre än omgivande bebyggelse och att kommunen avser att studera förutsättningar för att skapa en publik terrass. Länsstyrelsen vill betona vikten av att kommunen bör ta fasta på de riktlinjer som kommunen lyft fram i det pågående arbetet med innerstadsstrategin för Uppsalas centrum, bland annat vikten av att skapa förutsättningar för ett bra stadsliv genom attraktiva offentliga rum och levande bottenvåningar. Länsstyrelsen uppmanar kommunen att byggnadens utformning och de arkitektoniska kvaliteterna ska studeras noggrant då byggnadens volym kommer att bli framträdande i gaturummet. Länsstyrelsen anser att byggnadens entrévåning samt de fasader som vänder sig mot Dragarbrunnsgatan och Dragarbrunns torg bör bidra till att skapa ett levande gaturum. Länsstyrelsen ser positivt på att möjligheten för en publik terrass studeras vidare.



LÄNSSTYRELSEN
UPPSALA LÄN

YTTRANDE

2(2)

2016-07-14

Dnr: 402-3814-16

Deltagare

T.f. enhetschef Roger Edenmo har beslutat i detta ärende. Planhandläggare Katja Saranka har varit föredragande.

Roger Edenmo

Katja Saranka

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum: 2017-03-23

Plats och tid: Aspen, Stationsgatan 12 klockan 13.00-16.00

Beslutande: Erik Pelling (S), Ordförande
Trond Svendsen (MP), 1:e v ordf
Rolf Kroon (M)
Kia Solid (S)
Helena Olsson (S)
Susanne Engström (MP)
Florian Burmeister (V)
Sture Blomgren (L)
Lars Tufvesson (M)
Karin Ericsson (C)
Rebecca Weissmann (L)


Ersättare: Peter Burman (S)
Kerstin Lundberg (MP)
Andrea Karnekvist (V)


Övriga deltagare: Mats Norrbom, stadsbyggnadsdirektör §§ 54-55, Elisabet Jonsson, avdelningschef, Christian Blomberg, bygglovchef, Jenny Björnström, enhetschef Maija Tammela Arvidsson, Marie-Louise Elfström, Eleonore Albenius, Louise Granér, Saga Wingård, Brita Christiansen, planarkitekter och Menna Hagstroem, bygglovarkitekt.

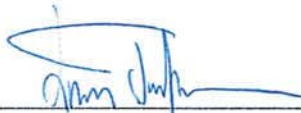
Utses att justera: Lars Tufvesson (M) **Paragrafer:** 54-55, 58- 113

Justeringens plats och tid: Kommunledningskontoret 27 mars 2017

Underskrifter:


Erik Pelling, ordförande


Sara Östberg, sekreterare


Lars Tufvesson, justerare

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

Organ: Plan- och byggnadsnämnden

Datum: 23 mars 2017

Sista dag att överklaga: 19 april 2017

Anslag sätts upp: 29 mars 2017

Anslaget tas ner: 20 april 2017

Protokollet finns tillgängligt på: Stadsbyggnadsförvaltningen, Stationsgatan 12

Underskrift:



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum: 2017-03-23

§ 58

**Detaljplan för kvarteret Plantan
2015-002019****Beslut**

Plan- och byggnadsnämnden beslutar

att genomföra plansamråd och granskning för Detaljplan för kvarteret Plantan inom innerstaden med utökat förfarande. Planen tas upp för förnyat beslut om granskning, om utfallet av samrådet motiverar det.

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

Sammanfattning

Fastighetsägaren Uppsala Akademiförvaltning önskar i samarbete med SF Bio uppföra en modern biografanläggning i kvarteret Plantan i hörnet Dragarbrunnsgatan-Klostergatan. Bygganden kommer att ha en bottenvåning med biografentré och ovanför den två dubbelhöga våningar med biosalonger. I bottenplan ryms även restauranger. Den nya byggnaden kommer att vara högre än vad den gällande detaljplanen tillåter. En ny högsta totalhöjd på +37 meter över nollplanet medges för en del av byggnaden. För att möjliggöra en takterrass tillåts hissen sticka upp till en maximal höjd av +38 meter över nollplanet.

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen. Förslaget är även förenligt med utställningshandlingen för Uppsalas innerstadsstrategi.

Beslutsunderlag

Förvaltningens skrivelse 2 mars 2017.

Arbetsutskottet föreslår samråd och granskning.

Expedieras till

Uaf Skotaren 12:1 AB

Akten

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

