

Handläggare:  
Brita Christiansen

 Datum:  
2015-11-23  
2015-12-03 rev.

 Diarienummer:  
PLA 2012–20188

## Samrådsredogörelse

 Detaljplan för kvarteret S:t Per i centrala staden  
Normalt planförfarande


### Detaljplanens syfte

Syftet med planen är att möjliggöra en förtätning av befintlig bebyggelse inom kvarteret S:t Per. Planförslaget möjliggör en påbyggnad av de befintliga byggnaderna på Dragarbrunn 15:3 med två till tre indragna våningsplan för hotell och kontor. Totalt omfattar förslaget cirka 10 500 kvm.

<b>Samrådsyttranden</b>	
Totalt antal inkomna	18 st
<b>Beslutsdatum och samrådstider</b>	
Beslut om miljöbedömning	2015-04-23
Beslut om planuppdrag	2012-08-23
Beslut om samråd	2015-04-23
Samråd	2015-05-06 till 2015-06-22

## **Innehållsförteckning**

---

1. SAMMANFATTNING AV SAMRÅDET .....	3
2. SAMMANFATTNING AV ÄNDRINGAR I FÖRSLAGET .....	3
3. FÖRVALTNINGENS BEDÖMNING AV INKOMNA SYNPUNKTER .....	5
4. ÖVERSIKT ÖVER INKOMNA SAMRÅDSYTTRANDEN .....	8

## 1. Sammanfattning av samrådet

---

Planförslaget har varit ute på samråd mellan 6 maj och 22 juni 2015. Ett informationsmöte hölls på stadsbyggnadsförvaltningen den 2 juni där tjänstemän, politiker, byggherren och dennes plankonsult deltog. Mötet besöktes av två boende i närområdet. Under samrådet har 18 yttranden inkommit varav 8 med synpunkter som föranleder kommentar eller ändring. Synpunkterna behandlar i huvudsak kulturmiljö och siktlinjer, dagvatten, samt störningar under byggtiden.

Länsstyrelsen anser att det behövs en miljökonsekvensbeskrivning om inte konsekvenserna för kulturmiljön blir tydligare belysta i planbeskrivningen.

## 2. Sammanfattning av ändringar i förslaget

---

- Planbeskrivningen kompletteras med tydligare motivering för avsteg från översiktsplanen gällande byggnadshöjder i den historiska stadskärnan.
- Planbeskrivningen kompletteras med en redogörelse för kommunens förhållningssätt kring byggnadshöjder i centrala Uppsalas gamla rutnätsplan.
- Ytterligare illustrationer som visar påbyggnadens påverkan på stadens siluett tas fram. De kompletterande illustrationerna ska utgå från Vaksalagatan och Ostkustbanan.
- Planbeskrivningen kompletteras med illustrationer som visar hur förslaget påverkar Celsiushuset.
- Tillåten högsta totalhöjd bakom Celsiushuset sänks i enlighet med befintlig höjd då ingen påbyggnad planeras där. Ytterligare justering av höjderna kan bli aktuellt om illustrationerna visar att upplevelsen av Celsiushuset påverkas negativt.
- Perspektivet mot Dragarbrunnsgatan kompletteras med volym som visar byggrätt för burspråk och utkragning.
- Illustrationerna ska bearbetas så att de redovisar en byggnad med hög arkitektonisk kvalitet. Taklandskapet ska särskilt uppmärksammas.
- Kvartersmarken vid Svartbäcksgatan, som ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik, ändras till allmän plats, Torg, med möjlighet att göra en 3D-fastighet för garage under mark.
- Planbeskrivningen kompletteras med informationen att ett exploateringsavtal ska upprättas.
- Dagvattnets påverkan på Fyrisåns vattenkvalitet beskrivs närmare och planbestämmelser som innebär fördröjning av dagvatten införs.
- Planen kompletteras med en bestämmelse som anger att en viss andel av takets yta ska vara grön för att minska dagvattenflödet och förbättra statusen på Fyrisån.
- Information om att det kan finnas föroreningar i marken och att det är riskklassat till 3 läggs till i planbeskrivningen.
- Information om befintlig transformatorstation samt ledningar förs in i planbeskrivningen.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om krav på dragvägen för sopkärl.
- Planbeskrivningen ändras så att det framgår att fjärrvärmenätet ägs av Vattenfall AB Heat Nordic.
- Planens syfte omformuleras så att det överensstämmer med formuleringen i tjänsteskrivelsen och samrådsredogörelsen.

**Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:**

*Sakägare*

Skandinaviska Enskilda banken, SEB

*Övriga för kännedom*

Föreningen Vårda Uppsala

Handelskammaren

### **3. Förvaltningens bedömning av inkomna synpunkter**

---

I detta avsnitt besvaras och föreslås ändringar utifrån inkomna synpunkter. De inkomna yttrandena återfinns i en bilaga till samrådsredogörelsen.

#### **Länsstyrelsen**

##### *Bedömning av synpunkter*

Förvaltningen bedömer att det inte behövs en miljökonsekvensbeskrivning men att konsekvenserna för kulturmiljön kan belysas tydligare i planbeskrivningen.

##### *Ändringar*

- Planbeskrivningen kompletteras med tydligare motivering för avsteg från översiktsplanen gällande byggnadshöjder i den historiska stadskärnan.
- Planbeskrivningen kompletteras med en redogörelse för kommunens förhållningssätt kring byggnadshöjder i centrala Uppsalas gamla rutnätsplan.
- Ytterligare illustrationer som visar påbyggnadens påverkan på stadens siluett tas fram. De kompletterande illustrationerna ska utgå från Vaksalagatan och Ostkustbanan.
- Planbeskrivningen kompletteras med illustrationer som visar hur förslaget påverkar Celsiushuset.

#### **Skandinaviska Enskilda banken, SEB**

##### *Kommentar*

Detaljplanen styr inte genomförandet av detaljplanen under byggskedet. Det finns dock annan lagstiftning och föreskrifter som reglerar störningar och eventuella skador på angränsande fastigheter, t.ex. BBR och Arbetsmiljöverkets föreskrifter. Gatu- och samhällsmiljönämnden fattar beslut om eventuell gatuavstängning och markupplåtelse i byggskedet.

#### **Gatu- och samhällsmiljönämnden**

##### *Kommentar*

Planområdet innehåller stora ytor som är kvartersmark men som används och betraktas som allmän plats. Det är "Celsiusorget" vid Svartbäcksgatan och marken framför entrén från S:t Persgatan. "Celsiusorget" är inget officiellt namn eftersom själva torget är kvartersmark. Platsen som pryds av en staty föreställande Anders Celsius är viktig för stadslivet och här är det många som samlas kring möten och evenemang. Detta talar för att området ska vara offentligt så att kommunen får rådighet över den. Marken är underbyggd med garage och en ändring till allmän plats innebär att en 3D-fastighet behöver bildas. Detta innebär även att det behövs ett exploateringsavtal med fastighetsägaren där överlåtelse av marken kan regleras. Marken framför entrén vid S:t Persgatan bedöms inte ha någon större betydelse för stadslivet. Den är främst en entréplats till gallerian och bör därför även i fortsättningen vara kvartersmark.

### *Ändringar*

- Kvartersmarken vid Svartbäcksgatan, som ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik, ändras till allmän plats, Torg, med möjlighet att göra en 3D-fastighet för garage under mark.
- Planbeskrivningen kompletteras med informationen att ett exploateringsavtal ska upprättas.

## **Miljö- och hälsoskydds nämnden**

### *Kommentar*

Att införa en planbestämmelse om byggnadsmaterial som inte påverkar vattenkvaliteten negativt bedöms som olämpligt eftersom det är en allmänt hållen regel som bör gälla överallt. Att använda miljövänliga alternativ bör ses som en självklarhet i allt byggande. Planbestämmelser bör begränsas till att omfatta det platsspecifika.

### *Ändringar*

- Gröna tak införs som planbestämmelse för att minska dagvattenflödet och förbättra statusen på Fyrisån.

## **Handelskammaren**

### *Kommentar*

Ännu högre byggnader är inte lämpligt med hänsyn till kulturmiljön i stadskärnan. Detaljplanen förändrar inte tillgängligheten till garaget.

## **Föreningen Vårda Uppsala**

### *Kommentar*

Höjden på volymen bakom Celsiushuset behöver studeras ytterligare och skulle kunna sänkas enligt byggherrens volymskiss. Den befintliga utbyggnaden på prickad mark bakom Celsiushuset omfattas inte av detaljplanen.

Det är viktigt att hålla nere höjderna i stadskärnan men det är inte möjligt att fastslå en högsta tillåtna höjd eftersom varje projekt har sina egna förutsättningar. Konsekvenserna för kulturmiljön och stadsbilden behöver dock belysas tydligare, se ändringar till följd av länsstyrelsens yttrande.

### *Ändringar*

- Tillåten högsta totalhöjd bakom Celsiushuset sänks i enlighet med befintlig höjd då ingen påbyggnad planeras där. Ytterligare justering av höjderna kan bli aktuellt om illustrationerna visar att upplevelsen av Celsiushuset påverkas negativt.
- Perspektivet mot Dragarbrunnsgatan ska redovisa byggrätt för föreslaget burspråk och utkravning.

## **Vattenfall Eldistribution AB**

### *Ändringar*

- Information om befintlig transformatorstation samt ledningar förs in i planbeskrivningen.

## **Uppsala Vatten och Avfall AB**

### *Ändringar*

- Planbeskrivningen kompletteras med information om krav på dragvägen för sopkärl.

## **Vattenfall AB Heat Nordic**

### *Ändringar*

- Planbeskrivningen ändras så att det framgår att fjärrvärmenätet ägs av Vattenfall AB Heat Nordic.

**Lantmäterimyndigheten**

**Aspholmen fastigheter**

**Fastighets AB LE Lundberg**

**Kulturnämnden**

**Hyresgästföreningen**

**Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd**

**Svenska Kraftnät**

**Skanova**

**Kollektivtrafikförvaltningen UL**

Yttranden från dessa instanser innehåller inga synpunkter som föranleder kommentar eller ändring.

### **Nämndens synpunkter vid samrådsbeslutet**

Plan- och byggnadsnämnden uttalade i samband med beslut om samråd att det är av stor vikt att fasaderna utformas med hög arkitektonisk kvalitet och att det ska framgå av illustrationerna i granskningsskedet. Nämnden ansåg även att det är viktigt att taklandskapet får en värdig gestaltning och att man tar tillvara taket för ytterligare funktioner.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Torsten Livion  
Detaljplanechef

Brita Christiansen  
Planarkitekt

#### 4. Översikt över inkomna samrådsyttranden

	Inkommit med yttrande
<b>Länsstyrelsen</b>	x
<b>Lantmäterimyndigheten</b>	x
<b>Sakägare och boende inom och utom planområdet</b> (enligt fastighetsförteckning)	3 st
<b>Hyresgästföreningar</b>	
Hyresgästföreningen Uppsala-Knivsta	x
<b>Kommunal nämnder, förvaltningar m fl</b>	
Gatu- och samhällsmiljönämnden	x
Kulturnämnden	x
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	x
<b>Intresseföreningar och sammanslutningar</b>	
Handelskammaren	x
Föreningen Vårda Uppsala	x
Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd	x
<b>Övriga</b>	
Vattenfall Eldistribution AB	x
Vattenfall AB Heat Nordic	x
Scanova Access AB	x
Svenska Kraftnät	x
Uppsala Vatten och Avfall AB	x
Kollektivtrafikförvaltningen UL	x
<b>Totalt</b>	<b>18 st</b>