

Handläggare:
Nina Lindberg

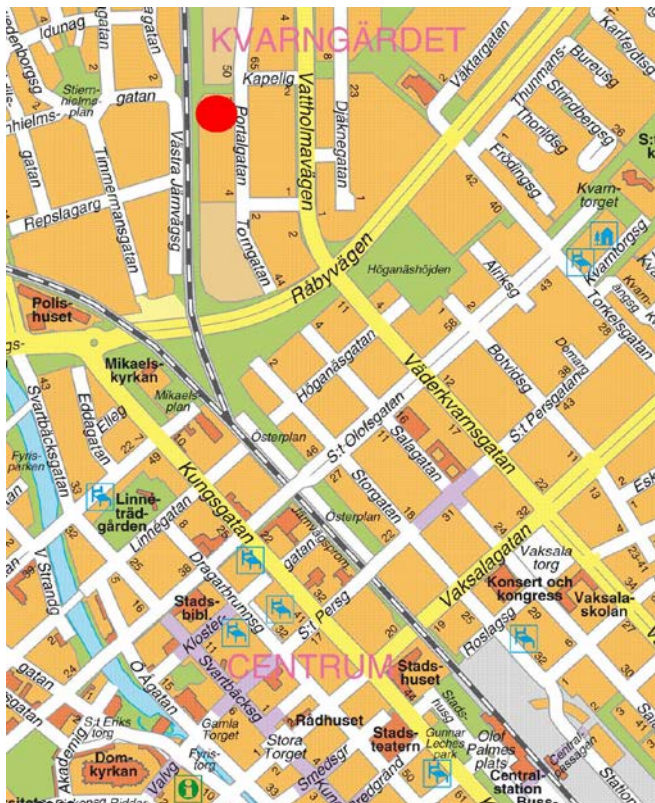
Datum:
2014-07-03

Diarienummer:
PLA 2012-02032
PLA 2013-00204

Miljöbedömning; Steg 1 - Behovsbedömning

Detaljplan för del av kvarteret Takryttaren

BEHOVSBEDÖMNING FÖR MILJÖBEDÖMNING



Enligt PBL 5:18 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 den 19 juni 2014.

PLANEN

Uppsalahem har begärt planbesked för del av kvarteret Takryttaren, Kapellgårdet. Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att bygga cirka 150 lägenheter i 4-6 våningar ordnade i ett slutet kvarter, och med en förskola i bottenvåningen. Parkering föreslås i huvudsak ske under mark.

Rum1uppsala3 AB har begärt planbesked för Kvarngärdet 62:2 som gränsar till ovan nämnda fastigheter och som också är en del av kvarteret Takryttaren. Syftet med planläggningen är att ändra användningen från kontor till lägenhetshotell med cirka 50 rum i befintlig byggnad. Det finns cirka 20 parkeringsplatser inom fastigheten.

PLATSEN

Nuvarande markanvändning och planläge

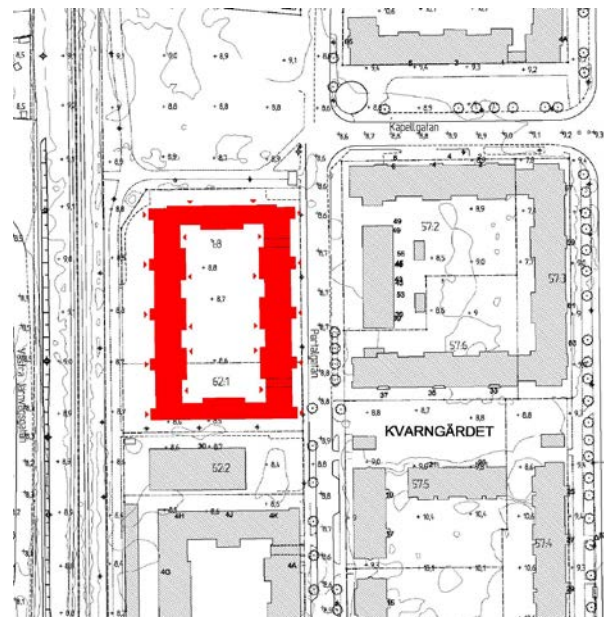
Planområdet ligger intill järnvägen i stadsdelen Kapellgårdet. Området är bebyggt med kontor och lagerlokaler i en våning i den norra delen samt med kontor i tre våningar i den södra delen. Planområdet avgränsas av en gång- och cykelväg samt Ostkustbanan i väster, Portalgatan i öster, en park i norr samt en gång- och cykelväg och fastigheten Kvarngärdet 1:6 i söder.

Ett genomförande av detaljplanen innebär en ändrad och mer intensiv användning av marken i ett centralt läge, vilket överensstämmer med intentionerna i gällande översiktsplan samt detaljplanprogrammet för Kapellgårdet (dnr 2001/20020).

Planområdet omfattar fastigheten Kvarngärdet 1:8 som ägs av Uppsalahem, Kvarngärdet 62:1 som ägs av Svenska byggarbetsförbundet och Kvarngärdet 62:2 som ägs av Rum1uppsala3 AB. Planområdet omfattar totalt cirka 8000 m².



Planområdet idag med omgivning.



Situationsplan med föreslagen ny bebyggelse för fastigheterna Kvarngärdet 1:8 och 62:1 markerat i rött. (Illustration Vera Arkitekter)



Fastigheterna Kvarngärdet 1:8 och 62:1 i den norra delen av planområdet i februari 2013.



Fastigheten Kvarngärdet 62:2 i den södra delen av planområdet med den befintliga kontorsbyggnaden i november 2013.

Stadsbild/ landskapsbild

Planområdet ingår i Kapellgården, som omvandlas från småindustriområde till bostadsområde. Flera bostadskvarter är i nuläget färdigställda och utgör en sluten kvartersstad. Kapellgården är en väl avgränsad stadsdel med järnvägen i väster, Vattholmavägen i öster samt genomfartsgator både i norr och söder.

Detaljplaneområdet gränsar till en gång- och cykelväg och till järnvägen på dess västra sida samt till en gång- och cykelväg och till blivande parkmark i norr. I öster och söder finns ytterligare bostadskvarter med fem till sex våningar.

Biltrafik till planområdet angör från Portalgatan.

Gång- och cykeltrafik kan även nå området längs järnvägen, på planområdets västra sida. Gång- och cykelvägen längs järnvägen har även kopplingar till Portalgatan på planområdets norra och södra sida.

Kulturarv

Svartbäcken, som ligger på andra sidan järnvägen, är av riksintresse för kulturmiljön.

Naturmiljö

Planområdet utgörs till större delen av asfalterade ytor med enstaka lövträd.

Rekreation och friluftsliv

Det råder brist på rekreationsmark inom stadsdelen. Planområdet berör dock inte några dokumenterade värden för rekreation och friluftsliv.

Planområdet ligger i anslutning till en blivande kvarterspark, norr om planområdet.

Miljöbelastning

Det finns risk för markförorening inom fastigheten Kvarngården 1:8 på grund av verksamhet i form av guld och silversmide samt kemisk ytbehandling av metaller (riskklass 4, branschklass 2) (Kartinfo, LST 111121).

Samhälls- och naturresurser

Planområdet ligger cirka 1,5 km från resecentrum och har goda förbindelser via gång- och cykelbanor, kollektivtrafik och bilgator.

Längs planområdets västra sida sträcker sig Ostkustbanan som är av riksintresse.

Planområdet ligger inom den yttre zonen för vattenskyddsområdet.

Enligt sårbarhetskartan är det låg risk att grundvattnet ska påverkas av föroreningar eftersom grundvattenmagasinet ligger under ett tjockt, tätande jordlager. Länsstyrelsens skyddsföreskrifter säger att markarbeten inte får ske djupare än 1 meter över högsta grundvattenyta, samt att anläggning för markuppvärmning eller utvinning av energi ur mark eller grundvatten inte får utföras. Markarbeten får inte heller medföra bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån. Tillstånd krävs från länsstyrelsen för dispens från förordnandet.

Hälsa och säkerhet

Planområdet störs av tågtrafikbuller som överskrider riksdagens bullerriktvärden. Bostäder kan bara uppföras om de utformas enligt Boverkets riktlinjer för avsteg, till exempel med tyst eller ljuddämpad sida. Motivet för avsteg från riksdagens bullerriktvärden är att området har nära till stadsbussarna på Vattholmavägen, och gångavstånd (1,5 km) till resecentrum samt att den offentliga och kommersiella servicen finns på nära håll i stadskärnan. Området har bebyggelse med ordnad kvartersstruktur som möjliggör tyst eller ljuddämpad sida.

Det finns risk att planområdet utsätts för vibrationer.

På Ostkustbanan transporteras farligt gods och en riskanalys kommer därför att genomföras.

Planområdet är lokaliserat i anslutning till område med viss risk för översvämning där vattendjupet vid 100- och 200 årsflöde ligger mellan 0-0,5 meter (MSB 2013-05-23).

Risk för markförorening, se ovan under rubriken ”Miljöbelastning”.

PÅVERKAN

Stadsbild/ landskapsbild

Ett genomförande av detaljplanen innebär en fortsättning på kvartersstaden i Kapellgärdet och bedöms ge en mer sammanhållen stadsbild.

Kulturarv

De nya husen i detaljplanen blir synliga från Svartbäcken väster om järnvägen. Eftersom Kapellgärdet redan är bebyggt på båda sidor om planområdet bedöms påverkan på kulturmiljövärdena vara liten.

Naturmiljö

Ingen påverkan.

Rekreation och friluftsliv

Ingen påverkan.

Miljöbelastning

Det kommer inte att bedrivas någon verksamhet som innebär betydande miljöbelastning.

Samhälls- och naturresurser

En intensivare markanvändning inom kapellgården medför ett gott utnyttjande av befintliga samhällsresurser såsom infrastruktur.

Hälsa och säkerhet

Ingen påverkan.

Måluppfyllelse

Detaljplanen motverkar inte några nationella, regionala eller lokala mål.

Samlad påverkan

Detaljplanen medför byggande av bostäder istället för dagens småskaliga industri samt omvandling av kontor till lägenhetshotell. Ett genomförande av planen bidrar till utvecklingen av Kapellgården som bostadsområde.

Riskerna för negativ miljöpåverkan bedöms vara små.

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
Roger Björk
010-22 33 222
roger.bjork@lansstyrelsen.se

YTTRANDE

1(1)

2014-07-18

Dnr: 402-4264-14

UPPSALA KOMMUN Plan- och byggnadsnämnden	
Inkom	2014 -07- 23
Diarienum	2012/20232
Aktbilaga	

Uppsala kommun
Kontoret för samhällsutveckling
753 75 Uppsala

Samråd om behovsbedömning till detaljplan för del av kvarteret Takryttaren, 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 göra det möjligt att bygga cirka 150 lägenheter i 4-6 våningar ordnade i ett slutet kvarter, och med en förskola i bottenvåningen. Parkering föreslås i huvudsak ske under mark.

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).

Deltagare

T.f. länsarkitekt Roger Björk har beslutat i detta ärende. Planhandläggare Valter Perselli har varit föredragande.

Roger Björk

Valter Perselli