

Handläggare:
Jenny Andreasson

Datum:
2015-04-02

Diarienummer:
PBN 2014-000155

Miljöbedömning; Steg 1 - Behovsbedömning

Detaljplan för Norra Kapellgärdet

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 24 november 2014. Samråd med länsstyrelsen har hållits. Länsstyrelsens yttrande daterat 2014-04-21 bifogas.

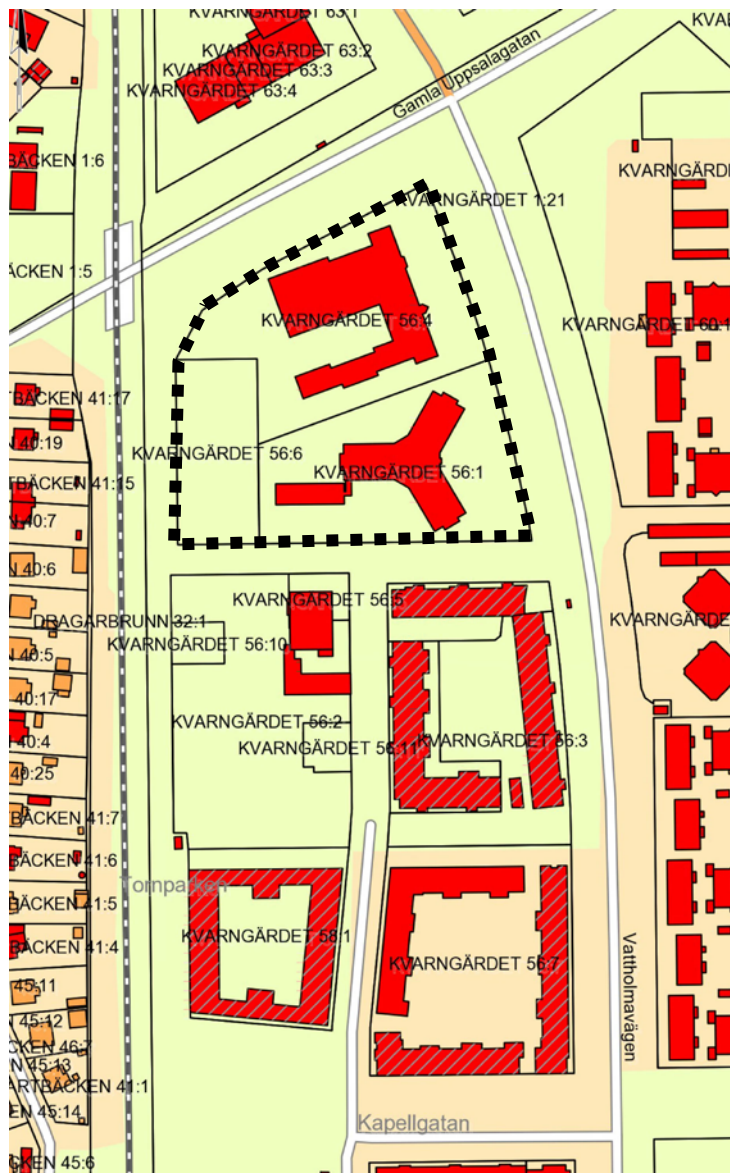
PLANEN

Detaljplanen syftar till att möjliggöra bostadsbebyggelse i norra delen av Kapellgärdet. NCC och Akademiförvaltningen föreslår planläggning för fastigheterna Kvarngärdet 56:6 och 65:1. De vill pröva möjligheten att bygga cirka 250 lägenheter. Den befintliga kontorsbyggnaden på Kvarngärdet 56:1 föreslås rivas.

Pronordic föreslår planläggning för fastigheten Kvarngärdet 56:4. De vill pröva möjligheten att bygga cirka 300 lägenheter. Den befintliga kontorsbyggnaden på Kvarngärdet 56:1 föreslås rivas.

Projekten samordnas i en detaljplan då stadsbyggnadsförvaltningen ser många samordningsfördelar. Flera gemensamma frågor såsom övergripande fysisk struktur, angöring, och behov av förskola kan då lösas som en helhet. De befintliga underjordiska garagen under Kvarngärdet 56:4 och 56:1 föreslås byggas ut.

Förslaget överensstämmer med översiktsplanen men avviker från intentionerna i detaljplaneprogrammet för Kapellgården från 2001, där den norra delen är planerad att också fortsättningsvis innehålla kontor. Bostäder prövas ändå här eftersom efterfrågan på bostäder i centrala lägen är stor.

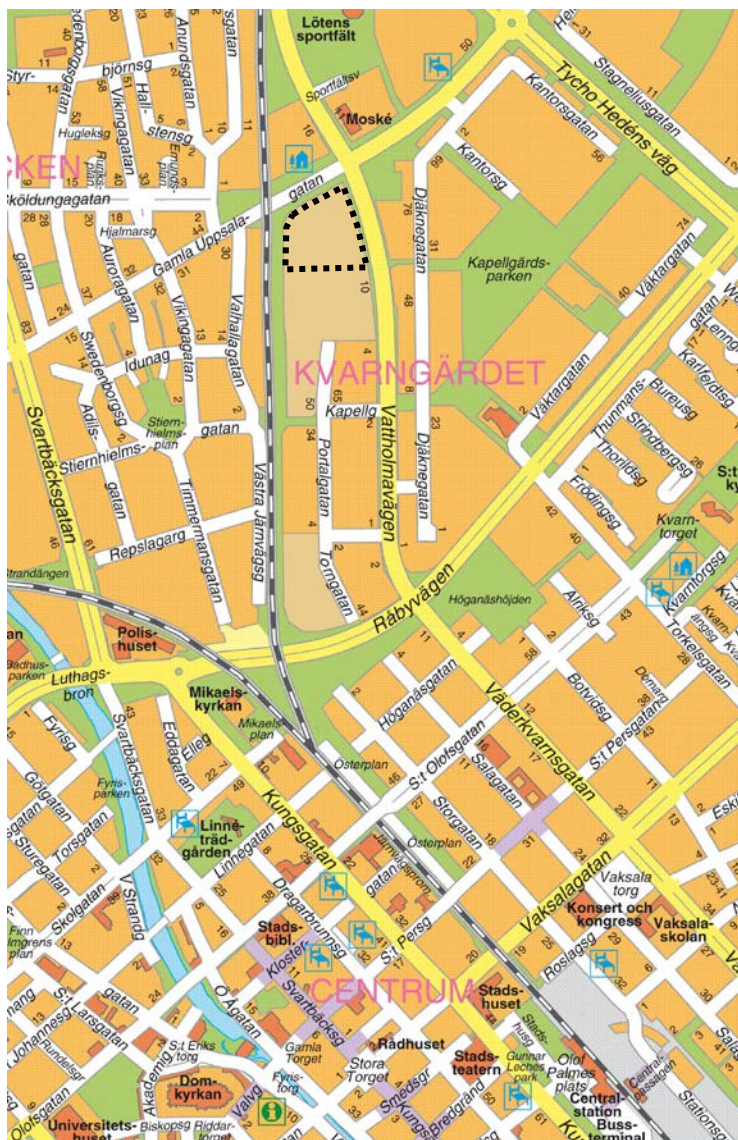


Karta som visar det föreslagna planområdet markerat med svart streckad linje

PLATSEN

Nuvarande markanvändning och planläge

Planområdet ligger centralt i Uppsala i stadsdelen Kapellgården och omgärdas av Vattholmavägen i öster, järnvägen i väster, Gamla Uppsalagatan i norr och den nyanlagda fortsättningen på Portalgatan i söder. Planområdet ligger cirka två kilometer från Uppsala resecentrum, och omfattar cirka två hektar.



Orienteringskarta med planområdet markerat med svart streckad linje.

Översiktsplan

Översiktsplanen för Uppsala kommun 2010 anger att det föreslagna planområdet ligger inom stadsväven. Inom stadsväven förutsätts förändringar ske i riktning mot en intensivare markanvändning. Dessa ska visa hänsyn till platsens karaktär och tillföra kvaliteter för närmiljön så att väsentliga värden för stadens grönstruktur bibehålls eller stärks. Planområdet ligger också mitt emellan Gamla Uppsalagatan, som enligt översiktsplanen ska utvecklas till ett stadsstråk, och innerstaden, som är ett utvecklingsområde där stadens identitet, stadslivet och näringslivet ska utvecklas.

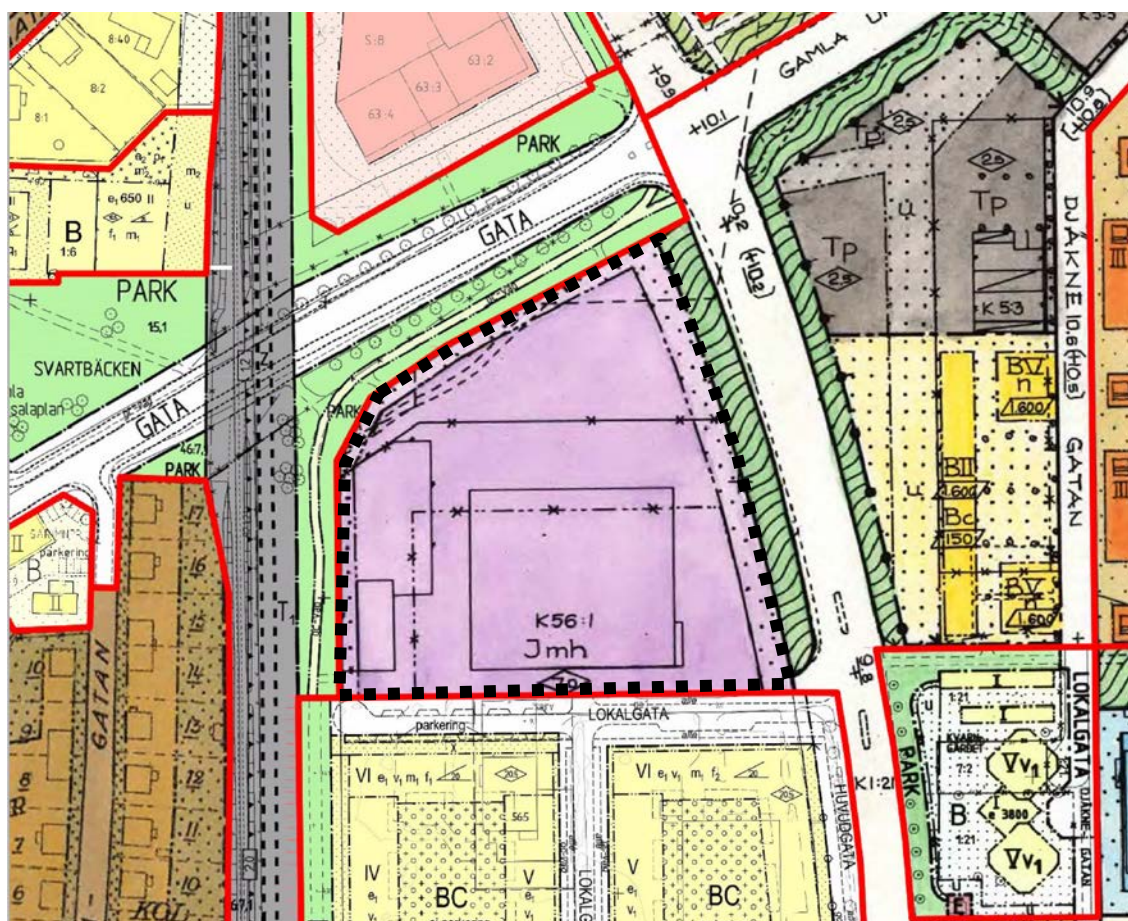
Program

Ett detaljplaneprogram för Kapellgården godkändes av byggnadsnämnden 2001. Syftet med programmet var att omvandla stadsdelen från ett område med kontor och lager till ett bostadsområde ordnat i kvartersstruktur men behålla och utveckla kontor och handel i den södra och norra delen. Stor efterfrågan på bostäder i centrala lägen

och en förändrad syn på planeringen av Råbyvägen har medfört att byggnadsnämnden gått ifrån programmet och planlagt för bostäder med handel i bottenvåningen i den södra delen. Även i den norra delen, där planområdet är beläget, prövas nu bostäder där programmet pekat ut ett område för komplettering av kontorsbebyggelse. Detta då efterfrågan på bostäder i centrala lägen är fortsatt stor.

Gällande detaljplan

För fastigheterna Kvarngärdet 56:1, 56:6 och 56:4 gäller stadsplan för del av Kapellgärdet, kvarteret Djäknen m.fl. fastställt 1982. Användningen är småindustri och kontorsändamål och byggnader får uppföras med en byggnadshöjd på maximalt sju meter.



Karta som visar gällande detaljplaner med planområdet markerat med svart streckad linje.

Stadsbild

Sedan programmet för Kapellgärdet godkändes har stadsdelen genomgått en stor förvandling, från ett kontors- och verksamhetsområde till en kvartersstad i cirka sex våningar med i huvudsak bostäder. Nästan hela Kapellgärdet är antingen utbyggt, under utbyggnad eller i planeringskedet.

Väster om järnvägen ligger en blandad småhusbebyggelse. Öster om Vattholmavägen finns radhus och flerbostadshus i mellan två och fem våningar

indragna från gatan. Här planeras för bostadsbebyggelse mot korsningen Vattholmavägen-Gamla Uppsalagatan. Denna bebyggelse kommer att tydliggöra gaturummet på Vattholmavägen tillsammans med den förslagna bebyggelsen i Norra Kapellgärdet. Norr om planområdet försätter en gles bebyggelse med verksamhetslokaler, ett sportfält samt Uppsala moské.

Kulturarv

Området ingår inte i riksintresset för kulturmiljövården Uppsala stad. Området är inte heller utpekad i översiktsplanen som kulturhistorisk intressant.

Naturmiljö

Utmed Vattholmavägen finns en kastanjallé och även utmed Gamla Uppsalagatan står en rad kastanjer. Dessa kan vara skyddade av det generella biotopskyddet.

Rekreation och friluftsliv

Planområdet berör inte några dokumenterade värden för rekreation och friluftsliv.

Kapellgärdesparken är områdets centrala gröna nav. Parken rustades upp 2012, då den kompletterades med skateboardyta, en kombinerade basket-/tennisplan, parkourbana samt väderskyddade sittplatser och lekplats för yngre. Parken utgör en del av ett parkstråk som leder vidare till Bellmansparken och Gränbyparken.

I Kapellgärdet ska en park byggas två kvarter söder om planområdet. Den planeras uppföras under 2015.

Miljöbelastning

Avrinningsområde

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

Samhälls- och naturresurser

Området ligger i anslutning till kollektivtrafik med busshållplatser på Gamla Uppsalagatan och Vattholmavägen, samt i anslutning till stadens infrastruktur med gator och cykelbanor. Kommunen planerar att bygga ut den befintliga cykelbanan mellan planområdet och järnvägen till en snabbcykelled.

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom den yttre zonen för vattenskyddsområdet. 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.

Miljö kvalitetsnormer för grundvattenmagasin

Planområdet ligger inom det område som är utpekade som grundvattenmagasin Sävjaån-Samnan och Uppsalaåsen. Här finns det mycket goda eller utmärkta uttagsmöjligheter av grundvatten. Det finns miljö kvalitetsnormer för grundvattenmagasinet Sävjaån-Samnan och Uppsalaåsen

Hälsa och säkerhet

Risk

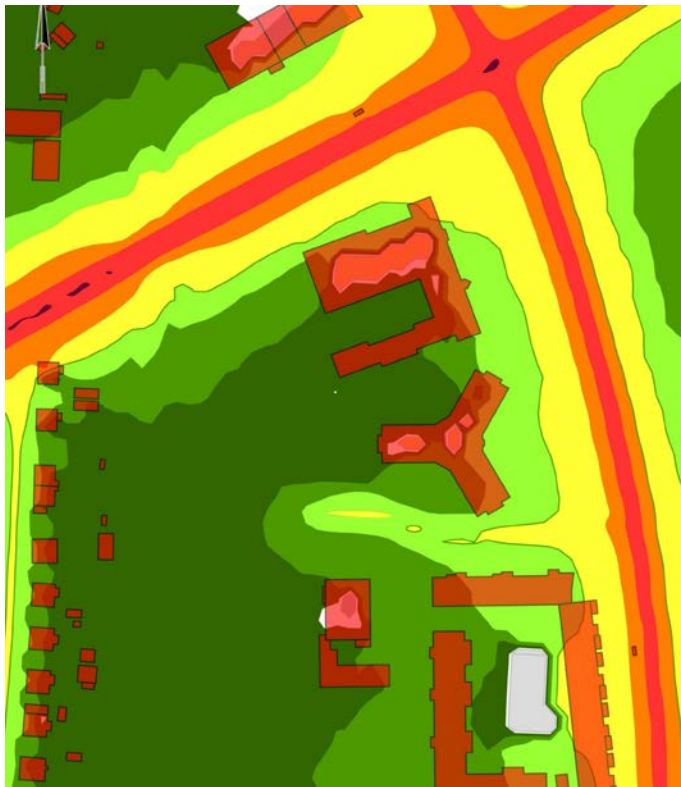
Planområdet utsätts för risk för olyckor på järnvägen. På den sträcka av järnvägen som passerar planområdet transporteras bland annat farligt gods. Planområdet kan också utsättas för vibrationer från järnvägen.

Luft

Planområdet ligger intill Vattholmavägen och Gamla Uppsalagatan. Idag finns ingen risk att miljö kvalitetsnormerna för luft överskrids, då gaturummen är breda och det finns grönska utmed Vattholmavägen.

Buller

Planområdet påverkas av buller från järnvägen samt från Vattholmavägen och Gamla Uppsalagatan.



*Bullerkarta som visar nuläget gällande **buller från väg**, de röda och orange områdena har höga bullervärden. Observera att byggnader också är röda.*



Bullerkarta som visar nuläget gällande buller från järnväg, de röda och orange områdena har höga bullervärden. Observera att byggnader också är röda.

PÅVERKAN **Stadsbild**

Detaljplanen möjliggör en fortsättning på den stadsutveckling med bostäder i kvartersstruktur som pågår i Kapellgärdet. Detaljplanen utgör en del i satsningen på bebyggelseutveckling längs Vattholmavägen, som kommer att få mer innerstadskarakter. Genomförandet av detaljplanen kommer att innebära en förändring i positiv riktning för stadsbilden i och med denna förändring av karaktären på gatan.

Kulturarv

Det finns inga utpekade kulturhistoriska värden inom planområdet.

Naturmiljö

Då biotopskydd kan gälla för allén utmed Vattholmavägen kommer sektionen för Vattholmavägen att anpassas efter denna. Bebyggelsen placeras så att allén kan bevaras. Kastanjerna längs Gamla Uppsalagatan kan påverkas av den kommande utbyggnationen av snabbcykelleden. Detta sker dock utanför planområdet.

Rekreation och friluftsliv

Detaljplanen påverkar inte Kapellgårdsparken negativt.

Miljöbelastning

Ny bebyggelse innebär alltid en viss miljöbelastning, då nya system för hantering av VA och energi krävs. Då bebyggelsestillskottet i detta fall består av bostäder och liten andel verksamheter bedöms inte miljöbelastningen bli så stor. Dessutom är det bebyggelse som tillkommer i ett område som redan är bebyggt, vilket innebär att befintliga system för hantering av VA och energi kan användas.

Avrinningsområde

Den mark som tas i anspråk för ny bebyggelse är till stora delar redan hårdgjord. En dagvattenutredning som visar bebyggelsens påverkan på miljö kvalitetsnormerna för Fyrisån ska dock göras.

Samhälls- och naturresurser

De nya byggnaderna in om planområdet kommer att kunna utnyttja befintlig kollektivtrafik och anslutningar till stadens infrastruktur med gator och cykelbanor.

Vattenskyddsområde

Förordnandet om vattenskyddsområde ska efterlevas i genomförandet av detaljplanen.

Miljö kvalitetsnormer för grundvattenmagasin

Risken för negativ påverkan på miljö kvalitetsnormen för grundvattenmagasinet Sävjaån-Samnan är små, då grundvattenmagasinet är skyddat av ett tjockt tätande lerlager.

Hälsa och säkerhet

Risk

En riskanalys med anledning av närheten till järnvägen och farligt godsleden ska göras under planarbetet.

Luft

I samband med planprocessen ska detaljplanens påverkan på risken för att miljö kvalitetsnormerna (MKN) för luft överskrids utredas och beskrivas ytterligare, men då värdena utmed Vattholmavägen idag är låga och det finns öppna ytor intill planområdet bedöms risken att överskrida MKN för luft som liten.

Buller

I samband med planarbetet ska bullernivåerna från trafik och järnväg inom planområdet utredas. Utmed Vattholmavägen och Gamla Uppsalagatan samt längs järnvägen kan avstegsfall från Boverkets huvudregel behöva göras, vilket innebär att bostäderna ska ha en sida som är tyst eller ljuddämpad.

Måluppfyllelse

Detaljplanen motverkar inte några nationella, regionala eller lokala mål.

Samlad påverkan

Ett genomförande av detaljplanen överensstämmer med översiktsplanens intentioner och innebär en utveckling av stadsbilden i positiv riktning. Förslaget avviker från intentionerna i detaljplaneprogrammet för Kapellgärdet, där den norra delen är planerad att också fortsättningsvis innehålla kontor. Bostäder prövas ändå här eftersom efterfrågan på bostäder i centrala lägen är stor. Avstegsfall från Boverkets huvudregel gällande buller kan behövas och tyst eller ljuddämpad sida ska uppfyllas för bostäder som lokaliserats utmed Vattholmavägen.

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
Johanna Boman
010-22 33 227
johanna.boman@lansstyrelsen.se

YTTRANDE

1(1)

2015-04-21

Dnr: 402-2019-15

Uppsala kommun
Stadsbyggnadsförvaltningen
753 75 Uppsala

UPPSALA KOMMUN	
Plan- och byggnadsnämnden	
Inkom	2015-04-28
Diarlenr	2014/000155
Aktblaga	

Samråd om behovsbedömning till detaljplan för Norra Kapellgården, 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 möjliggöra bostadsbebyggelse i norra delen av Kapellgården. Befintliga kontorsbyggander på fastigheterna Kvarngården 56:1 och 56:4 föreslås rivas och befintliga underjordiska garage föreslås byggas ut.

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

Länsarkitekt Eva Bergdahl har beslutat i detta ärende. Planhandläggare Johanna Boman har varit föredragande.


Eva Bergdahl


Johanna Boman

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum: 2016-02-18

§ 51

**Detaljplan för norra Kapellgärdet
2014-000155****Beslut**

Plan och byggnadsnämnden beslutar

att genomföra plansamråd för Norra Kapellgärdet.

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

Särskilt yttrande

Rebecca Weissmann (L) anmäler ett särskilt yttrande till protokollet.

Sammanfattning

Detaljplanen föreslår ny bebyggelse i form av flerbostadshus i kringbyggda kvarter i norra delen av Kapellgärdet. Syftet är att tillskapa cirka 400 bostäder samt kommersiell och kommunal service i bottenvåningarna av kvarteren. Parkering sker i huvudsak i parkeringsgarage under mark. En ny gata föreslås få utfart mot Vattholmavägen.

Detaljplanen samordnar två planuppdrag, Norra Kapellgärdet, Kvarngärdet 56:6 m.fl. (dnr: 2014-155) och Kvarngärdet 56:4 (dnr: 2014-2366).

Förslaget är förenligt med översiktsplanen, men avviker från det detaljplaneprogram som togs fram för området 2001.

Beslutsunderlag

Förvaltningens skrivelse 1 februari 2016

Arbetsutskottet föreslår samråd och ej betydande miljöpåverkan.

Expedieras till

NCC Boende AB

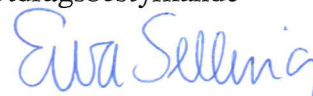
Vetian Kvarngärdet 56:4 AB

Akten

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande



Ärende 9

Detaljplan för Norra Kapellgården (dnr: 2014-000155)

Särskilt yttrande

Liberalerna anser att för stort fokus ligger på byggnation av bostäder i Uppsala idag och att vi har tappat helhetsgreppet om stadsplaneringen. Vårt uppdrag är att stadsplanera där bostadsbyggande ingår, men enbart som en delmängd för att skapa en fungerande kommun.

Vi arbetar idag i för stor utsträckning reaktivt på byggherrars önskemål och för lite proaktivt med en långsiktighet som gynnar Uppsala kommun i stort under längre tid. Vi måste sluta frimärksplanera och återgå till att stadsplanera. Detta blir extra tydligt när diskussionen på seminariet Uppsalamarknaden 2016 visade att det idag byggs mycket lite kontor i Uppsala, med en ökning på cirka 1 % per år vilket är alldeles för lite. Många fastighetsutvecklare påpekade att fokus på enbart bostadsbyggande som är rådande idag är hämmande för den samhällsekonomiska utvecklingen med risk för att arbetstillfällen försvinner från kommunen när det är svårt att hitta lokaler.

Uppsala kommun måste växa smart och fortsatt kunna erbjuda en variation både av bostäder och arbetstillfällen och därför anser Liberalerna att detaljplaneförslaget bör kunna medge både kontor, bostäder och service, samt att kontoret förhör sig om varför kontorslokalerna föreslås rivas av byggherren samt diskutera andra alternativ tillsammans med byggherren såsom en blandning av kontor och bostäder i nybyggnationen. Denna dialog bör ske varje gång kontors- och handelslokaler föreslås rivas av byggherrar till förmån för endast bostäder.

Rebecca Weissmann (L)