

Handläggare:  
Sofie Andersson Rosell

Datum:  
2014-04-08

Diarienummer:  
**PBN 2013-002912**

## Miljöbedömning; Steg 1 - Behovsbedömning

Planansökan för kv Rosen, del av

### **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 31 mars 2014. Samråd med länsstyrelsen har hållits. Länsstyrelsens yttrande daterat 2014-05-12 bifogas.

### **PLANEN**

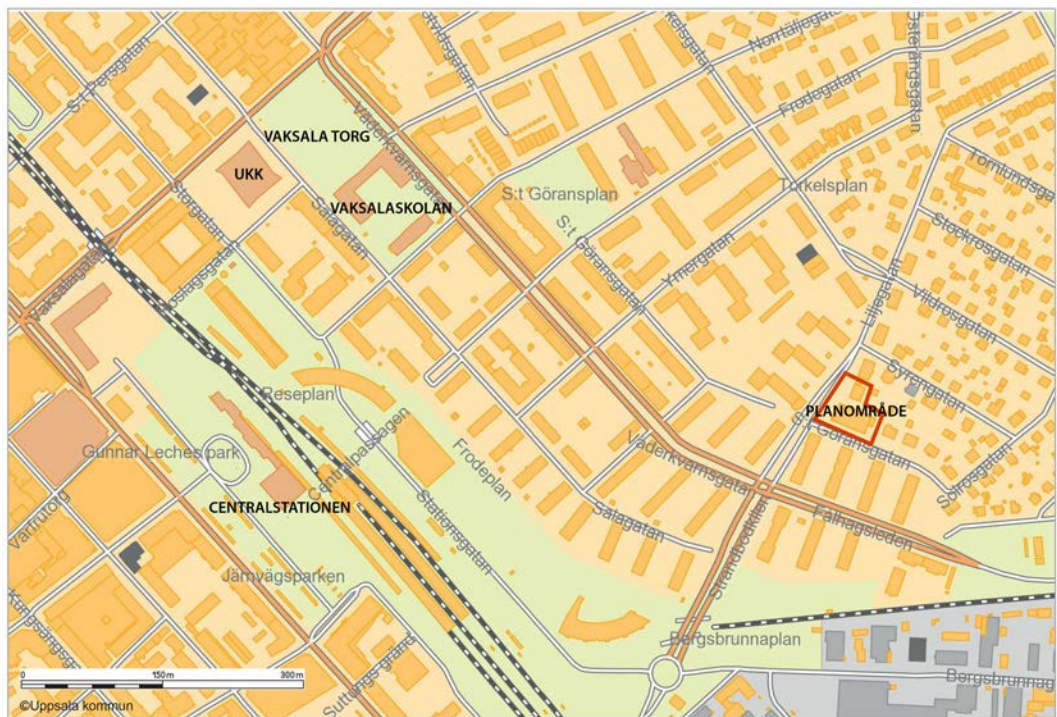
Fastighetsägaren har föreslagit planläggning, i syfte att möjliggöra bostadsbebyggelse inom fastigheterna Fålhagen 43:1; 43:15. 43:16 och 43:2. I planarbetet ska det utredas om det är möjligt att bygga tre bostadshus i fyra våningar med indragen femte våning, där bottenvåningen i ett av husen utgörs av en lokal för centrumverksamhet. Detta skulle innebära att 57 nya lägenheter tillskapas i ett attraktivt läge.

Fastigheterna ligger i Fålhagen intill korsningen Liljegatan och St. Göransgatan. Detaljplanen omfattar cirka 3 000 m<sup>2</sup>.

Planuppdraget bedöms vara förenligt med intentionen i översiktsplanen.



*Flygfoto som visar planområdet och dess närmaste omgivning.*



*Översiktskarta som visar var planområdet ligger i förhållande till Centralstationen och Vaksala torg.*

## **PLATSEN**

### **Nuvarande markanvändning och planläge**

Inom fastigheten Fålhagen 43:16 finns idag en mataffär i en våning. På den intilliggande fastigheten Fålhagen 43:2 finns ett bostadshus i två våningar.

Planområdet är till största delen asfalterat, det finns dock en liten trädgård vid bostadshuset.

#### *Översiktsplan*

Fastigheten ligger inom stadsväven, där det enligt översiktsplanen är möjligt att komplettera med bostäder och lokaler för verksamhet. Fastigheten ligger också inom ett stråk som är lämpligt för bebyggelsestillskott, då det ligger centralt i staden med närhet till service av olika slag.

#### *Gällande detaljplan*

För planområdet gäller detaljplan för del av kvarteret Rosen från 1968, PL 13 Ö, detaljplan för kvarteret Rosen och Resedan från 1956, PL 13 V och detaljplan för del av Fålhagen, Pl 13 U från 1970. Detaljplanen för del av kvarteret Rosen reglerar fastigheten Fålhagen 43:16. Här får en byggnad för handel uppföras i en våning. Detaljplanen för kvarteret Rosen och Resedan reglerar fastigheten Fålhagen 43:2. Inom denna fastighet får ett bostadshus i två våningar uppföras. Den del av detaljplanen för del av Fålhagen som ingår i planområdet reglerar användningen av Liljegatan till gata.

#### **Stadsbild/ landskapsbild**

Planområdet ligger på gränsen mellan lamellhusbebyggelsen och villabebyggelsen i Fålhagen. Lamellhusen utmed Liljegatan och St. Göransgatan är tre till fyra våningar höga, bebyggelsen på fastigheterna norr och öster om planområdet utgörs av byggnader i två våningar med stora trädgårdar.

#### **Kulturarv**

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljö, *Uppsala stad*. Planområdet ligger också inom ett område som i kommunala inventeringar från 1970-talet och 1980-talet bedömdes vara en kulturmiljö.

Inom planområdet finns ett flerbostadshus ritat av Gunnar Leche.

#### **Naturmiljö**

Inom planområdet finns ingen utpekad värdefull natur. Planområdet ligger omkring 200 meter från Fålhagsparken, som är utpekad i översiktsplanen som särskilt bevarandevärd grönområde med sociala och/eller ekologiska värden.

#### **Rekreation och friluftsliv**

Planområdet ligger omkring 200 meter från Fålhagsparken, där det finns fotbollsplaner och en skridskoplan.

#### **Miljöbelastning**

Fastigheten Fålhagen 43:16 är till största delen hårdgjord, vilket innebär att dagvatten inte kan infiltreras. Inom fastigheten Fålhagen 43:2 finns en trädgård där dagvatten kan infiltrera. Dagvatten avrinner via ledningsnätet till Fyrisån. Fyrisåns ekologiska status är idag måttlig, den utslagsgivande faktorn är kiselalger, som bedöms till måttlig status, på gränsen till god. Fosforhalten i Fyrisån har god status,



men halten ligger mellan god och måttlig. Fyrisån uppnår inte god kemisk status, då kvicksilverhalten är för hög. Undantags kvicksilverhalten uppnår Fyrisån god kemisk status. Risken är att Fyrisån inte uppnår god ekologisk status till 2015 samt till 2021 samt att den kemiska statusen varken uppnås till 2015 eller 2021.

Strax utanför planområdet vid Syrengatan finns förorenad mark, då det funnits en kemtvätt där som använt lösningsmedel. Den förorenade marken är av riskklass 3 enligt MIFO-klassningen.

### **Samhälls- och naturresurser**

Planområdet ligger centralt i Uppsala med god närhet till kollektivtrafik och med cirka 1 km till Centralstationen.

Planområdet ligger inom yttre vattenskyddsområde. 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. Grundvattentäkten skyddas här av ett tjockt jordlager.

### **Hälsa och säkerhet**

De senaste uppgifterna om trafikmängd är från 1980-talet.

## **PÅVERKAN**



*Illustration som visar byggherrens förslag på ny bebyggelse i kvarteret Rosen. Illustrationen är gjord av Kjellander och Sjöberg arkitekter.*

### **Stadsbild/ landskapsbild**

Planområdet ligger i ett område med olika typer av bebyggelse. Projektets ambition är att skapa en intressant övergång mellan villastaden och lamellhusstaden. Byggnaderna blir ett skulpturalt inslag i en miljö som annars domineras av mer traditionellt utformad bebyggelse. Intilliggande bebyggelse är tvåvåningshus samt byggnader i tre till fyra våningar.

### **Kulturarv**

Den föreslagna bebyggelsen bedöms inte påverka riksintresset för Uppsala stad negativt, då den varken ligger invid de raka infartsgatorna eller kommer att påverka stadens klassiska siluett.

En kulturhistorisk bedömning ska göras av bostadshuset som Gunnar Leche har ritat. Bedömningen ska avgöra om det är möjligt att riva byggnaden.

### **Naturmiljö**

Den föreslagna bebyggelsen kommer inte att påverka utpekade naturvärden.

### **Rekreation och friluftsliv**

Detaljplanen påverkar inte rekreations- eller friluftsvärden.

### **Miljöbelastning**

En bullerutredning ska tas fram under arbetet med detaljplanen.

Den förorenade marken ligger utanför planområdet och kommer inte att påverka den nya bebyggelsen.

### **Samhälls- och naturresurser**

I samband med planläggningen ska Liljegatans sektion ses över, då det saknas cykelbana utmed den östra sidan av gatan. Detta för att förstärka gång- och cykelvägnätet i området.

Grundvattentäkten kommer inte att påverkas negativt av den nya bebyggelsen.

### **Hälsa och säkerhet**

Nya studier av trafikflöden behöver tas fram i samband med planarbetet. Dessa trafikmätningar ska ligga till grund för bullerutredningen som ska tas fram under planarbetet.

Det finns ingen risk att MKN för luft överskrids. Bebyggelsestrukturen utmed Liljegatan och S:t Göransgatan är gles och luften kan spridas över bostadsgårdar och trädgårdar.

### **Måluppfyllelse**

Detaljplanen motverkar inte några nationella, regionala eller lokala mål.

**Samlad påverkan**

Den samlade påverkan av genomförandet av detaljplanen bedöms bli liten.

**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

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

Sammanträdesdatum: 2015-03-26

**§ 81**
**Detaljplan för del av kvarteret Rosen, inom Fålhagen  
2013-002912**
**Beslut**

Plan och byggnadsnämnden beslutar

**att** genomföra plansamråd för del av kvarteret Rosen inom stadsdelen Fålhagen.

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

**Sammanfattning**

Inom fastigheten Fålhagen 43:16 med flera finns idag en mataffär i en våning. På den intilliggande fastigheten Fålhagen 43:2 finns ett bostadshus i två våningar. Fastighetsägaren till dessa fastigheter har föreslagit planläggning, för att pröva möjligheten att uppföra bostäder i fyra till fem våningar med lokal för verksamhet i bottenvåningen mot korsningen Liljegatan–Sankt Göransgatan. Detta skulle innebära att 57 nya lägenheter skapas i ett attraktivt läge.

Områdets centrala läge är attraktivt och lämpligt för bostadsbebyggelse, då det ligger med god närhet till service av olika slag, både offentlig och kommersiell.

Planområdet ligger inom stadsväven, där det enligt översiktsplanen är möjligt att komplettera med bostäder och lokaler för verksamhet. Planområdet ligger också inom ett stråk som är lämpligt för bebyggelsestillskott, då det ligger centralt i staden med närhet till service av olika slag.

**Beslutsunderlag**

Behovsbedömning

Förvaltningens skrivelse 9 mars 2015, reviderad 19 mars 2015

Arbetsutskottet föreslår samråd och ej betydande miljöpåverkan

**Expedieras till**

Genova Bostad AB

Akten

Justerandes sign

E.L. 90

Utdragsbestyrkande

Susanne Mattmar







LÄNSSTYRELSEN  
UPPSALA LÄN

Samhällsutvecklingsenheten  
Valter Perselli  
010-22 33 226  
valter.perselli@lansstyrelsen.se

UPPSALA KOMMUN Plan- och byggnadsnämnden	
Inkom	2014 -05- 12
Diariernr	2013/2912
Aktbilaga	

YTTRANDE

1 (2)

2014-05-04

Dnr: 402-2282-14

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

## Samråd om behovsbedömning av förslag till detaljplan för del av kv. Rosen, 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 bostadsbebyggelse inom fastigheterna Fålhagen 43:1, 43:15, 43:16 och 43:1. Inom planområdet ska utredas om det är möjligt att bygga tre bostadshus i fyra våningar med indragen femte våning, där bottenvåningen i ett av husen utgörs av centrumverksamhet.

Befintlig byggnad med matvarubutik samt intilliggande bostadshus är planerade att rivas.

### Kulturmiljö

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården Uppsala C40. Vid planens genomförande bör uttryck för riksintresset som avser bebyggelse-, kommunikations- och stadsplanestruktur som visar på stadens uppkomst och utveckling från medeltid till 1900-talet beaktas liksom bebyggelsens utformning, placering och inbördes rumsliga samband.

Inom planområdet finns på fastigheten Fålhagen 43:2 ett flerbostadshus ritat av stadsarkitekt Gunnar Leche. Byggnaden med omgivande trädgård är den del av den utpekade bebyggelsen och bebyggelsestrukturen i området. Byggnaden är till skillnad från mycket annan bebyggelse i kvarteret ännu relativt oförvanskad. Länsstyrelsen är positivt till att kommunen i kommande planarbete har åtagit sig att göra en kulturhistorisk bedömning av byggnaden för att pröva lämpligheten i att låta riva denna byggnad.

### 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.



LÄNSSTYRELSEN  
UPPSALA LÄN

YTTRANDE

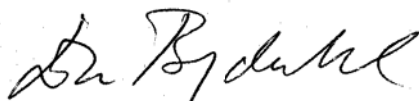
2 (2)

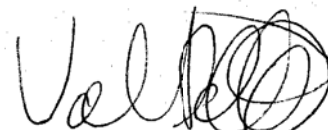
2014-05-04

Dnr: 402-2282-14

**Deltagare**

Länsarkitekt Eva Bergdahl har beslutat i detta ärende. Planhandläggare Valter Perselli. I handläggningen av ärendet har också antikvarie Louise Törnvall deltagit.

  
Eva Bergdahl

  
Valter Perselli

**SÄNDLISTA**

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