

Handläggare:  
Owe Gustafsson

Datum:  
2014-01-20

Diarienummer:  
2012/20238-1

## Miljöbedömning; Steg 1 - Behovsbedömning

Detaljplan för Kungsängen 35:4, del av Kv Vimpeln

### **BEHOVSBEDÖMNING FÖR MILJÖBEDÖMNING**

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. Kommunens checklista för behovsbedömningar utgår från förordningens bilagor 2 och 4 och har utgjort underlag för nedanstående bedömning. Samråd med kommunens plangrupp hölls 2013-12-10. Samråd med länsstyrelsen har hållits. Länsstyrelsens yttrande daterat ..... bifogas.

#### **PLANEN**

Syftet med planen är att möjliggöra uppförandet av en byggnad i 7 plan för kontor och handel. Planområdet utgörs av fastigheten Kungsängen 35:4 som ligger mellan Kungsgatan och Vimpelgatan. Planområdet omfattar 3650 kvadratmeter.

På fastigheten finns idag en före detta verkstadsbyggnad. Den största verksamheten i huset är en butik för yrkeskläder.

---

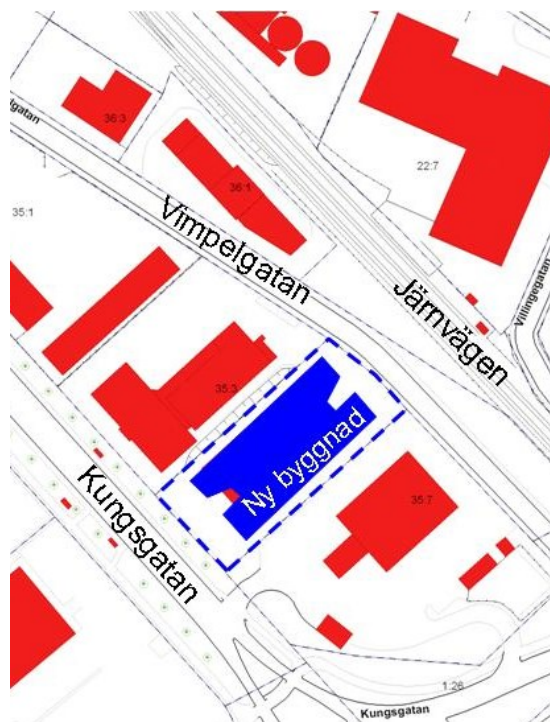
Plan- och byggnadsnämnden

Postadress: Uppsala kommun, kontoret för samhällsutveckling • 753 75 UPPSALA •

Besöksadress: Stadshuset, Vaksalagatan 15

Telefon: +46 18 - 727 00 00 • Fax: +46 18 - 727 46 61 • E-post: plan-byggnadsnamnden@upsala.se

www.upsala.se



Föreslagen byggnad .Plangränsen markerad

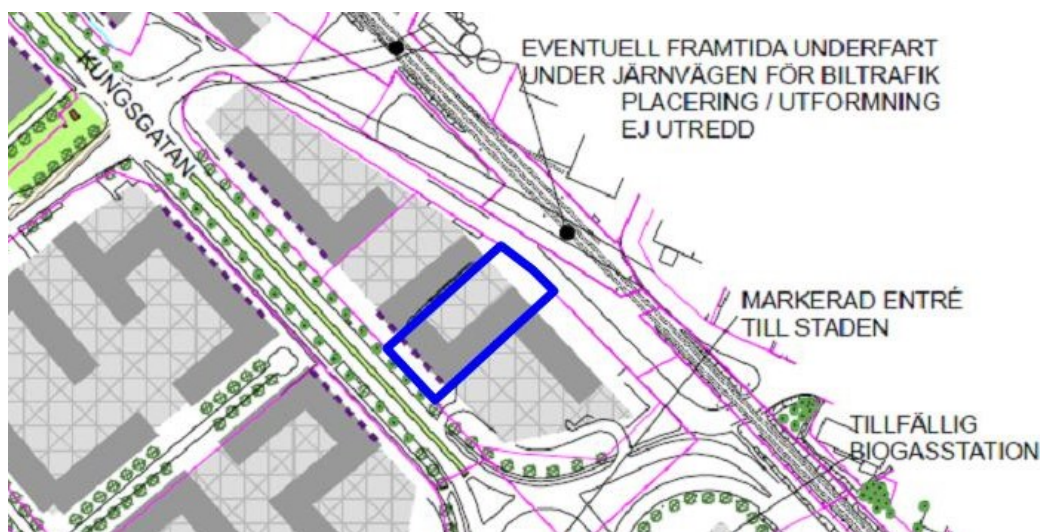
## PLATSEN

### Nuvarande markanvändning och planläge

På fastigheten Kungsängen 35:4 finns idag en före detta verkstadsbyggnad uppförd 1962 samt till- och ombyggd vid ett par tillfällen. I byggnaden finns verksamheter som tillhandahåller yrkeskläder, reklamprodukter, inredning och sportpriser. På intilliggande fastigheter finns i nordväst en kontorsbyggnad i 4 våningar och i sydöst en bensinstation.

### Översiktsplan

Översiktsplan 2010 pekar på ett stort behov av tillkommande lokalytor på grund av en ökande befolkning. För platsens utveckling gäller program för Kungsängen godkänt i Byggnadsnämnden 2009-01-28. Enligt programmet är den östra sidan av Kungsgatan mest lämpad för handel och kontor.



Utdrag ur programmet

### *Gällande detaljplan*

Gällande detaljplan PL 56 U vann laga kraft 1985-09-11. Den gällande detaljplanen tillåter småindustri och handel. Byggnadshöjden får vara högst 8,0m



*Utdrag ur gällande detaljplan*

### **Stadsbild/ landskapsbild**

Planen berör stadsbilden då området ligger utmed Kungsgatan som utgör entré till stadskärnan söderifrån. Fastigheten är även synlig från järnvägen. Den föreslagna förändringen bedöms kunna ge platsen ett bättre bidrag till stadsbilden än den nuvarande byggnaden. Siktlinjer från stadens infartsvägar mot stadens märkesbyggnader kommer att studeras i planarbetet.

### **Kulturarv**

Enligt detaljplan 2010 ligger fastigheten inte inom något av planens definierade kulturmiljöområden. Historiska kartor tyder på att platsen var obebyggd fram till 1960-talet på den nuvarande byggnaden uppfördes.

### **Naturmiljö, rekreation och friluftsliv**

Platsen har inga betydande naturmiljövärden eller betydelse för rekreation/friluftsliv.

### **Miljöbelastning**

Planområdet ligger nära järnvägen och även nära Kungsgatan som har hög trafikbelastning. Trafiken ger upphov till buller i båda fallen och beträffande biltrafiken även luftföroreningar.

Området ligger inom yttre vattenskyddsområde. Detta innebär att markarbeten inte får ske djupare än till 1 meter över högsta grundvattenyta. Dagvatten avleds till Fyrisån via dagvattennätet i Kungsängen. Den föreslagna användningen av området bedöms inte ge en högre miljöbelastning än den nuvarande.

På grannfastigheten i sydöst, Kungsängen 35:7, ligger en bensinstation. Stationens verksamhet har orsakat en känd markförorening som delvis återstår att efterbehandla. Föroreningen uppkom genom spill vid påfyllning av de underjordiska tankarna, vars påfyllningsställe ligger i fastighetsgräns mot planområdet. Det är lämpligt att efterbehandlingen fullföljs i samband med att den be-

fintliga byggnaden rivs. Det skulle innebära en minskad risk för miljöbelastning på grund av den förorenade marken.

### **Samhälls- och naturresurser**

Planområdet ligger nära järnväg och inom reservat för framtida järnväg. Det ligger också utmed ett planlagt stomlinjestråk och inom yttre vattenskyddsområde.

### **Hälsa och säkerhet**

Planområdet störs av trafikbuller från Kungsgatan och från järnvägen samt luftföroreningar från trafiken på Kungsgatan. Dagvatten avleds till Fyrisån via dagvattennätet. Järnvägstransporter av farligt gods passerar nära planområdet. Planområdet ligger utanför den zon där risk för översvämning från Fyrisån bedöms föreligga.

### **PÅVERKAN**

Planen avser att reglera frågor avseende:

- Nybyggnad av hus för kontor och handel.

### **Stadsbild/ landskapsbild**

Stadsbilden sett från Kungsgatan och från passerande persontåg kommer att påverkas. Den nya byggnaden kommer att vara högre än den befintliga och kommer därmed att synas mer. Byggnaden kommer att få en mer genomtänkt arkitektur än den befintliga och tomtmarken runt om huset kommer att få ett ändamålsenligt utförande. Förändringen bedöms vara till det bättre.

### **Kulturarv**

Den befintliga byggnaden har inte något kulturmässigt bevarandevärde.

### **Naturmiljö samt rekreation och friluftsliv**

Inga grönytor kommer att bebyggas. Planområdet berör inga identifierade områden för naturvård och friluftsliv, grönstruktur inom stadsväven, ekologiska och landskapsmässiga värden eller tätortsnära friluftsmark och natur till skolor.

### **Miljöbelastning**

Planområdet ligger intill Kungsgatan som har relativt stora trafikmängder och som alstrar buller. Detta kommer att utredas under planarbetet.

Där Kungsgatan passerar stadskärnan finns problem att uppfylla miljökvalitetsnormen för luftkvalitet. Där Kungsgatan passerar planområdet är både trafiken och bebyggelsen mindre tät.

Den planerade byggnaden kommer ge en viss ökning av trafikmängden då den förväntas rymma fler anställda i verksamhet och attrahera fler kunder och besökare än den nuvarande byggnaden.

På grannfastigheten söderut, Kungsängen 35:7, ligger en bensinstation. Stationens verksamhet har orsakat en känd markförorening. Föroreningen uppkom genom spill vid påfyllning av de underjordiska tankarna, vars påfyllningsställe ligger vid fastighetsgräns mot planområdet. Föroreningen har utretts och dokumenterad efterbehandling har utförts. Dokumentationen visar också att efter-

behandlingen har utelämnat delar av föroreningarna. Byggherren kommer att begära att verksamhetsutövaren på bensinstationen fullföljer efterbehandlingen i samband med att den befintliga byggnaden rivs. Det innebär att risken för miljöbelastning orsakad av förorenad mark minskar.

Påfyllningsstället till bensinstationens underjordiska tankar ligger i direkt anslutning till fastighetsgränsen mot planområdet. Det är möjligt att den kan komma att behöva flyttas längre bort av säkerhetsskäl. Frågan kommer att hanteras under planarbetet.

Planområdet avvattnas via dagvattensystemet till Fyrisån. Dagvattenfördröjning och rening ska undersökas och lösningar specificeras genom en dagvattenutredning i det fortsatta planarbetet. Preliminärt bedöms påverkan på miljö kvalitetsnormerna för Fyrisån av en ökad dagvattenavrinning från området vara försumbar.

### **Samhälls- och naturresurser**

Planområdet ligger nära järnväg och inom reservat för framtida järnväg. Det ligger också utmed ett planlagt stomlinjestråk och inom yttre vattenskyddsområde.

Planen innebär ett mer effektivt utnyttjande av befintlig infrastruktur vilket kan anses bidra till ett hushållande av resurser.

Planen kommer att upplysa om att gällande vattenskyddsföreskrifter ska beaktas, eventuell dispens måste sökas hos Länsstyrelsen för exempelvis pålning. Planen berör samhälls- och naturresurser men antas inte medföra risk för betydande miljöpåverkan

### **Hälsa och säkerhet**

Planområdet ligger utmed Kungsgatan som är belastad med trafik som resulterar i buller och luftföroreningar. Planen kan innebära något ökad trafik i området. Den tillkommande bebyggelsen kommer att vara utsatt för buller och vibrationer från järnvägen. Detta ska studeras vidare i planarbetet. Avståndet till järnvägen är cirka 40 meter och därmed uppfylls gällande krav på säkerhetsavstånd vad gäller risken för urspårning med farligt gods.

### **Måluppfyllelse**

Detaljplanen motverkar inte några nationella, regionala eller lokala mål.

### **Samlad påverkan**

Det finns möjlighet till positiv miljöpåverkan när det gäller planförslagets inverkan på stadsbilden beroende på utformningen av byggnaden mot Kungsgatan och mot järnvägen. Det kan finnas risk för negativ miljöpåverkan när det gäller hälsa och säkerhet, eftersom planområdet är utsatt för trafikbuller.

Det finns stora möjligheter att i detaljplanearbetet ta tillräckligt stor hänsyn för att undvika betydande negativ påverkan. Den samlade bedömningen av föreslagen markanvändning är att de olika miljöaspekterna inte kommer att leda till betydande negativ miljöpåverkan, varken enskilt eller sammanvägt.

## **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  
2014-04-10Sida  
8

§ 135

Diariennr: 2012-020238

**Detaljplan för del av kvarteret Vimpeln, Kungsängen****Beslut**

Plan- och byggnadsnämnden beslutar att genomföra plansamråd för detaljplan för del av kvarteret Vimpeln.

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

**Sammanfattning**

Byggherren och markägaren Sh Bygg Fastighetsutveckling AB har tagit fram förslag till detaljplan för del av kvarteret Vimpeln. Planen omfattar ca 14 500 m<sup>2</sup> bruttoarea (inklusive cirka 3 000 m<sup>2</sup> i källarplan) och syftar till att möjliggöra ett kontorshus i sju våningar med handel och centrumverksamhet i bottenplan och parkeringsgarage i källarplan.

Detaljplanearbetet har föregåtts av detaljplaneprogram (Program för Kungsängen).

Planområdet ligger i Kungsängens södra del. Planen gränsar mot Kungsgatan i väster och Vimpelgatan i öster. Söder om området ligger en bensinstation och norr om området en kontorsfastighet.

**Beslutsunderlag**




Tjänsteskrivelse  
Plankarta  
Planbeskrivning med illustrationer  
Stadsbildstudie  
Behovsbedömning

**Beslutsgång**

Arbetsutskottet föreslår samråd och ej betydande miljöpåverkan.

**Expedieras till**

Sökanden  
Akten

Justerandens sign 			Utdragsbestyrkande 
--	---	--	---



LÄNSSTYRELSEN  
UPPSALA LÄN

Samhällsutvecklingsenheten  
Anders Wilandson  
010-22 33 304  
anders.wilandson@lansstyrelsen.se

UPPSALA KOMMUN Plan- och byggnadsnämnden	
Inkom	2014 -02- 03
Diariernr	2012/20238
Aktbilaga	

YTTRANDE

1(1)

2014-01-31

Dnr: 402-328-14

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

## Samråd om behovsbedömning till detaljplan för Kungsängen 35:4, del av Kv Vimpeln, 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

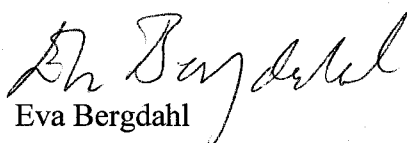
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av en byggnad i sju plan för kontor och handel. På fastigheten finns idag en före detta verkstadsbyggnad som idag bl.a. innehåller en butik för yrkeskläder. Planområdet ingår i program för Kungsängen, godkänt av Byggnadsnämnden 2009-01-28. Programmet ska ligga till grund för en förnyelse och omvandling av Kungsängens arbetsområde till en blandad stadsmiljö med bostäder, arbetsplatser, butiker och annan service.

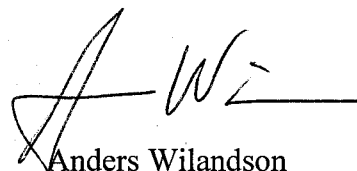
### Behovsbedömning

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). Förhållanden på plats, projektets påverkan på omgivningen och det som kan påverka planens lämplighet, får behandlas och bedömas inom ramen för planarbetet.

### Deltagare

Länsarkitekt Eva Bergdahl har beslutat i detta ärende. Planhandläggare Anders Wilandson har varit föredragande.

  
Eva Bergdahl

  
Anders Wilandson

### SÄNDLISTA

Inom länsstyrelsen: SUE (2 ex)