

Handläggare:
Elin Eriksson, Louise Granér

Datum:
2019-09-10

Diarienummer:
PBN 2017–003054

Undersökning

Detaljplan för Östra Sala backe, etapp 3

UNDERSÖKNING – RISK FÖR BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

När en kommun upprättar eller ändrar en detaljplan ska kommunen bedöma om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Detta kallas i miljöbalkens sjätte kapitel för undersökning (MB 1998:808, 2017:955). Undersökning är upprättad enligt miljöbedömningsförordningen (2017:966) och identifierar omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan enligt 5§. Samråd med berörda kommunala förvaltningar och bolag har skett vid startmöte 18 juni 2018.

BAKGRUND

Planens syfte är att omvandla den mark som tidigare upptogs av en kraftledningsgata till bebyggelsekvarter med i första hand bostäder, men även förskola, friskvårdsanläggning och lokaler för centrumändamål.

Planområdet är den tredje etappen av fyra av exploateringsprojektet Östra Sala backe. I denna etapp planeras för ca 400–500 bostäder. Verksamheter och kontor planeras huvudsakligen i det nordligaste kvarteret men även i bottenvåningarna på övriga kvarter.

Byggnadshöjden föreslås följa samma skala som i tidigare etapper och föreslås huvudsakligen ligga mellan 3–7 våningar men med en högre accentbyggnad närmast Gränby centrum.

Detaljplan

Området omfattas idag delvis av fyra stycken detaljplaner:

- Förslag till ändrad stadsplan för kvarteret Gräslöken m. fl. fastställd 1969
- Detaljplan för del av kv. Vinkelhaken fastställd 1992
- Detaljplan för Österleden/Fyrislundsgatan fastställd 2006
- Detaljplan för kv. Ritstiftet fastställd 2002

Planområdet är huvudsakligen planlagd som park/skydd, parkering samt gatumark.

Översiktsplan

I gällande översiktsplan, ÖP 2016, pekas Fyrislundsgatan ut som ett stadsstråk vilket bland annat innebär att kollektivtrafik och stadslivskvaliteter ska prioriteras längs gatan. Gränby centrum pekas ut som en stadsnod vilket innebär att det ska vara en knutpunkt för kollektivtrafik och stadsliv med hög koncentration av bebyggelse, personintensiva verksamheter, service och verksamheter. Även Årsta torg pekas ut i översiktsplanen och ställningstagandet är bland annat att platsen ska vara en plats för vardagsservice och ha hög koncentration av bebyggelse.

Något ytterligare beskrivning om den fysiska utvecklingen av Östra sala backe ges inte i Översiktsplanen men hänvisning ges till det program som redovisas nedan.

Planprogram

Ett planprogram för det tidigare kraftledningsstråket i Östra Sala backe godkändes av KS 2011-01-12 som ett underlag för detaljplanearbete och genomförandeåtgärder i övrigt i planområdet. Enligt programmet är visionen för Östra Sala backe är att skapa en sammanhållen stadsstruktur som kopplar ihop Sala backe och Årsta och därigenom "läker" stadsväven. Den traditionella stadens uppbyggnad med tydliga gator och kvarter är förebild för Östra Sala backe. Kvarteren varierar i storlek och form beroende på hur lokalgatunätet möter Fyrislundsgatan. Intressanta kvartersformer och spännande gatuperspektiv kan på så vis skapas. Fyrislundsgatan som barriär ska överbryggas och ges en funktion och utformning som stadsgata med inslag av verksamheter. Johannesbäcksgatan ska utformas som en grön gata och biltrafiken ska dämpas.

Östra Sala backe rymmer totalt ca 2 000 bostäder väster om Fyrislundsgatan. På den östra sidan är marken i privat ägo, men kan uppskattningsvis inrymma ytterligare ca 500 bostäder. Årsta centrum utvecklas med handel, olika servicefunktioner, kultur, idrott, kontor och bostäder, och utgör områdets naturliga mötesplats. Tillkommande behov av förskolor, skolor och särskilda boendeformer kan tillgodoses inom programområdet men även genom att finna lämpliga platser inom Årsta och Sala backe. Bebyggelsen ges en egen karaktär och ett spännande uttryck. Strukturen ska bygga på variation enligt principen högt - lågt - tätt.



Bild till vänster visar en tidig skiss på hur området kan komma att utformas. Bild till höger visar hur planområdet förhåller sig till övriga etapper i Östra Sala backe.

PLANEN, miljöbedömningsförordningen 5§ 1, a-d

I vilken utsträckning anger/har planen

- förutsättningar för verksamheter eller åtgärder?

Planläggningen möjliggör centrumverksamheter inklusive kontor i det norra kvarteret närmast Gränby centrum och i bottenvåningen på de övriga kvarteren.

- betydelse för andra planers miljöeffekter?

Detaljplanen bedöms inte ha någon betydelse för andra planers miljöeffekter.

- betydelse för hållbar utveckling?

Detaljplanen ger förutsättningar för en tät bebyggelsestruktur i ett läge där tillgången till service och kollektivtrafik är god. Detta ger förutsättningar för en hållbar stadsutveckling.

- betydelse för möjligheter att följa miljölagstiftningen?

Detaljplanen innebär inga hinder för att miljölagstiftningen ska kunna följas. Det centrala läget med god tillgång till service och kollektivtrafik ger bättre förutsättningar att uppnå uppsatta miljömål än andra typer av lokaliseringar.

PLATSEN, miljöbedömningsförordningen 5§ 2,8,9

Har platsen erkänd skyddsstatus?

Planområdet ligger i direkt anslutning till det riksintresseområde för kulturmiljövården, C 36 Vaksala, som pekas ut och avgränsas i kommunens översiktsplan. Utbyggnaden av Gränby centrum och de utbyggda vägarna i området har inneburit att upplevelsen av och förståelsen för både kyrkomiljön och kulturlandskapet kraftigt har förändrats och förståelsen för hur kulturlandskapet hänger samman har därmed försvårats. Med bakgrund av detta bedöms inte planområdet ingå i riksintresseområdet.

I direkt anslutning till planområdet västerut finns även riksintresset Uppsala stad, C 40 (riksintresse för kulturmiljövården) inklusive en för riksintresset utpekad viktig siktlinje (siktlinjen vid Vaksalagatan mot Carolina rediviva).

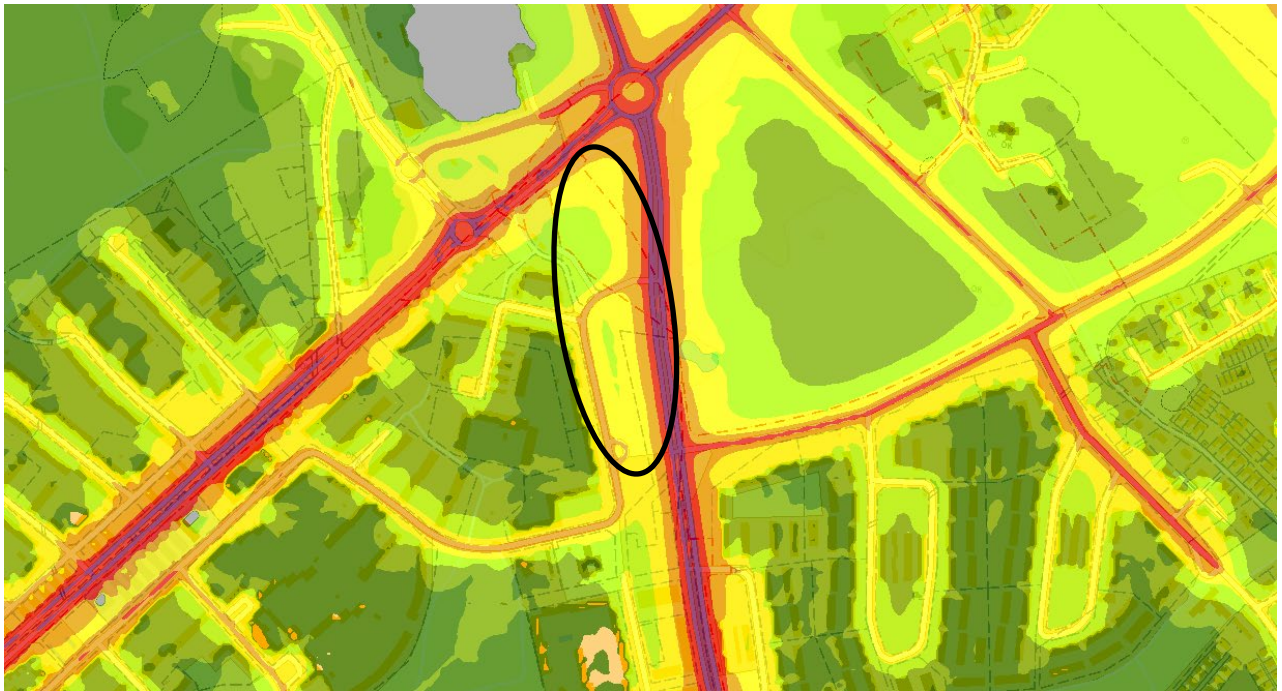
Öster om planområdet finns ett större fornlämningsområde av lämningstypen grav- och boplatssområde, som är en del av riksintresseområdet (C 36 Vaksala). Fornlämningsområdet separeras från planområdet genom Fyrislundsgatan. Bakom gravfältet, i riktning mot nordöst, finns Vaksala kyrka och prästgård.

Finns kända miljöproblem på platsen?

Planområdet ligger i anslutning till större trafikleder och påverkas därigenom både av trafikbuller och luftföroreningar.

Buller

Planområdet ligger i direkt anslutning till Fyrislundsgatan och Vaksalagatan som båda är trafikintensiva gator. Detta innebär att områdets norra och östra delar därmed utsätts för förhållandevis höga bullernivåer. Nivåerna är högst närmast Fyrislundsgatan men nivåerna avtar snabbt med avstånd och huvuddelen av planområdet har god ljudmiljö.



Bilden visar ett utdrag ur bullerkartläggning 2017. Planområdets läge markeras med svart ellips.

Luftkvalitet

De högsta halterna av partiklar och kvävedioxid finns på Fyrislundsgatan. Både partikel- och kvävedioxidhalterna ligger under de nivåer som utgör miljömål och miljökvalitetsnormer. Hur halterna förhåller sig till målen och normerna redovisas i tabell nedan.

Luftförorening	Halter enligt SLB:s analys (år 2015).*	Miljömål	Miljökvalitetsnorm
PM10 år	10-15 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	15 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
PM10 dygn	25-30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
NO ₂ år	15-20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
NO ₂ dygn	30-36 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	- (finns ej)	60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
NO ₂ timme	54-60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	90 $\mu\text{g}/\text{m}^3$

*Halterna gäller de högsta redovisade halterna på Fyrislundsgatan, övriga redovisade halter är lägre.

Markföroreningar

I detaljplanen för etapp 2 utreddes risken för markföroreningar där fundamenten för kraftledningen tidigare stått och man fann att halten svavel understiger miljö- och hälsoskyddsnämndens rekommenderade gräns. Inget underlag finns som tyder på att föroreningshalterna skulle vara högre i detta planområdet.

Är platsen redan påverkad eller sårbar av något skäl?

Grundvatten

Huvuddelen av planområdet ligger enligt kartering inom område där känsligheten för grundvatten är hög. En framtagen geoteknisk utredning visar dock att denna klassning inte stämmer, att det inte råder hög risk för negativ påverkan på grundvattnet. Detta utredningsmaterial kommer att ingå i samrådshandlingarna.

PÅVERKAN, miljöbedömningsförordningen 5§ 3,4,5,6

Befolkning och människors hälsa

Ny bebyggelse ska utformas så att bullerförordningens följs. Genom att placera byggnadskroppar mot Fyrislundsgatan kan ljudmiljön i området förbättras. Vilka ljudnivåer som blir i området efter att exploateringen genomförts kommer dock att utredas i planprocessen.

Vaksalagatan har ett utökat utbyggnadsförbud på 30 m, detta kommer att beaktas under planarbetet.

Mark, jord, vatten

Exploateringen innebär att marken till stor del blir hårdgjord vilket innebär att en lösning för hur dagvattnet ska hanteras behöver tas fram. En dagvattenutredning kommer att tas fram under planarbetet.

Luft

Detaljplanens genomförande medför en trafikökning inom området samt en ändrad gatustruktur. Där luftföroreningarna idag har högst halter, vid Fyrislundsgatan, kommer dock gaturummet fortsatt vara öppet mot öster och trafikökningen blir, procentuellt sett, liten. Med utgångspunkt i detta bedöms eventuella förändringar av luftkvaliteten vara mycket begränsade och miljömål och miljökvalitetsnormer bedöms uppnås även efter detaljplanens genomförande.

Landskapsbild/Stadsbild

Detaljplanens genomförande fortsätter den struktur som tidigare byggts och planeras i Östra Sala backe och innebär att tidigare etapper vävs ihop med Gränby centrum. Som helhet bidrar exploateringen också till att Sala backe får en bättre sammankoppling med stadsdelarna Årsta och Gränby. Då planområdets kvaliteter idag är mycket begränsade bedöms exploateringen vara positiv eftersom det ger en sammanhållen stadsstruktur samt att den nya bebyggelsen kan bidra med fler arkitektoniska kvaliteter och fler visuella upplevelser.

För den befintliga bebyggelsen närmast planområdet, belägen i Sala backe, innebär bebyggelsen att sikten mot det öppna landskapet försämras. Dock innebär exploateringen att ny arkitektur och stadsliv tillförs platsen vilket också kan uppfattas som ett mervärde.

I nordligaste delen av planområdet, vid rondellen nära Gränby centrum, kan det bli aktuellt med en något högre byggnad som med höjd och utmärkande arkitektur kan fungera som ett landmärke i området. Då platsen för denna byggnad är beläget där två stora trafikleder möts så bedömd detta vara ett lämpligt läge för en accentbyggnad.

Under planarbetets gång kommer det även studeras om/eller var det kan vara lämpligt att spara siktlinjer mot Vaksala kyrka för att kyrkan ska behålla sin funktion som landmärke i området. Det kommer även studeras vilka byggnadshöjder som är lämpligt i planområdets norra del.

Kulturmiljö

Riksintresset och fornlämningarna har visats hänsyn genom planområdets avgränsning, som innebär att exploatering endast tillåts på västra sidan av Fyrislundsgatan.

En bedömning är att riksintresset för Uppsala stad (C 40) eller Vaksala (C 36) inte kommer att påverkas av exploateringen. Under planarbetet kommer det dock studeras om/hur exploateringen närmst Vaksalagatan påverkar siktlinjerna in mot Uppsalas märkesbyggnader.

Hushållning med mark och vatten

Planområdet kommer att planeras med en tät bebyggelsestruktur för att markanvändningen ska bli effektiv. Området ligger också placerad i ett stadsväven men har idag både låga sociala och ekologiska värden.

RISKER FÖR MÄNNISKORS HÄLSA ELLER FÖR MILJÖN, miljöbedömningsförordningen 5§ 7

Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära några risker för människors hälsa eller för miljön.

BEDÖMNING

Planens genomförande bedöms bidra till en hållbar stadsutveckling eftersom bebyggelsen ger förutsättningar för hållbart resande samt korta transporter. Detaljplanen kan innebära viss påverkan av kulturmiljön men utformningen ska göras för att inte påverka riksintresset negativt. Genom en hållbar dagvattenhantering ska detaljplanen inte påverka miljö, hälsa eller naturvärden.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att ett genomförande av Detaljplan för Östra Sala backe, etapp 3 inte kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap. 11§ behöver därför inte upprättas.

PLAN- OCH BYGGNADSNÄMNDEN



LÄNSSTYRELSEN
UPPSALA LÄN

Yttrande

1(2)

2019-09-30

402-6517-2019

Uppsala kommun

Johan Morhed
Planhandläggare
010-2233450
johan.c.morhed@lansstyrelsen.se

Samråd om undersökning gällande detaljplan för Östra Sala backe, etapp 3, Uppsala kommun, Uppsala län

Kommunen har för rubricerad detaljplan begärt samråd med Länsstyrelsen om undersökning enligt 6 kap 6 § miljöbalken samt 5 § miljöbedömningsförordning (2017:966).

Syftet med planförslaget

Syftet med detaljplanen är att omvandla den mark som tidigare upptogs av en kraftledningsgata till bebyggelsekvarter med i första hand bostäder, men även förskola, friskvårdsanläggning och lokaler för centrumändamål.

Samråd om undersökning

Länsstyrelsen bedömer att rubricerad detaljplan inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 3 § miljöbalken samt 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Övriga synpunkter

Biotopskydd enligt 7 kap 11§ (1998:808) miljöbalken

Alléer som uppfyller följande definition omfattas av det generella biotopskyddet enligt 7 kap 11§ miljöbalken:

Lövträd planterade i en enkel eller dubbel rad som består av minst fem träd längs en väg eller det som tidigare utgjort en väg eller i ett i övrigt öppet landskap. Träden ska till övervägande del utgöras av vuxna träd.

Länsstyrelsen anser att det generella biotopskyddet ska beaktas under planprocessen. Länsstyrelsen vill påminna om att biotopskyddet är en förbudslagstiftning och att det behövs särskilda skäl för att dispens ska kunna medges. I första hand ska alltid möjligheten att bevara alléträden utredas.

Länsstyrelsen anser att alléträd som måste tas ner (där särskilda skäl finns) ska ersättas med minst lika många träd av så lika trädslag som möjligt. Vid avverkning av värdefulla äldre träd ska den förlorade livsmiljön kompenseras ytterligare genom exempelvis faunadepåer, mulmholkar etcetera.



Skadeförebyggande åtgärder för kvarvarande träd behöver också hanteras inom ramen för planprocessen samt tydligt framgå i genomförandebeskrivningen.

Fridlysta arter

Fynd av den fridlysta arten backsippa inom planområdet har inrapporterats i artportalen.

Backsippa är fridlyst enligt 8 § (2007:845) artskyddsförordningen.

Det innebär att det är förbjudet att i den omfattning som framgår av bilagan

1. plocka, gräva upp eller på annat sätt ta bort eller skada exemplar av växterna, och
2. ta bort eller skada frön eller andra delar.

Inom ramen för planarbetet behöver eventuell förekomst av arten utredas samt en bedömning göras av hur artens bevarandestatus påverkas av planerad exploatering.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av chef för plan- och bostadsenheten Annika Israelsson med planhandläggare Johan Morhed som föredragande. I den slutliga handläggningen har också naturvårdshandläggare Emilia Wolfhagen medverkat.

Ärendet har hanterats med digital signering och har därför inga underskrifter.

Plan- och byggnadsnämnden
Protokoll

Datum:
2020-12-17

Plan- och byggnadsnämndens protokoll torsdagen den 17 december 2020

Plats och tid

Bergius, Stationsgatan 12, och digitalt via Teams, klockan 13:00–16:55


Paragrafer

275–299

Justeringsdag

Fredagen den 18 december 2020

Underskrifter



.....

Ylva Stadell, ordförande



.....

Therez Almerfors, justerare



.....

Peter Jernberg, sekreterare

ANSLAG: Protokollet är justerat. Justeringen har meddelats genom anslag på kommunens digitala anslagstavla.

Protokollet anslås: 2020-12-18

Sista dag att överklaga: 2021-01-08

Plan- och byggnadsnämnden
Protokoll

Datum:
2020-12-17

Närvarande

Beslutande

Ylva Stadell (S), ordförande
Anders A Aronsson (L), närvarar på distans
Therez Almerfors (M), närvarar på distans
Ingela Ekrelius (V), närvarar på distans
Erik Dagnesjö (S), närvarar på distans
Kia Solid (S), närvarar på distans
Sebastian Sirén (S), närvarar på distans
Lars Friberg (MP), del av § 277, §§ 278–299, närvarar på distans
Lars Tufvesson (M), närvarar på distans
Freija Carlstén (C), närvarar på distans
Magne Björklund (V), närvarar på distans
Peter Bytar (SD), §§ 275–283, 285–299, närvarar på distans
Peter Burman (S), §§ 275, 276, del av § 277, närvarar på distans
Sten Sundeman (M), närvarar på distans
Lars-Gunnar Sjö (M), § 284, närvarar på distans

Ej tjänstgörande ersättare

Peter Burman (S), del av § 277, §§ 278–299, närvarar på distans
Kerstin Lundberg (MP), del av § 277, §§ 278–299, närvarar på distans
Lars-Gunnar Sjö (M), §§ 275–283, 285–299, närvarar på distans
Anders Dahlin (C), närvarar på distans
Kjell Haglund (V), del av § 277, §§ 278–299, närvarar på distans

Övriga närvarande

Anna Axelsson, bitr. stadsbyggnadsdirektör, närvarar på distans
Elisabet Jonsson, avdelningschef, närvarar på distans
Områdes- och enhetschefer och handläggare vid föredragning, närvarar på distans.

Närvarorätt

Plan- och byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar Heba Al-Husseini,
bygglovshandläggare, närvarorätt under sammanträdet. Heba närvarar på distans.

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande

§ 288

Detaljplan för Östra Sala backe, etapp 3b

PBN 2020-001408

Beslut

Plan- och byggnadsnämnden beslutar

1. **att** genomföra plansamråd för Detaljplan för Östra Sala backe, etapp 3b, samt
2. **att** ett genomförande av detaljplanen inta antas medföra risk för betydande miljöpåverkan

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en fortsatt stadsutveckling i Östra Sala backe, längts norrut inom programområdet där Fyrislundsgatan möter Vaksalagatan. Detaljplanen möjliggör ett kontorskvarter med publika verksamhetslokaler samt en friskvårdsanläggning i bottenvåningen. Totalt möjliggör detaljplanen cirka 23 000 kvadratmeter kontors- och verksamhetsyta. Kvarteret ska bidra till att skapa en levande och varierad stadsmiljö som länkar samman Östra Sala backe med de omgivande stadsdelarna Gränby och Sala backe. Detaljplanen bidrar till att tillskapa arbetsplatser i de östra stadsdelarna och en utveckling av stadsnoden i enlighet med kommunens översiktsplan. Innehållet och utformningen av bottenvåningarna är viktiga för att skapa stadsliv. Byggnadernas strategiska läge vid infarten till Uppsala stad ställer höga krav på byggnadernas arkitektoniska kvalitet.

Den föreslagna bebyggelsen utgörs av tre volymer, där två av dem är sammanbyggda mot Fyrislundsgatan i syfte att möjliggöra flexibla och attraktiva kontorsytor. Detaljplanen möjliggör hushöjder motsvarande fem till sju våningar plus indragna takvåningar. Genom kvarteret går ett generöst stråk som kan användas som entrézon, för dagvattenhantering och som passage genom kvarteret i nord-sydlig riktning. En ny gång- och cykelbana anläggs utmed Vaksalagatan och Fyrislundsgatan. I väster planläggs en torgyta som stärker kopplingen till Gränby Centrum och en framtida passage över Vaksalagatan. Parkering ordnas i garage under mark och bebyggelsen angörs via en ny lokalgatan söder om kvarteret.

Uppsala kommun är markägare inom planområdet. Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott beslutade i maj 2019 att markanvisa kvarteret till Atrium Ljungberg AB.



Plan- och byggnadsnämnden
Protokoll

Datum:
2020-12-17

§ 288, forts.

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen och planprogrammet för Östra Sala backe.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse den 30 november 2020, reviderad den 10 december 2020
- Bilaga 1. Planbeskrivning, arbetsmaterial
- Bilaga 2. Plankarta, arbetsmaterial
- Bilaga 3. Undersökning

Arbetsutskottet föreslår samråd.

Expediering

Protokollet expedieras till

- Uppsala kommun - Mark och exploatering
- Atrium Ljungberg AB
- Akten

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande