

Handläggare:  
Jenny Andreasson

Datum:  
2014-07-09

Diarienummer:  
**PLA 2013-020002**

## Miljöbedömning; Steg 1 - Behovsbedömning

Detaljplan för Kvarngärdet 60:1 m.fl.

### **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 6/4-2014.

#### **PLANEN**

Detaljplanen syftar till att möjliggöra bostäder på befintliga parkeringar och grönytor mot Gamla Uppsalagatan mellan Tycho Hedéns väg och Vattholmavägen. Detaljplanen ska pröva om sammanlagt cirka 35 000 m<sup>2</sup> bruttoarea fördelat på cirka 350 lägenheter kan tillåtas. Gamla Uppsalagatans innehåll och funktion ska utredas parallellt med planarbetet för att stödja utveckling mot stadsstråk och klargöra gränsdragningen mellan allmän plats och kvartersmark. Planområdet omfattar Kvarngärdet 4:4, 5:5, 5:3, 60:1 samt del av Kvarngärdet 1:21, 1:22, 1:4 och 3:1. Planområdet har avgränsats så att det omfattar en del av parken söder om Kantorsgatan vilken ska utredas för kompletterande funktioner såsom t.ex. förskola. Förslaget bedöms vara förenligt med gällande översiktsplan.

Tidpunkten för ett beslut om antagande uppskattas till första halvåret 2015 under förutsättning att planprocessen kan genomföras i sin helhet.

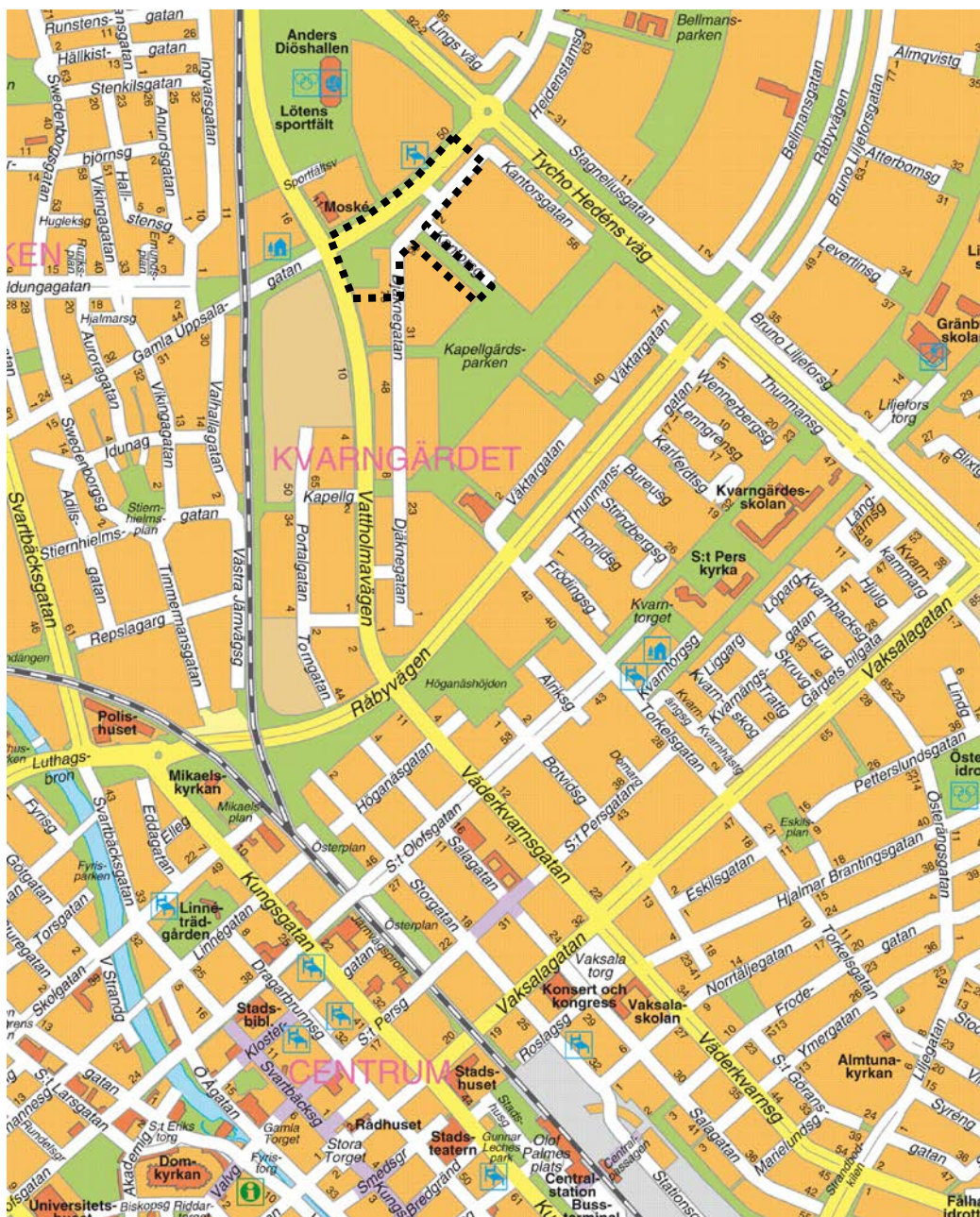


*Karta som visar det ungefärliga planområdet markerat med streckad linje.*

## **PLATSEN**

### **Nuvarande markanvändning och planläge**

Planområdet ligger centralt i Uppsala i stadsdelen Kvarngärdet och omgärdas av Gamla Uppsalagatan, Vattholmavägen, Kantorsgatan och Djäknegatan. Inom planområdet finns markparkering och grönytor, samt del av Gamla Uppsalagatan och en park. Planområdet är cirka 2 hektar och ligger cirka 2 km från centralstationen.



Orienteringskarta med planområdet markerat med svart streckad linje.

### Översiktsplan

Översiktsplanen för Uppsala kommun anger att planområdet ligger inom stadsväven. Inom stadsväven förutsätts förändringar ske i riktning mot en intensivare markanvändning, vilket innebär att förtätning kan ske här. Förtätningen ska visa hänsyn till platsens karaktär och tillföra kvaliteter för närmiljön så att väsentliga värden för stadens grönstruktur bibehålls eller stärks.

Planområdet ligger längs Gamla Uppsalagatan som enligt översiktsplanen ska utvecklas till ett stadsstråk på sträckan mellan Svartbäcksgatan och stadsdelscentrumet vid Heidenstams torg. Enligt översiktsplanen ska stadsstråken utvecklas till livfulla gator med variation, inslag av platsbildningar som inbjuder till

aktivitet och med hög kvalitet i de offentliga rummen. Gaturummen längs stadsstråken ska ha mått och utformning som ger kontakt tvärs över gatan. Riktlinjerna anger att det ska finnas verksamhetslokaler i bottenvåningen mot gatan i kvarter med bostäder. Gamla Uppsalagatan ingår enligt översiktsplanen i huvudgatunätet och är klassad som huvudgata nivå 2 vilket innebär att den har lägre förmåga att hantera stora trafikmängder och hastigheter samt att kollektivtrafiken prioriteras. Gatan är inte utpekad som stomlinjestråk.

Nordöst om planområdet ligger området kring Tycho Hedéns väg som är utpekad som ett större utvecklingsområde i översiktsplanen.

### **Gällande detaljplan**

För fastigheten med befintlig parkering närmast Tycho Hedéns väg gäller stadsplan för del av Kapellgärdet, fastställd 1966. Planen anger att området ska användas för parkering. Fastigheten får bebyggas med garage i en våning. För området söder om Kantorsgatan gäller stadsplan för kv. Djäknen m.fl. fastställd 1971. Planen anger att marken här ska vara park. För resterande del av planområdet söder om Gamla Uppsalagatan gäller stadsplan för del av Kapellgärdet, kvarteret Djäknen m.fl, fastställd 1982. Planen anger att området får bebyggas användas till parkeringsändamål. På fastigheten Kvarngärdet 60:1 finns ett u-område som inte får bebyggas. Här ligger stora dag- och spillvattenledningar. För den del av planområdet som är beläget norr om Gamla Uppsalagatan gäller Stadsplan för kvarteret Kaplanen, fastställd 1985. Planen anger att marken längs med Gamla Uppsalagatan närmast gatan ska användas som park.

### **Nya detaljplaner i området**

I kvarteret Kantorn vid Kantorsgatan, som angränsar till planområdet, har en ny detaljplan som tillåter komplettering av bostäder på befintliga bostadsgårdar samt påbyggnad på befintliga bostadslängor vunnit laga kraft 2014-06-12. Detaljplanen möjliggör byggnation av omkring 200 korridorrum, 200 enrumslägenheter och 200 familjelägenheter fördelat på cirka 35 000 m<sup>2</sup> bruttoarea.

### **Stadsbild**

Längs den aktuella sträckan har Gamla Uppsalagatan breda remsor med gräs, träd, gång- och cykelvägar och markparkeringar på båda sidor. Gatuträden tillför gatan kvalitet, men i övrigt är gaturummet oartikulerat och har få stadsmässiga kvaliteter. Nordöst om planområdet ligger Tycho Hedéns väg, före detta E4:an, som är en bred genomfartsled genom staden. Vattholmavägen som avgränsar planområdet i väster är infartsväg till Uppsala norrifrån. Längs Vattholmavägens västra sida, söder om planområdet, utvecklas nya bostadskvarter. På Djäknegatan går begränsat med trafik som angör bostäderna längs gatan. Sydöst om planområdet ligger bostadskvarter från 1960- och 70-talen, med stora mellanrum mellan byggnaderna, mycket grönska och bilfria gårdar. Här ligger också den nyligen upprustade Kapellgårdsparken med lekpark, skatepark och bollplaner.

Norr om planområdet ligger en moské, ett hotell, en bensinmack och andra verksamheter. Här finns också Lötens sportfält med fotbollsplaner och en inomhusplan.

### **Kulturmiljö**

Planområdet berör inte några dokumenterade kulturvärden.

### **Naturmiljö**

Längs gamla Uppsalagatan, Vattholmavägen och i parken söder om Kantorsgatan finns alléer med gatuträd.

### **Rekreation och friluftsliv**

Planområdet berör inte några dokumenterade värden för rekreation och friluftsliv. Planområdet ligger i nära anslutning till Kapellgårdsparken som utgör en del av ett stråk med grönområden och leder vidare till Bellmansparken och Gränbyparken i nordöst. Kapellgårdsparken har en entré via en gång- och cykelväg som löper parallellt med Kantorsgatan.

### **Miljöbelastning**

Östra delen av planområdet utgörs idag av markparkeringar och marken kan därför vara förorenad. Den västligaste delen av planområdet består av gräs och träd som till viss del kommer att hårdgöras enligt förslaget. En del av parkmarken söder om Kantorsgatan kan eventuellt bli aktuell för förskola, i så fall kommer en del mark att hårdgöras här. Dagvattnet avleds via befintliga dagvattenledningar till Fyrisån. Fyrisån har måttlig ekologisk status samt god kemisk status enligt de riktvärden som miljö kvalitetsnormen anger. Om kvicksilver inkluderas uppnår Fyrisån ej god kemisk status. Både den ekologiska och den kemiska statusen riskerar att inte uppnå de riktvärden som miljökonsekvensnormen anger till år 2015.

### **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.

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.

Tvårs över sydvästra delen av planområdet samt längs Gamla Uppsalagatan finns spill-, vatten- och dagvattenledningar. Dessa måste flyttas för att kunna bebygga marken enligt byggherrarnas förslag.



### **Naturmiljö**

De gatuträd som står längs gatorna inom planområdet omfattas av det generella biotopskyddet. För att ta ned något av träden krävs dispens från länsstyrelsen.

### **Rekreation och friluftsliv**

Passage mellan Kantorsgatan och Kapellgårdsparken ska finnas kvar vid eventuell exploatering av parkmarken här.

### **Miljöbelastning**

Förslaget innebär att en del grönyta kommer att hårdgöras och en del hårdgjord mark kommer att bli bostadsgård. Dagvattenhantering ska lösas i så stor utsträckning som möjligt inom fastigheterna, då de befintliga dagvattenledningarna är överbelastade. Dagvattenutredning ska tas fram i samband med arbete med detaljplanen.

### **Samhälls- och naturresurser**

Tillgängligheten till hållplats på Gamla Uppsalagatan och Vattholmavägen bör säkras. Förordningen om vattenskyddet ska följas.

Plats för en eventuell förskola ska utredas på parkmarken vid Kantorsgatan.

### **Hälsa och säkerhet**

En bullerutredning ska tas fram under detaljplanearbetet.

En solstudie ska göras för att se hur gatan, de nya byggnaderna och gårdarna samt omgivande byggnader påverkas om bebyggelse tillåts längs Gamla Uppsalagatan.

Ny bebyggelse inom planområdet bedöms inte riskera att miljö kvalitetsnormen för luft överskrids då gaturummen är fortsatt öppna.

### **Måluppfyllelse**

Planförslaget påverkar inte några nationella, regionala eller lokala mål negativt. Att möjliggöra bostäder och lokaler för att stärka utvecklingen av stadsstråk längs Gamla Uppsalagatan är förenligt med översiktsplanen som anger att förändringar i riktning mot en intensivare markanvändning ska ske inom stadsväven.

### **Samlad påverkan**

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.