

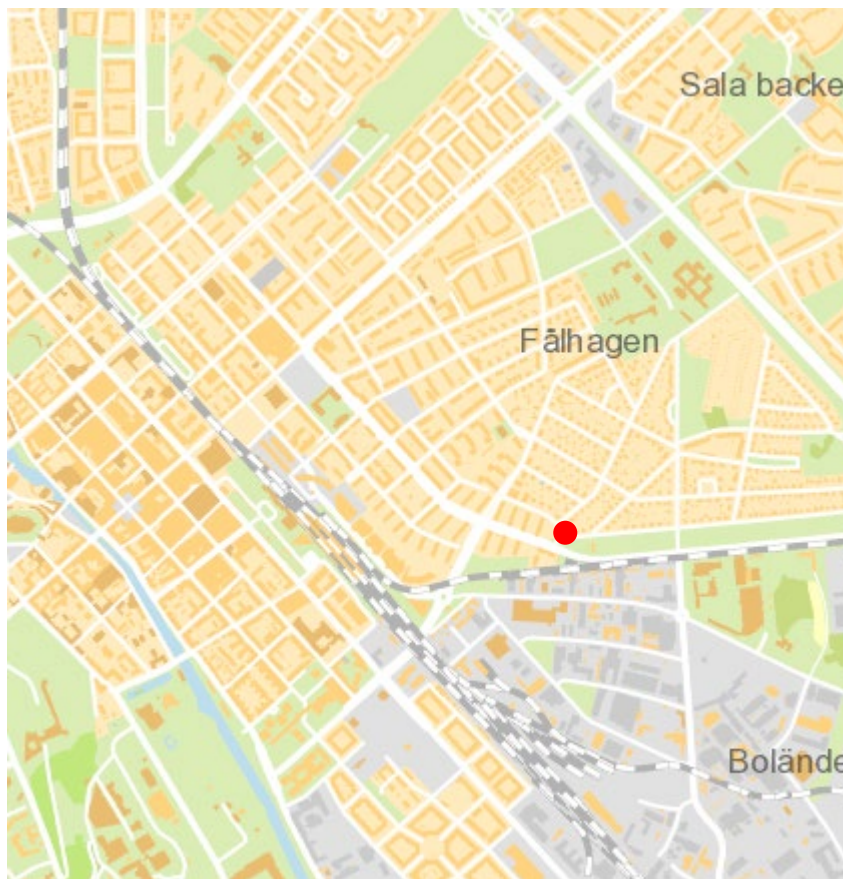
Stadsbyggnadsförvaltningen

Datum:
2024-01-08
rev 2025-11-07Diarienummer:
PBN 2017-000042Handläggare:
Jesper Magnusson

Behovsbedömning

Detaljplan för del av kvarteret Solrosen

Behovsbedömning- Risk för betydande miljöpåverkan



Figur 1. Karta över staden, röd markering visar planområdets läge

När en kommun upprättar eller ändrar en detaljplan ska kommunen bedöma om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. För att avgöra om en detaljplan medför betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning.

Behovsbedömningen är upprättad enligt förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905). Dialog med kommunens berörda förvaltningar och bolag har skett vid startmöte 30 mars 2023.

Om förslaget till detaljplan innebär att planområdet får tas i anspråk för att anlägga större och särskilt komplexa projekt, kallas de för MKB-projekt, se plan- och bygglagen 4 kapitlet 34 §. I en detaljplaneprocess ska det bedömas ifall detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan. För detaljplaner för MKB-projekt ska denna bedömning beakta ytterligare aspekter. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer inte att dessa mer omfattande kriterier behöver beaktas för aktuell detaljplan då planområdet inte kommer tas i anspråk för åtgärder som listas i PBL 4 kap. 34 § andra stycket. Stadsbyggnadsförvaltningen anser inte heller att förslaget är ett så kallat "annat stadsbyggnadsprojekt" eftersom detaljplanen endast omfattar ett tillkommande flerbostadshus inom ett redan exploaterat område i centrala Uppsala.

Planen



Figur 2. Karta över området. Planområdet är inom röd linje.

Syftet med detaljplanen är att ersätta ett befintligt enbostadshus med ett nytt flerbostadshus med lokal för centrumändamål i bottenvåningen. Detaljplanen syftar också till att säkerställa att byggnaden utformas med hög arkitektonisk kvalitet med hänsyn till planområdets läge inom den centrala staden och inom riksintresse för kulturmiljö.

Den nya byggnaden uppförs i tre till fem våningar innehållandes cirka 20–30 bostäder. Planområdet är beläget i Fålhagen intill Solrosgatan och Fålhagsgatan och omfattar cirka 840 kvadratmeter.

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanen.

Platsen

Nuvarande markanvändning och planläge

Planområdet omfattar fastigheten Fålhagen 60:1 i Fålhagen och ligger i utkanten av Uppsalas innerstad. Den gällande detaljplanen medger bostadsanvändning och fastigheten får bebyggas med hus i högst två våningar som innehåller maximalt två bostäder. Den säger också att en fjärdedel av tomten får bebyggas.

Inom fastigheten finns ett enbostadshus uppfört på 1920-talet i 1,5 plan som är ritat av Gunnar Leche. Byggnaden har i omgångar byggts om och förändrats vilket inneburit att den ursprungliga gestaltningen från 1920-talet har förvanskats.



Figur 3 Befintlig byggnad i februari 2023.

Planområdet ligger inom område som enligt översiktsplanen är befintlig innerstadsbebyggelse. Enligt översiktsplanen ska förändringar och tillägg inom befintlig innerstadsbebyggelse ge kompletterande värden samt bidra till en blandad stadsmiljö med ökat utrymme för bostäder, handel och verksamheter. De ska också bidra till att skapa bättre förutsättningar för ett ökat stadsliv med hög kvalitet.



Figur 4. Urklipp från översiktsplanen som visar markanvändning. Planområdet är markerat med en svart linje och ligger inom befintlig innerstadsbebyggelse.

Enligt innerstadsstrategin ska den befintliga bebyggelsen berikas. Det innebär att förändringar och tillägg i den befintliga innerstadsmiljön ska bidra till ett ökat stadsliv och högre kvalitet i stadsmiljön. Den del av Fålhagen som omfattas av innerstadsstrategin ska utvecklas som en utbredning av innerstan. Nya verksamheter i bottenvåningarna utåt huvudgatorna och Vaksala torg ska eftersträvas för att bidra till ett attraktivt stadsliv.

Platsens egenskaper och känslighet

Stadsbild/landskapsbild

Planområdet ligger i Almtuna egnahemsområde i Fålhagen. Kvarteret består av egnahemsbebyggelse från i huvudsak början av 1900-talet. Den aktuella fastigheten ligger i utkanten av området och gränsar till Fålhagens lamellhusbebyggelsen utmed Fålhagsleden. Lamellhusen längs Fålhagsleden är i huvudsak uppförda i tre- till fyra våningar. Det finns inslag av ny bebyggelse i närområdet som är i upp till fem våningar.

Kulturmiljö

Fastigheten ligger inom riksintresse för kulturmiljö, Uppsala stad enligt 3 kapitlet miljöbalken.

Naturmiljö, Rekreation och friluftsliv

Inom planområdet finns inga identifierade naturvärden eller fridlysta arter. Planområdet angränsar till Vedyxastråket, vilket är ett grönt rörelsestråk som sträcker sig från centrala Uppsala till Vedyxaskogen. Fålhagens IP ligger strax söder om planområdet.

Miljöbelastning

Det finns inga kända markföroreningar på fastigheten. Ur grundvattensynpunkt ligger området inom klassificeringen låg känslighet för grundvattnet (Uppsala kommun, 2023).

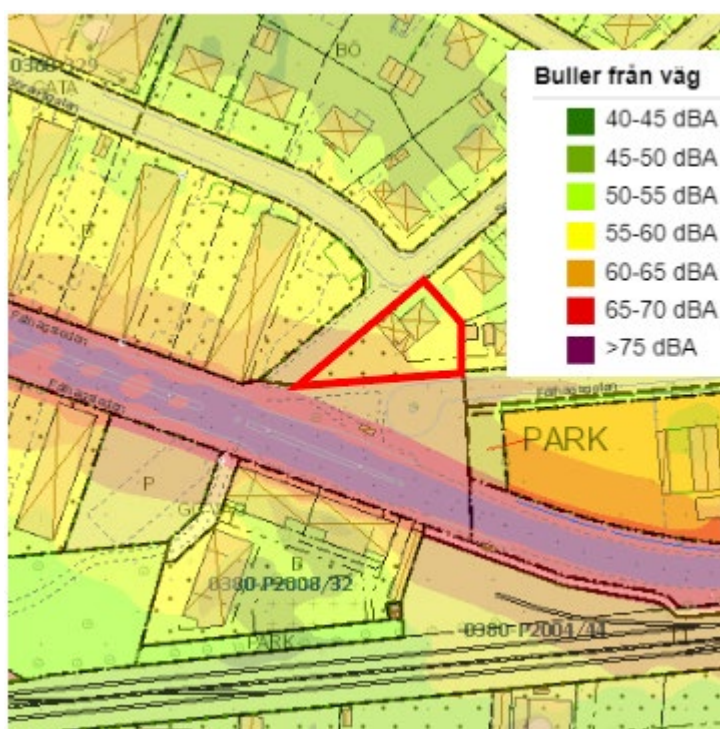
Samhälls- och naturresurser

Planområdet ligger cirka 500 meter från Uppsala centralstation och har god tillgång till kollektivtrafik.

Planområdet ligger inom yttre vattenskyddsområde. Länsstyrelsens skyddsföreskrifter säger att markarbeten inte får ske djupare än en meter över högsta grundvattenyta. Markarbeten får inte heller medföra bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån. Tillstånd krävs från länsstyrelsen för dispens från skyddsföreskrifterna.

Hälsa och säkerhet

Planområdet är utsatt för vägbuller från Fålhagsleden som passerar söder om planområdet, samt järnvägsbuller från Ostkustbanan. Enligt Uppsala kommuns bullerkartering är bullernivåerna från väg 60–65 dBA närmast Fålhagsleden. Enligt bullerkartan uppgår bullret från järnväg som mest till 50–55 dBA.



Figur 4. Urklipp från kommunens bullerkarta. Planområdet ligger inom röd markering.

Fastighetens storlek innebär att friktan på den egna fastigheten är begränsad. Fastigheten ligger i nära anslutning till Fålhagens IP och Vedyxastråket.

Fastigheten är utsatt för stora mängder dagvatten i händelse av kraftigt skyfall enligt kommunens skyfallskartering (2022) och del av fastigheten riskerar att översvämmas till följd av framtida skyfall (100-årsregn). Vattnet rinner mot Fålhagens IP som ligger nära planområdet.

Påverkan

Stadsbild/ landskapsbild

Planområdet ligger i övergången mellan Fålhagens villabebyggelse och flerbostadshusbebyggelse. Kvarteret Solrosen har en enhetlig bebyggelse med småhus uppförda i 1,5—2 våningar. Detaljplanen får en påverkan på stadsbilden då ett befintligt enbostadshus ersätts med ett nytt flerbostadshus. Då den aktuella fastigheten är belägen i utkanten av kvarteret, i nära anslutning till Fålhagens lamelhusbebyggelse, bedöms påverkan på stadsbilden bli begränsad. Den nya bebyggelsen bedöms kunna utgöra en naturlig övergång mellan de olika byggnadstypologierna.

Kulturmiljö

Kulturmiljön påverkas då ett äldre enbostadshus rivs. Byggnaden bedöms i sig ha ett begränsat kulturhistoriskt värde genom tidigare renoveringar som inneburit att flera av byggnadens ursprungliga värden gått förlorade. Byggnadens värde bedöms i större grad ligga i att den är en del av en sammanhållen äldre villabebyggelse. Då byggnaden är placerad i utkanten av området i anslutning till Fålhagens flerbostadshusbebyggelse bedöms planförslaget ha en acceptabel påverkan på kulturmiljön.

Förslaget bedöms inte påverka riksintresset för Uppsala stad negativt.

Naturmiljö

Detaljplanen påverkar inte naturmiljön.

Rekreation och friluftsliv

Byggnationen påverkar ingen miljö för rekreation. Då fastigheten har begränsad frikta kan behovet av att nyttja det närliggande parkområdet öka. Då det rör sig om en relativt liten byggnation bedöms ökningen vara marginell.

Miljöbelastning

Fler bostäder kan innebära en viss ökning av biltrafik. Då det rör sig om en byggnad i ett centralt läge bedöms ökningen dock vara marginell. Detaljplanen innebär att fastigheten får en högre grad hårdgjord yta gentemot befintlig användning. Genom åtgärder för att omhänderta och rena dagvattnet bedöms föroreningssituationen bli bättre gentemot befintlig situation. Detaljplanen bedöms sammantaget inte innebära någon ökad miljöbelastning.

Samhälls- och naturresurser

Planområdet ligger inom yttre zon för vattenskyddsområdet Uppsala- och Vattholmaåsarna. Vattenskyddsföreskrifterna för området ska följas.

Inga samhälls- eller naturresurser bedöms beröras av detaljplanens genomförande.

Hälsa och säkerhet

Detaljplanen bedöms inte påverka omgivningen negativt utifrån hälsa- och säkerhet. Buller från Fålhagsleden och järnvägen behöver hanteras för att säkerställa att bebyggelsen får en godtagbar bullersituation och uppfyller bullerförordningen. Ny bebyggelse behöver utformas med hänsyn till att det är stora mängder dagvatten som passerar planområdet vid skyfall. Detaljplanen säkerställer att dagvatten kan passera och inte riskerar att översvämma fastigheten.

Måluppfyllelse

Detaljplanen motverkar inte några nationella, regionala eller lokala mål.

Samlad påverkan

Ett genomförande av detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanen. Kvarteret Solrosen är en del av Almtuna egnahemsområde vilket är en värdefull kulturmiljö. Den aktuella fastigheten är utpekad i översiktsplanen som en del av befintlig innerstadsbebyggelse som är möjlig att utveckla. Befintlig bebyggelse på fastigheten bedöms i sig ha begränsade kulturvärden och en rivning av byggnaden bedöms inte leda till en påtaglig skada på områdets kulturhistoriska värde. Det är enbart den aktuella fastigheten inom kvarteret Solrosen som i översiktsplanen tydligt pekas ut som en del av den befintliga innerstadsbebyggelsen. Sammantaget bedöms planen inte innebära påtaglig skada på den kulturhistoriskt värdefulla miljön.

Under planprocessen måste hänsyn tas till dagvattensituationen på fastigheten samt bullersituationen för att säkerställa att platsen är lämplig att bebygga. Under förutsättning att så görs, samt att byggnadens utformning tar hänsyn till områdets kulturhistoriska värden, bedöms detaljplanens genomförande sammantaget inte innebära en betydande miljöpåverkan.

Bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att ett genomförande av Detaljplan för del av kvarteret Solrosen inte kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap. 11§ behöver därför inte upprättas.

Plan- och byggnadsnämnden