

Handläggare:
Teresia Erixon

Datum:
2016-06-07

Diarienummer:
PBN 2014-1628

Miljöbedömning; Steg 1 - Behovsbedömning

Detaljplan för del av kvarteret Lindormen

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.

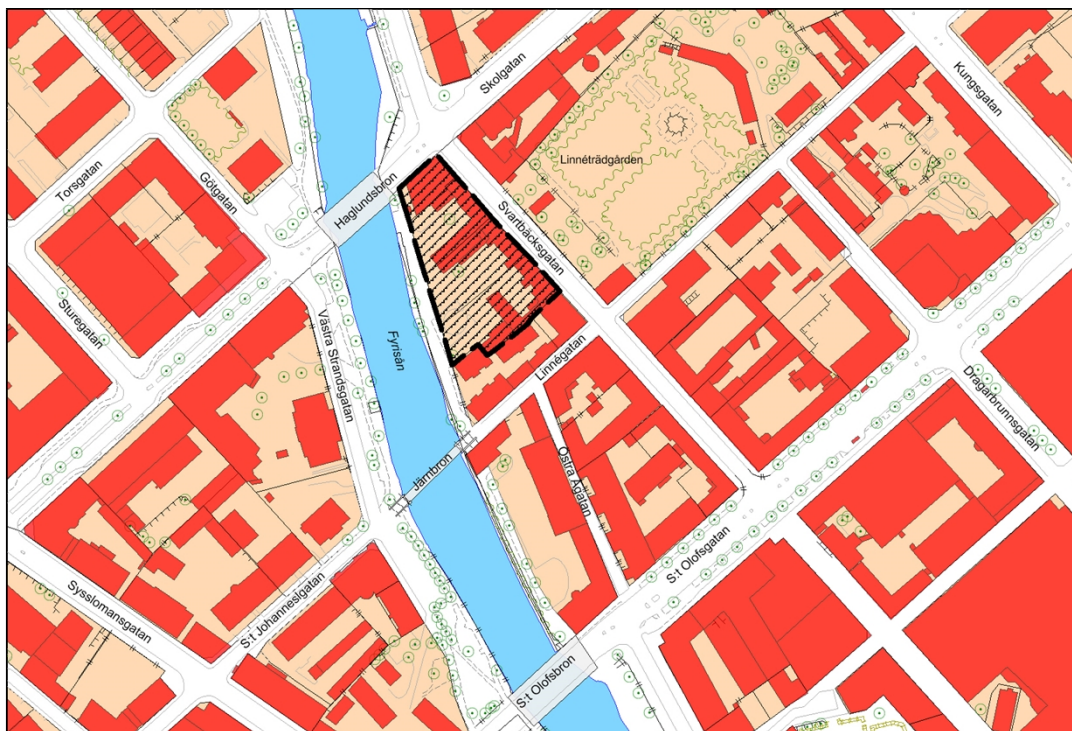
Samråd med kommunens plangrupp har skett under maj månad 2016.

PLANEN

Planens syfte är att lyfta kvaliteten i kvarteret Lindormen och möjliggöra nya bostäder samt handel genom att bygga om, bygga till och bygga nya bostadshus. Förändringen avser cirka 130 kvm tillkommen bruttoarea för handel (nybyggnad), och cirka 2 400 kvm tillkommen bruttoarea för bostäder, motsvarande cirka 30 lägenheter.

De föreslagna nya byggnaderna placeras i princip på de tidigare gårdshusens platser, varvid den gamla gårdsstrukturen återställs. De föreslagna ändringarna strider inte mot översiktsplanen.

Kvarteret avgränsas i öster mot Svartbäcksgatan med Linnéträdgården på andra sidan gatan. I väster gränsar kvarteret till Fyrisån med promenadstråk och bryggor, i norr mot Skolgatan samt i söder mot tvåvåningsbyggnader för bostadsändamål och handel.



Situationsplan med planområdet markerat med svart streckad linje.

PLATSEN

Nuvarande markanvändning och planläge

Planområdet ligger inom Svartbäckens bevarandeområde och består av bostadshus i två våningar med butiker i bottenvåningarna ut mot Svartbäcksgatan. I hörnet ut mot Svartbäcksgatan/Skolgatan ligger "Ungdomens Hus" ett 3-våningars aktivitetshus. Området är i stort sett plant och varierar i höjd mellan +6,9 och +7,7 meter.

Översiktsplan

Ur riktlinjerna för planläggning i stadskärnan: Kulturhistoriska värden ska alltid beaktas och lyftas fram så att stadens identitet förstärks och utvecklas. Att bygga nytt i befintlig miljö, särskilt kulturhistorisk eller arkitektoniskt värdefull miljö, ställer höga krav på ett kvalitativt förhållningssätt när det gäller utformning och estetik.

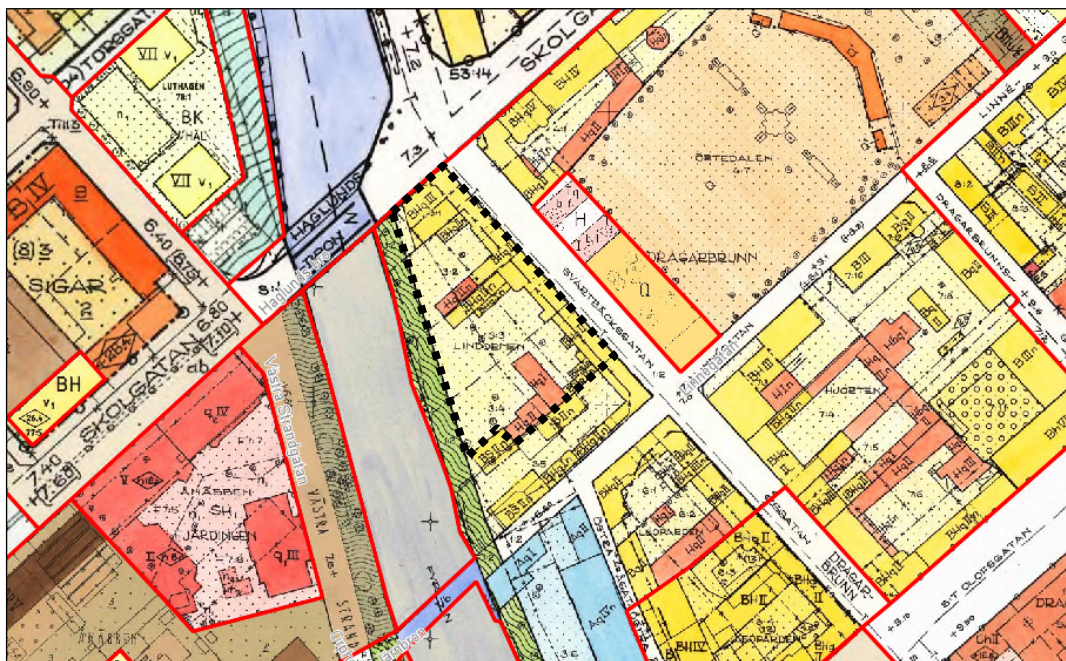
Planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljövården, Uppsala stad samt i stadskärnan, som pekats ut som särskilt värdefull bebyggelsemiljö enligt ett KF-beslut 1988.

Bevarandeplan och gällande detaljplan

På 1970-talet tog den så kallade Svartbäckskommittén fram en bevarandeplan för Svartbäcksområdet som präglas av äldre handels- och hantverksgårdar från 1700- och 1800-talet. Bevarandeplanen inkluderade kvarteren Hjorten, Leoparden, Lindormen, Tigern och Örtedalen. Denna bevarandeplan har sedan legat till grund för kommande detaljplaner i området.

Gällande plan för det nu avsedda området är detaljplan för kvarteret Örtedalen med flera, laga kraft 1986-10-02. Planen medger två respektive trevåningsbebyggelse för bostads- och handelsändamål. Övrig mark i kvarteret är prickmarkerad, vilket innebär att byggnader inte får uppföras där. I denna plan är alla befintliga byggnader q-märkta. Beteckningen q står för att "sådan förändring av befintlig byggnad får ej vid-

tas som förvanskar byggnadens yttre form och allmänna karaktär. Viss begränsad ny bebyggelse som med hänsyn till områdets allmänna karaktär prövas lämpligt kan medges”.



Gällande detaljplan inom planområdet, markerat med svart streckad linje. Observera att omkringliggande detaljplaner kan vara inaktuella.

Stadsbild

De aktuella fastigheterna utgör en kulturhistoriskt värdefull återstod av den äldre, låga trähusbebyggelsen i Uppsala. Fastigheterna utgör en del av ett större bebyggelseområde som präglas av äldre handels- och hantverksgårdar från 1700- och 1800-talet.

Inne på gårdarna har en del av gårdshusen rivits under 1970-talet då området genomgick en upprustning. I dagsläget används en stor del av dessa till bilparkeringsplatser.

Den sydvästra gränsen av fastigheterna vetter mot allmän plats som i gällande plan är betecknad som park där en gångväg går utmed Fyrisån. ”Årummet” har även kompletterats med ett bryggdäck utmed åkanten under 2004/2005.



Ortofoto med planområdet markerat med vit streckad linje.



Snedbilder med området sett mot norr.

Kulturarv

Riksantikvarieämbetet har pekat ut Uppsala stad som riksintresse för kulturmiljövården. Riksintresset i denna del tydliggörs genom stadens struktur, rutnätsplanen från 1600-talet och den småskaliga trähusbebyggelsen från 1700- och 1800-talen.

Planområdet ligger i stadskärnan, som pekas ut som särskilt värdefull bebyggelsemiljö enligt ett KF-beslut 1988, och omfattas därför av plan och bygglagens krav på varsamhet och hänsyn till kulturvården.

Planområdet ligger inom fornlämningen med RAÄ-nummer Uppsala 88:1 som omfattar äldre kulturlager (stadslager). Inom området kan det i marken förekomma konstruktioner och fynd som härrör från medeltiden.

Kvarteret Lindormen gränsar tvärs över Svartbäcksgatan till Linnéträdgården som är klassat som byggnadsminne. För närvarande pågår en utredning som har som mål att få Linnéträdgården, tillsammans med några andra objekt, klassat som världsarv. När det gäller ansökan till världsarvsnomineringen tas även omgivningen till Linnéträdgården med, som en av de ingående faktorerna i bedömningen. Med anledning av detta har utformningen av de omgivande kvarteren stor betydelse för världsarvsansökan. Ansökan till världsarvsnomineringen för "The Rise of Systematic Biology" kommer förmodligen att lämnas in 2018.

Naturmiljö

Planområdet ligger inom Fyrisåns strandskydd på 100 meter.

Rekreation och friluftsliv

Inom planområdet finns inte några dokumenterade värden för rekreation och friluftsliv. Planområdet gränsar dock till "Årummet" som är en viktig offentlig plats i staden, särskilt för unga.

Miljöbelastning

Enligt MIFO-databasen finns det förorenad mark på fastigheten Dragarbrunn 3:1 som inte är riskklassad alternativt åtgärdad. På fastigheten Dragarbrunn 3:3 finns det förorenad mark med riskklass 2.

Dagvattnet avleds till Fyrisån via dagvattennätet.

Samhälls- och naturresurser

Planområdet ligger inom yttre zon för vattenskyddsområdet Uppsala- och Vattholmaåsarna, inom särskilt värdefullt vattenområde och inom område med stor grundvattentillgång.

Hälsa och säkerhet

Svartbäcksgatan trafikeras av mindre än 2 000 fordon per dygn och dygnsekvivalent bullernivå beräknas till 56–60 dBA för fastigheterna Dragarbrunn 3:3 och 3:4. För fastigheterna Dragarbrunn 3:1 och 3:2 beräknas dygnsekvivalent bullernivå mot Svartbäcksgatan bli 60-65 dBA och för Dragarbrunn 3:1 mot Skolgatan 65-70 dBA.

Cykeltrafik sker som blandtrafik tillsammans med bilar på Svartbäcksgatan och Linnégatan.

S:t Olofsgatan och Kungsgatan trafikeras av bussar med hållplatser som ligger mellan 200 och 300 meter från planområdet.

Platsen ligger inom ett område som har stor sannolikhet att översvämmas av vatten från Fyrisån vid ett 50- och 100-årsflöde samt vid ett beräknat högsta flöde enligt "Översvämningskartering utmed Fyrisån" framtagen av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap.

PÅVERKAN

Planen avser att reglera frågor avseende:

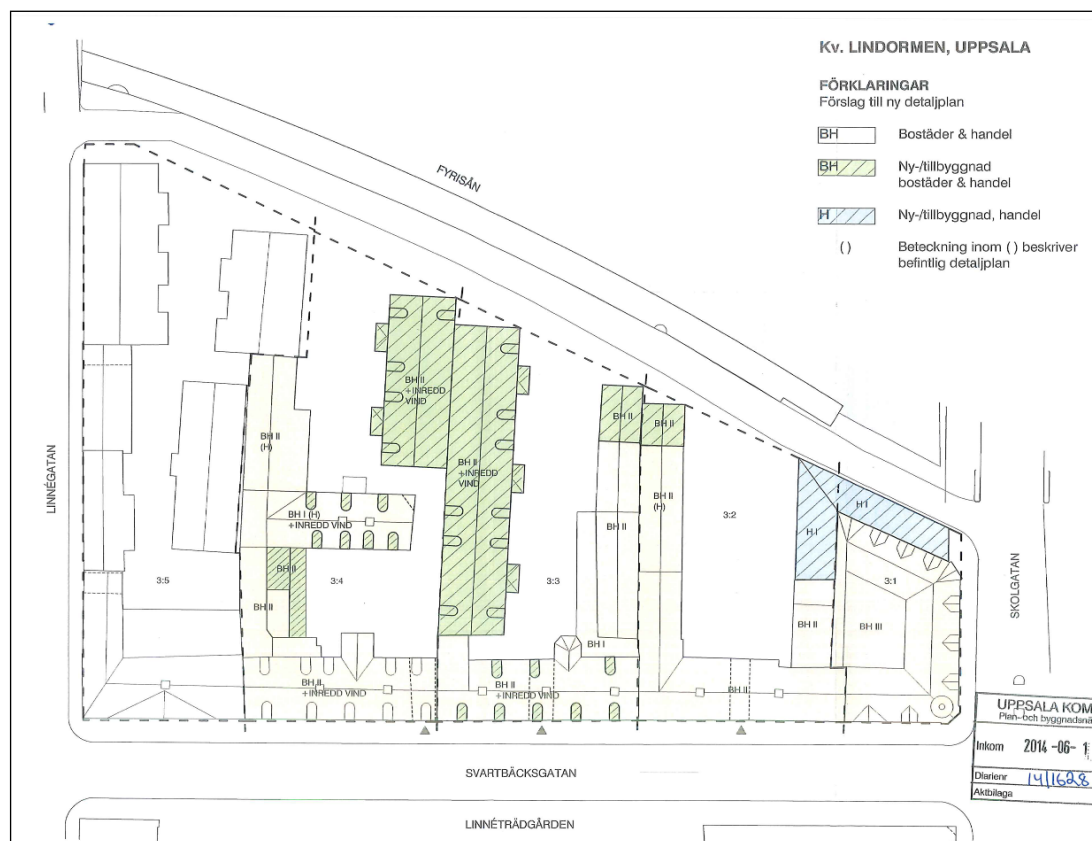
- Skyddsbestämmelser för befintlig bebyggelse.
- Anpassning till kulturmiljön för ny bebyggelse (placering, byggnadsarea, våningsantal, utformningsbestämmelser).
- Bullersituationen.
- Översvänningsproblematik.
- Strandskydd.
- Förorenad mark.
- Dagvatten.

Stadsbild och kulturarv

De föreslagna förändringarna följer i huvudsak en äldre bebyggelsestruktur i kvarteret som fanns fram till mitten av 1900-talet.

Mot Svartbäcksgatan tillkommer endast ett fåtal takkupor. Mot "Årummet" kommer gårdarna att kompletteras med bostäder i två plan med inredningsbar vind samt på fastigheten Dragarbrunn 3:1 och 3:2 med en uppglasad envåningsbyggnad för handelsändamål. Den föreslagna användningen medför att parkeringsplatserna på bostadsgårdarna tas bort och gårdarna kan bli "gröna rum" som gränsar till gångvägen som går utmed Fyrisån.

Planbestämmelser kommer att reglera utformning och anpassning av de nya byggnaderna till den värdefulla bebyggelsemiljön som finns på platsen. Samråd ska ske med Upplandsmuseet under planens framtagande.



Situationsplan som visar förslag till bebyggelsekompletteringar.



Fasadritning som visar förslag till bebyggelsekompletteringar.

Hänsyn behöver tas till äldre kulturlager (stadslager) som kan finnas på platsen. Det är dock oklart i vilken omfattning det finns inom detta område. Den som vill rubba, ändra eller ta bort fast fornlämning skall ansöka om tillstånd hos länsstyrelsen. Länsstyrelsen får lämna sådant tillstånd endast om fornlämningen medför hinder eller olägenhet som inte står i rimligt förhållande till fornlämningens betydelse.

Planen berör stadsbild och kulturarv men antas inte medföra risk för betydande miljöpåverkan.

Naturmiljö

Strandskyddet för planområdet bedöms kunna upphävas i detaljplaneprocessen.

Planen berör naturmiljö men antas inte medföra risk för betydande miljöpåverkan.

Rekreation och friluftsliv

I den kommande "Uppsalas innerstadsstrategi" som nu är på utställning fram till 31 augusti 2016 kan man läsa om "Ett levande Årum" på sid 50 samt om riktlinjer för utveckling av "Rutnätsstaden" på sid 77. Där beskrivs "Årummet" som en av Uppsalas mest omtyckta platser. Där platsen längs med Fyrisån är en viktig komponent för Uppsalas identitet, ett attraktivt vistelserum och rörelsestråk som är under kontinuerlig utveckling. Vidare står det att de gamla handels- och hantverksgårdarna och deras ekonomibyggnader i Svarbäcken ska bevaras. På vissa gårdar har de äldre ekonomibyggnaderna rivits under 1960- och 1970-talen. Möjligheter att återuppföra byggnader på dessa platser kan prövas. Båda dessa intressen behöver samsas och samordnas under planprocessen så att ett gott resultat kan åstadkommas.

Miljöbelastning

På fastigheterna finns det förorenad mark. Detta kommer att utredas i planarbetet och planen kan komma att ställa krav på att ta bort förorenade massor.

Dagvattnet avleds till Fyrisån via dagvattennätet. Dagvattenfördröjning samt rening ska undersökas och lösningar specificeras genom en dagvattenutredning i det fortsatta planarbetet. Preliminärt bedöms påverkan på miljökvalitetsnormerna för Fyrisån av en ökad dagvattenhantering från området vara försumbar.

Planen berör miljöbelastning men antas inte medföra risk för betydande miljöpåverkan.

Samhälls- och naturresurser

Planområdet ligger inom yttre zon för vattenskyddsområdet Uppsala- och Vattholmaåsarna. Planen kommer att upplysa om vilka krav som ställs på byggnationen med anledning av detta. Planen innebär en förtätning inom befintlig infrastruktur vilket bidrar till ett hushållande med resurser.

Planen berör samhälls- och naturresurser men antas inte medföra risk för betydande miljöpåverkan.

Hälsa och säkerhet

Detaljplanen förväntas inte påverka omgivningen nämnvärt vad gäller buller. I detta centrala läge förväntas många av de nya lägenhetsinnehavarna att transportera sig med cykel eller med kollektivtrafik. När det gäller behov av parkeringsplatser för de nya bostadsägarnas bilar förväntas detta lösas på annan plats genom så kallat ”parke-ringsköp”.

Idag beräknas Svartbäcksgatan ha mellan 56–65 dBA ekvivalent bullernivå. Boverkets avstegsfall förutsätts kunna tillämpas i detta centrala läge med närhet till kollektivtrafik och en tyst eller ljuddämpad sida åstadkommas för de nya bostadslägenheterna. Huset på fastigheten Dragarbrunn 3:1 mot Skolgatan innehåller verksamheter. Där beräknas ljudnivån vara 65–70 dBA. Som information kan nämnas att Svartbäcksgatan kommer att byggas om till en mer ”gävänlig” gata under 2017 vilket förmodligen kommer att medföra lägre ljudnivåer.

Platsen ligger inom ett område som har stor sannolikhet att översvämmas av vatten från Fyrisån vid ett 50- och 100-årsflöde samt vid ett beräknat högsta flöde. En riskanalys ska utföras för att bedöma vilka åtgärder som behöver vidtas för att begränsa konsekvenserna av höga flöden.

Planen berör hälsa och säkerhet men antas inte medföra risk för betydande miljöpåverkan.

Måluppfyllelse

Detaljplanen förväntas inte motverka några nationella, regionala eller lokala mål.

Samlad påverkan

Ett genomförande av detaljplanen överensstämmer med översiktsplanens syften och innebär en utveckling av staden i positiv riktning. Avstegsfall från Boverkets huvudregel med tyst eller ljuddämpad sida bedöms kunna tillämpas. Förordnandet om vattenskyddsområde ska följas i detaljplanen. Skyddsbestämmelser för befintlig bebyg-

gelse och anpassning till kulturmiljön för ny bebyggelse kommer att regleras med planbestämmelser.

Det finns stora möjligheter att ta tillräcklig hänsyn i detaljplanearbetet 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