

Handläggare:  
Sofie Andersson Rosell

Datum:  
2014-11-24

Diarienummer:  
**PBN 2014-001703**

## Miljöbedömning; Steg 1 - Behovsbedömning

Detaljplan för kvarteret Vapenhuset, med flera

### **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 2014-11-24. Samråd med länsstyrelsen har hållits. Länsstyrelsens yttrande daterat 2015-03-04 bifogas.

#### **PLANEN**

Uppsalahem har inkommit med en förfrågan om planbesked för fastigheterna Kvarngärdet 7:3, 9:1, 9:2, 9:5 och 9:6. Uppsalahem önskar pröva möjligheten att bygga cirka 700 bostäder inom befintlig bebyggelsestruktur samt på markparkeringar, uppdelat på två områden. Kvarngärdet 7:3 ligger cirka 300 meter norr om resterande fastigheter. Uppsalahem önskar riva byggnaden inom fastigheten Kvarngärdet 7:3.

Borätt har inkommit med en förfrågan om planbesked för fastigheten Kvarngärdet 9:3. Borätt önskar pröva möjligheten att bygga cirka 150 bostäder inom fastigheten. Borätt önskar riva byggnaden inom fastigheten Kvarngärdet 9:3.

Bostadsrättsföreningen Djäknen har inkommit med en förfrågan om planbesked för fastigheten Kvarngärdet 9:8. Bostadsrättsföreningen Djäknen önskar pröva möjligheten att bygga cirka 60 bostäder i hus om 5–7 våningar på en befintlig markparkering.

Sammanlagt tillkommer omkring 900 bostäder inom planområdet.

Inom planområdet finns också de kommunala fastigheterna Kvarngärdet 1:21 och Kvarngärdet 1:22 samt Kvarngärdet 9:5.

De olika projekten samordnas i en detaljplan då kontoret för samhällsutveckling ser många samordningsfördelar. Detaljplanen omfattar ungefär 6 hektar.



*Området som ska planläggas.*

## **PLATSEN**

### **Nuvarande markanvändning och planläge**

Marken inom de olika fastigheterna används på olika sätt idag. Marken inom fastigheten Kvarngärdet 9:8 används som parkeringsplats för de boende inom bostadsrättsföreningen Djäknen. Marken inom fastigheten Kvarngärdet 9:6 används som parkeringsplats av de boende i Studentstadens (Uppsalahems) bostäder. Inom fastigheten Kvarngärdet 7:3 finns idag en förskola. Inom fastigheterna Kvarngärdet 9:1 och 9:2 finns Studentstadens bostäder och stora gårdar. Inom fastigheten Kvarngärdet 9:3 finns idag en bensinmack samt verksamheter som är knutna till macken, bland annat ett gatukök.

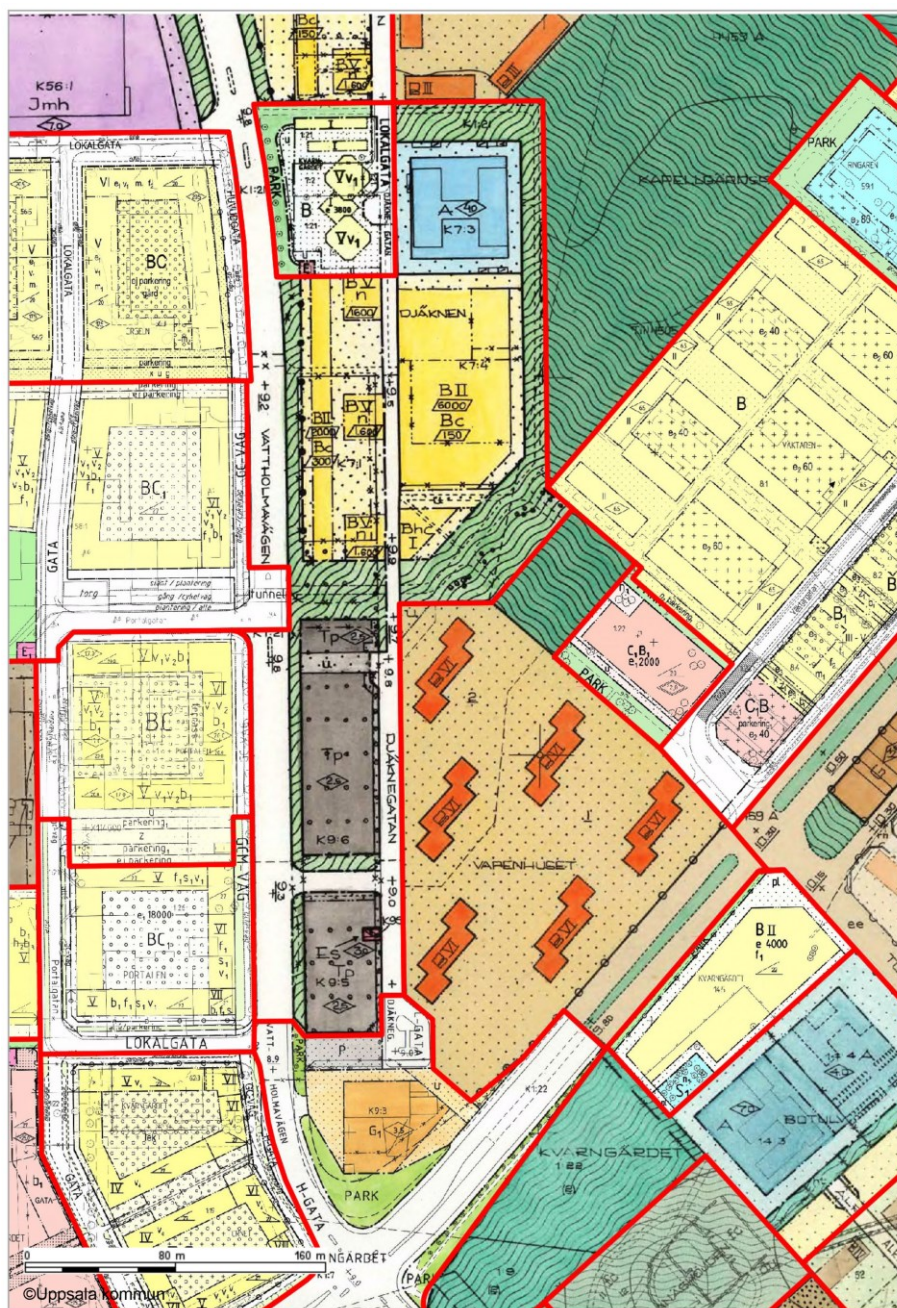
### *Översiktsplan*

Förslagen är förenliga med översiktsplanen, då fastigheterna ligger inom stadsväven där det enligt översiktsplanen är möjligt att komplettera med bostäder och lokaler för verksamhet. Planområdet ligger också till största delen inom ett stråk som pekas ut som lämpligt för bebyggelsestillskott, då det ligger nära Uppsala centrum.

### *Detaljplaner*

Tidigare detaljplaner reglerar användningen inom området till parkering, bostäder, allmänt ändamål och bensinmack med handel.





*Nuvarande detaljplaner.*

### Stadsbild/landskapsbild

Stadsdelen Kvarngärdet karaktäriseras av flerbostadshus från 1960- och 1970-talet med återvändsgator och funktionsseparerade gårdar. Bostäderna utmed Djäknegatan byggdes 1966. Området består av sex stycken punkthus i sex våningar. 2001 gjordes en stam- och badrumsrenovering samt en renovering av fasaderna och utemiljön.

Utmed den västra sidan av Vattholmavägen har bostadsbebyggelse tillkommit under de senaste 10 åren. Bebyggelsen är omkring fem våningar hög och byggd i en kvartersstruktur.

På den östra sidan av Vattholmavägen finns markparkeringsplatser. Dessa gör att Vattholmavägen upplevs som en infartsled istället för en stadsgata.

I hörnlaget mot korsningen Råbyvägen–Vattholmavägen/Väderkvarnsgatan finns en bensinmack i en våning samt ett gatukök av tillfällig karaktär.

### **Kulturarv**

Området ingår inte i riksintresset för *Uppsala stad*. Området är inte heller utpekad i översiktsplanen som kulturhistorisk intressant. Benfintliga punkthus inom kvarteret Vapenhuset är utpekade som kulturhistoriskt intressanta i *Uppsala en växande stad bebyggelse 1951-79* av Marja Eriksson och Ingemar Ehlin. Bebyggelsen i kvarteret Vapenhuset är den enda av studentbostadshusen i Kapellgärdet som till det yttre väsentligen är oförändrade. Byggnaderna har med sina slanka förskjutna volymer och sin klara fasadartikulering med vertikala tegelband en skulptural kvalitet. De bildar en klart avskiljbar grupp, fritt placerad på en plan gräsyta. Kvarteret skiljer sig genom hushöjden från den i övrigt låga studentbostadsbebyggelsen norröver och bildar en stäv i studentområdet in mot staden.

### **Naturmiljö**

I översiktsplanen pekas en del området ut som häckningsplats för råkor.

Utmed Vattholmavägen finns en lönnallé som kan vara skyddad av det generella biotopskyddet.

### **Rekreation och friluftsliv**

Kapellgårdsparken är områdets gröna nav. Parken rustades upp 2012, då den kompletterades med skateboardyta, en kombinerad basket-/tennisplan, parkourbana samt väderskyddade sittplatser och lekplats för yngre. Parken utgör en del av ett parkstråk som leder vidare till Bellmansparken och Gränbyparken.

### **Miljöbelastning**

#### *Avrinningsområde*

Planområdet ligger inom avrinningsområdet till Fyrisån, vilket innebär att dagvatten från planområdet påverkar möjligheterna att uppfylla miljökvalitetsnormerna för Fyrisån.

#### *Förorenad mark*

Inom planområdet finns två markeringar om förorenad mark enligt länsstyrelsens MIFO-databas, dock har dessa punkter inte blivit riskklassade alternativt har de blivit åtgärdade. Den ena markeringen ligger inom fastigheten Kvarngärdet 9:1 och den andra inom fastigheten Kvarngärdet 9:3.

#### *Bensinstation*

Inom planområdet finns en bensinstation där det finns skäl att misstänka markföroreningar.

## **Samhälls- och naturresurser**

### *Vattenskyddsområde*

Planområdet ligger inom yttre skyddszonen för vattenskyddsområdet.

### *Miljökvalitetsnormer för grundvattenmagasin*

Planområdet ligger inom det område som är utpekad som grundvattenmagasin Sävjaån-Samnan. Här finns det mycket goda eller utmärkta uttagsmöjligheter av grundvatten. Det finns miljökvalitetsnormer för grundvattenmagasinet Sävjaån-Samnan.

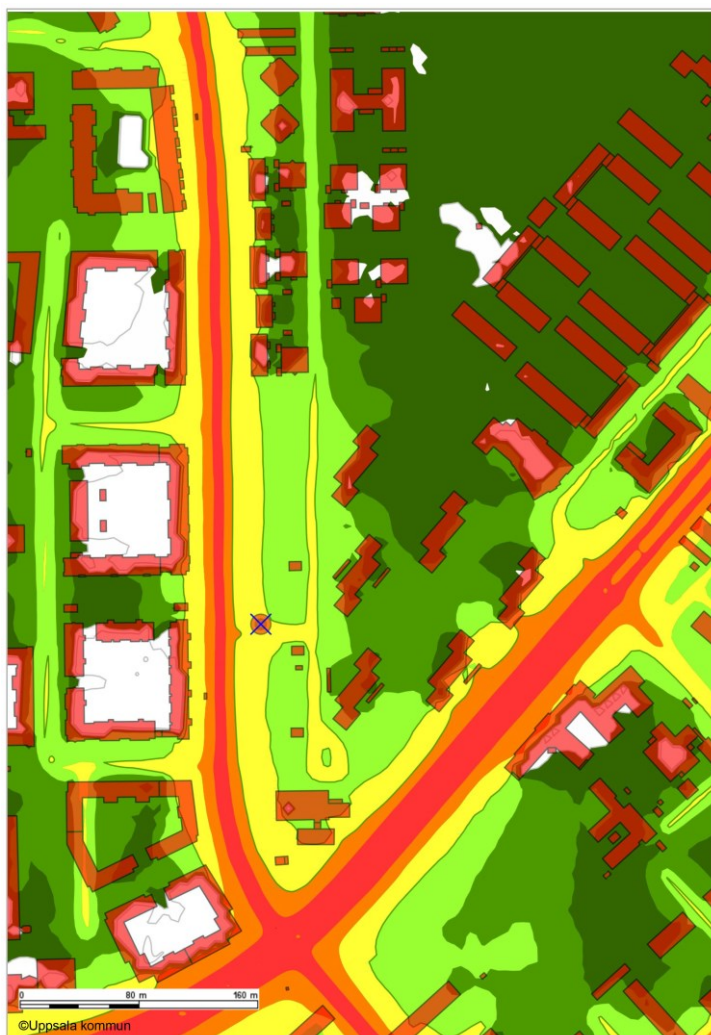
## **Hälsa och säkerhet**

### *Risk*

Idag finns en bensinmack inom planområdet. Inom ett skyddsområde på 50 meter från bensinpumparna får inga nya bostäder tillkomma.

### *Buller*

Planområdet påverkas av buller från både Vattholmavägen och Råbyvägen. Värst utsatt för trafikbuller är fastigheten Kvarngärdet 9:3, då den ligger i korsningen Råbyvägen–Vattholmavägen/Väderkvarnsgatan.



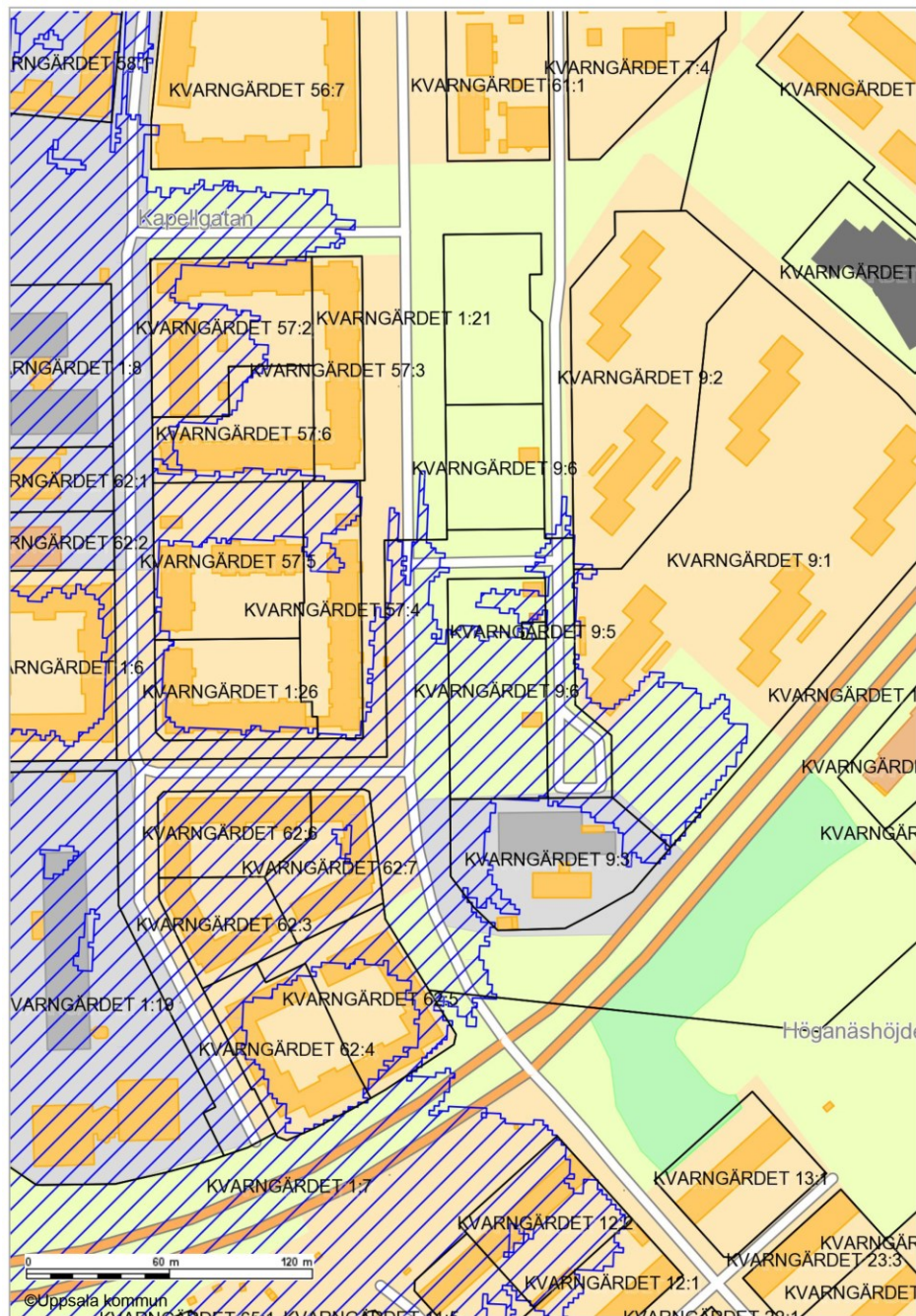
*Bullerkarta som visar nuläget, de röda och orange områdena har höga bullervärden. Observera att byggnader också är röda.*

Järnvägsbuller påverkar planområdet i liten utsträckning och bullernivåerna kommer inte upp i nivåer som utgör risk för människors hälsa.

### *Översvämning*

Delar av planområdet ligger inom Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps högsta beräknade flöde för översvämning. Det är framförallt fastigheterna Kvarngärdet 9:3, Kvarngärdet 9:6, Kvarngärdet 9:1 och Kvarngärdet 1:22 som påverkas av översvämningsrisken vid högsta beräknade flöde.





Översvämningsskarta som visar högsta beräknade flöde.

### Luft

Planområdet ligger intill Vattholmavägen och Råbyvägen. Idag finns ingen risk att miljö kvalitetsnormerna för luft överskrids, då gaturummet är brett och det finns grönska utmed Råbyvägen.

### PÅVERKAN

#### Stadsbild/landskapsbild

Detaljplanen innebär att mark som idag utgörs av parkeringsplatser utmed Vattholmavägen bebyggs med bostäder. Förslaget innebär också att ny bostadsbebyggelse tillkommer på bostadsgårdar samt att en befintlig förskola rivs



och på tomten tillkommer nya bostäder. Förskolan ska ersättas med en ny tomt, inom planområdet. Utmed Vattholmavägen kommer bebyggelsen att få mer innerstadskaraktär och det kommer finnas lokaler för verksamhet i bottenvåningen. Genomförandet av detaljplanen kommer att innebära en förändring i positiv riktning för stadsbilden, då Vattholmavägens karaktär kommer att förändras. Detaljplanen utgör en del i satsningen på bebyggelseutveckling längs Vattholmavägen och Råbyvägen.

### **Kulturarv**

Den nya bebyggelsen ska förhålla sig till befintlig utpekad bebyggelses värden. Under planarbetet ska säkerställas att byggnadernas värden inte går förlorade.

### **Naturmiljö**

Detaljplanen bedöms inte påverka häckningsplatsen för råkor negativt.

Då biotopskydd kan gälla för allén utmed Vattholmavägen kommer sektionen för Vattholmavägen att anpassas efter denna. Bebyggelsen placeras så att allén kan bevaras.

### **Rekreation och friluftsliv**

Detaljplanen påverkar inte Kapellgårdsparken negativt.

### **Miljöbelastning**

Ny bebyggelse innebär alltid en viss miljöbelastning, då nya system för hantering av VA och energi krävs. Då bebyggelsetillskottet i detta fall består av bostäder och liten andel verksamheter bedöms inte miljöbelastningen bli så stor. Dessutom är det bebyggelse som tillkommer i ett område som redan är bebyggt, vilket innebär att befintliga system för hantering av VA och energi kan användas.

### *Avrinningsområde*

Den mark som tas i anspråk för ny bebyggelse är till stora delar redan hårdgjord. För den tillkommande bebyggelsen på bostadsgårdarna kommer dock en dagvattenutredning behöva göras som visar bebyggelsens påverkan på miljökvalitetsnormerna för Fyrisån.

### *Förorenad mark*

I samband med planprocessen ska den förorenade marken inom planområdet utredas ytterligare för att konstatera vilken sorts förorening det rör sig om.

### *Bensinstation*

Marken inom fastigheten Kvarngärdet 9:3 ska utredas för att se om markföroreningar finns. Om det vid denna utredning kan konstateras att det finns markföroreningar ska dessa åtgärdas.

## **Samhälls- och naturresurser**

### *Vattenskyddsområde*

Förordnandet om vattenskyddsområde ska efterlevas i genomförandet av detaljplanen.

### *Miljö kvalitetsnormer för grundvattenmagasin*

Risken för negativ påverkan på miljö kvalitetsnormen för grundvattenmagasinet Sävjaån-Samnan är små, då grundvattenmagasinet är skyddat av ett tjockt tätande lerlager.

## **Hälsa och säkerhet**

### *Risk*

I samband med genomförandet av detaljplanen kommer bensinstationen att tas bort, vilket minskar risken för olycka inom området.

### *Buller*

I samband med planarbetet ska trafikbullernivåerna inom planområdet utredas. Utmed Vattholmavägen och vid Råbyvägen kommer avstegsfall från Boverkets huvudregel att behöva göras, vilket innebär att bostäderna ska ha en sida som är tyst eller ljuddämpad. För befintliga bostäder och tillkommande bostäder på bostadsgårdar kommer ljudmiljön att bli bättre då den nya bebyggelsen kommer att fungera som en bullerskärm mot Vattholmavägen, Råbyvägen och Ostkustbanan (järnvägen).

### *Översvämning*

Översvämningsrisken ska utredas ytterligare under planprocessen och lämpliga åtgärder för att begränsa skada ska vidtas i detaljplanen. Risken för översvämning är liten, vilket innebär att det inte är förenligt med någon risk för personskada att bygga bostäder i detta område.

### *Luft*

I samband med planprocessen ska detaljplanens påverkan på risken för att MKN för luft överskrids utredas och beskrivas ytterligare, men då värdena utmed Vattholmavägen idag är låga och det finns öppna ytor intill planområdet bedöms risken att överskrida MKN för luft som liten.

## **Måluppfyllelse**

Detaljplanen motverkar inte några nationella, regionala eller lokala mål.

## **Samlad påverkan**

Ett genomförande av detaljplanen överensstämmer med översiktsplanens intentioner och innebär en utveckling av stadsbilden i positiv riktning. Avstegsfall från Boverkets huvudregel gällande buller kommer att behövas och tyst eller ljuddämpad sida ska uppfyllas för bostäder som lokaliseras utmed Vattholmavägen.

### **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