

Handläggare:
Kajsa Reslegård

Datum:
2017-02-13

Diarienummer:
PBN 2015-1910

Miljöbedömning; Steg 1 - Behovsbedömning

Detaljplan för Kvarngärdet 64:2

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 hölls den 12 januari 2017.

Samråd med länsstyrelsen har hållits. Länsstyrelsens yttrande daterat 2017-03-31 bifogas.

PLANEN

Detaljplanen omfattar Kvarngärdet 64:2 och syftar till att möjliggöra byggande av ett vård- och omsorgsboende på en tidigare obebyggd fastighet. Detaljplanen prövar sammanlagt cirka 5000 kvadratmeter bruttoarea fördelat på fyra våningar vilket motsvarar drygt 70 lägenheter.

Planområdet ligger två kilometer norr om Uppsala resecentrum och gränsar till Lötens sportfält i norr och Uppsala moské i väster samt avgränsas av en gång- och cykelväg i öster. Söder om planområdet möter en byggnad med verksamheten Idrottens hus och fastigheten öster om området används till taxiverksamhet. Området angörs via Sportfältsvägen. Planområdet är cirka 3000 kvadratmeter stort.

Förslaget bedöms vara förenligt med gällande översiktsplan.

Tidpunkten för ett beslut om antagande uppskattas till andra halvåret 2017 under förutsättning att planprocessen kan genomföras i sin helhet.

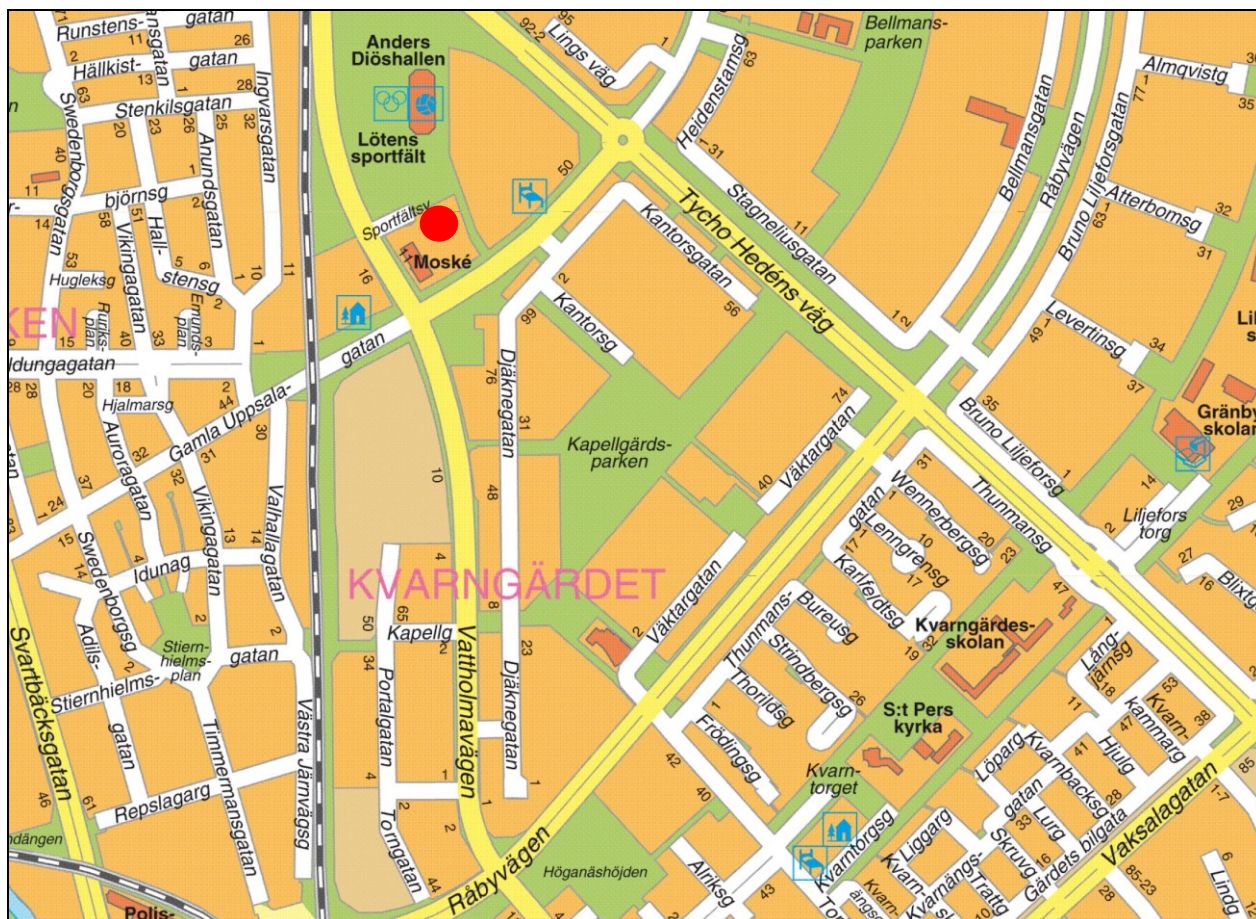
PLATSEN

Nuvarande markanvändning och planläge

Planområdet är obebyggt och används stundom som parkeringsyta för omkringliggande verksamheter. Gällande detaljplan anger att området får användas till småindustri, handel och samlingslokaler. En byggnad med byggnadshöjd om sju meter får uppföras, i övrigt får marken inte

bebyggas. Det nya planförslaget innebär en ändring av användningen till vård och boende samt en ökning av tillåten byggnadshöjd och andel av fastigheten som får bebyggas.

Gamla Uppsalagatan, söder om planområdet, genomgår en förändring från trafikled till en stadsgata. Söder om gatan pågår ett detaljplanearbete med syfte att förtäta området. Norr om Gamla Uppsalagatan kan en förtätning bli aktuell och planens utformning ska inte hindra vägkoppling mellan Gamla Uppsalagatan och Sportfältsvägen.



Orienteringskarta med planområdet markerat med röd prick.

Översiktsplan

Översiktsplanen för Uppsala kommun anger att området ligger inom stadsbygden. Inom stadsbygden ska förändringar ske mot en ökad koncentration av bebyggelse. Stadsbygden ska ha en hög koncentration av bostäder med inslag av lokaler och verksamheter. Inom nära cykelavstånd från Resecentrum eftersträvas en högre koncentration av bebyggelse, jämfört med övriga delar av stadsbygden. Friytor ska avsättas för att säkerställa närhet till funktioner som ger livskvalitet i vardagslivet. Inom stadsbygden ska ytor och funktioner som ger närhet i vardagen (särskilt för barn, unga och äldre) värnas eller tillkomma vid komplettering och omvandling. Bebyggelse tillägg ska få en god integrering i befintliga bebyggelsemiljöer, även där nytillskott bidrar till variation i området. Förändring bör ta sin utgångspunkt i den befintliga bebyggelsen och platsens identitet.

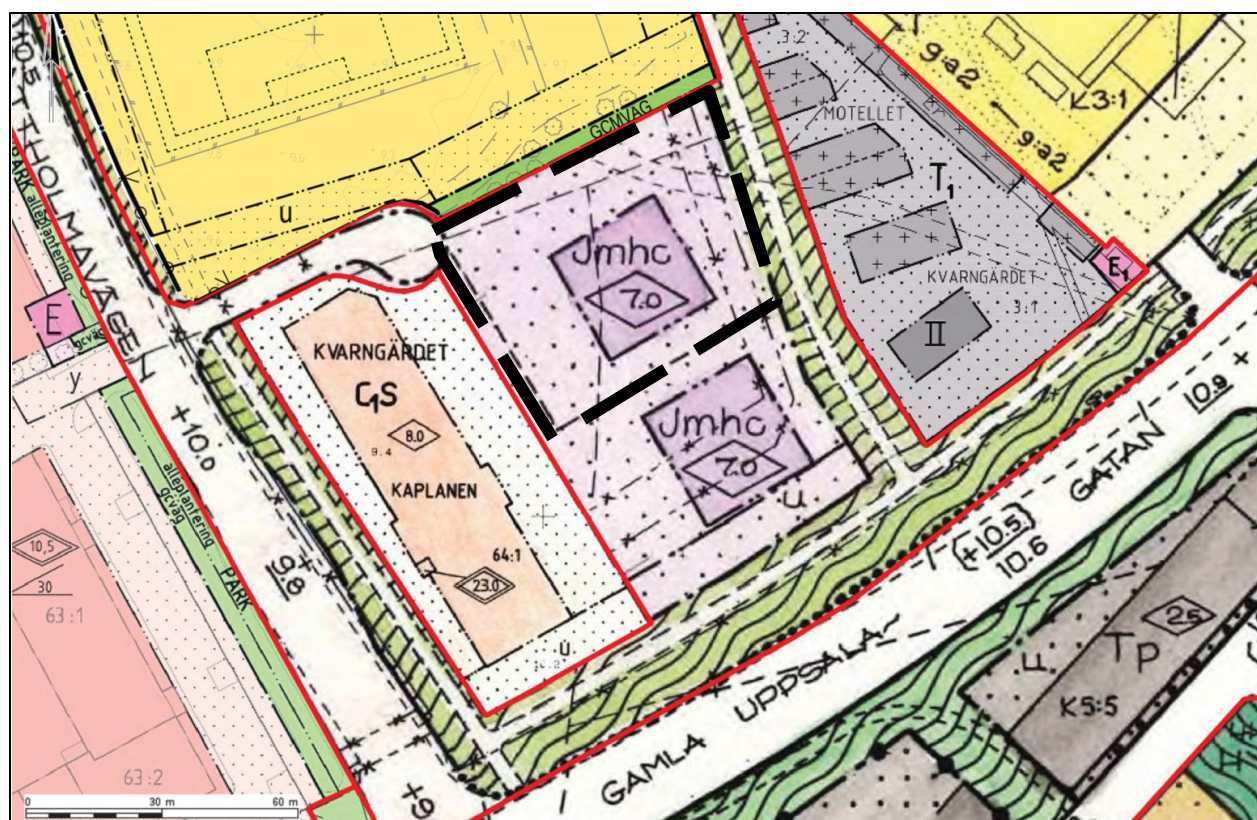
Gamla Uppsalagatan, som ligger söder om området, pekas ut som ett stadsstråk vilket ska binda ihop stadsnoder och stadsdelsnoder. Stråken har en sammanlänkande funktion med hög koncentration av bebyggelse kontinuitet av stadskvaliteter och verksamheter. Stadsstråken ska rymma stomlinjer för kapacitetsstark kollektivtrafik.

Gällande detaljplaner

För fastigheten Kvarngärdet 64:2 gäller *stadsplan för kvarteret Kaplanen* antagen 1985. Planen anger att området får användas till småindustri med handel och samlingslokaler. En byggnad med en högsta byggnadshöjd på sju meter får uppföras, i övrigt får marken inte bebyggas.

Angränsande detaljplan norr om fastigheten, *detaljplan för Lötens sportfält* antagen 2014, anger att en gång-, cykel- och mopedväg ska anläggas intill norra fastighetsgränsen av Kvarngärdet 64:2. Väster om planområdet finns en outnyttjad byggrätt i gällande detaljplan för Uppsala moské, *detaljplan för del av kv. Kaplanen* antagen 1994. Den tillåter en tillbyggnad med en byggnadshöjd på åtta meter och högsta totalhöjd på 23 meter. Användningen är skola, moské, minaret och samlingslokaler.

Söder om Gamla Uppsalagatan pågår planläggning med syfte att möjliggöra bostäder på befintliga parkeringar och grönytor mot Gamla Uppsalagatan mellan Tycho Hedéns väg och Vattholmavägen.



Karta visar gällande detaljplaner. Det föreslagna planområdet markerat med svart streckad linje.

Stadsbild

Planområdet gränsar i väster till Uppsala moské som är en märkesbyggnad i Uppsala. När den uppfördes 1995 fick arkitekturen markera byggnadens speciella funktion och bönelokal. Klassisk

islamisk karaktär med hallbyggnadens kupol, utskurna fönster och minaret. I övrigt består omkringliggande bebyggelse av, en tegelbyggnad i två våningar innehållandes Idrottens hus i söder. Öster om området möter en taxiverksamhet med flertalet lägre byggnader. Norr om planområdet återfinns Lötens sportfält med Diöshallen och flertalet fotbollsplaner. Söder om Gamla Uppsalagatan planläggs det för flerbostadshus i sex våningar.

I och med Gamla Uppsalagatans utveckling till ett stadsstråk förbättras förutsättningar för stadsliv i närområdet. Planläggning pågår söder om Gamla Uppsalagatan där ny bostadsbebyggelse i upp till sex våningar planeras. Förtätning norr om Gamla Uppsalagatan kan bli aktuellt.



Planområdet markerat med röd linje.

Kulturmiljö

Planområdet berör inte några dokumenterade kulturvärden.

Naturmiljö

Planområdet berör inte några dokumenterade naturvärden.

Rekreation och friluftsliv

Planområdet berör inte några dokumenterade värden för rekreation och friluftsliv. Planområdet ligger i anslutning till Lötens sportfält med fem fotbollsplaner och en inomhusplan. Gång- och cykelvägar ansluter till planområdet.

Miljöbelastning

Planområdet används emellanåt till markparkering. Hela området består av gräs samt ett upp-trampat gångstråk. Planområdet ligger inom ett stort, instängt område varifrån vatten inte kan avrinna ytledes. Dagvatten 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 och riskerar att inte uppnå de riktlinjer som miljökvalitetsnormen anger till år 2021.

Bjerking AB har i samband med en geoteknisk undersökning analyserat jordprov för att undersöka eventuellt föroreningsinnehåll. Provtagningarna visar på att fyllningen och den underliggande leran har halter under riktvärdena för känslig markanvändning med avseende på de analyserade parametererna. Utifrån dessa analysresultat görs bedömningen att ingen sanering krävs innan byggnation.

Samhälls- och naturresurser

Planområdet ligger i anslutning till stadens infrastruktur med gator och cykelbanor. Kollektivtrafik passerar planområdet och busshållplatser finns vid Gamla Uppsalagatan och Vattholmagatan.

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 medföra bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån. Tillstånd krävs från länsstyrelsen för dispens från förordnandet.

Ledningar för dricksvatten, spillvatten och dagvatten finns utanför planområdet i anslutning till den västra plangränsen.

Hälsa och säkerhet

Enligt en trafikmätning genomförd 2016 uppgår trafiken på Gamla Uppsalagatan till 10 519 VDT (veckodygnstrafik) andelen tung trafik är 6 %. På Vattholmavägen är trafikmängden 6 430 VDT (2012). Sportfältsvägen är infartsgata till Lötens sportfält och Diöshallen, vid matchtillfällen ökar trafiken och är som mest intensiv 30 minuter efter avslutad match. Öster om området passerar järnvägen (Ostkustbanan) som kan alstra vissa bullerstörningar för området. Ostkustbanan är även led för transporter av farligt gods. Avståndet till järnvägen är över 150 meter.

Väster om området finns en bensinstation, från fastighetsgränsen till bensinstationens fastighetsgräns är det 50 meter. Till själva bensinstationens verksamhet är det ungefär 80 meter.

Från sportfältet kan lågfrekvent buller alstras vid evenemang. Vid större matcher med mer publik kan detta buller öka i styrka under en begränsad tid. Det finns strålkastare runt fotbollsplanerna, som avger ljussken som syns på håll.

Planområdet är öppet och har god solinstrålning. Gatorna i närheten av planområdet är breda och har god luftväxling.

och renas innan anslutning till det allmänna dagvattenledningsnätet. Dagvattenutredning tas fram i samband med detaljplanen.

Samhälls- och naturresurser

Förordningen om vattenskyddet ska följas. Planförslaget innebär en intensivare markanvändning och kan medföra ökade belastningar på infrastrukturen i form av kollektivtrafik, energi, vatten och avlopp.

Hälsa och säkerhet

En bullerutredning genomförs i samband med detaljplanearbetet för att säkerställa god boendemiljö, utredningen ska klargöra ljudnivåer från trafikbuller och buller från sportfältet.

Ljusstörningar från sportfältet kan förekomma men bedöms som acceptabla.

Avstånden till bensinstationen är över 50 meter och till järnvägen är det över 150 meter, avstånden motiverar inga skyddsåtgärder.

Planens genomförande bedöms inte medföra betydande trafikökningar på Gamla Uppsalagatan och Vattholmavägen. På Sportfältsvägen som fungerar som infartsgata till Kvarngärdet 64:2 och omkringliggande fastigheter, kommer planens genomförande att alstra en viss trafikökning.

Genomförande av detaljplanen bedöms inte riskera att miljö kvalitetsnormer för luft överskrids.

En solstudie ska göras för att se hur omgivande bebyggelse påverkas av den nya byggnaden.

Måluppfyllelse

Planförslaget påverkar inte några nationella, regionala eller lokala mål negativt. Planförslaget överensstämmer med Översiktsplanens mål om en intensivare markanvändning inom stadsbygden. Genomförandet av detaljplanen är en del i förtätning av området kring Gamla Uppsalagatan.

Samlad påverkan

Riskerna för negativ miljöpåverkan bedöms som 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.

PLAN- OCH BYGGNADSNÄMNDEN