



Miljökonsekvensbeskrivning

Detaljplan för Gärdets bilgata

Uppsala kommun
2026-09-25



Kund

Uppsalahem AB
Box 136
751 04 Uppsala
Tel: 018-72 73 823
www.upsalahem.se
Org. nr. 556137–3589

Konsult

Ensucion AB
Stortorget 6
222 23 Lund
Tel: +46 793 37 99 83
<https://ensucion.se/>
Org. nr. 559161–3608

**Uppdragsledare och
handläggare**

Sofia Caesar
Tel: +46 703 91 47 46
sofia.caesar@ensucion.se

Handläggare

Ida Woxlin
Tel: +46 730 67 69 86
ida.woxlin@ensucion.se

Kvalitetsansvarig

Emma Knutsson
Tel: +46 762 15 12 88
emma.knutsson@ensucion.se

Projektnummer:

P211873

Datum:

2026-09-02

Version

Granskningshandling

Illustration på framsidan: Visualisering av utbyggingsförslag. Uppsalahem/ AIX Arkitekter.

Icke-teknisk sammanfattning

Förslaget till detaljplan för Gärdets bilgata innebär att cirka 300 bostäder i flerbostadshus med innerstadskaraktär och inslag av verksamhetslokaler anläggs på en yta som i dagsläget nyttjas för parkering mellan Vaksalagatan och Gärdets bilgata, ca 1 kilometer från Uppsala centrum. Planförslagets syfte är att bidra till en levande stadsmiljö genom att förstärka Vaksalagatan, som är ett av de utpekade stadsstråken i Uppsala kommuns översiktsplan, som ett tydligt stadsstråk samt förbättra kopplingarna för gång- och cykeltrafik.

En miljöbedömning har genomförts då planförslaget bedömts kunna medföra betydande påverkan på kulturmiljövärden inom riksintresseområde för kulturmiljövården, *Uppsala stad* (C40A). Av särskild betydelse för miljöbedömningen har varit planförslagets påverkan på Uppsalas siluett och siktlinjer mot domkyrkan, slottet och Carolina Rediviva. Även den planerade bebyggelsens skala i relation till bebyggelse längs Vaksalagatan och Kvarngärdets kulturhistorisk värdefulla bebyggelse, samt påverkan på områdets kulturmiljövården i stort har bedömts som särskilt viktiga att utreda. Kulturmiljövärdena bedöms sammantaget som stora. En kulturmiljöutredning och antikvarisk konsekvensanalys har tagits fram av expertis som underlag till detaljplanen. Föreliggande miljökonsekvensbeskrivning (MKB) fokuserar således på planförslagets påverkan på kulturmiljövården. Övrig miljöpåverkan, som inte bedöms bli betydande, beskrivs översiktligt.

Alternativa utformningar av planerad bebyggelse har studerats utifrån de begränsningar som det avlånga och smala utbyggnadsområdet innebär. Syftet har varit att så långt möjligt anpassa den planerade bebyggelsens skala till befintlig bebyggelse längs Vaksalagatan för att nå en acceptabel påverkan på siktlinjer längs det utpekade Vaksalastråket och till den från kulturmiljösynpunkt värdefulla bebyggelsemiljön Kvarngärdet, och samtidigt möjliggöra en ekonomiskt genomförbar utbyggnad. Utformningen har därutöver bearbetats efter detaljplanens samråd, vilket bland annat innebär lägre nockhöjder i planområdets nordöstra del.

Planförslaget innebär bebyggelse längs Vaksalagatan med i huvudsak fem våningar i flerbostadshus med inslag av verksamhetslokaler. Med regleringar i plankartan om indragna takvåningar och sadeltak upplevs den planerade bebyggelsen som lägre och ansluter till befintliga byggnaders skala längs Vaksalagatan närmare innerstaden. För bebyggelsen i Kvarngärdet innebär planförslagets flerbostadshus att skalan ökar markant. Men även omkringliggande bebyggelse är varierad med radhus och flerbostadshus i varierande höjder, varför bebyggelsen inte bedöms strida mot områdets karaktär. De negativa effekterna på områdets kulturmiljövården och på utpekade siktlinjer längs Vaksalastråket, och från andra platser i området, bedöms som små. Planförslagets syfte att omvandla Vaksalagatan till en mer stadsmässig gata bedöms överensstämma med översiktsplanen.

Den samlade bedömningen är att planförslaget medför en måttlig negativ konsekvens för kulturmiljövården och riksintresset *Uppsala stad*. Planförslaget bedöms inte innebära någon risk för påtaglig skada på riksintresse för kulturmiljövården, *Uppsala stad*.

Tabell 1. Sammanfattning av miljökonsekvenserna för nollalternativet samt planförslaget.

Miljöaspekt	Nollalternativ jämfört med nuläge	Planförslag jämfört med nollalternativ
Kulturmiljö	Ingen konsekvens	Måttlig negativ konsekvens

Innehållsförteckning

1	Inledning.....	8
2	Miljöbedömning i planprocessen.....	9
2.1	Undersökning av betydande miljöpåverkan.....	9
2.2	Avgränsningar av MKB:n.....	10
2.2.1	Innehållsmässig avgränsning.....	10
2.2.2	Geografisk avgränsning.....	10
2.2.3	Avgränsning i tid.....	11
2.3	Metod och bedömning av konsekvenser.....	11
3	Områdesbeskrivning.....	13
3.1	Geologiska förutsättningar.....	14
3.2	Potentiellt förorenade områden.....	14
3.3	Markmiljö.....	15
3.4	Vattenförekomster.....	15
3.5	Markavvattningsföretag.....	16
3.6	Dagvattenhantering.....	16
3.7	Buller.....	16
3.8	Naturmiljö.....	16
4	Planförslag.....	18
4.1	Planens syfte.....	18
4.2	Planens huvuddrag.....	18
4.3	Utformning av bebyggelse.....	20
4.3.1	Sydvästra kvarteret.....	20
4.3.2	Nordöstra kvarteret.....	22
5	Alternativ.....	25
5.1	Alternativ lokalisering.....	25
5.2	Alternativ utformning.....	26
5.2.1	Stadsradhus.....	26
5.2.2	Bearbetad utformning efter samrådet.....	27
5.3	Nollalternativ.....	27
5.4	Motivering till huvudalternativet.....	28
6	Bedömningsunderlag.....	30

6.1	FN:s globala hållbarhetsmål.....	30
6.2	Nationella, regionala och lokala miljömål.....	30
6.3	Regionala och lokala miljömål.....	31
6.4	Miljökvalitetsnormer.....	31
6.4.1	Miljökvalitetsnormer för luftkvalitet för utomhusluft.....	32
6.4.2	Miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller	32
6.4.3	Miljökvalitetsnormer vattenförekomster.....	33
6.4.4	Miljökvalitetsnormer för fisk-och musselvatten.....	34
6.5	Hänsynsreglerna & hushållningsbestämmelserna.....	34
6.6	Riksintressen & skyddade områden.....	35
6.6.1	Riksintressen.....	35
6.6.2	Skyddade områden	36
6.7	Kommunal planering.....	36
6.7.1	Översiktsplan.....	36
	Plan för Uppsalas innerstad.....	38
6.7.2	Gällande detaljplaner.....	38
7	Förutsättningar och konsekvenser för kulturmiljön	40
7.1	Nuläge och förutsättningar	40
7.1.1	Riksintresse för kulturmiljövården.....	40
7.1.2	Områdets övergripande karaktär.....	41
7.1.3	Siktlinjer av särskild betydelse.....	43
7.1.4	Kulturhistoriska värden	43
7.2	Bedömningsgrunder kulturmiljö	44
7.3	Metod för bedömning	44
7.4	Nollalternativets konsekvenser	45
7.5	Inarbetade åtgärder i plankartan	46
7.6	Konsekvenser av planförslaget.....	46
7.6.1	Stadsbild och kulturhistoriska värden.....	46
7.6.2	Riksintresse för kulturmiljövården.....	47
7.7	Samlad bedömning.....	50
7.8	Förslag på åtgärder.....	51
8	Avstämning mot bedömningsunderlag.....	52

8.1	FN:s globala hållbarhetsmål.....	52
8.2	Nationella, regionala och lokala miljömål.....	52
8.3	Miljö kvalitetsnormer.....	53
8.4	Hänsynsreglerna & hushållningsbestämmelserna.....	54
8.5	Riksintressen & skyddade områden.....	55
8.5.1	Riksintressen.....	55
8.5.2	Skyddade områden	56
8.6	Kommunala planer	56
9	Samlad bedömning.....	57
10	Uppföljning och fortsatt arbete.....	58
11	Uppgifter om sakkunskap	59
12	Referenser.....	60

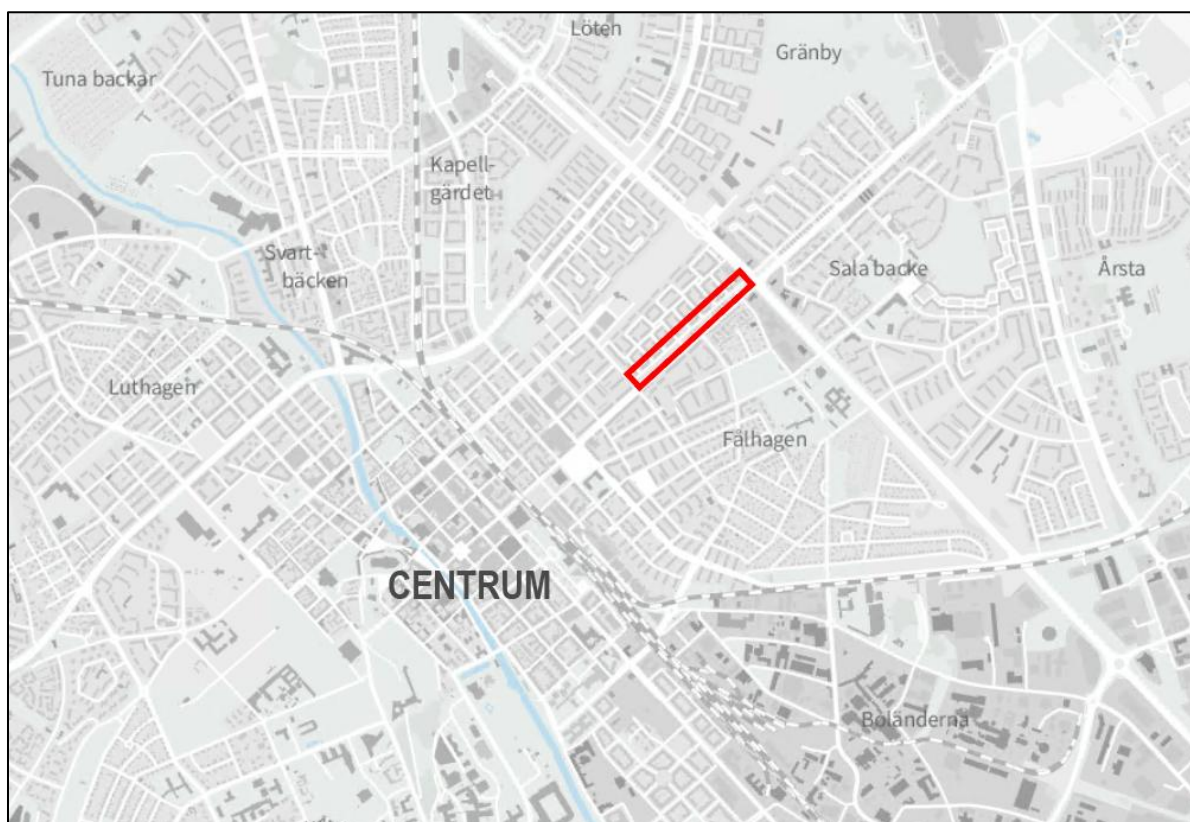
1 INLEDNING

Uppsala kommun avser att upprätta en detaljplan för ett område som främst ska användas för byggnation av nya bostäder. Planområdet ligger nordost om Uppsalas stadskärna, se Figur 1, och drygt 1 kilometer från Uppsala centralstation.

Planområdet har en långsträckt form och ligger i huvudsak mellan Vaksalagatan och Gärdets bilgata i stadsdelen Kvarngärdet. Vaksalagatan är en av Uppsalas större till- och genomfartsgator och utgör en väsentlig förbindelse mellan stadens centrala delar och övriga stadsdelar. Planområdet är huvudsakligen obebyggt och består av mindre gräsytor, parkeringsyta samt garagebyggnader. Närliggande gator omges framför allt av bostadshus.

Planförslaget möjliggör nybyggnation av cirka 300 bostäder i flerbostadshus med innerstadskaraktär samt ett antal verksamhetslokaler. Planförslaget omfattar även en byggrätt norr om Gärdets bilgata som planeras att bebyggas med bostadshus, alternativt en mobilitetshubb.

Planförslaget syftar övergripande till att skapa ett tydligare, levande stadsstråk kring Vaksalagatan, fler boende i Kvarngärdet och att bidra till kommunens stadsutveckling i enlighet med Uppsala kommuns översiktsplan.



Figur 1. Översikt över centrala Uppsala. Planområdet är markerad med röd rektangel (Uppsala kommun, 2026a)

2 MILJÖBEDÖMNING I PLANPROCESSEN

Enligt Plan- och bygglagen (PBL) ska planbeskrivningens innehåll relatera till kraven i miljöbalken om miljöbedömningar. Planbeskrivningen ska förklara syftet med detaljplanen samt beskriva innehållet för att den ska kunna förstås och genomföras. De konsekvenser som genomförandet av detaljplanen kan medföra på miljön eller för sakägare och andra berörda ska tas upp i planbeskrivningen (Boverket, 2021).

Kommunen ska göra en undersökning för att utreda om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Undersökningen följs av ett undersökningssamråd och frågan om miljöpåverkan avgörs genom ett särskilt beslut (Boverket, 2023a).

Om en betydande miljöpåverkan kan antas ska planbeskrivningen bland annat innehålla en miljökonsekvensbeskrivning (MKB), en redovisning av hur miljöaspekterna har integrerats i planen och hur hänsyn har tagits till MKB och inkomna synpunkter. Inför framtagandet av MKB:n ska ett avgränsningssamråd genomföras för att fastställa omfattningen och innehållet i MKB:n (Boverket, 2023b; 2023c)

Länsstyrelsens roll är vägledande i förhållande till kommunens arbete och deltar i både undersöknings- och avgränsningssamrådet. Under detaljplanprocessen fungerar länsstyrelsen som en samordnare för de statliga intressena (Boverket, 2023b).

Syftet med miljökonsekvensbeskrivningen är att ge en samlad bedömning av planens inverkan på miljön, människors hälsa och resurser, såsom mark och vatten. Arbetet med miljöbedömning och MKB innebär att miljöaspekter och miljöåtgärder integreras i planen så att en hållbar utveckling främjas för att bland annat uppfylla uppsatta miljömål och krav i gällande lagstiftning.

MKB:n utgör ett beslutsunderlag för kommunens politiker inför antagande av planen, men syftar också till att ge allmänheten och berörda tjänstepersoner en samlad bild av planens potentiella miljökonsekvenser.

I MKB:n beskrivs och bedöms konsekvenserna av planens genomförande. Fokus ligger på de delar av planförslaget som har bedömts medföra betydande miljöpåverkan (se avgränsning i avsnitt 2.2). MKB:n tar upp de åtgärder som finns inarbetade i plankartan och planbeskrivningen samt förslag på åtgärder som skulle kunna vidtas för att minska potentiell miljöpåverkan.

2.1 Undersökning av betydande miljöpåverkan

Enligt 2§ Miljöbedömningsförordningen (2017:966) ska en plan eller ett program antas innebära en betydande miljöpåverkan om planen eller programmet anger förutsättningar för att bedriva sådana verksamheter eller vidta sådana åtgärder som anges i 6 § Miljöbedömningsförordningen (2017:966) eller bilagan till samma förordning, och samtidigt är en plan som avser fysisk planering eller markanvändning.

Planförslaget har föregåtts av undersökningssamråd (2024-09-20, dnr PLA-2012-020234) med Länsstyrelsen Uppsala län (hädanefter länsstyrelsen). Uppsala kommun bedömde inledningsvis att detaljplanen inte kunde antas medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen framförde i yttrade (2024-10-08, länsstyrelsens dnr: 7167–2024) över genomförd undersökning om betydande

miljöpåverkan att de inte delar kommunens bedömning, och att en betydande miljöpåverkan inte går att utesluta utifrån planens påverkan på område av riksintresse för kulturmiljövården, *Uppsala Stad* (C40A). Uppsala kommun reviderade därefter sin bedömning till att detaljplanens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan för område av riksintresse för kulturmiljövården, *Uppsala Stad* (C40A).

Enligt 6 kap miljöbalken ska planer eller program som antas medföra en betydande miljöpåverkan omfattas av en strategisk miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

Denna MKB har tagits fram som ett led i det fortsatta planarbetet.

2.2 Avgränsningar av MKB:n

Enligt 6 kap. 9§ och 10§ miljöbalken ska kommun och myndigheter samråda om hur omfattning och detaljeringsgrad ska avgränsas i MKB:n med hänsyn till berörd plan. Detta görs genom ett så kallat avgränsningssamråd med länsstyrelsen.

Avgränsningssamråd med länsstyrelsen genomfördes den 28 november 2024. Uppsala kommuns bedömning var att MKB:n bör avgränsas till att beskriva påverkan på miljöaspekten kulturmiljö, och särskilt de riksintressanta kulturmiljövården som kan påverkas av planförslaget. Länsstyrelsen meddelade i samband med avgränsningssamrådet att de delar kommunens bedömning och att MKB:n endast sammanfattningsvis behöver redovisa andra frågor än detaljplanens påverkan på kulturmiljö.

I efterföljande avsnitt beskrivs MKB:ns avgränsning vad gäller innehåll och tid samt dess geografiska avgränsning.

2.2.1 Innehållsmässig avgränsning

En MKB ska fokusera på de aspekter som kan medföra betydande miljöpåverkan. MKB:n redovisar även hur planen påverkar möjligheterna till att uppfylla relevanta miljökvalitetsmål samt påverkan på miljökvalitetsnormer (MKN).

Med stöd av länsstyrelsens yttrande vid avgränsningssamrådet har MKB:n avgränsats innehållsmässigt till att beskriva planförslagets effekter och konsekvenser för kulturmiljön, och specifikt område av riksintresse för kulturmiljövården *Uppsala stad (C40A)* samt den särskilt värdefulla kulturmiljön Kvarngärdets bebyggelsemiljö. Förutsättningar för kulturmiljön samt planförslagets påverkan, effekter och konsekvenser redovisas i kapitel 7. En områdesbeskrivning ges i kapitel 3 och övrig miljöpåverkan redovisas översiktligt i kapitel 8.

2.2.2 Geografisk avgränsning

MKB:n avgränsas geografiskt till att omfatta området som planförslaget berör, och som påverkas direkt av planens genomförande. Även olika platser inom riksintresseområdet för kulturmiljövården *Uppsala stad*, varifrån planområdet kan uppfattas och därmed riskera att påverka riksintressets uttryck och motiv, ingår.

2.2.3 Avgränsning i tid

Tidsperspektivet för MKB:n ska avgränsas till en tid inom vilket de flesta konsekvenser bedöms uppstå. För det aktuella planförslaget antas samma tidsperspektiv som för gällande översiktsplan, det vill säga år 2050. Då bedöms detaljplanen ha vunnit laga kraft och exploatering av området kan vara genomförd. För denna MKB är horisontåret således 2050.

Nollalternativet, som är ett teoretiskt jämförelsealternativ, innebär en situation år 2050 om detaljplanen inte genomförs.

2.3 Metod och bedömning av konsekvenser

Syftet med miljöbedömningsprocessen är att miljöaspekter ska integreras i planeringen för att gynna hållbar utveckling. Arbetet med MKB:n ska ge möjlighet till en ökad insyn för allmänhet och intressenter och därmed bidra till ett utökat kunskapsunderlag. Själva dokumentet beskriver planförslagets påverkan på miljö, människors hälsa och hushållningen med naturresurser. Dokumentet är ett beslutsunderlag för detaljplanen.

En MKB ska belysa vilka konsekvenser som kan uppstå om byggnation sker i enlighet med planförslaget samt vad som är viktigt att beakta i den fortsatta planeringen för att undvika eller begränsa påverkan på omgivande miljö. För att bedöma vilka miljökonsekvenser som uppstår jämförs planförslaget med en situation utan att planen genomförs, ett så kallat nollalternativ (se vidare i avsnitt 5.3).

Planförslagets konsekvenser bedöms utifrån dess effekter på olika miljöaspekters värde och känslighet, se Tabell 2 och Tabell 3. I miljökonsekvensbeskrivningar används ofta begreppen påverkan, effekt och konsekvens. Påverkan beskriver den fysiska åtgärden som genomförandet av planen innebär. Konsekvensbedömningen omfattar det som är reglerat i detaljplanen dvs markanspråk samt inarbetade skadeförebyggande åtgärder. Effekten är den förändring som uppkommer i omgivningen till följd av genomförandet. Effekter kan vara kumulativa, samverkande eller reducerande. Konsekvensen är betydelsen av den förändring som uppkommer (Naturvårdsverket, 2024c) för olika miljövärden. Konsekvenser kan vara positiva eller negativa. Stora effekter/förändringar av höga värden kan till exempel medföra mycket stora konsekvenser.

Om planen, trots planerade försiktighetsmått, medför konsekvenser som bedöms som större än liten eller mycket liten så kan ytterligare skyddsåtgärder föreslås för att minimera miljöpåverkan och störningar på omgivningen. Skyddsåtgärder kan baseras på utredningar som genomförts i samband med MKB:n, samt på andra överväganden som gjorts utifrån tidigare erfarenheter från liknande planer. Om det finns gällande riktvärden, miljökvalitetsnormer eller liknande görs en avstämning mot dessa, se kapitel 8.

För att minimera påverkan på miljön ska utöver åtgärder också rimliga alternativ med hänsyn till detaljplanens syfte och geografiska räckvidd identifieras, beskrivas och bedömas. Normalt sker en alternativutredning via den stegvisa planprocessen där alternativ lokalisering och omfattning av exempelvis verksamheter eller gator ska prövas via lokaliseringsutredningar, översiktsplaner eller fördjupade översiktsplaner. Alternativ lokalisering kan också prövas inom ramen för en detaljplan under den förberedande projektering som genomförs. Fokus ligger dock normalt sett på alternativ utformning och inarbetande av skadeförebyggande åtgärder i detaljplaner.

Tabell 2. Bedömningskriterier av konsekvenser.

	Stor +/- effekt	Måttlig +/- effekt	Liten +/- effekt
Stort miljövärde	Mycket stor konsekvens	Stor konsekvens	Måttlig konsekvens
Måttligt miljövärde	Stor konsekvens	Måttlig konsekvens	Liten konsekvens
Litet miljövärde	Måttlig konsekvens	Liten konsekvens	Mycket liten konsekvens

Tabell 3. Exemplifiering av omfattning av konsekvenser.

Grad av konsekvens	Förklaring
Mycket stor negativ konsekvens	Stor förändring på stora miljövärden, exempelvis Natura 2000-område, bärande delar av riksintressen, naturreservat, biotopskydd, skyddsvärda arter och liknande. Påverkan bedöms så omfattande att den har betydande effekter på värdet i området. Värdet försvinner eller påverkas i mycket stor omfattning och många människor drabbas.
Stor negativ konsekvens	Stor påverkan på exempelvis riksintressen, naturreservat, biotopskydd, skyddsvärda arter och liknande. Påverkan bedöms så omfattande att den har stora effekter på värdet i området. Värdet försvinner inte, men påverkas i stor omfattning. Många människor drabbas.
Måttlig negativ konsekvens	Liten förändring av höga värden, tex utpekade värden inom riksintressen. Begränsad påverkan på exempelvis område i lokala naturvårdsprogram eller liknande. Påverkan bedöms medföra måttliga negativa effekter för värdet i området. Värdet försvinner inte, men minskar i omfattning och/eller kvalitet. Relativt få människor drabbas.
Liten eller mycket liten negativ konsekvens	Liten påverkan på exempelvis grönområde i närhet till bostäder. Påverkan bedöms medföra små negativa effekter för värdet i området. Värdet försvinner inte, men kan påverkas något vad gäller kvalitet och/eller omfattning. Få människor drabbas.
Ingen eller försumbar negativ konsekvens	Så liten påverkan att effekterna för värdet i området bedöms som försumbara.
Positiv konsekvens	Förbättrad situation för miljövärden, intressen eller ekosystemtjänster. Påverkan kan vara liten, måttlig eller stor. Värdet ökar i omfattning genom att exempelvis att tillgängligheten till värdet ökar avsevärt, brister byggs bort eller liknande.

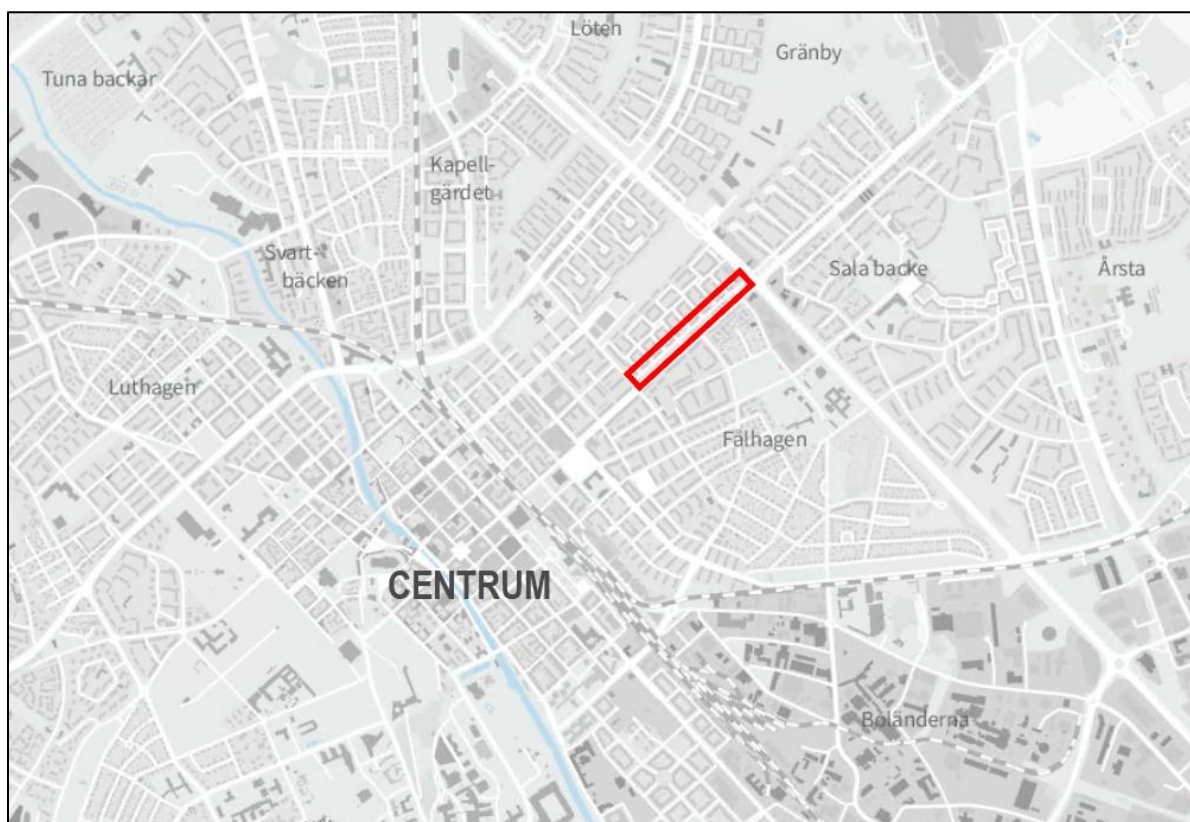
3 OMRÅDESBESKRIVNING

Planområdet ligger nordost om Uppsalas stadskärna, se Figur 2, och drygt 1 kilometer från Uppsala centralstation.

Området ligger i huvudsak mellan Vaksalagatan och Gärdets bilgata. Vaksalagatan är en av Uppsalas större till- och genomfartsgator och utgör en viktig förbindelse mellan stadens centrala delar och övriga stadsdelar. Det finns flertalet busshållplatser längs Vaksalagatan. Gärdets bilgata är en mindre lokal gata som nås från Vaksalagatan samt flera lokalgator.

Planområdet, som uppgår till cirka 1,1 hektar, har en långsträckt form och är cirka 525 meter långt och i huvudsak 19 meter brett. Marken består främst av en parkeringsyta och mindre carportar och är till största del belagd med asfalt eller grus. Närliggande gator omges framför allt av bostadshus.

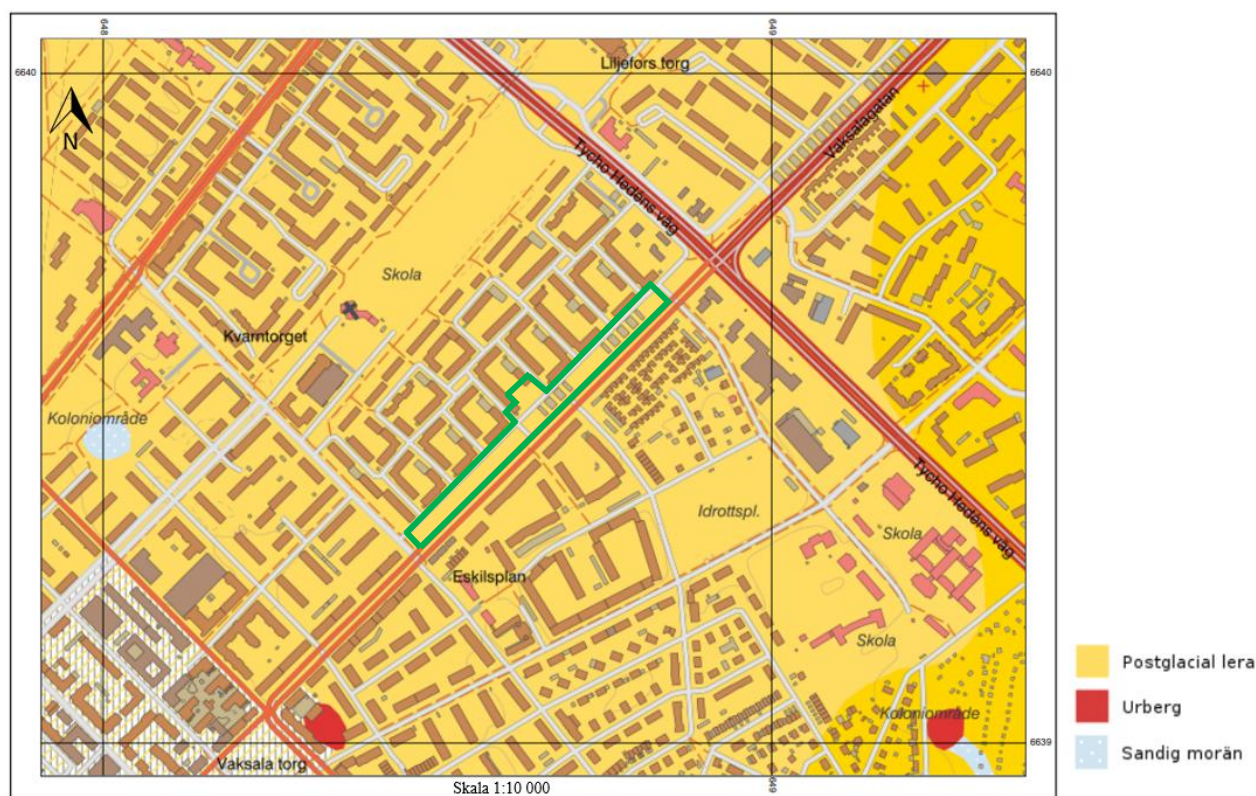
I närområdet finns god tillgång till service. Cirka 350 meter nordväst om föreslaget planområde ligger Kvarntorget med närbutik, restauranger och hotell. Gränby Centrum med tillhörande butiker ligger cirka 1,5 kilometer nordost om området. Cirka 300 meter sydost om planområdet ligger en idrottsplats. Strax nordost om planområdet finns ett mindre industriområde. E4:an ligger cirka 2 kilometer nordost om planområdet.



Figur 2. Översikt över centrala Uppsala. Planområdet är markerad med röd rektangel (Uppsala kommun, 2026a).

3.1 Geologiska förutsättningar

Topografin i planområdet är plant. Jordarten utgörs av postglacial lera, se Figur 3, och jorddjupet uppskattas till 20–30 meter (SGU, u.å.a; SGU, u.å.b). Geotekniska undersökningar visar att fastigheten Kvarngärdet 51:2 består av fyllnadsmassor i sydväst och sandig mulljord i nordväst som överlagrar mäktiga lerskikt. Fastigheten Kvarngärdet 38:2 består överst av ett lager fyllning som ligger ovanpå mäktiga lerlager (Bjerking AB, 2024b; WSP, 2024c). Områdets totalstabilitet bedöms som tillfredsställande med de nuvarande höjdnivåerna vad gäller risk för ras, skred och erosion (WSP, 2024c).

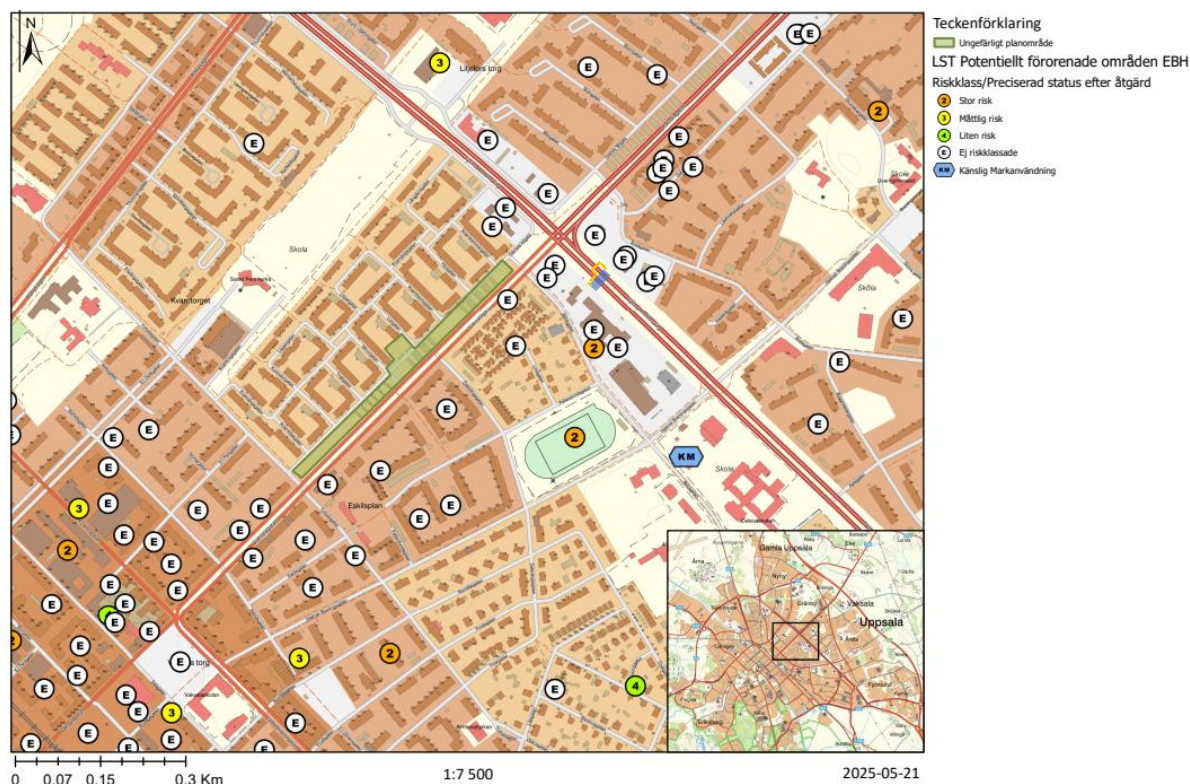


Figur 3. Jordarter i området. Ungefärligt planområde markerat med grönt (SGU, u.å.a).

3.2 Potentiellt förorenade områden

Enligt Länsstyrelsernas register över potentiellt förorenade områden, EBH-stödet, finns potentiellt förorenade områden inom ett avstånd om ca 500 meter från planområdet (Länsstyrelserna, u.å).

Det närmaste riskklassade potentiellt förorenade området utgörs av en verkstadsindustri cirka 200 meter från planområdet. Verkstadsindustrin innehar riskklass 2 (stor risk). Övriga riskklassade potentiellt förorenade områden utgörs av en kemtvätt (riskklass 3), en plantskola (riskklass 3), ett tungmetallgjuteri (riskklass 3), en grafisk industri (riskklass 4), en industri för ytbehandling av metaller (riskklass 2) samt en verkstadsindustri (riskklass 3). Övriga potentiellt förorenade områden är av kategorin ej riskklassade (Länsstyrelserna, u.å).



Figur 4. Potentiellt förorenade områden inom ca 500 meter från planområdet (Länsstyrelserna, u.å).

3.3 Markmiljö

Miljötekniska undersökningar och provtagningar i jord inom planområdet visar att det finns prover som överskrider FA (farligt avfall) enligt Avfall Sverige för PAH-H. Vissa provresultat överskrider även MKM (mindre känslig markanvändning) och KM (känslig markanvändning). PFAS har detekterats i analyserade delprover (WSP, 2024a; Bjerking AB, 2021).

Alla påvisade föroreningar i jord ska anmälas till miljöförvaltningen i Uppsala kommun, i enlighet med upplysningsskyldigheten i 10 kap. 11§ miljöbalken. Behov av marksaneringsåtgärder behöver utredas före byggstart.

3.4 Vattenförekomster

Enligt Uppsala kommuns kommunkarta är planområdet beläget inom ett område med låg känslighet för påverkan på grundvatten (Uppsala kommun, 2024a).

Planområdet ligger på grundvattenförekomsten *Sävjaån-Samnan* (WA23980703), som är en sand- och grusförekomst (VISS, 2024c) (se även avsnitt 6.4). Grundvattenförekomsten ligger intill och står i kontakt med grundvattenförekomsterna *Uppsalaåsen – Uppsala* (WA99626655) och *Jumkilsåsen-Broby* (WA46767377) (VISS, 2024d; VISS, 2024b). Vattendraget *Fyrisån Jumkilsån – Sävjaån* (WA93715408) ligger cirka 1 kilometer sydväst om planområdet och utgör ytvattenrecipient för planområdet (VISS, 2024a).

3.5 Markavvattningsföretag

Planområdet ligger inom markavvattningsföretag *Gränby-Uppsala* (båtnadsområde: CK0270). Markavvattningsföretaget är inte aktivt och stora delar av det 113 hektar stora båtnadsområdet är idag urbaniserat.

Markavvattningsföretaget fyller inte längre någon funktion för planområdet.

3.6 Dagvattenhantering

Inom planområdet finns ingen hantering av dagvatten genom rening eller fördröjning. Dagvatten från parkeringsytor leds till rännstensbrunnar och vatten från tak på carportar leds via stuprör som antas vara anslutna till närmaste dagvattenledning (Bjerking AB, 2024a). Planområdet avvattnas till ytvattenrecipienten *Fyrisån Jumkilsån-Sävjaån*.

Planförslaget förväntas enligt dagvattenutredningen medföra ökade vattenflöden, vilket huvudsakligen beror på framtida klimatförändringar och inte utbyggnadsförslaget i sig (Bjerking AB, 2024). Dagvattenanläggningar föreslås därför anläggas i samband med exploatering av planområdet. Uppsala Vattens riktlinjer anger att 20 mm dagvatten ska omhändertas, vilket enligt dagvattenutredningen motsvarar ca 140 m³ dagvatten för planområdet (Bjerking AB, 2024a). Dagvattenhanteringen föreslås ske genom anläggning av växtbäddar, skelettjord och eventuellt rörmagasin (Bjerking AB, 2024a).

Med implementerade åtgärder enligt dagvattenutredningens förslag förväntas samtliga mängder och halter av föroreningar minska jämfört med befintlig situation. Åtgärderna bedöms minska belastningen på ytvattenrecipienten *Fyrisån Jumkilsån-Sävjaån* och kunna bidra till statusförbättring jämfört med nuvarande situation (läs om miljökvalitetsnormer i avsnitt 6.4.3) (Bjerking AB, 2024a).

3.7 Buller

Vägrafik bedöms vara den främsta bullerkällan i planområdet. Bullerberäkningar (Norconsult, 2024) visar att ljudnivån vid fasaderna mot Vaksalagatan kommer att överstiga 60 dBA men understiga 65 dBA. Bostäder upp till 35 m² kan placeras fritt, medan större bostäder bör placeras vid gavlar eller ha minst hälften av rummen mot Gärdets Bilgata där ljudnivån är lägre. Vid Kvarngärdet 51:1 överstiger ljudnivån inte 51 dBA, och inga anpassningar krävs. Utemiljöer kan anläggas mellan husen och mot Gärdets bilgata. Lekplatser bör undvikas vid gång- och cykelbanans öppning. Vid den mindre byggnaden norr om Gärdets bilgata lämpar sig uteplatser bäst på nordvästra och nordöstra fasaderna (Norconsult, 2024).

Med föreslagna byggnadsutformning och föreslagna anpassningar bedöms riktvärden för trafikbuller vid bostäder kunna uppfyllas (Norconsult, 2024).

3.8 Naturmiljö

Naturmiljön i området består främst av mindre gräsytor och trädplanteringar i form av alléer längs lokalgator. Ytterligare en allé står i mittfältet av Vaksalagatan och bidrar med grönska.

En inventering av träden längs berörd del av Vaksalagatan och Gärdets bilgata utfördes 2023 (Väg & Miljö AB, 2024). Träden i alléerna bedömdes vara i relativt dåligt skick och ha ett begränsat naturvärde.

Planförslaget medför att träd i alléer längs Gärdets bilgata och Vaksalagatan behöver avverkas vilket innebär en lokal förlust av naturmiljö och biologisk mångfald. Ersätts avverkade träd och en ny allé längs Gärdets bilgata tillskapas, kan planförslaget på sikt bidra till en förstärkning av lokal grönstruktur och biologisk mångfald. Allén i mittfältet av Vaksalagatan påverkas inte av planförslaget.

Dispens från det generella biotopskyddet enligt 7 kap. 11 § miljöbalken krävs för avverkning av träd i alléer. Behov av kompensatoriska åtgärder för förlust av naturvärde fastställs i samband med dispens. Uppsalahem har påbörjat processen med ansökan om dispens.

4 PLANFÖRSLAG

I detta avsnitt beskrivs kortfattat planförslagets syfte och huvuddrag samt utformning av planerad bebyggelse. Om inte annat anges har information och illustrationer hämtats från planbeskrivningen. Planförslaget har bearbetats efter detaljplanens samråd hösten 2025. Beskrivningen nedan avser det bearbetade förslaget enligt plankarta daterad 2026-08-06.

4.1 Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utveckling av ett stadsnära bostadsområde med cirka 300 bostäder i flerbostadshus med innerstadskaraktär och inslag av verksamhetslokaler, se Figur 5. Planen syftar även till att möjliggöra ny bebyggelse norr om Gärdets bilgata. Planen ger förutsättningar för att Vaksalagatan ska kunna bli ett tydligare och mer levande stadsstråk, samt för att fler ska kunna bo i Kvarngärdet. Vidare syftar planen till att anpassa tillkommande bebyggelses omfattning, placering, utformning och skala till områdets förutsättningar och stadens kulturmiljövärden.

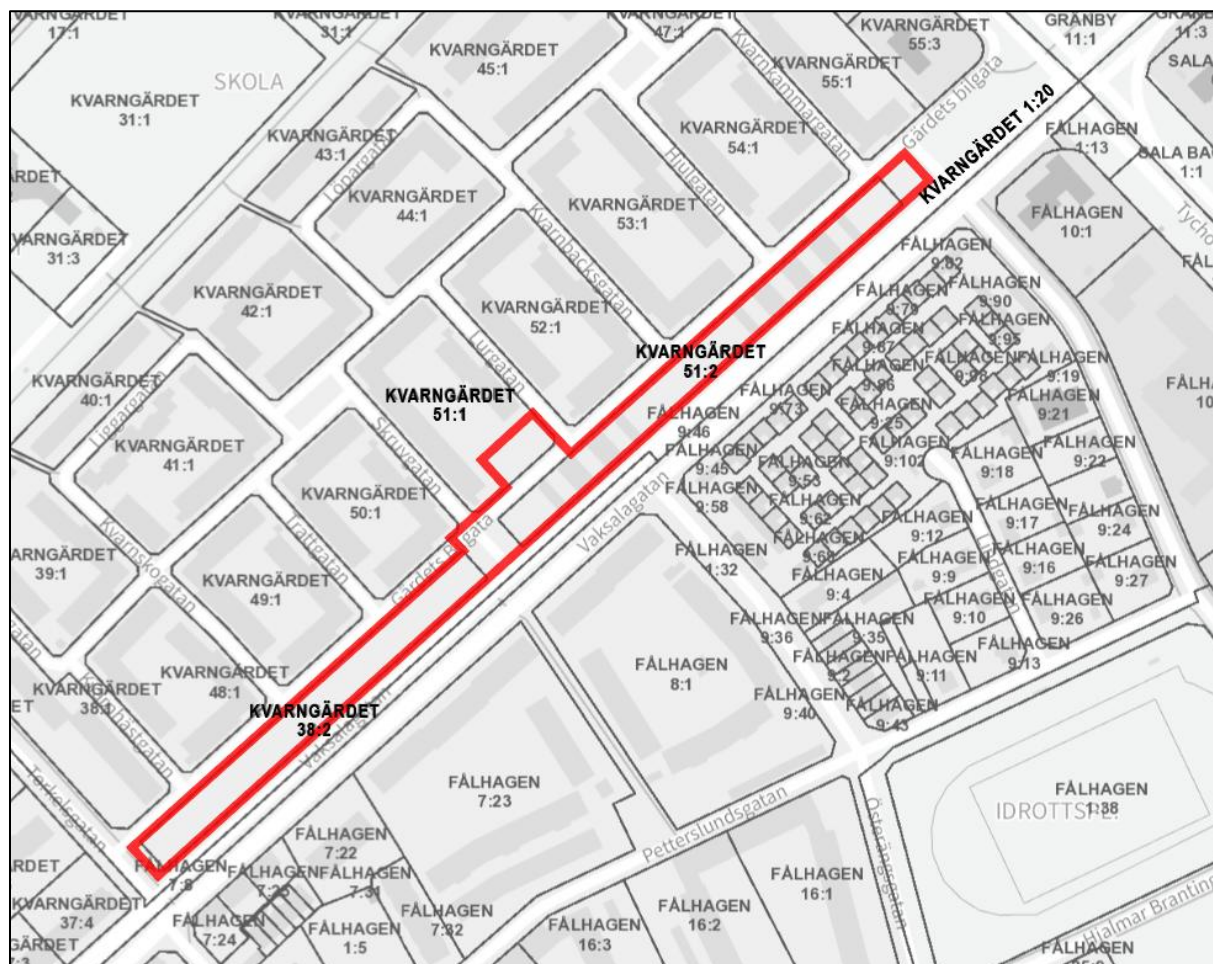


Figur 5. Översiktlig illustration som visar ett exempel på hur framtida bebyggelse skulle kunna se ut. Den trädplanterade Vaksalagatan ses mitt i bild. Bild: Uppsalahem/AIX Arkitekter (Uppsala kommun, 2026a).

4.2 Planens huvuddrag

Planområdet är i huvudsak beläget mellan Gärdets bilgata och Vaksalagatan. Planområdet uppgår till cirka 1,1 hektar och har en långsträckt form. Området är cirka 525 meter långt och till största del 19 meter brett. Planområdet omfattar fastigheterna Kvarngärdet 38:2 samt 51:2 och del av 51:1, samt delar av fastigheten Kvarngärdet 1:20, se Figur 6 (Uppsala kommun, 2026a).

Planområdet är indelat i två kvarter, se Figur 6. Det sydvästra kvarteret utgörs av parkeringsområdet mellan Torkelsgatan och Skruvgatan. Det nordöstra kvarteret utgörs av parkeringsområdet mellan Skruvgatan och Kvarnkammargatan samt av en byggrätt norr om Gårdets bilgata. I planområdet ingår viss allmän plats i form av gatumark (Uppsala kommun, 2026a).



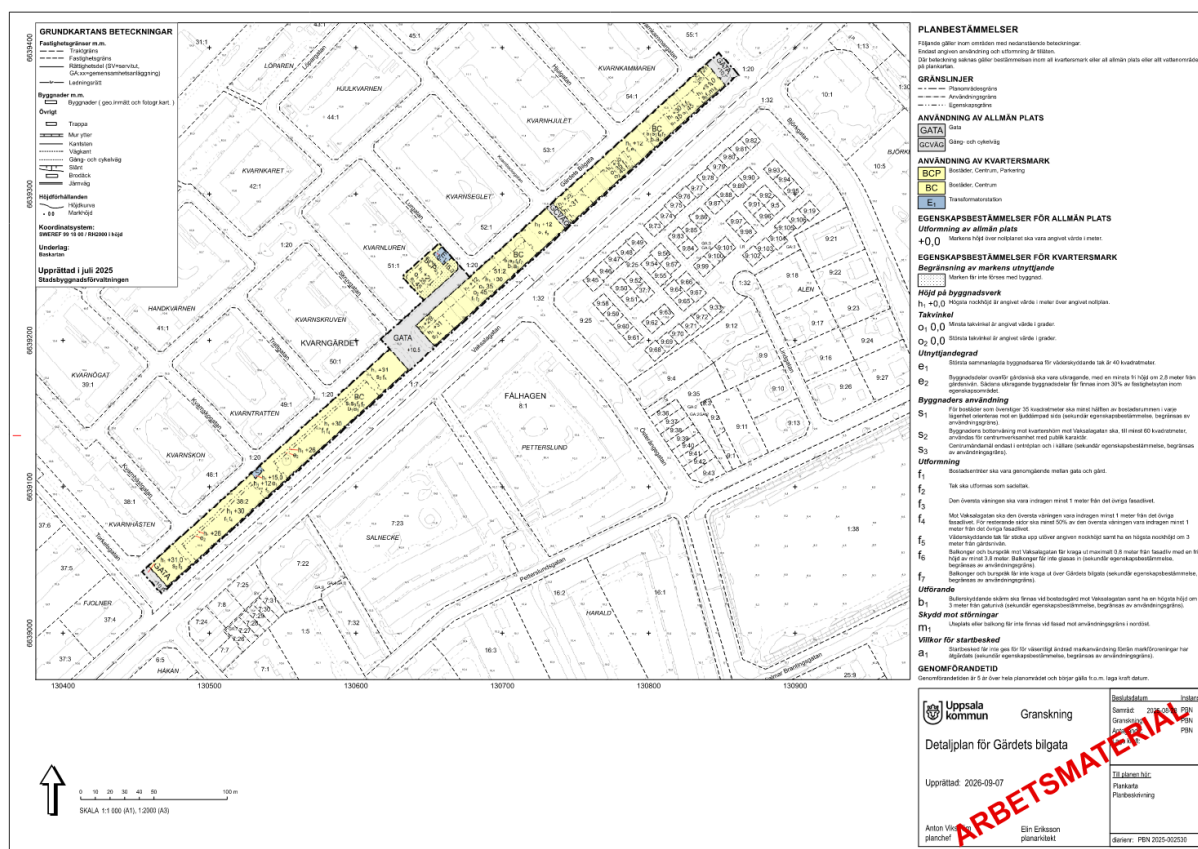
Figur 6. Berörda fastigheter visas med fetmarkerad text. Planområdets ungefärliga gräns markerad med röd linje (Uppsala kommun, 2026a).

Mot Vaksalagatan tillåter planförslaget bostadsbebyggelse generellt med fem våningar. För att anpassa skalan till omgivningen utformas den översta våningen indragen eller med sadeltak. De tillåtna nockhöjderna har anpassats för att skalan inte ska bli för dominerande och uppgår längs Vaksalagatan till som mest +31 meter över angivet nollplan, se Figur 7. Marknivån inom planområdet är i det närmaste plan och ligger på mellan +10,6 och +10,8 meter, vilket innebär att den högsta tillåtna nockhöjden motsvarar cirka 20 meter över omgivande mark. I samrådsförslaget medgavs som mest +33 meter, motsvarande cirka 22 meter över mark. För byggrätten norr om Gårdets bilgata uppgår högsta nockhöjd till +21 meter, motsvarande cirka 10 meter över mark och en skala om två våningar (Uppsala kommun, 2026a).

Det sydvästra kvarteret utformas med lamellhus längs Vaksalagatan och med punkthus på kortsidorna. Det nordöstra kvarteret byggs med vinkel mot Gårdets bilgata med möjlighet till bebyggelse även vid kortsidorna och mot nya gång- och cykelstråk (Uppsala kommun, 2026a).

Upphöjda bostadsgårdar anläggs i båda kvarteren, i nivå med markplan för bottenvåningarna. Detta minskar insyn från gatan och skapar tydligare gårdsrum. Bilparkering medges i garage under husen i källarplan, med infart från Gärdets bilgata. Trapphusentréer föreslås mot både Gärdets bilgata och Vaksalagatan för att skapa en levande stadsmiljö. Entréer mot Vaksalagatan utformas indragna för att bevara gångbanans funktion. Detaljplanen reglerar även utformningen av balkonger och burspråk. Mot Vaksalagatan medges endast grunda balkonger utan inglasning. Utkragande balkonger och burspråk tillåts inte över Gärdets bilgata, dels för att gaturummet inte ska upplevas trängre, dels för att mildra insynen mot befintliga gårdar på gatans motsatta sida. (Uppsala kommun, 2026a).

Föreslagen detaljplan reglerar inte färg eller materialval, och medger både en modern och en mer traditionell utformning av fasaderna (Uppsala kommun, 2026a).



Figur 7. Aktuell plankarta (version arbetsmaterial 2026-09-07, Uppsala kommun).

4.3 Utformning av bebyggelse

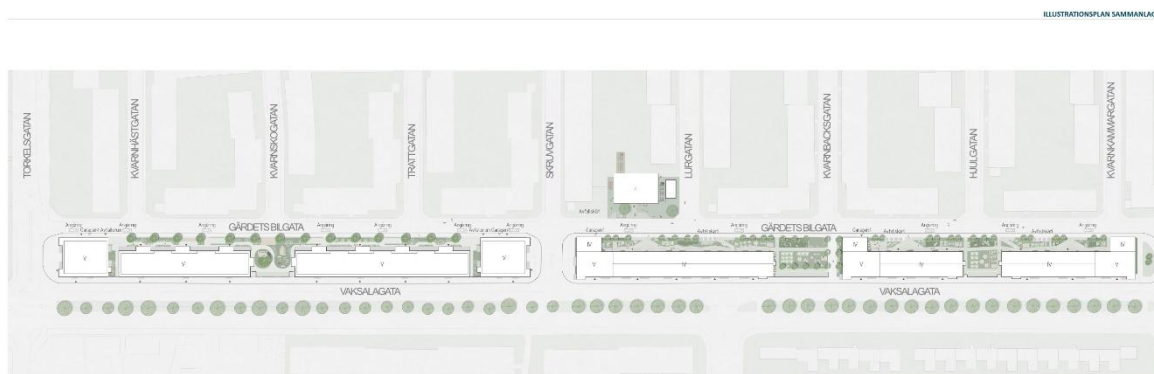
4.3.1 Sydvästra kvarteret

I det sydvästra kvarteret planeras punkthus på kortsidorna och lamellhus längs Vaksalagatan, se Figur 8. Entréerna mot Vaksalagatan utformas indragna för att bevara gångbanans funktion, se Figur 9. Gårdarna placeras mot Gärdets bilgata och bildar en sammanhängande gård i mitten. Gårdarna anläggs upphöjda jämfört med gatunivån och i samma nivå som de nedersta lägenheterna vilket minskar risken för störande insyn och skapar en god tillgänglighet till gården. Det minskar

även behovet av djupare schakter inom området, som är lokaliserat inom den yttre skyddszonen för vattenskyddsområdet *Uppsala- och Vattbolmaåsarna* (se avsnitt 6.6.2.2).

Den översta våningen ska vara helt indragen minst 1 meter från det övriga fasadlivet, vilket innebär att bebyggelsens upplevda takfotshöjd motsvarar fyra våningar. Jämfört med samrådsförslaget, där en indragning av minst 60 procent av våningen medgavs, ska våningen nu vara indragen i sin helhet.

Detaljplanen styr inte slutlig gestaltning i form av färg eller materialval. Illustrerade gestaltungsprinciper ska vara vägledande i bygglovsprocessen. Fasaderna bör utformas så att varje trapphus framstår som en egen enhet och bottenvåningen markeras förslagsvis med avvikande fasad eller kulör (Uppsala kommun, 2026a).



Figur 8. Illustrationsplan. Bild: Uppsalahem/AIX Arkitekter (Uppsala kommun, 2026a).



Figur 9. Illustration. Exempel på möjlig bebyggelsevolym och utformning längs Vaksalagatan. Bild: Uppsalahem/AIX Arkitekter (Uppsala kommun, 2026a).



Figur 10. Illustrerande sektion som visar relationen mellan den föreslagna bebyggelsen och dess upphöjda gård, samt angränsande gator och bebyggelse. Till vänster ses Kvarngårdets tvåvåningsbebyggelse samt Gärdets bilgata. Till höger ses Vaksalagatans breda sektion med mittenallé samt de äldre tvåvåningshusen i trä på motsatt sida. Sektionen visar möjligt garage under marknivå Bild: Uppsalahem/AIX Arkitekter (Uppsala kommun, 2026a).

4.3.2 Nordöstra kvarteret

I det nordöstra kvarteret, se Figur 8, möjliggörs bebyggelse i fyra till fem våningar längs Vaksalagatan, med en vinkel mot Gärdets bilgata. Mot Gärdets bilgata ges möjlighet till inbyggda garagenedfarter. Bostadsgårdarna placeras mot Gärdets bilgata och vid två lägen vidgas de till större sammanhängande gårdsmiljöer. Gårdarna utformas upphöjda i förhållande till gatan, likt det sydvästra kvarteret.

Planen medger bebyggelse i fem våningar. Där höjden motsvarar fyra hela våningar ska den översta våningen i huvudsak utformas som en vindsvåning med takkupor under sadeltak, vilket bryter ned skalan och ger bebyggelsen ett lägre visuellt intryck. Där höjden medger fem hela våningar utformas taken låglutande (Uppsala kommun, 2026a).

Efter samrådet har de höga sadeltaken på de byggnadsvolymer som medger fem hela våningar utgått till förmån för låglutande tak. Bearbetningen innebär lägrenockhöjder och en minskad synlighet jämfört med samrådsförslaget, och innebär en bättre anpassning till stadsbilden eftersom låglutande tak är den dominerande takformen i Kvarngärdet och i närområdet i övrigt.

Gestaltningmässigt ska fasaderna upplevas som varierade, med känslan av flera olika hus, i likhet med det sydvästra kvarteret. Illustrationsmaterialet visar en gestaltning i ljusa kulörer som knyter an till 1940-talsarkitekturen längre västerut längs Vaksalagatan, se Figur 11.

Slutlig gestaltning hanteras i bygglovsprocessen (Uppsala kommun, 2026a).



Figur 11. Illustration. Exempel på bebyggelsevolym och utformning längs del av Vaksalagatan. Bild: Uppsalahem/AIX Arkitekter (Uppsala kommun, 2026a).



Figur 12. Illustrerande sektion som visar relationen mellan planerad byggnad, gård och angränsande områden. Till vänster ses Kvarngärdets tvåvåningsbebyggelse samt Gärdets bilgata. Angivna mått för Gärdets bilgata är nuvarande mått som planeras att förändras. Till höger ses del av Vaksalagatans breda sektion med träd. Sektionen genom den planerade bebyggelsen mitt i bilden visar även underliggande garage. Här ses också planerat sadeltak och att den genomskurna volymen upplevs som fyra våningar plus vind. Med tunna linjer ses bakomliggande volym som motsvarar de delar där höjden medger fem våningar. Bild: Uppsalahem/AIX Arkitekter (Uppsala kommun, 2026a).

Norr om Gärdets bilgata möjliggör planförslaget ny bebyggelse i form av bostäder, verksamhetslokaler, parkering eller funktioner kopplade till hållbar mobilitet. Bebyggelsen relaterar till låghusområdets skala och utformas med sadeltak. Bebyggelsen medges i två våningar med en högsta nockhöjd om +21 meter över angivet nollplan och en takvinkel mellan 35 och 45 grader (Uppsala kommun, 2026a).



Figur 13. Illustration som visar den nya bebyggelsen mot Gärdets bilgata (till vänster), samt hur den mindre byggrätten norr om Gärdets bilgata, skulle kunna nyttjas (till höger). Här i en variant som indikerar bostäder kombinerat med verksamheter eller mobilitetsfunktioner såsom cykelparkering. Bilden visar en vy vid korsningen mellan Gärdets bilgata och Lurgatan Bild: Uppsalahem/AIX Arkitekter (Uppsala kommun, 2026a).

5 ALTERNATIV

Enligt miljöbalkens 6 kapitel om miljöbedömningar ska en identifiering, beskrivning och bedömning av rimliga alternativ redovisas i MKB. Länsstyrelsen i Uppsala län har i avgränsningssamrådet framfört att fokus i alternativredovisningen för planförslaget bör vara alternativa skalor och volymer för planerad bebyggelse.

Nedan presenteras alternativa lokaliseringar och utformningar för planförslaget tillsammans med nollalternativet.

5.1 Alternativ lokalisering

Uppsala kommun har som mål att växa med cirka 60 000 bostäder till 2050. Översiktsplanen uppger att nya bostäder främst ska placeras i områden med god tillgång till gång-, cykel- och kollektivtrafik, särskilt nära resecentrum, i stadsnoder och längs stadsstråk som ska utvecklas med stadsliv, arbetsplatser och övrig service. Obebyggda områden ska utvecklas till blandade stadsmiljöer för att bättre knyta samman stadsdelar (Uppsala kommun, 2016b).

I Uppsala kommuns översiktsplan pekas ett antal stadsstråk ut som viktiga för stadens utveckling och som kan bidra till att uppfylla målet om attraktiva rörelsestråk som sammanlänkar stadens olika delar. Stadsstråk som planeras att utvecklas redovisas i Tabell 4 nedan (Uppsala kommun, 2016b). Ett av dessa utgörs av Vaksalastråket. De utpekade stadsstråken kan ses som alternativa lokaliseringar som syftar till att uppnå samma mål som planförslaget, i enlighet med översiktsplanen.

En detaljerad utredning av alternativa lokaliseringar har således inte gjorts för det aktuella planförslaget eftersom det bedöms ha stöd i aktuell översiktsplan och med hänvisning till att det är denna mark som exploatören Uppsalahem äger. Länsstyrelsen Uppsala läns har även framfört i samband med avgränsningssamråd att alternativredovisningen bör fokusera på alternativa skalor och volymer av bebyggelsen inom planområdet.

Tabell 4. Utpekade stadsstråk i Uppsala kommuns översiktsplan (Uppsala kommun, 2016b).

Stadsstråk utpekade i Uppsala kommuns översiktsplan			
1. Svartbäcksstråket	6. Bolandsstråket	11. Eriksbergsstråket	16. Bergsbrunna – Ulltuna - Gottsunda
2. Nybystråket	7. Sävjastråket	12. Stenhagsstråket	17. Gottsunda – Börjetulla
3. Gränbystråket	8. Ultanastråket (Kunskapsspåret)	13. Börjestråket	18. Börjetull - Gränby
4. Vaksalastråket	9. Gottsundastråket	14. Fyrisvallsgaten/Gamla Uppsalagatan	
5. Salabacksstråket	10. Glutenstråket (del av Kunskapsspåret)	15. Gränby-Bergsbrunna	

5.2 Alternativ utformning

5.2.1 Stadsradhus

Alternativa utformningar av planerad bebyggelse har studerats av exploatören i den utsträckning det har varit möjligt, utifrån de begränsningar som det avlånga och relativt smala utbyggnadsområdet medger. En byggnation med 4–5 våningar har utgjort utgångspunkten för planförslaget och är den utformning som slutligen valts.

Exempelvis har ett bebyggelseförslag med stadsradhus om tre våningar utvärderats under planprocessens inledande steg. Det grundade sig huvudsakligen i att tidigare utformningar av flerbostadshus med mindre gårdsmiljöer inte bedömdes som tillfredställande, och har föranlett justeringar av gårdsytan för flerbostadshusen i huvudalternativet.

Det avfärdade förslaget innebar att stadsradhus varvas med flerbostadshus med lägenheter, se Figur 14. Stadsradhusen skulle ha en grön sida mot Gärdets bilgata. För flerbostadshusen skulle möjlighet till delade bostadsgårdar finnas, därtill skulle flera avsnitt av Gärdets bilgata stängas av. Plank och förråd placerades mellan husen och verksamheter skulle placeras i strategiska lägen. Parkering skulle förläggas till ett parkeringshus ovan mark samt till markparkeringar.



Figur 14. Exempel på alternativ utformning som avfärdats (Uppsala kommun, 2026a)

Alternativet med stadsradhus valdes tidigt bort baserat på både marknadsmässiga och stadsbyggnadsmässiga grunder. Efterfrågan på hyresradhus bedömdes som låg, till stor del beroende på höga produktionskostnader som kan resultera i hyror över marknadens betalningsvilja.

Därtill innebär stadsradhusen lägre exploateringsgrad, vilket innebär färre bostäder och därmed sämre ekonomisk bärkraft. Stadsradhus erbjuder inte heller möjlighet till integrerade garagelösningar vilket försvårar uppfyllande av parkeringskrav utan omfattande och kostsamma ingrepp, såsom under- eller överjordiska garage.

I Kvarngärdet finns ett stort utbud av markbostäder med privata uteplatser, vilket ytterligare begränsar efterfrågan på denna bostadstyp i området. Med hänsyn till det centrala läget och den höga bostadsefterfrågan har en bebyggelse med enbart flerbostadshus bedömts vara en mer effektiv markanvändning som tar vara på den centralt belägna markens potential. Stadsradhusbebyggelse på den aktuella platsen bedöms inte heller ligga i linje med kommunens mål enligt översiktsplanen, där ambitionen är att utveckla ett tydligt och urbant stadsstråk längs Vaksalagatan – något som i detta läge bedöms kräva en tätare och stadsmässig bebyggelse.

5.2.2 Bearbetad utformning efter samrådet

Planförslagets utformning har bearbetats efter detaljplanens samråd hösten 2025. Den utformning som redovisades i samrådsskedet utgör därmed ett studerat alternativ som delvis har valts bort. Skillnaderna avser bebyggelsens volym och gestaltning och innebär sammantaget en något lägre och mindre framträdande bebyggelse:

- I planområdets nordöstra del medgav samrådsförslaget höga sadeltak på de byggnadsvolymer där höjden tillåter fem hela våningar, med en högsta nockhöjd om +33 meter över nollplanet. Dessa har utgått till förmån för låglutande tak och en högsta nockhöjd om +31 meter, motsvarande en sänkning om cirka två meter.
- I planområdets sydvästra del medgav samrådsförslaget att minst 60 procent av den översta våningen skulle vara indragen. I det bearbetade förslaget ska våningen vara indragen i sin helhet, vilket gör den mindre synlig från omgivningen.
- Höjden på bullerskyddande skärm mot Vaksalagatan var inte begränsad i samrådsförslaget, men får i det bearbetade förslaget uppgå till högst 3 meter över gatunivån.
- Utkragande balkonger och burspråk mot Gärdets bilgata medgavs i samrådsförslaget, men har utgått för att gaturummet inte ska upplevas trängre och för att mildra insynen mot befintliga bostadsgårdar på gatans motsatta sida.

Bearbetningen har gjorts efter en översyn av gestaltningskonceptet och som ett svar på synpunkter som framförts under samrådet. Låglutande tak är den dominerande takformen i Kvarngärdet och i närområdet i övrigt, varför den bearbetade utformningen innebär en bättre anpassning till stadsbilden än samrådsförslaget.

5.3 Nollalternativ

Nollalternativet är ett teoretiskt jämförelsealternativ som avser det aktuella planområdet i en framtida situation utan att den föreslagna detaljplanen genomförs. Miljökonsekvenserna av planförslagets genomförande jämförs mot nollalternativet.

För det aktuella planförslaget antas samma tidsperspektiv som gällande översiktsplan, det vill säga år 2050. Då bedöms detaljplanen ha vunnit laga kraft och exploatering av området kan vara genomförd.

Nollalternativet utgör således den situation som skulle råda i området år 2050 om detaljplanen inte genomförs. Nollalternativet innebär att övriga planerade förändringar i kommunen genomförs, alltså i enlighet med översiktsplanens intentioner och laga kraftvunna detaljplaner. Det är dock svårt att med säkerhet göra uttalanden om en utbyggnad som beskrivs i översiktsplan och som ännu inte detaljplanlagts.

För det aktuella området innebär nollalternativet att området fortsatt utgör parkering med mindre carportar. En osäkerhet i nollalternativet är att befintlig detaljplan för området inte innehåller regleringar i form av prickmark och att tillkomst av bebyggelse inom föreslaget planområde inte kan uteslutas.

Befintlig växtlighet och trädplanteringar förväntas i huvudsak kvarstå. Klimatförändringar förväntas medföra ökande vattenflöden och ökad avrinning från planområdet, med en successivt ökande belastning på dagvattennät och recipient. Bullerpåverkan på omgivningen från Vaksalagatan antas öka som en konsekvens av en förväntad ökad trafikering.

5.4 Motivering till huvudalternativet

Uppsalas översiktsplan uppger att Uppsala stad ska växa med cirka 60 000 bostäder till 2050 genom en successiv planering och utbyggnad av staden. Nya bostäder ska främst placeras där gång-, cykel- och kollektivtrafik är lättillgängligt, särskilt inom fyra kilometer från resecentrum, i stadsnoder eller längs stadsstråk. Dessa stråk ska vara livfulla med stadsliv, arbetsplatser och service. Obebyggda områden inom stadens gräns bör utvecklas till blandade stadsmiljöer, särskilt där de kan binda ihop stadsdelar (Uppsala kommun, 2016b).

Föreslaget planområde längs Vaksalagatan ligger i ett utpekat stadsstråk enligt översiktsplanen och har stor potential att knyta samman innerstaden med Kvarngärdet och utveckla staden mot Gränby. Föreslagen detaljplan syftar till att möjliggöra byggnation av cirka 250–300 bostäder i flerbostadshus med innerstadskaraktär samt ett antal verksamhetslokaler. Planen syftar även till att skapa ett tydligare, levande stadsstråk kring Vaksalagatan och fler boende i Kvarngärdet. Flerbostadshusen kompletterar även det befintliga bostadsutbudet. Det föreslagna planområdet uppfyller därmed översiktsplanens kriterier för ny bebyggelse och bidrar positivt till kommunens mål.

Flerbostadshus bedöms vara det mest lämpliga alternativet för planområdet då det möjliggör en effektiv markanvändning med fler bostäder i ett centralt läge, i linje med översiktsplanens mål om en tät bebyggelse längs Vaksalagatan. För att bryta ned skalan mot omgivningen regleras att bebyggelsen ska ha sadeltak alternativt indragen översta våning. Planförslagets placering av byggnader nära Vaksalagatan ger bullerskyddande friyor mot Gärdets bilgata och dämpar även trafikbullret för Kvarngärdets befintliga miljö. Där större gårdsytor krävs för bostädernas friyor avskärmas dessa mot Vaksalagatan.

Alternativet med stadsradhus har bedömts som mindre lämpligt utifrån flera aspekter såsom låg efterfrågan, höga produktionskostnader och begränsad exploateringsgrad. Uppförande av flerbostadshus innebär bättre förutsättningar för en ekonomiskt och stadsbyggnadsmässigt hållbar utveckling och bidrar till en att komplettera befintligt bostadsutbud.

I huvudalternativet regleras bebyggelsen avseende placering, höjd och utformning av tak som anpassning till den omgivande miljön och för att minimera påverkan på Uppsalas siluett, siktlinjer, befintliga kulturmiljövärden och riksintresset *Uppsala stad*. Huvudalternativet bedöms som lämpligt med föreslagen utformning och med beaktande av föreslagna gestaltungsforlag.

Huvudalternativet motsvarar den utformning som bearbetats efter samrådet, se avsnitt 5.2, och innebär i jämförelse med samrådsförslaget en lägre nockhöjd i planområdets nordöstra del samt regleringar som begränsar bebyggelsens visuella framtoning mot Vaksalagatan och Gärdets bilgata.

Under samrådet framfördes synpunkter om att bebyggelsen borde sänkas med en våning inom hela planområdet. Kommunen har bedömt att en sådan sänkning inte är rimlig sett till intresset av ett effektivt marknyttjande och behovet av att planen är ekonomiskt genomförbar, se vidare detaljplanens samrådsredogörelse.

6 BEDÖMNINGSUNDERLAG

I detta avsnitt redogörs för de lagar, förordningar och mål som ligger till grund för miljökonsekvensbeskrivningen. En avstämning mot bedömningsunderlaget görs i avsnitt 8.

6.1 FN:s globala hållbarhetsmål

År 2015 antogs Agenda 2030 och dess 17 globala hållbarhetsmål av världens ledare. Dessa mål ska medföra en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling för alla världens länder, till och med år 2030. Med en hållbar utveckling menas att dagens behov och resursnyttjande inte ska äventyra kommande generationers möjlighet att tillgodose sina behov (FN-förbundet, 2023).

Agenda 2030 inkluderar alla länder, oavsett inkomst- eller utvecklingsnivå, dock är agendan inte juridiskt bindande, utan som FN beskriver det ”en deklaration och ett frivilligt åtagande”. Ansvar för att målen ska kunna bli uppfyllda ligger på FN:s medlemsländers regeringar, men för att målet ska nås kan FN bidra med stöd under landets genomförande. Trots detta är det även viktigt att olika aktörer som kommuner, organisationer, forskare och näringsliv engagerar sig i arbetet, eftersom alla människor påverkas av resultatet från Agenda 2030:s globala hållbarhetsmål (FN-förbundet, 2023). I Tabell 5 redovisas FN:s globala hållbarhetsmål. Mål som bedöms som relevanta för detaljplanen är markerade med fetstil.

Tabell 5. Översikt av FN:s globala hållbarhetsmål. Hållbarhetsmål som bedöms relevanta för detaljplanen är markerade i fetstil.

FN:s globala hållbarhetsmål	
1. Ingen fattigdom	10. Minskad ojämlikhet
2. Ingen hunger	11. Hållbara städer och samhällen
3. God hälsa och välbefinnande	12. Hållbar konsumtion och produktion
4. God utbildning	13. Bekämpa klimatförändringarna
5. Jämställdhet	14. Hav och marina resurser
6. Rent vatten och sanitet för alla	15. Ekosystem och biologisk mångfald
7. Hållbar energi för alla	16. Fredliga och inkluderande samhällen
8. Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt	17. Genomförande och globalt partnerskap
9. Hållbar industri, innovationer och infrastruktur	

6.2 Nationella, regionala och lokala miljömål

Sveriges riksdag har beslutat om 16 nationella miljö kvalitetsmål (miljömål) samt det övergripande generationsmålet för en hållbar samhällsutveckling. Det innebär att nuvarande och kommande generationer ska tillförsäkras en god och hälsosam miljö utifrån ekologiska, sociala och ekonomiska aspekter. Miljö kvalitetsmålen fungerar som riktvärden för miljöarbetet i Sverige och beskriver det tillstånd i den svenska miljön som miljöarbetet ska leda till (Naturvårdsverket, 2024a).

Det övergripande generationsmålet innebär att vi till nästa generation ska lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen i Sverige är lösta, utan att orsaka ökade miljö- och hälsoproblem utanför Sveriges gränser. Etappmålen är steg på vägen för att nå generationsmålet och ett eller flera av miljökvalitetsmålen. Miljökvalitetsmålen innehåller också ett antal preciseringar som tydliggör målens innebörd (Naturvårdsverket, 2024a)

Nationella miljökvalitetsmål som bedöms relevanta för planförslaget presenteras i fetstil i Tabell 6.

Tabell 6. Sveriges miljömål. Relevanta miljömål för planförslaget är markerade med fetstil.

Miljökvalitetsmål	
Mål 1. Begränsad klimatpåverkan	Mål 9. Grundvatten av god kvalitet
Mål 2. Frisk luft	Mål 10. Hav i balans samt levande kust
Mål 3. Bara naturlig försurning	Mål 11. Myllrande våtmarker
Mål 4. Giftfri miljö	Mål 12. Levande skogar
Mål 5. Skyddande ozonskikt	Mål 13. Ett rikt odlingslandskap
Mål 6. Säker strålmiljö	Mål 14. Storslagen fjällmiljö
Mål 7. Ingen övergödning	Mål 15. God bebyggd miljö
Mål 8. Levande sjöar & vattendrag	Mål 16. Ett rikt växt-och djurliv

6.3 Regionala och lokala miljömål

Uppsala kommun har fyra övergripande fokusmål, där fokusmål tre anger att *"Uppsala ska leda klimatomställningen"*. Det innebär att kommunen ska skapa förutsättningar för invånare att leva ett klimatomställt liv, exempelvis genom utbyggnad av gång- och cykelvägar och minska utsläpp från långväga resande. Anpassningar ska göras till ett förändrat klimat, exempelvis genom att planera för ökade nederbördsmängder (Uppsala kommun, 2025).

Uppsala kommun har även tagit fram ett miljö- och klimatprogram vars syfte är att beskriva mål för kommunens strategiska miljö- och klimatarbete. Programmet listar tre övergripande miljö- och klimatmål: *Giftfri miljö 2050 och hållbara resursflöden, Klimatneutralt Uppsala 2030 för klimatpositivt Uppsala senast 2050 samt Klimatanpassat Uppsala* (Uppsala kommun, 2022a)

De regionala miljömålen för Region Uppsala omfattar tre övergripande miljömål: *Minskad klimatpåverkan, Hälsosam och giftfri miljö* samt *Hållbar och effektiv resursanvändning*. Varje övergripande mål består av flera målområden som till exempel trafik, vatten och energi. Dessa målområden innehåller i sin tur av detaljerade miljömål. De regionala målen är också kopplade till de nationella miljökvalitetsmålen och de globala hållbarhetsmålen (Region Uppsala, 2023).

6.4 Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är juridiskt bindande styrmedel som regleras i miljöbalkens femte kapitel. En miljökvalitetsnorm ska tas fram på vetenskapliga grunder och ange den miljökvalitet som människan och/eller miljön kan anses tåla. För närvarande finns miljökvalitetsnormer för:

- Luftkvalitet gällande utomhusluft (SFS 2010:477)
- Omgivningsbuller (SFS 2004:675)
- Vattenförekomster vilket innefattar havsmiljö (SFS 2010:1341) samt vattenförvaltning (SFS 2004:660)
- Fisk- och musselvatten (SFS 2001:554)

6.4.1 Miljökvalitetsnormer för luftkvalitet för utomhusluft

De svenska miljökvalitetsnormerna för utomhusluft återfinns i luftkvalitetsförordningen (2010:477) och anger gränser för hur höga halterna av olika luftföroreningar får vara. I Sverige överskrids MKN för luftkvalitet huvudsakligen i storstadsregioner och trånga gatumiljöer främst i form av kvävedioxid (NO₂) och partiklar mindre än 10 mikrometer (PM10). Preciseringar av MKN för kvävedioxid och partiklar sammanfattas i Tabell 7. Preciseringar av MKN för kvävedioxid och partiklar.

Tabell 7. Preciseringar av MKN för kvävedioxid och partiklar.

Förorening/Partikel	NO ₂ [µg/m ³]	PM10 [µg/m ³]	PM2,5 [µg/m ³]
Gränsvärde	MKN	MKN	MKN
Årsmedelvärde	40	40	25
Dygnsmedelvärde	60 ¹	50 ³	-
Timmedelvärde	90 ²	-	-

¹ Får överskridas 7 dygn per kalenderår.

² Får överskridas 175 timmar per kalenderår.

³ Får överskridas 35 dygn per kalenderår.

Luftföroreningar i Uppsala kommun övervakas av Stockholms luft- och bulleranalys (SLB) på uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdsförbund. De beräknade halterna inom planområdet från den senast genomförda analysen redovisas i Tabell 8 (Stockholm Luft- och Bulleranalys, 2024).

Tabell 8. Beräknade halter av luftföroreningar inom planområdet (Stockholm Luft- och Bulleranalys, 2024).

Förorening/Partikel	NO ₂ [µg/m ³]	PM10 [µg/m ³]
Årsmedelvärde	<5-20	10-15
Dygnsmedelvärde	24-30	20-30
Timmedelvärde	30-60	

6.4.2 Miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller

Buller definieras som ett oönskat ljud och upplevs olika från person till person, i olika miljöer och vid olika tidpunkter. MKN för buller infördes år 2004 genom förordning (2004:675) om omgivningsbuller. MKN för buller är utformad som en så kallad målsättningsnorm, vilket innebär att den anger ett eftersträvat tillstånd snarare än fastställda gränsvärden. I förordningen anges att det ska eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa.

Efterlevnad av normen innebär en strävan att undvika omgivningsbullrets skadliga effekter på människors hälsa.

Miljökvalitetsnormen omfattar omgivningsbuller från vägar, järnvägar, flygplatser och industriell verksamhet. Huvudinstrumentet för att följa miljökvalitetsnormer är åtgärdsprogram. Kommuner med en befolkning på över 100 000 invånare samt Trafikverket ska vart femte år göra bullerkartläggningar och därefter ta fram och fastställa åtgärdsprogram för att minska bullerstörningar (Naturvårdsverket, 2024d).

Uppsala kommun har ett åtgärdsprogram för buller. Den senaste bullerkartläggningen i Uppsala kommun genomfördes 2022. Bullerkartläggningen inkluderar omgivningsbuller från vägtrafik och tågtrafik men innefattar inte industri- och flygbuller (Uppsala kommun, 2023d).

Enligt kartläggningen är den ekvivalenta ljudnivån från omgivningsbuller inom planområdet 45–60 decibel förutom intill Vaksalagatan där den beräknas till 65–70 decibel (Uppsala kommun, 2023d).

6.4.3 Miljökvalitetsnormer vattenförekomster

EU:s Ramdirektiv för vatten (2000/60/EG) genom vattenförvaltningsförordningen (2004/660) ligger till grund för allt arbete som syftar till att förbättra vattenmiljöerna i Sverige. MKN för vatten utgör kvalitetskrav och syftar till att ytvattenförekomster ska uppnå hög eller god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus senast utsatt målar. Miljökvalitetsnormer finns även för grundvattenförekomster, med kvalitetskrav om god kemisk och kvantitativ status.

En vattenförekomst utgörs av ett geografiskt avgränsat område med yt- eller grundvatten. Uppdelningen i vattenförekomster sker för att kunna beskriva tillståndet i vattnet och bedöma vilka mål och miljökvalitetsnormer som ska gälla. Arbetet med vattenförvaltningen sker i cykler på sex år. Efter sex år börjar arbetet om igen, men med ny kunskap och information från den tidigare förvaltningscykeln.

Planområdet ligger ovanför grundvattenförekomsten *Sävjaån–Samnan*. Grundvattenförekomsten står i kontakt med grundvattenförekomsterna *Uppsalaåsen–Uppsala* och *Jumkilsåsen–Broby*.

Ytvattenförekomsten *Fyrisån Jumkilsån–Sävjaån* ligger cirka 1 kilometer sydväst om planområdet och rinner vidare till ytvattenförekomsten *Fyrisån Ekoln–Sävjaån* som mynnar i *Mälaren Ekoln*. Vattenförekomster samt statusklassning redovisas i Tabell 9.

Tabell 9. Yt- och grundvattenförekomster.

Vattenförekomst	Ekologisk status	Kemisk status	Kvantitativ status	Mål MKN		
				Ekologisk status	Kemisk status	Kvantitativ status
Fyrisån Jumkilsån–Sävjaån (WA93715408)	Måttlig	Uppnår ej god	-	Måttlig ekologisk status 2027	God kemisk ytvattenstatus 2027	-
Fyrisån Ekoln–Sävjaån (WA67670465)	Måttlig	Uppnår ej god	-	God ekologisk status 2033	God kemisk ytvattenstatus 2027	-
Mälaren Ekoln (WA73183242)	Måttlig	Uppnår ej god	-	God ekologisk status 2033	God kemisk ytvattenstatus 2027	-
Sävjaån–Samnan (WA23980703)	-	Otillfredsställande	God status	-	God kemisk grundvattenstatus	God kvantitativ status
Uppsalaåsen–Uppsala (WA99626655)	-	Otillfredsställande	God status	-	God kemisk grundvattenstatus 2027	God kvantitativ status 2027

6.4.4 Miljökvalitetsnormer för fisk- och musselvatten

Förordning (2001:554) om miljökvalitetsnormer för fisk- och musselvatten är framtagen för att bevara eller förbättra kvaliteten, genom att minska eller eliminera föroreningar i strömmande eller stillastående sötvatten där fisk lever eller skulle kunna leva, samt i utpekade kustvattenområden som är viktiga för musslor. Mälaren omfattas av miljökvalitetsnormer för fisk- och musselvatten.

6.5 Hänsynsreglerna & hushållningsbestämmelserna

De allmänna hänsynsreglerna återfinns i 2 kap. i miljöbalken. Reglerna innebär bland annat att den ansvarige för en åtgärd ska ha tillräcklig kunskap om verksamheten eller åtgärden, att skadeförebyggande åtgärder skall vidtas samt att verksamheten eller åtgärden ska lokaliseras till en lämplig plats. Reglerna innefattar även hushållning av råvaror samt användning av bästa möjliga produkt och teknik.

Hushållningsbestämmelserna behandlas i 3 och 4 kap. miljöbalken. I 3 kap. 1 § miljöbalken anges att mark- och vattenområden ska användas för de ändamål området är mest lämpat för och att ett företräde ska ges till de användningsområden som medför en god hushållning ur allmän synpunkt. Paragraferna 2–9 i samma kapitel förklarar de olika markanvändningsintressen som bör prioriteras och i vissa fall väga tyngre än 1 §. I 10 § beskriver de fall där olika riksintressen strider mot varandra och att beslut som tagits med stöd från 3 kap. 1 § inte får strida mot 4 kap. 11–14 §§ behandlar planer och planeringsunderlag som berör hushållningsbestämmelserna och olika ansvarsområden samt ärenden.

Det fjärde kapitlet i miljöbalken ”särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden” specificerar vilka områden som anses utgöra riksintressen, där exempelvis vissa åtgärder inte får komma till stånd (1–8 §§).

6.6 Riksintressen & skyddade områden

I följande avsnitt presenteras områden av riksintresse enligt 3 och 4 kap. miljöbalken samt skyddade områden enligt 7 kap. miljöbalken som kan påverkas av planförslaget.

6.6.1 Riksintressen

Riksintressen är områden som är särskilt betydelsefulla ur ett nationellt perspektiv och behandlas i 3 och 4 kap. miljöbalken. Områden av riksintresse får inte påtagligt skadas vid exempelvis planering och genomförande av stadsbyggnads- eller infrastrukturprojekt.

6.6.1.1 Kulturmiljövård

Planförslaget ligger inom område av riksintresse för kulturmiljövården *Uppsala stad*, som omfattar en stor del av Uppsala stad (Länsstyrelsen Uppsala län, 2024). Motiveringen till riksintresset grundas på att Uppsala speglar sin historiska utveckling från medeltiden till idag genom sin unika stadsbild och värdefulla miljö. Domkyrkan, slottet och Carolina Rediviva är framträdande landmärken som dominerar siluetten. Stadens gatumönster innehåller bland annat medeltida drag och en tydlig rutnätsplan från 1600-talet. Offentliga byggnader, trädgårdar och parker vittnar om stadens utveckling och roll som residens-, förvaltnings- och regementsstad. Kulturhistoriska inslag som namn på gator och platser knyter samman stadens historia (Länsstyrelsen Uppsala län, 2014a).

Området av riksintresse för kulturmiljövården *Uppsala stad* och planförslagets effekter och konsekvenser beskrivs utförligt i kapitel 7.

6.6.1.2 Dricksvattenförsörjning

Havs- och vattenmyndigheten (HaV) har pekat ut *Uppsalaåsen* som riksintresse för dricksvattenförsörjningen (HaV, 2016). Skyddsområdet uppgår till 118 hektar och täcker in brunnsområden, infiltrationsområden, vattenverk och distributionsanläggningar. Enligt 3 kap. 8 § miljöbalken ska områden som är av riksintresse för vattenförsörjningen skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningarna.

Uppsalaåsen ligger cirka 500 meter väster om planområdet. Föreslagen detaljplanen berörs därmed inte direkt av riksintresset. Föreslagen detaljplan ligger ovanför grundvattenförekomsten *Sävjaån-Samnan* (WA23980703) som står i kontakt med *Uppsalaåsen*.

6.6.1.3 Totalförsvaret

Föreslagen detaljplan ligger inom påverkansområden för riksintresset *Uppsala Flottiljflygplats*. De påverkansaspekter som avser planområdet är stoppområde för höga objekt samt MSA¹-område. Detta innebär generellt att inom stoppområdet kan inga höga objekt² uppföras utan att skada på

¹ Minimum Sector Altitude

² Över 20 meter, vilket gäller utanför sammanhållen bebyggelse.

riksintresset uppstår, då detta utgör en flygsäkerhetsrisk och en begränsning av verksamheten på flygplatsen. Även inom MSA-området kan höga objekt innebära skada, men höga objekt kan uppföras om totalhöjden inte uppnår gällande höjdbegränsningar.

Detaljplanen ligger även inom påverkansområde för väderradar (Försvarmakten, 2023).

6.6.2 Skyddade områden

Bestämmelser för skyddade områden lagstadgas i 7 kap. miljöbalken.

6.6.2.1 Generella biotopskydd

Inom planområdet finns trädrader som utgör alléer i enlighet med förordning (1998:1252) om områdesskydd. Planförslaget innebär att träd i alléer, som omfattas av generellt biotopskydd enligt 7 kap. 11 § miljöbalken, behöver avverkas. För att genomföra åtgärden krävs dispens från bestämmelserna i 7 kap. 11 § miljöbalken, en process som har inletts av Uppsalahem.

6.6.2.2 Vattenskyddsområde

Föreslaget planområde ligger inom vattenskyddsområdet *Uppsala- och Vattholmaåsarna* (Naturvårdsverket, 2024b). *Uppsala- och Vattholmaåsarna* utgör en dricksvattentäkt som förser 95 procent av det kommunala dricksvattennätet med vatten (Uppsala Vatten, 2022a). Planområdet ligger inom den sekundära (yttre) skyddszonen (Uppsala Vatten, 2018).

Ansökan om dispens från skyddsföreskrifterna behöver göras hos Länsstyrelsen i Uppsala län om arbeten djupare än inom 1 m över högsta grundvattenyta (grundvattentrycknivå) ska utföras, exempelvis spontning och pålning.

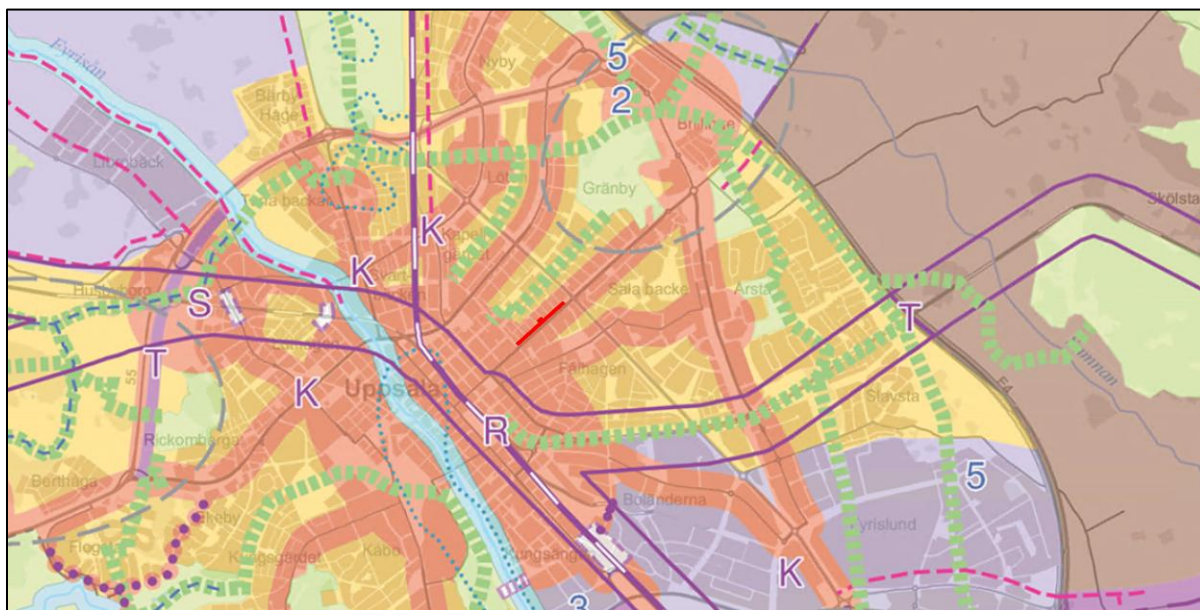
6.7 Kommunal planering

I följande avsnitt beskrivs Uppsala kommuns styrande planer och program.

6.7.1 Översiktsplan

Uppsala kommuns översiktsplan (ÖP) antogs i december 2016. Inriktningen i Översiktsplan 2016 är att Uppsala stad ska växa med cirka 60 000 bostäder till 2050. ÖP:n visar kommunens ställningstagande kring mark- och vattenanvändning samt planering för att utveckla bebyggelse, trafik och grönområden i hela kommunen fram till 2050. Utgångspunkter i ÖP:n är bland annat att öka bostadsbyggelsen samt utveckla kollektivtrafiken i kommunen. Gällande mark- och vattenanvändning i kommunen utpekas flera stadsstråk som är av vikt för att bland annat binda samman staden, däribland Vaksalastråket.

Enligt ÖP:n ska stadsstråken utvecklas till livfulla och attraktiva rörelsestråk som binder samman stadens olika delar. Stråken ska bidra till att binda samman innerstaden genom att innerstaden successivt växer utmed stråken. Stråken ska präglas av tät bebyggelse av bostäder och ett aktivt stadsliv med lokaler, service och verksamheter (Uppsala kommun, 2016b).



Figur 15. Utsnitt från Uppsala kommuns översiktsplan, plankarta för staden (Uppsala kommun, 2016b). Detaljplanens läge är markerat med rött ungefär i mitten av bilden.

I kommunens översiktsplan lyfts vikten av att bevara värdefulla kulturmiljöer, men även att de ska göras mer levande och tillgängliga (Uppsala kommun, 2016b). Planförslaget omfattas, liksom centrala Uppsala i stort, av riksintresset för kulturmiljövården, *Uppsala stad*.

För riksintressen görs ett antal ställningstaganden med avseende på kulturmiljön (Uppsala kommun, 2016b).

- Riksintresseområden ska enligt miljöbalken skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. Tillskott och förändringar kan göras om kulturmiljövården beaktas.
- Ny bebyggelse ska föregås av en genomarbetad gestaltningsidé.
- Utveckling och förändring av kulturhistoriskt värdefull bebyggelsemiljö ska utgå från ett kulturhistoriskt underlag.
- Vid planering av nya, högre hus ska alltid en genomarbetad sikt- och stadsbildsstudie genomföras, där förhållandet mellan nya och befintliga högre byggnader studeras.

Kvarngärdet pekas ut som en särskilt kulturhistoriskt värdefull miljö ur ett lokalt perspektiv. För särskilt värdefulla bebyggelsemiljöer, enligt beslut av KF 1988, anges följande riktlinjer i översiktsplanen (Uppsala kommun, 2016b):

- Kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljöer, med tillhörande parker eller enskilda byggnader ska inte förvanskas. Parkernas och torgens kulturhistoriska värde ska respekteras. Byggnader och miljöer av högt industrihistoriskt värde bör bevaras och får inte förvanskas. När det upprättas nya detaljplaner ska kulturhistoriska värden preciseras och skyddas genom Q/q-märkning eller varsamhetsbestämmelser.

Översiktsplanen lyfter fram siktlinjen längs Vaksalagatan mot Carolina Rediviva som särskilt betydelsefull. Länsstyrelsen har i sitt granskningsyttrande från 2016 kritiserat att planen fokuserar

för ensidigt på denna siktlinje. Länsstyrelsen betonar vikten av att bevara Uppsalas siluett, inklusive slottet och domkyrkan, och att det skulle kunna uppnås genom att behålla en öppen vy från korsningen Vaksalagatan–Tycho Hedéns väg (Uppsala kommun, 2026a).

Det bör dock noteras att hela Uppsalas siluett inte är synlig för en betraktare på denna plats i nuläget på grund av befintlig bebyggelse och växtlighet, se kapitel 7. Medan domkyrkans torn framträder tydligt över befintlig bebyggelse syns slottet inte alls och endast delar av taket på Carolina Rediviva kan skönjas.

I översiktsplanen görs följande övriga ställningstagande gällande bebyggelse (Uppsala kommun, 2016b):

- Hushöjder och siktlinjer: Befintliga hushöjder och siktlinjer respekteras särskilt i området mellan Uppsala slott, Carolina Rediviva, domkyrkan och UKK. Högre hus kan under tillåtande omständigheter prövas utanför stadens mest centrala delar.
- Utveckla kulturmiljön: Kulturmiljön ska värnas, göras mer levande och mer tillgänglig.

6.7.2 Plan för Uppsalas innerstad

Uppsala kommuns innerstadsstrategi från 2016 har ersatts av *Plan för Uppsalas innerstad*, beslutad av kommunfullmäktige i januari 2026. Planen är ett fördjupande tillägg till översiktsplanen och beskriver vision, inriktning och strategier för innerstadens långsiktiga utveckling, med riktlinjer inom fokusområdena bebyggelse, plats och park samt rörelse (Uppsala kommun, 2026b).

Planområdets södra del ligger inom det område som omfattas av planen. Vaksalagatan pekas ut som ett stråk för stadsliv, där levande bottenvåningar är viktiga vid platser med stor betydelse för stadslivet. Planområdet beskrivs som en plats där förändringar och tillägg kan göras som höjer kvaliteten och berikar stadsmiljön, och tillkommande byggnader ska förbättra förutsättningarna för stadsliv och höja den arkitektoniska nivån (Uppsala kommun, 2026b).

6.7.3 Gällande detaljplaner

För området gäller två olika detaljplaner. Planförslaget överlappar huvudsakligen med *Stadsplan för del av Norra kvarngärdet*, (aktbeteckning 0380–199) från 1960, se Figur 16. Detaljplanen lade fast förutsättningarna för Kvarngärdets bebyggelse med i huvudsak slutna kvarter med flerbostadshus och radhus i två våningar.

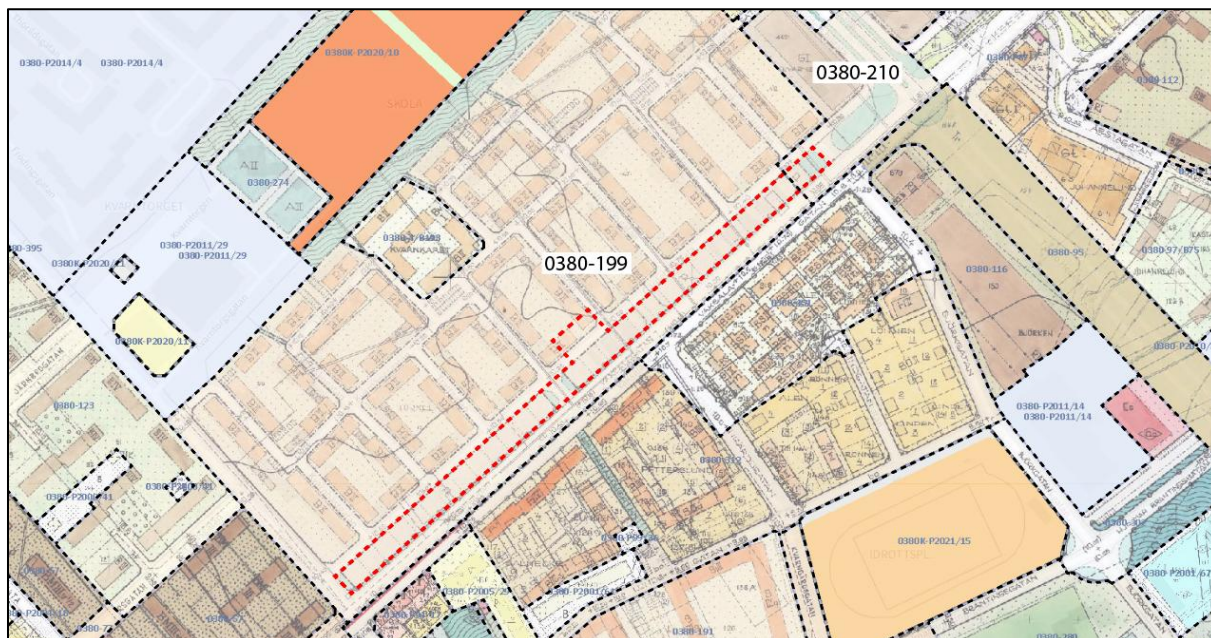
Planförslaget ersätter den sydöstra delen av detaljplanen där stadsplanen anger specialområde för parkeringsändamål, samt i vissa delar gatumark, plantering och kvartersmark för bostäder. Parkeringsområdet längs Vaksalagatan har ingen angiven begränsning av exploateringsgrad, placering eller nockhöjd. Planen har ingen pågående genomförandetid (Uppsala kommun, 2026a).

Planförslaget överlappar till liten del med *Stadsplan för del av Norra Kvarngärdet och Gränby* (aktnummer 0380–210) fastställd 1961, se Figur 16. Detaljplanen reglerar utrymmen för bland annat gatufunktioner och i berörd del anges specialområde för parkeringsändamål samt gatuplantering. Planen har ingen pågående genomförandetid (Uppsala kommun, 2026a).

Cirka 200 meter nordost om föreslaget planområde längs Vaksalagatan pågår exploatering i enlighet med detaljplan Kvarteret Klacken (0380-P2017/13). Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nya

bostäder med inslag av centrumverksamheter för att skapa en livfull stadsmiljö längs Vaksalagatan. Byggnaderna ska variera i höjd, med en högsta punkt på sju våningar, och rymma cirka 300 lägenheter. Parkering planeras i garage under husen (Uppsala kommun, 2017).

Planförslaget ersätter gällande detaljplaner i de delar som överlappar.



Figur 16. Planområdets preliminära avgränsning framgår av röd streckad linje. Berörda och närliggande detaljplaner visas med svarta streckade linjer. Detaljplaner som berörs av planläggningen markeras med respektive aktnummer (Uppsala kommun, 2026a).

7 FÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER FÖR KULTURMILJÖN

I detta kapitel beskrivs områdets kulturmiljövården samt bedömningar av planförslagets effekter och konsekvenser. Avslutningsvis redovisas en samlad bedömning av planförslaget.

Beskrivningen och konsekvensbedömningen som redovisas i denna MKB baseras till stor del på kunskapsunderlaget *Kulturmiljöutredning och antikvarisk konsekvensanalys* som tagits fram av kulturmiljöexpertis som underlag till detaljplanen (Hus o Historia AB, 2026), se även avsnitt 7.3 *Metod*. Kulturmiljöunderlaget har reviderats efter detaljplanens samråd och utgår i sin reviderade version från plankarta daterad 2026-08-06.

7.1 Nuläge och förutsättningar

Delar av Uppsala stad, inklusive det aktuella planområdet, ingår i ett område av riksintresse för kulturmiljövården, *Uppsala stad* (C40A) enligt 3 kap. 6 § miljöbalken (Uppsala kommun, 2026a), se Figur 17.

Inom planområdet finns inga områdesskydd i form av byggnadsminnen enligt 3 § Kulturmiljölagen (1988:950) (KML), kulturresevat enligt 7 kap. 9 § miljöbalken eller kulturmiljöer med områdesbestämmelser enligt 4 kap. plan- och bygglagen (PBL).

Det finns inga fornlämningar registrerade inom planområdet.

Bostadsområdet Kvarngärdet, som ligger intill och väster om planområdet, är utpekad som en särskilt värdefull bebyggelsemiljö enligt beslut i Uppsala kommuns kommunfullmäktige år 1988 (Uppsala kommun, 2016b).

Söder om, och utanför planområdet, har länsstyrelsen pekat ut ett område av regionalt intresse för kulturmiljövården, U20 (Länsstyrelsen Uppsala län, 2024).

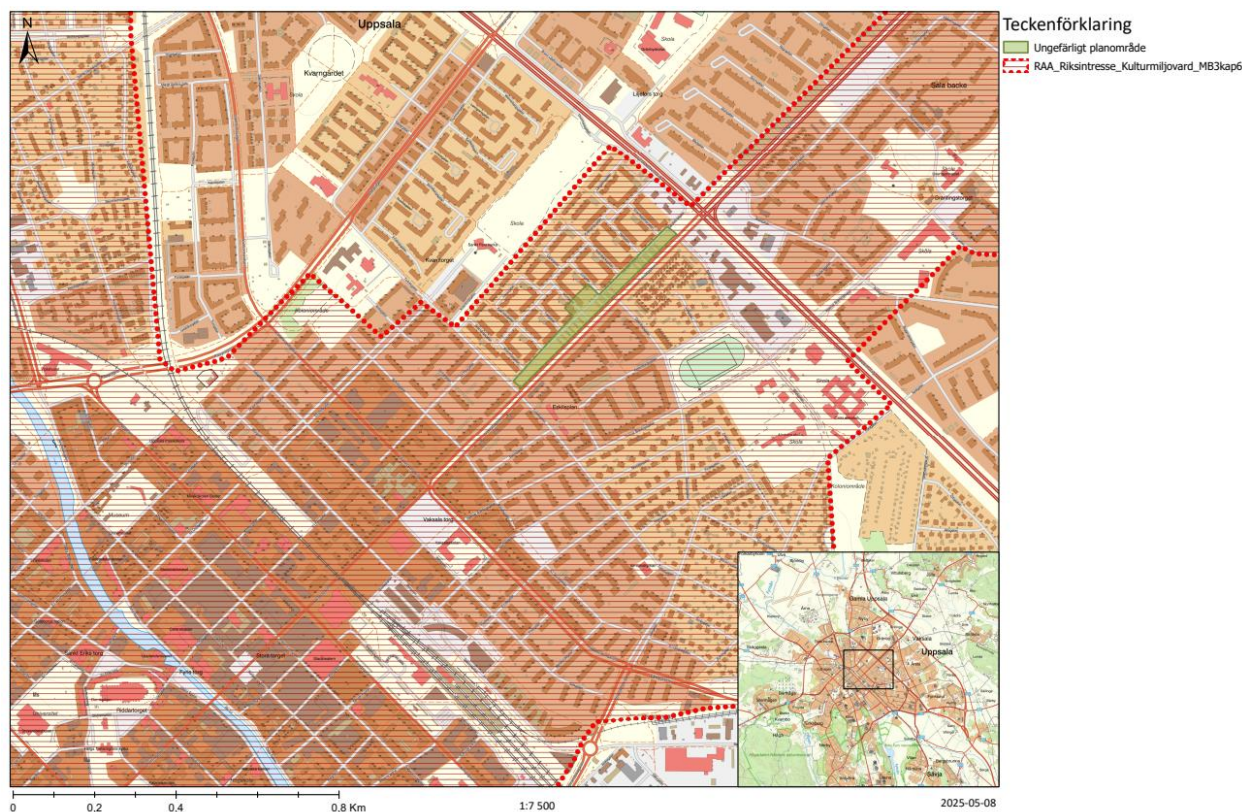
7.1.1 Riksintresse för kulturmiljövården

Uppsala stad präglas av en betydelsefull historisk utveckling. Delar av Uppsala stad, inklusive planområdet, omfattas av riksintresse för kulturmiljövården *Uppsala stad*, se Figur 17.

Motiv till riksintresset är; stad starkt präglad av centralmakt, kyrka och lärdomsinstitutioner från medeltid till idag. En central del i riksintresset är således centralmaktens framväxt från utveckling av kungamakten till övergången till statlig verksamhet i bebyggelsen (Länsstyrelsen Uppsala Län, 2014b).

Viktiga uttryck för riksintresset är; bebyggelse och miljöer relaterade till centralmakten, domkyrko- och lärdomsstaden från medeltiden fram till idag. Miljöer och offentliga byggnader som hör samman med funktionen som residens-, förvaltnings- och regementsstad från 1600- till 1900-talet. Gatamönster med medeltida drag och rester av oregelbundna tomter från tiden före 1643 års reglering, gatunät enligt rutnätsplan med hönslutet torg och långa raka tillfartsvägar från 1600-talet. Vetenskapshistoriskt intressanta trädgårdsanläggningar och parker från 1600-talet till 1900-talet. Bebyggelse-, kommunikations- och stadsplanestruktur som visar på stadens uppkomst och utveckling från medeltid till 1900-talet. Bebyggelsens utformning, placering och inbördes rumsliga

samband. Den monumentala bebyggelsens dominans i stadsbilden genom siktlinjer och vyer längs gator, från torgrum och från Fyrisån. Stadens siluett från infarterna och vägar som passerar staden med domkyrkan, slottet och Carolina Rediviva som viktiga landmärken. Gatu- och platsnamn som anknyter till stadens kulturhistoriska utveckling (Uppsala kommun, 2016c).



Figur 17. Del av området av riksintresse för kulturmiljövården, *Uppsala stad* (Länsstyrelsen Uppsala län, 2024). Ungefärligt planområde är markerat med grön polygon.

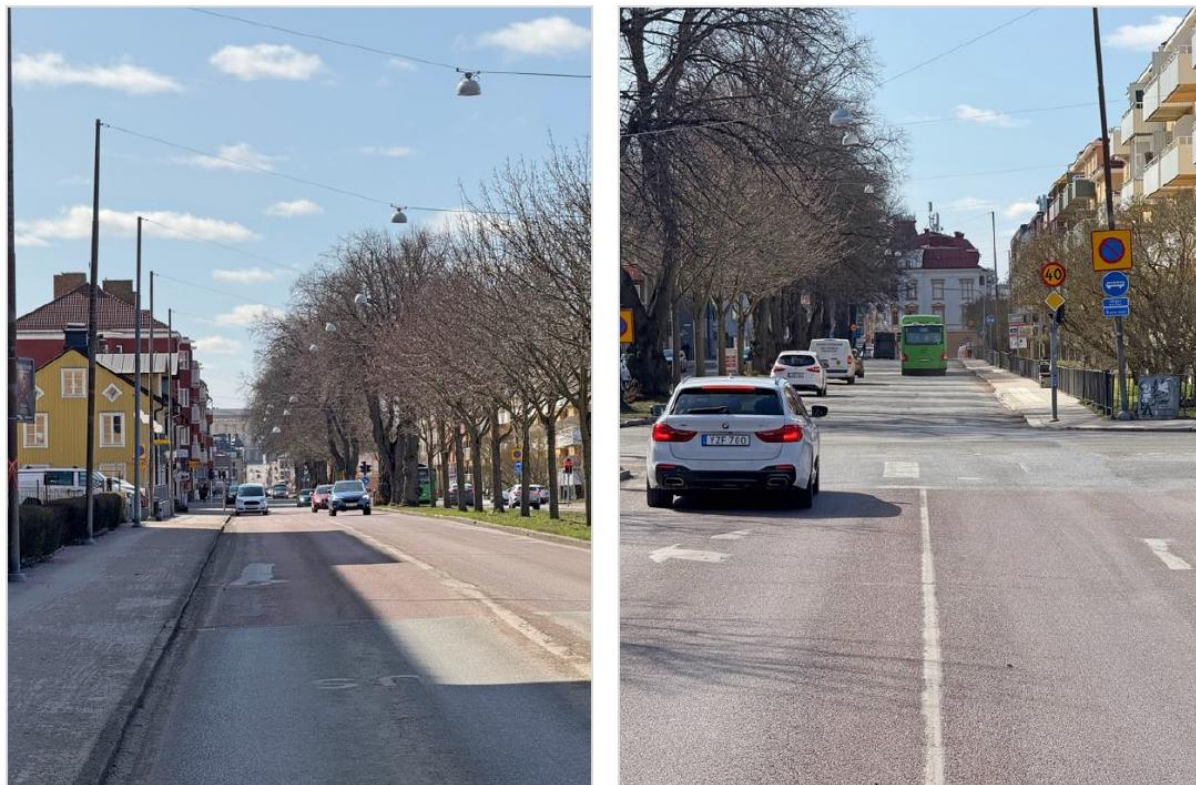
7.1.2 Områdets övergripande karaktär

Planområdet ligger mellan Vaksalagatan och Gärdets bilgata i området Kvarngärdet i Uppsala.

De långa och raka tillfartsvägarna in mot Uppsala, varav Vaksalagatan är en, har funnits sedan mitten av 1600-talet. Med utbyggnaden av järnvägen följde en expansion av Uppsala österut och under slutet av 1800-talet uppfördes ny bebyggelse i kvarteren närmast järnvägen och Vaksalagatan. Vaksala Nya tegelbruk anlades år 1870 och ett område med både fabriksbyggnader och bostadshus växte fram söder om Vaksalagatan.

Under 1900-talets första hälft skedde en successiv utbyggnad av Uppsala österut med exempelvis Fålhagen och Sala backe. Under 1960- och 70-talen växte nya stadsdelar som Kvarngärdet och delar av Gränby fram och flerbostadshus samt radhus byggdes längs Vaksalagatans södra sida. Vaksalagatan breddades och Tycho Hedéns väg anlades, vilket gav området ett modernt uttryck med få kvarvarande äldre byggnader. Jordbruksmark och småskalig bebyggelse ersattes av parkeringsytor, breda bilvägar och bensinstationer. Trots förändringarna har Vaksalagatan behållit sin historiska roll i ett landskap som snabbt gått från landsbygd till stad (Hus o Historia AB, 2026).

Bebyggelsen och gatustrukturen längs Vaksalagatan speglar både Uppsalas expansiva tillväxt och förändrade stadsplaneringsideal, från rutnätsstadens slutna kvarter och lamellhus under 1930-talet till Kvarngärdets sammanhållna gårdsmiljöer och radhusbebyggelse (Hus o Historia AB, 2026).



Figur 18. Vaksalagatan sedd västerut med det södra körfältet till vänster och det norra till höger. Det södra körfältet motsvarar Vaksalagatans ursprungliga sträckning medan det norra är anlagt under 1900-talet (Hus o Historia AB, 2026).

Stadsbilden längs Vaksalagatan skiftar från ett tydligt, definierat gaturum vid Vaksala torg till ett mer otydligt och gränslöst gaturum parallellt med Gärdets bilgata, Gränby bilgata och kring korsningen med Tycho Hedéns väg. Trafiken är omfattande på Vaksalagatan, som efter breddningen numera är dubbelfilig, se Figur 18. Bebyggelsen är blandad med inslag av flerbostadshus i liv med gatan och med entré från gatan, flerbostadshus med förgårdsmark utan entré från gatan och radhus utan entré från gatan. Här finns även parkeringsytor, bensinstationer och restauranger. Trädallén i gatans mitt, som historiskt var en dubbelsidig allé längs Vaksalagatan, är karaktärsskapande, se Figur 18 (Hus o Historia AB, 2026).

Stadsbilden inom området Kvarngärdet och Gärdets bilgata präglas av låg bebyggelse, stora parkeringsytor och ett tydligt rutnät av gator som delar in bebyggelsen i tydliga kvarter, se Figur 19. Arkitekturen är modernistisk med fasader i jordfärgat tegel. Grönskan består främst av gräsmattor, buskar och en trädrad längs den ena sidan av Gärdets bilgata (Hus o Historia AB, 2026).



Figur 19. Gärdets bilgata sedd mot väster med Kvarngärdet till höger och parkeringarna till vänster (Hus o Historia AB, 2026).

7.1.3 Siktlinjer av särskild betydelse

I Länsstyrelsen Uppsala läns fördjupade kunskapsunderlag för *Uppsala stad C40A – Riksintresse för kulturmiljövården* (2014) lyfts siktlinjer fram som särskilt bidrar till upplevelsen av Uppsalas historiska karaktär. Stadssiluetten med domkyrkan, slottet och Carolina Rediviva framhålls som särskilt betydelsefull. En av siktlinjerna som bedöms som särskilt bevarandevärd sträcker sig längs Vaksalagatan från Gränby mot centrum. Längs detta stråk är det mest framträdande landmärket domkyrkans höga torn medan övriga landmärken oftast skymms av byggnader och vegetation (Hus o Historia AB, 2026).

I Uppsala kommuns översiktsplan lyfts siktlinjen längs Vaksalagatan mot Carolina Rediviva som särskilt betydelsefull. I granskningsyttrande från 2016 framhåller Länsstyrelsen Uppsala län att detta fokus är för snävt. I stället betonas vikten av att bevara hela Uppsalas siluett – inklusive domkyrkan och slottet – vilket förutsätter att öppna siktlinjer, exempelvis från korsningen Vaksalagatan–Tycho Hedéns väg, bibehålls (Uppsala kommun, 2026a).

Planförslagets påverkan på siktlinjer har bedömts utifrån fotomontage, se avsnitt 7.6.

7.1.4 Kulturhistoriska värden

Vaksalagatan har en stor betydelse för områdets kulturhistoriska värde som uttryck för 1600-talets stadsplanering och vilja att betona Uppsalas betydelse som krönings- och ärkebiskopsstad. Den historiska landsvägen Vaksalagatan är numera breddad men har kvar sin ursprungliga sträckning och funktion som infartsväg, och utgör idag en trafikled i en modern stadsmiljö. Området kring aktuell del av Vaksalagatan karaktäriseras av modernismens stadsplanering och bebyggelse från 1960- och 1970-talet, där biltrafiken haft en central roll. Området kring Vaksalagatan är i stort oförändrad sedan 1960- och 1970-talens förändringar, och kulturmiljön är således i det närmaste intakt. Bristen på tydliga spår av den äldre historien innebär dock att läsbarheten i kulturmiljön som helhet bedöms som begränsad.

Planområdet i sig saknar både bebyggelse och strukturer av kulturhistorisk betydelse. Området Kvarngärdet utgör ett tydligt exempel på 1900-talets stadsplanering, och området kring Gärdets bilgata bedöms ha en hög kulturhistorisk läsbarhet utifrån den tydliga gatustrukturen och bebyggelsen som speglar den modernistiska stadsplaneringen.

7.2 Bedömningsgrunder kulturmiljö

Skydd av kulturmiljöer regleras i flera lagar såsom kulturmiljölagen (1988:950) (KML), miljöbalken (MB) och plan- och bygglagen (PBL).

Kulturmiljölagen

Kulturmiljölagen reglerar skydd av fornlämningar och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, såsom byggnadsminnen och kyrkliga kulturminnen.

Kulturmiljölagens portalparagraf anger att: *Det är en nationell angelägenhet att skydda och vårda kulturmiljön. Ansvaret för kulturmiljön delas av alla. Såväl enskilda som myndigheter ska visa hänsyn och aktsambet mot kulturmiljön. Den som planerar eller utför ett arbete ska se till att skador på kulturmiljön undviks eller begränsas.*

Miljöbalken

Områden av högt värde för kulturmiljövården kan utpekas av Riksantikvarieämbetet som riksintressen enligt 3 kap. 6§ miljöbalken. Områden av riksintresse ska utgöras av sammanhängande kulturmiljöer med stor betydelse ur ett nationellt perspektiv och som särskilt väl belyser viktiga historiska skeenden. De värden som ligger till grund för utpekandet är knutna till såväl enskilda objekt och delområden som till miljöns kulturhistoriska och rumsliga samband.

Områden av riksintresse får inte påtagligt skadas vid genomförande av exempelvis stadsbyggnads- eller infrastrukturprojekt.

Plan- och bygglagen

Kommuner kan peka ut kulturmiljöer i exempelvis kommunala kulturmiljöprogram, översiktsplaner, detaljplaner och områdesbestämmelser. Av översiktsplanen framgår att Kvarngärdet utgör ett särskilt värdefullt bebyggelseområde enligt beslut i kommunfullmäktige 1988.

Plan- och bygglagens förvanskningförbud enligt 8 kap 13§ är tillämpligt vid förändringar och tillägg som påverkar den särskilt värdefulla bebyggelsemiljön Kvarngärdet.

7.3 Metod för bedömning

Planförslaget innebär inte någon risk för förlust av kulturhistoriska värden eftersom området som planerar att bebyggas saknar kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och kända fornlämningar. Vid undersökningen av betydande miljöpåverkan bedömdes det föreligga en risk för betydande indirekta effekter på kulturmiljövården och stadsbilden med potentiella negativa konsekvenser för riksintresset *Uppsala stad*. Särskilt bedömdes följande vara av vikt att utreda och bedöma inom ramen för den strategiska miljöbedömningen:

- En minskad läsbarhet av Kvarngärdets struktur som en tidig 1960-talsmiljö med en helhetslösning där bilparkering sker i områdets utkant.
- En minskad synlighet för Kvarngärdets låghusområde sett från Vaksalagatan.
- Påverkan av siktlinjer från Vaksalagatan mot domkyrkans torn.

För att genomlys planförslagets effekter och konsekvenser på kulturmiljön har ett fördjupat kunskapsunderlag och konsekvensbedömning tagits fram av kulturmiljöexpertis. Resultatet har sammanställts i rapporten *Kulturmiljöutredning och antikvarisk konsekvensanalys* (Hus o Historia AB, 2026). Den baseras på platsspecifika inventeringar av stadslandskapet och bebyggelsen, litteraturstudier samt studier av historiska kartor och bilder. Analysen omfattar stadsbilden med alla dess ingående delar såsom fastigheterna, bebyggelsen, växtligheten och infrastrukturen. Här ingår även siktlinjerna och stadssiluetten. Fotomontage har tagits fram som underlag för bedömningen. Fotomontagen har uppdaterats i samband med revideringen av kulturmiljöunderlaget och avser det bearbetade planförslaget.

Utgångspunkten för bedömning av bebyggelsen och landskapets kulturvärden har varit Riksantikvarieämbetets rapport *Plattform Kulturbistorisk värdering och urval* (2015). Bedömningen av påverkan på riksintresset har gjorts enligt Riksantikvarieämbetets handbok *Kulturmiljövårdens riksintressen enligt 3 kap. 6 § miljöbalken* (2014).

Bedömningen av planförslagets effekter på områdets kulturmiljövärden har gjort utifrån följande bedömningsgrunder. Bebyggelsemiljön Kvarngärdet och riksintresseområdet, omfattande centrala landmärken, siktlinjer och den historiska stadsstrukturen bedöms ha ett stort värde för kulturmiljön. Planförslagets effekter på kulturmiljön graderas på en skala från obetydlig, liten, måttlig till stor. En liten negativ effekt innebär generellt att kulturmiljövärden, som inte är betydelsebärande för kulturmiljöns helhet, påverkas i liten grad eller tas bort men att den historiska läsbarheten kvarstår. En måttlig negativ effekt innebär generellt att kulturmiljövärden fragmenteras eller skadas, exempelvis om värden delvis går förlorade så att helheten inte kan uppfattas och den historiska läsbarheten reduceras. En stor negativ effekt innebär en direkt förlust av kulturmiljövärden eller att den historiska läsbarheten kraftigt försvåras eller helt upphör.

7.4 Nollalternativets konsekvenser

Nollalternativet innebär att en utbyggnad enligt planförslaget inom det aktuella området inte genomförs. För kulturmiljön innebär det att planområdet i huvudsak behåller sin nuvarande öppna karaktär och funktion som parkeringsyta med carportar, och att det fortsatt nyttjas för parkeringsändamål. Det finns dock en osäkerhet i bedömningen av nollalternativet eftersom befintliga detaljplaner inte begränsar byggrätten i området, alltså inte hindrar tillkomst av nya byggnader inom planområdet. Uppfattningen av kulturmiljön i området bedöms dock inte att förändras om nya byggnader inte uppförs.

Utbyggnad i enlighet med antagna detaljplaner i närområdet, exempelvis kvarteret Klacken nordost om planområdet, pågår. Även om planförslaget för Gärdets bilgata inte genomförs, kan den samlade påverkan från genomförandet av andra detaljplaner bidra till förändrade förutsättningar för upplevelsen av kulturmiljön som helhet i nollalternativet.

Sammantaget bedöms nollalternativet innebära obetydliga konsekvenser för kulturmiljön jämfört med nuläget.

7.5 Inarbetade åtgärder i plankartan

- Högsta nockhöjd för bostadsbebyggelsen längs Vaksalagatan uppgår till +31 meter över angivet nollplan, vilket motsvarar cirka 20 meter över omgivande marknivå. För byggrätten norr om Gärdets bilgata uppgår högsta nockhöjd till +21 meter, motsvarande cirka 10 meter över mark och en skala om två våningar.
- Den översta våningen ska utformas indragen minst 1 meter från det övriga fasadlivet, alternativt ska taket utformas som sadeltak med en takvinkel om mellan 35 och 45 grader. Åtgärden medför att bebyggelsens skala bryts ned och att stora delar av bebyggelsen får en upplevd takfotshöjd motsvarande fyra våningar. Balkonger och burspråk mot Vaksalagatan får kraga ut högst 0,8 meter från fasadlivet, och balkonginglasning medges inte. Åtgärden syftar till att fasaderna, och inte balkongerna, ska prägla intrycket av gaturummet längs stadsstråket.
- Utkragande balkonger och burspråk medges inte mot Gärdets bilgata. Åtgärden syftar dels till att gaturummet inte ska upplevas trängre, dels till att mildra insynen mot befintliga bostadsgårdar på gatans motsatta sida.
- Bullerskyddande skärm mot Vaksalagatan får uppgå till högst 3 meter över gatunivån. Åtgärden begränsar skärmens visuella påverkan i gaturummet.

7.6 Konsekvenser av planförslaget

Beskrivningar och bedömningar i detta avsnitt baseras på rapporten *Kulturmiljöutredning och antikvarisk konsekvensanalys* (Hus o Historia AB, 2026). För mer information och utförliga beskrivningar hänvisas till rapporten.

Planförslaget innebär inte någon risk för förlust av kulturhistoriska värden eftersom området saknar kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och kända fornlämningar. Indirekta effekter och konsekvenser av planförslaget beskrivs i efterföljande avsnitt.

7.6.1 Stadsbild och kulturhistoriska värden

Vaksalagatan har, som beskrivits inledningsvis, en stor betydelse för Uppsalas stadsbild, både ur ett historiskt perspektiv som en av 1600-talets raka infartsvägar och som en del av dagens Uppsala. Intrycket av Vaksalagatan skiftar dock beroende av var betraktaren befinner sig. Vaksalagatan väster om Torkelsgatan uppfattas som stadsmässig med ett tydligt definierat gaturum medan gatan i förlängningen österut är otydlig och utan definierat gaturum (Hus o Historia AB, 2026).

Området kring Gärdets bilgata har i stort inte förändrats sedan Kvarngärdet byggdes ut på 1960-talet och bedöms ha ett högt kulturhistoriskt värde. Parkeringsytorna mellan Vaksalagatan och Gärdets bilgata, som planeras att bebyggas, bedöms dock sakna värden för stadsbilden.

Planförslaget bedöms följa översiktsplanen, och den utveckling som påbörjats kring Vaksalagatan längre österut, men innebär samtidigt en långtgående förändring av området. När parkeringsytorna

mellan Vaksalagatan och Gärdets bilgata bebyggs med flerbostadshus i fyra-fem våningar ökar skalan påtagligt i relation till den låga bebyggelsen i Kvarngärdet, men i liten utsträckning i relation till övrig bebyggelse längs Vaksalagatan. Efter samrådet har de höga sadeltaken på de byggnadsvolymer som medger fem hela våningar utgått till förmån för låglutande tak, vilket innebär en sänkning av högsta nockhöjd om cirka två meter i planområdets nordöstra del. Låglutande tak är den dominerande takformen i Kvarngärdet och i närområdet i övrigt.

Den planerade bebyggelsen medför dels en visuell inverkan på den relativt låga bebyggelsemiljön Kvarngärdet och på dess upplevelsevärde genom att området blir mindre synlig från Vaksalagatan. Områdets känslighet för förändring bedöms dock som låg eftersom omkringliggande bebyggelse är varierad med radhus och flerbostadshus i varierande höjder, material och takformer. Förutsättningarna bedöms således som goda för att planerade byggnader ska kunna anpassas till området utan att bryta en tydlig struktur. Att utkragande balkonger och burspråk inte medges mot Gärdets bilgata bidrar till att begränsa både gaturummets upplevda bredd och insynen mot Kvarngärdets befintliga bostadsgårdar. Den föreslagna bygggrätten norr om Gärdets bilgata inom Kvarngärdet är i planförslaget anpassad i höjd och volym efter Kvarngärdets bebyggelse med en högsta nockhöjd om +21 meter, motsvarande cirka 10 meter över mark. Planerad bebyggelse norr om Gärdets bilgata, i enlighet med planförslaget och med en omsorgsfull gestaltning, bedöms således inte strida mot områdets karaktär.

De västra delarna av Vaksalagatan har en innerstadsliknande karaktär med flerbostadshus med långsidan mot gatan. En utbyggnad enligt planförslaget och förtätning längs gatan bedöms således utgöra en naturlig utveckling snarare än en konflikt med befintliga värden (Hus o Historia AB, 2026). Bebyggelse med fem våningar är en vanlig byggnadshöjd i centrala Uppsala och inte ovanlig längs Vaksalagatan. Det finns i dagsläget ett flertal fyra-våningshus och ett sexvåningshus i närområdet.

Sammantaget görs bedömningen att planförslaget kan genomföras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stadsbilden, kulturvärdena på platsen och intresset för en god helhetsverkan (PBL 2 kap. 6§ och 8 kap. 9§) (Hus o Historia AB, 2026).

Planförslaget bedöms kunna genomföras utan risk för att Kvarngärdet, som särskilt värdefull bebyggelsemiljö, förvanskas (Hus o Historia AB, 2026).

7.6.2 Riksintresse för kulturmiljövården

Bedömningen av planförslagets påverkan på riksintresset utgår från påverkan på Vaksalagatan och uppfattningen av stadens siluett när betraktaren rör sig längs Vaksalagatan från Gränby centrum till Tycho Hedéns väg (Hus o Historia AB, 2026).

Vaksalagatan har främst formats av två avgörande perioder, 1600-talets stadsplanereglering med tillkomsten av de raka tillfartsvägarna och 1960-talets omvandling av Vaksalagatan till trafikled och östlig infart till staden. Planförslaget ingår i det utbyggnadsområde som etablerades på 1960-talet och som sedan dess använts för parkering och garage. En utbyggnad med bostadshus enligt planförslaget påverkar varken den historiska vägstrukturen från 1600-talet eller som den ser ut sedan 1960-talet.

Planförslaget innebär byggnader i cirka fem våningar, med en höjd om cirka 20 meter. Denna skala är i linje med bebyggelsen från slutet av 1800- och 1900-talet i centrala Uppsala och anknyter även till traditionella stadsbyggnadsprinciper (Hus o Historia AB, 2026). Den föreslagna bebyggelsen anpassas dessutom till den befintliga strukturen längs Vaksalagatans norra sida väster om Torkelsgatan (Hus o Historia AB, 2026). Vaksalagatan som en betydelsefull del av stadens historiska stadsplanering och infart till staden bedöms således förbli intakt även efter genomfört planförslag. Den bevarade grönstrukturen med en trädrad i gatans mitt påminner om den dubbelsidiga allén som tidigare fanns vid landsvägen och påverkas inte av planförslaget (Hus o Historia AB, 2026).

Uppsalas stadssiluett påverkas i hög grad av topografin. Det flacka landskapet gör att stadens historiska landmärken, som slottet, domkyrkan och Carolina Rediviva, placerats på höjder där de syns väl. Höjdskillnaderna i staden är dock relativt små, vilket innebär att sikten mot dessa byggnader ofta begränsas av bebyggelse och växtlighet. Det gäller särskilt från lägre liggande områden såsom kring Vaksalagatan. Från platser som Gränby centrum, med liknande höjdläge som Carolina Rediviva, framträder siluetten tydligare (Hus o Historia AB, 2026).

En utbyggnad längs Gärdets bilgata i enlighet med planförslaget bedöms inte påverka siktlinjen längs Vaksalagatan, oavsett om Uppsalas siluett betraktas längs den ursprungliga sträckningen av Vaksalagatan eller längs det nyare, norra körfältet (Hus o Historia AB, 2026). Vaksalagatans betydelsefulla siktlinje förblir således intakt även efter genomförandet av planförslaget.

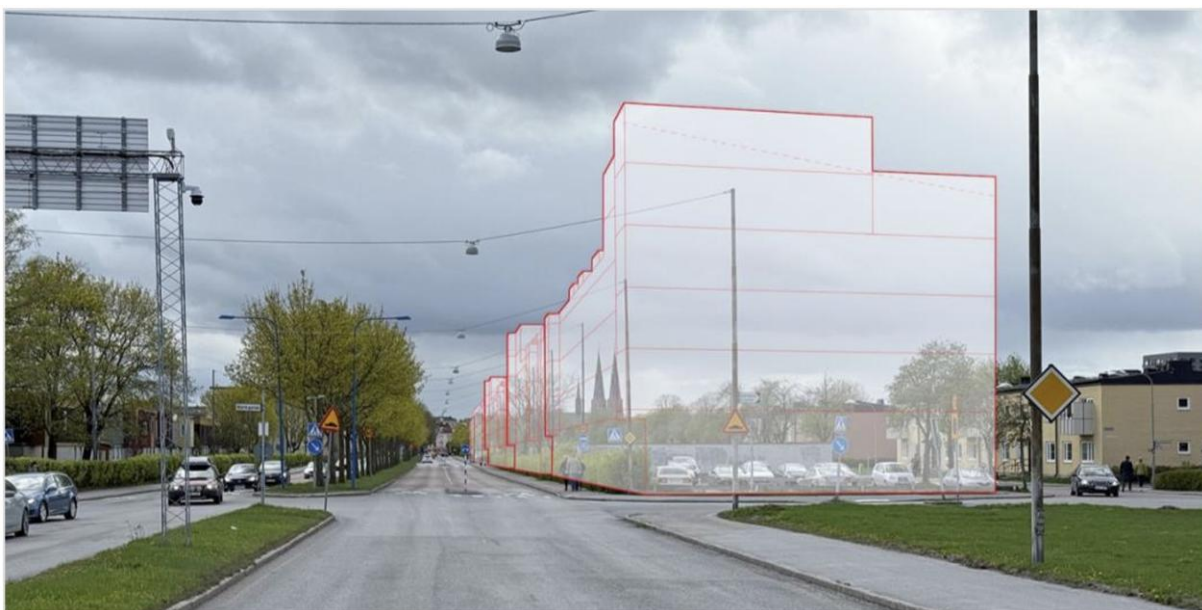
Efter utbyggnad i enlighet med planförslaget kommer stadens siluett med slottet, domkyrkan och Carolina Rediviva även fortsatt vara synlig från högt belägna platser i Gränby. De kan i dagsläget dock sällan skådas samtidigt på grund av befintlig växtlighet i området.

Från vissa punkter, som östra delen av Gränby bilgata, är de tre landmärkena synliga samtidigt. Från denna plats, som inte ligger vid den utpekade Vaksalagatan, kommer delar av Carolina Rediviva att skymmas av planerad utbyggnad, se fotomontage i Figur 20 (Hus o Historia AB, 2026).



Figur 20. Vy längs Gränby bilgata med planförslagets bebyggelse inlagd som en sektion i bildens mitt. Av bilden att döma kommer husen att begränsa möjligheten att se Carolina Rediviva från just denna plats, som inte ligger vid den utpekade Vaksalagatan. Närmare planområdet skymmer redan befintliga hus och träd samtliga målpunkter förutom domkyrkans torn. Fotomontaget är gjort av AIX Arkitekter 2026-05-22 (Hus o Historia AB, 2026).

Vid korsningen vid Tycho Hedéns väg/Vaksalagatan syns slottet inte alls i dagsläget, och endast delar av taket på Carolina Rediviva är synliga på grund av växtlighet och befintlig bebyggelse, se Figur 21. Synligheten av dessa landmärken påverkas inte av planförslaget på denna plats. Domkyrkans torn, som går att skåda i dagsläget kommer dock att skymmas efter utbyggnad i enlighet med planförslaget (Hus o Historia AB, 2026).



Figur 21 Vy från korsningen Vaksalagatan/Tycho Hedéns väg med planförslagets bebyggelse inlagd. Från denna punkt skymmer befintlig bebyggelse och växtlighet slottet och endast delar av taket på Carolina Rediviva är synliga. Domkyrkan syns däremot, något den inte kommer att göra

med ett genomförande av planförslaget. Fotomontage av AIX Arkitekter 2026-05-22. (Hus o Historia AB, 2026).

Eftersom väg- och bebyggelsestrukturen bevaras, planerade byggnadshöjder följer stadens generella höjder och att betydande siktlinjer och stadssiluetten påverkas i marginell utsträckning bedöms planförslaget innebära en måttlig negativ konsekvens för riksintresset *Uppsala stad*. Den antikvariska konsekvensbedömningen bedömer konsekvenserna för riksintresset som neutrala. Skillnaden beror på att MKB:n använder sin egen konsekvensmatris, där en liten negativ effekt på ett stort miljövärde motsvarar en måttlig negativ konsekvens. Bedömningarna leder dock till samma slutsats att påverkan är begränsad och innebär inte någon risk för påtaglig skada på riksintresset.

Planförslaget tillsammans med övrig planerad utveckling längs Vaksalagatan enligt översiktsplanen, bidrar kumulativt till en förändrad upplevelse av Vaksalastråket. Planförslaget bedöms dock inte bidra till några kumulativa effekter som skulle innebära en påtaglig skada på riksintresset (Hus o Historia AB, 2026). De förändringar som hittills skett i den östra delen av Uppsala rör främst bebyggelse och strukturer från senare delen av 1900-talet med begränsad betydelse för riksintressets värden. Förändringarna har i första hand berört bebyggelsens utformning, placering och rumsliga relationer, men har inte förändrat kulturmiljöns övergripande läsbarhet. Kumulativa effekter av efterföljande detaljplaner behöver prövas mot riksintresset var för sig.

7.7 Samlad bedömning

Genomförandet av planförslaget medför inga direkta effekter på skyddade kulturhistoriska miljöer, objekt eller fornlämningar. Påverkan består i att träd avverkas och att den öppna ytan bebyggs, vilket leder till indirekta effekter i form av visuell påverkan på bebyggelsemiljön Kvarngärdet och viss påverkan på siktlinjer mot Uppsalas siluett.

Med en byggnadshöjd på fyra till fem våningar följer planförslaget stadens generella bygghöjder. Byggnaderna kommer uppfattas som lägre genom bestämmelser i plankartan som anger att den översta våningen utformas indragen eller med sadeltak för att anpassa skalan till omgivningen. Bedömningen avser det planförslag som bearbetats efter samrådet, med lägre nockhöjder i planområdets nordöstra del och med regleringar som begränsar bebyggelsens visuella framtoning mot både Vaksalagatan och Gärdets bilgata. Höjden på bebyggelsen i Kvarngärdet är generellt låg men omkringliggande bebyggelse är varierad varför områdets känslighet för förändring bedöms som låg och förutsättningarna som goda för att uppföra ny bebyggelse utan att strida mot områdets karaktär. Planförslaget bedöms i detta avseende innebära en liten negativ effekt. I den fortsatta processen bör särskild hänsyn tas vid gestaltning av byggnadernas höjd och förgårdsmark för att säkerställa att skarpa kontraster inte uppstår i förhållande till bebyggelsemiljön Kvarngärdet. Åtgärderna bör syfta till en följsam övergång till Kvarngärdets låga bebyggelse. Därigenom kan den visuella påverkan på bebyggelsemiljön Kvarngärdet mildras och negativa konsekvenser reduceras.

Planförslaget bedöms utgöra ett naturligt steg i att slutföra stadsstrukturen i närområdet och längs Vaksalagatan. Bebyggelse enligt planförslaget påverkar inte den historiska gatustrukturen, och i liten omfattning siktlinjer mot stadens siluett. Vaksalagatan, som har stor betydelse för Uppsalas stadsmiljö, har redan genomgått betydande förändringar sedan 1960-talet och den föreslagna bebyggelsen bedöms inte påverka läsbarheten i området negativt.

Utbyggnaden av bostäder enligt planförslaget medför att gaturummet tydligare definieras och att Vaksalagatan i högre grad omvandlas till en stadsgata. Sett från korsningen Vaksalagatan/Tycho Hedéns väg innebär planförslaget att domkyrkans torn kommer att skymmas. Vyn mot Carolina Rediviva kommer dock inte att påverkas av planförslaget. I stället kan utbyggnaden innebära en ytterligare inramning av Vaksalagatan som tydliggör riktningen mot, och förstärker fondmotivet i, Carolina Rediviva. En utbyggnad i enlighet med planförslaget bedöms ha goda möjligheter till anpassning till den befintliga stadsbilden. Planförslaget bedöms sammantaget innebära en liten negativ effekt.

Området av riksintresse för kulturmiljövården *Uppsala stad* och bebyggelsemiljön Kvarngärdet bedöms ha ett stort värde för kulturmiljön. Planförslaget bedöms sammantaget medföra en liten negativ effekt. Sammantaget bedöms planförslaget innebära en måttlig negativ konsekvens för områdets kulturhistoriska värden, inklusive de centrala landmärkena, siktlinjer och den historiska stadsstrukturen.

Planförslaget bedöms inte innebära risk för påtaglig skada på riksintresset *Uppsala stad*.

7.8 Förslag på åtgärder

- Omsorgsfull gestaltning av byggnadernas höjd och förgårdsmark kan minska kontrasterna till den lågbebyggda miljön i det kulturhistoriskt värdefulla området Kvarngärdet.
- Möjligheten till återplantering av träd i en allé längs Gärdets bilgata bör utredas. Växtligheten kan även ha en avskärmande effekt.

8 AVSTÄMNING MOT BEDÖMNINGSUNDERLAG

I detta kapitel görs en avstämning av hur planförslaget förhåller sig till bedömningsunderlag som presenteras i kapitel 6.

8.1 FN:s globala hållbarhetsmål

I Tabell 10 beskrivs hur planförslaget bedöms påverka relevanta globala hållbarhetsmål.

Tabell 10. Matris över hur planförslaget påverkar de hållbarhetsmål som bedömts vara aktuella.

Hållbarhetsmål	Planförslagets förväntade påverkan	Måluppfyllelse
Mål 11. Hållbara städer & samhällen	Målet omfattar bland annat att säkra och inkludera grönområden; skydda kulturarv; minska städernas miljöpåverkan samt främja regional utvecklingsplanering. Planförslaget bidrar positivt till målet genom att det bidrar till att främja positiva ekonomiska och sociala kopplingar mellan stadsområden samt genom att stärka den kommunala utvecklingsplaneringen. Planen bidrar även positivt i form av föreslagen dagvattenhantering. Planförslaget bidrar litet negativt till målet genom påverkan på kulturmiljön. Planförslaget är i linje med den kommunala översiktsplaneringen. Sammantaget bedöms planförslagets påverkan på måluppfyllelsen som både positiv och negativ.	Påverkar måluppfyllelse både positivt och negativt

8.2 Nationella, regionala och lokala miljömål

I Tabell 11 nedan beskrivs hur planförslaget bedöms påverka relevanta miljökvalitetsmål.

Tabell 11. Matris över hur planförslaget påverkar relevanta miljökvalitetsmål.

Hållbarhetsmål	Detaljplanens förväntade påverkan	Måluppfyllelse
Mål 15. God bebyggd miljö	Miljömålet <i>God bebyggd miljö</i> ska säkerställa en god regional och global miljö utifrån den samhällsutbyggnad som sker. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt med god hushållning med mark, vatten och andra resurser (Sveriges miljömål, 2025). Regeringen har fastställt följande precisering av målet <i>God bebyggd miljö</i> som relaterar till kulturvärden i bebyggd miljö: <i>Det kulturella, historiska och arkitektoniska arvet i form av värdefulla byggnader och bebyggelsemiljöer samt</i>	Påverkar måluppfyllelse både positivt och negativt

	<i>platser och landskap bevaras, används och utvecklas.</i> Planförslaget läge, i centrala Uppsala och i närheten till befintlig infrastruktur, visar på en god hushållning av mark. Planförslaget binder samman staden genom att utveckla ett utpekat stadsstråk. Byggnaderna utformas för att anpassas till den befintliga miljön. Planförslaget bedöms medföra en måttlig negativ konsekvens på kulturmiljön. Planförslaget bedöms vara i linje med den kommunala översiktsplaneringen gällande ny bebyggelse. Sammanfattningsvis bedöms detaljplanen med föreslagen markanvändning påverka måluppfyllelsen både positivt och negativt.	
--	--	--

8.3 Miljökvalitetsnormer

I Tabell 12 beskrivs hur planförslaget bedöms påverka relevanta miljökvalitetsnormer (MKN).

Tabell 12. Matris över hur planförslaget bedöms påverka relevanta MKN.

MKN	Planförslagets förväntade påverkan	Måluppfyllelse
Luftkvalitet	Planområdet är relativt centralt beläget i Uppsala och omfattar byggnation av nya bostäder. Området kommer att kunna nås av så väl gång- och cykeltrafik som kollektivtrafik och med bil. Enligt den senast genomförda analysen av luftföroreningar inom planområdet är halterna av de analyserade parametrarna kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM10) under gränsvärdet för respektive miljökvalitetsnorm. Den föreslagna markanvändningen i planförslaget bedöms inte generera betydande utsläpp av luftföroreningar och gällande miljökvalitetsnormer bedöms inte överskridas vid genomförandet av detaljplanen.	Förhindrar inte måluppfyllelse
Omgivningsbuller	Enligt genomförd bullerkartläggning 2022 varierar den ekvivalenta ljudnivån från trafik mellan 45 och 60 decibel inom planområdet, förutom precis intill Vaksalagatan där den beräknas till 65–70 decibel (Stockholm Luft- och Bulleranalys, 2024). Med föreslagen planlösning och byggnadsutformning bedöms de nya byggnaderna uppfylla de uppställda riktvärdena för trafikbuller vid bostäder enligt bullermodelleringen (Norconsult, 2024). Sammanfattningsvis bedöms detaljplanen inte ha en sådan påverkan att MKN inte nås.	Förhindrar inte måluppfyllelse
Vattenförekomster	Det finns ingen befintlig dagvattenhantering för aktuellt planområde. Förutsatt att åtgärder för hantering av dagvatten genomförs i enlighet med dagvattenutredningens förslag bedöms negativa effekter på ytvattenrecipienten kunna	Förhindrar inte måluppfyllelse

	undvikas. Implementerade åtgärder förväntas minska både mängder och halter av föroreningar, vilket bedöms minska belastningen på recipienten samt kunna bidra till statusförbättring jämfört med nuvarande situation. Detaljplanen innebär en ökad andel hårdgjord yta inom planområdet vilket marginellt kan påverka grundvattenbildning. Risken för läckage av föroreningar till grundvattnet bedöms minska efter genomförda dagvattenåtgärder. Sammanfattningsvis bedöms planförslaget inte påverka MKN för yt- eller grundvattenförekomster. Detaljplanen med implementerade åtgärder för dagvattenhantering kan komma att reducera belastningen på berörd ytvattenrecipient.	
Fisk- och musselvatten	Avståndet från planområdet till Mälaren, via Fyrisån, är cirka 10 km. Utifrån det långa avståndet bedöms påverkan på MKN för fisk- och musselvatten inte vara relevant att bedöma för detaljplanen.	Påverkar inte måluppfyllelse

8.4 Hänsynsreglerna & hushållningsbestämmelserna

För upprättandet av en detaljplan är det framför allt aspekterna lokalisering, kunskapskravet och skadeförebyggande åtgärder eller försiktighetsmått som anses aktuella bland hänsynsreglerna. Även aspekten att hushålla med råvaror och energi är av vikt. Detta avsnitt behandlar hur planförslaget överensstämmer med hänsynsreglerna och hushållningsbestämmelserna.

Den aktuella detaljplanen har en lämplig lokalisering i förhållande till befintlig bebyggelse och överensstämmer med kommunens översiktsplan. Planområdets lokalisering möjliggör för tillgång till befintlig, och framtida, infrastruktur och kollektivtrafik.

Kunskapskravet anses uppfyllt då kommunen genom planprocessen integrerar arbetet med bedömningar av påverkan på kulturmiljövärden och har anpassat utformningen av detaljplanen för att minimera påverkan på dessa värden.

Föreslaget planområde har generellt låga naturvärden. De naturvärden som förloras i samband med att träd avverkas vid en exploatering kan på sikt kompenseras om nya träd planteras. Behov och omfattning av kompensatoriska åtgärder utreds inom ramen för dispensansökan från det generella biotopskyddet i enlighet med 7 kap. 11 § miljöbalken.

Påverkan på yt- och grundvatten bedöms begränsas om åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen implementeras. Med vidtagna åtgärder förväntas samtliga mängder och halter föroreningar minska, och således minska belastningen på recipienten.

Föreslagen detaljplan bedöms således vara i enlighet med hänsynsreglerna och hushållningsbestämmelserna.

8.5 Riksintressen & skyddade områden

Detta avsnitt redogör för detaljplanens påverkan på riksintressen och skyddade områden.

8.5.1 Riksintressen

Tabell 13. Bedömning av planförslagets påverkan på riksintressen.

Riksintresse	Detaljplanens förväntade påverkan	Bedömning
Kulturmiljövård	Förslagen detaljplan ligger inom riksintresse för kulturmiljövården <i>Uppsala stad (C40A)</i>. Byggnadernas höjd begränsas och anpassas till stads- och landskapsbilden. Den klassiska siluetten med slottet, domkyrkan och Carolina Rediviva bedöms påverkas i liten utsträckning. Från korsningen vid Tycho Hedéns väg/Vaksalagatan syns domkyrkans torn och delar av Carolina Redivivas tak. Planförslaget innebär att synligheten av domkyrkans torn minskar från denna plats. Från vissa punkter, som östra delen av Gränby bilgata, är alla tre landmärken synliga samtidigt. Härifrån kan delar av Carolina Rediviva komma att skymmas av framtida bebyggelse. Planförslaget bedöms inte innebära påtaglig skada på riksintresset <i>Uppsala stad (C40A)</i>.	Måttlig negativ konsekvens Ingen påtaglig skada
Dricksvattenförsörjning	Föreslagen detaljplan ligger på grundvattenförekomsten <i>Sävjaån-Samnan</i> som står i kontakt med <i>Uppsalaåsen</i>, som utgör riksintresse för dricksvattenförsörjningen. Uppsalaåsen ligger cirka 500 meter väster om planområdet. Risken för läckage av föroreningar bedöms minska efter genomförda åtgärder för dagvattenhantering. I anläggningsskedet finns risk för spridning av föroreningar på grund av eventuellt läckage från byggdagvatten och från arbetsmaskiner. Med skyddsåtgärder under anläggandeskedet kan dock denna risk, och därmed påverkan på dricksvattentäkten, begränsas avsevärt. Sammanfattningsvis bedöms planförslaget inte påverka riksintresset för dricksvattenförsörjningen negativt.	Ingen negativ påverkan
Totalförsvaret	Detaljplanen ligger inom riksintresse för totalförsvaret avseende Uppsala Flottiljflygplats, stoppområde för höga objekt, MSA-område, samt påverkansområde för väderradar. Byggnaderna inom planområdet kommer att få en högsta nockhöjd om +31 meter över nollplanet, motsvarande cirka 20 meter över omgivande marknivå. Planerade byggnader finns inom bebyggt område med motsvarande byggnadshöjder och bedöms inte påverka riksintresset för totalförsvaret negativt.	Ingen negativ påverkan

8.5.2 Skyddade områden

Tabell 14. Bedömning av planförslagets påverkan på skyddade områden.

Skyddade områden	Detaljplanens förväntade påverkan	Bedömning
Vattenskyddsområde	Föreslaget planområde ligger inom vattenskyddsområdet Uppsala- och Vattholmaåsarna. Risken för läckage av föroreningar bedöms minska efter genomförda dagvattenåtgärder. Under anläggningsskedet bedöms risken för läckage av föroreningar på grund av eventuellt läckage av byggdagvatten och läckage från arbetsmaskiner. Med skyddsåtgärder under anläggandeskedet kan dock denna risk, och därmed påverkan på dricksvattentäkten, begränsas avsevärt. Sammanfattningsvis bedöms föreslaget planområde inte ha någon negativ påverkan på vattenskyddsområdet.	Ingen negativ påverkan
Generella biotopskydd	Exploatering av planområdet innebär att träd i alléer som omfattas av generellt biotopskydd enligt 7 kap. 11 § miljöbalken behöver avverkas. Dispens krävs för avverkningen. En återplantering av träd innebär att alléernas naturvärden återställs på sikt. Då dagens träd och allé oavsett exploatering bedöms behöva någon form av restaurering kommer planförslaget kunna bidra till en förstärkning av den lokala grönstrukturen. Sammanfattningsvis bedöms planförslaget ha en liten negativ påverkan på naturmiljön på kort sikt och positiva konsekvenser på lång sikt.	Begränsad negativ påverkan på kort sikt, och positiva konsekvenser på lång sikt

8.6 Kommunala planer

I översiktsplanen för Uppsala pekas Vaksalastråket ut som ett område av betydelse för att binda samman staden, med fokus på bland annat bebyggelse och kollektivtrafik (Uppsala kommun, 2016b). Plan för Uppsalas innerstad pekar ut Vaksalagatan som ett stråk för stadsliv och anger att tillkommande byggnader ska förbättra förutsättningarna för stadsliv och höja den arkitektoniska nivån (Uppsala kommun, 2026b). Planförslaget kan därmed anses förenlig med både ÖP:n och Plan för Uppsalas innerstad.

Länsstyrelsen har i sitt granskningsyttrande gjort en delvis annan bedömning än kommunen gällande betydelsefulla siktlinjer. Planens påverkan på kulturmiljön har därför analyserats av expertis inom området. Bedömningen är att planerad bebyggelse inte medför risk för påtaglig skada på riksintresset, se bedömning i avsnitt 7.6.

9 SAMLAD BEDÖMNING

Den samlade bedömningen är att planförslaget bedöms medföra en måttlig negativ konsekvens för kulturmiljön, jämfört med både nuläge och nollalternativet, se Tabell 15. Planförslaget bedöms inte innebära någon risk för påtaglig skada på riksintresset *Uppsala stad*.

Planförslaget bedöms innebära en naturlig utveckling av ett nästintill obebyggt område med ny bebyggelse med flerbostadshus. Utbyggnadsförslaget, som anpassats till den omgivande stadsbilden genom val av byggnadshöjd och gestaltning av tak, bedöms i liten utsträckning påverka kulturmiljön i närområdet och utpekade värden inom riksintresset *Uppsala stad*, förutsatt att föreslagna åtgärder genomförs.

Tabell 15. Sammanfattning av nollalternativet och planförslagets bedömda påverkan på respektive aspekt.

Miljöaspekt	Nollalternativ jämfört med nuläge	Planförslag jämfört med nollalternativet
Kulturmiljö	Inga konsekvenser	Måttlig negativ konsekvens

Utifrån en avstämning mot relevant bedömningsunderlag bedöms genomförandet av den föreslagna detaljplanen påverka måluppfyllelse både positivt och negativt för FN:s globala hållbarhetsmål *Hållbara städer och samhällen*. Detaljplanen anses främja en hållbar utveckling samtidigt som den negativa konsekvensen för kulturmiljön bedöms som måttlig.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte motverka måluppfyllelse för det nationella miljö kvalitetsmålet *God bebyggd miljö*, dels för att planförslaget möjliggör byggnation av nya bostäder, dels syftar till att koppla samman befintliga stadsdelar. Planförslaget bidrar även till utvecklingen av en god bebyggd miljö som avses anpassas till den befintliga miljön.

Planförslaget bedöms inte innebära någon risk för påtaglig skada på riksintresset *Uppsala stad*. Väg- och bebyggelsestrukturen bevaras, vilket innebär att den historiska läsbarheten av riksintresset inte förvanskas. Därtill påverkas inte de identifierade viktiga siktlinjerna eller Uppsalas stadssiluett i betydande grad. Effekten bedöms som liten negativ. Vid gestaltning av byggnaderna behöver hänsyn tas till befintliga strukturer och karaktärsdrag i området. Särskild hänsyn bör tas i gestaltningen av byggnaderna för att minimera kontraster till den i övrigt lågbebyggda miljön i Kvarngärdet.

Planförslaget bedöms inte förhindra måluppfyllelse för några miljö kvalitetsnormer. Föreslagen detaljplan bedöms även vara i enlighet med hänsynsreglerna och hushållningsbestämmelserna.

En utbyggnad enligt planförslaget innebär att alléträd, som omfattas av generellt biotopskydd enligt 7 kap. 11§ miljöbalken, behöver avverkas. För åtgärden krävs dispens från biotopskyddsbestämmelserna, en process som inletts av Uppsalahem.

Planförslaget bedöms överensstämma med gällande översiktsplan.

10 UPPFÖLJNING OCH FORTSATT ARBETE

En MKB ska enligt 6 kap. 11 § miljöbalken redogöra för åtgärder som planeras för uppföljning och övervakning av den betydande miljöpåverkan som genomförandet kan medföra.

- Kulturmiljöexpertis föreslås medverka i det fortsatta gestaltungsarbetet av planförslaget. Vid gestaltningen av byggnaderna bör särskild hänsyn tas till den lågbebyggda miljön i Kvarngärdet.

Följande behöver följas upp i det fortsatta arbetet:

- Dispens från det generella biotopskyddet i enlighet med 7 kap. 11 § miljöbalken krävs för avverkning av träd i alléer. Behov och omfattning av kompensatoriska åtgärder fastställs i biotopskyddsdispens. Processen har initierats av Uppsalahem.
- Påvisade föroreningar i jord ska anmälas till miljöförvaltningen i Uppsala kommun, i enlighet med upplysningsskyldigheten i 10 kap. 11 § miljöbalken. Behov av marksaneringsåtgärder behöver utredas före byggstart.
- Åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen bör implementeras i syfte att fördröja och rena den ökade mängden dagvatten från planområdet efter exploatering och minska belastningen på ytvattenrecipienten.
- Anpassning av planerad bebyggelse bör ske med anledning av höga bullernivåer längs Vaksalagatan.
- Inom området finns inga kända fornlämningar. Om dolda fornlämningar under mark påträffas vid markarbeten ska berört markarbete avbrytas och anmälan göras till länsstyrelsen.
- Planområdet ligger inom det yttre skyddsområdet för Uppsala kommuns vattentäkt. Behov av dispens från skyddsföreskrifterna behöver undersökas innan eventuella gräv- och schaktarbeten eller liknande påbörjas. Dispens söks hos Länsstyrelsen i Uppsala län.

11 UPPGIFTER OM SAKKUNSKAP

Följande personer har varit med i framtagandet av denna MKB:

- **Sofia Caesar** har en doktorsexamen i biologi vid Kalmar Högskola och mer än 12 års erfarenhet av arbete inom miljöbranschen.
- **Ida Woxlin** har en kandidatexamen i miljövetenskap från Linköpings universitet och tre års erfarenhet inom miljöbranschen.
- **Emma Knutsson** har en magisterexamen i rättsvetenskap inriktning miljö rätt från Luleå tekniska universitet och mer än 15 års erfarenhet inom miljöbranschen.
- **Balthazar Mandahl Forsberg** har en masterexamen i miljöstudier och hållbarhetsvetenskap vid Lunds universitet och sex års erfarenhet inom miljöbranschen.

12 REFERENSER

- Bjerking AB. (2021). *PM Miljöteknisk markundersökning, Gärdets bilgata, Uppsala kommun, Kvarngärdet 38:2*.
- Bjerking AB. (2024a). *PM Dagvatten - Gärdets bilgata, Uppsala kommun*.
- Bjerking AB. (2024b). *Projekterings PM Geoteknik, Uppsala kommun, Kvarngärdet 38:2*.
- Boverket. (2021). *Planbeskrivningens innehåll. Granskad 2021-12-28*. Hämtat från <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/planbeskrivning/innehall/> Hämtad 2024-02-27
- Boverket. (2023a). *Undersökning av betydande miljöpåverkan. Granskad 2023-11-01*. Hämtat från <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/miljobedomningar/undersokning/>. Hämtad 2024-02-27
- Boverket. (2023b). *Länsstyrelsens roll vid miljöbedömning. Granskad 2023-11-01*. Hämtat från <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/miljobedomningar/lansstyrelsen/>. Hämtad 2024-02-27
- Boverket. (2023c). *Miljökonsekvensbeskrivningens innehåll vid strategisk miljöbedömning av detaljplaner. Granskad 2023-11-15*. Hämtat från <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/miljobedomningar/miljokonsekvensbeskrivning/>
- FN-förbundet, S. (2023). *Agenda 2030 och de globala målen för hållbar utveckling*. Hämtat från FN: <https://fn.se/vi-gor/vi-utbildar-och-informerar/fn-info/vad-gor-fn/fns-arbete-for-utveckling-och-fattigdomsbekampning/agenda2030-och-de-globala-malen/>. Hämtad 2025-04-01
- Försvarsmakten. (2023). *Riksentressen för Totalförsvarets militära del i Uppsala län 2023. FM2022-23088:1 Bilaga 16*. Försvarsmakten.
- HaV. (2016). Beslut. Havs- och vattenmyndighetens beslut om utpekande av områden av riksintresse för anläggningar för vattenförsörjning - Uppsalaåsens dricksvattenanläggningar. Daterat: 2016-09-16. Diarienummer 2852– 2016. <https://www.havochvatten.se/download/18.5665afb41572747bd32853c9/1474272854743/Beslut%20RI%20Uppsala.pdf>.
- Hus o Historia AB. (2026). *Kulturmiljöutredning och antikvarisk konsekvensanalys*.
- Länsarkitektkontoret Uppsala. (1960). *Stadsplanebestämmelser - Norra kvarngärdet*. Hämtat från <https://www.uppsala.se/bygga-och-bo/samhallsbyggnad-och-planering/detaljplaner-program-och-omradesbestammelser/hitta-detaljplaner-och-omradesbestammelser/1951-1960/norra-kvarngardet/>

- Länsstyrelsen Uppsala län. (2014a). *Uppsala stad C 40 A Riksintresse för kulturmiljövården - Fördjupat kunskapsunderlag*. Kulturmiljöenheten. Hämtat från <https://www.raa.se/app/uploads/2016/12/uppsala-riksintresset.pdf>.
- Länsstyrelsen Uppsala Län. (2014b). *Uppsala stad C 40 A Riksintresse för kulturmiljövården. Fördjupat kunskapsunderlag. Länsstyrelsens Meddelandeserie, rapport 2014:1. ISSN 1400-4712*. Uppsala: Länsstyrelsen Uppsala Län.
- Länsstyrelsen Uppsala län. (2024). *Underlag för mark- och vattenanvändning i Uppsala län*. Hämtat från <https://ext-geoportal.lansstyrelsen.se/standard/?appid=9ff5d99bf7a540d8b802113bd450249e&bookmarkid=14342>. Hämtad december 2024
- Länsstyrelserna. (u.å). *EBH-kartan*. Hämtat från <https://ext-geoportal.lansstyrelsen.se/standard/?appid=ed0d3fde3cc9479f9688c2b2969fd38c>. Hämtad december 2024.
- Naturvårdsverket. (2024a). *Sveriges Miljömål*. Hämtat från <http://www.sverigesmiljomal.se/miljomalen/>
- Naturvårdsverket. (2024b). *Skyddad natur*. Hämtat från <https://skyddadnatur.naturvardsverket.se/>. Hämtad december 2024.
- Naturvårdsverket. (2024c). *Strategisk miljöbedömning*. Hämtat från Vägledning - Miljöbedömningar enligt kapitel 6 miljöbalken: <https://www.naturvardsverket.se/vagledning-och-stod/miljobalken/miljobedomningar/strategisk-miljobedomning/> hämtad oktober 24
- Naturvårdsverket. (2024c). *Vem gör vad i bullerfrågan?* Hämtat från Naturvårdsverket: <https://www.naturvardsverket.se/amnesomraden/buller/vem-gor-vad/>
- Naturvårdsverket. (2024d). *Bullerkartläggning*. Hämtat från Naturvårdsverket: <https://www.naturvardsverket.se/vagledning-och-stod/buller/kartlaggning-av-buller/>
- Norconsult. (2024). *Gärdets bilgata - bullerutredning*.
- Region Uppsala. (2023). *Program för miljö och hållbarhet 2023-2026. Beslutad 2023-11-22. Diarienummer: RS2022-00185*. Region Uppsala.
- SGU. (u.å.a). *Jordartskarta*. Hämtat från Sveriges geologiska undersökning: <https://apps.sgu.se/kartvisare/kartvisare-jordarter-25-100.html#>. Hämtad oktober 2024.
- SGU. (u.å.b). *SGU Kartvisare - jorddjup*. Hämtat från <https://apps.sgu.se/kartvisare/kartvisare-jorddjup.html?zoom=-1012849.2054464114,6123903.477916956,2192597.2054464114,7645986.522083044>. Hämtad oktober 2024.
- Stockholm Luft- och Bulleranalys. (den 13 03 2024). *SLB analys - Luftföroreningskartor*. Hämtat från SLB analys: <https://www.slb.nu/slbanalys/luftfororeningskartor/>
- Sveriges miljömål. (2025). *Sveriges miljömål*. Hämtat från God bebyggd miljö: <https://www.sverigesmiljomal.se/miljomalen/god-bebyggd-miljo/>. Hämtad 2025-05-08

- Uppsala kommun. (2015). *Innerstadsstrategi - Bebyggelse. Uppdaterad 2015-06-26*. Hämtat från <https://bygg.uppsala.se/samhallsbyggnad-utveckling/innerstadsstrategi2/stadsliv/bebyggelse/>
- Uppsala kommun. (2016b). *Översiktsplan för Uppsala kommun*. Hämtat från <https://www.uppsala.se/kommun-och-politik/publikationer/styrdokument/oversiktsplan-for-2016/del-a-huvudhandling/>. Hämtad december 2024.
- Uppsala kommun. (2016c). *Del B: Riksentressen. Antagen av kommunfullmäktige 2016-12-12*. Hämtat från Uppsala stad. C 40: <https://www.uppsala.se/kommun-och-politik/publikationer/2017/oversiktsplan-2016/del-b-riksentressen/uppsala-stad.-c-40#uppsala-stad.-c-40>
- Uppsala kommun. (2017). *Planbeskrivning - Detaljplan för kvarteret Klacken*.
- Uppsala kommun. (2022a). *Miljö- och klimatprogram. Daterat 2022-05-30. Diarienummer: KSN-2022-00082*. Uppsala kommun.
- Uppsala kommun. (2023d). *Bullerkartläggning 2022*. Uppsala: Uppsala kommun.
- Uppsala kommun. (2024a). *Uppsala kommun*. Hämtat från Karta över Uppsala kommun: <https://www.uppsala.se/kommun-och-politik/kartor-och-statistik/karta-over-uppsala-kommun/>
- Uppsala kommun. (2024b). *Översiktsplanering*. Hämtat från <https://www.uppsala.se/bygga-och-bo/samhallsbyggnad-och-planering/samhallsbyggnad-och-arkitektur/oversiktsplanering/#omradesprogram-och-andra-styrdokument>. Hämtad 2025-04-25
- Uppsala kommun. (2025). *Uppsala kommun*. Hämtat från Fokusmål 3. Uppsala ska leda klimatomställningen: <https://www.uppsala.se/kommun-och-politik/kommunens-mal-och-budget/mal-och-budget/fokusmal/3.-uppsala-ska-leda-klimatomstallningen/>. Hämtad 2025-04-01.
- Uppsala kommun. (2026a). *Planbeskrivning - Detaljplan för Gärdets bilgata. granskningshandling*.
- Uppsala kommun. (2026b). *Plan för Uppsalas innerstad*.
- Uppsala Vatten. (2018). *Karta Vattenskyddsområde Uppsala- och Vattholmaåsarna. Daterad 2018-06-05*. Hämtat från https://www.uppsalavatten.se/download/18.6001eb69180b1f4d4305338/1652255012691/Vattenskyddsomr%C3%A5de_Uppsala_Vattholma.pdf
- Uppsala Vatten. (2022a). *Dricksvatten. Senast uppdaterad 2022-09-26*. Hämtat från <https://uppsalavatten.se/om-oss/verksamhet-och-drift/dricksvatten>. Hämtad december.
- VISS. (2024a). *Fyrisån Jumkilsån - Sänjaån*. Hämtat från Vatteninformation Sverige: <https://viss.lansstyrelsen.se/Waters.aspx?waterMSCD=WA93715408>. Hämtad 2024-11-28.

- VISS. (2024b). *Jumkilsåsen-Broby*. Hämtat från Vatteninformation Sverige: <https://viss.lansstyrelsen.se/Waters.aspx?waterMSCD=WA46767377>. Hämtad 2024-10-30
- VISS. (2024c). *Sänjaån-Samnan*. Hämtat från Vatteninformation Sverige: <https://viss.lansstyrelsen.se/Waters.aspx?waterMSCD=WA23980703>. Hämtad 2024-10-30.
- VISS. (2024d). *Uppsalaåsen-Uppsala*. Hämtat från Vatteninformation Sverige: <https://viss.lansstyrelsen.se/Waters.aspx?waterMSCD=WA99626655>. Hämtad 2024-10-30
- VISS. (2024e). *Vatteninformationssystem Sverige*. Hämtat från Vattenkartan: <https://ext-geoportal.lansstyrelsen.se/standard/?appid=1589fd5a099a4e309035beb900d12399>. Hämtad december 2024.
- Väg & Miljö AB. (2024). *PM Utredning gällande dispens från det generella biotopskyddet, Gärdets Bilgata*.
- WSP. (2024a). *Markmiljöteknisk undersökningsrapport, Gärdets bilgata, Uppsala kommun, Kvarngärdet 51:2*.
- WSP. (2024b). *Gärdets bilgata - Trafik- och parkeringsutredning*.
- WSP. (2024c). *Nybyggnation av bostadshus, Gärdets bilgata, Uppsala. Projekterings PM Geoteknik. Uppsala Kvarngördet 51:2*.