

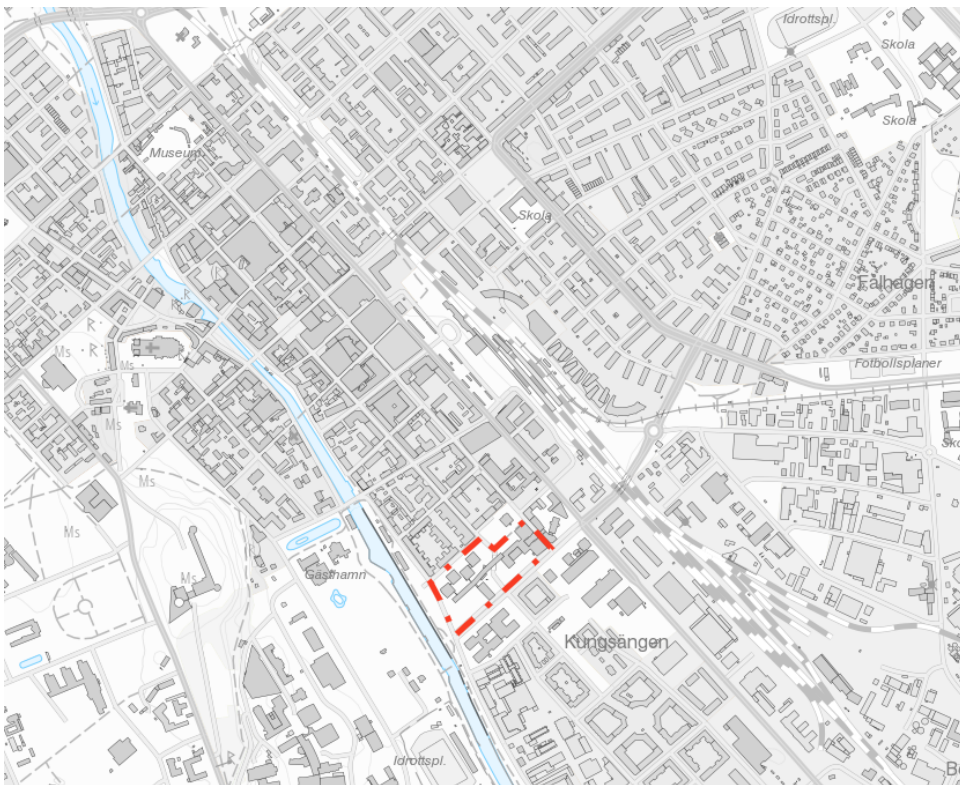
Handläggare:
Jussi HaavistoDatum:
2018-11-26Diarienummer:
PBN 2017-003640

Behovsbedömning

Detaljplan för kvarteret Hugin

BEHOVSBEDÖMNING – RISK FÖR BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

När en kommun upprättar eller ändrar en detaljplan ska kommunen bedöma om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. För att avgöra om en detaljplan medför betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning. Behovsbedömningen är upprättad enligt förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905). Planarbetet inleddes 23 november 2017. Samråd med kommunens berörda förvaltningar och bolag har skett vid startmöte den 14 november 2018.



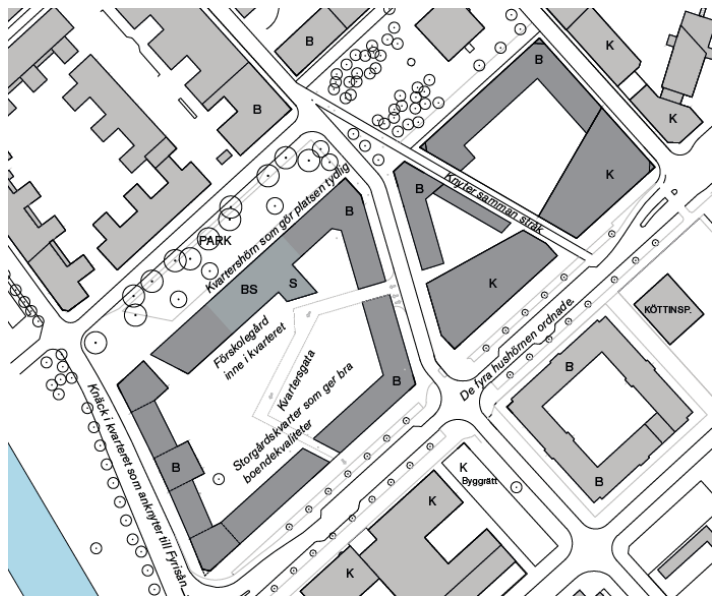
Planområdets läge i staden.

PLANEN

Den befintliga bebyggelsen i kvarteret Hugin uppfördes huvudsakligen under 1970-talet och står idag inför ett omfattande renoveringsbehov. Fastighetsägaren lät i en förstudie undersöka möjligheten till en renovering och utbyggnad i enlighet med gällande detaljplan, laga kraft 2005. En sådan utveckling av kvarteret bedömdes dels medföra mycket höga investeringskostnader för fastighetsägaren. Dels skulle de

stadsbyggnadsmässiga vinsterna vara mycket små i och med att den barriäreffekt som nuvarande struktur innebär, skulle förstärkas. I samförstånd mellan stadsbyggnadsförvaltningen och fastighetsägaren inleddes istället ett arbete med att upprätta detaljplaneprogram. Programmet utarbetades av stadsbyggnadsförvaltningen och godkändes i plan- och byggnadsnämnden (PBN) under hösten 2017. Vid samma tidpunkt gav nämnden i uppdrag åt förvaltningen att påbörja detaljplaneläggning av kvarteret.

Aktuell detaljplan syftar till att möjliggöra en utveckling i enlighet med programmets inriktningar, vilken också skulle bidra till att länka ihop Kungsängens bostadsbebyggelse med innerstaden. I planen prövas möjligheten att skapa byggrätter för ca 60 000–65 000 kvm BTA för bostads- och verksamhetsändamål.



Utsnitt ur situationsplan med föreslagen markanvändning i detaljplanprogrammet, White Arkitekter.

Under planläggningen kommer en ny dragnings av Kungsängsgatan studeras genom kvarteret såväl som anslutningslösningar till bebyggelsen och anslutningar till befintlig infrastruktur omkring planområdet. I planuppdraget ingår dessutom att skapa förutsättningar för en allmän park samt en förskola med minst fyra avdelningar.

PLATSEN

Nuvarande markanvändning och planläge

Gällande detaljplan från 2003 (laga kraft 2005) medger användning för centrumverksamheter, icke-störande laborieverksamhet, vård, kontor, hotell och konferenslokaler. I planområdet tillåts också användning för skola. Merparten av kvarterets bebyggelse uppfördes under 1970-talet och har sedan dess använts som kontor av bland annat statliga myndigheter. Även restaurangverksamhet förekommer i kvarteret. I samband med planen från 2003 infördes nya, hittills outnyttjade byggrätter omfattande cirka 22 700 kvadratmeter BTA.

I detaljplaneprogrammet för kvarteret Hugin uppskattas omkring 60 000–65 000 kvm bostäder och arbetsplatser kunna uppföras inom programområdet. Området delas in i två delar, delområde A längst västerut och delområde B i öster. Kontors- och verksamhetsbebyggelsen är koncentrerad till del B. Programmet tar avstamp i visionen att omvandla kvarteret från stadens yttre gräns mot ett industriområde till en levande och blandad innerstadsmiljö.

I översiktsplanen anges att programområdet tillhör innerstaden, som i sin tur ska expandera söderut mot Kungsängen. I innerstaden bedöms efterfrågan öka för både verksamhetslokaler och bostäder. Med ett tydligt krav på verksamheter av olika slag i bottenvåningarna stärks innerstadskaraktern.

Innerstadsstrategin är en del av Uppsalas översiktliga planering och visar i vilken riktning den centrala staden långsiktigt ska utvecklas. Strategin skapar gemensamma riktlinjer för hur rörelser sker i staden, hur de offentliga platserna ser ut och hur staden byggs. För att bredda stadens centrum och knyta samman Kungsängens bostadsområde med stadens mest centrala delar och stationsområdet är det viktigt att tillskapa nya offentliga rum och ytterligare verksamheter i befintliga bottenvåningar, vilket också bidrar till ett mer attraktivt stadsliv. Hamnområdet kan utvecklas och bli mer attraktivt.

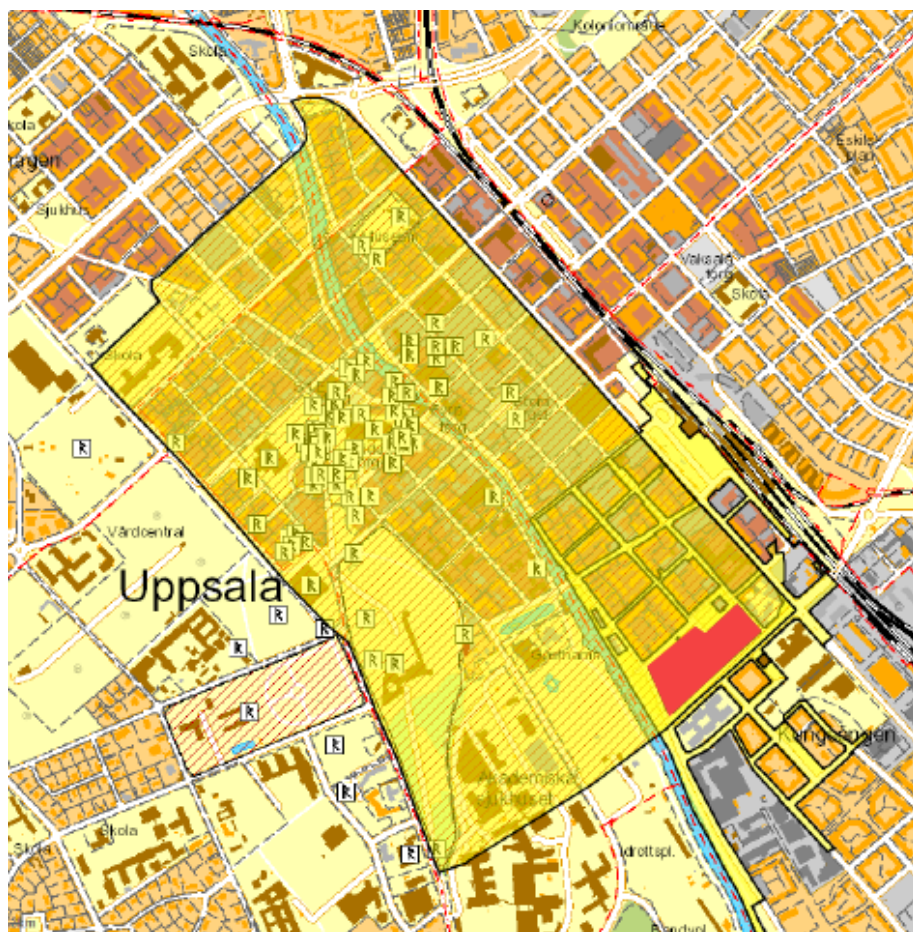
Platsens egenskaper och känslighet

Stadsbild

Kvarteret Hugin och Strandbodgatan har länge varit gränsen för Uppsalas innerstad. Kvarteret Hugin var det sista kvarteret från centrum som följde den rätvinkliga rutnätstrukturen från 1643 års rutnätplan. Den befintliga bebyggelsen ritades 1973 och skulle bilda en fast gräns för innerstaden söderut, vilket innebär att man inte följde traditionen med den rätvinkliga rutnätstrukturen utan gav kvarteret en helt annan prägel med hus i park. Kungsängsgatan leds in under huskroppen innan den möter Strandbodgatan. Idag har kvarteret en bebyggelse som avslutar innerstaden. En bebyggelse utan kopplingar till omgivningen och kringliggande stadsväv, som sträcker sig över flera kvarter.

Kulturmiljö

Planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljövården Uppsala stad, K 40 A. Det ligger även inom ett område som i översiktsplanen utpekats som särskilt värdefull kulturmiljö ur lokalt perspektiv. Fornlämningar har påträffats i närheten av planområdet, bland annat på Hamnplan har en massgrav nyligen hittats. Planområdet ligger inom ett bevakningsområde för fornlämningar. Anmälningsplikt enligt kulturmiljölagen gäller.



Bevakningsområde för fornlämningar. Kvarteret Hugin ligger i det sydöstra hörnet av området, markerat med röd yta.

Geologiska förhållanden

Jordlagren består i den översta delen av cirka 1,5–2,5 meter djupa fyllnadsmassor av sand och grus med varierande inslag av lera. I fyllnadsmaterialet har påträffats betongkonstruktioner, rivningsrester och främmande material som tegel- och kolrester, spik, porslin och trärester. Vid genomförda undersökningar har det konstaterats borrhopp på cirka 2 meters djup, vilket har tolkats som förekomst av gamla betonggolv. Inom delar av planområdet har fyllnadsjorden konstaterats ha en doft av tjära. Under fyllnadsmassorna ligger ett cirka 60 meter mäktigt lerlager varav de översta 10 består av gyttjelera. Cirka 15 000 kvadratmeter av fastighetens yta täcks av tak eller asfalterade ytor med avledning av nederbörd via ett dagvattensystem. Resterande 10 000 kvadratmeter täcks av gröna eller asfalterade ytor utan dagvattenavledning som kan bilda grundvatten. Samtliga byggnader inom planområdet är grundlagda med så kallade kohesionspålar.

Naturmiljö

Vid planläggning inom 100 meter från Fyrisån återinförs strandskyddet. Strandskyddet kan upphävas i samband med att planen antas. Dock krävs särskilda skäl.

Marken är delvis täckt av gräs. Länsstyrelsen har tidigare påpekat att det inom planområdet växer almar, vilken är en rödlistad art. Länsstyrelsen anser att almar som uppvisar resistens eller förhöjd motståndskraft mot almsjukan bör sparas. Enligt Sveriges Lantbruksuniversitet (SLU) har ännu ingen resistens mot almsjukan bevisats. Eftersom det finns sjuka almar i närheten kan inte planområdets almar anses isolerade. Att spara träd, som senare riskeras insjukna bedöms inte möjligt. Eventuellt kan vissa almar sparas i den planerade parken.

Rekreation och friluftsliv

Grönytor finns idag inom kvartersmark i planområdets södra del och kvarteret har idag ingen tydlig koppling till Fyrisån och årummet. Kvarteret Hugin ligger bredvid Kungsängstorg, som i kommunens parkplan kategoriseras som en småpark. I innerstaden finns det inte lekparken i tillräcklig omfattning. De som finns har ett mycket stort antal besökare och slits därför i snabb takt. Trycket på Stadsträdgården mitt emot planområdet, på andra sidan Fyrisån, är så stort att den slits orimligt hårt. Utbyggnadstakten i Kungsängen med fler invånare och innerstadskaraktär har skapat ett växande behov av nya kvartersparker.

Miljöbelastning

Inom planområdet låg tidigare ett gasverk för framställning av stadsgas från stenkolk. Verket revs 1967, efter ett drygt sekel av produktion. Gastillverkningen har gett upphov till föroreningar bestående av främst träolja. Träolja består i sin tur av flera olika ämnen, varav exempelvis polycykliska aromatiska kolväten, PAH, är hälsofarliga. Utöver PAH förekommer föroreningar av metaller, alifater, aromater och BTEX. Sweco bedömer i en rapport från 2017 att större delen av fastigheten är förorenad, dock med vissa variationer. Föroreningar i grundvatten har inte kunnat undersökas eftersom något grundvatten inte påträffats vid undersökningarna.



Utsnitt ur rapporten "Hantering av förorenad mark inom kv Hugin". Kartan visar provtagningspunkter inom planområdet. Grön färg indikerar maxhalt under RV_{KM} , gul maxhalt under RV_{MKM} , orange maxhalt över RV_{MKM} och röd färg visar halt över gräns för farligt avfall. Källa: Sweco.

Planområdet ligger i den yttre skyddszonen för den kommunala grundvattentäkten Uppsala- och Vattholmaåsarna. Markarbeten djupare än 1 meter över högsta grundvattenyta inom den yttre skyddszonen kräver dispens från länsstyrelsen. Enligt SGU:s sårbarhetskartering råder låg sårbarhet eftersom grundvattenmagasinet ligger under ett tjockt och tätande jordlager. Även kommunens egen kartläggning av känslighet för åsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt visar att planområdet ligger inom en låg känslighet. Risken för infiltration av skadliga ämnen till grundvattnet bedöms således vara liten.

I några av de befintliga byggnadernas fläktrum förekommer blåbetong av alunskiffer. Radonhalten i fläktrum och kontor understiger 70 Bq/m^3 . Referensvärdet för radonexponering på arbetsplatser är 200 Bq/m^3 . Halter som överskrider referensvärdet är förenade med anmälningsplikt.

Miljöbelastning i övrigt kommer främst från trafik på kringliggande vägar i form av buller och luftföroreningar. Planområdet ligger inom miljözonen centrala Uppsala, vilken infördes 2013 i syfte att förhindra utsläpp från sådana tunga fordon som inte uppfyller särskilda miljökrav.

Samhälls- och naturresurser

Fyrisån är utpekad som ett särskilt värdefullt vattenområde. Enligt MKN (miljökvalitetsnormer) för sträckan Jumkilsån – Sävjaån ska Fyrisån uppnå god ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus med undantag för bromerad difenyleter och kvicksilver och kvicksilverföreningar. Aktuell statusklassning enligt VISS visar att måttlig ekologisk status uppnås medan god kemisk status ej uppnås. Fyrisån ingår inte i planområdet för denna detaljplan.

I planområdets östra del i gränsen mot Strandbodgatan finns ett antal ledningar på 400 kV. I Strandbodgatan går även ett antal ledningar på 11 kV samt en på 77 kV.

Hälsa och säkerhet

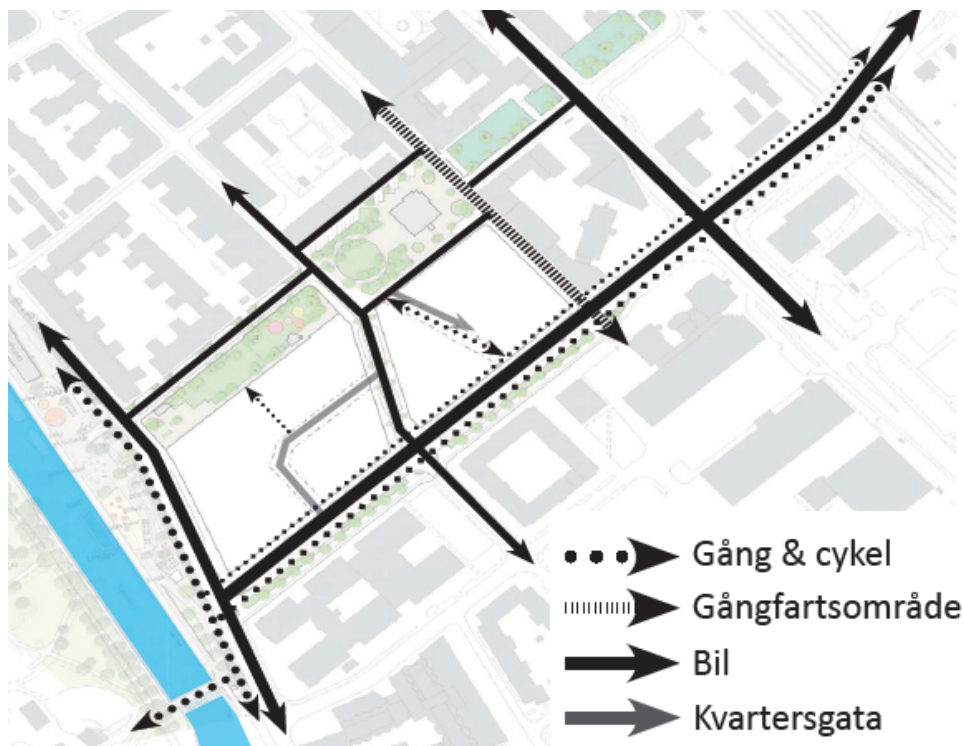
Strandbodgatan är den mest trafikerade gatan i planområdet. Framtida trafikbelastning kommer delvis påverkas av om en bro över Fyrisån byggs i Kungsängsesplanadens förlängning.

Tabell 1: trafikprognos för 2050.

Scenario med ny bro över Fyrisån vid Kungsängsesplanaden (fordon/årsmedeldygn)	
Strandbodgatan	7 915*
Dragarbrunnsgatan	2 770
Östra Ågatan	6 010
Kungsängsgatan	5 280
Hamnesplanaden	1 390

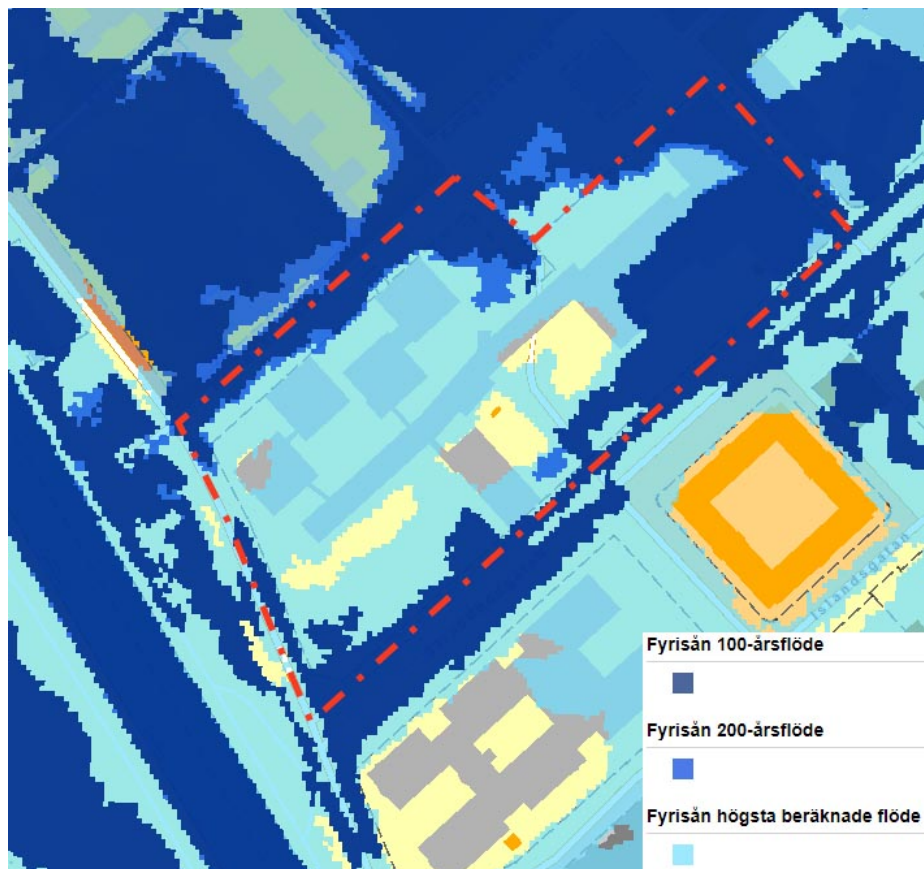
Scenario utan ny bro över Fyrisån vid Kungsängsesplanaden (fordon/årsmedeldygn)	
Strandbodgatan	7 045
Dragarbrunnsgatan	2 810
Östra Ågatan	7 980
Kungsängsgatan	6 480
Hamnesplanaden	860

* Trafikflöden för Strandbodgatan anges i tabellen som medelvärde för sträckan Östra Ågatan–Dragarbrunnsgatan. I trafikprognosen för 2050 är trafikflödena uppdelade i segment för sträckorna Östra Ågatan–Kungsängsgatan samt Kungsängsgatan–Dragarbrunnsgatan.



Övergripande struktur för gator och trafik enligt godkänt planprogram.

VA-ledningarna är placerade lågt på grund av områdets topografi. Delar av planområdet kan påverkas av översvämningsrisken i Fyrisån vid 100- och 200-årsflöde. I lågpunkten som finns i norra delen av planområdet, vid Ebba Boströms gata, Dragarbrunnsgatan och gamla Riksbankshuset, kan vatten rinna till vid kraftigt regn och skapa översvämning. Hela planområdet påverkas av Fyrisåns högsta beräknade flöde.



Utsnitt ur kommunens översvämningskartering.

PÅVERKAN

Planens påverkan på platsen

Stadsbild och kulturmiljö

Det nya kvarteret Hugin ska utformas till att läka samman stadskärnan med Kungsängen. Kvarteret ligger på en plats där utvecklingsstråken mot södra Kungsängen möter utvecklingsstråket Strandbodgatan som i sin tur knyter ihop stadens östra och västra delar. Planområdet har stor potential att påskynda innerstadens utveckling mot att även innefatta de södra delarna av Kungsängen. Genom att bryta upp den befintliga byggnadskroppen, som utgör en barriär mot det före detta industriområdet i Kungsängen, kan till exempel siktlinjen från Stora torget tas om hand på ett mer tillfredsställande sätt än idag. En mer stadsmässig kvartersstruktur bedöms ge positiv påverkan på stadsbilden, då kvarterets koppling till omgivningen förtydligas och den föreslagna strukturen bidrar till att länka samman innerstaden och Kungsängen.

En antikvarisk förundersökning, utförd i samband med planprogrammet, pekar bland annat på att det stadsplanemässiga sammanhang som befintlig bebyggelse uppförts i inte längre finns kvar och byggnadens funktion som avslut av innerstaden har spelat ut sin roll. Vid uppförandet slogs kvarteren Hugin och Munin ihop och bildade ett stort kvarter, vilket var ett tydligt avsteg från 1600-talets stadsplan. Kvarterets stad och 1600-talsplanen bedöms ha ett större historiskt värde än byggnaden. Den förskjutning som finns i stadsstrukturen mellan rutnätssystemet som uppkom på 1600-talet och övergången med den nya industristaden söder om Strandbodgatan visar fortfarande på en brytpunkt mellan stadens tidsskikt.

En utveckling av planområdet genom bland annat förtätning, att tillvarata platsens historiska betydelse och funktion samt att skapa nya grönytor för mötesplatser bedöms ge bättre förutsättningar att uppnå miljömålet *God bebyggd miljö*.

Naturmiljö

Vid planläggning inom 100 meter från Fyrisån återinförs strandskyddet. Strandskyddet kan upphävas i samband med att planen antas. Dock krävs särskilda skäl.

Rekreation och friluftsliv

Stadens, och stadskärnans, expansion söderut skapar ett behov av nya mötesplatser och parker. Den planerade parken längs Hamnesplanaden skulle knyta ihop Kungsängstorg med Hamnplan och Södra Åstråket. En utveckling av kvarteret Hugin bedöms ge en positiv påverkan på rekreativt värde i närområdet och bli en dragare inom Södra Åstråket.

Miljöbelastning

Det är okänt hur mycket jordmassor som schaktades bort under byggnationen av befintliga kontorshus och det kan därför inte uteslutas att förorenad jord förekommer under bottenplattan. Risk för exponering av metaller och organiska föroreningar kan inte uteslutas vid markarbeten och ledningsdragningar i planområdet.

I samband med att planprogrammet var ute på samråd gjordes bedömningen att förorenade fyllnadsmassor kunde schaktas bort endast på de platser där det ska uppföras byggnader. Resterande föroreningar avsågs bli kvar i jorden för att genomgå en mycket långsam biologisk nedbrytning. En rapport, framtagen av Sweco inför programmets godkännande, konstaterar att hela planområdet bör saneras i enlighet med naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning. Föroreningssituationen skulle därmed genomgå en betydande förbättring vid detaljplanens genomförande.

Samhälls- och naturresurser

Utvecklingen av kvarteret Hugin innebär en förtätning och befintlig teknisk infrastruktur kan utnyttjas. En stor del av den nya bebyggelsen kommer att vara bostäder, utöver kontor och verksamheter, vilket kommer att generera mer avfall jämfört med dagens situation. Några ledningar kan komma att behöva flyttas i samband med detaljplanens genomförande.

Hälsa och säkerhet

Sammantaget bedöms trafikflödena i och omkring planområdet öka i ett framtida perspektiv. I Kungsängsesplanadens förlängning planeras för en ny bro över Fyrisån. Den har viss betydelse för trafiksystemet i stort men påverkar endast måttligt trafikflödena vid planområdet. Exploateringen i kvarteret Hugin bedöms inte medföra någon markant förändring i trafikflödena jämfört med den befintliga verksamheten. En fördjupad luft- och partikelutredning ska visa hur god luftkvalitet kan säkerställas för de boende i kvarteret och på förskolegården.

Avseende dagvattenhantering bedöms rening av dagvatten vara en mer central fråga än fördröjning eftersom belastningen på dagvattennätet inte blir så stor nära recipienten. Tillräcklig rening är nödvändig på grund av den direkta närheten till Fyrisån och infiltration bedöms inte vara ett alternativ på grund av lerlagren. I den tilltänkta parken skulle dagvatten från lågpunkten kring Dragarbrunnsgatan och andra gator i området kunna samlas i en multifunktionell yta.

Måluppfyllelse

Detaljplanen motverkar inte några nationella, regionala eller lokala mål.

Samlad påverkan

Ett genomförande av detaljplanen överensstämmer med översiktsplanens intentioner för området och bedöms ha positiva effekter på utvecklingen av Uppsalas innerstad. Stadsbyggnadsförvaltningen ser positivt på att kopplingen mellan innerstaden och Kungsängen stärks.

Detaljplanen utgår från ett godkänt planprogram där de övergripande inriktningarna fastställts. En exploatering i enlighet med programmet bedöms bidra till en mer sammanhängande stadsbild.

Den föreslagna exploateringen bedöms ha positiv påverkan på föroreningsituationen i och med att de förorenade massorna kommer att schaktas bort i samband med att befintlig bebyggelse rivs. Länsstyrelsen har yttrat sig över behovsbedömningen för ett närliggande, pågående detaljplaneprojekt – kvarteret Ångkvarn. I yttrandet, daterat 2018-11-19, betonas vikten av att en sammanvägd riskbedömning görs avseende förorenad mark, översvämningsrisk och närhet till Fyrisån. Kvarteren Ångkvarn och Hugin bedöms ha liknande förhållanden varför samma inställning kan antas gälla för de båda planområdena. En riskanalys bedöms således behöva göras för att visa vilka skyddsåtgärder som behöver vidtas i samband med marksanering.

BEDÖMNING

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att ett genomförande av Detaljplan för kvarteret Hugin kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan för miljöaspekterna förorenad mark och översvämningsrisk. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap. 11 § ska därför upprättas.

PLAN- OCH BYGGNADSNÄMNDEN