

Miljöförvaltningen  
**Tjänsteskrivelse till Miljö- och hälsoskyddsnämnden**

Datum:  
2024-02-14

Diarienummer:  
MHN-2024-00073

Handläggare:  
Ena Bahtic

## Yttrande över detaljplan för kvarteret Språkmästaren (dnr Ecos 2022-6743)

### Förslag till beslut

Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar

1. **att** överlämna yttrande daterat den 6 mars 2024 till plan- och byggnadsnämnden.

### Ärendet

Plan- och byggnadsnämnden har skickat planförslaget för Kvarteret Språkmästaren på remiss till miljö- och hälsoskyddsnämnden. Sista svarsdag är 8 mars 2024.

Området ligger i Rosendal och detaljplanen medger bebyggelse i form av flerbostadshus med cirka 150–200 nya bostäder, lokaler för centrumverksamhet samt kontorsytor.

### Beredning

Ärendet har beretts inom förvaltningen. Förvaltningen tar hänsyn till barnperspektivet genom att framför allt granska planen utifrån buller, solljus, luftkvalitet och förorenad mark. Förvaltningen bidrar på så sätt till att säkerställa en god miljö att visats i. Ärendet bedöms inte ha konsekvenser sett ur perspektiven för jämställdhet eller näringsliv.

### Föredragning

Detaljplanen för kvarteret Språkmästaren omfattar fastigheterna Valsätra 69:1 och en del av Kåbo 1:18 i sydvästra Rosendal intill Vårdsättravägen. Ett stråk med kapacitetsstark kollektivtrafik planeras längs stadsstråket Vårdsättravägen, där planområdet är lokaliserat. På fastigheten Valsätra 69:1 ligger idag ett kontorshotell för

småföretag och en förrådsbyggnad. En del av Kåbo 1:18 är ett skogsparti som kommer att planläggas som ett allmänt grönområde.

#### *Grundvatten*

Planområdet ligger inom ett vattenskyddsområdes yttre zon och inom måttlig känslighet enligt kommunens Riskanalys för Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt. Vattenskyddsföreskrifterna och de riskreducerande åtgärderna i riskanalysen ska följas.

I den genomförda geotekniska utredningen framkommer att det är höga grundvattennivåer i området. På grund av den uppmätta grundvattennivån anger planbeskrivningen att marklov för schakt får ges först när hydroteknisk utredning genomförts och eventuella tillstånd och/eller dispenser har erhållits. Förvaltningen instämmer i att en hydroteknisk utredning är nödvändig inför genomförandeskedet.

#### *Dagvatten*

En dagvattenutredning har tagits fram i samband med planarbetet. Utredningen föreslår bland annat gröna tak och regnbäddar som dagvattenhantering. Planbeskrivningen anger att planen med föreslagen dagvattenhantering förbättrar möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna för Fyrisån.

Miljöförvaltningen anser att de i dagvattenutredningen föreslagna åtgärder för att rena och fördröja dagvattnet samt för att undvika översvämning vid byggnader ska beaktas i det fortsatta planarbetet.

#### *Klimatanpassning*

Planområdet bedöms inte riskera att översvämmas av höga flödet från något vattendrag. Planbeskrivningen behandlar översvämningsrisken vid skyfall.

#### *Markföroreningar*

Enligt den utförda geotekniska utredningen har inga halter av föroreningar över tillämpliga åtgärdsgränser påträffats, däremot fyllnadsmaterial. Miljöförvaltningen noterar att ingen analys av PFAS har genomförts vid den beskrivna provtagningen. Förvaltningen anser att kännedom om eventuell PFAS-förorening i mark eller grundvatten är av stor vikt för rätt masshantering och för att säkerställa att planerad detaljplan inte försvårar för grund- och ytvatten att uppnå miljö kvalitetsnormer. Därför anser förvaltningen att kompletterande analys av PFAS ska genomföras. Om länsvatten uppkommer under anläggningskedet behöver också det provtas och beroende på föroreningshalten eventuellt renas efter en anmälan om påträffade föroreningar till nämnden.

#### *Buller och vibrationer*

En trafikbullerutredning har tagits fram inom detaljplanarbetet. Den visar att ny bostadsbebyggelse närmast Vårdsätravägen får ekvivalenta ljudnivåer mellan 60 - 65 dB(A). Miljöförvaltningen bedömer att detaljplanen har infört nödvändiga planbestämmelser gällande trafikbuller för att säkerställa att trafikbullerförordningens riktvärden för ny bebyggelse klaras.

Eftersom spårväg planeras på Vårdsätravägen anser miljöförvaltningen att det är lämpligt att införa en planbestämmelse om att vibrationer från spårvägen inte ska överskrida 0,3 mm/s i nybyggda hus. Denna nivå baseras på en rapport från Arbets- och miljömedicin i Göteborg år 2016 "Vibrationer inomhus från trafik".

#### *Luftföroreningar*

Planerad ny bebyggelse bedöms inte påverka partikelhalter och kvävedioxidhalter längs Vårdsätravägen på ett sådant sätt att det skulle innebära svårigheter att klara miljömål eller miljökvalitetsnormer i framtiden. Ny bebyggelse är sju våningar hög men eftersom det inte finns någon bebyggelse på andra sidan vägen bör inga höga halter av luftföroreningar uppkomma.

#### *Sol- och dagsljus*

En sol- och dagsljusstudie har utförts. Dagsljusstudien pekar ut delar av byggnaderna där det kan vara svårt att uppnå Boverkets bestämmelser om dagsljusstillgång. Solljusstudien visar att Rosendals gård får något försämrade solljusförhållanden på grund av ny bebyggelse men påverkan bedöms inte vara sådan att det är ett hinder för detaljplanens genomförande. Solljusstudien visar också att det nya bostadshuset i öster får begränsad tillgång till solljus på sina gårdsytor. Förvaltningen förutsätter att hänsyn tas till dagsljusstillgången så att Boverkets bestämmelser kan uppnås i de nya byggnaderna.

#### *Ljuföroreningar*

Miljöförvaltningen saknar en bedömning i planunderlaget av hur tillkommande belysning av planområdet kan påverka djurlivet och vilka de negativa konsekvenserna i intilliggande grönska är till följd av ljuföroreningar.

#### *Gröna ytor*

Enligt utförd naturvärdesinventering finns det rödlistade askar med höga naturvärden i direkt anslutning till planområdet. Även om träden inte står innanför planområdet finns det risk att deras rötter eller kronor utsätts för skador. Planbeskrivningen anger att askarna ska skyddas, men konkreta exempel på hur saknas.

#### *Djurhållning*

Det har inte gjorts någon bedömning i planbeskrivningen av om planens genomförande påverkar närliggande Rosendals gård negativt. Planbeskrivningen bör kompletteras med detta.

#### *Avfallshantering*

Miljöförvaltningen ser positivt på att utrymmen för avfallshantering planeras i anslutning till lokalgator och vill påpeka att det är viktigt att tillräckligt stora utrymmen planeras med tanke på de nya regler om fastighetsnära insamling av förpackningar som träder i kraft den 1 januari 2027.

### *Hållbar utveckling*

I planbeskrivningen redovisas möjliga gestaltningar av byggnationerna. Förvaltningen vill lyfta att förnybara och giftfria resurser ska användas i så stor utsträckning som möjligt för att bidra till möjligheten att uppnå en hållbar och långsiktig utveckling i Uppsala kommun samt för att Sveriges miljömål ska uppnås. Exempel på detta kan vara att förnybara energikällor används för energiförsörjning, att giftfria och klimatvänliga material används i dess uppbyggnad och att gröna ytor skapas med lokalt förekommande arter som kan bidra till en ökad biodiversitet.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Inte aktuellt med föreliggande förslag till beslut.

### **Beslutsunderlag**

- Tjänsteskrivelse daterad den 14 februari 2024
- Bilaga 1, Förslag till yttrande
- Bilaga 2, Översiktskarta

Miljöförvaltningen

Monica Pettersson  
Tf. förvaltningsdirektör

Miljö- och hälsoskydds nämnden  
**Yttrande**

Uppsala Kommun  
Plan- och byggnadsnämnden  
75375 Uppsala

Handläggare:  
Ena Bahtic

## Yttrande över detaljplan för kvarteret Språkmästaren

Remiss från plan- och byggnadsnämnden, dnr. PBN 2022-002466. Remisstid: 26 januari till 8 mars 2024.

Miljö- och hälsoskydds nämnden har följande synpunkter:

### Vibrationer

Eftersom spårväg planeras på Vårdsätravägen anser nämnden att det är lämpligt att införa en planbestämmelse om att vibrationer från spårvägen inte ska överskrida 0,3 mm/s i nybyggda hus.

### Markföroreningar

Nämnden noterar att ingen analys av PFAS har genomförts vid den beskrivna provtagningen. Nämnden anser att kännedom om eventuell PFAS-förorening i mark eller grundvatten är av stor vikt för rätt masshantering och för att säkerställa att planerad detaljplan inte försvårar för grund- och ytvatten att uppnå miljö kvalitetsnormer. Därför anser nämnden att kompletterande analys av PFAS ska genomföras. Om länsvatten uppkommer under anläggningskedet behöver också det provas och beroende på föroreningshalten eventuellt renas efter en anmälan om påträffade föroreningar till nämnden.

### Sol- och dagsljus

Dagsljusstudien pekar ut delar av byggnaderna där det kan vara svårt att uppnå Boverkets bestämmelser om dagsljstillgång. Solljusstudien visar att det nya bostadshuset i öster får begränsad tillgång till solljus på sina gårdsytor. Nämnden förutsätter att hänsyn tas till dagsljstillgången så att Boverkets bestämmelser kan uppnås i de nya byggnaderna.

## Djurhållning

Det har inte gjorts någon bedömning i planbeskrivningen av om planens genomförande påverkar närliggande Rosendals gård negativt. Planbeskrivningen bör kompletteras med detta.

## Ljutförroeningar

Nämnden saknar en bedömning i planunderlaget av hur tillkommande belysning av planområdet kan påverka djurlivet och vilka de negativa konsekvenserna i intilliggande grönstråk är till följd av ljutförroeningar.

## Gröna ytor

Enligt utförd naturvärdesinventering finns det rödlistade askar med höga naturvärden i direkt anslutning till planområdet. Även om träden inte står innanför planområdet finns det risk att deras rötter eller kronor utsätts för skador. Planbeskrivningen anger att askarna ska skyddas, men konkreta exempel på hur saknas.

## Hållbar utveckling

I planbeskrivningen redovisas möjliga gestaltningar av byggnationerna. Nämnden vill lyfta att förnybara och giftfria resurser ska användas i så stor utsträckning som möjligt för att bidra till möjligheten att uppnå en hållbar och långsiktig utveckling i Uppsala kommun samt för att Sveriges miljömål ska uppnås. Exempel på detta kan vara att förnybara energikällor används för energiförsörjning, att giftfria och klimatvänliga material används i dess uppbyggnad och att gröna ytor skapas med lokalt förekommande arter som kan bidra till en ökad biodiversitet.

För miljö- och hälsoskyddsnämnden

Klara Ellström  
ordförande

Susanna Nordström  
nämndsekreterare

## Bilaga 2, Översiktskarta

### Kv Språkmästaren



Planområdet markerat med röd prick



Flygfoto





Förlagna placeringar av byggnationen och dess volym