

Miljöförvaltningen
Tjänsteskrivelse till Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Datum:
2023-04-14

Diarienummer:
MHN-2023-00162

Handläggare:
Ena Bahtic

Yttrande över detaljplan Boländerna (dnr Ecos 2022-1006)

Förslag till beslut

Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar

1. **att** överlämna yttrandet daterat den 10 maj 2023 till plan- och byggnadsnämnden

Ärendet

Plan- och byggnadsnämnden har skickat planförslaget Boländerna 35:1 på remiss till miljö- och hälsoskyddsnämnden. Sista svarsdag är den 12 maj 2023.

Planområdet ligger mellan Tycho Hedéns väg och Bolandsgatan i Boländerna. Planområdet omfattar hela fastigheten Boländerna 35:1 som är cirka 26 200 kvadratmeter stor och området är hårdgjort. Planområdet innehåller en byggnad med fyra butiker: Jula, ÖoB, Blomcenter och Upsala färg.

Detaljplanen möjliggör för markanvändningen inom fastigheten Boländerna 35:1 att utvecklas till att även omfatta kontor och detaljhandel utöver industri som regleras i gällande detaljplan. Detaljplanen ska även möjliggöra en utökad byggrätt inom fastigheten och en framtida cykelbana på Bolandsgatans nordöstra sida. På andra sidan Stålgatan finns Vattenfalls fjärrvärmecentral.

Beredning

Ärendet har beretts inom förvaltningen. Ärendet bedöms inte ha konsekvenser sett ur perspektiven för barn, jämställdhet eller näringsliv.

Föredragning

Markföroreningar

En historisk inventering har gjorts inom planarbetet. Bilvårdsanläggning och bilverkstad har identifierats som tidigare verksamheter och Upsala färg har funnits sedan minst 30 år. Det finns risk för förorenade fyllnadsmassor, även under nuvarande byggnad. Tidigare verksamheter och fyllnadsmassor kan ha gett upphov till föroreningar. Utredningen nämner att jord, grundvatten, inomhusluft och porgas i mark kan undersökas för att kontrollera och för att bedöma om de i så fall utgör en risk. Miljöförvaltningen delar utredningens slutsats att fler undersökningar behöver göras för att säkerställa eventuella föroreningar.

Dagvatten

Enligt planbeskrivningen avvattnas området via brunnar till ledningsnätet och en anslutningspunkt till det kommunala ledningsnätet finns längs Bolandsgatan. Konsultbolaget Sweco har gjort en dagvattenutredning och föreslår skelettjordar eller genomsläpplig beläggning på parkeringsytor för fördröjning av dagvatten. Förvaltningen har inga synpunkter under förutsättningen att förslagna åtgärder genomförs.

Utredningen föreslår gröna tak för dagvattenhantering från den befintliga byggnaden om den byggs om. Kommunen har en innerstadsstrategi där en av riktlinjerna är att alltid pröva möjligheten för att anlägga gröna tak. Fastigheten ligger dock strax utanför innerstan men förvaltningen ser positivt på att gröna tak föreslås.

Grundvatten

Fastigheten ligger utanför vattenskyddsområde men inom måttlig känslighet för Uppsala- och Vattholmaåsens tillrinningsområde. En liten del av fastigheten ligger inom hög känslighet. Dagvattenutredningen beskriver att dagvattenanläggningen bör tätas i botten och sidorna för att förhindra spridning av föroreningar till grundvattnet.

Luftföroreningar

Tycho Hedéns väg och Stålgatan trafikeras av ca 20 000 fordon/dag. Avståndet mellan byggnaderna är stort idag vilket gör att vindar kan transportera bort och späda ut luftföroreningarna. Miljö kvalitetsnormer för partiklar eller kvävedioxider klaras därför med god marginal idag enligt kommunens luftföroreningsskarta. Den nya detaljplanen innebär att en byggnad hamnar närmare Stålgatan. Avståndet mellan byggnaderna kommer trots detta att fortsatt vara stort. Miljöförvaltningen bedömer att detaljplanen inte riskerar att miljö kvalitetsnormer för partiklar eller kvävedioxider överskrids.

Miljöförvaltningen instämmer i att friskluftsintag bör placeras bort från Vattenfall som är en Seveso-anläggning (verksamhet som hanterar stora mängder farliga ämnen).

Buller

Planområdet får höga trafikbullernivåer från Stålgatan och Tycho Hedéns väg. Gällande detaljhandel, industri och kontor finns inga riktvärden för trafikbuller vid fasad. Det är ändå viktigt att ljudnivåerna hålls låga och det kan ordnas med rätt dimensionering av fasad och fönster i den nya byggnaden. Detta styrs av bygglagstiftningen.

Miljöförvaltningen ser att markanvändningen detaljhandeln, industri och kontor är lämpliga inom planområdet.

Klimatanpassning

Underlaget visar på att det finns ett antal mindre lågpunkter inom fastigheten som riskerar att översvämmas vid stora regn. Dagvattenutredningen rekommenderar att lågpunkterna behöver ses över särskilt i anslutning till entréer. Miljöförvaltningen har inga synpunkter under förutsättningen att rekommenderade åtgärder genomförs.

Grönt

Miljöförvaltningen tycker det är positivt att befintliga grönområden mot Stålgatan och Tycho Hedéns väg inte påverkas av detaljplanen.

Ekonomiska konsekvenser

Inte aktuellt med föreliggande förslag till beslut

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelsen daterad 14 april 2023
- Bilaga 1, nämndens yttrande
- Bilaga 2, översiktskarta

Miljöförvaltningen

Anna Nilsson
Förvaltningsdirektör

Datum:
2023-05-10Diarienummer:
2022-1006Miljö- och hälsoskydds nämnden
YttrandeHandläggare:
Ena BahticUppsala Kommun
Plan- och byggnadsnämnden
75375 Uppsala

Yttrande över detaljplan Boländerna 35:1

Remiss från plan- och byggnadsnämnden, dnr. PBN 2020-002649 Remisstid: 31 mars till 12 maj 2023

Miljö- och hälsoskydds nämnden har följande synpunkt:

Markföroreningar

Nämnden instämmer om att fler undersökningar bör göras för att säkerställa eventuella föroreningar i mark och byggnad.

För miljö- och hälsoskydds nämnden

Klara Ellström
ordförande

Josefin Lindström
nämndsekreterare

Bilaga 2 Översiktskarta



Planområdet markerat med rött