

Handläggare  
Emilia Hammer  
018- 727 43 20

Datum  
2017-08-16

Diarienummer  
2017-003010- PL

Till miljö- och hälsoskyddsnämndens  
sammanträde den 23 augusti 2017

## Yttrande över detaljplan för kvarteret Vapenhuset, samråd

Remiss från plan- och byggnadsnämnden , dnr. 2014-001703 Remisstid: 11 maj till 24 augusti 2017

### Förslag till beslut:

Miljö- och hälsoskyddsnämnden föreslås besluta

**att** överlämna yttrande till plan- och byggnadsnämnden enligt ärendets **bilaga 1**

### Sammanfattning

Detaljplanen omfattar sju fastigheter vid Kvarngärdet. Inom dessa fastigheter föreslås möjligheten att bygga 930 bostäder genom förtätning av befintlig bebyggelsestruktur samt på markparkeringar.

Planen innebär en förtätning längs med högtrafikerade gator. Det innebär att antalet människor som upplever sig negativt påverkade av trafikbuller riskerar att öka och att möjligheterna att vädra ut luftföroreningar försämras. Miljö- och hälsoskyddsnämnden vill framhålla att miljö kvalitetsmålen ska vara styrande i kommunens planering för att åstadkomma en miljömässigt hållbar utveckling och god bebyggd miljö för kommande generationer. Nämnden bedömer att nuvarande planförslag kommer att försvåra möjligheterna uppnå miljö kvalitetsmålen *En god bebyggd miljö* och *Frisk luft*.

Sammanfattningsvis anser nämnden att en plan av den storleken som Vapenhuset, bör ha en tydligare sammanhållen hållbarhetsstrategi. Planen bör redovisa ett enhetligt system för dagvattenlösningar, vilka åtgärder som kan göras för att förbättra luft- och bullersituationen samt vilka ekosystemtjänster som kan förstärka områdets ekologiska och sociala kvalitéer. Dessutom bör plankartan kompletteras med planbestämmelser för bullerdämpande åtgärder.

## Ärendet

Planen innebär att befintliga bostadsområden längs med Vattholmavägen och Råbyvägen kompletteras med sammanlagt ca 21 nya byggnader med bostäder och lokaler i bottenvåningarna.

Detaljplanen omfattar sju fastigheter vid Kvarngärdet. Planförslaget möjliggör att 930 nya bostäder byggs inom fastigheterna genom förtätning av befintlig bebyggelsestruktur samt på markparkeringar. Studentområdet som i dag består av sex stycken skivhus i sex våningar, förtätas med sju punkthus i åtta våningar. Markparkeringarna längs med Vattholmavägen kommer att bebyggas med tre större huskroppar med lokaler i bottenvåningen. På den före detta bensinmackstomten i korsningen Råbyvägen/Vattholmavägen kommer ett nytt torg att bildas innanför två bostadshus. Dessutom kommer ett ytterligare vinkelformat bostadshus att uppföras på gräsytor mot Råbyvägen. Husen kommer variera i våningsantal mellan två och åtta våningar.

En av fastigheterna, Kvarngärdet 7:3, ligger ca 300 meter norr om resterande fastigheter. Förslaget innebär att befintlig skolbyggnad på Kvarngärdet 7:3 rivs och ersätts med åtta bostadshus i fyra till sex våningar.

Inom planområdet planeras även för två nya förskoletomter.

### *Luft*

I och med att den nya bebyggelsen i kvarteret Vapenhuset förtätar gaturummet längs Vattholmavägen och Råbyvägen kommer utvädringen på gatorna minska vilket innebär att luftföroreningar i gaturummet ökar.

### *Buller*

Området utsätts för trafikbuller från Vattholmavägen, Råbyvägen och från järnvägen. Eftersom byggnaderna ligger utmed Vattholmavägen och Råbyvägen utsätts samtliga bostadskroppar för ekvivalenta ljudnivåer över 55 dBA på fasaden mot gatan. Tack vare utformningen på husen så kan en bullerdämpad sida uppnås i de flesta fallen. I ytterhörnen på flera av bostadshusen saknas förutsättningar för att få en ljuddämpad sida och ytterligare bullerdämpande åtgärder kommer att bli nödvändiga.

Det finns en planbestämmelse som reglerar att vissa hus ska ha inglasade balkonger som skydd för trafikbuller.

### *Dagvatten*

Två dagvattenutredningar har tagits fram. Den ena föreslår övergripande systemlösningar för en del av området och den andra föreslår lösningar för enbart en fastighet. Varför två olika dagvattenutredningar gjorts framgår inte.

De föreslagna systemlösningarna för dagvattenhantering:

– Dagvatten från tak- och gårdsytor renas i grönytor; i växtbäddar och gräsytor antingen på eller utanför bjälklaget på gården.

– Dagvatten från gator renas i trädplanteringar med skelettjordsmagasin längs med respektive gata.

Det finns planbestämmelser på plankartan för en del av de föreslagna lösningarna men inte alla.

För fastigheten Kvarngärdet 9:8 har en särskild dagvattenutredning gjorts. För att fördröja utflödet av dagvatten från fastigheten till önskvärd nivå så föreslås att ett dagvattenmagasin bestående av kassetter anläggs. För att få ner halterna av föroreningar i dagvattnet föreslår dagvattenutredningen att gröna tak eller ett makadammagasin anläggs istället för kassetter. En anvisad yta på plankartan finns för dagvattenhanteringen.

Delar av området ligger inom högsta beräknade flöde för översvämning av Fyrisån enligt Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB). Enligt Uppsala vatten och Avfall ABs skyfallskarteringen finns det lågpunkter inom planområdet som även riskerar att översvämmas i samband med extrema regn. Området påverkas även av dagvatten uppströms området eftersom en sekundär avrinningsväg rinner genom kvarteret. Dagvattenutredningen föreslår därför åtgärder så att det kan ske en kontrollerad översvämning som inte orsakar skador på byggnader och infrastruktur. En sådan åtgärd är en multifunktionell yta som utgörs av en försänkning i den gröna ytan mitt i området där vatten kan samlas. Ytan är utmärkt med en planbestämmelse för dagvattenhantering. Även höjdsättningen är viktig att göra utifrån de sekundära avrinningsvägarna så att överskottsvatten har någonstans att ta vägen och inte orsakar skador på till exempel byggnader.

#### *Markförorening*

Inom Kvarngärdet 9:3, där det sedan länge legat en bensinmack, har markundersökningar utförts. De översiktliga undersökningarna har inte visat på någon markförorening. På grund av den pågående verksamheten har det inte gått att ta markprover nära cisternerna. Resultatet från undersökningarna innebär dock att sannolikheten för spridning är relativt låg. Fördjupade undersökningar har gjorts i samband med rivning av befintlig byggnad utan att hitta markföroreningar. Fler undersökningar kommer att krävas i samband med att bensinpumpen tas bort. Marken ska uppfylla kraven för känslig markanvändning innan startbesked för att bygga bostäder kan ges. En administrativ bestämmelse finns på plankartan.

**a<sub>1</sub>** *Startbesked för bygglov får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet har säkerställts genom att eventuella markföroreningar har avhjälppts eller en skydds- eller säkerhetsåtgärd har vidtagits.*

Byggherren och fastighetsägaren bedömer att en eventuell saneringskostnad, även i ett värsta scenario, inte påverkar att bebyggelsen är ekonomiskt genomförbar.

Miljöförvaltningen anser att de redovisade undersökningar som genomförts och planerna på vidare undersökningar och försiktighetsåtgärder är tillräckliga.

### *Förskolor*

Två nya lägen för förskola ingår i detaljplanen. En förskola tillkommer i bottenvåningen på ett av de nya punkthusen, cirka tre avdelningar kommer att rymmas där. Då förskolegården riskerar att bli mindre än kommunens riktlinjer om 20 kvadratmeter gårdsyta per barn möjliggörs även en gård på taket på den låga byggnadskroppen intill, där det finns utrymme för viss del av förskolans verksamhet.

Den andra förskolan tillkommer inom fastigheten norr om Korskyrkan. Inom tomten kommer cirka fem avdelningar att rymmas. Förskolegården bedöms kunna uppfylla kommunens riktlinjer om minst 20 kvadratmeter gårdsyta per barn.

### *Ekosystemtjänster*

Området omfattar delar som i översiktsplanen kallas för Kapellgärdesstråket. Det är ett sammanhängande grönt stråk från Gamla Uppsala in mot innerstaden, där Kapellgärdesparken ingår. Det är även utpekad som dagvattenstråk. Översiktsplanen anger att Kapellgärdesstråket ska behållas och utvecklas för att skapa ett grönt rörelsestråk mellan innerstaden och von Bahrska-stråket, via Kapellgärdesparken och Bellmansparken.

Miljöförvaltningen

Lars Wedlin  
tf. miljödirektör

### **Bilagor**

Bilaga 1: Yttrande över detaljplan för kvarteret Vapenhuset

Handläggare  
Emilia Hammer  
018- 727 43 20

Datum  
2017-08-23

Diarienummer  
2017-003010- PL

Plan- och byggnadsnämnden

## Yttrande över detaljplan för kvarteret Vapenhuset

Remiss från plan- och byggnadsnämnden , dnr. 2014-001703 Remisstid: 11 maj till 24 augusti 2017

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har synpunkter på planförslaget utifrån risk för ökade luftföroreningshalter och ökad bullerexponering, på dagvattenhanteringen, på förskolegårdens storlek samt vad gäller behovet att stärka områdets ekosystemtjänster när grönytor försvinner.

### *Miljömålen*

Nämnden bedömer att nuvarande planförslag kommer att försvåra möjligheterna uppnå miljö kvalitetsmålen *En god bebyggd miljö* och *Frisk luft*.

Planen innebär en förtätning längs med högratifierade gator. Det innebär att antalet människor som upplever sig negativt påverkade av trafikbuller riskerar att öka och att möjligheterna att vädra ut luftföroreningar försämras. Miljö- och hälsoskyddsnämnden vill framhålla att miljö kvalitetsmålen ska vara styrande i kommunens planering för att åstadkomma en miljömässigt hållbar utveckling och god bebyggd miljö för kommande generationer.

### *Luft*

Beräkningarna av luftföroreningshalter vid planområdet år 2030, då bebyggelsen är uppförd, visar att det inte finns någon risk för överskridande av de juridiskt bindande miljö kvalitetsnormerna för partiklar, PM10 och kvävedioxid, NO<sub>2</sub>. Vad gäller miljö kvalitetsmålen visar beräkningarna att de klaras för kvävedioxid men inte för partiklar.

De högsta partikelhalterna vid planområdet återfinns vid den nya bebyggelsen längs Råbyvägen, där beräknad PM10-halt är cirka 40–45 µg/m<sup>3</sup>, vilket kan jämföras med miljö kvalitetsnormen 50 µg/m<sup>3</sup>. Normen klaras men nivåerna av partiklar blir relativt hög. En dålig luftkvalitet i gaturummet påverkar inte bara de boende utan även de som vistas i området. Det finns inte någon tröskelnivå under vilken negativa hälsoeffekter kan uteslutas och särskilt känsliga är barn, gamla och människor som redan har sjukdomar i luftvägar, hjärta eller kärl.

### *Buller*

Vissa huskroppar som ligger utmed Vattholmavägen kommer enligt trafikbullerutredningen att få ljudnivåer runt 60 dBA ekvivalent på båda sidor av huset. Nämnden anser inte att det är en acceptabel ljudmiljö eftersom det inte finns en bullerdämpad sida. En alternativ utformning av bebyggelsen eller ytterligare bullerdämpande åtgärder behöver redovisas. Bostadshuset som kommer ligga i hörnet Vattholmavägen/Råbyvägen har ljudnivåer mellan 60-67dBA ekvivalent utmed ytterfasaden. Nämnden anser inte att det är lämpligt med bostäder om den ekvivalenta ljudnivån överskrider 60 dBA. Därför förutsätter nämnden att de bullerutsatta delarna av byggnaden planläggs för handel.

Nämnden anser att de bullerdämpande åtgärderna som kommer att bli nödvändiga på flera platser inom planen även ska synas i plankartan i form av en planbestämmelse som säkerställer att åtgärderna genomförs.

### *Dagvatten*

Nämnden ställer sig positiv till de föreslagna systemlösningarna för dagvattenhantering men anser att de bör gälla för hela området. De två olika dagvattenutredningarna för området skapar en otydlighet. De föreslagna reningsåtgärderna i dagvattenutredningen för Kvarngärdet 9:8 anser inte nämnden vara tillräckliga. Hela området bör hanteras samlat med samma ambitioner när det gäller rening och fördröjning. Samtliga ytor för dagvattenhantering bör markeras med en planbestämmelse i plankartan. Nämnden ser positivt på att området och dagvattenhanteringen planeras utifrån risken för översvämning.

### *Förskolor*

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att placeringen av förskoletomterna är bra då de ligger inne i bostadsområdet och utsätts för låga halter av luftföroreningar och trafikbuller. Nämnden vill dock understryka att ytkravet på minst 20 kvm per barn inte bör underskridas eftersom det redan är ett minimikrav och ett avsteg från de rekommenderade 40 kvm per barn. En takgård kompenserar inte för barns behov av att kunna röra sig fritt i en naturlig miljö. Eftersom området har tillgängliga grönytor anser nämnden att förskolegården ska utökas så att 20 kvm per barn uppnås.

### *Ekosystemtjänster*

Delar av Kappellgårdesstråket kommer att tas i anspråk av ny bebyggelse. Den gröna öppna ytan norr om Korskyrkan kommer att bebyggas med en förskola, vilket leder till att grönyta tas i anspråk samt att befintliga träd och buskar kommer att tas ned och ersättas.

Delar av de gröna ytorna mellan skivhusen kommer försvinna när området förtätas med sju punkthus. Den gröna ytan utmed Råbyvägen som ligger framför skivhusen och nu används som fotbollsplan kommer också delvis att försvinna.

I översiktsplanen gäller generellt för gröna stråk och dagvattenstråk att parker, natur och andra gröna kvaliteter ska tas till vara, utvecklas och kopplas samman till trygga och tillgängliga rörelsestråk. I de fall park eller natur tas i anspråk för bebyggelse ska det kompenseras med att gröna kvaliteter på andra friytor stärks.

Nämnden saknar en redogörelse över vilka ekosystemtjänster som kommer att byggas bort när området förtätas och stora grönytor försvinner. För att kompensera för de ytor och kvalitéer som byggs bort bör förslag till kompensationsåtgärder göras inom det befintliga bostadsområdet. Nämnden anser inte att de föreslagna kompensationsåtgärderna i Höganäsparken är tillräckliga.

Nämnden bedömer att det finns förutsättningar att stärka de ekologiska och sociala kvalitéerna inom området genom genomtänkta och anpassade åtgärder. Planläggningen av kvarteret Vapenhuset bör även utveckla gröna kvalitéer inom området som kan påverka luft- och bullersituationen positivt. Grönatak kan till exempel påverka bullersituationen positivt och växtlighet i gaturummet kan förbättra luftsituationen. Nämnden anser att planeringsredskapet grönytefaktor bör användas, på samma sätt som i Östra salabacke och Ulleråker, även i kvarteret Vapenhuset.

Sammanfattningsvis anser nämnden att en plan av den storleken som Vapenhuset, bör ha en tydligare sammanhållen hållbarhetsstrategi. Planen bör redovisa ett enhetligt system för dagvattenlösningar, vilka åtgärder som kan göras för att förbättra luft- och bullersituationen samt vilka ekosystemtjänster som kan förstärka områdets ekologiska och sociala kvalitéer. Dessutom bör plankartan kompletteras med planbestämmelser för bullerdämpande åtgärder.

För miljö- och hälsoskyddsnämnden

Bengt Fladvad  
ordförande

Lars Wedlin  
tf. miljödirektör

## Illustration och översiktskarta för kvarteret Vapenhuset





