

Handläggare  
Emilia Hammer  
018- 727 43 20

Datum  
2017-03-22

Diarienummer  
2017-001285- PL

Till miljö- och hälsoskyddsnämndens  
sammanträde den 29 mars 2017

## Yttrande över detaljplan för Rackarberget, samråd

Remiss från plan- och byggnadsnämnden , dnr. 2015-001530 Remisstid: 3 april 2017

### Förslag till beslut:

Miljö- och hälsoskyddsnämnden föreslås besluta

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

### Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en komplettering av den befintliga bostadsbebyggelsen i Rackarberget. Förutom bostäder möjliggörs även centrumverksamhet, handel samt förskola. Planunderlaget redovisar en utbyggnad som innebär cirka 450 nya studentlägenheter i tio nya byggnader.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att planen på många sätt har beskrivit miljö- och hälsoskyddsaspekterna bra, med bra underlag och utredningar. Nämnden saknar dock en tydligare beskrivning av hur de ekosystemtjänster som finns i området i dag kan stärkas och utvecklas. Nämnden saknar även en beskrivning av hur stor bostadsgården är och hur stor del som kommer vara förskolegård.

### Ärendet

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en komplettering av den befintliga bostadsbebyggelsen i Rackarberget. Förutom bostäder möjliggörs även centrumverksamhet, handel samt förskola. Planunderlaget redovisar en utbyggnad som innebär cirka 450 nya studentlägenheter i tio nya byggnader.

### Dagvatten

Området ligger inom Uppsala Vattens verksamhetsområde för dagvatten. Det allmänna dagvattenätet är hårt belastat och klarar inte stora flödesökningar. En av förutsättningarna för att kunna exploatera i området är därför att högsta tillåtna dagvattenflöde ut från området till

nätet är 60 l/s per hektar. Exploateringen får inte heller innebära försämrade möjligheter att uppfylla miljö kvalitetsnormerna för Fyrisån.

Dagvattenutredningen för området visar att de uppsatta kraven kan uppfyllas genom anläggning av makadammagasin om totalt 197 m<sup>3</sup>, uppdelat på flera magasin som placeras på olika lågpunkter inom planområdet. Till följd av mer hårdgjorda ytor kommer mängden dagvatten att öka efter exploateringen. Utredningen visar dock att rening i makadammagasin kommer att vara tillräckligt för att er hålla mindre mängder föroreningar jämfört med före exploateringen. Den föreslagna lösningen kommer även att resultera i att de maximala flödena ut från området minskar i jämförelse med dagens flöden. Trots att makadammagasin räcker för att uppfylla uppsatta krav bör även andra dagvatten anläggningar som kan integreras med omkringliggande landskap såsom skelettjordar, växtbäddar och rasterytor användas i så stor utsträckning som möjligt enligt dagvattenutredningen.

### *Luft*

I samband med planarbetet har en bedömning av luftkvaliteten längs den berörda delen av Luthagesplanaden utförts. Syftet med utredningen är att visa om det finns risk för att miljö kvalitetsnormerna för kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) och partiklar (PM<sub>10</sub>) överskrids samt att visa utsläppshalterna i förhållande till miljö kvalitetsmålet Frisk luft.

Utredningen visar att miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) klaras år 2020 då den nya bebyggelsen beräknas stå färdig. Såväl normer för årsmedelvärde, höga dygnsmedelvärden och höga timmedelvärden klaras. Halterna kommer dock öka från nuläget till år 2020, främst beroende på att gaturummets utvädring av luftföroreningar försämras, men även på grund av ökad trafikmängd. Till viss del motverkas detta av att fordonsparken förväntas bli något renare. Till år 2030 ökar trafikmängden ytterligare men i och med att avgaserna från fordonen förväntas bli ännu renare blir kvävedioxidhalterna då något lägre än år 2020. Även det striktare miljö kvalitetsmålet *Frisk Lufts* riktvärde för kvävedioxid klaras.

PM<sub>10</sub>-halterna kommer också att öka från nuläget till år 2020, beroende på försämrad utvädring och ökad trafikmängd. Miljö kvalitetsnormen för partiklar (PM<sub>10</sub>) klaras när den nya bebyggelsen beräknas stå färdig år 2020. Såväl normer för årsmedelvärde och höga dygnsmedelvärden klaras. Till år 2030 ökar trafikmängden ytterligare vilket innebär något högre PM<sub>10</sub>-halter än år 2020. Det striktare miljö kvalitetsmålet *Frisk Lufts* riktvärde för PM<sub>10</sub> beräknas kunna uppnås för dygn både år 2020 och år 2030, men inte årsmedelvärdet. Vid den nya bebyggelsen är framräknad halt 15–20 µg/m<sup>3</sup>, vilket kan jämföras med miljö kvalitetsmålet nivå på 15 µg/m<sup>3</sup>. En del av förklaringen till att årsmedelvärdet inte klaras är att bakgrundshalterna är höga.

För partiklar (PM<sub>10</sub>) påverkar skärpta avgaskrav på fordonen mindre än vad de gör för halten NO<sub>2</sub>. Det förklaras av att utsläppen domineras av slitagepartiklar genererade av dubbdäck vars andelar inte förväntas minska.

### *Buller*

En trafikbullerutredning har tagits fram för området. Trafikflödena som ligger till grund för bullerberäkningarna avser prognos för år 2030. Hastigheten är satt till 40 km/h längs Luthagsesplanaden och 30 km/h längs S:t Johannesgatan och Rackarbergsgatan i enlighet med den beslutade hastighetsöversynen för Uppsala kommun.

Utredningen visar att det finns goda förutsättningar att klara gällande riktvärden för trafikbuller i anslutning till de planerade bostadshusen. Det finns bra möjligheter till att anordna tysta uteplatser med högst 50 dBA ekvivalent nivå och högst 70 dBA maximal nivå inom området. De maximala trafikbullernivåerna blir enligt utredningen under 70 dBA i hela planområdet.

Samtliga byggnader utom två får ekvivalenta trafikbullernivåer under riktvärdet 55 dBA på fasad. De hus som får högre nivåer är det nya huset längs Luthagsesplanaden och huset i korsningen S:t Johannesgatan och Rackarbergsgatan, som båda får något högre nivåer på gatusidan

Riktvärdena kan klaras genom att bostäderna utformas genomgående med ljuddämpad sida. För lägenheter under 35 m<sup>2</sup> gäller inte kravet på högst 55 dBA ekvivalent nivå vid fasad, då är istället riktvärdet vid fasad 60 dBA ekvivalent nivå. En bestämmelse om trafikbuller har förts in på de byggnader som det är aktuellt.

### *Markföroreningar*

Marken inom planområdet består av lera och berg. Någon undersökning med avseende på markföroreningar har inte utförts inom ramen för planarbetet. Miljöförvaltningen har inga uppgifter som tyder på att en markundersökning behövs.

### *Förskola*

De förskolebyggnader som finns centralt i området kommer att rivas, undantaget den äldsta byggnaden. Den paviljong som finns i området kommer också att demonteras. Nya förskolelokaler planeras i bottenvåningarna av den nya byggnaden som planeras nordost om nuvarande förskola. I anslutning till förskolelokalerna ska en förskolegård anordnas. På plankartan har planbeteckningen gård införts för att säkerställa att de nya bostadshusen och förskolan har en friyta.

Lars Wedlin  
tf. miljödirektör

## **Bilagor**

Bilaga 1: Yttrande över detaljplan för Rackarberget, samråd



Handläggare  
Emilia Hammer  
018- 727 43 20

Datum  
2017-03-29

Diarienummer  
2017-001285- PL

Plan- och byggnadsnämnden

## Yttrande över detaljplan för Rackarberget, samråd

Remiss från plan- och byggnadsnämnden , dnr. 2015-001530 Remisstid: 3 april 2017

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att planen på många sätt har beskrivit miljö- och hälsoskyddsaspekterna bra, med bra underlag och utredningar.

Nämnden saknar dock en plan för och beskrivning av hur ekosystemtjänsterna som finns i området i dag kan stärkas och utvecklas. Under översiktsplanens fjärde målbild *Uppsala är en föregångare i ansvarsfull samhällsutveckling* anges att ekosystemtjänster ska utgöra en naturlig utgångspunkt i all planering. Nämnden anser att dagvattenutredningens förslag på makadamdiken är acceptabel. Men eftersom Rackarberget utgör ett område där det går att utveckla den redan gröna miljön med fler användningsområden och kvalitéer, så som en öppen dagvattenhantering eller trädplanteringar med skelettjordar, bör de möjligheterna tillvara tas i planen.

Genomtänkta grönstrukturer kan också bidra till förbättrad luftkvalitet och minskad bullerexponering i området. Nämnden anser att det i planen bör skapas förutsättningar för att med hjälp av vegetation utmed Luthagsesplanaden försöka sänka partikelhalten ytterligare, för att bidra till att miljö kvalitetsmålet *Frisk lufts* riktvärden uppnås. Nämnden anser att det inte räcker med att planeringen uppfyller miljö kvalitetsnormerna utan att de mer långsiktiga miljö kvalitetsmålen ska vara styrande när staden utvecklas och förtätas.

På plankartan har planbeteckningen gård införts för att de nya bostadshusen och förskolan ska få tillgång till en friyta. Nämnden saknar en beskrivning av hur stor friytan är och hur stor del som kommer vara förskolegård, för att kunna säkerställa tillräcklig utomhusyta för förskolebarnen. Boverket rekommenderar 40 kvadratmeter friyta per förskolebarn.

I plankartan har huset mot Luthagsesplanaden även användningsbeteckningen för kontor vilket nämnden ser positivt på. De mest bullerutsatta delarna bör användas för kontor istället för bostäder.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att det är viktigt att säkerställa i planen att entréerna på de mest bullerutsatta byggnaderna ligger in mot området så att de boende inte behöver gå in

och ut på den bullriga sidan. Det är även viktigt att eventuella fönsterventiler och vädringsfönster ljudisolerats så att riktvärden inomhus klaras.

För miljö- och hälsoskyddsnämnden

Bengt Fladvad  
ordförande

Lars Wedlin  
tf. miljödirektör

# GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

## Fastighetsgränser m.m.

- Traktgräns och fastighetsgräns
- Fastighetsgräns
- Rätligshöjning (Servservitut, ga=gemensamhetsanläggning)
- Ledningsgräns

## Byggnader m.m.

- Byggnader (geo.inmätt och fotogr.kart.)

## Övrigt

- Staket
- Häck
- Stödmur
- Kantsten
- Väggkant
- Gång- och cykelväg
- Slätt
- Träd
- Gatubelysningsstolpe
- Treppa

## Höjdförhållanden

- Höjdskurva
- Markhöjd

## Koordinatsystem:

SWEREF99 18 00 / RH2000 i höjd

Underlag: Baskartan

Upprättad i september 2016

Stadsbyggnadsförvaltningen

Inger Högberg  
Karttekniker

## PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

## GRÄNSBETECKNINGAR

- Detailplanegräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

## ANVÄNDNING AV MARK

### Allmänna platser

- GATA Lokalgata (PBL kap 4 § 5)

### Kvartersmark

- BC<sub>2</sub> Bostäder  
Centrum. Lokaler för centrumverksamhet medges.  
Förskola. Lokaler för förskoleverksamhet medges. (PBL kap 4 § 5)
- BC<sub>3</sub> Bostäder  
Centrum. Lokaler för centrumverksamhet ska finnas i hela bottenvåningen av den nya byggnaden längs med S:t Johannesgatan. (PBL kap 4 § 5)

- BC<sub>1</sub> Bostäder  
Centrum. Lokaler för verksamhet ska finnas i uterrängsvåning mot Rackarbergsgatan. (PBL kap 4 § 5)
- BC<sub>1</sub>K Bostäder  
Centrum. Lokaler för centrumverksamhet ska finnas i bottenvåningen mot Luthagensplanaden.  
Kontor. Lokaler för kontor medges. (PBL kap 4 § 5)
- BSC<sub>1</sub> Bostäder  
Förskola. Lokaler för förskoleverksamhet ska finnas.  
Centrum. Lokaler för centrumverksamhet medges. (PBL kap 4 § 5)
- S<sub>2</sub>C Förskola. Lokaler för förskoleverksamhet medges.  
Centrum. Lokaler för centrumverksamhet medges. (PBL kap 4 § 5)

## UTNYTTJANDEGRAD

- e<sub>1</sub> 000 Största sammanlagda byggnadsarea i kvm för huvudbyggnader. (PBL 4 kap § 11)

## BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte förses med byggnad. (PBL 4 kap § 16)
- Marken får endast förses med kompletteringsbyggnader, såsom lusthus och skärmtak. (PBL 4 kap § 16)
- g Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning. (PBL kap 4 § 18)
- u Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar. (PBL kap 4 § 6)

## MARKENS ANORDNANDE

### Mark och vegetation

- n<sub>1</sub> Marken är avsedd för fördrätningsmagasin för dagvatten. (PBL kap 4 § 10)
- n<sub>2</sub> Marken får inte användas för parkering. (PBL kap 4 § 13)
- n<sub>3</sub> Marken är avsedd för träd. (PBL kap 4 § 10)

- gård<sub>1</sub> Bostadsgård. Plantering och plats för utvistelse ska finnas.  
Markbehandling och växtlighet bör förhålla sig till områdets ursprungliga koncept. (PBL kap 4 § 10)
- gård<sub>2</sub> Bostadsgård. Plantering och plats för utvistelse ska finnas.  
Gård för utvistelse och lek för förskola ska finnas.  
Markbehandling och växtlighet bör förhålla sig till områdets ursprungliga koncept. (PBL kap 4 § 10)
- Utfart och stängsel  
Körbar förbindelse får inte anordnas. Tvärstreck med pil markerar förbudets slut. (PBL kap 4 § 9)

## PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

### Placering

- p<sub>1</sub> Byggnad ska i huvudsak placeras i enlighet med planbeskrivningens illustrationer. (PBL kap 4 § 16)

### Utformning och omfattning

- III, IV, V, VII Högsta antal våningar. (PBL kap 4 § 11)
- v<sub>1</sub> Utöver högsta angivna våningsantal får uterrängsvåning anordnas. (PBL kap 4 § 11)

### Utseende (ny bebyggelse)

- f<sub>1</sub> Punkthus (PBL kap 4 § 16)
- f<sub>2</sub> Den översta våningen ska vara indragen från fasadiv. (PBL kap 4 § 16)
- f<sub>3</sub> De nya byggnaderna ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet och med respekt för omkringliggande byggnader avseende byggnadernas form och volym, dess färg och fasadmateriell samt takets utformning. Byggnaderna ska anpassas till områdets topografi. (PBL kap 4 § 11)
- f<sub>4</sub> I lokaler för centrumverksamhet i nya byggnader ska rumshöjden vara minst 3,6 meter. Vid lokaler i bottenvåningen ska lokalen ansluta mot gatunivå. (PBL kap 4 § 11)
- f<sub>5</sub> Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en juddämpad sida, med undantag för lägenheter under 35 kvm. (PBL kap 4 § 11)

### Skyddsbestämmelser och rivningsförbud

- r Byggnad får inte rivras. (PBL kap 4 § 16)
- q Särskilt värdefullt byggnadsverk som inte får flyttas, byggas på eller byggas till. Byggnadsverkets exteriör ska bevaras, liksom de ursprungliga tekniska system som har betydelse för byggnadsverkets exteriör. Vård och underhållsarbeten ska göras med metoder och material som är anpassade till byggnadsverkets egenart och i samråd med antikvarisk sakkunnig. (PBL kap 4 § 16)

### Varsamhet (befintlig bebyggelse)

- k Vid ändringar av befintlig bebyggelse ska ursprunglig fasad och takutformning vara styrande. Ändringar får inte försvära byggnadens arkitektoniska och kulturhistoriska värden. (PBL kap 4 § 16)

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

### Genomförandetid

- Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. (PBL kap 4 § 26)

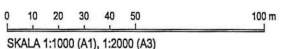
### Fastighetsindelingsbestämmelser

Gällande fastighetsindelingsbestämmelser inom området, fastställda som tomtindelning 1960-02-12, akt 0380-5/LU61 samt 1963-06-14 akt 0380-11/LU61, upphävs.

### UPPLYSNINGAR

Utökat förfarande har tillämpats vid planens framtagande enligt plan- och bygglagen 2010:900.  
Vid kommande fastighetsbildning kan fastighetsgränserna avvika från plangränserna.  
Plankartan är ritad av karttekniker Lena Mattsson.

	Bestuvsdatum Samråd 20161124 PBN
	Instans Granskning ..... PBN Anlagande ..... PBN Laga kraft .....
Till planen hör: Plankarta Planhandling	diarienumr.: 2015-1530
Upprättad i februari 2017	Torsten Livion detaljplanechef
Illustrationer och hänvisningar x Hänvisning, punkten pekar ut bestämmelseområdet.	Eleonore Albanus planarkitekt







# Illustrationsplan detaljplan för Rackarberget



