

Handläggare
Emilia Hammer
018- 727 43 20

Datum
1 november 2017

Darienummer
2017-005412- PL

Till miljö- och hälsoskyddsnämndens
sammanträde den 8 november 2017

Yttrande över detaljplan för Kvarngärdet 64:2

Remiss från plan- och byggnadsnämnden , dnr. 2015-001910 Remisstid: 26 september till 7 november, förlängt till 17 november 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 byggandet av ett vård- och omsorgsboende i fyra våningar med sammanlagt cirka 70 lägenheter.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att planbestämmelser ska införas för att garantera att behövliga bullerdämpande åtgärder genomförs vid fasad och vid uteplats.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att föreslagen dagvattenlösning inte uppfyller målen i kommunens dagvattenprogram om en robust dagvattenhantering som även berikar stadslandskapet. Nämnden saknar även en beskrivning för hur man inom planområdet kompenserar för de ekosystemtjänster som försvinner när man bebygger den gröna ytan.

Ärendet

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggandet av ett vård- och omsorgsboende i fyra våningar med sammanlagt cirka 70 lägenheter. Planen medger även en förlängning av Sportfältsvägen som en del i en framtida kvartersstruktur i närområdet. Förlängningen av Sportfältsvägen innebär att en planlagd, men ej genomförd, gång-, cykel- och mopedväg (GCM-väg) ersätts av en gata som tillåter biltrafik.

Planområdet består i dag av en obebyggd öppen gräsyta mellan Uppsala moské, Idrottens hus och Lötens sportfält.

Inom planarbetet har geotekniska markundersökningar gjorts som inte påvisar några behov av att sanera marken. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte heller medföra någon risk för att luftkvaliteten försämras inom området.

Anna Nilsson
miljödirektör

Bilagor

Bilaga 1: Yttrande över detaljplan för Kvarngärdet 64:2

Bilaga 2: Plankarta

Bilaga 3: Illustration och översiktskarta

Handläggare
Emilia Hammer
018- 727 43 20

Datum
2017-11-08

Diarienummer
2017-005412- PL

Plan- och byggnadsnämnden

Yttrande över detaljplan för Kvarngärdet 64:2

Remiss från plan- och byggnadsnämnden , dnr. 2015-001910 Remisstid: 26 september till 7 november, förlängt till 17 november 2017

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har synpunkter gällande buller, dagvattenhanteringen och hur ekosystemtjänster kan stärkas i detaljplanen.

Buller

Planområdet utsätts för buller från de omgivande vägarna, främst Vattholmavägen och Gamla Uppsalagatan. Men området påverkas även av buller från Ostkustbanan och Lötens sportfält.

I bullerutredningen föreslås tre alternativa utformningar av vårdboendet och vid samtliga alternativ uppgår som mest den dygns ekvivalenta ljudnivån till uppemot 58 dBA. I ett av utformningsalternativen överstiger den ekvivalenta ljudnivån 50 dBA på uteplatsen och utredningen föreslår därför att en lokal skärm på gården ska användas för att klara riktvärdena.

För att klara riktvärdet för verksamhetsbuller under kvällar och helger om 45 dBA ekvivalent ljudnivå föreslår bullerutredningen olika åtgärder i fasaden som vetter mot Lötens sportfält, eftersom riktvärdet överskrids vid ett flertal lägenheter.

Planbeskrivningen anger inga åtgärdsförslag för att dämpa bullret från fotbollsplanen utan menar att ljudnivån bedöms vara acceptabel i detta fall, eftersom Boverkets vägledning inte är framtagen för ljudstörningar som uppkommer från sportaktiviteter eller mänskligt buller.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att planbestämmelser ska införas för att garantera att behövliga bullerdämpande åtgärder genomförs vid fasad och vid uteplats. Eftersom lägenheterna kommer att vara enkelsidiga och de som är riktade mot fotbollsplanen inte kommer att kunna få någon ljuddämpad sida utan att åtgärder genomförs. De boende räknas till en känslig grupp och utan bullerdämpande åtgärder anser nämnden att det inte kan anses vara en god ljudmiljö för de boende.

Även om Boverkets vägledning inte är framtagen för ljudstörningar som uppkommer från sportaktiviteter eller mänskligt buller så finns det rättspraxis som visar att den typen av störning ska bedömas utifrån industribuller riktvärdena. Ett exempel är MÖD 2014 med

målnummer M9761-13. Där matcher på en fotbollsplan var orsak till klagomål och industririktvärdena överskreds. Resultatet av domen blev kraftiga begränsningar i användningen av fotbollsplanen i tid och ingen träning för seniorer.

Nämnden anser att det finns en risk att bullerklagomål från de boende kan resultera i liknande restriktioner för Lötens sportfält, vilket vore olyckligt.

Kombinationen av mycket aktiviteter på sportfältet och aktiviteter med många besökande i moskén kan ge en samlad störningsbild för de boende under stora delar av dygnet som måste tas hänsyn till i planeringen.

Dagvatten

Dagvattenutredningen för området föreslår ett makadammagasin som ska fördröja 20 mm regn per kvadratmeter under 12 timmar. Det har införts en planbestämmelse för att det ska finnas tillgänglig mark för magasinet.

Inom fastigheten finns det ett större instängt område där vatten riskerar att bli stående vid kraftigare regn. För att minimera risker för skador på byggnader vid skyfall anger planbeskrivningen att höjdsättningen är viktig.

Nämnden anser att det är viktigt utifrån planområdets förutsättningar att plankartan höjdsätts för att undvika skador på byggnaden som i framtiden kan leda till fuktproblem och en ohälsosam inomhusmiljö.

Uppsala kommuns dagvattenprogram har fyra övergripande mål, bevara vattenbalansen, skapa en robust dagvattenhantering, ta recipienthänsyn och berika stadslandskapet.

I översiktsplanen 2016 anges att ekosystemtjänster alltid ska utgöra en naturlig utgångspunkt i all planering. I det här fallet bör man kompensera för att grönytor bebyggs och ekosystemtjänsterna som grönytan bidragit med försvinner.

Eftersom de som bor på ett vårdboende utgör en riskgrupp för värmeböljor så bör man på ett tydligare sätt planera utomhusytorna med växtlighet så som växtbäddar och träd i skelettjordar för att säkerställa en svalare miljö som även berikar stadslandskapet och hanterar dagvattnet.

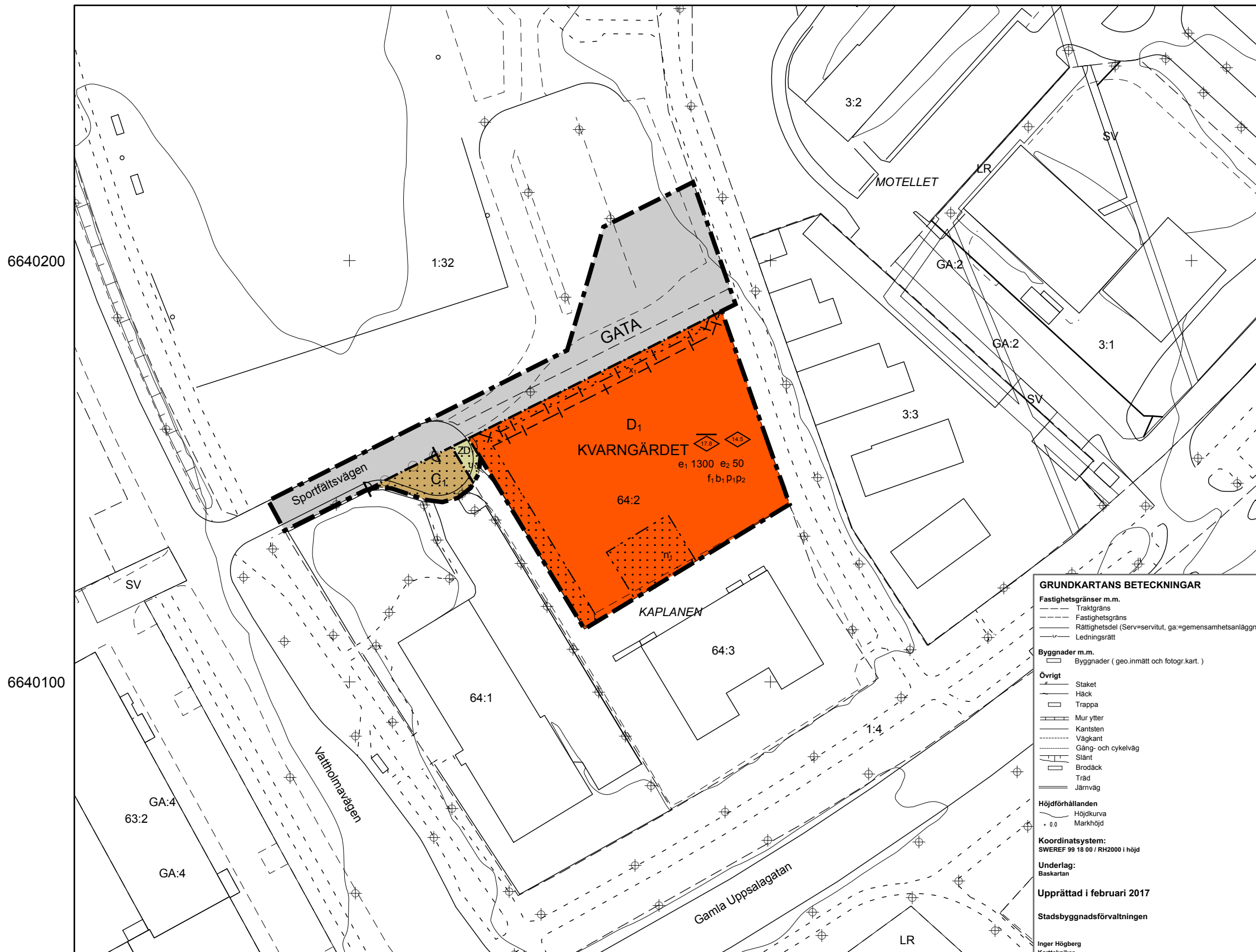
Inom planområdet finns en asfalterad gata som tillåter biltrafik och en parkering som tillhör sportfältet. Nämnden saknar en beskrivning av hur dagvattnet som kommer från gatan och parkeringen kommer att renas och fördröjas.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att föreslagen dagvattenlösning inte uppfyller målen i kommunens dagvattenprogram om en robust dagvattenhantering som även berikar stadslandskapet.

För miljö- och hälsoskyddsnämnden

Bengt Fladvad
ordförande

Anna Nilsson
miljödirektör



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- — — Planområdesgräns
- · - · - Användningsgräns
- - - - - Egenskapsgräns
- + - Administrativ gräns
- + · - + Egenskapsgräns och administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GATA Gata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Kvartersmark

- D₁** Vård- och omsorgsboende, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- ZD₁** Verksamheter, Vård- och omsorgsboende, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- C₁** Moské, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

EGSKAPSBESTÄMMELSER ALLMÄN PLATS KOMMUNAL

Utfart

P Körbar förbindelse får inte anordnas, PBL 4 kap. 9 §

EGSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

n_j Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Utnyttjandegrad

e₁ 1300 Största exploatering för huvudbyggnad är angivet värde i kvadratmeter byggnadsarea, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e₂ 50 Största exploatering för komplementbyggnader är angivet värde i kvadratmeter byggnadsarea, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Höjd på byggnader

h_o Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
h_n Högsta nockhöjd är angivet värde i meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Mark

n₁ Marken ska vara tillgänglig för fördröjning av dagvatten, PBL 4 kap. 10 §

Placering

p₁ Byggnad ska placeras minst 4 meter från fasthetsgräns, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

p₂ Huvudbyggnad ska i huvudsak placeras enligt planbeskrivningens illustrationer, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utförande

b₁ Dagvatten ska fördröjas inom fastigheten, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utformning

f₁ Byggnader ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Kvartersmark, PBL 4 kap. 6 §

x₁ Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik. Kvartersmark, PBL 4 kap. 6 §

Huvudmannaskap

Huvudmannaskap kommunalt för allmän plats, PBL 4 kap. 7 §

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft, PBL 4 kap. 21 §

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

Fasthetsgränser m.m.
 - - - - - Traktgräns
 - · - · - Fasthetsgräns
 - + - Rätthetsdel (Serv=servitut, ga=gemensamhetsanläggning)
 - - - - - Ledningsrätt

Byggnader m.m.
 □ Byggnader (geo.inmätt och fotogr.kart.)

Övrigt
 — Staket
 — Häck
 — Trappa
 — Mur ytter
 — Kantsten
 — Vägkant
 — Gång- och cykelväg
 — Slänt
 — Brodäck
 — Träd
 — Järnväg

Höjdförhållanden
 — Höjdkurva
 · 0.0 Markhöjd

Koordinatsystem:
 SWEREF 99 18 00 / RH2000 i höjd

Underlag:
 Baskartan

Upprättad i februari 2017
 Stadsbyggnadsförvaltningen

Inger Högberg
 Karttekniker

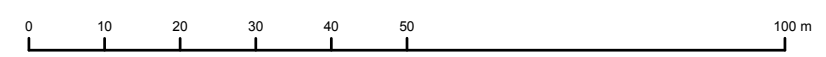
6640200

6640100

129700

129800

129900



SKALA 1:1 000 (A3)

	Samråd	Beslutsdatum	Instans
	<p>Detaljplan för Kvarngärdet 64:2</p> <p>Upprättad: 2017-09-22</p>	<p>Samråd: 2017-06-01 PBN</p> <p>Granskning:</p> <p>Antagande:</p> <p>Laga kraft:</p>	
<p>Torsten Livion Detaljplanechef</p>		<p>Kajsa Reslegård Planarkitekt</p>	
		<p>Till planen hör:</p> <p>Plankarta</p> <p>Planhandling</p>	
		<p>diarienumr.: 2015-1910</p>	

Illustration och översiktskarta



Illustration över möjlig bebyggelse sedd från Lötens sportfält.

