

Handläggare
Olof Öhlund
018- 727 43 42

Datum
2019-03-27

Diarienummer
2018-004906- PL

Till miljö- och hälsoskyddsnämndens
sammanträde den 23 april 2019

Yttrande över detaljplan för kvarteret Seminariet, samråd

Remiss från plan- och byggnadsnämnden , dnr. PBN 2017-002441. Svarstid till 6 maj.

Förslag till beslut:

Miljö- och hälsoskyddsnämnden föreslås besluta

att överlämna yttrande daterat den 23 april 2019 till plan- och byggnadsnämnden.

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att säkerställa en stor allmän park och att möjliggöra cirka 110 lägenheter med lokaler i bottenvåningen. Planen avsätter yta för skolgård som skolan idag saknar. Bullernivåerna inom planområdet är höga, trafiken på Fyrisvallsgatan och järnvägen genererar mycket buller. Bullerskyddsåtgärder för tillkommande hus föreslås. En dagvattenutredning föreslår lösningar för att fördröja och rena dagvattnet inom planområdet. På delar av planområdet har en gammal deponi tidigare legat. En utförligare markundersökning behöver därför göras.

Ärendet

Planområdet ligger i västra delen av Uppsala cirka 1,5 km från Stora torget. Området avgränsas av järnvägen i söder, Prästgatan i väster och Fyrisvallsgatan/Ringgatan i öster.

Detaljplanens syfte är att säkerställa en stor allmän park och att möjliggöra cirka 110 lägenheter med lokaler i bottenvåningen. Mot Fyrisvallsgatan tillåts byggnaderna bli maximalt 5 våningar höga exklusive en vindsvåning. Mot Prästgatan planeras en träbyggnad i 3 våningar exklusive en vindsvåning. Centralt i seminarieparken planläggs för ny byggnad för café. Planen avsätter yta för skolgård som skolan idag saknar. Inriktningen är också att kulturhistoriskt värdefulla byggnader ska skyddas.

Ett större underjordiskt garage planeras under de tillkommande byggnaderna.

Enligt översiktsplanen ligger detaljplaneområdet i anslutning till ett utpekat stadsstråk (Fyrisvallsgatan). Innebörden av ett stadstråk är att de ska länka samman staden med prioritering av stomlinjer för kollektivtrafik och att det är hög koncentration av bebyggelse. Planområdet ingår i strukturprogram för Librobäck-Börjetull-Fyrishov. Programmet anger att planområdet ska användas för bostäder, förskola och kvarterspark.

Den detaljplan som idag gäller för planområdet är *Stadsplan för del av Seminarieområdet* fastställd 1958.

Kommunfullmäktige beslutade 2012 att anta en detaljplan med samma avgränsning som denna detaljplan. Detaljplanen innefattade bostäder, förskola och en mindre park. Efter överklagande upphävdes beslutet av mark- och miljödomstolen. Skälen till att detaljplanen upphävdes var att riksintresset för kulturmiljövärden skulle skadas påtagligt samt att den bedömdes strida mot kommunens dåvarande översiktsplan. Planförslaget som upphävdes innefattade byggnader längs hela Fyrisvallsgatan och Ringgatan och ianspråk tog mycket mer av kvarterets grönytor än vad det aktuella planförslaget gör.

Grundvatten

Planområdet ligger inom yttre zon för vattenskyddsområdet Uppsala- och Vattholmaåsarna. För denna zon gäller bland annat att markarbeten inte får ske djupare än till 1 meter över högsta grundvattenyta. För avsteg från vattenskyddsföreskrifterna ska dispens sökas hos Länsstyrelsen i Uppsala län.

Planområdet ligger inom måttlig känslighet enligt det kartmaterial som tagits fram för riskanalysen av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram inom detaljplanearbetet. Denna föreslår att takvattnet från de nya bostadshusen leds ner till upphöjda växtbäddar längs fasaderna och att dagvattnet från gatustråk leds ner i skelettjordar där träd planteras. Infiltrationsmöjligheten i jorden bedöms vara mycket låg vilket innebär att föreslagna dagvattenlösningar måste förses med dräneringslösningar för att säkerställa tömning. Rent dagvatten bör även där det är möjligt infiltrera för att upprätthålla en god vattenbalans och motverka sättningar.

För det minsta kvarteret föreslås takytan förses med gröna sedumtak som har kapacitet att fördröja minst 10 mm nederbörd.

Markföroreningar

En miljöteknisk markundersökning togs fram 2008 i samband med tidigare planarbete (Luthagen 13:1, Kv. Seminariet, inledande PM Geoteknik samt Miljöteknisk markundersökning, Bjerking) och en kompletterande markundersökning togs fram av Bjerking 2013. Utredningarna visar att föroreningsnivåerna är låga och kraven för känslig markanvändning uppnås. Detta innebär att markkvaliteten inte begränsar val av markanvändning och att marken kan användas för bostäder, skola och park som föreslagits.

I utredning framtagen 2008 konstateras att marken inom undersökningsområdet innehåller normala till höga radonhalter. Utredningen bedömer täthet mot mark, d.v.s. tätta genomföringar vara en tillräcklig åtgärd ur radonsynpunkt.

Markundersökningarna visar på förekomst av sulfidlera inom planområdet. Hantering och deponering av sulfidlera kan medföra en ph-sänkning i marken vilket kan leda till att tungmetaller i marken lakas ut och andra negativa konsekvenser för miljön.

Buller

En bullerutredning har tagits fram som bedömer att omgivningsbullret är hanterbart med genomtänkta planlösningar i de nya byggnaderna. Bullernivåerna på delar av planområdet är höga, framförallt genererar trafiken på Fyrisvallsgatan och Dalabanan mycket buller. De ekvivalenta bullernivåerna mot Fyrisvallsgatan ligger mellan 61–64 dBA. För dessa bullernivåer krävs enligt trafikbullerförordningen att minst hälften av bostadsrummen i en bostad är vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå och maximala ljudnivån 70 dBA inte överskrids. Fem stycken hörnlägenheter föreslås få bullerskyddsåtgärder på balkong. Om lägenheterna är under 35 kvm tillåts de ekvivalenta bullernivåerna att vara upp till 65 dBA utan krav på någon ljuddämpad sida.

Luft

Luftkvaliteten i området är god och miljömål och miljökvalitetsnormer kan uppnås.

Skol- och förskolegårdar

Förskolegården är idag ca 1000 kvm vilket motsvarar mindre än 10 kvm per elev. Grundskolan saknar skolgård. Eleverna använder dock det grönområde som finns inom kvarteret även om det inte tillhör skolan.

Planläggningen innebär att grundskolans friytor ökar från väldigt begränsade ytor till ca 3 500 kvm. Detta är en klar förbättring men ändå inte tillräckligt för att uppnå kommunens mål som finns för nya skolgårdar. En avvägning har dock gjorts mot intresset av att grönytorna i kvarteret ska bli en stor allmän och sammanhållen park.

Även förskolegården är underdimensionerad sett till antalet barn. I detta läge finns ingen ytterligare mark som kan planläggas för skola eftersom ytan avgränsas av gatan. För att förbättra situationen för dessa barn krävs istället att fastighetsägaren gör förändringar inom fastigheten. Exempelvis kan en yta som idag används för parkering göras om till förskolegård.

I Uppsala kommuns lokalprogram för utemiljö för grundskola och förskola som har tagits fram gemensamt av Stadsbyggnadsförvaltningen och Utbildningsförvaltningen finns riktlinjer för friytornas storlek. Förvaltningen anser att dessa bör följas.

Anna Nilsson
miljödirektör

Bilagor

Bilaga 1: Yttrande över detaljplan kvarteret Seminariet, samråd

Handläggare
Olof Öhlund
018- 727 43 42

Datum
2019-04-23

Diarienummer
2018-004906- PL

Plan- och byggnadsnämnden

Yttrande över detaljplan för kvarteret Seminarieret, samråd

Remiss från plan- och byggnadsnämnden , dnr. PBN 2017-002441. Svarstid till 6 maj.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden vill framföra följande synpunkter:

Nämnden delar länsstyrelsens bedömning av att detaljplanen medför betydande miljöpåverkan.

Markföroreningar

Fastigheten ligger delvis på en gammal deponi. I de massor som används för att fylla deponin kan föroreningsgraden variera mycket. Därför behöver en utförligare markundersökning som inkluderar PFAS göras. Problematiken med sulfiterans försurande egenskaper måste också tas hänsyn till i det fortsatta planarbetet.

Om misstänkt markförorening (lukt, färg eller avvikande material) påträffas vid markarbeten ska detta anmälas till miljöförvaltningen.

Ljudmiljö

Nämnden anser att när en miljö som seminarieparken ska bebyggas och utvecklas ska siktet inte bara ska vara att uppfylla miniminivån i lagstiftningen utan målet måste vara att skapa ett bostads- och parkområde med en ljudmiljö som håller en hög och långsiktig kvalitet. Bullerutredningen fokuserar nu enbart på hur gränsvärden ska uppfyllas på tillkommande bostäder. Ett bredare grepp hur en god ljudmiljö kan skapas i området behövs och utredningen behöver även kompletteras med hur ljudmiljön på skol- och förskolegården ser ut för vilket riktvärden också finns. Då parkområdet är en uttalad del av barnens utemiljö är det motiverat att man strävar mot lägre ljudnivåer även där. Eventuell bullerskyddsåtgärd mot järnvägen behöver utredas.

Skol- och förskolegårdar

Enligt Uppsala kommuns lokalprogram för utemiljö för förskola och grundskola bör förskole- och skolgårdar ha en viss storlek. Målet är att en förskolegård ska uppfylla 40 kvadratmeter per barn och en skolgård 30 kvadratmeter per barn. 20 kvadratmeter per barn är satt som ett minimimått. Nämnden anser att dessa riktlinjer ska följas och gårdsytor planeras så att riktlinjerna uppfylls.

Då bostäder planeras tätt intill fotbollsplan och skolgård finns stor risk för att de boende upplever störningar från fotbollsplanen. Eventuella strålkastare bör riktas från husen. Miljö- och hälsoskyddsnämnden tar regelbundet emot klagomål från närboende till fotbollsplaner, basketplaner mm. som blir störda när de används på kvällar och nätter. Fotbollsplanen bör därför inte kunna användas sent på kvällar för att undvika störning.

Grundvatten

Planområdet ligger inom yttre vattenskyddsområde. Detta innebär att Länsstyrelsens skyddsföreskrifter måste beaktas vid markarbeten. Dispens krävs för markarbeten som är djupare än en meter över högsta grundvattennivå.

För miljö- och hälsoskyddsnämnden

Klara Ellström
ordförande

Susanna Nordström
nämndsekreterare

