



Uppsala kommun
SBF.planadministrator@uppsala.se

Samråd om detaljplan för del av kvarteren Blåsenhus och Trädgårdsmästaren, Uppsala kommun, Uppsala län

Kommunens ärendenummer: SBK-2021/017

Redogörelse för ärendet

Kommunen har översänt rubricerat detaljplaneförslag för samråd enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen utförs med standardförfarande.

Ett samråd om undersökning av betydande miljöpåverkan har hållits och länsstyrelsen har i yttrande daterat den 20 oktober 2023 (402-7670-2023) framfört synpunkter i ärendet. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att planen inte medför betydande miljöpåverkan.

Syftet med planförslaget

Syftet med detaljplanen är dels att möjliggöra bostadsanvändning för del av fastigheten Kåbo 5:1 utöver de redan gällande bestämmelserna om undervisnings-, kontors- och centrumändamål, dels att möjliggöra en inbyggd vinterträdgård på taket av Skandionkliniken på fastigheten Kåbo 5:9.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Markanvändningen överensstämmer med översiktsplanens intentioner för området.

Frågor som bevakas av länsstyrelsen enligt 11 kap 10 § PBL

Riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap. 6 § MB

Länsstyrelsen bedömer att det föreslagna planförslaget bör samspela med befintliga omgivande byggnader. Vidare bedömer länsstyrelsen att risken för påtaglig skada är liten med de planbestämmelser som föreslås.

Miljökvalitetsnormer (MKN)

Ytvatten

Enligt dagvattenutredningen föreslås olika tillvägagångssätt för att både fördröja och rena dagvatten från planområdet. Det föreslås till exempel att man eventuellt kan avvattna området till närliggande dagvattendammar, men det finns en osäkerhet om de är dimensionerade för att även ta emot dagvatten från planområdet. Det föreslås även dagvattenåtgärder omfattande skelettjordar och regnväxtbäddar, där dessa åtgärder är det som presenterad föroreningsberäkningen bygger på. Enligt de föroreningsberäkningar som presenteras förbättras reningen från området med föreslagna åtgärder.

För att följa miljökvalitetsnormer (MKN) får en detaljplan inte ge upphov till en förändring som innebär att vattenmiljön försämras på ett sätt som äventyrar möjligheten att uppnå den status som vattnet ska ha enligt en miljökvalitetsnorm. En försämring bedöms inte vara tillåtlig om den bidrar till att status sänks, om den äventyrar en norm eller om ytterligare försämring förekommer för en kvalitetsfaktor med lägst status.

Frågan om hur MKN ska följas vid planläggning i ett enskilt fall behöver bedömas utifrån påverkan på recipienten. Därför behöver ett helhetsperspektiv tas över de åtgärder som behöver vidtas inom vattenförekomstens avrinningsområde. Kraven som ställs i det enskilda beslutet behöver sättas i ett större sammanhang och anpassas till förhållanden i och omkring den specifika vattenförekomsten. För att kunna hantera frågor som rör MKN behöver kommunen arbeta strategiskt med vattenplanering.

[Underlag för att följa MKN - PBL kunskapsbanken – Boverket](#)

Beaktat detaljplanens begränsade storlek i förhållande till vattenförekomstens yta anser länsstyrelsen att det är tillräckligt att redovisa om ämnen i lägsta klass som förekommer i dagvatten ökar eller minskar efter exploateringen. Dagvattenutredningen saknar en bedömning av följande ämnen i lägsta klass: PFAS. För att miljö kvalitetsnormerna ska anses följas vid planläggning är det viktigt att tillräckliga åtgärder vidtas för att ämnen som redan är i lägsta klass inte ökar i recipienten.

Länsstyrelsen är dock medveten om att det inte är möjligt att genomföra beräkningar för alla ämnen med de metoder som finns tillgängliga i dagsläget. För vissa ämnen är beräkningarna även förknippade med särskilt stora osäkerheter. För ämnen som det inte går att göra beräkningar för kräver inte länsstyrelsen att kommunen ska genomföra beräkningar. Om det är så att ämnena har uteslutits av denna anledning anser länsstyrelsen att planbeskrivning ska innehålla en motivering och beskrivning av de tekniska begränsningarna och osäkerheterna för detta ämne.

Grundvatten

Geologin har inte undersökts inom planområdet utan utgår ifrån tidigare undersökningar. Detta innebär att kommunen i detalj inte vet hur känsligt området är. Kommunen gör en konservativ bedömning att området har en högsta känslighetsklass. Även riskutvärderingen visar att det vid grundläggningen av tillkommande bebyggelse inom planområdet bör beaktas att bevara det skyddande lerlagret. Jordarterna inom närområdet, ej inom planområdet då det inte undersökts, utgörs dels av fyllnadsmaterial ner till 0,4 – 2,4 meter under markytan, dels av lera (kohesionsjorden) som ner till ca 2,0 – 3,0 meter djup har torrskorpekaraktär. Den totala lermäktigheten uppgår till mellan 7 – 11 meter.

Länsstyrelsen anser att möjliggörande av garage kan vara en bättre lösning än parkering på markplan, om tillräckligt mäktiga lerlager finns kvar på platsen, vilket det finns indikationer på. Detta då det i ett parkeringsgarage är möjligt att utföra skyddsåtgärder som minskar risken för påverkan på grundvattnet.

Vad gäller dagvatten beskrivs att hårdgjorda ytor ska avledas till täta ledningsnät, vilket bör utredas ytterligare eftersom det inte fastställts vilken skyddsnivå som krävs. Det krävs vidare utredning om det är möjligt att infiltrera, vilket är avhängigt lerans mäktighet inom planområdet. Det finns även ett behov av att kommunen utreder konsekvenserna av ökad andel hårdgjorda ytor.

Det mesta dagvattnet som uppstår inom området tycks ledas till Fyrisån. Om planområdet bebyggs i enlighet med planförslaget kommer ytterligare dagvatten, som i dagsläget infiltreras i marken, att belasta Fyrisån. Oavsett områdets känslighet för grundvattnet bedöms området kunna ha en tillrinning mot områden som är extremt känsliga. Kommunen har därför valt att följa Uppsala Vattens (UVA) riktlinjer där dagvatten ska renas och avledas från området. I dagvattenutredningen framgår att dagvattenhanteringen enligt kommunens Dagvattenhandbok ska utgå från fyra mål där bl.a. ett av målen är att bevara vattenbalansen.

Länsstyrelsen noterar att det inom området redan finns fördröjningsmagasin och en dagvattendamm som inte utretts i planförslaget. Länsstyrelsen bedömer att det vidare bör utredas om det finns möjlighet att utnyttja befintliga anläggningar inom området, särskilt dagvattendammen. Därtill bör kommunen utreda möjligheten att inte försämra grundvattenbildningen inom området med tanke på behovet av grundvatten och kommande exploateringar – inte minst behovet av grundvatten i och med sydöstra staden.

Kommunen beskriver att MKN om kvantitativ status inte förväntas att kunna nås till 2027. Mot bakgrund av det bör lokalt omhändertagande och lokal rening av dagvatten med eventuell möjlighet till återinfiltrering utredas ytterligare.

Slutligen anser länsstyrelsen det vara positivt att en bestämmelse om att släckvatten ska uppsamlas och avledas i täta system finns i planförslaget.

Hälsa och säkerhet

Markföroreningar

En miljöteknisk historisk rapport har tagits fram för planområdet. Här ingår en presentation av vilka verksamheter som funnits på platsen, vilken provtagning som hittills har gjorts samt resultaten av provtagningarna. Det framgår att det finns varierad kunskap om föroreningssituationen inom planområdet då provtagning inte har utförts inom vissa delar av planområdet som man tänker kan vara potentiellt förorenade. Kompletterande provtagning behöver göras för att säkerställa att det inte föreligger föroreningar inom området. Länsstyrelsen hänvisar till att de kompletterande undersökningarna som rekommenderas av Bjerking bör utföras.

Buller

I bullerutredningen är det inte tydligt vilka värden som gäller fasad och vilka värden som gäller ljudnivå utomhus vid uteplats i anslutning till bostad. Såsom länsstyrelsen får förstå det omfattas ljudnivåer vid fasad även ljudnivåer vid tilltänkt uteplats i de fall balkonger är aktuella. I underlagen presenteras möjligheten att ha balkonger som uteplats men även möjligheten att ha uteplatser på innergårdar.

Enligt bullerutredningen överskrids bullerriktvärdet om 50 dBA, vilket är riktvärdet som ska innehas för uteplatser, längsmed sidan som vetter mot von Kraemers allé. Här föreslås eventuella byggtekniska lösningar för att klara riktvärdet. Även maximala ljudnivån om 70 dBA överskrids på von Kraemers allé och Fångvallsgatan, dock inte mer än 10 dBA fem gånger per timme mellan 06:00-22:00, vilket uppfyller kraven enligt gällande förordning.

Vid val av åtgärder för att begränsa bullerstörningar ser länsstyrelsen att utgångspunkten ska vara att åtgärda buller vid källan. Detta kan vara genom alternativa utformningar av planerade byggnader, att öka avståndet till bullerkällan, vidta åtgärder i trafikmiljön osv. Enligt bullerutredningen föreslås byggtekniska lösningar för att klara riktvärden vid uteplats utan en motivering till vilka andra möjligheter som finns att hantera bullersituationen. Ser man att åtgärderna inte är tillräckliga eller ekonomiskt rimliga kan man se över lösningar såsom byggtekniska lösningar. Utifrån den bullersituation och utformning av byggnader som presenteras förespråkar länsstyrelsen exempelvis uteplats vid en innergård, där en god miljö säkerställs utan behovet av byggtekniska lösningar. I planbeskrivningen anser kommunen att detta kan vara den bättre lösningen, även sett till att maximala ljudnivån från helikopter överskrids vid en del punkter. Ska byggtekniska lösningar väljas behöver det visas att riktvärdena klaras.

Översvämningsrisk

Länsstyrelsen anser att yta för dagvattenhantering bör regleras i det nordvästra planområdet, då det är en förutsättning för att inte riskera en ökad översvämningsrisk nedströms planområdet. Kommunen bör överväga att införa planbestämmelser för att säkerställa att åtgärder genomförs med syfte att omhänderta vatten vid ett skyfall. Alternativt bör detta säkerställas genom exploateringsavtal.

Övriga rådgivande synpunkter

Naturvård och artskydd

Av planbeskrivningen framgår att i västra delen av delområde 1 finns en grupp med uppvuxna lönnar och almar. Träden eller vilken metod och underlag som använts för att bedöma områdets naturvärden är inte beskrivet i planhandlingarna.

Vidare anges att vid planens genomförande kan dessa träd komma att tas ned, något som kan ske redan idag med gällande detaljplan och dess byggrätt.

Miljöbalkens bestämmelser gäller parallellt med plan- och bygglagen. Enligt 12 kap. 6 § miljöbalken ska åtgärder som riskerar att väsentligt ändra en naturmiljö, och som inte omfattas av tillstånds- eller anmälningsplikt enligt andra bestämmelser enligt miljöbalken, anmälas för samråd till tillsynsmyndigheten som i föreliggande fall är länsstyrelsen. Genom samrådsbestämmelserna beaktas hänsynsreglerna i 2 kap. miljöbalken, bland annat genom att länsstyrelsen kan förelägga om att vidta de åtgärder som behövs för att begränsa eller motverka skada på naturmiljön.

Avverkning av skyddsvärda träd, liksom exploatering av objekt med förekomst av rödlistade eller fridlysta arter, kan vara en sådan åtgärd.

När en naturmiljö väsentligen förändras till följd av att en detaljplan upprättas anser länsstyrelsen att det är lämpligt att det i planhandlingarna beskrivs hur hänsynsreglerna i miljöbalken beaktas. Samrådsskyldigheten enligt 12 kap. 6 § miljöbalken kan då anses vara uppfylld. Detta förutsätter dock att underlaget är tillräckligt. När planprocessen ersätter samråd enligt 12 kap. 6 § kan det därför krävas mer långtgående redovisningar i planhandlingarna av hur naturmiljön beaktas, jämfört med de planer som inte innebär risk för en väsentlig ändring av naturmiljön.

Jätteträd, mycket gamla träd och grova hålträd bör enligt åtgärdsprogrammet för särskilt skyddsvärda träd betraktas som omistliga. Grova, gamla eller ihåliga träd har en mycket stor betydelse för den biologiska mångfalden och tar lång tid att ersätta. Förekomsten av sådana träd är i många fall avgörande för många hotade arters överlevnad. Generellt gäller att ju äldre och grövre ett träd blir desto fler arter kan det utgöra livsmiljö för. Med tiden får ett träd en mängd olika miljöer, till exempel grov bark, solexponerad

ved och håligheter som utgör grunden för trädens stora biologiska mångfald. Den nationella rödlistan är en bedömning över arters risk att dö ut. Exempel på rödlistade trädarter är skogsalm, klassad som akut hotad (CR).

Träd kan utgöra livsmiljö för fridlysta arter såsom fåglar och fladdermöss där samtliga arter är fridlysta enligt 4 och 4a §§ artskyddsförordningen. Kommunen bedömer att det inte finns behov av att genomföra en fågelinventering till följd av att det endast finns enstaka fynd inrapporterade i artportalen. Länsstyrelsen anser att denna bedömning ska göras baserat på den naturmiljö som finns inom området och inte på vilka tidigare fynd som finns i artportalen. Även om ingen särskild fågelinventering görs kan anpassningar behöva göras för att undvika störning.

Länsstyrelsen anser att kommunen ska redogöra tydligare för den trädmiljö som finns inom planområdet, om det finns särskilt skyddsvärda träd och om träden utgör livsmiljö för fridlysta arter samt konsekvenser och skyddsåtgärder.

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom Uppsala- och Vattholmaåsarna vattenskyddsområde som har beslutats av länsstyrelsen år 1989. Detta innebär att länsstyrelsen är tillsynsmyndighet för vattenskyddsområdet och kan i vissa fall bevilja tillstånd eller dispens från skyddsföreskrifter om särskilda skäl finns.

Föreskrifterna syftar till att förhindra en markanvändning som kan medföra risk för förorening av vattentäkten. Det bör av planhandlingarna framgå om tillstånd, dispens eller anmälan för åtgärder i enlighet med föreskrifterna krävs för att detaljplanen ska vara genomförbar.

Länsstyrelsen vill understryka vikten av att kommunen redan under planprocessen informerar exploatören/-erna om att det finns begränsningar enligt föreskrifterna om vad som får utföras inom vattenskyddsområde. Det finns annars en risk för att länsstyrelsen i samband med tillstånds- eller dispensprövning ställer krav som inte är genomförbara eller på annat sätt kan hindra eller förändra redan framtagna planer.

Länsstyrelsen vill även uppmärksamma att det förekommer att olja används i tryckluft för sänkhammare vid borrning av pålar, vilket är dispenspliktigt enligt 3 § i skyddsföreskrifterna. Om det redan på

tidigt stadiet i detaljplaneringen är möjligt att styra ifrån användande av den typ av pålning som kan medföra förorening ner till grundvattnet ska det göras, då det inte är säkert att dispens kommer att kunna ges.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av planhandläggare Samu Manselius med planhandläggare Ida Larsson som föredragande. I den slutliga handläggningen har också miljöskyddshandläggare Sylvia Fernandez, bebyggelseantikvarie Henrik Gartz, enhetschef för vatten- och naturtillsyn Ulrika Gunnesby, vattenskyddshandläggare Jan Eckhäll och klimatanpassningssamordnare Robin Hedenqvist medverkat.

Så här hanterar länsstyrelsen personuppgifter

Information om hur länsstyrelsen hanterar dessa finns på www.lansstyrelsen.se/dataskydd.

Sändlista

Trafikverket
trafikverket@trafikverket.se