

Handläggare
Ena Bahtic
018-727 43 86

Datum
2021-02-05
rev 2021-02-18
Rev MHN AU 2020-02-23

Diarienummer
2019- 8083 PL

Till miljö- och hälsoskydds nämndens
sammanträde den 3 mars 2021

Yttrande över detaljplan för kv Siv, samråd

Remiss från plan- och byggnadsnämnden, dnr. PBN 2019–001087. Remisstid: 22 januari till 5 mars månad 2021. Miljö- och hälsoskydds nämnden har begärt förlängd svarstid till 10 mars 2021.

Förslag till beslut:

Miljö- och hälsoskydds nämnden föreslås besluta

att överlämna yttrande daterat den 3 mars 2021 till plan- och byggnadsnämnden.

Sammanfattning

Planområdet omfattar den privata fastigheten Fålhagen 3:1 och delar av den kommunala fastigheten Fålhagen 1:32. Detaljplanens syfte är att möjliggöra en ny kontors- och hotellbyggnad med handel i bottenvåningen. Planläggningen syftar även till att säkerställa att byggnaden utformas med en hög arkitektonisk kvalitet eftersom den ligger i ett centralt läge och syns tydligt från foajévåningen i Uppsala konsert och kongress. Syftet är även att säkerställa en viktig gång- och cykelväg utmed järnvägen.

Ärendet

Området avgränsas av järnvägen, Vaksalagatan, Storgatan och kvarteret Eldaren, söder om Roslagsgatan. Planområdet ligger centralt i Uppsala, cirka 300 meter från Resecentrum. Detaljplanen möjliggör en ny kontors- och hotellbyggnad med handel i bottenvåningen. Ett genomförande av planen innebär därmed att all befintlig bebyggelse på fastigheten kommer att rivas. Den planerade byggnaden tar upp hela kvarteret och kommer att innehålla totalt cirka 35 000 kvm. En viktig del av planen är även att säkerställa en allmän gång- och cykelväg utmed järnvägen. Roslagsgatan planläggs som gata och via den nås det underjordiska garaget, lastintag och övrig angöring med bil.

I översiktsplanen för Uppsala 2016 är planområdet en del av innerstaden och omfattas av innerstadsstrategin.

Grundvatten

Planområdet ligger inom vattenskyddsområdet Uppsala- och Vattholmaåsarnas yttre zon. För denna zon gäller 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. Det gäller för pålning, schaktning och spontning.

Planområdet berörs av kommunfullmäktiges beslut om ”Riktlinje för markanvändning inom Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt”. Riktlinjen syftar till att få en mer hållbar markanvändning för att skydda grundvattenförekomster. Utredningen ”Riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt” visar att planområdet ligger inom ett område med låg känslighet för negativ påverkan på grundvattnet, i en skala mellan låg, måttlig, hög och extrem känslighet

Dagvatten

Dagvattnet från planområdet avvattnas till ytvattenförekomsten Fyrisån som omfattas av miljö kvalitetsnormer. Den ekologiska statusen för Fyrisån har klassificerats till måttlig status och den kemiska statusen i ytvattenförekomsten uppnår ”ej god status”. Utgångspunkten för dagvattenhanteringen är att den ska förbättra vattenkvaliteten i Fyrisån.

En dagvattenutredning har tagits fram för att föreslå dagvattenhantering för områdets utbyggnad. Utredningen visar på möjliga åtgärder för att rena och fördröja dagvatten på allmän plats och kvarterersmark. Dagvattenanläggningen inom kvarterersmarken ska utformas så att 20 mm regn, räknat över hela ytan, kan renas och avtappas under minst 12 timmar innan vidare avledning till Uppsala Vattens dagvattenledning. Vid större regn behöver vatten kunna avledas till platser där en tillfällig ansamling kan tillåtas.

Utredningen föreslår att dagvattnet renas och fördröjs genom en kombination av sedumtak, krossmagasin och dagvattenkassetter. Dagvattnet från de ytor som inte anläggs som sedumtak avvattnas mot dagvattenkassetter och leds sedan vidare till ett krossmagasin.

Dagvattenkassetterna och krossmagasinen förläggs under gång- och cykelvägen intill järnvägen.

Klimatanpassning

Kvarteret ligger inom högsta beräknade flöde samt delvis inom 200-årsflödet för Fyrisån. Översvämningskarteringen är framtagen av MSB, Myndigheten för samhällsskydd och beredskap. Vid ett 200-årsflöde kan vattnet komma att stiga vid Vaksalagatan och det beräknade flöde ligger på en nivå cirka +6,2 meter över nollplanet.

MSB har gjort en översvämningskartering för kraftiga regn, skyfall. Vaksalagatan ligger lågt där den går i tunnel under järnvägen och är känslig för översvämning. Vid ett kraftigt regn med återkomsttid på 100 år kommer tunneln att vattenfyllas på en nivå +6,0 meter över nollplanet. För att undvika skador i byggnaden bör entréer placeras på en lägsta nivå om +6,2 meter. Om en lägre nivå ändå önskas ska entréerna inte leda till funktioner som är särskilt känsliga för översvämning, såsom elanläggningar och undercentraler.

Det finns en instängd lågpunkt i Roslagsgatan. Vid kraftiga regn kan lågpunkten innebära en översvämningrisk för Roslagsgatan, som i sin tur kan skada närliggande byggnader i kvarteren Siv och Eldaren. Lågpunkten är som lägst +6,5 meter över nollplanet och kan fyllas upp till högst +7,1 meter vid ett skyfall. I samband med exploateringen är det möjligt att ta bort den instängda lågpunkten i Roslagsgatan. En sekundär avrinningsväg kan då anordnas så att vattnet rinner från Roslagsgatan via gång- och cykelvägen och vidare ner till Vaksalagatan. En ändring av gatans höjdsättning kommer att studeras vidare i nästa skede av planprocessen.

Markföroreningar

Inom kvarteret Siv har det historiskt sett funnits olika verksamheter som kan ha orsakat föroreningar. I databasen över potentiellt förorenade områden finns uppgifter om att det ska ha funnits färghandel, verkstadsindustri och ytbehandling, garveri tryckeri samt någon form av desinfektionshantering. En kemtvättsverksamhet i form av en tillfällig byggnad ska även ha funnits vid Vaksala torg intill planområdet. Den miljötekniska undersökningen som har utförts påvisar dock inga föroreningar som överskrider riktvärdet för känslig markanvändning. Om nya föroreningar upptäcks eller misstänks ska miljöförvaltningen informeras omgående.

Buller

Planområdet är utsatt för trafikbuller från både väg- och tågtrafik men det finns inga krav om högsta ljudnivåer utomhus för kontor och hotell. Det finns dock krav i Boverkets byggregler, BBR, på högsta tillåtna ljudnivå inomhus för kontor. Det kommer att följas upp i bygglov och vid tekniskt samråd. För att klara ljudkraven kan det behövas en ljuddämpande yttervägg och särskilda krav på fönster.

Vibrationer

Närheten till järnvägen kan innebära vibrationer i närliggande byggnader som kan vara störande för de som vistas där. Vibrationerna bör inte överstiga en vibrationshastighet på högst 0,4 mm/s enligt riktvärden i Svensk standard. Riktvärdet gäller bostäder men kan tillämpas även på arbetsplatser. För att undvika störningar kan särskilda vibrationsdämpande åtgärder behövas vid grundläggning. Det har tidigare gjorts en mätning av vibrationshastigheten i befintlig byggnad vilken nu är kompletterad med ett utlåtande beträffande nybyggnad. Mätningen har gjorts vid flera olika passerande tåg men omfattar inte något godståg, vilket gör att den kan behöva kompletteras inför projektering. Mätningen visade på ett högsta värde av 0,033 mm/s vilket med stor marginal understiger riktvärdet.

Luft

Delar av Uppsalas innerstad berörs av dålig luftkvalitet till följd av fordonstrafiken och att föroreningar inte vädras ut i en tät stadsmiljö. Vid planläggning behöver man säkerställa att miljökvalitetsnormerna för luft inte överskrids. Enligt den gjorda luftkvalitetsutredningen klarar utbyggnaden av kvarteret Siv lagstadgade miljökvalitetsnormer för PM10 och NO2. Utbyggnaden innebär dock att luftföroreningshalterna ökar marginellt längs Storgatan.

En jämförelse har även gjorts med miljökvalitetsmålet Frisk luft. Miljökvalitetsmålet har beslutats av riksdagen och definierar luftföroreningshalter för PM10 och NO2 som är strängare än motsvarande normvärden. Utredningen visar att de långsiktiga

miljökvalitetsmålen för PM10 och NO2 inte kommer att uppnås längs Vaksalagatan och Storgatan. Kommunen har ett åtgärdsprogram för att förbättra luftkvaliteten och minska halterna av luftföroreningar. I programmet ingår ett flertal åtgärder såsom dammbindning, dubbdäcksförbud, hastighetssänkning, miljöklassning av bussar, ökad satsning på cykel, parkeringsöversyn med mera.

Solljus

En solstudie har genomförts som visar hur den nya bebyggelsen påverkar omgivningen. Solstudien finns även som ett separat dokument. Nybyggnaden i kvarteret Siv påverkar framförallt torget vid Uppsala konsert och kongress men det är endast en marginell skillnad från dagens situation.

Teknisk försörjning

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. För att klara den ökade elförbrukningen i kvarteret Siv behöver den befintliga transformatorstationen i planområdet byggas ut. Detaljplanen ger viss möjlighet att bygga ut stationen. Det finns möjlighet att ansluta till fjärrvärmenätet, telenät och bredband.

För avfallshantering gäller generellt att marken ska vara hårdgjord och att det maximala dragavståndet inte bör överstiga 10 meter från hämtningsfordonets uppställningsplats. Avfallshanteringen ska ske via Roslagsgatan där avfallsbilen kan stanna i körbanan och sedan köra fram och vända på en rymlig vändplan.

Anna Nilsson
miljödirektör

Bilagor

Bilaga 1: Yttrande över detaljplan för kv Siv, samråd

Handläggare
Ena Bahtic
018-727 43 86

Datum
2021-02-05

Darienummer
2019-8083-PL

Plan- och byggnadsnämnden

Yttrande över detaljplan för kv Siv, samråd

Remiss från plan- och byggnadsnämnden, dnr. PBN 2019–001087. Remisstid: 22 januari till 5 mars månad 2021. Miljö- och hälsoskyddsnämnden har begärt förlängd svarstid till 10 mars 2021.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden vill föra fram följande synpunkter.

Grundvatten

Enligt "Riskanalysen av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt" ligger fastigheten inom ett område med låg känslighet för negativ påverkan på grundvattnet. Nämnden vill framföra att riskanalysen grundar sig bl.a. på tjockleken av det skyddande lerlagret. Planerna inför byggnationen av byggnaden och garaget medför omfattande schaktningsarbeten där det skyddande lerlagret avlägsnas. Därför bedömer nämnden att riskminimerande åtgärder för känsligare skyddsklass än angivet kan behöva vidtas.

Fastigheten ligger inom yttre vattenskyddsområdet. Skyddsföreskrifterna ska beaktas. Dispens från skyddsföreskrifterna kan behöva sökas.

Dagvatten

Nämnden ser positivt på att flera alternativ för dagvattenhantering har tagits fram vilka uppfyller Uppsala Vattens riktlinjer kring rening och fördröjning.

Klimatanpassning

Planen har behandlat risk för översvämningar och skyfall.

Markföroreningar

Markundersökningen har inte påvisat förhöjda halter av förorenad mark. Planen bör motivera varför endast tre provtagningspunkter har undersökts och om dessa kan anses tillräckliga för att bedöma risken av förekomsten av föroreningar. Närheten av området till järnvägsspåren medför risk för förekomst av järnvägsrelaterade föroreningar varav bekämpningsmedelsrester och PCB inte har undersökts. Planen bör motivera varför dessa inte har undersökts i de tagna proven.

Gröna lösningar

Miljö- och hälsoskyddsnämnden ser positivt på att möjligheten för gröna tak har utretts i enlighet med innerstadstrategin. Nämnden vill uppmuntra till att nyttja övrig takyta för till exempel solceller.

Luft

En del gator i centrala Uppsala har inte tillfredställande luftkvalité. Planområdet ligger intill Vaksalagatan som är en av dessa gator och en luftutredning har därför utförts. Denna visar att luftkvalitén längs Vaksalagatan inte påverkas av genomförandet av planen. Längs Storgatan medför planen en liten ökning av luftföroreningshalter. Lagstadgade miljö kvalitetsnormer klaras dock med marginal för både år 2020 och 2030 enligt utredningen.

Vibrationer

Det har gjorts en mätning av vibrationshastigheten i befintlig byggnad. Mätningen omfattar dock inte godståg. Planen konstaterar att det bör kompletteras med en vibrationsmätning av passerande godståg inför projektering. Nämnden instämmer i det.

Övrigt

Nämnden vill informera om att ny lagstiftning gällande avfallshantering har fattats. Den omfattar bland annat bestämmelser om att fraktioner från bygg- och rivningsavfall ska sorteras och transporteras skilt från annat avfall.

För miljö- och hälsoskyddsnämnden

Klara Ellström
ordförande

Samuel Lundström
nämndsekreterare