

Handläggare
Sylvia Fernandez
018-7274337
sylvia.fernandez@uppsala.se

Datum
2019-10-08
Rev 2019-10-23

Diarienummer
2019-6724-PL

Till miljö- och hälsoskyddsnämndens
sammanträde den 30 oktober 2019

Yttrande över detaljplan för Ångkvarnen, samråd

Remiss från plan- och byggnadsnämnden, dnr. PBN 2016-000384. Remisstid: 4 september t.o.m. 16 oktober 2019. Förlängd remisstid till 6 november 2019 har medgivits miljö- och hälsoskyddsnämnden.

Förslag till beslut:

Miljö- och hälsoskyddsnämnden föreslås besluta

att överlämna yttrande daterat den 30 oktober 2019 till plan- och byggnadsnämnden.

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att omvandla ett befintligt industriområde till en tät kvartersstruktur med en blandning av bostäder, förskolor och verksamheter. Planförslaget, som gränsas av bland annat Östra Ågatan och Islandsgatan, möjliggör nybyggnad av ca 900 bostäder, tre förskolor samt ca 4000 kvadratmeter lokaler. Fem kulturhistoriskt värdefulla byggnader ska skyddas.

Det förekommer flera föroreningar på fastigheten. Bygglov får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet har säkerställts genom att eventuella markföroreningar har avhjälpats eller skydds- eller säkerhetsåtgärd har kommit till stånd. Detta innebär att marken måste saneras så att den är lämplig för bostäder och förskola.

Det finns karterade lågpunktsområden i planområdet som riskerar att översvämmas vid kraftig nederbörd. En pumpstation som behandlar stora delar av innerstadens avloppsvatten kan beröras av detta. Det förekommer även tillfälliga luktstörningar kring pumpstationen, varför det föreslås att ett skyddsavstånd om 50 m ska hållas mellan den och ny bebyggelse. Detta är förenligt med Uppsala vatten och avfall AB:s ”Rekommendationer för skyddsavstånd till Uppsala Vatten & Avfall AB:s VA-anläggningar avseende lukt”.

Ärendet

Planförslaget ligger ca 700 meter sydväst om Resecentrum och gränsas av Östra Ågatan, Islandsgatan, Ångkvarnsgatan, Sågargatan, Magasingatan och Industrigatan. Planförslaget innebär att ett befintligt industriområde omvandlas till nya innerstadskvarter som binder samman Kungsängen med stadskärnan och Åstråket. Syftet är att skapa en tät kvartersstruktur med en blandning av bostäder, förskolor och verksamheter. Planförslaget möjliggör nybyggnad av ca 900 bostäder, tre förskolor samt ca 4000 kvadratmeter lokaler.

Flera industri- och silobyggnader behöver rivas för att möjliggöra planförslaget. Fem kulturhistoriskt värdefulla byggnader skyddas och dessa omfattar tillsammans ca 10 000 kvadratmeter.

Grundvatten

Området ligger inom yttre vattenskyddsområde för Uppsala kommuns dricksvattentäkt. Det mäktiga lerlagret i området är ett gott skydd för det grundvattenförande lagret under leran, och grundvattenkvaliteten bedöms inte påverkas av otäta dagvattenlösningar. Gällande skyddsföreskrifter ska följas vid markarbeten och grundläggning.

Dagvatten

Dagvattnet från planområdet avvattnas till Fyrisån. En dagvattenutredning har tagits fram inom planarbetet. Det föreslås att dagvatten från kvartersmarken tas om hand i infiltrationsbäddar, lågpunktslinjer med svämzon och uppsamlade dräneringsledningar samt bevattningslösningar. Gatudagvatten kan hanteras i gaturummet och på allmän plats i regnträdgårdar med skelettjord i gatornas trädrad samt vegetationsbäddar i parkerna. På allmän plats som utformas utan synlig grönska föreslås täckta dagvattenmagasin (makadammagasin/skelettjord). Hårdgjorda ytor bör lutas ned mot trädplanteringar och översvämningsbara vegetationsbäddar.

Klimatanpassning

Planområdet berörs inte av risk för översvämning från Fyrisån vid ett 200-års flöde. Däremot berörs planområdet vid högsta beräknade flöde. Det finns karterade lågpunktsområden inom delar av planområdet, längs Sågargatan och Ångkvarnsgatan. Vid kraftig nederbörd finns det risk att dessa områden översvämmas med kvarstående vatten på grund av att det inte finns naturliga utlopp. Höjdsättningen på de befintliga gatorna innebär att det kan bli stående vatten med ett djup på 0,8 meter. Vid projektering av gatorna behöver höjdsättningen studeras i syfte att skapa sekundära avrinningsvägar.

Markföroreningar

Planområdet har under lång tid använts för industriell verksamhet vilket har medfört att det finns markföroreningar. I området har det förutom kvarnverksamheten med dess sidofunktioner funnits en järnvägsvagnvätt, sågverk/brädgård, järn- och ståltillverkning samt upplag av olja i cisterner. Dessutom har det i områdets norra del, där Tegelsilon och Kvarnen

nu ligger, funnits en lertäkt. I Länsstyrelsens EBH-databas för potentiellt förorenade områden finns det sju registrerade objekt.

I samband med den geotekniska undersökningen har man tagit fram jordprover och analyserat dessa. Undersökningen pekar på att den södra delen är mer förorenad än den norra. De föroreningar som har påträffats kan delas in i tre huvudgrupper; alifater och aromater (oljeföroreningar), PAH (tjära, kreosot) och metaller.

Planen styr att startbesked för bygglov inte får ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet har säkerställts genom att eventuella markföroreningar har avhjälpats eller skydds- eller säkerhetsåtgärd har kommit till stånd. Detta innebär att marken måste saneras så att den är lämplig för bostäder och förskola. I planen föreslås att Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning(KM) alternativt platsspecifika riktvärden ska tillämpas för åtgärdsålet.

Buller

Planområdet utsätts för buller från trafiken på Östra Ågatan, Sågargatan och lokalgator samt buller från den närliggande idrottsplatsen Studenternas IP. En bullerutredning har tagits fram i planarbetet. Utredningen visar att det finns förutsättningar att klara gällande riktvärden för trafikbuller. Utmed gatan uppgår den ekvivalenta ljudnivån som mest till 65 dBA. Enligt gällande riktvärden behöver eventuella bostäder här anpassas så att lägenheter större än 35 kvadratmeter planeras så att en skyddad sida uppnås. Utmed övriga gator uppgår ljudnivån som mest till 60 dBA, och innergårdarna beräknas få en ekvivalent ljudnivå på högst 50 dBA.

Vid förskolegården i den sydöstra delen av planområdet finns möjlighet att sätta upp en bullerskärm mot korsningen av Sågargatan och Tullgarnsgatan, så att större delen av förskolegården kan få en ljudnivå under 50 dBA. Förskolans friyta beräknas bli 20 kvadratmeter per barn.

Luft

Miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid klaras i hela planområdet, både år 2030 när utbyggnaden av Ångkvarnen beräknas vara klar och i nuläget. Dygnsmedelvärdet uppgår som högst till ca 18-24 µg/m³ i gatunivå längs Östra Ågatans fasader och på Sågargatan. I jämförelse med nuläget kommer halterna av kvävedioxid minska i stort sett i hela planområdet, trots försämrad utvädring och ökad trafik på vissa gator. Detta beror på att fordonsparken förväntas bli renare i och med att hårdare utsläppskrav på kväveoxider väntas få genomslag i framtiden.

Lukt

Tullgarns pumpstation ligger i den sydvästra delen av planområdet och ägs och sköts av Uppsala Vatten och Avfall AB. Pumpstationen hanterar stora delar av innerstadens avloppsvatten på sin väg mot Kungsängens reningsverk. Innan Uppsala vatten och avfall AB satte in åtgärder år 2016 mottog miljöförvaltningen flera klagomål från boenden runtomkring pumpstationen gällande luktstörningar. Då byttes kolfilter ut, och svavelvätehalterna i

pumpstationen bevakades. Ytterligare klagomål har inte inkommit efter dessa åtgärder, men det förekommer ändå tillfälliga luktstörningar kring pumphuset.

I samband med planarbetet har en utredning kring pumpstationens luktproblematik tagits fram som bland annat pekar på åtgärder som skulle kunna göras för att minska omgivningspåverkan. Vissa av åtgärderna som föreslås har Uppsala Vatten genomfört under hösten 2018. Bland annat har man dragit om ventilationen, satt in ett kolfilter och tätat rör. I nuläget är det för tidigt att veta vilka effekter åtgärderna har gett på luktproblematiken.

Strandskydd

I tidigare gällande detaljplaner är strandskyddet på 100 meter längs Fyrisån upphävt. När nuvarande detaljplaner upphävs kommer strandskyddet att återinträda, och behöver således upphävas på nytt. Strandskyddet upphävs på kvartersmark och allmän plats inom hela planområdet med en administrativbestämmelse. Särskilda skäl (enligt Miljöbalken 7 kap 18 c §) för att upphäva strandskyddet är att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Förvaltningen delar bedömningen att det finns särskilt skäl att upphäva strandskyddet på nytt.

Naturmiljöer

Det finns en trädallé bestående av främst skogslönn utmed Östra Ågatan. Enligt planen behöver Östra Ågatan breddas för att rymma en bredare trottoar på gatans östra sida, vilket medför att trädallén enligt nuvarande planförslag antingen behöver flyttas eller tas ned och ersättas med nya träd.

Teknisk försörjning mm.

Området försörjs med el via Vattenfalls nät. I dag finns det en transformatorstation i området som kommer att flyttas. Tre nya lägen för transformatorstationer säkras i detaljplanen. För att klara elförsörjningen i den norra delen av planområdet behöver en transformatorstation intill kvarteret Munin byggas ut och förstärkas. Bebyggelsen inom planområdet har möjlighet att anslutas till fjärrvärmenätet.

Hämtning av avfall ska kunna ske enligt arbetsmiljöverkets föreskrifter, vilket bland annat innebär att dragväg för sopkärl ska vara hårdgjord, fri från hinder och högst 10 meter lång. Miljörummen ska placeras inom 50 meter från bostadsentréer, vilket regleras i Boverkets byggregler.

Anna Nilsson
miljödirektör

Bilagor

Bilaga 1: Yttrande över detaljplan för Ångkvarnen, samråd

Bilaga 2: Översigtskarta

Handläggare
Sylvia Fernandez
018-7274337
sylvia.fernandez@uppsala.se

Datum
2019-10-30

Diarienummer
2019-6724-PL

Bilaga 1

Plan- och byggnadsnämnden

Yttrande över detaljplan för Ångkvarnen, samråd

Remiss från plan- och byggnadsnämnden, dnr. PBN 2016-000384. Remisstid: 4 september t.o.m. 16 oktober 2019. Förlängd remisstid till 6 november 2019 har medgivits miljö- och hälsoskyddsnämnden.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden vill föra fram följande synpunkter.

Dagvatten

Dagvattenhanteringen som beskrivs anses vara godtagbar förutsatt att översvämningsscenarioer kan hanteras och att kravet på fördröjning uppfylls.

- Hänsyn behöver tas till markföroreningar vid projektering och anläggande av dagvattenlösningarna så att inte anläggandet av dessa riskerar att medföra att föroreningar sprids.
- Bilparkering till verksamheter och boende planeras till källargarage under husen och gårdarna. Planerade bilparkeringar ska i första hand vara avloppsfria. I annat fall ska bilparkeringarna ha korrekt dimensionerade oljeavskiljare som är kopplade till spillvattennätet, för att säkerställa att föroreningar och metaller inte släpps till dagvattnet med avloppsvattnet.

Klimatanpassning

Höjdsättning av gator ska studeras vid projektering i syfte att skapa sekundära avrinningsvägar för att ta hand om kvarvarande vatten vid kraftiga regn.

- Höjdsättning kring pumpstationen behöver undersökas för att säkerställa att den inte översvämmas vid kraftiga regn då detta skulle kunna leda till bräddning av avloppsvatten.

Markföroreningar

Enligt den marktekniska undersökningen förekommer det flertalet föroreningar på fastigheten. Som åtgärds mål för efterbehandlingen föreslås Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) eller platsspecifika riktvärden.

- Innan startbesked lämnas behöver det säkerställas att marken är lämplig för planens ändamål och att sanering har skett ned till godkänd nivå.
- I det fortsatta planarbetet behöver hänsyn tas till risken för ånginträngningar av flyktiga markföroreningar in i byggnader

Buller

Bullerutredningen visar att bostadsfasader mot Östra Ågatan kommer att utsättas för höga bullernivåer från trafiken. Buller från evenemang på studenternas kommer stundtals också att förekomma vid dessa fasader. Nämnden ser positivt på att flera byggnader i dessa bullerutsatta lägen planeras för centrumändamål istället för bostäder.

- Ett bostadshus i planområdets södra del har fasad ut mot Östra Ågatan. Denna blir bullerutsatt av vägtrafik och buller från evenemang på Studenternas idrottsanläggning. För att säkerställa en god ljudmiljö här ska tillgång till dämpad sida ges i minst hälften av boningsrummen. Nämnden anser inte att mindre enkelriktade lägenheter ska placeras ut mot bullerutsatta gator.

I sydöstra delen av planområdet planeras en förskola med utegård.

- Plankartan behöver kompletteras med störningsskyddsbestämmelser för förskolans friytor. Detta för att säkerställa att föreslagna bullerskyddsåtgärder kommer på plats.
- Detaljplanen bör göra plats för en god utemiljö för barnen i förskolan med väl tilltagna friytor för lek och rörelse som främjar god hälsa och inlärning. I planeringen av nya områden och nya förskolor bör man sträva efter att nå Boverkets rekommenderade friytor på 40 kvadratmeter per barn i förskolan.

Störningar under byggfasen

Genomförandet av detaljplanen innebär att rivningsarbeten och byggarbeten kommer att pågå under en lång tid. Detta kan påverka närboende negativt vad gäller buller, damning, byggtrafik mm. Ur miljö och hälsoskyddsskäl är det viktigt att sådana störningar är tillfälliga och inte pågår dagligen i flera år. Tiden för rivnings och byggarbeten får därför inte bli för lång och särskilt störande arbeten behöver förläggas på tider så att störningen av närboende minimeras.

- Planbeskrivningen och fortsatt genomförande behöver hantera frågan om hur störningar under genomförandetiden kan begränsas och hur den totala tiden som rivnings och byggarbeten pågår kan bli så kort som möjligt.
- Extra hänsyn till närboende bör tas när särskilt störande moment ska genomföras. Sådant arbete bör förläggas till tider på dygnet så att störningar begränsas.

Ljus

I Sverige upptar utomhusvistelse en liten del av dagen. Därför får ljustillgången inomhus stor betydelse för den totala dagsljusexponeringen. Forskning visar att hälsan gynnas av god

tillgång till dagsljus. Dags- och solljusstudien som utförts visar att dagsljusstillgången blir begränsad för vissa delar av de föreslagna byggnaderna och att förslaget på tillkommande bebyggelse kommer att påverka dagsljusstillgången i befintliga bostäder.

- Nämnden anser att dagsljusstillgången i området kan bli för låg då man utökat antalet våningar för bebyggelsen jämfört med planprogrammet. Till detta tillkommer balkonger som dagsljusstudien inte inkluderat. Det behöver förtydligas hur man säkerställer att dagsljuskravet i Boverkets byggregler klaras i kritiska delar av byggnaderna.
- Planförslaget innebär att befintliga fastigheter längs Ångkvarnsgatan skuggas helt eller delvis året runt. Nämnden anser att den nya bebyggelsen ska utformas så att det undviks.

Lukt

Tullgarns pumpstation ligger i den sydvästra delen av planområdet. Klagomål om tillfälliga luktstörningar har förekommit kring denna pumpstation. Enligt detaljplanen kan en del bostäder och en planerad förskolegård ligga mindre än 50 meter från pumphuset.

- Ett skyddsavstånd på 50 m ska hållas kring Tullgarn pumpstation för att minska risken för tillfälliga luftstörningar.

Naturmiljöer

Inom planområdet finns biotopskyddade trädalléer. Trädalléer omfattas av generellt biotopskydd och skapar viktiga grönytor och möjligheter till rekreation i närområdet som är viktigt för hälsan. Biotopskyddet syftar till att skydda värdefulla miljöer från påverkan.

- Planförslaget bör utformas så att trädalléerna bevaras och orsakas minsta möjliga störning.

Avfallshantering och återvinning

Nya krav på fastighetsnära insamling av förpackningsavfall har beslutats och kommer att träda i kraft de närmaste åren.

- Detaljplanen behöver hantera frågan om hur en fastighetsnära insamling av förpackningar för återvinning ska möjliggöras på ett bra sätt i området och säkerställa att tillräckliga ytor avsätts för avfallshantering och återvinning av förpackningar mm.

Skadedjur

Vid större byggnationer i Uppsala sätts ofta skadedjur som råttor i rörelse. Eftersom spannmål har lagrats på planområdet kan det finnas fler skadedjur här än annars.

- Frågan om risk för skadedjur bör hanteras i samband med rivningslovet för befintliga cisterner och byggnader. Detta för att undvika olägenheter för bostäder kring planområdet under rivningen.

För miljö- och hälsoskyddsnämnden

Klara Ellström
ordförande

Samuel Lundström
nämndsekreterare

Bilaga 2. Översiktskarta

