

Miljöförvaltningen
Tjänsteskrivelse till miljö- och hälsoskyddsnämnden

Datum:
2022-11-01

Diarienummer:
MHN-2022-00430

Handläggare:
Ena Bahtic

Yttrande över detaljplan för Del av kvarteret Lindormen, 2022-5914

Förslag till beslut

Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar

1. **att** överlämna yttrandet daterat den 23 november 2022 till plan- och byggnadsnämnden.

Ärendet

Stadsbyggnadsförvaltningen har skickat planförslaget Del av kvarteret Lindormen på remiss till miljö- och hälsoskyddsnämnden. Nämnden har fått förlängd svarsdag till 29 november 2022.

Detaljplanen möjliggör cirka 14 nya bostäder och ytterligare cirka 240 kvadratmeter bruttoarea för verksamheter. Detaljplanen möjliggör även att några av de befintliga byggnaderna får förses med takkupor och takfönster.

Beredning

Ärendet har beretts inom förvaltningen. Barnperspektivet har beaktats framför allt genom granskning av buller, luftkvalité, solljus och förorenad mark för att bidra till att säkerställa en god miljö att vistas i. Detaljplanen bedöms inte ha konsekvenser sett ur perspektiven för jämställdhet eller näringsliv.

Föredragning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra utökade ytor för bostäder och centrumverksamhet med en gestaltning som passar in i ett kulturhistoriskt rikt område samt att skydda och bevara den befintliga kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen och miljön.

Området ligger i stadsdelen Svartbäcken och omfattar fastigheterna Dragarbrunn 3:2, 3:3 och 3:4. De aktuella fastigheterna utgör en del av ett större bebyggelseområde som präglas av äldre handels- och hantverksgårdar.

I detaljplanen skyddas den befintliga kastanjen på Dragarbrunn 3:2, som bidrar till skugga, välbefinnande och ekologisk mångfald.

Grundvatten

Planområdet ligger inom yttre vattenskyddsområde och inom hög känslighet för Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde. De riskreducerande åtgärderna ska följas.

Dagvatten

En dagvattenutredning är gjord. Förvaltningen ser gärna att möjligheten för gröna tak utreds i enlighet med innerstadstrategin. I övrigt har miljöförvaltningen inga synpunkter.

Markföroreningar

Planbeskrivningen anger att det inom kvarteret Lindormen (Dragarbrunn 3:1–3:5) har bedrivits olika verksamheter som exempelvis kemtvätt, textilindustri, färgeri, guld- och silversmide, tenngjuteri, bilverkstad samt lager/hantering av bekämpningsmedel. Till följd av verksamheterna har det påträffats halter över riktvärden för känslig markanvändning. Vidare anger planbeskrivningen att eftersom detaljplanen möjliggör bostäder inom samtliga fastigheter inom planområdet behöver hela området saneras innan byggnation. I plankartan finns en planbestämmelse om sanering innan startbesked.

Miljöförvaltningen vill framföra att det finns risk för omfattande föroreningar även i byggnaderna. Det behöver undersökas innan planarbetet fortsätter.

Luft

Luftföroreningar bedöms inte innebära ett hinder för detaljplanens genomförande. Miljökvalitetsnormer för partiklar och kvävedioxider bedöms klaras inom planområdet både idag och i utbyggnadsalternativet.

Buller

En trafikbullerutredning har tagits fram inom detaljplanearbetet. Miljöförvaltningen bedömer att trafikbuller inte innebär något hinder för detaljplanens genomförande.

Miljöförvaltningen tycker att det är bra att endast verksamheter planeras på fastigheten Svartbäcken 3:2 mot gården. Eftersom det finns en stor uteservering där idag finns annars risk för intressekonflikter mellan bostäder och restaurang, både gällande buller och matos.

Solljus

En solljusstudie har tagits fram inom detaljplanearbetet. Det behöver tas hänsyn till solljustillgång i vissa lägen när man planerar bostädernas planlösningar. Miljöförvaltningen förutsätter att bostäder planeras så att Boverkets byggregler gällande direkt solljus klaras.

Klimatanpassning

Enligt Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps översvämningsutredning av Fyrisån påverkas planområdet vid översvämningsutredning vid såväl 50-årsflöden som 100-årsflöden. I dagvattenutredningen visas ett exempel på hur man kan skydda nya byggnader vid översvämningsutredning genom att förse entréer med vattentäta dörrar. Det finns

även möjlighet att skapa ett översvämningsskydd med hjälp av en vattentät betongbalja som når upp till underkanten av fönstren.

Strandskydd

Längs Fyrisån gäller strandskydd enligt 7 kapitlet miljöbalken. Strandskyddet är upphävt på platsen och avsikten är att hålla det upphävt även inom den nya detaljplanen. Miljöförvaltningen har inga synpunkter på förslaget.

Biologisk mångfald

I detaljplanen skyddas den befintliga kastanjen på Dragarbrunn 3:2, som bidrar till skugga och ekologisk mångfald.

Ekonomiska konsekvenser

Inte aktuellt med föreliggande förslag till beslut.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad den 1 november 2022
- Bilaga 1, nämndens yttrande
- Bilaga 2, översiktskarta

Miljöförvaltningen

Anna Nilsson
Förvaltningsdirektör

Miljö- och hälsoskydds nämnden
Yttrande

Handläggare:
Ena Bahtic

Uppsala Kommun
Plan- och Byggnadsnämnden
75375 Uppsala

Yttrande över detaljplan del av kvarteret Lindormen

Remiss från plan- och byggnadsnämnden, dnr. 2014-1628. Miljö- och hälsoskydds nämnden har fått förlängd svarstid till den 29 november 2022.

Miljö- och hälsoskydds nämnden har följande synpunkter:

Markföroreningar

Det finns risk för omfattande föroreningar även i byggnaderna på grund av tidigare användning. Det behöver undersökas innan planarbetet fortsätter.

Solljus

En solljusstudie har tagits fram inom detaljplanearbetet. Det behöver tas hänsyn till solljustillgång i vissa lägen när man planerar bostädernas planlösningar. Nämnden förutsätter att bostäder planeras så att Boverkets byggregler gällande direkt solljus klaras.

Buller

Nämnden tycker att det är bra att endast verksamheter planeras på fastigheten Svartbäcken 3:2 mot gården. Eftersom det finns en stor uteservering där idag finns annars risk för intressekonflikter mellan bostäder och restaurang, både gällande buller och matos.

Dagvatten

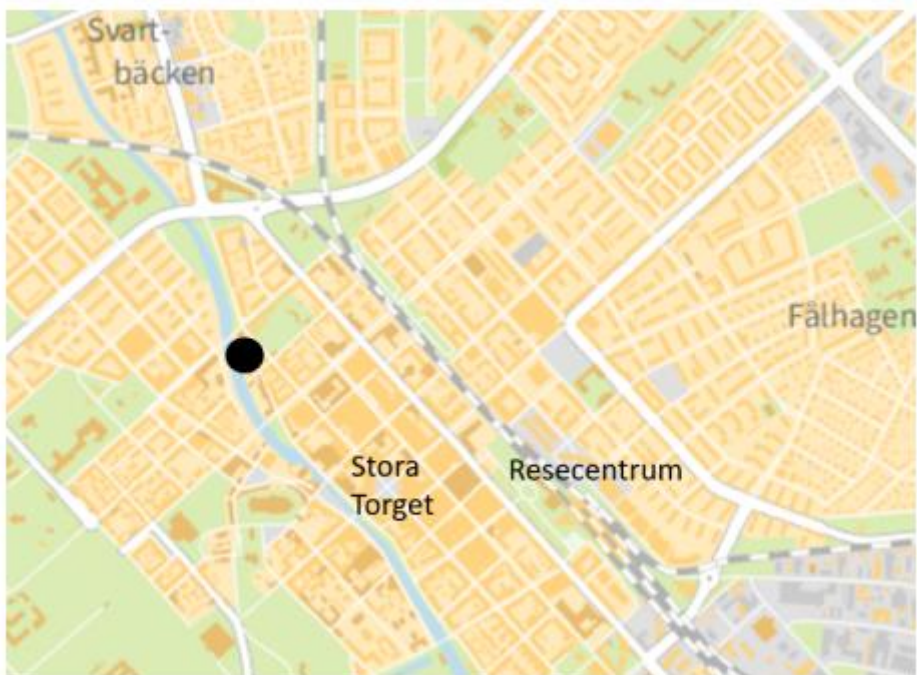
Nämnden ser gärna att möjligheten för gröna tak utreds i enlighet med innerstadstrategin.

För miljö- och hälsoskyddsnämnden

Klara Ellström
ordförande

Josefin Lindström
nämndsekreterare

Översikt kvarteret Lindormen



Planområdet med svart punkt



Bild på möjlig utformning av kvarteret