

Handläggare
Helena Borgstedt
018 - 727 43 34

Datum
2019-04-08

Diarienummer
2019-002882-PL

Till miljö- och hälsoskyddsnämndens
sammanträde den 23 april 2019

Yttrande över detaljplan för del av kvarteret Sofielund, samråd

Remiss från plan- och byggnadsnämnden, dnr. PBN 2016-02577. Remisstid: 5 mars till 16 april 2019. Förlängd svarstid till 30 april har medgivits för miljö- och hälsoskyddsnämnden.

Förslag till beslut:

Miljö- och hälsoskyddsnämnden föreslås besluta

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

Sammanfattning

Planområdet ligger i Boländerna mellan Kungsängsvägen och Björkgatan ca 1,7 km från Resecentrum. Planens syfte är en mer effektiv användning av marken. Detaljplanen möjliggör en förändring av markanvändningen från industri till kontor och industri med inriktning mot forsknings- och laborierverksamhet. Detaljplanen medger att fastigheten bebyggs med en kontorsbyggnad i sex våningar. Planen möjliggör också för kommunen att bredda gång- och cykelbanorna längs Kungsängsvägen. Detaljplanen skyddar eken som står mitt i planområdet genom en planbestämmelse om att trädet endast får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

Ärendet

Området ligger inom fastigheten Boländerna 23:10 och är cirka 5 900 kvm stort. Huvuddelen av Boländerna 23:10 omfattades tidigare av Stadsplan för Sofielund m.m., fastställd 1948. Enligt denna får marken bebyggas för industriellt ändamål. Den befintliga byggnaden inom planområdet är långsmal och uppförd i två våningar. Marken runt byggnaden är i huvudsak hårdgjord och används som bilparkering. Det finns mindre gräsytor ut mot Björkgatan och Kungsängsvägen. På gräsyterna står några björkar och mitt på bilparkeringen framför byggnaden står en större ek inramad av en stödmur.

Planområdet är enligt översiktsplanen en del av det större verksamhetsområdet Boländerna och ingår i planprogram för Boländera. Markanvändningen enligt planprogrammet är industri, kontor och handel.

Planens syfte är en mer effektiv användning av marken. Detaljplanen möjliggör en förändring av markanvändningen från industri till kontor och industri med inriktning mot forsknings- och laborativ verksamhet. Detaljplanen medger att fastigheten bebyggs med en kontorsbyggnad i sex våningar och reglerar största bruttoarea om 9 200 kvadratmeter. Planen medger även en nockhöjd om 24,6 meter, vilken ersätter byggnadshöjden om åtta meter i gällande detaljplan. Det framtagna förslaget innebär ca 400 arbetsplatser. Byggnadens bottenvåning kommer inte att byggas om men tillkommande bebyggelse ska utföras med hög arkitektonisk kvalitet.

Planen möjliggör också för kommunen att bredda gång- och cykelbanorna längs Kungsängsvägen. Detaljplanen skyddar eken som står mitt i planområdet genom en planbestämmelse om att trädet endast får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Den lilla grönska som finns inom planområdet är viktig att så långt som möjligt bevara, eftersom marken inom fastigheten och i närområdet i huvudsak är hårdgjord.

Grundvatten

Planområdet ligger inom yttre skyddszon för vattenskyddsområdet Uppsala- och Vattholmaåsarna. Eventuella markarbeten får inte ske djupare än 1 meter över högsta grundvattenytan utan dispens från skyddsföreskrifterna från länsstyrelsen och får inte medföra bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån. Marken inom planområdet består i huvudsak av postglacial lera vilket gör infiltrationskapaciteten i jorden liten. Jordlagrets mäktighet uppskattas vara mellan 10 och 30 meter. Infiltration av dagvatten är tillåtet i yttre skyddszon enligt föreskrifter. Ett av Uppsala Vattens mål med dagvattenhantering är att bevara vattenbalansen, vilket gynnas av infiltration av dagvatten. Största delen av fastigheten är idag hårdgjord och den befintliga infiltrationen antas vara liten. Därför bör inte grundvattennivån påverkas av en ombyggnation där dagvatten inte huvudsakligen hanteras med infiltration.

Planområdet ligger inom låg känslighet enligt det kartmaterial som tagits fram för riskanalysen av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt. Detta innebär att exploateringar ska utföras med normala försiktighetsmått som standardmässigt tillämpas vid planering och markarbeten.

Dagvatten

Fastigheten har ett eget lokalt dagvattennät som ansluter till det kommunala dagvattennätet. I dagsläget sker ingen fördröjning eller rening av dagvatten. Taket avvattnas till stuprör som går ner i mark och avleds till det kommunala dagvattennätet. Parkeringsytan avvattnas till dagvattenbrunnar i lågpunkter och dagvatten leds till Fyrisån som omfattas av miljö kvalitetsnormer enligt vattendirektivet och har kvalitetskravet att uppnå god ekologisk status samt god kemisk status till år 2027. Vattenförekomsten har statusklassningen måttlig ekologisk status och den uppnår ej god kemisk status.

En dagvattenutredning har tagits fram i planarbetet. Idag består området i huvudsak av hårdgjorda ytor. Den planerade situationen är liknande den befintliga men med större andel grönytor samt gröna tak. Fördröjning föreslås ske i regnbäddar, grönytor och makadammagasin. Dimensionering av anläggningar utgår från en fördröjning på 20 mm regn

enligt Uppsala Vattens riktlinjer. Fördröjningsanläggningarna ska ha bräddfunktion som kan leda bort dagvatten vid större regn. Utloppet från fördröjningsanläggningarnas dränering kan förses med en flödesreglering för att få ett lämpligt utflöde med avsikten att avtappa vattnet under ca 12 timmars enligt Uppsala Vatten riktlinjer. Resultaten från beräkningar i utredningen visar att mängden föroreningar från fastigheten kommer att minska efter ombyggnationen jämfört med den befintliga situationen och därför bedöms detaljplanens genomförande inte innebära försämring för recipienten Fyrisån.

Markföroreningar

Föroreningsituationen på fastigheten är okänd då inga marktekniska undersökningar har gjorts på platsen men planområdets nordvästra del var tidigare del av en större lertäkt vid Upsala Ekeby bruk. Fyllnadsmaterial i den gamla täkten består av schaktmassor, tegel- och kakelrester, rivningsmassor, byggplatsavfall, aska m.m. Vid vissa gropar har klorerade kolväten i grundvattnet, polycykliska aromatiska kolväten (PAH), arsenik (AS), oljeprodukter och metangasbildning hittats. Enligt planbeskrivningen utgör förhållandena inget hinder för genomförande av detaljplanen eftersom bebyggelseförslaget avser en påbyggnad av den befintliga byggnaden. Någon markutredning är inte utförd men enligt planbeskrivningen ska en översiktlig markutredning göras om större schakter planeras.

Det har funnits en kemptvätt på grannfastigheten Boländerna 23:9 men detta nämns inte i planen.

Buller

Planområdet är delvis påverkat av buller från trafik på omgivande gatunät. Marken mot omgivande gator Björkgatan och Kungsängsvägen har bullernivåer från vägtrafik mellan 55 och 65 dB(A). Bullernivån är högre, 60–65 dBA(A), mot Björkgatan och lägre, 55–60 dB(A), mot Kungsängsvägen. Den södra delen av planområdet berörs även av järnvägsbuller från Ostkustbanan i intervallet 60–65 dB(A). Eftersom detaljplanen innehåller markanvändningen kontor och industri finns inga krav på miljöer för utvistelse, och därför utgör de uppmätta bullernivåerna ingen påverkan på människors hälsa och inget hinder för genomförandet av detaljplanen. Någon bullerutredning är inte utförd inom planarbetet.

Luft

SLB-analys (Stockholms Luft- och Bulleranalys) ansvarar för övervakningen av luftmiljön i staden och driver också ett regionalt system för luftövervakning på uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdsförbund. Luftmiljön vid planområdet har studerats utifrån de luftföroreningskartor som SLB-analys har tagit fram. Luftföroreningsituationen ligger under gällande normvärden och miljö kvalitetsmål. Bevarandet av eken samt andra träd inom planområdet och eventuell nyplantering av vegetation kan bidra till förbättrad luftmiljö. Någon luftutredning är inte gjord inom planarbetet.

Vatten och avlopp

Fastigheten är idag ansluten till det kommunala VA-ledningsnätet som ligger på den norra delen av fastigheten. Detaljplanen säkerställer att dessa VA-ledningar (spill, vatten och

dagvatten) kan ligga kvar i befintligt läge genom att en planbestämmelse satts ut i plankartan på denna yta.

Anna Nilsson
miljödirektör

Bilagor

Bilaga 1: Yttrande över detaljplan för del av kvarteret Sofielund, samråd

Bilaga 2: Översiktskarta

Handläggare
Helena Borgstedt
018- 727 43 34

Datum
2019-04-23

Diarienummer
2019-002882-PL

Plan- och byggnadsnämnden

Yttrande över detaljplan för del av kvarteret Sofielund, samråd

Remiss från plan- och byggnadsnämnden, dnr. PBN 2016-02577. Remisstid: 5 mars till 16 april 2019. Förlängd svarstid till 30 april har medgivits för miljö- och hälsoskyddsnämnden.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden vill framföra följande synpunkter:

Det har funnits en kemtvätt på grannfastigheten Boländerna 23:9. Detta innebär att det finns risk att föroreningar har spridit sig och att mark och grundvatten kan innehålla klorerade lösningsmedel som trikloreten och varnolen. Dessa ämnen kan innebära risk för hälsoskadlig ånginträngning i byggnader och vid pålning och schaktning kan eventuella föroreningar dessutom spridas vidare och förorena dagvatten och efterföljande recipient samt grundvattnet.

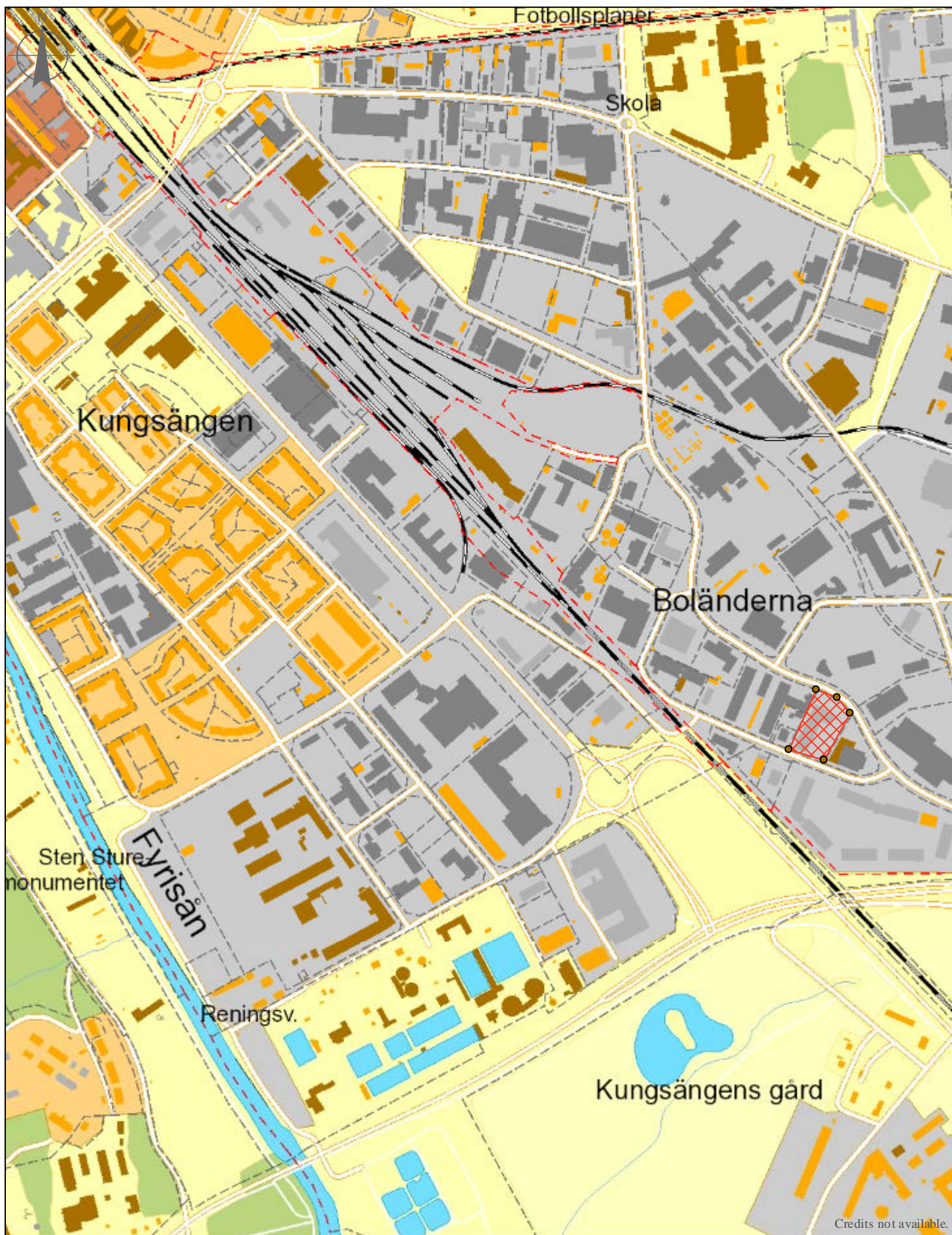
En markundersökning som innefattar grundvattenprovtagning behöver göras för att kontrollera förekomst av föroreningar och bedöma risken för ånginträngning i byggnader från dessa klorerande lösningsmedel. Det ska även tas hänsyn till eventuella andra markföroreningar vid projektering och anläggande av dagvattenlösningarna så att inte anläggandet av dessa riskerar att förorena dagvattnet.

Nya bebyggelsen planeras med ”hög arkitektonisk kvalitet” vilket kan innebära att material som koppas och zink är aktuella. Materialval som t.ex. koppar eller förzinkade komponenter ska undvikas eftersom det ökar föroreningsbelastningen på dagvattnet.

För miljö- och hälsoskyddsnämnden

Klara Ellström
ordförande

Susanna Nordström
nämndsekreterare



Credits not available.

