

Handläggare
Ena Bahtic
018-727 43 86

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

Diarienummer
2021-80 PL

Till miljö- och hälsoskyddsnämndens
sammanträde den 3 mars 2021

Yttrande över detaljplan för Östra Sala backe etapp 3b, samråd

Remiss från plan- och byggnadsnämnden, dnr. PBN 2020-001408. Remisstid: 12 januari till 23 februari 2021. Miljö- och hälsoskyddsnämnden har fått förlängd svarstid till den 10 mars 2021.

Förslag till beslut:

Miljö- och hälsoskyddsnämnden föreslås besluta

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

Sammanfattning

Planen syftar till att möjliggöra en fortsatt stadsutveckling i Östra Sala backe, längts norrut inom programområdet där Fyrislundsgatan möter Vaksalagatan. Planprogram för Östra Sala backe (godkänt av kommunstyrelsen i januari 2011) ligger till grund för områdets utveckling. Programmet beskriver en vision om att Östra Sala backe ska utvecklas till en sammanhållen stadsstruktur som kopplar ihop Sala backe, Årsta och Gränby.

Detaljplanen möjliggör ett kontorskvarter med en friskvårdsanläggning samt publika verksamhetslokaler i bottenvåningen. Kvarteret ska bidra till att skapa en levande och varierad stadsmiljö som länkar samman Östra Sala backe med de omgivande stadsdelarna Gränby och Sala backe.

Planen bedöms vara förenlig med översiktsplanen och planprogrammet för Östra Sala backe (2011).

Ärendet

Planområdet är beläget mellan Sala backe och Gränby, cirka 2 kilometer öster om Uppsalas stadskärna. Idag består området till stora delar av öppna gräsytor och en tillfällig grusparkering. Genom kvarteret går ett generöst stråk som ska användas som entrézon, för dagvattenhantering och möjliggöra passage genom kvarteret. En ny gång- och cykelbana möjliggörs utmed Vaksalagatan och Fyrislundsgatan.

Detaljplanen möjliggör ett kvarter innehållande cirka 23 000 kvadratmeter kontor- och verksamhetsytor. En friskvårdsanläggning ska finnas i kvarteret samt publika verksamhetslokaler i bottenvåningarna.

Grundvatten

Uppsala kommun har genomfört en sammanvägd riskbedömning för hela Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde, Riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt. Enligt underlagen till riskbedömningen ligger delar av planområdet inom ett område med hög och extrem känslighet.

Bjerking har gjort en markprovtagning för att mer detaljerat undersöka jordarterna inom området. Bjerking utredning visar att den befintliga leran inom det aktuella området underlagras av grusig sandig morän, och inte isälvsmaterial som tidigare antagits. Bedömningen styrks av okulär bedömning i fält och på laboratoriet av erfaren personal samt av utförda siktanalyser med efterföljande klassificering utifrån kornstorleksdiagram. Bjerking menar därför att marken inom planområdet bör tillhöra känslighetsklass måttlig känslighet trots att känslighetskartan idag anger hög känslighet.

Dagvatten

Dagvattnet från planområdet avvattnas till ytvattenförekomsten Fyrisån, som i sin tur mynnar ut i Mälaren-Ekoln. Båda vattenförekomsterna har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus.

En dagvattenutredning har tagits fram av Geosigma. Det allmänna dagvattennätet är hårt belastat och klarar inte stora flödesökningar. Förutsättningen för utredningen är därför att de första 20 mm nederbörd ska kunna fördröjas och renas inom kvartersmarken innan det släpps ut på det kommunala dagvattennätet. Exploateringen ska inte försvåra för recipienten Fyrisån att uppnå miljö kvalitetsnormerna, utan målet är att valda dagvattenlösningar ska bidra till att minska föroreningsmängderna. Dagvattnet från gator och torgytan ska renas innan utsläpp på dagvattennätet. Dagvattenutredningen föreslår att dagvatten från kvartersmarkens tak- och markytor leds till regnbäddar placerade mellan byggnaderna för rening och fördröjning. Regnbäddar eller dagvattenmagasin är även möjliga att placera kring byggnaderna, exempelvis mot Fyrislundsgatan där byggnaden är indragen och det finns förgårdsmark.

Den vattenvolym som behöver tas om hand inom kvartersmarken uppgår enligt utredningen till 73 m³. Regnbäddarna föreslås förses med en breddningsfunktion som i händelse av kraftigare regn snabbt kan avledas till underliggande makadammagasin för fördröjning. Detaljplanen reglerar att kvartersmarken mellan byggnaderna till 25% ska utgöras av planteringsytor. Detaljplanen säkerställer därmed att tillräcklig yta finns för att hantera kvarterets dagvatten

Dagvattenutredningen har beräknat att den erforderliga utjämningsvolymen som behöver tas om hand från allmän plats är 74 m³. Volymen är beräknad utifrån att 20 mm nederbörd ska kunna fördröjas och renas även inom allmän plats, i syfte att erhålla en god dagvattenhantering inom området. I beräkningen har även tillkommande dagvatten från

naturområdet öster om Fyrislundsgatan tagits med i beräkningarna. Anledningen är att kunna kompensera för flödesökning av tillkommande dagvatten i samband med ett framtida ändrat klimat. Fördröjning och rening av dagvatten på allmän plats styrs inte i detaljplanen. Detta studeras i samband med utformning och projektering av gator och torgytan. Detaljplanen säkerställer dock att gatorna blir så pass breda att dagvattenhanteringen får plats i växtbäddar i de så kallade flexzonerna. På allmän plats som utformas utan synlig grönska kan täckta dagvattenmagasin (makadammagasin/skelettjord) anläggas. Hårdgjorda ytor ska lutas ned mot trädplanteringar och översvänningsbara vegetationsbäddar.

I dagvattenutredningen har föroreningshalter och föroreningsbelastning i dagvattnet beräknats, där befintlig markanvändning (utan byggnation) jämförts med planerad markanvändning (med byggnation), med och utan dagvattenåtgärder. Med de föreslagna dagvattenåtgärderna beräknas en minskning ske av föroreningshalter och den årliga belastningen på recipienten. Ett genomförande av planen bedöms därmed inte hindra recipienten från att uppnå miljö kvalitetsnormerna.

Trafik

Vaksalagatan och Fyrislundsgatan utgör viktiga huvudgator i stadens trafiknät med ett trafikflöde på 12 700 fordon/ dygn respektive 14 000 fordon/ dygn. Kommunen har en modell som visar hur trafikflödena i det övergripande vägnätet förväntas att förändras fram till år 2040. Den visar att det inte kommer att ske någon generell trafikökning på Vaksalagatan och Fyrislundsgatan.

Den befintliga gång- och cykelvägen genom planområdet dras om närmre Vaksalagatan och kompletteras med en ny gång- och cykelbana utmed Fyrislundsgatans västra sida.

Klimatanpassning

Geosigma skriver i sin utredning att enligt Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskaps översvänningsportal bör varken ett 100-års, 200-års eller beräknat högsta flöde i Fyrisån leda till översvämningar inom planområdet. I övrigt finns inga närliggande vattendrag som bedöms kunna översvämma planområdet.

I samband med mycket kraftig nederbörd uppstår dagvattenflöden som kvarterens markens dagvattenlösningar inte kommer att kunna fördröja. Vid skyfall kommer även de kommunala dagvattenledningarna gå fulla vilket innebär att dagvattnet inte kommer kunna tas undan på ett konventionellt sätt. Det är därför viktigt att planera höjdsättningen så att dagvattnet på ett säkert sätt kan avrinna ytledes via sekundära avrinningsvägar, som utmed planområdets gator eller öppna ytor, och vidare mot recipienten. Det innebär att överskottsvatten vid extremt kraftiga regn bör ledas ut på gatorna för att undvika stående vatten som riskerar skador på bebyggelsen. Den befintliga tunneln under Fyrislundsgatan utgör en lågpunkt som kan översvämmas vid kraftiga regn. Lågpunkten måste även fortsättningsvis dräneras direkt till det kommunala dagvattennätet på samma sätt som i dagsläget. De nya byggnaderna föreslås inte ha någon huvudentré eller fönster i sockelväningen mot tunneln. Risken för att vatten ska tränga in i byggnaden är därmed liten.

Gröna ytor

En sammantagen undersökning av betydande miljöpåverkan för både Östra Sala backe, etapp 3a och 3b har gjorts. Undersökningen visar även att detaljplanen innebär att en grönyta kommer att försvinna, men att gång- och cykelnät kommer att förstärkas och tillgängligheten till andra grönområden och parker bedöms bli bättre. Genom tillskapandet av goda kopplingar mellan områdena och större grönområden och parker bedöms konsekvenserna för folkhälsa, rekreation och friluftsliv bli positiva.

Biotopskydd

Idag består området delvis av en gräsbevuxen yta med bitvis högväxt vegetation som exempelvis mållor och tistlar. Det finns ett inrapporterat fynd av den fridlysta arten backsippa inom planområdet. En inventering av backsippa ska genomföras under våren 2021, innan detaljplanen skickas ut på granskning. Om backsippa finns inom planområdet ska en dispens vara godkänd innan detaljplanen kan antas.

Det finns en allé med lindar utmed Vaksalagatan. Enstaka träd kan behöva tas bort för att möjliggöra en omdragning av gång- och cykelbanan samt att anlägga ett övergångsställe över Vaksalagatan. Träden omfattas av det generella biotopskyddet och om träd behöver tas bort behövs dispens från biotopskyddet. Dispensen bör vara godkänd innan detaljplanen antas för att säkra planens genomförande.

Markföroreningar

Markförhållanden och förutsättningar för grundläggning har undersökts och sammanställts i en miljö- och geoteknisk utredning. Inom planområdet har jordprover tagits, som visar att det inte finns någon förekomst av markföroreningar. Om föroreningar upptäcks vid markarbeten ska miljöförvaltningen underrättas omgående. Miljöförvaltningen beslutar om åtgärdsåtgärder.

Buller

Den nya bebyggelsen kan utgöra en bullerskärm som innebär att befintliga bostäder skyddas från buller från Fyrislundsgatan, och kan till och med bli mindre bullerutsatta än i nuläget.

Luft

De högsta halterna av partiklar och kvävedioxid finns på Vaksalagatan och Fyrislundsgatan. Både partikel- och kvävedioxidhalterna ligger under de nivåer som utgör miljömål och miljö kvalitetsnormer. Vid Vaksalagatan och Fyrislundsgatan, kommer dock gaturummet fortsatt vara öppet mot öster och trafikökningen blir, procentuellt sett, liten. Detaljplanen möjliggör gatusektioner så att trädplanteringar får plats. Med utgångspunkt i detta bedöms eventuella förändringar av luftkvaliteten vara mycket begränsade och miljömål och miljö kvalitetsnormer bedöms uppnås även efter detaljplanens genomförande.

Solljus

De nya kontorslokalerna bedöms följa riktlinjer för dagsljus enligt Boverkets byggregler,

BBR, men behöver utredas vidare i ett senare bygglovsskede. Framtagna solstudier visar att kvarteret inom planområdet främst skuggar Vaksalagatan, Fyrislundsgatan samt gatan söder om planområdet. Solstudien visar dock att den södra öppningen i kvarteren har stor betydelse för att få in solljus i kvarteret, främst på eftermiddagarna.

Teknisk försörjning

Planområdet ligger inom Uppsala Vatten och Avfall AB:s verksamhetsområde för dagvatten, vatten och spillvatten. Det finns ledningar i den nordliga delen av planområdet som kommer att behöva flyttas i och med ett genomförande av detaljplanen.

Hämtning av avfall ska kunna ske så 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.

Området försörjs med el via Vattenfalls nät. För att klara elförsörjningen inom planområdet behövs två nya transformatorstationer. Detaljplanen ger lägen för det ändamålet i det södra kvarteret samt norr om det norra kvarteret. Bebyggelsen inom planområdet har möjlighet att anslutas till fjärrvärmenätet.

Anna Nilsson
miljödirektör

Bilagor

Bilaga 1: Yttrande över detaljplan för Östra Sala backe etapp 3b, samråd

Bilaga 2: Översiktskarta

Handläggare
Ena Bahtic
018-727 43 86

Datum
2021-02-05

Diarienummer
2021-80- PL

Plan- och byggnadsnämnden

Yttrande över detaljplan för Östra Sala backe etapp 3b, samråd

Remiss från plan- och byggnadsnämnden, dnr. PBN 2021-1408. Remisstid: 12 januari till 23 februari 2021. Miljö-och hälsoskyddsnämnden har fått förlängd svarstid till den 10 mars 2021.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden vill föra fram följande synpunkter:

Grundvatten

Efter den markprovtagning och okulära bedömning som gjorts i fält och på laboratorium drar Bjerking slutsatsen att marken inom planområdet tillhör känslighetsklassen måttlig snarare än hög som känslighetskartan visar. Utifrån det underlag som presenterats av markförhållandena i planområdet delar nämnden slutsatsen om att kriterierna för hög känslighet inte uppfylls i det här fallet. Det kan därför vara rimligt att frångå vissa skydds- och försiktighetssåtgärder för hög känslighet.

Buller

Nämnden anser att det är bra att området inte planläggs för bostäder eftersom området är trafikbullerutsatt.

Luftkvalitet

Miljökvalitetsnormer bedöms klaras även efter detaljplanens genomförande. Detta tack vare att Vaksalagatans framtida gaturum är brett. Nämnden menar dock att det finns risk att miljömålet Frisk luft inte nås längs Vaksalagatan när nya byggnader tillkommer.

Solljus och dagsljus

En solljus- och dagsljusstudie visar att ljusförhållanden i planerade bostäder i etapp 3a intill planområdet blir dåliga. Detta på grund av angränsande byggnaders höjd inom planområdet. Man bör anpassa hushöjder så att goda dagsljusförhållanden kan nås i planerade bostäder intill.

Gröna lösningar

En stor del av planområdet hårdgörs och hårdgjorda ytor leder till uppvärmning av staden. Planen bör se över möjligheten att anlägga gröna tak eller väggar samt solceller på tillkommande byggnader.

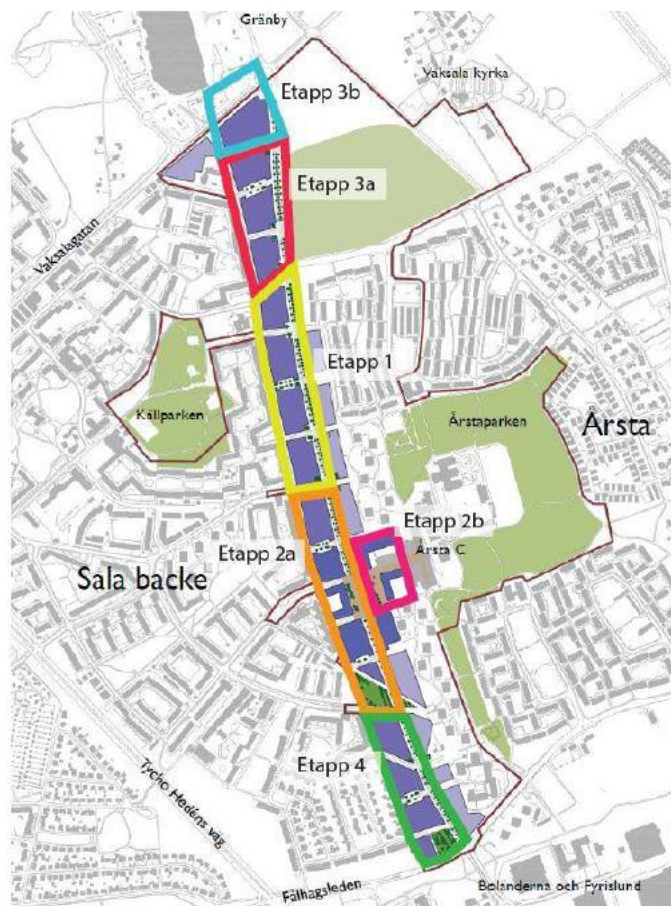
Det finns en allé med lindar utmed Vaksalagatan där enstaka träd kan behöva tas ned. Det finns även ett inrapporterat fynd av den fridlysta arten backsippa som ska undersökas vidare

under våren 2021. Nämnden ser att hänsyn tas till att bevara förutsättningarna för att dessa arter ska finnas kvar.

För miljö- och hälsoskyddsnämnden

Klara Ellström
ordförande

Samuel Lundström
nämndsekreterare



Kartan visar etapperna inom området östra Sala backe. Detaljplanerna för etapp ett och två har vunnit laga kraft.

Bilden visar var etapp 3b ligger i förhållandet till Planprogram Östra Sala backe. Figuren är tagen från planbeskrivningen Detaljplan för Östra Sala backe, etapp 3b.