

Handläggare
Olof Öhlund
018-727 43 42

Datum
2019-09-25

Diarienummer
2019-4895

Till miljö- och hälsoskyddsnämndens
sammanträde den 25 september 2019

Yttrande över detaljplan för del av kvarteret Klockaren, samråd

Remiss från plan- och byggnadsnämnden, dnr. PBN 2015-3691. Miljö- och hälsoskyddsnämnden har fått förlängd remisstid till 27 september 2019.

Förslag till beslut:

Miljö- och hälsoskyddsnämnden föreslås besluta

att överlämna yttrande daterat den 25 september 2019 till plan- och byggnadsnämnden.

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att öka utnyttjandegraden för fastigheterna Librobäck 12:8 och 12:9. Inom planområdet finns idag låga verksamhetsbyggnader. Fastighetsutvecklaren, MFH Bygg AB, har för avsikt att uppföra ett bostadshus i fem våningar med 103 smålägenheter. Dessutom önskar man tillämpa de nya bullerreglerna som endast gäller inom de detaljplaner som upprättats enligt den senaste lagstiftningen. Nämnden anser att förslaget behöver ses över så att boende får en bra boendemiljö gällande ljus och buller.

Ärendet

Planområdet ligger i nordvästra Uppsala cirka 2,5 kilometer från resecentrum och cirka 2 km till Stora torget. Inom planområdet finns idag låga verksamhetsbyggnader. På ömse sidor av planområdet ligger flerbostadshus byggda på 2000-talet. Planområdet pekas enligt översiktplanen ut som en del av staden som ska omvandlas i riktning mot blandad stadsmiljö med tyngdpunkt på bostäder. Nu gällande detaljplan medger bostäder, handel och kontor på området. Byggnad får enligt denna högst vara 4 våningar. Byggnaderna inom planområdet består idag av låga byggnader från 1960-talet och utgörs av en verkstadsbyggnad i ett plan på fastigheten Librobäck 12:9 och en verkstads/kontorsbyggnad i ett plan på fastigheten Librobäck 12:8. Det finns goda cykelförbindelser i Börjetullsområdet, med cykelbanor i huvudcykelnät både längs Börjegatan och Fyrisvallsgatan.

Dagvatten

De närmast liggande recipienterna för planområdet är Fyrisån och Librobäcken. En dagvattenutredning har tagits fram inom planarbetet. Denna ger förslag på hur dagvatten för området ska hanteras. Förslaget är att växtbäddar/regnträdgårdar fördröjer och renar dagvatten. Det renade dagvattnet ansluts sedan till befintligt dagvattennät i Fyrisvallsgatan.

Grundvatten

Planområdet ligger inom vattenskyddsområdets yttre zon. Dessa innebär bland annat att markarbeten normalt inte får ske djupare än till 1 meter över högsta grundvattenyta och att markarbeten inte får medföra bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån. Dispens från vattenskyddsföreskrifterna kan behöva sökas hos länsstyrelsen. Enligt kommunens känslighetskarta ligger planområdet inom ett område med måttlig känslighet för grundvattnet.

Markföroreningar

En miljöteknisk markundersökning är framtagen av exploatören. Slutsats i utredningen är att undersökta fastigheter (Librobäck 12:8 och 12:9) bedöms innehålla generellt låga till måttliga haltnivåer av föroreningar. Då byggnation av nytt bostadshus planeras i området är det riktvärde för känslig markanvändning (KM) som gäller för området. Markundersökningen visar att slumpmässiga föroreningar över riktvärde för KM förekommer i fyllnadsmassor. Utredningen bedömer att det är fyllnadsmassorna ovan naturlig lera som ställvis innehåller föroreningar i form av olja och metaller över riktvärde för KM. I markundersökningen föreslås att kompletterande provtagning av jord bör utföras under byggnader som rivs. Det finns även uppgifter om att en dieselcistern har funnits på platsen. Om den finns kvar behöver den tas bort och eventuella föroreningar saneras.

Buller

Planområdet är bullerutsatt från trafik. En bullerutredning har tagits fram för detaljplanen. Utredningens bedömning är att trafikbullret är hanterbart med genomtänkta planlösningar. Bullernivåerna inom planområdet är höga, framförallt mot Fyrisvallsgatan. De ekvivalenta bullernivåerna mot Fyrisvallsgatan ligger mellan 60-62 dB(A). Utifrån bullerutredningen klaras trafikbullerförordningen på våningsplan 1-4 genom att bygga smålägenheter med högst 35 kvm yta. På våning 5 kan även större lägenheter byggas då den ekvivalenta ljudnivån inte överstiger 60 dB(A). Uteplatser mot gården är möjliga utifrån trafikbullerförordningen förutsatt att den maximala ljudnivån inte överstiger 70 dB(A) i markplan.

Luft

En luftutredning har tagits fram i samband med detaljplanen för Börjetull. I denna analyseras hela området för Börjetull vilket inkluderar den del av Fyrisvallsgatan där detaljplanen för kvarteret Klockaren ligger. Utredningen visar att miljökvalitetsnormerna (MKN) för både kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM₁₀) idag klaras i hela området vid Börjetull. Den planerade bebyggelsen i området påverkar luftomsättningen och innebär att halterna av

kvävedioxider och partiklar blir något förhöjda utmed Börjegatan och Fyrisvallsgatan jämfört med i nollalternativet.

Solljus

Exploatören har tagit fram en solljusstudie som undersöker mängden soltimmar i respektive lägenhet i den föreslagna byggnaden. Solinstrålningen är relativt liten i planområdet, och som lägst i markplan. Solljusstudien visar att lägenheter mot Fyrisvallsgatan får få soltimmar. Lägenheter mot gården får fler soltimmar. Som kompensation för lite solinstrålning i vissa lägenheter föreslås gemensamma ytor med kök, orangeri, sällskapsrum och takterrass på översta våningen

Anna Nilsson
miljödirektör

Bilagor

Bilaga 1: Yttrande över detaljplan för kvarteret Klockaren, samråd

Handläggare
Olof Öhlund
018-727 43 42

Datum
2019-09-25

Diarienummer
2019-4895

Plan- och byggnadsnämnden

Yttrande över detaljplan för del av kvarteret Klockaren, samråd

Remiss från plan- och byggnadsnämnden, dnr. PBN 2015-3691. Miljö- och hälsoskyddsnämnden har fått förlängd remisstid till 27 september 2019.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden vill föra fram följande synpunkter.

Markföroreningar

Det har tidigare funnits en dieselcistern på området. Det är idag oklart om denna ligger kvar eller är borttagen. Nämnden instämmer med slutsatsen i den miljötekniska markundersökningen 2018 att kompletterande markundersökningen behöver genomföras för att säkerställa att inga föroreningar över åtgärdsområdet finns kvar på fastigheterna.

- En planbestämmelse bör införas om att markens lämplighet för bostäder måste säkerställas innan startbesked får ges. Bestämmelsen medför att kompletterande markundersökningar behöver genomföras, att marken vid behov behöver saneras och att eventuell dieselcistern behöver avlägsnas.

Buller

Bullerutredningen visar att enkelsidiga mindre lägenheter mot Fyrisvallsgatan får höga bullernivåer. Att bli utsatt för högt trafikbuller en längre tid har visats kunna orsaka negativa hälsoeffekter. Världshälsoorganisationen WHO har därför nyligen sänkt sina hälsorelaterade riktvärden när det gäller trafikbuller.

- Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att ett nytt förslag på lägenhetsutformning bör presenteras. Utformning bör säkerställa att bullerutsatta lägenheter ges tillgång till dämpad ljudsida mot gården.

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. Den utförda solljusstudien visar att solljusinstrålningen är liten för lägenheter i lägre markplan och lägenheter orienterade åt norr.

- Nämnden anser inte att den föreslagna sällskapsytan i våning 5 kompenserar för att solljusinstrålningen i många lägenheter är liten. Därför bör planförslaget ses över så att lägenheterna får mer tillgång till solljus.

För miljö- och hälsoskyddsnämnden

Klara Ellström
ordförande

Susanna Nordström
nämndsekreterare

