

Handläggare  
Helena Borgstedt  
018- 727 43 34

Datum  
2019-06-04

Diarienummer  
2019-004681- PL

Till miljö- och hälsoskyddsnämndens  
sammanträde den 19 juni 2019

## Yttrande över detaljplan för del av kvarteret Leoparden, samråd

Remiss från plan- och byggnadsnämnden, dnr. PBN 2016-3524. Remisstid: 20 maj till 4 juli 2019.

### Förslag till beslut:

Miljö- och hälsoskyddsnämnden föreslås besluta

att överlämna yttrande daterat den 19 juni 2019 till plan- och byggnadsnämnden.

### Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ett tjugotal nya smålägenheter i en attraktiv stadsmiljö. Ett av husen, det närmast Östra Ågatan är i mycket dåligt skick och föreslås ersättas med ett nytt. Övriga hus restaureras. Planområdet ligger inom hög känslighet enligt kommunens *riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt*. Föroreningar i mark och grundvatten har påträffats i området i halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning. Föroreningssituationen behöver utredas ytterligare i den fortsatta planprocessen för att minska riskerna för spridning och exponering av påträffade mark- och vattenföroreningar.

### Ärendet

Planområdet utgörs av fastigheten Dragarbrunn 6:2 och ligger utmed Svartbäcksgatan i den centrala delen av Uppsala, strax söder om Linnéträdgården. Området omfattar drygt 1000 m<sup>2</sup>. Fastigheten ligger knappt 400 meter nordväst om Stora torget. Planområdet och dess omgivning kan beskrivas som blandstad med kulturhistoriska värden.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ett tjugotal nya smålägenheter genom att den befintliga bebyggelsen på fastigheten renoveras och omvandlas för bostadsändamål. Platsen har höga kulturhistoriska värden och merparten av bebyggelsen inom planområdet skyddas med planbestämmelser. Ett av husen, det närmast Östra Ågatan är i mycket dåligt skick och ska enligt förslaget ersättas med ett nytt bostadshus som till sin utformning ansluter till omgivande bebyggelse. Planen bidrar till att tillgängliggöra området genom att en passage för

allmän gångtrafik skapas genom planområdet. I bottenvåningarna på två av husen ställer planen krav på centrumverksamheter så som kontor eller kafé-/restaurangverksamhet med mera.

Översiktsplanen pekar ut området som särskilt värdefull kulturmiljö. Sådana miljöer ska värnas och göras mer levande och tillgängliga.

#### *Grundvatten*

Enligt kommunens *Riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt* ligger planområdet inom en zon med hög känslighet. Därtill ligger planområdet inom det yttre vattenskyddsområdet för grundvattentäkt, vilket innebär att vattenskyddsföreskrifter gäller. Dispens från föreskrifterna kan sökas hos länsstyrelsen. Hög känslighet är den näst högsta nivån och innebär bland annat att infiltration av dagvatten inte är lämpligt eftersom det kan föra med sig föroreningar till grundvattnet. Skyddsåtgärder i samband med byggnation kan bli aktuella.

#### *Dagvatten*

I den dagvattenutredning som tagits fram i planarbetet konstateras att föroreningsbelastningen för dagvattnet är låg, både före och efter exploateringen. Belastningen bedöms minska i och med att gården får begränsade parkeringsmöjligheter. Bilparkering tillåts inte på innergården, med undantag för en parkeringsplats för rörelsehindrad. Dagvattenhanteringen föreslås genomföras med stenläggning av större delen av innergården med rännstensbrunnar och takavvattning kopplat till ett underjordiskt fördröjningsmagasin. Eventuellt oljespill från parkeringsplatsen föreslås fångas upp av en oljeavskiljande funktion. Takvatten föreslås även fortsättningsvis avledas via utkastare mot gatan.

Marken inom fastigheten är inte lämplig för infiltration av dagvatten på grund av den höga lerhalten och på grund av förorenade massor. Planområdet ligger enligt kommunens riskanalys inom en zon med hög känslighet avseende risk för skador på grundvattnet.

#### *Markföroreningar*

En miljöteknisk markundersökning, utförd av Tyréns hösten 2018, visar att ämnen förekommer i halter överskridande Naturvårdsverkets generella riktvärden i såväl mark som i grundvatten ovanför lera (markvatten). Analyserade jordprover har uppvisat halter av kvicksilver och koppar överskridande Naturvårdsverkets riktvärde för mindre känslig markanvändning (MKM). Enligt den miljötekniska markundersökning som tagits fram utgör inte halterna av dessa ämnen något hinder mot den planerade markanvändningen. Den påträffade halten av kvicksilver i jorden skulle kunna utgöra en risk för negativa hälsoeffekter. För att kunna avgöra om ett åtgärdsbehov föreligger, bedöms ytterligare information behövas.

#### *Buller*

Enligt planbeskrivningen utsätts planområdet inte för några allvarliga störningar från trafikbuller. Längs de omgivande gatorna uppgår de beräknade bullernivåerna till 60–65 dB ekvivalent ljudnivå. Inne på gården ligger nivåerna i spannet 40–45 dB ekvivalent ljudnivå.

Endast enkelriktad biltrafik är tillåten på Svartbäcksgatan och på övriga närliggande gator är trafik med motorfordon förbjuden. Planbeskrivningen tar inte upp något om risk för bullerstörningar från närliggande verksamheter, fläktar eller folkliv på Svartbäcksgatan vilket den bör kompletteras med.

#### *Klimatanpassning*

Planområdet är känsligt för översvämningar från Fyrisån. Hela området berörs av högsta beräknade flödet medan omkring halva planområdet berörs av såväl 100- som 200-årsflöden. I en dagvattenutredning utreds även planområdets förmåga att hantera översvämningar. Utredningen konstaterar att marken inom planområdet behöver utföras jämn för att undvika att lokala sänkor bildas.

#### *Luft*

En kartläggning av luftföroreningar från 2015 visar att halterna av partiklar och kvävedioxid i området är låga. Den exploatering som planen tillåter innebär inte någon risk för att miljö kvalitetsnormerna för luft och miljömålet frisk luft överskrids. Enligt planbeskrivningen bedöms luftkvaliteten i området inte komma att försämrats till följd av planen.

#### *Strandskydd*

Planområdet ligger inom Fyrisåns strandskyddsområde. Strandskyddet är upphävt men återinförs automatiskt när en ny detaljplan tas fram. Strandskyddet kan åter upphävas om det föreligger särskilda skäl. I denna plan upphävs strandskyddet med motiveringen att området redan är ianspråktaget på ett sätt som innebär att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Planområdet gränsar heller inte direkt till Fyrisån utan avskärmats av såväl ett allmänt gångstråk, ett bebyggelsekvarter och en allmän gata. Förvaltningen bedömer att det finns förutsättningar för att upphäva strandskyddet enligt förslaget.

Anna Nilsson  
miljödirektör

## **Bilagor**

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

Handläggare  
Helena Borgstedt  
018- 727 43 34

Datum  
2019-06-19

Diarienummer  
2019-004681- PL

Plan- och byggnadsnämnden

## Yttrande över detaljplan för del av kvarteret Leoparden, samråd

Remiss från plan- och byggnadsnämnden, dnr. PBN 2016-3524. Remisstid: 20 maj till 4 juli 2019.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden vill föra fram följande synpunkter.

### *Grundvatten*

Planområdet ligger inom den yttre zonen i vattenskyddsområde för Uppsala- och Vattholmaåsarna och dispens krävs för markarbeten som är djupare än en meter över högsta grundvattennivå. Enligt kommunens *Risicanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt* ligger planområdet även inom en zon med hög känslighet. Hög känslighet är den näst högsta nivån och innebär bland annat att infiltration av dagvatten inte är lämpligt eftersom det kan föra med sig föroreningar till grundvattnet. Den kommande byggnationen behöver ta hänsyn till grundvattnets känslighet genom lämpliga skyddsåtgärder.

### *Dagvatten*

Koppar eller zink ska inte användas i takbeläggningar då detta riskerar att metallerna sprids via dagvattnet till Fyrisån och försämrar dess kemiska status. Genomförs de föreslagna åtgärderna i dagvattenutredningen bedöms dagvattenhanteringen godtagbar och Uppsala vatten och avfalls AB:s riktlinjer för dagvattenhantering uppfyllas.

### *Markföroreningar*

Nämnden anser inte att framtagna handlingar säkerställer att marken är lämplig för sitt ändamål. Den utförda markundersökningen konstaterar föroreningshalter över naturvårdsverkets generella riktvärde för mindre känslig markanvändning. Föroreningssituationen behöver utredas ytterligare och bedömas i den vidare planprocessen för att minska riskerna för spridning och exponering av föroreningar vid markingrepp och den planerade markanvändningen. Risker för människors hälsa från bland annat kvicksilver som har anträffats på plats och lösningsmedel (från tidigare kemtvättar i området) behöver utredas ytterligare. Även förekomst av föroreningar i byggnaderna på grund av tidigare verksamheter i dessa måste bedömas. Påträffade markföroreningar ska meddelas tillsynsmyndigheten Miljöförvaltningen. Planen bör även kompletteras med en bestämmelse om att startbesked för bygglov inte får ges innan markens lämplighet för det planerade ändamålet är säkerställd.

*Buller*

Sovrum i bostäder placeras lämpligen på sida in mot gården för att undvika störningar från folklivet på Svartbäcksgatan. Det förekommer flera restauranger och caféer i området. Inom det fortsatta planarbetet behöver det säkerställas att eventuella fläktar kopplade till dessa inte överskrider riktvärden för industribuller vid bostädernas fasader.

För miljö- och hälsoskyddsnämnden

Klara Ellström  
ordförande

Susanna Nordström  
nämndsekreterare

## Översiktskarta

2019-4681 Detaljplan för del av kvarteret Leoparden

