

Miljöförvaltningen
Tjänsteskrivelse till Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Datum:
2025-05-14

Diarienummer:
MHN-2025-00231

Handläggare:
Cecilia Remén

Yttrande gällande detaljplan för Norra Ulleråker (dnr Ecos 2025-3373)

Förslag till beslut

Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar

1. **att** överlämna yttrandet daterat 11 juni 2025 till plan- och byggnadsnämnden.

Ärendet

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har möjlighet att lämna synpunkter på detaljplanen för Norra Ulleråker i samrådsskede 9 maj- 25 juni 2025.

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att utveckla den norra delen av Ulleråker med nya bostäder, lokaler för centrumverksamheter, mobilitetshus, kontor, undervisning och andra icke trafikallstrande verksamheter. Syftet är även att ge förutsättningar för grundskola och förskola i den tidigare gymnasieskolan inom området. Planområdet är sju hektar stort, gränsar i nordväst mot Kungsängsleden samt Uppsala spårvägs planerade sträckning längs Lägerhyddsvägen.

Totalt omfattar detaljplanen knappt 60 000 kvadratmeter bruttoarea för ny bebyggelse, fördelat på fem kvarter. Tre kvarter, totalt ca 35 000 kvadratmeter bruttoarea, kan bli bostäder, men även vårdverksamhet och centrumverksamhet får finnas. Detaljplanen innebär att drygt 500 bostäder kan byggas, med en fördelning mellan studentbostäder och ordinarie bostäder. Två kvarter, totalt cirka 25 000 kvadratmeter bruttoarea kan bli kontor, undervisning, forskning, laboratorier, centrumändamål och mobilitetshus, och får inte innehålla bostäder. Detaljplanen omfattar dessutom den tidigare gymnasieskolan Lundellska skolan och ger möjlighet att utöka skolans tomt till totalt 26 000 kvadratmeter.

Detaljplanen bedöms medföra risk för betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har därför tagits fram.

Beredning

Ärendet har beretts inom förvaltningen. Miljöförvaltningen har tagit hänsyn till barnperspektivet främst genom att granska buller, solljus, luftkvalitet och förorenad mark för att bidra till att säkerställa en god miljö att visats i. Ärendet bedöms inte ha konsekvenser sett ur perspektiven för jämställdhet eller näringsliv.

Föredragning

Buller

Planområdet får höga trafikbullernivåer närmast Kungsängsleden, samt buller från kollektivtrafikspåret som korsar planområdet. En detaljerad utredning av trafikbuller har genomförts, som visar att trafikbullerförordningens riktvärde kan klaras under förutsättning att lägenheternas planlösningar planeras så att tillgång till luddämpad sida fås i hälften av bostadsrummen. Planbestämmelser för att säkerställa detta har införts i plankartan. Miljöförvaltningen bedömer att trafikbuller inte utgör ett hinder för detaljplanens genomförande, så länge trafikbuller tas hänsyn till när lägenheter utformas.

Skola

Miljöförvaltningen bedömer att den föreslagna lokaliseringen av skolgård är lämplig ur luft- och trafikbullerperspektiv. Naturvårdsverkets riktvärden för buller på skolgårdar bedöms klaras på ytor som är utpekade för skolgård. Luftkvaliteten på skolgården bedöms också vara god, och skolgården har fina kvalitéer i gamla uppväxta träd. Den yta som avsätts för skoländamål är drygt 26 000 kvadratmeter stor vilket gör det möjligt att uppfylla friyttekraV i kommunens riktlinje för "Utemiljöns yta och kvalitet vid förskola och grundskola".

Luftföroreningar

En luftkvalitetsutredning från 2023 visar att årsmedelhalter av partiklar (PM10) närmast Kungsängsleden förväntas ligga mellan 15-17 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ efter planens genomförande. Med tanke på det nya direktivet om luftkvalitet som kommer att implementeras i svensk lagstiftning i slutet av 2026, och de beräknade halterna av PM10 som ligger nära de kommande miljökvalitetsnormerna, önskar miljöförvaltningen att den tidigare utredningen kompletteras med en uppdaterad analys av PM10-nivåer i ett framtidsscenario efter planens genomförande. Detta för att säkerställa att de kommande miljökvalitetsnormerna, särskilt gällande dygnsvärden för PM10, inte kommer att överskridas och att luftkvaliteten i området förblir god.

Solljusförhållanden

En solljusstudie och dagsljusstudie har tagits fram inom detaljplanearbetet, som visar att det är möjligt att klara dagsljuskraven för den nya bebyggelsen, men att det finns kritiska lägen där det krävs särskilda åtgärder. Det gäller framför allt i innerhörn mot bostadsgårdar och i bottenvåningarna längs de smalaste gatorna. Åtgärderna kan exempelvis vara att dessa ytor inte används för stadigvarande utrymmen. Fönsterstorlek, kulörer, balkongsättning och planlösning påverkar också dagsljuset i lägenheterna. Miljöförvaltningen bedömer att dagsljusfrågan behöver tas hänsyn till i

det kommande arbetet med detaljplanen för att säkerställa att gällande krav på dagsljus kan uppfyllas, särskilt för eventuella enkelsidiga lägenheter.

Lukt reningsverket

Miljöförvaltningen bedömer att lukt från reningsverket inte innebär ett hinder för detaljplanens genomförande, eftersom planområdet ligger utanför det skyddsavstånd på 400 m som Uppsala Vatten angivit runt verket.

Avfallshantering

Miljöförvaltningen vill påpeka att det är viktigt att skapa tillräckligt med utrymme för avfallshantering i de tillkommande byggnaderna, med tanke på de nya regler som träder i kraft den 1 januari 2027 angående fastighetsnära insamling av förpackningar.

Grundvatten

Planområdet ligger inom yttre och inre zon av Uppsala- och Vattholmaåsarnas vattenskyddsområde. Vidare ligger planområdet inom hög och extrem känslighet enligt Riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt (Måsen). Geotekniska undersökningar utförda i området tyder på något ändrade känslighetsindelningar jämfört med publicerad känslighetskarta. Detaljplanen möjliggör källare inom mark med hög känslighet om dessa utförs täta och med täta röranslutningar.

Miljöförvaltningen anser att det är olämpligt att bygga källare inom högkänslig zon eftersom det finns en risk att extremt känslig zon skapas. Vidare anser miljöförvaltningen att föreslagna riskreducerande skyddsåtgärder ska genomföras och att markundersökningar ska ligga till grund för bedömd känslighetsklass.

Genomförandet av detaljplanen innebär att andelen natur- och parkmark minskar och ersätts med främst byggnader och gator. Detta innebär en förändrad infiltrationskapacitet och föroreningsbelastning i området. Grundvattenförekomsten Uppsalaåsen-Uppsala har utifrån tillgängliga data bedömts ha en god kvantitativ status, men den riskerar att inte nå god status till år 2027.

I miljökonsekvensbeskrivningen anges att den kumulativa påverkan på grundvattenförekomstens kvantitativa status ska utredas vidare i den fortsatta planeringen. Miljöförvaltningen anser att föreslagen utredning ska genomföras.

Ytvatten

Ytavrinningen från Ulleråker sker till Fyrisån. Den kemiska statusen för Fyrisån (för vattenförekomsterna Ekoln-Sävjaån, Jumkilsån-Sävjaån) är klassificerad till ej god med avseende på uppmätta miljögifter. Den ekologiska statusen är måttlig och baseras bland annat på kvalitetsfaktorn övergödning.

En förprojektering av en dagvattendamm har genomförts. Utredningen har tagits fram för hela området norra Ulleråker/Tallstråket. Genomförandet av planen utan rening medför ökad föroreningsbelastning till Fyrisån. Med den föreslagna dagvattendammen uppnås en minskad föroreningsbelastning till Fyrisån från planområdet jämfört med befintlig situation. Föroreningsberäkningar har dock inte redovisats för samtliga ämnen som förekommer i lägst statusklass.

I förprojekteringen anges att det är viktigt att genomföra en fördjupad geoteknisk utredning för att definiera markförutsättningarna i området för dagvattendammen. Detta för att tydliggöra gränsen mellan de olika känslighetszonerna då känsligheten är styrande för hur stor damm som kan anläggas. De föreslår även att kompletterande grundvattenmätningar genomförs.

Miljöförvaltningen anser att rekommendationerna om fortsatta utredningar ska genomföras. Vidare anser förvaltningen att föroreningsberäkningar för samtliga ämnen som förekommer i lägst statusklass ska genomföras. Om det inte går att inkludera samtliga ämnen ska detta motiveras i dagvattenutredningen.

Strandskydd

Planen berör indirekt ett område med strandskydd, eftersom dagvattendammen som planeras utanför planområdet kommer att lokaliseras till ett område inom 100 meter från Fyrisån. Beroende på dammens slutliga placering och utformning kan den komma att kräva dispens från strandskyddet. Plan- och byggnadsnämnden har för avsikt att avvakta resultatet av en eventuell dispensprövning innan detaljplanens granskning. Det är miljö- och hälsoskyddsnämnden som är ansvarig för prövning av strandskyddet vid den nu föreslagna platsen.

Markföroreningar

De miljötekniska markundersökningar som har genomförts har inte påvisat några föroreningar inom eller i direkt anslutning till planområdet. Dock har provtagningen endast genomförts på en begränsad del av planområdet. Vid misstanke om föroreningar på de delar som ännu inte är undersökta ska en miljöteknisk markundersökning genomföras. Påträffas markföroreningar ska tillsynsmyndigheten underrättas.

Ekonomiska konsekvenser

Inte aktuellt med föreliggande förslag till beslut.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 14 maj 2025
- Bilaga 1, Förslag till yttrande
- Bilaga 2, Översiktskartor

Miljöförvaltningen

Linda Jacobson
Förvaltningsdirektör

Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Yttrande

Uppsala Kommun Plan- och Byggnadsnämnden

Handläggare:
Cecilia Remén

75375 Uppsala

Yttrande över detaljplan för Norra Ulleråker

Remiss från plan- och byggnadsnämnden, dnr. PBN 2024-001639

Remisstid: 9 maj till och med 25 juni 2025

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har följande synpunkter på:

Buller

Miljö- och hälsoskyddsnämnden bedömer att trafikbuller inte utgör ett hinder för detaljplanens genomförande, så länge trafikbuller tas hänsyn till när lägenheter utformas.

Luftföroreningar

En luftkvalitetsutredning från 2023 visar att årsmedelhalter av partiklar (PM10) närmast Kungsängsleden förväntas ligga mellan 15-17 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ efter planens genomförande. Med tanke på det nya direktivet om luftkvalitet som kommer att implementeras i svensk lagstiftning i slutet av 2026, och de beräknade halterna av PM10 som ligger nära de kommande miljökvalitetsnormerna, önskar miljö- och hälsoskyddsnämnden att den tidigare utredningen kompletteras med en uppdaterad analys av PM10-nivåer i ett framtidsscenario efter planens genomförande. Detta för att säkerställa att de kommande miljökvalitetsnormerna, särskilt gällande dygnsvärden för PM10, inte kommer att överskridas och att luftkvaliteten i området förblir god.

Solljusförhållanden

En solljusstudie och dagsljusstudie har tagits fram inom detaljplanearbetet, som visar att det är möjligt att klara dagsljuskraven för den nya bebyggelsen, men att det finns kritiska lägen där det krävs särskilda åtgärder. Det gäller framför allt i innerhörn mot bostadsgårdar och i bottenvåningarna längs de smalaste gatorna. Åtgärderna kan exempelvis vara att dessa ytor inte används för stadigvarande utrymmen. Fönsterstorlek, kulörer, balkongsättning och planlösning påverkar också dagsljuset i lägenheterna. Miljö- och hälsoskyddsnämnden bedömer att dagsljusfrågan behöver tas hänsyn till i det kommande arbetet med detaljplanen för att säkerställa att gällande

krav på dagsljus kan uppfyllas, särskilt för eventuella enkelsidiga lägenheter.

Grundvatten

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att det är olämpligt att bygga källare inom högkänslig zon eftersom det finns en risk att extremt känslig zon skapas. Vidare anser nämnden att föreslagna riskreducerande skyddsåtgärder ska genomföras och att markundersökningar ska ligga till grund för bedömd känslighetsklass.

I miljökonsekvensbeskrivningen anges att den kumulativa påverkan på grundvattentförekomstens kvantitativa status ska utredas vidare i den fortsatta planeringen. Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att föreslagen utredning ska genomföras.

Ytvatten

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att rekommendationerna om fortsatta utredningar inför anläggandet av en dagvattendamm ska genomföras. Vidare anser nämnden att föroreningsberäkningar för samtliga ämnen som förekommer i lägst statusklass ska genomföras. Om det inte går att inkludera samtliga ämnen ska detta motiveras i dagvattenutredningen.

Strandskydd

Planerad dagvattendamm kan komma att kräva dispens från strandskyddet. Det är miljö- och hälsoskyddsnämnden som är ansvarig för prövning av strandskyddet vid den nu föreslagna platsen.

Markföroreningar

De miljötekniska markundersökningar som har genomförts har inte påvisat några föroreningar inom eller i direkt anslutning till planområdet. Dock har provtagningen endast genomförts på en begränsad del av planområdet. Vid misstanke om föroreningar på de delar som ännu inte är undersökta ska en miljöteknisk markundersökning genomföras. Påträffas markföroreningar ska tillsynsmyndigheten underrättas, vilket i det här fallet är miljöförvaltningen.

Hållbar utveckling

Förnybara resurser och giftfria material ska användas i så stor utsträckning som möjligt för att bidra till möjligheten att uppnå en hållbar och långsiktig utveckling i Uppsala kommun samt för att Sveriges miljömål ska uppnås. Exempel på detta kan vara att förnybara energikällor används för energiförsörjning, att giftfria och klimativänliga material används i dess uppbyggnad och att gröna ytor skapas med lokalt förekommande arter som kan bidra till en ökad biodiversitet.

För miljö- och hälsoskyddsnämnden

Klara Ellström
ordförande

Susanna Nordström
nämndsekreterare

Översiktskartor detaljplan för Norra Ulleråker

