

Miljöförvaltningen
Tjänsteskrivelse till miljö- och hälsoskyddsnämnden

Datum:
2022-11-02

Diarienummer:
MHN-2022-00448

Handläggare:
Ena Bahtic

Yttrande över detaljplan del av kvarteret Fyrislund, 2019-703

Förslag till beslut

Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar

1. **att** överlämna yttrande daterat 23 november 2022 till plan- och byggnadsnämnden.

Ärendet

Plan- och byggnadsnämnden har skickat planförslaget Del av kv Fyrislund på remiss till miljö- och hälsoskyddsnämnden. Planområdet omfattar den större delen av kvarteret Fyrislund (Uppsala Business Park). Kvarteret är beläget cirka två kilometer öster om Uppsala centralstation och avgränsas av Almungevägen, Tycho Hedéns väg, Rapskatan och Anna Fabris gata. Detaljplanen tillåter drygt 500 000 kvadratmeter bruttoarea ny byggrätt för främst industri, kontor, centrumverksamhet och mobilitetsanläggningar. Förskola och gymnasieskola tillåts inom avgränsade delar av området.

Sista svarsdag är 29 november 2022.

Beredning

Ärendet har beretts inom förvaltningen. Förvaltningen har granskat planförslaget gällande buller, luftkvalité, solljus, förorenad mark, grundvatten, dagvatten och utemiljö för förskola. Barnperspektivet har beaktats genom att buller, luft och markföroreningar på förskolan har granskats. Ärendet bedöms inte ha konsekvenser sett ur perspektiven för jämställdhet eller näringsliv.

Föredragning

Planområdet omfattar den större delen av kvarteret Fyrislund (Uppsala Business Park). Befintlig bebyggelse inom området består främst av storskaliga industribyggnader och kontorsbyggnader omgärdade av åkermark i områdets ytterkanter. I områdets västra del ligger Fyrislunds gård, där bland annat en befintlig förskola ligger. Inom Fyrislunds gård finns bland annat gamla askar, ekar och lönnar. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra industri, kontor, centrumverksamhet, mobilitetsanläggningar, förskola och gymnasieskola. Vid Fyrislunds gård kommer kvartersmark med ett högt naturvärde omregleras till naturmark. Inom kvartersmark införs skyddsbestämmelser för enskilda träd med högt naturvärde.

Grundvatten

Området ligger utanför vattenskyddsområde men inom låg känslighet för Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt. En liten del av området ligger inom måttlig känslighet. Planbeskrivningen anger att dagvatten från körbara ytor såsom gator, vägar, lastzoner och parkeringsytor ska genomgå rening i till exempel växtbäddar innan det tillåts infiltrera. Miljöförvaltningen har inga synpunkter.

Dagvatten

En dagvattenutredning har gjorts. De angivna fördröjnings- och reningsåtgärderna bör följas och miljöförvaltningen instämmer med dagvattenutredningen att ytterligare utredningar behövs vid fortsatt projektering.

Markföroreningar

Flera undersökningar gällande markföroreningar har gjorts och föroreningar har påträffats. Planbeskrivningen anger att området har kända markföroreningar i form av kobolt, bly, krom och zink. Förvaltningen rekommenderar att kompletterande undersökningar utförs i samband med kommande markarbeten för att säkerställa rätt masshantering och att Naturvårdsverkets generella riktlinjer för olika typer av markanvändning klaras.

Luftföroreningar

En luftutredning är utförd. Denna visar att planen inte riskerar göra att miljö kvalitetsnormer för luft överskrids gällande partiklar eller kvävedioxider. Utredningen kommer också fram till att miljömålet frisk luft kan klaras för i princip hela planområdet.

Buller

Trafikbullersituationen på förskolegården behöver utredas så att Naturvårdsverkets riktvärde inte överskrids på gården till följd av planen.

Det behöver utredas att genomförande av planen inte medför att industribuller överskrider riktvärden vid befintlig förskola eller bostäder intill området.

Förskola

Befintlig förskola uppfyller krav enligt *Uppsala kommuns riktlinje för utemiljöns yta och kvalitet vid förskolor och grundskolor*.

Ljusförhållanden

En solstudie har tagits fram för att visa hur sol- och skuggförhållandena blir inom planområdet med ny bebyggelse. Miljöförvaltningen har inga synpunkter på den

utförda utredningen. Befintlig förskolegård får enligt utredningen fortsatta goda solljusförhållanden.

Farliga ämnen

Inom området finns industrier så som Thermo Fisher, Fresenius Kabi och Johnson & Johnson. Samtliga hanterar farliga kemikalier i olika grad. En riskbedömning har angett några riskreducerande åtgärder vid eventuella utsläpp av bromcyan och vid brand av brandfarliga vätskor från Thermo Fisher. Luftintag till ventilation ska ske bort från Thermo Fisher och fasta bänkar, bord, busshållplatser och lekplatser ska inte anläggas inom 75 m från Thermo Fisher.

Biologisk mångfald

En naturvärdes- och trädinventering har gjorts inom planen. Fler skyddade arter och biotopskydd förekommer. Det är länsstyrelsen som handlägger dispenserna från artskyddsförordning och biotopskyddet.

Klimatanpassning

Planområdet ligger utanför Fyrisåns högsta beräknade flöde. Det finns dock lågpunkter där vatten vid kraftig nederbörd kan bli stående. En skyfallsmodellering kommer att tas fram till detaljplanens granskningsskede, parallellt med att en markmodellering med höjdsättning tas fram. Planbeskrivningen anger även att parkytorna planeras anpassas för att kunna användas som tillfälliga översämningsytor vid skyfall.

Jordbruksmark

Nämnden saknar en tydligare motivering och redovisning i planbeskrivningen varför det anses vara skäligt att jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse och anläggning. Enligt MB: 4 § 3 får detta bara ske om åtgärden behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen.

Ekonomiska konsekvenser

Inte aktuellt med föreliggande förslag till beslut.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad den 2 november 2022
- Bilaga 1, nämndens yttrande
- Bilaga 2, översiktskarta

Miljöförvaltningen

Anna Nilsson
Förvaltningsdirektör

Miljö- och hälsoskyddsnamnden
Yttrande

Uppsala Kommun
Plan- och Byggnadsnamnden
75375 Uppsala

Handläggare:
Ena Bahtic

Yttrande över detaljplan del av kvarteret Fyrislund, Uppsala Business Park

Remiss från plan- och byggnadsnamnden, dnr. 2021-370. Miljö- och hälsoskyddsnamnden har fått förlängd svarsdag till den 29 november 2022.

Miljö- och hälsoskyddsnamnden har följande synpunkter:

Buller

Trafikbullersituationen på förskolegården behöver utredas så att Naturvårdsverkets riktvärde inte överskrids på gården till följd av planen.

Det behöver även utredas så att inte genomförande av planen medför att industribuller överskrider riktvärden vid befintlig förskola eller bostäder intill området.

Markföroreningar

Nämnden rekommenderar att kompletterande undersökningar utförs i samband med kommande markarbeten för att säkerställa rätt masshantering och att Naturvårdsverkets generella riktlinjer för olika typer av markanvändning klaras.

Jordbruksmark

Nämnden saknar en tydligare motivering och redovisning i planbeskrivningen varför det anses vara skäligt att jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse och anläggning. Enligt MB: 4 § 3 får detta bara ske om åtgärden behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen.

Hållbar utveckling

Möjliga gestaltningar av byggnationerna har redovisats i planbeskrivningen. Nämnden vill lyfta att förnyelsebara och giftfria resurser ska användas i så stor utsträckning som möjligt för att bidra till möjligheten att uppnå en långsiktigt hållbar utveckling i Uppsala kommun samt för att Sveriges miljömål ska uppnås. Exempel på detta kan vara att förnyelsebara energikällor används för energiförsörjning i den planerade skolan, att giftfria och klimatvänliga material används i dess uppbyggnad, att gröna tak anläggs för att hantera dagvatten och att skapa gröna ytor med lokalt förekommande arter som kan bidra till en ökad biodiversitet.

För miljö- och hälsoskyddsnamnden

Klara Ellström
ordförande

Josefin Lindström
nämndsekreterare

Översikt över dp del av kv Fyrislund, Uppsala Business Park



Planområdet markerat med röd linje



Bild på möjlig utbyggnad