

Handläggare
Marie Nilsson
018- 727 43 85

Datum
2019-08-16

Diarienummer
2019-005336- PL

Till miljö- och hälsoskyddsnämndens
sammanträde den 2019-08-28

Yttrande över detaljplan för del av kvarteret Kvarnen, samråd

Remiss från plan- och byggnadsnämnden , dnr. 2015-2445 Remisstid: 26 juni-30 augusti

Förslag till beslut:

Miljö- och hälsoskyddsnämnden föreslås besluta

att överlämna yttrande daterat den 28 augusti 2019 till Plan- och byggnadsnämnden

Sammanfattning

Planområdet ligger i anslutning till kvarntorget inom stadsdelen Kvarngärdet och avgränsas av Torkelsgatan och Kvarntorgsgatan i söder och Kvarntorget i norr. Planområdet omfattar fastigheten Kvarngärdet 30:1. I dag är området bebyggt med en envåningsbyggnad för handelsverksamhet, denna kommer att rivas. Föreslagen detaljplan möjliggör ca 80 lägenheter och 400 kvadratmeter lokaler för centrumverksamhet fördelat på tre byggnadskroppar som föreslås bli elva, fem respektive tre våningar höga. Miljö- och hälsoskyddsnämnden ser positivt på en utveckling av kvarteret men anser att omfattningen och utformningen av den planerade bebyggelsen behöver ses över. Detta för att bättre möta miljökraven och för att skapa en attraktiv och hälsosam inne- och utemiljö för samtliga boende i kvarteret.

Ärendet

Planområdet ligger i anslutning till kvarntorget inom stadsdelen Kvarngärdet och avgränsas av Torkelsgatan och Kvarntorgsgatan i söder och Kvarntorget i norr. Planområdet omfattar fastigheten Kvarngärdet 30:1. Planen möjliggör ca 80 lägenheter och 400 kvadratmeter lokaler för centrumverksamhet fördelat på tre byggnadskroppar som föreslås bli elva, fem respektive tre våningar höga. Parkering för boende föreslås i källargarage och bostäderna får en upphöjd gård i form av takterrass vänd mot torget.

Torget rustades i samband med att de två befintliga punkthusen byggdes på angränsande fastighet 2011, de så kallade kvarntornen. Det nya punkthuset får samma höjd som dessa två, det vill säga elva våningar. För att möjliggöra planen måste en rad i den befintliga

biotopskyddade trädallén tas bort. I och med detta kan även gång-och cykelbanan som passerar planområdet breddas. För att få ta ned träden krävs dispens från biotopskyddet från länsstyrelsen.

Fastigheten ligger inom yttre vattenskyddsområde och inom måttlig sårbarhetszon enligt riskanalysen för markanvändning inom Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt.

Dagvatten

Enligt dagvattenutredningen förligger det ett visst reningsbehov och de åtgärder som förslås är grönt tak samt ett fördröjningsmagasin dit även takvattnet ska ledas. Dagvattenanläggningen dimensioneras utifrån att ett 20 mm regn ska fördröjas under 12 timmar.

Markföroreningar

Det har inte gjorts några markundersökningar men en så kallad Environmental Due Diligence togs fram 2015, dvs. en typ av överlåtelsebesiktning ur miljösynpunkt i samband med fastighetsöverlåtelse. Rapporten är en sammanställning av arkivstudier och enligt den var fastigheten i princip åkermark fram till att nuvarande byggnad uppfördes i början av 1960-talet. Det finns inga uppgifter om olyckor eller utsläpp på fastigheten. Inte heller har det bedrivits någon miljöfarlig verksamhet på platsen. Risk för markföroreningar kan dock inte uteslutas i de fyllningsmassor som använts vid byggandet av det befintliga huset.

Buller

En trafikbullerutredning är utförd och den visar att bullerriktvärden klaras utmed fasaderna på 11 och 3 våningshusen. 5 våningsbyggnaden som är placerad längs med Torkelsgatan ligger dock precis på gränsen dvs. mellan 58-60 dBA. Förvaltningen ser vissa brister i bullerutredningen som påpekas i yttrandet.

Förvaltningen har även hanterat ett långdraget klagomålsärende i kvarteret. Det gäller boende i de relativt nybyggda punkthusen (kvarntornen) som har blivit störda av kylfläktar på taket på Migohuset (Uppsala hotell och vandrarhem). Därför är det viktigt att inte även den nu föreslagna nya bebyggelsen upplever samma störningar.

Luft

Luftutredningen som har gjorts visar att både MKN för NO₂ och miljömålen för PM 10 klaras idag. Halterna av bägge parametrametrarna bedöms minska i och att fastigheten färdigbyggs. Förvaltningen ser dock brister i luftutredningen och anser att den bör kompletteras. Detta påpekas i yttrandet.

Skugga

Enligt utförd solstudie kommer den planerade innergården att vara skuggad större delen av dygnet. Detta kompenseras genom att detaljplanen reglerar att det ska finnas en takterass på den lägsta byggnadskroppen. Det högsta föreslagna huset kommer även delvis att skugga den befintliga bebyggelsen på kvarntorget under eftermiddagarna. Förvaltningen anser att planförslaget riskerar att skapa en mörk och mindre attraktiv utemiljö på innergården. Vikten

av solljus för människors hälsa och välbefinnande är väl dokumenterad och utformningen bör därför ses över.

Vind

En vindstudie som med hjälp av 3D- simulering visar hur de lokala förhållandena sannolikt blir runt de nya husen har tagits fram. Studien tar hänsyn till årsvariationer och visar bland annat att det finns risk för turbulens i passagen mellan planområdet och migohuset. Detta kan innebära en försämring för boende i befintlig bebyggelse.

Anna Nilsson
miljödirektör

Bilagor

Bilaga 1: Yttrande över detaljplan del av kvarteret Kvarnen, samråd

Bilaga 2: Kartbild

Handläggare
Marie Nilsson
018- 727 43 85

Datum
2019-08-28

Diarienummer
2019-005336- PL

Plan- och byggnadsnämnden

Yttrande över detaljplan för del av kvarteret Kvarnen, samråd

Remiss från plan-och byggnadsnämnden , dnr. 2015-3445 Remisstid: 26 juni -30 augusti 2019

Miljö- och hälsoskyddsnämnden ser positivt på en utveckling av kvarteret men anser att omfattningen och utformningen av den planerade bebyggelsen behöver ses över. Detta för att bättre möta miljökraven i befintlig och kommande lagstiftning och för att skapa en attraktiv och hälsosam inne- och utemiljö för samtliga boende i kvarteret. I det följande utvecklas nämndens synpunkter:

Föreslagen dagvattenhantering

Ett fördröjningsmagasin är i första hand inte att betrakta som en reningsanläggning. Nämnden anser inte att den förslagna lösningen i praktiken kommer att få den reningseffekt som redovisas i dagvattenutredningen. Uppsala vattens riktlinjer för fördröjning på kvartersmark bedöms dock uppfyllas och då föroreningshalten i dagvattnet kan förväntas var låg bedöms lösningen som tillräcklig.

Risk för markföroreningar

Det finns inga uppgifter om markföroreningar eller att någon miljöfarlig verksamhet ska ha funnits på platsen. Inte heller finns det uppgifter om att någon större olycka ska ha skett på platsen. Däremot uppges det i PM riskanalys Due Diligence att det finns fyllnadsmassor på fastigheten och att dessa bland annat innehåller tegel- och glasrester. Det går därför inte att utesluta att fyllnadsmassorna kan innehålla markföroreningar.

Eftersom det finns risk för markföroreningar anser nämnden att

- En översiktlig markundersökning bör utföras.

Påverkan från trafikbuller

Trafikbullerutredningen har visat att ekvivalent ljudnivå mot Torkelsgatan uppgår till ca. 58-59 dBA med 2016 års trafikmängd. Med tanke på att det ligger mycket nära riktvärdet på 60 dBA och att beräkningsmodellen har en viss felmarginal finns risk att riktvärdet överskrids. Med hänsyn till att husen har loftgångar och balkonger ut mot Torkelsgatan bör utformning göras så att man säkerställer tydligt att riktvärdet på 60 dBA inte överskrids och att alla lägenheter ges tillgång till bullerdämpad sida mot gården. Riktvärdet vid fasad är enligt nämnden redan högt satt och det finns flera vetenskapliga studier som pekar på risken för negativa hälsoeffekter vid dessa bullernivåer. För att åstadkomma en långsiktigt hållbar

bebyggelse med hög boendekvalitet är det därför mycket viktigt att man strävar efter att uppfylla riktvärdena med god marginal.

Beräkning av trafikbuller saknas för år 2030. Miljö-och hälsoskyddsnämnden ställer sig vidare tveksam till att trafikmängden kommer att minska fram till år 2050 med hänsyn till den stora befolkningsökningen och förtätningen som sker i staden.

Nämnden anser att:

- Utformning av hus och åtgärder bör ses över så att man säkerställer tydligt att riktvärden för trafikbuller inte överskrids.
- Beräkningar av trafikbuller bör kompletteras med beräkning av trafikbuller år 2030.
- I beräkningskartor bör det framgå bullernivån både på tak över uteplats samt i marknivå på uteplats.
- Redovisning bör göras av utformning av bullerskyddad uteplats.

Buller från kylfläkt

Miljö-och hälsoskyddsnämnden har handlagt ett långvarigt klagomålsärende från boende i närliggande "Kvarntornen". Dessa boende har under lång tid varit störda över buller från kylfläktar på Migohuset. Vissa åtgärder för att dämpa bullret har vidtagits men klagomålet har åter aktualiserats denna sommar. Eftersom de planerade nya husen är orienterade åt annat håll, jämfört med utredningar som nu har gjorts för att minska störningar av kvarntornen, är det viktigt att en ny karläggning av buller från fläktar från Migohuset görs.

Nämnden anser därför att:

- En kartläggning av buller från fläktar från Migohuset bör göras innan beslut tas om bygglov för den nya bebyggelsen. Detta för att se om det krävs kompletterande åtgärder för att klara riktvärdet för externt industribuller (verksamhetsbuller).

Solljus

Nuvarande utformning av planerad bebyggelse innebär att bostäder och särskilt gården nås av en begränsad mängd solljus. Den nya bebyggelsen kommer även delvis att skugga den befintliga bebyggelsen på Kvarntorget under eftermiddagarna. I flera skrifter har vikten för människors hälsa och välbefinnande av tillgång till sol påpekats, och särskilt viktigt är detta på en uteplats. I skriften "Solklart" från Boverket beskrivs solljusets betydelse för boendemiljön och även folkhälsan. Särskilt kan betonas vikten av solljus på en uteplats för äldre och personer med funktionshinder som har svårt att röra sig längre sträckor.

Nämnden anser att en alternativ utformning och placering av husen bör redovisas som medför

- att den nya bebyggelsen inte skuggar befintlig bebyggelse i samma utsträckning och
- att gården till de nya bostäderna blir solbelyst en större del av dygnet för att skapa en mer attraktiv och hälsosam utemiljö.

Ökad turbulens i passage

Det är inte tillfredställande att det finns risk för relativt turbulenta vindar i passagen mellan planområdet och Migohuset. Detta innebär att boendemiljön försämras för de som redan bor i området.

Nämnden anser att

- En utredning eller en översyn av den planerade bebyggelsens utformning bör göras för att se hur denna ökade turbulens kan undvikas.

Luftkvalitet

Den redovisade luftutredningen innehåller brister. I luftutredningen används till exempel inaktuella uppgifter om mätstationer i Uppsala kommun. För att kunna bedöma helheten av störningar av trafikbuller och luftföroreningar är det viktigt att underlaget är lika för trafikbuller och luftföroreningar samt att uppgifter är aktuella. I underlaget används nu data för olika år, data som inte stämmer överens och ibland saknas årtal. Mätdata av både emissioner och dubbdäcksandel bör uppdateras så att de är aktuella. De redovisade beräkningskartorna i luftutredningen har låg upplösning vilket innebär att halter kring de planerade husen inte är tydliga.

För att kunna bedöma konsekvenserna av genomförd plan anser nämnden att

- Utredningen om luftföroreningar bör kompletteras så att den bygger på nya aktuella data med årtal och så att den ger en tydligare bild över luftkvalitetssituationen för både partiklar och kväveoxider.
- Utredningen bör redovisa hur stor påverkan den nya bebyggelsen har på luftkvaliteten jämfört med om planen inte genomförs eller genomförs i ett annat utförande.

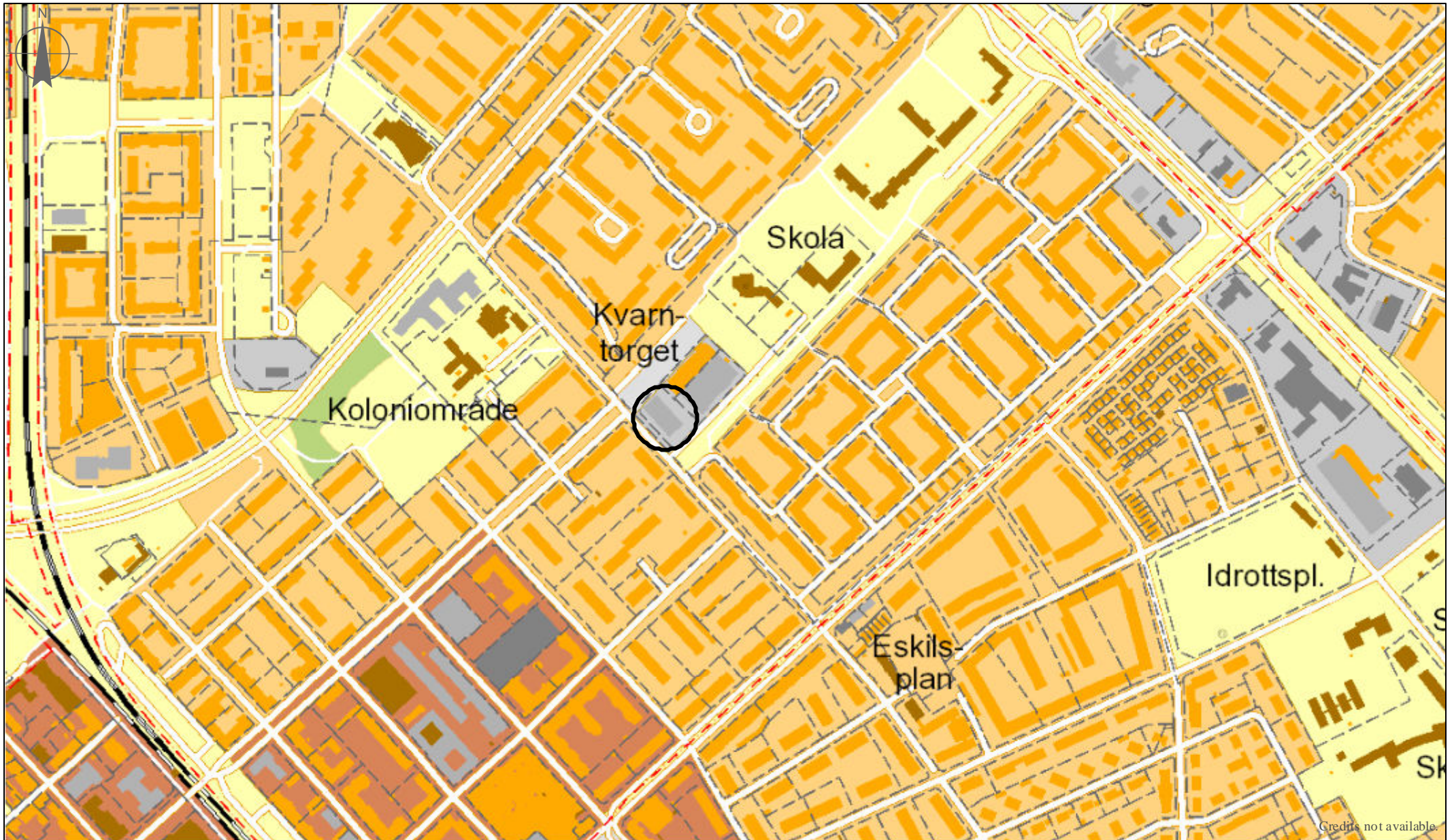
Avfallshantering och återvinning

Nya regler om fastighetsnära eller kvartersnära insamling av förpackningsavfall har beslutats och kommer att träda i kraft de närmaste åren. Den nya planen behöver därför hantera frågan om hur en fastighetsnära insamling av förpackningar för återvinning ska ske i området. I en tidigare plan kring Migohuset har det funnits förslag att placera en återvinningsstation till vänster om Orientlivs nära cykelvägen. Detta har dock inte genomförts. Det saknas eventuellt alltså även avsatta ytor för insamling och återvinning i den befintliga bebyggelsen. I samband med denna detaljplan är det därför lämpligt att se över avfallshanteringen och möjligheten för kvarters- eller fastighetsnära insamling av förpackningsavfall i hela kvarteret.

För miljö- och hälsoskyddsnämnden

Klara Ellström
ordförande

Susanna Nordström
nämndsekreterare



Detaljplan för del av kvarteret kvarnen

