

Handläggare
Emilia Hammer
018- 727 43 20

Datum
2018-01-25

Diarienummer
2016-002808- PL

Till miljö- och hälsoskyddsnämndens
sammanträde den 1 februari 2018

Yttrande över detaljplan för kvarteret Sagan m.fl (f.d Vattentornsparken), granskning

Remiss från plan- och byggnadsnämnden , dnr. 2014-000508 Remisstid: 1 december till 22 december 2017, förlängt till 1 februari 2018.

Förslag till beslut:

Miljö- och hälsoskyddsnämnden föreslås besluta

att överlämna yttrande till plan- och byggnadsnämnden enligt ärendets **bilaga 1**,

att förklara paragrafen omedelbart justerad.

Sammanfattning

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har lämnat synpunkter gällande grundvatten, dagvatten, luft, buller och vibrationer inom detaljplanen i samband med att den var ute på samråd under sommaren 2016. Hur väl nämndens synpunkter beaktats och omsatts i granskningshandlingen ligger till grund för de yttrande som nämnden överlämnar till plan- och byggnadsnämnden.

Nämnden ser positivt på den nya sårbarhetsklassningen av området och anser att de riktlinjer som Måsen 2 kommer att ta fram även ska gälla för det aktuella detaljplaneområdet. Nämnden anser att den handlingsplan med förslag till åtgärder som skydd för grund- och ytvatten är bra men behöver utvecklas och förtydligas.

Nämnden anser inte att det har föreslagits tillräckliga bulleråtgärder för planens norra punkthus. Nuvarande utformning kan inte tillgodose en god ljudmiljö för de boende och därför bör husets utformning ses över.

Nämnden anser inte att den angivna friytan för förskolegården i planen är acceptabel utan den bör justeras till att vara minst 20 m²/barn.

Utöver de framförda synpunkterna anser nämnden att granskningshandlingen har hanterat nämndens synpunkter från samrådsyttrandet på ett tillfredställande sätt.

Ärendet

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har lämnat synpunkter gällande grundvatten, dagvatten, luft, buller och vibrationer inom detaljplanen i samband med att den var ute på samråd under sommaren 2016.

För att få en överblick över vilka nämndens synpunkter var i samrådsskedet och vilka förändringar som gjorts inom respektive område har missivet delats upp efter ämnesområden. Hur väl nämndens synpunkter beaktats och omsatts i granskningshandlingen ligger till grund för de yttrande som nämnden överlämnar till plan- och byggnadsnämnden.

Nämndens synpunkter på vattenfrågor i samrådshandlingen

Nämnden ansåg att eftersom detaljplaneområdet ligger inom randområdet för åsen som är Uppsalas grundvattentäkt, är det av yttersta vikt att påverkan på grundvattnet minimeras. Vatten som riskerar att vara förorenat ska inte tillåts infiltrera och påverka vattentäkten. Nämnden ansåg även att utbyggnaden inte får påverka möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna för Fyrisån. En förutsättning för att nämnden skulle ställa sig positiv till planförslaget var att dagvattenfrågan hanteras på ett säkert, robust och långsiktigt sätt.

Under förutsättning att det är ett kommunalt huvudmannaskap för allt omhändertagande av förorenat dagvatten så ställde sig nämnden positivt till förslaget.

Nämnden påpekade att en släckvattenzon bör finnas utmed alla fasader och att garage som planeras inom området ska vara avloppslösa.

Nämnden ville även betona vikten av att bevara naturmark i så stor utsträckning som möjligt och av att planera för parkytor mm. där regnvatten kan infiltrera och bidra till grundvattenbildningen. Sammantaget för området kommer mycket av den mark där infiltration sker idag att hårdgöras och därmed förhindra infiltration och återbildning av grundvatten.

Nämnden ville att det skulle förtydligas hur haltökningen av zink i Fyrisån efter exploatering beräknats. Det fanns en diskrepans mellan Vattenmyndigheten beräkning av zink i Fyrisån och beräkningarna som har presenterats i samband med planarbetet i Ulleråker.

Vattenfrågor i granskningshandlingen

Kommunen har sedan samrådet, i samverkan mellan kommunens förvaltningar och bolag, tagit fram en riskhanteringsprocess för att fastställa hållbar markanvändning inom hela Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde. Arbetet har inneburit att identifiera skyddsobjekt, risker och att ta fram en metod för värdering av riskerna. Med denna helhetssyn som grund har en fördjupning för Ulleråker utförts, som resulterat i en ny riskanalys, *Hållbar markanvändning i Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde, Etapp 1 (Måsen 1)*.

En förnyad sårbarhetsklassning har tagits fram, utifrån bland annat geohydrologiska förutsättningar, i syfte att tydliggöra hur sårbart grundvattnet är i olika delar av Ulleråkersområdet. De nya sårbarhetszonerna benämns nu som områden med extrem

sårbarhet, stor sårbarhet och liten sårbarhet. Det betyder bland annat att aktuellt detaljplanområde har klassats som mer sårbart än tidigare och ligger i sin helhet inom stor sårbarhet. Som en försiktighetsåtgärd har också gränsen mellan stor sårbarhet och extrem sårbarhet (åskärnan) flyttats något västerut för att inkludera hela Ulleråkersvägen norr om Gustaf Kjellbergs väg.

Risakanalysen som gjorts utgår från ett utbyggt Ulleråker och beskriver exploateringsrisker på grundvattenförekomsten utan hänsyn tagen till kommande skyddsåtgärder. Utifrån risakanalysen har det tagits fram en handlingsplan med föreslagna åtgärder. Åtgärderna redovisas som förebyggande åtgärder samt skyddsåtgärder för olika skeden (projekterings- och planeringsskede, bygg- och anläggningsskede, förvaltnings- och driftsskede). Förutom skyddsåtgärder listas även den instans som ansvarar för att respektive åtgärd blir genomförd och den instans som kontrollerar och följer upp skyddsåtgärden. Åtgärderna kan delas in i tre typer. Det starkaste skyddet ges av den typ av åtgärder som minskar eller eliminerar sannolikheten för att en skadehändelse uppstår, t.ex. genom förbud av transport av farligt gods. De andra två åtgärdsformerna är tekniska åtgärder som minskar risken för en händelse, eller minskar konsekvensen av den, samt skydd i form av kontroll av funktioner, t.ex. underhållsplaner och tillsyn.

Tidigare fanns det exempelvis planbestämmelser för materialval i plankartan men nu är det tänkt att det regleras i markanvisningsavtal och bygghandling. I fallet med materialval kommer uppföljningen att hanteras av bygglovsenheten i kommunen. Andra parametrar som kommer att regleras i olika drifts- och skötselplaner är halkbekämpning och hantering av bekämpning- och gödningsmedel inom området.

Arbetet med att, utifrån beslutad riskhanteringsprocess, ta fram riktlinjer (Måsen 2) för markanvändningen inom hela Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde fortgår och kommer att färdigställas innan detaljplanens antagande.

I samrådsskedet fanns det ett förbud mot källare inom 50 meter från åskärnan, vilket innebar att det norra punkthuset inte fick ha källare. Källarförbudet är borttaget i granskningshandlingen. Krav ställs på utformning av källare vilka ska utföras med täta skarvar och utan rörgenomföringar i golvnivå.

Naturmark och parker planeras så att regnvatten kan infiltrera och bidra till grundvattenbildningen. Även dagvatten från tak, gårdar och friliggande gång- och cykelvägar tillåts att infiltrera, efter rening i växtbäddar eller motsvarande vegetationslager. Detta medför att mycket mer vatten tillåts infiltrera i granskningsförslaget än i samrådsförslaget. I plankartan reserveras utrymme för hantering av dagvatten genom planbestämmelse.

När det gäller systemet för att ta om hand det förorenat dagvatten är det ingen förändring sedan samrådet. Dagvatten från körbara ytor samt dagvatten från gång- och cykelvägar som ligger i direkt anslutning till körbara ytor tillåts inte infiltrera utan leds istället i tätt dagvattensystem och vidare för rening i dagvattendammar innan det leds vidare till

recipienten Fyrisån. För att förhindra att vägdagvatten rinner in i växtbäddar placerade i gaturummet, byggs dessa växtbäddar förhöjda eller på annat sätt avskilda från gatan.

Alla byggnaderna förses med en tät släckvattenzon. Släckvattnet leds via dagvattennätet vidare till dagvattendammar.

Vad gäller haltberäkningen av zink i Fyrisån har det gjorts en ny bedömning av Vattenmyndigheten under sommaren 2017. Den nya bedömningen visar att statusen för zink är god. Dagvattenutredningen för detaljplanen visar att exploateringen inte kommer påverka statusen för zink negativt.

Nämndens synpunkter gällande buller, luft och vibrationer i samrådshandlingen

Nämnden ansåg att buller, vibrations- och luftfrågorna längs med framför allt kollektivtrafikstråket och förskolegården behövde utredas mer.

I samrådshandlingen angavs att miljö kvalitetsnormerna klaras för partiklar och kväveoxider men nämnden saknade en beskrivningen av hur man strävar mot att uppnå miljö kvalitetsmålet *Frisk Luft*.

Buller i granskningshandlingen

Eftersom planarbetet påbörjats innan 2015-06-01 när den nya trafikbullerförordningen kom ska planen bedömmas utifrån riktvärdena från infrastrukturproposition 1996/97:53.

En bullerutredning som tagits fram visar att områden närmast kollektivtrafikstråket och Bergtrollsvägen får ekvivalenta ljudnivåer över 55 dB(A) och maximala ljudnivåer över 70 dB(A). Innegårdar och ytor i mitten av planområdet får ljudnivåer under gällande riktvärden för uteplatser. Detta gör att lägenheter som planeras mot dessa fasader måste ha tillgång till en luddämpad eller tyst sida för minst hälften av bostadsrummen. En planbestämmelse som reglerar att bostäderna planeras utifrån kravet om luddämpad sida har införts. Den planerade förskolegården i södra kvarterets innergård klarar alla krav för ljudnivåer.

De två punkthusen i planområdet behöver åtgärder i form av takabsorbenter på balkonger, täta räcken samt inglasningar för att riktvärdena ska kunna klaras. Punkthuset i kvarteret Sagan har analyserats i ett fördjupat PM. Lägenheter i det nordvästra hörnet av punkthuset klarar riktvärden med tekniska lösningar, men inte plan ett och två. Det har därför införts en planbestämmelse som reglerar att det ska vara centrumändamål i bottenvåningen. Planbeskrivningen anger även att centrumändamål ska finnas i våningen ovan bottenvåningen. Tekniska lösningar för plan tre till tio krävs för att klara riktvärdena, vilket innebär 21 % av alla bostäder i huset (åtta lägenheter). I övrigt klarar lägenheterna riktvärden med justering av planlösning.

Luft i granskningshandlingen

Det har inte gjorts någon luftutredning till aktuell detaljplan däremot hänvisar planbeskrivningen till den övergripande luftutredning som gjorts för Ulleråker.

Den baseras på de trafikprognoser som har gjorts för ett nuläge i Ulleråker och för framtida utbyggt Ulleråker. Med hänvisning till den framtagna mobilitetsstrategin kommer trafikmängderna inne i området att hållas låga. Beräknade halter för både kvävedioxid och partiklar klarar både miljökvalitetsnormernas och miljökvalitetsmålen gränsvärden inom detaljplaneområdet. Beräkningarna har inte tagit hänsyn till byggnadernas påverkan på luftens möjlighet att ventileras.

Inom Ulleråker planeras för ökad gång, cykel och kollektivtrafik vilket även bidrar till en bättre luftkvalitet. Parkeringsnormen för området är låg, med endast 5 parkeringsplatser per 1000 kvm BOA. All parkering samlas i mobilitetshus som även syftar till att tillhandahålla olika mobilitetstjänster. Mobilitetshusen är lokaliserade vid infarterna till Ulleråkers. Gatuparkering planeras endast för personer med funktionshinder på anvisade platser.

Vibrationer i granskningshandlingen

I samband med framtagandet av granskningshandlingen har ett PM om vibrationer tagits fram där bostadshusens framtida påverkan av vibrationer från den spårbundna kollektivtrafiken. Inom detaljplaneområdet är det relativt kort avstånd ner till berg ca 4 meter vilket medför att grundläggningen av byggnaderna kommer att göras på fast mark. Spårtrafiken antas köra i maximalt 30 km/h och med vibrationsdämpad grundläggning av banans spår. Vibrationsnivåerna för byggnader som ligger inom 10 meter från spåret bedöms bli under gällande riktvärden 0,4 mm/s och lägre än känsletröskeln 0,3 mm/s. Då pålning förväntas vara den vanligaste grundläggningsmetoden inom Ulleråker bedömer stadsbyggnadsförvaltningen att vibrationsnivåer inte behöver regleras med planbestämmelse.

Förskola i granskningshandlingen

Parallellt med bearbetningen av detaljplanen har en översyn av lokalisering och kvalitet för förskolor inom hela programområdet genomförts. Arbetet resulterade i att inriktningen för lokalisering och friytor ska vara att förskolor ska placeras i närhet av park- och naturmiljöer. Gator och stråk ska utformas på ett sätt som stödjer verksamheternas möjligheter att nyttja intilliggande park- och naturområden. Förskolornas friytor ska i första hand placeras på egna tomter, friliggande från bostadskvarter. Förskolegårdarna ska placeras på ett sätt som ger goda förutsättningar för ett gott mikroklimat med såväl sol som skugga och friytan ska vara minst 20 m²/barn.

Inom detaljplaneområdet södra del kommer det att finnas en förskola. Förskolan kommer att rymma fyra avdelningar för ca totalt 72 barn. Förskolegården och bostadsgården kommer att dela på samma yta vilket utgörs av 1370 m² och innebär att friytan per barn blir ca 19 m²/barn. Förskolegården är placerad i anslutning till kavartersparken, Lyrikparken. Den övergripande luftutredning som har gjort indikerar att luftkvaliteten kommer att vara god och att både miljökvalitetsmålen och miljökvalitetsnormerna riktvärden klaras. Förskolegården kommer att få en ljudmiljö som ligger under trafikbuller riktvärdena för förskolegård. Friytan kommer även att få tillgång till både ljus och skugga.

Anna Nilsson
miljödirektör

Bilagor

Bilaga 1: Yttrande över detaljplan för kvarteret Sagan m.fl (f.d Vattentornsparken)

Handläggare
Emilia Hammer
018- 727 43 20

Datum
2018-02-01

Diarienummer
2016-002808- PL

Plan- och byggnadsnämnden

Yttrande över detaljplan för kvarteret Sagan m.fl (f.d Vattentornsparken)

Remiss från plan- och byggnadsnämnden , dnr. 2014-000508 Remisstid: 1 december till 22 december 2017, förlängt till 1 februari 2018.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har följande synpunkter på granskningshandlingen.

Grundvatten

Nämnden ser positivt på den nya sårbarhetsklassningen och anser att de riktlinjer som Måsen 2 resulterar i bör införlivas och vara styrande för det aktuella detaljplaneområdet.

Dagvatten

Nämnden ser positivt på att takdagvatten och vatten från grönytor tillåts infiltrera. Eftersom takdagvatten kommer tillåtas att infiltrera och det finns en risk med läckage från kylaggregat på tak så anser nämnden att fjärrkyla, eller annan metod som inte kan innebära risk för läckage, används inom planområdet.

För att förhindra risken att vägdagvatten rinner in i växtbäddarna anges att de ska byggas förhöjda eller på annat sätt avskilda från gatan. Nämnden vill att det förtydligas hur det ska göras avskilt.

Nämnden anser inte att det ska tillåtas parkering i källare förutom platser för personer med funktionshinder. Det finns en risk att mobilitetsstrategin annars urholkas.

Nämnden anser att den handlingsplan med förslag till åtgärder och utpekat ansvariga instanser för att följa upp åtgärderna är bra men behöver utvecklas och förtydligas. Det behöver utredas om den instans som pekats ut som ansvarig för en viss åtgärd har möjlighet att kontrollera uppgiften. Exempelvis finns det kompetens att bedöma hur olika material påverkar vattenkvaliten inom bygglovsenheten. I de fall där uppföljningen av en egenkontroll sker inom den egna förvaltningen eller enheten hur förhåller sig då förmågan till objektivitet. En annan viktig del att utreda är om det finns lagstöd för instansen att utöva tillsyn över utpekat ansvarsområde.

Nämnden anser även att åtgärder och handlingsplaner för förvaltnings- och driftsskedet bör genomarbetas särskilt för att vara robusta och långsiktigt hållbara. Kunskaperna om platsens

speciella villkor faller snabbt i glömska när väl byggnationerna är genomförda och området tas i bruk.

Buller

Nämnden anser inte att det har föreslagits tillräckliga bulleråtgärder för planens norra punkthus. Den sidan av huset som är vänd mot kollektivtrafikstråket behöver omfattande bullerdämpande åtgärder och ändå uppnås inte riktvärdena. Nämnden anser att nuvarande utformning inte kan tillgodose en god ljudmiljö för de boende och därför bör husets utformning ses över.

Luft

Den luftutredning som har gjorts är överskådlig och visar inga överträdelser av miljökvalitetsnormer eller miljökvalitetsmål inom planområdet. Utredningen har dock stora osäkerheter dels på grund av skillnader i de olika trafikprognoserna som tagits fram inom detaljplanearbetet. Dels har man inte tagit hänsyn till byggnadernas påverkan på luftkvaliteten i området. I och med att fler kvarter skapas inom Ulleråker kommer huskropparna påverka luftens möjlighet att cirkulera och ventileras ut. Nämnden anser att mer detaljerade luftutredningar krävs längs med de lokalvägar som kommer att få mer än 2000 fordon/dygn och har slutna gaturum, för att säkerställa att man inte bygger in en luftproblematik i ett nytt område.

Förskolan

Nämnden ser positivt på att en översyn av lokalisering och kvalitet för förskolor inom hela programområdet har gjorts. Därför anser även nämnden att de inriktningsbestämmelser som angivits ska följas. Planerad förskola delar yta med bostadsgården och har mindre yta per barn än vad som angivits som ett minsta mått per barn. Eftersom friytan delas med de boende kan det resultera i ytterligare färre kvadratmeter än det angivna minsta måttet på 20 m²/barn. Nämnden anser inte att den angivna friytan för förskolegården i planen är acceptabel utan den bör justeras till att vara minst 20 m²/barn.

Utöver de framförda synpunkterna anser nämnden att granskningshandlingen har hanterat nämndens synpunkter från samrådsyttrandet på ett tillfredställande sätt.

För miljö- och hälsoskyddsnämnden

Bengt Fladvad
ordförande

Anna Nilsson
miljödirektör