

Handläggare
Ena Bahtic
018-727 43 86

Datum
2021-05-10

Darienummer
2021-2542-PL

Till miljö- och hälsoskydds nämndens
sammanträde den 2 juni 2021

Yttrande över detaljplan för del av Fyrislund 6:11, samråd

Remiss från plan- och byggnadsnämnden, dnr. PBN 2020-001647. Remisstid: 29 april till 10 juni 2021.

Förslag till beslut:

Miljö- och hälsoskydds nämnden föreslås besluta

att överlämna yttrande daterat den 2 juni 2021 till plan- och byggnadsnämnden.

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en ny byggnad med höglager, samt kontors-, och produktionslokaler, inom fastigheten Fyrislund 6:11, inom före detta Pharmaciaområdet (Uppsala Business Park). Detaljplanen möjliggör även en förbindelselänk mellan ny och befintlig bebyggelse samt ett sprinklertorn och pumphus.

Ärendet

Planområdet ligger inom fastigheten Fyrislund 6:11 i den sydöstra delen av Uppsala Business Park. Idag arbetar cirka 3000 personer inom området. Verksamheterna har huvudsaklig inriktning inom life science men även inom handel, logistik och kontor. Inom Thermo Fishers anläggning, som planändringen berör, sker utveckling, tillverkning och support av produkter för diagnostik av allergi och astma.

Detaljplanen möjliggör ett nytt höglager med en byggnadshöjd om ca 17,5 meter och därtill ett trapphus om ca 20 meter. Detaljplanen möjliggör även en förbindelselänk mellan ny och befintlig bebyggelse samt ett sprinklertorn och pumphus. Utöver detta bekräftar detaljplanen fem anslutande byggnadskroppar som idag inte är planenliga. Den nya byggnadskroppen samt länken omfattar en bruttoarea om ca 8400 m² varav höglagret omfattar 7900 m².

Grundvatten

Området ligger utanför vattenskyddsområdet. Utredningen ”Riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt” visar att planområdet ligger inom ett område med låg känslighet för negativ påverkan på grundvattnet.

Miljöförvaltningen vill påminna att även vid låg känslighet rekommenderar utredningen riskminimerande åtgärder som bör beaktas vid fortsatt planarbete.

Dagvatten

Föreslagen exploatering innebär att grönyta kommer att bebyggas samt hårdgöras vilket kommer att öka avrinningen av dagvatten från planområdet. Uppsala Vattens riktlinjer ska följas vid nybyggnation. En dagvattenutredning har gjorts och föreslår övergripande principer för hantering av dagvatten. Byggnaden för höglagret och förbindelsegången förses med sedumtak som avvattnas via utvändiga stuprör till nedsänkta grönytor, alternativt växtbäddar, på höglagrets norra och södra sida samt i anslutning till förbindelsegången. Sprinklertorn med tillhörande pumpstation och platta på mark föreslås avvattnas till grönytor.

Miljöförvaltningen anser att det är viktigt att brandsläckningsvatten hindras från att nå grundvattnet varför infiltration av sprinklervatten bör undvikas. Detta vatten bör även hindras från att nå ytvattenrecipienten. Om sprinklersystemet ska innehålla PFAS blir detta extra viktigt. Hantering av sprinklervattnet bör därför utredas ytterligare där möjlighet till uppsamling och omhändertagande av släckvatten tas med.

Dagvattenanläggningar där infiltration kan ske bör inte anläggas där föroreningar påvisats. Även om halterna i jord underskrider mindre känslig markanvändning är det inte lämpligt att dessa hamnar i grundvattnet.

Klimatanpassning

Aktuellt planområde ligger utanför Fyrisåns högsta beräknade flöde och bedöms inte översvämmas till följd av höga nivåer.

Markföroreningar

En statusrapport för föroreningssituationen i mark och grundvatten har tagits fram för hela fastigheten Fyrislund 6:11. Den påvisar att det inom planområdet finns metaller i form av kobolt och nickel över Naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig markanvändning. Inom den miljötekniska undersökningen för planområdet påträffades även barium över riktvärdet för känslig markanvändning. Inga halter uppmättes över riktvärdet för mindre känslig markanvändning som bedöms vara det styrande riktvärdet för området.

Statusrapporten anger även att det i anslutning till planområdet har påträffats PFAS, dock i halter som understiger Livsmedelsverkets rekommendationer för dricksvatten. Men då statusrapporten kunde påvisa halter av PFAS i grundvattnet i angränsning av planområdet anser miljöförvaltningen att det är av stor vikt att det säkerställs att inga PFAS-ämnen befinner sig inom pålningsområdet. Det är inte tydligt i underlaget om PFAS har provtagits i mark i samband med den angivna provtagningen. Kompletterande provtagning kan behövas.

Planbeskrivningen anger vidare att alla påvisade föroreningar ska anmälas till miljöförvaltningen i enlighet med miljöbalken 10 kap. 11 §. Likaså ska miljöförvaltningen informeras senast sex veckor innan eventuella markarbeten påbörjas inom det förorenade område.

Teknisk försörjning

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten. Inom fastigheten finns interna ledningsnät dit dagvatten leds. Dessa ansluter till Uppsala vattens ledningsnät i Almungevägen. Hämtning av avfall kommer att ske från nytt sophus som ska uppföras utanför planområdet. Kapacitet finns att koppla på ny bebyggelse på befintligt elnät men för att möjliggöra fortsatt redundans planeras ett nytt högspänningsställverk inom området. Utöver detta planeras solceller på tak. Ny bebyggelse kan kopplas på befintligt fjärrvärmenät. Fastighetsägaren planerar även att borra för bergvärme. Även här vill miljöförvaltningen att man behöver säkerställa att borrning sker från en ren yta, det vill säga fri från PFAS eller andra föroreningar så att ämnena inte tar sig till grundvattnet via energihålet.

Enligt underlaget ska planen även möjliggöra ett nytt sprinklertorn med tillhörande pumphus. Det är inte tydligt i planbeskrivningen om det bara är vatten eller även brandskum som kommer hanteras i sprinkleranläggningen. Om det är brandskum som planeras användas bör planen tydliggöra vilka riskminimerande åtgärder planeras för att förhindra att miljö- och hälsoskadliga kemikalier från brandskummet kan spridas till grundvattnet.

Gröna lösningar och biologisk mångfald

Planområdet består till största delen av gräs och grönytorna försvinner i samband med planerad exploateringen. Träd i form av en rönn och några björkar finns inom gräsytan som bebyggs med nytt höglager, samt framför byggnad 33 där förbindelselänken avses placeras. Rönnen och två mindre björkar står några meter från höglagrets östra fasad men blir troligen svåra att skydda under byggtiden. De dagvattenåtgärder som föreslås, i form av växtbäddar, infiltrationsstråk med växtlighet samt sedumtak kompenserar i viss mån den grönyta som försvinner. Enligt artportalen har Vit sminkrot, som är rödlistad som nära hotad, observerats söder om planområdet intill cykelvägen som är parallell med Almungevägen samt på östra sidan av Anna Fabris gata. Denna bedöms inte beröras av detaljplanen.

De grönytor som försvinner i samband med nybyggnation bör så långt som möjligt kompenseras. Miljöförvaltningen anser att träd bör sparas i så hög omfattning som möjligt och att de som försvinner kompenseras på annat sätt.

Utveckling av hållbara lösningar

Materialval och tekniska lösningar är inte något som regleras i detaljplanen. Miljöförvaltningen vill ändå lyfta att förnyelsebara och giftfria resurser 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 energiförsörjningen för de planerade verksamheterna fås genom förnyelsebara energikällor, att giftfria och klimatvänliga material används i dess uppbyggnad samt att gröna tak anläggs för att hantera dagvatten och skapa gröna ytor som kan bidra till en ökad biodiversitet.

Anna Nilsson
miljödirektör

Bilagor

Bilaga 1: Yttrande över detaljplan för del av Fyrislund 6:11, samråd

Bilaga 2: Översiktskarta

Handläggare
Ena Bahtic
018-727 43 86

Datum
2021-06-02

Diarienummer
2021-2542 PL

Plan- och byggnadsnämnden

Yttrande över detaljplan för del av Fyrislund 6:11, samråd

Remiss från plan- och byggnadsnämnden, dnr. PBN 2020-001647. Remisstid: 29 april till 10 juni 2021.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden vill föra fram följande synpunkter.

Dagvatten

Hantering av sprinklervattnet bör utredas ytterligare där möjlighet till uppsamling och omhändertagande av släckvatten tas med. Nämnden anser att det är viktigt att brandsläckningsvatten hindras från att nå grundvattnet varför infiltration av sprinklervatten bör undvikas. Detta vatten bör även hindras från att nå ytvattenrecipienten. Om sprinklersystemet ska innehålla PFAS blir detta extra viktigt.

Dagvattenanläggningar där infiltration kan ske bör inte anläggas där föroreningar påvisats. Även om halterna i jord underskrider mindre känslig markanvändning är det inte lämpligt att dessa hamnar i grundvattnet.

Markföroreningar

Det är inte angivet i underlaget om PFAS i mark har provtagits. Nämnden anser att det är av stor vikt att säkerställa att inga PFAS-ämnen befinner sig inom pålningsområdet. Det bör även säkerställas att området för bergvärmeålet är fritt från föroreningar som kan transporteras till grundvattnet.

Grundvatten

Nämnden vill påminna att även vid låg känslighet rekommenderar utredningen för Måsen riskminimerande åtgärder som bör beaktas vid fortsatt planarbete.

Gröna lösningar och biologisk mångfald

De grönytor som försvinner i samband med nybyggnation bör så långt som möjligt kompenseras.

Utveckling av hållbara lösningar

Materialval och tekniska lösningar är inte något som regleras i detaljplanen. Nämnden vill ändå lyfta att förnyelsebara och giftfria resurser 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 energiförsörjningen för de planerade verksamheterna fås genom förnyelsebara energikällor, att giftfria och klimatvänliga material används i dess uppbyggnad samt att gröna tak anläggs för att hantera dagvatten och skapa gröna ytor som kan bidra till en ökad biodiversitet.

För miljö- och hälsoskyddsnämnden

Klara Ellström
ordförande

Samuel Lundström
nämndsekreterare

