

Miljöförvaltningen
Tjänsteskrivelse till Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Datum:
2025-09-02

Diarienummer:
MHN-2025-00388

Handläggare:
Olof Öhlund

Yttrande gällande detaljplan för del av kvarteret Njord (dnr Ecos 2024-6134)

Förslag till beslut

Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar

1. **att** överlämna yttrandet daterat den 24 september 2025 till plan- och byggnadsnämnden.

Ärendet

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har möjlighet att lämna synpunkter på detaljplanen för del av kvarteret Njord i samrådsskede 15 augusti till och med 26 september 2025.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en tillbyggnad med ytterligare ytor för kontor och handel inom fastighet Kvarngärdet 35:3 belägen mellan Vaksala torg och Salagatan i Uppsala. Tillbyggnaden planeras mot Salagatan. Planens genomförande förutsätter rivning av ett mindre gårdshus.

Plan- och byggnadsnämnden bedömer att planändringen är förenlig med översiktsplanen och att den inte medför någon betydande miljöpåverkan.

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 vistas i. Ärendet bedöms inte ha konsekvenser sett ur perspektiven för jämställdhet eller näringsliv.

Föredragning

Förorenad mark

TEMA miljö i Borlänge AB har genomfört en översiktlig undersökning med provtagning av mark och grundvatten. Föroreningar av bly, kobolt och kvicksilver har uppmätts överskridande Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning. Konsulten bedömer att halterna inte utgör en risk för planerad markanvändning, men rekommenderar att förorenade massor avlägsnas och transporteras till en godkänd mottagningsanläggning.

Även i grundvattnet har föroreningar påträffats. Vid behov av länshållning rekommenderar konsulten att vattnet ska genomgå oljeavskiljning och sedimentering innan utsläpp.

Miljöförvaltningen anser att startbesked för bygglov inte får ges förrän markens lämplighet för ändamålet är säkerställd.

Miljöförvaltningen har inte mottagit någon underrättelse om påträffade föroreningar. Innan en eventuell avhjälpandeåtgärd genomförs behöver åtgärden anmälas till miljöförvaltningen senast 6 veckor innan åtgärden planeras att vidtas.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram av Hydrab Konsult AB inom ramen för detaljplanarbetet. Konsulten bedömer att den föreslagna dagvattenlösningen (sedumtak, dagvattenbrunn med sandfång samt underjordiskt slutet makadammagasin med strypt utlopp) kommer leda till en minskning av föroreningsbelastningen till recipienten jämfört med dagens situation, vilket miljöförvaltningen ser positivt på.

Miljöförvaltningen noterar att inga beräkningar på föroreningsbelastningen med befintlig situation jämfört med planerad situation med föreslagen dagvattenlösning har presenterats i rapporten. Miljöförvaltningen anser att beräkningar på föroreningsbelastningen till recipient behöver redovisas för att kunna bedöma dagvattenlösningen.

Sol- och dagsljus

En solljusstudie har tagits fram som översiktligt visar solljusförhållandena under olika delar av året. Miljöförvaltningen vill betona vikten av att tillgången till sol- och dagsljus i befintlig bebyggelse förblir god i samband med den planerade tillbyggnaden. Miljöförvaltningen bedömer att detaljplanen tydligare behöver redogöra för hur tillgången till dagsljus i bostadsbebyggelsen på fastigheten Kvarngärdet 35:4 påverkas av planens genomförande.

Buller

Planen förväntas inte ha någon negativ påverkan på ljudmiljön i området. Trafikbuller bedöms inte utgöra ett hinder för planens genomförande, eftersom detaljplanen inte tillåter någon bullerkänslig verksamhet.

Luftföroreningar

Uppsala kommuns kartläggning av luftföroreningshalter (2020) visar att årsmedelhalter av partiklar (PM10) på Vaksalagatan ligger mellan 15 - 20 µg/m³. Eftersom byggnadshöjden mot Vaksalagatan inte förändras efter detaljplanens genomförande och gaturummet fortsatt är öppet mot Vaksala torg bedöms luftföroreningar från trafiken inte försämra luftkvaliteten i området eller riskera att miljökvalitetsnormer för luft överskrids. Miljöförvaltningen bedömer att ingen fördjupad luftutredning behöver utföras.

Grundvatten

Planområdet ligger inom yttre skyddszon för Uppsala – Vattholmaåsarnas vattenskyddsområde. Vidare ligger området inom låg och måttlig känslighet avseende Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde. Föreskrifter för vattenskyddsområdet ska följas.

Ekonomiska konsekvenser

Inte aktuellt med föreliggande förslag till beslut.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 27 augusti 2025
- Bilaga 1, Förslag till yttrande
- Bilaga 2, Översiktskartor

Miljöförvaltningen

Linda Jacobson
Förvaltningsdirektör

Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Yttrande

Uppsala Kommun Plan- Och Byggnadsnämnden

Handläggare:
Olof Öhlund
olof.ohlund@uppsala.se
018 727 43 42

75375 Uppsala

Yttrande gällande detaljplan för del av kvarteret Njord

Remiss från Plan och byggnadsnämnden, dnr. PBN 2019-1190

Remisstid: 15 augusti till och med 26 september 2025

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har följande synpunkter:

Förorenad mark

Undersökningar visar att föroreningar har påträffats både i mark och vatten inom detaljplaneområdet. En underrättelse om påträffade föroreningar behöver skickas till miljö- och hälsoskyddsnämnden. Innan eventuella åtgärder för att avhjälpa föroreningarna påbörjas, krävs en anmälan till miljö- och hälsoskyddsnämnden.

Med anledning av påträffade föroreningar ska startbesked för bygglov inte ges förrän markens lämplighet för ändamålet är säkerställd.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram i samband med detaljplanearbetet. Utredningen drar slutsatsen att den föreslagna lösningen kommer att minska föroreningsbelastningen till recipienten jämfört med dagens situation. Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att utredningen måste förtydliga hur denna slutsats har uppnåtts, eftersom de underliggande beräkningarna inte har redovisats.

Dagsljus

En solljusstudie har tagits fram som översiktligt visar solljusförhållandena under olika delar av året. Miljö- och hälsoskyddsnämnden vill betona vikten av att tillgången till sol- och dagsljus i befintlig bebyggelse förblir god i samband med den planerade tillbyggnaden. Miljö- och hälsoskyddsnämnden bedömer att detaljplanen tydligare behöver redogöra för hur tillgången till dagsljus i bostadsbebyggelsen på fastigheten

Kvarngärdet 35:4 påverkas av planens genomförande.

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 klimatvänliga 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

Erik Wahlström
ordförande

Susanna Nordström
nämndsekreterare

Detaljplan för del av kvarteret Njord



Figur 1. Illustration av det äldre huset som bevaras samt, möjligheten till nybyggnation.



Figur 2. Flygfoto som visar planområdets avgränsning, markerat med röda linjer.