

Miljöförvaltningen
Tjänsteskrivelse

Datum: 2026-04-28
Diarienummer: MHN-2026-00255
Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Handläggare:
Hanna Leidholdt

Yttrande gällande kvarteret Kyrkoherden (dnr Ecos 2024-2257)

Förslag till beslut

Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar

1. **att** överlämna yttrandet daterat 27 maj 2026 till plan- och Byggnadsnämnden.

Ärendet

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har möjlighet att lämna synpunkter på detaljplanen för i kvarteret Kyrkoherden i samrådsskede 17 april till 27 maj 2026.

Detaljplanens syfte är att tillåta bostäder och centrumändamål. Detaljplanen tillåter 4 300 kvadratmeter och det planeras för cirka 40 lägenheter och lokaler i bottenvåningen mot Råbyvägen. Byggnaden utformas med sex våningar mot Råbyvägen och fem våningar mot Tycho Hedéns väg. Byggnaden utformas för att komplettera stadsstrukturen, skapa en tyst gård, och säkerställa vistelseytor av god kvalitet, där både gården och en takterrass kan användas som vistelseyta.

Plan- och byggnadsnämnden bedömer att planen med utgångspunkt i miljöbedömningsförfordningen 5§ (2017:966) inte innebär risk för 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

Buller

En trafikbullerutredning har tagits fram som underlag för planförslaget. Utredningen visar att större delen av fasaderna mot Tycho Hedéns väg och Råbyvägen exponeras för en dygnsekvivalent ljudnivå från vägtrafik på mellan 60 och 65 dB(A). Utredningen föreslår därför att bostäder som vetter mot dessa gator och är större än 35 kvadratmeter utformas som genomgående lägenheter, med minst hälften av bostadsrummen orienterade mot gården där den dygnsekvivalenta ljudnivån är lägre. I plankartan finns en bestämmelse som säkerställer att de åtgärder som föreslås i bullerutredningen genomförs, så att trafikbullerförordningens riktvärden kan uppfyllas.

Utredningen visar att en bullerskyddad uteplats som uppfyller krav kan anordnas inom bostadskvarterens innergård.

Luft

En luftkvalitetsutredning har tagits fram som underlag för planförslaget. Utifrån den genomförda utredningen bedömer miljöförvaltningen att halterna av partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO₂) efter planens genomförande kommer att uppfylla gällande miljökvalitetsnorm (MKN) samt kommande MKN som håller på att implementeras i svensk lagstiftning. Med beräknade halter uppfylls även nationella miljömålet Frisk luft.

Sol- och dagsljus

Detaljplanen redovisar hur planområdet och dess omgivning påverkas av ljus och skuggning under olika delar av året. Miljöförvaltningen bedömer att den omkringliggande bebyggelsen inte påverkas negativt avseende skuggning till följd av detaljplanens genomförande.

När det gäller dagsljusförhållanden i byggnader inom planområdet finns krav i Boverkets byggregler som behöver uppfyllas.

Förorenade områden

Det finns inga potentiellt förorenade områden inom eller i närheten av planområdet enligt Länsstyrelsens Inventering av Förorenade Områden (MIFO) och ingen markmiljöutredning har tagits fram i samband med detaljplaneprocessen.

Området används för parkering idag, vilket innebär en viss risk för föroreningar i marken. Fastighetsutvecklaren planerar att utföra en utökad geoteknisk markundersökning inför bygglovsansökan där provtagning för miljöfarliga föroreningar planeras ske.

Miljöförvaltningen instämmer att det finns ett behov för en miljöteknisk markundersökning för att säkerställa markens lämplighet för dess ändamål. Undersökningen kan göras i planerat senare skede. Om föroreningar konstateras ska miljöförvaltningen underrättas om detta enligt 10 kap. 11 § miljöbalken. Innan en avhjälpandeåtgärd genomförs behöver denna anmälas till miljöförvaltningen enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:899).

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram i samband med planarbetet.

Dagvattenutredningen föreslår omhändertagande av dagvatten i växtbäddar, substratet under den planerade gräsytan, träflis på gården och gröna tak. Med rening minskar föroreningarna för samtliga ämnen jämfört med befintlig situation. Bebyggelsen inom utbredningsområdet bedöms därför inte påverka recipientens möjlighet att nå MKN negativt.

Miljöförvaltningen bedömer att dagvattenutredningens rekommenderade åtgärder för fördröjning och rening av dagvattnet ska följas.

Klimatanpassning (Översvämningsrisk vid skyfall)

Utbredningsområdet är inte utsatt för översvämningsrisker i befintlig situation varken från ytvatten eller skyfall. I planerad situation behöver höjdsättningen inom kvartersmarken anpassas för att säkerställa att vatten inte samlas intill byggnader eller i instängda områden. Bebyggelsen inom utbredningsområdet bedöms inte påverka nedströms liggande områden vid skyfall då inga större lågpunkter byggs bort.

Lågpunkter och bedömning av översvämningsområden efter skyfall har lyfts i dagvattenutredningen. Genom anpassad höjdsättning kommer lågpunkter att utjämnas och sekundära avrinningsvägar att skapas, vilket ska minska risken för att vatten rinner in i byggnaderna.

Grundvatten

Planområdet ligger inom vattenskyddsområde. Enligt kommunens Riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt ligger området inom en zon med låg känslighet för påverkan på grundvattnet.

Skyddsföreskrifterna för vattenskyddsområdet ska följas. Dispens från vattenskyddsföreskrifterna för markarbeten kan behöva sökas hos Länsstyrelsen.

Efter att planen genomförts kommer ytvatten att renas i högre grad än innan planens genomförande. Lerlagren bedöms som tillräckligt tjocka för att det fortsatt ska finnas tillräckligt mycket skyddande lera kvar efter att man anlagt källarkonstruktionen. I samband med vattenskyddsdispens krävs att exploatören redogör för vilka försiktighetsmått som vidtas för att inte riskera att förorena grundvattnet.

Avfall

Av detaljplanen framgår att ett miljörum planeras mot Våktargatan i sydväst. Miljöförvaltningen vill betona vikten av att tillräckliga utrymmen för avfallshantering dimensioneras, med hänsyn till kommande krav på fastighetsnära insamling av förpackningar som träder i kraft i början av 2027.

Ekonomiska konsekvenser

Inte aktuellt med föreliggande förslag till beslut.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 28 april 2026
- Bilaga 1, Förslag till yttrande
- Bilaga 2, Översiktskarta

Miljöförvaltningen

Linda Jacobson
Förvaltningsdirektör

Datum:
2026-05-27

Diarienummer:
MHN-2025-2257

Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Yttrande

Handläggare:
Hanna Leidholdt

Uppsala kommun
Plan- och byggnadsnämnden
753 75 UPPSALA

Yttrande över detaljplan kvarteret Kyrkoherden (dnr Ecos 2025-2257)

Remiss från plan- och byggnadsnämnden, diarienummer PBN 2024-001331.

Remisstid: 17 april till 27 maj 2026. Förlängd svarstid har beviljats till 3 juni 2026.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden (nämnden) har följande synpunkter på:

Förorenade områden

Nämnden instämmer med att det finns ett behov av en miljöteknisk markundersökning för att säkerställa markens lämplighet för dess ändamål. Undersökningen kan göras i planerat senare skede. Om föroreningar konstateras ska miljöförvaltningen underrättas om detta enligt 10 kap. 11 § miljöbalken. Innan en avhjälpandeåtgärd genomförs behöver denna anmälas till miljöförvaltningen enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:899).

Dagvatten

Nämnden bedömer att dagvattenutredningens rekommenderade åtgärder för fördröjning och rening av dagvattnet ska följas.

Grundvatten

Skyddsföreskrifterna för vattenskyddsområdet ska följas. Dispens från vattenskyddsföreskrifterna för markarbeten kan behöva sökas hos Länsstyrelsen.

Avfall

Av detaljplanen framgår att ett miljörum planeras mot Väktargatan i sydväst. Nämnden vill betona vikten av att tillräckliga utrymmen för avfallshantering dimensioneras, med hänsyn till kommande krav på fastighetsnära insamling av förpackningar som träder i kraft i början av 2027.

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.

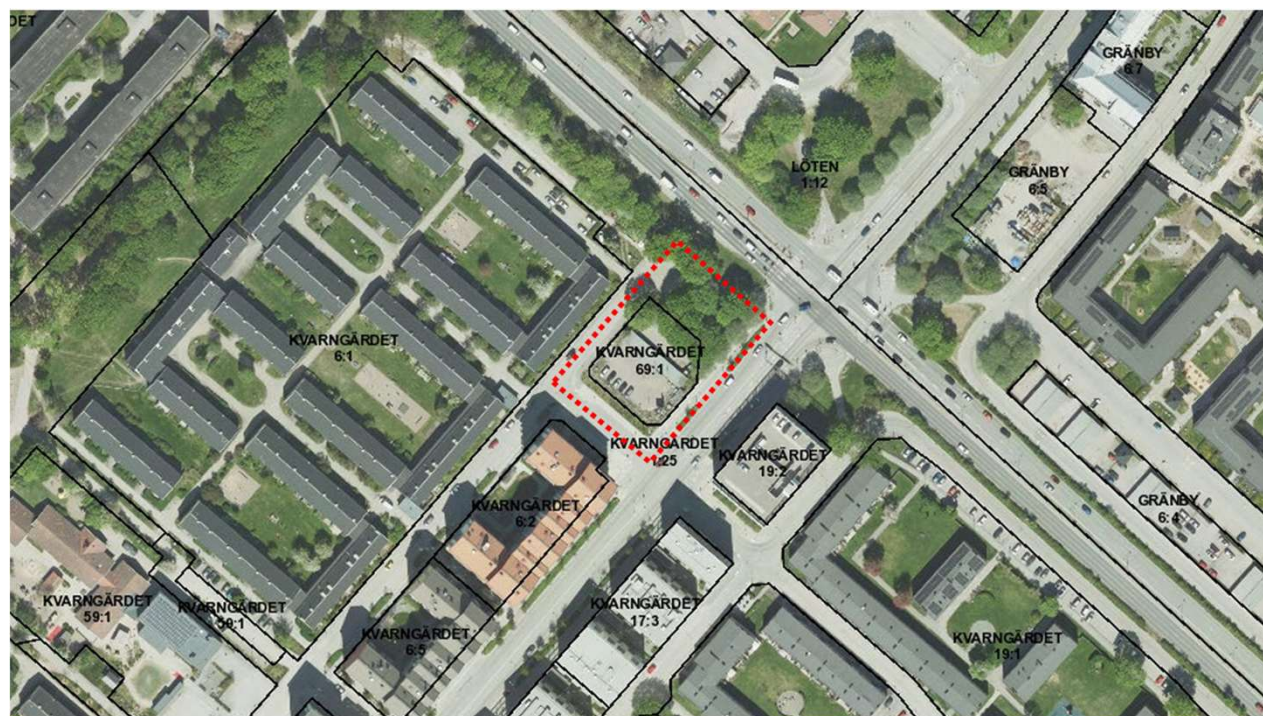
För miljö- och hälsoskyddsnämnden

Klara Ellström
ordförande

Susanna Nordström
nämndsekreterare

Översiktskarta

Detaljplan för kvarteret Kyrkoherden



Figur 1: Ortofoto med fastigheter i området.
Planområdet markerat med röd streckad linje.



Figur 2: Flygvy av kvarteret sett från söder.
Planområdet är markerat med röd streckad linje. (bild: Archus).