

Handläggare  
Sylvia Fernandez  
018-727 4337  
sylvia.fernandez@uppsala.se

Datum  
2019-11-26  
Rev MHN AU 2019-12-11

Diarienummer  
2019-8627-PL

Till miljö- och hälsoskyddsnämndens  
sammanträde den 17 december 2019

## Yttrande över detaljplan för kvarteret Sala i centrala staden, samråd

Remiss från plan- och byggnadsnämnden, dnr. PBN 2015-001662. Remisstid: 31 oktober t.o.m. 12 december 2019. Miljö- och hälsoskyddsnämnden har fått förlängd remisstid till 20 december 2019.

### Förslag till beslut:

Miljö- och hälsoskyddsnämnden föreslås besluta

att överlämna yttrande daterat den 17 december till plan- och byggnadsnämnden.

### Sammanfattning

Planens syfte är att utöka kontors- och affärsytorna i ett attraktivt läge centrum genom att placera en ny byggnad i fem våningar ovanpå en befintlig upphöjd innergård. Dessutom föreslås en påbyggnad i en våning på en del av kvarteret, samt inglasning av arkaden mot Dragarbrunnsgatan.

### Ärendet

Planens syfte är att möjliggöra en utökning av kontors- och affärsytorna i centrum i ett attraktivt läge nära Resecentrum och Stora torget. Förslaget är att placera en ny byggnad i fem våningar ovanpå den befintliga upphöjda innergården. Dessutom föreslås en påbyggnad i en våning på en del av kvarteret, samt inglasning av arkaden mot Dragarbrunnsgatan. Nockhöjden begränsas så att kvarteret inte påverkar stadsbilden negativt, och inte stör vyn från Uppsala Konsert och Kongress, mot stadens märkesbyggnader. Den befintliga takfotshöjden mot omkringliggande gator, Dragarbrunnsgatan, Vaksalagatan och Kungsgatan, ska behållas.

Planen är enligt planbeskrivningen förenlig med översiktsplanen och innerstadsstrategin. Planområdet ligger inom den del av Uppsala som är klassat som riksintresse för kulturmiljövården, Uppsala stad (C40). Riksintresset motiveras av en stad som är starkt

präglad av centralmakt, kyrka och lärdomsinstitutioner från medeltid till idag. Monumentala byggnader, gatunät enligt rutnätsplan och långa raka tillfartsvägar är uttryck för riksintresset.

#### *Grundvatten*

Planområdet ligger inom vattenskyddsområdets yttre zon och inom ett område med låg känslighet enligt Riskanalys av Uppsala-och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt. Gällande vattenskyddsföreskrifter för området ska följas. Dessa innebär bland annat att markarbeten inte får ske djupare än till 1 meter över högsta grundvattenyta och att markarbeten inte får medföra bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån. Det är inte heller tillåtet att till exempel utvinna energi ur mark eller grundvatten utan tillstånd. Dispens från vattenskyddsföreskrifterna kan behöva sökas hos länsstyrelsen.

Det mäktiga lerlagret i området (20–30 meter) är ett gott skydd för det grundvattenförande lagret under leran, och grundvattenkvaliteten bedöms inte påverkas av otäta dagvattenlösningar. Den förekommande jordarten (lera) har låg genomsläpplighet, vilket försvårar infiltration av dagvatten till grundvatten inom planområdet. Inga särskilda åtgärder bedöms behövas med hänsyn till grundvattnet.

#### *Dagvatten*

Dagvatten avleds till Fyrisån och vidare till Mälaren-Ekoln. Vid exploatering inom stadskärnans kvarter finns det inte mycket utrymme för öppna dagvattenlösningar vilket medför svåra förutsättningar för att skapa en långsiktigt hållbar dagvattenhantering. Kvarteret Sala består idag av 100 % hårdgjord yta och kommer efter nybyggnationen fortsatt vara 100 % hårdgjord, vilket gör det svårt att efterleva Uppsala Kommuns dagvattenstrategi.

En dagvattenutredning har tagits fram av Geosigma som föreslår maximal utjämningsvolym för möjliga dagvattenanläggningar. I dagvattenutredningen bedöms vegetationsbeklädda tak vara den effektivaste lösningen med rådande förutsättningar. Dagvattenlösningen medför att kvarterets flödessituation inte försämras trots påverkan av klimateffekter. Utredningens beräkningar visar att ca 90 % av projektets planerade nya takytor behöver vara vegetationsklädda för att klara ett lokalt omhändertagande av dagvatten.

Dagvattenhanteringen inom kvarteret kan dock komma att utgöras av en kombination av olika lösningar.

#### *Klimatanpassning*

Delar av Kungsgatan och Smedsgränd ligger inom det område som definierats som mark med stor sannolikhet för översvämning från Fyrisån vid 50- och 100-årsflöde. Kvarteret påverkas något vid 200-årsflödet och beräknas översvämma helt vid högsta beräknade flöde. Kvarteret Sala utgör dock ingen viktig samhällsfunktion.

En lågpunktskartering i dagvattenutredningen visar att en vattenansamling på cirka tre decimeter kommer ske vid extrema regn om vattnet inte kan ledas bort. Om det sker ett

kapacitetsbortfall i dagvattenssystemet, eller om nederbörden överstiger kapaciteten, kommer en vattenansamling att uppstå på Smedsgränd. En klimatfaktor på 1,25 har satts i beräkningarna, för att ta höjd för klimatförändringar och ökade nederbördsmängder.

#### *Markföroreningar*

Enligt den marktekniska utredningen som tagits fram har planområdet inga belastningar i form av markföroreningar eller annat som kan påverkas vid en exploatering. Länsstyrelsens EBH-databas visar att det finns potentiella föroreningar på fastigheten för planförslaget samt på omkringliggande fastigheter.

#### *Buller*

Smedsgränd är lågt trafikerad av angöringstrafik med en bullernivå på ca 55 dBA. Kungsgatan och Vaksalagatan ingår i huvudnätet för trafiken i centrum och bullernivåerna ligger på ca 65 dBA på Kungsgatan och 60 dBA på Vaksalagatan. Längs Dragarbrunnsgatan var bullernivåerna 60-65 dBA vid kartläggningen 2017, men kan förväntas minska något då Dragarbrunnsgatan byggts om i sin helhet.

#### *Luft*

Kungsgatan är en av de gator i Uppsala som har högst luftföroreningshalter. En luftkvalitetsutredning har tagits fram för att undersöka om förändringarna inom kvarteret Sala riskerar att försämra luftkvaliteten i området. Resultatet från modellberäkningarna visar på att planerade byggnadskroppar inom kvarteret Sala inte har signifikant påverkan på luftkvaliteten i området. Beräkningarna visar även att miljö kvalitetsnormen för luft, för kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) och partiklar (PM<sub>10</sub>), innehålls. Även för prognosåret 2030 ligger halterna under miljö kvalitetsnormerna.

#### *Dags-och solljus*

En beräkning av dagsljusfaktorn för den bebyggelse som tillkommer är gjord. Resultatet är att alla klarar ett dagsljuskrav på 1 % och därmed klarar de krav som finns enligt Boverkets Byggregler. Då planen medger olika utformningar och utbredningar av bebyggelsen i mitten av kvarteret, bör en ny analys av dagsljusfaktorn göras i samband med bygglov.

#### *Magnetfält*

I kvarterets källarplan finns sedan kvarteret byggdes på 1970-talet, en nätstation. Nätstationen försörjer både kvarteret Sala och omkringliggande kvarter med el. Vid nybyggnad ställer Vattenfall krav på att inbyggda stationer ska ha avskärmande material för att minska magnetfältets påverkan på övriga verksamheter i fastigheten. Till exempel kan teknisk apparatur och datorer störas i närheten av stationen. Magnetfältstyrkan ska maximalt accepteras till ett värde av 0,2 µT (mikrotesla), vilket uppnås genom att väggar och tak kläds med helsvetsade aluminiumplåtar om minst 5 millimeters tjocklek. Mätningar i genomförda projekt visar att elektromagnetiska fält, med dessa krav uppfyllda, inte sträcker sig utanför den inbyggda nätstationen.

Det är oklart om några åtgärder gjorts på stationen sedan den byggdes. På plankartan säkerställs läget för nätstationen i källarplanet genom markanvändningen E1 -

transformatorstation, i kombination med centrum och kontor (CK), som är användningen högre upp i huset. Då inga bostäder finns eller planeras i närheten, anges inga skyddsavstånd eller särskilda åtgärder med anledning av nätstationen.

#### *Teknisk försörjning*

Kvarteret Sala ligger i centrala Uppsala, och inom kommunens verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten. Den nya bebyggelsen kan anslutas till befintliga system.

Avfallshämtning sker i Smedsgränd, där avfallsutrymmet ligger bredvid varuinlastningen och infarten till parkeringsgaraget Utrymmet i gränden är mycket begränsat och endast körytan mellan kvarteret Sala och kvarteret Oxen utgör allmän plats. Utfart mot Kungsgatan medges inte, utan all fordonstrafik måste vända i gränden

Solceller finns på taken på befintliga kontorshus. Planen innebär inget hinder för fastighetsägaren att fortsätta, och eventuellt utöka, produktionen av förnybar el inom fastigheten, så länge högsta nockhöjd innehålls.

Kvarteret är anslutet till fjärrvärmenätet. Det bedöms finnas kapacitet att ansluta även den tillkommande bebyggelsen.

#### *Cykeltrafik*

Omvandlingen av kvarteret innebär att de disponibla ytorna för (allmänna) cykelparkeringar på Smedsgränd, där det idag finns ca 100 cykelparkeringar i tvåvåningsställ, minskar. Detta till förmån för till exempel butiksentréer, kontorsentréer och uteserveringar. Den utökade verksamhetsytan i kvarteret har, utifrån Uppsala kommuns parkeringstal, beräknats generera ett parkeringsbehov av 320 cykelplatser. Ett 20-tal cykelplatser kommer att kunna anordnas i gränden, främst i anslutning till nya entréer. Ombyggnaden av Dragarbrunnsgatan innebär att ett 80-tal cykelparkeringar tillkommer vid kvarteret under 2019/2020.

Anna Nilsson  
miljödirektör

### **Bilagor**

Bilaga 1: Yttrande över detaljplan för kvarteret Sala i centrala staden, samråd

Bilaga 2: Översiktskarta

Handläggare  
Sylvia Fernandez  
018-727 4337  
sylvia.fernandez@uppsala.se

Datum  
2019-12-17

Diarienummer  
2019-8627-PL

Plan- och byggnadsnämnden

## Yttrande över detaljplan för kvarteret Sala i centrala staden, samråd

Remiss från plan- och byggnadsnämnden, dnr. PBN 2015-001662. Remisstid: 31 oktober t.o.m. 12 december 2019. Miljö- och hälsoskyddsnämnden har fått förlängd remisstid till 20 december 2019.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden vill föra fram följande synpunkter.

### *Markföroreningar*

Enligt länsstyrelsens databas för efterbehandling av föroreande områden (EBH) finns det potentiella markföroreningar på och omkring den aktuella fastigheten.

- Föroreningssituationen behöver utredas och bedömas i den vidare planprocessen för att minska riskerna för spridning och exponering av föroreningar vid markingrepp och den planerade markanvändningen.

### *Dags-och solljus*

Den dags-och solljus utredning som tagits fram har undersökt dagsljus i den tillkommande byggnaden men har inte berört påverkan på befintliga byggnader.

- Dags-och solljus utredningen behöver kompletteras med information om eventuell påverkan på befintliga byggnader och bostäder.

### *Luft*

Den framtagna luftkvalitetsutredningen redovisar vilken effekt tillkommande bebyggelse får på luftföroreningarna i en punkt där Smedsgränd korsar Kungsgatan.

- Luftkvalitetsutredningen behöver kompletteras med en bedömning av vad den föreslagna höjningen av byggnaden mot Vaksalagatan innebär för luftföroreningssituationen i detta gaturum. Vid korsningen Vaksalagatan/Kungsgatan ligger föroreningar idag nära gränsen för miljö kvalitetsnormen.

### *Cykeltrafik*

Uppsala kommun profilerar sig som en cykelstad. Möjligheter att cykla istället för att ta bil är viktigt för att förbättra luftkvaliteten och minska bullerstörningar i innerstaden.

Omvandlingen av kvarteret innebär att ett antal cykelparkeringar kommer att tas bort.

- Planförslaget bör utreda hur man ska tillgodose det utökade behovet av cykelplatser.

### *Magnetfält*

Vattenfall ställer krav på att inbyggda nätstationer ska förses med avskärmande material för att magnetfältstyrkan ska hållas under  $0,2\mu\text{T}$  i angränsande utrymmen. Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att detta krav ska efterlevas för att minska risken för påverkan av elektromagnetiska fält på övriga verksamheter och människor i fastigheten.

För miljö- och hälsoskyddsnämnden

Klara Ellström  
ordförande

Samuel Lundström  
nämndsekreterare

## Bilaga 2.



Karta över centrala Uppsala med kvareret Sala markerat i rött.