

Handläggare
Olof Öhlund
018- 727 43 42

Datum
2019-01-23

Diarienummer
2018-006177- PL

Till miljö- och hälsoskydds nämndens
sammanträde den 13 februari 2019

Yttrande över detaljplan för kvarteret Ubbo, samråd

Remiss från plan- och byggnadsnämnden , dnr. 2015-003138 Remisstid: 16 november till 7 januari 2019. Förlängd svarstid till 20 februari har medgivits för miljö- och hälsoskydds nämnden.

Förslag till beslut:

Miljö- och hälsoskydds nämnden föreslås besluta

att överlämna yttrande daterat den 23 januari 2019 till plan- och byggnadsnämnden.

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att kunna uppföra ny bebyggelse med hotell, forskarbostäder och utställningslokaler i Odinslund i centrala Uppsala. Planen medger också en utbyggnad av befintligt garage under mark. Planområdet ligger inom ett område som är identifierat som extremt känsligt ur grundvattensynpunkt.

Ärendet

Planområdet ligger i centrala Uppsala vid Odinslund. Området avgränsas av Övre Slottsgatan, Åsgränd och Odinslund. Avståndet till Resecentrum är cirka 1 kilometer.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av två nya byggnader mellan två och fyra våningar höga för centrumverksamhet, hotell och bostäder. Befintligt garage under mark utökas. En större byggrätt är placerad längs tomtgränsen till Odinslund och en mindre mot gården som kommer ersätta ett äldre brygghus som har rivningslov. Den totala bruttoarean är 3800 m² ovan mark och 1200 m² under mark. Övriga befintliga byggnader på tomten får skyddsbestämmelser och bevaras. Ett större träd på gården sparas. Nya byggnader ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet för att passa in i omgivningen. Ett markreservat för allmän gångtrafik inrättas i södra delen av planområdet för att underlätta för allmänheten att röra sig i kvarteret.

Idag finns tre parkeringsplatser på området, en för ca 40 bilar på den nedre gården, en för 7 platser på övre gården och ett underjordiskt garage med 16 platser.

Gällande detaljplan från 1966 ger möjlighet att uppföra en större byggnadsvolym för samlings- och handelsändamål. Denna förutsätter dock en rivning av fyra befintliga äldre byggnader.

Grundvatten

Planområdet ligger inom den yttre zonen i vattenskyddsområde för Uppsala- och Vattholmaåsarna. Dispens krävs för markarbeten som är djupare än 1 m över högsta grundvattennivå. Området ligger inom extrem känslighet enligt det kartmaterial som tagits fram för riskanalysen av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt. Kommunfullmäktige har år 2018 beslutat om vilka riktlinjer som ska gälla i olika sårbarhetszoner. Inom extremt känslig zon ska ny bebyggelse som kan påverka grundvattenförekomsten negativt undvikas. Undantag kan medges då bebyggelse kompletterar befintlig bebyggelse och om tillräckliga skyddsåtgärder vidtas. Skyddsåtgärder som föreslås i planen är att begränsa körytor och se till att dessa utförs med täta ytskikt. Markytor runt byggnaden utformas så att släckvatten vid eventuell brand kan samlas upp. Dagvattenledning utförs täta så att läckage inte ska ske. Bortschaktande av skyddande lerlager undviks genom en planbestämmelse om lägsta schaktningsnivå. Ingen riskbedömning med avseende på grundvattnet har dock gjorts i planarbetet.

Det finns i dag ett underjordiskt garage på området. Fastighetsägaren vill bygga ett större garage för att hyra ut platser till kringboende och möta behovet från konferens- och hotellgäster. Planen ger därför möjlighet till en fördubbling av parkeringsplatserna i garaget vilket möjliggör fler platser än vad kommunen kräver. Det underjordiska garaget ska utföras avloppsfritt så att föroreningar inte sprids till dagvattnet.

Det finns en planbestämmelse som reglerar att byggnadens fasader ut mot Odinslund ska utformas av metall med glaspartier. Den mindre tillkommande gårdsbyggnaden föreslås få kopparkoppar. Fasader på den större byggnaden föreslås delvis i koppar.

Markföroreningar

En översiktlig miljö- och geoteknisk undersökning har utförts av Bjerking år 2017. Denna visar att marken på området består av ett lager fyllning (1-2,6 m djupt). Vissa markföroreningar förekommer i dessa fyllnadsmassor. Man har funnit bly, koppar och zink som överstiger värden för känslig markanvändning. Ett prov hade blyhalt över riktvärdet för mindre känslig markanvändning. Tidigare har grafisk industri funnits på platsen. Denna brann på 1990-talet varför risk för att (PFAS) kan finnas i marken. Grafisk industri kan också bidra med alifater, bly, cyanid.

Under fyllnadsmassorna finns ett lerlager ner till som djupast 6,5 m under markytan. I detta lager har inga markföroreningar påträffats.

Markarbeten som utförs i förorenat område ska anmälas till miljöförvaltningen senast 6 veckor innan de påbörjas. Planbestämmelse om att startbesked för bygglov för ändrad markanvändning inte får ges förrän markens lämplighet är säkerställd och eventuella markföroreningar hanterats finns.

Dagvatten

En del av dagvattnet på området infiltrerar idag på mjuka ytor. Övrigt dagvatten leds idag ut till Fyrisån via ledningar. Bjerking har tagit fram en dagvattenutredning som ger förslag på hur dagvattnet ska hanteras framöver. Dagvattenfrågan är viktig med tanke på grundvattnets sårbarhet på platsen och MKN för Fyrisån. Planen medför att större yta hårdgörs vilket leder till att mängden dagvatten från området ökar. Uppsala vatten har ställt krav på att utflödet från området högst får vara 25 l/s och att ingen infiltration får ske i åsen. Rörmagasin som fördröjer dagvatten ska placeras i lera så de inte läcker ut dagvatten i åsen. Då en noggrannare geoteknisk undersökning har utförts kan förslag på ett tätt ledningssystem ges enligt dagvattenutredningen. Tak på större byggnad får planbestämmelse om att förses med sedumtak som både fördröjer och renar dagvattnet.

Buller

En utredning av trafikbuller har gjorts av WSP år 2018. För hotell- och konferensbyggnader finns inga krav gällande trafikbuller vid fasad. För dessa finns endast krav på inomhusnivåer.

Utredningen visar att tillkommande byggnader för bostäder uppfyller bullerriktvärden enligt trafikbullerförordningen. Yta för uteplats som klarar 50 dBA ekvivalent ljudnivå finns på innergården. Balkonger bör undvikas i vissa lägen på de tillkommande byggnaderna om inte gemensam uteplats också anordnas.

Ekvivalenta ljudnivåer beräknas till 65-70 dBA vid fasader mot Övre Slottsgatan. Om befintligt akademihotell görs om till bostäder större än 35 kvadratmeter, måste minst hälften av boningsrummen i dessa få tillgång till dämpad sida in mot gården. Mindre lägenheter än 35 kvadratmeter kan endast planeras på våning 3 ut mot Övre Slottsgatan för att klara riktvärdet i trafikbullerförordningen.

Luft

Ingen luftutredning har gjorts inom planarbetet. Enligt SLB-analys luftkartläggning över kommunen förekommer höga luftföroreningshalter på Övre Slottsgatan. Miljökvalitetsnormer för dygns- och timvärden av kvävedioxid riskerar idag överskridas där. Planen medför ingen förändring av luftsituationen på gatan eftersom ingen förändring av bebyggelsen planeras ut mot Övre Slottsgatan.

Anna Nilsson
miljödirektör

Bilagor

Bilaga 1: Yttrande över detaljplan för kvarteret Ubbo, samråd

Handläggare
Olof Öhlund
018- 727 43 42

Datum
2019-02-13

Diarienummer
2018-006177- PL

Plan- och byggnadsnämnden

Yttrande över detaljplan för kvarteret Ubbo, samråd

Remiss från plan- och byggnadsnämnden , dnr. 2015-003138. Förlängd svarstid till 20 februari har medgivits för miljö- och hälsoskyddsnämnden.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden för fram följande synpunkter:

Nämnden anser att planförslaget strider mot riktlinjerna för markanvändning inom Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt som kommunfullmäktige antog 2018. Planområdet ligger i extrem känslighetszon där exploatering enligt riktlinjerna i mesta möjliga mån bör undvikas. Trots de föreslagna skyddsåtgärderna kvarstår en risk att påverka grundvattnet. En alternativ lokalisering för byggnaderna bör därför undersökas.

Om exploatering ändå sker inom planområdet anser nämnden att det måste säkerställas att grundvattnet i åsen inte påverkas negativt. En riskbedömning bör utföras som hanterar risker under byggfasen och efter färdigställande. Risker som infiltration av dagvatten, utsläpp efter brand eller trafikolycka behöver utredas. Källare och parkeringsgarage bör inte byggas på platsen eftersom det kan medföra stora risker för grundvattnet, till exempel genom att det relativt tunna lerlager som idag skyddar grundvattnet grävs bort. Alternativa platser för att tillgodose parkering utanför extremt känslig zon för grundvattnet bör utredas istället.

Det finns en planbestämmelse som reglerar att byggnadens fasader ut mot Odinslund ska utformas av metall med glaspartier. Det mindre tillkommande huset på gården föreslås få koppartak. Nämnden avråder från att koppar eller zink används i fasaderna och tak eftersom detta riskerar att metallerna sprids via dagvattnet till Fyrisån och försämrar dess kemiska status.

En planbestämmelse som villkorar att startbesked för bygglov inte ges förrän marken är sanerad till den avsedda markanvändningen finns. Denna förhindrar att markföroreningar vid eventuell byggnation och påning sprids till grundvattnet. Påträffade föroreningar ska omgående anmälas till miljöförvaltningen och ytterligare frågor om sanering kommer att hanteras inom anmälningsärendet. Dispens krävs också för markarbeten som är djupare än en meter över högsta grundvattennivå.

Att dagens Akademihotell görs om till bostäder anser nämnden är olämpligt. Höga trafikbullernivåer och luftföroreningshalter på Övre Slottsgatan gör att hotellverksamhet

lämpar sig bättre än bostäder. Om detta ändå sker är det viktigt att lägenheter blir genomgående med hälften av boningsrummen blir vända mot innergården. Luft in i byggnaden bör då tas från taket eller sida vänd från vägen.

Sammanfattningsvis anser miljö- och hälsoskyddsnämnden att planförslaget på platsen innebär en oacceptabel risk för att påverka grundvattnet.

För miljö- och hälsoskyddsnämnden

Klara Ellström
ordförande

Susanna Nordström
nämndsekreterare

Översiktskarta

2018-6177 Detaljplan för kvarteret Ubbo

