

Miljöförvaltningen

**Tjänsteskrivelse till Miljö- och hälsoskyddsnämnden**

Handläggare:

Olof Öhlund

[olof.ohlund@uppsala.se](mailto:olof.ohlund@uppsala.se)

018 727 43 42

## Yttrande gällande detaljplan för Gärdets bilgata (dnr Ecos 2025-6114)

### Förslag till beslut

Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar

1. **att** överlämna yttrandet daterat den 22 oktober 2025 till plan- och byggnadsnämnden.

### Ärendet

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har möjlighet att lämna synpunkter på detaljplanen för Gärdets bilgata. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för att ett område med bilparkering och mindre grösytor längs Vaksalagatan ska kunna bebyggas med cirka 300 bostäder i flerbostadshus med innerstadskaraktär och inslag av verksamhetslokaler. Plan- och byggnadsnämnden bedömer att planändringen är förenlig med översiktsplanen. Eftersom plan- och byggnadsnämnden bedömer att detaljplanen medför risk för betydande miljöpåverkan, genomförs en miljökonsekvensbeskrivning som fokuserar på detaljplanens påverkan på kulturmiljö.

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

## Föredragning

### *Buller*

Två separata bullerutredningar har tagits fram, en för den norra och en för den södra delen av detaljplaneområdet. Båda utredningarna visar att åtgärder krävs för att uppfylla riktvärdena i trafikbullerförordningen. Det är positivt att utredningarna baseras på ett "värsta tänkbara" trafikscenario.

Miljöförvaltningen noterar dock att utredningarna tycks baseras på olika trafikmängder för Vaksalagatan. För att undvika oklarheter bör det säkerställas att Norconsults utredning leder till samma slutsats även om trafikmängden antas uppgå till cirka 11 000 fordon per dygn.

Planbestämmelserna för buller (s1 och b1) är viktiga för att säkerställa en god boendemiljö. Miljöförvaltningen anser att det är bra att större lägenheter får tillgång till en ljuddämpad sida (s1) och att bullerskydd anordnas vid gårdsytorna (b1).

I utredningen för den södra delen av planområdet beskrivs tekniska lösningar som täta räcken och glasskärm vid balkonger för två av byggnaderna för att klara riktvärden. Miljöförvaltningen anser att rapporten behöver kompletteras med en tydligare principskiss av utformningen av dessa tekniska lösningar.

Vidare bör utformningen av de bullerskärmar som föreslås för att skydda gårdarna tydliggöras i planen. Detta är särskilt viktigt för de punkthus där gårdsmiljöerna riskerar att påverkas av förhöjda bullernivåer.

Miljöförvaltningen vill uppmärksamma att Vaksalagatan trafikeras av tät busstrafik och att busshållplatser finns i direkt anslutning till planerad bebyggelse. Detta innebär en risk för lågfrekvent buller när bussar stannar och startar vid hållplatserna. Miljöförvaltningen rekommenderar därför att hänsyn tas till denna typ av buller i bygglovsskedet, så att fasaderna dimensioneras för att säkerställa en god ljudmiljö inomhus.

### *Förorenad mark*

Inom planområdet har flera miljötekniska markundersökningar genomförts. Resultaten visar att delar av området är förorenade i en omfattning som kräver sanering innan marken kan anses lämplig för bostads- och centrumändamål. Föroreningarna är främst kopplade till fyllnadsmassor, men förekommer även i naturligt avsatt lera.

Föroreningarna bedöms vara tekniskt möjliga att sanera och exploatörerna har gjort bedömningen att saneringen även är ekonomiskt genomförbar. Eftersom stora delar av marken planeras att grävas ur för anläggande av källare, finns goda möjligheter att samordna byggnation och saneringsåtgärder.

Miljöförvaltningen anser att en administrativ bestämmelse ska införas som innebär att startbesked inte får ges förrän markens lämplighet för planerad användning är säkerställd. Vidare bedömer miljöförvaltningen att markarbeten inom det förorenade området, liksom saneringsåtgärderna, är anmälningspliktig verksamhet enligt 28 § i förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

### *Luftföroreningar*

Detaljplanen behöver inkludera en mer detaljerad luftutredning. Detaljplanen redovisar nu endast dagens luftkvalitet, vilket inte ger en tydlig bild av hur luftkvaliteten kommer att se ut efter att planen är genomförd.

Eftersom Vaksalagatan är hårt trafikerad och den nya, högre bebyggelsen kan påverka luftflödet, är det viktigt att det utreds att de svenska miljökvalitetsnormerna för luft inte överskrids. Utredningen behöver även beakta EU:s nya gränsvärden för 2030 som är under implementering i svenska regelverket och bedöma om även dessa kan uppfyllas.

### *Dagvatten*

En dagvattenutredning har genomförts för att belysa områdets förutsättningar samt konsekvenser och åtgärdsbehov med anledning av detaljplanen. I en kravspecifikation från Uppsala Vatten och Avfall AB framgår att lokalt omhändertagande av dagvatten ska tillämpas så långt det är möjligt, för att både rena och fördröja vattnet innan det avleds till det kommunala nätet.

Utredningen redovisar åtgärder som bidrar till både fördröjning och rening av dagvattnet. Den planerade fördröjningen innebär också att föroreningshalterna i dagvattnet minskar jämfört med dagens situation. Detaljplanen och dess underlag visar därmed på en genomförbar och fungerande dagvattenlösning som inte bedöms försvåra möjligheterna att uppnå gällande miljökvalitetsnormer för recipienten.

Miljöförvaltningen anser att de föreslagna åtgärderna för fördröjning och rening av dagvatten ska genomföras.

### *Sol- och dagsljus*

Miljöförvaltningen har granskat solljusutredningen för detaljplanen och bedömer att planen skapar goda ljusförhållanden för de nya bostäderna. Vidare anser vi att solljusförhållandena för de befintliga bostäderna i området fortsatt kommer att vara goda.

### *Grundvatten*

Planområdet är beläget inom den yttre skyddszonen för vattenskyddsområdet Uppsala- och Vattholmaåsarna. Vattenskyddsföreskrifterna för området ska följas.

Området ligger i en zon med känslighetsklass låg, delklass b. Detta innebär att marken består av ett lerlager med större mäktighet än 5 meter, som överlagrar morän, och att området inte avvattnas till en zon med extrem eller hög känslighet.

Detaljplanen ställer krav på att konstaterade markföroreningar ska saneras innan byggnation påbörjas. Detta utgör en viktig generell skyddsåtgärd för grundvattnet. I övrigt bedöms den planerade markanvändningen inte innebära några större risker. Efter genomförd plan förväntas dagvattnet renas i högre grad än idag, och eventuella läckage från fordon hanteras bättre i garage än på markytan.

Lerlagren bedöms vara så omfattande att ett tillräckligt skyddande lager kvarstår även efter att källarkonstruktioner har anlagts. Vid ansökan om vattenskyddsdispens, exempelvis för pålningsarbeten, ska exploatörerna redovisa vilka försiktighetsåtgärder som vidtas för att minimera risk för påverkan på grundvattnet.

### *Elektromagnetiska fält*

Detaljplanen möjliggör för två mindre transformatorstationer i planområdet. Dessa bedöms uppfylla krav på säkerhetsavstånd till stadigvarande vistelse.

### *Avfallshantering*

I planbeskrivningen presenteras ett förslag för avfallshantering för bostadsbyggnaderna. Miljöförvaltningen vill betona vikten av att tillräckliga utrymmen för avfallshantering planeras i de nya byggnaderna. Detta är särskilt viktigt med hänsyn till de nya regler om fastighetsnära insamling av förpackningar som träder i kraft den 1 januari 2027.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Inte aktuellt med föreliggande förslag till beslut.

### **Beslutsunderlag**

- Tjänsteskrivelse daterad 25 september 2025
- Bilaga 1, Förslag till yttrande
- Bilaga 2, Översiktskartor

Miljöförvaltningen

Linda Jacobson  
Förvaltningsdirektör

Datum:  
2025-10-22Diarienummer:  
MHN-2025-6114Miljö- och hälsoskyddsnämnden  
**Yttrande**

Uppsala Kommun Plan- Och Byggnadsnämnden

Handläggare:  
Olof Öhlund  
[olof.ohlund@uppsala.se](mailto:olof.ohlund@uppsala.se)  
018 727 43 42

75375 Uppsala

## Yttrande gällande detaljplan för Gärdets bilgata (dnr Ecos 2025-6114)

Remiss från Plan- och byggnadsnämnden med diarienummer PBN 2025-002530.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har följande synpunkter:

### Buller

Två separata bullerutredningar har tagits fram, en för den norra och en för den södra delen av detaljplaneområdet. Båda utredningarna visar att åtgärder krävs för att uppfylla riktvärdena i trafikbullerförordningen.

Det behöver förtydligas varför utredningarna utgår från olika trafikflöden på Vaksalagatan. Vidare behöver utredningen för planområdets södra del förtydliga hur de tekniska lösningarna som föreslås för att klara trafikbullerförordningens riktvärden ska utformas. Nämnden önskar också att utformning av de bullerskärmar som föreslås för att skydda gårdsytor preciseras.

### Förorenad mark

Delar av detaljplaneområdet är förorenade i en omfattning som kräver sanering innan marken kan anses lämplig för bostads- och centrumändamål. Nämnden anser att en administrativ bestämmelse ska införas som innebär att startbesked inte får ges förrän markens lämplighet för planerad användning är säkerställd. Markarbeten inom det förorenade området, liksom saneringsåtgärderna ska anmälas till miljöförvaltningen enligt 28 § i förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

### Luftföroreningar

Detaljplanen behöver inkludera en mer detaljerad luftutredning. Eftersom Vaksalagatan är hårt trafikerad och den nya, högre bebyggelsen kan påverka luftflödet,

är det viktigt att det utreds att de svenska miljökvalitetsnormerna för luft inte överskrids. Utredningen behöver även beakta EU:s nya gränsvärden för 2030 som är under implementering i svenska regelverket och bedöma om även dessa kan uppfyllas.

## **Avfallshantering**

Nämnden vill betona vikten av att tillräckliga utrymmen för avfallshantering planeras i de nya byggnaderna. Detta är särskilt viktigt med hänsyn till de nya regler om fastighetsnära insamling av förpackningar som träder i kraft den 1 januari 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

Erik Wahlström  
ordförande

Susanna Nordström  
nämndsekreterare

# Detaljplan för Gärdets bilgata



Figur 1. Översiktlig illustration som visar ett exempel på hur framtida bebyggelse skulle kunna se ut. Den trädplanterade Vaksalagatan ses mitt i bild.



Figur 2. Översiktskarta över centrala Uppsala med planområdets ungefärliga läge markerat med röd linje.