

Datum:
2026-09-25

Diarienummer:
MHN-2026-00498

Miljöförvaltningen
Tjänsteskrivelse

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Handläggare:
Hanna Leidholdt

Yttrande gällande detaljplan för del av kvarteret Löten (dnr Ecos 2025-3317)

Förslag till beslut

Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar

1. **att** överlämna yttrandet daterat 22 oktober 2026 till plan- och byggnadsnämnden.

Ärendet

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har möjlighet att lämna synpunkter på detaljplanen för del av kvarteret Löten i samrådsskede 18 september till 30 oktober 2026.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ett bostadskvarter i fem till åtta våningar med lokaler i bottenvåningen inom kvarteret Löten. Hänsyn ska tas till läget intill Ostkustbanan. Byggaktörens förslag omfattar cirka 215 lägenheter och cirka 1600 kvadratmeter verksamhetsyta.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det går att genomföra detaljplanen utan att det medför risk för betydande miljöpåverkan. Därför behövs ingen strategisk miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kapitlet.

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

Luftkvalitet

En luftkvalitetsutredning har tagits fram inom ramen för detaljplanearbetet. I utredningen redovisas beräknade halter av partiklar (PM10) efter planens genomförande.

Enligt utredningen understiger PM10-halterna, med god marginal, såväl gällande som kommande miljökvalitetsnormer för utomhusluft inom detaljplaneområdet i utbyggnadsalternativet. Vidare bedöms preciseringarna för partiklar (PM10) inom miljökvalitetsmålet *Frisk luft* klaras med god marginal inom planområdet.

Luftkvalitetsutredningen omfattar inte någon bedömning av halter av kvävedioxid (NO₂), vilka också regleras genom miljökvalitetsnormer. Miljöförvaltningen bedömer dock att planens genomförande inte medför någon risk för överskridande av vare sig gällande eller kommande miljökvalitetsnormer för kvävedioxid inom detaljplaneområdet.

Buller

Utförd bullerutredning visar att den ekvivalenta ljudnivån vid fasad överstiger 60 dBA vid delar av den planerade bebyggelsen. Mot denna bakgrund föreslås att en 3,5 meter hög bullerskärm uppförs mot järnvägen samt att en planbestämmelse införs som säkerställer att bostäder i bullerutsatta lägen får tillgång till en luddämpad sida för minst hälften av boningsrummen.

Gemensamma uteplatser som uppfyller riktvärdena för buller på uteplats bedöms kunna anordnas på byggnadens innergård.

För fyra hörnlägenheter i särskilt bullerutsatta lägen, där de planerade planlösningarna inte möjliggör tillgång till en luddämpad sida, har en särskild teknisk lösning föreslagits. Lösningen består av täta vertikala glasskärmar längs balkongräckena i kombination med ljudabsorberande material i balkongtaken.

Miljöförvaltningen anser att det inom planen ska visas tydligt att föreslagen teknisk lösning ger den dämpningen av ljudnivån som är nödvändig för dessa fyra hörnlägenheter.

Miljöförvaltningen noterar att bullerutredningens föreslagna åtgärder gällande bullerskärm och lägenheternas utformning har förts in i plankartan.

Detaljplanen har också gjort en bedömning av buller från Lötens idrottsplats som ligger ca 55 m från planområdet. Miljöförvaltningen delar bedömningen att ljud från idrottsplatsen inte innebär ett hinder för detaljplanens genomförande.

Vibrationer

Planområdet ligger intill järnvägen. En vibrationsutredning behöver tas fram inför byggnation för att avgöra om det krävs vibrationsdämpande åtgärder.

Miljöförvaltningen noterar att en planbestämmelse har införts för att säkerställa att grundläggning och byggnaden byggs så att vibrationsnivån i bostadsrum inte överstiger 0,4 millimeter per sekund.

Sol- och dagsljus

Byggaktören förväntas projektera för att uppfylla Boverkets krav angående dagsljus. En solstudie har tagits fram som visar att solljus kommer ner på gården under stora delar av dagarna beroende på tid på året.

Miljöförvaltningen vill påpeka att hänsyn fortsatt behöver tas till dagsljusförhållanden i den fortsatta planeringsprocessen för att säkerställa en god dagsljustillgång i bostäderna.

Magnetiska fält

Inom planområdet planeras en elnätsstation norr om kvarteret. Runt nätstationerna uppstår magnetiska fält, som dock avtar med några meters avstånd från stationen. E-området planläggs minst 19 meter från byggrätt för bostadsbyggnaden.

Miljöförvaltningen delar detaljplanens bedömning av att magnetiska fält inte utgör någon risk för människors hälsa.

Förorenade områden

Det förekommer inget känt potentiellt förorenat område inom planområdet enligt länsstyrelsens databas över potentiellt förorenade områden.

Eftersom området ligger i en urban miljö och har varit bebyggt sedan 1980-talet, finns risk för förekomst av föroreningar. Det finns risk för fyllnadsmassor med heterogent föroreningsinnehåll, fastigheten ligger i direkt anslutning till järnvägen, vilket innebär en viss risk för järnvägsrelaterade föroreningar (till exempel metaller, polycykliska aromatiska kolväten (PAH) och bekämpningsmedel) och en befintlig parkeringsyta inom planområdet kan utgöra en risk för förekomst av petroleumrelaterade föroreningar.

Enligt dagvattenutredningen kan sulfidhaltig lera förekomma inom planområdet. Lera innehållande sulfidjord kan kräva särskild hantering vid kommande markarbeten.

Miljöförvaltningen konstaterar att det finns risk för föroreningar inom planområdet och anser att en översiktlig miljöteknisk markundersökning ska genomföras.

Om det under markarbeten påträffas något som indikerar att marken är förorenad behöver detta utredas. Påträffade föroreningar ska underrättas till miljöförvaltningen enligt 10 kap. 11 § miljöbalken.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram i samband med planarbetet. Dagvattenhanteringen utformas i enlighet med Uppsala Vattens riktlinjer med fokus på lokalt omhändertagande, fördröjning, rening och skyfallshantering.

I utredningen beräknas föroreningshalter och -mängder för befintlig och planerad markanvändning, med och utan dagvattenåtgärder. Sammantaget bedöms detaljplanens genomförande med föreslagna dagvattenåtgärder bidra till en minskad föroreningsbelastning på recipienten jämfört med nuläget.

Miljöförvaltningen konstaterar att dagvattenutredningen inte har utrett eventuell föroreningsbelastning kopplad till förekomst av per- och polyfluorerade alkylsubstanter (PFAS)/perfluoroktansulfonat (PFOS) i området. Motiveringen är att

PFOS inte finns med i använd beräkningsmodell för simulering av dagvattenflöden och föroreningsbelastning.

Recipienten Fyrisån Jumkilsån - Sävjaån har enligt vatteninformationssystem Sverige (VISS) konstaterade problem med bland annat för höga halter av PFOS och miljöförvaltningen anser därför att dagvattenutredningen ska kompletteras med en bedömning kring eventuell förekomst av PFAS/PFOS och hur mängder eller halter av dessa ämnen skulle kunna påverkas av den föreslagna dagvattenhanteringen i planområdet. En miljöteknisk markundersökning kan vara till hjälp i den bedömningen.

Miljöförvaltningen anser att det inom planarbetet ska bedömas om genomförandet av planen kan försämra möjligheten att nå miljökvalitetsnormen avseende PFOS.

Miljöförvaltningen anser rekommenderade åtgärder för fördröjning och rening av dagvattnet som beskrivs i dagvattenutredningen ska följas.

Klimatanpassning

Lågpunkter och bedömning av översvämningsområden efter skyfall har lyfts i dagvattenutredningen.

MSB:s uppdaterade översvämningskartering visar att området inte förväntas att översvämmas vid ett beräknat högsta flöde (BHF) i Fyrisån.

I dagvattenutredningen framförs att det idag finns det lågpunkter inom planområdet där vatten samlas vid skyfall. För att inte förvärta risken för översvämnings nedströms vid skyfall, måste denna volym kunna tas omhand inom området även efter detaljplanens genomförande.

Utredningen föreslår att det planerade grönstråket i norr och väst utformas som ett skyfallsstråk. Stråket ansluts till det interna dagvattennätet via en kupolbrunn och ledningar, vilket gör att vattnet kan dräneras bort efter att regnet har upphört.

Parkeringar och körytor ska höjdsättas så att ytvattnet leds naturligt vidare till skyfallsstråket. Vid extrema skyfall ska stråket brädda (svämma över) mot Vattholmavägen. Avrinning mot Gamla Uppsalagatan ska undvikas, eftersom det redan finns en lågpunkt under viadukten där. För att skydda bebyggelsen ska marken höjdsättas med en lutning bort från husgrunderna, så att inget vatten blir stående intill byggnaderna.

Miljöförvaltningen anser att de föreslagna åtgärderna angående lågpunktstråket och höjdsättningen ska vidtas.

Grundvatten

Planområdet ligger inom vattenskyddsområde. Enligt kommunens Riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt ligger området inom en zon med låg känslighet. Enligt planbeskrivningen ska inga källare förekomma och garaget kommer enligt underlagen att placeras i marknivå.

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

Avfall

I södra delen av planområdet planeras för en vändplan som är tillräckligt stor för att ett avfallsfordon ska kunna vända utan att behöva backa. För hela fastigheten planeras ett gemensamt miljörum i bottenvåningen i byggnadskroppen mot järnvägen som ska användas av samtliga boende.

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 25 september 2026
- Bilaga 1, Förslag till yttrande
- Bilaga 2, Översiktskarta

Miljöförvaltningen

Linda Jacobson
Förvaltningsdirektör

Datum:
2026-10-22Diarienummer:
MHN-2025-3317Miljö- och hälsoskyddsnämnden
YttrandeHandläggare:
Hanna LeidholdtUppsala kommun
Plan- och byggnadsnämnden
753 75 UPPSALA

Yttrande över detaljplan för del av kvarteret Löten, samråd

Remiss från plan- och byggnadsnämnden, diarienummer PBN 2024-003109.

Remisstid: 18 september – 30 oktober 2026.

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

Luftkvalitet

Enligt utförd luftkvalitetsutredning understiger PM10-halterna, med god marginal, såväl gällande som kommande miljökvalitetsnormer för utomhusluft inom detaljplaneområdet i utbyggnadsalternativet. Vidare bedöms preciseringarna för partiklar (PM10) inom miljökvalitetsmålet *Frisk luft* klaras med god marginal inom planområdet.

Utförd luftkvalitetsutredning omfattar inte någon bedömning av halter av kvävedioxid (NO₂), vilka också regleras genom miljökvalitetsnormer. Nämnden bedömer dock att planens genomförande inte medför någon risk för överskridande av vare sig gällande eller kommande miljökvalitetsnormer för kvävedioxid inom detaljplaneområdet.

Buller

Utförd bullerutredning visar att den ekvivalenta ljudnivån vid fasad överstiger 60 dBA vid delar av den planerade bebyggelsen. Mot denna bakgrund föreslås att en 3,5 meter hög bullerskärm uppförs mot järnvägen samt att en planbestämmelse införs som säkerställer att bostäder i bullerutsatta lägen får tillgång till en luddämpad sida för minst hälften av boningsrummen.

Gemensamma uteplatser som uppfyller riktvärdena för buller på uteplats bedöms kunna anordnas på byggnadens innergård.

För fyra hörnlägenheter i särskilt bullerutsatta lägen, där de planerade planlösningarna inte möjliggör tillgång till en luddämpad sida, har en särskild teknisk lösning

föreslagits. Lösningen består av täta vertikala glasskärmar längs balkongräckena i kombination med ljudabsorberande material i balkongtaken.

Nämnden anser att det inom planen ska visas tydligt att föreslagen teknisk lösning ger den dämpningen av ljudnivån som är nödvändig för dessa fyra hörnlägenheter.

Nämnden noterar att bullerutredningens föreslagna åtgärder gällande bullerskärm och lägenheternas utformning har förts in i plankartan.

Detaljplanen har också gjort en bedömning av buller från Lötens idrottsplats som ligger ca 55 m från planområdet. Nämnden delar bedömningen att ljud från idrottsplatsen inte innebär ett hinder för detaljplanens genomförande.

Vibrationer

Planområdet ligger intill järnvägen. Nämnden noterar att en planbestämmelse har införts för att säkerställa att grundläggning och byggnaden byggs så att vibrationsnivån i bostadsrum inte överstiger 0,4 millimeter per sekund.

Sol- och dagsljus

Nämnden vill påpeka att hänsyn fortsatt behöver tas till dagsljusförhållanden i den fortsatta planeringsprocessen för att säkerställa en god dagsljusstillgång i bostäderna.

Förorenade områden

Eftersom området ligger i en urban miljö och har varit bebyggt sedan 1980-talet, finns risk för förekomst av föroreningar: Det finns risk för fyllnadsmassor med heterogent föroreningsinnehåll, fastigheten ligger i direkt anslutning till järnvägen, vilket innebär en viss risk för järnvägsrelaterade föroreningar (till exempel metaller, polycykliska aromatiska kolväten (PAH) och bekämpningsmedel) och en befintlig parkeringsyta inom planområdet kan utgöra en risk för förekomst av petroleumrelaterade föroreningar.

Enligt dagvattenutredningen kan sulfidhaltig lera förekomma inom planområdet. Lera innehållande sulfidjord kan kräva särskild hantering vid kommande markarbeten.

Nämnden konstaterar att det finns risk för föroreningar inom planområdet och anser att en översiktlig miljöteknisk markundersökning ska genomföras.

Om det under markarbeten påträffas något som indikerar att marken är förorenad behöver detta utredas. Påträffade föroreningar ska underrättas till miljöförvaltningen enligt 10 kap. 11 § miljöbalken.

Dagvatten

Nämnden konstaterar att dagvattenutredningen inte har utrett eventuell föroreningsbelastning kopplad till förekomst av per- och polyfluorerade alkylsubstanser (PFAS)/perfluoroktansulfonat (PFOS) i området. Motiveringen är att PFOS inte finns med i använd beräkningsmodell för simulering av dagvattenflöden och föroreningsbelastning.

Recipienten Fyrisån Jumkilsån - Sävjaån har enligt vatteninformationssystem Sverige (VISS) konstaterade problem med bland annat för höga halter av PFOS och nämnden anser därför att dagvattenutredningen ska kompletteras med en bedömning kring

eventuell förekomst av PFAS/PFOS och hur mängder eller halter av dessa ämnen skulle kunna påverkas av den föreslagna dagvattenhanteringen i planområdet. En miljöteknisk markundersökning kan vara till hjälp i den bedömningen.

Nämnden anser att det inom planarbetet ska bedömas om genomförandet av planen kan försämra möjligheten att nå miljökvalitetsnormen avseende PFOS.

Nämnden anser rekommenderade åtgärder för fördröjning och rening av dagvattnet som beskrivs i dagvattenutredningen ska följas.

Klimatanpassning

Lågpunkter och bedömning av översvämningsområden efter skyfall har lyfts i dagvattenutredningen.

MSB:s uppdaterade översvämningskartering visar att området inte förväntas att översvämmas vid ett beräknat högsta flöde (BHF) i Fyrisån.

I dagvattenutredningen framförs att det idag finns det lågpunkter inom planområdet där vatten samlas vid skyfall. För att inte förvärra risken för översvämningar nedströms vid skyfall, måste denna volym kunna tas omhand inom området även efter detaljplanens genomförande.

Utredningen föreslår att det planerade grönstråket i norr och väst utformas som ett skyfallsstråk. Stråket ansluts till det interna dagvattennätet via en kupolbrunn och ledningar, vilket gör att vattnet kan dräneras bort efter att regnet har upphört.

Parkeringar och körytor ska höjdsättas så att ytvattnet leds naturligt vidare till skyfallsstråket. Vid extrema skyfall ska stråket brädda (svämma över) mot Vattholmavägen. Avrinning mot Gamla Uppsalagatan ska undvikas, eftersom det redan finns en lågpunkt under viadukten där. För att skydda bebyggelsen ska marken höjdsättas med en lutning bort från husgrunderna, så att inget vatten blir stående intill byggnaderna.

Nämnden anser att de föreslagna åtgärderna angående lågpunktstråket och höjdsättningen ska vidtas.

Avfall

I södra delen av planområdet planeras för en vändplan som är tillräckligt stor för att ett avfallsfordon ska kunna vända utan att behöva backa. För hela fastigheten planeras ett gemensamt miljörum i bottenvåningen i byggnadskroppen mot järnvägen som är avsett att användas av samtliga boende.

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.

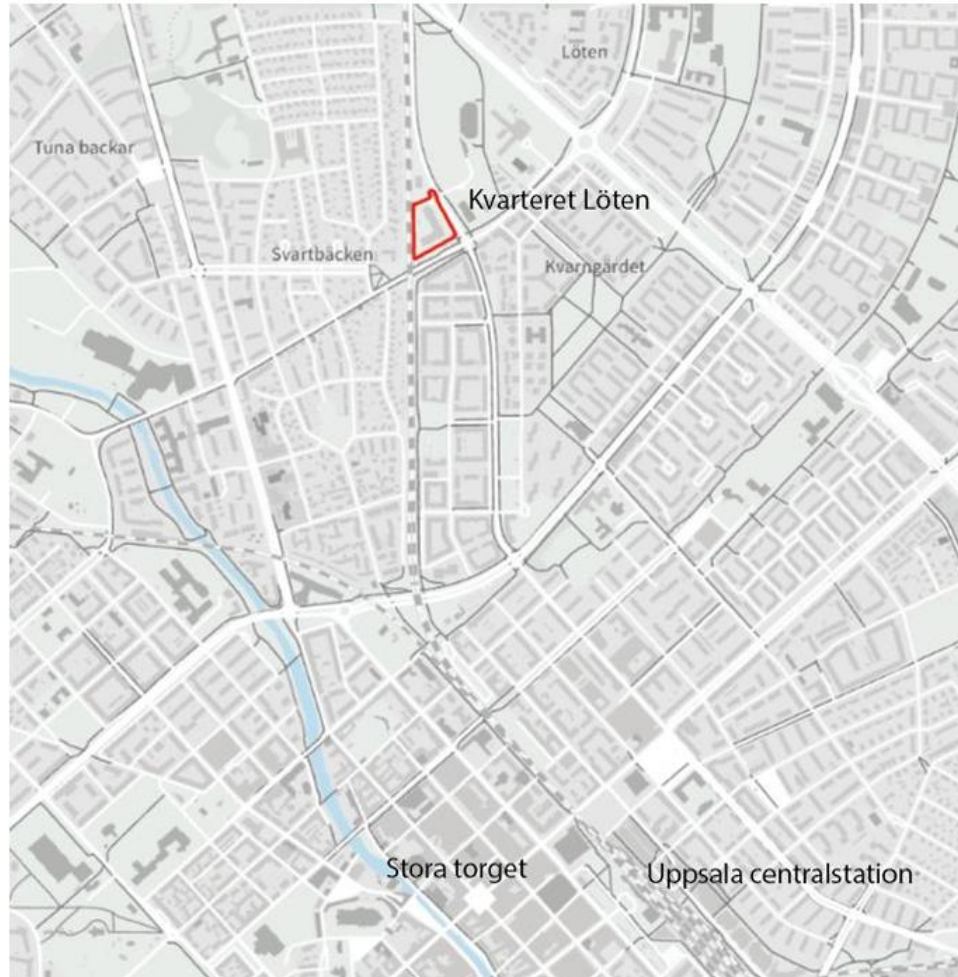
För miljö- och hälsoskyddsnämnden

Klara Ellström
ordförande

Birgitta Robért
nämndsekreterare

Översiktskartor

Detaljplan för del av kvarteret Löten



Figur 1: Orienteringskarta. Planområdets läge är markerat med röd linje.



Figur 2: Situationsplan byggaktörens förslag. Illustration: Tengbom