

Handläggare
Olof Öhlund
018- 727 43 42

Datum
2019-03-27

Diarienummer
2018-006104- PL

Till miljö- och hälsoskyddsnämndens
sammanträde den 3 april 2019

Yttrande över detaljplan för del av kvarteret Assar Luthagen, samråd

Remiss från plan- och byggnadsnämnden , dnr. PBN 2015-002604. Förlängd svarstid till 10 april 2019 har medgivits för miljö- och hälsoskyddsnämnden.

Förslag till beslut:

Miljö- och hälsoskyddsnämnden föreslås besluta

att överlämna yttrande daterat den 3 april 2019 till plan- och byggnadsnämnden.

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en ökad exploatering inom två fastigheter i Luthagen. Två nya fristående flerbostadshus är tänkta att ersätta två befintliga bostadshus på fastigheterna. Planområdet ligger inom hög känslighet för grundvattnet enligt det kartmaterial som tagits fram för riskanalysen av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt. En riskanalysutredning och dagvattenutredning har tagits fram inom planarbetet. Dessa föreslår skyddsåtgärder för att inte påverka grundvattnet negativt.

Ärendet

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en ökad exploatering inom två fastigheter i Luthagen. Planområdet består av fastigheterna Luthagen 21:3 och 21:4 och är en del av kvarteret Assar i stadsdelen Luthagen. Planområdet som är cirka 1600 m² ligger knappt två kilometer från Stora torget. I de nya husen planeras för 24–28 lägenheter. Byggnaderna föreslås vara i tre våningar och placerade i samma läge och riktning som befintliga tvåvåningsbyggnader. Endast parkering för rörelsehindrade planeras inom planområdet.

Delar av kvarteret Assar vetter mot Börjegatan, som enligt översiktsplanen ska utvecklas till ett stadsstråk. Stadsstråken ska utvecklas till attraktiva rörelsestråk med koncentrationer av bebyggelse, platsbildningar och andra funktioner som bidrar till livfulla gaturum som länkar samman stadens olika delar.

Den detaljplan som hittills gällt för planområdet är ”Stadsplan för Uppsalas nordvästra delar” fastställd 1944. Det är en övergripande stadsplan som omfattar en stor del av Luthagen. Planen anger att området ska användas för bostäder och bebyggas med fristående hus i högst två våningar. Högst en tredjedel av tomtens totala yta får bebyggas.

Plan- och byggnadsnämnden beslutade 13 juni 2013 om rivningslov för byggnaderna inom Luthagen 21:3 och 21:4.

Enligt tidigare detaljplan fick tomterna bebyggas till en tredjedel av fastighetens yta (33%). Befintliga bostadshus utnyttjar inte detta, utan husen utgör knappt 20% av sina respektive fastigheter. Byggrätten som avgränsas på plankartan innebär att uppemot 40% av varje fastighet får bebyggas.

Grundvatten

Planområdet ligger inom den yttre vattenskyddszonen för Uppsala- och Vattholmaåsarna och detta innebär att länsstyrelsens vattenskyddsföreskrifter måste beaktas. Markarbeten får inte ske djupare än 1 meter över högsta grundvattenytan och får inte medföra bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån. Det är heller inte tillåtet att utvinna energi ur mark eller grundvatten utan tillstånd. Dispens från vattenskyddsföreskrifterna kan behöva sökas hos länsstyrelsen. Dispens krävs också om pålning eller schaktning ska ske inom gällande skyddsavstånd till grundvattenytan. Vid grundläggning med pålar skall pålarna vara av ett material som inte riskerar att försämra grundvattenkvaliteten, installeras från ren mark och tätas för att undvika vertikal transport av eventuella föroreningar.

Planområdet ligger inom hög känslighet enligt det kartmaterial som tagits fram för riskanalysen av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt. Kvarteret ligger enligt analysen inom ett område där lera med en mäktighet större än 5 meter överlagrar isälvsmaterial, och som avvattnas mot områden med klass extrem känslighet. Detta innebär att skyddsåtgärder ska vidtas för att minimera risken för föroreningar som kan skada vattentäkten. Riktlinjerna säger bland annat att infiltration av förorenat vatten ska undvikas i områden med hög känslighet.

En riskanalys för grundvattnet har tagits fram inom detaljplanearbetet. Skyddsåtgärder rörande förorenat dagvatten från körytor också vid eventuell olycka föreslås. Olika åtgärder föreslås i utredningen vid markarbeten och grundläggning. Länsvatten och byggdagvatten får inte infiltreras till grundvattnet. Entreprenören ska ha en förberedelse för uppsamling och rening, innan dagvatten och länsvatten släpps till godkänd recipient. Entreprenörer ska ha en miljöplan som hanterar till exempel byggdagvatten och beredskap vid spill och olycka.

Byggvaror ska vara godkända enligt REACH-förordningen så att risken för spridning av förorening vid husbrand minimeras. Materialinventering ska också utföras inför rivning.

Dagvatten

Planens genomförande bedöms inte öka miljöbelastningen. Infiltration av dagvatten till grundvattnet från körytor, såsom gator, vägar, lastzoner och parkeringsytor tillåts inte eftersom det i förlängningen riskerar att förorena grundvattnet. Inom planområdets sydvästra del finns en yta avsatt i plankartan där parkering får anordnas (n2). En planbestämmelse (m1) reglerar att parkering och körytor inom området ska utföras med skyddsåtgärder så att förorenat dagvatten och spill från motorfordon inte kan infiltrera till marken. För att säkerställa att skyddsåtgärden kommer till stånd finns en administrativ bestämmelse (a1) som knyter åtgärden till villkor för startbesked för byggandet av de nya bostäderna.

Dagvatten från bostadsgårdarna bedöms som tillräckligt rent för att infiltrera direkt till marken. Dagvatten från takytor kan tillåtas infiltrera till marken, efter rening via växtbädd eller annan vegetationsyta. Eftersom det inte finns några effektiva naturliga ytor för infiltration av dagvatten, föreslås att man arbetar med en kombination av småskaliga lösningar och magasin för hantering av dagvatten inom planområdet.

Körytor ska höjsättas, förses med kantsten, eller på annat sätt utföras så dagvatten från dem inte rinner av till andra ytor inom planområdet. Körytorna utformas med halvgenomsläpplig mark, till exempel hålsten med gräs. Under körytorna förespråkas separata makadammagasin med tät botten och avledning via tät dagvattenledning till anslutningspunkt till det kommunala dagvattennätet i Junkilsgatan. Dagvattenledningar från körytor och nya spillvattenledningar ska utföras täta, till exempel genom att använda svetsade PE-ledningar.

Länsvatten och byggdagvatten får inte infiltrera till grundvattnet, utan ska uppsamlas och renas innan det släpps till recipient. Uppställning, tankning och service av arbetsfordon ska ske på tät platta med kontrollerad avrinning, eftersom dieselläckage vid olycka med arbetsfordon bedöms utgöra en stor risk under byggskedet.

Markföroreningar

Planområdet har inte några kända belastningar i form av markföroreningar. I grannkvarteret har det funnits en textilindustri, klass 3 i MIFO-registret. Man har här bland annat impregnerat textilier. Det är också viktigt att materialinventering utförs inför rivning, för att förhindra föroreningsspridning från rivningsmassor.

Buller

Gatorna vid planområdet är lågt trafikerade. Enligt kommunens bullerkartläggning 2017 överskrids 55 dBA ekvivalent nivå vid kvartersgränsen, men större delen av kvarteret har bullernivåer under 55 dBA. Trafikbullerförordningens (2015:216) bullernivåer riskerar inte att överskridas.

Luft

Kommunens kartläggning av luftföroreningar från 2015 visar att halterna av partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO₂) i området är låga. Miljökvalitetsnormerna för luft och miljökvalitetsmålet Frisk luft underskrids med god marginal. Det fortsatt låga trafikflödet och planens öppna byggnadssätt bedöms inte ge upphov till någon försämring av luftkvaliteten.

Anna Nilsson
miljödirektör

Bilagor

Bilaga 1: Yttrande över detaljplan för del av kvarteret Assar Luthagen, samråd

Bilaga 2: Översiktskarta

Handläggare
Olof Öhlund
018- 727 43 42

Datum
2019-04-03

Diarienummer
2018-006104- PL

Plan- och byggnadsnämnden

Yttrande över detaljplan för del av kvarteret Assar Luthagen, samråd

Remiss från plan- och byggnadsnämnden , dnr. PBN 2015-002604. Förlängd svarstid till 10 april 2019 har medgivits för miljö- och hälsoskyddsnämnden.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden vill framföra följande synpunkter:

Det har bland annat funnits en textilindustri som har haft verksamhet under lång tid på grannfastigheten. Det bör därför säkerställas att marken inom detaljplaneområdet är lämplig för bostäder och att markarbeten inte mobiliserar eventuella föroreningar i området. För att säkerställa att inga risker föreligger kan en ny markundersökning på planområdet behöva göras. Alternativt görs en fackmannamässig bedömning om tidigare miljöfarlig verksamhet kan innebära risker för människans hälsa eller miljön i planområdet.

Planområdet ligger inom hög känslighet enligt det kartmaterial som tagits fram för riskanalysen av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt. Detta innebär att skyddsåtgärder ska vidtas för att minimera risken för föroreningar som kan skada vattentäkten och att infiltration av förorenat vatten inte ska ske inom planområdet. Under förutsättning att de föreslagna dagvattenlösningarna och åtgärderna i riskanalysen genomförs bedöms inte grundvattnet påverkas negativt av planen.

För miljö- och hälsoskyddsnämnden

Klara Ellström
ordförande

Susanna Nordström
nämndsekreterare

Översiktskarta

2018-6104 Detaljplan för del av kvarteret Assar Luthagen

