

Miljöförvaltningen
Tjänsteskrivelse till Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Datum:
2024-02-13

Diarienummer:
MHN-2024-00076

Handläggare:
Ena Bahtic

Yttrande över detaljplan för Gymnastiken och Flustret (dnr Ecos 2024-418)

Förslag till beslut

Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar

1. **att** överlämna yttrande daterat den 6 mars 2024 till plan- och byggnadsnämnden.

Ärendet

Plan- och byggnadsnämnden har skickat planförslaget för Kvarteret Gymnastiken och Flustret på remiss till miljö- och hälsoskyddsnämnden. Sista svarsdag är 8 mars 2024.

Den befintliga bebyggelsen inom planområdet utgörs av tre huvudbyggnader, Gymnastikhuset, Flustret och Bollhuset som alla har höga kulturhistoriska värden. Detaljplanen syftar till att möjliggöra en ny byggnad för hotell- och restaurang samt en utvidgning av Flustrets befintliga restaurang- och nöjesanläggning.

Beredning

Ärendet har beretts inom förvaltningen. Förvaltningen tar hänsyn till barnperspektivet genom att framför allt granska planen utifrån buller, solljus, luftkvalitet och förorenad mark. Förvaltningen bidrar på så sätt till att säkerställa en god miljö att visats i. Ärendet bedöms inte ha konsekvenser sett ur perspektiven för jämställdhet eller näringsliv.

Föredragning

Ett genomförande av detaljplanen innebär att Bollhuset rivs i sin helhet och ersätts med en ny byggnad med tillåten nockhöjd motsvarande åtta våningar. Delar av Flustret rivs och ersätts med en större tillbyggnad med tillåten nockhöjd motsvarande tre våningar mot Stadsträdgården.

Grundvatten

Planområdet ligger inom inre vattenskyddsområde och inom låg känslighet för Riskanalysen för Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt. Vattenskyddsföreskrifterna ska följas och även de riskreducerande åtgärderna som anges i riskanalysen. Planbeskrivningen anger att en dispens från vattenskyddsföreskrifterna kan komma att behövas vid kommande arbeten i form av pålning och anläggning av garage.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram. I utredningen föreslås att täta dagvattenanläggningar ska användas då området ligger inom inre vattenskyddsområde. Beräkningar på föroreningsbelastningen efter genomförd plan med reningsåtgärder leder till en minskning av samtliga ämnen till recipienten jämfört med befintlig situation. Miljöförvaltningen konstaterar att beräknade föroreningshalter ligger i nivå med (eller under) Göteborgs riktvärden för utsläpp av förorenat vatten till dagvattenledning eller vattendrag, vilket ger bra förutsättningar för Fyrisåns möjlighet att uppnå satta miljö kvalitetsnormer. Kommunen har inga egna recipientspecifika riktvärden och tillämpar därför Göteborgs riktvärden som anses vara lämpliga.

Möjligheten för gröna tak har utretts i enlighet med innerstansstrategin och dagvattenutredningen föreslår bland annat sedumtak som dagvattenhantering.

Klimatanpassning

Planområdet ligger i den zon som riskerar att påverkas vid en översvämning av Fyrisån. Planerad bebyggelse har dock inte samhällsfunktioner som bedöms vara av betydande vikt och planbeskrivningen anger att den därför kan anläggas på en nivå som ligger inom det beräknade högsta flödet. Planbeskrivningen anger också att det ur kulturmiljösynpunkt finns starka skäl till att bevara de befintliga byggnaderna Gymnastiken och Flustret. Det ställer krav på att de nya byggnaderna förhåller sig till de befintliga höjderna som byggnaderna har idag.

Markföroreningar

Eftersom planområdet är beläget på en före detta lertäkt som har fyllts igen med okända massor behöver en markmiljöundersökning genomföras för att säkerställa markens lämplighet för ändamålet. I undersökningen ska analys av PFAS också göras, både med hänsyn till branden som ägde rum inom planområdet på 80-talet och med hänsyn till helikopterplattan som finns på sjukhuset. Detta då det är okänt hur dagvattnet från helikopterplattan leds till recipienten.

Buller

Planområdet närmast Sjukhusvägen får trafikbullernivåer på ca 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Gällande centrumverksamhet och hotell finns inga riktvärden för ljudnivåer utomhus.

Detaljplanen möjliggör fortsatt nattklubbsverksamhet på Flustret. Miljöförvaltningen vill påpeka att bullerklagomål på musik har förekommit från närboende. Detta innebär dock inget hinder för detaljplanens genomförande utan handlar mer om på vilket sätt den aktuella verksamheten bedrivs.

Luftföroreningar

Planerad ny bebyggelse bedöms inte påverka partikelhalter och kvävedioxidhalter längs Sjukhusvägen på ett sådant sätt att det skulle innebära svårigheter att klara miljömål eller miljökvalitetsnormer i framtiden.

Solljus och dagsljus

Utifrån den genomförda solljusstudien bedömer miljöförvaltningen att den planerade bebyggelsen inte kommer att påverka tillgången till solljus i området på ett sätt som skulle utgöra ett hinder för genomförandet av detaljplanen.

Gröna ytor

Inom planområdet finns flera träd som i huvudsak kommer behållas men enstaka träd behöver tas bort. Det planeras för en ny grön passage mellan hotellet och Flustret.

Hållbar utveckling

I planbeskrivningen redovisas möjliga gestaltningar av byggnationerna. Förvaltningen vill lyfta att förnybara och giftfria resurser 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.

Strandskydd

Längs Fyrisån gäller strandskydd enligt 7 kapitlet miljöbalken. Strandskyddet är upphävt i den befintliga detaljplanen men kommer att återinträda när gällande detaljplan upphävs. Enligt planförslaget är avsikten att upphäva strandskyddet på nytt. Miljöförvaltningen har inga synpunkter på förslaget.

Ekonomiska konsekvenser

Inte aktuellt med föreliggande förslag till beslut.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 13 februari 2024
- Bilaga 1, Förslag till yttrande
- Bilaga 2, Översiktskarta

Miljöförvaltningen

Monica Pettersson
Tf. förvaltningsdirektör

Miljö- och hälsoskyddsämnden
Yttrande

Uppsala Kommun
Plan- och byggnadsämnden
75375 Uppsala

Handläggare:
Ena Bahtic

Yttrande över detaljplan för Gymnastiken och Flustret

Remiss från plan- och byggnadsämnden, dnr. 2020-002478. Remisstid: 19 januari till 1 mars 2024. Miljö- och hälsoskyddsämnden har fått förlängd svarstid till 8 mars 2024.

Miljö- och hälsoskyddsämnden har följande synpunkter:

Markföroreningar

En markmiljöundersökning behöver genomföras för att säkerställa markens lämplighet för ändamålet. I undersökningen ska analys av PFAS ingå, både med hänsyn till branden som ägde rum inom planområdet på 80-talet och med hänsyn till helikopterplattan som finns på sjukhuset. Detta då det är okänt hur dagvattnet från helikopterplattan leds till recipienten.

Buller

Detaljplanen möjliggör fortsatt nattklubsverksamhet på Flustret. Miljö- och hälsoskyddsämnden vill påpeka att bullerklagomål på musik har förekommit från närboende. Detta innebär dock inget hinder för detaljplanens genomförande utan handlar mer om på vilket sätt den aktuella verksamheten bedrivs.

Hållbar utveckling

I planbeskrivningen redovisas möjliga gestaltningar av byggnationerna. Nämnden vill lyfta att förnybara och giftfria resurser 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 klimativänliga 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

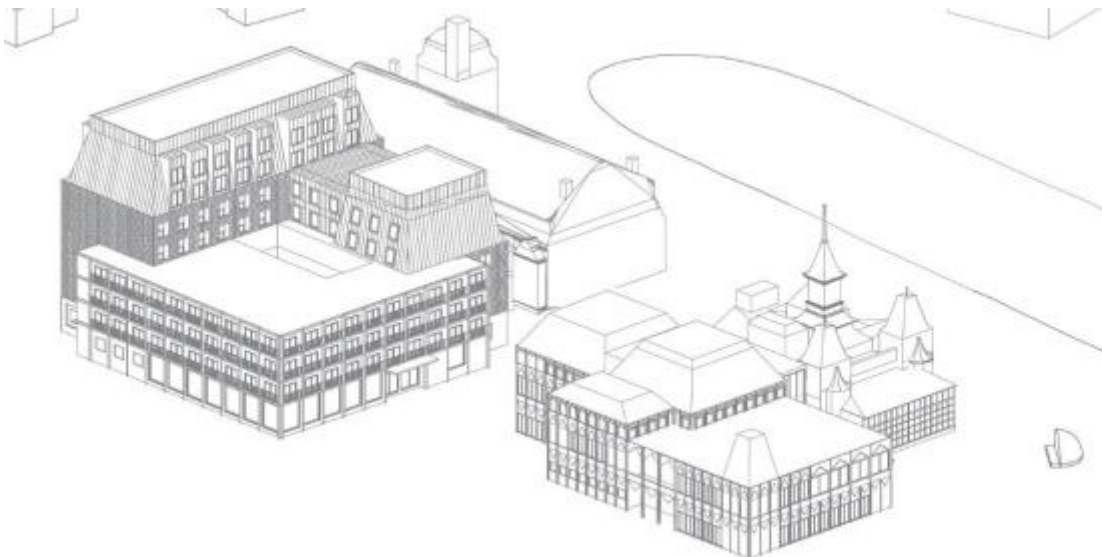
Susanna Nordström
nämndsekreterare

Bilaga 2, Översiktskarta

Kv Flustret och Gymnastiken



Illustrationsplan över förslagen bebyggelse



Nya volymer i förhållande till befintlig bebyggelse