

Handläggare
Sylvia Fernandez
018-727 43 37
sylvia.fernandez@uppsala.se

Datum
2020-11-24

Diarienummer
2018-4912-PL

Till miljö- och hälsoskyddsnämndens
sammanträde den 16 december 2020

Yttrande över detaljplan för kvarteret Trudhem, samråd

Remiss från plan- och byggnadsnämnden, dnr. PBN 2017-000074. Remisstid: 9 november till 21 december.

Förslag till beslut:

Miljö- och hälsoskyddsnämnden föreslås besluta

att överlämna yttrande daterat den 16 december 2020 till plan- och byggnadsnämnden.

Sammanfattning

Planen möjliggör ett tjugotal lägenheter med varierande boyta, och verksamheter som erbjuder tillfällig vistelse, exempelvis lägenhetshotell. Två nya byggrätter tillkommer, en mot Storgatan och en mot Österplan. Båda byggrätterna förses med flera utformningsbestämmelser för att värna om de kultur- och arkitekturhistoriska värden som finns inom planområdet.

Det före detta tingshuset, från mitten av 1950-talet, skyddas mot rivning och förvanskning såväl utvändigt som invändigt. I tingshuset finns dessutom en bostad som ges planstöd genom planläggningen.

Ärendet

Enligt kommunens Översiktsplan utgör planområdet ett befintligt innerstadskvarter och ligger inom avgränsningen för Uppsalas innerstad. Innerstaden är en regional knutpunkt och identitetsbärande kärna i staden och kommunen. Innerstaden ska präglas av stadsliv, tillgänglighet och kontaktintensiva verksamheter. Innerstadskvarter klassas som områden som till största delen har en befintlig bebyggelse i en tydlig kvartersstruktur. Förändringar och tillägg ska ge kompletterande värden och bidra till en blandad stadsmiljö med ökat utrymme för bostäder, handel och verksamheter.

Planområdet utgörs av den drygt 1 800 kvadratmeter stora privatägda fastigheten Kvarngärdet 25:4 och ligger i korsningen mellan Storgatan och S:t Olofsgatan i innerstaden. En av gatorna som gränsar till planområdet är S:t Olofsgatan. Gatan är ett utpekad stråk för platser och stadsliv i översiktsplanen. Det innebär att S:t Olofsgatan har särskilt stor betydelse för utveckling av Uppsalas innerstad. Väster om planområdet går järnvägen Ostkustbanan och Dalabanan, medan planområdet i övriga väderstreck kantas av flerbostadshus där vissa har publika lokaler i bottenplan.

Inom planområdet finns byggnaden tingshuset, med det officiella namnet ”Tingshus för Uppsala läns norra domsaga”. Tingshuset kulturella värde kommer att bevaras genom tydliga planbestämmelser i samband med detaljplaneläggning. Detta görs i planen med fem varsamhetsbestämmelser. De förtydligade planbestämmelserna inriktar sig på att bibehålla tingshusets karaktär och dess utmärkande detaljer. Bland annat regleras att koppartaket ska bibehållas och att listverk och andra fasaddekorationer inte får förenklas.

Grundvatten

Planområdet ligger inom vattenskyddsområdets yttre zon. Vattenskyddsföreskrifterna för området ska följas. Dessa innebär bland annat att markarbeten normalt inte får ske djupare än till 1 meter över högsta grundvattenyta och att markarbeten inte får medföra bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån. Dispens från vattenskyddsföreskrifterna kan behöva sökas hos länsstyrelsen.

Enligt underlagen ligger planområdet inom ett område med hög känslighet, i en skala mellan låg, måttlig, hög och extrem känslighet. Med känslighet menas att en plats som är känslig för föroreningar på markytan, eller en marknära förorening, kan påverka grundvattnet så att det inte kan användas som en resurs för dricksvattenförsörjningen. Planområdets läge innebär att en riskanalys bör göras till nästa skede i planprocessen.

Dagvatten

I samband med planarbetet har en dagvattenutredning tagits fram. Uppsala Vatten ställer kravet att 20 millimeter nederbörd fördröjs och renas för de delar som berörs av exploateringen. För att uppfylla detta bedöms den bästa lösningen vara att förse de nya byggnaderna med gröna tak, vilket kan fördröja och rena takvattnet. Vidare bör tingshusets stuprör förse med utkastare för att takvattnet inte ska belasta ledningsnätet mer än nödvändigt. Eftersom tingshuset har kulturhistoriska värden är det viktigt att de tillkommande utkastarna anpassas till stuprörens ursprungliga utformning i största möjliga mån.

Recipient för planområdets dagvatten är Fyrisån. För Fyrisån finns miljö kvalitetsnormer. Vid Vatteninformationssystem (VISS) senaste statusklassning tilldelades Fyrisån måttlig ekologisk status och uppnådde inte god kemisk status. Tidsfristen för att uppnå god status har förlängts till 2027. Eftersom Fyrisåns avrinningsområde täcker nästan en tredjedel av Uppsala

läns yta och är recipient till större delen av Uppsala stad, bör stor vikt läggas vid att långsiktigt åtgärda föroreningskällor och undvika att skapa nya. För att undvika att skadliga ämnen transporteras via dagvattnet är det därför viktigt att använda rätt material vid byggnation och använda rätt teknik vid verksamhetsutövning.

Klimatanpassning

Enligt den kartering som MSB, Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, tog fram 2013 kan planområdet vid höga flöden och skyfall riskera att översvämmas. Karteringen visar att planområdet inte översvämmas vid ett 50-, 100- eller 200-årsflöde i Fyrisån, men däremot vid högsta beräknade flöde.

Planområdet saknar lågpunkter inom fastigheten och ligger högre än omgivande gator, vilket vid ett 200-årsregn uppskattas leda till översvämning på 0–0,5 meter runt om fastigheten. Med anledning av det är höjdsättningen inom fastigheten viktig för att förhindra skador på intilliggande fastigheter och anläggningar. Dagvattenutredningen pekar bland annat ut åtgärderna att instängda områden ska undvikas och att marken ska luta ut från byggnader.

Markföroreningar

I maj 2017 arbetade WSP Sverige AB fram en miljöteknisk markundersökning som ett underlag till detaljplanarbetet. Markundersökningens resultat visar överlag att de ämnen som analyserats hade låga föroreningshalter. Metallerna bly, zink och kobolt var de ämnen som uppmättes i förhöjda halter i jämförelse mot Naturvårdsverkets generella riktvärden i fyllningsjord. De förhöjda halterna förekom vid ett fåtal provpunkter på fastigheten, och bedöms kunna schaktsaneras som riskminimerande åtgärd. Utredningen beskriver vidare att med en sådan åtgärd kan den kommande förändringen av markanvändningen på fastigheten genomföras utan att orsaka någon oacceptabel risk avseende markföroreningar. Den riskminimerande åtgärden regleras i plankartan som ett villkor för startbesked.

Buller

En trafikbullerutredning har tagits fram av WSP Environmental Sverige. Rapporten omfattar buller från väg- och spårtrafik som påverkar planområdet. De trafikflöden som ligger till grund för bullerberäkningarna avser ljudnivåer för 2040 års trafikprognos. Trafikprognosen bygger på att planskilda korsningar mellan väg och järnväg har byggts samt att bullerskyddsskärmar om 2 meter i höjd har satts upp på vardera sida om järnvägen. Utöver det har en beräkning gjorts ifall dessa åtgärder inte blir verklighet, det så kallade nollalternativet.

Utredningen visar att byggrätten mot Storgatan inte blir utsatt för dygnsekvivalenta ljudnivåer som överstiger 60 dBA. Detta innebär att trafikbullerförordningens riktvärden erhålls utan särskild anpassning.

Byggrätten mot Österplan är mer bullerutsatt och kräver åtgärder. Främsta anledningen till att denna del av planområdet är mer utsatt är att den nås av direktljud från järnvägen. De tre första våningsplanerna understiger 60 dBA och kan därför planeras fritt för lägenheter. Våningsplan ovanför dessa blir mer utsatta och överstiger de dygnsekvivalenta ljudnivåerna på 60 dBA. Detta innebär att lägenheter, om de är större än 35 kvadratmeter, behöver planeras så att minst hälften av bostadsrummen vetter mot en sida där 55 dBA dygnsekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå ej överstigs. I utredningen bedöms detta som svårt att uppnå då passerande godståg beräknas orsaka maximala ljudnivåer som överstiger 70 dBA runt hela byggrätten.

Ett alternativ för de våningsplan som förläggs ovanför plan 3 är att uppföra lägenheter som inte överstiger 35 kvadratmeter i storlek. Det är en möjlig lösning eftersom bostäder om högst 35 kvadratmeter i storlek har ett riktvärde på 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad.

Vibrationer

I samband med planarbetet har en komfortvibrationsutredning tagits fram. Syftet med utredningen var att belysa förekommande risker för vibrationspåverkan från framförallt närliggande tåg- och vägtrafik. Utredningen visar att trafiken inte genererar någon komfortstörande vibration i området och att störningar för den föreslagna utbyggnaden bedöms som osannolika.

Luft

Kommunens kartläggning av luftföroreningar från 2015 visar att halterna av partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO₂) i området är låga. Miljömålet *Frisk luft* och miljö kvalitetsnormerna för luft underskrivs med god marginal. Planen bedöms inte ha någon negativ påverkan på luftkvaliteten i området.

Solljus

En dags- och solljusstudie har tagits fram för att bedöma om de två tillkommande byggnadskropparna inom planområdet har möjlighet att klara gällande krav för dagsljus enligt Boverkets byggregler (BBR). Förutsättningar för solinstrålning till de två tillkommande byggnadskropparna bedöms vara goda. Den gemensamma bostadsgården har bäst soltillförsel under förmiddagarna.

Risker

Planområdet ligger intill järnvägen Ostkustbanan, som är en transportled för farligt gods. Med anledning av det har en riskbedömning gjorts i samband med planarbetet. Avståndet mellan planområdet och Ostkustbanan är idag cirka 45 meter. Ostkustbanan planeras dock att byggas ut med två spår till, vilket skulle kunna medföra att avståndet mellan planområdet och järnvägen krymper till cirka 20 meter.

Utbyggnaden av Ostkustbanan kommer enligt riskbedömningens beräkningar att medföra en tydlig ökad individ- och samhällsrisk på oacceptabla risknivåer. Riskreducerande åtgärder på järnvägen bedöms inte vara tillräckliga, utan byggnadstekniska åtgärder är nödvändiga. Risken för brandspridning i händelse av pölbrand, jetflamma eller gräsbrand bedöms kunna hanteras på ett tillfredsställande sätt om fasad mot järnvägen uppfyller klass EI 30 och fönster uppfyller klass EW 30. Om dessa åtgärder finns med redan vid uppförandet av den nya bebyggelsen bedöms samhällsresurser besparas och åtgärderna vara mer kostnadseffektiva. Därför regleras de riskreducerande åtgärderna på fasad och fönster i plankartan genom planbestämmelse. Utöver det regleras också placering av ventilationsintag på byggrätten närmast järnvägen samt att utrymning ska kunna ske bort från järnvägen.

Det finns även en risk med att tågurspårning uppstår vid framtida utbyggnad av järnvägen. Åtgärder för det kan exempelvis vara skyddsräll eller fysisk barriär, vilket får utredas och införas i samband med att utbyggnationen av järnvägen påbörjas. Det är en fråga som Trafikverket får hantera.

Miljöförvaltningen

Anna Nilsson
miljödirektör

Bilagor

Bilaga 1: Yttrande över detaljplan för kvarteret Trudhem, samråd

Bilaga 2: Översiktskarta

Handläggare
Sylvia Fernandez
018-727 43 37
sylvia.fernandez@uppsala.se

Datum
16 december 2020

Darienummer
2018-4912-PL

Plan- och byggnadsnämnden

Yttrande över detaljplan för kvarteret Trudhem, samråd

Remiss från plan- och byggnadsnämnden, dnr. PBN 2017-000074. Remisstid: 9 november till 21 december.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden vill föra fram följande synpunkter.

Grundvatten

Planområdet ligger inom den yttre zonen i vattenskyddsområde för Uppsala- och Vattholmaåsarna. Enligt kommunens *Risikanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt* ligger planområdet inom ett område med hög känslighet för grundvattnet. Hög känslighet innebär att infiltration av dagvatten inte är lämpligt då det kan föra med sig föroreningar till grundvattnet.

- Vid arbeten djupare än inom 1 meter över högsta grundvattenyta (grundvattentrycknivå) ska ansökan om dispens från skyddsföreskrifterna göras hos länsstyrelsen i Uppsala län.
- Vid kommande arbete på fastigheten behöver hänsyn tas till grundvattnets känslighet genom lämpliga skydds- och försiktighetsåtgärder

Dagvatten

Dagvattenhanteringen som beskrivs anses vara godtagbar förutsatt att översvämningsscenarior kan hanteras och att kravet på fördröjning uppfylls.

Markföroreningar

En miljöteknisk markundersökning har tagits fram som underlag till detaljplanarbetet där metaller, polycykliska aromatiska kolväten (PAH) och petroleumbaserade föroreningar har provtagits. Bedömningen är att de föroreningar som förekommer kan schaktsaneras som riskminimerande åtgärd.

- Miljöförvaltningen saknar en underrättelse om påträffade markföroreningar på fastigheten.
- Det framgår inte i den miljötekniska markundersökningen om det har tagits hänsyn till risken för järnvägsrelaterade föroreningar såsom bekämpningsmedelsrester. En kompletterande provtagning ska göras för att utesluta att dessa ämnen föreligger då de kan medföra en risk för människans hälsa och miljön.

- Plankartan bör kompletteras med en bestämmelse om att startbesked endast kan ges om sanering skett till godkänd nivå.

Buller och vibrationer

En trafikbullerutredning har utförts. Den visar att nya byggnaders fasader utsätts för mycket höga bullernivåer från järnvägen.

- Planen har inte redovisat att tillkommande bostäder kan ges tillgång till uteplats som uppfyller bullerriktvärde.
- En störningsskyddsbestämmelse bör införas om att vibrationer från järnväg inte får överskrida 0,4 mm/s i boningsrum.

Solljus

Solljusstudien visar att bostadsgården och bostäder i gamla tingshuset nås av lite solljus efter att nya byggnader uppförts.

- Det bör tydligare visas att dagsljuskrav kan nås i bostäder i Tingshuset.

Risk järnväg

En riskbedömning är gjord kopplat till närheten till järnväg. Riskreducerande åtgärder i form av brandklassning av fasader är vidtagna inom detaljplanen. Ökad risk kopplad till ev. framtida utbyggnad till fyra spår hanteras med byggnadstekniska åtgärder av Trafikverket.

Ayfall

Nya regler om fastighetsnära eller kvartersnära insamling av förpackningsavfall har beslutats och kommer att träda i kraft de närmaste åren. Planen behöver därför säkerställa att tillräckligt utrymme för att tillhandahålla fastighetsnära eller kvartersnära insamling av förpackningar för återvinning.

För miljö- och hälsoskyddsnämnden

Klara Ellström
ordförande

Samuel Lundström
nämndsekreterare

Bilaga 2. Översiktskarta

