

Handläggare
Emilia Hammer
018- 727 43 20

Datum
2016-12-07

Diarienummer
2016-005510- PL

Till miljö- och hälsoskyddsnämndens
sammanträde den 14 december 2016

Yttrande över detaljplan för kvarteret Fjalar

Remiss från plan- och byggnadsnämnden , dnr. 2012-020221 Remisstid: 6 december, förlängt till 21 december 2016

Förslag till beslut:

Miljö- och hälsoskyddsnämnden föreslås besluta

att överlämna yttrande till plan- och byggnadsnämnden enligt **bilaga 1**

Sammanfattning

Planområdet är beläget väster om, och i nära anslutning till, järnvägen. Syftet med planläggningen är att möjliggöra en ny byggnad för kontor och centrumverksamhet.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att det föreslagna gröna entrétorget ska utnyttjas även för dagvattenhantering och betonar att översiktsplanen lyfter upp ekosystemtjänster som en naturlig utgångspunkt i all planering. Med tanke på att Fyrisån inte uppnår god ekologisk status bör man vid alla nya byggnationer utgå från att möjliggöra förbättringar och inte utgå från att det räcker med att inte försämra. I detta fall skulle det vara en förlust att inte utnyttja den gröna entréytan även för dagvattenhantering.

Ärendet

Syftet med planläggningen är att möjliggöra en ny byggnad för kontor och centrumverksamhet.

Planområdet är beläget väster om, och i nära anslutning till, järnvägen. Området avgränsas i söder av Fjalars gränd, i öster av Sidenvärgatan och i norr av ett kulturhistoriskt värdefull q-märkt tvåvåningsbyggnad i tegel. I väster finns två bostadshus på 5 våningar som ligger längs med Kungsgatan.

I kvarteret Suttung norr om kvarteret Fjalar, byggs ett nytt hotell som till- och påbyggnad till det befintliga kontorshuset. Hotellet är tänkt att vara en nod vid Resecentrum och en märkesbyggnad med en höjd (43 m) som tangerar slottets sockelhöjd.

Grönytan i södra delen av kvarteret, som idag nyttjas för parkering, är en rest av ett äldre tänkt grönstråk via Kungsängstorg och Hammesplanaden ner till Fyrisån. Planen avser att behålla och förstärka det grönstråket med en platsbildning i form av ett grönt entrétorg framför fastighetens huvudentré.

Markföroreningar

En miljöteknisk markundersökning har genomförts på fastigheten 2014. Inom fastigheten har det påträffats halter av PAH, kvicksilver och bly över riktvärden för känslig markanvändning, KM, men under riktvärden för mindre känslig markanvändning, MKN.

Fyllning med halter av PAH över riktvärden för MKM påträffats i två av fem borrhöjningar. I den ena är halterna så höga att jorden klassas som farligt avfall. Av övriga sju punkter är det två som har högre halter än riktvärden för KM. På plankartan anges att startbesked för bygglov inte får ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet har säkerställts genom att marken har sanerats från eventuella föroreningar.

Störningar och skaderisker på grund av markföroreningar i samband med grundläggningsarbeten är i huvudsak kopplat till pålning, spontning, schaktning, dränering och i viss mån transporter. Inför byggnation rekommenderas att en riskanalys upprättas.

Markföroreningarna har inte anmälts till miljöförvaltningen. Vilket det ska göras omgående när det påträffas enligt miljöbalken.

Dagvatten

Någon dagvattenutredning har inte gjorts för detaljplaneområdet.

Marken är huvudsakligen hårdgjord med asfalt, grus eller betong med undantag av en trädgård i anslutning till befintligt hus i södra delen. Andelen hårdgjord yta blir i stort oförändrad. Dagvattentillflödet från fastigheten bedöms enligt planbeskrivningen inte bidra till en ökad risk för att Fyrisån inte ska uppfylla miljökraven 2021. Förbättringar som anges är att idag öppna parkeringsplatser förläggs under mark och fastigheten kommer saneras från de eventuella markföroreningar som finns inom planområdet. Dagvattnet kommer att anslutas till den kommunala dagvattenanläggningen. Planbeskrivningen anger att dimensionering och bedömning av eventuellt fördröjningsbehov hanteras närmare i det tekniska samrådet inför byggstart och eventuellt kan en dagvattenutredning behöva genomföras av byggherren.

Miljöförvaltningen anser att det gröna entrétorget framför fastigheten skulle vara en bra yta för dagvattenhantering och för att skapa en attraktiv miljö med dagvattnet som en resurs.

För att möjliggöra för framtida dagvattenhantering bör planbestämmelsen **gård** kompletteras med att området även ska fylla en funktion för dagvattenhantering.

Buller och luft

Bullerutredning är upprättad och konstaterar att det för föreslagen användning inte finns något yttre ljudkrav utan endast inre krav, enligt Svensk Standard. För de befintliga bostäderna på Kungsängen 14:3 och Kungsängen 14:4 blir situationen avsevärt förbättrad då det nya kontorshuset fungerar som en dämpande skärm mot buller. Förbättringen är enligt rapporten beräknad till cirka 12 dBA, vilket i sådana fall medger en så kallad "tyst sida" på bostadshusen, något som miljöförvaltningen ser mycket positivt på.

Trafikflödena på Kungsgatan ger upphov till luftföroreningar. Beräkningar har gjorts inom ramen för planarbetet som omfattar kvarteren Högne och Gunnar väster om Kungsgatan i höjd med kvarteret Fjalar. Dessa beräkningar täcker in även det här planområdet och fram till järnvägen. Beräkningarna visar att för kvarteret Fjalar så gäller i dagsläget, samt i prognos 2020 utan ny bebyggelse inom planområdet, måttliga värden för PM10 22-25 µg/m³ (gränsvärdet för MKN är 50 µg/m³) och för halt NO₂ 18-24 µg/m³ (gränsvärdet för MKN är 60 µg/m³). Den föreslagna nya bebyggelsen bedöms inte försämra dessa värden i någon nämnvärd utsträckning.

Lars Wedlin
tf. miljödirektör

Bilagor

Bilaga 1: Yttrande över detaljplan för kvarteret Fjalar

Bilaga 2: Plankarta och Illustration

Handläggare
Emilia Hammer
018- 727 43 20

Datum
2016-12-14

Diarienummer
2016-005510- PL

Plan- och byggnadsnämnden

Yttrande över detaljplan för kvarteret Fjalar

Remiss från plan- och byggnadsnämnden , dnr. 2012-020221 Remisstid: 6 december, förlängt till 21 december 2016

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att det föreslagna gröna entrétorget ska utnyttjas även för dagvattenhantering. För att möjliggöra för framtida dagvattenhantering bör planbestämmelsen **gård** kompletteras med att området även ska fylla en funktion för dagvattenhantering.

Även om den nya planen inte leder till utsläpp av dagvatten som *försämrar* vattenkvaliteten i Fyrisån jämfört med nuvarande markanvändning är det angeläget att möjligheter till *förbättringar* tas tillvara. När det gäller miljö kvalitetsnormen för zink och arsenik, vilka är särskilt förorenande ämnen, överskrids dessa i Fyrisån i dag. När man undersökt halten av zink i Fyrisån och jämfört hur det ser ut innan staden och efter staden så är halten nästan dubbelt så hög efter staden. Med tanke på att Fyrisåns vattenkvalitet inte uppnår god ekologisk status anser nämnden att man bör utgå från vilka möjligheter till förbättringar som kan genomföras vid alla nya byggnationer. Det räcker inte med att inte försämrare för möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna.

I detta fall finns möjligheter att utnyttja den gröna entréytan även för dagvattenhantering. Dagvattnet kan fördröjas och renas så att utsläpp av förorenande ämnen till Fyrisån minskar. En sådan lösning är även i linje med den nya översiktsplanens riktlinjer för alla mark- och vattenområden som bl.a. anger att man ska planera med dagvattnet som en resurs för att skapa attraktiva miljöer och att ekosystemtjänster ska utgöra en naturlig utgångspunkt i all planering.

När det gäller det påträffade markföroreningarna inom fastigheten har det inte anmälts till miljöförvaltningen vilket det enligt miljöbalken ska göras omgående.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden ser positivt på att kontorsbyggnaden kommer fungera som ett bullerskydd från järnvägen för bostadsfastigheterna som ligger ut mot Kungsgatan.

För miljö- och hälsoskyddsnämnden

Bengt Fladvad
ordförande

Lars Wedlin
tf. miljödirektör

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

Fastighetsgränser m.m.

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Rättighetsdel (Serv=servitut, ga=gemensamhetsanläggning)
- Ledningsrätt

Byggnader m.m.

- Byggnader (geo.inmätt och fotogr.kart.)

Övrigt

- Staket
- Häck
- Stödmur
- Mur ytter
- Kantsten
- Väggkant
- Gång- och cykelväg
- Slänt
- Trappa
- Träd
- GB_stolpe
- Fackverksstolpe
- Järnväg
- Fornlämning

Höjdförhållanden

- Höjdkurva
- Markhöjd

Koordinatsystem:
SWEREF 99 18 00 / RH2000 i höjd

Underlag:
Baskartan

Upprättad i oktober 2015 rev. i april 2016
Stadsbyggnadsförvaltningen

Inger Högberg
Karttekniker

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Detaljplanegräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK

Allmänna platser

- LOKALGATA Lokaltrafik

Kvarteretsmark

- KCP Kontor, Centrumverksamhet ska finnas i bottenvåningen samt Parkering under byggnad.

UTNYTTJANDEGRAD

- e₁ 000 Största total bruttoarea i m² ovan mark.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får byggas under med körbart bjällklag, över får enstaka mindre uthus/skärmtak uppföras.
- Marken får byggas under med planterbart bjällklag, över får enstaka mindre uthus/skärmtak uppföras. Plats för garagedfart ska finnas. Markhöjden ska ansluta till angränsande trottoar.

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

- n₁ Räcke, mur och pergola får uppföras.
- gård Plantering och plats för utevistelse och möjlig uteservering ska finnas. Anordning för cykeluppställning får finnas.
- inlastning Området reserveras i första hand för lastnings- / lossningstrafik och dylikt. Anordning för cykeluppställning får finnas (inkl. skärmtak).

Utfart och stängsel

- Körbar förbindelse får inte anordnas. Tvåstreck med pil markerar förbudets slut.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

- p₁ Byggnaden ska i huvudsak placeras utefter yttre byggrättsgräns. Utrågande byggnadsdelar, solavskärmning och dylikt ska placeras högre än 3 meter över marknivå. Solavskärmning får kraga ut över byggrättslinje med högst 1 meter, övriga byggnadsdelar får kraga ut mot gård/ramp med högst 1,5 meter, i övrigt med högst 0,5 meter.

Utformning och omfattning

- Högsta nockhöjd i meter över nollplanet
- Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet

Utseende (ny bebyggelse)

- f₁ Byggnaden ska utformas med god arkitektonisk kvalitet.

Byggnadsteknik

- Ventilationsintag till byggnaden placeras på fasader som ej vetter mot järnvägen.
- Utrymning från byggnaden ska kunna ske från fasader som ej vetter mot järnvägen.

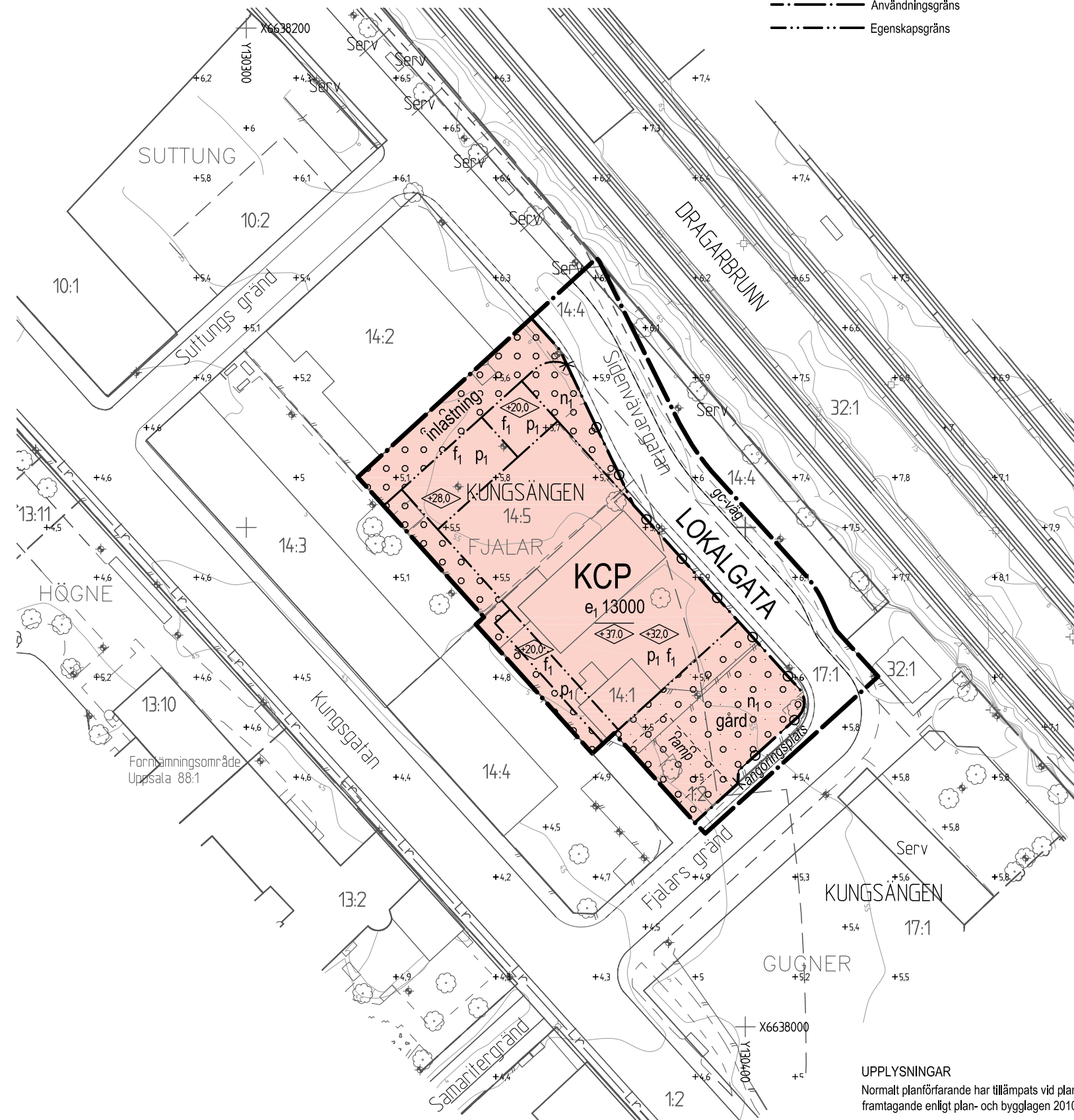
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ändrad lovplikt, lov med villkor

- Startbesked för bygglov får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet har säkerställts genom att marken har sanerats från eventuella föroreningar.

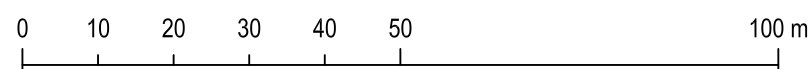


UPPLYSNINGAR

Normalt planförfarande har tillämpats vid planens framtagande enligt plan- och bygglagen 2010:900. Vid kommande fastighetsbildning kan fastighetsgränserna avvika från plangränserna.

ILLUSTRATIONER

- kursivstil = Illustrationstext
- Illustrationslinje



SKALA 1:1000 (A3)



Detaljplan för
del av kv Fjalar
Kungsängen 14:1 m.fl.

Upprättad i oktober 2016

Torsten Livion
Detaljplanechef

Linus Pettersson
Planarkitekt

Beslutsdatum	Instans
Samråd 2016-08-25	PBN
Granskning	PBN
Antagande	PBN
Laga kraft	

Till planen hör:
Plankarta
Planhandling

diarienum: 2012-20221

Del av kvarteret Fjalar

