

Handläggare
Emilia Hammer
018- 727 43 20

Datum
2017-09-21

Diarienummer
2017-003835- PL

Till miljö- och hälsoskyddsnämndens
sammanträde den 28 september 2017

Yttrande över detaljplan för Luthagen 9:1, samråd

Remiss från plan- och byggnadsnämnden , dnr. 2015-003263 Remisstid: 4 juli till den 6 oktober 2017

Förslag till beslut:

Miljö- och hälsoskyddsnämnden föreslås besluta

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

Sammanfattning

Planen möjliggör två flerbostadshus i tre våningar, med totalt 30 lägenheter. Planområdet ligger i anslutning till Norrlandsgatan och Jumkilsgatan.

Det har påträffats markföroreningar på fastigheten. Inför byggnation ska fördjupade undersökningar göras och en planbeteckning har införts för att reglera det. Området bedöms inte ha någon luft- eller bullerproblematik eftersom Norrlandsgatan och Jumkilsgatan är små gator utan genomfartstrafik. Dagvattnet från taket kommer att anslutas till ett fördröjnings- och infiltrationsmagasin som placeras i marken under gräsytor. Dagvattnet går sedan vidare till det kommunala dagvattennätet.

Nämnden vill att det ska förtydligas i dagvattenutredningen vilka lösningar för lokalt omhändertagande av dagvatten som kommer att användas på tomten.

Ärendet

Planen möjliggör två flerbostadshus i tre våningar, med totalt 30 lägenheter. Byggnadernas utseende anpassas till omkringliggande bebyggelse och omges av en trädgård med gräsmatta för de boende. Planområdet ligger i anslutning till Norrlandsgatan och Jumkilsgatan. Fastighetsägaren sökte 2013 bygglov för att uppföra sju radhus på tomten. Plan- och byggnadsnämnden var positiv till förslaget men beslutet överklagades och länsstyrelsen upphävde 2015 bygglovsbeslutet med hänvisning till att det inte var förenligt med gällande

detaljplan. Fastighetsägaren inkom därefter med en begäran om planbesked för en ny detaljplan som möjliggör det sökta förslaget. Under planarbetet har förslaget ändrats till två flerbostadshus.

Markföroreningar

Det har påträffats markföroreningar i fastigheten. I fyllnadsmaterialet har polycykliska aromatiska kolväten (PAH) påträffats i förhöjda halter som även överskrider riktvärdena för mindre känslig markanvändning. Alifater/aromater har också påträffats men i låga halter som underskrider riktvärden för känslig markanvändning. I syfte att undersöka påträffade föroreningars utbredning i djupled har även underliggande lera (ca 1-2 m) analyserats. Samtliga analyserade parametrar underskrider riktvärden för känslig markanvändning.

Inför byggnation ska fördjupade undersökningar göras och hur mycket som behöver saneras hanteras i en saneringsplan som miljöförvaltningen kommer att granska. En planbeteckning har införts:

a₁ Startbesked för bygglov får inte ges förrän markens lämplighet har säkerställts genom att marken sanerats från eventuella markföroreningar. PBL 4 kap. 14 § 1 st 4 p.

Luft och Buller

Området bedöms inte ha någon luft- eller bullerproblematik eftersom Norrlandsgatan och Jumkilsgatan är små gator utan genomfartstrafik. Ungefär 230 fordon/dygn antas trafikera gatorna. Enligt kommunens kartdatabas ligger bullervärdena på ca 40–50 dBA i området.

Dagvatten

Dagvattnet från taket kommer att anslutas till fördröjnings- och infiltrationsmagasin som placeras i marken under gräsytor. Dagvattnet går sedan vidare till en anslutningspunkt för det kommunala dagvattennätet. Magasinen är dimensionerade för att ta hand om 20 mm regn under minst 24 timmar.

Uppsala Vatten har tagit fram riktlinjer för fastigheter inom verksamhetsområdet för den allmänna dagvattenanläggningen. Om fastigheten inte ligger i direkt närhet till utloppet i recipienten ska dagvattenanläggningen inom fastigheten utformas så att 20 mm regn, räknat över hela fastighetens yta, kan renas och avtappas under minst 12 timmar innan vidare avledning till förbindelsepunkten.

Föreslagen dagvattenlösning överensstämmer med Uppsala Vattens riktlinjer vad gäller fördröjning. Lösningen har även en renande effekt men med flera LOD-lösningar (lokalt omhändertagande av dagvatten) blir dagvattenhanteringen mer robust.

Anna Nilsson
miljödirektör

Bilagor

Bilaga 1: Yttrande över detaljplan för Luthagen 9:1, samråd

Handläggare
Emilia Hammer
018- 727 43 20

Datum
2017-09-28

Diarienummer
2017-003835- PL

Plan- och byggnadsnämnden

Yttrande över detaljplan för Luthagen 9:1, samråd

Remiss från plan – och byggnadsnämnden , dnr. 2015-003263 Remisstid: 4 juli till den 6 oktober 2017

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har synpunkter på dagvattenutredningen för Luthagen 9:1.

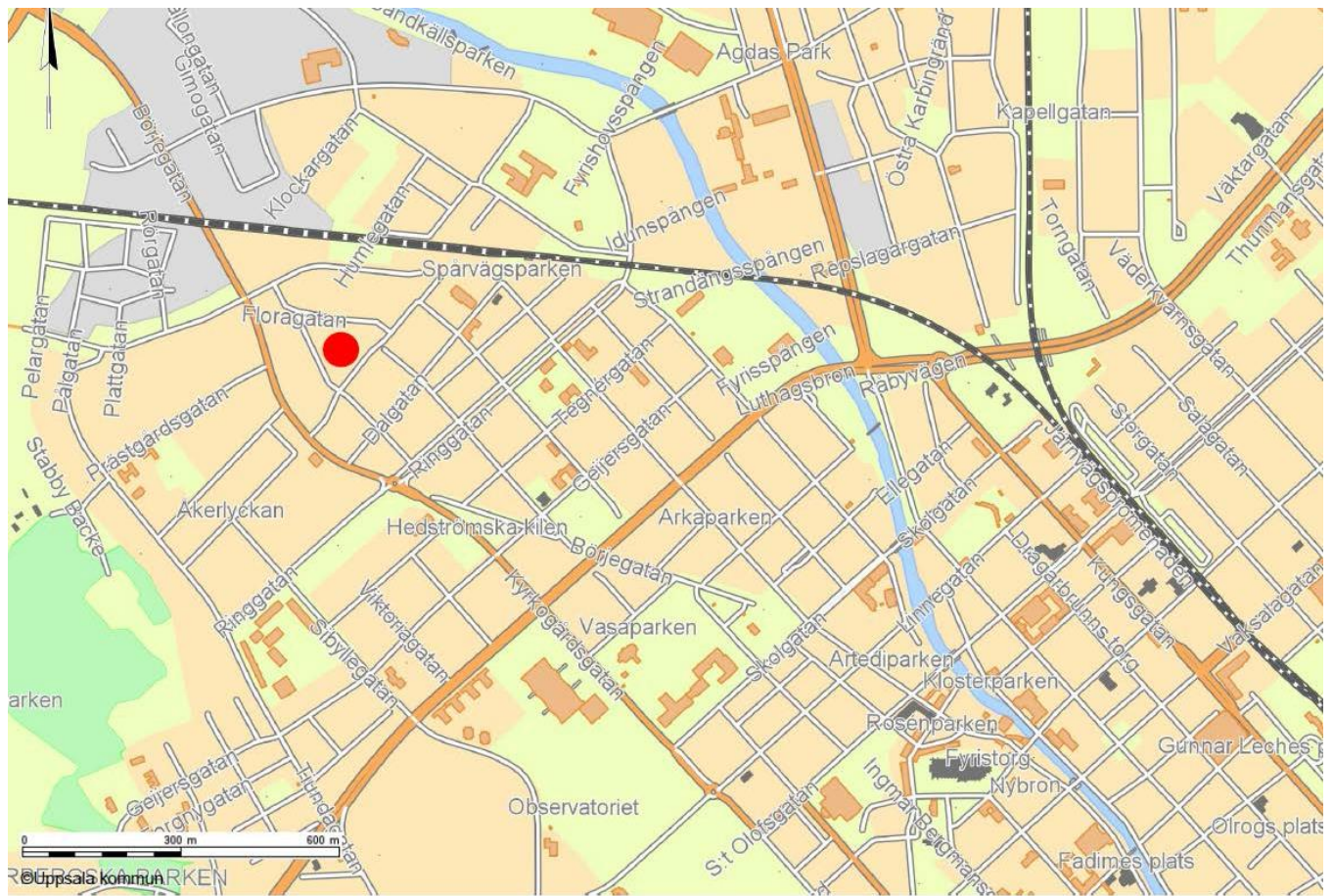
Nämnden vill att det ska förtydligas i dagvattenutredningen vilka lösningar för lokalt omhändertagande av dagvatten som kommer att användas på tomten. Att använda ett fördröjnings- och infiltrationsmagasin är en godtagbar lösning men nämnden anser att det finns fler kompletterande lösningar som kan användas på tomten för att uppfylla målen i Uppsala kommuns dagvattenprogram. Att använda sig av stuprörsutkastare som leder ut vattnet till översilningsytor kan vara ett exempel.

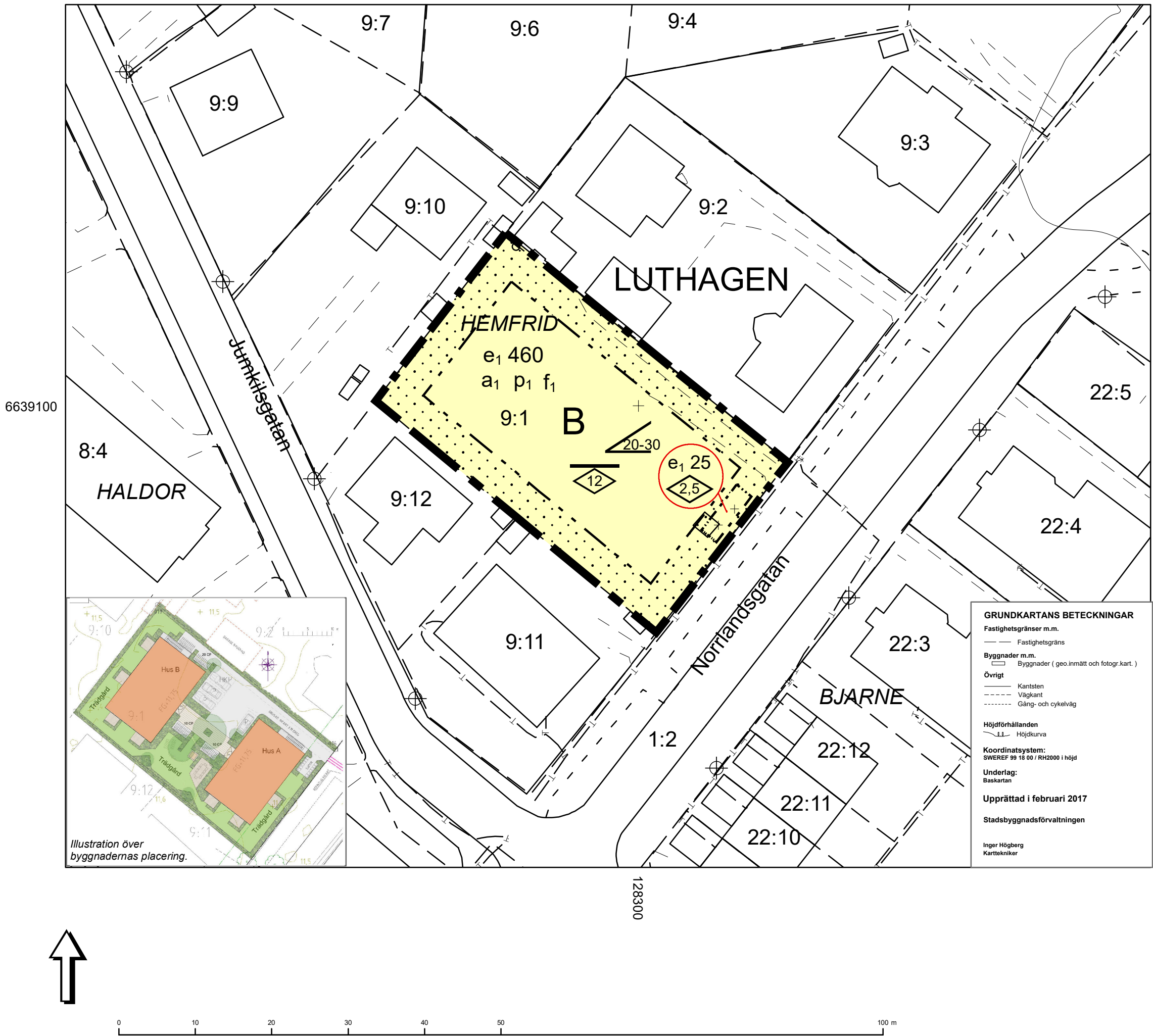
För miljö- och hälsoskyddsnämnden

Bengt Fladvad
ordförande

Anna Nilsson
miljödirektör

Översiktskarta och illustration





PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

- B** Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Omfattning

- e₁ 0** Största exploatering är angivet värde i kvadratmeter byggnadsarea, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- 0** Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- 0** Högsta nockhöjd är angivet värde i meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- 0-0** Takvinkeln får vara mellan angivet värde i och angivet värde i grader, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- +** Marken får endast föras med komplementbyggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Placering

- p₁** Byggnaderna ska placeras i enlighet med illustrationen., PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Marken får inte föras med byggnad, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utformning

- f₁** De nya byggnaderna ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet och med respekt för omkringliggande byggnader avseende byggnadernas form och volym, dess färg och fasadmaterial samt takets utformning., PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år., PBL 4 kap. 21 §

Villkor för startbesked

- a₁** Startbesked för bygglov får inte ges förrän markens lämplighet har säkerställts genom att marken har sanerats från eventuella markföroreningar. Kvartersmark, PBL 4 kap. 14 § 1 st 4 p.

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

Fastighetsgränser m.m.
Fastighetsgräns

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

Övrigt
Kantsten
Väggkant
Gång- och cykelväg

Höjdförhållanden
Höjdkurva

Koordinatsystem:
SWEREF 99 18 00 / RH2000 i höjd

Underlag:
Baskartan

Upprättad i februari 2017

Stadsbyggnadsförvaltningen

Inger Högberg
Karttekniker

 Samråd Detaljplan för Luthagen 9:1 Upprättad: 2017-06-12 Torsten Livion Detaljplanechef Susanne Malo Planarkitekt	Beslutsdatum Instans
	Samråd: 2017-03-23 PBN Granskning: 2017-03-23 PBN Antagande: Laga kraft:
	Till planen hör: Plankarta Planhandling
	diariennr: 2015-003263