

Handläggare  
Emilia Hammer  
018- 727 43 20

Datum  
2017-09-21

Diarienummer  
2017-004497- PL

Till miljö- och hälsoskyddsnämndens  
sammanträde den 28 september 2017

## Yttrande över detaljplan för kvarteret Pantern, samråd

Remiss från plan- och byggnadsnämnden , dnr. 2015-002007 Remisstid: 17 augusti 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

Detaljplanens syfte är att tillåta ytterligare markanvändning inom den befintliga bebyggelsen och möjliggöra att cirka 27 nya lägenheter kan skapas.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att möjligheten till att nyttja taket eller takterrasserna för rening och fördröjning av dagvatten och för att stärka ekosystemtjänster bör prövas, i enlighet med innerstadsstrategins riktlinjer.

Nämnden vill även framföra att miljöförvaltningen har hanterat ett flertal bullerklagomål från boende i området som störts av musik från restauranger i närheten. Det är något som bör beaktas när bostäderna planeras, för att minska risken att fler blir störda.

### Ärendet

Detaljplanens syfte är att tillåta ytterligare markanvändning inom den befintliga bebyggelsen och möjliggöra att cirka 27 nya lägenheter kan skapas. Bostäderna kommer att uppföras delvis i de befintliga huskropparna och delvis genom att en del av den gamla byggnaden rivs och ersätts med en ny påbyggnad.

Detaljplanen syftar även till att den befintliga gallerians andra våning ska kunna användas som centrum. Forumgallerian har i gällande detaljplan en bestämmelse om att de två nedersta

våningarna (de som används som galleria) endast får användas för handel. Den nya planbestämmelsen centrum medger en större flexibilitet och möjliggör exempelvis butiker, restauranger, caféer, gym eller kontor. I första våningen föreskrivs fortsättningsvis handel.

För att reglera vilka markanvändningar som får användas i olika våningar så har detaljplanen försetts med egenskapsbestämmelser som styr detta.

För att kunna använda Forumbyggnaderna för bostadsändamål behöver nya fönster tillkomma, i form av takkupor mot Kungsängsgatan, samt en tillbyggnad göras. Tillbyggnaden föreslås längs Bredgränd och förutsätter att den befintliga byggnadskroppen först rivs. Mot gården föreslås en loftgång för att nå lägenheterna.

Tillkommande bostäder kommer att uppföras som etagelägenheter och mindre enkelsidiga lägenheter under taknocken.

#### *Luft och buller*

Planområdet angränsar till Kungsängsgatan (gångata) och Dragarbrunnsgatan (gångfartsområde) samt Smedsgränd och Bredgränd (gångata/gångfartsområde). Då gatorna i direkt anslutning till de nya bostäderna har mycket låga trafikflöden och hastigheter, bedöms inte planområdet vara utsatt av trafikbuller enligt planbeskrivningen.

Förutom att Dragarbrunnsgatan har måttligt förhöjda halter av partiklar så är området inte påverkat av luftföroreningar. Den delen av byggnaden som ligger ut mot Dragarbrunnsgatan kommer inte att ändras.

#### *Dagvatten*

Dagvattnet kommer att ledas till det befintliga allmänna ledningsnätet.

Anna Nilsson  
miljödirektör

## **Bilagor**

Bilaga 1: Yttrande över detaljplan för kvarteret Pantern, samråd.

Handläggare  
Emilia Hammer  
018- 727 43 20

Datum  
2017-09-28

Diarienummer  
2017-004497- PL

Plan- och byggnadsnämnden

## Yttrande över detaljplan för kvarteret Pantern

Remiss från plan- och byggnadsnämnden , dnr. 2015-002007 Remisstid: 17 augusti till den 6 oktober 2017

Miljö- och hälsoskyddsnämnden är positiv till att befintliga byggnader och ytor i staden kan användas för nya bostäder i stadskärnan.

Nämnden anser att möjligheten till att nyttja det nya taket och takterrasserna för att stärka stadens förmåga att rena och fördröja dagvattnet från byggnaderna bör undersökas, i enlighet med innerstadsstrategins riktlinjer. Väl utformade tak och takterasser kan även bidra till att stärka fler ekosystemtjänster i området, vilket skulle vara värdefullt i en annars hårt exploaterad miljö.

Nämnden vill även framföra att den har hanterat ett flertal bullerklagomål från boende i området som har störts av höga ljudnivåer från restauranger i närheten. Det är något som bör beaktas när bostäderna planeras för att minska risken att fler blir störda.

För miljö- och hälsoskyddsnämnden

Bengt Fladvad  
ordförande

Anna Nilsson  
miljödirektör

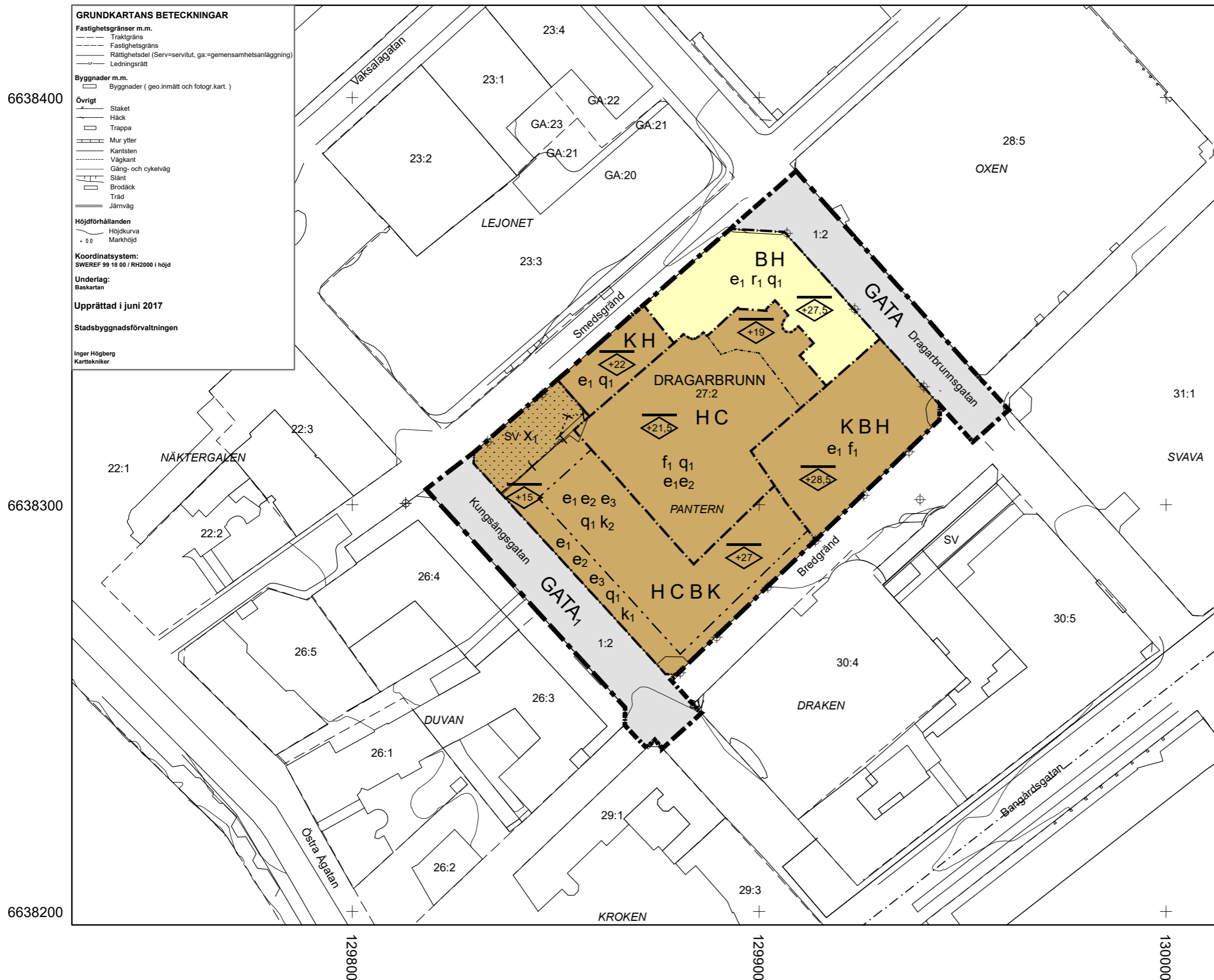
## Översiktskarta och illustration



Fasad mot Kungälvsgatan. Illustration som visar fastighetsägarens förslag före och efter tillbyggnad.



Fasad mot Bredgränd. Illustration som visar fastighetsägarens förslag före och efter tillbyggnad.



6638400

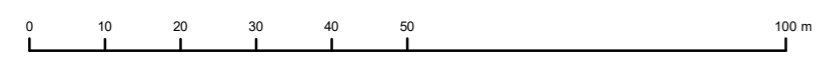
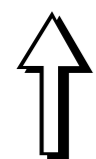
6638300

6638200

129800

129900

130000



SKALA 1:1 000 (A3)

**GRUNDKARTANS BETECKNINGAR**  
**Fastighetsgränser m.m.**  
 --- Traktgräns  
 - - - Fastighetsgräns  
 --- Rättsgräns (Serv=servitut, ga=:gemensamhetsanläggning)  
 --- Ledningsrätt  
**Byggnader m.m.**  
 □ Byggnader ( geo.inmätt och fotogr.kart. )  
**Övrigt**  
 — Staket  
 — Häck  
 — Trappa  
 — Mur ytter  
 — Kantsten  
 — Vägkant  
 — Gång- och cykelväg  
 — Slätt  
 — Brodäck  
 — Träd  
 — Järnväg  
**Höjdförhållanden**  
 — Höjdkurva  
 — Markhöjd  
**Koordinatsystem:**  
 SWEREF 99 18 00 / RH2000 i höjd  
**Underlag:**  
 Baskartan  
 Upprättad i juni 2017  
 Stadsbyggnadsförvaltningen  
 Inger Högberg  
 Karttekniker

**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
- - - Användningsgräns
- - - Egenskapsgräns
- + - - + Egenskapsgräns och administrativ gräns

**ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**

**Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap**

- GATA** Gata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- GATA<sub>1</sub>** Gågata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

**Kvartersmark**

- BH** Bostäder, Detaljhandel, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- HCBK** Detaljhandel, Centrum, Bostäder, Kontor, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- HC** Detaljhandel, Centrum, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- KH** Kontor, Detaljhandel, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- KBH** Kontor, Bostäder, Detaljhandel, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

**EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK**

**Placering**  
 □ Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

**Användning**

- e<sub>1</sub>** Byggnadens bottenvåning ska användas för detaljhandel, PBL 4 kap. 11 § 1 st 2 p.
- e<sub>2</sub>** Byggnadens andra våning ska användas för centrum, PBL 4 kap. 11 § 1 st 2 p.
- e<sub>3</sub>** Byggnadens tredje våning och uppåt ska användas för bostäder och kontor, PBL 4 kap. 11 § 1 st 2 p.

**Utformning**

- f<sub>1</sub>** Glastak ska finnas, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- ◊ Högsta nockhöjd över angivet nollplan är angivet värde i meter, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

**Rivningsförbud**

- r<sub>1</sub>** Byggnad får inte rivas, PBL 4 kap. 16 § 1 st 4 p.

**Kulturvärden**

- q<sub>1</sub>** Befintliga fasader ska bevaras, PBL 4 kap. 16 § 1 st 3 p.

**Varsamhet**

- k<sub>1</sub>** Räcke avsett för säkerhet ska utformas av klart glas och placeras minst 1 meter från fasadliv längs Forumtorget samt Kungsängsgatan samt minst 0,25 meter från fasadliv längs Bredgränd, PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p.
- k<sub>2</sub>** Fasader på påbyggnad ska utformas med hänsyn till befintliga fasader på Forumgallerian, PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p.

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

**Strandskydd**

Strandskyddet är upphävt, PBL 4 kap. 17 §

**Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft, PBL 4 kap. 21 §

**Markreservat för allmännyttiga ändamål**

- X<sub>1</sub>** Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik. Kvartersmark, PBL 4 kap. 6 §

<p><b>Uppsala</b> KOMMUN</p> <p>Samråd</p> <p>Detaljplan för kvarteret Pantern</p> <p>Upprättad: 2017-08-10</p> <p>Torsten Livion Detaljplanechef</p> <p>Johan Nilsson Planarkitekt</p>	<p>Beslutsdatum Instans</p> <p>Samråd: 2017-06-27 PBN</p> <p>Granskning: PBN</p> <p>Antagande: PBN</p> <p>Laga kraft:</p>
	<p>Till planen hör:</p> <p>Plankarta</p> <p>Planhandling</p> <p>diarienum: 2015-002007</p>