

Handläggare
Emilia Hammer
018- 727 43 20

Datum
2017-11-01

Darienummer
2017-005253- PL

Till miljö- och hälsoskyddsnämndens
sammanträde den 8 november 2017

Yttrande över detaljplan för kvarteret Sigbjörn, Torbjörns torg, samråd

Remiss från plan- och byggnadsnämnden, dnr. 2017-002462 Remisstid: 18 september till den 30 oktober, förlängt till den 17 november 2017

Förslag till beslut:

Miljö- och hälsoskyddsnämnden föreslås besluta

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

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att komplettera fastigheten med nya bostäder ovanpå funktionella butikslokaler. Miljö och hälsoskyddsnämnden anser att frågor finns kring hanteringen av dagvatten och markföroreningar och att dessa behöver utredas mer.

Dagvattenutredningen svarar inte på hur dagvattnet på allmän platsmark så som torget och gatorna kommer att hanteras. Markföroreningsfrågan behöver utredas mer för att kunna avgöra hur spridd den är. Om föroreningen även är spridd under torget och gatan så anser nämnden att man ska sanera hela området, både i kvartersmark och i allmän platsmark, i samband med byggnationen.

Ärendet

Syftet med detaljplanen är att komplettera fastigheten med 140 nya bostäder ovanpå funktionella butikslokaler. I samband med att det tillförs ny bebyggelse ska torget rustas upp och en del av parkeringen tas bort och flyttas in i byggnaden. De nya bostäderna får en upphöjd bostadsgård ovanpå butikslokalerna. Parkeringsgaraget tillåts fortsätta ut under torget norr om byggnaden. Fastigheten, Svartbäcken 19:1, är i dag i stort sett helt bebyggd. Den nuvarande byggnaden kommer att rivas. Den nya byggnaden tillåts vara något större och betydligt högre, sex våningar, än befintlig byggnad för att också inrymma bostäder.

Torget minskas i storlek och möjlighet skapas för en paviljongbyggnad som kan skapa bullerdämpning för vistelseytorna på torget. Paviljongbyggnaden ska kunna användas för kiosk, café eller liknande. Kollektivtrafiken flyttas in på torget och gatorna smalnas av och större ytor skapas för gående.

När det gäller trafikbuller så uppgår den dygnsekvivalenta ljudnivån till 63 dBA och den maximala ljudnivå till 78 dBA för fasader som vetter mot Svartbäcksgatan. Lägenheter med fasad mot Svartbäcksgatan klarar riktvärden till följd av att de har tillgång till ljuddämpad sida mot innergården för hälften av bostadsrummen.

Den nya byggnaden blir högre än den befintliga byggnaden. Svartbäcksgatan är dock relativt bred och bebyggelsen på andra sidan gatan har en mer öppen struktur. Då befintliga värden för partiklar och kvävedioxid är relativt låga bedöms inte gällande riktvärden överträdas till följd av exploateringen.

Inom den aktuella fastigheten har det tidigare varit en handelsträdgård, Haga trädgård. Handelsträdgårdens var i drift från 1920-talet fram till 1960-talet. Länsstyrelsen har i sin MIFO-databas för förorenade områden gett handelsträdgården riskklass 2. Runt omkring fastigheten har det tidigare varit ett flertal tegelbruksområden och lertäkter. Numera är dessa täkter fyllda med okända massor.

De miljötekniska undersökningarna som har gjorts runt fastigheten visar påträffade rester av diesel i friktionsjorden under leran i en av provtagningspunkterna. En kompletterande undersökning har gjorts för att avgöra om föroreningen har spridit sig till grundvattnet. Fastigheten ligger inom yttre vattenskyddsområde. Den kompletterande undersökningen visade att föroreningen återfinns i jord ovan grundvattenytan och enbart spår av föroreningen i grundvattnet. Det har inte hittats några bekämpningsmedel från tidigare verksamhet i marken. Markundersökningen kan sammanfattas med att det går att dela upp föroreningen i två separata områden, dels förorenad fyllning som ligger i markytan och dels förorening av diesel som finns ca 3 till 6 meter under markytan.

Planbeskrivningen anger att om efterbehandling av de förorenade områdena görs så föreligger inte någon risk för människor som kommer att vistas i byggnaden eller på fastigheten. Någon risk för miljön bedöms inte heller föreligga efter den föreslagna efterbehandlingen.

En planbestämmelse har införts som villkorar att startbesked inte får ges för ändrad markanvändning förrän marken har sanerats.

Anna Nilsson
miljödirektör

Bilagor

Bilaga 1: Yttrande över detaljplan för kvarteret Sigbjörn, Torbjörns torg, samråd

Bilaga 2: Plankarta

Bilaga 3: Illustration Torbjörnstorg

Handläggare
Emilia Hammer
018- 727 43 20

Datum
2017-11-08

Darienummer
2017-005253- PL

Plan- och byggnadsnämnden

Yttrande över detaljplan för kvarteret Sigbjörn, Torbjörns torg, samråd

Remiss från plan- och byggnadsnämnden, dnr. 2017-002462 Remisstid: 18 september till den 30 oktober, förlängt till den 17 november 2017

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har följande synpunkter på dagvatten och markföroreningar.

Dagvattenutredningen konstaterar att samtliga byggnaders tak och innergårdens yta behövs för att komma upp i Uppsala Vattens krav på att 20 mm regn över hela fastighetens yta ska kvarhållas och renas under 12 timmar. Därför anser nämnden att planbestämmelser om att alla tak ska vara gröna ska finnas i plankartan. I dag finns bara en planbestämmelse som anger att taket som kommer utgöra bostadsgården ska utformas med växtlighet.

Dagvattenutredningen svarar inte på hur dagvattnet på allmän platsmark så som torget och gatorna kommer att hanteras. Planbeskrivningen anger att dagvattnet från allmän platsmark hanteras med hjälp av skelettjordar under planteringsytor. Nämnden ser positivt på att växtbäddar och träd i skelettjordar används på allmän platsmark för att även kunna fungera som bullerdämpning och luftrening. Men beroende på hur man hanterar eventuella markföroreningarna under allmän platsmark behöver man hantera dagvattnet därefter. Den dagvattenlösning som väljs får inte riskera att sprida eventuell kvarlämnad förorening till grundvattnet.

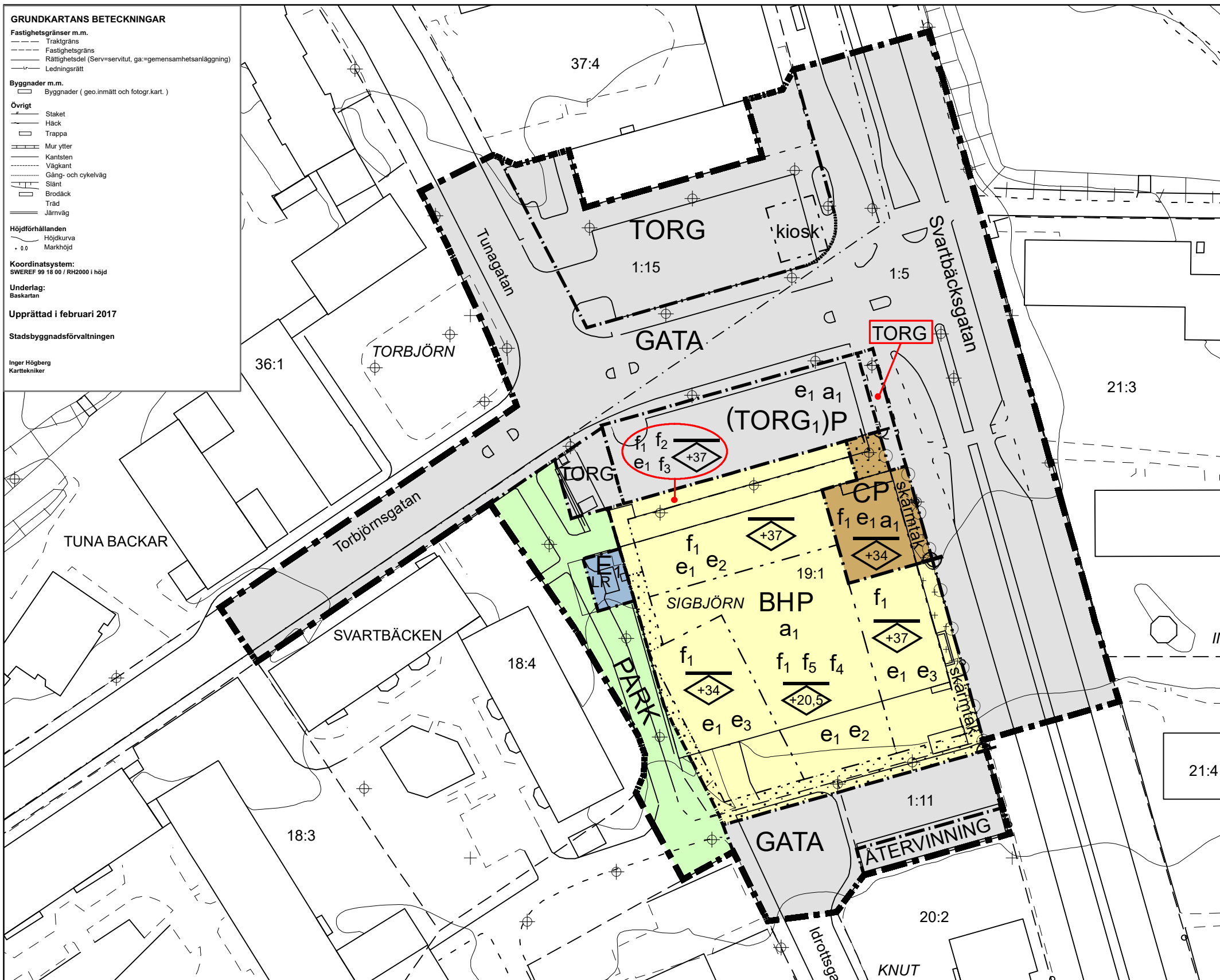
Markföroreningsfrågan behöver utredas mer för att kunna avgöra hur spridd den är. Om föroreningen även är spridd under torget och gatan så anser nämnden att man ska sanera hela området, både i kvartersmark och i allmän platsmark, i samband med byggnationen.

Sammanfattningsvis anser nämnden att markföroreningsfrågan och dagvattenlösningen på allmänplats behöver utredas mer.

För miljö- och hälsoskyddsnämnden

Bengt Fladvad
ordförande

Anna Nilsson
miljödirektör

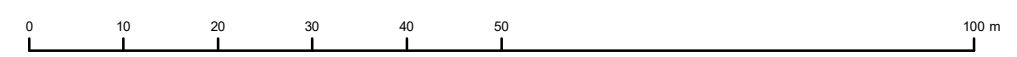
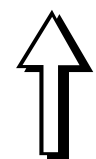


- GRUNDKARTANS BETECKNINGAR**
- Fastighetsgränser m.m.**
- Traktgräns
 - Fastighetsgräns
 - Rätighetsdel (Serv=servitut, ga.=gemensamhetsanläggning)
 - Ledningsrätt
- Byggnader m.m.**
- Byggnader (geo.inmätt och fotogr.kart.)
- Övrigt**
- Staket
 - Häck
 - Treppa
 - Mur ytter
 - Kantsten
 - Vägkant
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

6640200

6640100

- 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
 - Administrativ gräns
- ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**
- Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap**
- GATA** Gata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
 - PARK** Park, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
 - TORG** Torg, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
 - (TORG₁)** Torg, endast över mark, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
 - ÅTERVINNING** Återvinningsstation, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- Kvartersmark**
- BHP** Bostäder, Handel, Parkering, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
 - CP** Centrum, Parkering, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
 - E₁** Einätsstation, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
 - P** Parkering, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK**
- Utformning**
- f₁** Byggnaden ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 - f₂** Balkong får sticka ut maximalt 1,5 meter över allmän plats, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 - f₃** Minsta fri höjd från mark är 4 meter, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 - f₄** Komplementbyggnader och skärmtak om maximalt 50 kvadratmeter får sticka upp utöver angiven nockhöjd, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 - f₅** Tak ska utformas som bostadsgård med växtlighet och vistelseytor, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Omfattning**
- Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
 - Marken får endast förses med skärmtak, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
 - Högsta nockhöjd över angivet nollplan är angivet värde i meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Användning**
- e₁** Endast byggnadsdelar under mark får vara parkeringsändamål, PBL 4 kap. 11 § 1 st 2 p.
 - e₂** Byggnadens entréplan ska användas för handel, PBL 4 kap. 11 § 1 st 2 p.
 - e₃** Minst 70 % av byggnadens entréplan ska användas för handel, PBL 4 kap. 11 § 1 st 2 p.
- Utfart**
- P** Körbar förbindelse får inte anordnas, PBL 4 kap. 9 §
- ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**
- Genomförandetid**
- Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft, PBL 4 kap. 21 §
- Villkor för startbesked**
- a₁** Startbesked får inte ges för ändrad användning förrän marken sanerats., PBL 4 kap. 14 § 1 st 4 p.
- Fastighetsindelning**
- Tidigare gällande fastighetsindelning inom Svartbäcken 19:1, fastställt som tomtindelning för kvarteret Sigbjörn, akt 0380-1/SV19 upphävs., PBL 4 kap. 18 § 2 st 1 p.
- EGENSKAPSBESTÄMMELSER ALLMÄN PLATS**
- Utformning**
- kiosk** Kiosk, paviljong, café, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.



SKALA 1:800 (A3)



SAMRÅD

Kvarteret Sigbjörn,
Torbjörns torg

Upprättad i september 2017

Torsten Livion
Detaljplanechef

Saga Wingård
Planarkitekt

Beslutsdatum	Instans
Samråd: 2017-08-24	PBN
Granskning:	PBN
Antagande:	
Laga kraft:	
Till planen hör:	
Plankarta	
Planhandling	
diarienumr: 2017-002462	

