

Handläggare
Emilia Hammer
018- 727 43 20

Datum
2017-05-23

Diarienummer
2017-002733- PL

Till miljö- och hälsoskyddsnämndens
sammanträde den 30 maj 2017

Yttrande över detaljplan för Rickomberga 29:1m fl, kvarteret Pumpen

Remiss från plan- och byggnadsnämnden , dnr. 2017-00554 Remisstid: 19 maj förlängt till 30 maj, omedelbar justering.

Förslag till beslut:

Miljö- och hälsoskyddsnämnden föreslås besluta

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

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för 90 nya bostäder, i ett kvarter där det idag finns en bensinstation. Planen skapar även möjlighet för att bygga ut befintlig snabbcykelväg till full kapacitet längs planområdet samt att säkra en allmän gång-och cykelkoppling mellan S:t Johannesgatan och Luthagsesplanaden.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att frågorna om markföroreningar, dagvatten och luftkvalitet är väl utredda och hanterade i planen.

Nämnden ser positivt på att mark avsätts för gång och cykelbana som sammankopplar Ekeby med Luthagsesplanaden. Området anges som parkmark i plankartan och nämnden anser att ytan även bör användas för bullerdämpande åtgärder. Med fördel kan vegetationsklädda bullerskärmar användas som även bidrar med ekosystemtjänster så som luftrening, ökad biologisk mångfald och minskade värmeöar. Även låga bullerskydd kan ge bullerdämpande resultat. Placerade mellan körbana och cykelbana skyddar skärmen cyklister från vägstänc och höjer trafiksäkerheten utan att skapa en avskärmad miljö.

Ärendet

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för 90 nya bostäder, i ett kvarter där det idag finns en bensinstation. Planen skapar även möjlighet för att bygga ut befintlig snabbcykelväg till full kapacitet längs planområdet samt att säkra en allmän gång-och cykelkoppling mellan S:t Johannesgatan och Luthagesplanaden. Bebyggelsen utformas i fyra till sex våningar och förläggs längs S:t Johannesgatan och Klangsgänd.

Markförorening

En undersökning har gjorts för att klargöra om det finns markföroreningar inom planområdet. Fyllning som överskrider Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) har påträffats i två av fyra borrhöjningar. Fyllningen i en av borrhöjningarna luktade kreosot och analysen visar halter av PAH M och PAH H över riktvärde för KM men under riktvärden för mindre känslig markanvändning. I leran i två av borrhöjningarna finns halter av kobolt och nickel som precis överskrider KM men dessa bedöms kunna vara av naturligt ursprung. Låga halter av oljekolväten har detekterats i två prov av fyllning men halterna är under riktvärden för KM. Delar av fastigheten har inte provtagits då pågående bensinstationsverksamhet omöjliggör detta. De bedöms dock med stor trolighet också vara förorenade.

Detaljplanen får en bestämmelse om att startbesked för bygglov inte får ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet säkerställts. Enligt den framtagna utredningen ska bostäder omfattas av nivån känslig markanvändning (KM).

Luft

Närheten till Luthagesplanaden har lett till att en undersökning har genomförts för att klargöra om det finns risk för att miljö kvalitetsnormerna för kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM₁₀) överskrider samt visa nivåerna i förhållande till miljö kvalitetsmålen. Utredningen är gjord för prognosår 2030. Både normvärdena och målvärdena klaras för både kvävedioxid och partiklar.

Buller

Planområdet är utsatt från buller från omgivande gator, främst från Luthagesplanaden, Tiundagatan och S:t Johannesgatan. En bullerutredning, daterad 2017-03-14 har tagits fram. Beräkningarna är gjorda utifrån vägtrafikbuller. Trafikflödena som ligger till grund för bullerberäkningarna avser prognosår 2030 samt med beslutad hastighetsökning från 50 km/h till 60 km/h på Luthagesplanaden förbi planområdet. Planområdet utsätts av buller främst från Luthagesplanaden. Fasader mot Luthagesplanaden och mot Klangsgänd, i planområdets nordvästra del, utsätts i alla våningsplan för buller över 55 dBA ekvivalent nivå. Där ligger det ekvivalenta ljudnivåerna mellan 61-65 dBA ekvivalent. Det innebär att om lägenheter över 35 kvadratmeter uppförs i dessa lägen ska minst hälften av bostadsrummen vara uppförda mot en sida där 55 dBA ekvivalentnivå inte överstigs. Enligt bullerutredningen går detta att ordna för samtliga lägenheter. På gården går det att anordna uteplats med 50 dBA ekvivalent ljudnivå.

Dagvatten

Området är idag nästan helt hårdgjort och dagvatten tas omhand i det befintliga dagvattensystemet. En dagvattenutredning har tagits fram, med förutsättningarna att de första 15 mm regn ska kunna hållas kvar under 12 timmar. Exploateringen får heller inte hindra de sekundära avrinningsvägarna som idag löper igenom området. För att uppfylla ställda krav kan en multifunktionell yta samt makadammagasin anläggas inom planområdet. Kompletterande åtgärder som kan bli aktuella är anläggning av genomsläpplig beläggning eller krossdike i samband med de tilltänkta parkeringsplatserna. Gårdsytorna har god förutsättning att användas för infiltrering och ersätter ytor som idag är hårdgjorda.

Innerstadsstrategin anger att möjligheten till att anlägga grönt tak ska prövas på all nybyggnation. Planområdet ligger utanför det område som utgör innerstaden, så det finns ingen motivering till att pröva grönatak utifrån den aspekten. Föreslagna dagvattenlösningar på gårdsmark förser området och staden med likadana kvalitéer som ett grönt tak gör.

Planområdet avvattnas mot Fyrisån som är belagd med miljökvalitetsnormer. För att inte påverka recipientens möjlighet att uppnå de uppsatta målen behöver rening av ytvattnet från planområdet ske. Om dagvattenlösningar utförs enligt utredningens förslag bedöms utsläpp av samtliga undersökta ämnen minska.

Två olika planbestämmelser finns i plankartan:

g *Markreservat för gemensamhetsanläggning*

n1 *Marken är avsedd för fördröjningsmagasin för dagvatten*

Syftet med bestämmelserna är att säkerställa att dagvattenhanteringen kan lösas enligt utredningens förslag, utan att styra exakta lägen och volymer för t.ex. fördröjningsmagasin. Detaljplanen möjliggör därmed även andra framtida dagvattenlösningar. Om planområdet delas upp i flera fastigheter ska dagvattenhanteringen lösas gemensamt mellan de berörda fastighetsägarna, med stöd av en gemensamhetsanläggning.

Lars Wedlin
tf. miljödirektör

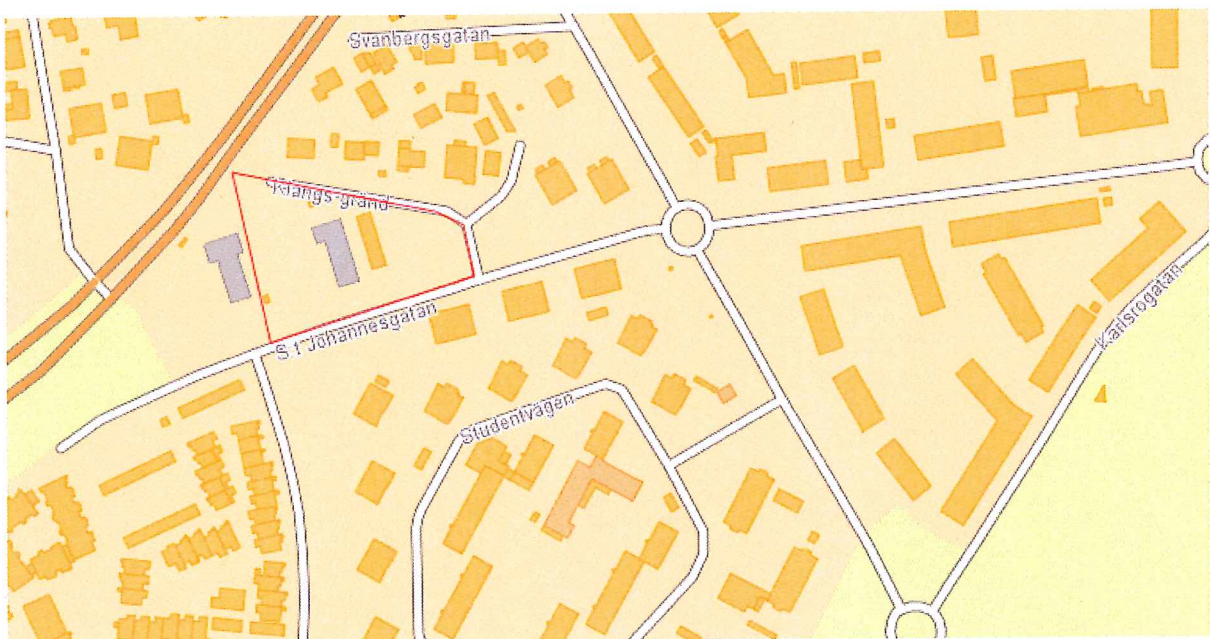
Bilagor

Bilaga 1: Yttrande över detaljplan för Rickomberga 29:1m fl, kvarteret Pumpen

Detaljplan för Rickomberga 29:1 m fl, kvarteret Pumpen



Illustrationsplan med föreslagna våningsantal, AF





- PLANBESTÄMMELSER**
 Följande gäller inom områden med redovisade bebyggelser.
 Endast enlig användning och utformning är tillåten.
 Där utvisning saknas gäller bestämmelser från hela planområdet.
- GRÄNSBETECKNINGAR**
- Fastighetsgränser
 - Avsnittsgränser
 - Egendomsgränser
 - Administrativa gränser
- ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**
- Allmänna platser med kommunalt huvudsaksskapsk**
- GATA** Gata, PBL 4 kap. 3 § 1 st 2 p.
PARK Park, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- Kvarteretsmark**
- B** Boatäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
 - BC** Boatäder, Centrum, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK**
- Omfattning**
 Storsta exploatering är angivet värde i kvadrater/byggnadsareal, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
 Marken för en mellan angivet värde i och angivet värde i gader, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Användning**
- E2** Byggnads utövning ska användas för minst 100 boarealare i centrum, PBL 4 kap. 11 § 1 st 2 p.
- Begränsning av markens utnyttjande**
 Marken för inte övers med byggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
 Marken för endast övers med kompletteringsbyggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Höjd på byggnader**
 Högsa räckhöjd är angivet värde i meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Markens anordnande och vegetation**
 Marken är avsedd för förnyingsinsatser för dagvatten, PBL 4 kap. 10
 Marken för inte användas för parkering, PBL 4 kap. 13 § 1 st 3 p.
- Pl** Marken för inte användas för parkering, PBL 4 kap. 13 § 1 st 3 p.
- Stängsel och utfart**
 Köer förbjudna för inte användas, PBL 4 kap. 9 §
- Utformning**
- f1** Byggnader ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet och get ett modernt uttryck, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 - f2** Bolandningen som används för centrumverksamhet ska ha en invidlig höjd på minst 3,6 meter, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 - f3** Lokaler för centrum ska anslutas mot mark med återhöjd p.v., PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 - f4** Entrer ska i huvudsak vara genomgående, med undantag för entré till centrumverksamhet, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 - f5** Taket ska utformas med varierande takvinklar, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 - f6** Utöver köpta räckhöjd för tekniska installationer och hälsobekänt finns, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**
 Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft, PBL 4 kap. 21 §
- Markreservat för gemensamhetsanläggningar**
 g Markreservat för gemensamhetsanläggning, PBL 4 kap. 18 § 1 st
- Villkor för startbesked**
 Startbesked får inte ges för ändrad användning fören markens lämplighet har säkerställts genom att överenskomna markförhållanden har avgränsats eller en svavels- eller arsenanläggning har byggts, PBL 4 kap. 14 § 1 st 1 p.

6638100

6638000

128300

128200

128100

0 10 20 30 40 50 100 m

SKALA 1:1 000 (A1)

	Samråd Detaljplan för Rickomberga 29:1 m fl, kvarteret Pumpen	Beslutsdatum Instans
		Samråd: 2016-12-15 PBN Granskning: 2017-03-23 PBN
		Anlaggande: Laga kraft:
Upprättad: 2017-04-25	Torsten Livson Detaljplanerhet	Johan Nilsson Planarkitekt
Upprättad: 2017-04-25		Diarienummer: 2017-000564

Handläggare
Emilia Hammer
018- 727 43 20

Datum
2017-05-30

Diarienummer
2017-002733- PL

Plan- och byggnadsnämnden

Yttrande över detaljplan för Rickomberga 29:1m fl, kvarteret Pumpen

Remiss från plan- och byggnadsnämnden , dnr. 2017-00554 Remisstid: 19 maj förlängt till 30 maj, omedelbar justering.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att frågorna om markföroreningar, dagvatten och luftkvalitet är väl utredda och hanterade i planen.

Nämnden ser positivt på att mark avsätts för gång och cykelbana som sammankopplar Ekeby med Luthagesplanaden. Området anges som parkmark i plankartan och nämnden anser att ytan även bör användas för bullerdämpande åtgärder. Med fördel kan vegetationsklädda bullerskärmar användas som även bidrar med ekosystemtjänster så som luftrening, ökad biologisk mångfald och minskade värmeöar. Även låga bullerskydd kan ge bullerdämpande resultat. Placerade mellan körbana och cykelbana skyddar skärmen cyklister från vägstänk och höjer trafiksäkerheten utan att skapa en avskärmad miljö.

För miljö- och hälsoskyddsnämnden

Bengt Fladvad
ordförande

Lars Wedlin
tf. miljödirektör

