

Fysisk planering – Klimat – Nya PBL – Förorenad mark

Workshop 1

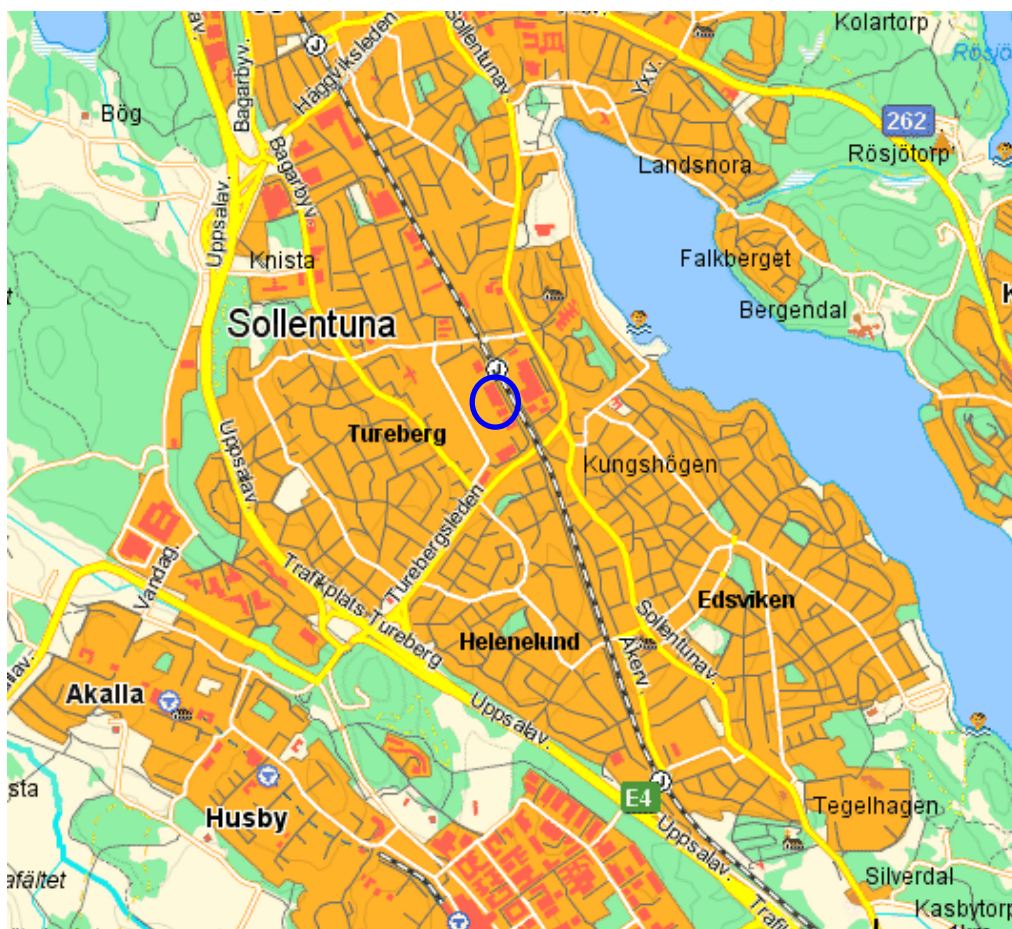
Följande scenario är ett verkligt fall. Dock har föroreningsnivåer och framtida planer anpassats för denna uppgift. För verkliga uppgifter, kontakta Sollentuna kommun.

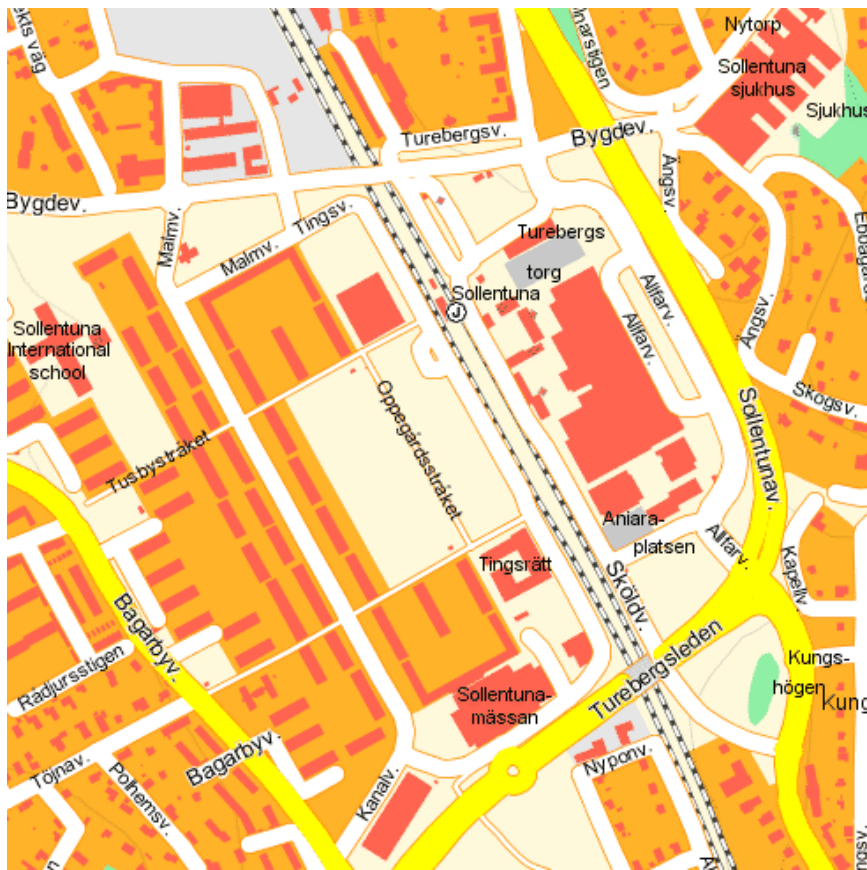
Område – Kv Tabellen, Sollentuna

Inom området har tidigare en skola varit belägen och innan dess fungerade området som uppställningsyta för entreprenadmaskiner etc. Skolan har rivits och området är nu detaljplanerat för bostäder. Inom del av området kommer ett nytt Tingsrättshus att byggas.

Undersökningar av mark visar att området har förhöjda PAH-halter i fyllningsjord 0-2 m djup. Halterna ligger i intervallet 10-50 mg/kg för PAH-canc, vilka antas vara styrande för åtgärder.

Detaljplanen bifogas separat.





Flygfoto: Innan skolan revs

Bilder på Kv Tabellen – efter rivning av Turebergsskolan



Tillfällig idrottsanläggning

Uppgift 1.

Detaljplanen medger bostäder, centrum och vårdändamål. Vilka riktvärden eller risknivåer avseende markföroreningar är tillämpbara inom område för Tingsrättshuset? KM? MKM?

Det finns inga särskilt skyddsvärda platser avseende naturmiljöområden i närheten. Grundvattentillgången är måttlig och inget grundvatten (i fyllningen ovan lera) påträffades vid provtagning.

Två alternativa scenarion finns - med och utan garage under marknivå. Projektet har dåligt med pengar och önskan är att minimera saneringskostnaderna. Behovet av garage är inte helt förankrat heller.

- Anser gruppen att planen är lämplig, eller skulle den med nya PBL ha kunnat villkoras avseende kontorsdelen?
- Skall marken inom planområdet klara KM-nivåer?
- Skall påträffade markföroreningar som underskrider MKM redovisas för miljömyndighet, även om planen medger kontorsbyggnader?

Diskutera och motivera ert svar.

Tänk på klimatfrågor och förorenad mark i planprocessen!!!

Uppgift 2.

Vi antar nu att ni kanske föreslagit en hög skyddsnivå, dvs KM även för Tingsrättsbyggnaden. Oavsett vad ni föreslagit för nivå för riktvärden/sanering, så finns det en stark byggledare som ser till att marken under byggnaden lämnas orörd runt MKM-nivå. Det är ju ändå inte så höga halter, och endast måttliga halter av olja. Runt 100-1000 mg olja/kg, enligt byggledaren. Bygget går fort och någon egentlig dokumentation över kvarlämnandet tas ej fram.

Det har nu gått ca 10 år sedan byggnaden färdigställdes. Konjunkturen och brottsligheten i Sverige har sjunkit drastiskt och behovet av kontor och Tingsrätt i Sollentuna är lågt. Projektföretaget bostadsanpassning AB arbetar nu med en plan för omställning av byggnaden till studentbostäder alternativt äldreboende.

- Är ändring av användning lämplig med tanke på tidigare kvarlämnade massor?
- Kan byggnaden återanvändas för planerat ändamål? Särskilda krav? Borde detta ha villkorats i planen?
- Vilken dokumentation skulle ha behövt kopplas till planen avseende kvarlämnande föroreningar i det första skedet då byggnaden upprättades 10 år tidigare?
- Behöver en planändring ske? Detaljplanen medger redan bostadsmark. Kan villkor för användning regleras i efterhand i en detaljplan enligt nya PBL? Gruppens åsikt?

Diskutera och motivera ert svar.

Tänk på klimatfrågor och förorenad mark i planprocessen!!!

Uppgift 3

Parallellt med ombyggnationen av Tingsrättshuset till studentbostäder har även angränsande fastighetsägare påbörjat omfattande fastighetsutveckling och förnyelse av infrastrukturen i området. Detta har medfört att andelen hårdgjorda ytor har ökat i området, samtidigt som klimatförändring medfört en ökad årlig nederbörd över just Sollentuna kommun. För att minska belastning på VA-nät för dagvatten planeras istället en lokal infiltrationsanläggning på fastighetsgränsen till Kv Tabellen (uppströms planerade studentbostäder).

- Är det lämpligt att infiltrera dagvatten i närheten av Kv Tabellen? Finns det alternativ?
- Vilken risk är ”viktigast”, dagvattenhantering eller risk för ökad spridning av föroreningar i mark?
- Hur skulle detta problem ha kunnat undvikas via detaljplanen? Går det ens att lösa frågan i efterhand?

Diskutera och motivera ert svar.

Tänk på klimatfrågor och förorenad mark i planprocessen!!!