

Handläggare
Olof Öhlund
018- 727 43 42

Datum
2018-11-19

Diarienummer
2017-003810- PL

Till miljö- och hälsoskyddsnämndens
sammanträde den 12 december 2018

Yttrande över detaljplan för Gamla Uppsala 42:14, samråd

Remiss från plan- och byggnadsnämnden, dnr. 2016-3131. Remisstid: 7 november till den 19 december 2018.

Förslag till beslut:

Miljö- och hälsoskyddsnämnden föreslås besluta

att överlämna yttrande daterat den 12 december 2018 till plan- och byggnadsnämnden.

Ärendet

Planområdet omfattar fastigheten Gamla Uppsala 42:14 som ligger i korsningen Vattholmavägen och Iduns väg ca 5 km norr om Stora torget. Området domineras av småhus på stora tomter.

Syfte

Nu gällande detaljplan anger att fastigheten får användas för bostadsändamål och för bensinstation. Sedan 2010 har det funnits en restaurangverksamhet i bottenplan på byggnaden. Denna har fått ett tidsbegränsat bygglov som nu inte kan förlängas. Syftet med detaljplanen är att ändra användningen från bensinstation till centrumverksamhet så att permanent bygglov för restaurangen kan ges.

Dagvatten

Detaljplanen medför ingen ytterligare exploatering inom fastigheten, och planen medför inte heller att ytterligare mark hårdgörs. Utifrån de små förändringarna som planen medför och planens läge anser miljöförvaltningen därför inte att en dagvattenutredning behöver tas fram.

Grundvatten

Planområdet ligger inom ”låg känslighet” enligt kartläggningen av känsligheten för grundvattnet inom Vattholma- och Uppsalaåsens tillrinningsområden. Planområdet ligger dock inom yttre vattenskyddsområde. Detta innebär att Länsstyrelsens skyddsföreskrifter måste beaktas. Markarbeten får inte ske djupare än 1 meter över högsta grundvattenyta.

Buller

Planområdet utsätts för trafikbuller från Vattholmavägen. Bullerkartläggningen visar att fasad ut mot vägen får ekvivalenta nivåer mellan 60-65 dBA. Dämpad sida där ekvivalent ljudnivå understiger 55 dBA fås på fasad vänd mot norr och öster. Uteplats som uppfyller trafikbullerförordningen 2015:216 kan enligt bullerkartläggningen placeras norr om byggnaden. Miljöförvaltningen anser inte att det i detta skede behöver utföras någon trafikbullerutredning.

Luft

Beräknade luftföroreningshalter från 2015 visar att luften inom planområdet inte överskrider miljö kvalitetsnormerna. Miljöförvaltningen anser inte att det är befogat att utföra någon luftutredning. Det finns ett aktuellt klagomålsärende hos miljöförvaltningen som rör matos från restaurangen på fastigheten. Verksamheten har vidtagit vissa åtgärder men klagande som bor intill upplever fortsatta problem. Miljöförvaltningen ser inga generella hinder mot att restaurangverksamhet kan bedrivas på fastigheten. Restaurangverksamhet behöver dock ha utrustning som gör att lukt inte skapar problem för närboende. Därför bör restaurangen visa hur nuvarande luktproblematik i området kan lösas innan permanent bygglov medges.

Förorenad mark

På fastigheten har det tidigare funnits en bensinstation. Marken sanerades år 2007 ner till Naturvårdsverkets riktvärden för "mindre känslig markanvändning". Så länge befintliga byggnader står kvar och inga markarbeten utförs bedöms ingen ytterligare sanering behöva utföras. Om ytterligare bostäder skulle byggas på fastigheten bör marken saneras ner till riktvärden för "känslig markanvändning".

Bestämmelsen om högsta exploateringsgrad per fastighetsarea säkerställer att fastigheten inte blir överexploaterad.

Anna Nilsson
miljödirektör

Bilagor

Yttrande över detaljplan för Gamla Uppsala 42:14, samråd

Handläggare
Olof Öhlund
018- 727 43 42

Datum
2018-12-12

Darienummer
2017-003810- PL

Plan- och byggnadsnämnden

Yttrande över detaljplan för Gamla Uppsala 42:14, samråd

Remiss från plan- och byggnadsnämnden, dnr. 2016-3131. Remisstid: 7 november till den 19 december 2018.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden vill föra fram följande i samrådet.

Planområdet bedöms ha låg känslighet enligt kartläggningen av grundvattnet inom Vattholma- och Uppsalaåsens tillrinningsområden. Planområdet ligger dock inom yttre vattenskyddsområde. Det innebär att Länsstyrelsens skyddsföreskrifter måste beaktas. Markarbeten får inte ske djupare än 1 meter över högsta grundvattenyta.

Markföroreningsituationen måste tas i beaktande i den fortsatta plan- och byggprocessen. Så länge befintliga byggnader står kvar och inga markarbeten utförs bedöms ingen ytterligare sanering behöva utföras. Innan startbesked för bygglov ges för nya bostäder på fastigheten bör marken saneras ner till riktvärde för ”känslig markanvändning”.

Innan permanent bygglov ges för den aktuella restaurangverksamheten behöver det även säkerställas att verksamheten kan bedrivas så att närboende inte störs av lukt från restaurangen.

För miljö- och hälsoskyddsnämnden

Bengt Fladvad
ordförande

Susanna Nordström
nämndsekreterare