

Handläggare
Helena Borgstedt
018- 727 43 34

Datum
2019-04-08

Diarienummer
2017-003171- PL

Till miljö- och hälsoskyddsnämndens
sammanträde den 23 april 2019

Yttrande över detaljplan för del av kvarteret S:t Johannes, samråd

Remiss från plan- och byggnadsnämnden, dnr. PBN 2016-003010. Remisstid: 20 mars till 8 maj.

Förslag till beslut:

Miljö- och hälsoskyddsnämnden föreslås besluta

att överlämna yttrande daterat den 23 april 2019 till plan- och byggnadsnämnden.

Sammanfattning

Planen omfattar fastigheten Fjärdingen 9:2 som ligger i korsningen S:t Johannesgatan - S:t Larsgatan. Planområdet är sedan tidigare bebyggt med en byggnad som uppfördes som ett kontorshus men som har byggts om till studentlägenheter. Den nu gällande detaljplanen anger att marken endast får bebyggas med kontorshus och ombyggnationen har därför haft ett tidsbegränsat bygglov. För att möjliggöra permanent bygglov har fastighetsägarna begärt planbesked för att pröva bostadsändamål inom fastigheten. Ett genomförande av detaljplanen kommer inte att förändra den yttre volymen på den befintliga byggnaden och planbestämmelserna innebär endast att permanent bygglov kan ges för de befintliga lägenheterna. Syftet med detaljplanen är också att möjliggöra permanent bygglov för befintliga parkeringsplatser.

Ärendet

Planområdet ligger inom fastigheten Fjärdingen 9:2, vid korsningen S:t Johannesgatan – S:t Larsgatan i kvarteret S:t Johannes och cirka 200 meter nordväst om Uppsala domkyrka. Detaljplanen består av två minde områden där den ena delen omfattar byggnaden i korsningen och den andra delen omfattar en del av gården där bilparkeringen finns. Den totala ytan för planområdets två delar är ca 900 kvadratmeter.

Planområdet är redan bebyggt och detaljplanen medför ingen ytterligare exploatering eller förändring av markanvändningen inom planområdet. Den befintliga byggnaden uppfördes ursprungligen som ett kontorshus och är i den gällande detaljplanen planlagd som kontor. Under åren 2000-2001 byggdes kontorshuset om till studentlägenheter med stöd av ett tidsbegränsat bygglov. Detaljplanens syfte är att säkerställa byggnadens befintliga värden och

de nya planbestämmelserna innebär endast att rådande förhållanden bekräftas så att permanent bygglov kan ges för de redan uppförda lägenheterna.

Gemensamma parkeringsplatser för fastigheterna Fjärdingen 9:2 och Fjärdingen 9:4 finns på gården på Fjärdingen 9:2. I den gällande detaljplanen finns det en begränsning i var parkeringsplatser får finnas. Av de totalt 9 parkeringsplatser ligger 3 parkeringsplatser på mark som inte får förses med parkering. Syftet med detaljplanen är därför även att möjliggöra permanent bygglov för samtliga befintliga parkeringsplatser.

Grundvatten

Planområdet ligger inom yttre vattenskyddsområde för Uppsala- och Vattholmaåsarna. Uppsalaåsen är skyddad som vattentäkt och utpekad som riksintresse. Uppsalaåsen har stor infiltrationskapacitet och åsen är därför känslig för föroreningar. Enligt riktlinjerna för markanvändning inom Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt (KF-beslut 2018) ligger planområdet inom zon med extrem känslighet. Detta innebär att skyddsåtgärder ska vidtas för att minimera risken för föroreningar som kan skada vattentäkten.

Planområdet är redan bebyggt och detaljplanen medför ingen ytterligare exploatering, eller annan fysisk förändring av marken. Den största risken när det gäller påverkan på grundvattnet är belastningen från parkerade bilar. Det är därför viktigt att dagvatten från körytor och parkeringsytor omhändertas på ett sådant sätt som minimerar risken för att föroreningar når grundvattnet.

Dagvatten

Detaljplanen medför ingen ytterligare exploatering inom fastigheten och inte heller att ytterligare mark hårdgörs. Större delen av dagvattnet inom planområdet infiltrerar idag direkt i marken vilket innebär en risk att föroreningar når grundvattnet. Fyrisån är recipient för dagvattnet inom området men eftersom detaljplanen enbart bekräftar redan befintliga förhållanden kommer ett genomförande av detaljplanen inte att bidra till en ökad risk att recipienten Fyrisån inte uppnår eller uppfyller miljö kvalitetskraven.

Ingen dagvattenutredning är utförd inom planarbetet.

Markföroreningar

Markföroreningar nämns inte i planen och någon markundersökning är inte utförd.

Buller

Enligt bullerkartläggning från 2011 ligger den ekvivalenta bullernivån vid fasad mot S:t Larsgatan och S:t Johannesgatan på 55-65 dBA. Enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader tillåts en bullernivå på 60 dBA för bostäder större än 35 kvm. För bostäder upp till 35 kvm tillåts 65 dBA. Med utgångspunkt i hur bullersituationen ser ut i planområdet kan bostäder därmed möjliggöras.

Ingen bullerutredning är utförd inom planarbetet.

Luft

Kommunens mätningar av luftkvaliteten och halterna av luftföroreningar visar att planområdet inte är utsatt för höga halter av kväveoxid eller höga partikelhalter. Detaljplanen medför ingen förändring av byggrätten inom planområdet och miljö kvalitetsnormerna för luftföroreningar kommer inte att överskridas som ett resultat av detaljplanen.

Ingen luftutredning är utförd inom planarbetet.

Anna Nilsson
miljödirektör

Bilagor

Bilaga 1: Yttrande över detaljplan för del av kvarteret S:t Johannes, samråd

Bilaga 2: Översiktskarta

Handläggare
Helena Borgstedt
018- 727 43 34

Datum
2019-04-23

Diarienummer
2017-003171- PL

Plan- och byggnadsnämnden

Yttrande över detaljplan för del av kvarteret S:t Johannes, samråd

Remiss från plan- och byggnadsnämnden, dnr. PBN 2016-003010. Remisstid: 20 mars till 8 maj.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden vill föra fram följande synpunkter.

Planen medför ingen förändring av markanvändningen inom planområdet jämfört med idag men eftersom planområdet ligger inom extrem känslighetszon för Uppsalaåsens grundvatten är det viktigt att förorenat dagvatten inte infiltrerar åsen. Förorenat dagvatten från parkeringsytor får inte infiltrera marken. Vidare förutsätts att dagvattnet på fastigheterna hanteras så att Uppsala vatten riktlinjer om fördröjning och rening uppfylls.

Det har funnits en kemptvätt på fastigheten Fjärdningen 7:1, ca 80 m från planområdet. Man bör ta hänsyn till eventuell risk denna kan innebära. Detta gäller i synnerhet vid eventuella arbeten som innebär grävning eller pålning. En luftmätning inomhus ska göras eftersom ämnen från en gammal kemptvätt kan innebära risk för hälsoskadlig ånginträngning i byggnader.

Planområdet ligger inom yttre vattenskyddsområde. Detta innebär att Länsstyrelsens skyddsföreskrifter också måste beaktas vid eventuella markarbeten. Då krävs dispens för arbeten som är djupare än en meter över högsta grundvattennivå.

För miljö- och hälsoskyddsnämnden

Klara Ellström
ordförande

Susanna Nordström
nämndsekreterare

