

Handläggare:
Elin Eriksson
018-727 46 74
elin.eriksson2@ uppsala.se

Datum:
2015-04-24

Diarienummer:
2013-2330

Detaljplan för del av kv. Birka

Enkelt planförfarande

SAMRÅDSTID mellan 28 april och 9 juni



PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.....	1
HANDLINGAR	1
<i>Planhandling</i>	1
<i>Övriga handlingar</i>	1
<i>Läshänvisningar</i>	1
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	1
PLANDATA	2
<i>Geografiskt läge</i>	2
<i>Areal</i>	2
<i>Markägoförhållanden</i>	3
BEHOVSBEDÖMNING	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	5
<i>Översiktliga planer</i>	5
<i>Detaljplaner</i>	5
<i>Pågående detaljplanering i omgivningen</i>	6
PLANENS INNEHÅLL	7
<i>Bebyggelse och gestaltning</i>	8
<i>Utnyttjandegrad</i>	8
<i>Begränsningar av markens bebyggande</i>	8
<i>Placering, utformning och utförande</i>	8
<i>Trafik och parkering</i>	9
<i>Teknisk försörjning</i>	9
<i>Hälsa, säkerhet och risker</i>	9
GENOMFÖRANDE	11
<i>Planavtal</i>	11
<i>Exploateringsavtal</i>	11
<i>Genomförandetid</i>	11
<i>Fastighetsrätt</i>	11
<i>Tekniska utredningar</i>	11
<i>Tidplan</i>	12
MEDVERKANDE I PROJEKTET	12
PLANENS KONSEKVENSER	12
<i>Nollalternativ</i>	12
<i>Stadsbild</i>	12
<i>Kulturarv</i>	12
<i>Naturmiljö</i>	12
<i>Rekreation och friluftsliv</i>	12
<i>Mark och vatten</i>	12
<i>Resurshushållning</i>	13
<i>Hälsa och säkerhet</i>	13
<i>Trygghet och säkerhet</i>	13
<i>Tillgänglighet</i>	13
<i>Barnperspektivet</i>	13

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Samrådslista
- Fastighetsförteckning*
- Ställningstagande till betydande miljöpåverkan (behovsbedömning) daterad 2014-11-21.
- Solstudie
- Miljöteknisk markundersökning

Under samrådstiden finns samrådshandlingarna tillgängligt på kommunens webbplats, www.uppsala.se/stadsplanering. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av PUL (personuppgiftslagen).

Läshänvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som t.ex. ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras m.m. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovprövning.

Plan- och genomförandebeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planens genomförande innebär samt att vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

Syftet med genomförandedelen av beskrivningen är att säkerställa ett genomförande av detaljplanen. Den tillämpas som stöd vid fastighetsbildning, avtalskrivning för fördelning av kostnader mellan berörda parter m.m. efter planens antagande.

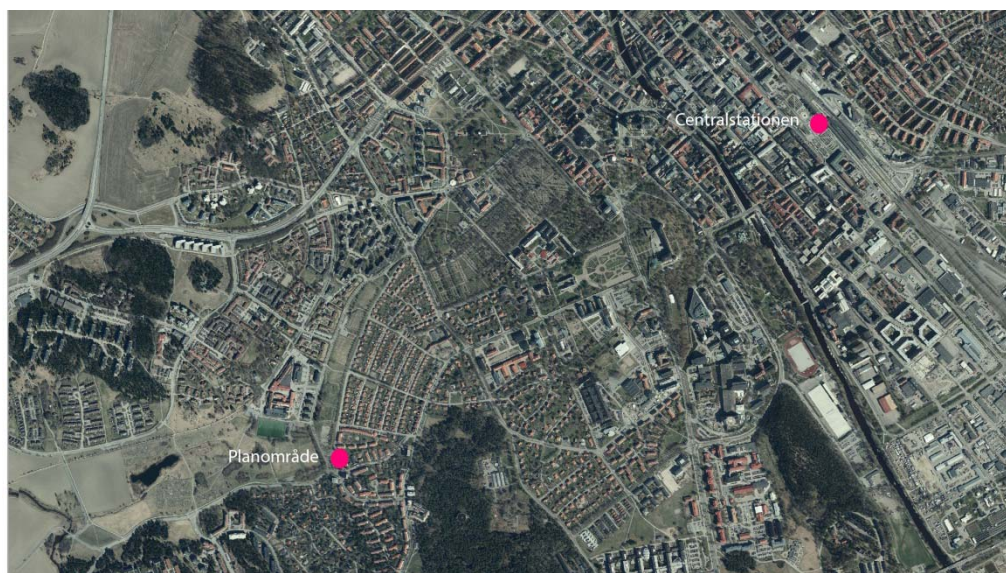
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförande av bostäder i två våningar inom fastigheten Eriksberg 8:10. Detaljplanen innebär en ändrad markanvändning då det i dagsläget finns en nedlagd bensinstation på fastigheten. Detaljplanen möjliggör radhus om 8 bostäder, där bebyggelsen gestaltas med varierad färgsättning för att förstärka områdets identitet.

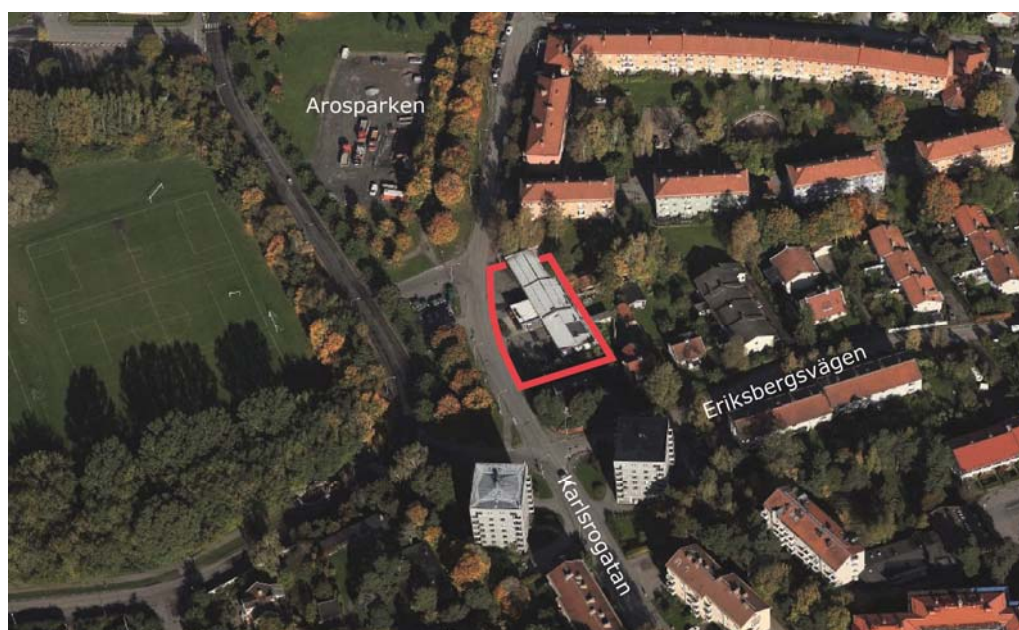
PLANDATA

Geografiskt läge

Planområdet är beläget i de södra delarna av Kungsgärdet intill korsningen Eriksbergsvägen och Karlsrogatan, och utgörs av fastigheten Eriksberg 8:10. Planområdet gränsar till flerbostadshusområdet Lassebygårde i norr, Arosparken i väster och villa-bebyggelse i sydost.



Orienteringskarta.



Snedbild över området, röd markering visar planområdets avgränsning.

Areal

Planområdet omfattar ca 1400 kvm.

Markägoförhållanden

Fastigheten Eriksberg 8:10 ägs av Villabyggen Eriksson i Uppsala AB. Eriksberg 8:21 ägs av Uppsalahem, Eriksberg 1:27 ägs av Uppsala kommun och Eriksberg 8:9 samt Eriksberg 8:17 är i privat ägo.



Karta över omkringliggande fastigheter. Planområdet är markerat med rött.

Områdesbeskrivning

Stadsbild

Söder om planområdet består bebyggelsen av en blandning av olika bostadstyper, med villor i olika storlekar och flerfamiljshus i olika våningsantal. Väster om planområdet ligger Arosparken och Ekebydalen. På planområdet, som består av fastigheten Eriksberg 8:10, finns idag en nedlagd bensinmack där lokalerna hyrs ut till annan verksamhet. Norr om planområdet finns Lassebygårde, som är ett flerbostadshusområde från 1947 bestående av lamellhus i tre våningar.



Planområdet till vänster i bild. Bild tagen från norr.



Planområdet sett från väst. På fastigheten står idag en nedlagd bensinmack.

Kulturmiljön Lassebygårde

Lassebygårde är Uppsalahems första flerbostadshusområde och består av totalt 7 byggnader. Enligt KF-beslut från 1988 är området utpekat som särskilt värdefull kulturmiljö, vilket även inkluderar villabebyggelse utmed Eriksbergsgatan. Lassebygårde är ritat av den dåvarande stadsarkitekten Gunnar Leche och är karaktäristiskt med sin individuella färgsättning.



Lassebygårde och dess karaktäristiska färgsättning.



Lassebygårde till vänster och planområdet till höger.

BEHOVSBEDÖMNING

Kriterierna för enkelt planförfarande är uppfyllda; planförslaget är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten och är förenligt med översiktsplanen.

Med utgångspunkt från ovanstående gör kommunen bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11. En miljöbedömning enligt MB 6:1–6:18 bedöms därmed ej behöva genomföras. (se bilaga: Behovsbedömning för miljöbedömning).

Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning har upprättats som sammantaget visar att detaljplanen:

- Inte berör några naturvärden eller rekreations- och friluftsvärden. Planen antas inte medföra betydande påverkan på kulturmiljön Lassebygårde som ligger i anslutning till planområdet.
- Har en möjlighet att påverka stadsbilden i positiv riktning.
- Inte leder till betydande negativ påverkan på människors hälsa och säkerhet. De eventuella markföroreningar som finns inom planområdet måste provtas och saneras innan markarbete kan ske.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning enligt sitt samrådsyttrande daterat 2015-01-02.

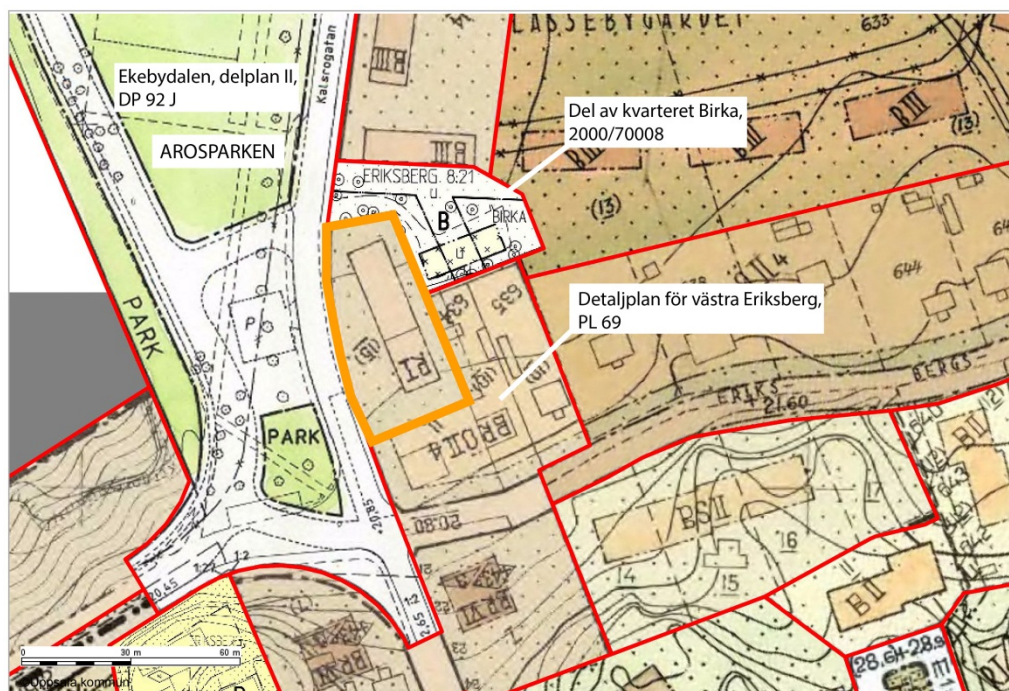
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Planområdet ligger inom stadsväven, där riktningen enligt översiktsplanen för Uppsala kommun 2010 är att utvecklingen ska gå mot mer intensiv markanvändning. Dessa ska visa hänsyn till platsens karaktär och tillföra kvaliteter till närmiljön.

I Arosparkens södra del pekas ett område ut som ett långsiktigt reservat för gata/väg/kollektivtrafikslänk och trafikplats. Om vägreservatet behöver nyttjas i framtiden bedöms inte detaljplanen påverka denna möjlighet i någon större utsträckning.

Detaljplaner



Planmosaik över gällande planer, aktuellt planområde markerat med orange.

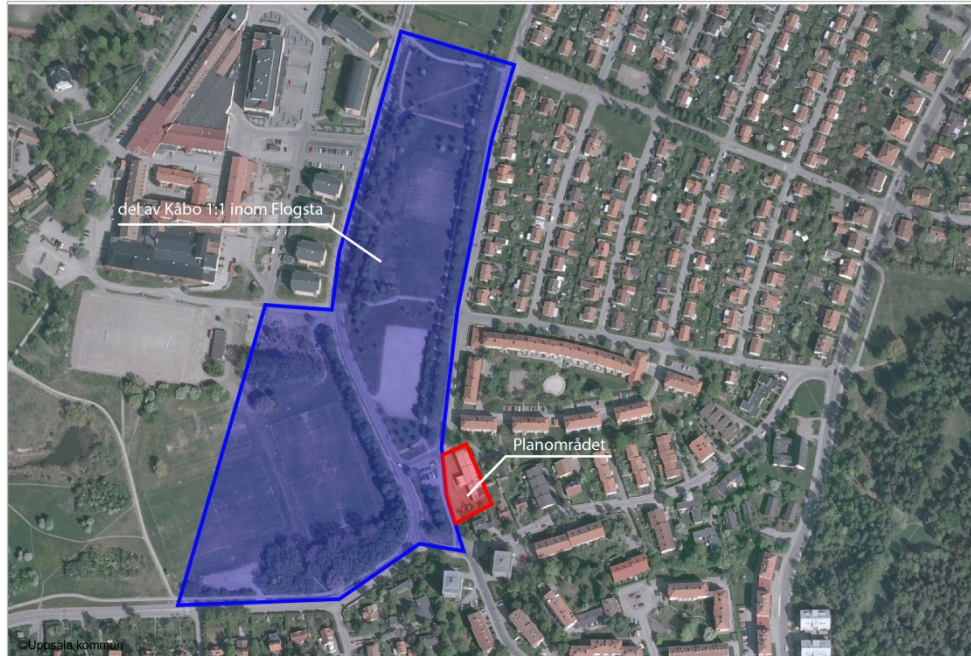
För planområdet gäller *detaljplan för västra Eriksberg*, som vann laga kraft 1954-04-17. För fastigheten Eriksberg 8:10 gäller att handel eller garage får byggas i en våning, inom ett avgränsat område.

Detaljplanen *del av kvarteret Birka* vann laga kraft 1999-12-04. Planen gränsar till planområdet i norr och möjliggör en garagelänga för flerbostadshusen på Lassebygårde.

Detaljplanen *Ekebydalen delplan II* vann laga kraft 1990-07-17. Planen gränsar till planområdet i väst och reglerar bland annat allmän plats i form av gata och park.

Pågående detaljplanering i omgivningen

Väster om planområdet finns ett planuppdrag för del av Kåbo 1:1 inom Flogsta (dnr: 2012/20241-1) och utgörs av södra delarna av Arosparken. Planen har som syfte att utreda möjligheten att uppföra bostäder om cirka 150 lägenheter i delar av Arosparken, samtidigt som stor hänsyn ska tas till den gröna strukturen i området.



Röd markering visar det aktuella planområdet och blå markering visar avgränsning för det intilliggande planuppdraget.

PLANENS INNEHÅLL

Detaljplanen möjliggör att fastigheten bebyggs med ett radhus om totalt 8 bostäder. Parkering förläggs inom fastigheten och där varje enskild bostad har egen uppfart framför huset. Situationsplanen och illustrationen nedan visar hur byggnaden kan placeras på fastigheten och hur den skulle kunna utformas.



Situationsplan: Tengbom. Planområdet är markerat med orange streckad linje. Redigerad i efterhand av planhandläggare.



Illustration över ny bebyggelse: Tengbom.

Bebyggelse och gestaltning

B
radhus

Planen ger möjlighet till att uppföra ett radhus om åtta bostäder. Avsikten är att den föreslagna bebyggelsen ska ha karaktären av ett stadsradhus, vilket innebär en hög exploatering av enbostadshus på en begränsad yta. Idén om stadsradhus har sitt ursprung i förtätningssidealet, och innebär att små, överblivna markbitar i staden utnyttjas och bebyggs med bostäder. Planområdet har närhet till service, rekreationsytor och kollektivtrafikförsörjning, vilket motiverar bostadsbebyggelse i detta läge.

f₁

Den föreslagna bebyggelsen ges en individuell färgsättning med varierade kulörer för de enskilda bostäderna. Avsikten är att stärka karaktären i området genom att anknyta till den individuella färgsättningen som återfinns i kulturmiljön hos Lassebygårde.

Utnyttjandegrad

e₁ 00

Planen reglerar utnyttjandegraden med största byggnadsarea i m² per radhus. På det sättet säkerställer detaljplanen att inte hela fastigheten exploateras, vilket skulle innebära att det inte blev någon yta för utevistelse kvar.

Begränsningar av markens bebyggande

u

Längs Karlsrogatan, och nära fastighetsgränsen, finns underjordiska ledningar som ska hållas tillgängliga. Detta reglerar detaljplanen genom att ha ett u-område 3 meter in från fastighetsgräns.



På denna mark får ingen byggnad uppföras, vilket detaljplanen säkerställer med ”prickmark”. Prickmarken motiveras även för att säkerställa att backrörelser från tomtarna ut mot Karlsrogatan kan ske med fri siktlinje utan att någon byggnad skymmer denna. För att ha en så god siktlinje som möjligt är det önskvärt att inget som är högre än 0,8 meter uppförs 2, 5 meter in från fastighetsgränsen, exempelvis ett staket eller ett buskage.

Placering, utformning och utförande

p₁

Huvudbyggnaden ska placeras på ett sådant avstånd från den västra fastighetsgränsen att en bilplats med måtten 6 × 2,5 meter ryms mellan byggnad och fastighetsgräns mot gata. Eftersom parkering ska lösas inom fastigheten krävs ett avstånd på 6 meter mellan byggnad och väg för att säkerställa att backrörelser ut från fastigheten kan ske på ett säkert sätt.



Detaljplanen reglerar byggnadshöjden genom att sätta en begränsning på högsta totalhöjd i meter över nollplanet, vilket är 32 meter. Totalhöjden är satt utefter intentionen att bostäderna ska vara i två våningar med möjlighet till inredd vind.



v₁

De illustrationer som ligger till grund för detaljplanen bygger på ett specifikt arkitektoniskt tema med sadeltak, där takfallet bryts av med takkupor på husets baksida. Detaljplanen reglerar takvinkeln till högst 35 grader. För att möjliggöra takkupor reglerar detaljplanen att dessa får förekomma på max 2/3 av takfallet, med bestämmelse v₁.

Trafik och parkering

Boendeparkering ska lösas inom fastigheten, där angöring till bostäderna sker via Karlsrogatan. Backrörelser ut mot Karlsrogatan kommer därför att förekomma. Trafiken längs Karlsrogatan är i dagsläget lågt med endast 350 fordon/dygn, och skyltad hastighet i dagsläget är 50 km/h. Backrörelser ut mot gatan från fastigheten bedöms kunna ske utan att trafiksäkerheten påverkas nämnvärt.

Teknisk försörjning

Avfallshantering

Hämtställe för avfall ordnas inom kvartersmark där fastigheterna har enskilda sopkärl. Sopfordon angör fastigheterna via Karlsrogatan där de kan stanna intill varje radhusenhet. Hämtställe ska ordnas så de uppfyller kraven på god arbetsmiljö i enlighet med Arbetsmiljöverkets riktlinjer.

Vatten och avlopp

Planområdet är i dagsläget anslutet till kommunalt vatten och avlopp, och tillkommande bebyggelse ansluts till samma nät.

Dagvatten

I dagsläget är större delen av fastigheten hårdgjord, och andelen hårdgjord yta kommer inte att öka i och med ett genomförande av detaljplanen. Detta innebär att dagvattenflödet inte förväntas öka.

Hälsa, säkerhet och risker

Buller

I dagsläget är trafikmängden längs Karlsrogatan låg med endast 350 fordon/dygn. Ekebyvägen, som ligger cirka 35 meter från planområdet och på andra sidan Arosparcken, har en högre trafikmängd på 2 800 fordon/dygn enligt mätningar från 2008. Eriksbergsvägen väster om Gråbergsvägen har en trafikmängd på 2 100 fordon/dygn. Enligt trafikprognos för 2030 beräknas Ekebyvägen ha ett trafikmängd på 4 370 fordon/dygn, och Eriksbergsvägen 2 580 fordon/dygn.

I och med att Ekebyvägen ligger så pass långt bort från planområdet, bedöms inte planområdet bli utsatt för bullernivåer som överskrider riksdagens riktvärden, där gällande riktvärden är 55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus vid fasad eller 70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

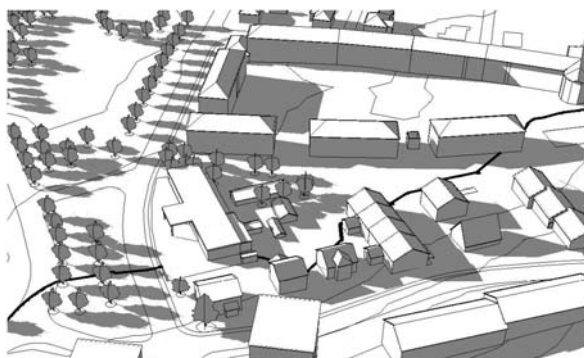
Solstudie

En solstudie daterad 2015-02-25 visar på att terräng och omgivande bebyggelse inte har nämnvärd skuggande effekt på det planerade radhuset eller på bostädernas trädgårdar. Kvällstid kommer dock radhuset att skugga den egna bakgården, samt delar av omkringliggande fastigheter. Jämfört med hur det befintliga huset idag skuggar omkringliggande tomter är inte förändringen stor (se jämförelsen i bilderna nedan).

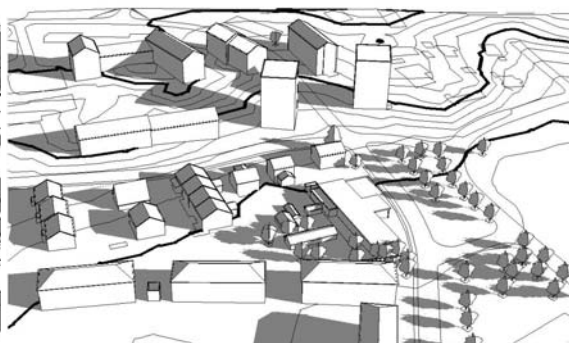
Genom en placeringsbestämmelse (p_1) som gör att bostäderna kommer att ha en förgrädsmark på cirka 6 meter, finns det möjlighet att ha uteplats i solläge på den västra sidan av huset.

p₁

Bilderna nedan visar både den befintliga och den planerade bebyggelsens skuggande effekt vid vår- och höstdagjämning respektive sommarsolståndet, vid olika tidpunkter på dagen.



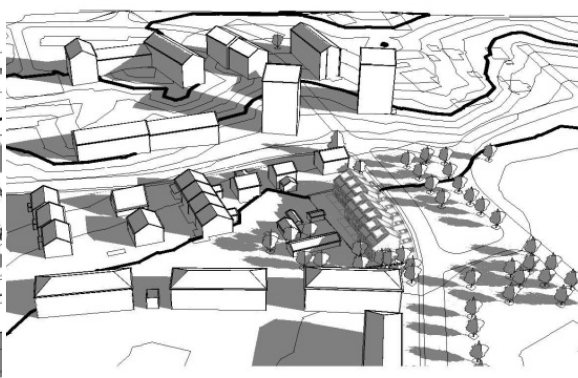
Söder 21/6 kl. 18.00 (befintlig byggnad)



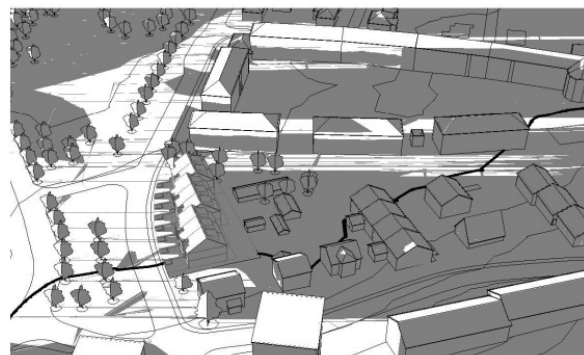
Norr 21/6 kl. 18.00 (befintlig byggnad)



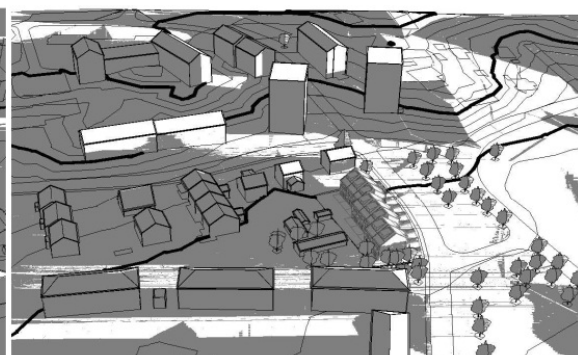
Söder 21/6 kl. 18.00 (föreslagen byggnad)



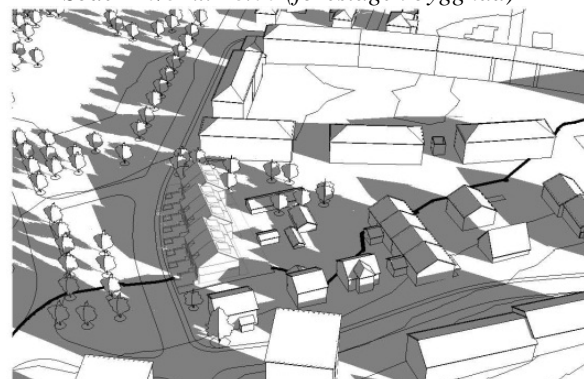
Norr 21/6 kl. 18.00 (föreslagen byggnad)



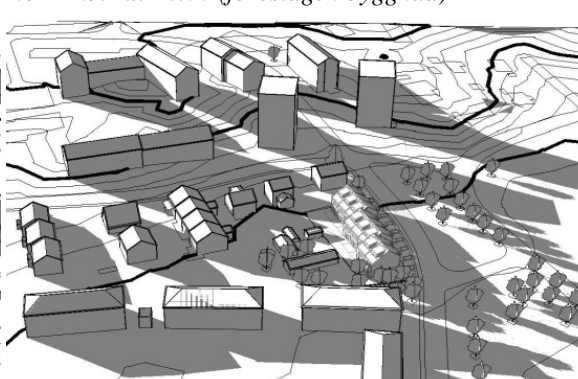
Söder 20/3 kl. 18.00 (föreslagen byggnad)



Norr 20/3 kl. 18.00 (föreslagen byggnad)



Söder 20/3 kl. 08.00 (föreslagen byggnad)



Norr 20/3 kl. 08.00 (föreslagen byggnad)

Markföroreningar

Detaljplanen reglerar villkor för lov, där bygglov inte får ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet har säkerställts genom att marken har sanerats från eventuella markföroreningar.

Motivet till bestämmelsen är att det finns risk för föroreningar under den befintliga byggnaden. På fastigheten står idag en bensinmack i en våning. Själva verksamheten är nedlagd men byggnaden står kvar och hyrs ut till annan verksamhet. Marken inom planområdet (utom under befintlig byggnad) har sanerats efter att bensinhanteringen inom fastigheten avslutats. En provtagning från 2002 visar att marken har sanerats ner till angivna riktvärden för petroleumkolväten. Restföroreningar kvarstår dock vid fastighetsgränsen mot sydväst och vid den gamla cisternplattan mot sydöst.

GENOMFÖRANDE

Planavtal

Planavtal har upprättats mellan plan- och byggnadsnämnden och fastighetsägaren.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och byggherren och föreligga innan detaljplanen antas. Avtalet kommer att reglera byggherrens ansvar för samtliga eventuella ledningsflyttar, anslutningar och övriga åtgärder som kan komma att ske på allmän plats utanför detaljplanen till följd av denna. I avtalet kommer även byggherrens återställandeansvar för eventuell påverkan på allmän plats att belysas.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Fastighetsrätt

Detaljplanen ger möjlighet att påverka befintlig fastighetsindelning genom att medge att respektive radhusenhet bildar en egen fastighet genom avstyckning från Eriksberg 8:10. Kostnader för lantmäteriförrättning för nybildning av fastigheter genom till exempel avstyckning betalas av fastighetsägaren. Kostnaden är beroende av tidsåtgången för förrättningen.

I det fall det i en framtida förrättning bedöms lämpligt att upprätta en gemensamhetsanläggning för gemensamma ledningar föreslås denna förläggas till u-området framför radhusen mot Karlsrogatan.

Rätten att anlägga och underhålla allmänna ledningar kan tryggas med ledningsrätt. Om så behövs får ledningsrätt skapas inom kvartersmark. Område i plankartan markerat med "u" anger reservat där sådan rättighet får bildas. Ledningsägaren ansvarar för ansökan och kostnader för förrättning enligt ledningsrättslagen. Fastighet som belastas av ledningsrätt ersätts för de eventuella skador och begränsningar inom fastigheten som ledningsrätten orsakar.

Tekniska utredningar

Byggherren bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

Markföroreningar

En miljöteknisk markundersökning, daterad 2002-04-17 har tagits fram (se kapitel hälsa, säkerhet och risker), som påpekar risken av markföroreningar under befintlig byggnad. Byggherren ansvarar för att marken saneras. Om föroreningar påträffas ska

tillsynsmyndigheten, miljö- och hälsoskydds nämnden, kontaktas.

Ledningar

Inom planområdet har Vattenfall elledningar. Detaljplanen berörs även av vatten- och spillvattenledningar ägda av Uppsala Vatten och Avfall AB, som går längs Karlsrogatan i närhet av den västra fastighetsgränsen. Det kan finnas, av plan- och byggnadsnämnden okända, ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger byggherren att undersöka om ledningar finns. Byggherren ansvarar för kostnader för eventuell flytt av ledningar, samt för de eventuella nyanläggnings- och anslutningskostnader som ledningsägare kan tänkas ta ut i och med planens genomförande.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen skall bli antagen av plan- och byggnadsnämnden under andra kvartalet 2015. Under förutsättning att planen inte överklagas vinner den laga kraft tre veckor efter antagande.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen. Underlag har tagits fram av byggherren.

PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

Nollalternativet innebär att befintlig detaljplan fortsätter att gälla, som medger en byggnad för handel eller garage i en våning, inom ett avgränsat område. Fastigheten kommer inte bebyggas med bostäder.

Stadsbild

Genomförandet av detaljplanen innebär att macken rivs och bostäder uppförs. Detta kan komma att bidra till en mer sammanhållen stadsbild, vilket innebär att detaljplanen påverkar miljön och stadsbilden i positiv riktning.

Kulturarv

Detaljplanen innebär att bostadsbyggnader uppförs i närhet av kulturmiljön Lassebygårde. Eftersom planen enbart handlar om ett mindre tillskott i miljön, kommer inte den nya bebyggelsen ha någon betydande påverkan på upplevelsen av Lassebygårde. I och med att planen reglerar en individuell färgsättning för varje enskild radhusenhet, kommer bebyggelsen samspela med de egenskaper som kulturmiljön representerar.

Naturmiljö

Genomförandet av detaljplanen innebär ingen påverkan på naturmiljö.

Rekreation och friluftsliv

Genomförandet av detaljplanen innebär ingen påverkan på rekreation och friluftslivet.

Mark och vatten

Detaljplanens genomförande innebär att den hårdgjorda ytan inom planområdet inte kommer öka nämnvärt, då marken idag redan till största del är hårdgjord.

Resurshushållning

Planen bidrar i liten utsträckning till användandet av naturresurser. Bebyggelsen inom planområdet kommer alstra avfall, vilket är en följd av att det kommer bli bostadsbebyggelse. Bebyggelsen som tillkommer är inom ett område som redan är bebyggt, vilket innebär att befintliga system för hantering av vatten och avlopp samt energi kan användas.

Hälsa och säkerhet

Detaljplanen förväntas inte påverka omgivningen vad gäller buller och luft då det enbart handlar om ett mindre bebyggelsetillskott. Backrörelser ut mot gatan från fastigheten bedöms kunna ske utan att trafiksäkerheten påverkas nämnvärt, eftersom trafiken längs Karlsrogatan är så pass låg med enbart 350 fordon/dygn.

Trygghet och säkerhet

En omvandling av fastigheten, från en nedlagd bensinstation till bostäder, ger förutsättningar för att området kommer upplevas som tryggare att passera kvälls- och nattetid.

Tillgänglighet

Planområdet har närhet till god kollektivtrafik samt gång- och cykelstråk.

Barnperspektivet

Detaljplanen möjliggör nya bostäder med närhet till förskola, som bland annat finns på andra sidan Arosparken intill Ekeby bruk. Bergaskolan och Gluntens Montessoriskola är grundskolor som båda ligger inom gångavstånd från planområdet. Ekebyskolan, som är en gymnasieskola, ligger på gångavstånd från planområdet.

PLAN- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

Uppsala, april 2015

Beslutsdatum

Beslut om planuppdrag: 2014-01-14

Datum
2015-04-27

Diarienummer
PBN 2013-2330

Detaljplan för del av kv. Birka, Uppsala kommun

Enkelt planförfarande

SAMRÅDSLISTA

Kommunala lantmäterimyndigheten
Länsstyrelsen

Sakägare och boende inom och utanför planområdet

Enligt fastighetsförteckning

Kommunala nämnder, förvaltningar m fl

Arbetsmarknadsnämnden
Idrotts- och fritidsnämnden
Gatu- och samhällsmiljönämnden
Kommunstyrelsen
Kulturnämnden
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Omsorgsnämnden
Räddningsnämnden
Socialnämnden
Utbildningsnämnden
Äldrenämnden

Övriga

Skanova Access AB
Svenska Kraftnät
Uppsala Stadsnät AB
Uppsala kommuns skolfastigheter AB

Vattenfall Eldistribution AB
Vattenfall Värme Uppsala AB
Uppsala Vatten och Avfall AB

Helga Trefaldighets församling

För kännedom

Sökanden

Stadsbyggnadsförvaltningen, Bygglov

Stadsbyggnadsförvaltningen, Namngivningsnämnden