

Handläggare
Ingela Sydstrand Sandgren
018-727 46 59

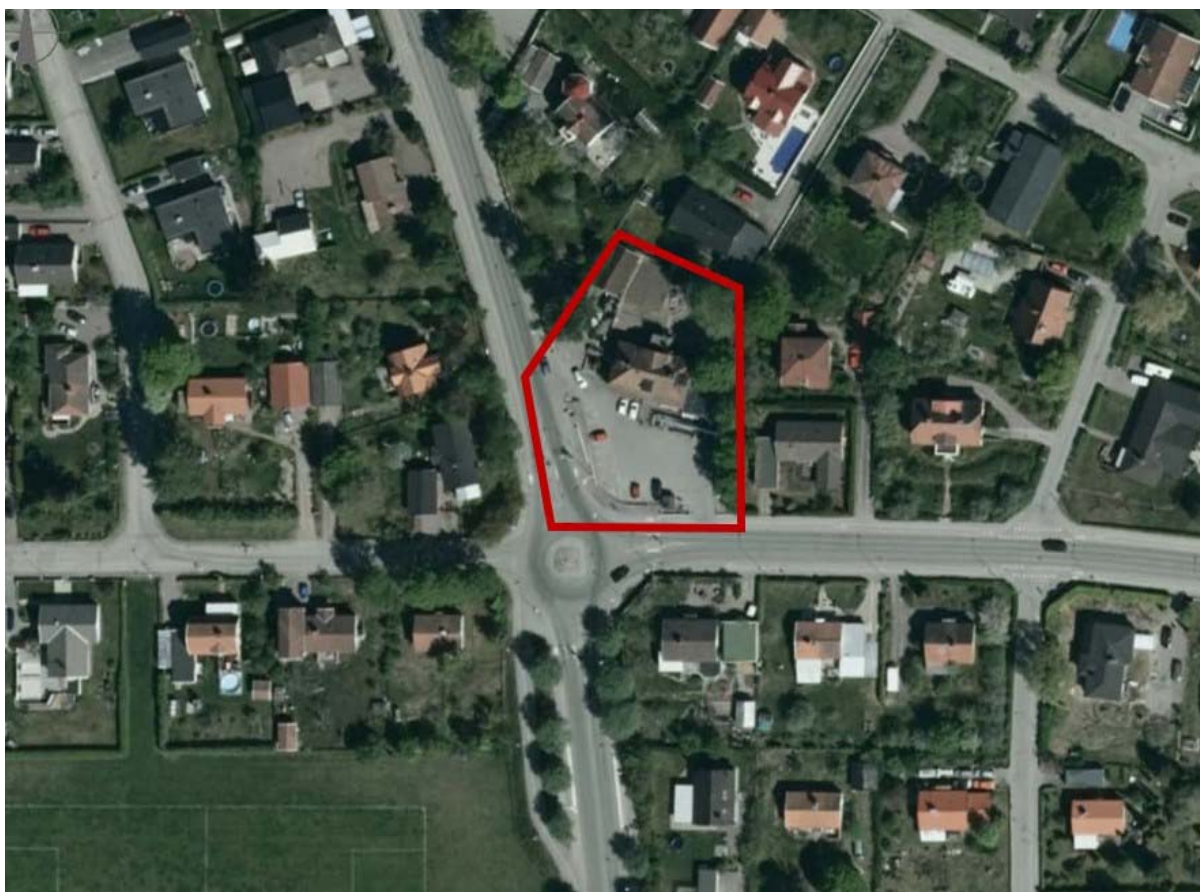
Diarienummer
PBN 2016–003131

Planbeskrivning

Detaljplan för Gamla Uppsala 42:14

Standardförfarande

Laga kraft 2019-06-13



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Samrådshandlingar	3
Övriga handlingar	3
Läsanvisningar	3
Medverkande	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
MILJÖBALKEN	5
Miljöbalken 3, 4 och 5 kapitel	5
Miljöbalken 7 kapitel	5
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
Översiktsplan	6
Detaljplaner	6
Andra kommunala beslut	6
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	7
Plandata	7
Bebyggelse och gestaltning	8
Tillgänglighet för funktionsnedsatta	11
Trafik och tillgänglighet	11
Hälsa och säkerhet	12
Mark och geoteknik	12
Teknisk försörjning	13
PLANENS GENOMFÖRANDE	14
Organisatoriska åtgärder	14
Tekniska åtgärder	14
Ekonomiska åtgärder	14
Fastighetsrättsliga åtgärder	15
Konsekvenser för fastigheter inom planområdet	15
PLANENS KONSEKVENSER	16
Nollalternativ	16
Andra alternativ	16
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN	16
Översiktsplan	16
Miljöbalken	16

HANDLING

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2017-01-09.

Samrådshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning inklusive behovsbedömning

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Fastighetsförteckning

Läsanvisningar

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

Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och fastighetsägaren.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra restaurangverksamhet inom fastigheten. Fastigheten är sedan tidigare bebyggd med ett bostadshus med verksamhetslokaler i bottenvåningen. Det har sedan 2010 funnits restaurangverksamhet inom fastigheten, med stöd av tidsbegränsat lov. Det tidsbegränsade bygglovets giltighet gick ut 2014-12-31, och på grund av rådande planbestämmelser kan permanent bygglov inte ges för restaurangverksamheten. Syftet med detaljplanen är därför att bekräfta den nuvarande användningen så att permanent bygglov kan ges för restaurangen.

Den tidigare detaljplanen, *Detaljplan för delen av Gamla Uppsala*, anger att marken får bebyggas med bensinstation och bostäder. Detaljplanen innebär att markanvändningen ändras till centrumverksamhet och bostäder. I övrigt kommer den nya detaljplanen inte att medföra någon ny bebyggelse, endast en mindre ökning av byggrätten. Detaljplanen anger samma nockhöjd och byggnadshöjd som den befintliga huvudbyggnaden har. Det ursprungliga husets takutformning och fasadens gestaltning får ett skydd genom en k-bestämmelse och får inte förvanskas.

En fastighetsreglering görs av tomtgränserna mellan kommunal och privat mark mot Vattholmavägen och cirkulationsplatsen.

MILJÖBALKEN

Miljöbalken 3, 4 och 5 kapitel

Planen berör riksintresse för totalförsvaret enligt miljöbalkens 3 kapitel. Miljöbalkens 4 kapitel berörs inte. Ett genomförande av detaljplanen berör miljö kvalitetsnormerna för vatten enligt miljöbalkens 5 kapitel.

Miljöbalken 7 kapitel

Planområdet ligger inom vattenskyddsområde för Uppsala- och Vattholmaåsarna, yttre skyddszon, och berör miljöbalkens 7 kapitel. Länsstyrelsens skyddsföreskrifter måste beaktas vid markarbeten.

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

Enligt plan- och bygglagen 4:34 ska bestämmelserna i miljöbalken 6:12 och 6:13 tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan.

Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan

Den tidigare detaljplanen medger bostäder och bensinstation, och detta har funnits på platsen fram till och med 2007, då bensinstationen byggdes om till restaurang. Innan ombyggnationen sanerades marken till riktvärdena för mindre känslig markanvändning.

Planområdet utsatt i viss utsträckning för trafikbuller från trafiken på Vattholmavägen. Enligt Uppsala kommuns bullerkartläggning från 2011 ligger den ekvivalenta bullernivån vid fasad mot Vattholmavägen som högst på 65 dBA. I övrigt ligger största delen på 50–55 dBA.

Detaljplanen berör riksintressen för totalförsvaret enligt miljöbalkens 3 kapitel. Detaljplanen strider inte mot några nationella, regionala eller lokala mål och bedöms inte medföra en betydande påverkan på människors hälsa och säkerhet. Detaljplanen bedöms inte heller leda till någon övrig samlad påverkan (samlade eller kumulativa effekter). Vidare bedöms detaljplanen vara förenlig med översiktsplanen.

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt från ovanstående gör kommunen bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11, och att en miljöbedömning enligt MB 6:11–6:18 inte krävs.

Plan- och byggnadsnämnden tar ställning till om detaljplanen kan antas leda till betydande miljöpåverkan i samband med beslut om antagande.

Länsstyrelsen bedömer, med beaktande av kriterierna i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (MKB), att detaljplanen inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Detaljplanen är förenlig med kommunens översiktsplan antagen 2016. Planområdet ligger i Gamla Uppsala och är enligt översiktsplanen beläget inom den övrigastadsbygden.

Inriktningen för den övriga stadsbygdens utveckling är att den ska fortsätta att utvecklas med en ökad täthet i bebyggelse, med tyngdpunkt på fler bostäder. Vid planering av stadsutveckling i dessa områden ska möjligheten till kompletteringar av befintliga stadsmiljöer beaktas. Den befintliga bebyggelsen och platsens identitet ska också beaktas. En intensifiering av markanvändningen i dessa områden ska även skapa förutsättningar för en variation och mångfald av bostadstyper och bebyggelsemiljöer.

Detaljplaner

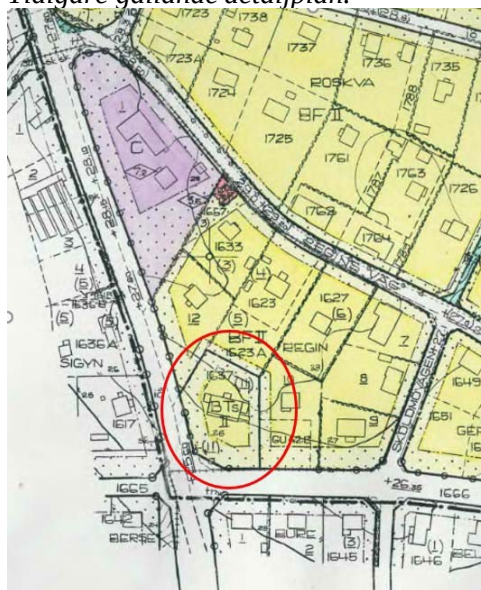
För planområdet gällde tidigare *Stadsplan för Norra delen av Gamla Uppsala 0380-387*, fastställd 1972, se bild och tomtindelingsplan för kvarteret Regin 0380-7/GU42, beslutad 1966. I tomtindelingsplanen finns 12 fastigheter. Enligt detaljplanen får marken användas för bostadsändamål och bensinstation. Byggnaden får uppföras i högst två våningar, och prickmark runt fastighetsgränserna begränsar byggrätten. Detaljplanen reglerar även utfartsförbud längs Vattholmavägen och mot korsningen. In och utfart tillåts i planområdets sydöstra del, mot Iduns väg. Det finns även en nyttjanderätt för bensinstation på fastigheten, med aktnummer 67/346.

Andra kommunala beslut

Tidsbegränsat bygglov

Fastighetsägaren fick 2009-11-13 tillfälligt bygglov i fem år för att ändra användningen från bensinstation till restaurang. Fastighetsägaren inkom 2015-07-02 med en ny ansökan om bygglov för den verksamhet som har bedrivits med tillfälligt bygglov. Nytt permanent bygglov kunde inte beviljas enligt gällande plan.

Tidigare gällande detaljplan.



Tomtindelningen Regin 0380-7/GU42

OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Läge och omfattning samt markägförhållande

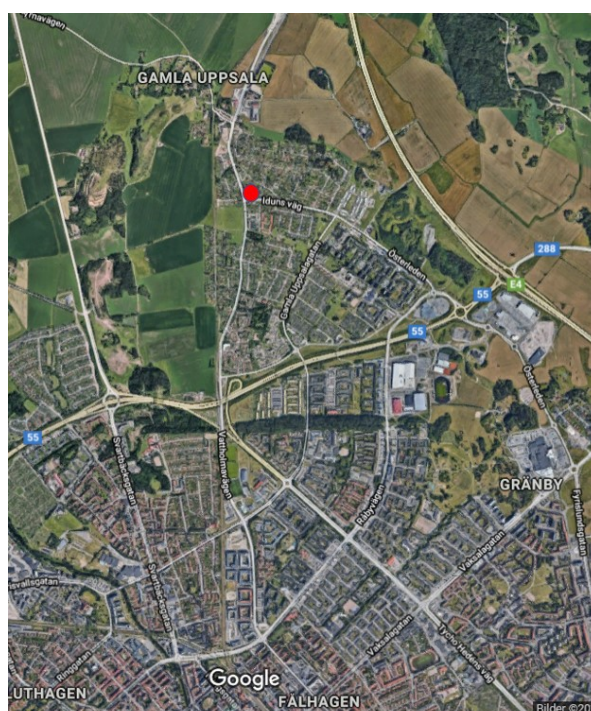
Planområdet omfattar i huvudsak fastigheten Gamla Uppsala 42:14. I en mindre del ingår Gamla Uppsala 21:19 och 42:11 som är ägda av Uppsala kommun. Fastigheterna är belägna i korsningen Vattholmavägen och Iduns väg i Gamla Uppsala.

Den stora bostadsfastigheten är privatägd och är cirka 2 060 kvadratmeter stor. Den kommunägda marken i gatuläget är cirka 250 kvm.



Kartbild över det aktuella planområdet, markerat med röd linje i bilden.

Platsen i staden är markerad med en röd prick i kartan till höger.



Tidplan

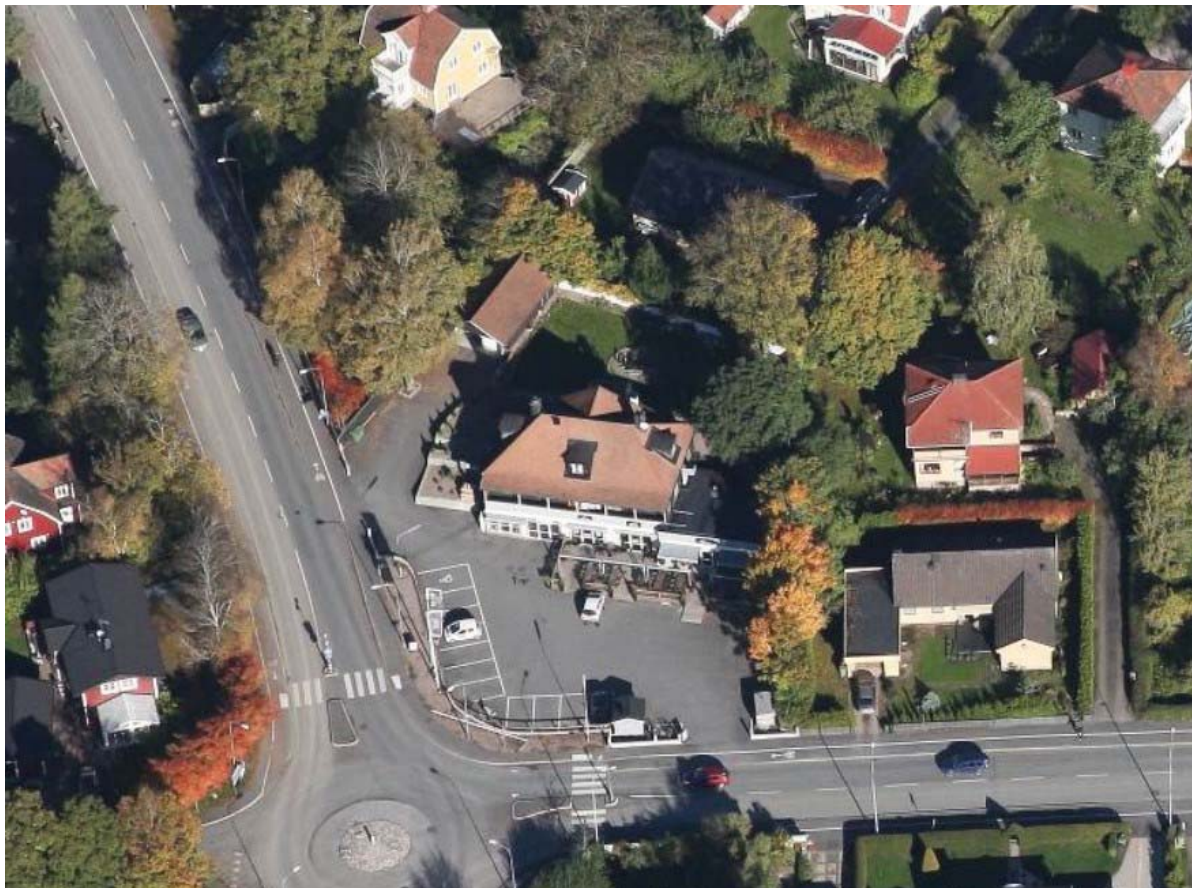
Den preliminära tidsplanen är att detaljplanen antas av plan- och byggnadsnämnden under våren 2019. Först efter att detaljplanen har vunnit laga kraft kan permanent bygglov ges för befintlig restaurangverksamhet.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft. Motivet för den korta genomförandetiden är att syftet med detaljplanen i stort sett redan är genomfört. Detaljplanen syftar till att möjliggöra permanent bygglov för restaurangen som inreddes 2010.

Allmän områdesbeskrivning

Planområdet ligger i korsningen Vattholmavägen och Iduns väg. Gamla Uppsala domineras av småhus på stora tomter. Stråket längs Vattholmavägen innehåller många besöksmål och service av olika slag.



Flygfoto över den aktuella fastigheten.

Bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Den befintliga byggnaden inom planområdet är uppförd 1930 åt AB Uppsala Läns Bussbolag, men användes från början bara som bostad. Byggnadens bottenvåning har senare använts till olika verksamheter under olika tider, medan övervåningen hela tiden har använts för bostadsändamål. Byggnaden byggdes om till verkstad och bensinstation i bottenvåningen 1962 med bostad på övervåningen. Huvudbyggnaden har en tillbyggnad på baksidan. Ett garage har uppförts intill fastighetsgränsen i det nordvästra hörnet. Bakom byggnaden finns en privat sida med trädgård.

2007 såldes fastigheten, och 2009 gavs tillfälligt bygglov till restaurangverksamhet. Läget i korsningen har många passerande, och fastigheten som tidigare var en bensinstation bedöms lämplig för en restaurang och foodcourt med hemkörnings-service. Den nuvarande verksamheten har en veranda utanför restaurangen. Framför restaurangen finns parkeringsplatser och köryta för leveranser och utkörningar.



Den nuvarande restaurangverksamheten.

Förändringar

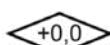
Användning och omfattning

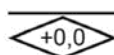
Detaljplanen medför att den befintliga byggnaden blir planenlig och att bygglov för restaurangverksamheten kan beviljas. Detaljplanen anger att byggnaden får användas för bostadsändamål och för centrumverksamhet. Byggnadens bottenvåning har tidigare använts till olika verksamheter och detta fortsätter att vara bottenvåningens användning, där tillåts endast centrumverksamhet. I användningen centrumverksamhet ingår bland annat kontor, butik, restaurang, hotell och service.

Detaljplanen medför inga väsentliga förändringar avseende volymen på den befintliga byggnaden. En mindre tillbyggnad tillåts. Bestämmelser om högsta byggnads- och nockhöjd införs för att bekräfta befintliga höjder. En ny begränsad nockhöjd sätts på den utökade byggrätten och de befintliga tillbyggnaderna. Byggnadshöjden på huvudbyggnaden regleras till högst +33,5 över angivet nollplan, och nockhöjden regleras till +36,5 meter över angivet nollplan, vilket överensstämmer med byggnadens befintliga höjder.

CB Centrum, bostad

e₂ Byggnadens bottenvåning ska användas för centrumverksamhet

 Högsta byggnadshöjd över angivet nollplan i meter

 Högsta nockhöjd över angivet nollplan i meter

Exploateringsgraden inom fastigheten regleras till högst 20 % av fastighetsarean. Denna bestämmelse ger ett mindre utrymme för tillbyggnader.

e₁ Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea



Fotot taget av den befintliga byggnaden på 1940-talet

Utformning och varsamhet

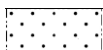
Den befintliga byggnaden får varsamhetsbestämmelser (k). Syftet är att säkerställa byggnadens långsiktiga kulturhistoriska värde. Byggnaden som är i två våningar har valmat tak och är uppförd i nationalromantisk stil med liggande svartbrunt timmer och gröna fönsterbågar. Byggnaden är en karaktärsbyggnad som troligen har inspirerats av den nationalromantiska stilen från Odinsborg intill Uppsala högar i färgsättning och material, detta utgör en del av byggnadens karaktärsdrag som bör värnas.

Detaljplanen anger därför att den övre våningens karaktär ska bevaras. Den nedre delen med centrumverksamhet har senare byggts i en modernare stil, men vid eventuella fasadförändringar i framtiden bör den ursprungliga karaktären vara vägledande.

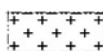
k₁ *Vid ändring ska ursprunglig utformning vara vägledande. Ändringar ska ske med hänsyn till byggnadens arkitektoniska och kulturhistoriska värde.*

Placering

Detaljplanen medför ingen förändring avseende byggnadens placering. Detta regleras i detaljplanen med bestämmelsen att marken inte får förseras med byggnad, längs de olika fastighetsgränserna. Denna bestämmelse behåller samma utbredning som den har i den gamla detaljplanen. Undantaget är att den byts mot begränsningen att marken endast får förseras med komplementbyggnad, runt befintligt garage på baksidan. En justering sker även kring ett hörn av den befintliga restaurangbyggnaden som är placerad i mark som inte får bebyggas i den gamla planen.



Marken får inte förseras med byggnad



Marken får endast förseras med komplementbyggnad

Tillgänglighet för funktionsnedsatta

Byggnaden inom planområdet är tillgänglig via körytan vid parkeringsplatserna. Angöring med bil kan ske inom 25 meter från byggnadens samtliga entréer. Tomten är kuperad, och entré till bostaden ligger på byggnadens baksida. Huset är byggt i suterräng. Entréer kan kompletteras med ramper.

Fortsatt lovprövning

Enligt lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk med mera (förordningen 1994:1215) ska nya byggnader som innehåller bostäder, arbetslokaler, eller lokaler för vilka allmänheten har tillträde, vara utformade så att de är tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Detta beaktas vid bygglovsprövningen och vid byggsamråd. Detaljplanen varken förhindrar eller försvårar en sådan utformning.

Trafik och tillgänglighet

Biltrafik och angöring

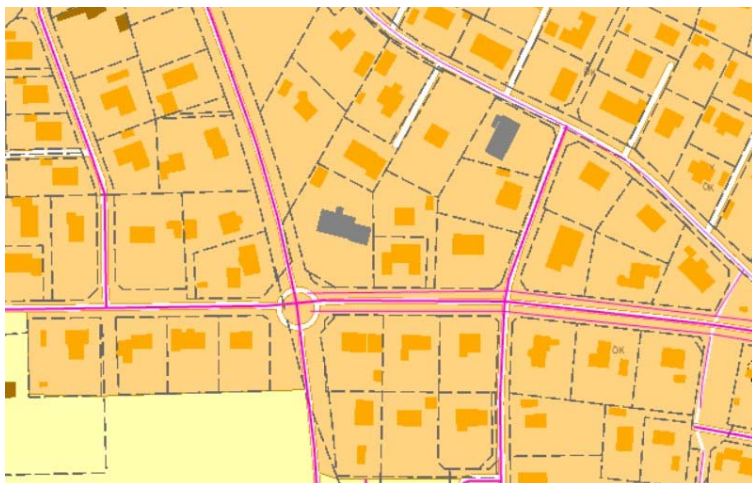
Fastigheten ligger vid en korsning, och den tidigare detaljplanen angav utfartsförbud på Vattholmavägen. Men in- och utfart har skett både från Vattholmavägen och Iduns väg under åren med bensinstationsverksamheten och sedan restaurangverksamheten kom till. Detta har fungerat bra och därför tas utfartsförbudet på Vattholmavägen bort.

Parkering

Elva markerade parkeringsplatser finns framför restaurangen, och två mot garaget på baksidan och den privata sidan av huset. Uppsala kommuns parkeringstal anger att det ska finnas en P-plats för bostaden.

Gång- och cykelväg, cykelparkering

Längs Vattholmavägen löper gång- och cykelbanor i båda riktningarna. Cykelbanan slutar vid fastighetsutfarten mot Vattholmavägen och återkommer sedan på andra sidan av cirkulationsplatsen.



De rosa linjerna anger snabbcykelinjer i kommunens cykelkarta

Cykelvägen är tänkt att vara utformad som snabbcykelled mellan Gamla Uppsala och centrala Uppsala. Men de befintliga fastighetsgränserna försvårar detta eftersom den nuvarande fastighetsgränsen vid Vattholmavägen ligger i det planerade läget för cykelvägen.

Detaljplanen medför att en del av fastigheten planläggs som gata så att kommunen kan bygga sin snabbcykelled utan avbrott. En fastighetsreglering mellan fastighetsägaren och kommunen möjliggör detta.

Kollektivtrafik

Vattholmavägen är framförallt en viktig gata för regionbussarna längs väg 290. Det finns även stadsbussar som trafikerar sträckan mellan Gamla Uppsala och centrala Uppsala, och de går via Vattholmavägen och Iduns väg. Närmaste busshållplats från planområdet, som trafikeras både av stadsbussar och regionsbussar, finns cirka 250 meter bort på Vattholmavägen, och en hållplats endast för stadsbussar finns cirka 200 meter bort på Iduns väg.

Planen medför ingen ökad belastning av kollektivtrafiken och påverkar inte heller framkomligheten för busstrafiken längs Vattholmavägen eller Iduns väg.

Hälsa och säkerhet

Markföroreningar

Marken sanerades efter bensinstationen 2007 ner till nivån mindre känslig markanvändning. För att det ska vara lämpligt med bostäder krävs normalt sett sanering ner till känsligmarkanvändning. Eftersom det rör sig om befintliga bostäder bedöms ingen ytterligare sanering krävas.

Luft

Området har inte höga halter av partiklar och kvävedioxid enligt mätningar från år 2013. Det finns ett ärende hos miljöförvaltningen gällande störande lukt från restaurangen till grannarna. Verksamheten har byggt om sin ventilation och uppnått en förbättring.

Mark och geoteknik

Planområdet ligger inom vattenskyddsområde för Uppsala- och Vattholmaåsarna, yttre skyddszon, och berör miljöbalkens 7 kapitel. Länsstyrelsens skyddsföreskrifter måste beaktas vid markarbeten. Markarbeten får inte ske djupare än 1 meter över högsta grundvattenyta.

Detaljplanen medför att marken får användas för centrumverksamhet och bostäder, detaljplanen medför däremot endast en marginell ökning av byggrätten inom fastigheten.

Buller

Planområdet utsätts i viss utsträckning för trafikbuller från trafiken på Vattholmavägen. Enligt Uppsala kommuns bullerkartläggning från 2017 ligger den ekvivalenta bullernivån vid fasad mot Vattholmavägen som högst på 60–65 dBA, i övrigt ligger största delen på 50–55 dBA. På byggnadens baksida ligger de ekvivalenta trafikbullernivåerna på ner mot 40–45 dBA.

Fastighetens sydvästra hörn har höga trafikbullernivåer eftersom den ligger i en korsning med ett stort antal busslinjer och en hel del genomfartstrafik. Bostaden på övervåningen har dock en ljuddämpad sida mot norr.

Enligt ändringarna av förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader tillåts en bullernivå på 60 dBA för bostäder större än 35 kvm. Med utgångspunkt i hur bullersituationen ser ut i planområdet kan bostäder därmed möjliggöras.

Kartbild som visar trafikbullernivåerna 2017 inom det aktuella planområdet, markerat med svart streckad linje.



Teknisk försörjning

Förutsättningar och förändringar

Den tekniska försörjningen är väl utbyggd i området. Den befintliga byggnaden är ansluten till såväl dagvatten och vatten och avlopp (VA) som till el, värme, tele och bredband. Fastigheten ingår i verksamhetsområdet för den allmänna VA-anläggningen. Krav på fettavskiljare för restaurangverksamheten kan komma att ställas vid kommande bygglov och tekniskt samråd.

VA, dagvatten och recipient

Planområdet är anslutet till det allmänna VA-nätet och dagvattennätet. Området ligger inom Uppsala kommuns verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Planområdet avvattnas via ledningar till Fyrisån, som omfattas av miljökvalitetsnormer för vatten. Ån bedöms ha måttlig ekologisk status och god kemisk status 2009. Kvalitetskravet är att klara god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus till år 2021. Då Fyrisåns avrinningsområde täcker nästan en tredjedel av Uppsala läns yta och är recipient till större delen av Uppsala stad, bör stor vikt läggas vid att långsiktigt åtgärda och undvika nya föroreningskällor. För att undvika att skadliga ämnen transporteras via dagvatten är det därför viktigt att använda rätt material vid byggnation och använda rätt teknik vid verksamhetsutövning.

Planområdet är redan bebyggt med ett bostadshus i två våningar med en verksamhet i bottenvåningen. Utöver det består planområdet av grönytor i form av en trädgård med buskar, träd och mindre planteringar, och en asfalterad plan framför verksamheten med parkeringsplatser. Detaljplanen medför ingen ytterligare exploatering inom fastigheten, och planen medför inte heller att ytterligare mark hårdgörs.

Avfall

Avfallshantering för den befintliga bostaden och den befintliga verksamheten inom planområdet sköts av Uppsala Vatten och Avfall AB. Hämtställe för avfall finns på fastigheten intill huvudbyggnaden. Renhållningsfordon kan angöra planområdet via parkeringsytan och dragvägen är under 10 meter. Detaljplanen medför ingen förändring avseende avfallshantering. Vid kommande bygglov och tekniskt samråd kan krav uppkomma på för verksamheten lämplig sopsortering, enligt Uppsala Vatten och Avfalls riktlinjer.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Ansvarsfördelning

Fastighetsägarna har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för ett genomförande av detaljplanen inom kvartersmarken. Kommunen har det samlade ansvaret för genomförande av allmän plats.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Fastighetsägarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

Ledningar

En ledningskoll gjordes i mars 2018. Följande ledningsägare har ledningar inom planområdet:

- Skanova Geomatikk
- Uppsala kommun belysning
- Uppsala Vatten och Avfall AB
- Vattenfall AB Heat Nordic
- Vattenfall Eldistribution

Det kan finnas ytterligare, av plan- och byggnadsnämnden okända, ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger byggherren att undersöka om ytterligare ledningar finns. Byggherren ska kontakta de berörda ledningsägarna i god tid. Utsättning av befintliga kablar ska begäras innan arbetena sätts igång.

Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden. Eventuell flytt av elledningar ska göras i samråd med ledningsägare men ska bekostas av fastighetsägaren eller regleras via markavtal med Uppsala kommun. Vid eventuella schaktningsarbeten ska kabelutsättning begäras.

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Planen medför vissa ekonomiska konsekvenser för kommunen eftersom en liten del av detaljplanen blir allmän plats och ska ägas och förvaltas av kommunen. Ett avtal mellan fastighetsägaren och kommunen kommer att tecknas kring detta. Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar. Planavtal har tecknats med fastighetsägaren.

Ledningar

Eventuell flytt av ledningar inom planområdet görs i samråd med ledningsägare och bekostas av fastighetsägaren.

Fastighetsrättsliga åtgärder

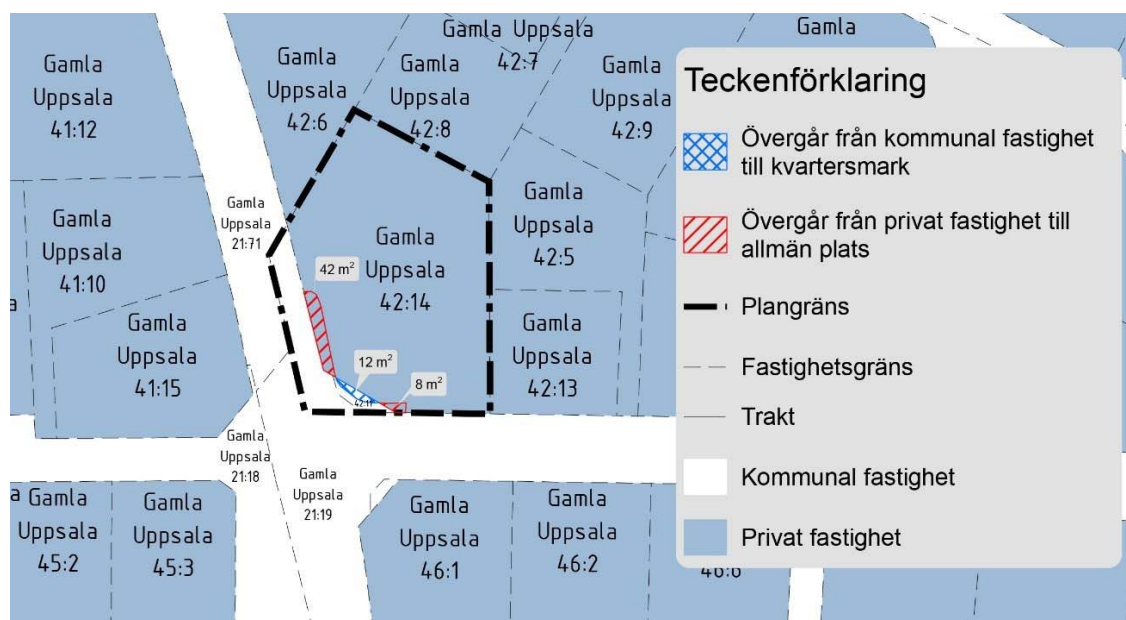
Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande. För fastigheten gäller *Tomtindelning för kvarteret Regin*, beslutad 1966. Det finns även en nyttjanderätt för bensinstation som är skriven till förmån för Svenska Gulf Oil Company AB, idag OKQ8, nyttjanderätten används inte längre.

Förändringar

Tomtindelningen upphör att gälla inom fastigheten per automatik när detaljplanen vinner laga kraft. En mindre del av fastighetens mur och staket är placerad på kommunal mark. Detta rättas till i samband med att en fastighetsreglering görs för att en annan fastighetsdel ska kunna planläggas som gata, med målsättning att kommunen ska kunna bygga ut snabbcykelbanan. Nyttjanderätten kommer att sägas upp och tas bort ur fastighetsregistret.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Den fastighetsrättsliga åtgärden sker enligt bilden.



PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

Ett nollalternativ innebär att den underliggande stadsplanen *för Norra delen av Gamla Uppsala 0380-387*, fastställd 1972 fortsätter att gälla. Det innebär i sin tur att permanent bygglov för restaurangen, som funnits i byggnaden sedan år 2009/2010, inte kan ges och att restaurangen måste avvecklas.

Andra alternativ

Genomförandet av detaljplanen medför inga förändringar avseende volymen på det befintliga huset. De nya planbestämmelserna innebär endast att rådande förhållanden bekräftas, så att bygglov kan ges för restaurangen som inreddes vid ombyggnationen år 2009/2010. Detaljplanen medför ingen betydande miljöpåverkan avseende stadsbilden, kultur- eller naturmiljön. Genomförandet av detaljplanen förväntas inte heller leda till någon betydande ökad miljöbelastning.

Dagvatten

Planområdet ingår i verksamhetsområdet för den allmänna VA-anläggningen och är anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Planområdet är redan bebyggt med en byggnad i två våningar i suterräng med en verksamhet i bottenvåningen och bostäder på ovanvåningen. Utöver det består planområdet av grönytor i form av en trädgård med buskar, träd och mindre planteringar och en asfalterad plan framför verksamheten med parkeringsplatser. Ett genomförande av detaljplanen medför ingen ytterligare exploatering inom fastigheten och planen medför inte heller att ytterligare mark hårdgörs. Ett genomförande av detaljplanen kommer därför inte att bidra till en ökad risk att recipienten Fyrisån inte uppnår eller uppfyller miljö kvalitetskraven för Mälaren eftersom detaljplanen enbart bekräftar befintliga förhållanden.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplan

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

Miljöbalken

Detaljplanen bedöms vara i överensstämmelse med miljöbalken 3 kap 1 § avseende markanvändningens lämplighet med hänsyn till beskaffenhet och läge, föreliggande behov och en från allmän synpunkt god hushållning.

Detaljplanen berör men påverkar inte negativt riksintressen inom området. Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 4.

Detaljplanen berör men påverkar inte negativt miljö kvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5. Detaljplanen medför endast mindre ändringar avseende volymen på det befintliga huset, fasaden på byggnaden kommer att inte förändras som en konsekvens av detaljplanen. Detaljplanen medger endast att rådande förhållanden bekräftats, så att permanent bygglov för restaurangen kan ges.

Planområdet ligger inom vattenskyddsområde, yttre skyddszonen, enligt miljöbalken kapitel 7. Under förutsättning att skyddsföreskrifter följs eller att dispens ges är detaljplanen förenlig med miljöbalken.

Detaljplanen berör inte miljöbalkens 8 kap.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i 2019-05-16

Torsten Livion
detaljplanechef

Ingela Sydstrand Sandgren
Planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- Samråd, granskning 2018-10-25

Antagen av plan- och byggnadsnämnden 2019-05-16

Laga kraft 2019-06-13