

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:
PBN 2019-000434

Handläggare:
Fanny Sundqvist 018-727 38 67

Planbeskrivning Detaljplan för kvarteret Ängschampinjonen och Skogschampinjonen

Standardförfarande



LAGA KRAFT 2021-10-02

Innehåll

Inledning	3
Sammanfattning av planförslaget.....	3
Revideringar efter granskning.....	3
Läsanvisningar	3
Handlingar	4
Antagandehandlingar	4
Tidigare ställningstagande	5
Översiktsplan	5
Detaljplaner	5
Planens innehåll.....	6
Planens syfte	6
Planens huvuddrag.....	6
Planområdet	7
Stadsbild och kulturmiljö	8
Bebyggelse och gestaltning.....	8
Park och natur	10
Trafik och tillgänglighet	10
Mark och geoteknik	11
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten.....	11
Hälsa och säkerhet	12
Teknisk försörjning.....	12
Planbestämmelser.....	13
Användning av mark och vatten	13
Planens genomförande.....	16
Organisatoriska åtgärder	16
Ekonomiska åtgärder	17
Tekniska åtgärder	17
Planens konsekvenser.....	18
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel.....	18
Undersökning av betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kap. 6§	18
Miljöaspekter.....	18
Sociala aspekter.....	18
Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken.....	19
Översiktsplanen	19
Miljöbalken	19
Medverkande.....	20

Inledning

Sammanfattning av planförslaget

Den ursprungliga stadsplanen från 1961 följdes inte när området bebyggdes, och de befintliga byggnaderna är i nuläget planstridiga eftersom de till stor del är placerade på mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas. De nya planbestämmelserna ska dels verka för att bevara den sammanhållna 1960-talsarkitekturen i de båda kvarteren, dels möjliggöra viss tillbyggnad. Planbestämmelserna reglerar utformning och placering av tillbyggnader, och anger vilka hänsyn som måste tas till arkitektur- och byggnadshistoriska värden vid tillbyggnad och ändringar av befintliga byggnader samt vid nybyggnation.

Revideringar efter granskning

- Planhandlingen förtydligas med att planbestämmelsen e_1 preciseras till att även gälla inom egenskapsområdet och inte enbart per fastighet.
- Planhandlingarna kompletteras med information om de försiktighetsåtgärder som bör vidtas inom en zon med måttlig känslighet ur grundvattensynpunkt.

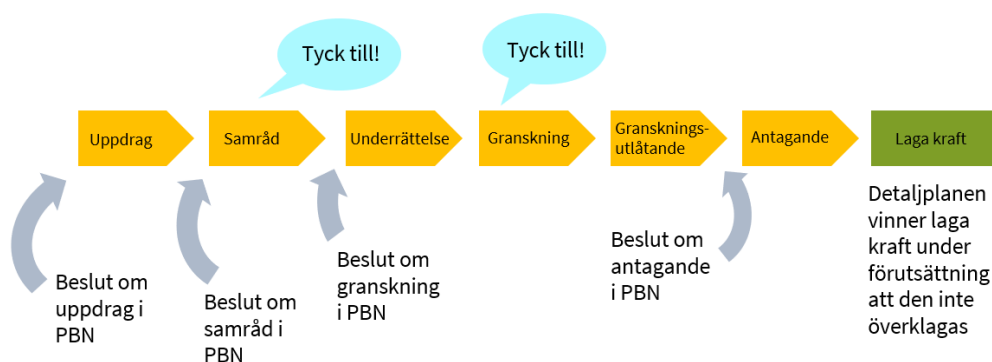
Läsanvisningar

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.

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

Detaljplanen handläggs med Välj förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2019-05-16. Vid samma tillfälle fattades beslut om samråd och granskning.

Standardförfarande:



Handlingar

Antagandehandlingar

Den läser
du nu!

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning inklusive undersökning
- Utlåtande, webbversion
- Utlåtande, fullständig version*

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Fastighetsförteckning*
- Undersökning, ingår i planbeskrivningen
- Kulturutredning gjord av Upplandsmuséet, 2020-01-17

Samrådshandlingarna / Granskningshandlingarna finns tillgängliga i kommuninformationen på Stationsgatan 12 samt på stadsbiblioteket. Samtliga handlingar finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

Tidigare ställningstagande

Översiktsplan

Planområdet ligger inom vad Översiktsplan 2016 anger som "Stadsbygd". Det innebär bland annat en blandstad med tyngdpunkt på bostadsutveckling med ökad koncentration av bebyggelse, främst inom nära cykelavstånd till Resecentrum.

Detaljplaner

För området gällde tidigare Stadsplan för Norby-Valsätra fastställd 1961-05-05, aktnummer 0380-208. Området är enligt stadsplanen avsett för bostadsändamål med sammanbyggda hus i högst två våningar. Stadsplanen följdes inte när man bebyggde området, och samtliga hus uppfördes till stor del på mark som enligt stadsplanen inte får bebyggas, så kallad punktprickad mark. Det varierar hur stor andel av byggnaderna som är placerade på prickad mark, men det faktum att de står på sådan mark innebär att alla huvudbyggnader omfattas av planstridigt utgångsläge, och det är därför inte juridiskt möjligt att bevilja bygglov för vare sig nybyggnader eller tillbyggnader. 39 § byggnadsstadgan gäller som avståndsbestämmelse för detaljplanen, vilket innebär att byggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns, alternativt sammanbyggas i fastighetsgräns mot granne, där marken inte är punktprickad.



Bild 1 Utdrag ur gällande detaljplan, Stadsplan för Norby-Valsätra.

Tomtindelning

Berörda fastigheter omfattades tidigare av tomtindelning för kvarteret Ängschampinjonen i Uppsala, aktbeteckning 0380-3/NO61, samt tomtindelning för kvarteret Skogschampinjonen i Uppsala, aktbeteckning 0380-1/NO62.

Tomtindelningarna fastställdes den 25 mars 1963. Båda tomtindelningarna upphör att gälla inom planområdet när denna plan vinner laga kraft.

Tidigare bygglovsansökan samt planbesked

Planärendet har sin bakgrund i att fastighetsägarna till fastigheten Norby 61:3 tidigare fått avslag på en bygglovsansökan om en mindre tillbyggnad, då fastigheten har ett planstridigt utgångsläge. De önskar därför att i en planläggning få prövat att ersätta befintlig stadsplan för området med en ny detaljplan som överensstämmer med den befintliga bebyggelsen.

Plan- och byggnadsnämnden beslutade den 16 maj 2019 att utreda möjligheten att i samma detaljplanprocess planlägga samtliga fastigheter inom kvarteren Ängschampinjonen och Skogschampinjonen, då de har samma förutsättningar, samt att undersöka möjligheten att genom detaljplanen säkerställa den enhetliga gestaltningen inom de båda kvarteren.

Planens innehåll

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att ersätta stadsplanen för området med en ny detaljplan som överensstämmer med den befintliga bebyggelsen, samt möjliggöra viss tillbyggnad av bostadshusen i de båda kvarteren. Syftet är också att genom planbestämmelser värna det kulturhistoriska värdet och säkerställa den enhetliga gestaltningen inom de båda kvarteren.

Planens huvuddrag

Detaljplanen gör den befintliga bebyggelsen planenlig genom en anpassad byggrätt, och ger även flertalet fastigheter inom planområdet något utökad byggrätt.

Kvarteren Ängschampinjonen och Skogschampinjonen har betydande kulturhistoriska värden. För att värna dessa utgår bestämmelserna från den ursprungliga utformningen, men möjliggör även om- och tillbyggnader. Byggrättens utbredning på tomten omfattar de befintliga byggnaderna, och möjliggör viss utbyggnad mot husens baksida. Tillsammans med bestämmelser om högsta nockhöjd och takvinkel samt varsamhetsbestämmelser, säkerställer dessa bestämmelser kvarterens och byggnadernas arkitektoniska värden. Detaljplanens bestämmelser tillåter även uppförande av solceller och solpaneler på taken, under förutsättning att de följer takets form.

Bebyggelsen inom planområdet har en karaktär som är typisk för 1960-talet, och som helhet är större delen av karaktären från tidigt 1960-tal bevarad, framför allt mot gatusidan. Gaturummet, vars väggar utgörs av de enhetligt utformade och placerade byggnaderna, har stor betydelse för bevarandet av karaktären. Av denna anledning får förgårdsmarken fram till befintliga byggnader inte bebyggas, varken med byggnad, plank eller mur. Karaktärsdragen är framför allt den enhetliga utformningen, de svagt sluttande, släta pulpettaken, fönsterbanden och den liggande panelen i enhetlig tidstypisk färgsättning, vilka skyddas genom bestämmelse om ändrad lovplikt. Det är

också viktigt att bevara atriumgårdarna, samt den pulpettaksförsedda förbindelsen mellan gatan och innergården som gör husen avläsbara som atriumhus från gatan. Typiskt för kvarteren är också en obebyggd baksida med öppen allmännings-karaktär utanför de slutna innergårdarna.

Planområdet

Geografiskt läge och areal



Bild 2 Planområdet omfattar kvarteren Ängs- och Skogschampinjonen i Norby. Fågelvägen är det cirka 3,5 kilometer till Stora torget. Planområdet är cirka 17 400 kvadratmeter stort.



Bild 3 Den nya detaljplanen omfattar två kvarter med sammanlagt 22 atriumhus, uppförda som kedjehus.

Stadsbild och kulturmiljö

Planområdet ligger i östra delen av Norby, i ett villaområde intill Stadsskogen. Grundläggande offentlig och kommersiell service finns på Svamptorget, cirka 550 meter från planområdet. Närmaste förskola är förskolan Småfolket och närmaste grundskola är Malmaskolan, cirka 500 meter bort. Kollektivtrafik finns på Norbyvägen, hållplatsen är belägen cirka 450 meter väster om planområdet.

Den nya detaljplanen omfattar två kvarter med gruppbyggda kedjehus i form av atriumhus, uppförda 1964. Byggnaderna är ritade av arkitekt Gösta Wikfors. Kvarteret har ett kulturhistoriskt värde som en tidstypisk representant för en byggnadstyp, atriumhus, och som ett verk av en framstående och inflytelserik arkitekt. De har också ett byggnadshistoriskt samt ett social- och planhistoriskt värde.

Byggnaderna är uppförda som atriumhus, vilket skapar avskilda uteplatser mot baksidorna. Inom kvarteret Ängschampinjonen möts fastigheterna i mitten av kvarteret. Få privatiserande element, så som häckar, förråd eller uteplatser, har uppförts. Detta bidrar till att gårdsområdet upplevs som gemensamt. I kvarteret Skogschampinjonen ansluter baksidan av tomterna mot Stadsskogen. Samtliga fastigheter ges en byggrätt för uppförande av komplementbyggnad om maximalt 15 kvadratmeter på husens baksidor.

Inga kända fornlämningar finns i området.

Bebyggelse och gestaltning

Inom planområdet finns det 22 tomter med atriumhus i ett plan. Bebyggelsen inom kvarteren är enhetlig och tidstypisk för 1960-talet. Byggnadsvolymerna är låga, i en våning, med flacka pulpettak. Fasaderna mot gatorna och in mot gårdarna är i röd liggande träpanel, och byggnadernas norra fasader är i vitputsat tegel. Byggnadernas kortsidor mot gata och gård har fönsterband med vita karmar och bågar. Mot gatan är fönsterbanden obrutna. Bostadshusen är sammanbyggda med garage eller carportar.

Byggnaderna är enhetligt placerade, både i förhållande till varandra, till gaturummet och mot trädgårdssidan. Avståndet till gatan är sex meter, förutom för de fyra hus som avslutar de två kedjehuslängorna, och som har sina entréer mot väster. Dessa hus är förskjutna fyra meter åt öster.

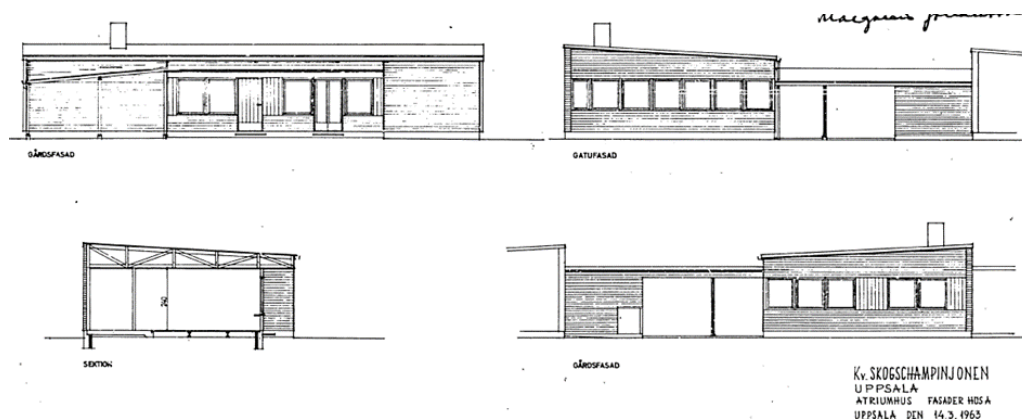


Bild 4 Fasadritningar av byggnaderna i ursprungligt uppförande.



Bild 5 Husen i de båda kvarteren har flacka pulpettak, enhetlig färgsättning och karaktäristiska fönsterband.



Bild 6 Kvarteret Ängschampinjons trädgårdssida, sedd från Malma Bergsväg.



Bild 7 Kvarteret Skogschampinjonen sett från gatusidan. Det sammanhållna 1960-talsuttrycket är väl bevarat, även om en del carportar har byggts om till garage. Mellan garage/carport och bostadsdel syns passagen in till atriumgården.



Bild 8 Kvarteret Ängschampinjonen, sett från sydost.

Park och natur

Kvarteren har god tillgång till natur och grönytor, då de ligger intill naturreservatet Stadsskogen. Ingen allmän park eller naturmark omfattas av planen.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gatunät, gång- och cykeltrafik och kollektivtrafik

Området ligger i ett villaområde med små lokalgator med relativt lite trafik. Stadsbuss finns på Norbyvägen, knappt 500 meter bort.

Förändringar

Parkering och angöring

Befintliga trafikflöden bedöms inte påverkas av detaljplaneändringen, eftersom inga ytterligare bostadshus tillkommer. All parkering av bilar och cyklar sker på tomtmark. Befintliga biluppställningsplatser på respektive fastighet bedöms fortsatt täcka behovet av parkering för boende. I området gäller grundbestämmelser i trafikförordningen för gatuparkering, och väster om kvarteret finns även en kommunal parkering som kan användas av besökare.

Mark och geoteknik

Enligt jordartskartan består marken i större delen av planområdet av glacial lera. I det nordöstra hörnet finns postglacial sand, och i den södra delen av kvarteret Ångschampinjonen finns urberg. Kvarteren är i dag bebyggda med enplanshus utan källare.

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

Planområdet ligger inom vattenskyddsområde, yttre zon. De vattenskyddsföreskrifter som gäller för området ska följas. Dessa innebär bland annat att markarbeten inte får ske djupare än till 1 meter över högsta grundvattenyta och att markarbeten inte får medföra bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån. Det är inte heller tillåtet att till exempel utvinna energi ur mark eller grundvatten utan tillstånd. Dispens från vattenskyddsföreskrifterna kan behöva sökas hos länsstyrelsen.

Riskbedömning för Uppsala- och Vattholmaåsarna

Enligt underlagen till Riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt (Geosigma AB, 2018) ligger planområdet inom ett område med måttlig känslighet, och delar av planområdet har låg känslighet. Riskanalysen är en sammanvägd riskbedömning för hela Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde. Känslighetsklasserna utgår från de geologiska och hydrogeologiska förhållandena i Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde. Med känslighet menas här att en plats är känslig för att föroreningar på markytan, eller en marknära förorening, kan påverka grundvattnet så att det inte kan användas som resurs för dricksvattenförsörjningen. Inga särskilda åtgärder bedöms behöva göras inom planområdet med anledning av detta. Däremot finns en rad försiktighetsåtgärder att vidta. Inom områden med låg känslighet planeras för normal dagvatten-hantering i enlighet med Uppsala Vattens riktlinjer. För områden med måttlig känslighet har nedanstående risker identifierats.

- Förorenat dagvatten, som avrinner från till exempel gator, vägar, lastzoner och parkeringsytor kan riskera att infiltrera till grundvattnet.
Riskhantering: Området har en lermåktighet på >10 meter, och det är fysiskt mycket svårt att infiltrera dagvatten. Därmed är det liten risk att smutsigt dagvatten förorenar grundvattnet. Ingen särskild åtgärd behövs.
- Byggande av källare, inom den utökade byggrätten, kan bidra till att underliggande lerlager blir tunnare, och att markens känslighetsklass förändras.
Riskhantering: Om man vill anlägga källare, och jordmassor därför måste grävas bort, bör geotekniska undersökningar göras i varje enskilt fall. I

undersökningen säkerställer man att de skyddande marklagren är tillräckligt mäktiga efter bortgrävningen. Man gör också en bedömning av om det kommer att krävas en vattenskyddsdispens.

Hälsa och säkerhet

Buller och luft

Det är låga trafikflöden i området, vilket innebär att området varken är utsatt för trafikbuller eller dålig luft.

Dags- och solljus

Området har ett bra mikroklimat, med lä från Stadsskogen och kringliggande bebyggelse. Möjligheten att tillgodose dagsljus och solljusförhållanden bedöms vara goda, eftersom detaljplanen reglerar en högsta nockhöjd som endast medger bebyggelse i en våning.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Planen ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

Dagvattenledningar

Planen ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten. Bebyggelsen är ansluten till befintliga system.

Avfall

Hämtningsfordon för avfall kan, liksom i dag, angöra från lokalgatorna utan backrörelser.

Värme

Fjärrvärme finns i området.

El, tele och bredband

Området är anslutet till stadens nät av el, tele och bredband. Planen innebär ingen förändring av kapacitetsbehovet.

Planbestämmelser

Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
GATA	Gata

Kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
B	Bostäder

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

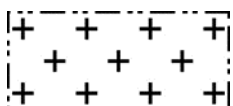
Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
-----------------	-----------------------



Marken får inte förses med byggnad, plank eller mur


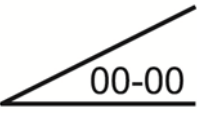
Den byggbara ytan inom bostadsfastigheterna är anpassad efter byggnadernas befintliga placering, samt för att möjliggöra viss tillbyggnad. Syftet är att säkerställa det arkitekturhistoriska värdet genom att förhindra att tillbyggnader görs mot gatusidan, samt att värna den öppna gatumiljön. Syftet är också att säkerställa att uppförandet av komplementbyggnader begränsas i de bakre trädgårdarna, och att placeringen underordnar sig huvudbyggnaderna så att de fortsatt kan hålla en öppen allmänningsskäraktär mot grönytan och Stadsskogen.

Endast komplementbyggnad får placeras



Syftet är att säkerställa att komplementbyggnader placeras inom ett specifikt område på fastigheternas baksidor som bedöms lämpligt med hänsyn till tomternas storlek. Placeringen syftar även till att säkerställa att områdets enhetliga karaktär inte påverkas negativt.

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv**

p₁	<p><i>Huvudbyggnad ska placeras och sammanbyggas i fastighetsgräns mot grannar</i></p> <p>Syftet är att bevara karaktären av kedjehus i form av atriumhus.</p>
p₂	<p><i>Komplementbyggnad ska placeras minst 1,0 meter från egenskapsgräns och minst 1,0 meter från fastighetsgräns</i></p> <p>Syftet är att kunna uppföra dessa närmare fastighetsgräns än 4,5 meter för att bättre nyttja tomtarna.</p>
e₁	<p><i>Största byggnadsarea är angivet värde i m² per fastighet inom egenskaps-området,</i></p> <p>På varje fastighet är det tillåtet att bygga komplementbyggnader upp till 15 kvadratmeter byggnadsarea. Syftet är att begränsa storleken för att behålla den öppna allmänna karaktären i de bakre trädgårdarna.</p>
Omfattning	<p><i>Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.</i></p> <p></p> <p>Detaljplanen reglerar en högsta nockhöjd på 3,9 meter, vilket överensstämmer med byggnadernas befintliga höjder. Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 3,0 meter.</p> <p><i>Takvinkeln får vara mellan angivet värde och angivet värde i grader</i></p> <p></p> <p>Takvinkeln inom området regleras till mellan 3 och 8 grader, för att stämma överens med takens befintliga lutning.</p>
varsamhet	<p><i>Byggnadernas karaktärsdrag av atriumhus ska bibehållas.</i></p>
k₁	<p>Den öppna innergården (atriumgård utan tak) på minst 55 kvadratmeter ska finnas kvar. Den öppna innergården ska bevaras av arkitekturhistoriska skäl. Även passagen mellan gata och atriumgård ska bevaras, då denna gör husen avläsbara som atriumhus från gatan.</p>
k₂	<p><i>Byggnadernas arkitektoniska karaktärsdrag; liggande träpanel, enhetlig, tidstypisk färgsättning, svagt sluttande, släta pulpettak och obrutna fönsterband mot gata ska bibehållas till sin utformning.</i></p>

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv**

Fasadmaterial, byggnadsvolymer, proportioner, fönsterform och fönsterindelning, färgsättning samt detaljeringsnivå ska bibehållas. Kvarterets byggnader har ett arkitekturhistoriskt värde som en tidstypisk representant för byggnadstypen kedjehus i form av atriumhus och som ett verk av en framstående och inflytelserik arkitekt. Carportarna anses inte vara ett viktigt karaktärsdrag och får byggas om till garage.

Kvarterets karaktär som en sammanhållen enhet ska bibehållas.

k₃

Byggnadernas enhetliga utformning visar att området är ritat av samma arkitekt och uppfört i ett sammanhang. Vid nybyggnation ska även denna anpassas till befintlig bebyggelse i såväl placering som utformning. Se även placeringsbestämmelse p₁.

utformning

Endast en- och tvåbostadshus.

f₁

Syftet är att behålla den enhetliga atriumhusbebyggelsen.

Solceller och solpaneler ska följa takets form.

f₂

Syftet är att behålla de enhetliga byggnadsvolymer och det sammanhållna arkitektoniska uttrycket i de båda kvarteren.

Solceller och solpaneler får överskrida högsta nockhöjd med max 15 centimeter.

f₃

Syftet är att möjliggöra solceller på större delen av taken.

Administrativa bestämmelser**Planbestämmelse****Beskrivning och motiv**

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

genomförandetid

Planen fortsätter att gälla efter det att genomförandetiden gått ut. Den gäller till den dag planen ändras eller upphävs.

ändrad lovplikt

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
a₁	<p><i>Bygglov krävs även för byte av fasad- och takmaterial, omfärgning av fasad, ändring av takkulör, bygglovsbefriad tillbyggnad samt bygglovsbefriad komplementhus/komplementbostadshus.</i></p> <p>För att säkerställa att områdets och byggnadernas arkitekturhistoriska och stadsplanemässiga värde bevaras, införs ändrad lovplikt enligt PBL 8 kap 6 §. Utökad lovplikt för:</p> <ul style="list-style-type: none"> - byte av fasadmaterial och takmaterial - omfärgning av fasad och ändring av takkulör - bygglovsbefriad tillbyggnad samt bygglovsbefriad komplementbyggnad och komplementbostadshus t.ex. friggebod och attefallshus.

Planens genomförande

Organisatoriska åtgärder

Tidplan

Det är möjligt att ansöka om bygglov för önskade förändringar efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft. Detaljplanen fortsätter att gälla även efter detaljplanens genomförandetid.

Planavtal

Kommunen och planens initiativtagare (fastighetsägare till Norby 61:3) har tecknat ett planavtal där det framgår att fastighetsägaren betalar för framtagandet av detaljplanen enligt fastställd taxa.

För resterande fastigheter inom planområdet tas planavgift ut i efterhand, i samband med bygglov, enligt fastställd taxa (PBL 12 kap 9 §).

Fastighetsrättsliga åtgärder

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägaren.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar de privatägda bostadsfastigheterna Norby 61:1–61:11 och Norby 62:1–62:11 samt del av Norby 31:69 som är gatumark och ägs av Uppsala kommun.

Servitut och rättigheter

Bostadsfastigheterna belastas av avtalservitut för fjärrvärmeanläggning.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Tomtindelning för kvarteret Skogschampinjonen (Akt 0380-1/NO 62) och för kvarteret Ängschampinjonen (0380-3/NO 61), fastställda 1963-03-25, upphör att gälla inom planområdet när planen vinner laga kraft.

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Byggherren bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

Ledningar

En ledningskoll gjordes i november 2019. Följande ledningsägare har ledningar i eller i närheten av planområdet:

- Telenor Sverige AB
- Stokab AB
- IP-Only Networks AB
- Skanova
- Uppsala Vatten och Avfall AB
- Vattenfall Eldistribution
- Uppsala kommun, Stadsbyggnadsförvaltningen trafiksignaler
- Uppsala kommun, gatubelysning
- Vattenfall AB Heat Nordic
- Borderlight

Det kan finnas ytterligare ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger fastighetsägaren att undersöka vilka ledningar som berörs innan tillbyggnad sker. Eventuell flytt av ledningar inom den egna fastigheten ska göras i samråd med ledningsägare och bekostas av fastighetsägaren.

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.

Planens konsekvenser

Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

När kommunen upprättar eller ändrar en detaljplan ska kommunen bedöma om detaljplanens genomförande kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. För att avgöra detta görs en undersökning (6 kap. 6§ miljöbalken). I undersökningen identifieras de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen 5§ (2017:966).

Undersökning av betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kap. 6§

Detaljplanen avser reglera byggrätten för befintliga småhus som uppfördes på 1960-talet samt införa varsamhetsbestämmelser för att säkerställa en fortsatt enhetlig gestaltning inom de båda kvarteren. Detta bedöms inte innebära några miljöeffekter. Med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen 5§ (2017:966) finns det inte några omständigheter som talar för att detaljplanens genomförande innebär risk för betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap. 11§ behöver därför inte upprättas.

Samråd med länsstyrelsen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och framför i ett samrådsyttrande daterat 2020-08-27 att planens genomförande inte kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan.

Beslut om betydande miljöpåverkan

Plan- och byggnadsnämnden beslutar om betydande miljöpåverkan i samband med planens antagande.

Miljöaspekter

Planens genomförande innebär begränsade konsekvenser för omgivningen, då planen till stor del bekräftar rådande förhållanden.

Den tillkommande byggrätten som medger mindre utbyggnader och komplementbyggnader mot trädgårdssidan bedöms inte innebära någon negativ påverkan på miljöaspekter som naturmiljö, rekreation, mark och vatten, resurshushållning, hälsa och säkerhet. De skydds- och varsamhetsbestämmelser som införs för befintliga byggnader förväntas ge positiva konsekvenser för kulturmiljön och stadsbilden.

Sociala aspekter

Planens genomförande bedöms inte innebära några konsekvenser utifrån sociala aspekter, då planen till stor del bekräftar rådande förhållanden. Den utökade byggrätten kan ge positiva konsekvenser för tillgänglighet och trygghet, då den

möjliggör ombyggnad och därmed möjligheter att bo kvar i sitt hus, även om livsförhållandena skulle förändras.

Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken

Översiktsplanen

Området är i översiktsplanen angivet som stadsbygd, det vill säga en blandstad med tyngdpunkt på bostadsutveckling där förändringar ska komplettera och länka samman. 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 inte riksintressen inom området och bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens 3 och 4 kap.

Detaljplanen medger att det blir möjligt att göra mindre tillbyggnader på fastigheterna. Förändringen innebär endast en marginell ökning av den hårdgjorda delen inom planområdet, och mängden dagvatten påverkas i liten utsträckning av detaljplanen. Miljökvalitetsnormerna för yt- och grundvatten bedöms därmed inte påverkas. Detaljplanen bedöms därför vara förenlig med miljöbalkens 5 kap.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra risk för betydande miljöpåverkan (kap. 6).

Detaljplanen berör miljöbalkens kap. 7 eftersom planområdet ligger inom yttre vattenskyddsområde. Under förutsättning att gällande föreskrifter följs bedöms planens genomförande inte innebära någon negativ påverkan. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kap. 7.

Detaljplanen berör inga särskilda bestämmelser om skydd för djur och växtarter, och planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kap. 8.

Medverkande

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

Kulturhistorisk utredning har gjorts av Per Lundgren, Upplandsmuseet.

Planhandlingarna har utarbetats av bygglovsarkitekt Malin Sundkvist och planarkitekt Fanny Sundqvist. Dessutom har följande tjänstemän inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Anna Hellgren, planarkitekt

Veronica Sjögren, karttekniker

Planhandlingarna har granskats av Anna Hellgren, planarkitekt, och Kajsa Reslegård, planarkitekt.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i augusti 2021

Maija Tammela Arvidsson
planchef

Fanny Sundqvist
planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- Samråd 2019-05-16
- Granskning 2019-05-16

Antagen av plan- och byggnadsnämnden: 2021-08-26

Laga kraft: 2021-10-02