

Handläggare:
Sandra Gustafsson

Datum:
2017-08-22

Diarienummer:
PBN 2016-002967

Miljöbedömning; Steg 1 - Behovsbedömning

Detaljplan för del av Starbo

BEHOVSBEDÖMNING FÖR MILJÖBEDÖMNING

Enligt PBL 5:18 ska bestämmelserna i miljöbalken(MB) 6:11- 6:18 och 6:22 tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan (Eu-direktiv 2001/42 EG). Vid betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning av planen göras under vars process en miljökonsekvensbeskrivning tas fram. För att kommunen ska kunna ta ställning till om en detaljplan medför risk för betydande miljöpåverkan eller inte görs en behovsbedömning utifrån förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4. Kommunens checklista för behovsbedömningar utgår från bilagorna och har utgjort underlag för nedanstående bedömning. Samråd med kommunens plangrupp hölls den 2 maj 2017. Samråd med länsstyrelsen har hållits. Länsstyrelsens yttrande daterat 2017-09-22 bifogas.



Flygfoto över det aktuella planområdet. Planområdet är ungefärligt markerat med röd streckad linje.

PLANEN

Planen omfattar det sedan tidigare detaljplanelagda området i Starbo. Planområdet berör fastigheterna Kvarnbo 2:7, Kvarnbo 2:11, Kvarnbo 2:23, Kvarnbo 2:36, Kvarnbo 2:34 och Kvarnbo 2:40–56. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra sammanbyggande av huvudbyggnaderna och garagen inom området. I övrigt kommer den nya planen inte innebära några förändringar avseende den befintliga bebyggelsens utformning eller placering.

Bakgrund till planärendet

Planärendet har sin bakgrund i ett bygglovsärende från 2013. Fastighetsägarna för *Kvarnbo 2:56* sökte då bygglov för att bygga ut det befintliga garaget inom fastigheten samtidigt som man önskade bygga ihop garaget med huvudbyggnaden.

Plan- och byggnadsnämnden beslutade om positivt bygglov med liten avvikelse i mars 2014. Beslutet upphävdes dock i januari 2015. De skäl som angavs var att garaget inte längre skulle vara fristående och att huvudbyggnaden med garaget som helhet kom att betraktas som huvudbyggnad och därmed placeras en meter från tomtgräns, vilket inte var planenligt. Bedömningen var sådan att dessa avvikelser sammantaget inte kunde betraktas som liten avvikelse mot gällande detaljplan.

En av grannfastigheterna i området fick år 2011 bygglov för motsvarande hopbyggnad av bostadshus och garage och det har även visat sig att flera fastighetsägare inom området är intresserade av liknande ombyggnationer. En ny detaljplan skulle ge möjlighet till ”lika rätt” för fastighetsägare inom planområdet att utöka sin byggrätt samtidigt som man gör bostäderna mer praktiska och användbara. Plan- och byggnadsnämnden beslutade därför om positivt planbesked i ett sammanträde i januari 2017.

PLATSEN

Nuvarande markanvändning och planläge

Planområdet omfattar det sedan tidigare detaljplanelagda bostadsområdet i Starbo, söder om Stenhagen och väg 55 mot Enköping, i västra delen av Uppsala. Fågelvägen är det cirka 4 kilometer till Stora Torget.



*Översiktsbild,
planområdet är
ungefärligt markerat med
svart streckad linje.*

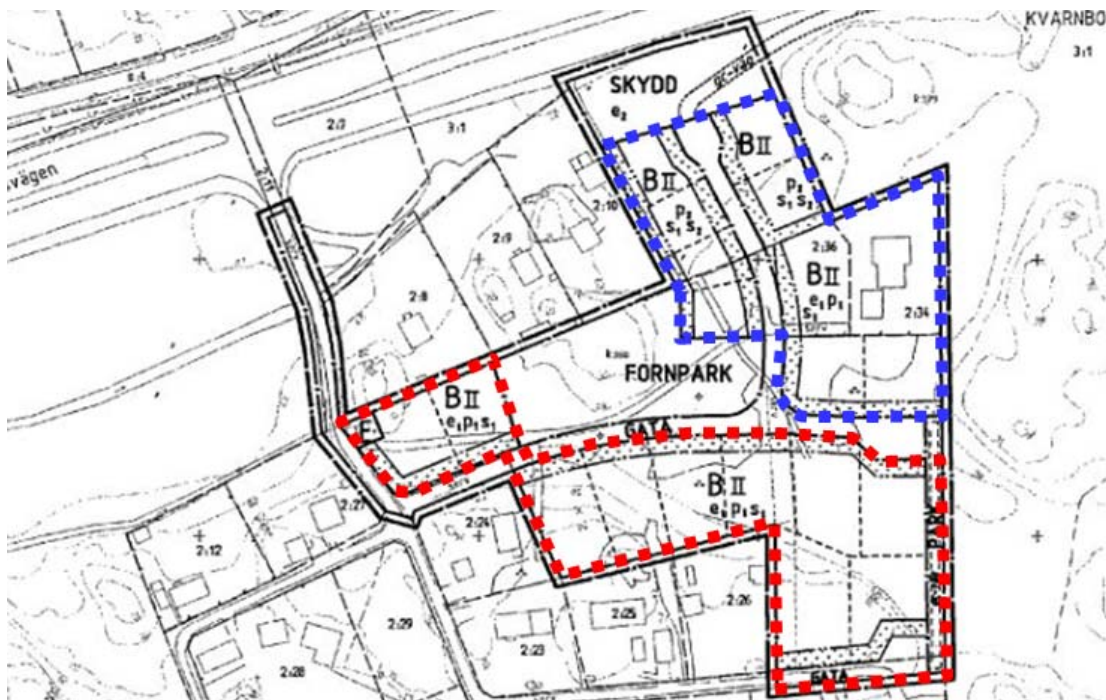
Översiktsplan

Planområdet ligger inom område för *övrig stadsbygd*, det vill säga den sedan tidigare byggda staden. Inriktningen för dessa områden är att de 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. En intensifiering av markanvändningen i dessa områden ska även skapa förutsättningar för en variation och mångfald av bostadstyper och bebyggelsemiljöer.

Detaljplan

För området gäller *Detaljplan för Starbo, Eriksberg, dnr 2000–2007*. För majoriteten av fastigheterna inom planområdet (markerade med röd streckad linje i bild nedan) gäller planbestämmelserna **B, II, e₁, p₁ och s₁** vilka tillsammans medger att bostäder får byggas i högst två våningar, att högst en femtedel av tomtens storlek får bebyggas och att byggnaderna ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns, undantaget fristående uthus och garage som får placeras 1 meter från tomtgräns. För de övriga fastigheterna som ligger längst norr ut i området (markerad med blå streckad linje i bild nedan) gäller en annan placeringsbestämmelse (**p₂**) vilken innebär att boningshus, garage och förråd får ligga i fastighetsgräns. I övrigt gäller samma planbestämmelser som ovan.

Inom planområdet finns förutom bostäder en fornpark. Syftet med fornparken är att skydda och bevara den fornlämning som finns inom området. Inom fornparken är det förbjudet att gräva i eller täcka över marken.



*Gällande detaljplan för området. Det röda respektive blåa området innehar skillnader med avseende på placeringsbestämmelserna **p₁** (inom rött område) och **p₂** (inom blått område).*

Stadsbild/ landskapsbild

Planområdet består av 18 st. friliggande enfamiljsvillor med träfasad i varierade kulörer. Husen har sadeltak med röd takbeläggning i tegel, några enstaka hus har dock svart tegeltak.

Majoriteten av villorna är placerade ut mot gatorna med trädgårdar på baksidorna. Samtliga bostadsfastigheter består av en huvudbyggnad i två våningar med ett tillhörande garage i ett plan.

Kulturarv

Fornlämningar

Inom planområdet finns det en fornlämning i form av en skärvstenshög (nr. 380). Inför framtagandet av *Detaljplan för Starbo* gjordes en arkeologisk utredning (Upplandsmuseet 2001). Utredningen gjordes som en sökschaktningsgrävning men inga lämningar av arkeologiskt värde framkom under utredningen, däremot gjordes bedömningen att marken närmast skärvstenshögen måste undantas av bebyggelse. Hela det obebyggda området runt fornlämningen är därför planlagt som ”*Fornpark: Park med fornlämningar. Förbjudet att gräva i eller täcka över marken*”.

Naturmiljö, rekreation och friluftsliv

Inom planområdet finns det en mindre park (fornpark). Parken är knappt 300 kvm stor och består av en mindre grönyta med inslag av träd samt en mindre skogsdunge.



Foto över den befintliga naturmiljön inom planområdet.

Miljöbelastning

Avrinningsområde

Planområdet ligger inom avrinningsområde för Hågaån.

Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet.

Samhälls- och naturresurser

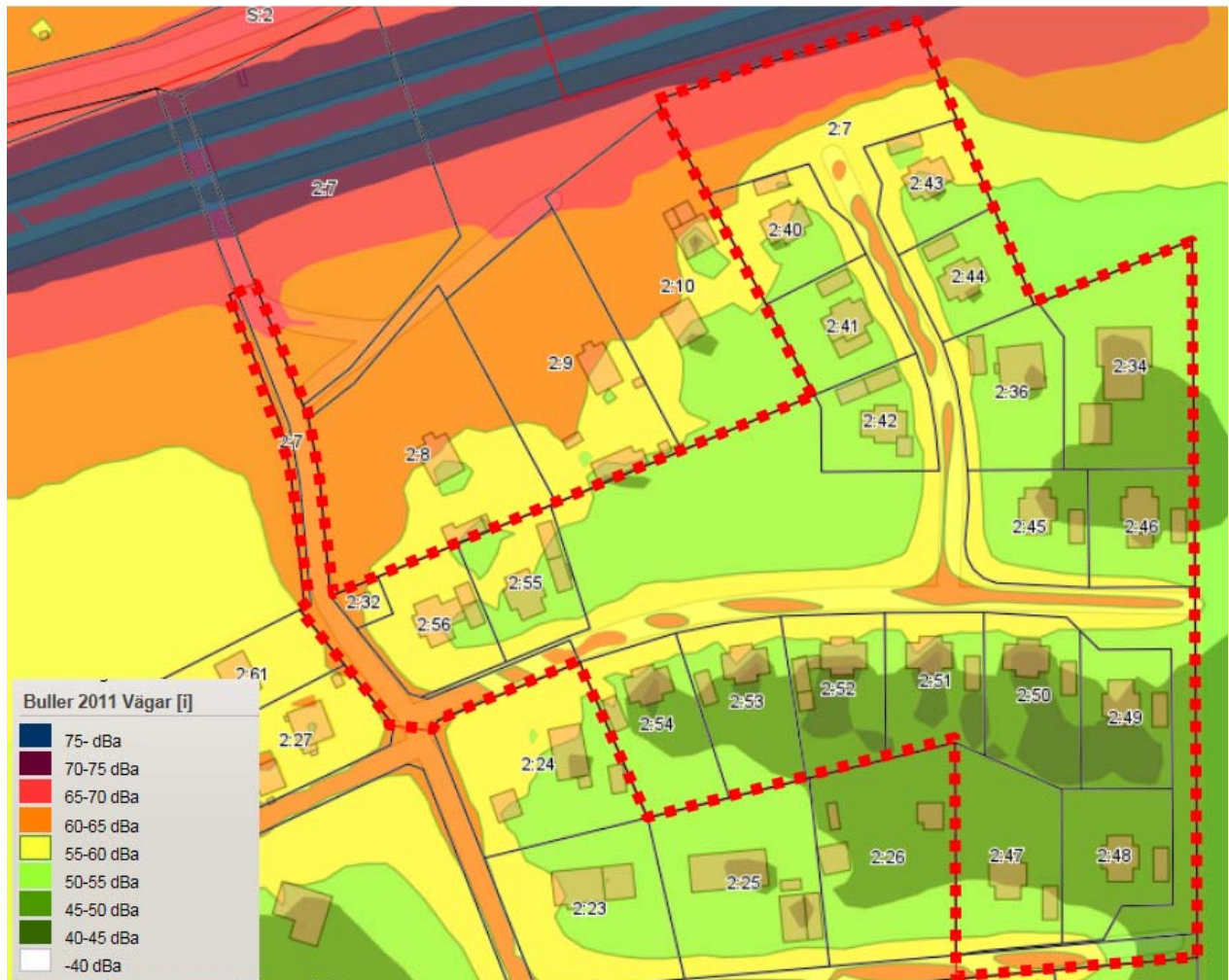
Fastigheterna inom planområdet är anslutna till den allmänna VA-anläggningen via avtal som en gemensamhetsanläggning.

Hälsa och säkerhet

Buller

Planområdet utsätts i viss mån för buller från Riksväg 55. Majoriteten av fastigheterna inom planområdet ligger dock skyddade och utsätts knappt för bullret från Riksväg 55. Trafiken på lokalgatorna inom området medför inga höga bullernivåer.

Enligt Uppsala kommuns bullerkartläggning från 2011 ligger den ekvivalenta bullernivån vid fasad för majoriteten av byggnaderna inom området under 60 dBA. För några fastigheter i planområdets nordligaste delar ligger den ekvivalenta bullernivån vid fasad på 55-60 dBA.



Kartbild som visar trafikbullernivåerna 2011 inom det aktuella planromdet, röd streckad linje visar planområdets gräns.

PÅVERKAN

Stadsbild/ landskapsbild

Ett genomförande av detaljplanen medför att det blir möjligt för samtliga fastigheter inom planområdet att bygga ihop huvudbyggnaden med garaget. Detaljplanen kommer inte att medföra några ändringar avseende byggnadernas utformning eller utseende. De befintliga byggnadshöjderna och nuvarande taklutning kommer att säkerställas och fasadmaterialet kommer fortsatt vara reglerat till trä.

Den befintliga prickmarken kommer fortsätta att gälla. Exploateringsgraden inom fastigheterna kommer att säkerställas genom planbestämmelse för högsta exploateringsgrad, vilken är tänkt att bekräfta nuvarande exploatering inom fastigheterna samt den yta som tillkommer vid en sammanbyggnad av garage och huvudbyggnad.

Detaljplanen bedöms inte att medföra någon väsentlig förändring av stadsbilden inom området och ett genomförande av detaljplanen bedöms därför inte ha någon betydande påverkan för stadsbilden.



Foton över fyra villor inom området. De två översta bilderna visar exempel på byggnader som är i sin ursprungsform, dvs. att huvudbyggnad och garage är fristående. De två nedersta bilderna visar exempel på hur byggnaderna kan se ut när huvudbyggnaden har byggts ihop med garaget.

Kulturarv

Ett genomförande av detaljplanen medför inga förändringar avseende fornparken inom området. Parken kommer fortsatt att vara planlagd med skydd för fornlämningarna i området. Genomförandet av detaljplanen bedöms därför inte ha någon betydande påverkan för kulturmiljön.

Naturmiljö, rekreation och friluftsliv

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte ha någon negativ påverkan för naturmiljön i inom området.

Miljöbelastning

Planområdet är redan bebyggt och ett genomförande av detaljplanen medför endast att det blir möjligt för de befintliga fastigheterna inom planområdet att bygga ihop de befintliga huvudbyggnaderna med befintliga garage. En sådan förändring av exploateringsgraden inom fastigheterna bedöms inte ha någon betydande inverkan på infiltreringen av dagvattnet. Ett genomförande av detaljplanen bedöms därför inte ha någon negativ påverkan på avrinningsområdet för Hågaån.

Samhälls- och naturresurser

Ett genomförande av detaljplanen medför ingen ökad belastning för VA eller avfall. Den nya detaljplanen medför inte heller någon betydande förändring avseende uppvärmning och energi. Ett genomförande av detaljplanen bedöms därför inte leda till någon betydande samhälls- eller naturresurspåverkan.

Hälsa och säkerhet

Buller

Enligt ändringarna av förordningen (2915:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader tillåts en bullernivå på 60 dBA mot det tidigare 55 dBA för bostäder större än 35 kvm. Med utgångspunkt i hur bullersituationen ser ut i planområdet kan bostäder därmed möjliggöras och detaljplanen bedöms därför inte ha någon negativ påverkan avseende hälsa och säkerhet, sett ur ett bullerperspektiv.

Måluppfyllelse

Detaljplanen motverkar inte några nationella, regionala eller lokala mål.

Samlad påverkan

- Förslaget ligger i linje med översiktsplanens intentioner
- Stadsbilden påverkas inte av planförslaget
- Inga- kultur eller naturvärden kommer att påverkas av planen
- Ingen betydande miljöpåverkan

Den samlade bedömningen är att ett genomförande av detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan.

MOTIVERAT STÄLLNINGSTAGANDE

Med utgångspunkt från ovanstående gör kommunen den bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte antas medföra någon risk för betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken(MB) 6:11. En miljöbedömning enligt miljöbalken (MB) 6:11- 6:18 bedöms därmed inte behöva genomföras.

PLAN- OCH BYGGNADSNÄMNDEN



LÄNSSTYRELSEN
UPPSALA LÄN

Plan- och bostadsenheten
Agnete Bretan
010-2233426
agnete.bretan@lansstyrelsen.se

YTTRANDE

1 (1)

2017-09-22

Dnr: 402-5294-17

Uppsala kommun
plan-byggnadsnamnden@uppsala.se

Samråd om behovsbedömning till detaljplan för del av Starbo, Uppsala kommun, Uppsala län

Kommunen har för rubricerat detaljplaneområde begärt samråd med Länsstyrelsen om behovsbedömning enligt 6 § förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar.

Behovsbedömning

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

Syftet med planförslaget

Syftet är att göra det möjligt att bygga ihop huvudbyggnad med garage för samtliga fastigheter inom planområdet. För övrigt ska byggnaders utformning och utseende kvarstå.

Deltagare

Chef för plan- och bostadsenheten Annika Israelsson har beslutat i detta ärende. Planhandläggare Agnete Bretan har varit föredragande.

Ärendet har hanterats med digital signering och har därför inga underskrifter

Annika Israelsson

Agnete Bretan

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum: 2017-01-26

Plats och tid: Aspen, Stationsgatan 12, klockan 15.00–18.10

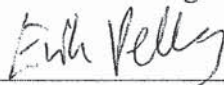
Beslutande: Erik Pelling (S), Ordförande **Ersättare:** Peter Burman (S) §§ 1-29
 Trond Svendsen (MP), 1:e v ordf.
 Therez Olsson (M), 2:e v ordf.
 Kia Solid (S)
 Helena Olsson (S)
 Kerstin Lundberg (MP)
 Florian Burmeister (V) §§ 1-29
 Peter Burman (S) §§ 30-32
 Lars Tufvesson (M)
 Sture Blomgren (L)
 Karin Ericsson (C)
 Håkan Tribell (M)

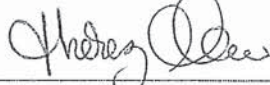
Övriga deltagare: Mats Norrbom, stadsbyggnadsdirektör, Elisabet Jonsson, avdelningschef, Torsten Livion, Jenny Björnström och Christian Blomberg, enhetschefer, Ulla-Britt Wickström, arkitekt, Johan Elfström, projektledare, Ulrica Ström, planeringsstrateg, Anneli Sundin och Teresia Erixon, planarkitekter, Helena Swahn och Hanna Asp, jurister. Tjänstemännen deltar som föredragande i respektive ärende.

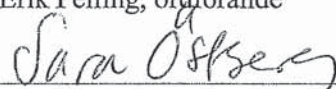
Utses att justera: Therez Olsson (M) **Paragrafer:** 1 - 32

Justeringens plats och tid: Kommunledningskontoret, 31 januari 2017

Underskrifter:


 Erik Pelling, ordförande


 Therez Olsson, justerare


 Sara Östberg, sekreterare

ANSLAG/BEVIS Protokoll är justerat. Justeringen har meddelats genom anslag på kommunens anslagstavla.

Organ: Plan- och byggnadsnämnden

Datum: 26 januari 2017

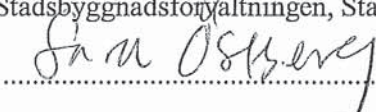
Sista dag att överklaga: 23 februari 2017

Anslag sätts upp: 2 februari 2017

Anslaget tas ner: 24 februari 2017

Protokollet finns tillgängligt på: Stadsbyggnadsförvaltningen, Stationsgatan 12

Underskrift:



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum: 2017-01-26

§ 3

**Planbesked för Kvarnbo 2:56
2016-002967****Beslut**

Plan- och byggnadsnämnden beslutar

att påbörja detaljplaneläggning med standardförfarande för Kvarnbo 2:56 samt att genomföra samråd och granskning.

Avgift för planbesked enligt plan- och bygglagen (PBL) 5 kap 5 § är 17 800 kr enligt fastställd taxa. Faktura utsändes separat.

Sammanfattning

Fastighetsägaren till Kvarnbo 2:56 vill möjliggöra att bestämmelsen p₂ i gällande plan, ”Boningshus, garage, och förråd får ligga i fastighetsgräns”, ska gälla även för deras fastighet. I nu gällande detaljplan för fastigheten Kvarnbo 2:56 gäller p₁ ”Byggnader ska placeras 4,5 meter från tomtgräns, undantaget fristående uthus och garage som får placeras 1 meter från tomtgräns”.

Förslaget bedöms vara förenligt med gällande översiktsplan.

Tidpunkten för ett beslut om antagande uppskattas till halvårsskiftet 2018, under förutsättning att planprocessen kan genomföras i sin helhet.

Beslutsunderlag

Förvaltningens skrivelse 9 januari 2017.
Arbetsutskottet föreslår att detaljplaneläggning påbörjas.

Expedieras till

Fastighetsägare Kvarnbo 2:56
Akten

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

