

Handläggare
Fanny Sundqvist
018-727 38 67

Diarienummer
PBN 2019-000434

Planbeskrivning

Detaljplan för kvarteren Ängschampinjonen och Skogschampinjonen

Standardförfarande



Det här är ett förslag till detaljplan GRANSKNING pågår mellan 28 maj och 18 juni 2021

INLEDNING

Sammanfattning av planförslaget

Den ursprungliga stadsplanen från 1961 följdes inte när området bebyggdes, och befintliga byggnader 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.

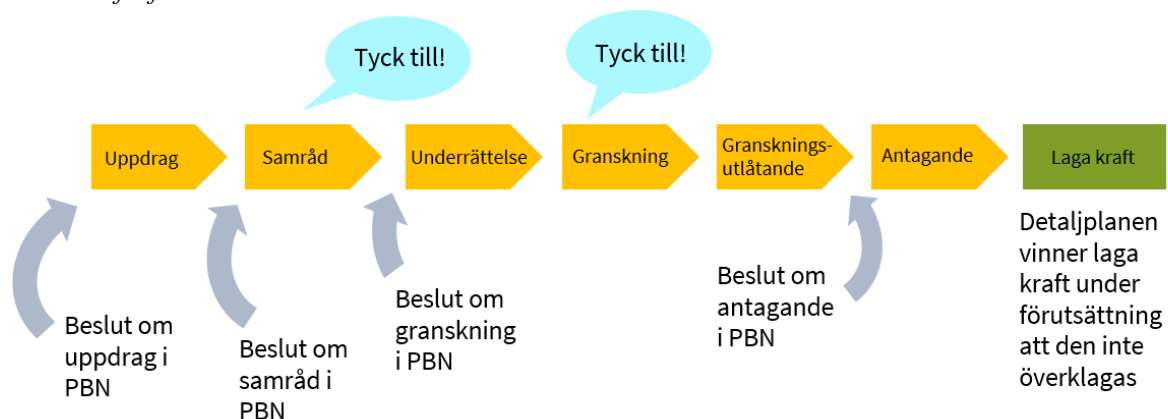
Läsanvisningar

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 standardförfarande 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

Samrådshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning inklusive undersökning

Granskningshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning inklusive undersökning
- Samrådsredogörelse webbversion
- Samrådsredogörelse fullständig version*

Den läser du nu!

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

Fastighetsförteckning*

Undersökning, ingår i planbeskrivning

Kulturutredning gjord av Upplandsmuséet, 2020-01-17

Granskningshandlingarna finns tillgängliga på Kontaktcenter 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).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING	2
Sammanfattning av planförslaget	2
Läsanvisningar	2
HANDLINGAR	2
Samrådshandlingar	2
Granskningshandlingar	2
Övriga handlingar	3
INNEHÅLLSFÖRTECKNING.....	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktsplan	5
Detaljplaner	5
Planens syfte	6
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	11
Teknisk försörjning	11
Planbestämmelser	12
PLANENS GENOMFÖRANDE	14
Organisatoriska åtgärder	14
Fastighetsrättsliga åtgärder	14
Ekonomiska åtgärder	15
Tekniska åtgärder	15
PLANENS KONSEKVENSER	15
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel	15
Miljöaspekter	16
Sociala aspekter	16
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLANEN OCH MILJÖBALKEN	16
Översiktsplanen	16
Miljöbalken	16
Medverkande	17

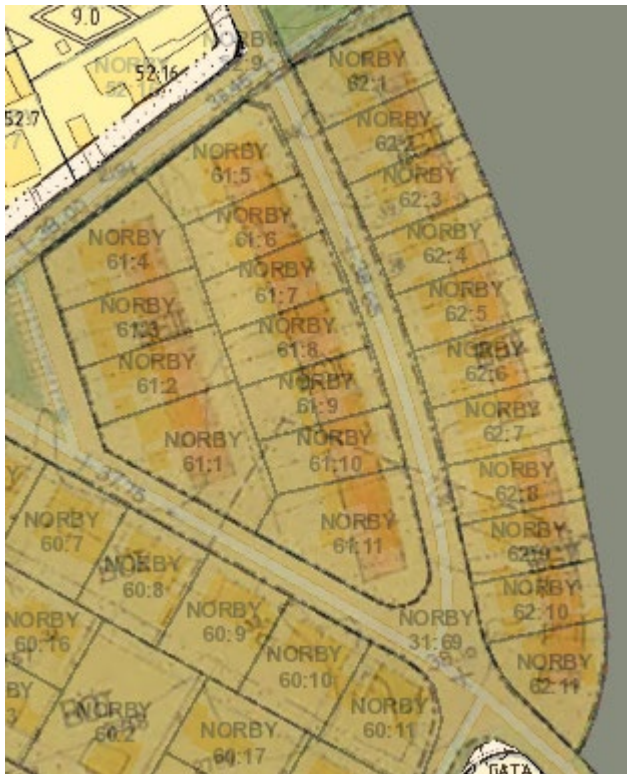
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

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 gäller *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 marken 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.



Utdrag ur gällande detaljplan, *Stadsplan för Norby-Valsätra*.

Tomtindelning

Berörda fastigheter omfattas 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 ska upphöra att gälla inom planområdet när planen 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 befintlig bebyggelse.

Plan- och byggnadsnämnden beslutade den 16 maj 2019 att utreda möjligheten att i samma detaljplaneprocess 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 befintlig stadsplan för området med en ny detaljplan som överensstämmer med befintlig bebyggelse, 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

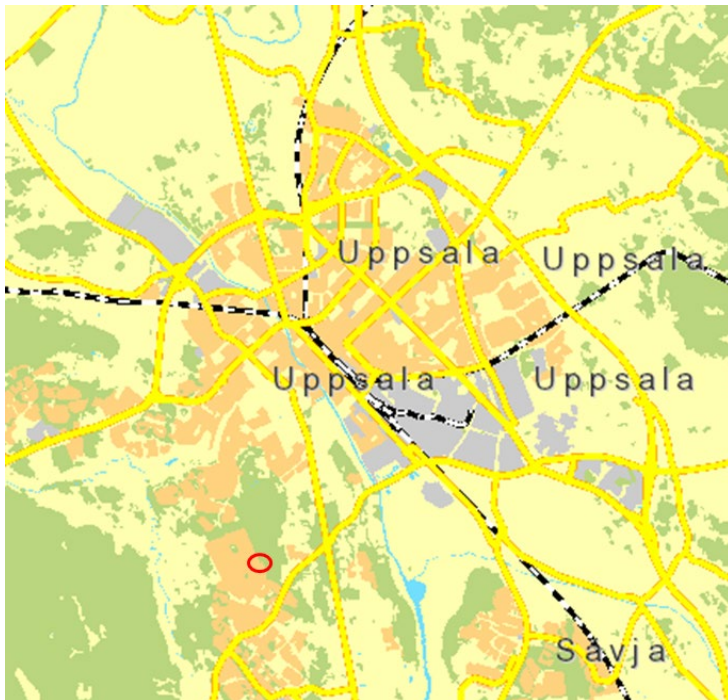
Detaljplanen gör befintlig byggnation planenlig genom en anpassad byggrätt och ger även flertalet fastigheter inom planområdet något utökad byggrätt.

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.

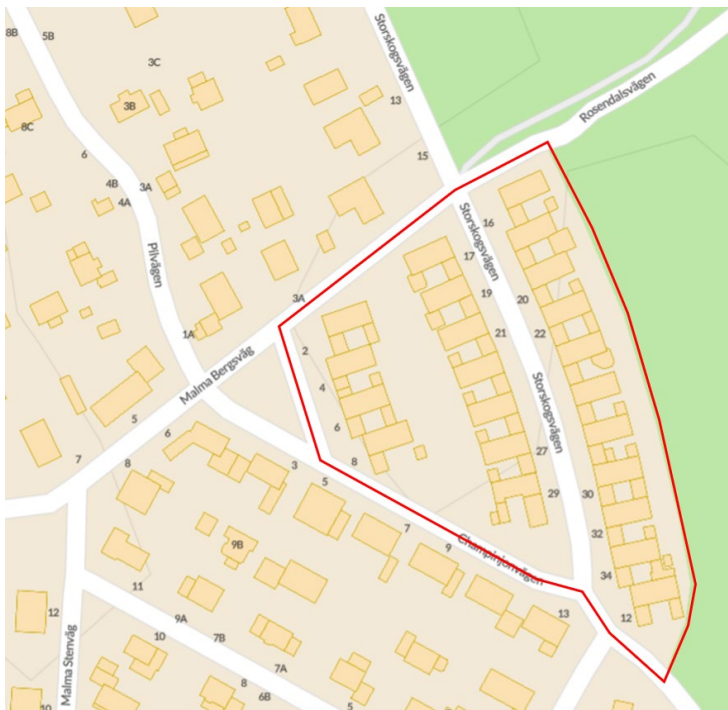
Bebyggelsen inom planområdet har en karaktär som är typisk för 1960-talet, och som helhet är större delen av karaktären från tidigt 1960-tal bevarad, framför allt mot gatusidan. Gaturummet, vars väggar utgörs av de enhetligt utformade och placerade byggnaderna, har stor betydelse för bevarandet av karaktären. 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 allmänningsskaraktär utanför de slutna innergårdarna.

Planområdet

Geografiskt läge och areal



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



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 Wikforss. 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.

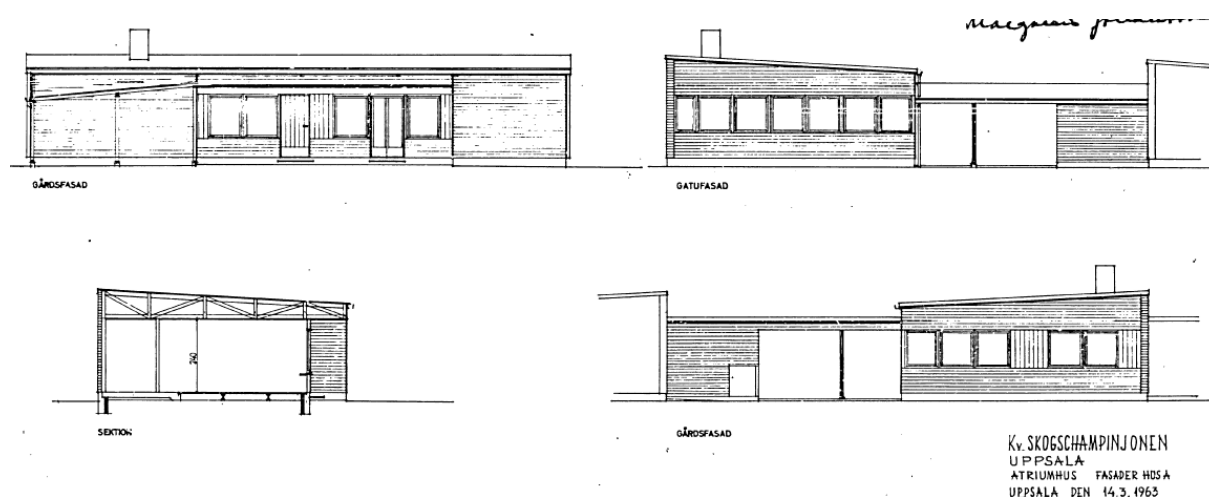
Byggnaderna är uppförda som atriumhus, vilket skapar avskilda uteplatser mot baksidorna. Inom kvarteret Ängschampinjonen möts fastigheterna i mitten av kvarteret. Få privatiserande element, så som häckar, förråd eller uteplatser, har uppförts. Detta bidrar till att gårdsområdet upplevs som gemensamt. 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 carports.

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 som har sina entréer mot väster. Dessa hus är förskjutna fyra meter åt öster.



Fasadritningar av byggnaderna i ursprungligt uppförande.



Husen i de båda kvarteren har slacka pulpettak, enhetlig färgsättning och karaktäristiska fönsterband.



Kvarteret Ångschampinjonens trädgårdssida, sedd från Malma Bergsväg.



Kvarteret Skogschampinjonen sedd från gatusidan. Det sammanhållna 60-talsuttrycket är väl bevarat, även om en del carports har byggts om till garage. Mellan garage/carport och bostadsdel syns passagen in till atriumgården.



Kvarteret Ängschampinjonen, sett från sydost.

Park och natur

Kvarteren har god tillgång till natur och grönytor, då de ligger intill 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

Gång- och cykeltrafik

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 Ängschampinjonen finns urberg. Kvarteret är i dag bebyggt 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 med *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 grundvattenet så att det inte kan användas som resurs för dricksvattenförsörjningen. Inga särskilda åtgärder bedöms behöva göras inom planområdet med anledning av detta.

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 och mikroklimat

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.

Dagvattenledning

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 lokalatorna 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

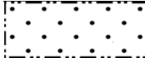

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap


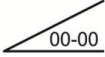
GATA	<i>Gata.</i>

Kvartersmark

B	<i>Bostäder.</i>

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

placering	
	<i>Marken får inte förses med byggnad, plank eller mur.</i> 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 gatusida samt att värna den öppna gatumiljön. Syftet är också att säkerställa att uppförandet av komplementbyggnader begränsas i de bakre trädgårdarna och placeringen underordnar sig huvudbyggnaderna så att de fortsatt kan hålla en öppen allmäningskaraktär mot grönyta och stadsskog.
	<i>Endast komplementbyggnad får placeras.</i> Syftet är att säkerställa att komplementbyggnader placeras inom ett specifikt område på byggnadernas baksidor som bedöms lämpligt med hänsyn till tomternas storlek. Placeringen syftar även till att säkerställa att områdets enhetliga karaktär inte påverkas negativt.
p ₁	<i>Huvudbyggnad ska placeras och sammanbyggas i fastighetsgräns mot grannar.</i> Syftet är att bevara karaktären av kedjehus i form av atriumhus.
p ₂	<i>Komplementbyggnad ska placeras minst 1,0 meter från egenskapsgräns och minst 1,0 meter från fastighetsgräns.</i> Syftet är att kunna uppföra dessa närmare fastighetsgräns än 4,5 meter för att bättre nyttja tomterna.
e ₁	<i>Största byggnadsarea är angivet värde i m² per fastighet.</i> 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.

omfattning	
	<i>Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.</i> Detaljplanen reglerar en högsta nockhöjd på 3,9 meter, vilket överensstämmer med byggnadernas befintliga höjder. Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 3,0 meter.
	<i>Takvinkeln får vara mellan angivet värde och angivet värde i grader.</i> Takvinkeln inom området regleras till mellan 3 och 8 grader, för att stämma överens med takens befintliga lutning.
varsamhet	
k ₁	<i>Byggnadernas karaktärsdrag av atriumhus ska bibehållas.</i> 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.
k ₂	<i>Byggnadernas arkitektoniska karaktärsdrag; liggande träpanel, enhetlig, tidstypisk färgsättning, svagt sluttande, släta pulpettak och obrutna fönsterband mot gata ska bibehållas till sin utformning.</i> Fasadmateriäl, 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.
k ₃	<i>Kvarterets karaktär som en sammanhållen enhet ska bibehållas.</i> 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 p ₁ .
utformning	
f ₁	<i>Endast en- och tvåbostadshus.</i> Syftet är att behålla den enhetliga atriumhusbebyggelsen.
f ₂	<i>Solceller och solpaneler ska följa takets form.</i> Syftet är att behålla de enhetliga byggnadsvolymer och det sammanhållna arkitektoniska uttrycket i de båda kvarteren.
f ₃	<i>Solceller och solpaneler får överskrida högsta nockhöjd med max 15 centimeter.</i> Syftet är att möjliggöra solceller på större delen av taken.

Administrativa bestämmelser

genomförandetid	<i>Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Planen fortsätter att gälla efter det att genomförandetiden gått ut. Den gäller tills den dag planen ändras eller upphävs.</i>
ändrad lovplikt	
a ₁	<i>Bygglov krävs även för byte av fasad- och takmaterial, omfärgning av fasad, ändring av takkulör, bygglovsbefriad tillbyggnad samt bygglovsbefriad komplementhus/komplementbostadshus. För att säkerställa att områdets och byggnadernas arkitekturhistoriska och stadsplanemässiga värde bevaras, införs ändrad lovplikt enligt PBL 8 kap 6 §. Utökad lovplikt för: -byte av fasadmaterial och takmaterial -omfärgning av fasad och ändring av takkulör -bygglovsbefriad tillbyggnad samt bygglovsbefriad komplementbyggnad och komplementbostadshus t.ex. friggebod och attefallshus.</i>

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna antas av plan- och byggnadsnämnden under tredje kvartalet 2021.

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 eventuella fastighetsrättsliga åtgärder. Fastighetsbildning inom kvarteremark 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 avtalsservitut för fjärrvärmeanläggning.

Fastighetsindelingsbestämmelser

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 inför 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 trafiks signaler
- Uppsala kommun, Gatu- och Trafikkontoret belysning
- Vattenfall AB Heat Nordic
- Borderlight

Ledningar

Det kan finnas ytterligare, av plan- och byggnadsnämnden okända, 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 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 inga riksintressen 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 tjänstepersoner inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Anna Hellgren, planarkitekt
Veronica Sjögren, karttekniker

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

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i maj 2021

Maija Tammela Arvidsson

Fanny Sundqvist

Detaljplanechef

Planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd 2019-05-16
- granskning 2019-05-16

Datum
2021-05-27Diarienummer
PBN 2019-000434

Detaljplan för kvarteret Ängschampinjonen och Skogschampinjonen

Standardförfarande

GRANSKNINGSLISTA

Myndigheter

Kommunala lantmäterimyndigheten

Länsstyrelsen

Sakägare och boende inom och utanför planområdet

Enligt fastighetsförteckning

Kommunala nämnder, förvaltningar m fl

Miljö och hälsoskyddsnämnden

Räddningsnämnden

Intresseföreningar och sammanslutningar

Föreningen Vårda Uppsala

Ledningsägare

Telia Sonera Skanova Access AB

IP Only

Uppsala Vatten och Avfall AB

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Värme Uppsala AB

Övrigt

Upplandsmuseet

För allmänhetens kännedom

Kommuninformation

Stadsbiblioteket

Biblioteket i Eriksberg

För kännedom

Kommunstyrelsen

Kommunalråd:

Erik Pelling

Mohammad Hassan

Politiska partier

Miljöpartiet

Moderata samlingspartiet

Vänsterpartiet

Centerpartiet

Liberalerna

Förtroendevalda i plan- och byggnadsnämnden

Stadsbyggnadsförvaltningen,

Bygglov

Namngivningsnämnden

Gatu- och samhällsmiljönämnden