

Handläggare:
Fanny Sundqvist

Datum:
2021-05-27

Diarienummer:
PBN 2019-000434

Samrådsredogörelse

Detaljplan för kvarteret Ängschampinjonen och Skogschampinjonen

Standardförfarande



Orienteringskarta med planområdets ungefärliga läge markerat med röd linje.

Detaljplanens 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.

Samrådsyttranden	
Totalt antal inkomna	12
Beslutsdatum	
Beslut om planuppdrag, samråd och granskning	2019-05-16

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Sammanfattning av samrådet.....	3
Sammanfattning av ändringar i förslaget.....	3
Sammanfattning av inkomna synpunkter från samrådet och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning	4
Översikt över inkomna samrådsyttranden	8

Sammanfattning av samrådet

Detaljplanen har varit på samråd mellan 12 juni och 1 september, 2020. Under denna tid lämnades upplysningar i ärendet via telefon, tisdagar och onsdagar 9-11, torsdagar 13-14:30. Inget samrådsmöte hölls.

Under samrådstiden har 12 skriftliga synpunkter inkommit, varav 7 utan erinran. Synpunkterna behandlar i huvudsak frågor kopplade till kulturmiljön. Men även bestämmelser om var komplementbyggnader ska få uppföras. Länsstyrelsens synpunkter berör huvudsakligen kulturmiljön.

Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kapitlet miljöbalken, enligt sitt yttrande daterat 2020-08-27.

Länsstyrelsens yttrande bifogas även i sin helhet.

Sammanfattning av ändringar i förslaget

Ändringar från samrådet:

- Planhandlingen justeras med att en del av prickmarken på husens baksidor ersätts av korsmark för att kunna möjliggöra uppförande av komplementbyggnader.
- Planhandlingarna kompletteras med planbestämmelsen p₂ som styr komplementbyggnadernas placering.
- Planhandlingarna kompletteras med planbestämmelsen e₁ som reglerar komplementbyggnadernas maximala byggnadsarea.
- Planhandlingarna kompletteras med planbestämmelse om högsta nockhöjd om max 3,0 meter för komplementbyggnad.
- Planhandlingarna justeras med att högsta nockhöjd ändras från 3,7 meter till 3,9 meter vilket stämmer överens med byggnadernas befintliga höjder.
- Planbeskrivningen förtydligar att carportarna får byggas om till garage.
- Planbeskrivningen förtydligas med att bostadsfastigheterna belastas av avtalsservitut för fjärrvärmeanläggning.
- Planbeskrivningen justeras med att fastighet Norby 31:79 tas bort eftersom den inte ingår i planområdet.
- Planbeskrivningen förtydligar texten om de administrativa bestämmelserna om ändrad lovpplikt.
- Redaktionella ändringar och förtydliganden i planbeskrivningen och på plankartan, med anledning av inkomna synpunkter.

Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:

Sakägare:

Ej tillgodosedda synpunkter	Samråd	Granskning
Sakägare 2	2020-08-29	
Sakägare 3	2020-08-29	

Sammanfattning av inkomna synpunkter från samrådet och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Nedan sammanfattas inkomna synpunkter och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning.

Länsstyrelsen

Undersökning

Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att rubricerad detaljplan inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 3 § miljöbalken.

Frågor som bevakas av Länsstyrelsen enligt 11 kap 10 § PBL

Länsstyrelsen har inga synpunkter utifrån de frågor som bevakas enligt 11 kap 10 § PBL.

Övriga synpunkter

Kulturmiljö

Länsstyrelsen ser positivt på detaljplanens syfte att säkerställa att kulturhistoriska värden skyddas genom planbestämmelser som placering, omfattning, varsamhet och utökad lovplikt. Kulturhistoriska värden har tagits fram i en kulturhistorisk bedömning av Upplandsmuseet. Planens utformning och planbestämmelser är till största delen rimliga i förhållande till byggnadernas och platsens kulturhistoriska värden. Länsstyrelsen anser dock att bestämmelsen om arkitektoniska karaktärsdrag kan beskrivas mer konkret på plankartan eller i planbeskrivningen, såsom material och utformning av fasaden, tidstypiska fönsterband och övrigt som kännetecknar stilen, speciellt vad gäller gatusidan. Den utökade lovplikten medför att bygglov måste sökas för flertalet förändringar. Det är viktigt att det i framtiden är tydligt för bygglovshandläggare vad bestämmelserna innebär. Om planbeskrivningen med ytterligare detaljeringsgrad kan beskriva de arkitektoniska karaktärsdragen kan det underlätta i framtida bygglovsprövningar.

Länsstyrelsen anser också att utformningsbestämmelser avseende solceller behöver övervägas noga, om solceller verkligen är rimliga inom planområdet, med tanke på kulturhistoriska värden och utformning av taken.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planbestämmelserna och den utökade lovplikten bedöms vara tillräckligt för att säkerställa de kulturhistoriska värden som Upplandsmuseet identifierat i sin utredning. De arkitektoniska karaktärsdragen skrivs dock ut på plankartan så att det blir extra tydligt vilka de utmärkande karaktärsdragen är vid framtida bygglovsprövningar.

Uppsala kommun har en mycket positiv inställning till solenergi och vill att så många byggnader som möjligt ska kunna utrustas med solceller och solfångare. Utgångspunkten är därför att dessa ska kunna installeras utan bygglov eller anmälan. För att säkerställa de kulturhistoriska värdena i den här planen har utformningsbestämmelser ändå införts. Dessa säkerställer att solcellerna/solpanelerna ska följa takets form samt att dessa inte får överskrida högsta nockhöjd med mer än 15 cm. Då taken är förhållandevis flacka görs bedömningen att solceller/solpaneler med dessa utformningsbestämmelser inte kommer påverka kulturmiljön negativt.

Lantmäterimyndigheten påpekar att fastigheterna Norby 61:1 och 61:10 har byggnader på prickmark. De lyfter också att bestämmelsen a1 på s.11-12 saknas i planbeskrivningen samt att bestämmelsen p1 saknar indexsiffra.

Under rubriken ”Markägoförhållanden” på sid. 13 tas Norby 31:79 upp som berörd fastighet vilken inte berörs av detaljplanen.

Bostadsfastigheterna belastas av avtalsservitut för fjärrvärmeanläggning. Det kan vara bra att nämna, men förmodligen påverkas inte servituten av detaljplanen.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Gällande fastigheten Norby 61:1 som har en byggnad på prickmark har denna uppförts i strid mot plan. Denna byggnad, liksom andra byggnader på prickmark, får stå kvar eftersom de är befintliga, men kommer inte få byggas om/till utan förblir planstridiga även i den nya detaljplanen. Komplementbyggnaden på fastigheten 61:10 är placerad inom korsmark i planförslaget, och blir därmed planenlig.

Planhandlingen kompletteras med planbestämmelsen a1 i planbeskrivningen. Även indexsiffran p₁ ersätter p i planbeskrivningen.

Norby 31:79 berörs inte och tas bort från planbeskrivningen.

Planhandlingen kompletteras med information om avtalsservitut för fjärrvärmeanläggning under rubriken "Fastighetsrättsliga åtgärder".

Sakägare 1 skriver följande:

1. Det ska vara tillåtet att uppföra enklare byggnader såsom växthus, lekstugor mm på prickmark mot Stadsskogen i kvarteret Skogschampinjonen (bakre trädgården). Tomterna är så små att det inte går att bygga ett växthus som inte skuggas av befintliga byggnader inom föreslagna tillåtna områden. Dessa typer av byggnader stör inte trädgårdarnas öppna allmänkaraktär.

2. Angående Fastighetsindelningsbestämmelser. Anser att tomtindelningen fastställd 1963-03-25 inte ska upphöra att gälla. Inga fastighetsindelning ändras.

3. Föreslagen högsta nockhöjd, 3,7 m, stämmer ej med befintlig byggnad. Fasad mot gatan har nockhöjden 3,85 m. Föreslår kontrollmätning och att en höjd som stämmer med befintliga byggnader anges.

4. Föreslagen taklutning får vara mellan 3,0 – 7,0 grader. Befintliga taklutningar är på stora huset ca 5,5 grader och sommarhuset 7-8 grader. Föreslår att taklutningarna får vara upp till 8 grader.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Plankartan uppdateras med korsmark närmast stadsskogen i kvarteret Skogschampinjonen. Detta möjliggör att komplementbyggnader om max 15 kvadratmeter blir tillåtet att uppföra på husens baksidor. Dessa får byggas en meter från egenskaps- och fastighetsgräns för att på bästa sätt kunna nyttja de relativt små tomterna. Även kvarteret Ängschampinjonen får korsmark på baksidorna av sina fastigheter för att kunna uppföra komplementbyggnader om max 15 kvm. Dessa får, liksom i kvarteret Skogschampinjonen, placeras en meter från egenskaps- och fastighetsgräns för att nyttja tomterna på bästa sätt, samt för att styra placering i den parklika miljön mellan huslängorna.

Tomtindelning är en gammal otidsenlig reglering av markanvändning som upphörde i och med 1987 års plan- och bygglag (ÄPBL). Som namnet antyder så reglerar tomtindelningen hur kvartersmark skall delas in i tomter (fastigheter). En tomtindelning var tidigare en obligatorisk förutsättning för att kunna bilda fastigheter inom ett stadsplanlagt område fram till 1972 och tillkomsten av fastighetsbildningslagen (FBL). En tomt bildades administrativt genom att tomtindelningen fastställdes och vann laga kraft. Tomtindelningen upphör alltså att gälla, men fastighetsindelningen kommer fortsatt att finnas kvar.

Planhandlingen uppdateras med en högsta nockhöjd om 3,9 meter för att säkerställa att förslaget inte blir planstridigt. Detsamma gäller taklutningen där föreslagen taklutning ändras till 3,0-8,0 grader.

Sakägare 2 och 3 har lämnat in samma text i sina yttranden och skriver att:

Vi är några grannar som har följande kommentarer:

I stort stödjer vi förslaget till ny detaljplan för kvarteren Ängschampionen och Skogschampionen. Det är bra att man uppmärksammar dess kulturhistoriska 60-talskaraktär men ändå inser att, för att familjer ska kunna bo kvar vid ändrade livsförhållanden, att de ska få visst handlingsutrymme vad gäller sin egen bostad och att viss tillbyggnad på baksidan måste kunna tillåtas och därmed ta bort del av prickmarksbeteckningen. Det är ett bostadsområde där anpassning till dagens levnadsförhållanden måste beaktas.

Vi kan inte nog understryka värdet av en atriumgård av privat karaktär samtidigt som både husens fram- och baksida har en mer öppen karaktär. Dock anser vi att man bör kunna tillåta vissa förändringar även på husens framsida. Vi anser att mindre sophämtningsskjul, som döljer de soptunnor som står helt öppet i dag mot gaturummet och som lätt blåser omkull, bör kunna tillåtas. Vi anser även att man borde kunna tillåta, för de som vill och där grannen tillåter, att cykelförvaringsskjul borde kunna uppföras.

Vi förstår inte av detaljplanebeskrivningen huruvida det är möjligt att omvandla carporten till garage. Klargörande skulle behövas.

Dessutom borde det vara tillåtet att uppföra växthus nära tomtgräns på baksidans prickade område, detta för att bättre kunna utnyttja solljuset.

Rönnbärsträden som en gång bidrog till gatans karaktär är nu i flera fall borttagna. Att ha en karaktär på området ska inte behöva betyda att allt ska se enhetligt ut. Numera har man t ex mer individuella trädgårdar; öppna eller slutna genom staket eller häckar och annan växtlighet på framsidan som ändå bidrar till husens och därmed gatans trivsamma men ändå skiftande karaktär.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

En del av prickmarken på husens baksidor (i de båda kvarteren) har ersatts av korsmark för att kunna möjliggöra komplementbyggnader med en byggnadsarea om max 15 kvm. Dessa tillåts placeras minst en meter från egenskaps- och fastighetsgräns för att på bästa sätt kunna nyttja de relativt små tomterna. Förgårdsmarken på husens framsidor kommer fortsatt att ha prickmark. Detta för att bevara kvarterets karaktär som en sammanhållen enhet, vilket är ett av de främsta karaktärsdragen för området. Det kommer därför inte vara tillåtet att uppföra några byggnader på husens framsidor, utan möjlighet ges istället att bygga dessa på korsmarken på husens baksidor.

Planhandlingen förtydligas med att det är tillåtet att bygga om carportarna till garage.

Föreningen Vårda Uppsala skriver att de är positiva till den föreslagna planen som innebär att Gösta Wikforss fina atriumhuskvarter från 1960-talet bevaras. Den nya planen överensstämmer med vad som byggdes och bebyggelsen blir härmed inte längre planstridig.

Bebyggelsen inom kvarteren är enhetlig och tidstypisk för 1960-talet. 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 socialt- och planhistoriskt värde.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Inga kommentarer.

Telia Sonera Skanova

Ingen erinran.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Inga kommentarer.

Kollektivtrafikförvaltningen UL

Ingen erinran.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Inga kommentarer.

Vattenfall Eldistribution AB informerar att de har ledningar inom området men att bedömningen att igen ytterligare kapacitet för elnätet krävs och har således ingen erinran mot planförslaget.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Inga kommentarer.

Uppsala Vatten och Avfall AB

Ingen erinran.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Inga kommentarer.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Ingen erinran.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Inga kommentarer.

Räddningsnämnden

Uppsala brandförsvaret har inte identifierat några riskkällor i närheten till aktuellt planområde som bedöms kunna medföra förhöjda risknivåer. Brandförsvaret har även tittat på möjligheter till räddningsinsats och har inget att erinra mot planförslaget.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Inga kommentarer.

Bilaga

Länsstyrelsens yttrande

Stadsbyggnadsförvaltningen

Maija Tammela Arvidsson
detaljplanechef

Fanny Sundqvist
Planarkitekt

Översikt över inkomna samrådsyttranden

	Datum för mottaget yttrande	
Myndigheter	Samråd	Granskning
Kommunala lantmäterimyndigheten	2020-07-02	
Länsstyrelsen	2020-08-27	
Sakägare och boende inom och utanför plan-området (enligt fastighetsförteckningen)		
Sakägare 1	2020-08-27	
Sakägare 2	2020-08-29	
Sakägare 3	2020-08-29	
Kommunala nämnder, förvaltningar med flera		
Räddningsnämnden	2020-08-31	
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	2020-08-27	
Intresseföreningar och sammanslutningar		
Föreningen Vårda Uppsala	2020-09-01 (rev. 2020-09-14)	
Ledningsägare		
Telia Sonera Skanova	2020-06-29	
Vattenfall Eldistribution AB	2020-08-06	
Uppsala Vatten och Avfall AB	2020-08-27	
Trafik		
Kollektivtrafikförvaltningen UL	2020-07-29	



LÄNSSTYRELSEN
UPPSALA LÄN

Agnete Bretan
Planhandläggare
010-2233426
agnete.c.bretan@lansstyrelsen.se

Yttrande

1(2)

2020-08-27

402-4727-2020

Uppsala kommun
Plan- och byggnadsnämnden
plan-byggnadsnamnden@uppsala.se

Samråd om detaljplan för kvarteret Ängschampinjonen och Skogschampinjonen, fastigheten Norrby 62:1 m.fl. Uppsala kommun, Uppsala län

Redogörelse för ärendet

Kommunen har översänt rubricerat detaljplaneförslag för samråd med standardförfarande enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, samt samråd om undersökning enligt 6 kap 6 § miljöbalken (MB)

Syftet med planförslaget

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.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Markanvändningen med översiktsplanens intentioner för området.

Undersökning

Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att rubricerad detaljplan inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 3 § miljöbalken.

Frågor som bevakas av Länsstyrelsen enligt 11 kap 10 § PBL

Länsstyrelsen har inga synpunkter utifrån de frågor som bevakas enligt 11 kap 10 § PBL.

Övriga synpunkter

Kulturmiljö

Länsstyrelsen ser positivt på detaljplanens syfte att säkerställa att kulturhistoriska värden skyddas genom planbestämmelser som placering, omfattning, varsamhet och utökad lovplikt. Kulturhistoriska värden har tagits fram i en kulturhistorisk bedömning av Upplandsmuseet. Planens utformning och planbestämmelser är till största delen rimliga i förhållande till byggnadernas och platsens kulturhistoriska värden. Länsstyrelsen anser dock att bestämmelsen om arkitektoniska karaktärsdrag

POSTADRESS 751 86 UPPSALA GATUADRESS Bäverns gränd 17

TELEFON 010-22 33 000 FAX 010-22 33 010

E-POST uppsala@lansstyrelsen.se WEBBPLATS www.lansstyrelsen.se/uppsala

2020-08-27

402-4727-2020

kan beskrivas mer konkret på plankartan eller i planbeskrivningen, såsom material och utformning av fasaden, tidstypiska fönsterband och övrigt som kännetecknar stilen, speciellt vad gäller gatusidan. Den utökade lovplikten medför att bygglov måste sökas för flertalet förändringar. Det är viktigt att det i framtiden är tydligt för bygglovshandläggare vad bestämmelserna innebär. Om planbeskrivningen med ytterligare detaljeringsgrad kan beskriva de arkitektoniska karaktärsdragen kan det underlätta i framtida bygglovsprövningar.

Länsstyrelsen anser också att utformningsbestämmelser avseende solceller behöver övervägas noga, om solceller verkligen är rimliga inom planområdet, med tanke på kulturhistoriska värden och utformning av taken.

De som medverkat i beslutet

Chef för Plan- och bostadsenheten Annika Israelsson har beslutat i detta ärende. Planhandläggare Agnete Bretan har varit föredragande. I den slutliga handläggningen har också länsantikvarie Roger Edenmo deltagit.

SÄNDLISTA

Trafikverket Region Öst, eskilstuna@trafikverket.se

Lantmäterimyndigheten Uppsala kommun, lantmaterimyndigheten@uppsala.se

Så här hanterar länsstyrelsen personuppgifter

Information om hur vi hanterar dessa hittar du på www.lansstyrelsen.se/dataskydd.