

Handläggare
Ingela Sydstrand Sandgren
018-727 46 59

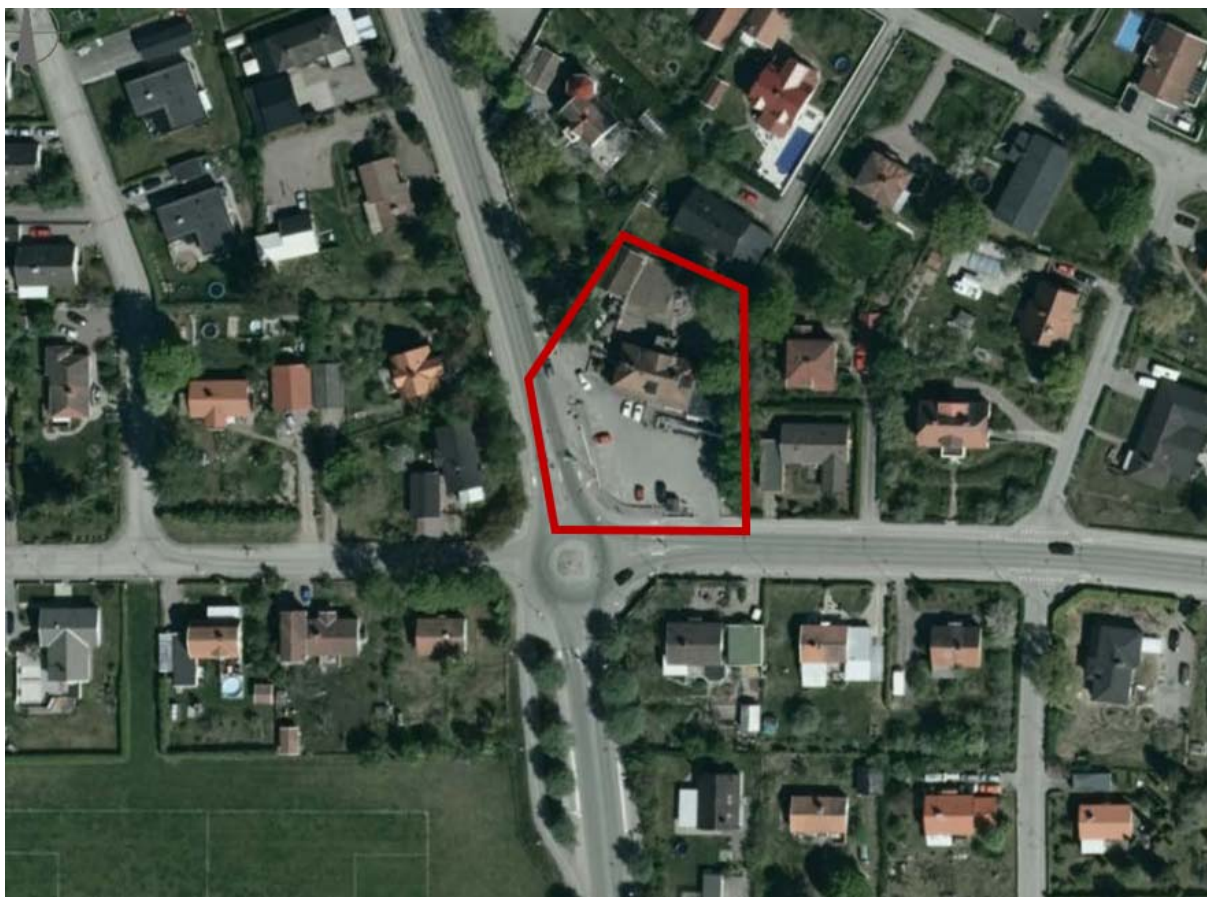
Diarienummer
PBN 2016-003131

Planbeskrivning

Detaljplan för Gamla Uppsala 42:14

Standardförfarande

SAMRÅDSTID mellan 7 november och 19 december 2018



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Samrådshandlingar	3
Övriga handlingar	3
Läsanvisningar	3
Medverkande	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
MILJÖBALKEN.....	4
Miljöbalken 3, 4 och 5 kapitel	4
Miljöbalken 7 kapitel	4
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap.....	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktsplan, ÖP 2016.....	5
Detaljplaner	5
Andra kommunala beslut.....	5
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	6
Plandata.....	6
Allmän områdesbeskrivning	7
Bebyggelse och gestaltning	7
Tillgänglighet för funktionsnedsatta	9
Offentlig och kommersiell service.....	9
Friytor.....	9
Trafik och tillgänglighet.....	10
Hälsa och säkerhet.....	10
Vattenområden	11
Teknisk försörjning	11
PLANENS GENOMFÖRANDE	12
Organisatoriska åtgärder	12
Tekniska åtgärder	12
Ekonomiska åtgärder.....	13
Fastighetsrättsliga åtgärder	13
Konsekvenser för fastigheter inom planområdet.....	13
PLANENS KONSEKVENSER	14
Nollalternativ	14
Andra alternativ	14
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN	14
Översiktsplan.....	14
Miljöbalken.....	14

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 med illustrationer

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Fastighetsförteckning*

Samrådshandlingarna 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).

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 bygglovsprövning.

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

För beskrivning av planprocessen och var i denna process man befinner sig hänvisas till processpilen på följebrevets baksida.

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 bygglovet gick ut 2014-12-31 och på grund av rådande planbestämmelser kan permanent bygglov för restaurangverksamheten inte ges. Syftet med detaljplanen är därför att bekräfta den nuvarande användningen så att permanent bygglov för restaurangen kan ges.

Den tidigare gällande detaljplanen, *Stadsplan för norra delen av Gamla Uppsala*, anger att marken får bebyggas med bensinstation och bostäder. Detaljplanen innebär att markens användning ändras till centrumverksamhet och bostäder. I övrigt kommer den nya detaljplanen inte att medföra några förändringar avseende den befintliga bebyggelsen volym, utformning eller placering. Detaljplanen anger samma nockhöjd, byggnadshöjd och byggrätt som den befintliga byggnaden har. Det ursprungliga husets takutformning och fasadens gestaltning får ett skydd genom en varsamhetsbestämmelse och får inte förvanskas.

En fastighetsreglering görs av gränsen mellan kommunal och privat mark mot Vattholmavägen och rondellen.

MILJÖBALKEN

Miljöbalken 3, 4 och 5 kapitel

Planen berör riksintresse för totalförsvaret enligt miljöbalkens 3 kapitel. 4 kapitlet 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 kap

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 sedan tidigare gällande detaljplanen medger bostäder och bensinstation och detta har funnits på platsen fram till 2007 då bensinstationen byggdes om till restaurang. Innan ombyggnationen sanerades marken till mindre känslig nivå.

Planområdet utsätts 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 strider inte mot några nationella, regionala eller lokala mål. Detaljplanen berör inga riksintressen 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 plansamråd.

Länsstyrelsen tar ställning till om planen bedöms medföra betydande miljöpåverkan under samrådet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan, ÖP 2016

Detaljplanen är förenlig med kommunens översiktsplan. Planområdet ligger i stadens utkant och är enligt översiktsplanen beläget inom den övriga stadsbygden, vilken definieras som del av den tidigare byggda staden.

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 Pl 100 D för Norra delen av Gamla Uppsala*, fastställd 1972, se bild nedan. Enligt stadsplanen 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.



Tidigare gällande detaljplan.

Andra kommunala beslut

Tidsbegränsat Bygglov

Fastighetsägaren fick 2009-11-13 tidsbegränsat bygglov i fem år för att ändra användningen från bensinstation till restaurang. Fastighetsägaren inkom 2016-06-29 med en ny ansökan om bygglov för den verksamhet som har bedrivits med tidsbegränsat bygglov. Nytt permanent bygglov kunde inte beviljas enligt gällande plan. Fastighetsägaren föreslog då att kommunen skulle göra en ny detaljplan

Tomtindelning

För fastigheten gäller fastighetsplanen för kvarteret Regin, beslutad 1966. I fastighetsplanen finns 12 fastigheter, fastigheten i detaljplanen har nummer 11.

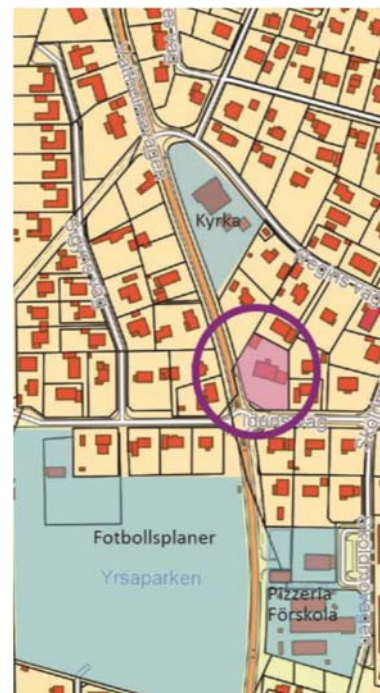
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Läge och omfattning samt markägoförhållande

Planområdet omfattar fastigheten *Gamla Uppsala 42:14*, i korsningen Vattholmavägen och Iduns väg, cirka 5 km från Stora torget.

Fastigheten är privatägd och är knappt 2 060 kvadratmeter stor.



Kartbild över det aktuella planområdet, markerat med röd linje i bild till vänster.

Tidplan

Samråd 4:e kvartalet 2018
Granskning 4:e kvartalet 2018
Antagande 1: a kvartalet 2019

Först efter att detaljplanen har vunnit laga kraft kan permanent bygglov ges för den redan byggda restaurangen. I samband med bygglovsprövningen kommer krav enligt BBR att ställas.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft. Motivet för 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. Byggnaden, som är i två våningar, har valmat tak och är uppförd i nationalromantisk stil med liggande svartbrunt timmer och gröna fönsterbågar. 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.

2007 såldes fastigheten och 2009 gavs tidsbegränsat bygglov till restaurangverksamhet. Läget i korsningen har många förbipasserande, och fastigheten, som tidigare var en bensinstation, passar även för en restaurang och foodcourt med hemkörnings-service. Den nuvarande verksamheten har en veranda utanför restaurangen. Framför restaurangen finns parkeringsplatser och köryta för mattransporter.



Fotot är från 1940-talet.

Förändringar

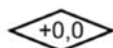
Användning och omfattning

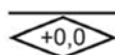
Detaljplanen medför att den befintliga byggnaden, med den befintliga restaurangen, blir planerlig och att bygglov för restaurangverksamheten kan beviljas. Detaljplanen anger att byggnaden får användas för bostadsändamål och för centrumverksamhet. Bostäder får dock inte finnas i byggnadens nedersta våning, där tillåts endast centrumverksamhet. I användningen centrumverksamhet ingår bland annat kontor, butik, restaurang, hotell och service.

Detaljplanen medför inga förändringar avseende volymen på det befintliga huset. Bestämmelser om högsta byggnads- och nockhöjd införs för att bekräfta befintliga höjder. Byggnadshöjden 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 första våning 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 visst utrymme för tillbyggnader, som t.ex. att glasa in altanen.

e₁ *Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea*

Utformning och varsamhet

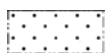
Den befintliga byggnaden får varsamhetsbestämmelser (k). Syftet är att säkerställa byggnadens långsiktiga kulturhistoriska värde. Byggnaden är en karaktärsbyggnad som säkert inspirerats av den nationalromantiska stilen från Odinsborg intill Uppsala Högar i sin färgsättning och materialval. Detta utgör 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 kan den ursprungliga karaktären gärna inspirera.

k *Vid ändring ska ursprunglig utformning vara vägledande. Ändringar ska ske*

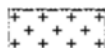
med hänsyn till byggnadens arkitektoniska och kulturhistoriska värden.

Placering

Detaljplanen medför ingen förändring avseende byggnadens placering. Detta regleras i detaljplanen med prickmark längs de olika fastighetsgränserna. Prickmarken behåller samma utbredning som den har i den gamla detaljplanen, undantaget är att den byts mot korsmark runt det befintligt garaget på baksidan och boden på framsidan. En justering sker även kring ett hörn av den befintliga restaurangbyggnaden som är placerad i prickmark.



Marken får inte förses med byggnad



Marken får endast förses med komplementbyggnad

Tillgänglighet för funktionsnedsatta

Angöring med bil och entréer

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

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.

Offentlig och kommersiell service

Förutsättningar

Skytlläget i korsningen och de goda kommunikationerna har i alla tider gjort att den nedre delen av byggnaden använts för verksamheter.

Förändringar

Detaljplanen anger att byggnadens nedersta våning ska användas för centrumverksamhet. Byggnadens andra våning får användas för centrumverksamhet eller bostäder.

e₂ *Byggnadens första våning ska användas för centrumverksamhet.*

Friytor

Förutsättningar

Framför restaurangen finns en större asfalterad yta som delvis används för parkering och leveranser. Bakom byggnaden finns en privat sida med trädgård.

Förändringar

Detaljplanen medför ingen förändring vad gäller bebyggelsen inom fastigheten. Prickmarken mot rondellen säkerställer att friytor finns för angöring.

Trafik och tillgänglighet

Biltrafik och angöring

Fastigheten ligger i en korsning, och detaljplanen anger utfartsförbud mot centrala delar av rondellen. Men in- och utfart kan ske både från Vattholmavägen och Iduns väg efter trafikplatsen.

Parkering

Elva markerade parkeringsplatser finns framför restaurangen och två mot garaget på baksidan och den privata sidan av huset. Uppsala kommuns parkeringsnorm anger att det ska finnas en Parkeringsplats för bostaden och två parkeringsplatser för en verksamhet (platser/1000 kvmBTA).

Gång- och cykelväg, cykelparkering

Längs Vattholmavägen löper gång- och cykelbanor i båda riktningarna. Cykelbanan vid fastighetsutfarten mot Vattholmavägen tar slut innan cirkulationsplatsen och fortsätter sedan efter denna vidare in mot stan. Cykelvägarna är tänkta att vara utformade som snabbcykelleder mellan Gamla Uppsala och centrala Uppsala. Men de befintliga fastighetsgränserna försvårar detta eftersom fastighetsgränsen vid Vattholmavägen ligger i det planerade läget för en cykelväg.

Detaljplanen medför att fastigheten regleras så att kommunen kan bygga sin snabbcykelled utan avbrott. Utfartsförbudet mot Vattholmavägen tas bort. Byte av mark 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 Groaplan och centrala Uppsala, och de går via Vattholmavägen och Iduns väg. Närmaste busshållplats från planområdet, som trafikeras både av stadsbussar och regionbussar, finns cirka 250 meter bort på Vattholmavägen och en hållplats bara 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*. Eftersom man inte ska gräva och bygga något nytt behövs ingen ytterligare sanering.

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.

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 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. Bostäderna på övervåningen har dock en ljuddämpad sida mot norr, se bilden till höger.

Enligt ändringarna av förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader tillåts en bullernivå på 60 dBA mot det tidigare 55 dBA för bostäder större än 35 kvm. För bostäder upp till 35 kvm höjs riktvärdet till 65 dBA mot det tidigare 60 dBA. Med utgångspunkt i hur bullersituationen ser ut i planområdet kan bostäder därmed möjliggöras.

Kartbild som visar trafikbullernivåerna 2011 inom det aktuella planområdet, markerat med svart streckad linje.



Vattenområden

Planområdet ligger inom vattenskyddsområde för Uppsala- och Vattholmaåsarna, yttre skyddszon.

Detaljplanen medför att marken får användas för centrumverksamhet och bostäder, detaljplanen medför däremot endast en marginell ökning av byggrätten inom fastigheten. Vid eventuella markarbeten ska länsstyrelsens skyddsföreskrifter beaktas.

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.

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

Avfallshanteringen 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 avfallshanteringen.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Ansvarsfördelning

Fastighetsägarna har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för ett genomförande av detaljplanen.

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 kommunbelysning
- 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 befintliga 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. Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över, och Vattenfalls anläggningar måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter.

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.

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Planen medför inga ekonomiska konsekvenser för kommunen och bedöms därför 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

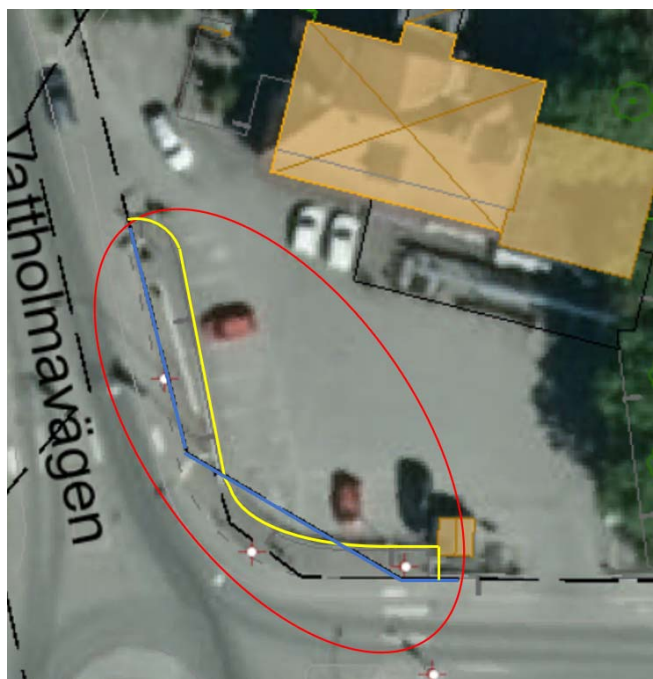
Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande. För fastigheten gäller Tomtindelning för kvarteret Regin, beslutad 1966.

Förändringar

Tomtindelningen förändras inte, men en mindre del av fastighetens mur och staket är placerad på kommunal mark, och kommunen behöver lite av kvartersmarken för att bygga ut snabbcykelspåret. För att lösa detta gör man ett markbyte där kommunen står för kostnaderna för fastighetsregleringen.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Den fastighetsrättsliga åtgärden sker inom den röda linjen på bilden.



Den gula linjen följer mur och staket. Den blåa linjen är den nuvarande fastighetsgränsen. Den nya fastighetsgränsen kommer att följa den gula linjen som är mur och staket och som avgränsar parkeringsytan. Då kommer det att finnas utrymme för att bygga cykelvägen vidare in i rondellen på Vattholmavägen

PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

Ett nollalternativ innebär att den underliggande stadsplanen *Pl 100 D för Norra delen av Gamla Uppsala*, 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.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplan

Planförslaget 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 ej riksintressen inom området. Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 4.

Detaljplanen berör ej miljö kvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5. Detaljplanen medför inga ändringar avseende volymen på det befintliga huset, inte heller fasaden på byggnaden kommer att 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 2018-10-08

Torsten Livion
Detaljplanechef

Ingela Sydstrand Sandgren
Planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd 2018-10-25
- granskning 2018-10-25

Datum
2018-09-03Diarienummer
PBN 2016-003131

Detaljplan för Uppsala Gamla Uppsala 42:14,

Standardförfarande

SAMRÅDSLISTA / 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

Handikappföreningarnas samarbetsorgan

Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd

Uppsala Handelskammaren

Föreningen Vårda Uppsala

Sveriges Fastighetsägare Mellansverige ;

Ledningsägare

Upplands Energi AB

Telia Sonera Skanova Access AB

Svenska Kraftnät

IP Only

Skanova Geomatikk

Uppsala Vatten och Avfall AB

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Värme Uppsala AB

Trafik

Trafikverket Region Öst
Kollektivtrafikförvaltningen ULS
Parkeringsbolaget

Övrigt

Upplandsmuseet

För allmänhetens kännedom

Kommuninformation
Stadsbiblioteket

För kännedom

Kommunstyrelsen

Kommunalråd:

Erik Pelling
Marlene Burwick,

Politiska partier

Miljöpartiet
Moderata samlingspartiet
Vänsterpartiet
Centerpartiet

Stadsbyggnadsförvaltningen,

Bygglov
Namngivningsnämnden
Gatu- och samhällsmiljönämnden

