

Handläggare
Sandra Gustafsson
018-727 48 71

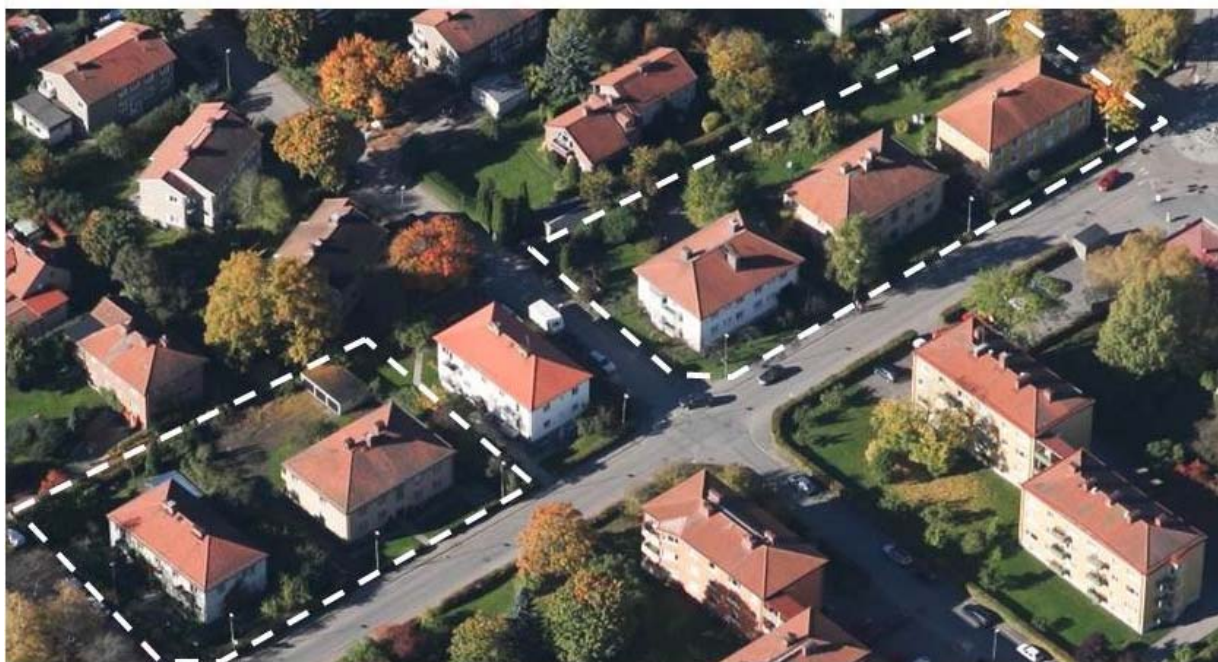
Diarienummer
PBN 2017-002124

Planbeskrivning

Detaljplan för del av kvarteren Mörsaren och Kanonen.

Standardförfarande

SAMRÅDSTID mellan 8 januari och 19 februari 2019



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLING	3
Samrådshandlingar	3
Övriga handlingar	3
Läsanvisningar	3
Medverkande.....	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
MILJÖBALKEN	5
Miljöbalken 3, 4 och 5 kapitel	5
Miljöbalken 7 kapitel	5
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktsplan.....	5
Detaljplaner	6
Andra kommunala beslut.....	6
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	7
Plandata.....	7
Allmän områdesbeskrivning	8
Bebyggelse och gestaltning	9
Trafik och tillgänglighet.....	11
Tillgänglighet för funktionshindrade.....	11
Mark och geoteknik samt grundvatten och ytvatten	11
Vattenmiljö – grundvatten.....	12
Hälsa och säkerhet.....	12
Teknisk försörjning	13
PLANENS GENOMFÖRANDE	13
Organisatoriska åtgärder	13
Tekniska åtgärder	14
Ekonomiska åtgärder.....	15
Fastighetsrättsliga åtgärder	15
PLANENS KONSEKVENSER	16
Nollalternativ	16
Miljöaspekter	16
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN	16
Översiktsplan.....	16
Miljöbalken.....	16

HANDLING

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2017-12-19.

Samrådshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning inklusive behovsbedömning

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 till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras med mera. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovsprövning.

Planbeskrivningen är till för att redogöra för planens syfte och att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planens genomförande 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.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

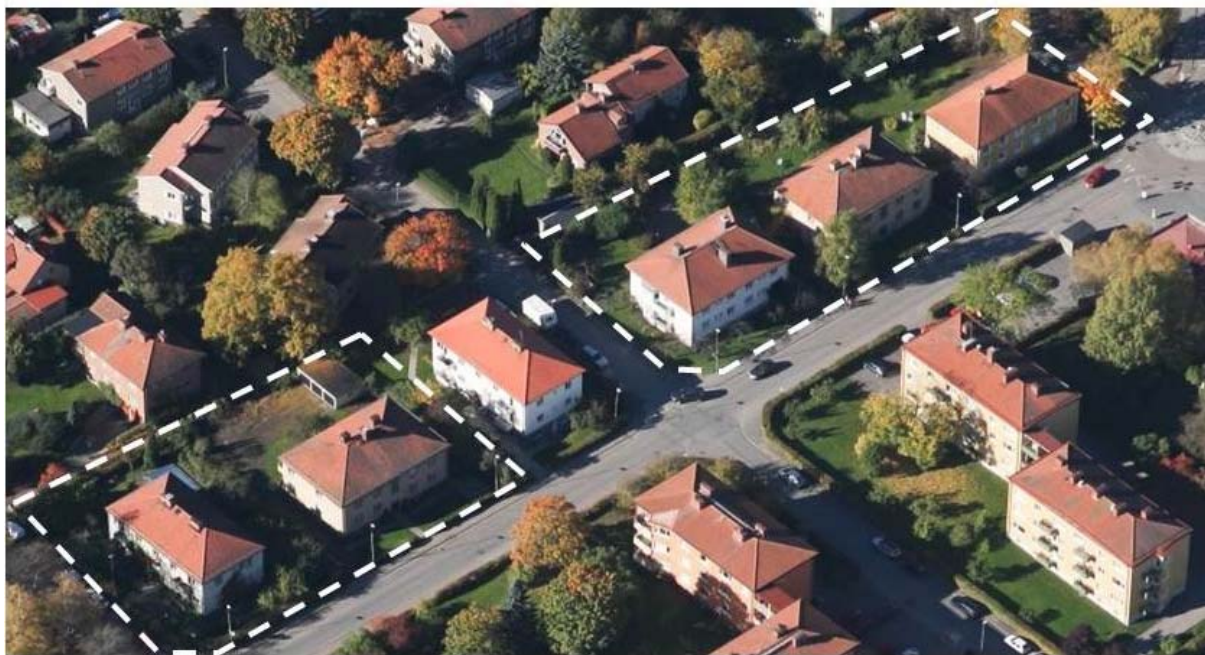
Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra fler lägenheter i de befintliga byggnaderna, än de 4 lägenheter som är tillåtna enligt den tidigare gällande detaljplanen (*Stadsplan för Uppsala Sydvästra delar*, laga kraft 1943). Syftet är att möjliggöra nya lägenheter i byggnadernas källarvåningar. Detaljplanen syftar även till att säkerställa byggnadernas karaktär, såväl utformning som omfattning.

Huvuddrag

Detaljplanen möjliggör ny bostadsbebyggelse i form av fler lägenheter i flerbostadshusen inom planområdet. Bestämmelser om högsta utnyttjandegrad per fastighetsarea, högsta nockhöjd och högsta byggnadshöjd säkerställer byggnadernas befintliga höjder och volymer. Utnyttjandegraden regleras till högst 25 % per fastighetsarea (e_1), vilket är något mer än i den tidigare gällande detaljplanen. I övrigt kommer den nya detaljplanen inte att medföra några förändringar avseende markens användning, byggnadernas utformning eller placering. För att säkerställa en fortsatt enhetlig gestaltning anger detaljplanen att taken ska vara röda och att takkupor inte får uppföras. Vind får inte heller inredas för bostad.

Kåbo är ett kulturhistoriskt värdefullt område och detaljplanen anger därför även utökad lovplikt för solceller och solfångare.



Flygfoto över bebyggelsen inom området, sett från nordost. Detaljplanen innebär ingen förändring avseende bebyggelsen utformningen eller omfattning.

MILJÖBALKEN

Miljöbalken 3, 4 och 5 kapitel

Planområdet ligger inom område av riksintresse för kulturmiljövården, *Uppsala stad C 40 A*, samt inom kommunalt kulturmiljöområde, *Uppsala stad*. Planområdet ligger inom avrinningsområdet för Fyrisån och berör därmed miljö kvalitetsnormerna enligt 5 kap miljöbalken.

Miljöbalken 7 kapitel.

Fastigheterna inom planområdet ligger inom vattenskyddsområde för *Uppsala-* och *Vattholmaåsarna*, yttre skyddszone.

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

Bestämmelserna i miljöbalkens 6 kapitel tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. För att avgöra om en detaljplan medför risk för betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning. En behovsbedömning är upprättad enligt förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905), bilaga 2 och 4.

Behovsbedömning

Detaljplanen avser att reglera de rådande förhållandena. De befintliga byggnadernas höjd, volym och utnyttjandegrad regleras bland annat med bestämmelser om högsta byggnadshöjd- och nockhöjd, samt med bestämmelse om högsta totala byggnadsarea per fastighetsarea. Detaljplanen medför inga ändringar avseende volymen eller utformningen på de befintliga byggnaderna. Syftet med detaljplanen är endast att utöka lägenhetsbestånden inom de befintliga byggrätterna. Detta bedöms därför inte innebära några miljöeffekter.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att ett genomförande av *Detaljplan för del av kv. Mörsaren och Kanonen* inte medför risk för betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap. 11 § behöver därför inte upprättas.

Samråd med länsstyrelsen

Länsstyrelsen tar ställning till behovsbedömningen under samrådet.

Beslut om betydande miljöpåverkan

Plan- och byggnadsnämnden tar beslut om betydande miljöpåverkan i samband med detaljplanens antagande.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

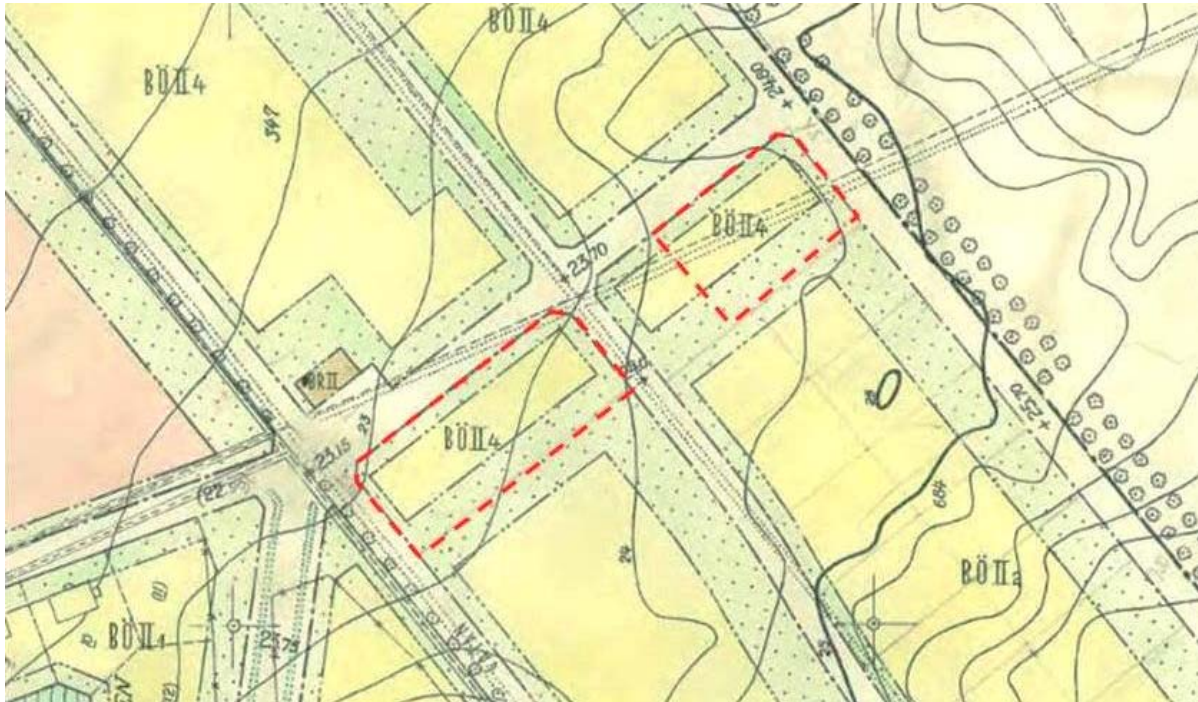
Detaljplanen bedöms vara förenlig med kommunens översiktsplan. Planområdet ligger inom området för *övrig stadsbygd*, som enligt översiktsplanen utgörs av de delar av staden som inte omfattas av innerstad, stadsstråk, grönområden eller verksamhetsområden. Större delen av den övriga stadsbygden utgörs av bebyggelse från olika tidsepoker i stadens utveckling, men relativt stora delar utgörs av lokala rekreations- och naturområden. 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.

Riksintressen

Planområdet ligger inom område av riksintresse för kulturmiljövården, *Uppsala stad C 40 A*, samt inom kommunalt kulturmiljöområde, *Uppsala stad*.

Detaljplaner

För området gällde tidigare *Stadsplan för Uppsala sydvästra delar*, 0380-83, laga kraft 1943. Planen medger friliggande bostadshus i högst två våningar. Planen anger även att varje fastighet får innehålla som mest fyra lägenheten och exploateringsgraden begränsas till högst 1/5 av tomtens yta. Största tillåtna takvinkel är 30 grader.



Tidigare gällande detaljplan med det aktuella planområdet ungefärligt markerat med röd streckad linje.

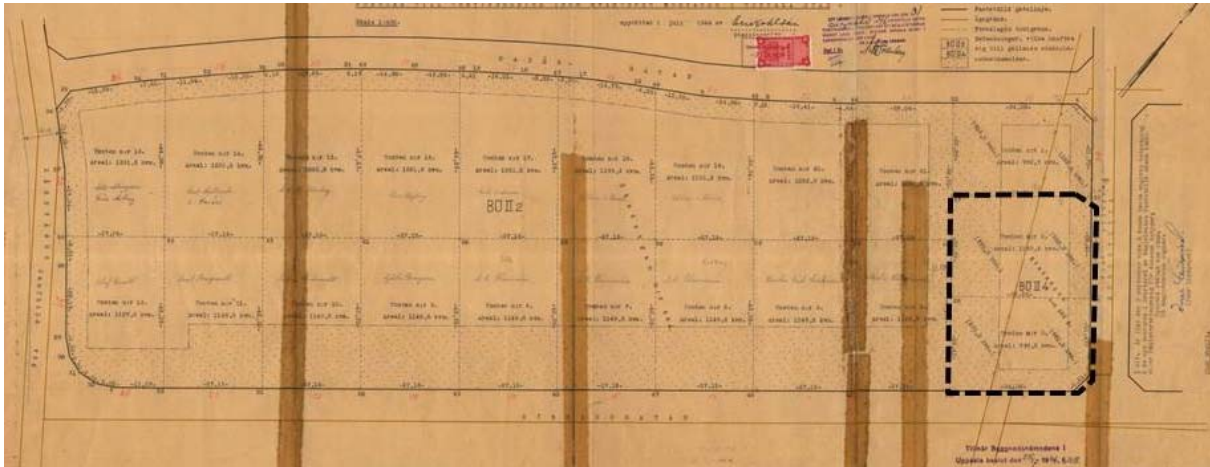
Andra kommunala beslut

Tomtindelningsplan

För området gäller tomtindelningarna *Mörsaren*, 0380-3/KÅ49 och *Kanonen*, 0380-13/KÅ46. Tomtindelningarna anger att kvarteren *Mörsaren* och *Kanonen* delas i 21 tomter vardera.



Gällande tomtindelning för kvarteret Kanonen, delar av det aktuella planområdet är markerat med svart streckad linje.



Gällande tomtindelning för kvarteret Mörsaren, delar av det aktuella planområdet är markerat med svart streckad linje.

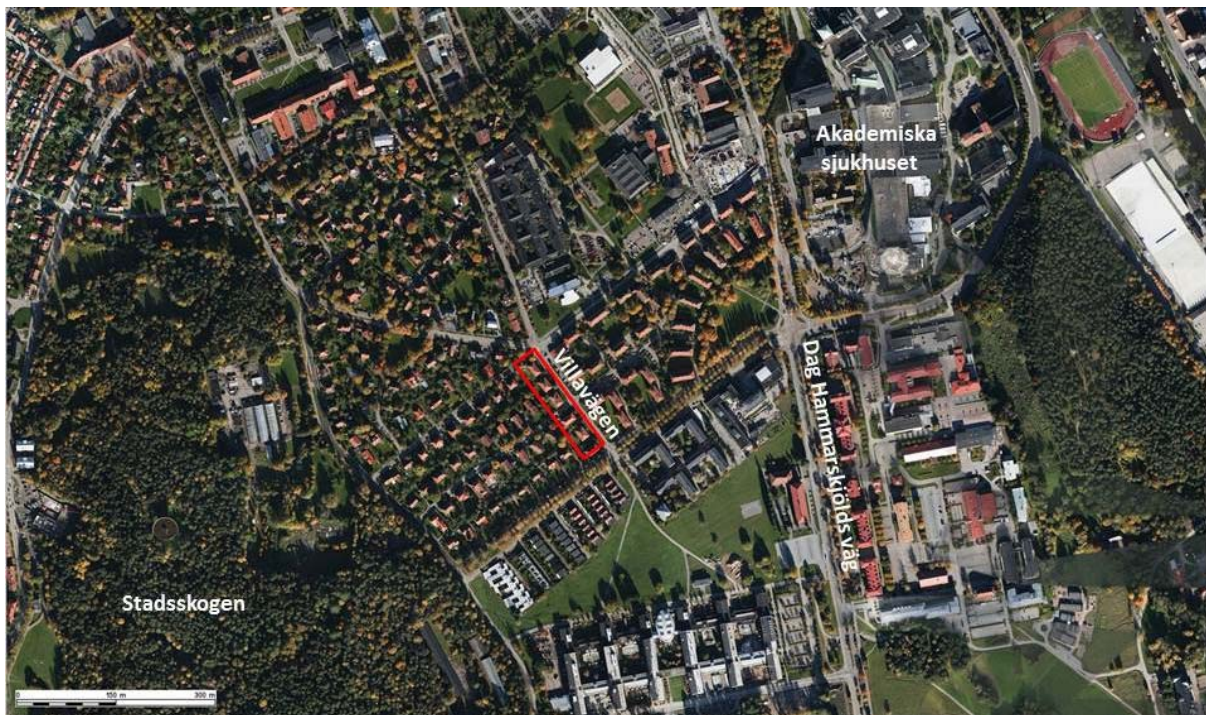
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Läge och omfattning

Planområdet omfattar fastigheterna *Kåbo 46:1, 46:2, 46:3, 49:2* och *49:3*. Samtliga fastigheter ligger längs med Villavägen i Kåbo, cirka två kilometer från Stora torget.

Planområdet är cirka 5 400 kvadratmeter stort.



Markägoförhållanden

Fastigheterna inom planområdet ägs av följande fastighetsägare:

Kåbo 46:1	Privat fastighetsägare
Kåbo 46:2	Privat fastighetsägare
Kåbo 46:3	Göransgården, Stiftelsen
Kåbo 49:2	Fastighetsbolaget Villavägen i Kåbo AB
Kåbo 49:3	Privat fastighetsägare

Tidplan

Samråd 1: a kvartalet 2019
Granskning 1: a kvartalet 2019
Antagande 1: a kvartalet 2019

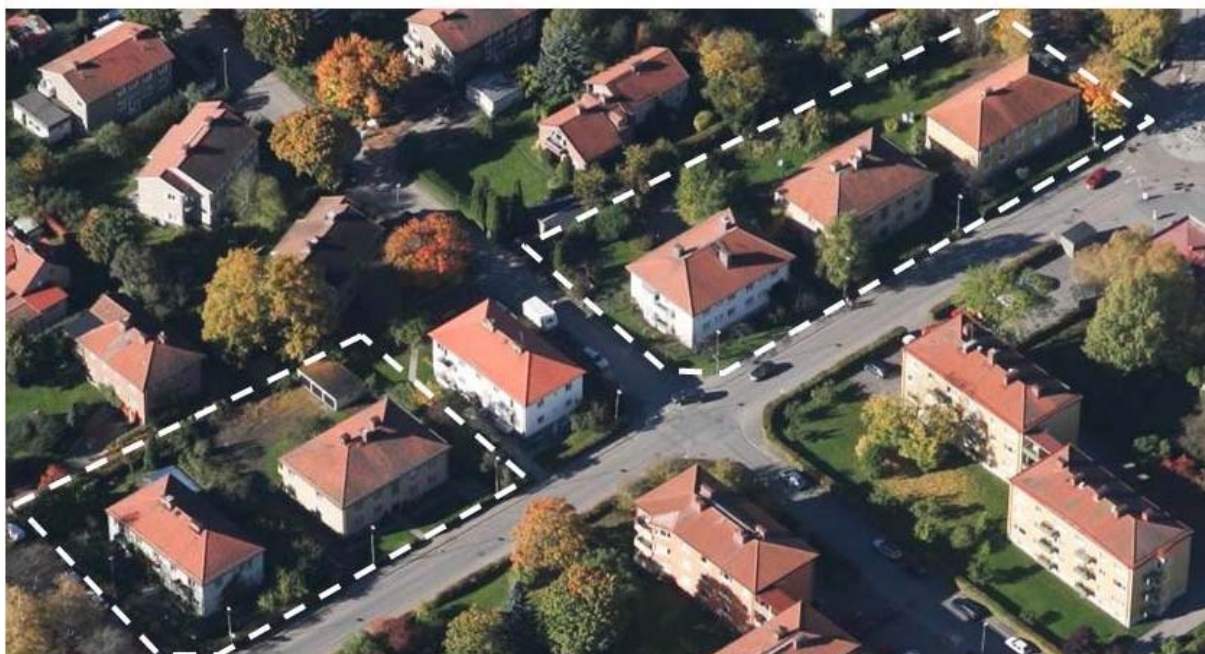
Först efter att detaljplanen har vunnit laga kraft kan bygglov för ett utökat lägenhetsbestånd ges. I samband med bygglovsprövningen kommer närmare krav enligt Boverkets Byggregler (BBR) att ställas på bland annat tillgänglighet för funktionshindrande, dagsljus och brandsäkerhet.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft. Motivet till genomförandetiden är att detaljplanen inte medför några tillkommande byggnader och att de ändringar som planen medför bedöms vara snabbt genomförbara åtgärder.

Allmän områdesbeskrivning

Denna del av Kåbo är från början byggd som en villastad mellan stadens universitetsområden intill Stadsskogen. Många områdestypiska villor i Kåbo är byggda på 1910- och 1920-talen. Majoriteten av byggnaderna har putsade fasader och sadeltak med rött tegel. Villorna är byggda på förhållandevis små tomter, mellan 1 000–1 500 kvm, men genom sin placering nära gatan döljer husen ofta rika trädgårdar bakom sina stora fasader och höga häckar. Idag finns det ett 60-tal villor med det ursprungliga stiltypiska utseendet.



Flygfoto över bebyggelsen i området, planområdet är markerat med vit streckad linje. Majoriteten av byggnaderna i området har sadeltak med rött tegel.

Bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Inom planområdet finns det fem stycken flerbostadshus i två plan med källare. Bebyggelsen inom planområdet är enhetlig och följer samma gestaltungsprinciper. Samtliga byggnader har sadeltak med rött tegel och fasad i ljusa färgkulörer. Byggnaderna är placerade i linje längs med Villavägen, med ett avstånd på cirka 6 meter från fastighetsgräns mot Villavägen, och med liknande avstånd från varandra.

Huvudbyggnaderna inom planområdet är uppförda på 1940-talet och är karaktäristiska för området och för den bebyggelse som växte fram i Kåbo under 1940-talet.



Fotografier över de befintliga byggnaderna inom planområdet, sett från Villavägen.

Förändringar

Markanvändning

Detaljplanen medför ingen förändring av markanvändningen inom planområdet, detaljplanen möjliggör endast ny bostadsbebyggelse i form av fler lägenheter i de befintliga flerbostadshusen.

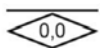
B *Bostäder*

Omfattning

Detaljplanen medför inga förändringar avseende den befintliga bebyggelsens omfattning. Utnyttjandegraden inom fastigheterna regleras till högst 25 % per fastighetsarea, vilket är något mer än i den tidigare gällande detaljplanen. Syftet med den utökade byggrätten är att bekräfta den nuvarande utnyttjandegraden inom fastigheterna. I syfte att möjliggöra plats för förrådsyta medger detaljplanen en viss utökad utnyttjandegrad för komplementbyggnader. Detaljplanen anger att komplementbyggnader får vara som mest 45 kvadratmeter stora.

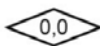
e₁ *Största byggnadsarea är an givet värde i % av fastighetsarean in om egenskapsområdet.*

e₂ *Största exploatering är angivet värde i kvadratmeter byggnadsarea*



Högsta nockhöjd är 10,5 meter

Detaljplanen anger en högsta nockhöjd på 10,5 meter, vilket stämmer överens med byggnadernas befintliga höjder.



Högsta byggnadshöjd är 7,5 meter

Detaljplanen anger en högsta byggnadshöjd på 7,5, vilket stämmer överens med byggnadernas befintliga höjder.

Utformning

Detaljplanen medför inte några förändringar avseende byggnadernas utformning. Bestämmelser om byggnadernas utformning säkerställer den enhetliga gestaltningen.

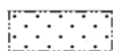
f₁ *Tak ska vara av röda takpannor*
Röda tegeltak är karaktäristiskt för området. I syfte att säkerställa den enhetliga gestaltningen anger detaljplanen därför att tak ska vara av röda takpannor.

f₂ *Takkupor får inte uppföras*
Detaljplanen anger att takkupor inte får uppföras. Syftet är att bibehålla en enhetlig gestaltning, avseende takens utformning.

f₃ *Vind får inte inredas för bostad.*
Detaljplanen anger att vind inte får inredas som bostad. Syftet är begränsa möjligheten att inreda ytterliga bostäder på vinden. Bostadskomplement så som förråd får däremot finnas.

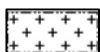
Ändrad lovplikt *Bygglov krävs även för solceller och solfångare ut mot gata*
I syfte att värna om områdets kulturhistoriska värden, där röda tegeltak är karaktäristiskt, anger detaljplanen utökad lovplikt för solceller och solfångare.

Placering



Marken får inte förses med byggnad

Detaljplanen reglerar den byggbara ytan inom fastigheterna med, *prickmark*, mark som inte får förses med byggnad. Den byggbara ytan inom fastigheterna är anpassad efter byggnadernas befintliga placering. Syftet med prickmarkens utbredning är att säkerställa den enhetliga placeringen.



Marken får endast förses med komplementbyggnad

Detaljplanen medger att komplementbyggnader får uppföras på gården, på byggnadernas baksidor. Syftet är att skapa möjlighet för tillräckliga utrymmen för bland annat förråd.

p₁ *Huvudbyggnad ska placeras 6 meter från fastighetsgräns mot Villavägen*
Detaljplanen anger att huvudbyggnader ska placeras 6 meter från fastighetsgräns mot Villavägen. Syftet är att säkerställa de befintliga byggnadernas placering i linje längs med Villavägen.

Trafik och tillgänglighet

Gatunät och angöring

Angöring till de enskilda fastigheterna inom planområdet sker via de befintliga lokalgatorna Villavägen, Artillerigatan, Banérgatan och Döbelnsgatan.

Detaljplanen medför ingen förändring av gatunätet eller angöringen i området.

Parkering

Enligt *Parkeringstal för Uppsala – riktvärden för parkering på kvartersmark*, från 2016, ska bostäder i lägen men god tillgång till service och kollektivtrafik ha plats för 5 bilparkeringar och 40 cykelparkeringar per 1 000 kvm bruttoarea. Planområdet bedöms som ett sådant område.

Parkering för bil och cykel kan tillgodoses inom planområdet och sker inom respektive bostadsfastighet. Antalet parkeringsplatser per bostadsfastighet bedöms vara tillräckligt.

Kollektivtrafik

Planområdet har god kollektivtrafikförsörjning med närhet till både stads- och regionbussar. Närmsta busshållplats för stadsbussar finns inom 100 meter från samtliga fastigheter inom planområdet. Närmsta busshållplats för regionbussar finns på ett avstånd på cirka 500 meter, vid Dag Hammarskjölds väg. Till Uppsala resecentrum är det cirka 2 kilometer.

Närheten till både stads- och regionbussar, och närheten till Uppsala resecentrum, gör att boende i området har goda möjligheter att resa hållbart.

Detaljplanen medför ingen förändring avseende kollektivtrafikförsörjningen inom området.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Enligt lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk med mera (*förordningen 1994:1215*) ska nya byggnader som innehåller bostäder vara utformade så att de är tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Vid en eventuell om- eller tillbyggnation av bostadshuset kommer frågor om tillgänglighet att beaktas i samband med bygglovsprövningen och vid byggsamrådet. Detaljplanen varken förhindrar eller underlättar sådan utformning.

Angöring med bil

Bostadshuset inom planområdet är tillgängliga via lokalgatorna *Artillerigatan*, *Villavägen*, *Banérgatan* och *Döbelnsgatan*. Angöring med bil kan ske inom 25 meter från samtliga byggnaders entréer.

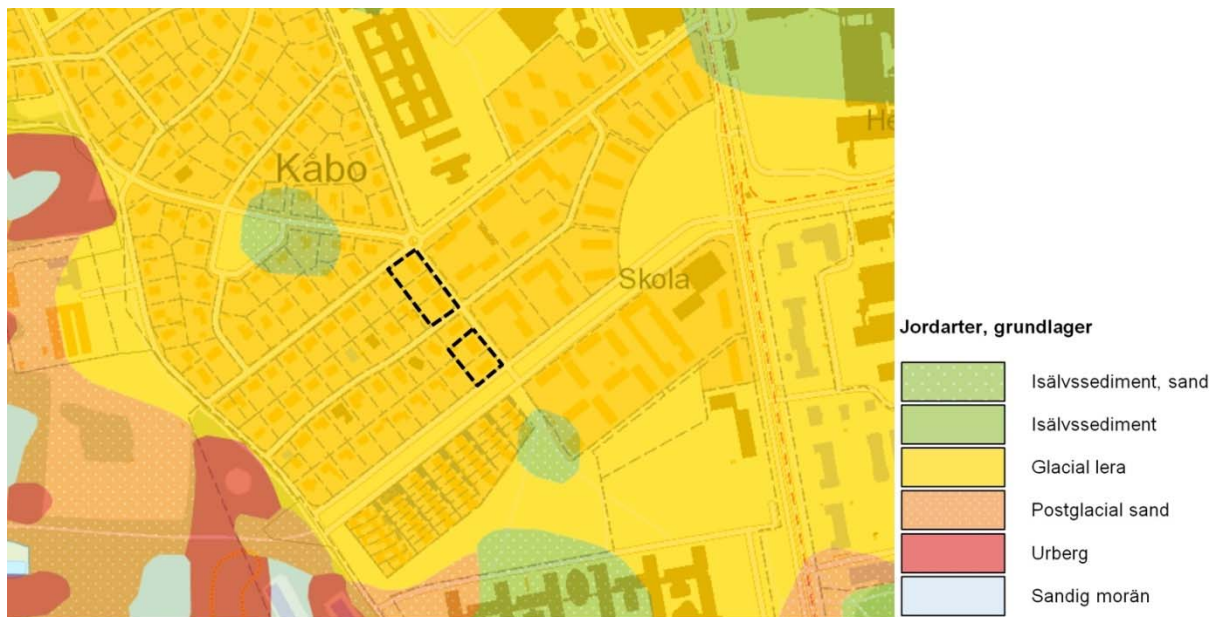
Entréer och gårdsmiljö

Marken inom samtliga fastigheter är plan och det finns goda förutsättningar att skapa tillgängliga entréer och gårdsmiljöer för personer med nedsatt rörelse- och/eller orienteringsförmåga. Om nya entréer ska anordnas i byggnadernas källarvåningar kommer dessa att behöva förses med ramper eller plattformshissar för att bli tillgängliga. Krav på tillgängliga entréer beaktas i samband med bygglovsprövningen och vid byggsamrådet. Detaljplanen medför inga förändringar avseende gårdsmiljöerna inom fastigheterna och detaljplanen varken förhindrar eller underlättar sådan utformning.

Mark och geoteknik samt grundvatten och ytvatten

Mark och geoteknik.

Enligt SGU:s jordartskarta består planområdet av glaciär lera, se bild nedan.



Utdrag ur SGU:s jordartskarta, planområdet är markerat med svart streckad linje.

Vattenmiljö – grundvatten

Planområdet ligger inom yttre skyddsområde för dricksvattentäkten i Uppsala- och Vattholmaåsarna. Dispens krävs för markarbeten som är djupare än en meter över högsta grundvattennivå. Enligt riktlinjerna för markanvändning inom Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt (KF-beslut 2018) ligger planområdet inom zon med hög känslighet för Uppsalaåsens grundvatten och i närheten av extrem sårbar zon.

Planområdet är redan bebyggt och detaljplanen medför ingen ytterligare exploatering, detaljplanen medför endast att lägenhetsbeståndet kan utökas inom de befintliga bostadshusen. Fler lägenheter kan generera ett behov av fler bilparkeringsplatser. Dagvattnet inom planområdet infiltrerar i dagsläget till stor del direkt i marken och den befintliga situationen innebär därför en viss risk att förorenat dagvatten från parkerade bilar infiltrerar direkt i marken och når grundvattentäkten. Risken för att föroreningar når grundvattnet kan minimeras genom att körytor och ytor för parkering av bilar utförs med täta ytskikt. Parkeringsytor inom planområde bör därför hårdgöras och dagvatten avledas till den allmänna dagvattenledningen för att förhindra direkt infiltration av förorenat dagvatten.

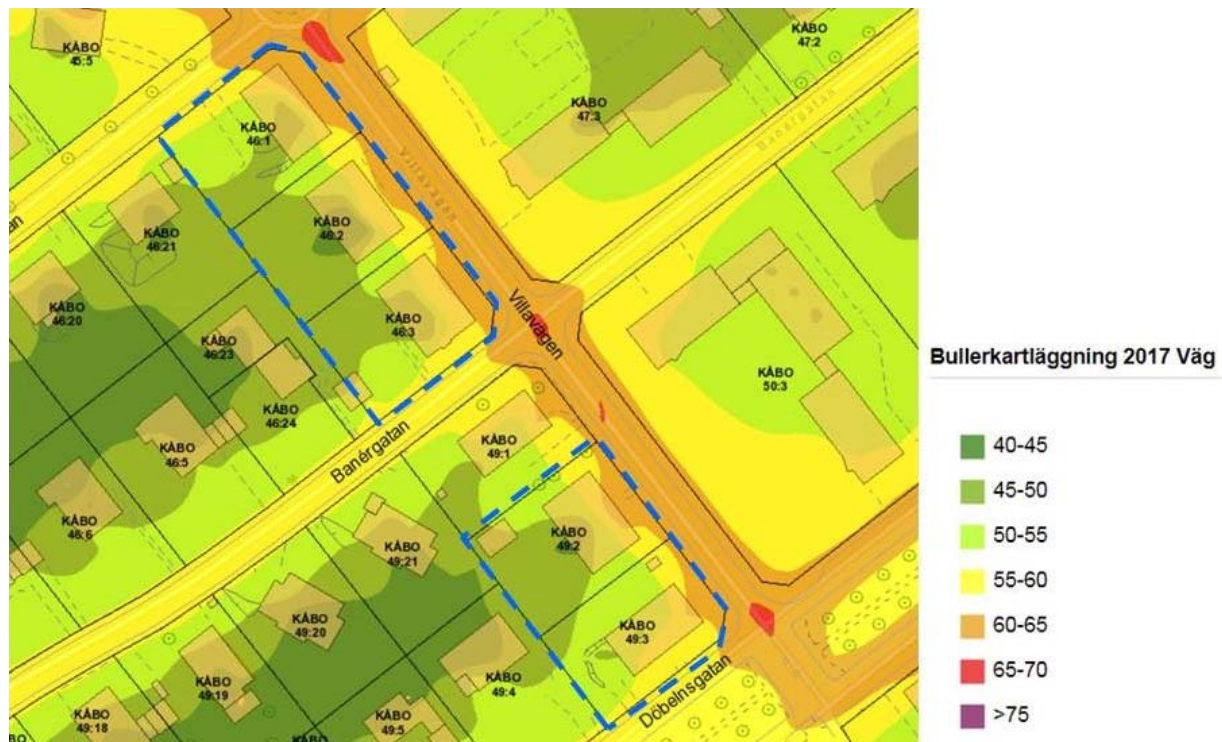
Hälsa och säkerhet

Buller

Trafiken på lokalgatorna inom planområdet medför inga höga bullernivåer. Planområdet utsätts för buller från trafiken lokalgatorna *Artillerigatan*, *Villavägen*, *Banérgatan* och *Döbelnsgatan*. Enligt Uppsala kommuns bullerkartläggning från 2017 ligger den ekvivalenta bullernivån vid fasad mot Villavägen som mest på 60–65 dBA.

Detaljplanen medför ingen förändring av markanvändningen inom planområdet.

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. För bostäder som är mindre än 35 kvm tillåts en bullernivå på högst 65 dBA istället för det tidigare 60 dBA. Med utgångspunkt i hur bullersituationen ser ut i planområdet kan bostäder därmed möjliggöras.



Kartbild som visa trafikbullernivåerna 2017 inom planområdet, markerat med blå streckad linje.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i verksamhetsområdet för den allmänna Va-anläggningen och är anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Fler parkeringsplatser och täta ytskikt på parkeringsyta kan innebära en ökad belastning på recipienten. Dagvattnet bör därför fördröjas och renas innan utsläpp till dagvattennätet.

Avfall

Avfallshanteringen för de befintliga bostäderna inom planområdet sköts av Uppsala Vatten och Avfall AB. Hämtställe för avfall finns inom kvartersmarken för respektive fastighet. Gatustrukturen är utformad så att avfallsfordon kan komma fram och köra runt utan några backrörelser. Renhållningsfordon kan därmed hämta avfall i enlighet med Arbetsmiljöverkets föreskrifter.

El och fjärrvärme

Planområdet ligger inom Vattenfalls elförsörjningsområde.

Tele

Byggnaderna inom planområdet är anslutna till befintliga teleledningar.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Ansvarsfördelning

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

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

Ledningar

Följande ledningsägare har ledningar inom planområdet:

- Uppsala Vatten och Avfall AB
- IP-Only Networks AB
- Telia Sonera Skanova
- Stokab AB
- Telenor Sverige AB
- Uppsala Kommun
- Uppsala universitet
- Vattenfall AB Heat Nordic
- Vattenfall Eldistribution (bild till höger)
- Borderlight AB

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.



Kartbild över de befintliga fjärrvärmeledningarna inom planområdet. Planområdet är markerat med svart streckad linje.

Dagvatten och miljökvalitetsnormer för ytvatten

Planområdet ingår i verksamhetsområdet för den allmänna Va-anläggningen och är anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Dagvatten från planområdet avleds via dagvattenledningar till Fyrisån.

Fyrisån har ett mycket högt skyddsvärde, bland annat på grund av att den är lekområde för asp. Fyrisån har på den aktuella sträckan (Jumkilsån-Sävjaån) måttlig ekologisk status och riskerar att inte klara god ekologisk status till måläret 2027. Fyrisån uppnår inte god kemisk status och bedöms ligga i riskzonen att inte klara kravet på kemisk status till år 2027.

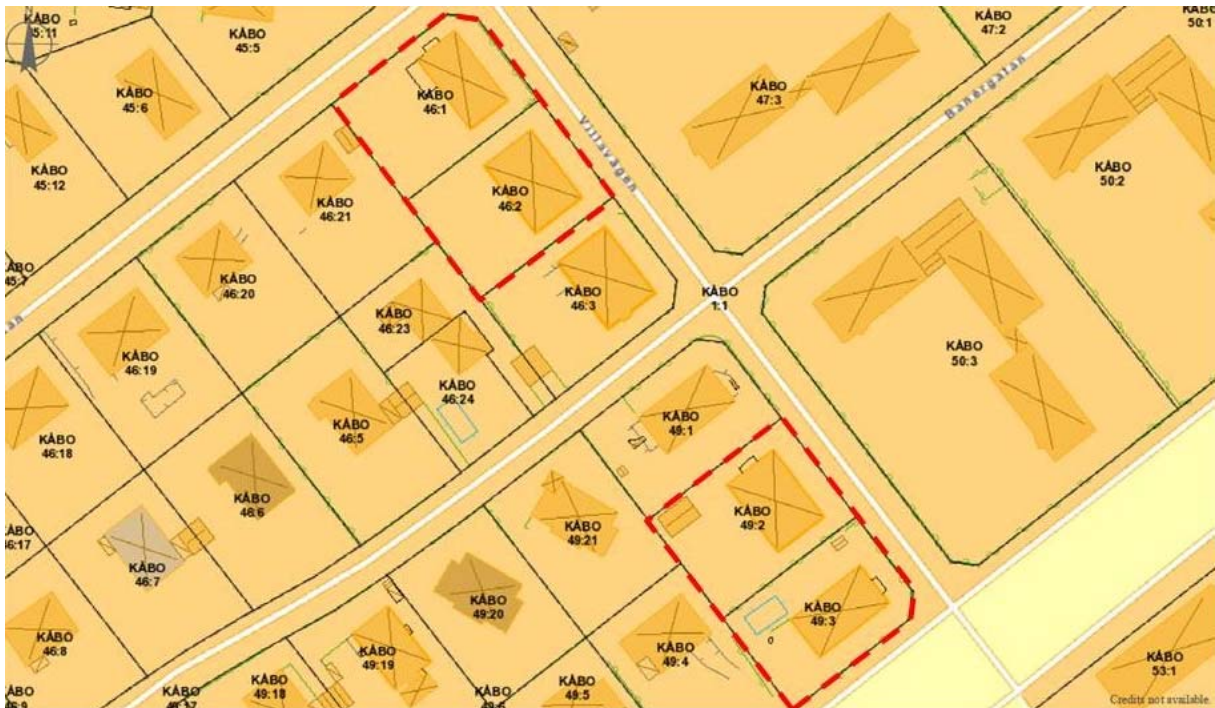
Planområdet är redan bebyggt med bostäder, utöver det består planområdet mestadels av grönytor i form av grönskande gårdar. Detaljplanen medför ingen ytterligare exploatering inom fastigheterna och planen medför inte heller att ytterligare mark hårdgörs, och större delen av dagvattnet kan därför omhändertas inom planområdet genom att infiltrera direkt i marken. Att dagvatten infiltrerar direkt i marken innebär dock en risk att föroreningar når grundvattnet. En konsekvens av detaljplanen är fler lägenheter, vilket medför fler boende och som i sin tur kan leda till fler parkerade bilar. Fler parkeringsplatser och täta ytskikt på parkeringsyta kan innebära en ökad belastning på recipienten. Dagvattnet bör därför fördröjas och renas innan utsläpp till dagvattennätet. Med rätt åtgärder för omhändertagande av dagvatten kan situationen i området förbättras.

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Planens genomförande bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Ett planavtal har tecknats med fastighetsägarna för *Kåbo 46:3*. Fastighetsägarna betalar planavgift enligt gällande taxa i samband med detaljplanens framtagande. För resterande fastigheter inom planområdet tas planavgift ut i efterhand, i samband med bygglov, enligt PBL 12 kap 9 §. Se markerade fastigheter i kartbild nedan.



Kartbild över de fastigheter som kommer att behöva betala planavgift i samband med bygglov.

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. Planområdet omfattar fastigheterna *Kåbo 46:1*, *46:2*, *46:3*, *49:2* och *49:3*.

Servitut

Det finns avtals servitut inom planområdet. Avtalen avser fjärrvärme och berör fastigheterna *Kåbo 46:1*, *Kåbo 46:2*, *Kåbo 49:2* och *Kåbo 49:3*. För fastigheterna *Kåbo 46:3* och *Kåbo 49:3* har inga uppgifter om servitut påträffats under planarbetets gång.

Tomtindelningsplan

För området gäller tomtindelningarna *Mörsaren, 0380–3/KÅ49* och *Kanonen, 0380–13/KÅ46*. Tomtindelningarna anger att kvarteren *Mörsaren* och *Kanonen* delas i 21 tomter vardera. Detaljplanen medför inga förändringar avseende fastighetsgränser. Den gällande tomtindelningsplanerna fortsätter att gälla.

PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

Ett nollalternativ innebär att den underliggande stadsplanen från 1943, *Stadsplan för Uppsala sydvästra delar*, fortsätter att gälla. Det innebär i sin tur att fler lägenheter inom de befintliga byggnaderna inte kan inredas.

Miljöaspekter

Ett genomförande av detaljplanen medför inga förändringar avseende volymen på det befintliga huset. De nya planbestämmelserna innebär endast att rådande förhållande bekräftas och att lägenhetsbeståndet i de befintliga byggnaderna kan utökas. 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

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 från en allmän synpunkt god hushållning.

Planområdet ligger inom riksintresseområde för kulturmiljön *Uppsala stad C 40 A* samt inom kommunal kulturmiljö. Detaljplanen medför inga ändringar avseende volymen på de befintliga byggnaderna inom planområdet. Detaljplanen medför endast att lägenhetsbeståndet inom de befintliga byggnaderna kan utökas inom den befintliga volymen. Planområdet ligger inom vattenskyddsområdet, yttre skyddszon, enligt miljöbalkens kapitel 7. Under förutsättningar att skyddsföreskrifter följs eller att dispens ges är detaljplanen förenlig med miljöbalken.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala januari 2019

Torsten Livion
Detaljplanechef

Sandra Gustafsson
Planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- Samråd och granskning

2017-12-19

Datum
2019-01-07Diarienummer
PBN 2017-002124

Detaljplan för del av kv Mörsaren och Kanonen.,

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

Föreningen Vårda Uppsala

Sveriges Fastighetsägare Mellansverige

Ledningsägare

Borderlight AB

Telia Sonera Access AB

Stokab AB

Svenska Kraftnät

IP Only

Telenor Sverige AB

Uppsala Vatten och Avfall AB

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Värme Uppsala AB

Uppsala Universitet – IT avdelningen

Trafik

Kollektivtrafikförvaltningen ULS
Parkeringsbolaget

För allmänhetens kännedom

Kommuninformation
Stadsbiblioteket

För kännedom

Kommunstyrelsen

Kommunalråd:

Erik Pelling
Marlene Burwick

Politiska partier

Miljöpartiet
Moderata samlingspartiet
Vänsterpartiet
Centerpartiet

Stadsbyggnadsförvaltningen,

Bygglov
Namngivningsnämnden