

Handläggare
Sandra Gustafsson
018-727 48 71

Diarienummer
PBN 2016-002967

Planbeskrivning

Detaljplan för del av Starbo

Standardförfarande

GRANSKNINGSTID mellan 10 september och 1 oktober 2018



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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLING	3
Granskningshandlingar.....	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 kapitel	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktsplan.....	5
Detaljplaner	5
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	6
Plandata.....	6
Bebyggelse och gestaltning	7
Tillgänglighet för funktionsnedsatta.....	8
Natur- och kulturmiljö, samt fornlämningar.....	9
Vattenområden	10
Trafik och tillgänglighet.....	10
Hälsa och säkerhet.....	11
Teknisk försörjning	12
PLANENS GENOMFÖRANDE	13
Organisatoriska åtgärder	13
Tekniska åtgärder.....	13
Ekonomiska åtgärder.....	14
Fastighetsrättsliga åtgärder	14
PLANENS KONSEKVENSER	15
Nollalternativ	15
Miljöaspekter	15
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN	15
Översiktsplan.....	15
Miljöbalken.....	15

HANDLING

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om samråd och granskning 2017-01-26.

Granskningshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer
- Samrådsredogörelse webbversion
- Samrådsredogörelse fullständig version*

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning*

Granskningshandlingarna 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

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra sammanbyggande av de befintliga huvudbyggnaderna och de befintliga garagen för samtliga fastigheter inom planområdet. I övrigt kommer den nya planen inte att medföra några förändringar avseende markens användning, eller den befintliga bebyggelsens utformning eller placering.

Bakgrund till planärendet

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

Plan- och byggnadsnämnden beslutade om bygglov med liten avvikelse i mars 2014. Beslutet överklagades dock av en granne och beslutet upphävdes av länsstyrelsen i januari 2015. De skäl som angavs för upphävandet var att garaget, som står 1 meter från fastighetsgräns, inte längre skulle vara fristående och att huvudbyggnaden med garaget som helhet kom att betraktas som huvudbyggnad. Därmed skulle den nya huvudbyggnaden komma att placeras 1 meter från fastighetsgräns, vilket inte var planerligt. Bedömningen var sådan att dessa avvikelser sammantaget inte kunde betraktas som liten avvikelse mot den gällande detaljplanen.

En av grannfastigheterna i området fick 2011 bygglov för motsvarande ihopbyggnad av bostadshus och garage, och det har visat sig att flera fastighetsägare i området är intresserade av liknande ombyggnationer. Den nya detaljplanen ger möjlighet för samtliga fastighetsägare inom planområdet att utöka byggrätten, och det blir möjligt för samtliga fastigheter att bygga ihop det befintliga garaget med den befintliga huvudbyggnaden.

MILJÖBALKEN

Miljöbalken 3, 4 och 5 kapitel

Detaljplanen berör inga riksintressen enligt 3 och 4 kap miljöbalken. Planområdet ligger inom avrinningsområdet för Hågaån och berör därmed miljö kvalitetsnormerna enligt 5 kap miljöbalken.

Miljöbalken 7 kapitel

Planområdet ligger inte inom vattenskyddsområde för de kommunala grundvattentäkterna. Planområdet berörs inte heller av något natur-, djur-, strand- eller biotopskydd.

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

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. För att avgöra om en detaljplan medför betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning. En behovsbedömning är upprättad enligt förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905), bilaga 2 och 4.

Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning, daterad 2017-08-22, har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att förslaget ligger i linje med översiktsplanens intentioner om en intensivare markanvändning och att stadsbildningen inte kommer att påverkas märkbart av planförslaget. Inga kultur- eller naturvärden kommer att påverkas av planen.

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av *Detaljplan för del av Starbo* inte medför betydande miljöpåverkan enligt plan- och bygglagen 4:34 och att en miljöbedömning enligt miljöbalken 6:12–6:13 inte krävs.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning i ett samrådsyttrande daterat 2017-09-22. Plan- och byggnadsnämnden tar ställning till om detaljplanen kan antas leda till betydande miljöpåverkan i samband med beslut om antagande av detaljplanen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Planområdet ligger inom området för övrig stadsbygd, det vill säga den sedan tidigare byggda staden. Inriktningen för dessa områden är att de ska fortsätta att utvecklas med en ökad täthet i bebyggelse med tyngdpunkt på fler bostäder. Vid planering av stadsutveckling i dessa områden ska möjligheten till kompletteringar av befintliga stadsmiljöer beaktas. En intensifiering av markanvändningen i dessa områden ska även skapa förutsättningar för en variation och mångfald av bostadstyper och bebyggelsemiljöer.

Detaljplaner

För området gällde tidigare *Detaljplan för Starbo, Eriksberg, 0380-P2004/3*. För majoriteten av fastigheterna inom planområdet (markerade med röd streckad linje i bild nedan) gällde planbestämmelserna **B, II, e₁, p₁ och s₁**. Tillsammans medger planbestämmelserna i den tidigare planen att bostäder får byggas i högst två våningar, att högst en femtedel av fastigheten får bebyggas och att byggnaderna ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns, undantaget fristående uthus och garage som får placeras 1 meter från fastighetsgräns (**p₁**).

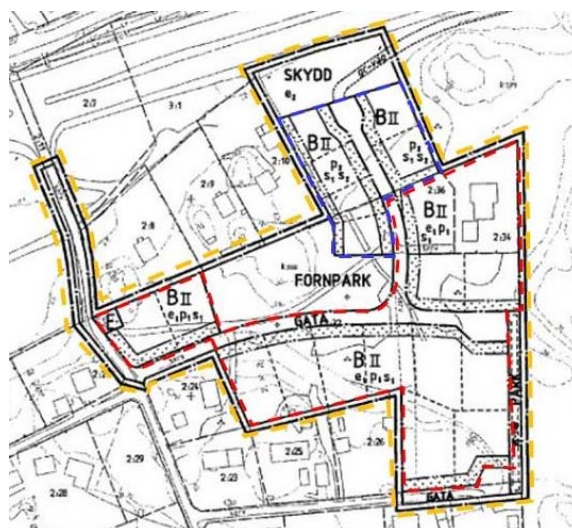
För de övriga fastigheterna som ligger längst norr ut i planområdet (markerade med blå streckad linje i bild nedan) gällde en annan placeringsbestämmelse (**p₂**) som medger att boningshus, garage och förråd får ligga i fastighetsgräns. I övrigt gällde samma planbestämmelser som ovan.

Samtliga byggnader inom planområdet ska enligt den tidigare detaljplanen ha träfasad och taken ska utgöras av röda takpannor, alternativt ståndfalsad plåt.

Inom planområdet fanns det förutom bostäder en fornpark. Syftet med fornparken var att skydda och bevara den forn lämning som finns inom området. Inom fornparken var det enligt den tidigare detaljplanen förbjudet att gräva i eller täcka över marken.

I planområdets nordvästra del fanns användningsbestämmelsen SKYDD. Syftet var att möjliggöra en skyddsvall för störande buller från väg 55/Enköpingsvägen.

I planområdets östra del fanns det en kortare cykelbana, som binder ihop Skärvtensvägen och Sanders väg. Cykelbanan var planlagd som PARK med egenskapsbestämmelse för gång- och cykelväg.



Den tidigare gällande detaljplanen för området, planområdet är markerat med gul streckad linje.

OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

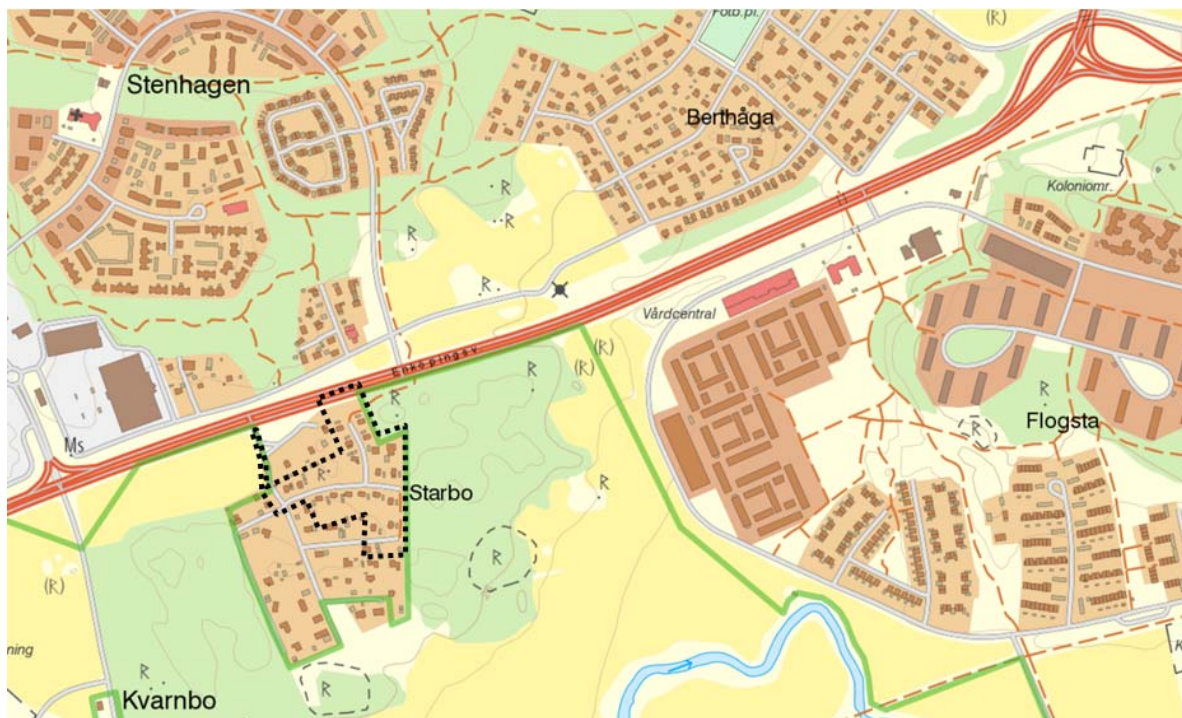
Plandata

Geografiskt läge

Planområdet omfattar det sedan tidigare detaljplanelagda bostadsområdet i Starbo, söder om Stenhagen och väg 55/Enköpingsvägen, i västra delen av Uppsala, se bild nedan. Fågelvägen är det cirka 4 kilometer till Stora torget.

Areal

Planområdet är cirka 6,7 hektar stort.



Översiktsbild. Planområdet är ungefärligt markerat med svart streckad linje.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna: *Kvarnbo 2:7*, *Kvarnbo 2:11*, *Kvarnbo 2:32*, *Kvarnbo 2:36*, *Kvarnbo 2:34* och *Kvarnbo 2:40-56*.

Kvarnbo 2:7 ägs av Uppsala kommun, *Kvarnbo 2:32* ägs av Bonava Sverige AB, medan resterande fastigheter inom planområdet har privata fastighetsägare.

Tidplan

Detaljplanen förväntas kunna antas under 4:e kvartalet 2018. Först efter att detaljplanen har vunnit laga kraft kan bygglov för att bygga ihop huvudbyggnader med garage ges. I samband med bygglovsprövningen kommer ytterligare krav på bland annat brandsäkerhet att ställas, enligt BBR.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

Bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Inom planområdet finns det 18 stycken friliggande enfamiljsvillor i två plan, till varje villa finns det ett tillhörande garage. Bebyggelsen inom planområdet är enhetlig och följer samma gestaltungsprinciper. Samtliga byggnader har förhöjt fasadliv, sadeltak och träfasad. Byggnadernas färgsättning varierar mellan rött, grått och gult.

Byggnaderna är även enhetligt placerade, både i förhållande till varandra och till gaturummet. Huvudbyggnaderna är placerade 4,5 meter från fastighetsgräns mot grannfastighet, medan garagen endast ligger 1,0 meter från fastighetsgräns mot grannfastighet. På två av fastigheterna har huvudbyggnaden byggts ihop med det tillhörande garaget, se bilder nedan, vilket medför att dessa huvudbyggnaden per definition också ligger 1,0 meter från fastighetsgräns mot grannfastighet.

Den enhetliga gestaltningen och byggnadernas placering bidrar till ett homogent och enhetligt kvarter.



Fotografier av fyra olika villor inom området. De två översta bilderna visar exempel på byggnader som är i sin ursprungsförhållande, med fristående huvudbyggnader och fristående garage. De två nedersta bilderna visar exempel på hur byggnaderna kan se ut när huvudbyggnaden har byggts ihop med garaget.

Förändringar

Användning och omfattning

Detaljplanen medför att de befintliga huvudbyggnaderna kan byggas ihop med de befintliga garagen, samt att de byggnader som redan har genomgått den typen av om- och tillbyggnation blir planenliga. Bestämmelser om högsta exploateringsgrad per fastighetsarea, högsta nockhöjd och takvinkel säkerställer de befintliga byggnadernas höjd och volym.

Exploateringsgraden inom fastigheterna regleras till högst 25 % per fastighetsarea (e_1), vilket är något mer än i den tidigare gällande detaljplanen. Syftet med den utökade byggrätten är att möjliggöra om-

och tillbyggnationer för de befintliga husen, samtidigt som regleringen av exploateringsgraden säkerställer att fastigheterna inte blir överexploaterade. Detaljplanen reglerar en högsta nockhöjd på 7,5 meter, vilket överensstämmer med byggnadernas befintliga höjder. Takvinkeln för huvudbyggnaderna inom området regleras till högst 40 grader, vilket bekräftar takens befintliga lutning.



Bostäder



Högsta nockhöjd är 7,5 meter



Största takvinkel är angivet värde i grader

e₁

Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea

Utformning

Detaljplanen medför ingen förändring av byggnadernas utformning. För att säkerställa den befintliga känslan av ett kvarter med enhetliga gestaltungsprinciper och ett homogent uttryck anger detaljplanen att fasaderna fortsatt ska utgöras av trä och att taken ska utgöras av röda takpannor.

f₁

Fasad ska utformas av trä

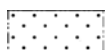
f₂

Tak ska vara av röda takpannor

Placering

Detaljplanen medför ingen förändring avseende byggnadernas placering. Detaljplanen medför däremot att det blir möjligt att bygga ihop de befintliga huvudbyggnaderna med de befintliga garagen. Vid en sådan om-/tillbyggnad hamnar huvudbyggnaden definitionsmässigt 1 meter från fastighetsgränsgräns, vilket i sin tur medför att huvudbyggnaderna hamnar mindre än 8 meter ifrån varandra. Detta innebär att det kommer att ställas särskilda krav på brandsäkerheten, se mer under rubriken "Hälsa och säkerhet – Brand" på sida 13.

Byggnadernas placering regleras i detaljplanen med prickmark längs de olika fastighetsgränserna, med samma avstånd som de befintliga byggnaderna är placerade utefter, det vill säga 4,5 meter för de befintliga huvudbyggnaderna och 1,0 meter för de ursprungliga garagen. Ut mot lokalgatorna begränsas byggrätten med 6 meter mark som inte får förses med byggnad (prickmark).



Marken får inte förses med byggnad

Tillgänglighet för funktionsnedsatta

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 bygglovprövningen och vid byggsamrådet. Detaljplanen varken förhindrar eller försvårar en sådan utformning.

Angöring med bil

Bostadshuset inom planområdet är tillgängliga via lokalgatorna inom planområdet. Angöring med bil kan ske inom 25 meter från samtliga byggnaders entréer.

Detaljplanen medför ingen förändring avseende angöringen till och från bostadshuset.

Entréer

Varje enskilt bostadshus inom planområdet har en huvudentré och en groventré. Samtliga entréer ligger i marknivå och det finns därför goda förutsättningar att skapa tillgängliga entréer.

Gårdsmiljö

Marken inom samtliga bostadsfastigheter är relativt plan och det finns goda förutsättningar att skapa tillgängliga gårdsmiljöer för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

Natur- och kulturmiljö, samt fornlämningar

Förutsättningar

Inom planområdet finns det en mindre park. Parken är knappt 300 kvadratmeter stor och består av en grönyta med inslag av träd, samt en mindre skogsdunge.

Fornlämningar inom planområdet

I parken finns det en fornlämning i form av en skärvstenhög (nr. 380). Inför framtagandet av den tidigare detaljplanen gjordes det en arkeologisk utredning (Upplandsmuseet 2011). Utredningen gjordes som en sökschaktningsgrävning. Inga lämningar av arkeologiskt värde framkom under utredningen, däremot gjordes bedömningen att marken närmast skärvstenhögen måste undantas från bebyggelse.



Foto över den befintliga parken inom planområdet.

Natur- och kulturmiljöer utanför planområdet

Planområdet omges av ett av kommunens större tätortsnära friluftsområden, *Hågadalen-Nåstens* naturreservat. Hågadalen-Nåsten är ett utbrett friluftsområde med höga naturvärden och med en bred artrikedom. I området finns det bland annat motionsspår, vandringsleder och ridstigar. På vintern finns det även möjlighet för längdskidåkning.

Delar av Hågadalen är utpekade som riksintresse för kulturmiljövård och naturvård.

Förändringar

Detaljplanen medför ingen förändring avseende vare sig parken, skyddet mot fornlämningarna inom området eller *Hågadalen-Nåstens* naturreservat.

PARK

Anlagd park

Skydd mot fornlämningar

Fornlämningar skyddas enligt 2 kap kulturmiljölagen och behöver därför inget ytterligare skydd i detaljplanen. Parken inom planområdet, där fornlämningen finns, planläggs därför som "PARK".

Vattenområden

Förutsättningar

Planområdet ligger inte inom vattenskyddsområde för Uppsala- och Vattholmaåsarna.

Förändringar

Planförslaget medför inga förändringar avseende markanvändningen inom området. Vid eventuella markarbeten ska länsstyrelsens skyddsföreskrifter beaktas.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gatunät och angöring

Området angörs med bil från väg 55/Enköpingsvägen via Starbovägen i planområdets nordvästra del.

Gatustrukturen inom planområdet utgörs av lokalgatorna Skärvtensvägen och Sanders väg, där gång- och cykeltrafiken sker i blandtrafik med bilar. Gatorna inom planområdet trafikeras främst av angöringstrafik till och från bostadsfastigheterna, och trafikmängden är därför låg.

Parkering

Parkering för bil och cykel kan tillgodoses inom planområdet och sker inom respektive bostadsfastighet. Antalet parkeringsplatser per bostadsfastighet bedöms vara tillräckligt enligt kommunens parkeeringstal ”*Parkeringstal för Uppsala*” (2016).

Cykeltrafik

Som gående och cyklist nås planområdet från väg 55/Enköpingsvägen, via en friliggande gång- och cykelbana. Den friliggande gång- och cykelbanan går tvärs igenom skyddsområdet för buller i planområdets nordöstra del. Cykelvägen fortsätter sedan över väg 55/Enköpingsvägen, vidare in mot Stenhagen.

Det finns även en kortare cykelbana i planområdets östra del. Den cykelbanan binder ihop lokalgatorna Skärvtensvägen och Sanders väg, men ingår inte i någon längre sträckning.

Kollektivtrafik

Planområdet har god kollektivtrafikförsörjning med närhet till både stads- och regionbussar. Närmsta busshållplats för stadsbussar finns cirka 500 meter från planområdet, vid Hedensbergsvägen. Närmsta busshållplats för regionbussar finns också på ett avstånd på omkring 500 meter, vid infarten till Stenhagen centrum. Närheten till både stads- och regionbussar gör att boende i området har goda möjligheter att resa hållbart.

Förändringar

Gatunät och angöring

Detaljplanen medför ingen förändring av gatustrukturen inom planområdet. De befintliga gatorna inom planområdet planläggs som gata.



Gata

Parkering

Detaljplanen medför ingen förändring avseende parkering för bil och cykel.

Cykeltrafik

Detaljplanen medför ingen förändring av de befintliga cykelbanorna inom planområdet. Detaljplanen anger att marken för cykelvägarna även fortsättningsvis ska vara avsedda för gång- och cykeltrafik.

Gång- och cykelbanan som löper genom bullervallen regleras med egenskapsbestämmelse för allmän plats. Ett egenskapsområde inom skyddsområdet visar gång- och cykelbanans utbredning.

Gång- och cykelbanan i planområdets östra del, den som binder samman lokalgatorna Skärvstensvägen och Sanders väg planläggs som användningsområde för gång- och cykelväg.

GÅNG, CYKEL

Gång- och cykelväg

**GÅNG, CYKEL
cykelväg**

Marken är avsedd för gång- och cykelväg

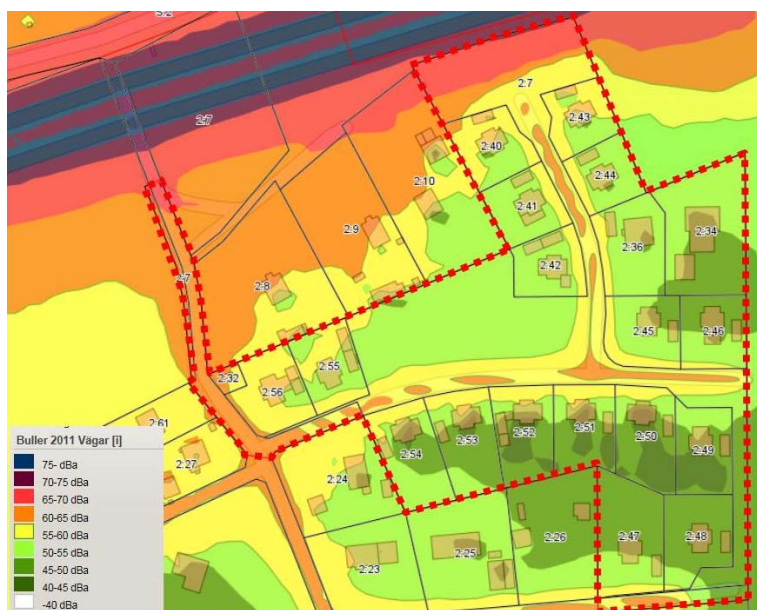
Hälsa och säkerhet

Buller

Förutsättningar

Trafiken på lokalgatorna inom planområdet medför inga höga bullernivåer. Fastigheterna inom planområdet utsätts däremot i viss mån av buller från biltrafiken på väg 55/Enköpingsvägen, som går strax norr om planområdet. Majoriteten av fastigheterna inom planområdet ligger skyddade och påverkas knappt av bullret från väg 55/Enköpingsvägen. I planområdets nordöstra del finns det dessutom en bullervall med tillhörande bullerplank som skyddar de mest bullerutsatta fastigheterna.

Enligt Uppsala kommuns bullerkartläggning från 2017 ligger den ekvivalenta bullernivån vid fasad för majoriteten av byggnaderna inom området under 60 dBA. För några fastigheter, som finns i planområdets nordligaste delar, ligger den ekvivalenta bullernivån vid fasad på 55–60 dBA och på enstaka punkter finns nivåer som uppnår 60–65 dBA. Se kartbild nedan.



Kartbild som visar trafikbullernivåerna 2017 inom planområdet, markerat med röd streckad linje.

Förändringar

Detaljplanen medför ingen förändring av markanvändningen inom planområdet. Den befintliga bullervallen i planområdets nordöstra del är ett nödvändigt skydd för bullret från väg 55/Enköpingsvägen, och detaljplanen anger därför att området ska användas som bullervall.

SKYDD Bullervall

Enligt ändringarna av förordningen (2915:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader tillåts en bullernivå på 60 dBA mot det tidigare 55 dBA för bostäder större än 35 kvm. Med utgångspunkt i hur bullersituationen ser ut i planområdet kan bostäder därmed möjliggöras.

Brand

Förutsättningar

Regler om skydd mot brandspridning finns i BBR avsnitt 5:61 och innebär i korthet att nya byggnader antingen ska placeras på ett avstånd av minst 8 meter från varandra, eller förses med brandteknisk konstruktion i form av brandcellsväggar eller brandvägg.

Förändringar

Detaljplanen medger att de befintliga huvudbyggnaderna får byggas ihop med de befintliga garagen. Vid en sådan om-/tillbyggnad hamnar huvudbyggnaden definitionsmässigt 1 meter från fastighetsgränsgräns, vilket i sin tur medför att huvudbyggnaderna hamnar mindre än 8 meter ifrån varandra. Vid en sådan typ av om-/tillbyggnad kommer det därför att ställas krav på brandtekniska konstruktioner på den fasad som hamnar en meter från fastighetsgräns. Detta beaktas vid bygglovprövningen och vid byggsamråd.

Teknisk försörjning

Förutsättningar

El och fjärrvärme

Den befintliga bebyggelsen är ansluten till Vattenfalls elnät. Idag finns det en transformatorstation vid korsningen Starbovägen-Sanders väg.

Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden. Eventuell flytt av ledningar inom planområdet görs i samråd med ledningsägare och bekostas av fastighetsägaren eller regleras via markavtal med Uppsala kommun.

Vatten och avlopp

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

Dagvatten

Dagvatten från planområdet rinner till recipienten Hågaån, som omfattas av miljökvalitetsnormerna för vatten. Ån är starkt belastad av gödande ämnen, och dagvattenföringen är emellanåt mycket låg. Hågaån har måttlig ekologisk status och uppnår inte god kemisk status. Kvalitetskravet är att klara god ekologisk status och god kemisk status till år 2027.

Avfall

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

Förändringar

El och fjärrvärme

Detaljplanen medför ingen förändring avseende elförsörjningen i området eller avseende transformatorstationens placering. Detaljplanen tillåter att en elnätstation får finnas på samma ställe som tidigare, i planområdets västra del vid korsningen Starbovägen-Sanders väg.

E₁

Transformatorstation

Vatten och avlopp

Detaljplanen medför ingen förändring avseende VA-frågorna.

Dagvatten

Detaljplanen medför att det blir möjligt för de befintliga fastigheterna inom planområdet att bygga ihop de befintliga huvudbyggnaderna med befintliga garage, eller på annat sätt utöka bygggrätten inom fastigheterna. En sådan förändring av exploateringsgraden inom fastigheterna innebär endast en liten förändring avseende den hårdgjorda ytan inom planområdet, och mängden dagvatten påverkas därför endast i mycket liten utsträckning av detaljplanen.

Avfall

Detaljplanen medför ingen förändring avseende avfallshanteringen inom området.

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

Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

Ledningar

En ledningskoll gjordes i september 2017. Följande ledningsägare har ledningar inom planområdet:

- IP-Only Networks AB
- Telia Sonera Skanova Access AB
- Uppsala kommun (belysning)
- Uppsala Vatten och Avfall AB
- Vattenfall Eldistribution 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 påbörjas.

Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden. Eventuell flytt av ledningar inom planområdet görs i samråd med ledningsägare och bekostas av fastighetsägaren eller regleras via markavtal med Uppsala kommun.

Dagvatten och miljö kvalitetsnormer för ytvatten

Planområdet är anslutet till den allmänna VA-anläggningen via avtal som en gemensamhetsanläggning. Dagvattnet från planområdet rinner till recipienten Hågaån, som omfattas av miljö kvalitetsnormerna för vatten. Ån är starkt belastad av gödande ämnen, och vattenföringen är emellanåt mycket låg. Hågaån har måttlig ekologisk status och uppnår inte god kemisk status. Kvalitetskravet är att klara god ekologisk status till år 2027.

Planområdet är sedan tidigare bebyggt med 18 villor, och ett genomförande av detaljplanen medför endast en marginell ökning av de hårdgjorda ytorna inom planområdet. Enligt Uppsala Vatten och Avfalls riktlinjer ska dagvatten från de nytillkomna hårdgjorda ytorna omhändertas på den egna fastigheten. Det skulle till exempel kunna åstadkommas genom att leda ut takvattnet till en gräsyta på fastigheten.

Mängden dagvatten bedöms inte medföra någon betydande påverkan på recipienten Hågaån.

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Planens genomförande medför inga ekonomiska konsekvenser för kommunen och bedöms därför vara ekonomiskt genomförbar.

Planavtal har tecknats med fastighetsägarna för *Kvarnbo 2:56*. För resterande fastigheter inom planområdet tas planavgift ut i samband med bygglov.

a₁ *Planavgift ska tas ut i samband med bygglov*

Ledningar

Eventuell flytt av ledningar inom planområdet görs i samråd med ledningsägare, och bekostas av fastighetsägaren.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Det finns ett antal gemensamhetsanläggningar och servitut inom planområdet. Avtalen avser bland annat ledningar för vatten och avlopp, ledningar för spillvatten, brunnar och utfarter.

Genomförandet av detaljplanen medför inte några fastighetsrättsliga åtgärder inom planområdet.

PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

Ett nollalternativ innebär att den sedan tidigare gällande detaljplanen (*Detaljplan för Starbo, Eriksberg, 0380-P2004/3*) fortsätter att gälla. Det innebär i sin tur att bygglov för den redan genomförda ombyggnationen av bostadshuset inom *Kvarnbo 2:56* inte kan ges. Nollalternativet innebär även att möjligheten till att utöka byggrätten inom de befintliga fastigheterna, och samtidigt göra bostäderna mer praktiska och användbara, går förlorad.

Miljöaspekter

Genomförandet av detaljplanen medför inga väsentliga förändringar avseende volymen på de befintliga husen inom planområdet. De nya planbestämmelserna innebär endast att rådande förhållanden bekräftas, så att bygglov kan ges för den ombyggnation som genomfördes 2014. Den nya detaljplanen ger möjlighet för resterande fastigheter inom området att göra liknande ombyggnationer. 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 en från allmän synpunkt god hushållning.

Detaljplanen berör inga riksintressen inom området. Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens 4 kap.

Detaljplanen berör miljö kvalitetsnormerna för vatten enligt miljöbalken kapitel 5. Detaljplanen medför att det blir möjligt att bygga ihop de befintliga huvudbyggnaderna med de befintliga garagen på samtliga fastigheter inom planområdet. En sådan förändring av exploateringsgraden inom fastigheterna innebär endast en marginell förändring avseende den hårdgjorda ytan inom planområdet, och mängden dagvatten påverkas i mycket liten utsträckning av detaljplanen. Detaljplanen bedöms därför vara förenlig med miljöbalkens 5 kap. Detaljplanen berör inte miljöbalkens 7 eller 8 kap.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i augusti 2018 (2018-08-31)

Torsten Livion
Detaljplanechef

Sandra Gustafsson
Planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- Planuppdrag 2017-01-26
- Samråd & granskning 2017-01-26

Datum
2018-08-31

Diarienummer
PBN 2016-002967

Detaljplan för del av Starbo,

Standardförfarande

SAMRÅDSLISTA / GRANSKNINGSLISTA

Myndigheter

Kommunala lantmäterimyndigheten

Länsstyrelsen

Sakägare och boende inom och utanför planområdet

Enligt fastighetsförteckning

För allmänhetens kännedom

Kommuninformation

Stadsbiblioteket

För kännedom

Kommunstyrelsen

Kommunalråd:

Erik Pelling

Marlene Burwick,

Politiska partier

Miljöpartiet

Moderata samlingspartiet

Vänsterpartiet

Centerpartiet

