

Handläggare:
Sandra Gustafsson

Datum:
2018-08-31

Diarienummer:
PBN 2016-002967

Samrådsredogörelse

Detaljplan för del av Starbo

Standardförfarande

Detaljplanens syfte

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, den befintliga bebyggelsen utformning eller byggnadernas placering.

Planområdet omfattar det sedan tidigare detaljplanelagda bostadsområdet i Starbo, söder om Stenhagen och väg 55, i västra delen av Uppsala.

Samrådsyttranden	
Totalt antal inkomna	8
Beslutsdatum och samrådstider	
Beslut om planuppdrag	2017-01-26
Beslut om samråd	2017-01-26
Samråd	2018-05-30 – 2018-06-20

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Sammanfattning av samrådet	3
Sammanfattning av ändringar i förslaget	3
Sammanfattning av inkomna synpunkter och förvaltningens ställningstagande.....	4
MYNDIGHETER.....	4
Stadsbyggnadsförvaltningens ställningstagande:	4
SAKÄGARE OCH BOENDE INOM OCH UTANFÖR PLANOMRÅDET.....	5
Stadsbyggnadsförvaltningens ställningstagande:	5
KOMMUNALA NÄMNDER, FÖRVALTNINGAR MED FLERA	6
LEDNINGSÄGARE	6
Översikt över inkomna samrådsyttranden.....	7

Sammanfattning av samrådet

Samrådet genomfördes från 30 maj till och med 20 juni 2018. Sammanlagt inkom 8 stycken yttranden under samrådet, varav 6 stycken var utan synpunkter eller med positiva synpunkter.

De inkomna synpunkterna behandlar i huvudsak plankartans layout och skalningsförhållanden, valet av planbestämmelser gällande gång- och cykelvägarna inom planområdet, brandsäkerhet och redaktionella synpunkter.

En behovsbedömning, daterad 2017-08-22, har upprättats. Kommunens bedömning är att ett genomförande av detaljplanen inte medför en betydande miljöpåverkan och att en miljöbedömning inte krävs. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning i ett yttrande daterat 2017-09-22.

Sammanfattning av ändringar i förslaget

- Plankartan:
 - Bakgrundskartan/grundkartan ljusas upp
 - Ett nytt egenskapsområde för gång- och cykelbanan inom skyddsområde ritas ut
- Planbeskrivningen:
 - Texten i planbeskrivningen har setts över och begreppen ”tomt/tomtgräns” har helt ersatts med ”fastighet/fastighetsgräns”.
 - Texten under rubriken ”*Tidigare ställningstaganden – Detaljplan*” på sida 5 har setts över och ändrats i enlighet med lantmäterimyndighetens yttrande.
 - Texten under rubriken ”*Bebyggelse och gestaltning – Förändringar – Placering*” har setts över och kompletterats med information om de särskilda kraven på brandsäkerhet.
 - Texten i planbeskrivningen har setts över och ändrats avseende lantmäterimyndighetens upplysning om bestämmelsen **a1**.
 - Texten under rubriken ”*Trafik och tillgänglighet – Cykeltrafik*” har setts över och förtydligats avseende hur de två cykelbanorna planläggs olika.

Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:

Myndigheter:

–

Sakägare:

- Sakägare 1

Sammanfattning av inkomna synpunkter och förvaltningens ställningstagande

Myndigheter

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

Lantmäterimyndigheten anser att plankartan är något plottrig och att skalan är för liten, vilket gör att detaljerna är svåra att tyda och att mycket information som inte behövs finns med, till exempel kvarteren söder och norr om planområdet.

Lantmäterimyndigheten anser även att gång- och cykelvägen inom skyddsområdet bör ritas ut i kartan, så som gång- och cykelvägen i planområdets sydöstra del. Om gång- och cykelvägen inte ritas ut anser lantmäterimyndigheten att det blir planenligt att anlägga gång- och cykelväg inom hela skyddsområdet. Om gång- och cykelvägen mot förmodan inte ritas ut bör det åtminstone motiveras i planbeskrivningen varför man har olika bestämmelser för samma ändamål. Texten i innehållsförteckningen bör stämma överrens (i samrådshandlingarna står det GC-väg i innehållsförteckningen och gång- och cykelväg i plankartan).

Lantmäterimyndigheten anser att begreppet ”tomt/tomtgräs” och begreppet ”fastighet/fastighetsgräns” används. I huvudsak bör ”fastighet” användas, men i de fall den nuvarande detaljplanen omnämns kan ”tomt” användas, eftersom det är det begreppet som används i den planen.

Lantmäterimyndigheten upplyser om att det finns en felaktig hänvisning i texten under rubriken ”Tidigare ställningstaganden – Detaljplan”, på sida 5. Lantmäterimyndigheten upplyser om att texten hänvisar till bestämmelsen **p₂**, men att det förmodligen är bestämmelsen **p₁** som avses.

Lantmäterimyndigheten upplyser slutligen om att bestämmelsen **a₁** omnämns olika i planbeskrivningen (**a**) och plankartan (**a₁**), och anser att detta bör vara konsekvent.

Stadsbyggnadsförvaltningens ställningstagande:

Plankartan är utformad enligt den standard som stadsbyggnadsförvaltningen har och den befintliga skalan är nödvändig för att alla berörda fastigheter ska synas i plankartan. För att göra plankartan något tydligare ljustas bakgrundskartan/grundkartan upp, detaljplanen med dess bestämmelser framträder då tydligare.

De primära markanvändningarna för gång- och cykelbanorna inom planområdet skiljer sig åt, och det är av den anledningen som dessa har planlagts med olika planbestämmelser. För gång- och cykelbanan i planområdets nordöstra del (den som löper genom bullervallen) är den primära användningen skydd för trafikbuller från väg 55/Enköpingsvägen, och marken ska därför planläggas som SKYDD. Med egenskapsbestämmelser för allmän plats kan kommunen reglera hur en allmän plats ska ordnas och förvaltningens bedömning att det är mest lämpligt att reglera gång- och cykelbanan inom planområdet med egenskapsbestämmelse.

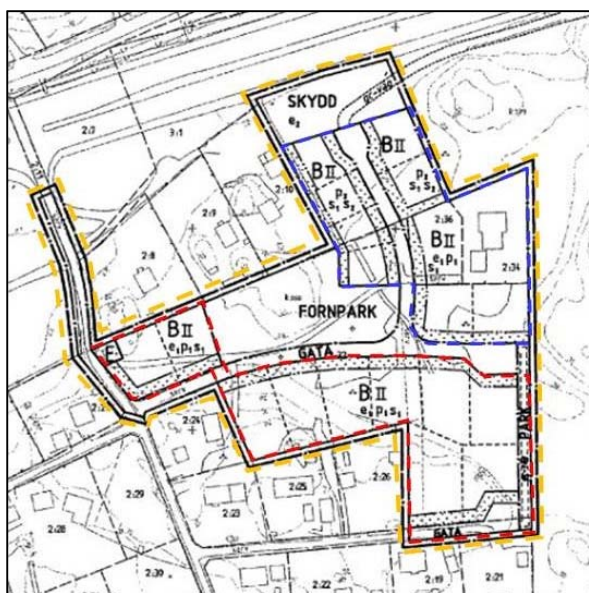
För att tydliggöra gång- och cykelbanans utbredning ritas ett nytt egenskapsområde för gång- och cykelbanan ut. Genom att rita ut ett egenskapsområde för gång- och cykelbanan blir det inte heller möjligt att anlägga gång- och cykelbana inom hela området för skydd. Benämningarna i plankartan, teckenförklaringen och planbeskrivningarna har även setts över och ändrats så att de stämmer överrens med varandra.

För gång- och cykelbanan i planområdets östra del är den primära användningen trafik för gång- och cykel, och marken planläggs därför med användningsbestämmelse för gång- och cykeltrafik.

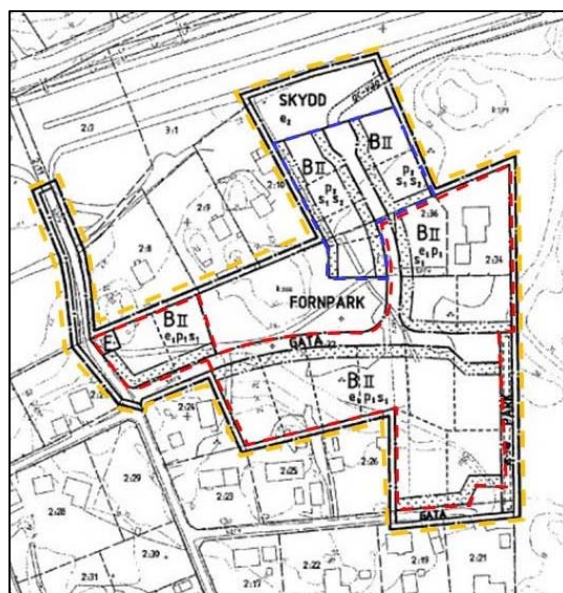
Texten i planbeskrivningen har setts över och begreppen ”tomt/tomtgräns” har helt ersatts med ”fastighet/fastighetsgräns”.

Texten under rubriken ”Tidigare ställningstaganden – Detaljplan” på sida 5 har setts över och ändrats i enlighet med lantmäterimyndighetens yttrande. Markeringarna i kartbilden över den tidigare gällande detaljplanen ändras också, den blå-markerade ytan minskas med en fastighet.

Texten i planbeskrivningen har även setts över och ändrats avseende lantmäterimyndighetens upplysning om bestämmelsen a_1 . Texten i planbeskrivningen har ändrats så att planbestämmelsen uteslutande benämns som a_1 .



Kartbild med markeringar över den tidigare gällande detaljplanen – samrådsversionen.



Kartbild med markeringar över den tidigare gällande detaljplanen – granskningsversionen.

Sakägare och boende inom och utanför planområdet

Sakägare 1 informerar om att Boverkets regler för brandskydd anger att småhus ska vara placerade minst 8 meter från varandra för att inte äventyra risken för spridning av brand. Förslaget till den nya detaljplanen innebär att huvudbyggnaderna skulle hamna närmare varandra än på rekommenderat avstånd från varandra, vilket sakägare 1 inte anser kan anses lämpligt, då brandskyddskraven inte kommer att kunna uppfyllas. Sakägare 1 anser därför att det är bättre att utöka exploateringsgraden från 20 % till 30 % istället för det föreslagna 25 %.

Sakägare 1 anser att kostnaden för planavgift bör tas ut på annat sätt än genom planavgift i samband med framtida bygglov.

Stadsbyggnadsförvaltningens ställningstagande:

Av samrådshandlingarna, under avsnittet ”Hälsa och säkerhet – Brand” framgår det att regler om skydd mot brandspridning finns i BBR avsnitt 5:61, och att reglerna i korthet innebär det att byggnader antingen ska placeras på ett avstånd av minst 8 meter ifrån varandra eller förses med en brandteknisk konstruktion i form av brandcellsgräns eller brandvägg. Planförslaget strider därmed inte mot några byggregler.

Av samrådshandlingarna framgår det även att planförslaget medger att huvudbyggnaderna kan placeras närmare än 8 meter från varandra och att byggnadernas placering därmed medför att en del av

byggnadernas fasader kommer att behöva förses med brandtekniska konstruktioner för att uppfylla kraven i BBR och att detta beaktas vid bygglovprövningen och vid byggsamråd. I samrådshandlingarna finns denna information under avsnittet "Hälsa och säkerhet – Brand", på sida 12. I granskningshandlingarna har avsnittet "Bebyggelse och gestaltning – Förändringar – Placering" kompletterats med skrivelse att huvudbyggnaderna definitionsmässigt hamnar mindre än 8 meter ifrån varandra i de fall där huvudbyggnad och garage byggs ihop. Avsnittet har även kompletterats med en hänvisning till avsnittet "Hälsa och säkerhet" där mer information om BBRs regler om skydd mot brandspridning.

Kommunen har enligt PBL 12 kap 9 § rätt att ta ut planavgift i samband med bygglov. Kommunen får endast ta ut planavgift i samband med bygglov om planen är till nytta för fastigheten. Planförslaget för Starbo innebär att samtliga fastigheter inom planområdet får en utökad byggrätt och planförslaget är därför till nytta för samtliga fastigheter inom planområdet. Kommunen har därför rätt att ta ut planavgift i samband med bygglov för samtliga fastigheter inom planområdet.

Kommunala nämnder, förvaltningar med flera

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har inga synpunkter på planförslaget.

Uppsala brandförvar/Räddningsnämnden i Uppsala har inga synpunkter på planförslaget.

Ledningsägare

Telia Sonera Skanova Access AB informerar om att de har markförlagda teleanläggningar inom området. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Om Skanova tvingas vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Stadsbyggnadsförvaltningens ställningstagande:

Av samrådshandlingarna framgår det att Telia Sonera Skanova Access AB har ledningar inom planområdet. Av samrådshandlingarna framgår det även att befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden och att eventuell flytt av ledningar ska göras i samråd med ledningsägare och att det då ska bekostas av fastighetsägaren eller regleras via markavtal med Uppsala kommun.

Svenska kraftnät har inga synpunkter på planförslaget.

Uppsala Vatten och Avfall AB ser positivt på att dagvatten från de nytillkomna hårdgjorda ytorna ska omhändertas på den egna tomten.

Bilaga:
Länsstyrelsens yttrande

Stadsbyggnadsförvaltningen

Torsten Livion
Detaljplanechef

Sandra Gustafsson
Planarkitekt

Översikt över inkomna samrådsyttranden

	Inkommit med yttrande
Myndigheter	
Kommunala lantmäterimyndigheten	2018-06-11
Länsstyrelsen	2018-06-08
Sakägare och boende inom och utanför planområdet	
Sakägare 1	2018-06-19
Kommunala nämnder, förvaltningar m fl.	
Räddningsnämnden	2018-06-11
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	2018-07-09
Ledningsägare	
Telia Sonera Skanova Access AB	2018-06-04
Svenska Kraftnät	2018-06-18
Uppsala Vatten och Avfall AB	2018-06-19
Övriga	