

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:
PBN 2019-000082Handläggare:
Linus Wickman – 018-726 17 60

Planbeskrivning

Detaljplan för Gamla Uppsala 57:1

Standardförfarande



Det här är ett förslag till detaljplan

LAGA KRAFT 2025-04-18

Innehåll

Inledning	5
Sammanfattning	5
Ändringar efter granskning	5
Vad är en detaljplan?	5
Planprocessen	5
Handlingar	6
Antagandehandlingar	6
Tidigare ställningstaganden	7
Översiktsplan	7
Detaljplaner	8
Planens innehåll	10
Planens syfte	10
Planens huvuddrag	10
Planområdet	10
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning	11
Kulturmiljö	11
Riksintresse	12
Trafik och tillgänglighet	12
Mark och geoteknik	14
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten	14
Hälsa och säkerhet	15
Teknisk försörjning	17
Motiv till detaljplanens regleringar	19
Användning av mark och vatten	19
Genomförandefrågor	25
Fastighetsrättsliga frågor	25
Tekniska frågor	25
Ekonomiska frågor	26
Organisatoriska frågor	26
Planens konsekvenser	27

Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel	27
Undersökning av betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kap. 6§	27
Undersökningssamråd	27
Beslut om betydande miljöpåverkan	27
Stadsbild	27
Rekreation och friluftsliv	28
Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken	29
Översiktsplanen	29
Miljöbalken	29
Medverkande	30

Inledning

Sammanfattning

Fastighetsägaren önskar i en planläggning få prövat att ta bort en begränsning av markens bebyggande. Förslaget om planläggning bedöms vara förenlig med översiktsplanen.

Planens syfte är att möjliggöra en ny bostadsfastighet genom en delning av den befintliga fastigheten och genom att öka den byggbara marken. Planen syftar även till att skapa förutsättningar för att ny bebyggelse ska kunna anpassas till områdets karaktär.

Fastigheten ligger intill den före detta järnvägs korsningen mellan Ostkustbanan och Bågspännarvägen. Sedan järnvägen flyttades saknas motiven till att så stora delar av fastigheten är belagd med förbud att uppföra byggnader.

Ändringar efter granskning

- Ett mindre antal redaktionella ändringar har gjorts i planbeskrivningen.
- Avsnittet om markföreningar i planbeskrivningen har kompletterats.

Vad är en detaljplan?

En detaljplan berättar vad som får byggas inom ett område och hur mark och vatten ska användas.

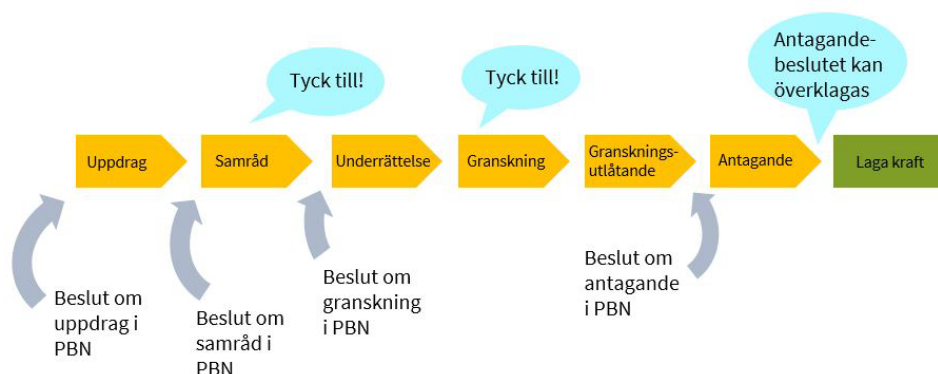
Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras med mera. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovsprövning.

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

Planprocessen

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2019-04-11. Detaljplanen har inte föregåtts av ett planprogram.

Standardförfarande:



Handlingar

Antagandehandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande webbversion
- Granskningsutlåtande fullständig version*

Övriga handlingar

Nedan listas de handlingar som upprättats under planarbetet. Alla utredningar är beställda, granskade och godkända av kommunen om inte annat anges.

- Fastighetsförteckning*
- Bedömning av provtagningsbehov inom fastigheten Gamla Uppsala 57:1 i Uppsala kommun, Envigo, 2024-09-23. Beställd av fastighetsägare och initiativtagare till planläggning, granskad och godkänd av Uppsala kommun.

Övriga handlingar som har legat till grund för planförslaget:

- Dubbelspår Uppsala-Gamla Uppsala Bandel 434 Riskbedömning, underlag till MKB, Tyréns, 2010. Beställd, granskad och godkänd av Trafikverket.
- Riskutredning avseende farligt gods för detaljplan Gamla Uppsala 27:1, Uppsala, Säkerhetspartner, 2024-11-13, beställd och granskad av Skolfastigheter och Uppsala kommun.

Granskningshandlingarna finns tillgängliga i Stadshusets Kontaktcenter på Stadshusgatan 2 samt på stadsbiblioteket. Handlingarna finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se/gamla-uppsala-571. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

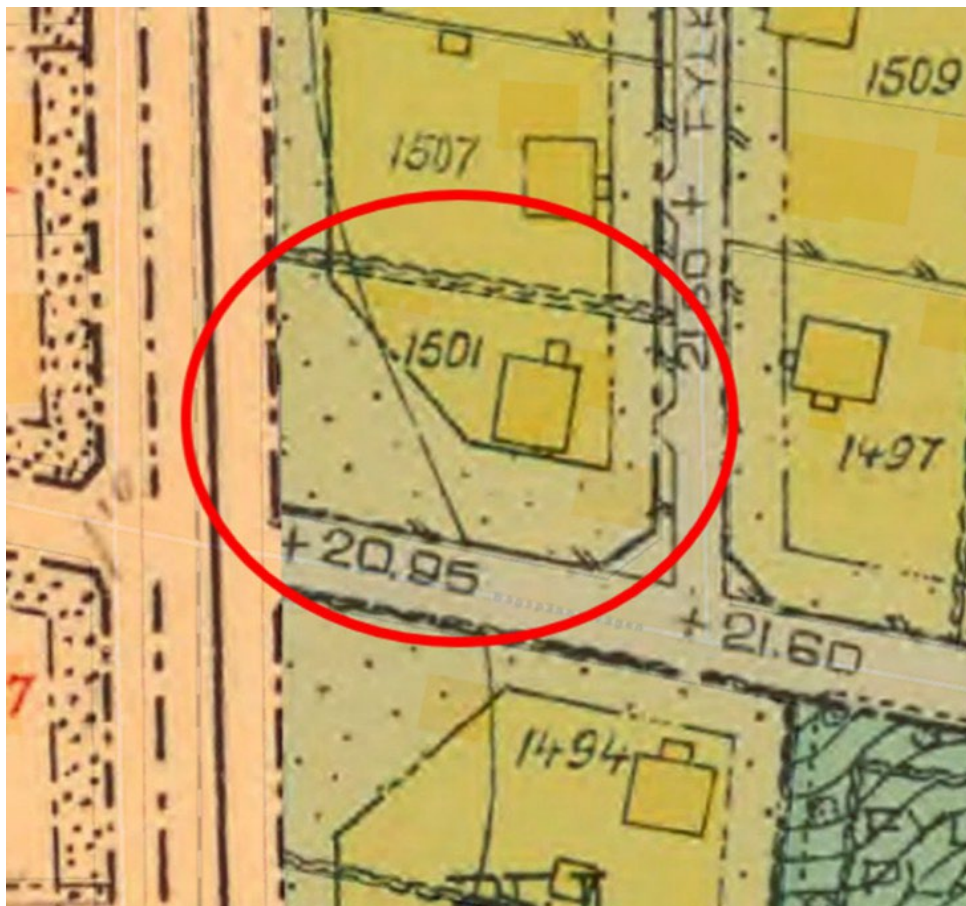
Planområdet befinner sig inom området Stadsbygd och i närheten av gränsen där det är 4 km från resecentrum, vilket är inom nära cykelavstånd. Tillämpliga delar av översiktsplanen anger följande:

- Blandstad med tyngdpunkt på bostadsutveckling, förändringar kompletterar och länkar samman.
- Plats för bostadsnära funktioner och rekreationsområden som skapar närhet och livskvalitet.
- Ökad koncentration av bebyggelse främst inom nära cykelavstånd från Resecentrum.

Varje mandatperiod tar kommunfullmäktige ställning till hur aktuell översiktsplanen är i en så kallad planeringsstrategi. Översiktsplanen ska alltid läsas tillsammans med den senaste planeringsstrategin. Planeringsstrategin godkändes av kommunfullmäktige 7 november 2023. Översiktsplanens ställningstaganden till markanvändningen, samt utveckling av den byggda miljön, bedömdes då vara tillräckligt aktuella för att översiktsplanen ska anses vara aktuell under innevarande mandatperiod. Vissa detaljer i översiktsplanen har dock bedömts inaktuella, vilka redovisas särskilt i strategin som också innehåller ett antal förtydliganden samt redovisning av förändrade förutsättningar och anspråk.

Detaljplaner

Detaljplanen ersätter delar av *Stadsplan för delar av Gamla Uppsala och Nyby* (akt 0380–250) fastställd 1963.



Figur 1. Den befintliga detaljplanen med mark som inte får bebyggas i anslutning till järnvägen.

Den planen har följande planbestämmelser:

- Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.
- Marken har beteckningen BF II vilket betyder att marken får bebyggas med fristående bostadshus i högst två våningar, det vill säga fristående villabebyggelse. Med "villa" i PBL-sammanhang menas en- och tvåbostadshus, vilket innebär att det går att uppföra två bostäder enligt gällande plan.
- Av fastighet som omfattar med F betecknat område får högst en fjärdedel bebyggas.
- Med II betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 7,2 meter.

Dessutom regleras avstånd till fastighetsgräns av 39 § byggnadsstadgan, som bland annat anger att byggnad inte får placeras närmare än 4,5 meter mot intilliggande fastighet.

Sammantaget medför planbestämmelserna att en yta av cirka 300 kvadratmeter är byggbar. De intilliggande fastigheterna, som inte ligger intill den före detta järnvägs korsningen, har punktprickad mark på ett avstånd av sex meter från gatumarken respektive banvallen.

Planens innehåll

Planens syfte

Planens syfte är att möjliggöra en ny bostadsfastighet genom en delning av den befintliga fastigheten. För att detta ska vara möjligt behöver placeringen av den punktprickade marken justeras, då den idag upptar en mycket stor yta av fastigheten. Planen syftar även till att skapa förutsättningar för att ny bebyggelse ska kunna anpassas till områdets karaktär.

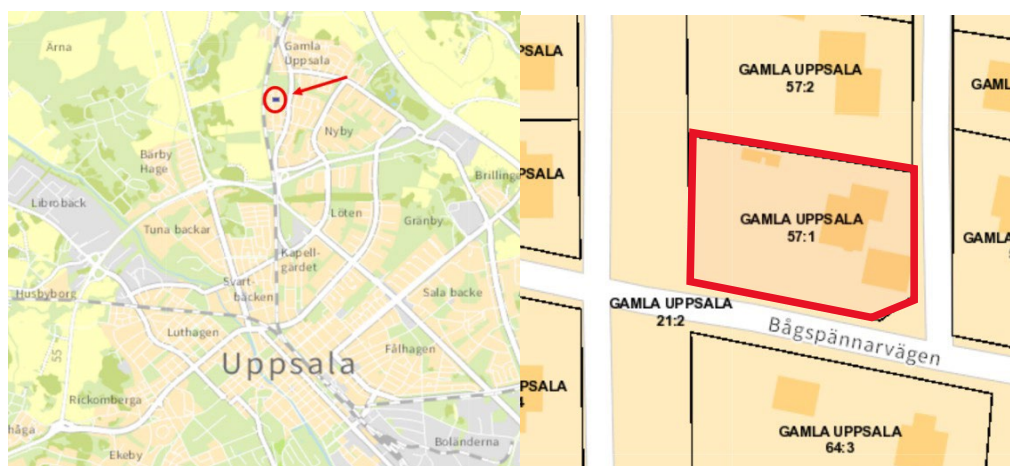
Planens huvuddrag

Fastigheten ligger intill den före detta järnvägs korsningen mellan Ostkustbanan och Bågspännarvägen, men sedan järnvägen flyttades saknas motiven till att så stora delar av fastigheten är belagd med förbud att uppföra byggnader.

Planområdet

Geografiskt läge och areal

Planområdet avgränsas av fastighetsgränsen för Gamla Uppsala 57:1 och ligger i direkt anslutning till Bågspännarvägen och Yrsavägen. Till väster om planområdet ligger Banvallsvägen och mot norr ligger grannfastigheten Gamla Uppsala 57:2. Cirka 160 meter norr om planområdet ligger Yrsa IP.



Figur 2. Översiktskarta till vänster med planområdet markerad med röd pil och röd ring. Bilden till vänster visar planområdet markerat med röd linje (fastigheten Gamla Uppsala 57:1)

Allmän områdesbeskrivning

Området består av lummig villabebyggelse från tidigt 1900-talet och fram till idag. Tidigare skar Ostkustbanan igenom området i nordsydlig riktning, men den är numera flyttad till ett läge direkt väster om bostäderna.

I närområdet som består av villabebyggelse har många av de ursprungliga fastigheterna redan delats genom avstyckning. En vanlig storlek på de avstyckade villafastigheterna är 800–1 000 kvadratmeter, men det finns flera exempel på mindre fastigheterna där minsta är 567 kvadratmeter.

Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

Det är önskvärt att området behåller sin gröna karaktär och därför bör byggrätten inte ökas så att den blir större. Den gällande planbestämmelsen om att högst en fjärdedel av fastigheten får bebyggas behålls. Eftersom Ostkustbanan har flyttat finns det inte längre något behov av att hålla stora ytor fria från bebyggelse närmast den före detta järnvägs korsningen.

Utformning av ny bebyggelse styrs genom ett antal bestämmelser i plankartan. Nockhöjd och takvinkel regleras för att ny bebyggelse ska anpassas till villakvarterets skala och karaktär. Prickmarken, alltså mark som inte får förses med byggnad, placeras närmast gatan för att förgårdsmarken ska behållas. 25 procent av planområdet får förses med byggnadsarea vilket säkerställer utrymme för gröna värden och friyta.

På den före detta banvallen är slipers och järnvägsräls borttagen, och marken är sanerad. Avsikten är att utveckla banvallen till ett rekreationsstråk för gående. Väster om den före detta banvallen ligger cirka 25 fastigheter med småhus, men ytterligare målpunkter för biltrafik finns inte eftersom den nya järnvägssträckningen fungerar som en barriär västerut. Det bedöms därmed inte förekomma särskilt mycket trafik i korsningen mellan Bågspännarvägen och den före detta banvallen.

Utanför planområdet finns ett antal målpunkter som uppmuntrar till rörelse och lek. Norr om planområdet finns en idrottsplats med flera fotbollsplaner. Flera parker och Gamla Uppsala högar finns inom gångavstånd från planområdet. Goda förutsättningar finns för att uppnå en god livsmiljö för den nya bebyggelsen och barns möjlighet till rörlighet kring bostaden och i sin närmiljö.

Kulturmiljö

Fastigheten ligger delvis inom en kommunal kulturmiljökärna. Planförslaget bedöms inte påverka kulturmiljön negativt.

Riksintresse

Aktuellt planområde ligger inom påverkansområde för buller eller annan risk samt stoppområde för höga objekt tillhörande Uppsala flottiljflygplats, samt inom ett MSA-område samt påverkansområde väderradar. Samtliga områden är utpekade områden av riksintresse för totalförsvarets militära del enligt 3 kap 9 § andra stycket miljöbalken. Av 3 kap 9 § miljöbalken följer att mark- och vattenområden som är av riksintresse på grund av att de behövs för totalförsvarets anläggningar ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningarna.

Den omgivningspåverkan från riksintresset som påverkar aktuellt planområde är främst buller. Planområdet beräknas utsättas för bullernivåer som överskrider de riktvärden för militärt flygbuller vid störningskänslig bebyggelse som Försvarsmakten har att förhålla sig till.

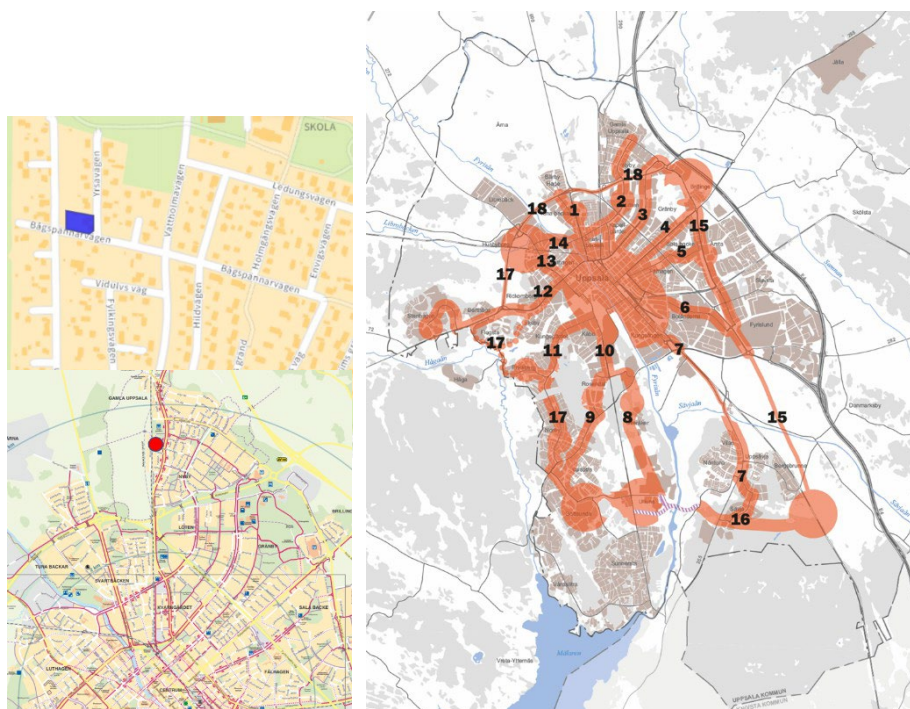
Då gällande detaljplan enligt tolkning av begreppet ”villa” i dagsläget tillåter ett tvåbostadshus, samt detta planförslag endast tillåter en bostad per fastighet, så bedömer kommunen att detaljplanen inte riskerar att påverka riksintresset negativt eftersom det totala antal tillåtna bostäder inte förändras.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gatunät samt gång- och cykelstråk

Området består av villor med mycket grönska samt ett lokalt gatunät. Den gamla banvallen ska omvandlas till cykel- och promenadstråk. Biltrafikflödet är lågt och bedöms inte öka nämnvärt genom planförslaget.



Figur 3. Gång- och cykeltrafik

Stadsstråk – utdrag ur plankartan

Kollektivtrafik

Det finns busslinjer med busshållplatser cirka 150 meter från planområdet på Vattholmavägen för nummer 110 och 115. Längre bort, på Iduns väg, finns en hållplats för busslinje 2. Platsen är belägen i närheten av ett stadsstråk, det vill säga ett strategiskt gatustråk som är utpekad som huvudstråk för kollektivtrafiken.

Förändringar

Parkering och angöring

Parkering för bil och cykel bedöms kunna ske på kvartersmark.

Tillgänglighet, användbarhet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning

Enligt 8 kapitlet Plan- och bygglagen ska en byggnad vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga samt att byggnadsverk ska ha de tekniska egenskapskrav som är väsentliga i fråga om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Detta beaktas vid bygglovsprövningen och tekniskt samråd. Detaljplanen varken förhindrar eller försvårar en sådan utformning.

Mark och geoteknik

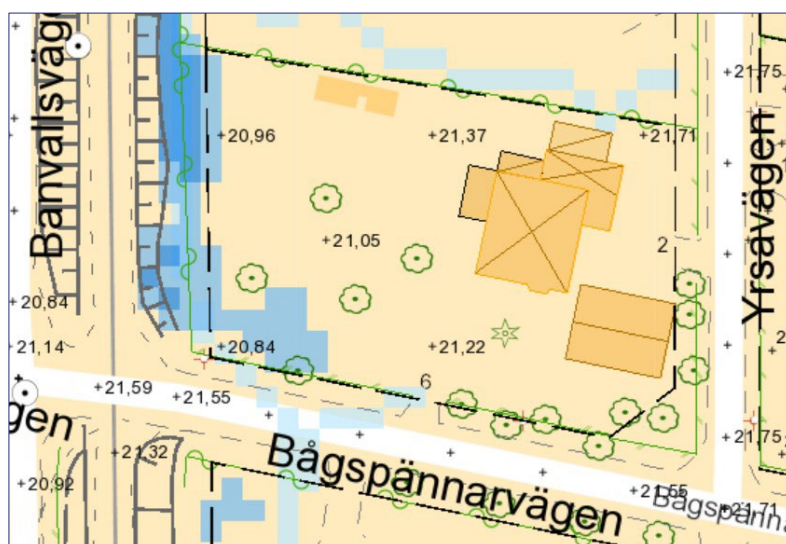
Jordarten på platsen är lera och silt. Detaljplanen medför att marken får användas för bostäder som tidigare. Planen medför endast en marginell ökning av byggrätten inom fastigheten. Ingen förändring av grundläggningsförhållandena sker.

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

Planområdet ligger inom vattenskyddsområde för Uppsala- och Vattholmaåsarna, yttre skyddszon. Gällande skyddsföreskrifter ska följas. Dessa innebär bland annat att markarbeten normalt inte får ske djupare än till 1 meter över högsta grundvattenyta och att markarbeten inte får medföra bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivå. Dispens från vattenskyddsföreskrifterna kan sökas hos länsstyrelsen.

Fastigheten ligger inom ett måttligt känsligt område enligt ”Riktlinjer för markanvändning inom Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt”. Enligt riktlinjerna behöver ingen översiktlig riskbedömning tas fram för planområden belägna inom måttlig känslighet.

Inom planområdets sydvästliga gräns mot banvallen finns en plats med sänkor där vatten kan ansamlas vid kraftiga regn. Större delen av denna lågpunkt hamnar dock på mark som inte får förses med byggnad, så kallad prickmark. Prickmarken sträcker sig sex meter från fasthetsgränsen in mot tomten och någon bebyggelse kan därmed inte uppföras inom lågpunkten. Några bestämmelser bedöms därför inte behövas för att förhindra olägenheter för planerad bebyggelse.



Figur 4. Utdrag från lågpunktkarteringen som visar var det förekommer lågpunkter inom planområdet. Blå färg visar lågpunkter.

Planområdet ligger inom Fyrisåns avrinningsområde. För Fyrisån finns miljökvalitetsnormer. Vid Vatteninformationssystem (VISS) senaste statusklassning tilldelades Fyrisån måttlig ekologisk status och uppnådde inte god kemisk status.

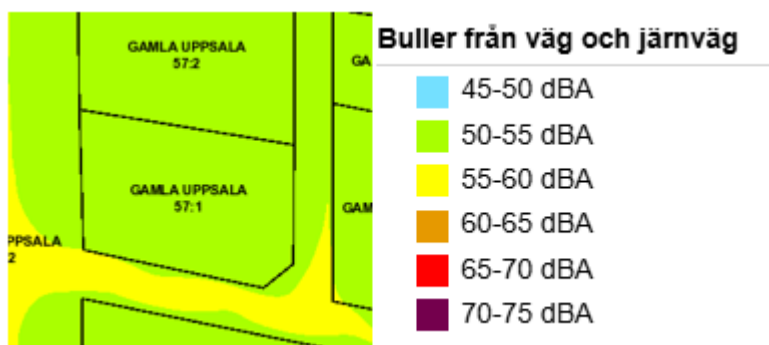
Tidsfristen för att uppnå god status har förlängts till 2027. Då Fyrisåns avrinningsområde täcker nästan en tredjedel av Uppsala läns yta och är recipient till större delen av Uppsala stad, bör stor vikt läggas vid att långsiktigt åtgärda föroreningskällor och undvika att skapa nya.

Detaljplanen bedöms inte försvåra möjligheten att uppfylla miljökvalitetsnormerna.

Hälsa och säkerhet

Buller

Enligt kommunens bullerkartläggning utförd 2022 för både väg- och järnvägsbuller, ligger bullervärdena på fastigheten på 50-55 dBA. Detta innebär att gällande riktvärden kan följas med god marginal och det bedöms inte finnas behov att ta fram en separat bullerutredning.



Figur 5. Kartbild som visar trafikbullernivåerna 2022 inom det aktuella planområdet, markerat med svart streckad linje.

Enligt ändringarna av förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader tillåts en bullernivå på 60 dBA för bostäder större än 35 kvadratmeter. Med utgångspunkt i hur bullersituationen ser ut i planområdet kan bostäder därmed möjliggöras.

Vibrationer

När tunga fordon färdas på spår eller väg kan det i vissa fall genereras vibrationer i marken. När marktypen är relativt mjuk så kan vibrationer fortplantas i marken och leda till vibrationer i närliggande byggnader. Vibrationer kan ha en störande påverkan

på människor, exempelvis om man utsätts för vibrationer i hemmiljön under nattetid finns en risk för negativ påverkan på sömnen.

Planområdet har tidigare varit utsatt på grund av dess närhet till tågtrafiken på Ostkustbanan. Gamla Uppsala är till största delen byggt på lerjord med upp till 30 meters mäktighet. Den mjuka marktypen i kombination med närheten till järnvägen gjorde att rekommenderade vibrationsnivåer överskreds för en del av bostadsbebyggelsen i Gamla Uppsala.

Ostkustbanans sträckning har dock flyttats cirka 100 meter västerut vilket innebär att vibrationerna som tågen utsatt planområdet för har minskat. I den miljökonsekvensbeskrivning som tagits fram för nya Ostkustbanans sträckning beskrivs att en rad åtgärder har behövt vidtas för att säkerställa att vibrationsnivåerna inte överskrider rekommenderade riktvärden, bland annat förstärkning av banans grundläggning samt vibrationsisolering av banan med hjälp av ballastmattor.

Eftersom planområdet inte ligger i järnvägens direkta närhet och Trafikverket har vidtagit en rad åtgärder för att minska tågtrafikens påverkan på bostadsbebyggelsen bedöms rekommenderade vibrationsnivåer hållas.

Markföroreningar

En bedömning av risk för markföroreningar har gjorts av Envigo (2024), utifrån fastighetens närhet till banvallen. Bedömningen grundar sig i den provtagning och det underlag som togs fram i samband med flytten av Ostkustbanan 2017. Utifrån det underlaget bedömer Envigo att det inte förefaller någon risk för spridning av föroreningar från banvallen, varför det inte anses motiverat att göra någon provtagning av marken. Det går dock inte att utesluta att järnvägsverksamheten historiskt gett upphov till föroreningar i ytjord även utanför banvallen. Vid ett genomförande av detaljplanen behöver marken undersökas och saneras i det fall föroreningar uppdagas. Ansvar för detta ligger på fastighetsägaren.

Luft

Stockholms luft- och bulleranalys (SLB-analys) har på uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdsförbund tagit fram en haltkarta som beräknar årsmedelhalt av partiklar (PM₁₀) för ett normalt utsläppsår 2020. Normvärdet som ska klaras är 40 ug/m³ och miljökvalitetsmålet är 15 ug/m³. Inom planområdet ligger värdet på 0-10 ug/m³.

Normvärdet och miljökvalitetsmålet klaras alltså med god marginal.

Dags- och solljus

Detaljplanen begränsar den maximala exploateringen inom planområdet vilket bedöms ge förutsättningar för att uppfylla kravet på dags- och solljus för ny och befintlig bebyggelse.

Risk

Planområdet ligger ca 100 meter bort från Ostkustbanans sträckning förbi Gamla Uppsala. På järnvägssträckan transporteras farligt gods, bland annat flygbränsle. Vid flytten av Ostkustbanan togs en övergripande riskutredning (Tyréns, 2010) fram som visar på att individrisken på ett avstånd som överstiger 60 meter från riskkällan utsätts för en acceptabel risknivå utan att ytterligare skyddsåtgärder behöver införas. Enligt en riskutredning som tagits fram för ett närliggande planområde (Säkerhetspartner, 2024) har trafikmängden för transporter med farligt gods minskat sedan 2010, och prognosen för 2040 beskriver inte heller någon ökning. Med detta som underlag bedöms det inte behövas några skyddsåtgärder med hänsyn till närheten till transportled för farligt gods.

Brand

Släckning

För att brandförsvaret ska anses ha tillträde till en byggnad för att genomföra ett släckningsarbete ska avståndet mellan uppställningsplats för räddningstjänstens fordon och byggnadens angreppspunkt normalt inte överstiga 50 meter. Angreppspunkten utgörs normalt av byggnadens huvudentré, men kan även bestå av andra ingångar till byggnaden. Brandförsvaret ska kunna ställa upp ett släckfordon och byggnaden ska kunna nås utan orimligt lång slangdragning från släckbilen. För hus som byggs med trästomme behöver vattentillgången till eventuella sprinklersystem säkerställas.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för spill-, vatten- eller dagvatten. Enligt Uppsala Vatten och Avfall AB kan tillkommande bebyggelse anslutas till det kommunala vatten- och avlopps nätet.

Avfall

Avfallsbil bedöms kunna stanna högst 10 meter från ny bostadsfastighets avfallsstation. Backrörelser ska kunna undvikas då avfallshanteringen kan placeras i anslutning till Bågspännarvägen.

Motiv till detaljplanens regleringar

Detaljplanens regleringar följer Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan 2014:5.

Användning av mark och vatten

Kvartersmark

Planbestämmelse

Beskrivning och motiv

BOSTÄDER

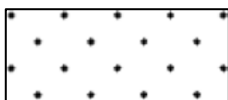
Bostäder

Fastigheten används för bostadsändamål och detaljplanen bekräftar den befintliga markanvändningen.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelse

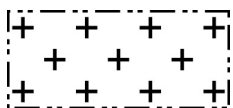
Beskrivning och motiv



Marken får inte förses med byggnad

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att bebyggelsen inte hamnar för nära gatumark eller den gamla banvallen. Motivet till regleringen är att ny bebyggelse inom planområdet ska ge ett enhetligt intryck som smälter in i områdets karaktär. Ett undantag görs för en komplementbyggnad med ett skyddsrum i källare, se bestämmelsen nedan.

Endast komplementbyggnader får placeras



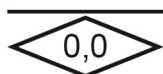
En befintlig komplementbyggnad finns inom planområdet. Den är placerad på mark som inte får bebyggas enligt den tidigare stadsplanen och beviljades bygglov med dispens av byggnadsnämnden år 1982. Under komplementbyggnaden finns en källare i form av ett skyddsrum som ska ha möjlighet att ta emot över 60 personer. Skyddsrum regleras av förordning (2006:638) om skyddsrum och innebär vissa skyldigheter för en fastighetsägare, bland annat ett underhållsansvar. Skyddsrum kan endast avvecklas om Myndigheten för samhällsskydd och beredskap

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv**

ger sitt godkännande. Det kan endast göras om det finns särskilda skäl.

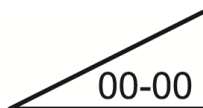
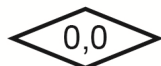
Komplementbyggnaden skulle bli planstridig om den prickade marken inte tas bort, vilket kan innebära svårigheter för ett återuppbyggande om byggnaden förstörs i brand eller annan olyckshändelse. Trots att lov gavs år 1983 med dispens är det inte säkert att komplementbyggnaden och skyddsrummet kan beviljas nytt lov på samma plats om byggnaden förstörs. Detta på grund av förändrad bygglagstiftning och praxis som gjort det svårare att bevilja avvikelser från en detaljplan. För att säkerställa skyddsrummets långsiktiga användning får komplementbyggnader under mark placeras inom det korsmarkerade området.

Oftast bedöms det inte vara lämpligt att byggnader placeras mycket nära allmän platsmark inom ett villaområde då det kan ge ett mer slutet kvarter och mer skuggning på gatan. Byggnadsnämnden har dock år 1983 beviljat komplementbyggnadens placering på denna plats. Dessutom är förgårdsmarken i planområdets omedelbara närhet relativt fri från bebyggelse, vilket gör att gaturummet fortsatt kommer upplevas som luftigt. Detaljplanen medger därför att komplementbyggnader på just denna plats inom planområdet kan godtas ovan mark. Med "komplementbyggnad" menas en byggnad vars funktion utgör ett komplement till bostadshuset, exempelvis gäststuga, garage, förråd eller växthus. Skyddsrum ingår i denna bestämmelse.



Högsta nockhöjd är 8,9 meter

Bebyggelsens höjd regleras av en högsta nockhöjd. Höjdbestämmelsen är satt med hänsyn till befintlig huvudbyggnads nockhöjd och för att ny bostadsbyggnad kan anpassas till den befintliga bebyggelsens höjder. För att undvika ett möjliggörande av byggnader med platta tak, vilket kan upplevas som för stort med hänsyn till vald

Planbestämmelse**f₁****Beskrivning och motiv**

nockhöjd, kombineras denna bestämmelse med en bestämmelse om lägsta takvinkel. Syftet med denna kombination av bestämmelser är att undvika byggnadsvolymer med tre våningar inom planområdet.

Högsta byggnadshöjd är 3,0 meter för fristående komplementbyggnader

Syftet med bestämmelsen är att reglera höjden på fristående komplementbyggnader för att de inte ska få ett för dominerande intryck i bebyggelsen.

Minsta takvinkel är 25 grader

Bestämmelsen säkerställer en minsta lutning på huvudbyggnads tak och motverkar byggnadsvolymer med platta tak. Syftet med att inte tillåta byggnader med platta tak är för att undvika att trevåningsbyggnader kan uppföras inom planområdet. Takvinkeln är därmed viktig att reglera på de högsta byggnadsvolymer. Bestämmelsen reglerar dock takvinkel på samtliga byggnader och byggnadsdelar inom planområdet. Befintlig bebyggelse består av flera låglutande takvinklar, exempelvis de lägre tillbyggnader som utförts på villan från 1926. Bestämmelsen om takvinkel försvårar också genomförandet av enklare tillbyggnader, exempelvis inglasade uterum som ofta har en låg takvinkel.

För att medge mindre byggnadsdelar och komplementbyggnader med en lägre takvinkel kompletteras bestämmelsen om takvinkel med en f-bestämmelse, se bestämmelse f2.

Endast ett enbostadshus per fastighet

Motivet till bestämmelsen är att begränsa antalet bostäder per fastighet för att inte riskera negativ påverkan på riksintressen.

Planbestämmelse**f₂****Beskrivning och motiv**

Komplementbyggnader och mindre byggnadsdelar undantas från kravet på minsta takvinkel

Syftet med bestämmelsen är att undvika att göra befintlig bebyggelse planstridig och att inte försvåra utförandet av mindre och ”enklare” byggnadsdelar.

Med ”mindre byggnadsdel” menas en byggnadsvolym som visuellt och volymmässigt är underordnad den större byggnadsvolymen. En mindre byggnadsdel bör inte överskrida den större och högre byggnadsvolymens takfot. Överskrider byggnadsdelen takfotshöjden bör byggnadsdelen omfattas av bestämmelsen om minsta takvinkel, då det annars finns en risk att byggnadsvolymen kan möjliggöra tre våningar.

Exempel på mindre byggnadsdelar är verandor, farstu, skärmtak, burspråk och garage. Sådana mindre byggnadsdelar kan ges en lägre takvinkel än 25 grader. Även komplementbyggnader kan ges en lägre takvinkel.

p₁

Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns

För att ny bebyggelse ska anpassas till befintlig miljö ska huvudbyggnad placeras minst 4,0 meter till fastighetsgränserna.

Befintlig villa som är uppförd år 1926 har en carport placerad cirka 1,4 meter från fastighetsgränsen.

Carporten byggdes till år 1983 och beviljades bygglov med en dispens enligt den tidens bygglagstiftning. Det bedöms vara olämpligt att göra denna byggnadsdel planenlig då det skulle innebära att övriga bestämmelser som planen medger skulle gälla inom denna begränsade yta. Exempelvis skulle carporten då kunna rivas och en byggnadsdel mednockhöjden 8,6 meter skulle då kunna uppföras 1,4 meter från fastighetsgränsen.

För att undvika att göra en för stor del av den äldre villan planstridig har avståndsbestämmelsen justerats

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv**

till 4,0 meter, istället för 4,5 meter som gäller i den tidigare stadsplanen. Endast carporten hamnar närmare gräns än 4,0 meter, medan övriga byggnadsdelar följer avståndbestämmelsen.

Om det finns en önskan om att omfördela byggrätten för en framtida tillbyggnad på annan del av befintlig villa från 1926 kan carporten eventuellt behöva rivas. Frågan avgörs i den framtida bygglovsprövningen och förutsätter att byggrätt finns.

p₂

Komplementbyggnad ska placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns

Syftet med bestämmelsen är att ett minsta avstånd ska hållas mellan komplementbyggnader och fastighetsgräns för att kunna underhålla byggnaderna på den egna fastigheten. Inom det närliggande bebyggelseområdet är många komplementbyggnader placerade cirka 1 meter från fastighetsgränserna, vilket gör att ny bebyggelse inom planområdet kommer anpassas till befintlig struktur.

Bestämmelsen gäller inte den del av komplementbyggnaden med skyddsrum som är placerad inom egenskapsområdet för kryssmark.

d₁

Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i kvadratmeter

Bestämmelsen syftar till att reglera den minsta lämpliga storleken på fastigheterna inom planområdet. Motivet till att reglera fastighetsstorleken är att säkerställa att parkering, angöring och lokalt omhändertagande av dagvatten kan hanteras inom den egna fastigheten.

e₁

Största byggnadsarea är 25 % av fastighetsarean inom användningsområdet

Bestämmelsen syftar till att reglera hur mycket av fastigheterna inom planområdet som får bebyggas för att undvika en för hög exploatering.

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv**

Bestämmelsen tar inte hänsyn till enskilda fastighetsstorlekar, utan det totala antalet fastigheter som bildas inom planområdet delar på denna byggrätt. Syftet är bland annat att säkerställa att en fastighetsreglering kan genomföras utan att ny fastighet blir planstridig.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägaren.

Markägförhållanden

Gamla Uppsala 57:1 är privatägd.

Servitut och rättigheter

Inga servitut finns för närvarande, men det kan behövas vid en framtida styckning.

Tekniska frågor

Byggskedet

En riskanalys som omfattar besiktning av grannfastigheterna bör göras innan byggstart. Den bekostas av exploatören. Om riskanalysen påvisar risk för vibrationsstörningar ligger det i exploatörens eget intresse att vidta åtgärder mot byggreglaterade skador.

Ledningar

En ledningskoll har genomförts 27 Maj 2021. Följande ledningsägare berörs av den föreslagna detaljplanen:

IP-only
Skanova
Uppsala kommun, gatubelysning
Uppsala Vatten och Avfall AB
Vattenfall Ab Heat Nordic
Vattenfall eldistribution

Det kan finnas ytterligare ledningar som berörs av detaljplanen. Det är exploatörens ansvar att undersöka om ytterligare ledningar finns.

Exploatören 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.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar alla utredningar och åtgärder som krävs för utbyggnad på kvartersmark, inklusive fastighetsbildning och eventuell sanering av marken.

Ledningar

Kostnaderna för flytt av ledningar regleras av separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare.

Planavtal

Kommunen och exploatörerna har tecknat ett planavtal där det framgår att exploatörerna betalar för framtagandet av detaljplanen enligt fastställd taxa.

För resterande fastigheter inom planområdet, och där planavtal inte tecknats, tas planavgift ut i efterhand i samband med bygglov, enligt fastställd taxa.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Granskning är beräknat till fjärde kvartalet 2024/första kvartalet 2025.

Detaljplanen bedöms kunna antas under första kvartalet 2025.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Planens konsekvenser

Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

När kommunen upprättar eller ändrar en detaljplan ska kommunen bedöma om detaljplanens genomförande kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. För att avgöra detta görs en undersökning (6 kap. 6§ miljöbalken). I undersökningen identifieras de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen 5§ (2017:966).

Undersökning av betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kap. 6§

Detaljplanen avser reglera att begränsningen av den byggbara marken justeras så att den gäller 6 meter från gatulinjerna och banvallen samt 4,5 meter från grannfastigheterna. Detaljplanen möjliggör endast en tillkommande fastighet, ingen markant trafikökning, inga svårigheter att klara dagvatten. Sammantaget bedöms detaljplanens genomförande inte medföra några negativa miljöeffekter.

Med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen 5§ (2017:966) finns det inte några omständigheter som talar för att detaljplanens genomförande innebär risk för betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap. 11§ behöver därför inte upprättas.

Undersökningssamråd

Undersökningen har samrått med länsstyrelsen i samband med plansamrådet sommaren 2022. I samrådsyttrandet daterat **15 juni 2022** instämmer länsstyrelsen i kommunens bedömning, att rubricerad detaljplan inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 3 § miljöbalken.

Beslut om betydande miljöpåverkan

Plan- och byggnadsnämnden beslutar om betydande miljöpåverkan i samband med beslut om granskning.

Stadsbild

Om fastighetsägaren styckar av fastigheten påverkas stadsbilden så att området upplevs något mer tätbebyggt. Området bedöms ändå kunna behålla sin gröna lummiga karaktär.

Rekreation och friluftsliv

Planen förhindrar inte en utveckling av den gamla banvallen som rekreationsstråk.

Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken

Översiktsplanen

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen, planeringsstrategin och länsstyrelsens granskningsyttrande på översiktsplanen.

Miljöbalken

Detaljplanen bedöms vara förenlig med miljöbalken 3 kapitel 1 § avseende markanvändningens lämplighet med hänsyn till beskaffenhet och läge, föreliggande behov och en från allmän synpunkt god hushållning.

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 riksintresse för totalförsvaret enligt miljöbalken 3 kap 9 §, MSA-område, influensområde luftrum och stoppområde för höga objekt kring flygfält. Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset eftersom det totala antal tillåtna bostäder inte förändras i jämfört med nuläget. Detaljplanen bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 3 och 4.

Detaljplanen berör men påverkar inte negativt miljökvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5. Detaljplanen medför endast mindre ändringar avseende tätare bebyggelse och planen bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 8.

Planområdet ligger inom vattenskyddsområde, yttre skyddszonen, enligt miljöbalken kapitel 7. Under förutsättning att skyddsföreskrifter följs eller att dispens ges är detaljplanen förenlig med miljöbalken.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och fastighetsägaren.

Medverkande konsult har varit Tyréns.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Andreas af Trolle. Dessutom har följande tjänstepersoner inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Linus Petterson, planarkitekt
Veronika Sjögren, kartingenjör
Linus Wickman, planarkitekt

Stadsbyggnadsförvaltningen

Emilia Hammer
planchef

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden i Uppsala kommun för:

- | | |
|--------------|------------|
| • samråd | 2019-04-11 |
| • granskning | 2024-12-12 |
| • antagande | 2025-03-20 |
| • laga kraft | 2025-04-18 |