

Diarienummer  
2012/20029-1  
Fd diarienummer  
PLA 6/20054-1



## Detaljplan för Bergsbrunna 14:39 m. fl., Uppsala kommun Normalt planförfarande

LAGA KRAFT 2012-10-19



Handläggare: Johan Spåre, [johan.spare@uppsala.se](mailto:johan.spare@uppsala.se), telefon: 0725-081261

Plan- och byggnadsnämnden  
Postadress: Uppsala kommun, kontoret för samhällsutveckling • 753 75 UPPSALA  
Besöksadress: Stationsgatan 12  
Telefon: 018 – 727 87 00 • Fax: 018 – 727 87 10 • E-post: [plan-byggnadsnamnden@uppsala.se](mailto:plan-byggnadsnamnden@uppsala.se)  
[www.uppsala.se](http://www.uppsala.se)



<b>PLANBESKRIVNING</b> .....	<b>1</b>
<b>HANDLINGAR</b> .....	<b>1</b>
Antagandehandlingar .....	1
Övriga handlingar.....	1
Läshänvisningar .....	1
Medverkande .....	1
<b>PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG</b> .....	<b>2</b>
<b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN</b> .....	<b>2</b>
Översiktsplan.....	2
Detaljplaner .....	2
<b>MILJÖBALKEN (MB)</b> .....	<b>3</b>
<b>OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR</b> .....	<b>3</b>
Plandata .....	3
Allmän områdesbeskrivning .....	3
Naturmiljö/park .....	4
Bebyggelse och gestaltning .....	5
Trafik och angöring .....	6
Teknisk försörjning .....	6
<b>PLANENS GENOMFÖRANDE</b> .....	<b>6</b>
Organisatoriska åtgärder .....	6
Tekniska åtgärder .....	7
Fastighetsrättsliga åtgärder.....	7
<b>PLANENS KONSEKVENSER</b> .....	<b>8</b>
Nollalternativ .....	8
Miljöaspekter.....	8
<b>PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN</b> .....	<b>8</b>
Översiktsplan.....	8
Miljöbalken .....	9



# PLANBESKRIVNING

## HANDLINGAR

### Antagandehandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Utlåtande\*

### Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 - behovsbedömning
- Fastighetsförteckning\*

Samrådshandlingarna/Granskningshandlingarna finns tillgängliga på kontoret för samhällsutveckling och stadsbiblioteket. Samtliga handlingar finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats [www.uppsala.se](http://www.uppsala.se). Handlingar markerade med \* finns dock inte på webbsidan på grund av PUL (Personuppgiftslagen).

### Läshänvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som t ex ska vara allmän platsmark, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras mm.

Plankartan ligger till grund för kommande bygglovprövning.

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

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

### Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av kontoret för samhällsutveckling i samarbete med andra kommunala förvaltningar och sökanden.

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planområdet ligger i södra Bergsbrunna och omfattar fastigheterna Lillskogen 1:39, större delen av Bergsbrunna 14:39, och en liten del av Sävja 1:55. Totalt utgör planområdet cirka 3300 kvadratmeter.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggandet av friliggande småhus. Totalt kan tre småhus tillkomma inom planområdet. Planförslaget innebär att all parkmark inom planområdet ändras till kvartersmark. Befintlig kvartersmark inom planområdet ges nya planbestämmelser som reglerar byggrätten ytterligare.

Planbestämmelser kommer att säkerställa tillkomsten av en vändplan med tillräcklig yta för säker vändning med backningsrörelser vid avfallshämtning.

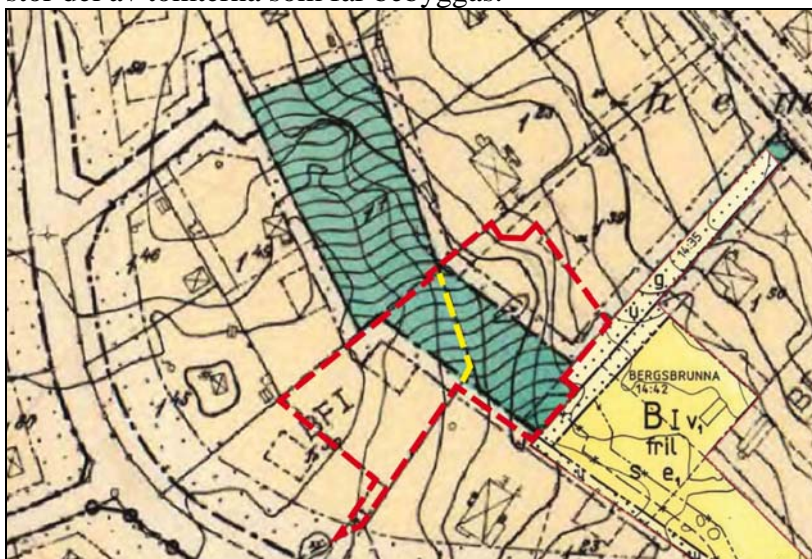
## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

Planområdet ligger inom stadsväven enligt översiktsplanen för Uppsala kommun från 2010. Enligt denna ska successiva tillskott av bebyggelse ske i mellanrum i staden, på ett sätt som tillför värden till omgivningen. Kompletteringsarna ska göras med hänsyn till platsens karaktär och dess roll i staden.

### Detaljplaner

Gällande plan är Byggnadsplan för Bergsbrunna, B1107, fastställd 1962. enligt denna består planområdet av både parkmark och kvartersmark. Byggrätten på kvartersmarken medger att en huvudbyggnad i en våning uppförs per tomt, med en tillåten byggnadshöjd på 4,4 meter. Huvudbyggnader får inrymma två lägenheter. Det finns inga bestämmelser som anger minsta tomtarea eller hur stor del av tomterna som får bebyggas.



Planmosaik för området. Röd streckad linje markerar planområdet. Gul streckad linje markerar gränsen mellan Lillskogen 1:39 och Bergsbrunna 14:39

## **MILJÖBALKEN (MB)**

### **Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan och motiverat ställningstagande**

En behovsbedömning, daterad 2012-02-23, har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att detaljplanens genomförande kommer att innebära en liten påverkan lokalt och mycket liten påverkan för kommunen i ett större perspektiv.

Behovsbedömningen i sin helhet samt länsstyrelsens yttrande finns att ta del av på plan- och byggnadsnämnden och på Uppsala kommuns webbsida

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplan för Bergsbrunna 14:39 m. fl. inte medför betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11 och att en miljöbedömning enligt MB 6:11-6:18 inte krävs.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och framför i samrådsyttrande daterat 2012-03-05 att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

## **OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **Plandata**

#### **Geografisk läge**

Planområdet ligger i södra Bergsbrunna, drygt 6 kilometer sydost om Uppsalas stadskärna.

#### **Areal**

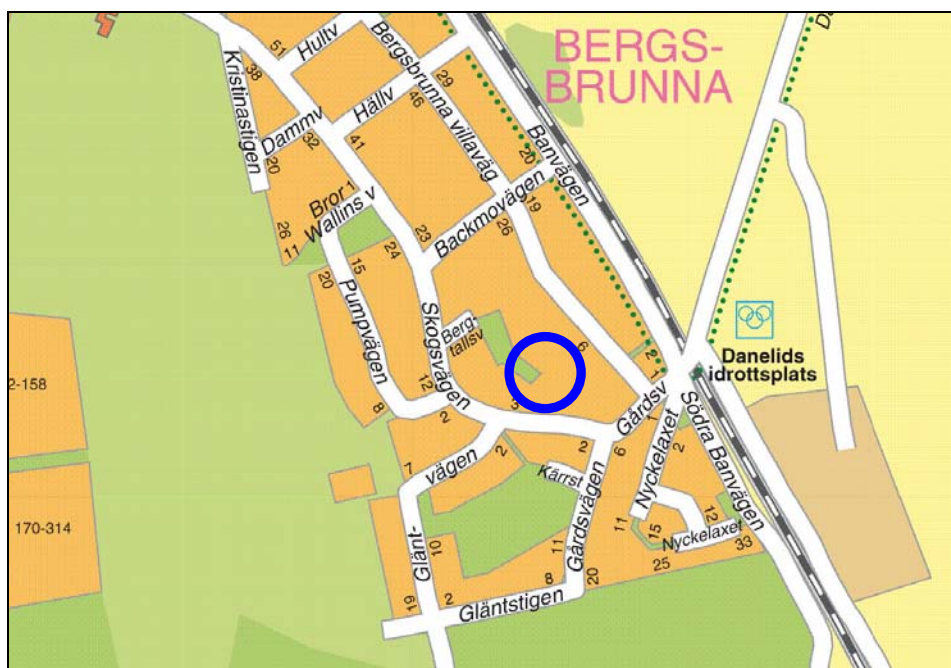
Planområdet omfattar ca 3300 kvadratmeter.

#### **Markägoförhållanden**

Bergsbrunna 14:39 och Lillskogen 1:39 är privatägda. Sävja 1:55 ägs av Uppsala kommun.

#### **Allmän områdesbeskrivning**

Södra Bergsbrunna är i huvudsak ett småhusområde. Många av tomterna är större än 1000 kvadratmeter och de flesta husen är byggda i ett plan med inredbar vind. Från planområdet är det knappt en kilometer till Uppsävjaskolan (förskola till årskurs 5) och Sävjaskolan (årskurs 6 till 9). Livsmedelsbutik och annan service finns intill väg 255, ungefär en och en halv kilometer från planområdet.



Planområdets ungefärliga läge i södra Bergsbrunna



Fastigheter och byggnader i området. Triangeln i mitten utgör den del av Sävja 1:55 som ska övergå till Bergsbrunna 14:39.

## Naturmiljö/park

### Förutsättningar

Knappt halva planområdet är idag planlagt som parkmark. Området består i huvudsak av gles skog och buskage och är idag svårt att utnyttja eftersom det är privatägt och delvis inhägnat, vilket försvårar passage. Området är delvis kuperat.

### Förändringar

All parkmark inom planområdet ändras till kvartersmark som får bebyggas. I



genomförandeskedet innebär detta sannolikt att en del träd tas ned och annan vegetation att röjas bort.



*Del av planområdet*

## **Bebyggelse och gestaltning**

### **Förutsättningar**

Den östra delen av planområdet består av obebyggd kvartersmark. Den västra delen av planområdet består av fastigheten Lillskogen 1:39 och är bebyggd med ett enfamiljshus i en våning.

### **Förändringar**

#### **B<sub>1</sub>, fril**

Parkmarken inom området ändras till kvartersmark för bostäder samt icke störande verksamhet med anknytning till boende. Befintlig kvartersmark inom planområdet ges nya planbestämmelser som reglerar byggrätten ytterligare.

#### **e<sub>1</sub> e<sub>2</sub>**

För att bibehålla karaktären i området tillåts inte mindre tomter än 700 kvadratmeter. Med samma motivering får högst 25 procent av tomtarean bebyggas, dock högst 250 kvadratmeter byggnadsarea per tomt.

#### **I, v<sub>1</sub>**

Huvudbyggnader får byggas i en våning med möjlighet att inreda vind. På delar av planområdet sluttar marken kraftigt och därför tillåts suterränghus.

Högsta tillåtna byggnadshöjd är 4,4 meter.

#### **P<sub>1</sub>**

Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från tomtgräns. Garage och eventuella komplementbyggnader ska placeras minst 2 meter från tomtgräns. Garage som byggs ihop med huvudbyggnad ska placeras minst 2 meter från tomtgräns.

Utifrån planbestämmelserna kan två friliggande småhus byggas inom Bergsbrunna 14:39. Lillskogen 1:39 kan bebyggas med två friliggande småhus, under förutsättningen att den befintliga huvudbyggnaden ersätts av två nya småhus.

## **Trafik och angöring**

### **Förutsättningar**

Angöring till Bergsbrunna 14:39 sker från Bergsbrunna villaväg via vägskaftet på fastigheten. På platsen finns idag inte någon vändplan som insamlingsfordon på ett säkert sätt kan använda vid avfallshämtning. Angöring till Lillskogen 1:39 sker från Skogsvägen.

### **Förändringar**

Prickmark  
g

Tillkomsten av två nya hushåll på Bergsbrunna 14:39 och möjligheten att ytterligare hushåll tillkommer på Bergsbrunna 14:42 motiverar att insamlingsfordon för avfallshämtning bör kunna använda vägskaftet för detta ändamål. För att möjliggöra säker vändning med backningsrörelser vid avfallshämtning säkerställs en vändplan med tillräcklig yta inom Bergsbrunna 14:39. Inom fastigheten avsätts ett område som inte får bebyggas och där gemensamhetsanläggning möjliggörs. På så sätt kan avfallshämtningen, vid behov, ske vid respektive fastighet längs vägskaftet som ansluter till Bergsbrunna villaväg.

### **Teknisk försörjning**

#### **Avfallshantering**

Idag sker avfallshämtningen framför allt vid vägskaftets anslutning till Bergsbrunna villaväg. I de fall då kärnen inte har dragits ner till Bergsbrunna villaväg har dessa hämtats vid respektive fastighet, antingen till fots eller genom att insamlingsfordonen tillfälligt har backat in på vägskaftet. Insamlingsfordonen kan inte vända på ett säkert sätt inne på vägskaftet. En ny vändplan kommer att säkerställa tillräckligt utrymme för vändning med backningsrörelser.

#### **Övrig teknisk försörjning**

Det finns möjlighet att ansluta till elnät, fjärrvärme, bredband och vatten och avlopp.

## **PLANENS GENOMFÖRANDE**

### **Organisatoriska åtgärder**

#### **Tidplan**

Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen ska antas under hösten 2012.

#### **Ansvarsfördelning**

Respektive fastighetsägare har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för genomförande av detaljplanen.

### **Avtal**

#### **Köpeavtal**

Ett köpeavtal ska tecknas mellan Uppsala kommun och ägaren till Bergsbrunna 14:39. Avtalet innebär att cirka 15 kvadratmeter av den kommunalt ägda fastigheten Sävja 1:55 säljs till Bergsbrunna 14:39. Den nämnda delen av Sävja

1:55 ligger mellan Lillskogen 1:39 och Bergsbrunna 14:39 och blir användbar till följd av planens genomförande. Den bör därför ingå i den nya tomt som bildas när Bergsbrunna 14:39 avstyckas.

### **Tekniska åtgärder**

#### **Utredningar inför bygglovprövning/bygganmälan**

Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

#### **Byggskedet**

En riskanalys som omfattar besiktning av grannfastigheterna bör göras innan byggstart. Den bekostas av byggherren.

Om riskanalysen påvisar risk för vibrationsstörningar ligger det i byggherrens eget intresse att vidta åtgärder mot byggregrelaterade skador.

### **Ledningar**

#### **Ledningsägare inom området:**

- Vattenfall AB är ledningsägare för elförsörjning och fjärrvärme.
- Uppsala Vatten och Avlopp AB är ledningsägare för vatten, spillvatten och dagvatten.
- Skanova är ledningsägare för bredbandsanslutning.

Det kan finnas ytterligare, av kontoret för samhällsutveckling okända, ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger byggherren att undersöka om ytterligare ledningar finns.

Byggherren skall kontakta de berörda ledningsägarna i god tid. Utsättning av befintliga kablar skall begäras innan arbetena sätts igång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

#### **Dagvatten**

Dagvatten ska i första hand tas omhand inom respektive fastighet. Det finns dock möjlighet att ansluta till det kommunala dagvattensystemet om behov för detta skulle uppstå.

### **Fastighetsrättsliga åtgärder**

#### **Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning**

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som kan bli aktuella inför planens genomförande.

Planen möjliggör avstyckning av fastigheterna Bergsbrunna 14:39 och Lillskogen 1:39. I samband med avstyckningen av Bergsbrunna 14:39 bör cirka 10 kvadratmeter av Sävja 1:55 överföras till Bergsbrunna 14:39.

Bergsbrunna 14:39 har del i gemensamhetsanläggning för väg (Bergsbrunna ga:2) och för VA-ledningar (Bergsbrunna ga:3). I samband med avstyckningen av Bergsbrunna 14:39 bör gemensamhetsanläggningarna för väg och VA-ledningar utökas till att omfatta den planerade vändplanen inom Bergsbrunna

14:39. Dessutom bör ny fastighet efter avstyckning bli delägare i gemensamhetsanläggningarna.

## **PLANENS KONSEKVENSER**

### **Nollalternativ**

Ett nollalternativ skulle innebära att parkmarken inom Lillskogen 1:39 och Bergsbrunna 14:39 inte ändras till kvartersmark, och att den dessutom fortsätter att vara i privat ägo. Parkmarken skulle inte få bebyggas men tillgängligheten för allmänheten skulle heller inte var säkrad. Viss bebyggelse skulle kunna tillkomma inom de delar av planområdet som idag är kvartersmark. En del vegetation och djurliv skulle bestå som idag finns inom planområdet. Trafikbelastningen inom området skulle vara lite mindre än den blir med tillkomsten av ett mindre antal småhus.

### **Miljöaspekter**

#### **Landskapsbild, stadsbild**

Planen innebär att obebyggd mark tas i anspråk och i samband med exploateringen kommer antagligen flera större träd att tas ned. I övrigt innebär planen mycket liten påverkan på stadsbilden eller landskapsbilden.

#### **Naturmiljö**

Planen innebär viss påverkan eftersom parkmark ändras till kvartersmark som får bebyggas, vilket medför minskad grönska och ytterligare bebyggelse i området.

#### **Rekreation och friluftsliv**

Planens påverkan på tillgänglighet till rekreation och friluftsliv för de boende i området bedöms som liten.

#### **Resurshushållning**

Det finns en god tillgänglighet till befintlig infrastruktur, till exempel stadsbussarna, VA-nät och elnät.

#### **Hälsa och säkerhet**

Området ligger skyddat och är inte utsatt för störande buller. Trafiken är måttlig på gatorna i området och inga övriga risker har identifierats. Exploateringen som tillåts enligt planbestämmelserna kommer endast marginellt öka trafikbelastningen i området.

## **PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN**

### **Översiktsplan**

Planförslaget bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

## **Miljöbalken**

Planförslaget 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.

Planförslaget berör inte riksintressen inom området. och planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 3.

Planförslaget berör inte miljöbalkens kapitel 4, Mälaren med öar och strandområden och planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 4.

Planförslaget berör inte miljö kvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5 och planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 5.

## **KONTORET FÖR SAMHÄLLSUTVECKLING**

Uppsala i augusti 2012

Ulla-Britt Wickström  
Planeringschef

Johan Spåre  
Planhandläggare

### **Beslutsdatum**

Godkänd av plan- och byggnadsnämnden för:

- Granskning 2012-06-14

Antagen av plan- och byggnadsnämnden: 2012-09-20

Laga kraft: 2012-10-19