

Handläggare
Sylvia Fernandez
018-727 4337
sylvia.fernandez@uppsala.se

Datum
2020-07-31

Darienummer
2020-3616

Till miljö- och hälsoskyddsnämndens
sammanträde den 26 augusti 2020

Yttrande över detaljplan för kvarteret Ängschampinjonen och skogschampinjonen, samråd

Remiss från plan- och byggnadsnämnden, dnr. PBN 2019-000434. Remisstid: 12 juni t.o.m. 1 september 2020.

Förslag till beslut:

Miljö- och hälsoskyddsnämnden föreslås besluta

att överlämna yttrande daterat den 26 augusti 2020 till plan- och byggnadsnämnden.

Sammanfattning

Syftet med planen är att ersätta befintlig stadsplan för området med en ny detaljplan som överensstämmer med befintlig bebyggelse, samt möjliggöra viss tillbyggnad av bostadshusen i de båda kvarteren. Syftet är också att genom planbestämmelser värna det kulturhistoriska värdet och säkerställa den enhetliga gestaltningen inom de båda kvarteren.

Ärendet

För området gäller Stadsplan för Norby-Valsätra fastställd 1961-05-05, aktnummer 0380-208. Området är enligt stadsplanen avsett för bostadsändamål med sammanbyggda hus i högst två våningar. Stadsplanen följdes inte när man bebyggde marken och samtliga hus uppfördes till stor del på mark som enligt stadsplanen inte får bebyggas, så kallad punktprickad mark. Det varierar hur stor andel av byggnaderna som är placerade på prickad mark, men det faktum att de står på sådan mark innebär att alla huvudbyggnader omfattas av planstridigt utgångsläge, och det är därför inte juridiskt möjligt att bevilja bygglov för varken nybyggnader eller tillbyggnader.

Planärendet har sin bakgrund i att fastighetsägarna till fastigheten Norby 61:3 tidigare fått avslag på en bygglovsansökan om en mindre tillbyggnad, då fastigheten har ett planstridigt utgångsläge. De önskar därför att i en planläggning få prövat att ersätta befintlig stadsplan för området med en ny detaljplan som överensstämmer med befintlig bebyggelse.

Planförslaget gör befintlig byggnation planenlig genom en anpassad byggrätt och ger även flertalet fastigheter inom planområdet något utökad byggrätt. Kvarteren Ängschampinjonen och Skogschampinjonen har betydande kulturhistoriska värden. För att värna dessa utgår bestämmelserna från den ursprungliga utformningen, men möjliggör även om- och tillbyggnader. Byggrättens utbredning på tomten omfattar de befintliga byggnaderna och möjliggör viss utbyggnad mot husens baksida. Tillsammans med bestämmelser om högsta nockhöjd och takvinkel samt varsamhetsbestämmelser säkerställer dessa bestämmelser kvarterens och byggnadernas arkitektoniska värden.

Grundvatten

Planområdet ligger inom vattenskyddsområde, yttre zon. De vattenskyddsföreskrifter som gäller för området ska följas. Dessa innebär bland annat att markarbeten inte får ske djupare än till 1 meter över högsta grundvattenyta och att markarbeten inte får medföra bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån. Det är inte heller tillåtet att till exempel utvinna energi ur mark eller grundvatten utan tillstånd. Dispens från vattenskyddsföreskrifterna kan behöva sökas hos länsstyrelsen.

Enligt underlagen till Riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt (Geosigma AB, 2018) ligger planområdet inom ett område med måttlig känslighet, och delar med låg känslighet.

Mark

Enligt jordartskartan består marken i större delen av planområdet av glacial lera, i det nordöstra hörnet finns postglacial sand och i den södra delen av kvarteret Ängschampinjonen finns urberg. Kvarteret är i dag bebyggt med enplanshus utan källare.

Buller och luft

De är låga trafikflöden i området vilket innebär att området varken är utsatt för trafikbuller eller dålig luft.

Ljus

Området har ett bra mikroklimat, med lä från stadsskogen och kringliggande bebyggelse. Möjligheten att tillgodose dagsljus och soljusförhållanden bedöms vara goda eftersom detaljplanen reglerar en högsta nockhöjd som endast medger bebyggelse i en våning.

Teknisk försörjning

Planen ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten. Bebyggelsen är ansluten till befintliga system. Planen innebär inga förändringar vad gäller el, värme eller avfall.

Anna Nilsson
miljödirektör

Bilagor

Bilaga 1: Yttrande över detaljplan för kvarteret Ängschampinjonen och skogschampinjonen, samråd

Handläggare
Sylvia Fernandez
018-727 4337
sylvia.fernandez@ uppsala.se

Datum
2020-08-26

Diarienummer
2020-3616-PL

Plan- och byggnadsnämnden

Yttrande över detaljplan för kvarteret Ängschampinjonen och skogschampinjonen, samråd

Remiss från plan- och byggnadsnämnden, dnr. PBN 2019-000434. Remisstid: 12 juni t.o.m. 1 september 2020.

Planområdet ligger inom yttre vattenskyddsområde, vilket innebär att vattenskyddsföreskrifter ska följas och försiktighetsåtgärder vidtas vid eventuellt markarbete. Detta har lyfts fram i planförslaget.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har inget att invända mot planändringen.

För miljö- och hälsoskyddsnämnden

Klara Ellström
ordförande

Samuel Lundström
nämndsekreterare