

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:
PBN 2024-003193Handläggare:
Valerija Bandic, 018-727 45 47

Tillägg till planbeskrivning Ändring av detaljplan för Garverigatan

Standardförfarande



Det här är ett förslag till ändring av detaljplan

LAGA KRAFT 2025-12-19

Innehåll

Inledning.....	3
Sammanfattning.....	3
Vad är en detaljplan?	3
Ändring av detaljplan	3
Planprocessen.....	3
Handlingar	4
Antagandehandlingar	4
Tidigare ställningstaganden	4
Översiktsplan	4
Detaljplaner.....	4
Planens innehåll.....	5
Planändringens syfte och huvuddrag	5
Varför ändring av detaljplan valts.....	5
Planområdet	6
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning	7
Vattenmiljö – dagvatten och grundvatten.....	7
Motiv till detaljplanens regleringar.....	9
Användning av mark och vatten.....	9
Genomförandefrågor.....	10
Fastighetsrättsliga frågor	10
Ekonomiska frågor	10
Organisatoriska frågor.....	11
Planens konsekvenser	11
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel	11
Miljöaspekter.....	11
Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken	12
Översiktsplanen	12
Miljöbalken.....	12
Medverkande.....	13

Inledning

Sammanfattning

Planändringens syfte är att se över detaljplanens egenskapsbestämmelser som står i konflikt med varandra och förhindrar en utveckling av området.

Planändringen är förenlig med översiktsplanen och bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan.

Vad är en detaljplan?

En detaljplan reglerar 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 bygglovprövning.

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

Vid ändring av en detaljplan tas ett tillägg till planbeskrivning (denna handling) fram. Tillägget beskriver de ändringar som görs och förutsättningar för dessa. Frågor som inte hanteras i detaljplaneändringen finns beskrivna i handlingarna för underliggande detaljplan som ska läsas tillsammans med detta tillägg.

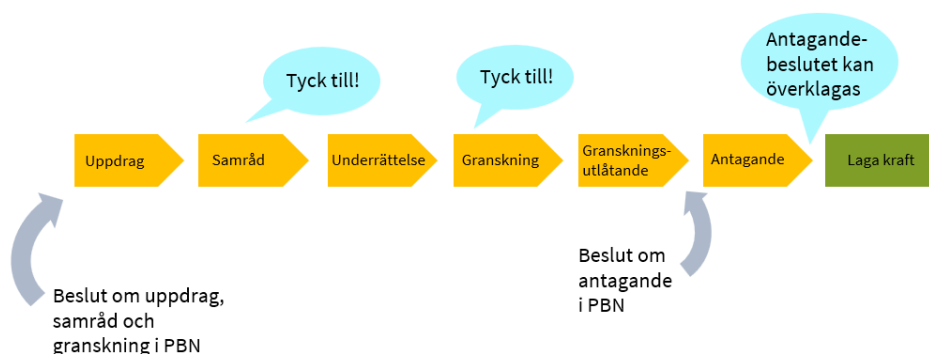
En ny plankarta upprättas som helt ersätter den ursprungliga plankartan.

Ändring av detaljplan

En ändring av detaljplan kan göras för att ta bort, justera eller lägga till bestämmelser inom en gällande detaljplan. Det kan göras för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny detaljplan. Prövningen vid ändring omfattar endast det som ändringen avser. En förutsättning för att göra mindre ändringar är att den ursprungliga planens grundstruktur bevaras och att ändringen är förenlig med detaljplanens syfte.

Planprocessen

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag, samråd och granskning den 23 januari 2025. Detaljplanen har inte föregåtts av ett planprogram.



Handlingar

Antagandehandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Tillägg till planbeskrivning (denna handling)

Till planen hör även följande handlingar:

- Planbeskrivning för detaljplan för Garverigatan, 0380- P2017/14 (underliggande plan)

Övriga handlingar

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

- Fastighetsförteckning*

Antagandehandlingarna finns tillgängliga digitalt i Stadshusets Kontaktcenter på Stadshusgatan 2. Handlingarna finns även att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Ändringen är förenlig med översiktsplanen.

Detaljplaner

Det aktuella området omfattas av detaljplan för Garverigatan, 0380- P2017/14. Planen fick laga kraft den 20 april 2017.

Planens innehåll

Planändringens syfte och huvuddrag

Den aktuella planändringens syfte är att se över detaljplanens egenskapsbestämmelser som står i konflikt med varandra och förhindrar en utveckling av området.

Bestämmelse b₁ som anger att bebyggelsen ska utgöras av enkla byggnader alternativt ha en minsta färdig golv-höjd på minst +10,4 meter över nollplanet eller ha täta konstruktioner tas bort.

Bestämmelserna avseende minsta avstånd till fastighetsgräns justeras för delar av planområdet för att möjliggöra att byggnader kan sammanbyggas i fastighetsgräns.

I samband med att ändringen görs kommer plankartan att digitaliseras och anpassas till Boverkets föreskrifter och allmänna råd för planbestämmelser. Det innebär att planbestämmelserna i den ursprungliga detaljplanen kommer att tolkas.

Varför ändring av detaljplan valts

Den nu aktuella planändringen bedöms vara förenlig med den ursprungliga detaljplanens syfte.

Ändringen består enbart i att man tar bort en inaktuell egenskapsbestämmelse som förhindrar utbyggnad av området samt en mindre justering av bestämmelser avseende avstånd till fastighetsgräns. Då ändringarna ryms inom den ursprungliga detaljplanens syfte bedöms ändring av detaljplan som ett lämpligt tillvägagångssätt.

Bild 2 Områdeskarta med fastighetsgränser. Planområdet markerat med röd linje.

Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

Planändringen medför inga förändringar av den övergripande stadsbyggnadsstrukturen.

Vattenmiljö – dagvatten och grundvatten

Ytvatten

Miljökvalitetsnormer för ytvatten

Planområdet avvattnas till Fyrisån. 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. För att undvika att skadliga ämnen transporteras via dagvattnet är det därför viktigt att använda rätt material vid byggnation och använda rätt teknik vid verksamhetsutövning.

Grundvatten

Miljökvalitetsnormer för grundvatten

Det finns miljökvalitetsnormer (MKN) för grundvatten. Kemisk grundvattenstatus klassificeras utifrån de ämnen och ämnesgrupper som är upptagna i Sveriges Geologiska undersökning (SGUs) föreskrifter om miljökvalitetsnormer och statusklassificering för grundvatten (SGU-FS 2013:2). Föreskrifterna gäller för de grundvattenförekomster som vid kartläggning och analys har bedömts vara utsatta för risken att inte uppnå eller bibehålla god kemisk grundvattenstatus till nästföljande mållår.

Riskbedömning för Uppsala- och Vattholmaåsarna

Under 2017–2018 genomfördes en riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde (Geosigma, 2018). Syftet med riskanalysen var att ta fram riktlinjer för markanvändning ur grundvattensynpunkt för hela tillrinningsområdet, samt att framställa en känslighetskarta för bedömning av känsligheten för ett specifikt område med avseende på grundvattenskydd. Med känslighet avses hur känslig en specifik plats är för att en marknära förorening ska nå grundvattenförekomsten så att den inte längre kan användas som resurs för dricksvattenförsörjning idag och i framtiden. De hydrogeologiska förhållandena styr hur känsligt grundvattnet är för förorening och därmed vilken markanvändning som är lämplig eller olämplig för ett visst område. De hydrogeologiska förhållandena och känsligheten styr också vilka skyddsåtgärder som kan behövas för att minska sannolikhet och konsekvens för att en förorening når grundvattnet. Känslighetsklasserna är indelade i klasserna låg – måttlig – hög – och extrem, där platser inom extrem känslig zon är allra mest känsliga då de ligger direkt på åsen helt utan skyddande lerlager.

Under 2022–2023 har känslighetskartan inom Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde reviderats utifrån ny geologisk och hydrogeologisk information. SGU har tagit fram en uppdaterad jordlagermodell över Uppsalaåsen, där nya sonderingsunderlag reviderat mäktighet och utbredning av olika jordarter. SGU:s jordartskarta har också uppdaterats med en förfinad skala (från 1:50 000 till 1:25 000), samt att Uppsala Vattens grundvattenmodell har uppdaterats med mer data.

Planområdet ligger inom låg känslighet för grundvatten.

Översvämning

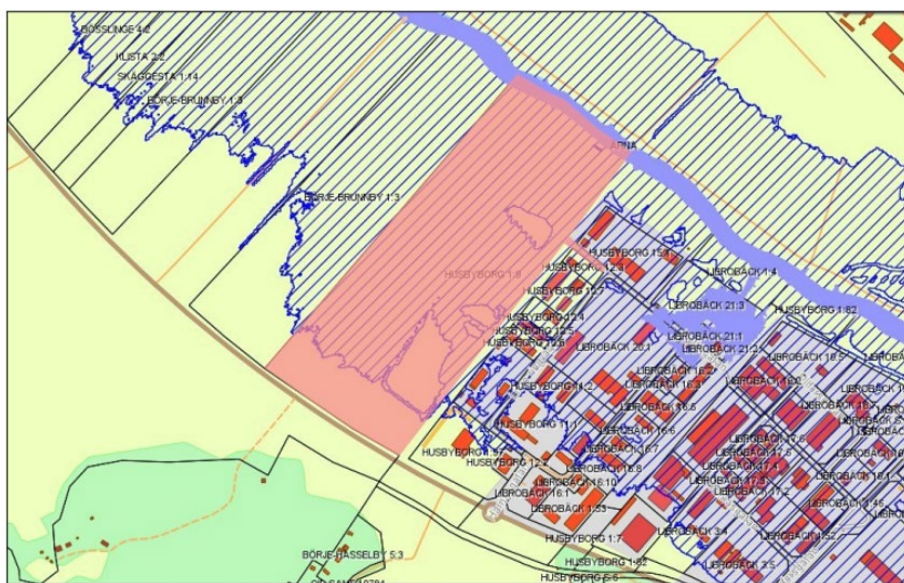
Översvämningsrisk från angränsande vattendrag.

Planområdet ligger i anslutning till Fyrisån och omfattas därmed av översvämningsrisk från vattendrag.

Beräknad högsta dämningssnivå för Fyrisån uppgår till +9,2 enligt översvämningsunderlag hämtat från Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps översvämningsportal. Översvämningsrisken ska alltid beaktas vid ny bebyggelse, oavsett hur ofta en översvämning förväntas inträffa. Samhällsfunktioner av betydande vikt och ny sammanhållen bebyggelse bör förläggas ovan nivån för ett beräknat högsta flöde.

Vid framtagande av detaljplanen för Garverigatan användes dåvarande karteringar av 100-årsflöde samt beräknat högsta flöde (BHF) som underlag för bedömning av översvämningsrisken. Dessa låg till grund för en planbestämmelse om att byggnader ska ha en färdig golvhöjd på minst +10,4 meter över nollplanet. Alternativt kunde bebyggelsen utgöras av enkla byggnader eller ha täta konstruktioner.

Sedan detaljplanen fick laga kraft 2017 har nya översvämningskarteringar tagits fram. De visar att området med betydande översvämningsrisk inte är lika omfattande som tidigare antagits. Enligt de nya underlagen ligger området utanför de översvämmade ytorna för både 100-årsflöde och 200-årsflöde. Tidigare regleringar bedöms därför vara omotiverat restriktiva i förhållande till den faktiska översvämningsrisken.



Karta som visar planområdet () samt redovisar myndigheten för samhällsberedskaps översiktliga översvämningskartering för 100-årsflöde () respektive högsta beräknade flöde (//).

Bild 3 Översvämningskartering som användes som underlag i gällande detaljplan.



Bild 4 Karta som visar översvämningskartering från MSB med 100-årsflöde i mörkblått och 200-årsflöde i ljusblått. Planområdet är markerat med röd linje.

Inom området planeras inte för några samhällsfunktioner av betydande vikt. Gatorna, som projekterades först efter att detaljplanen antogs, har till följd av ogynnsamma geotekniska förhållanden hamnat lägre än planerat. Detta har försvårat tillämpningen av bestämmelsen om minsta färdig golvhöjd på +10,4 meter då det skulle krävas omfattande uppfyllnader för att uppnå denna nivå.

Sådana uppfyllnader är dock inte lämpliga då de medför en ökad risk för sättningar och strider mot detaljplanens bestämmelse som anger att markens höjd i huvudsak ska vara oförändrad och att större uppfyllnader ska undvikas. Uppfyllnaderna skulle även innebära svårigheter att uppfylla kraven på tillgänglighet.

Motiv till detaljplanens regleringar

Ändringen av detaljplanen och dess regleringar följer Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan 2020:6.

Användning av mark och vatten

Tillkommande egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
p ₂	<i>Byggnader ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns mot allmän plats</i> Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att avståndet till allmän plats bibehålls

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv**p₃

Byggnader ska placeras minst 4,5 meter från eller sammanbyggas i fastighetsgräns mot grannfastighet

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra sammanbyggda verksamhetslokaler

Omtolkning av bestämmelser

I plankartan för denna detaljplaneändring har gällande plan tolkats för att kunna digitaliseras. Äldre bestämmelser behöver i vissa fall formuleras om för att ges stöd i gällande lagstiftning. Innebörden av bestämmelserna är dock i allt väsentligt densamma. Detta förfarande kallas att tolka en detaljplan. I tabellen nedan redovisas de omtolkade bestämmelserna tillsammans med ursprungslöydelsen.

Planbestämmelse**Beskrivning****Ny beskrivning**

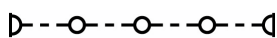
Byggnad får inte uppföras

Marken får inte förses med byggnad

u₁

Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar



Körbar förbindelse får inte anordnas. Tvärstreck med pil markerar förbudets slut

Utfartsförbud

Genomförandefrågor**Fastighetsrättsliga frågor****Markägoförhållanden**

Planområdet omfattar fastigheten Husbyborg 20:1 som ägs av Hardin fastigheter AB samt en mindre del av fastigheten Husbyborg 12:3 som ägs av MB Kjellman Handelsbolag. Övriga fastigheter inom planområdet ägs av Uppsala kommun.

Ekonomiska frågor**Planekonomisk bedömning**

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Tidplan för antagande av detaljplanen är fjärde kvartalet 2025.

Genomförandetid

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

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 kapitel 6 § miljöbalken). I undersökningen identifieras de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen 5 § (2017:966).

Sammanfattning av undersökningen

Med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen 5 § (2017:966) finns det inga omständigheter som talar för att ett genomförande av ändringarna i detaljplanen innebär risk för betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kapitel 11 § behöver därför inte upprättas.

Samråd med länsstyrelsen

Länsstyrelsen framförde i sitt samrådsyttrande att de delar kommunens bedömning att genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Beslut om betydande miljöpåverkan

Uppsala kommun har den 22 september 2025, genom detta avsnitt och efterföljande stycken, fattat beslut om att genomförande av aktuell detaljplan inte medför betydande miljöpåverkan enligt miljöbalkens sjätte kapitel.

Miljöaspekter

Kulturmiljö

Den aktuella planändringen bedöms inte medföra någon påverkan på kulturmiljön.

Naturmiljö

Den aktuella planändringen bedöms inte medföra någon påverkan på naturmiljön.

Mark och vatten

Den aktuella planändringen bedöms inte medföra någon påverkan på mark och vatten.

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.

Planändringen berör inte riksintressen inom området och bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3 och 4.

Planändringen berör inte miljökvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5 och bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Planändringen berör inte miljöbalkens kapitel 7 som reglerar skydd av områden, det vill säga biotopskyddsområden, strandskydd, naturreservat, kulturresevat, vattenskyddsområden med mera och bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7.

Planändringen berör inte bestämmelser om skydd för biologisk mångfald enligt miljöbalkens kapitel 8 och bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 8.

Medverkande

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

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Valerija Bandic. Dessutom har följande tjänstepersoner inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Lena Mattsson, kartingenjör
Annakarin Hovstadius, mark- och exploateringsingenjör
Anna-Carin Gillheim, bygglovhandläggare

Stadsbyggnadsförvaltningen

Elin Hedström
planchef

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden i Uppsala kommun för:

- | | |
|--------------|------------|
| • samråd | 2025-01-23 |
| • granskning | 2025-01-23 |
| • antagande | 2025-11-20 |
| • laga kraft | 2025-12-19 |