

Detaljplan för Norra Svartbäcken

Uppsala kommun



LAGA KRAFT 2010-12-02



Handläggare: Ulla-Britt Wickström, ulla-britt.wickstrom@ uppsala.se
Information kan även ges av Per Jacobsson, plankonsult, Tengbom Stockholm
per.jacobsson@tengbom.se
UPPSALA KOMMUN
STADSBYGGNADSKONTORET
Postadress: 753 75 UPPSALA
Besöksadress: Stadshuset, Vaksalagatan 15

Telefon: 018-727 46 77
Telefon: 08-412 53 45

Telefon: vx 018-727 00 00
Fax: 018-727 46 61
E-post: stadsbyggnadskontoret@ uppsala.se
Hemsida: www. uppsala.se

HANDLINGAR

Antagandehandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer
- Genomförandebeskrivning

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 - behovsbedömning
- Fastighetsförteckning*
- Utlåtande

Samrådshandlingarna finns tillgängliga på stadsbyggnadskontoret och stadsbiblioteket. Samtliga handlingar finns att ta del av på Uppsala kommuns hemsida www.uppsala.se. Handlingar markerade med * finns dock inte på hemsidan 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.

Syftet med genomförandebeskrivningen är att säkerställa ett genomförande av detaljplanen. Den tillämpas som stöd vid fastighetsbildning, avtalsskrivning för fördelning av kostnader mellan berörda parter m.m. efter planens antagande.

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

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadskontoret i samarbete med andra kommunala förvaltningar och sökanden. Medverkande konsult har varit Per Jacobsson, Tengbom Stockholm.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att ändra gällande plan så att samtliga fastigheter ges möjlighet till lika byggrätt. Detaljplanen från 1940 är begränsande genom att relativt stora delar av tomterna består av prickmark och därmed inte får bebyggas. Syftet med planen är även att genom bestämmelser värna om den kulturhistoriskt värdefulla miljön.

För att värna om den kulturhistoriska miljön utgår bestämmelserna från den ursprungliga utformningen, men möjliggör även om- och tillbyggnader. Vid förändringar ska de ursprungliga karaktärsdragen hos bebyggelsen beaktas. Byggnader får uppföras i en våning där högsta tillåtna taklutning är 30 grader. Högst en fjärdedel av tomtens yta får bebyggas.

MILJÖBALKEN

MB 3, 4 och 5 kap

Planen ligger inom riksintresse för kulturmiljövården, C 40 Uppsala, enligt MB 3:6. Planen berörs ej av MB 4 kap, eller miljö kvalitetsnormerna enligt MB 5 kap.

Miljöbedömning enligt MB 6 kap

Lagkrav

Enligt PBL 5:18 ska bestämmelserna i MB 6:11- 6:18 och 6:22 tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (EU-direktiv 2001/42 EG). Vid betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning av planen göras under vars process en miljökonsekvensbeskrivning tas fram. En behovsbedömning utifrån förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4, görs för att ta ställning till om ett genomförande av en detaljplan kan antas leda till en betydande miljöpåverkan eller inte.

Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning, daterad 2009-02-24, har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att

- detaljplanen i stor utsträckning utgår från markanvändningen i befintlig detaljplan och därmed i begränsad grad ändrade förutsättningar.
- detaljplanen står i överensstämmelse med översiktsplanens intentioner.
- detaljplanen inte påverkar några skyddade kultur- och naturvärden internationellt, nationellt eller lokalt, inte heller känsliga mark- och vattenområden
- detaljplanen inte berör några områden av betydelse för hushållning med natur- och samhällsresurser nationellt eller lokalt
- detaljplanen inte leder till några ökade störningar till omgivningen
- detaljplanen inte motverkar några nationella, regionala eller lokala mål.

(Behovsbedömningen i sin helhet finns att ta del av på stadsbyggnadskontoret och på Uppsala kommuns hemsida)

Länsstyrelsen får möjlighet att yttra sig kring behovsbedömningen i samband med samrådet. Byggnadsnämnden tar ställning till om detaljplanen kan antas leda till betydande miljöpåverkan i samband med beslut om antagande.

Motiverat ställningstagande

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

MB övriga kap

Planen berörs av MB 7:21-22 Vattenskyddsområde.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖP

För planområdet gäller Översiktsplan för Uppsala stad 2002. Enligt denna ligger planområdet inom ett riksintresse för kulturmiljövården, C 40 A Uppsala. Planen ligger även inom ett kommunalt kulturmiljöområde, U 20 Uppsala.

En inventering av Uppsalas bebyggelse gjordes på 1980-talet av Carl Erik Bergold och P O Sporrang. Med inventeringen som grund tog kommunfullmäktige 1988 ett beslut om vilka områden i Uppsala som utgör särskilt värdefulla bebyggelsemiljöer (KF-beslut 1988-11-07 § 306). Planområdet, tillsammans med Domarringens skola, utgör en sådan bebyggelsemiljö. Området beskrivs som en konstnärligt värdefull miljö såväl arkitektoniskt som stadsplanemässigt. Området utgör även en social- och kulturhistoriskt värdefull miljö av stort intresse. Bebyggelsen är tidstypisk och välformad.

Sedan inventeringen genomfördes har bebyggelsemiljön förändrats relativt mycket varför det beslut som togs av KF 1988 kan komma att omprövas. Beslutet från 1988 gäller dock fram till dess att ett nytt beslut fattas.



Område markerat med blått utgör en särskild värdefull kulturmiljö (Domarringens skola ingår ej i det aktuella planområdet).

Detaljplaner

För området gäller följande planer:

PL 44, fastställd 1937-07-02, PL 44 D, fastställd 1940-05-31

PL 44 G, fastställd 1946-05-08, 03/20022, fastställd 2004-09-27



Gällande detaljplaner

Plan 44 D, som gäller för all kvartersmark inom planområdet, säger att bebyggelse för bostadsändamål får uppföras. Byggnadsnämnden kan dock medge lokaler för kontors- eller affärsändamål. Byggnaderna får uppföras i en våning, fristående eller sammanbyggda två och två. Byggnader ska placeras minst 4,5 m från tomtgräns. Högst en fjärdedel av tomtens yta får bebyggas. Högsta tillåtna taklutning är 30 grader.

Föreskrifter

Planområdet ligger inom den inre zonen för Uppsalaårens vattenskyddsområde. Gällande skyddsföreskrifter för vattenskydd ska beaktas.

OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Geografiskt läge

Planområdet ligger i Norra Svartbäcken och angränsas av Domarringens skola, Norra skogsbältet, Ingvarsgatan och Stenkilsgatan.

Areal

Planområdet är ca 8,85 ha.

Markägoförhållanden

All kvartermark är i privat ägo. Gatemark och parkmark ägs av Uppsala kommun.

Bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar



Norra Svartbäcken 1950 (Oscar Bladhs flygfotografier, beskuren)

Norra Svartbäcken är ett småstugeområde som kom till utförande i etapper åren 1939-1944 med HSB som byggherre. Bebyggelsen uppfördes i en enhetlig funktionalistisk stil och var tidstypisk och välformad. Enligt den inventering av Uppsalas bebyggelse som gjordes på 1980-talet utgör området en särskilt värdefull bebyggelsemiljö, vilket även beslutades av kommunfullmäktige 1988. Området beskrivs som en konstnärligt värdefull miljö såväl arkitektoniskt som stadsplanemässigt, och det är även en social- och kulturhistoriskt värdefull miljö av stort intresse.

Under senare år har bebyggelsen genomgått relativt stora förändringar genom exempelvis tilläggsisoleringar, byte av fasadmateriell och fönsterbyten. Trots detta upplevs bebyggelsen fortfarande som relativt enhetlig, och flera hus har fortfarande kvar mycket av ursprungliga utformning och ursprungligt utseende. Då husen uppfördes gavs fasaderna ljusa, milda kulörer. Detta i kombination med att fruktträd och nyttoväxter föreskrevs istället för höga träd, skulle bidra till att skapa ett öppet och ljust bostadsområde.



Runstensgatan 2006

Förändringar

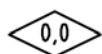
Utnyttjandegrad

Liksom detaljplanen från 1940 tillåter denna plan att största sammanlagda byggnadsarea, inklusive komplementbyggnader, är 25 % av tomtens area. Detta innebär att tillbyggnader och nya komplementbyggnader kan tillkomma på en majoritet av tomterna.

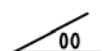
Placering

Bestämmelsen gällande placering har utformats med syftet att den ursprungliga bebyggelsestrukturen ska bibehållas i största möjliga mån samtidigt som tillbyggnader av befintliga hus ska möjliggöras.

Utformning



Byggnadshöjderna i planen har satts efter den befintliga bebyggelsens byggnadshöjder. Det är viktigt att ny bebyggelse och tillbyggnader har samma höjd som den ursprungliga bebyggelsen för att den sammanhållande karaktären ska bibehållas.



Största tillåtna taklutning har satts till 30 grader i enlighet med den befintliga bebyggelsen. Takets form är en viktig faktor som gör bebyggelsemiljön sammanhållande. Ju större förändringar i övrigt som bebyggelsen genomgår desto viktigare blir den enhetliga taklutningen.

V1

Trappa och enklare överbyggnad av trappa får uppföras på mark som inte får bebyggas. Detta betyder att trappa till entrédörren och ett enklare tak över denna får byggas på den förgårdsmark som på plankartan är markerad med prickar. Bestämmelse gäller endast där förgårdsmarken är relativt smal. I övrigt får mark som är prickad inte byggas.

Utseende

Bestämmelsen under rubriken utseende gäller vid uppförande av nya byggnader samt vid tillbyggnation av den befintliga bebyggelsen. Bestämmelsen innebär att den ursprungliga bebyggelsens volym, placering och takform ska efterföljas. Bebyggelsen inom planområdet är relativt homogen, även om förändringar har skett under senare år. Homogeniteten är en viktig del av områdets karaktär, varför det är viktigt att en ny byggnad får samma volym, placering och takform som den ursprungliga bebyggelsen.

I bestämmelsen står även att trappräcken och entrétak ska ges en lätt och genomsiktig karaktär i enlighet med den ursprungliga utformningen. Dessa trappräcken och entrétak har varit karaktäristiska för området. Ytterligare en karaktäristisk och sammanhållande faktor är takbeläggningsen, som enligt planen ska bestå av röda takpannor av tegel eller betong.

Varsamhet

Bestämmelsen under rubriken varsamhet gäller den befintliga bebyggelsens utseende. Bebyggelsen inom planområdet utgör en konstnärligt värdefull miljö såväl arkitektoniskt som stadsplanemässigt. Området utgör även en social- och kulturhistoriskt värdefull miljö av stort intresse. En stor del av bebyggelsen har förändrats sedan uppförandet varför det är särskilt viktigt att värna om de karaktärsskapande faktorerna;

- Den ursprungliga takvinkeln och byggnadshöjden.
- Röda takpannor – som utöver att det ger karaktär är en sammanhållande faktor för området. Takpannorna ska vara av tegel eller betong.
- En- och tvåluftsfönster utan spröjs – typiskt för funktionalistiska hus.
- Fönsters ursprungliga placering när det gäller avstånd i djupled mellan fönster

och fasadliv.

- Lätta entrétak och stålrörstrappräcken – dessa ska om möjligt bevaras eller ersättas med lika ursprungliga.

Park/friytor

Förutsättningar

Inom planområdet finns ett parkområde vid Lagmansgatan. Parken är uppdelad i två områden och delas av Runstensgatan. I korsningen Ynglingagatan/Ingvarsgatan i nordost finns en park som även innehåller en lekplats.



Parken vid Lagmansgatan



Parken vid Ynglingagatan/Ingvarsgatan

Förändringar

I detaljplanen från 1940 är parkområdet vid Lagmansgatan smalare än vad den är idag, och området där den befintliga parken vid Ynglingagatan/Ingvarsgatan ligger är planlagt som gata. I planförslaget har parkmarken vid Lagmansgatan breddats för att stämma överens med dagens situation, och parken i korsningen Ynglingagatan/Ingvarsgatan planläggs som park.

Gång- och cykelväg

Lagmansgatan som sträcker sig genom hela planområdet i nord-sydlig riktning utgör idag till stor del en gång- och cykelväg. Via denna är det möjligt att ta sig från Stenkilsgatan i söder upp till Norra Skogsbältet i norr. Gång- och cykelvägen är i detaljplanen dock planlagd som park.

Ur trafiksäkerhetssynpunkt är det viktigt att sikten inte skymms i korsningar mellan gång- och cykelväg och bilgata. För plantering av häckar och buskage krävs inget bygglov. Tar växtligheten över kan dock fastighetsägaren bli indirekt skyldig till trafikolyckor. För tomter som ligger intill en gång- och cykelväg är det därför viktigt att se till att häckar eller andra växter inte är högre än 80 cm i en sikttriangel som sträcker sig minst 10 meter åt vardera hållet. Detsamma gäller vid utfarter mot gata där sikttriangeln bör vara 2,5 meter. Mer information kring häckar och buskage finns på Uppsala kommuns hemsida.

Teknisk försörjning

Förutsättningar

Bebyggelsen inom planområdet är ansluten till de befintliga näten när det gäller VA, dagvatten, el, tele och värme.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter det att planen vinner laga kraft.

Ändrad lovplikt (i enlighet med PBL 8 kap 6 §)

Bebyggelsen utgör en konstnärligt värdefull miljö såväl arkitektoniskt som stadsplanemässigt, och utgör en social- och kulturhistoriskt värdefull miljö av stort intresse, varför förändringar bör göras med stor försiktighet. För hela planområdet gäller därför utökad lovplikt för byte av fasadmaterial, omfärgning av fasad samt byte av takmaterial.

PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

Om detaljplanen från 1940 fortsätter att gälla blir det för många fastigheter inte möjligt att bygga till sina hus. De tillbyggnader som hittills har gjorts har skett i strid mot gällande plan vilket inte är optimalt. Gällande plan tar inte heller hänsyn till de kulturhistoriska värdena vilket innebär en risk att kulturmiljön ytterligare förvanskas.

Miljöaspekter

Kulturarv

Förslaget till detaljplan innebär att risken för att den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljön ska gå till spillo minskar. Genom en utökad lovplikt för vissa förändringar ökar möjligheten till ett bevarande, samtidigt som planen medger en utveckling av området.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖP OCH MB

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 riksintressen inom området. För att värna om den kulturhistoriskt värdefulla miljön har varsamhets- och utformningsbestämmelser utformats vilka tar fasta på den ursprungliga utformningen. Planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 3.

Planförslaget berör inte miljöbalkens kapitel 4, Mälaren med öar och strandområden.

Planförslaget berör inte miljö kvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala maj 2009
Reviderad i september 2009

Ulla-Britt Wickström
Planchef

Beslutsdatum:

Antagen av byggnadsnämnden	2009-10-15
Laga kraft	2010-12-02

Detaljplan för
Norra Svartbäcken
Uppsala kommun

Genomförandebeskrivning

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen ska vinna laga kraft hösten 2009.

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området.

UTREDNINGAR

Utredningar inför bygglovprövning/byggnämälan

Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

Ledningar

Byggherren 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. Markförlagda ledningar får ej byggas över. Eventuell flytt/ändring av ledningar bekostas av byggherren.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar. Plangenomförandet bekostas av respektive fastighetsägare vid bygglovansökan.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i maj 2009
Reviderad i september 2009

Ulla-Britt Wickström
Planchef

Beslutsdatum:

Antagen av byggnadsnämnden	2009-10-15
Laga kraft	2010-12-02