

Detaljplan för

Fålhagen – Gunsta backar

Uppsala kommun



LAGA KRAFT 2009-11-13



Handläggare: Ulla-Britt Wickström, ulla-britt.wickstrom@ uppsala.se
Information kan även ges av Per Jacobsson, plankonsult, Tengbom Stockholm, per.jacobsson@tengbom.se
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. Medverkande konsult har varit Per Jacobsson, Tengbom Stockholm.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att ändra gällande planer så att samtliga fastigheter ges möjlighet till lika byggrätt. Gällande detaljplaner från 1930-1980-talen är begränsande genom att större delen 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 2009-02-25, har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att

- detaljplanen i stor utsträckning utgår från markanvändningen i befintlig detaljplan och därmed i begränsad grad ger 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 Fålhagen – Gunsta backar 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). Delar av planområdet utgör en sådan bebyggelsemiljö, se bild nedan.

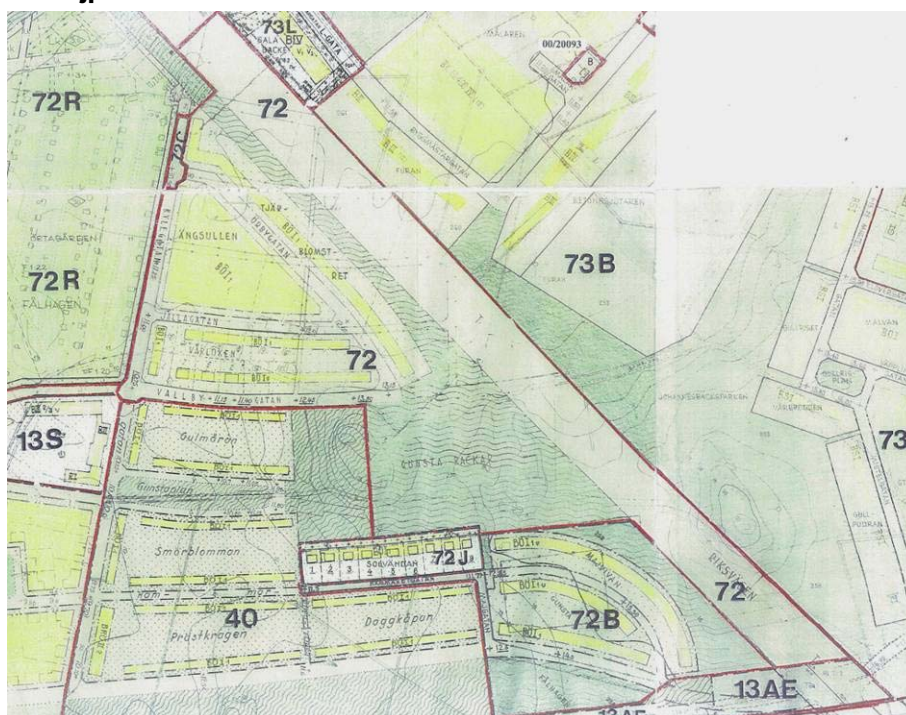
I beskrivningen står att området är av stort intresse arkitektoniskt och stadsplanemässigt. Vidare står att området både till innehåll och utförande rymmer en för tiden karaktäristisk och karaktärsfull bebyggelse med småstugor, parhus och mindre flerfamiljshus. Det är ett område med plan och bebyggelse som svarar mot högt ställda bostadssociala och gestaltningsmässiga, arkitektoniska ambitioner.

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 särskilt värdefull bebyggelsemiljö.

Detaljplaner



Gällande detaljplaner

För området gäller följande planer:

PL 40, fastställd 1938-01-21,
PL 72, fastställd 1946-02-22,
PL 72 B, fastställd 1949-09-30,
PL 72 C, fastställd, 1951-11-09,

PL 72 J, fastställd 1961-05-04,
PL 13 AE, fastställd 1972-11-16
PL 72 R, fastställd 1983-12-01

Gällande planer medger bostadshus i en våning med en byggnadshöjd på 4,5 m och ett takfall på högst 30 grader. Bestämmelsen om takfall gäller dock inte PL 72 B och 72 J. I kv Majvivan och i norra delen av kv Gunsta (PL 72 B) tillåter planen att vinden inreds med ett bostadsrum. PL 40 och PL 72 tillåter även att huvudbyggnader sammanbyggs två och två. Närmast Bylegatan i kv Prästkragen medger planen, förutom bostäder, kontors- och affärsverksamhet i två våningar. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 7,5 m.

Föreskrifter

Planområdet ligger inom den yttre zonen för Uppsalaåsens vattenskyddsområde. Gällande skyddsföreskrifter för vattenskydd ska beaktas.

OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Geografiskt läge

Planområdet ligger i östra delen av Fålhagen, och angränsas av Fålhagsleden, Tycho Hedéns väg och Smedsbylegatan.

Areal

Planområdet är ca 17 ha.

Markägoförhållanden

All kvartersmark är i privat ägo. Gatu- och parkmark ägs av Uppsala kommun.

Bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar



Fålhagen 1947 (Oscar Bladhs flygfotografier, beskuren)

Fålhagen – Gunsta backar är ett kom till i etapper under framför allt 1940- och 1950-talen. Bebyggelsen utgör både till innehåll och utförande en för tiden karaktäristisk och karaktärsfull bebyggelse bestående av främst småhus, men även ett par flerfamiljshus. 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 ännu kvar mycket av ursprungligt utseende och ursprunglig utformning. Då husen uppfördes, huvudsakligen med locklistpanel, gavs fasaderna ljusa, milda kulörer. Detta i kombination med att fruktträd och nyttoväxter föreskrivs istället för höga träd, skulle skapa ett öppet och ljust bostadsområde.



Fålhagsgatan 2006

Förändringar

Utnyttjandegrad

Detaljplanen medger en största sammanlagd byggnadsarea på 25 %, detta inklusive komplementbyggnader. Majoriteten av fastigheterna har idag en sammanlagd byggnadsarea på mindre än 25 %.

Placering

p₁ – p₂

Bestämmelserna gällande placering har utformats med syftet att den ursprungliga bebyggelsestrukturen i största möjliga mån ska bibehållas 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 möjliga taklutning har i samtliga kvarter förutom kvarteret Majvivan satts till 30 grader. Takets form är en viktig faktor som gör bebyggelsemiljön sammanhållande. Ju större förändringar i övrigt som bebyggelsen genomgår desto viktigare blir den enhetliga taklutningen. I kvarteret Majvivan har bebyggelsen en annan utformning med brantare takfall varför största möjliga taklutning här har satts till 45 grader.

v₁

Trappa och enklare överbyggnad av trappa får uppföras på mark som inte får bebyggas. Detta betyder att trappa till entrédörr och ett enklare tak över denna får byggas på den förgårdsmark som på plankartan är markerad med prickar. Bestämmelsen gäller för de fastigheter som vetter mot norr.

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. En karaktäristisk och sammanhållande faktor för området är takbeläggningen, som enligt planen ska bestå av röda takpannor av tegel eller betong.

Varsamhet

Bestämmelsen under rubriken varsamhet gäller den befintliga bebyggelsens utseende. Bebyggelsen inom delar av planområdet är enligt ett kommunfullmäktigebeslut 1988 av stort intresse arkitektoniskt och stadsplanemässigt, och utgörs både till innehåll och utförande av en för tiden karaktäristisk och karaktärsfull bebyggelse. Varsamhetsbestämmelsen gäller dock för hela planområdet.

En stor del av bebyggelsen har förändrats sedan uppförandet varför det är särskilt viktigt att värna om de karaktärsskapande faktorerna;

- Röda takpannor – som utöver att det ger karaktär är en sammanhållande faktor för området. Takpannor ska vara av tegel eller betong.
- Ursprunglig takvinkel och byggnadshöjd.
- 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.
- Entréer som vetter mot husens baksida.

Park/friytor

En stor del av planområdet utgörs av parker – Gunsta Backar, Fålhagsparken och Gunstaplan. Gunsta Backar är en av Uppsalas stadsdelsparker. Enligt *Parkprogram för Uppsala* ska stadsdelsparker ha en extra bra lekplats och även plats för vinterlek, för dagisutflykter, blomsterplanteringar och rofyllda sittplatser för vuxna samt en stor öppen gräsyta för lek, spel, samlingar, picknick mm.



Gunstaplan



Fålhagsparken

Gång- och cykelväg

Trottoarer finns på samtliga gator förutom Hammarbygatan, Gunstagatan och Majgatan. Blomstigen som går mellan Fålhagsgatan och Hammarbygatan är en gång- och cykelväg som norrut går genom Gunsta Backar och vidare mot Sala Backe, och söderut mot Fålhagsparken och vidare mot Boländerna.

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.

Fornlämningar

Inom planområdet finns två fornlämningar, båda på parkmark. I samband med Riksantikvarieämbetets fornminnesinventering för den ekonomiska kartan på 1950-talet iaktogs dessa fornlämningsliknande lämningar. Uppgifterna ska tolkas som att det vid inventeringstillfället inte varit möjligt att säkert fastställa om lämningen är av sådan karaktär att den ska betraktas som fast fornlämning. En tidig kontakt med länsstyrelsens kulturmiljöenhet ska tas inför eventuella markarbeten i de områden där lämningarna observerades på 1950-talet.

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 §)

Delar av bebyggelsen är enligt beslut i kommunfullmäktige 1988 av stort intresse arkitektoniskt och stadsplanemässigt, och utgör både till innehåll och utförande en för tiden karaktäristisk och karaktärsfull bebyggelse. Stadsbyggnadskontoret gör den bedömningen att hela planområdet besitter ett sådant värde att utökad lovplikt är motiverad. Den utökade lovplikten gäller för byte av fasadmaterial, omfärgning av fasad samt byte av takmaterial.

PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

Om de äldre detaljplanerna fortsätter att gälla blir det för många fastigheter inte möjligt att bygga till sina hus. De tillbyggnader som hittills har gjorts har till stor del skett i strid mot gällande planer vilket inte är optimalt. Gällande planer tar inte heller hänsyn till de kulturhistoriska värdena vilket innebär en risk för att kulturmiljön ytterligare skulle 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 i maj 2009
Reviderad i september 2009

Ulla-Britt Wickström
Planchef

Beslutsdatum

Antagen av byggnadsnämnden	2009-10-15
Laga kraft	2009-11-13

Detaljplan för

Fålhagen – Gunsta backar

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.

ANSVARSFÖRDELNING

Avtal mellan fastighetskontoret och ägarna till fastigheten Fålhagen 59:1 ska föreligga innan planen antas. Avtalet gäller fastighetsreglering av kommunal mark som idag nyttjas som tomtmark av den ovan nämnda fastigheten.

UTREDNINGAR

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.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i maj 2009

Reviderad i september 2009

Ulla-Britt Wickström
Planchef

Beslutsdatum

Antagen av byggnadsnämnden

2009-10-15

Laga kraft

2009-11-13