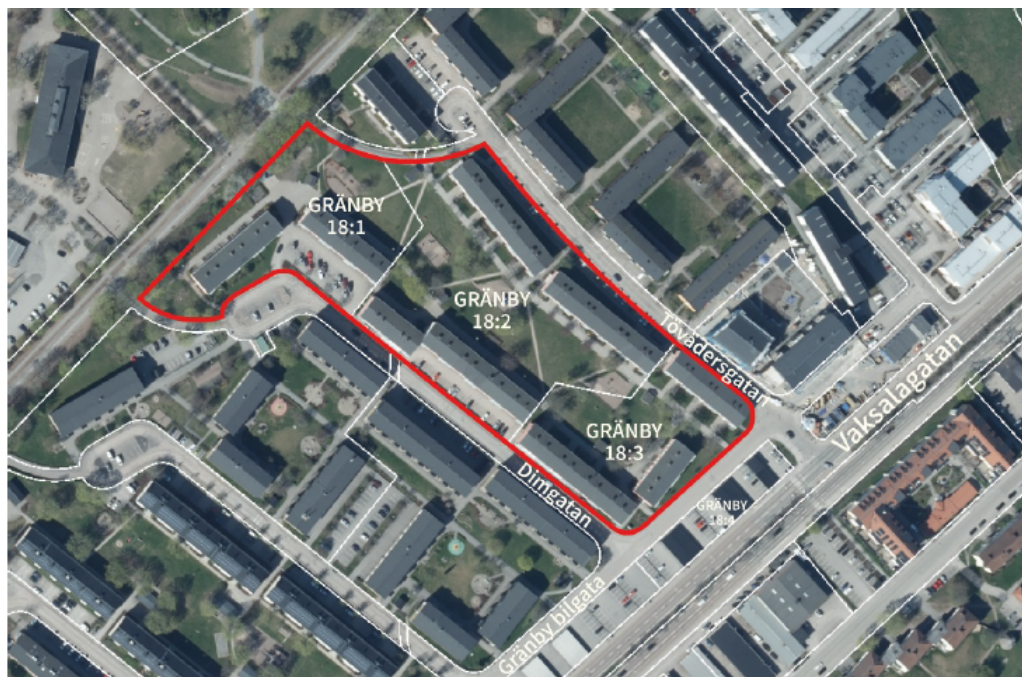


Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:
PBN 2025-002534Handläggare:
Annika Holma, 018-727 73 15

Tillägg till planbeskrivning Ändring av detaljplan för Del av Gränby

Standardförfarande



Figur 1 Flygfoto med fastighetsindelning. Det område som omfattas av ändringen är markerat med en röd linje.

Det här är ett förslag till detaljplan

SAMRÅDSHANDLING

Innehåll

Inledning.....	4
Sammanfattning.....	4
Vad är en detaljplan?	4
Ändring av detaljplan.....	4
Planprocessen	5
Handlingar	5
Samrådshandlingar	5
Tidigare ställningstaganden.....	6
Översiktsplan.....	6
Detaljplaner	6
Riksintressen.....	7
Planens innehåll.....	7
Planändringens syfte och huvuddrag.....	7
Varför ändring av detaljplan valts.....	7
Planområdet.....	8
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning.....	9
Kulturmiljö	11
Trafik och tillgänglighet	11
Klimatfrågor	11
Vattenmiljö.....	12
Hälsa och säkerhet.....	14
Teknisk försörjning	15
Motiv till planändringens regleringar	17
Användning av kvartersmark.....	17
Ändring av Detaljplan för del av Gränby (0380-198)	17
Genomförandefrågor	19
Fastighetsrättsliga frågor	19
Tekniska frågor.....	19
Ekonomiska frågor	19
Organisatoriska frågor.....	20
Prövning enligt annan lagstiftning	20
Planens konsekvenser	20
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel	20
Miljökonsekvenser.....	21
Konsekvenser för hälsa och säkerhet.....	21
Sociala konsekvenser	22
Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken	23
Översiktsplanen och gällande detaljplan.....	23

Miljöbalken	23
Medverkande.....	24

Inledning

Sammanfattning

Syftet med planändringen är att möjliggöra en ca 1,5 meter högrenockhöjd för nio befintliga flerbostadshus inom fastigheterna Gränby 18:1, 18:2 och 18:3, med syftet att rymma fläktrum på vindarna. Behovet av fläktrum har uppstått på grund av att flera lägenheter har problem med radongas. Vindarna har en för låg takhöjd för att fläktrummen ska kunna rymmas där och taket skulle därför behöva höjas. Höjningen av taket föreslås ske genom att fasadlivet höjs med cirka 40 centimeter, samt därmed att takvinkeln blir brantare. I och med ändringen ryms byggnadernas faktiska våningsantal inom detaljplanen, då flera byggnader idag har ett planstridigt utgångsläge.

Ändringen innebär också att det blir möjligt och planenligt att uppföra nya miljöhus inom föreningens mark. Bostadsrättsföreningen har idag problem med placeringen av befintliga avfallsutrymmen då avfallsfordon behöver köra på bostadsgården. Föreningen vill därför ha möjlighet att uppföra nya utrymmen mot kringliggande gator, för att freda gården från trafik.

Planändringen är förenlig med underliggande gällande detaljplan samt översiktsplanen, och bedöms inte medföra 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 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 med ändringar upprättas som helt ersätter den ursprungliga plankartan.

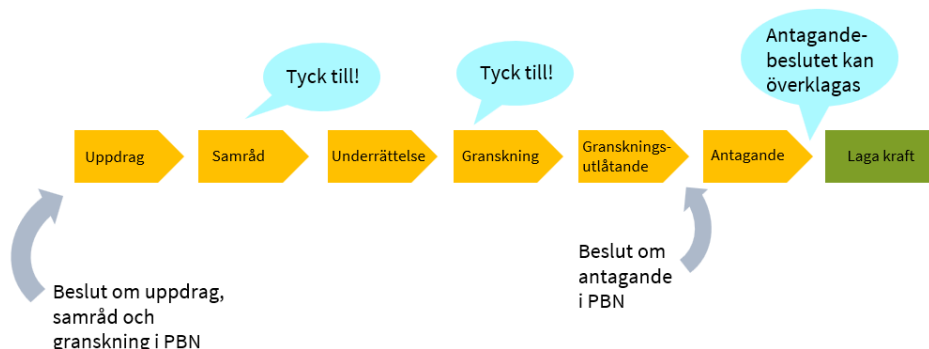
Ändring av detaljplan

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 2025-08-28. Detaljplanen har inte föregåtts av ett planprogram.

Standardförfarande:



Handlingar

Samrådshandlingar

Planbeskrivningen till underliggande detaljplan, Detaljplan för Del av Gränby, 0380–198, som fick laga kraft 2 december 1960, ska läsas tillsammans med detta tillägg.

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Tillägg till planbeskrivning

Till planen hör även följande handlingar:

- Planbeskrivning för Del av Gränby (underliggande plan)

Övriga handlingar

Till planhandlingarna finns även följande handlingar. Utredningarna är beställda, granskade och godkända som planeringsunderlag av Uppsala kommun om inte annat anges.

- Fastighetsförteckning*
- Utlåtande Upplandsmuseet angående Brf Gränbygårdarna, 2024-06-12

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

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Varje mandatperiod tar kommunfullmäktige ställning till hur aktuell översiktsplanen är i en så kallad planeringsstrategi. Översiktsplanen ska alltid läsas tillsammans med den senaste planeringsstrategin. Planeringsstrategin godkändes av kommunfullmäktige 7 november 2023. Översiktsplanens ställningstaganden till markanvändningen, samt utveckling av den byggda miljön, bedömdes då vara tillräckligt aktuella för att översiktsplanen ska anses vara aktuell under innevarande mandatperiod. Vissa detaljer i översiktsplanen har dock bedömts inaktuella, vilka redovisas särskilt i strategin som också innehåller ett antal förtydliganden samt redovisning av förändrade förutsättningar och anspråk. Planändringen är förenlig med översiktsplanens inriktning och påverkas inte av planeringsstrategin.

Detaljplaner

Detaljplaneändringen ersätter delar av Detaljplan för Del av Gränby, 0380-198, som fick laga kraft 1960-12-02.

Den planen har med åren succesivt ersatts av nya detaljplaner och det som återstår av planen är det bostadsområde som ligger mellan Gränbyparken och Gränby bilgata, se röd markering i kartan nedan. Bostadshusen inom de aktuella fastigheterna får uppföras i högst tre våningar, vilket enligt planbeskrivningen motsvarar en höjd på tio meter. Övrig mark inom kvarteren får inte bebyggas.

De ändringar som görs i planen är inom det blåmarkerade kvarteret i kartan nedan.



Figur 2 Detaljplan för Del av Gränby.

Riksintressen

Planområdet ligger strax utanför riksintresset för kulturmiljö C40A Uppsala stad. Planändringen bedöms inte påverka riksintresset.

Planens innehåll

Planändringens syfte och huvuddrag

Syftet med planändringen är att möjliggöra en ca 1,5 meter högrenockhöjd för nio befintliga flerbostadshus inom fastigheterna Gränby 18:1, 18:2 och 18:3, med syftet att rymma fläktrum på vindarna. Behovet av fläktrum har uppstått på grund av att flera lägenheter har problem med radongas. Vindarna har en för låg takhöjd för att fläktrummen ska kunna rymmas där och taket skulle därför behöva höjas. Höjningen av taket föreslås ske genom att fasadlivet höjs med cirka 40 centimeter, samt att takvinkeln därmed blir brantare. Planändringen innebär också att byggnadernas faktiska våningsantal ryms inom detaljplanen, då flera byggnader idag har ett planstridigt utgångsläge.

Ändringen innebär också att det blir möjligt och planenligt att uppföra nya miljöhus på gården. Bostadsrättsföreningen har idag problem med placeringen av befintliga avfallsutrymmen då de medför att sopbilen behöver köra på bostadsgården.

Föreningen vill därför ha möjlighet att uppföra nya utrymmen mot kringliggande gator, för att freda gården från trafik.

Varför ändring av detaljplan valts

Den nu aktuella planändringen bedöms vara förenlig med den ursprungliga detaljplanens syfte. Ändringen består i att möjliggöra en något högrenockhöjd för nio befintliga flerbostadshus inom fastigheterna Gränby 18:1, 18:2 och 18:3, i syfte att kunna inrymma fläktrum på vindarna. Ändringen innebär också att möjliggöra uppförande av nya miljöhus på gården i syfte att få bort trafik från bostadsgårdarna.

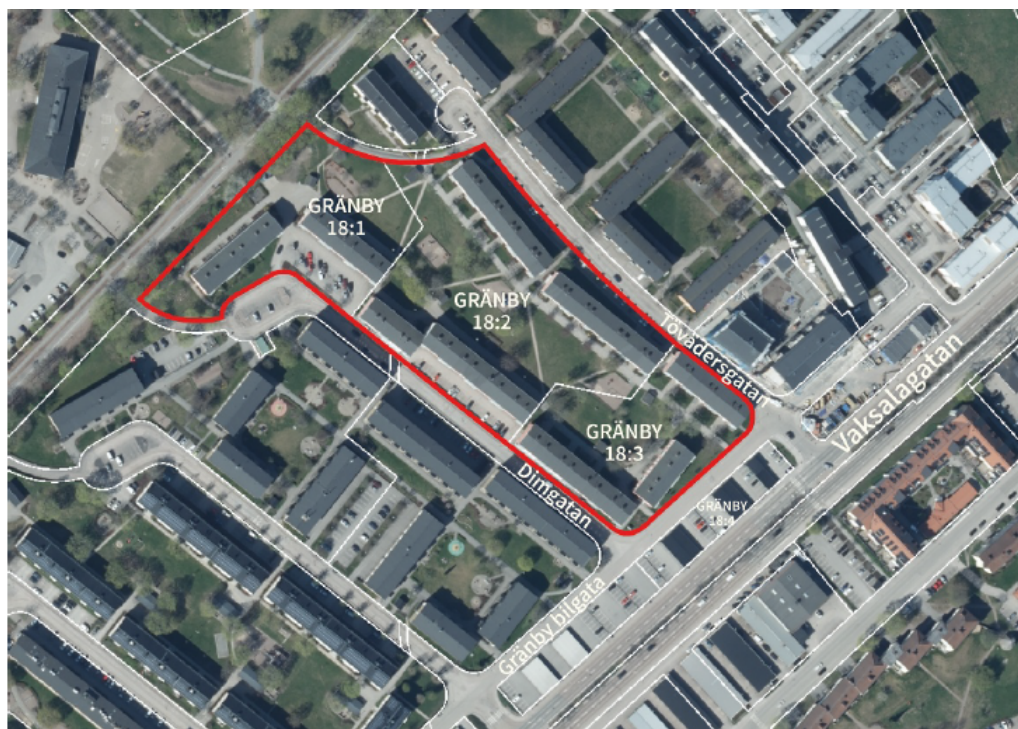
Ändringen är nödvändig för att bostadsfastigheterna fortsatt ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt och bedöms inte innebära några olägenheter. Då ändringen ryms inom den ursprungliga detaljplanens syfte bedöms ändring av detaljplan som ett lämpligt tillvägagångssätt.

Planområdet

Geografiskt läge



Figur 3 Karta som visar det område som berörs av planändringen, i förhållande till Uppsala centralstation. Läget är markerat med svartstreckad ring.



Figur 3 Flygfoto med fastighetsindelning samt det område där en ändring av detaljplanen sker.

Allmän områdesbeskrivning

Kvarteret består av nio flerbostadshus i tre våningar som ramar in en gemensam gård. Byggnaderna har lågt lutande sadeltak, och fasaderna är i rosa puts med vita partier som markerar trapphusen. I kvarterets östra del har byggnaderna en låg sockel ut mot Tövädersgatan för att ta upp höjdskillnaden mellan gata och gård. I kvarterets västra del är höjdskillnaden mellan gata och gård större. Byggnaderna har därför en suterrängvåning mot Dimgatan, vilket betyder att de har fyra våningar åt det hållet. Eftersom detaljplanen som gäller anger att byggnaderna får ha högst tre våningar, innebär det att byggnaderna har ett planstridigt utgångsläge.

Byggnaderna inom fastigheten är från 1960-talet och ritade av arkitekten Per Lundquist. De har inga utpekade kulturhistoriska värden.



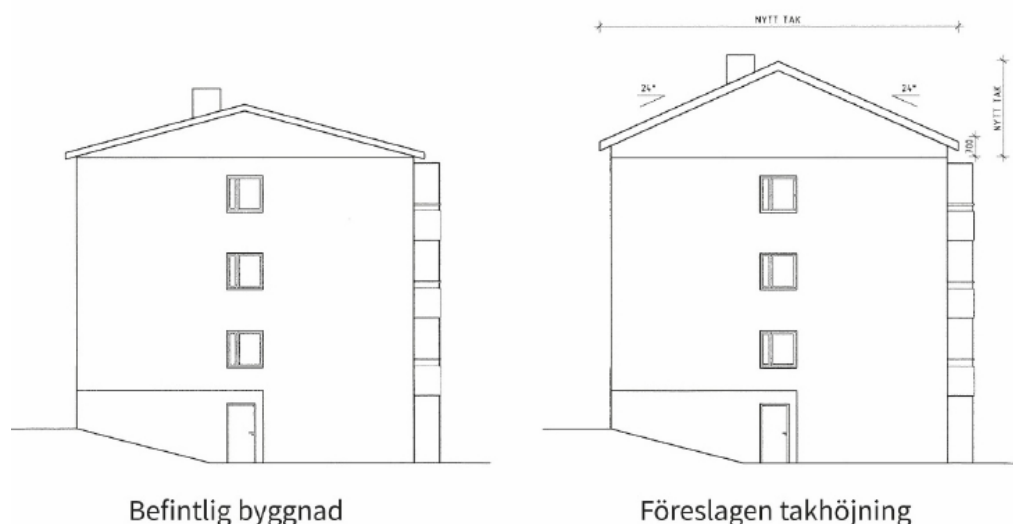
Figur 4 Två av bostadshusen som berörs av planändringen, sett från Gränby bilgata.

Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

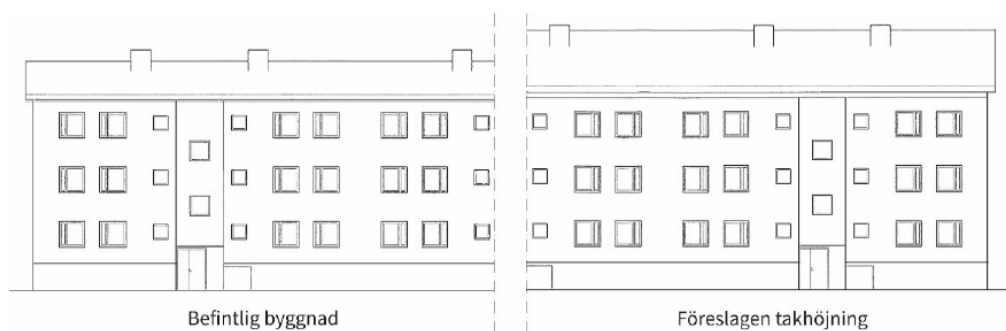
Hela bostadsområdet i Gränby, mellan Vaksalagatan i sydöst och Gränbyparken i nordväst, byggdes i början av 1960-talet. Alla kvarter följer en liknande struktur med lamellhus i tre till fyra våningar, byggda kring stora gårdar. Parkering för bostäderna finns både som markparkering i anslutning till bostadshusen och i garagelängor mot Vaksalagatan.

Bebyggelsens höjd och taklandskap

Planändringen innebär att de nio flerbostadshusen ges en något högre nockhöjd samt takfotshöjd enligt illustrationerna nedan. Det innebär att takvinkeln kan bli något brantare än idag. Se illustrationer nedan.



Figur 5 Fasadritning över gaveln på byggnaden norr om vändplanen i slutet av Dimgatan. Bilden till vänster visar den befintliga fasaden, och bilden till höger visar fasaden med den föreslagna höjningen av taket. Illustration: PE teknik & Arkitektur



Figur 6 Fasadritning över ena långsidan på byggnaden norr om vändplanen i slutet av Dimgatan. Bilden till vänster visar den befintliga fasaden, och bilden till höger visar fasaden med den föreslagna höjningen av taket. Illustration: PE teknik & Arkitektur

Balkonger

Planändringen reglerar även befintliga balkonger, eftersom dessa kragar ut från byggnadernas fasader. Egenskapsbestämmelsen möjliggör att balkongerna kan kraga ut något mer än idag, vilket kan bli aktuellt vid en renovering. Även extra isolering av bostadshusens fasader gör att det är bra med lite marginal i bestämmelsen. Planändringen begränsar dock utkragningen till maximalt en utökning med 0,4 meter jämfört med dagens situation, i syfte att inte förändra byggnadernas karaktär nämnvärt.

Bostadsgårdar

Planändringen innebär att nya miljöhus kan uppföras inom bostadskvarteret. Idag har bostadsrättsföreningen miljörum placerade så att sopbilen behöver köra in på bostadsgården för att hämta avfall. Med denna planändring möjliggörs att miljörummen istället skulle kunna placeras intill omkringliggande gator och därmed att sopbilen kan angöra därifrån. Ändringen har en positiv effekt på bostadsgården och boendemiljön eftersom trafik kan undvikas.

Kulturmiljö

I ett remissvar från Upplandsmuseet på en tidigare bygglovsansökan, som bostadsrättsföreningen tidigare gjort för de förändringar som föreslås i denna planändring, gör museet bedömningen att byggnaderna omfattas av varsamhetskrav enligt plan- och bygglagen 8 kap. 17 §. Varsamhetskravet säger att ändringar av en byggnad *ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden*. Trots att de flacka taken är en del av byggnadernas karaktär bedömer museet att åtgärderna som innebär ett nytt, brantare tak, uppfyller kravet på varsamhet.

Kommunen håller med i museets bedömning och anser att ändringen, som möjliggör ett något förändrat taklandskap för de aktuella byggnaderna, är lämplig.

Trafik och tillgänglighet

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Planändringen påverkar inte gatustrukturen i området, och inte heller några allmänna gång- och cykelstråk.

Parkering och angöring

Bostadsrättsföreningen, som ombesörjer de tre fastigheterna, har idag parkeringsytor utspridda längs Tövädersgatan och Dimgatan. Dessa påverkas inte av planändringen. För angöring av avfallsfordon se avsnittet Teknisk försörjning, Avfall.

Räddningstjänsten/utryckningsfordon

Planändringen påverkar inte möjligheten för räddningstjänsten att genomföra en släcknings- eller utrymningsinsats.

Tillgänglighet

På eller i nära anslutning till en tomt som ska vara tillgänglig och användbar, ska det finnas minst en angöringsplats för fordon inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré. Angöringsplatsen ska utformas och placeras så att det är möjligt för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda angöringsplatsen. Den ändring som föreslås påverkar inte möjligheten att uppfylla tillgänglighetskraven.

Klimatfrågor

Bygg och anläggning

Uppförande och drift av nya byggnader är det som oftast innebär störst klimatpåverkan. Att renovera och omhänderta befintliga bebyggelse och anpassa denna till nya förutsättningar och behov, innebär betydligt mindre växthusgasutsläpp än vad rivningen och uppförande av en ny byggnad skulle innebära. Planändringen möjliggör att nya fläktrum kan byggas på vindarna och därmed en bättre boendemiljö och längre livslängd för bostadskvarteret.

Vattenmiljö

Ytvatten

Miljökvalitetsnormer för ytvatten

Planområdet avvattnas till Fyrisån. För Fyrisån finns miljökvalitetsnormer för ytvatten som är juridiskt bindande och syftar till att förbättra kvaliteten i sjöar och vattendrag i Sverige. De bygger på EU:s vattendirektiv och regleras i Sverige genom Vattenförvaltningsförordningen (2004:660). Vid den senaste statusklassningen tilldelades Fyrisån måttlig ekologisk status och uppnådde inte god kemisk status. Tidsfristen för att uppnå god status har förlängts till 2027/annat vattendrag.

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. Uppsala kommun arbetar med lokala åtgärdsprogram (LÅP) för att förbättra vattenkvaliteten i kommunens ytvattenförekomster, däribland Fyrisån. För att minska spridning av skadliga ämnen via dagvatten är det viktigt att välja lämpliga material vid byggnation och använda rätt teknik i verksamheter.

Dagvattenhantering

Planändringen bedöms inte påverka dagvattenhanteringen inom bostadskvarteret. Kvarteret har en stor, grön gård som inte kommer att förändras i och med planändringen. Att undvika tung trafik, i form av sopbilar, på gården är också positivt ur föroreningssynpunkt.

Grundvatten

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inte inom ett vattenskyddsområde.

Miljökvalitetsnormer för grundvatten

Det finns miljökvalitetsnormer (MKN) för grundvatten som är juridiskt bindande och syftar till att förbättra grundvattnets kvalitet i Sverige. De bygger på EU:s vattendirektiv och regleras i Sverige genom Vattenförvaltningsförordningen (2004:660).

Miljökvalitetsnormerna för grundvatten delas in i kemisk respektive kvantitativ status. Kemisk status i en grundvattenförekomst visar på hur bra vattenkvaliteten är utifrån förekomst av föroreningar och skadliga ämnen. Klassificering av kemisk grundvattenstatus görs utifrån de ämnen och ämnesgrupper som är upptagna i Sveriges Geologiska undersöknings (SGU) föreskrifter om miljökvalitetsnormer och statusklassificering för grundvatten (SGU-FS 2013:2). Föreskrifterna gäller för alla grundvattenförekomster och syftar till att säkerställa att de uppnår eller bibehåller god kemisk och kvantitativ status. Kvantitativ status i en grundvattenförekomst handlar om balansen mellan grundvattenbildning och vattenuttag. Den visar om det finns tillräckligt med grundvatten för att försörja både ekosystem och mänskliga behov utan att orsaka negativa effekter.

Delsträckan *Uppsalaåsen – Uppsala* har en otillfredsställande kemisk grundvattenstatus och en god kvantitativ status. Tillgången på grundvatten är vanligen god och utifrån tillgängliga data bedöms förekomsten ha god kvantitativ status men är i risk att inte nå god status till år 2027. Vad gäller kemisk status enligt VISS (2019-10-06) har grundvattenförekomsten *Uppsalaåsen – Uppsala* ett undantag och tidsfrist till år 2027 för parametrarna PFAS 11 och BAM (VISS, 2019f). Grundvattenförekomsten har god status för klorid men riskerar att inte nå god status.

Större delen av området som berörs av planändringen ligger inom låg känslighetszon, men en liten del i nordöst ligger inom måttlig känslighet. Planändringen innebär inga förändringar som påverkar grundvattnet och möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna.

Översvämning

Översvämningsrisk vid extrema regn

I ett förändrat klimat kan skyfallen bli vanligare och mer intensiva. Översvämning vid skyfall kan ha stor påverkan på framkomligheten och andra viktiga funktioner och strukturer i samhället. Dessutom kan det innebära stora kostnader på grund av skador på fastigheter och byggnationer. Det finns en skyfallskartering som har tagits fram av Uppsala vatten och avfall AB för Uppsala och vissa tätorter. Den baseras på höjddata från 2020. Karteringen visar maximalt vattendjup vid ett klimatkompenserat 100-årsregn (klimatfaktor 1,3).

Vissa byggnader inom fastigheterna Gränby 18:1, 18:2 och 18:3 som berörs av planändringen, riskerar att påverkas negativt av ett 100-årsregn. Det gäller främst de två byggnaderna som finns i den västra delen av fastigheten Gränby 18:1. Vid fasaderna till de två byggnaderna riskerar det att samlas vatten med ett djup på 0,3–1,0 meter längs med fasaderna.



Figur 7 Flygfoto med de tre aktuella fastigheterna och Uppsala Vattens skyfallskartering. Kartan visar stående vatten vid ett klimatkompenserat 100-årsregn.

Den aktuella planändringen har varken någon negativ eller positiv påverkan på översvämningssituationen. När extrema regn inträffar är det viktigt att kontrollerade översvämningar kan ske då dagvattenssystemet går fullt. En kontrollerad översvämning innebär att vatten samlas i en lågpunkt där det inte orsakar skador på byggnader eller infrastruktur. Det finns möjligheter för fastighetsägaren att minimera risken för skador på byggnader genom att exempelvis skapa alternativa lågpunkter och sekundära avrinningsvägar.

Hälsa och säkerhet

Dags- och solljus

Byggaktören förväntas uppfylla Boverkets krav angående dagsljus. Planändringen möjliggör en ca 1,5 meter högre nockhöjd på de befintliga flerbostadshusen. Eftersom bebyggelsestrukturen är öppen och med en generös bostadsgård, bedöms de något högre taken inte påverka möjligheten till dagsljus i lägenheterna eller sol och skugga på bostadsgården.

Brand

Släckning

För att brandförsvaret ska anses ha tillträde till en byggnad för att genomföra ett släckningsarbete bör avståndet mellan uppställningsplats för räddningstjänstens fordon och byggnadens angreppspunkt normalt inte överstiga 50 meter. Angreppspunkten utgörs normalt av byggnadens huvudentré, men kan även bestå av andra ingångar till byggnaden. Brandförsvaret ska kunna ställa upp ett släckfordon och byggnaden ska kunna nås utan orimligt lång slangdragning från släckbilen.

Planändringen påverkar inte möjligheten till släckning av byggnaderna vid en eventuell brand. Samtliga bostadshus går att nå både från intilliggande gator samt från hårdgjorda körytor inne på bostadsgården.

Utrymning

För att brandförsvaret ska kunna genomföra utrymning från byggnader finns det ett antal förutsättningar som ska vara uppfyllda. Utöver att brandförsvaret ska kunna vara på plats tillräckligt snabbt och ha tillgång till fordon, utrustning och personal ska byggnaden vara tillgänglig och rätt utformad. Stegfordon ska kunna ställas upp vid fasad så att utrymning kan ske genom fönster och balkonger. Det innebär till exempel att det alltid och över tid behöver finnas plats avsedd och tillgänglig för räddningstjänstens behov.

Brandförsvaret har insatstiden tio minuter i centrala Uppsala och kan utgöra alternativ utrymningsväg via höjdfordon under förutsättning att räddningsvägar och uppställningsplatser är anordnade enligt brandförsvarets riktlinjer.

Med dagens regler är det möjligt att använda räddningstjänsten som en andra utrymningsväg för byggnader där avståndet till översta fönstrets underkant är högst 23 meter över marken. Det motsvarar en byggnad i 7–8 våningar. Fordonet behöver kunna ställas upp minst 2 meter och maximalt 9 meter från fönster eller balkongkant.

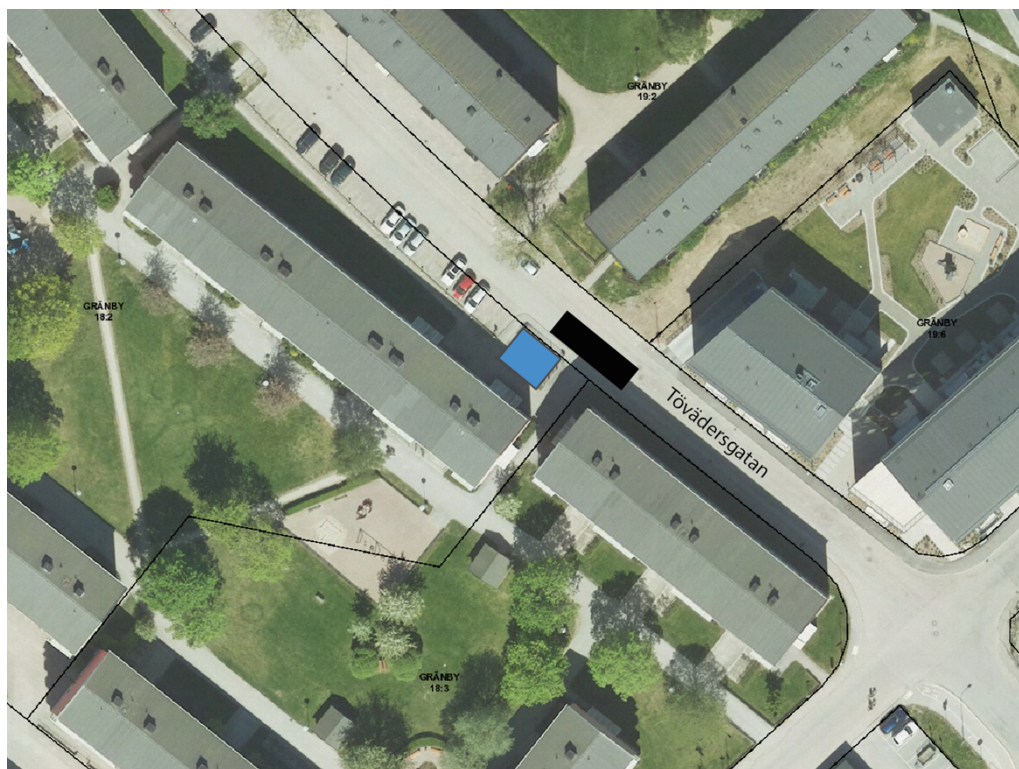
De aktuella bostadshusen är betydligt lägre än så, och ändringen innebär inte någon förändringen i möjligheten att utrymma bostäderna. Samtliga bostadshus går att nå både från intilliggande gator samt från hårdgjorda körytor inne på bostadsgården.

Teknisk försörjning

Avfall

Planändringen gör det möjligt och planenligt att uppföra nya miljöhus inom bostadsrättsföreningens fastigheter. Bostadsrättsföreningen har idag problem med placeringen av befintliga avfallsutrymmen då de medför att sopbilen behöver köra på bostadsgården. Nya miljöhus mot kringliggande gator kan freda gården från trafik. Bostadsrättsföreningen har inte studerat exakta placeringar av miljörummen, utan det hanteras i bygglovskedet. Figur 6 nedan visar ett exempel på lösning.

För flerbostadshus får det vara maximalt 50 meter från trapphuset till miljörum. Avfallsbilen ska kunna stanna högst 10 meter från miljörummet, och ha en dragväg fri från hinder och nivåskillnader. Detta är möjligt att uppnå inom området.



Figur 8 Exempel som visar hur avfallshanteringen skulle kunna ske från Tövädersgatan vid uppförandet av ett nytt miljöhus (blått). Avfallsfordonet illustreras i svart.

Motiv till planändringens regleringar

Regleringarna följer Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan 2020:6.

Användning av kvartersmark

Kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
B	<i>Bostäder</i> Markanvändningen inom det område som omfattas av ändringen är bostäder, vilket bekräftar rådande användning i gällande plan och i verkligheten

Ändring av Detaljplan för del av Gränby (0380-198)

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	<i>Marken får endast förses med komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader</i> För att möjliggöra uppförande av nya miljöhus inom de tre fastigheterna, ändras tidigare prickad mark (<i>mark som icke får bebyggas</i>). Det gör det även möjligt för föreningen att bygga exempelvis växthus eller andra komplementbyggnader.
h₁	<i>Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.</i> De nio befintliga bostadshusen får en högsta tillåtna nockhöjd för att möjliggöra en höjning av taken och därmed möjlighet att bygga fläktrum på vindarna. Nockhöjden tillåts höjas med ca 1,5 meter. En ändring av tidigare bestämmelse om våningsantal, till nockhöjd, gör också att de byggnaderna med planstridigt utgångsläge blir planenliga.
h₂	<i>Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.</i> Komplementbyggnader som tillåts i och med planändringen, begränsas i höjd för att inte ha en för stor påverkan på gården och befintliga bostäder.
e₁	<i>Största byggnadsarea.</i> Totalt möjliggörs 300 kvadratmeter byggnadsarea för komplementbyggnader inom föreningens område. Det möjliggör tillräckligt många nya

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	miljöhus samt ytterligare någon enstaka komplementbyggnad.
f₁-f₅	<i>Högsta tillåtna takfotshöjd är (angivet värde) meter över angivet nollplan.</i> För att så långt som möjligt begränsa förändringen av områdets karaktär genom ett nytt taklandskap, begränsas takfotshöjden på de nio flerbostadshusen. Det gör att det fortsatt kommer att finnas en vinkel/lutning på taken, och det blir därmed inte möjligt att bygga platta tak. En begränsning av takfotshöjden håller också nere den upplevda höjden av byggnaderna sett från gator och gård.
f₆	<i>Balkonger får kraga ut högst 1,3 meter från fasad.</i> Syftet är att tydliggöra att befintliga balkonger får kraga ut från byggnadernas fasader. Bestämmelsen möjliggör även något djupare balkonger som kan bli aktuellt vid en renovering, samtidigt som bebyggelsens karaktär inte ska förändras.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden

Gränby 18:1, 18:2 och 18:3 ägs av BRF Gränbygårdarna.

Tekniska frågor

Byggskedet

En riskanalys som omfattar besiktning av grannfastigheterna bör göras innan byggstart. Den bekostas av exploatören. Om riskanalysen påvisar risk för vibrationsstörningar ligger det i exploatörens eget intresse att vidta åtgärder mot byggheter relaterade skador.

Ledningar

Planändringen innebär ingen flytt av ledningar jämfört med underliggande plan.

Dagvattenhantering

Planändringen innebär ingen skillnad i dagvattenhantering jämfört med underliggande detaljplan.

Skydd av grundvatten

Planändringen innebär ingen skillnad i grundvattenskydd jämfört med underliggande detaljplan.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Planändringen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Kostnadsfördelning

Fastighetsägaren, BRF Gränbygårdarna, ansvarar för och bekostar utbyggnad inom kvartersmarken.

Ledningar

Planändringen innebär ingen flytt av ledningar jämfört med underliggande detaljplan. Eventuell kostnad för flytt av ledningar/transformatorstation regleras av separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare.

Planavtal

Kommunen och exploatörerna har tecknat ett planavtal där det framgår att exploatörerna betalar för framtagandet av detaljplanen enligt fastställd taxa.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planändringen väntas bli antagen i slutet av 2026 och genomförandet kan påbörjas så snart ändringen har fått laga kraft.

Genomförandetid

Planändringens genomförandetid är 5 år från det datum den får laga kraft. Observera att det endast är ändringen av del av Gränby som får en ny genomförandetid kopplad till sig.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren, BRF Gränbygårdarna, ansvarar för och bekostar utbyggnad inom kvartersmarken.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området som omfattas av den gällande planen för del av Gränby. Ingen allmän plats omfattas av denna ändring.

Prövning enligt annan lagstiftning

Miljöbalken

Om fastighetsägen genomför en åtgärd som kan förändra naturmiljö, till exempel skyddsvärda träd, ansvarar denne för att samråda med länsstyrelsen enligt 12 kap. 6 § miljöbalken.

Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatören bekostar de eventuella utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

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 detaljplanens genomförande innebär risk för betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kapitel 11§ behöver därför inte upprättas.

Samråd med länsstyrelsen

Länsstyrelsen tar ställning till undersökningen under plansamrådet.

Miljökonsekvenser

Kulturmiljö

Upplandsmuseet har gjort bedömningen att byggnaderna omfattas av varsamhetskrav enligt plan- och bygglagen 8 kap. 17 §. Varsamhetskravet säger att ändringar av en byggnad *ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden*. Trots att de flacka taken är en del av byggnadernas karaktär bedömer museet att åtgärderna som innebär ett nytt, brantare tak, uppfyller kravet på varsamhet. Kommunen håller med i muséets bedömning och anser att ändringen, som möjliggör ett något förändrat taklandskap för de aktuella byggnaderna, är lämplig och inte medför negativa konsekvenser för området karaktär.

Mark och vatten

Planändringen bedöms inte påverka grundvattnet negativt jämfört med underliggande detaljplan.

Klimatpåverkan

Planändringen bedöms inte ha större klimatpåverkan jämfört med underliggande detaljplan.

Konsekvenser för hälsa och säkerhet

Dags- och solljus

Planändringen möjliggör en ca 1,5 meter högre nockhöjd på de befintliga flerbostadshusen. Eftersom bebyggelsestrukturen är öppen och med en generös bostadsgård, bedöms de något högre taken inte påverka möjligheten till dagsljus i lägenheterna eller sol och skugga på bostadsgården.

Radon

Ett syfte med planändringen är att möjliggöra byggnation av fläktrum på vindarna av flerbostadshusen. Behovet uppkommer för att byggnaderna har viss radonproblematik. Ändringen kan därmed ha en positiv effekt på människors hälsa.

Sociala konsekvenser

Planändringen gör det möjligt för föreningen att minska trafik på bostadsgården genom att bygga nya miljöhus/rum mot omkringliggande gator istället. Det kan ha en positiv effekt på boendemiljön och särskilt för barn som på ett säkrare och tryggare sätt kan vistas på gården.

Ändringen ger också möjligheten att uppföra andra komplementbyggnader, som exempelvis växthus, vilket kan skapa nya mötesplatser.

Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken

Översiktsplanen och gällande detaljplan

Planändringen är förenlig med översiktsplanen, planeringsstrategin och länsstyrelsens granskningsyttrande på översiktsplanen. Planändringen är även förenlig med den gällande planens syfte.

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.

Detaljplanen berör inte riksintressen inom området.

Detaljplanen berör miljökvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5. Ändringen är så pass begränsad att den inte bedöms påverka möjligheten att uppfylla miljökvalitetsnormerna för ytvatten och grundvatten. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 7 som reglerar skydd av områden, det vill säga biotopskyddsområden, strandskydd, naturreservat, kulturresevat, vattenskyddsområden med mera.

Detaljplanen berör inte bestämmelser om skydd för biologisk mångfald enligt miljöbalkens kapitel 8.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med fastighetsägaren BRF Gränbygårdarna.

Illustrationer har tagits fram av PE Teknik & Arkitektur.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Annika Holma. Dessutom har följande tjänstepersoner inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Sebastian Nordman, planarkitekt och kartritare
Joakim Käppe, Maja Katsumara Ling, bygglovshandläggare

Stadsbyggnadsförvaltningen

Anton Vikström

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden i Uppsala kommun för:

- samråd

2025-08-28