

Plan- och byggnadsnämnden

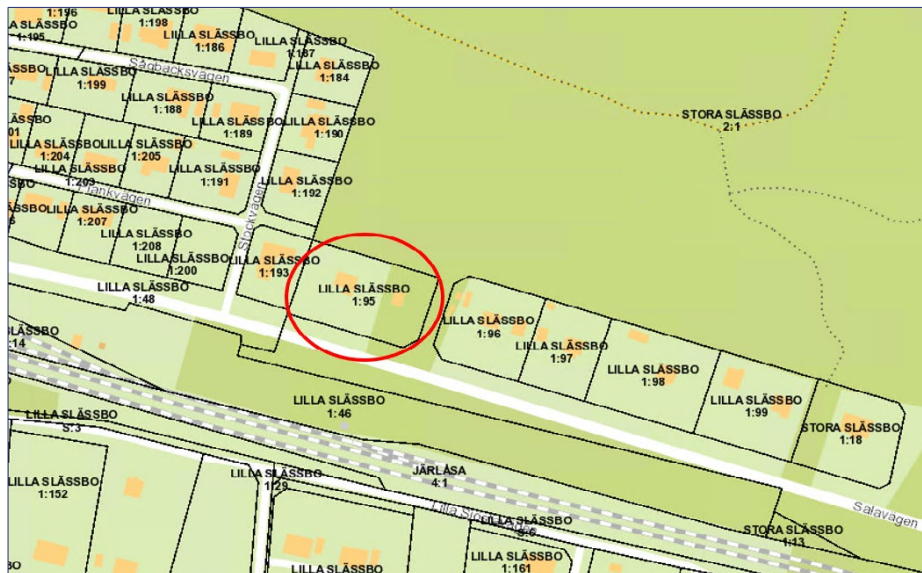
Diarienummer:
PBN 2021-003913

Handläggare:
Saga Wingård 018-727 46 14

Planbeskrivning

Detaljplan för Lilla Slässbo 1:95

Standardförfarande



Det här är ett förslag till detaljplan

SAMRÅDSHANDLING

Innehåll

Inledning.....	4
Sammanfattning.....	4
Vad är en detaljplan?	4
Planprocessen.....	4
Handlingar	5
Samrådshandlingar	5
Tidigare ställningstaganden	5
Översiktsplan	5
Detaljplaner.....	5
Planens innehåll.....	7
Planens syfte	7
Planens huvuddrag.....	7
Planområdet	8
Bebyggelse och gestaltning	9
Trafik och tillgänglighet.....	12
Sociala frågor	12
Mark och geoteknik	13
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten.....	13
Hälsa och säkerhet	15
Teknisk försörjning.....	17
Motiv till detaljplanens regleringar	19
Användning av mark och vatten.....	19
Genomförandefrågor.....	22
Fastighetsrättsliga frågor	22
Tekniska frågor	22
Ekonomiska frågor	23
Organisatoriska frågor.....	23
Planens konsekvenser	24
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel	24
Miljöaspekter.....	25
Riksintressen	25
Hälsa och säkerhet	25
Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken	26
Översiktsplanen	26
Miljöbalken.....	26
Medverkande.....	27

Inledning

Sammanfattning

Fastighetsägaren för fastigheten Lilla Slässbo 1:95 i Järlåsa har begärt planbesked för att göra den befintliga bostadsbebyggelsen planenlig. Detta för att möjliggöra nybyggnad av garage och veranda.

Planområdet är avgränsat till fastigheten Lilla Slässbo 1:95.

Planläggningen syftar till att göra den befintliga markanvändningen på fastigheten Lilla Slässbo 1:95 planenlig samt möjliggöra en viss tillbyggnad och nybyggnad, vilket innebär att planlägga fastigheten för bostadsändamål. Syftet är att reglera byggrätten med hänsyn till det befintliga bostadshuset och uthuset inom planområdet samt med hänsyn till väg 72 (Salavägen), den omgivande bebyggelsen, naturområdet och kapaciteten i vatten- och avloppsnetet.

Vad är en detaljplan?

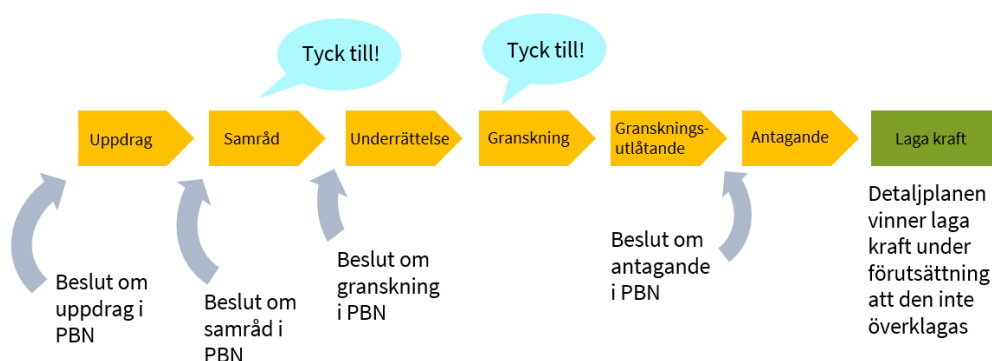
En detaljplan berättar vad som får byggas inom ett område och hur mark och vatten ska användas.

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.

Planprocessen

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2021-10-28. Detaljplanen har inte föregåtts av ett planprogram.



Handlingar

Samrådshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Fastighetsförteckning*
- Riskutredning daterad 2023-01-25, framtagen av Briab
- Undersökning om betydande miljöpåverkan 2023-12-04

Samrådshandlingarna finns tillgängliga digitalt i Stadshusets Kontaktcenter på Stadshusgatan 2. Handlingarna finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se/lilla-slassbo-195. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planområdet ligger i Järlåsa, som är en prioriterad tätort enligt översiktsplanen. De prioriterade tätorterna ska enligt översiktsplanen vara platser för basservice för den egna tätorten liksom för omgivande landsbygd. De prioriterade tätorterna ska erbjuda en koncentration av bebyggelse, service och bostäder i kollektivtrafiknära lägen.

Översiktsplanen beskriver att Järlåsa karakteriseras av villor med trädgårdstomter omgivna av skogsmark. Centrum domineras av landsvägen, järnvägen samt byggnader för industri och handel.

Översiktsplanen anger att utökat byggnadsförbud om 30 meter från väg 72 ska beaktas i planeringen. I översiktsplanen finns en riktlinje för riksintresset väg 72 *medge inte ny bebyggelse, anläggningar eller åtgärder som kan förhindra eller fördyra utbyggnad av vägen. Det gäller även uppförande av bostadsbebyggelse eller verksamheter i reservatets närhet som är känsliga för de störningar och risker som vägen kan ge upphov till.* Sedan översiktsplanen togs fram har väg 72 status som riksintresse tagits bort efter översyn av Trafikverket.

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen.

Detaljplaner

Detaljplanen ersätter delar av Byggnadsplan för Järlåsa Stationssamhälle (03-JÄR-270), som vann laga kraft i juli 1950. Byggnadsplanen medger bebyggelse för industriändamål till en högsta byggnadshöjd om 7,6 meter, motsvarande två plan.

Stora delar av fastigheten omfattas av prickmark, det vill säga mark som enligt byggnadsplanen inte får bebyggas. Byggnadsplanens bestämmelser (§9) redogör för undantag från planens angivelser om markanvändning. Oavsett vilken markanvändning som planen medger, får bostäder för respektive anläggningars tillsyn och bevakning uppföras eller inredas.

I byggnadsplanen är Lilla Slässbo 1:95 en begränsad del i utkanten av ett större område som är planlagt för industriändamål. Av äldre flygfoton att döma har dock fastigheten aldrig tagits i bruk för industri.

Direkt öster om Lilla Slässbo 1:95, medger planen bostadsändamål för friliggande bostäder i två plan med en byggnadshöjd om som högst 7,6 meter.

Stora delar av byggnadsplanens ursprungliga industriområde är idag ersatt av Detaljplan för Sågbacken (akt 0380-P2004/31). Planen vann laga kraft 21 september 2004. Direkt väster om Lilla Slässbo 1:95 medger detaljplan för Sågbacken bostäder med friliggande bebyggelse i två våningar med en högsta nockhöjd om 8 meter. Tomtstorleken varierar mellan 900 och 1 200 kvadratmeter per tomt. Planen ställer krav på att bullerplank uppförs mot Salavägen – men i praktiken har det föreskrivna planket ersatts av en mindre bullervall. Detaljplanen reglerar bygrätten inom respektive tomt i form av att 20 % av tomtytan får bebyggas.



Figur 1 Utdrag ur webbkartan som visar del av byggnadsplan för Järlåsa Stationsområde och del av detaljplan för Sågbacken. Planområdet är markerat med röd streckad linje.

Nuvarande markanvändning strider mot gällande detaljplan sedan det befintliga enbostadshuset byggdes år 1955. Enbostadshuset uppfördes enligt ursprungligt bygglov från 1954 som beviljades av Norra Hagunda Byggnadsnämnd år 1955. Bygglovets gav med stöd av resolution från länsstyrelsen som medgav byggnation av bostadshus, trots avvikelse från gällande byggnadsplan 03-JÄR-270 från 1950. 1969 beviljades bygglov för det befintliga uthuset. 2016 och 2017 beviljades bygglov och slutbesked för fasadändring, anmälan av VA-installation och ändrad planlösning för enbostadshuset.

I samband med att kommunen kontaktades inför en ny bygglovsansökan för nybyggnad av garage år 2020, uppdagades att fastigheten är planstridig och att nybyggnad av garage inte kan medges med hänvisning till att åtgärden, såväl som den befintliga markanvändningen av fastigheten, är planstridig.

Planens innehåll

Planens syfte

Planläggningen syftar till att göra den befintliga markanvändningen på fastigheten Lilla Slässbo 1:95 planenlig samt möjliggöra en viss tillbyggnad och nybyggnad, vilket innebär att planlägga fastigheten för bostadsändamål. Syftet är att reglera byggrätten med hänsyn till det befintliga bostadshuset och uthuset inom planområdet samt med hänsyn till väg 72 (Salavägen), den omgivande bebyggelsen, naturområdet och kapaciteten i vatten- och avloppsnetet.

Planens huvuddrag

Fastighetsägaren för fastigheten Lilla Slässbo 1:95 har begärt planbesked för att göra den befintliga bostadsbebyggelsen planenlig. Detta för att för att möjliggöra nybyggnad av garage och veranda.

Planområdet är avgränsat till fastigheten Lilla Slässbo 1:95. Den befintliga huvudbyggnadens byggnadsarea uppgår till cirka 75 kvadratmeter och det befintliga uthusets byggnadsarea uppgår till cirka 35 kvadratmeter.

Detaljplanen medger en byggrätt för en huvudbyggnad på 160 kvadratmeter byggnadsarea och en högsta nockhöjd på 8 meter. Detaljplanen möjliggör därmed för en större byggnadsvolym för huvudbyggnaden i jämförelse med det befintliga enbostadshuset.

Detaljplanen medger även en sammanlagd byggrätt för komplementbyggnader på 70 kvadratmeter byggnadsarea och en högsta nockhöjd på 4,5 meter. Detaljplanen möjliggör därmed för en större byggnadsvolym för komplementbyggnader i jämförelse med det befintliga uthuset.

Den befintliga huvudbyggnaden och uthuset ligger inom 30 meter från det så kallade vägområdet för väg 72 och därmed inom området som omfattas av ett utökad byggnadsförbud (03FS 2023:9). Länsstyrelsen har med stöd av 47 § i Väglagen förordnat om ett utökad byggnadsfritt avstånd från det av Trafikverket definierade vägområdet. Ny byggnad och ej heller annan anordning som kan inverka menligt på trafiksäkerheten får uppföras utan länsstyrelsens tillstånd. Översiktsplanen anger att utökad byggnadsförbud om 30 meter från väg 72 ska beaktas i planeringen. Detaljplanen har beaktat det utökade byggnadsförbudet och översiktsplanens riktlinje i möjligaste mån genom att byggrätten för bebyggelsen begränsas till de befintliga byggnadernas avstånd till väg 72 med 0,5 meters marginal till byggnadernas befintliga konstruktion.

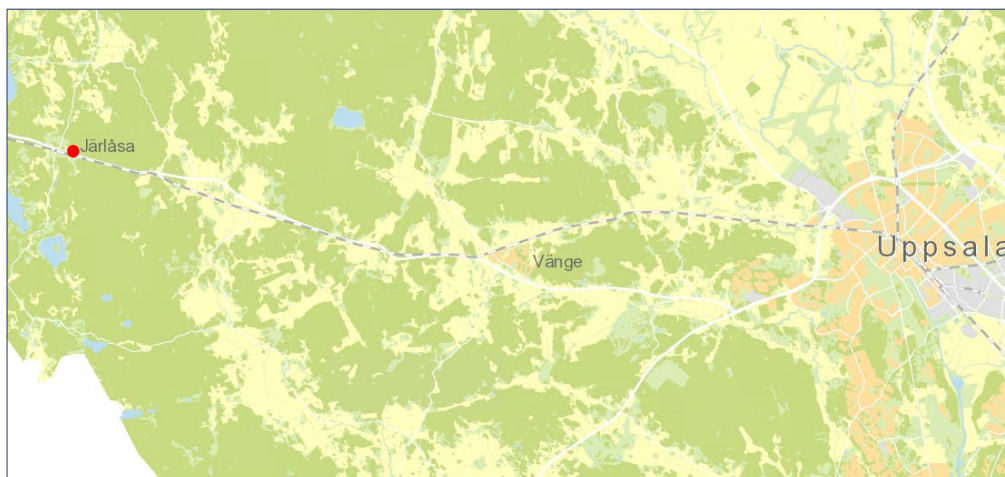
Detaljplanen begränsar också byggrätten med hänsyn till trafikbuller och risk. Den nya bebyggelsens placering har också styrts utifrån dess relation till omgivande bebyggelse och naturområde.

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp. Fastigheten inrymmer ett befintligt enbostadshus samt ett befintligt uthus. Då kapaciteten i det kommunala vatten- och avloppssystemet i Järlåsa inte är tillräcklig förhindrar detaljplanen möjligheten att stycka av fastigheten.

Planområdet

Geografiskt läge och areal

Planområdet ligger i Järlåsa, cirka 2,5 mil öster om Uppsala. Planområdet är avgränsat till fastigheten Lilla Slässbo 1:95 som har en area på 2584 kvadratmeter.



Figur 2. Kartan visar Järlåsas läge i förhållande till Uppsala, cirka 2,5 mil öster om staden.



Figur 3 Kartan visar den aktuella fastigheten Lilla Slässbo 1:95, markerad med röd pil och omgivande fastigheter.

Allmän områdesbeskrivning

Planområdet ligger i östra Järlåsa, i anslutning till väg 72. Planområdet angränsar till ett större sammanhängande naturområde som även sträcker sig runt planområdets östra sida. I naturområdet finns bland annat motionsspår.

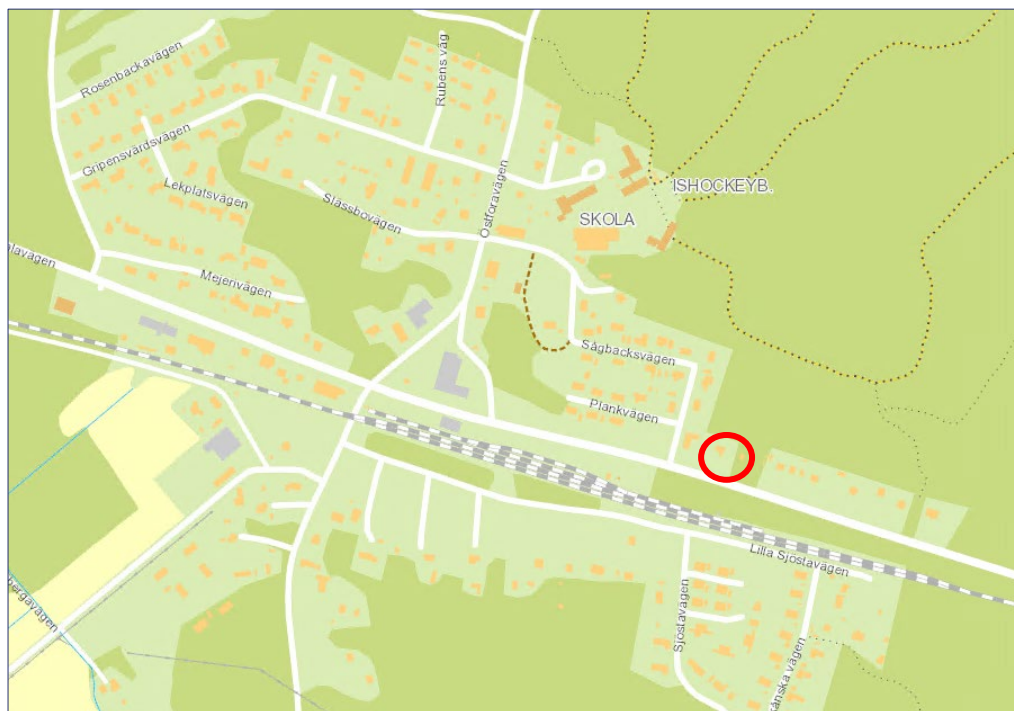
Marken norr om planområdet är dock planlagd för industriändamål och marken öster om planområdet är planlagd som gata.

Planområdet ligger i ett sammanhang av bostadsbebyggelse som är placerade längs med väg 72. Villa- och radhusbebyggelse väster om planområdet har uppförts på 2000-

talet och villabebyggelse öster om planområdet har tillkommit under mitten av 1900-talet och framåt.

Grundskola (årskurs 1–6) och förskola, sport- och fritidsfunktioner, bibliotek och dagligvaruhandel finns inom 500 meter (fågelvägen).

Fastigheten ansluter till en gång- och cykelväg längs med väg 72, på samma sida som den aktuella fastigheten. Hållplats för kollektivtrafik finns på väg 72 inom 400 meter.

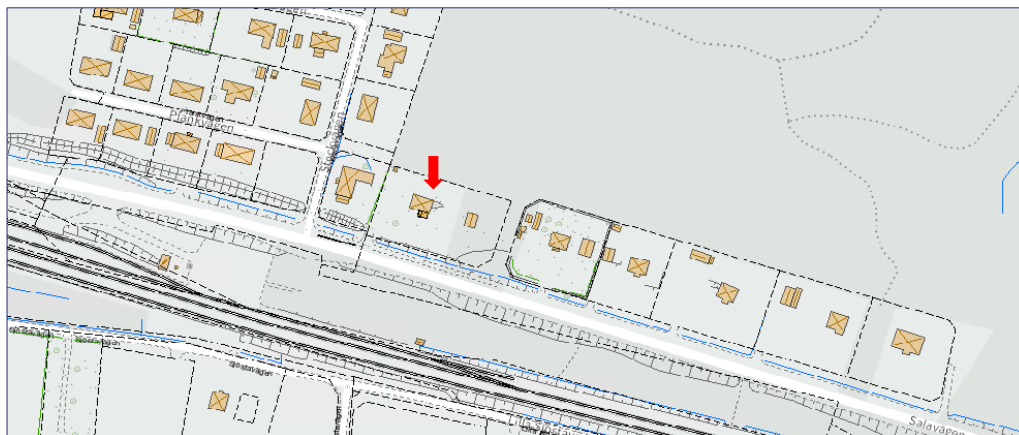


Figur 4. Kartan visar planområdets läge i Järlåsa, markerad med en röd ring.

Bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Fastigheten är idag bebyggd med ett fristående enbostadshus från 50-talet och uthus från 60/70-talet. Bebyggelsens placering på fastigheten följer bebyggelsen öster om fastigheten, huvudbyggnaden och komplementbyggnaden är indragen från väg 72 och placerade i övre delen av fastigheten från väg 72. Flera bostäder öster om har uppförts före byggnadsplanen färdigställdes, byggnadsplanen har således anpassat den planerade bebyggelsen till den befintliga. Bebyggelsen öster om ger ett brokigt arkitektoniskt intryck men följer en princip om att komplementbyggnaden är placerad i linje med huvudbyggnaden eller är mer indragen från väg 72. Våningsantalet varierar mellan 1–2 våningar längs med sträckan.



Figur 5 Primärkartan visar de befintliga byggnadernas placering på fastigheten Lilla Slässbo 1:95, i relation till den omgivande bebyggelsens placering.

Väster om planområdet har bostadsbebyggelse uppförts på 2000-talet. Huvudbyggnaderna på fastigheterna i anslutning till väg 72 är uppförda på avstånd från väg 72 och följer en linje, med undantag för ett bostadshus som angränsar till Lilla Slässbo 1:95. Till skillnad från bebyggelsen öster om planområdet vänder sig bebyggelsen in mot bostadsområdet och lokalgatan med bostadsentréer och huvudbyggnad närmast lokalgatan. En bullervall med växtlighet har upprättats för att skilja av bebyggelsen och vägen åt. Bostadshusen varierar mellan 1–2 våningar.

Förändringar

Fastighetsägarens avsikt är att bygga ut det befintliga enbostadshuset (huvudbyggnad) med inbyggd veranda samt uppföra ett nytt garage (komplementbyggnad) på fastigheten.

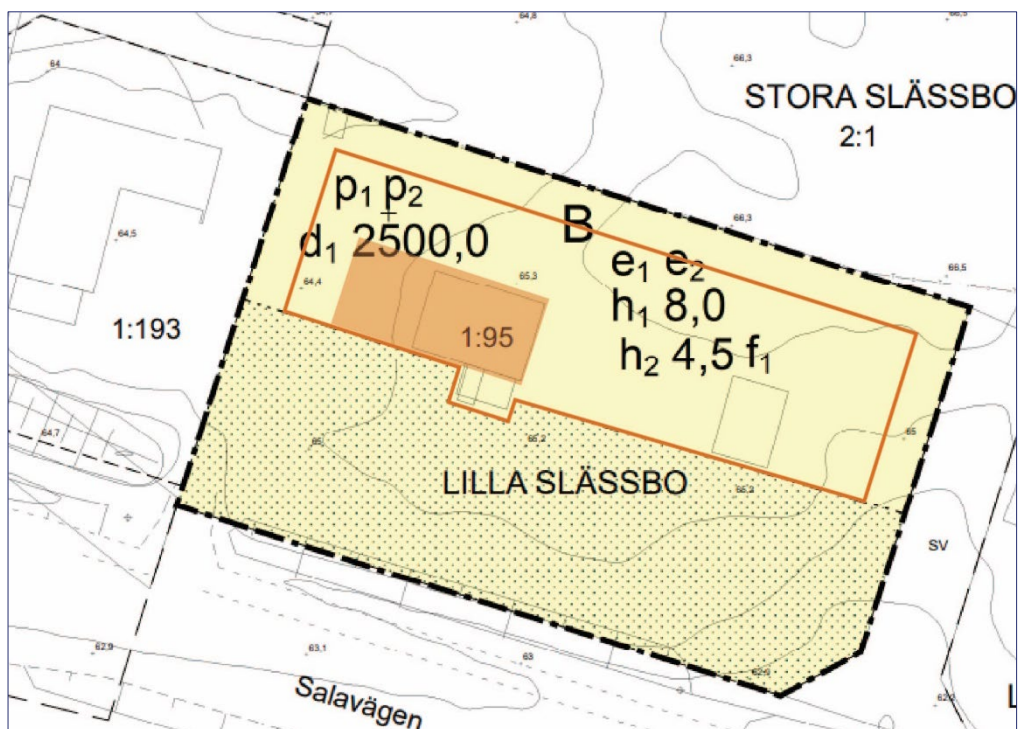
Detaljplanen reglerar en större byggnadsvolym (både byggnadsarea och nockhöjd) för huvudbyggnaden och för komplementbyggnader i jämförelse med de befintliga byggnaderna.

Utbyggnad och nybyggnad begränsas i söder mot väg 72 vilket innebär att bebyggelsen behåller sitt befintliga avstånd med en indragen placering från väg 72. Begränsningslinjen har satts 0,5 meter från befintliga konstruktioner för befintliga byggnader.

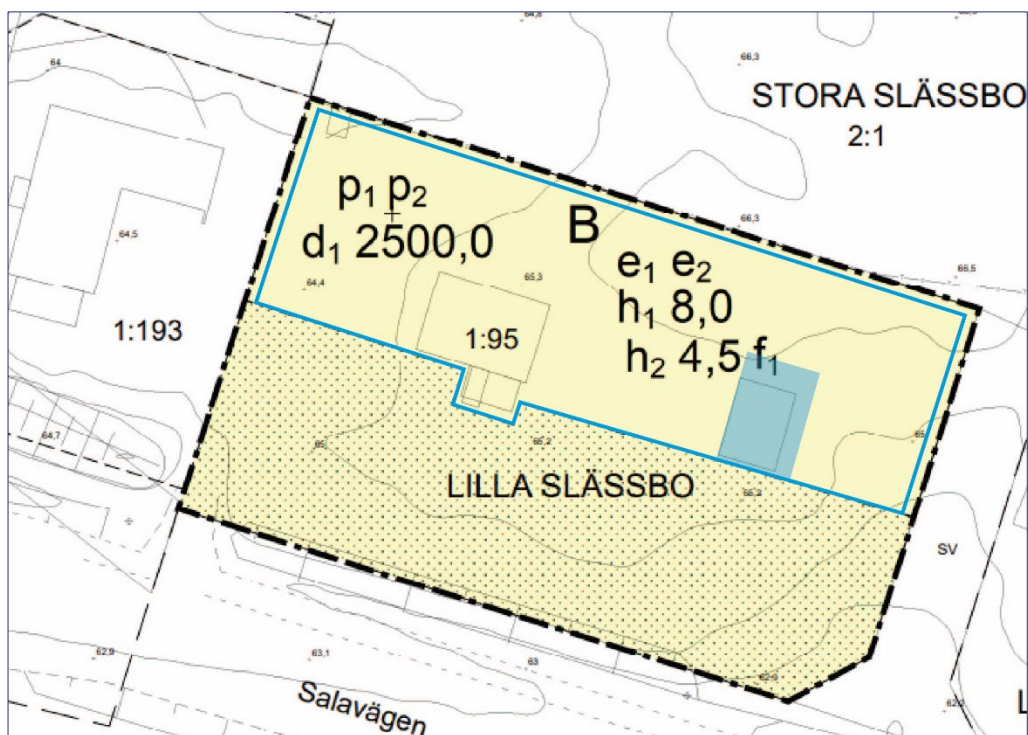
Även om fastighetsägarens avsikt inte är att uppföra ett nytt enbostadshus innebär planbestämmelsen för huvudbyggnaden att det befintliga enbostadshuset kan rivas och en ny större huvudbyggnad kan uppföras inom en begränsad yta inom planområdet. Huvudbyggnaden (tillbyggnad eller nybyggnad) får uppföras 4 meter från fastighetsgräns i öster, norr och väster och fram till begränsningslinje (prickmark) i söder.

Planbestämmelsen för komplementbyggnaderna innebär också att den befintliga komplementbyggnaden kan rivas och en ny/flera nya komplementbyggnader kan uppföras inom en begränsad yta inom planområdet. Komplementbyggnader får uppföras 1 meter från fastighetsgräns i öster, norr och väster och fram till begränsningslinje (prickmark) i söder.

För att fastigheten inte ska kunna styckas av till fler fastigheter reglerar detaljplanen fastighetens storlek för att detaljplanen ska omfatta en fastighet. Planen reglerar även att endast ett enbostadshus får uppföras på fastigheten.



Figur 6 Illustrationen visar i orange linje inom vilket område huvudbyggnaden får uppföras. Orangefärgad yta visar på hur stor byggnadsarea byggrätten medger för huvudbyggnaden i jämförelse med den befintliga huvudbyggnaden.



Figur 7 Illustrationen visar i blå linje inom vilket område komplementbyggnader får uppföras. Blåfärgad yta visar på hur stor byggnadsarea byggrätten medger för komplementbyggnader i jämförelse med den befintliga komplementbyggnaden.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gatunät

Fastigheten trafikförsörjs idag via in- och utfart till väg 72 på fastigheten. Tillstånd för in- och utfart till allmän statlig väg krävs. Fastigheten har tillstånd att ansluta till väg 72.

Gång- och cykeltrafik

I direkt anslutning till planområdet finns en gång- och cykelbana längs med väg 72 som är placerad på den norra sidan. Gång- och cykelvägen förbinder planområdet med hållplatser för kollektivtrafik och gator till övrig offentlig service i Järlåsa.

Kollektivtrafik

Stomlinjerna trafikerar Järlåsa via väg 72 och hållplatser finns inom 400 meter väster om planområdet.

Parkering

Yta för parkering finns idag iordningställd på fastigheten.

Förändringar

Inga förändringar avseende trafik och tillgänglighet görs inom detaljplanen. Den befintliga in- och utfarten kvarstår i sin placering och utformning. Fastigheten har tillstånd. Dialog om att in- och utfarten kvarstår har skett med väghållaren/ tillståndsgivaren Trafikverket.

Tillgänglighet, användbarhet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning

Enligt 8 kapitlet Plan- och bygglagen ska en byggnad vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga samt att byggnadsverk ska ha de tekniska egenskapskrav som är väsentliga i fråga om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Detta beaktas vid bygglovsprövningen och tekniskt samråd. Detaljplanen varken förhindrar eller försvårar en sådan utformning

Sociala frågor

Barnperspektivet/barnrättsperspektivet

Då planområdet enbart omfattar en fastighet med ett befintligt enbostadshus finns inget i planen att särskilt beakta gällande barnperspektivet/barnrättsperspektivet. Fastighetens lokalisering möjliggör att, genom den befintliga gång- och cykelbanan, röra sig på ett trafiksäkert sätt längs med väg 72. Fastigheten angränsar till ett

naturområde med motionsspår och möjlighet till lek. Naturområdet förbinder dessutom planområdet med grundskola och andra servicefunktioner.

Äldreperspektivet

Då planområdet enbart omfattar en fastighet med ett befintligt enbostadshus finns inget i planen att särskilt beakta gällande äldreperspektivet. Fastighetens lokalisering möjliggör att, genom den befintliga gång- och cykelbanan, röra sig på ett trafiksäkert sätt längs med väg 72. Fastigheten angränsar till ett naturområde med motionsspår med möjlighet till rekreation. Planområdet ligger i ett bebyggelsesammanhang med möjlighet till grannsamverkan.

Mark och geoteknik

Planområdet består av berg och sandig morän och det befintliga enbostadshuset vilar delvis på berg och delvis på sandig morän. Planområdet har utifrån jordartskartan goda geotekniska förutsättningar för tillbyggnad och nybyggnad.



Figur 8 Kartan visar att planområdet består av berg (röd markering) och av sandig morän (grön, prickig markering).

Det finns en jorrdjupsobservation som gjordes i samband med borring av brunn där berg påträffades på 4 meter vid den befintliga huvudbyggnaden.

Planområdet med omgivning har inga indikationer på förhöjda skredrisker.

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

Ytvatten

Miljö kvalitetsnormer för ytvatten

Planområdet avvattnas till ytvattenförekomsten Storsjön. För Storsjön finns miljö kvalitetsnormer. Vid Vatteninformationssystem (VISS) senaste statusklassning tilldelades Storsjön måttlig ekologisk status och uppnådde inte god kemisk status.

Detaljplanen bedöms inte försvåra möjligheten att uppfylla miljö kvalitetsnormerna.

Föreslagen dagvattenhantering

Planområdet ingår i VA-verksamhetsområde för dagvatten. I en kravspecifikation som Uppsala Vatten och Avfall AB har formulerat ska lokalt omhändertagande av dagvatten tillämpas så långt det är möjligt, för att rena och fördröja vattnet innan det släpps ut på det kommunala nätet. Uppsala Vatten och Avfall AB:s riktlinjer anger att dagvattenanläggningar inom fastigheten ska utformas så att 20 millimeter regn, räknat över hela fastighetens yta, kan renas och avtappas under minst 12 timmar.

Fastigheten består till större del av naturtomt med vegetation. Marken har medelhög genomsläpplighet enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU). Förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten är goda.

Detaljplanen omfattar en fastighet med ett befintligt enbostadshus och syftar till att bekräfta befintlig markanvändning, mark för bostadsändamål. Planen reglerar en större byggrätt för huvudbyggnaden och komplementbyggnader i jämförelse med befintliga byggnader vilket medför att cirka 10% av fastigheten kan bebyggas (uppskattad area för bygglovbefriade komplementbyggnader inräknat). Större delen av fastigheten blir obebyggd och förutsättningarna för att hantera dagvattnet är goda.

Ingen dagvattenutredning har därför tagits fram.

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.

Planområdet utgör inte en lågpunkt sett till omgivande topografi. Planbestämmelser bedöms därför inte behövas för att förhindra olägenheter för bebyggelse.



Figur 9 Bild från lågpunktskartering.

Hälsa och säkerhet

Risk

Väg 72 är rekommenderad väg för farligt gods. En riskutredning har därför tagits fram.

Riskutredningen konstaterar att transport av farligt gods på väg 72 genom Järlåsa bedöms medföra en låg risk mot omgivningen. Väg 72 är en primär transportled för farligt gods, men det har inte identifierats förutsättningar som skulle innebära att det förekommer större mängder farligt gods utmed planområdet. Gällande markförhållanden bidrar med säkerhetshöjande effekt vid olyckor med brandfarliga vätskor, som generellt är den mest förekommande typen av farligt gods på vägar.

I riskutredningen rekommenderas att det införs ett skyddsavstånd på 15 meter från diket norr om väg 72 till ny bostadsbebyggelse, vilket innebär att ny bostadsbebyggelse kan placeras cirka 20 meter från väg 72 närmaste körbanekant. För förråd, garage och uthus rekommenderar riskutredningen ett skyddsavstånd på 15 meter från väg 72. Ytterligare åtgärder bedöms inte vara lämpliga eller nödvändiga att införa genom planbestämmelser.

I riskutredningen konstateras också att avståndet från Dalabanan till planområdet (60 meter) och de få godståg som enligt prognos bedöms trafikera sträckan, medför en mycket låg risknivå som inte bedöms kräva ytterligare utredning.

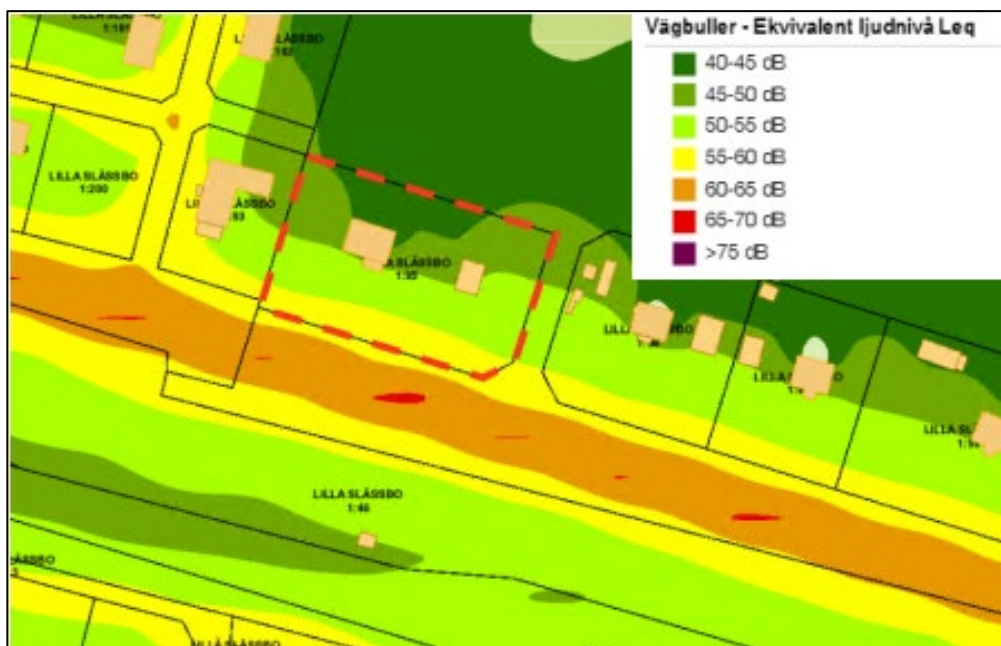
Även om riskutredningen bedömer att bebyggelse kan placeras närmre väg 72 och byggnadstekniska åtgärder inte behöver vidtas har detaljplanen begränsat byggrätten till cirka 25 meter från närmaste körbanekant på väg 72, med hänsyn till andra planeringsaspekter.

Buller

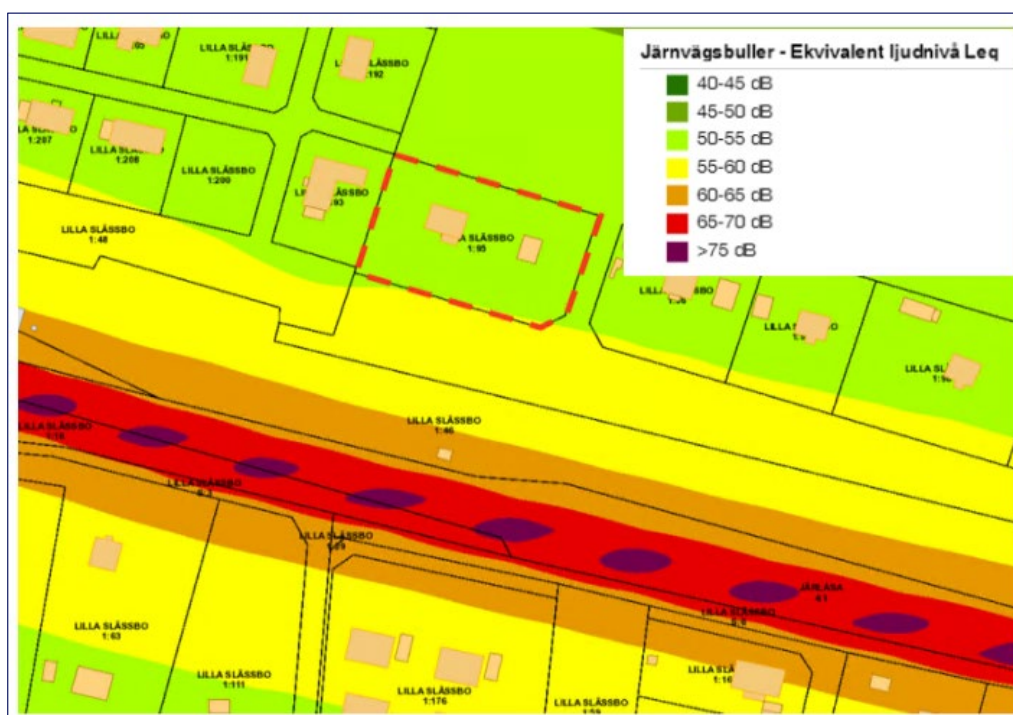
Enligt kommunens generella bullerkartläggning från 2017 har buller från väg och järnväg beräknats ligga på nivåer som är förenliga med gällande riktvärden för trafikbuller vid bostadsbyggande. Gällande riktvärden är;

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden

Förutsättningarna för att anordna en ny uteplats som klarar riktvärdena är mer begränsade, men goda.



Figur 10. Kartan visar utdrag från kommunens bullerkartläggning över vägtrafik från 2017. Kartläggningen indikerar att bostaden på Lilla Släsbo 1:95 inte berörs av buller som överskrider gällande riktvärden för ekvivalent ljudnivå.



Figur 11. Kartan visar utdrag från kommunens bullerkartläggning över järnvägstrafik från 2017. Kartläggningen indikerar att bostaden på Lilla Släsbo 1:95 inte berörs av buller som överskrider gällande riktvärden för ekvivalent ljudnivå.

Vibrationer

Det finns inga kända uppgifter om planområdet är utsatt för vibrationer från Dalabanan som ligger på cirka 60 meters avstånd eller väg 72 som ligger på cirka 25 meters avstånd från närmaste körfält. De geotekniska förutsättningarna bedöms vara fördelaktiga för att vibrationer inte ska spridas på längre avstånd.

Markföroreningar

Det finns enligt MIFO-databasen inga dokumenterade risker för markföroreningar. I den ursprungliga byggnadsplanen är Lilla Slässbo 1:95 en begränsad del i utkanten av ett större område som är planlagt för industriändamål. Av äldre flygfoton att döma har dock fastigheten aldrig tagits i bruk för industri.

Luft

Enligt luftföroreningskartorna som ger en översiktlig bild av halterna i utomhusluften av partiklar, PM10, och kvävedioxid, NO₂ råder ingen risk för att miljö kvalitetsnormer överskrids i eller i anslutning till planområdet. Värdena klarar satta miljömål för PM10 och NO₂.

Dags- och solljus

Förutsättningarna för att uppfylla krav på dagsljus och direkt solljus är goda för bebyggelsen.

Magnetfält

Det finns en luftburen lågspänningsledning som ansluter till enbostadshuset från nordvästra hörnet av planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Fastigheten Lilla Slässbo 1:95 ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten, dagvatten och spillvatten. Fastigheten är idag ansluten till dricks- och spillvatten.

Spillvatten leds till Kungsängsverket. Nuvarande miljö tillstånd för Kungsängsverket är begränsat till hur många personer som får anslutas till verket. Till följd av befolkningsökningen i staden riskerar det gällande miljö tillståndet att överskridas inom de närmaste åren. En tillståndsprocess för verket pågår.

Fastigheten Lilla Slässbo 1:95 ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten, dagvatten och spillvatten. Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp. Söder om planområdet går befintliga ledningar för vatten- och spillvatten. De kommunala ledningarnas anslutningspunkter till fastigheten ligger under fastighetens in- och utfart.

Dagvattenledningar

Det finns inga dagvattenledningar inom eller i anslutning till planområdet.

Avfall

Avfallshämtningen sker idag via fastighetens befintliga in- och utfart. Avfallskärl placeras i anslutning till fastighetsgräns inom godkända avstånd till avfallsfordon.

El

Fastigheten är ansluten till elnätet.

Värme

Fastigheten använder idag bergvärme som värmekälla.

Tele och bredband

Fastigheten är ansluten till tele och bredband.

Motiv till detaljplanens regleringar

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

Användning av mark och vatten

Kvartersmark

Planbestämmelse

Beskrivning och motiv

B

Bostäder

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för ett enbostadshus och komplementbyggnader. Syftet är också att göra det befintliga enbostadshuset med uthus planenligt.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelse



Beskrivning och motiv

Marken får inte förses med byggnad

Byggrätten begränsas mot väg 72 med hänsyn till byggnadsförbud för väg 72 (03FS 2023:9). Översiktsplanen anger att byggnadsförbudet ska beaktas vid planering.

Byggrätten har begränsats med hänsyn till trafikbuller, riskhänsyn och trafiksäkerhet. Begränsningen innebär att byggrätt medges på motsvarande avstånd som omgivande bebyggelse öster om fastigheten.

Byggrättens begränsningslinje mot väg 72 har därtill anpassats till det befintliga enbostadshuset och uthuset som ligger inom byggnadsförbudet om 30 meter, då syftet är att göra den befintliga bebyggelsen planenlig.

p₁

Huvudbyggnaden ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa ett lämpligt byggnadsfritt avstånd till angränsande fastigheter och bebyggelse. I väster med hänsyn till den befintliga villabebyggelsen, i norr och öster med hänsyn till befintliga trädpartier på kommunal mark.

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
p₂	<p><i>Komplementbyggnader ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att säkerställa ett byggnadsfritt avstånd till angränsande fastigheter för att kunna utföra underhåll på komplementbyggnaderna.</p>
d₁	<p><i>Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i kvadratmeter.</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att fastigheten inte avstyckas då VA-kapacitet hos VA-huvudmannen saknas.</p>
e₁	<p><i>Största byggnadsarea för huvudbyggnaden är 160 kvadratmeter.</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att göra den befintliga huvudbyggnaden planerlig. Syftet är också att möjliggöra en till- /ombyggnad av det befintliga enbostadshuset.</p> <p>Bestämmelsen innebär också att det befintliga enbostadshuset kan rivas och en ny huvudbyggnad (enbostadshus) kan uppföras. Den befintliga huvudbyggnadens byggnadsarea är cirka 75 kvadratmeter och uppfördes under 50-talet. Byggnadsarean anpassas till tidsenlig standard och i relation till omgivande bebyggelse.</p>

e₂

Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 70 kvadratmeter.

Syftet med bestämmelsen är att göra befintlig komplementbyggnad planenlig. Syftet är också att möjliggöra en till- /ombyggnad av den befintliga komplementbyggnaden och/eller uppföra fler komplementbyggnader med en total byggnadsarea om 70 kvadratmeter.

Bestämmelsen innebär också att den befintliga komplementbyggnaden kan rivras och att en ny eller flera kan uppföras. Det befintliga uthusets byggnadsarea är cirka 35 kvadratmeter och uppfördes under 60/70-talet. Byggnadsarean anpassas till tidsenlig standard, i relation till omgivande bebyggelse och i proportion till huvudbyggnadens byggnadsarea.

h₁

Högsta nockhöjd på huvudbyggnaden är angivet värde i meter.

Syftet med bestämmelsen är att göra den befintliga huvudbyggnaden planenlig. Syftet är också att vid utbyggnad av den befintliga huvudbyggnaden eller vid en nybyggnation, begränsa höjden med hänsyn till att fastigheten ska fortsätta ingå i befintligt bebyggelsesammanhang bestående av villabebyggelse.

h₂

Högsta nockhöjd på komplementbyggnader är angivet värde i meter.

Syftet med bestämmelsen är att göra den befintliga komplementbyggnaden planenlig. Syftet är också att vid ut- /ombyggnad av den befintliga komplementbyggnaden eller nybyggnation, begränsa höjden med hänsyn till att fastigheten ska fortsätta ingå i befintligt bebyggelsesammanhang bestående av villabebyggelse med komplementbyggnader. Komplementbyggnadens höjd begränsas i syfte att skapa tydlighet i hierarkin mellan huvudbyggnaden och komplementbyggnaderna. Höjden har anpassats till att klara funktionen av ett garage.

f₁

Endast ett enbostadshus per fastighet.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att endast ett enbostadshus uppförs på fastigheten då VA-kapacitet hos VA-huvudmannen saknas.

Genomförande frågor

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägaren.

Markägförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Lilla Slässbo 1:95 och ägs av en privatperson.

Gemensamhetsanläggningar

Inom planområdet finns inga gemensamhetsanläggningar.

Servitut och rättigheter

Inom planområdet finns ett officiälservitut (03-JÄR-204.1) som upprättades i samband med att fastigheten styckades av 1939. Servitutet omfattar rätt att nyttja en planlagd väg (Byggnadsplan för Järlåsa Stationssamhälle, 03-JÄR-270) öster om planområdet.

Markavvattningsföretag

Planområdet berör inga markavvattningsföretag.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Fastighetsgränser avser inte ändras. Reglering av minsta fastighetsstorlek är satt till 2500 kvadratmeter och fastigheten idag är 2584 kvadratmeter.

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 byggrelaterade skador.

Ledningar

En ledningskoll har genomförts 2023-08-29. Strax utanför planområdet, längs med väg 72 ligger befintliga ledningspaket med belysningsledningar- och stolpar och VA-ledningar. I linje med planrådets norra gräns och finns en luftburen lågspänningsledning. Om planområdet berörs av till exempel skyddsavstånd får plansamrådet utvisa.

Följande ledningsägare berörs eller kan eventuellt beröras med anledning av skyddsavstånd.

- Uppsala kommun, Gatu- och Trafikkontoret belysning
- Vattenfall Eldistribution
- Trafikverket
- Uppsala Vatten och Avfall AB
- Skanova
- GlobalConnect (fd IP-Only)

Ett till ytan begränsat u-område kan behöva skapas i planområdets sydvästra hörn med anledning av befintliga vatten- och spillvattenledningar som Uppsala Vatten och Avfall AB äger är placerade utanför planområdet. Uppsala Vatten och Avfall AB tillämpar ett skyddsavstånd om 4 meter från ledning. Detta kommer att utredas vidare.

Det kan finnas ytterligare ledningar som berörs av detaljplanen. Det är exploatörens ansvar att undersöka om ytterligare ledningar finns.

Exploatören 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.

Dagvattenhantering

Se avsnitt Vattenmiljö.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Ledningar

Inom planen kan en ledningsflytt bli aktuell om fastighetsägaren vill bygga ut huvudbyggnaden så att ledningen påverkas. Kostnaderna för flytt av ledningar regleras av separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare.

Planavtal

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

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen bedöms antas och vinna laga kraft under 2024.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft. Genomförandetidens längd beror av att detaljplanen omfattar ett mindre genomförandeprojekt på kvartersmark och teknisk försörjning till fastigheten är idag ordnad.

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Prövning enligt annan lagstiftning

Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatörerna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

Dispenser och tillstånd

Det krävs tillstånd från väghållaren Trafikverket för att ansluta, flytta eller bredda en in- och utfart till allmän statlig väg. Fastigheten har tillstånd och den befintliga in- och utfarten avses kvarstå i detaljplanen.

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

En undersökning, daterad 2023-11-28, har upprättats.

Detaljplanen omfattar en fastighet med ett befintligt enbostadshus och syftar till att bekräfta den befintliga markanvändningen, mark för bostadsändamål. Sammantaget visar undersökningen att det finns miljöaspekter som detaljplanen kommer att behöva förhålla sig till avseende begränsning av bygggrätt med hänsyn till trafikbuller, risk och det utökade byggnadsförbudet.

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 samrådet.

Beslut om betydande miljöpåverkan

Plan- och byggnadsnämnden beslutar om betydande miljöpåverkan i samband med granskning.

Miljöaspekter

Mark och vatten

Planområdet avvattnas till ytvattenförekomsten Storsjön. För Storsjön finns miljö kvalitetsnormer. Detaljplanen bekräftar den befintliga markanvändningen, mark för bostadsändamål. Detaljplanen bedöms därför medföra varken positiva eller negativa konsekvenser på vattenkvaliteten.

Klimat

Detaljplanen bekräftar den befintliga markanvändningen, mark för bostadsändamål avsedd för ett enbostadshus. Detaljplanen bedöms därför sammantaget medföra en mycket begränsad negativ påverkan för klimatet.

Hushållningsbestämmelser

Resurshushållning

Detaljplanen bekräftar den befintliga markanvändningen, mark för bostadsändamål. Detaljplanen innebär att de befintliga lösningarna för teknisk försörjning kvarstår.

Riksintressen

Detaljplanen berör riksintresse för Totalförsvaret militära del. Detaljplanen förhåller sig till höjdbegränsningar och bedöms därför medföra varken positiv eller negativ påverkan på riksintresset.

Hälsa och säkerhet

Detaljplanen bekräftar den befintliga markanvändningen, mark för bostadsändamål avsedd för ett enbostadshus. Detaljplanen bedöms medföra varken positiva eller negativa konsekvenser för trafikbuller och risk. Själva planområdet berörs av trafikbuller och risk och detaljplanen har tagit hänsyn till dessa aspekter genom att begränsning av byggrätt.

Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken

Översiktsplanen

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande på översiktsplanen. Översiktsplanen anger att utökat byggnadsförbud om 30 meter från väg 72 ska beaktas i planeringen. I översiktsplanen finns en riktlinje för riksintresset väg 72-*medge inte ny bebyggelse, anläggningar eller åtgärder som kan förhindra eller fördyra utbyggnad av vägen. Det gäller även uppförande av bostadsbebyggelse eller verksamheter i reservatets närhet som är känsliga för de störningar och risker som vägen kan ge upphov till.*

Sedan översiktsplanen togs fram har väg 72 status som riksintresse tagits bort efter översyn av Trafikverket. Utökat byggnadsförbud om 30 meter kvarstår. Den befintliga huvudbyggnaden ligger inom 30 meter från väg 72 vilket fler befintliga huvudbyggnader gör i omgivningen. Detaljplanen har beaktat det utökade byggnadsförbudet och översiktsplanens riktlinje i möjligaste mån genom att byggrätten för bebyggelsen begränsas till de befintliga byggnadernas avstånd till väg 72 med 0,5 meters marginal till byggnadernas befintliga konstruktion. Detaljplanen har även anpassat byggrätten med hänsyn till störningar och risker.

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 riksintresse för Totalförsvaret militära del. Detaljplanen förhåller sig till höjdbegränsningar och planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3 och 4.

Detaljplanen berör miljökvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5. Detaljplanen bekräftar den befintliga markanvändning, mark för bostadsändamål. Detaljplanen bedöms inte försvåra möjligheten att uppfylla miljökvalitetsnormerna och planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 7, det vill säga biotopskyddsområden, strandskydd, naturreservat, kulturresevat, vattenskyddsområden med mera.

Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 8, det vill säga skydd för biologisk mångfald.

Medverkande

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

Planhandlingarna har utarbetats av plankonsult Magdalena Lundberg, Tyréns AB.

Dessutom har följande tjänstepersoner inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Saga Wingård, planarkitekt

Maria Engberg Habazin, plankonsult Tyréns AB

Lena Mattsson, kartingenjör

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala 2024-01-08

Johan Nilsson

planchef

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd

2024-01-25