

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:
2022-003383

Handläggare:
Valerija Bandic, 018-727 45 47

Planbeskrivning Del av kvarteret Sulan

Standardförfarande



Det här är ett förslag till detaljplan

Innehåll

Inledning.....	3
Sammanfattning.....	3
Vad är en detaljplan?	3
Planprocessen	3
Handlingar	4
Samrådshandlingar	4
Tidigare ställningstaganden.....	4
Översiktsplan.....	4
Detaljplan.....	4
Bygglov.....	5
Planens innehåll.....	5
Planens syfte och huvuddrag	5
Planområdet.....	6
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning.....	7
Park och natur	8
Trafik och tillgänglighet.....	8
Sociala frågor	9
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten.....	9
Hälsa och säkerhet.....	10
Teknisk försörjning	11
Motiv till detaljplanens regleringar	11
Användning av mark och vatten.....	11
Genomförandefrågor	12
Fastighetsrättsliga frågor	12
Tekniska frågor.....	13
Ekonomiska frågor	13
Organisatoriska frågor.....	13
Planens konsekvenser	14
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel	14
Miljöaspekter	14
Hälsa och säkerhet.....	15
Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken	15
Översiktsplanen	15
Miljöbalken	15
Medverkande.....	16

Inledning

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att ändra den tillåtna användningen för två gårdsbyggnader inom fastigheten Sala Backe 3:5 så att de även fortsättningsvis kan användas som bostäder. Planen kommer att ersätta delar av den gällande detaljplanen för kvarteret Sulan. Den medför inga förändringar avseende byggnadernas volym och utformning.

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

Vad är en detaljplan?

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

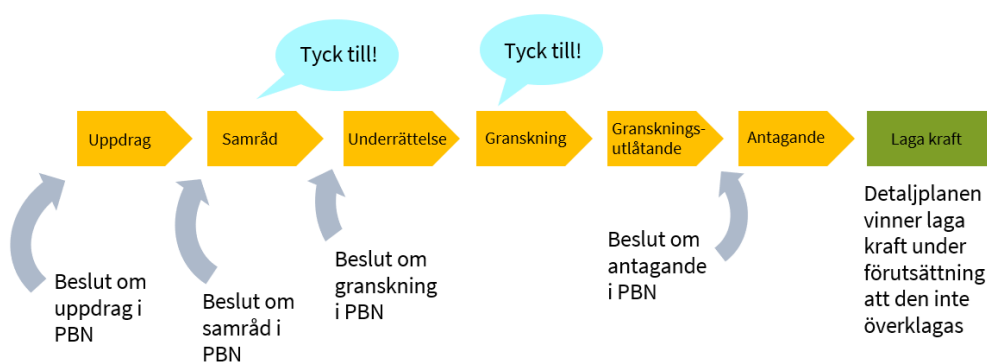
Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras med mera. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovsprövning.

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 20 oktober 2022. Detaljplanen har inte föregåtts av ett planprogram.

Standardförfarande:



Handlingar

Samrådshandlingar

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning inklusive undersökning (denna handling)

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Fastighetsförteckning*
- Bullerutredning, Efterklang, 2024-02-02

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

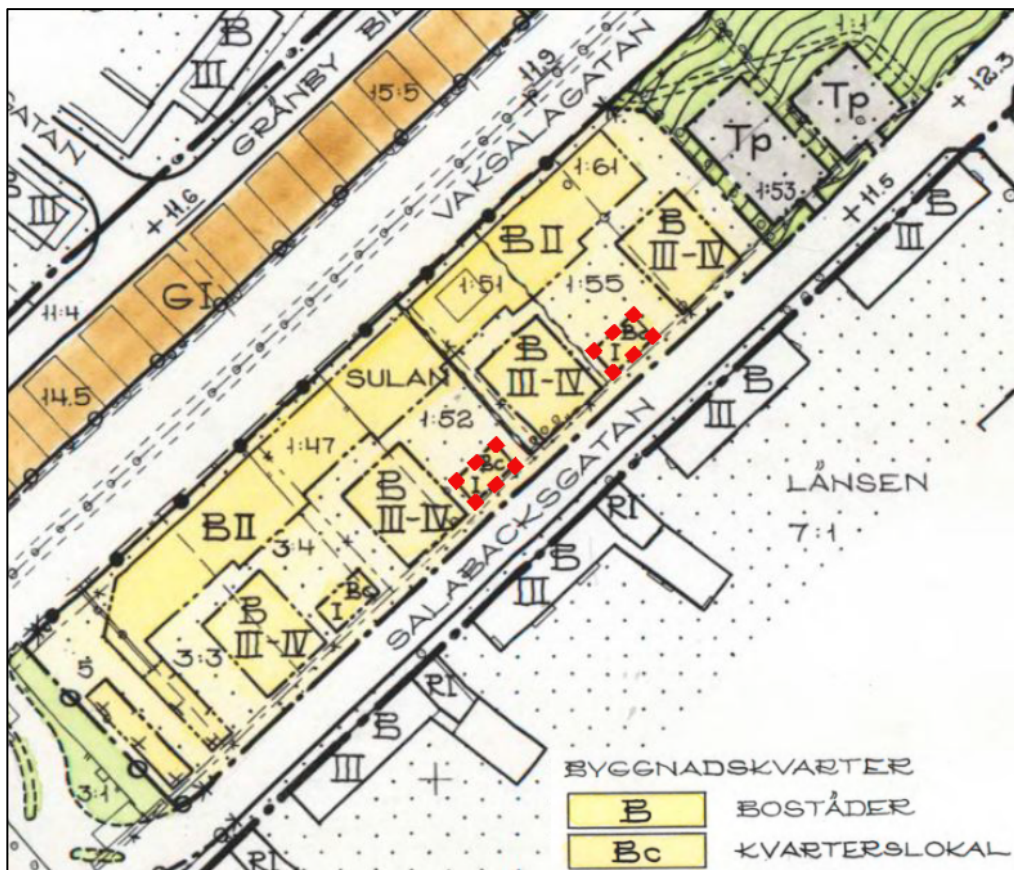
Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I *Översiktsplanen för Uppsala kommun* anges att planområdet ingår i *stadsstråk 4-Vaksalastråket*. Inriktningen för stadsstråket är bland annat att förändringar ska bidra till en ökad koncentration av bostäder. Förslaget är förenligt med den gällande översiktsplanen.

Detaljplan

För området gäller detaljplan för kvarteret Sulan, Klacken, Åskan m.fl. (0380-P87/7) som vann laga kraft 1986. Planen anger att området ska användas till bostadsändamål men att gårdshusen endast får användas som kvarterslokal. Gårdshusen får uppföras i högst en våning.



Figur 1 Utdrag ur gällande detaljplan. Gårdshusen är markerade med röd streckad linje.

Bygglov

Fastighetsägaren HSB Bostadsrättsföreningen 72 Terrassen fick 2007 tidsbegränsat lov för att bygga om de två aktuella gårdsbyggnaderna till bostäder. Lovet gick ut 20 september 2017.

En ny bygglovansökan skickades in i februari 2019. Ansökan avsåg permanent lov för de två bostäderna. Bygglov kunde inte beviljas för åtgärden och den sökande valde därför att återkalla ansökan och i stället skicka in en begäran om planbesked.

Planens innehåll

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att ändra den tillåtna användningen för de två aktuella gårdsbyggnaderna så att de även fortsättningsvis kan användas som bostäder. Planen kommer att ersätta delar av den gällande detaljplanen för kvarteret Sulan. Detaljplanen medför inga förändringar avseende byggnadernas volym och utformning.

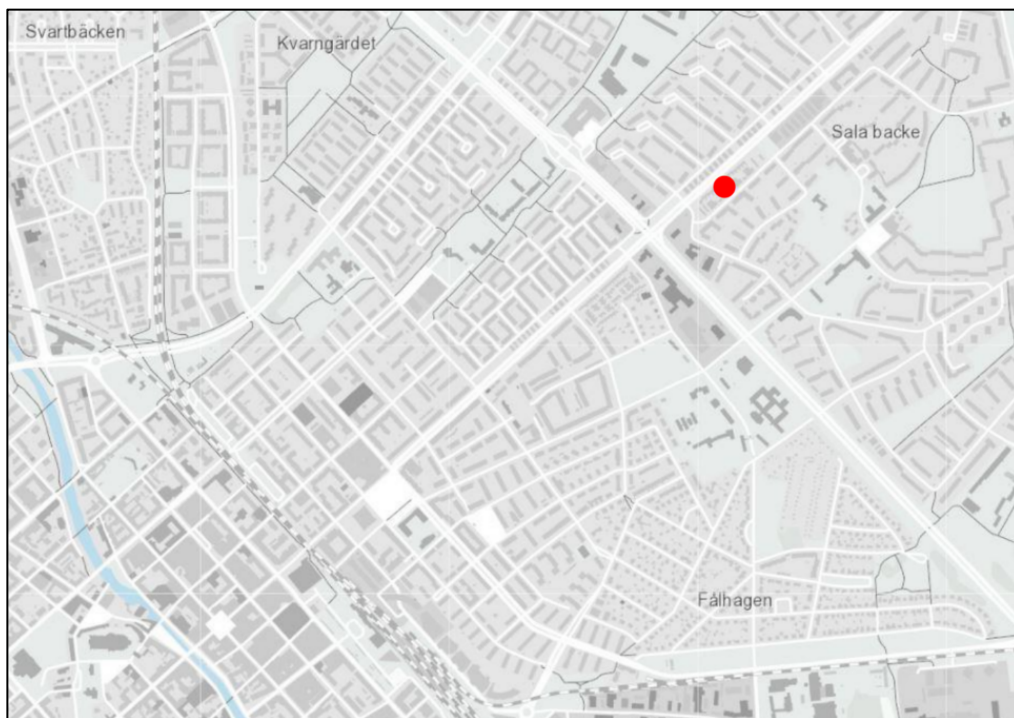
Planförslaget innebär att användningen för gårdsbyggnaderna ändras till bostad (B). Användningsområdena utökas något för att omfatta hela byggnaderna, inklusive skärmtak över entréer och intilliggande uteplatser. Delar av de två planområdena förses med prickmark.

Byggnadernas volym regleras genom en bestämmelse om högsta tillåtna nockhöjd över angivet nollplan (h_1).

Planområdet

Geografiskt läge och areal

Det aktuella planområdet omfattar delar av fastigheten Sala Backe 3:5. Fastigheten ligger cirka två kilometer från Uppsala centralstation och har en areal om 10 267 kvadratmeter. Det tvådelade planområdet är cirka 250 kvadratmeter stort.



Figur 2 Översiktsskarta. Aktuell fastighet är markerad med röd prick.



Figur 3 Karta över fastigheten Sala Backe 3:5 med det ungefärliga planområdet markerat med röd linje.

Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

Bebyggelsen i området utgörs främst av flerbostadshus i två till fyra våningar. De aktuella byggnaderna är uppförda i en våning med fasader i gult tegel. Taken är belagda med rött tegel.

Bostäderna nås via entréer från gården. I anslutning till respektive bostad finns en privat uteplats som är avskärmd med ett plank. I en av byggnaderna finns, förutom en av de aktuella bostäderna, även en undercentral.

Inom fastigheten finns tre mindre bostadsgårdar. Gårdarnas totala yta är cirka 660 kvadratmeter.

Planen innebär ingen förändring av byggnadernas volym eller utformning och bedöms därför inte påverka stadsbilden.



Figur 4 Bild som visar en av gårdsbyggnaderna

Park och natur

Planen kommer inte att påverka befintliga park- och naturvärden. Planområdet ligger cirka 500 meter från Källparken och cirka 700 meter från Gränbyparken. I övrigt är tillgången till närliggande parker och grönområden begränsad.

Trafik och tillgänglighet

Trafik

Gatunät

Fastigheten nås via Salabacksgatan öster om fastigheten. Planen medför ingen förändring av gatunätet i området.

Kollektivtrafik

Planområdet har god kollektivtrafikförsörjning med närhet till både stads- och regionbussar. Busshållplatser finns i nära anslutning till planområdet på Salabacksgatan och Vaksalagatan. Till Uppsala centralstation är det mindre än två kilometer.

Parkering och angöring

Det finns fyra garage inom den aktuella fastigheten, ett i respektive punkthus. I den södra delen av fastigheten finns även två garagelängor. Samtliga nås via infarter från Salabacksgatan. Planen bedöms inte medföra ett ökat behov av parkeringsplatser.

En plats för rörelsehindrade kan vid behov ordnas inom 25 meter från respektive entré. Angöringsmöjlighet finns på gårdarna.

Tillgänglighet och användbarhet

Enligt 8 kapitlet plan- och bygglagen ska byggnader och tomter vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Nivåskillnaderna inom fastigheten är små vilket ger goda möjligheter att ordna tillgängliga gångvägar till entréer och bostadskomplement.

I den södra delen av fastigheten finns en gemensam tvättstuga. Avståndet från bostäderna till tvättstugan överskrider det allmänna rådet i Boverkets byggregler (3:33) som anger att gemensamma tvättstugor bör finnas inom 25 meters gångavstånd från bostadsentrén. Detta bedöms kunna lösas genom att till exempel ordna tvättmöjlighet inom de enskilda bostäderna. Frågan hanteras vid bygglovsprövningen och det tekniska samrådet.

Sociala frågor

Bostäderna har tillgång till gemensamma gårdsytor inom fastigheten. Planen innebär inte några förändringar av ytorna. Befintliga vistelsevärden för social samvaro och lek kommer därför inte att påverkas.

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

Ytvatten

Miljökvalitetsnormer för ytvatten

Planområdet avvattnas till Fyrisån. För Fyrisån finns miljökvalitetsnormer. Vid Vatteninformationssystem (VISS) senaste statusklassning tilldelades Fyrisån måttlig ekologisk status och uppnådde inte god kemisk status. Tidsfristen för att uppnå god status har förlängts till 2027. Då Fyrisåns avrinningsområde täcker nästan en tredjedel av Uppsala läns yta och är recipient till större delen av Uppsala stad, bör stor vikt läggas vid att långsiktigt åtgärda föroreningskällor och undvika att skapa nya. För att undvika att skadliga ämnen transporteras via dagvattnet är det därför viktigt att använda rätt material vid byggnation och använda rätt teknik vid verksamhetsutövning.

Dagvattenhantering

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.

Planen medför ingen ytterligare exploatering inom fastigheten och därmed inte heller ytterligare hårdgjord yta.

Grundvatten

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger utanför vattenskyddsområdets yttre zon.

Miljökvalitetsnormer för grundvatten

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

Riskbedömning för Uppsala- och Vattholmaåsarna

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

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

Planområdet ligger inom låg känslighet för grundvatten vilket innebär att några ytterligare skyddsåtgärder inte behöver vidtas. Det kommer inte heller göras några förändringar av de aktuella byggnaderna.

Hälsa och säkerhet

Buller

Sedan 2015 gäller *bullerförordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader* som anger acceptabla bullernivåer i ekvivalenta och maximala nivåer. Bullerförordningen ska tillämpas i planer påbörjade efter 1 januari 2015.

De aktuella byggnaderna utsätts för buller främst från den intilliggande Salabacksgatan. En bullerutredning har tagits fram av Efterklang. Utredningen visar att riktvärdena för buller uppfylls för de båda bostäderna.

Dags- och solljus

Kraven på dags- och solljus bedöms kunna uppfyllas för de båda bostäderna.

Friyta

Fastigheten har tillgång till tre gemensamma bostadsgårdar med en total area om cirka 660 kvadratmeter. Båda bostäderna har även en privat uteplats i anslutning till bostaden.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Fastigheten ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Den befintliga bebyggelsen är ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Dagvattenledningar

Fastigheten ligger inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Den befintliga fastigheten är ansluten till det kommunala dagvattennätet.

Avfall

Avfallshanteringen kommer att ske på samma sätt som i dagsläget. Avfallsrummen är placerade i de intilliggande bostadshusen, inom 25 meter från de båda bostädernas entréer.

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

B

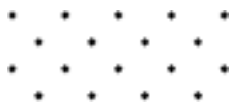
Beskrivning och motiv

Bostäder

Syftet är att möjliggöra bostäder i gårdsbyggnaderna på fastigheten. Bostadskomplement och teknikutrymmen ryms inom användningen.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelse



Beskrivning och motiv

Marken får inte förses med byggnad

Trädäck och plank i anslutning till uteplatserna får uppföras.

Syftet med bestämmelsen är att bekräfta nuvarande markanvändning utan att möjliggöra en större byggrätt.



Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnaderna behåller sin nuvarande höjd.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden

Fastigheten Sala Backe 3:5 ägs av HSB Bostadsrättsförening 72 Terrassen i Uppsala.

Gemensamhetsanläggningar

Det finns inga gemensamhetsanläggningar inom det aktuella planområdet.

Servitut och rättigheter

Det finns inga servitut, ledningsrätter eller nyttjanderätter inom det aktuella planområdet.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Fastighetsgränserna kommer inte att förändras till följd av detaljplanen.

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

De befintliga ledningarna inom fastigheten kommer inte att beröras av detaljplanen.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Planavtal

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

Organisatoriska frågor

Tidplan

Tidplan för antagande av detaljplan är fjärde kvartalet 2024.

Ombyggnation av gårdsbyggnaderna till bostäder är redan utförd.

Genomförandetid

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

Prövning enligt annan lagstiftning

Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatörerna bekostar 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 samrådet.

Beslut om betydande miljöpåverkan

Plan- och byggnadsnämnden beslutar om betydande miljöpåverkan innan granskning.

Miljöaspekter

Kulturmiljö

Planen berör inte riksintressen enligt 3 och 4 kapitlet i miljöbalken.

Mark och vatten

Planen bedöms inte medföra någon påverkan på mark och vatten.

Klimat

Planen bedöms inte medföra någon påverkan på klimatet.

Hälsa och säkerhet

Buller

Trafikflödet till och från fastigheten kommer inte påverkas av planen. Ljudnivåerna bedöms därför bli oförändrade.

Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken

Översiktsplanen

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

Miljöbalken

Detaljplanen bedöms vara i överensstämmelse 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 och bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3 och 4.

Detaljplanen berör inte miljö kvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5 och bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 7, det vill säga biotopskyddsområden, strandskydd, naturreservat, kulturresevat, vattenskyddsområden med mera. Planen bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 7.

Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 8, det vill säga skydd för biologisk mångfald, och bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 8.

Medverkande

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

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

Emil Lindström, planarkitekt
Veronica Sjögren, kartingenjör

Stadsbyggnadsförvaltningen

Pernilla Hessling
planchef

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden i Uppsala kommun för:

- samråd 2022-10-20
- granskning 2022-10-20