

18Handläggare
Sandra Gustafsson
018-727 48 71

Diarienummer
PBN 2016-002967

Planbeskrivning

Detaljplan för del av Starbo

Standardförfarande

LAGA KRAFT 2019-03-14



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Antagandehandlingar	3
Övriga handlingar	3
Läsanvisningar	3
Medverkande	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
MILJÖBALKEN	4
Miljöbalken 3, 4 och 5 kapitel	4
Miljöbalken 7 kapitel	4
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktsplan	5
Detaljplaner	6
OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	7
Plandata	7
Bebyggelse och gestaltning	8
Natur- och kulturmiljö	9
Tillgänglighet för funktionsnedsatta	10
Hälsa och säkerhet	11
Trafik och tillgänglighet	12
Teknisk försörjning	13
PLANENS GENOMFÖRANDE	15
Organisatoriska åtgärder	15
Tekniska åtgärder	15
Ekonomiska åtgärder	16
Fastighetsrättsliga åtgärder	16
PLANENS KONSEKVENSER	17
Nollalternativ	17
Miljöaspekter	17
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN	17
Översiktsplan	17
Miljöbalken	17

HANDLING

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag, samråd och granskning 2017-01-26.

Antagandehandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer
- Utlåtande, webbversion
- Utlåtande, fullständig version*

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Behovsbedömning för miljöbedömning
- Fastighetsförteckning*

Samtliga handlingar finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av EU:s dataskyddsförordning (GDPR).

Läsanvisningar

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

Planbeskrivningen är till för att redogöra för planens syfte och att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planens genomförande innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

Medverkande

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att bygga samman huvudbyggnaderna och garagen på samtliga fastigheter inom planområdet.

Huvuddrag

Detaljplanen medför att huvudbyggnaderna kan byggas ihop med garagen. Bestämmelser om högsta utnyttjandegrad per fastighetsarea, högsta nockhöjd och takvinkel säkerställer byggnadernas befintliga höjder och volymer. Utnyttjandegraden inom fastigheterna regleras till högst 25 % per fastighetsarea (e_1), vilket är något mer än i den tidigare gällande detaljplanen. I övrigt kommer den nya detaljplanen inte att medföra några förändringar avseende markens användning, den befintliga bebyggelsens utformning och placering.

Bakgrund till planärendet

Planärendet har sin bakgrund i ett bygglovsärende från 2013. Fastighetsägarna för *Kvarnbo 2:56* sökte bygglov för att bygga ut det befintliga garaget och att bygga ihop garaget med huvudbyggnaden.

Plan- och byggnadsnämnden beslutade om bygglov med liten avvikelse i mars 2014. Beslutet överklagades dock av en granne och beslutet upphävdes av länsstyrelsen i januari 2015. De skäl som angavs för upphävandet var att garaget, som står 1 meter från fastighetsgräns, inte längre skulle vara fristående och att huvudbyggnaden med garaget som helhet kom att betraktas som huvudbyggnad. Därmed skulle den nya huvudbyggnaden komma att placeras 1 meter från fastighetsgräns, vilket inte var planerligt. Bedömningen var sådan att dessa avvikelser sammantaget inte kunde betraktas som liten avvikelse mot den gällande detaljplanen.

En annan fastighetsägare i området fick 2011 bygglov för motsvarande ihopbyggnad av bostadshus och garage, och det har visat sig att flera fastighetsägare i området är intresserade av liknande om- och tillbyggnader. Den nya detaljplanen ger möjlighet för samtliga fastighetsägare inom planområdet att utöka byggrätten, och det blir möjligt att bygga ihop garagen med huvudbyggnaderna.

MILJÖBALKEN

Miljöbalken 3, 4 och 5 kapitel

Detaljplanen berör inga riksintressen enligt 3 och 4 kap miljöbalken. Planområdet ligger inom avrinningsområdet för Hågaån och berör därmed miljö kvalitetsnormerna enligt 5 kap miljöbalken.

Miljöbalken 7 kapitel.

Planområdet ligger inte inom vattenskyddsområde för de kommunala grundvattentäkterna. Planområdet berörs inte heller av något natur-, djur-, strand- eller biotopskydd.

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

Enligt plan- och bygglagen 4:34 ska bestämmelserna i miljöbalken 6:12 och 6:13 tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. För att avgöra om en detaljplan medför betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning. En behovsbedömning är upprättad enligt förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905).

Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning, daterad 2017-08-22, har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att förslaget ligger i linje med översiktsplanens intentioner om en intensivare markanvändning och att stadsbildningen inte kommer att påverkas märkbart av planförslaget. Inga kultur- eller naturvärden kommer att påverkas av planen.

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av *Detaljplan för del av Starbo* inte medför betydande miljöpåverkan enligt plan- och bygglagen 4:34 och att en miljöbedömning enligt miljöbalken 6:12-6:13 inte krävs.

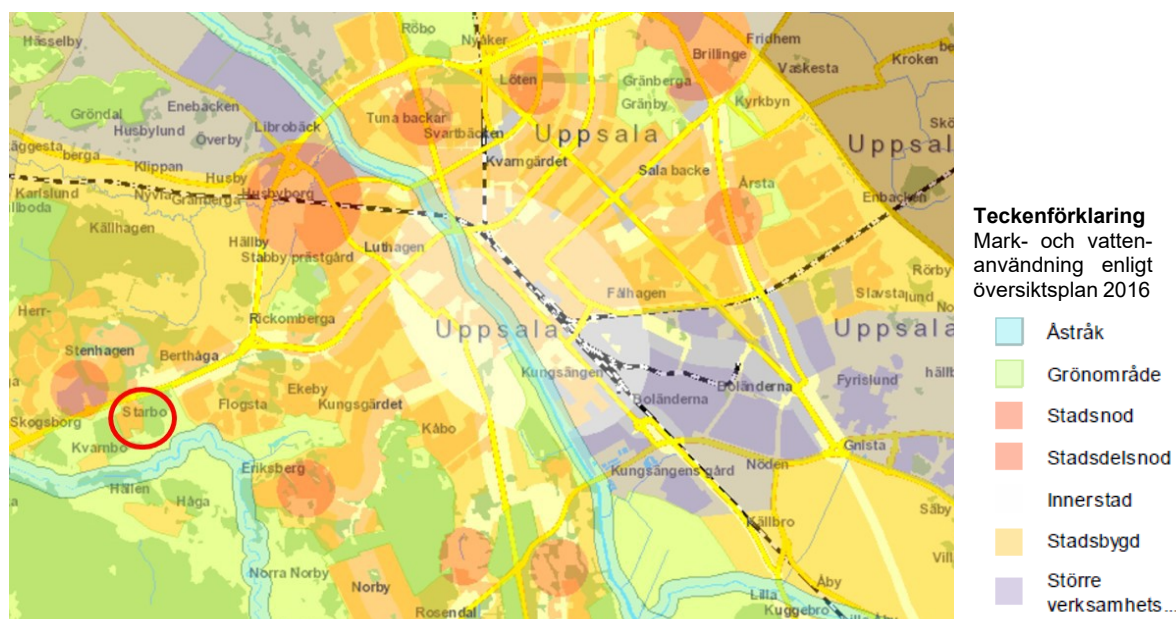
Länsstyrelsen delar kommunens bedömning i ett samrådsyttrande daterat 2017-09-22. Plan- och byggnadsnämnden tar ställning till om detaljplanen kan antas leda till betydande miljöpåverkan i samband med beslut om antagande av detaljplanen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Planområdet ligger inom området för *övrig stadsbygd*, som enligt översiktsplanen utgörs av de delar av staden som inte omfattas av innerstad, stadsstråk, grönområden eller verksamhetsområden. Större delen av den övriga stadsbygden utgörs av bebyggelse från olika tidsepoker i stadens utveckling, men relativt stora delar utgörs av lokala rekreations- och naturområden. Inriktningen för dessa områden är att de ska fortsätta att utvecklas med en ökad täthet i bebyggelse med tyngdpunkt på fler bostäder. Vid planering av stadsutveckling i dessa områden ska möjligheten till kompletteringar av befintliga stadsmiljöer beaktas. En intensifiering av markanvändningen i dessa områden ska även skapa förutsättningar för en variation och mångfald av bostadstyper och bebyggelsemiljöer.

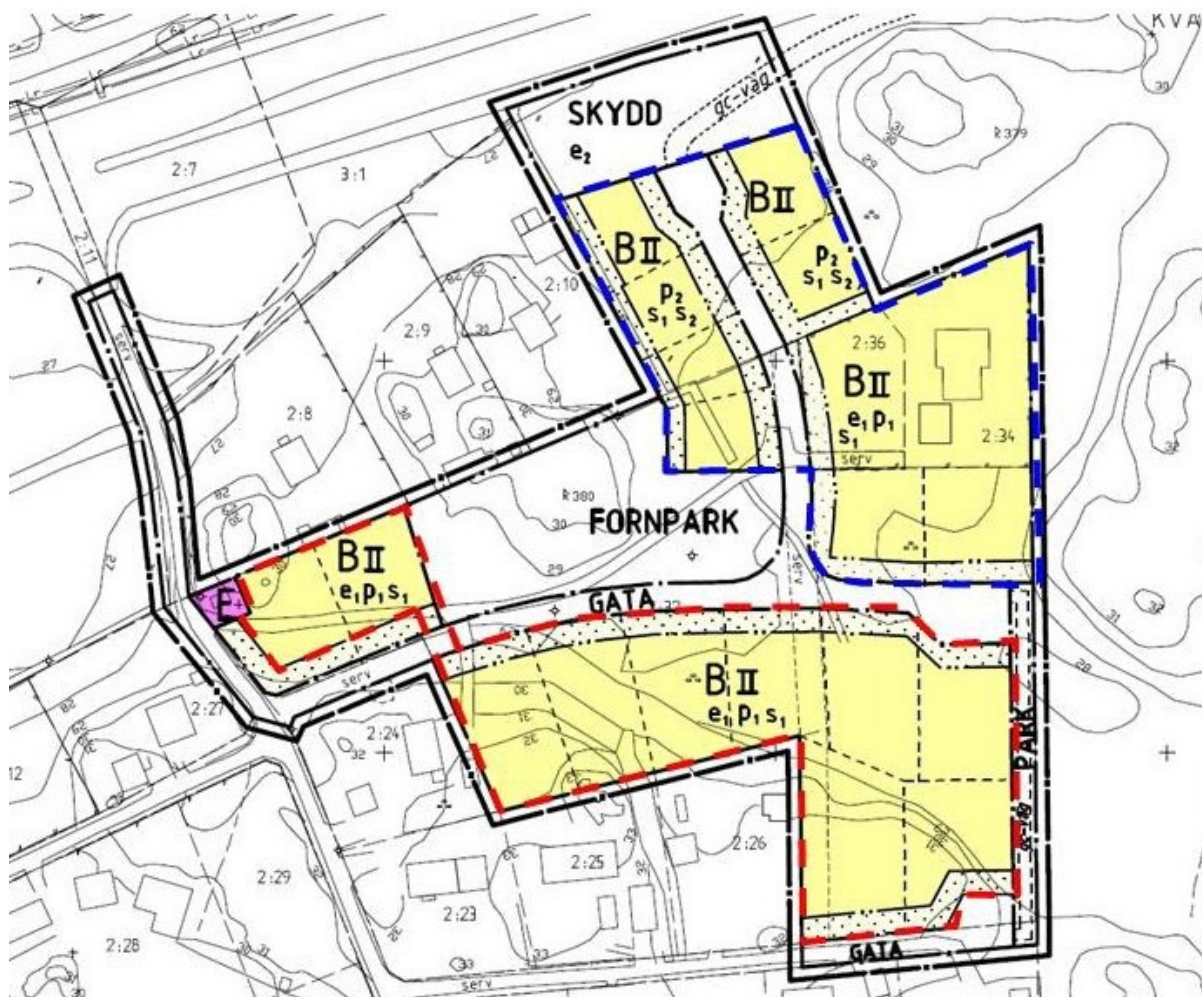
Planområdet omges av ett av kommunens större tätortsnära friluftsområden, *Hågadalen-Nåstens* naturreservat. Hågadalen-Nåsten är ett utbrett friluftsområde med höga naturvärden och med en bred artrikedom. I området finns det bland annat motionsspår, vandringsleder och ridstigar. På vintern finns det även möjlighet för längdskidåkning. Delar av Hågadalen är utpekade som riksintresse för kulturmiljövård och naturvård.



Detaljplaner

För området gällde tidigare Detaljplan för Starbo, Eriksberg, 0380-P2004/3. Planen medger 18 stycken friliggande villor med tillhörande garage. Övrig användning inom planområdet utgörs av gata, fornpark, skydd och E-område.

Detaljplanen medger att bostadsfastigheterna inom planområdet får bebyggas i högst två våningar och att högst en femtedel av tomtstorleken får bebyggas. Största tillåtna taklutning är 38 grader, vind får inte inredas för bostad. För fastigheter markerade med röd streckad linje i kartan nedan anger detaljplanen att byggnader ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns, undantaget fristående uthus och garage som får placeras 1 meter från fastighetsgräns. För fastigheter markerade med blå streckad linje anger detaljplanen att boningshus, garage och förråd får ligga i fastighetsgräns. Detaljplanen anger även att samtliga byggnader inom planområdet ska ha träfasad och att taken ska utgöras av röda takpannor, alternativt stånfalsad plåt.



Den tidigare gällande detaljplanen för området.

OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Geografiskt läge

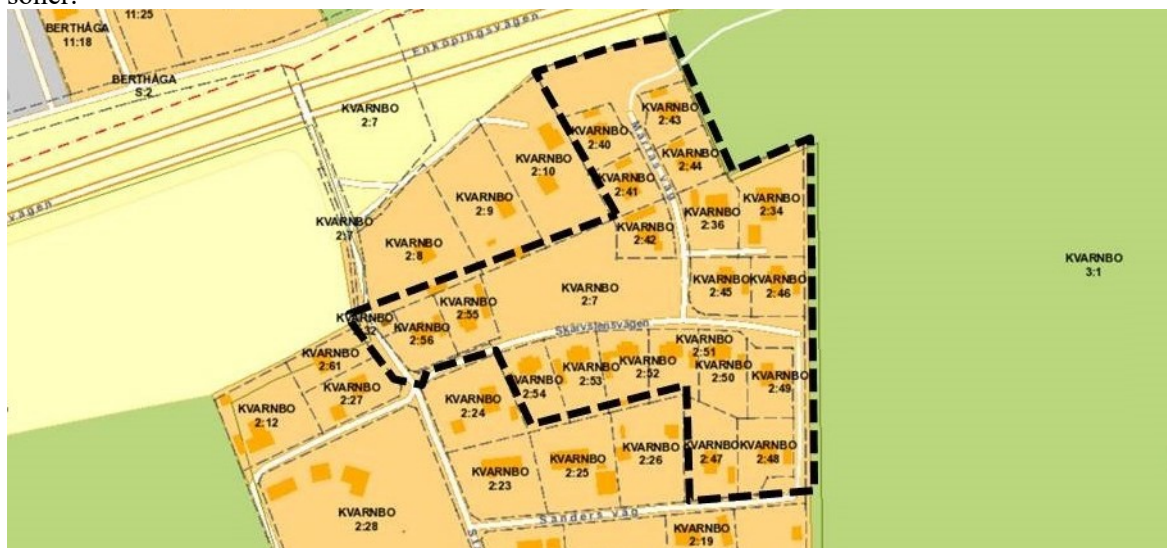
Planområdet omfattar det sedan tidigare detaljplanelagda bostadsområdet i Starbo, söder om Stenhagen och väg 55/Enköpingsvägen, i västra delen av Uppsala, se bild nedan. Fågelvägen är det cirka 4 kilometer till Stora torget.



Översiktsbild. Planområdets läge är markerat med röd cirkel.

Markägförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna: *Kvarnbo 2:7*, *Kvarnbo 2:11*, *Kvarnbo 2:32*, *Kvarnbo 2:36*, *Kvarnbo 2:34* och *Kvarnbo 2:40–2:56*. Park och gata inom *Kvarnbo 2:7* ägs av Uppsala kommun, elnätstationen på *Kvarnbo 2:32* ägs av privata Bonava AB och bostadsfastigheterna ägs av privatpersoner.



Översiktsbild. Planområdet är markerat med svart streckad linje.

Gemensamhetsanläggningar och servitut

Det finns ett antal gemensamhetsanläggningar och servitut inom planområdet. Avtalen avser bland annat ledningar för vatten och avlopp, ledningar för spillvatten, brunnar och utfarter. Genomförandet av detaljplanen medför inte några fastighetsrättsliga åtgärder inom planområdet. Vid ändring av belastning i gemensamhetsanläggningarna ska omprövning ansökas hos lantmäteriet.

Areal

Planområdet är cirka 2,6 hektar stort (26 430 kvm).

Bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Inom planområdet finns det 18 stycken friliggande enfamiljsvillor i två plan. Till varje villa finns det ett tillhörande garage. Bebyggelsen inom planområdet är enhetlig och följer samma gestaltungsprinciper. Samtliga byggnader har förhöjt fasadliv, sadeltak och träfasad. Byggnadernas färgsättning varierar mellan rött, grått och gult.

Byggnaderna är enhetligt placerade, både i förhållande till varandra och till gaturummet. Samtliga byggnader är placerade 6 meter från fastighetsgräns ut mot gata. Huvudbyggnaderna är centralt placerade på tomterna, med liknande avstånd från varandra. Garagen är placerade bredvid huvudbyggnaderna med ett avstånd på 1 meter från fastighetsgräns mot angränsande fastighet. Den enhetliga gestaltningen och byggnadernas placering bidrar till ett homogent kvarter.



Fotografier av fyra olika villor inom området. De två översta bilderna visar exempel på byggnader som är i sin ursprungsform, med fristående huvudbyggnader och fristående garage. De två nedersta bilderna visar exempel på när huvudbyggnaden har byggts ihop med garaget.

Förändringar

Användning och omfattning

Detaljplanen medför att huvudbyggnaderna kan byggas ihop med garagen. Bestämmelser om högsta utnyttjandegrad per fastighetsarea, högsta nockhöjd och takvinkel säkerställer de befintliga byggnadernas höjd och volym.



Bostäder



Högsta nockhöjd är angivet värde i meter

Detaljplanen reglerar en högsta nockhöjd på 7,5 meter, vilket överensstämmer med byggnadernas befintliga höjder.



Största takvinkel är angivet värde i grader

Takvinkeln för huvudbyggnaderna inom området regleras till högst 40 grader, vilket stämmer med takens befintliga lutning.

e₁

Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea

Utnyttjandegraden inom fastigheterna regleras till högst 25 % per fastighetsarea (e₁), vilket är något mer än i den tidigare gällande detaljplanen. Syftet med den utökade byggrätten är att möjliggöra om- och tillbyggnader för de befintliga husen. Utnyttjandegraden säkerställer även att tillräcklig yta för friytor och parkering finns inom varje fastighet.

Utformning

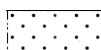
f₁

Fasad ska utformas av trä

För att säkerställa områdets befintliga karaktär med enhetliga gestaltungsprinciper och ett homogent uttryck anger detaljplanen att fasaderna fortsatt ska utgöras av trä.

Placering

Detaljplanen medför ingen förändring av byggnadernas placering. Detaljplanen medger däremot att huvudbyggnaderna får byggas ihop med garagen.



Marken får inte förses med byggnad

Byggnadernas placering regleras med *prickmark*, det vill säga mark som inte får förses med byggnad. Den byggbara ytan inom bostadsfastigheterna är anpassad efter byggnadernas befintliga placering. I direkt anslutning till angränsande fastigheter får byggnader inte uppföras. Syftet med att begränsa den byggbara ytan i direkt anslutning till angränsande fastigheter är att det ska vara möjligt att underhålla byggnader inom den egna fastigheten. Ut mot gatorna säkerställs en remsa på 6 meter som inte får förses med byggnader. Syftet är att säkerställa att inga byggnader hamnar närmare gaturummet än de redan befintliga byggnaderna.

Natur- och kulturmiljö

Förutsättningar

Inom planområdet finns det en mindre grönyta. Grönytan är drygt 3 000 kvadratmeter stor och består av en gräsmatta med inslag av träd, samt en mindre skogsdunge.

Fornlämningar inom planområdet

I parken finns det en fornlämning i form av en skärvstenhög (RAÄ-nummer Uppsala 380:1). Inför framtagandet av den tidigare detaljplanen gjordes det en arkeologisk utredning (Upplandsmuseet 2011). Utredningen gjordes som en sökschaktningsgrävning. Inga lämningar av arkeologiskt värde

framkom under utredningen, däremot gjordes bedömningen att marken närmast skärvtenshögen måste undantas från bebyggelse.



Flygfoto över planområdet, markerat med vit streckad linje. Grönområdet är markerat med röd streckad linje.



Foto över den befintliga parken inom planområdet.

Förändringar

Grönytan planlägg som "PARK" och medför ingen förändring markanvändningen.

PARK Park

Skydd mot fornlämningar

Fornlämningar skyddas enligt 2 kap kulturmiljölagen och behöver därför inget ytterligare skydd i detaljplanen.

Tillgänglighet för funktionsnedsatta

Enligt lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk med mera (förordningen 1994:1 215) ska nya byggnader som innehåller bostäder vara utformade så att de är tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Vid en eventuell om- eller tillbyggnation av bostadshuset kommer frågor om tillgänglighet att beaktas i samband med bygglovprövningen och vid byggsamrådet. Detaljplanen varken förhindrar eller försvårar en sådan utformning.

Bostadshuset inom planområdet är tillgängliga via lokalgatorna inom planområdet. Angöring med bil kan ske inom 25 meter från samtliga byggnaders entréer. Detaljplanen medför ingen förändring avseende angöringen till och från bostadshuset.

Varje enskilt bostadshus inom planområdet har en huvudentré och en groventré. Samtliga entréer ligger i marknivå och det finns därför goda förutsättningar att skapa tillgängliga entréer. Marken inom samtliga bostadsfastigheter är relativt plan och det finns goda förutsättningar att skapa tillgängliga gårdsmiljöer för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

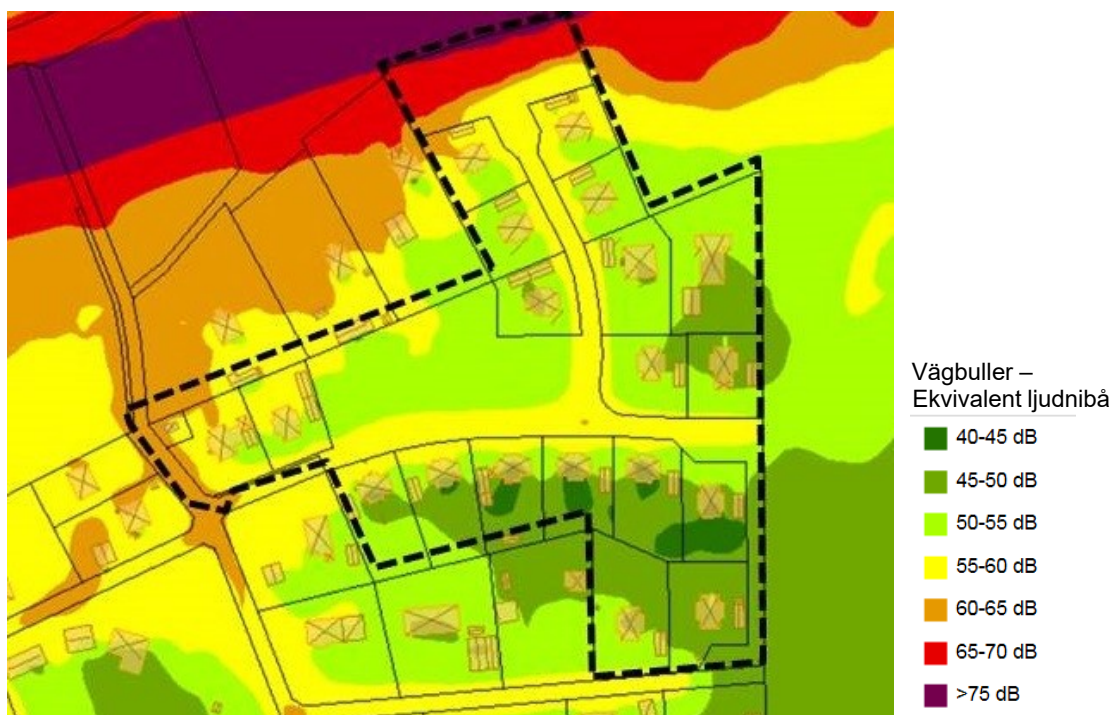
Hälsa och säkerhet

Förutsättningar

Buller

Trafiken på lokalgatorna inom planområdet medför inga höga bullernivåer. Fastigheterna inom planområdet utsätts däremot i viss mån av buller från biltrafiken på väg 55/Enköpingsvägen, som går strax norr om planområdet. Majoriteten av fastigheterna inom planområdet ligger skyddade och påverkas knappt av bullret från väg 55/Enköpingsvägen. I planområdets nordöstra del finns det dessutom en bullervall med tillhörande bullerplank som skyddar de mest bullerutsatta fastigheterna.

Enligt Uppsala kommuns bullerkartläggning från 2017 ligger den ekvivalenta bullernivån vid fasad för majoriteten av byggnaderna inom området under 60 dBA. För några fastigheter, som finns i planområdets nordligaste delar, ligger den ekvivalenta bullernivån vid fasad på 55–60 dBA och på enstaka punkter finns nivåer som uppnår 60–65 dBA. Se kartbild nedan.



Kartbild som visar de ekvivalenta trafikbullernivåerna 2017 inom planområdet, markerat med röd streckad linje

Förändringar

Buller

Detaljplanen medför ingen förändring av markanvändningen inom planområdet. Den befintliga bullervallen i planområdets nordöstra del är ett nödvändigt skydd för bullret från väg 55/Enköpingsvägen, och detaljplanen anger därför att området ska användas som bullervall.

SKYDD Bullervall

Enligt ändringarna av förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader tillåts en bullernivå på 60 dBA mot det tidigare 55 dBA för bostäder större än 35 kvm. Med utgångspunkt i hur bullersituationen ser ut i planområdet kan bostäder därmed möjliggöras.

Risk

Regler om skydd mot brandspridning finns i Boverkets Byggregler (BBR) avsnitt 5:61 och innebär i korthet att nya byggnader antingen ska placeras på ett avstånd av minst 8 meter från varandra, eller förses med brandteknisk konstruktion i form av brandcellsväggar eller brandvägg.

Detaljplanen medger att de befintliga huvudbyggnaderna får byggas ihop med de befintliga garagen. Efter en sådan om-/tillbyggnation definieras garaget som en del av huvudbyggnaden och garaget är inte längre en friliggande byggnad. Detta medför att avstånden mellan huvudbyggnaderna kommer att påverkas och att avstånden mellan huvudbyggnaderna kommer att vara mindre än 8 meter. Om fastighetsägarna väljer att bygga ihop garaget med huvudbyggnaden, eller på annat sätt ändra byggnadens omfattning på ett vis som gör att avståndet till huvudbyggnaden på grannfastigheten blir mindre än 8 meter, kommer det att ställas krav på brandtekniska konstruktioner. Detta beaktas vid bygglovprövningen och vid ett tekniskt samråd.

Trafik och tillgänglighet

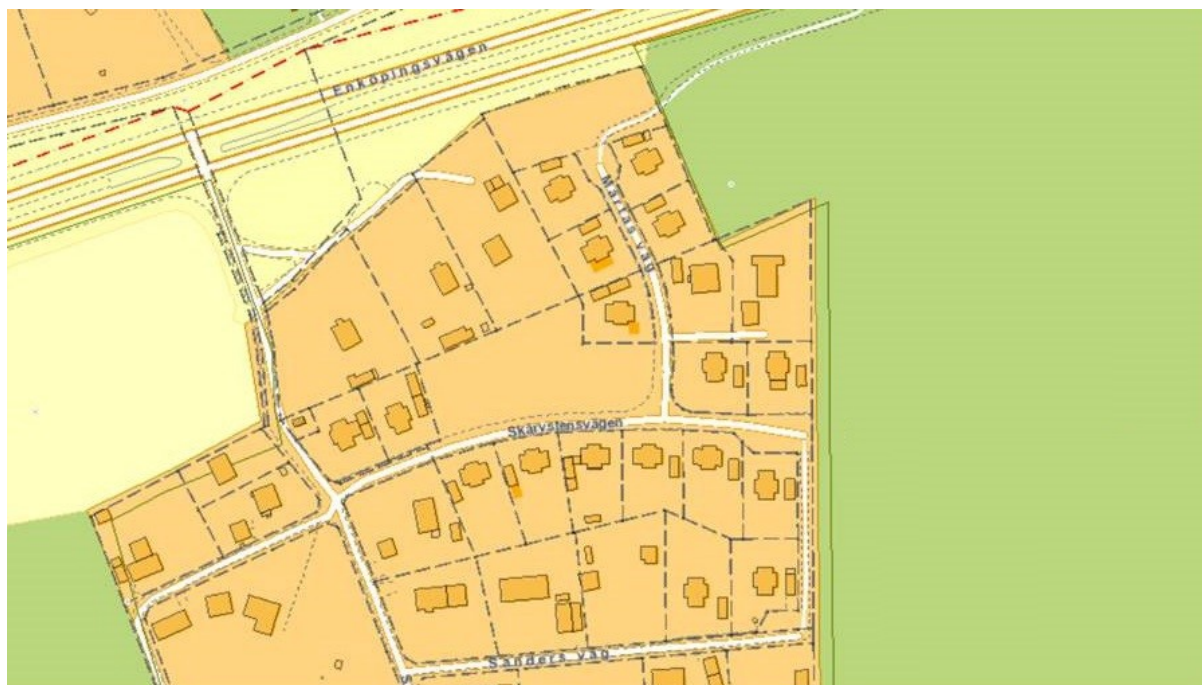
Gatunät och angöring

Området angörs med bil från väg 55/Enköpingsvägen via Starbovägen i planområdets nordvästra del. Gatustrukturen inom planområdet utgörs av lokalgatorna Skärvstensvägen och Sanders väg. Gatorna inom planområdet trafikeras främst av angöringstrafik till och från bostadsfastigheterna, och trafikmängden är därför låg.

Detaljplanen medför ingen förändring av gatustrukturen inom planområdet. De befintliga gatorna inom planområdet planläggs som gata.

GATA

Gata



Kartbild över området som visar gatustrukturen i det aktuella området.

Cykeltrafik

Gående och cyklister når planområdet från väg 55/Enköpingsvägen, via en separat gång- och cykelbana. Gång- och cykelbanan går tvärs igenom skyddsområdet för buller i planområdets nordöstra del. Cykelvägen fortsätter sedan över väg 55/Enköpingsvägen, vidare in mot Stenhagen. Det finns även en kortare cykelbana i planområdets östra del. Den cykelbanan binder ihop lokalgatorna Skärvestensvägen och Sanders väg, men ingår inte i någon längre sträckning. Övrig gång- och cykeltrafik inom planområdet sker i blandtrafik. Detaljplanen medför ingen förändring av de befintliga cykelbanorna inom planområdet. Detaljplanen anger att marken för cykelvägarna även fortsättningsvis ska vara avsedda för gång- och cykeltrafik.

GÅNGCYKEL

Gångväg, Cykelväg

Gång- och cykelbanan i planområdets östra del, den som binder samman lokalgatorna Skärvestensvägen och Sanders väg, planläggs som användningsområde för gång- och cykelväg.

gång-cykel

Marken är avsedd för gång- och cykelväg

Gång- och cykelbanan som löper genom bullervallen regleras med egenkapsbestämmelse för allmän plats. Ett egenkapsområde inom skyddsområdet visar gång- och cykelbanans utbredning.

Parkering

Parkering för bil och cykel kan tillgodoses inom planområdet, och sker inom respektive bostadsfastighet. Antalet parkeringsplatser per bostadsfastighet är i dagsläget 2 p-platser/hus vilket bedöms vara tillräckligt enligt kommunens parkeringstal "Parkeringstal för Uppsala" (2016).

Kollektivtrafik

Planområdet har god kollektivtrafikförsörjning med närhet till både stads- och regionbussar. Närmsta busshållplats för stadsbussar finns cirka 500 meter från planområdet, vid Hedensbergsvägen. Närmsta busshållplats för regionbussar finns också på ett avstånd på omkring 500 meter, vid infarten till Stenhagen centrum. Närheten till både stads- och regionbussar gör att boende i området har goda möjligheter att resa hållbart.

Teknisk försörjning

Förutsättningar

El och fjärrvärme

Den befintliga bebyggelsen är ansluten till Vattenfalls elnät. Idag finns det en transformatorstation vid korsningen Starbovägen-Sanders väg.

Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden. Eventuell flytt av ledningar inom planområdet görs i samråd med ledningsägare och bekostas av fastighetsägaren eller regleras via markavtal med Uppsala kommun.

Vatten och avlopp

Fastigheterna inom planområdet är anslutna till den allmänna VA-anläggningen via avtal som en gemensamhetsanläggning.

Dagvatten

Dagvatten från planområdet rinner till recipienten Hågaån, som omfattas av miljökvalitetsnormerna för vatten. Ån är starkt belastad av gödande ämnen, och vattenföringen är emellanåt mycket låg. Hågaån har måttlig ekologisk status och uppnår inte god kemisk status. Kvalitetskravet är att klara god ekologisk status och god kemisk status till år 2027.

Avfall

Hämtställe för avfall finns inom kvartersmarken för respektive fastighet inom planområdet. Gatustrukturen är utformad så att avfallsfordon kan komma fram och köra runt i området utan några backrörelser.

Förändringar

El och fjärrvärme

Detaljplanen medför ingen förändring avseende elförsörjningen i området eller avseende transformatorstationens placering. Detaljplanen tillåter att en elnätstation får finnas på samma ställe som tidigare, i planområdets västra del vid korsningen Starbovägen-Sanders väg.



Transformatorstation

Vatten och avlopp

Detaljplanen medför ingen förändring avseende VA-frågorna.

Dagvatten

Detaljplanen medför att det blir möjligt för fastighetsägarna inom planområdet att bygga ihop huvudbyggnaderna med garagen, eller på annat sätt utöka bygggrätten inom fastigheterna. En sådan förändring av exploateringen inom fastigheterna innebär endast en liten förändring avseende den hårdgjorda ytan inom planområdet, och mängden dagvatten påverkas därför endast i mycket liten utsträckning av detaljplanen.

Avfall

Detaljplanen medför ingen förändring avseende avfallshanteringen inom området.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Tidplan

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan bygglov för att bygga ihop huvudbyggnader med garage ges.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft. Detaljplanen fortsätter att gälla även efter detaljplanens genomförandetid.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägarna har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för ett genomförande av detaljplanen.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området.

Tekniska åtgärder

Ledningar

En ledningskoll gjordes i september 2017. Följande ledningsägare har ledningar inom planområdet:

- IP-Only Networks AB
- Telia Sonera Skanova Access AB
- Uppsala kommun (belysning)
- Uppsala Vatten och Avfall AB
- Vattenfall Eldistribution AB

Det kan finnas ytterligare, av plan- och byggnadsnämnden okända, ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger fastighetsägaren att undersöka om ytterligare ledningar finns. Fastighetsägaren ska kontakta de berörda ledningsägarna i god tid. Utsättning av befintliga kablar ska begäras innan arbetena påbörjas.

Dagvatten och miljö kvalitetsnormer för ytvatten

Planområdet är anslutet till den allmänna VA-anläggningen via avtal som en gemensamhetsanläggning. Dagvattnet från planområdet rinner till recipienten Hågaån, som omfattas av miljö kvalitetsnormerna för vatten. Ån är starkt belastad av gödande ämnen, och vattenföringen är emellanåt mycket låg. Hågaån har måttlig ekologisk status och uppnår inte god kemisk status. Kvalitetskravet är att klara god ekologisk status till år 2027.

Planområdet är sedan tidigare bebyggt med 18 villor, och ett genomförande av detaljplanen medför endast en marginell ökning av de hårdgjorda ytorna inom planområdet. Enligt Uppsala Vatten och Avfalls riktlinjer ska dagvatten från de nytillkomna hårdgjorda ytorna omhändertas på den egna fastigheten. Det skulle till exempel kunna åstadkommas genom att leda ut takvattnet till en gräsyta på fastigheten.

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar. Planavtal har tecknats med fastighetsägarna för *Kvarnbo 2:56*. Fastighetsägarna har betalat planavgift enligt gällande taxa i samband med detaljplanens framtagande. För resterande fastigheter inom planområdet tas planavgift ut i efterhand, i samband med bygglov, enligt PBL 12 kap 9 §.

Planavgift i samband med bygglov ska tas ut för följande fastigheter:
Kvarnbo 2:40–2:55 samt Kvarnbo 2:34 och 2:36. Se bild nedan.



Kartbild över planområdet. De fastigheter som är markerade med röd streckad linje ska betala planavgift enligt gällande taxa i samband med bygglov.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Genomförandet av detaljplanen medför inga fastighetsrättsliga åtgärder inom planområdet.

Ledningar

Eventuell flytt av ledningar inom planområdet görs i samråd med ledningsägare, och bekostas av fastighetsägaren.

PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

Ett nollalternativ innebär att den sedan tidigare gällande detaljplanen (*Detaljplan för Starbo, Eriksberg, 0380-P2004/3*) fortsätter att gälla. Det innebär i sin tur att bygglov för den redan genomförda om- och tillbyggnationen av bostadshuset inom *Kvarnbo 2:56* inte kan ges. Nollalternativet innebär även att möjligheten till att utöka byggrätten inom de befintliga fastigheterna, och samtidigt göra bostäderna mer praktiska och användbara, går förlorad.

Miljöaspekter

Genomförandet av detaljplanen medför inga väsentliga förändringar avseende volymen på de befintliga husen inom planområdet. De nya planbestämmelserna innebär endast att rådande förhållanden bekräftas, så att bygglov kan ges för den ombyggnation som genomfördes 2014. Den nya detaljplanen ger möjlighet för resterande fastigheter inom området att göra liknande om-/tillbyggnader. Detaljplanen medför ingen betydande miljöpåverkan avseende stadsbilden, kultur- eller naturmiljön. Mängden dagvatten bedöms inte medföra någon betydande påverkan på recipienten Hågaån. Genomförandet av detaljplanen förväntas inte heller leda till någon betydande ökad miljöbelastning.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplan

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

Miljöbalken

Detaljplanen bedöms vara i överensstämmelse med miljöbalken 3 kap 1 § avseende markanvändningens lämplighet med hänsyn till beskaffenhet och läge, föreliggande behov och en från allmän synpunkt god hushållning.

Detaljplanen berör inga riksintressen inom området. Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens 4 kap.

Detaljplanen berör miljö kvalitetsnormerna för vatten enligt miljöbalken kapitel 5. Detaljplanen medför att det blir möjligt att bygga ihop de befintliga huvudbyggnaderna med de befintliga garagen på samtliga fastigheter inom planområdet. En sådan förändring av utnyttjandegraden inom fastigheterna innebär endast en marginell förändring avseende den hårdgjorda ytan inom planområdet, och mängden dagvatten påverkas i mycket liten utsträckning av detaljplanen. Detaljplanen bedöms därför vara förenlig med miljöbalkens 5 kap. Detaljplanen berör inte miljöbalkens 7 eller 8 kap.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i 2018-11-22

Torsten Livion
Detaljplanechef

Sandra Gustafsson
Planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- Samråd 2017-01-26
- Granskning 2017-01-26

Antagen av plan- och byggnadsnämnden: 2018-11-22

Laga kraft: 2019-03-14