

Handläggare  
Sandra Gustafsson  
018-727 48 71

Diarienummer  
PBN 2015-001672

## Planbeskrivning

### Detaljplan för Kåbo 49:1

Standardförfarande

**LAGA KRAFT 2017-12-21**



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Antagandehandlingar .....	3
Övriga handlingar .....	3
Läsanvisningar .....	3
Medverkande .....	3
<b>PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG .....</b>	<b>4</b>
<b>MILJÖBALKEN.....</b>	<b>4</b>
Miljöbalken 3, 4, 5 och 7 kapitel .....	4
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel .....	4
<b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....</b>	<b>5</b>
Översiktsplan .....	5
Detaljplaner .....	5
Andra kommunala beslut.....	6
<b>OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR .....</b>	<b>6</b>
Plandata.....	6
Allmän områdesbeskrivning .....	7
Bebyggelse och gestaltning.....	7
Tillgänglighet för funktionshindrade.....	9
Vattenområden .....	10
Trafik och tillgänglighet.....	10
Hälsa och säkerhet.....	10
Teknisk försörjning .....	11
<b>PLANENS GENOMFÖRANDE .....</b>	<b>12</b>
Organisatoriska åtgärder .....	12
Tekniska åtgärder .....	12
Ekonomiska åtgärder.....	13
Fastighetsrättsliga åtgärder .....	13
<b>PLANENS KONSEKVENSER .....</b>	<b>14</b>
Nollalternativ .....	14
Miljöaspekter .....	14
<b>PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN .....</b>	<b>14</b>
Översiktsplan .....	14
Miljöbalken.....	14

## **HANDLING**

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2015-09-24.

## **Antagandehandlingar**

### **Planhandling**

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer
- Utlåtande

## **Övriga handlingar**

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning

## **Läsanvisningar**

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som t ex ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras m.m. 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.

## **Medverkande**

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

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra fler lägenheter i den aktuella fastigheten, *Kåbo 49:1*, än de 4 lägenheter som är tillåtna enligt den gällande detaljplanen (*Stadsplan för Uppsala sydvästra delar, laga kraft 1943*).

Den befintliga byggnaden inom fastigheten hade ursprungligen totalt 8 lägenheter på bottenvåningen och andra våningen. Bakgrunden till det aktuella planuppdraget är en ombyggnation och upprustning av fastigheten som ägde rum år 2008. Vid det tillfället utökades lägenhetsbeståndet med 4 lägenheter i byggnadens källarvåning. För dessa nya lägenheter har det aldrig beviljats något bygglov och på grund av tidigare planbestämmelser, som begränsar antalet lägenheter till 4, har bygglov i efterhand inte kunnat ges. Syftet med detaljplanen är därför att anpassa detaljplanen efter den ombyggnation som redan har ägt rum, så att permanent bygglov för lägenheterna i källarvåningen kan ges.

Den aktuella fastigheten består i dagsläget av totalt 12 lägenheter. Enligt gällande lagstiftning innebär det att 8 av de 12 lägenheterna inom fastigheten är planstridiga och att 4 lägenheter var planstridiga redan innan ombyggnationen år 2008. Den befintliga byggnaden är enligt den gällande lagstiftningen även planstridig när det gäller högsta tillåtna exploateringsgrad. I den tidigare gällande detaljplanen regleras exploateringsgraden till högst 20 % av tomtens totala yta. Det befintliga husets byggnadsarea är ursprungligen 213 kvm och fastigheten är 992,7 kvm stor, utöver det finns även ett mindre uthus på tomten. Tillsammans utgör byggnaderna på tomten mer än 20 % av tomtens totala yta. Delar av det befintliga huset är dessutom beläget på prickmark (mark som inte får bebyggas) och huset är således planstridigt på flera punkter. Syftet med detaljplanen är därför även att rätta planbestämmelserna efter rådande förhållanden, så att hela byggnaden blir planenlig.

## MILJÖBALKEN

### Miljöbalken 3, 4, 5 och 7 kapitel

Planområdet ligger inom område av riksintresse för kulturmiljövården, Uppsala stad, samt inom kommunalt kulturmiljöområde, Uppsala stad. Fastigheten Kåbo 49:1 ligger inom vattenskyddsområde för Uppsala- och Vattholmaåsarna, yttre skyddszon. Länsstyrelsens skyddsföreskrifter måste beaktas vid markarbeten.

### 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), bilaga 2 och 4.

### Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning, daterad 2016-12-08, har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att:

- Detaljplanen är förenlig med översiktsplanens intentioner
- Stadsbilden inte påverkas av detaljplanens genomförande
- Inga kulturmiljö- eller naturmiljövården kommer att påverkas av detaljplanens genomförande

### Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av *Detaljplan för Kåbo 49:1* 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 2016-12-21.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

Detaljplanen är förenlig med kommunens översiktsplan. Planområdet är enligt översiktsplanen beläget inom den övriga stadsbygden, vilken definieras som del av den tidigare bebyggda staden.

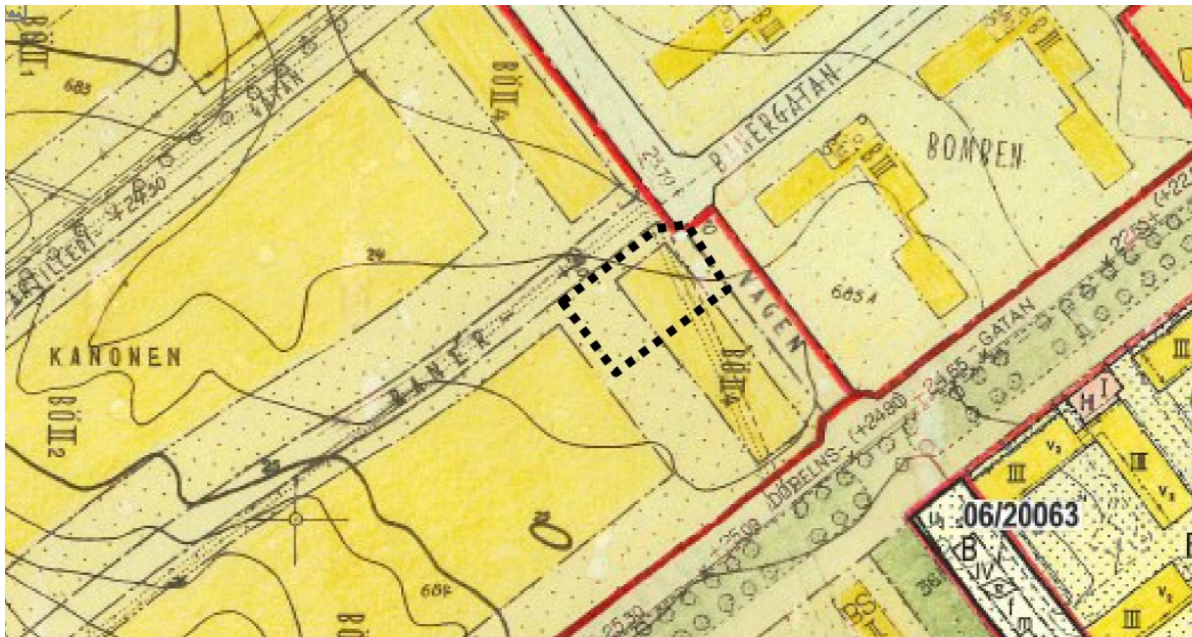
Inriktningen för den övriga stadsbygdens utveckling är att den ska fortsätta att utvecklas med en ökad täthet i bebyggelse, med tyngdpunkt på fler bostäder. Vid planering av stadsutveckling i dessa områden ska möjligheten till kompletteringar av befintliga stadsmiljöer beaktas. Den befintliga bebyggelsen och platsens identitet ska också beaktas. En intensifiering av markanvändningen i dessa områden ska även skapa förutsättningar för en variation och mångfald av bostadstyper och bebyggelsemiljöer.

### Riksintressen

Planområdet ligger inom område av riksintresse för kulturmiljövården, *Uppsala stad*, samt inom kommunalt kulturmiljöområde, *Uppsala stad*.

### Detaljplaner

För området gällde tidigare *Stadsplan för Uppsala sydvästra delar*, 0380-83, laga kraft 1943. Enligt tidigare planbestämmelser får fastigheten bebyggas med högst ett friliggande bostahus i högst två våningar. Varje fastighet får som mest innehålla fyra lägenheter. Exploateringsgraden regleras till högst 1/5 av tomtens yta. Största tillåtna takvinkel är 30°.



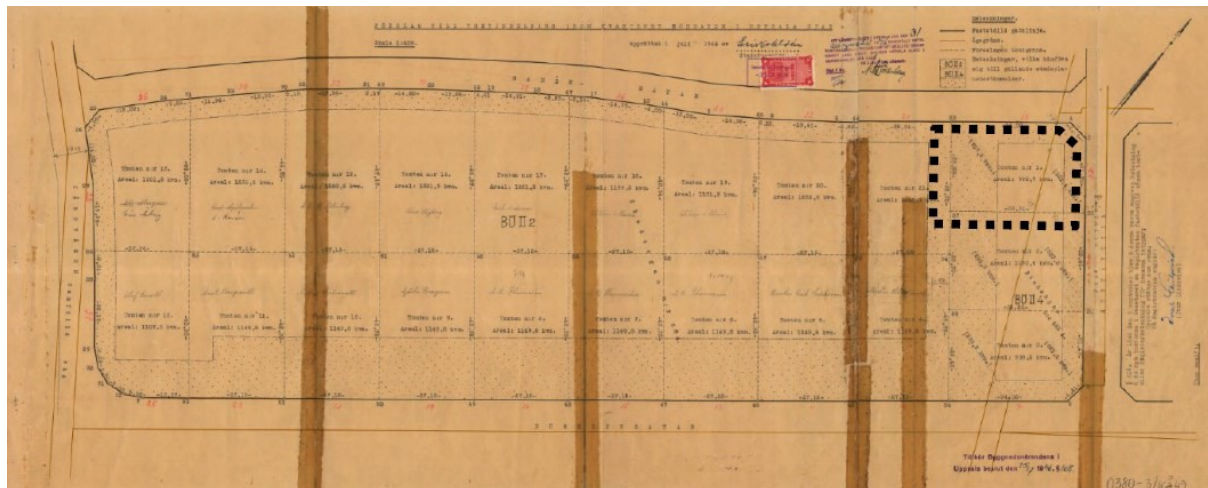
*Tidigare gällande detaljplan med det aktuella planområdet ungefärligt markerat med svart streckad linje.*

## Andra kommunala beslut

### Tomtindelning

För området gäller tomtindelningen *Mörsaren*, 0380-3/KÅ49. Tomtindelningen anger att kvarteret Mörsaren delas i 20 tomter. Avstyckningen av den aktuella fastigheten regleras i tomtindelningsplanen till en areal på 992,7 kvm.

Detaljplanen medför ingen förändring avseende tomtindelningen.



Gällande tomtindelning för platsen, den aktuella fastigheten Kåbo 49:1 är markerad med svart streckad linje.

## OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Plandata

#### Läge och omfattning samt markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Kåbo 49:1, i korsningen Villavägen-Banérgatan, cirka två kilometer från Stora torget.

Fastigheten är 992,7 kvm stor och ägs av bostadsrättsföreningen Mörsaren.

### Tidplan

Samråd 3:e kvartalet 2017

Granskning 4:e kvartalet 2017

Antagande 4:e kvartalet 2017

Först efter att detaljplanen har vunnit laga kraft kan bygglov för den redan genomförda ombyggnationen ges. I samband med bygglovsprövningen kommer närmare krav enligt BBR att ställas på bland annat tillgänglighet för funktionshindrade, dagsljus och brandsäkerhet.

### Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft. Motivet för genomförandetiden är att syftet med detaljplanen i stort sett redan är genomfört. Planförslaget syftar till att möjliggöra bygglov för de lägenheter som inreddes vid ombyggnationen år 2008 samt att upprätta en detaljplan som stämmer överens med rådande förhållanden inom fastigheten. Bygglov för dessa lägenheter väntas kunna ges under 1:a kvartalet 2018.

## Allmän områdesbeskrivning

Denna del av Kåbo är från början byggd som en villastad mellan stadens universitetsområden intill Stadsskogen. Många områdestypiska villor i Kåbo är byggda på 1910- och 1920-talen. Villorna är byggda på förhållandevis små tomter, mellan 1 000–1 500 kvm, men genom sin placering nära gatan döljer husen ofta rika trädgårdar bakom sina stora fasader och höga häckar. Idag finns det ett 60-tal villor med det ursprungliga stiltypiska utseendet.

## Bebyggelse och gestaltning

### Förutsättningar

Huvudbyggnaden inom fastigheten är uppförd år 1947 och är karaktäristisk för området och för den bebyggelse som växte fram i Kåbo under 1940-talet. Huvudbyggnaden består av ett tvåvåningshus med källare. Taket är valmat med rött tegel och fasaden är vitputsad. På tomten finns även en mindre komplementbyggnad som används som förråd.

### Ändringar av byggnaden i samband med ombyggnationen år 2008

Ursprungligen fanns det tillsammans 8 lägenheter på bottenvåningen och på andra våningen. Under år 2008 gjordes en ombyggnation och upprustning av fastigheten. Vid det tillfället utökades lägenhetsbeståndet i fastigheten med 4 lägenheter i byggnadens källarvåning, och idag finns det totalt 12 lägenheter i byggnaden.

Det utökade lägenhetsbeståndet har inte påverkat byggnadens storlek eller volym, utan utökningen av lägenhetsbeståndet skedde inom den befintliga byggrätten.

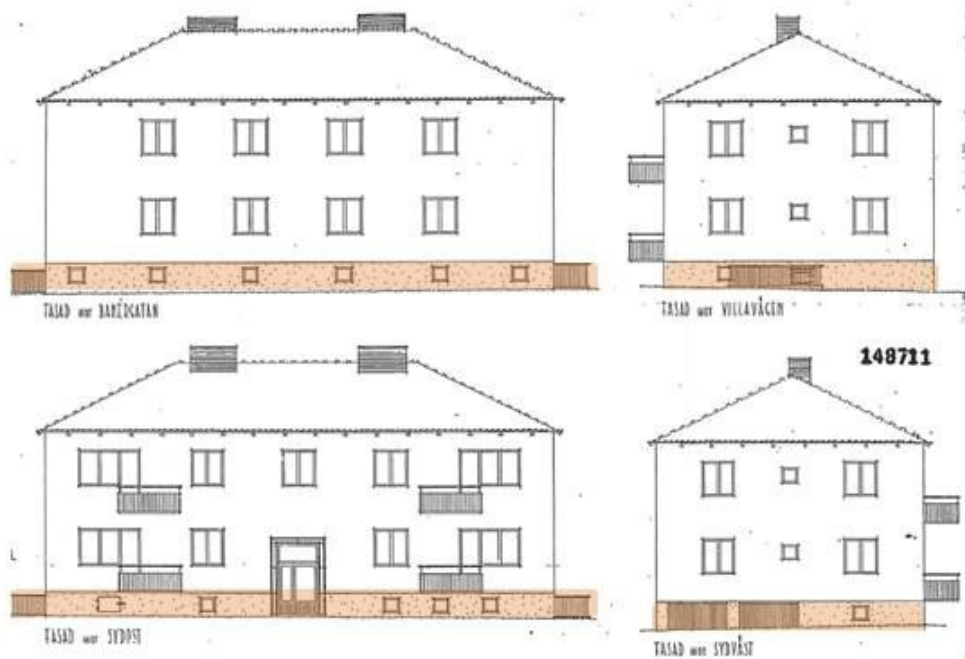
Vid ombyggnationen installerades även två nya källaringångar/entréer vid byggnadens båda kortsidor. I samband med det schaktades mark bort, för att göra plats åt de nya ingångarna. Mindre stödmurar anlades och två nya trappor ordnades. I samband med ombyggnationen fick lägenheterna i källarvåningen även nya, större fönster. Illustrationerna på nästa sida visar hur byggnaden såg ut.



*Flygfoto över det aktuella området, den aktuella fastigheten markerad med vit streckad linje.*



*Foto över byggnaden inom fastigheten, sedd från Banérgatan.*



*Illustration av den befintliga byggnaden innan ombyggnationen år 2008.*



*Illustration av den befintliga byggnaden efter ombyggnationen år 2008. Byggnaden har fått nya, större fönster i källarvåningen och två nya entréer vid byggnadens kortsidor.*



## Förändringar

Detaljplanen medför att den befintliga byggnaden, med det befintliga antalet lägenheter, blir planenlig och att bygglov för de nya lägenheterna i källarvåningen kan beviljas. Planen medför inga förändringar avseende volymen på det befintliga huset. Bestämmelser om högsta byggnads- och nockhöjd införs för att bekräfta husets befintliga höjder. En ny bestämmelse om att vind inte får inredas för bostad införs också för att säkerställa byggnadens befintliga volym. Den befintliga taklutningen säkerställs genom bestämmelse om högsta tillåtna taklutning.



*Högsta byggnadshöjd i meter*



*Högsta nockhöjd i meter*



*Takvinkeln ska vara 30°*

**f<sub>1</sub>** *Vind får ej inredas för bostad*

Den exploateringsgrad som tillåts i detaljplanen överensstämmer med byggnadsarean för den befintliga byggnaden. Utöver huvudbyggnaden tillåts även en komplementbyggnad om högst 15 kvm.

**e<sub>x</sub>** *Största byggnadsarea i kvadratmeter*

Prickmarken i den gällande planen justeras till att följa den befintliga bebyggelsen, så att byggnaden helt står på mark som får bebyggas. I samband med detta görs även en omformulering av bestämmelseformuleringen för prickmarken. Formuleringen i den äldre detaljplanen ”med punktprickmarkering betecknat område får icke bebyggas” ändras till ”Byggnad får inte uppföras”. Genom en sådan omskrivning skapas möjlighet att, vid en bygglovprövning, tillåta bland annat stödmurar och parkeringsplatser för bil på prickmark. Detaljplanen gör det även möjligt för balkonger och skärmtak att kraga ut över prickmarken. I planområdets sydvästra hörn tillåts en komplementbyggnad om högst 15 kvm.



*Byggnad får inte uppföras*

Med byggnad menas en varaktig konstruktion som består av tak eller av tak och väggar och som är varaktigt placerad på mark eller helt eller delvis under mark samt som är avsedd att vara konstruerad så att människor kan uppehålla sig i den. Detta innebär att de stödmurar och ramper som måste anordnas för att skapa tillgängliga källaringångar får placeras inom prickmarkerat område.



*Marken får endast förses med komplementbyggnad*

**f<sub>2</sub>** *Balkonger får kraga ut högst 1,5 meter över prickmark*

**f<sub>3</sub>** *Skärmtak över bostadsentréer får kraga ut högst 1,0 meter över prickmark*

## Tillgänglighet för funktionshindrade

### Angöring med bil

Fastigheten är tillgänglig från både Villavägen och Banérgatan. Angöring med bil kan ske inom 25 meter från byggnadens samtliga entréer.

### Gårdsmiljö

Marken inom planområdet är plant och det finns goda förutsättningar att skapa en tillgänglig gårdsmiljö för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

## **Entréer**

Det finns tre entréer för de 12 lägenheterna inom fastigheten. Entré till de 8 lägenheterna på våning 1 och 2 finns på byggnadens sydöstra sida och ligger i marknivå.

För de 4 lägenheterna i källarvåningen finns 2 källarentréer, en på vardera kortsida av byggnaden. Dessa entréer finns cirka 1 meter under marknivån och är i dagsläget inte tillgängliga enligt kraven i BBR kap 3. Det finns dock goda förutsättningar att inom tomten anordna ramper ner till källarentréerna så att entréerna blir tillgängliga. Planen medger detta genom att tillåta stödmurar och ramper inom prickmarkerat område.

### *Fortsatt lovprövning*

Enligt lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk med mera (förordningen 1994: 1215) ska nya byggnader som innehåller bostäder, arbetslokaler eller lokaler för vilka allmänheten har tillträde, vara utformade så att de är tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåda. Detta beaktas vid bygglovprövningen och vid byggsamråd. Detaljplanen varken förhindrar eller försvårar en sådan utformning.

## **Vattenområden**

Fastigheten ligger inom vattenskyddsområde för Uppsala- och Vattholmaåsarna, yttre skyddszon.

Detaljplanen medför inga förändringar avseende markanvändningen. Vid eventuella markarbeten ska länsstyrelsens skyddsföreskrifter beaktas.

## **Trafik och tillgänglighet**

### **Förutsättningar**

#### *Angöring*

Planområdet angörs från Banérgatan.

#### *Parkering*

Parkering för bil och cykel kan tillgodoses inom planområdet. På fastighetens nordvästra del finns det plats för fyra bilparkeringar, vilket är tillräckligt enligt kommunens parkeringstal ”*Parkeringstal för Uppsala*” (2016). Cykelparkeringar finns i planområdets sydöstra hörn, där finns plats att parkera cirka 18 cyklar, vilket också ligger i linje med kommunens parkeringstal för cykel.

#### *Kollektivtrafik*

Kollektivtrafiken är god i området. Busshållplats finns vid Döbelnsgatan, cirka 100 meter från fastigheten, och trafikeras varje halvtimme under dagtid. Hållplatser med flera linjer och högre turtäthet finns på Dag Hammarskölds väg, cirka 400 meter från fastigheten.

### **Förändringar**

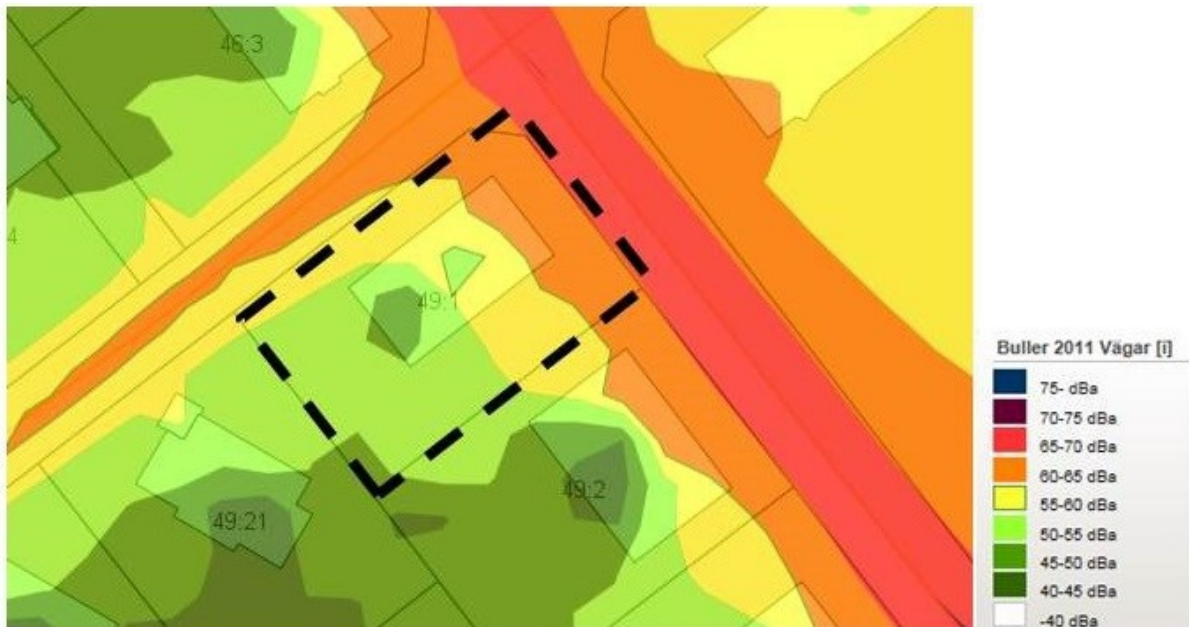
Detaljplanen medför inga förändringar avseende trafik och tillgänglighet inom planområdet.

## **Hälsa och säkerhet**

### **Buller**

Planområdet utsätts för buller från trafiken på Villavägen och Banérgatan. Enligt Uppsala kommuns bullerkartläggning från år 2011 ligger den ekvivalenta bullernivån vid fasad mot Villavägen som mest på 63 dBA. Övriga fasader har bullernivåer från 50 dBA upp mot 60 dBA. Nya trafikmätningar (ÅDT=2045) har gjorts på Villavägen vid fastigheten under våren 2017 och en ny bullerkartläggning pågår. Trafikflödena på Banérgatan har ingen betydande påverkan i sammanhanget. De uppdaterade trafiksiffrorna har använts för att utvärdera skillnader i bullernivå jämfört med 2011 års kartläggning. De indikerar inte några väsentliga skillnader i bullernivå vid fastigheten jämfört med den tidigare bullerkartläggningen.

De planerade bostäderna i källarvåningen är upp till 35 kvm, vilka i enlighet med ändringarna av förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader tillåts en bullernivå på 65 dBA istället för det tidigare 60 dBA. Med utgångspunkt i hur bullersituationen ser ut i planområdet kan bostäder därmed möjliggöras. Förordningsändringarna trädde i kraft 1 juli 2017, men kan tillämpas på redan påbörjade detaljplaner.



Kartbild som visar trafikbullernivåerna år 2011 inom det aktuella planområdet.

### Teknisk försörjning

Den tekniska försörjningen är väl utbyggd i området. Den befintliga byggnaden är ansluten till såväl dagvatten och vatten och avlopp (VA) som till el, värme, tele och bredband. Fastigheten ingår i verksamhetsområdet för den allmänna VA-anläggningen.

#### Avfall

Hämtställe för avfall finns på planområdets nordöstra sida, längs Villavägen. Hämtställen för avfall ska ordnas så att de uppfyller kraven på god arbetsmiljö i enlighet med Arbetsmiljöverkets riktlinjer. Hämtstället ska kunna nås utan backning och hämtfordon ska kunna angöra intill. Dragväg för sopkärl ska vara maximalt 10 meter lång och hårdgjord, den ska även vara fri från hinder och nivåskillnader. Renhållningsfordon kan angöra fastigheten via Villvägen och dragvägen är under 10 meter.

Ett genomförande av detaljplanen medför ingen förändring avseende avfallshanteringen inom planområdet.

## PLANENS GENOMFÖRANDE

### Organisatoriska åtgärder

#### Ansvarsfördelning

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

### Tekniska åtgärder

#### Utredningar inför bygglovsprövning

Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

### Ledningar

Inom planområdet har följande ledningsägare ledningar:

- Uppsala Vatten och Avfall AB (2016-12-28)
- Vattenfall AB (2016-12-29)
- IP-Only Networks AB (2016-12-28)
- Skanova (2017-01-02)

Direkt utanför planområdet har Uppsala kommun elledningar tillhörande gatan (2017-01-03). Uppsala Vatten och Avfall har ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten både i Banérgatan och i Villavägen (2016-12-28). Uppsala universitet har ledningar för kanalisation för data och tele i Villavägen (2016-12-28).

Det kan finnas ytterligare, av plan- och byggnadsnämnden okända, ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger byggherren att undersöka om ytterligare ledningar finns. Byggherren ska kontakta de berörda ledningsägarna i god tid. Utsättning av befintliga kablar ska begäras innan arbetena sätts igång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

Eventuell flytt av befintliga elledningar ska utföras av Vattenfall AB men ska bekostas av exploatören. Vid eventuella schaktningsarbeten ska kabelutsättning begäras. Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över, och Vattenfalls anläggningar måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter.

### Dagvatten och miljökvalitetsnormer för ytvatten

Planområdet ingår i verksamhetsområdet för den allmänna VA-anläggningen och är anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Planområdet är redan bebyggt med ett bostadshus i två våningar. Utöver det består planområdet mestadels av grönytor i form av en grönskande trädgård med gräsmatta, buskar, träd och mindre planteringar. Detaljplanen medför ingen ytterligare exploatering inom fastigheten och planen medför inte heller att ytterligare mark hårdgörs. Större delen av dagvattnet kan därför omhändertas inom planområdet genom att infiltrera direkt i marken.

Dagvatten avleds till Fyrisån via dagvattennätet. Fyrisån har ett mycket högt skyddsvärde, bland annat på grund av att den är lekområde för asp.

#### *Fyrisåns (recipientens) nuvarande status*

- Ekologisk status: Fyrisån har på den aktuella sträckan måttlig ekologisk status och riskerar att inte klara god ekologisk status till måläret 2027. Undantag gäller övergödning, morfologiska förändringar och kontinuitet.

- Kemisk ytvattenstatus: Fyrisån har god kemisk status men bedöms ligga i riskonen att inte klara kravet på kemisk status till år 2027.

Dagvatten från dagens situation i detaljplaneområdet påverkar i första hand följande risker för recipienten:

- Risk för föroreningar från parkerade bilar.

*Dagvattenflödets inverkan på recipientens möjlighet att nå god kemisk och ekologisk status för måldåren 2027:*

Ett genomförande av detaljplanen kommer inte att bidra till en ökad risk att recipienten Fyrisån inte uppnår eller uppfyller miljö kvalitetskraven för måldåren eftersom detaljplanen enbart bekräftar befintliga förhållanden.

## Ekonomiska åtgärder

### Planekonomi

Planen medför inga ekonomiska konsekvenser för kommunen och bedöms därför vara ekonomiskt genomförbar.

### Ledningar

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

## Fastighetsrättsliga åtgärder

### Fastighetsbildning och servitut

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande. Planområdet omfattar fastigheten Kåbo 49:1 och ägs av bostadsrättsföreningen Mörsaren.

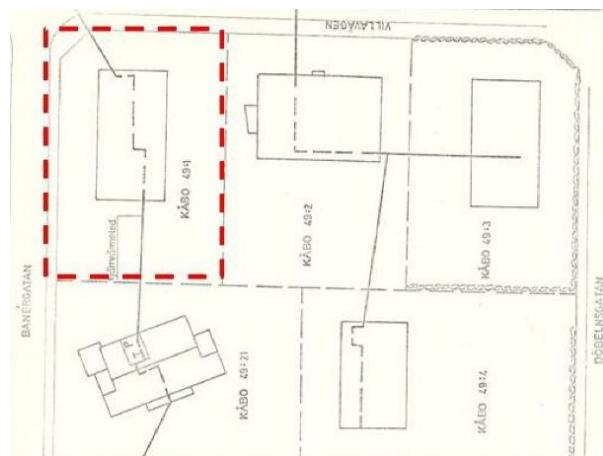
Fastigheten belastas sedan år 1972 av ett servitut avseende fjärrvärmeledningar inom fastigheten, se bild nedan. Servitutsavtalet anger rätt för ledningsägaren (i det här fallet Vattenfall AB Heat) att framdraga och för all framtid bibehålla ledningar inom fastigheten. Avtalet ger även rätt för ledningsägaren att utöva tillsyn samt utföra underhåll, reparation, ombyggnads- och ersättningsarbeten på fjärrvärmeledningarna. Ledningarna ska hållas tillgängliga för Vattenfall AB Heat Nordic. Eventuell flytt/ombyggnad/rivning/deponering av de befintliga fjärrvärmeledningarna bekostas av byggherren.

### Förändringar

Detaljplanen medför inga förändringar avseende fastighetsgränser, fastighetsägare eller ledningsägare.

Den gällande tomtindelning Mörsaren 0380-3/KÅ49 fortsätter att gälla.

*Översiktsbild över fjärrvärmeledningar inom fastigheten med tillhörande servitutsavtal. Den aktuella fastigheten är markerad med röd streckad linje.*



## PLANENS KONSEKVENSER

### Nollalternativ

Ett nollalternativ innebär att den underliggande stadsplanen från år 1943 (*Stadsplan för Uppsala syd-västra delar*) fortsätter att gälla. Det innebär i sin tur att bygglov för de lägenheter i källarvåningen som inreddes i fastigheten år 2008 inte kan ges och att lägenheterna måste avvecklas.

### Miljöaspekter

Genomförandet av detaljplanen medför inga förändringar avseende volymen på det befintliga huset. De nya planbestämmelserna innebär endast att rådande förhållanden bekräftas, så att bygglov kan ges för de lägenheter som inreddes vid ombyggnationen år 2008. Detaljplanen medför ingen betydande miljöpåverkan avseende stadsbilden, kultur- eller naturmiljön. 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.

Planområdet ligger inom riksintresseområde för kulturmiljön Uppsala stad samt inom kommunal kulturmiljö. Detaljplanen medför inga ändringar avseende volymen på det befintliga huset. De nya planbestämmelserna innebär endast att rådande förhållanden bekräftas, så att bygglov kan ges för de fyra lägenheterna i källarvåningen.

Planområdet ligger inom vattenskyddsområde, yttre skyddszonen, enligt miljöbalkens kapitel 7. Under förutsättning att skyddsföreskrifter följs eller att dispens ges är detaljplanen förenlig med miljöbalken.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala 2017-09-14

Torsten Livion  
Detaljplanechef

Sandra Gustafsson  
Planhandläggare

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- Samråd och granskning 2017-03-23

Antagen av plan- och byggnadsnämnden: 2017-11-23

Laga kraft: 2017-12-21