

Handläggare
Sandra Gustafsson
018-727 48 71

Diarienummer
PBN 2017-002124

Planbeskrivning

Detaljplan för del av kvarteren Mörsaren och Kanonen

Standardförfarande

Laga kraft 2019-09-18



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

| | |
|--------------------------------------------------------------------|-----------|
| Antagandehandlingar | 3 |
| Övriga handlingar | 3 |
| Läsanvisningar | 3 |
| Medverkande | 3 |
| PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG | 4 |
| MILJÖBALKEN | 5 |
| Miljöbalken 3, 4 och 5 kapitel | 5 |
| Miljöbalken 7 kapitel | 5 |
| Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel | 5 |
| TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN | 6 |
| Översiktsplan | 6 |
| Detaljplaner | 6 |
| Andra kommunala beslut | 7 |
| OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR | 8 |
| Plandata | 8 |
| Allmän områdesbeskrivning | 9 |
| Bebyggelse och gestaltning | 10 |
| Trafik och tillgänglighet | 12 |
| Tillgänglighet för funktionshindrade | 12 |
| Mark och vattenmiljö | 13 |
| Hälsa och säkerhet | 15 |
| Teknisk försörjning | 15 |
| PLANENS GENOMFÖRANDE | 16 |
| Organisatoriska åtgärder | 16 |
| Tekniska åtgärder | 16 |
| Ekonomiska åtgärder | 17 |
| Fastighetsrättsliga åtgärder | 18 |
| PLANENS KONSEKVENSER | 19 |
| Nollalternativ | 19 |
| Miljöaspekter | 19 |
| PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN | 19 |
| Översiktsplan | 19 |
| Miljöbalken | 19 |

HANDLING

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2017-12-19.

Antagandehandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer
- Granskningsutlåtande, inklusive samrådsredogörelse

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:
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 dataskyddsförordningen (GDPR).

Läsanvisningar

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.

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 möjliggöra inredning av fler lägenheter i de befintliga byggnaderna, än de 4 lägenheter som är tillåtna enligt den tidigare detaljplanen (*Stadsplan för Uppsala Sydvästra delar, laga kraft 1943*). Detaljplanen syftar även till att säkerställa byggnadernas karaktär, såväl utformning som omfattning.

Huvuddrag

Detaljplanen möjliggör inredning av fler lägenheter i flerbostadshusen inom planområdet. Syftet är att möjliggöra nya lägenheter i byggnadernas källarvåningar. Bestämmelser om största byggnadsarea, högsta nockhöjd och högsta byggnadshöjd säkerställer byggnadernas befintliga höjder och volymer. Omfattningen på byggnaderna regleras till högst 250 respektive 220 kvadratmeter per fastighet, bestämmelserna bekräftar i stort sett den nuvarande exploateringsgraden. För att säkerställa en fortsatt enhetlig gestaltning anger detaljplanen att taken ska vara röda och att takkupor inte får uppföras. Solceller och solfångare får finnas på tak som inte vetter mot gata. Detaljplanen anger även att vind inte får inredas som bostad.



Flygfoto över bebyggelsen inom området. Detaljplanen innebär ingen förändring avseende bebyggelsen utformningen eller omfattning.

MILJÖBALKEN

Miljöbalken 3, 4 och 5 kapitel

Planområdet berör riksintressen enligt 3 och 4 kapitel miljöbalken genom att planområdet ligger inom område av riksintresse för kulturmiljövården, *Uppsala stad C 40 A*, samt inom kommunalt kulturmiljöområde, *Uppsala stad*. Planområdet ligger inom avrinningsområdet för Fyrisån och berör därmed miljö kvalitetsnormerna enligt 5 kapitel miljöbalken.

Miljöbalken 7 kapitel.

Fastigheterna inom planområdet ligger inom vattenskyddsområde för *Uppsala-* och *Vattholmaåsarna*, yttre skyddszon.

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.

Behovsbedömning

Detaljplanen avser att reglera de rådande förhållandena. De befintliga byggnadernas höjd, volym och utnyttjandegrad regleras bland annat med bestämmelser om högsta byggnadshöjd- och nockhöjd, samt med bestämmelse om högsta totala byggnadsarea per fastighetsarea. Detaljplanen medför inga ändringar avseende volymen eller utformningen på de befintliga byggnaderna. Syftet med detaljplanen är endast att utöka lägenhetsbestånden inom de befintliga byggrätterna. Detta bedöms därför inte innebära några miljöeffekter.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att ett genomförande av *Detaljplan för del av kvarteren Mörsaren och Kanonen* inte medför risk för betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kapitel 11§ behöver därför inte upprättas.

Samråd med länsstyrelsen

Samråd med länsstyrelsen om behovsbedömningen ägde rum parallellt med plansamrådet. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och framför i ett samrådsyttrande daterat 2019-01-30 att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Beslut om betydande miljöpåverkan

Plan- och byggnadsnämnden tar beslut om betydande miljöpåverkan i samband med detaljplanens antagande.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

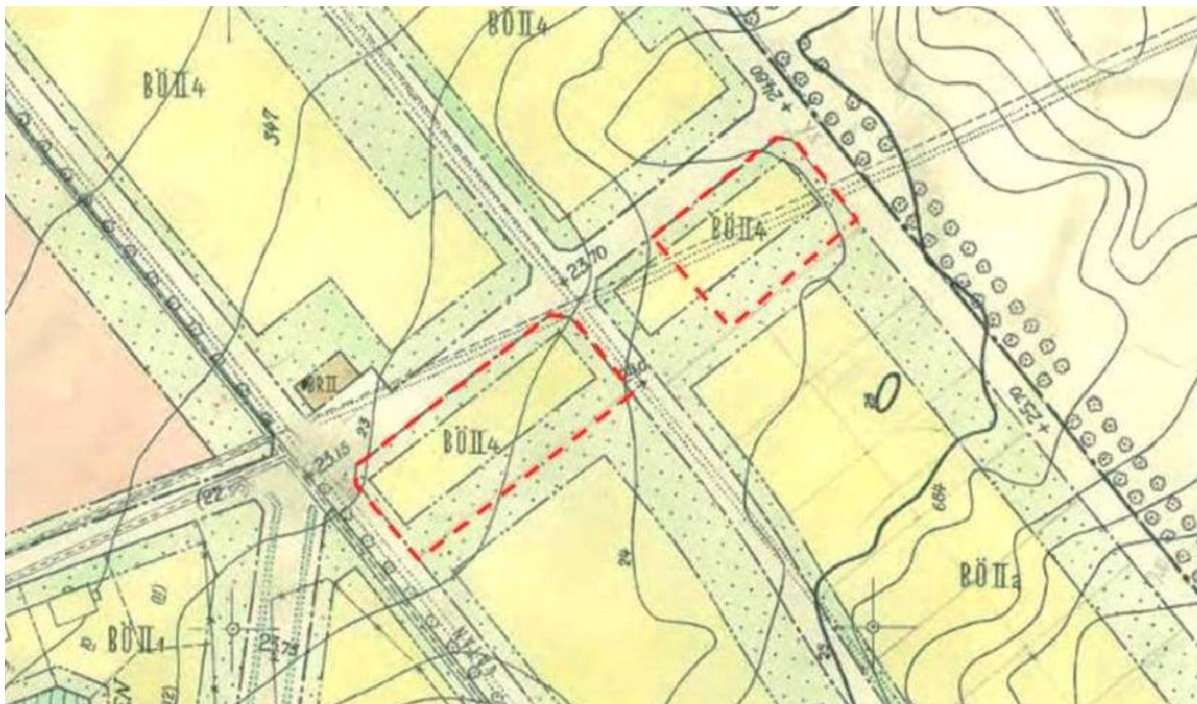
Detaljplanen bedöms vara förenlig med kommunens översiktsplan. Planområdet ligger inom området för *övrig stadsbygd*, som enligt översiktsplanen utgörs av de delar av staden som inte omfattas av innerstad, stadsstråk, grönområden eller verksamhetsområden. Större delen av den övriga stadsbygden utgörs 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 stadsutveckling i dessa områden ska möjligheten till kompletteringar av de befintliga stadsmiljöerna 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 C 40 A*, samt inom kommunalt kulturmiljöområde, *Uppsala stad*.

Detaljplaner

För området gällde tidigare *Stadsplan för Uppsala sydvästra delar* (0380–83), laga kraft 1943. Planen medger friliggande bostadshus i högst två våningar. Planen anger även att varje fastighet får innehålla som mest fyra lägenheter och exploateringsgraden begränsas till högst 1/5 av tomtens yta. Största tillåtna takvinkel är 30 grader.

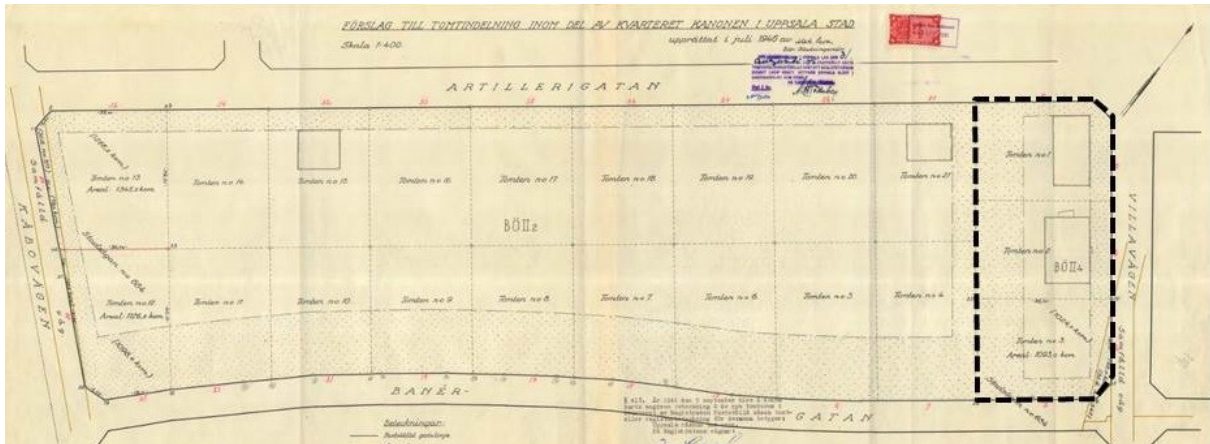


Tidigare gällande detaljplan med det aktuella planområdet ungefärligt markerat med röd streckad linje.

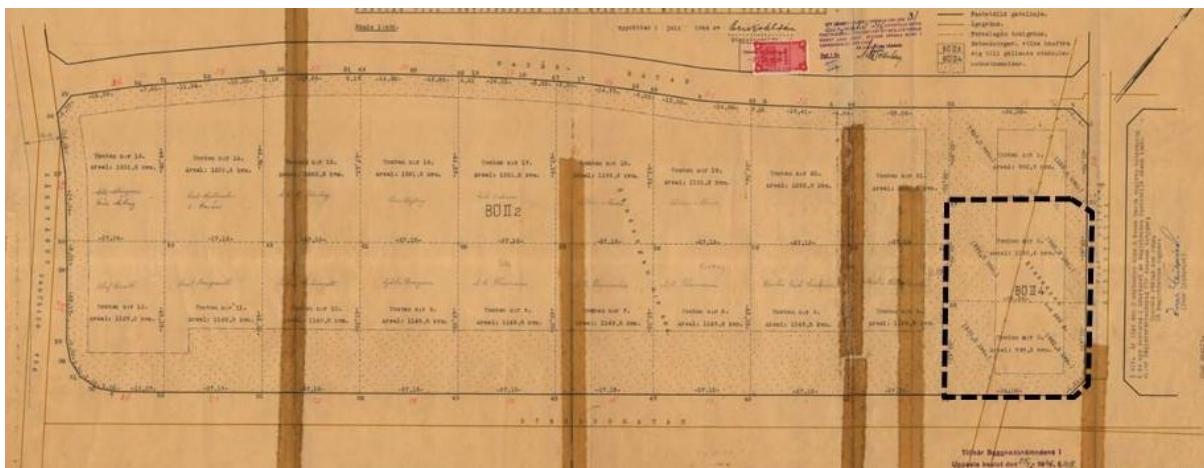
Andra kommunala beslut

Tomtindelningsplaner

För området gällde tidigare tomtindelningarna *Mörsaren*, 0380–3/KÅ49 och *Kanonen*, 0380–13/KÅ46. Tomtindelningarna anger att kvarteren *Mörsaren* och *Kanonen* ska delas i 21 tomter vardera.



Tidigare tomtindelning för kvarteret Kanonen, delar av planområdet är markerat med svart streckad linje.



Tidigare tomtindelning för kvarteret Mörsaren, delar planområdet är markerat med svart streckad linje.

OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Läge och omfattning

Planområdet omfattar fastigheterna *Kåbo 46:1, 46:2, 46:3, 49:2 och 49:3*. Samtliga fastigheter ligger längs med Villavägen i Kåbo, cirka två kilometer från Stora torget.

Planområdet är cirka 5 400 kvadratmeter stort.



Orienteringskarta, planområdets läge markerat med röd streckad linje.

Markägoförhållanden

Fastigheterna inom planområdet ägs av privata fastighetsägare.

Tidplan

Först efter att detaljplanen har vunnit laga kraft kan bygglov ges för ytterligare lägenheter. I samband med bygglovsprövningen kommer närmare krav enligt Boverkets Byggregler (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 till genomförandetiden är att detaljplanen inte medför några tillkommande byggnader och att de ändringar som planen medför bedöms vara snabbt genomförbara.

Allmän områdesbeskrivning

Kvarteren Mörsaren och Kanonen har en enhetlig bebyggelse i form av mindre flerbostadshus i två våningar. Majoriteten av byggnaderna i kvarteren har putsade fasader och valmade tak med rött tegel. Även fastighetsindelningarna är enhetliga och bildar som ett rutnät inom de två kvarteren, se *tomtindelningsplanerna* på sid. 7.

De angränsande kvarteren Bomben och Granaten i nordöst består av större flerbostadshus i tre våningar, även dessa har putsade fasader och röda tegeltäckta tak. Nordväst om planområdet ligger några av Kåbos större och områdestypiska villor.



Flygfoto över bebyggelsen i området, planområdet är markerat med röd streckad linje. Majoriteten av byggnaderna i området har valmade tak med rött tegel.



Fotografier över de befintliga byggnaderna inom planområdet, sett från Villavägen.

Bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Inom planområdet finns det fem flerbostadshus i två plan och källare. Bebyggelsen inom planområdet är enhetlig och följer samma gestaltungsprinciper. Samtliga byggnader har valmade tak med rött tegel och fasad i ljusa färgkulörer. Byggnaderna är placerade i linje längs med Villavägen, med ett avstånd på cirka 6 meter från fastighetsgräns mot Villavägen, och med liknande avstånd från varandra. Detta ger ett homogent gaturum längs Villavägen.

Huvudbyggnaderna inom planområdet är uppförda på 1940-talet och är karaktäristiska för området och för den bebyggelse som växte fram i Kåbo under 1940-talet.



Fotografier över de befintliga byggnaderna inom planområdet, sett från Villavägen.

Förändringar

Markanvändning

Detaljplanen medför ingen förändring av markanvändningen inom planområdet, detaljplanen möjliggör endast inredning av fler lägenheter i de befintliga flerbostadshusen.

Vid inredning av ytterligare lägenheter ska utformningskraven i 8 kapitel 1 § PBL uppfyllas för hela bygganden eller om detta inte är rimligt, i den betydande och avgränsbara del av byggnaden som påtagligt förnyas. Detta innebär att de nya lägenheterna bland annat behöver uppfylla gällande krav på dagsljus, tillgänglighet och rumshöjd. Denna bedömning görs i samband med bygglovsprövningen.

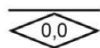
B Bostäder

Omfattning

Detaljplanen medför inga större förändringar avseende bebyggelsens omfattning. Utnyttjandegraden regleras till högst 250 respektive 220 kvadratmeter per fastighet (e_1), vilket bekräftar den nuvarande exploateringsgraden inom fastigheterna, samtidigt som bestämmelserna ger visst utrymme för utökad bygg rätt in mot gården. I syfte att möjliggöra plats för förrådsyta medger detaljplanen även en viss utökad utnyttjandegrad för komplementbyggnader. Detaljplanen anger att komplementbyggnader får vara som mest 50 kvadratmeter stora per fastighet.

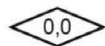
- e_1** *Största byggnadsarea är angivet värde i kvadratmeter per fastighet*
Huvudbyggnaderna inom fastigheterna *Kåbo 46:1, 46:2, 46:3 och 49:2* får vara som mest 250 kvadratmeter stora per fastighet. Huvudbyggnaden inom fastigheten *Kåbo 49:3* får vara som mest 220 kvadratmeter stor.

Komplementbyggnader får som mest uppnå en total byggnadsarea på 50 kvadratmeter per fastighet.



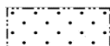
Högsta nockhöjd är 10,5 meter

Detaljplanen anger en högsta nockhöjd på 10,5 meter ovan mark, vilket stämmer överens med de befintliga byggnadernas höjder.



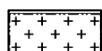
Högsta byggnadshöjd är 7,5 meter

Detaljplanen anger en högsta byggnadshöjd på 7,5 ovan mark, vilket stämmer överens med de befintliga byggnadernas höjder.



Marken får inte förses med byggnad

Bestämmelsen reglerar vilka delar av fastigheten som inte får förses med byggnad. Detaljplanen anger att byggnader inte får placeras på förgårdsmarken, det vill säga marken som är närmast gatorna. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa det homogena uttrycket med byggnader i linje längs Villavägen.



Marken får endast förses med komplementbyggnad

Detaljplanen medger att komplementbyggnader får uppföras på gården, på byggnadernas baksidor. Syftet är att möjliggöra tillräckliga utrymmen för bland annat förråd.

Placering

I syfte att säkerställa byggnadernas befintliga placering anger detaljplanen att huvudbyggnaderska placeras 6 meter från Villavägen och minst 4,5 meter från fastighetsgräns mot grannfastighet. Syftet med placeringsbestämmelserna är även att säkerställa det homogena gaturummet längs Villavägen.

p₁

Huvudbyggnad ska placeras i egenskapsgräns mot Villavägen

Bestämmelsen anger att huvudbyggnader ska placeras i egenskapsgräns mot Villavägen, vilket motsvarar 6 meter från Villavägen.

p₂

Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns mot angränsande bostadsfastighet

Detaljplanen medför inte några förändringar avseende byggnadernas utformning. Bestämmelser om byggnadernas utformning säkerställer den enhetliga gestaltningen.

Utformning

f₁

Tak ska vara av tegelröda takpannor. Solceller och solfångare får finnas på tak som inte vetter mot gata.

Röda tegeltak är karaktäristiskt för området. I syfte att säkerställa den enhetliga gestaltningen anger detaljplanen därför att tak ska vara av tegelröda takpannor. Solceller och solfångare får däremot finnas på tak som inte vetter mot gata.

f₂

Takkupor får inte finnas

Syftet är att bibehålla en enhetlig gestaltning, avseende takens utformning.

f₃

Vind får inte inredas för bostad.

Syftet är att bibehålla en enhetlig gestaltning, avseende takens utformning samt säkerställa att det inte blir allt för många lägenheter per fastighet. Bostadskomplement så som förråd och/eller teknikutrymmen får däremot finnas på vinden, förutsatt att kraven i BBR kan uppfyllas.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gatunät och angöring

Angöring till de enskilda fastigheterna inom planområdet sker via de befintliga lokalgatorna Villavägen, Artillerigatan, Banérgatan och Döbelnsatan.

Detaljplanen medför ingen förändring av gatunätet eller angöringen i området.

Bilparkering och cykelparkering

Enligt *Parkeringstal för Uppsala* (2018) ska bostäder ha 8 bilplatser/1 000 kvm boarea (BOA) som utgångsläge, och 40 cykelplatser/ 1 000 kvm BOA. Behovet av att äga bil bedöms vara minst på centrala platser med god tillgång till närservice och långsiktig kollektivtrafik. Enligt riktvärdena får en reduktion av parkeringstalen göras i områden som ligger inom en radie av 2 000 meter från Uppsala centrum. Planområdet ligger mindre än 2 000 meter från Uppsala centrum och ett reducerat parkeringstal kan därför tillämpas i detta läge.

I nedanstående tabell redovisas behovet av parkeringsplatser för de aktuella fastigheterna. BOA är schablonmässigt uträknad utifrån den angivna byggrätt som detaljplanen anger för respektive fastighet. Det faktiska behovet av parkeringsplatser avgörs i samband med bygglov.

Parkeringstalen för bostäder är beräknade utifrån BOA för att inte inkludera ytor som inte är en del av boendeytan. BOA antas vara 80 % av bruttoarean (BTA) när BOA ännu inte är känd. Vid bygglovsgranskningen kommer kravet på parkeringsplatser att utgå från den BOA som redovisas i ansökan.

| | <i>BOA (schablonmässig)</i> | <i>Behov bil-P</i> | <i>Behov cykel-P</i> |
|-----------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------|
| <i>Kåbo 46:1–46:3</i> | 560 | 3,5 | 22,5 |
| <i>Kåbo 49:2</i> | 560 | 3,5 | 22,5 |
| <i>Kåbo 49:3</i> | 500 | 3 | 20 |

Tabell 1. Behov av p-tal för bil och cykel, enligt kommunens parkeringstal (2018).

Utifrån riktlinjerna i *Parkeringstal för Uppsala* görs bedömningen att tillräckligt många parkeringsplatser går att ordna inom respektive bostadsfastighet. Detaljplanen ger även möjlighet att uppföra skärmtak eller komplementbyggnader på baksidan av fastigheterna, för bland annat cykelparkering.

Kollektivtrafik

Planområdet har god kollektivtrafikförsörjning med närhet till både stads- och regionbussar. Närmsta busshållplats för stadsbussar finns inom 100 meter från samtliga fastigheter inom planområdet. Närmsta busshållplats för regionbussar finns på ett avstånd på cirka 500 meter, vid Dag Hammarskjölds väg. Till Uppsala resecentrum är det cirka 2 kilometer.

Närheten till både stads- och regionbussar, och närheten till Uppsala resecentrum, gör att boende i området har goda möjligheter att resa hållbart.

Detaljplanen medför ingen förändring avseende kollektivtrafikförsörjningen inom området.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Enligt lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk med mera (*förordningen 1994:1215*) 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 bygglovsprövningen och vid byggsamrådet. Detaljplanen varken förhindrar eller underlättar sådan utformning.

Angöring med bil

Bostadshusen inom planområdet är tillgängliga via lokalgatorna *Artillerigatan*, *Villavägen*, *Banérgatan* och *Döbelngatan*. Angöring med bil kan ske inom 25 meter från samtliga byggnadersentréer.

Entréer och gårdsmiljö

Marken inom samtliga fastigheter är plan vilket ger goda förutsättningar att skapa tillgängliga entréer och gårdsmiljöer för personer med nedsatt rörelse- och/eller orienteringsförmåga. Om nya entréer ska anordnas i byggnadernas källarvåningar kommer dessa att behöva förses med ramper eller plattformshissar för att bli tillgängliga. Krav på tillgängliga entréer beaktas i samband med bygglovsprövningen och vid byggsamråd. Detaljplanen medför inga förändringar avseende gårdsmiljöerna inom fastigheterna, och detaljplanen varken förhindrar eller underlättar sådan utformning.

Mark och vattenmiljö

Förutsättningar

Uppsalaåsen

Genom Uppsala går Uppsalaåsen, som är basen för Uppsalas vattenförsörjning och som fungerar som råvattenmagasin för staden. Ny exploatering i närhet av åsen får inte äventyra möjligheten att nyttja Uppsalaåsen som dricksvattentäkt. Uppsalaåsen är skyddad som vattentäkt och anläggningarna för dricksvattenförsörjningen är utpekad som riksintresse. Uppsalaåsen är även belagd med miljö kvalitetsnormer (MKN). Uppsalaåsen har stor infiltrationskapacitet, vilket betyder att vatten snabbt kan infiltrera ned till grundvattnet, och åsen är därför känslig för föroreningar.

Vattenskyddsområde miljöbalken 7 kapitel

Planområdet ligger inom vattenskyddsområdets yttre zon. Gällande vattenföreskrifter ska följas. Dessa innebär bland annat att markarbeten inte får ske djupare än 1 meter över högsta grundvattenyta och att markarbeten inte får medföra bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivå. Det är inte heller tillåtet att till exempel utvinna energi ur marken utan tillstånd. Dispens från vattenskydds föreskrifterna kan behöva sökas hos länsstyrelsen.

Mark och geoteknik

Enligt SGU:s jordartskarta består planområdet av glacial lera, se bild nedan.

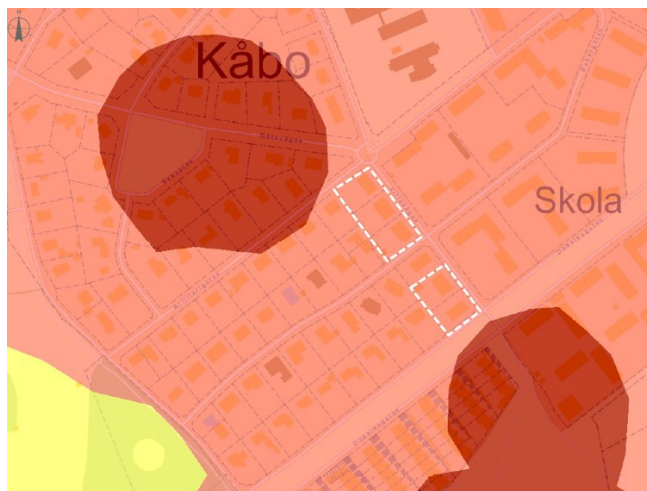


Kartutdrag från SGU:s jordartskarta, som visar planområdets läge som utgörs av glacial lera = gul färg i kartan. Planområdet är markerat med svart streckad linje. Isälvs sediment = gröna, postglacial sand = orange, urberg = röd och sandig morän = ljusblå.

Riskbedömning för Uppsala-Vattholmaåsarna

Uppsala kommun har genomfört en sammanvägd riskbedömning för hela Uppsala-Vattholmaåsarnas tillrinningsområde, *Riskanalys av Uppsala och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt* (Geosigma AB, 2018). Detta arbete har resulterat i *Riktlinjer för markanvändning inom Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt*, som kommunfullmäktige fattade beslut om i april 2018. Enligt underlagen till riskbedömningen ligger planområdet inom ett område med *hög känslighet* och nära område med *extrem känslighet*, i en skala mellan låg, måttlig, och

extrem känslighet. Med känslighet menas här att en plats är känslig för att föroreningar på markytan, eller i marknära förorening, kan påverka grundvattnet så att det inte kan användas som resurs för dricksvattenförsörjningen. Detta innebär att skyddsåtgärder ska vidtas för att minimera risken för föroreningar som kan skada vattentäkten. Riktlinjerna säger bland annat att infiltration av förorenat vatten ska undvikas i områden med hög känslighet.



Kartutdrag från riskanalysen (Geosigma, 2018) som visar planområdets läge inom område med hög känslighet=rosa färg i kartan. Planområdet markerat med vit streckad linje. Område med måttlig känslighet=gul, låg känslighet=grön. Planområdet ligger mindre än 20 meter från området med extrem känslighet.

Förändringar

Planområdet är redan bebyggt och detaljplanen medför ingen ytterligare exploatering, eller annan fysisk förändring av marken. Den största risken när det gäller påverkan på grundvattnet för den planerade markanvändningen inom planområdet är belastningen från parkerade bilar. Det är därför viktigt att dagvatten från körytor och parkeringsytor omhändertas på ett sådant sätt som minimerar risken för att föroreningar når dagvattnet.

Skyddsåtgärder som regleras i detaljplanen

De skyddsåtgärder som regleras med planbestämmelser syftar till att säkerställa markens lämplighet på lång sikt och fokuserar framförallt på hur förorenat dagvatten från körytor och parkeringsplatser kan hanteras inom området.

Detaljplanen möjliggör fler lägenheter inom de befintliga byggnaderna, fler lägenheter kan i sin tur generera ett större behov av parkeringsplatser. Under avsnittet *Trafik och tillgänglighet - Bilparkering och cykelparkering* redogörs kommunens parkeringstal samt en schablonmässig beräkning av parkeringsbehovet inom varje fastighet. Det exakta antalet parkeringsplatser avgörs dock i bygglovsskedet. I de fall där inredandet av ytterligare lägenheter genererar ett ökat behov av parkeringsplatser, och dessa avses lösas inom den egna fastigheten, ska körytor och parkeringsytor utföras med skyddsåtgärder så att förorenat dagvatten och spill från motorfordon inte kan infiltrera i marken.

Vid eventuell nybyggnation av bostäder, efter till exempel rivning eller vid händelse av brand, ska skyddsåtgärder för att motverka föroreningar även anläggas för nybyggnation av bostadsbebyggelse.

Under förutsättning att åtgärder genomförs för att minimera risken för påverkan på dagvatten, bedöms detaljplanen inte leda till någon negativ påverkan på mark eller vatten.

m₁ *Skyddsåtgärd för att motverka förorening ska anläggas*

Villkor för startbesked *Startbesked får inte ges för nybyggnation av bostäder och/eller parkeringsplatser förrän skyddsåtgärder har kommit till stånd.*

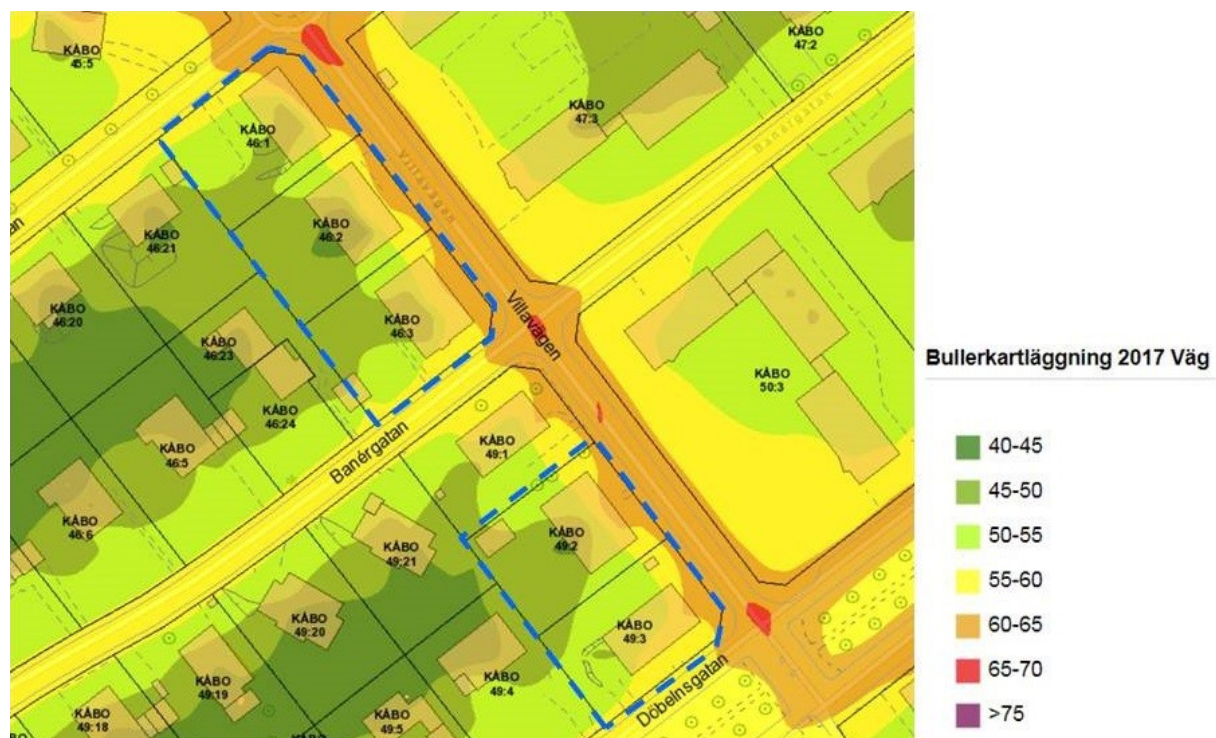
Hälsa och säkerhet

Buller

Trafiken på lokalgatorna inom planområdet medför inga höga bullernivåer. Planområdet utsätts för buller från trafiken lokalgatorna Artillerigatan, Villavägen, Banérgatan och Döbelnsgatan. Enligt Uppsala kommuns bullerkartläggning från 2017 ligger den ekvivalenta bullernivån vid fasad mot Villavägen som mest på 60–65 dBA.

Detaljplanen medför ingen förändring av markanvändningen inom planområdet.

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. För bostäder som är mindre än 35 kvm tillåts en bullernivå på högst 65 dBA istället för det tidigare 60 dBA. Med utgångspunkt i hur bullersituationen ser ut i planområdet kan bostäder därmed möjliggöras.



Kartbild som visar trafikbullernivåerna 2017 inom planområdet, markerat med blå streckad linje.

Solinstrålning

Byggnadernas placering och den relativt glesa bebyggelsestrukturen i kvarteren ger goda förutsättningar för att klara krav på dagsljus och direkt solljus till bostäderna enligt Boverkets byggregler (BBR). Vid eventuellt inredande av lägenheter i byggnadernas källarvåning kan ljusbrunnar behöva installeras för att klara kraven på dagsljus i källaren.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i verksamhetsområdet för den allmänna VA-anläggningen och är anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Fler parkeringsplatser och täta ytskikt på parkeringsyta kan innebära en ökad belastning på recipienten. Dagvattnet bör därför fördröjas och renas innan utsläpp till dagvattennätet.

Avfall

Avfallshanteringen för de befintliga bostäderna inom planområdet sköts av Uppsala Vatten och Avfall AB. Hämtställe för avfall finns inom kvartersmarken för respektive fastighet. 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 Villavägen och dragvägen är under 10 meter.

Detaljplanen medför ingen förändring avseende avfallshämtningen för området. Detaljplanen bedöms endast medföra en marginell ökning av avfallsmängden, och avfallsmängden bedöms fortsättningsvis kunna hanteras inom det befintliga avfallsutrymmet.

El och fjärrvärme

Planområdet ligger inom Vattenfalls elförsörjningsområde och fastigheterna inom planområdet kan anslutas till det befintliga fjärrvärmenätet.

Tele

Byggnaderna inom planområdet är anslutna till befintliga teleledningar.

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

Följande ledningsägare har ledningar inom eller i anslutning till planområdet:

- Uppsala Vatten och Avfall AB
- IP-Only Networks AB
- Telia Sonera Skanova
- Stokab AB
- Telenor Sverige AB
- Uppsala Kommun
- Uppsala universitet
- Vattenfall AB Heat Nordic
- Vattenfall Eldistribution (bild till höger)
- Borderlight AB

Det kan finnas ytterligare 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.

Kartbild över de befintliga fjärrvärmeledningarna inom planområdet. Planområdet är markerat med svart streckad linje.

Dagvatten och miljö kvalitetsnormer för ytvatten

Planområdet ingår i verksamhetsområdet för den allmänna va-anläggningen och är anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Dagvatten från planområdet avleds via dagvattenledningar till Fyrisån.

Fyrisån omfattas av miljö kvalitetsnormer och har ett mycket högt skyddsvärde, bland annat på grund av att den är lek område för asp. Fyrisån har på den aktuella sträckan (Jumkilsån-Sävjaån) måttlig ekologisk status och riskerar att inte klara god ekologisk status till måläret 2027. Fyrisån uppnår inte god kemisk status och bedöms ligga i riskzonen att inte klara kravet på kemisk status till år 2027.

Planområdet är redan bebyggt med bostäder. Utöver det består planområdet mestadels av grönytor i form av grönskande gårdar. Detaljplanen medför ingen ytterligare exploatering inom fastigheterna och planen medför inte heller att ytterliga mark hårdgörs, större delen av dagvattnet kan därför omhändertas inom planområdet genom att infiltrera direkt i marken. Att dagvatten infiltrerar direkt i marken innebär dock en risk att föroreningar når grundvattnet.

En konsekvens av detaljplanen är fler lägenheter, vilket medför fler boende och som i sin tur kan leda till fler parkerade bilar. Fler parkeringsplatser och täta ytskikt på parkeringsyta kan innebära en ökad belastning på recipienten. Dagvatten bör därför fördröjas och renas innan utsläpp till dagvattennätet. Under förutsättning att rätt åtgärder genomförs för att minimera risken för påverkan på dagvatten, bedöms detaljplanen inte leda till någon negativ påverkan, med rätt åtgärder kan situationen i området även förbättras. Se mer under *Mark och vattenmiljö*.

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Detaljplanens genomförande bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Ett planavtal har tecknats med fastighetsägarna för *Kåbo 46:3*. Fastighetsägarna betalar 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 kapitel 9 §. Se markerade fastigheter i kartbild nedan.



Kartbild över de fastigheter som kommer att behöva betala planavgift i samband med bygglov.

Ledningar

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

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsreglering

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

Fastighetsindelningsbestämmelser

Tomtindelningarna för Mörsaren, och Kanonen, fastställda 1946 (Akt 0380-3/KÅ49 och 0380-13/KÅ46) upphör att gälla i och med att planen vinner laga kraft. I syfte att säkerställa den enhetliga tomtindelningen som finns inom kvarteren reglerar detaljplanen största respektive minsta fastighetsstorlek Fastigheternas befintliga areal redovisas i listan nedan:

| <i>Fastighet</i> | <i>Fastighetsarea</i> |
|------------------|-----------------------|
| Kåbo 46:1 | 1 076,5 kvm |
| Kåbo 46:2 | 1 078,0 kvm |
| Kåbo 46:3 | 1 093,0 kvm |
| Kåbo 49:2 | 1 093,6 kvm |
| Kåbo 49:3 | 999,2 kvm |

d₁ *Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i kvadratmeter*
Detaljplanen anger att minsta fastighetsstorlek får vara 900 kvadratmeter.

d₂ *Största fastighetsstorlek är angivet värde i kvadratmeter*
Detaljplanen anger att största fastighetsstorlek får vara 1 100 kvadratmeter.

Servitut

Det finns avtalsservitut för fjärrvärmeanläggningar m.m. inom planområdet. I listan nedan redovisas de olika servituten med aktbeteckning samt vilka fastigheter som berörs.

| <i>Servitut</i> | <i>Berörda fastigheter</i> |
|-----------------|----------------------------|
| Akt 71/10413 | Kåbo 49:2 |
| Akt 71/12973 | Kåbo 46:2 |
| Akt 71/11276 | Kåbo 46:1 |

PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

Ett nollalternativ innebär att stadsplanen från 1943, *Stadsplan för Uppsala sydvästra delar*, fortsätter att gälla. Det innebär i sin tur att fler lägenheter än 4 inte kan inredas inom de befintliga byggnaderna.

Miljöaspekter

Stadsbild och kulturmiljö

Planläggningen innebär ingen betydande påverkan på stadsbilden eller kulturmiljön. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra fler lägenheter inom de befintliga byggnaderna. I övrigt kommer detaljplanen inte att medföra några förändringar avseende markanvändningen, byggnadernas utformning eller placering. För att säkerställa en fortsatt enhetlig gestaltning anger detaljplanen att taken ska vara röda och att takkupor inte får uppföras. Vind får inte heller inredas för bostad.

Mark och vatten

Under förutsättning att de föreslagna skyddsåtgärderna genomförs för att minska risken för påverkan på grundvattnet, bedöms planläggningen inte leda till någon negativ påverkan på mark eller vatten eller att miljö kvalitetsnormer för grundvatten eller ytvatten inte innehålls.

Hälsa och säkerhet

Buller och luft

Planområdet förväntas inte påverka omgivningen negativt vad gäller trafikbuller och luftföroreningar. Ökningen av antal bostäder kommer inte i nämnvärd grad öka trafiken i området.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplan

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 riksintresse för kulturmiljövården, *Uppsala stad*, samt kommunal kulturmiljö. Detaljplanen medför inga ändringar avseende markanvändningen, omfattningen eller gestaltningen av de befintliga byggnaderna. Detaljplanen bedöms därför vara förenlig med miljöbalkens kapitel 4.

Detaljplanen berör miljö kvalitetsnormerna (MKN) enligt miljöbalkens kapitel 5. Detaljplanen bedöms inte ha någon påverkan på luftkvaliteten. Detaljplanen medför ingen ytterligare exploatering inom fastigheterna, och planen medför inte heller att ytterligare mark hårdgörs. Den största risken när det gäller påverkan på grundvattnet för den planerade markanvändningen inom planområdet är belastningen från parkerade bilar. Det är därför viktigt att dagvatten från körytor och parkeringsytor omhändertas på ett sådant sätt som minimerar risken att föroreningar når dagvattnet. Under förutsättning att åtgärder genomförs för att minimera risken för påverkan på grundvatten, bedöms detaljplanen inte leda till någon negativ påverkan på mark eller vatten. Med rätt åtgärder kan situationen i området även förbättras. Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplanen berör miljöbalkens kapitel 7 eftersom planområdet ligger inom yttre vattenskyddsområde. Under förutsättning att gällande föreskrifter följs bedöms planens genomförande inte innebära någon negativ påverkan. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7.

Detaljplanen berör inga särskilda bestämmelser om skydd för djur och växtarter och planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalken kapitel 8.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i 2019-08-22

Torsten Livion
Detaljplanechef

Sandra Gustafsson
Planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- Planuppdrag, plansamråd och granskning 2017-12-19

Antagen av plan- och byggnadsnämnden: 2019-08-22

Laga kraft: 2019-09-18