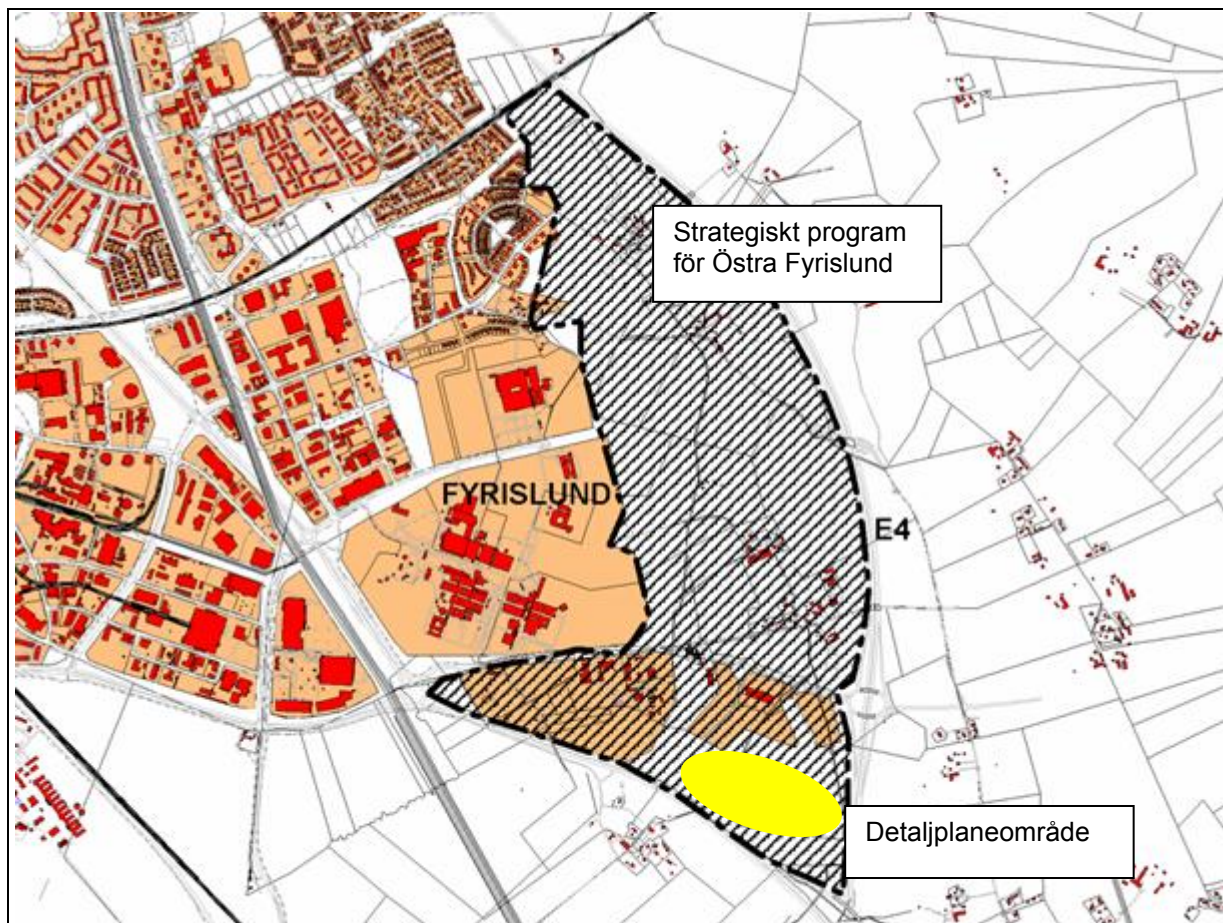




Detaljplan för
Danmarks-Säby
arbetsområde
Uppsala kommun

LAGA KRAFT 2008-02-21



Handläggare: Lars Göran Wänstrand, telefon: 018 - 727 46 35, e-post: lars-goran.wanstrand@uppsala.se

UPPSALA KOMMUN
STADSBYGGNADSKONTORET
Postadress: 753 75 UPPSALA •
Besöksadress: Stadshuset, Vaksalagatan 15

Telefon: vx 018 – 727 00 00 • Fax: 018 – 727 46 61
e-post: stadsbyggnadskontoret@uppsala.se
Nätadress: www.uppsala.se/

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Miljöbedömning steg 1 – behovsbedömning*

* Behovsbedömningen i sin helhet, byggnadsnämndens beslut samt länsstyrelsens yttrande finns tillgängligt på stadsbyggnadskontoret.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planläggningen avser att bereda plats för verksamheter med inriktning på transport och logistik, trafikantservice och kontor. Handel med maskiner och fordon samt tillhörande komponenter och service kan också vara aktuellt.

PLANDATA

Lägesbestämning, areal, ägoförhållanden

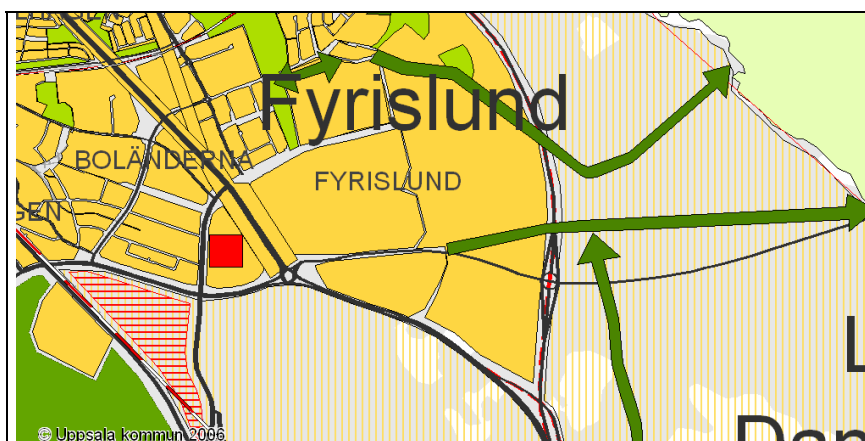
Planområdet utgör resterande ej planlagda område mellan nya och gamla E4 och tidigare planlagda områden söder om väg 282, Almungevägen.

Planområdets areal är ca 35 ha varav kvartersmarken utgör ca 18 ha. Kommunen äger marken med undantag av en mindre del i områdets östra del

TIDIGARE STÄLL- NINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

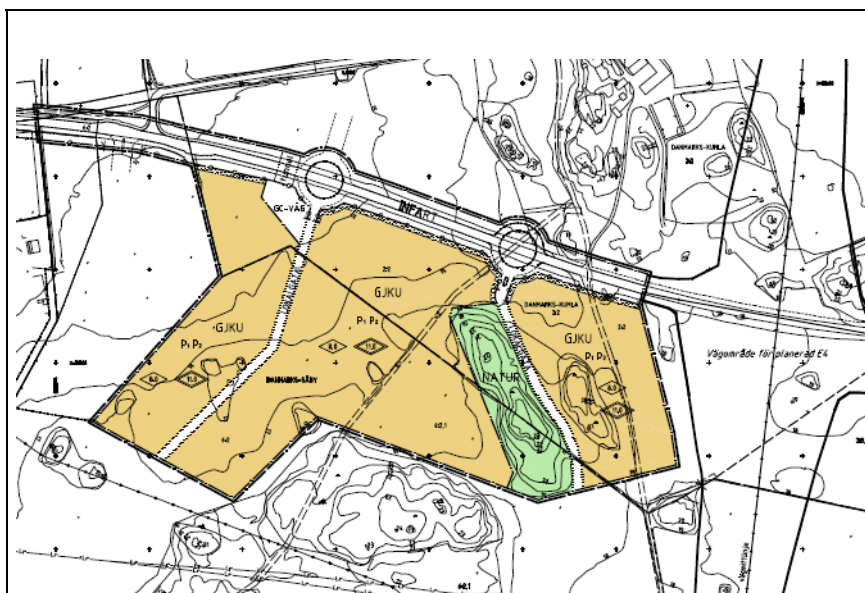
Planområdet är i Översiktsplan för staden, ÖP2002, markerat som ”Stadsbyggd avsedd för ny bebyggelse”.



Utdrag ur : ”Översiktsplan för Uppsala stad, Öp 2002”

Detaljplaner

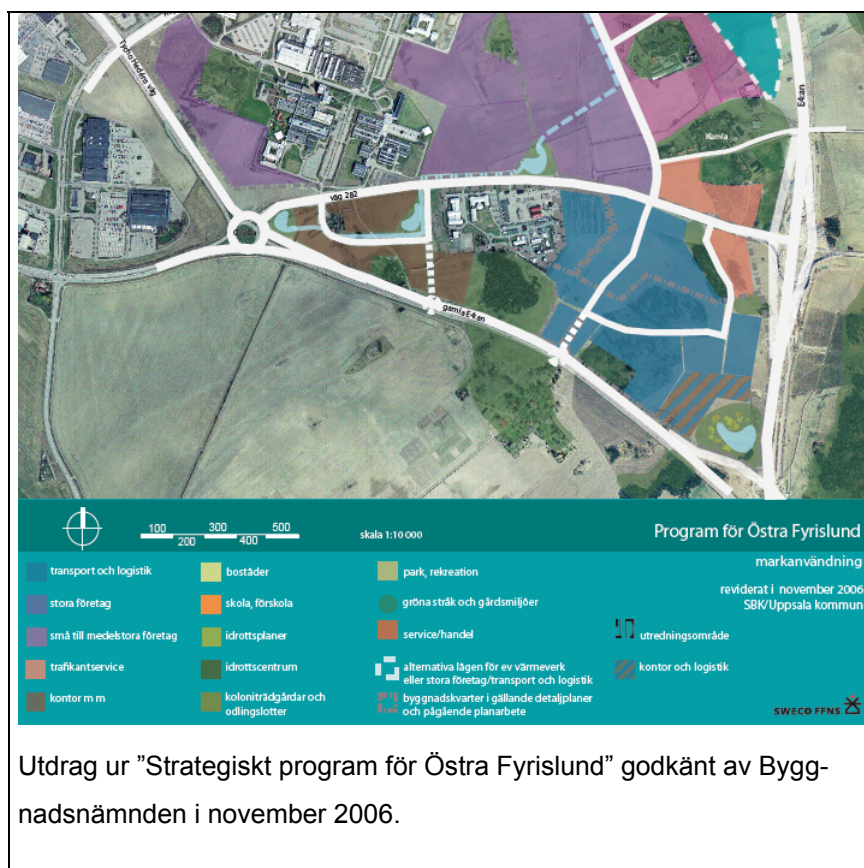
Huvuddelen av planområdet är tidigare inte detaljplanerat. Mot norr och nordväst gränsar området till detaljplanen för Säby-Kumla arbetsområde, antagen år 2004.



Utdrag ur detaljplan för Säby-Kumla arbetsområde, 2000/20059

Program för planområdet

Planområdet ingår som en del av det nyligen godkända programmet för utbyggnad av östra Fyrislund



Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämnen gav på begäran av Fastighetsnämnden den 16 februari 2006 uppdrag för detaljplaneläggning.

FÖRUTSÄTTNINGAR och FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Planområdet består av uppodlad mark och hagmark med betydande inslag av moränbackar och berg i dagen. Hagmarken har betats under lång tid vilket sätter sin prägel på vegetationen. Backarna är bevuxna med gles tallskog samt en och rönn mm.

Geoteknik

Någon geoteknisk utredning har inte gjorts med anledning av planläggningen. Förekomsten av moränbackar och berg i dagen inom planområdet ger anledning till antagandet att grundläggning av byggnader kan ske utan omfattande extraordinära åtgärder. De

lokala förutsättningarna för grundläggning av byggnader och anläggningar utreds i sammanhang med detaljprojekteringen av respektive projekt.

Fornlämningar och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Planområdet är beläget i ett från landskaps- och kulturhistoriskt perspektiv värdefull område. Marken har alltsedan forntiden kontinuerligt brukats för jordbruksändamål inklusive betesdrift.

Planområdet gränsar i sydost till riksintresseområde för kulturmiljövärd benämnt K41, Storåns och Sävjaåns dalgångar. Bosättningar och kyrkomiljön i Danmarksby samt bosättningar i Säby och Kumla har klassats som kommunala kulturmiljöer. Inom planområdet finns en registrerad fornlämning samt en gränssten rest i ägogränsmötet mellan Danmarksby, Säby och Kumla.

Med erfarenhet från bland annat det näraliggande E4-projektet konstateras att fornlämningar kan förekomma även i åkermarken.

I samverkan med Länsstyrelsens kulturmiljöenhet har därför en arkeologisk utredning utförts. Resultatet av utredningen har varit vägledande för kvartersmarkens avgränsning mot tidigare kända fornlämningar.

Landskap, bebyggelse och gestaltning

Planområdet ligger väl exponerat i ett gammalt kulturlandskap där jordbruk har varit den dominerande verksamheten. Här sker en mycket påtaglig omvandling till ett stadslandskap. Förändringen motiveras av stadens behov av mark för utveckling av verksamheter samt till att området i sig kommer att kringgärdas och starkt påverkas av större vägar.

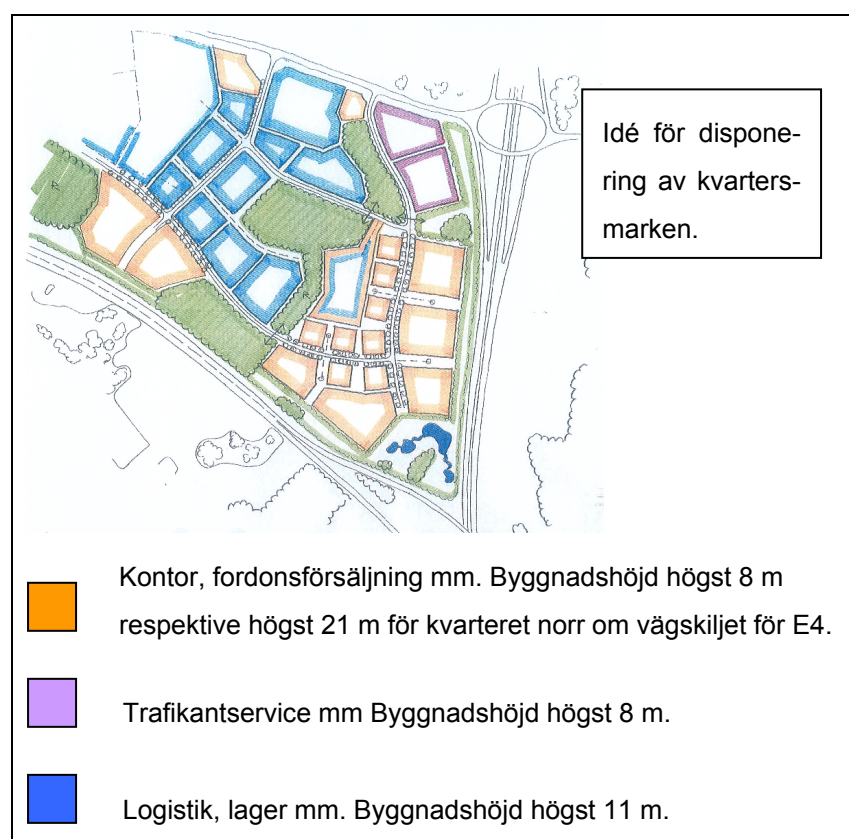
Genomförandet av planen d.v.s. tomtindelningen och planeringen av bebyggelsen får en avgörande betydelse för hur området och stadsinfarten kommer att upplevas av människor som passerar eller dagligen uppehåller sig i området. För att få till stånd en sammantaget god stadsmiljö krävs en medveten och omsorgsfull projektering som också följs upp genom samråd med bland annat kontorets bygglovavdelning.

Planområdet består av jordbruksmark med betydande inslag av moränbackar och berg i dagen. Hagmarken har betats under lång

tid vilket sätter sin prägel på vegetationen. Backarna är bevuxna med gles tallskog samt en och rönn mm. De högsta punkterna, ca +25 m, finns i den centralt belägna höjdryggen. Marken sluttar svagt mot norr och österut mot den nya E4:an. En lågpunkt bildas mot sydost där den nya och gamla E4:an skiljer sig åt.

Höjdskillnader och vegetation bryter upp det storskaliga slättlandskapet söder om planområdet. De gröna kullarna med hållmarker och vegetation ger planområdet karaktär och ramar för utformningen. Kvartersmarken avgränsas med stöd av terräng och vegetation, fornlämningar samt den nya och gamla E4:an. De två lokalgatorna som ansluter till väg 282, Almungevägen, förlängs och sammanlänkas med två tvärförbindelser. Tillgängligheten och orienterbarheten blir därmed god.

Området ger ett första intryck av staden när man från söder färdas på E4:an eller väljer södra infarten till staden. Tanken är att nya etableringar med tillkommande bebyggelse i samverkan med landskapet skall stärka stadens identitet och ge en positiv bild av Uppsala.



Gestaltningen av området skall präglas av god arkitektur och omsorg i materialval och färgsättning samt enkel och ordnad struktur för såväl helheten som den enskilda fastigheten. En medveten samordning sinsemellan enskilda etableringar och i förhållande till gatan eftersträvas. Parkering, godshantering och upplag skall i möjligaste mån lösas i skydd av byggnader och planteringar. Särskilt viktigt är detta för ytterområdena som exponeras mot de större vägarna.



Byggnadshöjden för kvarteren ut mot huvudvägarna begränsas till 8 m. I de centrala delarna kan, med stöd av terräng och vegetation, byggnader upp till 11 m tillåtas. Strax norr om vägskiljet ges lokalt byggrätt för en 21 m hög byggnad, som i samverkan med trafikplatsen markerar anslutningen till staden. Taken utformas som pulpettak eller sadeltak med måttligt takfall. Teknisk utrustning för exempelvis klimatreglering skall, som huvudregel, införlivas i byggnaden.

Planområdet kommer att bebyggas i takt med efterfrågan på tomtmark. Byggrätten görs flexibel för att ge förutsättningar för ett brett utbud av verksamheter. Redan valet av tomtplats har betydelse för områdets helhetsintryck i exponeringen mot landskapet och anslutande vägar. Skisser och utkast för byggnader och anläggningar bör prövas i tidigt samråd med bygglovarkitekten innan formella bygglovhandlingar upprättas.

Principerna för annonsering och skyltning samt belysning för enskilda företag och byggnader bör tas upp till diskussion redan vid bygglovet. Bildväxlande eller blinkande skyltar tillåts inte. Normalt placeras skyltarna på byggnadens fasad men gemensam skyltning kan också samordnas på en fristående tavla eller mast.

En stor andel av hagmarken inklusive hållpartier och trädbestånd behålles som allmänna platser. Områdena åtskiljs av kvartersmark och gator men bildar sammanhängande stråk tillgängliga för människor som arbetar eller besöker området.

Marken inom friområdena hävdas bäst genom fortsatt betesdrift.

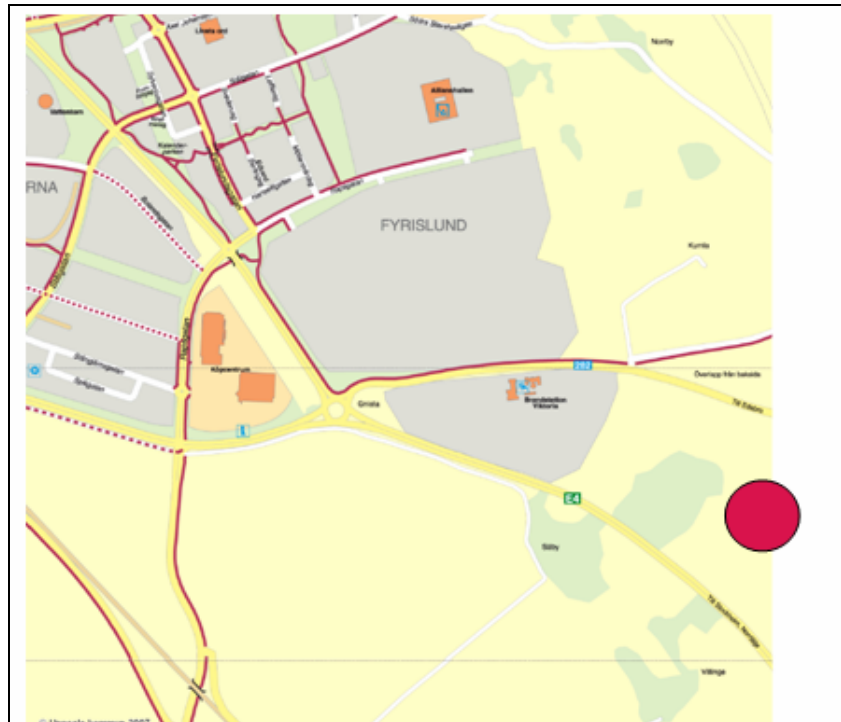
Trafik och trafiksäkerhet

Trafik till planområdet angör från väg 282, Almungevägen. För gång- och cykeltrafik finns separat GC-väg parallellt med Almungevägen. En planskild korsning med Almungevägen finns planlagd vid den västra infartsvägen.

Tidigare anlagda lokalgator med anslutning till väg 282, Almungevägen, förlängs och sammanlänkas med tvärförbindelser. Systemet ger enkel orientering och god tillgänglighet till kvartersmarken för såväl biltrafik som cyklister. De allmänna gatorna kan vid behov föranlett av tomtindelningar, kompletteras med gemensamhetsanläggningar som betjänar flera företags samfälliga behov av tillfarter.

Det 11,5 m breda gatuområdet indelas i körbana 7 m och förhöjda, 2 m breda gångbanor alternativt med körbana och en enkelsidig gång-och cykelbana.

Trafikflödena blir måttliga men inslaget av tunga fordon kan bli påtagligt. Trafiksäkerheten bedöms som god med hänvisning till att det rör sig om lokaltrafik med inslag av vuxna, oskyddade trafikanter.



Utdrag ur Cykelkartan 2006. Planområdet särskilt markerat.

Behovet av parkeringsplatser skall tillgodoses enligt kommunens riktlinjer. All parkering sker på tomtmark.

Upplands lokaltrafik, UL, trafikerar väg 282, Almungevägen, med linjerna 809 och 882.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet förses med kommunala ledningar för vatten- och avlopp. Avloppet från delar av planområdet måste pumpas. Stora mängder dagvatten avleds från kvartersmark och väganläggningar. För att hantera de stora volymerna vid snösmältning och extrema regn avleds vattnet till utjämningsmagasin, dammar, där också uppslammade partiklar och eventuella oljeföroreningar kan avskiljas. Två magasin anläggs, i planområdets sydöstra respektive sydvästra delar. Magasinen utformas med avsikten att utgöra ett tillskott i det omdanade landskapet.

För en begränsad del av planområdet erfordras uppfyllning, ca 0,5 m, för att undvika lokal ansamling av dagvatten.

Energiförsörjning

Fjärrvärmeledningar finns i planområdets grannskap, med anslutning av anläggningarna inom Viktoriaområdet och detaljplaneområdet Säby-Kumla. Förutsättningarna är därmed goda för att ansluta även det nu aktuella planområdet.

Planområdet ansluts till Vattenfalls ledningsnät för el-energi.

Telekommunikation

Planområdet får tillgång till telekommunikation inklusive bredband.

Avfall

Fastigheterna skall var för sig eller gemensamt anpassas och utrustas för källsortering och omhändertagande av avfall enligt kommunens råd och anvisningar. Uppsamlingsplatsen skall vara handikappanpassad samt lätt tillgänglig för hämtningsfordon. En eller flera fastigheter får gärna samverka i en gemensam anläggning. Inför planeringen av bebyggelsen rekommenderas ett samråd med kommunens VA- och avfallskontor.

Miljöstörningar, hälsa och säkerhet

Buller, luftföroreningar och vibrationer

Stora delar av planområdet påverkas av trafikbuller från nya och gamla E4:an. Därmed riskeras att riktvärdet 65 dB(A) utomhus för arbetslokaler kommer att tangeras eller överskridas på de mest utsatta platserna. Det är dock ingen svårighet att tillgodose kravet 40 respektive 30 dB(A) inomhus för arbetslokaler av skilda slag.

Planbestämmelserna uppmärksammar ett eventuellt behov av tyst miljö inomhus för någon typ av verksamhet.

Ingen bebyggelse kommer att påverkas av trafikalstrade luftföroreningar eller vibrationer.

**FÖRENLIGHET
med ÖVERSIKTS-
PLAN och MILJÖ-
BALKEN
3 och 4 KAP**

Detaljplanen strider inte mot Översiktsplan för staden, ÖP 2002.

Med hänvisning till Miljöbalken kap. 3-4 uppmärksammas att brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse.

**KRAV PÅ MILJÖ-
BEDÖMNING**

Enligt plan- och bygglagen skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om en detaljplan medför en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med mark, vatten och andra resurser. I ett första steg har behovet av en miljökonsekvensbeskrivning prövats i samråd med Länsstyrelsen. Bedömningen baseras på följande sammanfattande kommentarer.

Samlad bedömning om ställningstagande till betydande miljöpåverkan

Nedanstående behovsbedömning av detaljplan för Danmarks-Säby arbetsområde har gjorts utifrån kriterierna i "Förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar".

- Planförslaget överensstämmer med intentionerna i Översiktsplan för Uppsala stad samt det nyligen upprättade strukturprogrammet för "Östra Fyrislund".
- Nuvarande och tidigare E4 avskiljer planområdet från ett större odlingslandskap med särskilda landskapsvärden. Inom planområdet finns inslag av allmänt skyddsvärda naturområden i form av höjdparter med inslag av hållmark och gles tallskog. Merparten av detta behålles som fria, allmänt tillgängliga områden i planförslaget.

Delar av planområdet berör kommunalt kulturmiljöområde betecknat U 79. Skyddet avser Säby gård och ett omfattande forntida gravområde. Planområdet berör inte direkt kända fornlämningar. Med erfarenhet från bland annat anläggningen av E4 måste en utredning göras för att klarlägga om ytterligare fornlämningar förekommer inom mark föreslagen för bebyggelse och andra anläggningar.

Ny bebyggelse medför att landskapsbilden påverkas. Särskild omsorg skall läggas på gestaltning av bebyggelse och anläggningar. Avgränsningen av kvartersmarken kan efter samråd bli föremål för justering med hänsyn till landskaps- och kulturintressen. Förändringen ligger i linje med Översiktsplan och programmet för Östra Fyrislund.

- Tillkommande verksamheter kan, beroende av inriktning, medföra en ökad risk för förorening av dagvatten och grundvatten. Behovet av särskild uppmärksamhet avseende eventuella krav på åtgärder som förutsättning för etableringen uppmärksammas i planbestämmelserna.
- Angränsande E4 och den södra tillfarten till Uppsala är hårt trafikerade vilket medför risk för bullerstörningar för den närmast vägarna tillkommande bebyggelsen. Fasader inklusive fönster av god kvalitet ger bullernivåer inomhus som håller sig inom riktvärdet 40 dB(A) för arbetslokaler.
- Delar av planområdet berör jordbruksmark av god kvalitet. Den nu föreslagna exploateringen har prövats i Översiktsplan 2002 och i det nyligen godkända programmet för Östra Fyrislund.
- Det tillskott av trafikbuller på väg 282, Almungevägen, som alstras av trafik till planområdet bedöms inte medföra störningar över antagna riktvärden för bostäderna i Kumla by.
- Såvitt nu kan bedömas strider inte detaljplanens syften mot nationella, regionala eller lokala mål.

Motiverat ställningstagande:

Med hänvisning till ovanstående bedömer kommunen att ett genomförande av detaljplanen för Danmarks-Säby arbetsområde inte medför någon betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11. En miljöbedömning enligt MB 6:11-18 bedöms därmed inte nödvändig.

PLANENS KONSEKVENSER

Planläggningen medför att landskapet påtagligt förändras. Den nuvarande jordbruksmarken, åker och hagmark, omvandlas till kvartersmark för skilda former av verksamheter.

Landskap, stadsbild, kulturmiljö

Planläggningen är ett led i den utvecklingen av staden som prövats i översiktsplan och det nyligen godkända strukturprogrammet för Östra Fyrislund. Ett genomförande av planen innebär att stadsranden flyttar ut sina positioner.

Planområdet är genom de storskaliga väganläggningarna väl definierat och avgränsat från det omgivande högt värderade kulturlandskapet. Terrängformationer och nya väganläggningar begränsar exponeringen av tillkommande bebyggelse mot omgivningen.

Den nuvarande vegetationen är för merparten av planområdet hårt präglad av åkerbruk och betesdrift. Merparten av de öppna ytorna omvandlas till kvartersmark. En stor del av betesmarken inklusive trädbestånd behålles som friområden.

Inga dokumenterade kulturellt värdefulla bebyggelsemiljöer är direkt berörda. Kända fornlämningar inom planområdet rubbas inte. Planläggningen uppmärksammar behovet av vidare inventering av eventuella tidigare inte kända fornlämningar.

Djurliv

Djurlivet är inte inventerat. Det antas vara präglad av pågående markanvändning, jordbruk, vilket bedöms medföra att antalet arter är begränsat. Någon art med särskilt skyddsvärde torde inte förekomma på platsen.

Klimat

Planområdet ligger fritt exponerat för solljus och vindar.

Mark och vatten

Verksamheter som eventuellt kan medföra föroreningar risk för påverkan av mark och vatten skall särskilt prövas med avseende på behov av förebyggande åtgärder. Dagvatten från området sam-

las i fördröjningsmagasin där också uppslammade partiklar och eventuella oljeföroreningar kan avskiljas.

För att hushålla med naturresurser eftersträvas en ökad användning av bergkross som ersättning för naturgrus.

Hälsa- och säkerhet

Tillkommande verksamheter är med avseende på buller och påverkan av luft, inte störande för planområdets omgivning.

MÅL- UPPFYLLELSE

Nationella, regionala och lokala mål

Barnens intressen och behov med anknytning till boende, fritid och skola har knappast beröringspunkter inom planområdet.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Planförslaget har upprättats av stadsbyggnadskontoret. Planläggningen baseras på Översiktsplan 2002 samt ett strategiskt program för Fyrislund och underhandskontakter med direkt berörda kommunala förvaltningar.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i oktober 2007

Anders Erixon
stadsbyggnadsdirektör

Lars Göran Wänstrand
planingenjör

Beslutsordning

<i>Godkänd av byggnadsnämnden för:</i>	• <i>samråd</i>	<i>2007-01-25</i>
	• <i>utställning</i>	<i>2007-10-25</i>
<i>Antagen av byggnadsnämnden</i>		<i>2008-01-24</i>
<i>Laga kraft</i>		<i>2008-02-21</i>

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATION

Tidplan

Planarbetet har som målsättning att detaljplanen skall kunna antas senast vid årsskiftet 2007-2008.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från det planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Kommunen har ett samlat administrativt och ekonomiskt ansvar för att genomföra planen. I åtagandet ingår bland annat försäljning av tomtmark, anläggning av gator och vatten- och avloppsanläggningar samt att beställa omläggning av befintliga el- och teleledningar.

De blivande fastighetsägarna svarar för åtgärder på tomtmark.

Avtal

Avtal tecknas i samband med att kommunen säljer tomtmarken.

FASTIGHETSRÄTT

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Detaljplanen ger underlag för indelning i tomtplatser och fastighetsbildning. Gemensamhetsanläggning med anslutning till allmän gata får inrättas för ett samfällt behov av tillfartsväg till två eller flera fastigheter.

EKONOMI

Planekonomi

De kommunala kostnaderna för exploateringen täcks av intäkter från tomtförsäljningen.

UTREDNINGAR

Masshantering

För att hushålla med naturresurser eftersträvas en ökad användning av bergkross som ersättning för naturgrus. Matjord bör separeras från övriga massor för att var för sig kunna disponeras på bästa sätt.

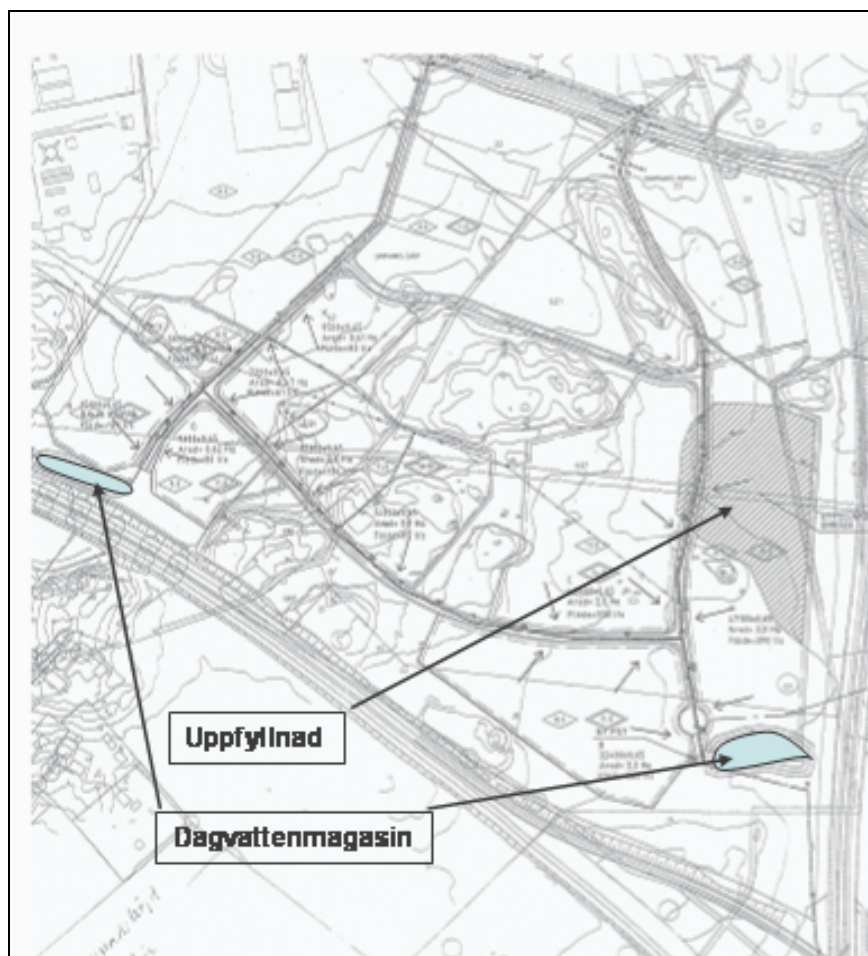
Dagvatten, föroreningar

Inga kända föroreningar finns inom planområdet.

Verksamheter som eventuellt kan medföra föroreningar till mark och vatten skall i samråd med tillsynsmyndigheten särskilt prövas med avseende på behov av förebyggande åtgärder.

Dagvatten från området avleds och uppsamlas i två utjämningsmagasin. Magasinen utformas så att eventuella föroreningar kan avskiljas innan vattnet når recipienten.

För en begränsad del av planområdet erfordras uppfyllning, ca 0,5 m, för att undvika lokal ansamling av dagvatten.



Arkeologi

Inom planområdet finns en registrerad fornlämning samt en gränsten rest i ägo gränsmötet mellan Danmarksby, Säby och Kumla. En arkeologisk utredning har varit vägledande för avgränsningen av kvartersmarken.

Störningar

Vid fördelningen av tomtmark skall, liksom vid planeringen av byggnader och anläggningar för de enskilda verksamheterna, Boverkets allmänna råd "Bättre plats för arbete" vara vägledande. I sammanhanget kan också inför igångsättningen av respektive pro-

jekt, understrykas vikten av tidiga samråd mellan byggherre och kommunala instanser.

**MEDVERKANDE I
PROJEKTET**

Planförslaget har upprättats av stadsbyggnadskontoret. Planläggningen baseras på Översiktsplan 2002, ett ”Strategiskt program för Östra Fyrislund” och underhandskontakter med direkt berörda kommunala förvaltningar.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i oktober 2007

Anders Erixon
stadsbyggnadsdirektör

Lars Göran Wänstrand
planingenjör

Beslutsordning

<i>Godkänd av byggnadsnämnden för:</i>	• <i>samråd</i>	<i>2007-01-25</i>
	• <i>utställning</i>	<i>2007-10-25</i>
<i>Antagen av byggnadsnämnden</i>		<i>2008-01-24</i>
<i>Laga kraft</i>		<i>2008-02-21</i>