

Diarienummer
2012/20128-1
Fd diarienummer PLA 10/20045-1



**Detaljplan för Danmarks-Kumla 1:4 m.fl.,
Uppsala kommun**
Normalt planförfarande

LAGA KRAFT 2013-03-19



Handläggare: Pernilla Hessling, telefon: 018-727 46 87

Plan- och byggnadsnämnden
Postadress: Uppsala kommun, kontoret för samhällsutveckling • 753 75 UPPSALA
Besöksadress: Stationsgatan 12
Telefon: 018 – 727 00 00 • Fax: 018 – 727 46 61 • E-post: plan-byggnadsnamnden@ uppsala.se
www. uppsala.se

PLANBESKRIVNING	2
HANDLINGAR	2
Antagandehandlingar	2
Övriga handlingar.....	2
Läshänvisningar	3
Medverkande	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
STADSBYGGNADSVISION	4
Tidplan	5
Genomförandetid.....	5
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	6
Plandata	6
Bebyggelse	6
Markens anordnande inom handelsområdet.....	8
Trafik och tillgänglighet.....	9
Landskapsbild/grönstruktur.....	14
Kulturarv	16
Hälsa och säkerhet.....	18
Teknisk försörjning	19
Dagvatten	20
PLANENS GENOMFÖRANDE	24
Huvudmannaskap	24
Ansvarsfördelning	24
Avtal.....	24
Ekonomiska åtgärder.....	24
Planeekonomi.....	25
Tekniska åtgärder	25
Fastighetsrättsliga frågor (fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm)	26
x.....	26
Fastighetsrättsliga konsekvenser	28
Dokumentation och kontroll.....	29
PLANENS KONSEKVENSER	30
Nollalternativ.....	30
Andra alternativ.....	30
Föreslaget planalternativ	30
MILJÖBALKEN	35
MB 5 kap	35
Miljöbedömning enligt MB 6 kap	36
MB 7 kap	36
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	36
ÖP.....	36
Program (plan-, struktur-, strategiska)	37
Detaljplaner	37
PLANENS FÖRENLIGHET MED MB OCH ÖP	37
Miljöbalken	37
Översiktsplan.....	37

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Antagandehandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med planens genomförande och illustrationer
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Utlåtande

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Fastighetsförteckning (*Kontoret för samhällsutveckling*)
- Samrådsredogörelse (*Kontoret för samhällsutveckling*)
- PM. Riskinventering inför ändrad markanvändning i Östra Fyrislund i Uppsala kommun, Steg 1. (*WSP, 2010-11-15*)
- Kvalitativ riskbedömning för detaljplan. (*WSP, 2010-12-17*)
- Miljöbedömning steg 1 – behovsbedömning. (*Kontoret för samhällsutveckling, Sweco 2011-03-15*)
- Kulturhistorisk värdering av Gnista gård i Uppsala stad. (*WSP, 2011-03-22*)
- Rapport provgropar. (*WSP, 2011-05-09*)
- Arkeologisk utredning och förundersökning. (*Upplandsmuseet, 2011-05-17*)
- PM. Gnista. Dimensionering av dagvattendammar. (*WSP, 2011-05-26*)
- Miljöteknisk markundersökning. (*WSP, 2012-04-30*)
- Fördjupad analys av trafikflöden, rapport version 1.1. (*Sweco, 2012-05-23*)
- Översiktlig dagvattenutredning. (*WSP, 2012-05-30, 12-06-13 komplettering*)
- MKB avseende påverkan på Natura-2000 område. (*Ekologigruppen, 2012-06-01*)
- Klimat- och handelsutredning. (*Niras, 2012-06-08*)

Underlagshandlingar

Under planarbetet har dessutom följande utredningar refererats till och använts som underlag för detaljplanearbetet:

- Tycho Hedéns väg Uppsala – trafikmodell uppbyggnad, validering och resultat. (*Sweco, 2011-05-05*)
- Fyrislund, en kulturmiljöutredning. (*WSP, 2011-02-22*)
- Framtida kollektivtrafiksystem i Uppsala – förstudie. (*Trivector, 2009-09-09*)
- PM. Dagvatten Östra Fyrislund, Uppsala kommun. (*Markitekten, 2010-04-16*)
- Östra Fyrislund, spridningsberäkning av partiklar PM10. (*SLB-analys, 2010-11-08*)

Läshänvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som ska vara allmän platsmark, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras mm. 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. Syftet med avsnitt om genomförandet är att säkerställa ett genomförande av detaljplanen. Den tillämpas som stöd vid fastighetsbildning, avtalsskrivning för fördelning av kostnader mellan berörda parter m.m. efter planens antagande.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av kontoret för samhällsutveckling i samarbete med plankonsult från Sweco, Studio Planering och Urban design i Stockholm.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att möjliggöra nytt handelsområde med god biltillgänglighet. Den tillåtna byggrätsarean (BYA) är 31 500 kvm och omfattar en butik för dagligvaror, butiker för volymhandel samt en befintlig restaurang. Dessutom finns utrymme för ca 950 parkeringsplatser.

Planområdet är uppdelat i tre byggrätter som är placerade och utformade så att de ska stödja viktiga funktioner för handelsområdet. Byggnaderna ska ligga i byggrättslinjen ut mot väg E4.10 och mot Almungevägen. Byggnadernas placering har valts för att tydligare definiera gaturummet och ge en distinkt och välkomnande entrésida in mot Uppsala och intilliggande kulturlandskap.



Figur 1. Illustrationsplan. (WSP)

Planområdet angörs från Almungevägen och från den södra infartsleden (E4.10). En kommunal gata i nord-sydlig riktning genom området syftar till att skapa en länk mellan Östra Fyrislund i norr och väg E4.10 i söder. Sammantaget ges goda förutsättningar för kollektivtrafikförsörjning av området. Gång- och cykelbanor förläggs längs Almungevägen samt längs den kommunala gatan i nord-sydlig riktning. Planområdet omfattar delar av Almungevägen, som breddas till fyra körfält. Det omfattar också delar av E4.10 för att möjliggöra ny cirkulation vid södra infartsleden samt för att möjliggöra en omklassificering av E4.10 från motorväg till kommunal gata.

Merparten av åkerholmarna, hagmarkerna och fornminnena i anslutning till planområdet ska bevaras. Hänsyn ska tas även till det omgivande kulturlandskapet.

Dagvattnet ska renas och fördröjas effektivt.

Området ska ges god arkitektonisk utformning och detaljeringsgrad beroende på områdets läge vid en viktig entré till staden och i anslutning till Uppsala Business Parks prisbelönta byggnader.

I detaljplaneområdets direkta närhet pågår planering av Östra Fyrislund, kv. Stormhatten (COOP), Tycho Hedéns väg samt uppbyggnad av Säby-Kumla (se figur 2 nedan).



Figur 2. Pågående utredningar och detaljplaner samt områden under uppbyggnad i angränsning till planområdet.

STADSBYGGNADSVISION

Detaljplanens övergripande mål är att skapa ett attraktivt och strategiskt lokaliserat verksamhetsområde för handel. Vägnetet och de befintliga ekologiska och

kulturella värdena integreras i en ny struktur i stadsväven. Detta sker genom:

- Lokalisering till ett strategiskt viktigt läge som utgör en förlängning av befintliga och planerade handelsetableringar i Boländerna, Tycho Hedéns väg och Gnistarondellen samt kopplingen till utvecklingsområdet i Östra Fyrislund.
- Bevarande av åkerholmarna och fornminnena inom planområdet.
- Vegetation och dagvattenhantering som naturliga inslag i området.
- Bevarande av siktlinjerna mot slottet och domkyrkan.
- Stor hänsyn till Thermofishers verksamhet och framtida expansion vid ombyggnad av Almungevägen.
- God tillgänglighet genom en möjlig kollektivtrafikförsörjning och ett utbyggt regionalt och lokalt gång- och cykelvägnät.
- Utformning i samspel med den befintliga och kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen.
- God orienterbarhet, tillgänglighet och angöring inom handelsområdet.
- Ny utformning av Almungevägen för en mer attraktiv entré till staden.
- Nya allmänna vägkopplingar i nord-sydlig och öst-västlig riktning för en större tillgänglighet.
- Förtydligande av stadens södra entré.

Tidplan

Byggstart beräknas bli 2013.

Genomförandetid

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

OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Planområdet är ca 24 hektar stort och består i dag av golfbana (utslagsplats s.k. Driving Range) med tillhörande byggnader samt jordbruksmark med inslag av skogs- och buskvegetation. Planområdet är beläget vid stadens sydöstra infart mellan Almungevägen och E4.10 och har en strategisk placering med skyltläge i stadens utkant. Delar av Almungevägen och E4.10 ingår i planområdet. Vidare gränsar planområdet till Uppsala Business Park i norr med flera stora företag inom bioteknikbranschen. Väster om planområdet ligger Gnista gård som utgörs av ett fåtal privata gårdar från 1800-talets mitt formerade kring en trädbeklädd mindre höjdrygg även omnämnd som Gnistakullen. Öster om området ligger konferensanläggningen Victoria samt brandförsvarets lokaler och annan verksamhet. Marken inom planområdet är till hälften privatägd medan den andra hälften ägs av kommunen.



Figur 3. Ortofoto som visar planområdet och dess närmaste omgivning.

Bebyggelse

Den befintliga bebyggelsen inom planområdet utgörs av en golfrestaurang samt enstaka redskaps- och maskinbodar. Dessa är belägna i anslutning till den åkerholme som finns i planområdets södra mitt.

Användning av kvartersmark och utnyttjandegrad

H, HKJ₁

Bebyggelsen inom kvartersmarken får användas till handel, kontor och industri som inte är störande för intilliggande fastigheter.

L	Mark söder om E4.10 läggs in i planområdet för att möjliggöra för en ny sträckning av befintlig samfällad väg med koppling till den nya cirkulationsplatsen. Området planläggs som "L" – odlingsmark. Området är inte i kommunens ägo. Bebyggelseförbud råder inom användningsområdet.
e ₁ 19000, e ₁ 12000, e ₁ 500	Planen medger en sammanlagd byggnadsarea på 31 500 kvm ovan mark som är fördelad på tre byggrätter. Dessa är utformade så att de ska stödja viktiga funktioner för handelsområdet, t.ex. ändamålsenlig logistik, god orienterbarhet, exponerade entrémiljöer och skyltning i lägen väl synliga för förbipasserande samt en god trafikföring till och från området. Den nord-sydliga orienteringen som styrs av byggrätternas placering och yta innebär att entrétorg kan bildas mellan byggnadsvolymer.
HKJ ₁ e ₂	Byggnadsarean för dagligvaruhandel får sammanlagt inte överskrida 12 000 kvm inom detaljplanens båda byggrätter för HKJ₁. Det innebär att om en livsmedelsbutik på 12 000 kvm byggs i den östra byggrätten för HKJ₁, kan ingen dagligvaruhandel tillåtas i den västra byggrätten för HKJ₁ och omvänt. Ytan för dagligvaruhandel kan även delas upp på de båda HKJ₁-områdena, så länge den sammanlagda ytan inte överskrider 12 000 kvm. Bestämmelsens syfte är att begränsa trafikarbetet och därmed koldioxidutsläppen med utgångspunkt i den klimat- och handelsutredning som upprättas i samband med planarbetet. <i>"Koldioxidemissioner kopplade till ökat trafikarbete vid etablering av ICA Maxi vid Gnista Handelsområde inom fastigheterna Danmarks-Kumla 1:4, 5:1, 9:1 m.fl. i Fyrislund, Uppsala kommun" (ICA Fastigheter Sverige AB 2012-06-08)</i>
	Placering, utformning och utförande
P ₁	<i>Fasader och entréer</i> Inom de tre största byggrätterna ska byggnaderna som vetter mot väg E4.10 och Almungevägen ligga i byggrättslinjen. Avsikten med detta är att tydligare definiera gaturummet längs vägen samt att skapa en distinkt entrésida längs E4.10 in mot Uppsala och möta intilliggande kulturlandskap på ett tydligt sätt.
V ₁	Det är viktigt att visa på en hög arkitektonisk ambition. Vid gestaltningen av fasader ut mot E4.10 respektive Almungevägen är det övergripande målet att bryta ner skalan på byggnaderna och samtidigt skapa en sammanhållen gestaltning där entréerna tillåts variera. Alla fasaderna mot väg E4.10 och mot Almungevägen ska därför ges en gemensam färg och utformning. De fasader som vänder sig mot Almungevägen kan däremot skilja sig från dem som vänder sig mot E4.10. Färger, strukturer och material ska anpassas till det intilliggande landskapet och bebyggelsen. Även övriga fasader inom området ska präglas av ett tydligt sammanhållande gestaltungsgrepp som förstärker känslan av att de olika byggnaderna ingår i samma bebyggelseenhet. Entrépartierna kan dock variera för att möjliggöra en profilering av varje enskild butik. Fasaderna och entréerna bör utformas för en öppenhet mellan ute och inne för att underlätta förståelsen av byggnadens innehåll. En eventuell restaurang i planområdets mitt kan ha annat uttryck än övrig bebyggelse.



Figur 4. Exempel på fasadmateriel och avvikande entréuttryck men ändå med ett sammanhållet gestaltungsgrepp. (Foto: Kontoret för samhällsutveckling)

Skylt
v₁

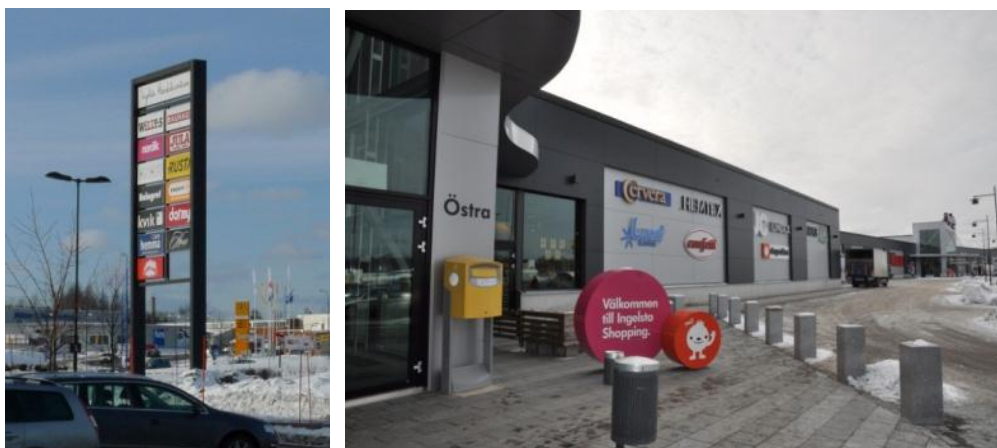
Skyltning

Skyltning regleras i detaljplanen för att få en så samlad skyltning av området som möjligt samt för att undvika störning ut mot det öppna landskapet och befintliga bostadsmiljöer. Skyltning för handelsområdet får endast ske antingen på skyltmaster på anvisad plats i anslutning till Almungevägen och E4.10 eller integrerat på fasaderna inom planområdet. De båda skyltmasterna bör ha en gemensam utformning. Höjden på skyltmasterna begränsas till 15 meter. Skyltning på byggnader/fasader får inte ske ovan takfot. Belysning av fasad och skyltning på fasad mot E4:10 ska utföras på sådant sätt att det inte blir störande ljusspridning mot intilliggande bebyggelse och kulturlandskap. På skyltmaster samt på gavlarna mot E4.10 får bildväxlande skyltar inte användas.

v₁

Belysning

Inom området får inga belysningsmaster finnas. Belysning på entrésidor ska ske för att skapa en tydligare inramning av området. Parkeringsytorna och lastgårdarna ska belysas så att störande ljusspridning ut i landskapet undviks samt för att skapa en intimitet på de stora parkeringsytorna.



Figur 5. Exempel på skyltmast och sammanhållen skyltning på fasad. (Foto: Kontoret för samhällsutveckling)

Markens anordnande inom handelsområdet

Detaljplanen reglerar inte markens utformning men mark och utemiljö bör utformas med en sammanhängande gestaltning inom hela området. Gestaltningen bör hämta inspiration från den befintliga tall- och lövskogsvegetationen på åkerholmarna i och omkring planområdet.

Parkeringsytor

Den övergripande ambitionen för gestaltning av respektive parkeringsyta är att bryta ner skalan och skapa mindre rumsbildande enheter. Plantering, storskyltning och kundvagnsgarage utformas för att skapa tydliga och robusta enheter. Varje parkeringsyta kan med fördel utformas med en varierad karaktär genom trädarter som bidrar till att skapa kontrasterande karaktärer, ex. skira lövträd, blommande höstfärger etc.



Figur 6. Perspektiv från Almungevägen söderut som visar entrétorg och parkeringsmiljöer. (Illustration: Ågrenkonsult).

Lastzoner

v₁

De delar av lastzonerna som är synliga från väg E4.10 och Almungevägen ska avskärmas med hjälp av vegetation för att mildra insynen mot en potentiellt skräpig och bullrig miljö.

Områden längs genomfartsgata

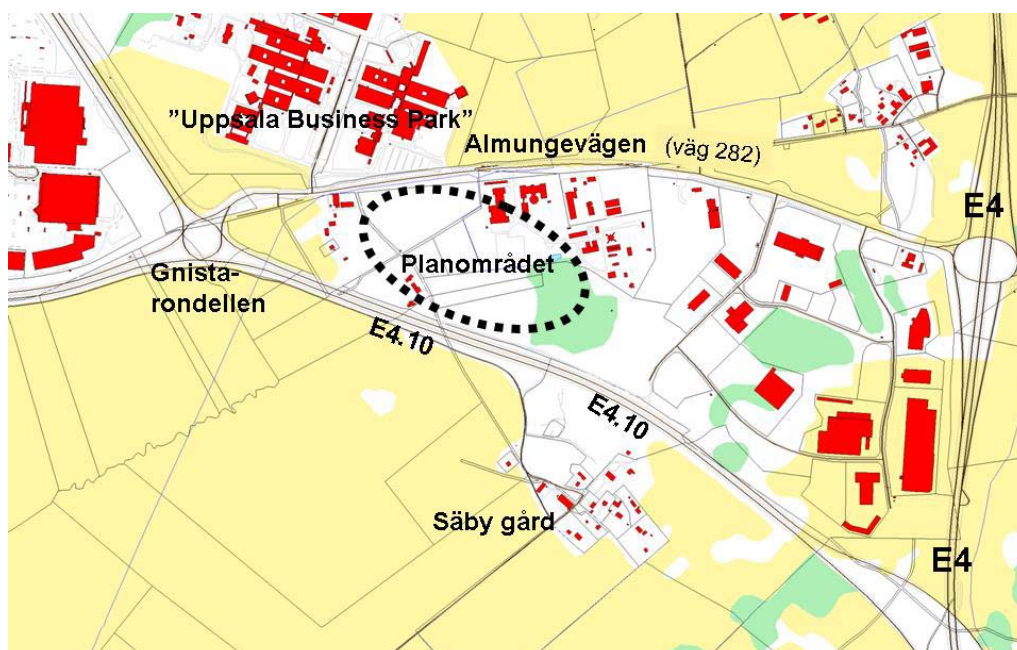
Längs lokalgatan i nord-sydlig riktning, som utgör genomfartsgata, föreslås ett grönt stråk. Genom plantering av skogsträd i sammanhållna grupper, främst tall men även lövträd kan detta uppnås. För att ytterligare förstärka känslan från omkringliggande åkerholmar kan stenblock, likt berg i dagen, anläggas längs genomfartsgatan.



Figur 7
Förslag till markplanering och utemiljö.
(Illustration: WSP)

Trafik och tillgänglighet

Planområdet ligger mellan infarten till staden söderifrån (E4.10, motorvägsklassad) och Almungevägen (infart till staden österifrån). Planförslaget berör den befintliga angöringen till Uppsala Business Park och fastigheterna norr om Almungevägen samt en anslutning via planområdet söderut mot E4.10 och Säby gård. Regionbussar stannar idag längs Almungevägen. Stadsbussar (linje 11,13, 28 och 127) trafikerar Uppsala Business Park. Gång- och cykelväg finns idag längs Almungevägen på dess norra sida.



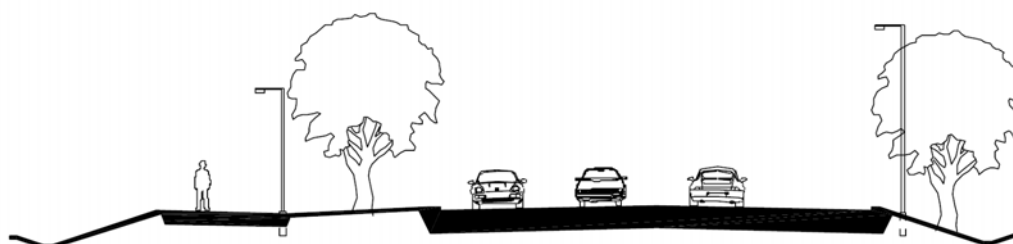
Figur 8: Planområdet med vägar

Övergripande gatustruktur

HUVUD-GATA

LOKAL-GATA

Handelsområdet angörs från två håll, dels från Almungevägen och dels från den södra infartsleden mellan Gnistarondellen och Avfart 186 (E4.10). Planområdet omfattar delar av Almungevägen för att möjliggöra en breddning av den till fyra körfält. En kommunal gata genom området syftar till att skapa en nord-sydlig länk mellan Östra Fyrislund i norr och väg E4.10. Dessutom föreslås en förbindelse till en eventuell framtida kommunal gata i öst-västlig riktning mellan Säby och Kumla och det befintliga verksamhetsområdet. De kommunala gatorna ger goda förutsättningar för kollektivtrafikförsörjning av området. Gång- och cykelbanor förläggs längs Almungevägen samt längs den kommunala gatan i nord-sydlig riktning.



Figur 9: Principiell vägsektion för den ombyggda Almungevägen ut mot Kumlamotet (gatuområde på 33 meter). Vägområde genom aktuellt planområde möjliggör för gc-banor på bägge sidor om vägen.

Huvudgata: Almungevägen (väg 282)

HUVUD-GATA

tunnel

För att möjliggöra ett nära fördubblat trafikflöde och för att öka trafiksäkerheten i ett större sammanhängande trafiknät planeras en ny utformning av Almungevägen. Vägen ska utformas med dubbla körfält i båda riktningarna mellan Gnistarondellen och Kumlamotet. Planskilda övergångsställen blir därmed nödvändiga på Almungevägen. De enskilda utfarterna kommer att samlas till ett fåtal gemensamma korsningspunkter. En ny cirkulation med två körfält möjliggörs i höjd med infarten till handelsområdet. Vidare föreslås gång- och

cykelväg både norr och söder om vägen samt trädplantering utanför körbanorna.



Figur 10: Illustration av Almungevägen österut med fyra körfält och trädnader samt gc-stråk (Werket)

Huvudgata: E4.10

HUVUD- GATA

En del av infartsleden från E4 (E4.10) ingår i planområdet. Detaljplane-förslaget medger en ny cirkulationsplats på E4.10. Denna ska möjliggöra en trafiksäker och smidig in- och utfart till handelsområdet. Detaljplanens genomförande är avhängig ett kommunalt övertagande av E4.10 förbi planområdet och därmed en ändring av vägens motorvägsklassning.



Figur 11. Huvudinfarten till planområdet från Almungevägen. På bilden syns planerad gc-tunnel under Almungevägen (Illustration: WSP)



Figur 12. Del av illustrationsplan. (WSP)

Lokalgata i nord-sydlig riktning

LOKAL- GATA

I nord-sydlig riktning genom planområdet föreslås en kommunal lokalgata som knyter ihop Almungevägen med väg E4.10. se figur 12. Lokalgatan blir ett huvudsakligt rörelsestråk för alla trafikslag och möjliggör en koppling vidare norrut mot Uppsala Business Park och utvecklingsområdet Östra Fyrislund. Den totala genomfartstrafiken på den nya väglänken beräknas bli ca 2 200 fordon/dygn. År 2030 beräknas det totala flödet bli ca 10 400 fordon/dygn. Bredden på lokalgatan möjliggör ett körfält i vardera riktningen samt en gång- och cykelbana på vardera sidan av lokalgatan. Dessutom ryms två cirkulationsplatser, en vid den norra infarten till parkeringsytorna och en vid den södra.

Lokalgata i öst-västlig riktning

LOKAL- GATA

Del av en ny kommunal lokalgata föreslås även i öst-västlig riktning mellan den norra cirkulationsplatsen och Säby-Kumla i öster, se figur 12. En sådan intern gata skulle i en framtid kunna avlasta Almungevägen samt möjliggöra framtida kollektivtrafikförsörjning av Säby-Kumla.

In- och utfarter samt utfartsförbud

Utfarts- förbud

Längs med Almungevägen och E4.10 råder utfartsförbud mellan utpekade större korsningspunkter. Den övergripande tanken är att undvika in- och utfarter mot Almungevägen och E4.10 från de enskilda verksamheterna för att minska

y

antalet konfliktpunkter. Undantag görs för en lastgata i planområdets nordvästra del. För att öka trafiksäkerheten fungerar lastgatan mot Almungevägen enligt principen höger in – höger ut. Denna lastgata ska även möjliggöra in- och utfart för delar av Gnista gård.

g

Samfälld väg Danmarks-Säby GA:6

Nuvarande sträckning av samfälld väg Danmarks-Säby GA:6 med utfart på Almungevägen leds om och angöring kommer att ske direkt ut mot föreslagen cirkulationsplats på E4.10.



Figur 13. Nuvarande sträckning (blå linje) av samfälld väg Danmarks-Säby GA:6.

Parkering

Den gällande parkeringsnormen i den här delen av staden är 32 parkeringsplatser per 1000 kvm byggnadsyta. Inom angiven byggrätt ges möjlighet att uppföra ca 950 parkeringsplatser för den totala byggrätt på 31 500 kvm som planen medger.

Gång- och cykelvägnät

Övergripande gc-nät

**HUVUD-
GATA
Tunnel
LOKAL-
GATA**

Gång- och cykelbanor placeras längs Almungevägen och E4.10 och lokalgata i nord-sydlig riktning. Längs Almungevägen (HUVUDGATA) föreslås en dubbelriktad gång- och cykelväg på kommunal mark. För att öka trafiksäkerheten och tillgängligheten i gång- och cykelvägnätet i nord-sydlig riktning ges utrymme för en gång- och cykeltunnel under Almungevägen.

**HKJ₁
NATUR
x**

Gång- och cykelstråket parallellt med väg E4.10 går delvis på kvartersmark (HKJ₁) och delvis på kommunal mark (NATUR). Planbestämmelsen "x" betyder att marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik. För de fastighetsrättsliga konsekvenserna av ett "x", se kapitlet "Planens genomförande". Gc-vägen leds vidare genom den befintliga vägtunneln, del av den nya huvudgatan och vidare som x-område.

**HUVUD-
GATA
tunnel**



Figur 14. Del av illustrationen som visar gc-stråk längs E4.10 (WSP)

Internt gc-nät mellan gator och byggnadsentréer samt cykelparkering
 Detaljplanen styr inte lägen och utformning av interna gc-stråk men intentionen är att gång- och cykelstråken placeras på ett sätt som underlättar för fotgängare att ta sig mellan olika butiker och till och från området i sin helhet. Cykelparkeringarna bör ligga i nära anslutning till entréerna och vara väderskyddade samt utformas i enlighet med övrig offentlig möblering.

Kollektivtrafik

HUVUD- GATA

LOKAL- GATA

Vägområdet för Almungevägen rymmer busshållplatser lokaliserade direkt norr om handelsområdet samt utanför konferensanläggningen Viktoria. Dessa hållplatser har framför allt en regional funktion. Även på lokalgatan finns utrymme för hållplatser i ett för området centralt läge. Målet är en god kollektivtrafiksörjning av handelsområdet i kombination med gena stråk mellan hållplats och butiker som på så sätt gynnar kollektivt resande i ett lokalt perspektiv. På lokalgatan österut mot Säby-Kumla ges utrymme för alternativ placering av en busshållplats.

Tillgänglighet för funktionshindrade

En ny byggnad för allmänt tillträde ska enligt lag utformas så att den är tillgänglig för funktionshindrade. Tillgängligheten provas i detalj i bygglov- och byggsamrådsskedet. Handikapparkeringar ska finnas i närhet till entréerna.

Landskapsbild/grönstruktur

Planområdet utgör en av Uppsala stads södra entréer. Området har siktlinjer mot den historiska stadskärnan och från vissa delar av planområdet skymtas både slottet och domkyrkan. Norr om området ligger Uppsala Business Park som utgör en industrihistoriskt värdefull bebyggelsemiljö och är ett signum för staden. Planområdet ligger i ett flackt jordbrukslandskap med låga moränkul-lar, mindre gårdar och trädvegetation. Det omkringliggande odlingslandskapet och vyerna är en betydande del av Uppsalas identitet och har därför särskilda landskapsvärden. Dessa upplevs både från tågens och från bilarnas infarter.



Figur 15. Vy norrut mot planområdet från det odlade kulturlandskapet. Den föreslagna bebyggelsen syns mitt i bilden. (Foto/Montage: Dan Pettersson & WSP).

Byggnadshöjder

**Totalhöjd
5m, 13m**

Vid en ombyggnad av befintliga byggnader får en högsta totalhöjd på 5 meter byggas. De tillkommande byggnaderna får ha en högsta totalhöjd på 13 meter. Byggnadshöjden begränsas för att värna vyn från/mot kulturlandskapet samt siktlinjer mot Uppsala domkyrka och slott.

Bevarande av åkerholmar och skog

De kvarvarande moränkullarna med träd och buskar ska bevaras för att förstärka karaktären av staden på slätten genom att typiska delar av grönstrukturen bevaras.

**NATUR
NATUR₁
n₁**

Två av kullarna planläggs som allmän plats (NATUR och NATUR₁) och kommunen övertar därmed ansvaret för dem. På så sätt garanteras det kommunala intresset att värna landskapsbilden. Kompletterande träd behöver planteras på den västra kullen.

H

**n₂
n₃**

Den mellersta kullen invid den nya lokalgatan planläggs som kvartersmark (H). Eftersom kommunen inte kommer att råda över marken, ges området bestämmelser till skydd för topografi och träd så att landskapsbilden ändå värnas. Markens höjd får inte ändras inom de delar av området vid E4.10 som har planbestämmelserna n₂. Marklov krävs för trädfällning (n₃). Motivet är att kommunen ska kunna bevaka att träd av betydelse för landskapsbilden inte fälls för att ytterligare exponera den tillkommande, storskaliga bebyggelsen mot det öppna jordbrukslandskapet.



Figur 16. Vy mot utfarten från Uppsala längs väg E4.10. Med föreslagen bebyggelse. (Foto/Montage: Dan Pettersson & WSP)

Kulturarv

Inom planområdet finns fornlämningar och sådana skyddas alltid av Kulturminneslagen. Utgångspunkten är därmed att dessa ska bevaras. De aktuella fornlämningarna utgörs av en gravhög från bronsålder/järnålder bevuxen med lövbuskar samt ett större gravfält med ca 100 fornlämningar från äldre järnålder.

Gnista gård ligger väster om planområdet och utgör värdefull kulturmiljö. I ÖP 2010 klassificeras det som kulturmiljöområde och kommunal kärna, enligt inventering från 1970 och 80-tal. Detta innebär att platsen är särskilt värdefull ur ett lokalt kulturmiljöperspektiv och att ingrepp i denna miljö bör begränsas.

Norr om planområdet finns industrihistoriskt värdefulla byggnader. Dessa utgör ett kulturellt och arkitektoniskt arv. Den del som tidigare utgjorde Pharmacias anläggning är ritad av Carl Nyrén och fick 1971 Kasper Sahlinpriset.

Gravhögar/gravfält

Gravhögen inom planområdet kommer att grävas ut i samband med en fördjupad arkeologisk undersökning. Tillstånd enligt Kulturminneslagen ska sökas. Gravfälten i planområdets östra del bevaras med användningsbeteckningen NATUR. I en zon väster om gravfältet skapas dessutom ett respektavstånd på 30 meter. Inom detta respektavstånd får byggnader ej uppföras. Ett visst intrång i detta respektavstånd sker dock i de norra delarna av gravfältet. Lastzonen inom respektavståndet bör utformas med hänsyn till intilliggande värden.

Gnista gård

Gnista gårds kulturella värden och historiska sammanhang tillvaratas genom ett respektavstånd till den intilliggande skogsklädda höjden. Ny bebyggelse bör utformas med hänsyn till den befintliga och industrihistoriskt värdefulla miljön i Uppsala Business Park så att anläggningen har en fortsatt visuell kontakt från väg E4.10. Styrning av bebyggelsehöjd respektive byggnadernas placering begränsar ingreppen.



Figur 17a. Smedjan vid Gnista gård (Foto: Maria Westerdahl, Sweco)



Figur 17b. Uppsala Business Park (Foto: Sveriges Arkitekter)



Figur 18a och 18b. Exempel på en byggnadsvolym och dess möte mot Gnistakullen i västra delen av planområdet samt byggnad och dess möte med skogsbrynet och fornlämningsområdet i östra delen av planområdet. (WSP)

Hälsa och säkerhet

Planområdet innehåller inte bostäder, skola eller andra verksamheter som kan vara särskilt känsliga för störningar.

Luft och buller

Planområdet ligger mellan Almungevägen och väg E4.10 som redan i dag är kraftigt trafikerade. Förändringarna beskrivs i avsnittet "Planens konsekvenser".

Lukt

En del verksamheter i närområdet kan ge upphov till lukt i form av rök från brandförsvarets övningsverksamhet eller kemikalier från verksamheterna i Uppsala Business Park. Förändringarna beskrivs i avsnittet "Planens konsekvenser".

Ljus

De närliggande bostadsområdena i Gnista by och på Säby gård besvärar redan idag av störande ljus från verksamheter.

v₁

Planbestämmelser reglerar att verksamheterna måste vidta åtgärder för att undvika störande ljusspridning ut i landskapet och för att förhindra ytterligare obehag för de befintliga bostäderna. Belysningen måste vara låg och/eller marknära, takskyltar samt bildväxlande skyltar förbjuds på skyltmaster och mot väg E4.10. Skyltning på fasad ska i övrigt vara samlad.

Farliga ämnen

Den biokemiska industrin i närområdet hanterar stora mängder kemikalier där kloroform och bromcyan utgör de största riskerna vid utsläpp eller brand. Thermofisher planerar en utbyggnad av tankgård för acetonförvaring vilken kräver ett skyddsavstånd på 25 m och som därmed inte berör planområdet.

Mark, markföroreningar och geoteknik

Planområdet består av i huvudsak glaciallera. Undantaget är kullarna inom planområdet som består av morän och berg. En övergripande miljöteknisk markundersökning har tagits fram, (WSP 2012-04-30). Undersökningen visar att flera metaller hade förhöjda nivåer vilket kan indikera någon typ av markförorening. De påträffade föroreningarna bedöms dock inte medföra något negativ påverkan för människor eller på miljön vid nuvarande markanvändning. Vid en eventuell schaktning inom området bör uppschaktade massor undersökas för en bedömning av vidare hantering. Innan schaktning sker i de förorenade massorna ska en anmälan göras till tillsynsmyndigheten.

Farligt gods

Enligt en riskinventering för Östra Fyrislund ger Almungevägen och E4.10 stor påverkan på planområdet på grund av transporter av farligt gods (*trots att vare sig Almungevägen eller väg E4.10 är klassade som primära transportleder för*

farligt gods). Öster om planområdet har dessutom kommunen återupptagit arbetet med att ställa i ordning en uppställningsplats för transporter av farligt gods. Det kan leda till att mer farligt gods kommer att passera planområdet.

m₁

Fasaderna inom 30 meter från väg E4.10:s och Almungevägens vägkanter ska vara av obrännbart material och med fönster i brandklass. Detta för att klara skyddsavståndet dels från de intilliggande verksamheterna och dels från transporterna av farligt gods. De delar av byggnaderna som har personintensiva verksamheter får inte förläggas direkt mot vägarna med transport av farligt gods (Almungevägen och E4.10). Detta kan innebära att lagerbyggnader exempelvis placeras närmast Almungevägen och E4.10 och butiksytor i byggnadsdelar som vetter bort från vägarna. Byggnaderna ska generellt utformas på ett sådant sätt att skydd skapas mot kända riskkällor. Det kan t.ex. innebära att det ska finnas minst en utrymningsväg som vetter från riskkällan eller att friskluftsintag till byggnaderna placeras så långt från vägarna för farligt gods som möjligt eller att entréerna inte placeras ut mot vägen med farligt gods transporter.

Teknisk försörjning

Ledningar – allmänt

u

Reservat för allmänna underjordiska ledningar finns dels norr om E4.10, söder om Almungevägen och i planområdets västra del.

Vatten och avlopp

I dagsläget finns det kommunalt vatten framdraget i Almungevägen. Det nya handelsområdet kommer att anslutas till kommunalt VA.

Energi, värme och el

u

E

I planområdets östra del finns ett flertal ledningsrätter för en el-anläggning. Dessa kommer att behöva flyttas, förslagsvis till lokalgatan eller till ett u-område. Mark för två transformatorstationer föreslås inom planområdet i östra respektive västra delen av planområdet. Planområdet kommer att anslutas till det befintliga fjärrvärmenätet.

Tele, bredband mm

Det finns förutsättningar att lägga ledningar för fjärrvärme, tele, bredband mm i lokalgatorna samt inom u-områdena.

Avfall

Varje fastighet ansvarar för att själva, alternativt tillsammans med grannfastigheter, ordna hämtställen för avfall. Gemensamma hämtställen bör eftersträvas. Hämtning av avfall ska ske utan backningsrörelser av hämtningsfordon samt ligga i markplan. En eventuell återvändsgata ska ha en vändradie med diameter på minst 18 meter för att en sopbil ska kunna vända. Eventuella ytor för gångbanor tillkommer.

Dagvatten

Recipienten Sävjaån

Planområdet avvattnas till Sävjaån, som är ett skyddat vattendrag. Ån ingår dels i Natura 2000-nätverket men berörs också av miljökvalitetsnormerna för vatten. Sävjaån har idag mycket stora variationer i vattenföring under året då flödesutjämnande sjöar saknas. I dagsläget består planområdet till ca 70 % av jordbruksmark och golfbana, en markanvändning som bedöms bidra till relativt stora mängder av fosfor och kväve till Sävjaån.

Natura 2000

Asp och utter utgör några av de skyddsvärda arterna i Natura 2000-området Sävjaån. En förändrad kemisk sammansättning och ändrade strömningsförhållanden är faktorer som kan leda till en negativ påverkan på de miljöer som är viktiga för asp och utter.

Miljökvalitetsnormen för Sävjaån

Sävjaån är en ytvattenförekomst som belagts med miljökvalitetsnormer. Det innebär att en ny detaljplan inte får bidra till att försvåra att den fastlagda miljökvalitetsnormen följs. Den fastlagda miljökvalitetsnormen innebär att Sävjaån ska uppnå en god ekologisk status till år 2021 och en god kemisk status till år 2015. Ekologisk status anges i fem klasser; hög, god, måttlig, otillfredsställande och dålig. I nuläget är Sävjaåns ekologiska status dålig men den kemiska statusen är god. Bedömningen av den ekologiska statusen utgår från biologiska, fysisk-kemikaliska och hydromorfologiska kvalitetsfaktorer.

Krav

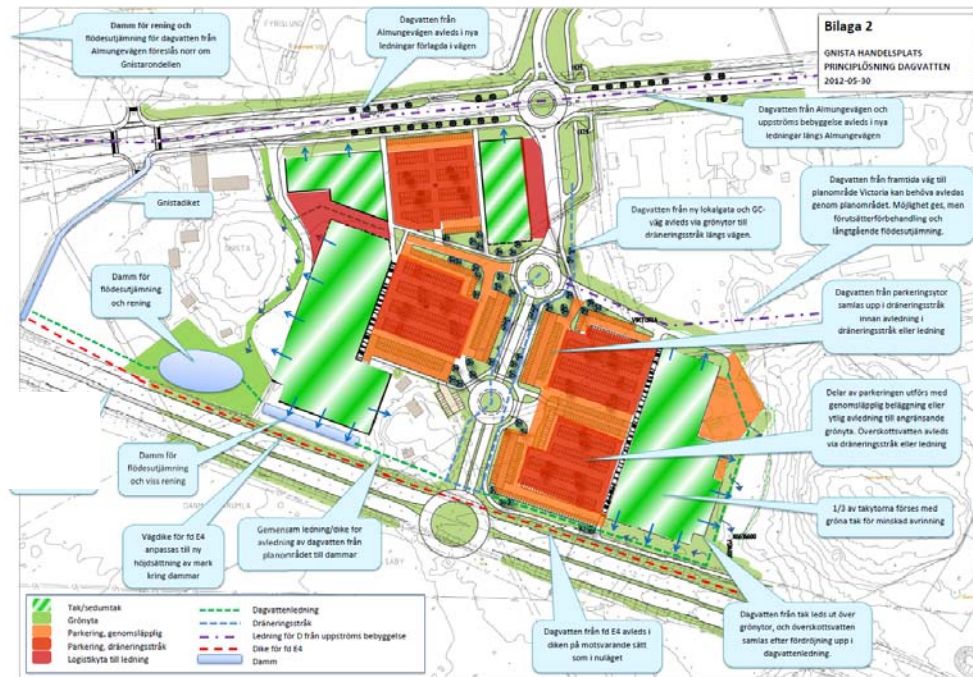
Kraven på dagvattenhanteringen utgår från att belastningen på Sävjaån inte får försämrats jämfört med dagsläget. Detta innebär att ett genomförande av detaljplanen inte får bidra till att närsaltsbelastningen, och då i huvudsak från fosfor (avseende halter och totalmängder), ökar. De flöden som genereras ska fördröjas och volymerna ska utjämnas. Den totala mängden vatten som rinner av från detaljplaneområdet ska i möjligaste mån reduceras. Planområdet kommer att ligga inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Det innebär att det övergripande ansvaret för att klara uppställda krav kommer att ligga på kommunen.

Åtgärder

Särskilda krav på dagvattenhantering ställs i områden med förändrad markanvändning d.v.s på kvartersmark samt huvudgata och lokalgator. Kvartersmark med användning H undantas eftersom kullen med vegetation bevaras. Bedömning görs därför att dagvatten kan infiltrera naturligt liksom på övrig naturmark (NATUR) inom planområdet. Planbestämmelserna syftar till att garantera en effektiv rening och fördröjning av dagvattnet för att uppfylla de krav som ställs utifrån planområdets läge med avrinning till Sävjaån, ett Natura 2000-område. Utflödet från planområdet får inte överstiga ett flöde på 5 l/s och hektar vid ett 10-årsregn. Detta flödeskrav har lett fram till planläggning av tre dagvattendamm; en vid Gnistarondellen norr om Almungevägen och två norr om väg E4.10. Om det finns behov av större dammstorlek än planen medger kan det

damm

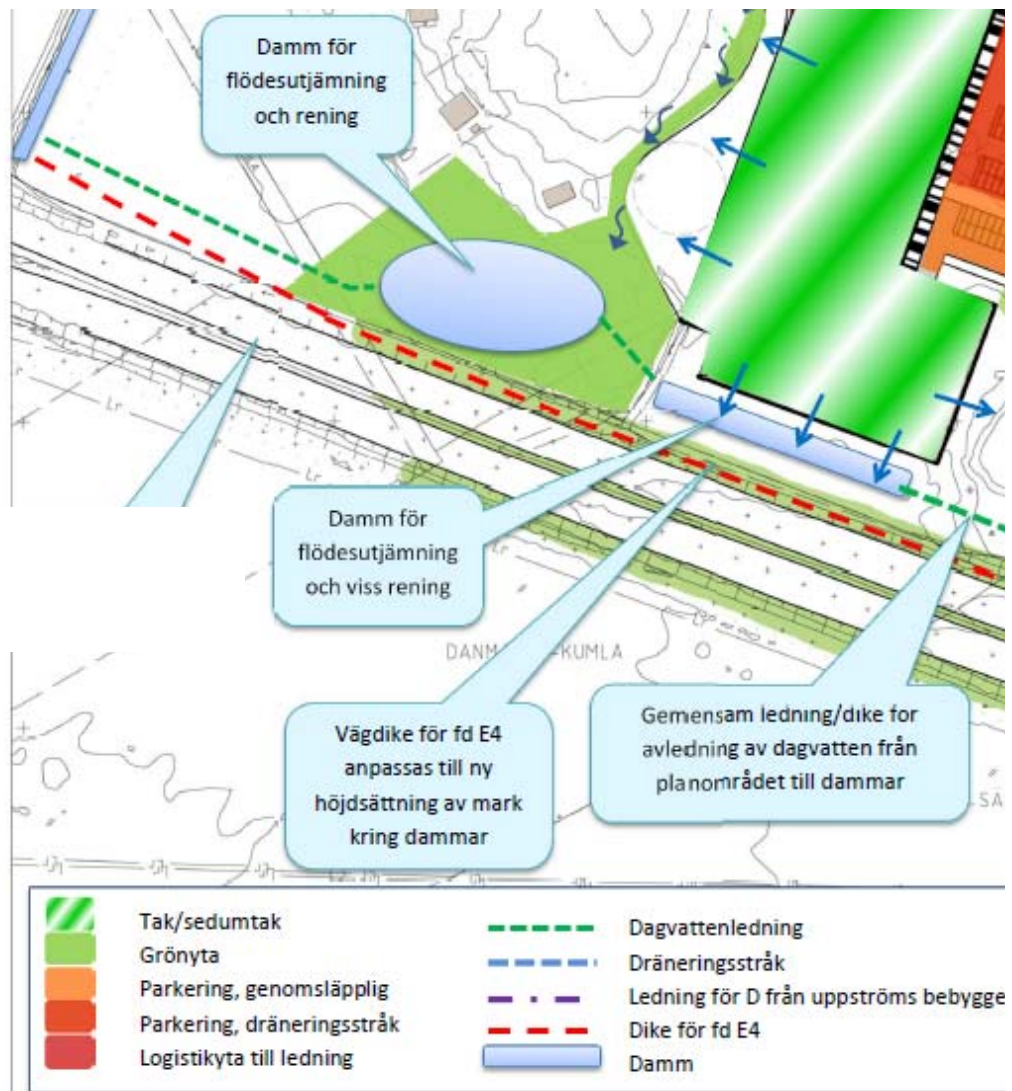
hanteras genom ökad amplitud i dammen.



Figur 19. Principlösning för dagvatten enligt framtagen dagvattenutredning. (WSP)

dammanläggning

Dammanläggning längs E4.10 (bild 20) utförs som en fördamm och en huvuddamm. Huvuddammen är planlagd för att inrymmas på allmän plats norr om E4.10. Dammen kommer att vara permanent vattenfylld och utgöra den huvudsakliga reningsfunktionen. Fördammen inom dammanläggningen norr om väg E4.10 planläggs inom kvartersmark, se även del av figur 20. Utflödet från den dammen får inte överstiga ett flöde på 45 l/s vid ett 10-årsregn. Dammen ska fungera som ett utjämningsmagasin och blir endast vattenfylld i samband med dagvattenavrinning. Utrymme för dammanläggningen (fördamm och huvuddamm) säkerställs i planen för en total vattenyta på 1950 kvm vid medelvattennivå, vilket klarar en hög fosforreduktion. Dammanläggningen bedöms ha kapacitet att rena 70 % fosfor och 35 % kväve. I kombination med svackdiken och översvåmningsytor skulle effekten kunna öka till ca 75 % fosfor och 50 % kväve. Dagvattnet från den nord-sydliga och den öst-västliga lokalgatan leds till dammar norr om E4.10. Framtagen dagvattenutredning (WSP 2012-06-13) föreslår att vattnet först samlas upp och fördröjs i vegetationsytorna längs gatorna. Infiltration kan sedan ske ner till en underliggande krossfylld ledningsgrav. Ledningen ansluts sedan till en ledning/ett dike längs E4.10. Gång- och cykelvägarna bör avvattas direkt mot de angränsande vegetationsytorna. En alternativ lösning för flödesutjämning är ett underjordiskt rörmagasin, eller magasin av prefabricerade kassettsystem. För väg E4.10 sker avvattning på samma sätt som i dagsläget. Befintliga dikens utformning och funktion ses över för att optimera reningsfunktion.



Figur 20. Principlösning för dagvatten. Del av figur 19. (WSP)

damm

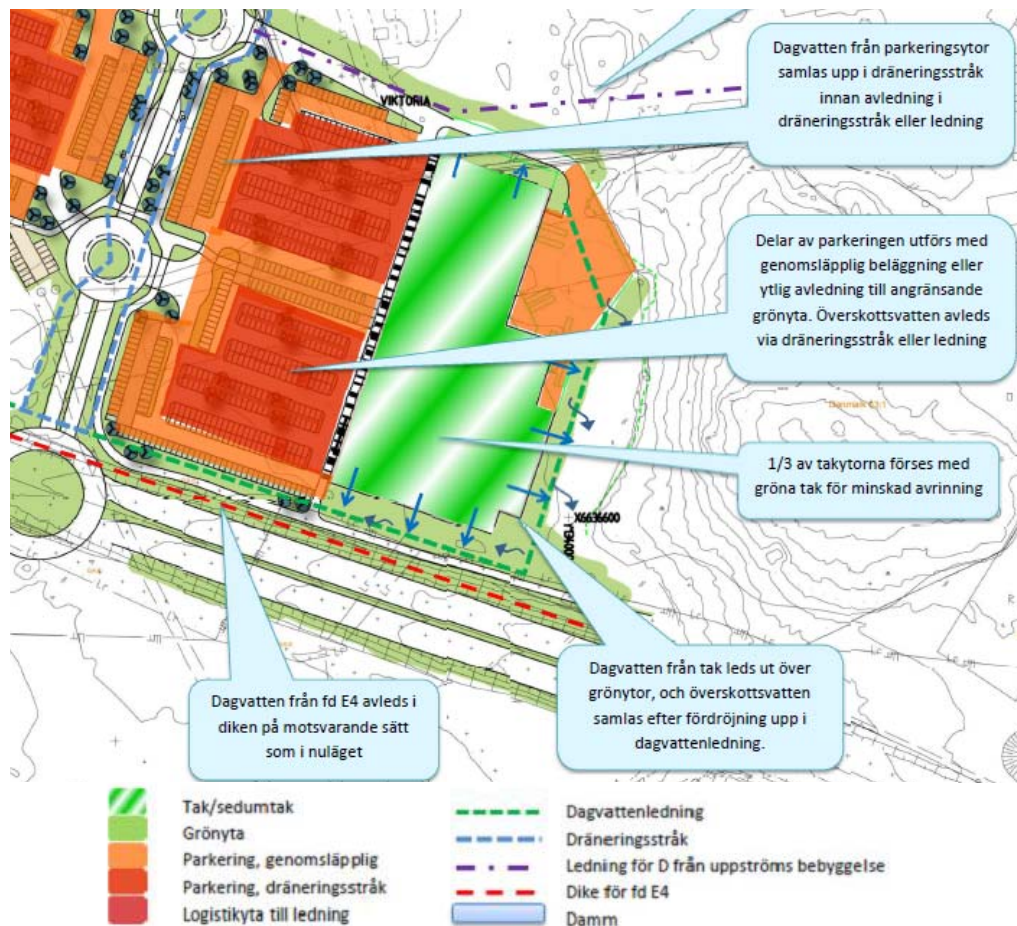
Damm norr om Gnistarondellen

Dagvattnet från de delar av Almungevägen som i nuläget avleds i diken och ledningar genom planområdet kommer att avledas i gemensam ledning med övrigt vatten från den ombyggda Almungevägen till en ny dagvattendamm norr om Gnistarondellen. Bedömningen är att dammen behöver ha en vattenyta på minst 5000 kvm vid medelvattennivå och en reglervolym på 1 800 m³. Merparten av dammen betjänar dock dagvatten som alstras i Östra Fyrislund, utanför planområdet.

Byggnadstekniska åtgärder

b₁

Vegetationsklädda tak (så kallade gröna tak) är en åtgärd som reducerar flöden och mängder och ger låga föroreningshalter. Vid kraftig nederbörd sker emellertid i princip en odämpad avrinning och ytterligare fördröjning är nödvändig. Dagvattnet från taken föreslås därför, där det är möjligt, att ledas ut över angränsande vegetationsytor som utformas som svackor i terrängen som temporärt kan vattenfyllas. Avvattning via vegetationsytor regleras i planbestämmelse n₄, se nedan. Planbestämmelsen b₁ reglerar att minst 1/3 av den totala takytan på fastigheten ska vara vegetationsklädd för fördröjning av dagvatten. Bedömd rening är 30 % fosfor, 45 % kväve som enda åtgärd.



Figur 21. Principlösning för dagvatten. Del av figur 19. (WSP)

Åtgärder avseende markens anordnande på kvartersmark

n₄

Bestämmelsen n₄ anger att andelen hårdgjord yta i kvm av fastigheten får inte överstiga 75 %. Vegetationsbeksidda tak samt genomsläpplig markbeläggning räknas inte in som hårdgjord yta. Bestämmelsen syftar till att minska mängden dagvatten från kvartersmarken genom att uppnå viss fördröjning. Vid kraftiga skyfall är effekten däremot inte särskilt stor. Som komplettering ställer därför detaljplanen krav på att minst 40% av fastighetens yta ska avvattas via en vegetationsyta. Vid avvattning till genomsläpplig yta men ej bevuxen får 50% av ytan tillgodoräknas. Denna åtgärd leder till att maxflödena minskar och en översvämning inom planområdet undviks. Delar av parkeringarna kan t.ex utformas som gröna infiltrationsytor. Dagvatten som passerar vegetationstäckta ytor kan anses ha genomgått en oljeavskiljning.



*Figur 22. Fotomontage mot väster från E4.10. Vegetationsklätt tak på en handelsbyggnad.
(Foto/Montage: Dan Pettersson & WSP)*

PLANENS GENOMFÖRANDE

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet.

Ansvarsfördelning

Huvudman för vatten och avlopp (Uppsala Vatten och Avfall AB) ansvarar för utbyggnad och skötsel av vatten- och avloppsledningar inom allmän plats. Planområdet kommer att ingå i det kommunala verksamhetsområdet för dricksvatten, dagvatten och spillvatten.

Exploatören svarar för åtgärder och skötsel inom den egna kvartersmarken.

Trafikverket måste klassa om vägen från motorväg till en användning som stämmer överens med kommunens beteckning huvudgata. Kommunen ansvarar för en ansökan för en omklassning. En omklassning är en förutsättning för planens antagande.

Avtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas och föreligga innan planen antas av kommunen. Exploateringsavtalet ska reglera marköverlåtelse och kostnader för detaljplanens genomförande.

Ekonomiska åtgärder

Exploatören/byggherren har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för att genomföra anläggningar på kvartersmark, utöver bebyggelse exempelvis åtgärder vid eventuella markföroreningar, samordning och flytt av ledningar mm.

Kommunens kostnader för utbyggnad av allmän plats som är en konsekvens av planen ska bekostas av exploatören. Kommunen tar ut en exploateringsavgift för kommunens åtaganden.

Exploatören ska utan ersättning överlämna mark för allmän plats till kommunen.

Ett mindre avsnitt av E4.10 kommer att behöva flyttas i sidled när den nya cirkulationsplatsen byggs på väg E4:10. Flytten ska bekostas av exploatören

Exploatören bekostar samtliga fastighetsbildnings- och anläggningsåtgärder.

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovprövning/bygganmälan

Exploatören bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

Byggskedet

Exploatören ansvarar för och bekostar eventuell besiktning av grannfastigheter innan egen byggnation påbörjas. Det ligger i exploatörens intresse att vidta åtgärder mot byggreglaterade skador.

Arkeologi

Gravhögen inom planområdet kommer att grävas ut i samband med en fördjupad arkeologisk undersökning. Tillstånd enligt Kulturminneslagen ska sökas.

Exploatören ansvarar för att erforderliga arkeologiska utredningar och undersökningar och i förekommande fall utgrävningar genomförs, efter anvisning från länsstyrelsen.

Ledningar

Inom planområdet finns flertal ledningar för el- och tele. En eventuell flytt av ledningar bekostas av exploatören.

Det kan finnas ytterligare ledningar som berörs av detaljplanen men som är okända för kontoret för samhällsutveckling. Det åligger exploatören att undersöka om ytterligare ledningar finns.

Exploatören ska kontakta de berörda ledningsägarna i god tid. Utsättning av befintliga kablar skall begäras innan arbetena sätts igång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

Markföroreningar och masshantering

Tillkommande verksamheter som eventuellt kan medföra föroreningar till mark och vatten ska i samråd med tillsynsmyndighet prövas för att utreda behov av förebyggande åtgärder.

Massbalansering ska i första hand uppnås inom planområdet.

Innan schaktning sker i de förorenade massorna ska en anmälan göras till tillsynsmyndigheten.

Vid en eventuell schaktning inom området bör de uppschaktade massorna undersökas för en bedömning av vidare hantering.

Dagvatten

I samband med bygglovprövningen ska byggherren redovisa hur fördröjningen och/eller reningen av dagvatten ska klaras för de berörda fastigheterna. Den kommunala VA-huvudmannen måste godkänna den valda dagvattenlösningen innan bygglov kan beviljas.

Spillvatten

Det kan komma att krävas pumpning av spillvatten från planerad bebyggelse på grund av terränglutning. I sådant fall löses detta på respektive fastighet.

Riskanalys

Ett avåkningskydd för tankbilar med farligt gods ska säkerställas. Vid en eventuell olycka ska tankbilen stanna invid vägen och inte närma sig bebyggelsen. Om kemikalier börjar läcka måste marken vara utformad så att avrinningen inte sker mot befintlig eller planerad bebyggelse.

Fastighetsrättsliga frågor (fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm)

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande.

Mark för allmän plats (LOKALGATA, HUVUDGATA, NATUR) ska överlåtas till kommunen.

Eventuella tillfartsrättigheter kan bli aktuella att säkerställa vid fastighetsbildningen.

Danmarks-Säby GA:6

Gemensamhetsanläggningen ska omprövas så att delen norr om och under väg E4.10 utgår. Större delen av denna sträcka planläggs som gång- och cykelväg på kvartersmark, d.v.s. på annans mark än kommunens. Kommunens rättigheter/ skyldigheter på annans mark säkerställs därför genom planbeteckningen "x". Beteckningen "x" innebär att fastighetsägaren kan begära att kommunen ska underhålla och sköta marken samt att kommunen ska överta hela det "x"-markerade området. Motivet till ett "x" är att det ännu inte är utrett hur området i sin helhet ska gestaltas med hänsyn till dagvattenhanteringen, planteringar och landskapsbilden.

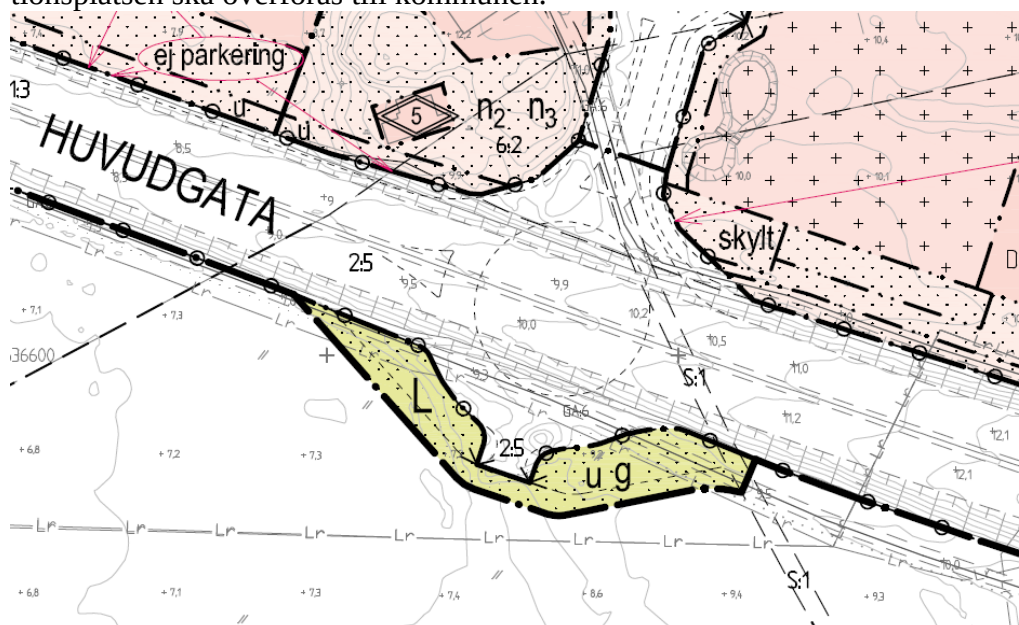
x



Figur 23. Karta över hela GA:6

Den befintliga gång- och cykeltunneln under E4.10 ingår i markanvändningen allmän plats - HUVUDGATA och kommer därför att övergå i kommunal ägo när väg E4.10 överläts till kommunen och när GA:6 har minskats i omfång. Den del av gång- och cykelvägen som ligger på allmän plats - NATUR norr om E4.10 kommer att fortsätta vara i kommunal ägo.

Söder om och parallellt med E4.10 fortsätter GA:6 som enskild väg mellan Säby gård (med flera andra fastigheter) och korsningen Rapsatan/Kungsängsleden. I samband med att ny cirkulationsplats byggs kommer sträckningen på GA:6 att ändras. Den delen av marken som behövs till cirkulationsplatsen ska överföras till kommunen.



Figur 24. Område (L) inom vilket ny sträckning av GA:6 kommer att ligga. GA:6 ansluter från detta område till cirkulationen på E4.10. Utsnitt ur plankartan.

Cirkulation på E4.10

En cirkulationsplats på väg E4.10 förutsätter att kommunen övertar huvudmannskapet för vägen. Kommunen och Trafikverket för sedan flera år tillbaka förhandlingar om överlämnandet.

Danmarks-Säby 2:5

Den nya cirkulationsplatsen på väg E4.10 medför att den befintliga vägen måste flyttas in på fastigheten Danmarks-Säby 2:5.

Gnista 2:2

Almungevägen

HUVUD- GATA

Anslutningen till Gnista gård planläggs som en del av Almungevägen med användningen allmän plats- HUVUDGATA och cirka 100 kvm av Gnista 2:2 överförs till Uppsala kommun.

NATUR

Naturmarken och dammen mellan Gnista gård och väg E4.10

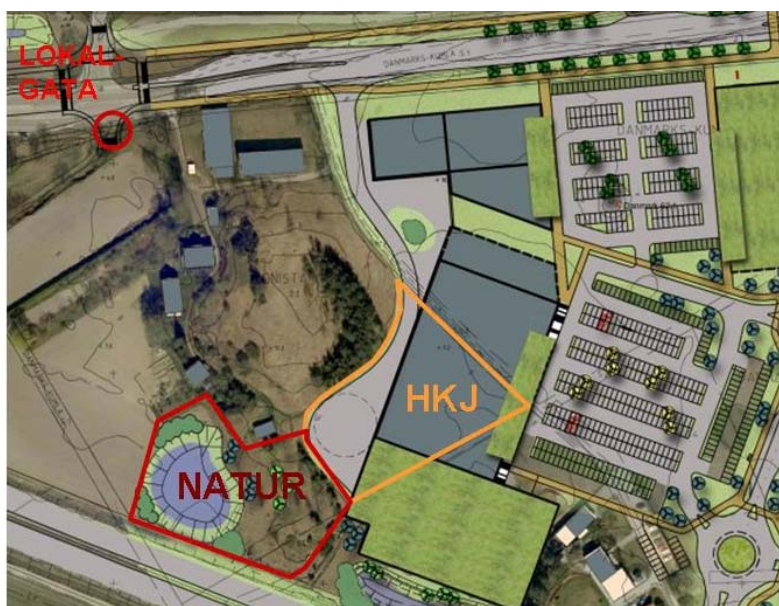
Marken för dammen samt den trädbevuxna moränkullen omfattar cirka 5 500 kvm och planläggs som allmän plats – NATUR. Marken är i privat ägo (varav cirka 4 800 kvm på Gnista 2:2) och ska överlåtas till Uppsala kommun.

HKJ₁

Största delen av fastigheten planläggs som kvartersmark för handel, kontor och industri. Eventuella marköverlåtelser sker som överenskommelser mellan fastighetsägaren och en exploatör. Kommunen har inga intressen i den delen av fastigheten.

Samfälligheter

Samfälligheterna Danmarks-Säby S:1 och Danmarks-Säby S:2 utplånas inom planområdet.



Figur 26. Illustrationsplan med de ytor som berör fastigheten Gnista 2:2.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Se även kartorna under rubriken "Fastighetsrättsliga åtgärder" ovan.

- Samtliga fastigheter som planläggs för handel, kontor och industri kommer att bli föremål för fastighetsregleringar för att skapa mer ändamålsenliga fastigheter.
- Väg E4.10 berörs genom att den del som blir HUVUDGATA överförs till kommunen.
- Fastigheten Gnista 2:2 berörs av att mark för allmän plats överförs till kommunen.
- Danmarks-Säby GA:6 berörs av att:
 - Gemensamhetsanläggningen omfattning omprövas så att den endast omfattar vägmark söder om väg E4.10.
 - Vägen måste ges en ny dragning förbi den nya cirkulationsplatsen på väg E4.10.
 - Gång- och cykelväg på allmän plats överförs till kommunen.
 - I samband med en omprövning av gemensamhetsanläggningen avses ansvaret övergå till kommunen, för den delsträcka som ligger på kvartersmark. Kommunens rättigheter/skyldigheter inom annans mark säkerställs genom "x".
- Danmarks-Säby 2:5 berörs av:
 - Den nya cirkulationsplatsen vid väg E4.10 eftersom det krävs ny mark för en ändrad sträckning av den enskilda vägen på Danmarks-Säby GA:6.
 - Ett reservat för allmänna underjordiska ledningar på den mark som planläggs söder om väg E4.10.
- Danmarks-Säby 6:1 får ett reservat för allmänna underjordiska ledningar på den mark som planläggs söder om väg E4.10.

Samfälligheterna Danmarks-Säby S:1 och S:2 utplånas inom planområdet.

Dokumentation och kontroll

Exploatören får inte koppla på områdets dagvattensystem förrän VA-huvudman har godkänt dagvattnets beskaffenhet.

Verksamhetsutövaren ansvarar för eventuell kontroll/uppföljning av flödesintensitet och föroreningsgrad från respektive verksamhetstomt. Miljönämnden är tillsynsmyndighet för dagvattenanläggningar med kommunalt huvudmannaskap.

PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

Ett nollalternativ ska utgöra ett referensalternativ till det studerade planförslaget. Planförslagets konsekvenser ska ställas mot ett nollalternativ för att tydliggöra graden av konsekvenserna. I det aktuella fallet beskriver nollalternativet ett troligt scenario för år 2020. Jämfört med nuläget kommer i nollalternativet nya verksamheter och kontor förläggas norr samt öster om planområdet med anledning av pågående och gällande planprojekt. I nollalternativet finns den befintliga golfbanan kvar och marken kommer i övrigt delvis att användas för övning och utbildning för brandförsvaret. Inga nya byggnader, förutom eventuella förrådsbyggnader bedöms finnas på platsen i nollalternativet. Befintliga gårdsmiljöer inom och i direkt anslutning till planområdet bedöms finnas kvar oförändrade. I nollalternativet bedöms att upplevelsen av "staden på slätten", stadens entré med dess landmärken samt det värdefulla landskapsrummet till övervägande del komma att bestå. Utbyggnaden av verksamheter norr om Almungevägen kommer dock att dämpa karaktären av kulturlandskap. I nollalternativet bedöms inga direkta förändringar uppstå beträffande kulturmiljövärden i Gnista gård resp. Säby gård, inklusive fornlämningar. Karaktären av kulturlandskap kring Gnista gård försvagas däremot ytterligare genom den planerade utbyggnaden av verksamheter norr om Almungevägen. På grund av omkringliggande utbyggnadsplaner görs bedömningen att belastningen på dagvattenrecipienten Sävjaån riskerar att öka i nollalternativet. Vilka föroreningshalter och vilken föroreningsbelastning det skulle röra sig om är oklart då ingen dagvattenutredning har genomförts för intilliggande utbyggnadsplaner. Luftkvaliteten i nollalternativet kommer att försämrats i området jämfört med idag p.g.a. trafikökningen, oavsett om den nu aktuella detaljplanen genomförs eller inte. Inga miljö kvalitetsnormer kommer i nollalternativet att överskridas i planområdet och dess närhet. Risken för olyckor från omgivningen är samma som för utbyggnadsförslaget. Den låga personintensiteten innebär dock att inga åtgärder bedöms nödvändiga. Bullernivåerna vid Gnista gård kommer i nollalternativet att öka jämfört med nuläget p.g.a. planerad utbyggnad av verksamheter och bostäder i Uppsala i övrigt.

Andra alternativ

Inga andra alternativ har utretts.

Föreslaget planalternativ

Bedömningsgrunder landskap och kulturmiljö

Konsekvenserna för landskapsbild och kulturmiljö har bedömts utifrån riktlinjer angivna i Översiktsplan 2010. Dessa innebär i stora drag att bebyggelsekompletteringar ska utformas med hänsyn till stadens siluett och det omkringliggande slättlandskapet. Den tydliga gränsen mellan stad och landsbygd ska bevaras liksom siktlinjer in mot den historiska stadskärnan. Kulturmiljöområdenas värdekärnor ska behandlas med största varsamhet vid bebyggelsekomplettering.

Konsekvenser för landskapsbilden

Planområdet bedöms vara sårbart för förändringar i och med dess exponerade läge i mötespunkten mellan olika landskapskaraktärer som den vidsträckta slät-

ten och stadsranden där historiska landmärken på Uppsalaåsen bildar stadens karaktäristiska siluett.

Vid ett genomförande av detaljplaneförslaget kommer stadens gräns att förflyttas mot öster till det föreslagna handelsområdet. De föreslagna byggnaderna kommer att upplevas som framträdande i det öppna landskapsrummet och blir betydligt större än de befintliga byggnaderna inom Gnista gård och angränsande Säby gård. Det siktlinjerna mellan planområdet och Säby gård kommer delvis att försvinna. Den föreslagna bebyggelsens storskalighet medför att det värdefulla landskapsrummets tydliga identitet av odlingslandskap försvagas i höjd med planområdet. De viktiga landmärkena domkyrkan och slottet, som man idag upplever tydligt när man färdas längs väg E4.10 och landskapet öppnar sig norr om Säby kommer inte att skymmas av de nya byggnaderna. Denna vy kommer dock att påverkas negativt av de nya byggnaderna eftersom de försvagar karaktären av kulturlandskap och tar uppmärksamhet från landmärkena.

Konsekvenser för kulturmiljön

Vid ett genomförande av utbyggnadsalternativet bedöms att Gnista gård med dess kulturhistoriska värden kommer att påverkas negativt. Detta genom att storskaliga byggnader och körytor m.m. kan uppföras mycket nära några av gårdens byggnader. Den största kontrasten och konflikten uppstår i närheten av den gamla smedjan men också vid befintlig lada. Vidare kommer det visuella samband med odlingslandskapet försämrats liksom förståelsen av gårdens uppbyggnad och historik. En negativ konsekvens är också att den gamla markvägen med lång historisk kontinuitet tas bort. Fornlämningen Gnistahögen kommer att behöva tas bort och en byggrätt ligger delvis inom buffertzonen till en fornlämning i planområdets östra del. Beträffande den värdefulla industrihistoriska miljön Uppsala Business Park bedöms upplevelsen av denna påverkas i hög grad både i nollalternativet och i utbyggnadsförslaget om byggnader uppförs i zonen norr om respektive öster om Gnistarondellen, inom ramen för annat detaljplanearbete och utredningar. Utbyggnadsalternativet bedöms komma att påverka upplevelsen av lägre delar av den värdefulla bebyggelsen genom att nya byggnader kommer att skärma av delar av befintliga vyer genom planområdet sett från väg E4.10 respektive från delar av det öppna landskapsrummet i söder. Den höga och mest signifikanta bebyggelsen i anslutning till dungen vid Fyrislund kommer inte att skymmas av planområdets bebyggelse, dock kan det visuella helhetsintrycket komma att påverkas.

Bedömningsgrunder för dagvattnets påverkan på Sävjaån

Belastningen på Sävjaån får inte försämrats jämfört med dagsläget. Detta innebär att detaljplaneförslaget inte får bidra till att närsaltsbelastningen ökar. (I huvudsak halter och totalmängder av fosfor.) De dagvattenflöden som genereras ska fördröjas och volymerna ska utjämnas. Den totala mängden vatten som rinner av från detaljplaneområdet ska i möjligaste mån reduceras. Bedömningsgrunderna utgår från krav som är ställda utifrån Sävjaån som ett Natura 2000-område samt som vattenförekomst belagd med miljö kvalitetsnorm.

Konsekvenser för dagvattnets påverkan på Sävjaån

Sammantaget bedöms kraven kunna uppfyllas med föreslagen dagvattenhanter-

ing.

Ett utbyggnadsalternativ med föreslagna åtgärder för dagvattenhantering innebär att den totala avrinningen i planområdet ökar med ca 100 procent medan maxflödet vid ett 10-årsregn troligen kommer att vara oförändrad. Mängden kväve och fosfor kommer att öka, men den reningseffekt som planförslaget medför innebär att mängden fosfor i Sävjaån blir oförändrad. Slutsatsen (enligt WSP 2012-05-30) blir därför att planförslaget kan genomföras utan en ökning av den viktigaste enskilda parametern fosfor, medan tillförseln av kväve kommer att öka med ca 40 procent.

De planerade verksamheterna bedöms (enligt Ekologigruppen 2012-06-01) inte innebära en störning som på ett betydande sätt kan försvåra bevarandet av de arter och livsmiljöer som skyddet Natura 2000 syftar till. Bedömningen förutsätter att ovan nämnda krav som ställs på detaljplanen även ställs på övriga framtida verksamheter inom Gnistadikets avrinningsområde.

Partikelbelastningen på Sävjaån bedöms bli oförändrad eller öka obetydligt. I det fall en sådan ökning skulle ske bedöms utspridningen i ån vara så stor att grumlings- och sedimentationseffekterna underskrider mätbara nivåer. Belastningen av fosfor ökar inte och det bedöms inte heller finnas någon risk för ökade övergödningssproblem till följd av utbyggnaden. Belastningen på Sävjaån av miljögifter bedöms minska i jämförelse med ett nollalternativ till följd av de dagvattenrenande åtgärder som föreslås. Arterna asp, nissöga, stensimpa och utter bedöms inte påverkas negativt av de planerade verksamheterna. Bedömningen grundas på att påverkan från miljögifter, grumling, sedimentation eller övergödning inte bedöms öka.

Påverkan från utbyggnadsplanerna bedöms vara obetydliga. En oförsiktig rensning av diket bedöms kunna ge en större negativ påverkan på förhållandena i Sävjaån.

Konsekvenser av trafikens påverkan på buller

Riksdagen har fastställt riktvärden för trafikbuller. Dessa ska normalt inte överskridas vid nybyggnation av bostäder eller vid nybyggnad eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur. Riktvärdena gäller för buller från vägtrafik och från spårburen trafik. Riktvärdena gäller även för transporter till och från verksamheter, så länge dessa sker utanför själva verksamhetsområdet, på allmänna vägar. I arbetet med bullerkonsekvenser har bullerutredning för området Östra Fyrislund (Bullerutredning, Ingemansson, 2011) använts som referens.

Utrymme	Högsta trafikbullernivå (dB(A))	
	Ekvivalentnivå	Maximalnivå
Inomhus	30 dBA	45 dBA (22-06)
Utomhus vid fasad, uteplats, balkong samt bostadsnära rekreationsytor	55 dBA	70 dBA
Utomhus fasad (tyst sida)	40 dBA	

Figur 27: Nationella riktvärden för trafikbuller

Gnista gård som ligger direkt väster om planområdet är bebodd, i varje fall själva gårdsbyggnaden. Inom planområdet finns inga bostäder, utan endast golfklubbens lokaler. Bullernivåerna vid fasad på Gnista gård bedöms öka i och med en utbyggnad enligt planförslaget. Detta beror främst på trafiken på



den planerade infartsvägen för lastning och lossning till området med tillhörande parkeringsyta. Vägen kommer att placeras intill gården medan parkeringsytan kommer att befinna sig öster om den kulle som finns på gårdens tomt. Till viss del beror ökningen på den trafikökning på Almungevägen som aktuell plan och intilliggande pågående planer förväntas medföra. Eftersom inga bullerberäkningar har utförts kan inte några ytterligare slutsatser dras om bullerstörningar för boende vid Gnista gård.

Konsekvenser av trafikens påverkan på luft

En stor trafikökning kommer att ske i området oavsett om detaljplanen för Danmarks-Kumla genomförs eller inte och det innebär konsekvenser för luftkvaliteten. Både i nollalternativet och i planförslaget kommer trafiken att öka på Almungevägen samt på infartsvägen från E4:an.

I utbyggnadsalternativet kommer ännu fler fordon att vistas i området p.g.a. den trafik som handelsområdet medför. Den stora skillnaden i trafik gäller i förhållande till nuläget och inte nollalternativet. Inga miljökvalitetsnormer för luft riskerar att överskridas med anledning av den föreslagna detaljplanen. Enligt luftutredningen för Östra Fyrislund, som bedöms kunna omfatta även Danmarks-Kumla, framkommer att dygnsnormen för PM10 klaras i hela planområdet i både nulägesalternativet år 2010 och utbyggnadsalternativet år 2030.

Trots den ökade trafikmängden visar spridningsberäkningarna generellt lägre halter i utbyggnadsalternativet jämfört med nulägesalternativet. Detta beror på lägre utsläpp av PM10 från vägtrafiken år 2030 som följd av lägre andel bilar med dubbdäck samt beslut om förkortad dubbdäcksperiod och minskat antal tillåtna dubbar i däck. Längs med de gator där den beräknade trafikökningen är som störst, dvs. Almungevägen och den planerade syd/nordliga huvudgatan, inom Östra Fyrislund, visar dock beräkningarna för utbyggnadsalternativet högre halter av PM10 jämfört med nulägesalternativet, även om detta fortfarande ligger under dygnsnormen.

Konsekvenser för lukt

Eftersom förhärskande vindriktning i området är från sydväst, och verksamheter som eventuellt skulle kunna ge upphov till luktolägenheter för planområdet befinner sig norr eller öster om området, görs bedömningen att lukt sällan kommer att utgöra ett problem för dem som kommer att nyttja eller arbeta i handelsområdet.

En del verksamheter i närområdet kan ge upphov till lukt i form av rök från brandförsvarets övningsverksamhet eller kemikalier från verksamheterna i Uppsala Business Park. Enligt Miljökontoret i Uppsala kommun (muntlig uppgift 2011-06-21) har inga klagomål inkommit på luktolägenheter från verksamheter i närområdet. Brandförsvaret (muntlig uppgift 2011-06-21) anser inte att olägenheter i form av lukt i det aktuella planområdet uppkommer från pågående övningsverksamhet idag. På brandförsvarets övningsfält eldas det cirka 6 månader/år. Eldningstillfällena är ca 2-3 timmar om dagen, korta intervall.

Den planerade omlastningscentralen för farligt gods bedöms inte ge upphov till någon luktolägenhet som skulle kunna påverka planområdet.

Konsekvenser för olycksrisker

De olycksrisker som kan påverka planområdet bedöms främst vara trafikolyckor och brand

De föreslagna cirkulationsplatserna mot Almungevägen och anslutningen till E4:an är väl anpassade för att minimera riskerna för trafikolyckor vid in- och utfart från planområdet. Risker för kollisioner i anslutning till parkeringsplatser föreligger alltid men konsekvenserna bedöms bli mycket små på grund av låga hastigheter inom planområdet.

Brand kan potentiellt påverka både planområdet och omgivningen. Under förutsättningen att lokala brandskyddsföreskrifter och lagen om brandfarliga och explosiva varor (LBE) följs bedöms inte riskerna vara sådana att de behöver hanteras på annat sätt i planarbetet.

De ökade trafikmängder som planen kan medföra bedöms inte ändra risksituationen på intilliggande infrastruktur. Utbyggnadsförslaget bedöms inte heller medföra några andra risker som påverkar omgivningen nämnvärt. De olycksrisker i omgivningen som påverkar planområdet och de människor som vistas där har utretts i den kvalitativa riskbedömningen för Östra Fyrislund.

De risker för planområdet som har bedömts kräva åtgärder är kopplade till transport av farligt gods. Det finns uppskattningsvis en risk för olyckor med farligt gods ca 30-40 meter från transportleden. Avståndet mellan fasad och Almungevägen är i utbyggnadsförslaget 20 meter och mellan fasad och E4-infarten 30 meter. De konsekvenser som kan uppstå för personer inom planområdet vid en olycka är värmestrålning, tryckvåg eller exponering för giftiga ämnen. En omlastningsplats för farligt gods planeras vid Viktoria öster om planområdet. Riskutredningen konstaterar att risken för påverkan på planområdet inte är sådan att åtgärder krävs.

Utifrån den kvalitativa riskanalysen bedöms den planerade markanvändningen

kunna tolereras ur riskhänseende eftersom riskreducerande åtgärder införts i planförslaget.

Konsekvenser för klimatpåverkan

Planförslaget är i huvudsak fokuserat på att utveckla handel. Detta kommer att medföra ett ökat bilresande som måste beaktas i den fortsatta planeringen för att tillgodose kommunens övergripande ambitioner med minskade klimatutsläpp. På det hela taget ska ett trafiksystem och en trafikförsörjning gynnas som motsvarar förväntningarna på liknande områden placerade inom stadsväven. Av förekommen anledning har höga krav ställts på en god regional och lokal tillgänglighet med cykel samt ett nära läge för regional och lokal busstrafik inom planområdet. Planförslaget möjliggör en ändhållplats för en stomnätlinje inom området men planens form möjliggör också fortsatta expansionsmöjligheter av kollektivtrafiken österut.

Etableringen av sällanköpshandel för Hus och hem bedöms endast leda till marginell eller ingen ökning av trafikarbetet, därför beräknas koldioxidmängder endast på etableringen av ICA Maxi. Enligt beräkningar kommer trafikarbetet tre (3) år efter etableringen öka med ca 635 000 km per år jämfört med nollalternativet. Det motsvarar en ökning med 135 ton koldioxid per år. I utredningen görs bedömningen att skillnaden mellan en ICA-etablering och icke etablering från år fyra och framåt successivt minskar.

Påverkan på befintlig handel

En klimat- och handelsutredning har utrett påverkan på befintlig handel av föreslagna etableringar. I denna anges att inom sektorn dagligvaruhandeln blir den negativa påverkan på omsättningen störst i stormarknaderna i Boländerna och Gränby centrum. Här kan påverkan bli 20 % respektive 15 %, ett par år efter etableringen. Ett par av Willys etableringar kan tappa 5 % till 10 %. Stormarknaderna i Stenhagen kan tappa ca 5 %. Ica i Sävja kan tappa drygt 5 %. Ica i Årsta centrum, närbutikerna i Almunge och övriga butiker i upptagningsområdet bedöms tappa ett par tre procent eller mindre. Det gäller även butikerna i centrala Uppsala. Dagligvaruhandeln i Knivsta kommer främst att påverkas av en planerad Ica Kvantumetablering i Knivsta. Sett i det perspektivet är påverkan liten från en Ica Maxi i Gnista.

Volymhandeln väntas växa med närmare 3 % per år inklusive befolkningstillväxt. Den negativa påverkan på etablerad sällanköpshandel i Boländerna bedöms dock stor. Det är mycket sannolikt att huvuddelen (75 % eller mer) av omsättningen inom volymhandel för Hus och hem kommer att tas från konkurrerande verksamhet i Boländerna.

MILJÖBALKEN

Följande kapitel i Miljöbalken berörs:

MB 5 kap

Miljökvalitetsnormer för luft och vatten

Detaljplanen inverkar på möjligheten att uppnå fastställda miljökvalitetsnormer

för luft (avseende kväveoxider och partiklar) samt vattenförekomst (Sävjaån).

Miljöbedömning enligt MB 6 kap

Lagkrav

Enligt PBL 5:18 ska bestämmelserna i MB 6:11- 6:18 och 6:22 tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (Eu-direktiv 2001/42 EG). Vid betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning av planen göras under vars process en miljökonsekvensbeskrivning tas fram. En behovsbedömning utifrån förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4, görs för att ta ställning till om ett genomförande av en detaljplan kan antas leda till en betydande miljöpåverkan eller inte.

Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan

Kommunen har upprättat en behovsbedömning daterad den 15 mars 2011. Kommunen bedömde att de största riskerna för negativ miljöpåverkan finns vad gäller hantering av dagvatten och därmed påverkan på Sävjaån, ökade koldioxidutsläpp i förhållande till kommunens klimatmål, risker från intilliggande verksamheter i Uppsala Business Park samt transporter av farligt gods på intilliggande vägar, E4.10 och Almungevägen. Kommunens ställningstagande i behovsbedömningen var att genomförd detaljplan inte antas leda till betydande miljöpåverkan.

(Behovsbedömningen i sin helhet samt länsstyrelsens yttrande finns att ta del av på stadsbyggnadskontoret och på Uppsala kommuns hemsida)

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt från ovanstående framför Länsstyrelsen i samrådsyttrande daterat den 19 april 2011 att ett genomförande av detaljplanen antas medföra betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11. En miljöbedömning enligt MB 6:11-6:18 bedömdes därmed behöva genomföras. Kommunen tog, utifrån Länsstyrelsens yttrande, beslut om att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning i enlighet med MB 6:11-6:18.

Miljökonsekvensbeskrivning

Miljökonsekvensbeskrivningen sammanfattas i avsnittet "Planens konsekvenser". Ett samråd har hållits med Länsstyrelsen den 26 maj 2011 avseende avgränsning av MKB.

MB 7 kap

Skydd av områden

Alla verksamheter eller åtgärder som kan tänkas påverka ett Natura 2000-område ska utformas med tanke på de värden som gjort att området ingår i nätverket. Tillstånd krävs för att bedriva verksamheter som på ett betydande sätt kan påverka miljön i ett Natura 2000-område.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖP

I Översiktsplan 2010 utgör planområdet en del av stadsväven och beskrivs som ett nytt större utvecklingsområde samt område för befintliga ytkrävan-

de/miljöstörande verksamheter.

I ÖP 2010 klassificeras den angränsande bebyggelsemiljön väster om planområdet som kulturmiljöområde och kommunal kärna, enligt en inventering från 1970- och 80-talet. Detta innebär att platsen är särskilt värdefull ur ett lokalt kulturmiljöperspektiv och att ingrepp i denna miljö bör begränsas. Bebyggelsen utgörs av gårdar med tegelbyggnader från 1800-talets mitt samt en överkragad bod.

Program (plan-, struktur-, strategiska)

I ett strategiskt program för Östra Fyrislund (Dnr 2002/20015), antaget i KS den 13 juni 2007, föreslås kontor m.m. i goda annonslägen öster om Gnistarondellen. Vidare pekar programmet på vikten av att bebyggelse i exponerade lägen vid stadens södra entré utformas med hög arkitektonisk kvalitet. Dagvattendammar föreslås också i området.

Detaljplaner

Gällande detaljplan, PL96D vann laga kraft den 20 maj 1987. Planområdet är i dag planlagt för stationsområde, utbildnings- och övningsområde för brandförsvaret samt förrådsanläggning. Mellan utbyggnadsområdet och det omkringliggande öppna landskapet tillfördes planteringar som skydd för anläggningar. Ett större verksamhetsområde planeras i östra Fyrislund (detaljplan med Dnr 2010/20011), norr om Almungevägen. I Danmarks-Säby, öster om planområdet pågår utbyggnaden av ett redan planlagt verksamhetsområde.

PLANENS FÖRENLIGHET MED MB OCH ÖP

Miljöbalken

Planförslaget bedöms överensstämma med Miljöbalkens 5 respektive 7 kap. avseende miljökvalitetsnormer för luft och vatten samt skydd av Natura 2000-området Sävjaån. I och med att detaljplaneförslaget inte medger slutna gaturum bedöms sannolikheten att överskrida miljökvalitetsnormen för luft vara liten.

Detaljplaneförslaget reglerar den största tillåtna mängden hårdgjord ytor samt avrinningen till vegetationsytorna. Vidare styrs placeringen av en dagvattendamm på kvartersmarken. Planförslaget bedöms inte leda till någon ökning av mängden närsalter till Sävjaån. Förslaget bedöms därför inte motverka möjligheten att uppnå den gällande kvalitetsnormen för Sävjaån. Länsstyrelsens har i sitt yttrande (2012-06-18) gjort samma bedömning varför ett beslut har tagits om att tillstånd för intrång i Natura 2000-område inte krävs.

Översiktsplan

Planförslaget bedöms överensstämma med översiktsplanens (ÖP 2010) intentioner.

KONTORET FÖR SAMHÄLLSUTVECKLING

Uppsala i november 2012

Ulla-Britt Wickström
Planeringschef

Pernilla Hessling
Planarkitekt

Godkänd av plan- och byggnadsnämnden för:

- Samråd 2011-06-16
- Granskning 2012-07-05

Antagen av plan- och byggnadsnämnden: 2012-11-15

Laga kraft: 2013-03-19

.