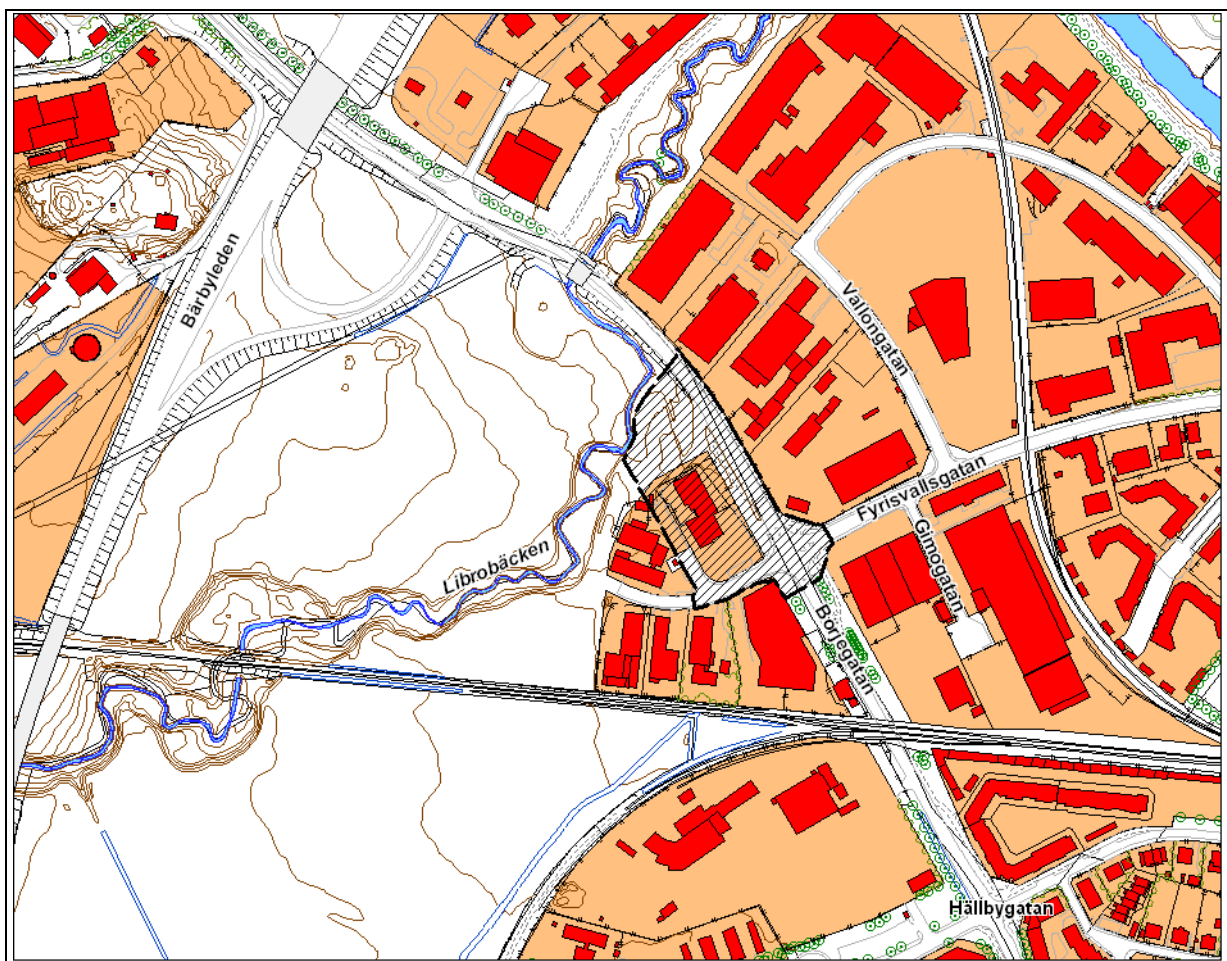


Diarienummer  
2005/20060-1



Detaljplan för del av  
**Kv. Tobo,**  
Uppsala kommun

LAGA KRAFT 2008-10-10



Handläggare: Anna Hellgren, telefon: 018-7274631

Stadsbyggnadskontoret

Postadress: Uppsala kommun, Stadsbyggnadskontoret • 753 75 UPPSALA • Besöksadress: Stadshuset, Vaksalagatan 15  
Telefon: 018 – 727 00 00 • Fax: 018 – 727 46 61 • E-post: [stadsbyggnadskontoret@ uppsala.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@ uppsala.se)  
[www.uppsala.se](http://www.uppsala.se)

Detaljplan för  
**Del av kv Tobo**  
Uppsala kommun

## **PLANBESKRIVNING**

---

### **HANDLINGAR**

Planförslaget omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 - behovsbedömning
- Fastighetsförteckning

### **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Planens syfte är att göra det möjligt att uppföra en livsmedelshall med tillhörande grossistverksamhet för grönsaker, kyl- och frysutrymmen samt övriga handels- och kontorslokaler i 2-4 våningar.

För att ge möjlighet till en god logistik för grossistverksamheten föreslås att befintlig fastighet utvidgas norrut så att en ny infart kan anordnas från Börjegatan. Området omfattas av strandskydd. Kommunen avser att begära upphävande av strandskyddet inom planområdet.

Ett område längs Librobäcken föreslås bli allmän parkmark för att skydda bäckområdet och ge möjlighet att anordna en gång- och cykelväg längs bäcken.

Planförslaget innebär även justering av gränser mellan allmän plats och kvartersmark för att ge utrymme för cirkulationsplats och gång- och cykelvägar.

### **PLANDATA**

#### **Lägesbestämning och planområdets omfattning**

Planområdet ligger inom Librobäck och avgränsas av Librobäcken i norr, Börjegatan i öster, Fyrisvallsgatan i söder och fastigheten Husbyborg 4:2 i väster. Se kartbild på försätsbladet.

Planområdet omfattar fastigheten Husbyborg 4:1 och delar av omkringliggande gatemark och parkmark inom Librobäck 1:41.

#### **Areal**

Planområdet omfattar ca 15 000 m<sup>2</sup> varav ca 7500 m<sup>2</sup> kvartersmark.

## Markägförhållanden

Husbyborg 4:1 ägs av sökanden E D Nelins partiaffär eftr. Librobäck 1:41 ägs av Uppsala kommun. Åkermarken upplåts med arrende. Husbyborg 5:4 ägs av Husbyborg fastigheter AB.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

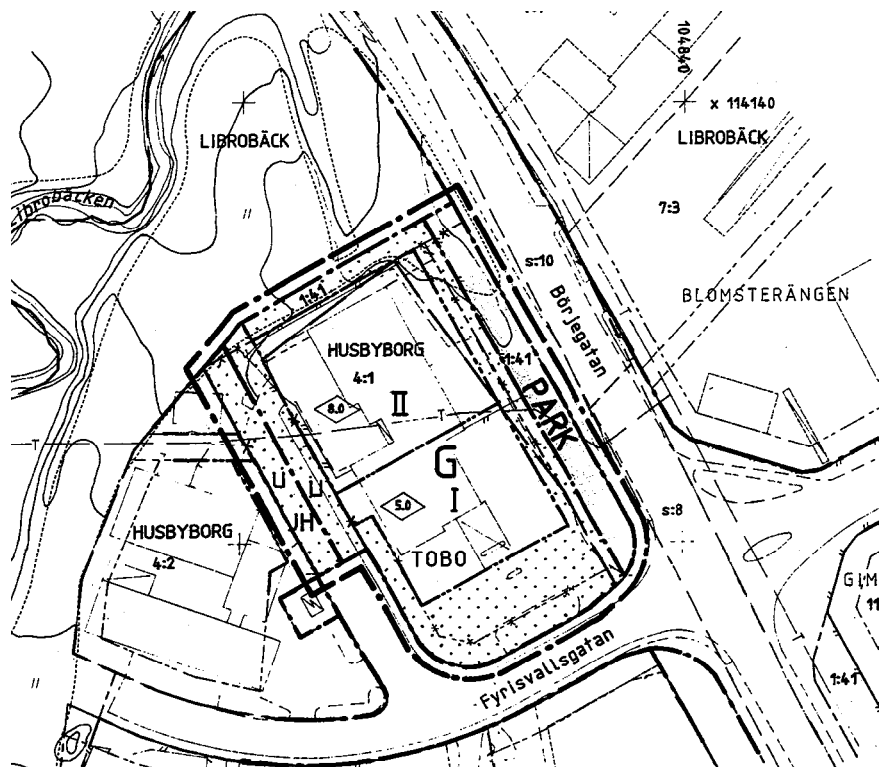
### Översiktsplan

I översiktsplan för staden (2002) ligger aktuellt planområdet inom nuvarande stadsbygd, där bebyggelsekompletteringar kan tillkomma. Nya planer och ny bebyggelse ska utformas och placeras på ett medvetet sätt i förhållande till befintligt stadsplanemönster. Den redan byggda staden ska vid kompletteringar tillföras saknade funktioner för att åstadkomma en blandad stad.

Planområdet angränsar till översiktsplanens reservat för framtida järnvägssträckning. Området angränsar också till område för eventuell framtida pendeltågsstation inom nordvästra staden.

### Strukturprogram

Planområdet ingår i strukturprogram för Librobäck - Börje Tull - Fryrishov som godkändes av Byggnadsnämnden i september 2006. I programmet anges att Börjegatan bör utvecklas till ett handels- och services-tråk. Väster om Börjegatan bör handel och service tillåtas i fastigheterna närmast Börjegatan, övriga delar av kvarteren Tobo och Ortala föreslås som utredningsområde i avvaktan på utredningar kring järnvägen och eventuell framtida pendeltågsstation.



Utdrag ur gällande detaljplan Dp 76 S, 1992-01-11

### Detaljplaner

Gällande plan (Dp 76 S 1992-01-11) medger bilservice i en till två våningar. Ett ca 7 m brett område med parkmark finns mellan byggrätten och Börjegatan. Del av tidigare gatumark avsågs att delas mellan Husby-

borg 4:1 och Husbyborg 4:2. Planen har inte genomförts. Detaljplanen för omkringliggande fastigheter i kv Tobo och Ortala (Pl 76 P 1982-11-16) medger småindustri och handel i en våning. Området närmast Librobäcken är inte tidigare planlagt.

### **Förordnanden - strandskydd**

Librobäcken omfattas av 100 m strandskydd. Kommunen avser att hos länsstyrelsen begära upphävande av strandskyddet inom föreslagen kvartermark.

#### *Områdets värde utifrån strandskyddets syften*

Syftet med strandskyddet är enligt MB 7 kap 13 § att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet.

Librobäcken är en hydrologiskt och geologiskt intressant bäcksträcka med aktiv ravinbildning. Värde kring den naturligt meandrande bäckfåran är främst naturgeografiska, även om miljöer för djur- och växtlivet också kan kopplas till ravinen. Det är endast nere i ravinen, ca 3 meter nedanför omkringliggande mark, det är möjligt att närma sig stranden och vattnet. Några meter från slänkrönet är även den visuella kontakten med bäckfåran begränsad.

Vid sidan av ravinen är marken ianspråktagen som åkermark inom ett område som är mellan 10 och 60 meter brett mellan slänkrönet och industrifastigheterna inom kvarteret Tobo. Åkermarken kan utanför växtsäsong i någon mån vara allemansrättsligt tillgänglig men är inte att betrakta som en tillgång för friluftslivet för en större allmänhet.

### **Motivering till upphävande av strandskydd**

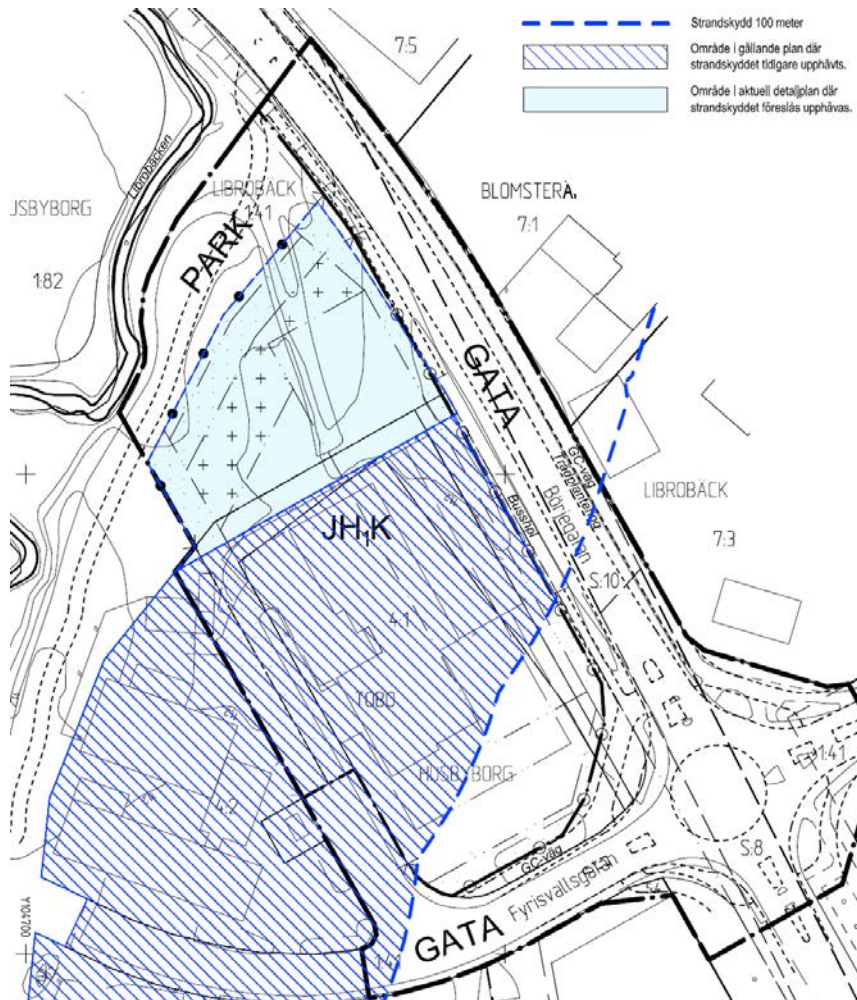
Planområdet ligger inom ett centralt beläget industriområde under omvandling till blandad stadsbebyggelse. Större delen av strandskyddsområdet är ianspråktaget av industrikvarter och marken mellan Börjegatan, Librobäcken och industrifastigheterna saknar idag rekreativt värde. Strandskyddet är sedan tidigare upphävt för området som omfattas av detaljplan för Kv. Ortala och Tobo, (1982-16-11).

Aktuellt planförslag för del av Kv. Tobo innebär att allmän plats, park, läggs ut mellan industrifastigheterna och slänkrönet/åkerkanten mot Librobäcken. Librobäckens ravin omfattas inte av planen. Syftet med den föreslagna parkmarken är att ge en större allmänhet möjlighet att röra sig längs stranden samtidigt som det bidrar till att skydda de naturgeografiska värdena i Librobäckens ravin. Detta är en del av ett planerat sammanhängande grönstråk längs Librobäcken med kopplingar från Fyrisån och västerut mot Hällby och Svinskinsskogen. Ett utbyggt stråk kan också kopplas till strövområdet Hässelbypark i norr och Stabbyskogen i söder.

Området som säkerställs som park, håller samma avstånd mot slänkrönet/åkerkanten som den tidigare beslutade avgränsningen av kvarteret väster om planområdet. I planutformningen har gjorts avvägningen att det är möjligt att utvidga kvartermarken inom område som omfattas av strandskydd, fram till den föreslagna parkmarken. Detaljplanen säkerställer att stängsel uppförs i fastighetsgräns, för att förhindra intrång i parkmarken.

### Särskilda skäl för upphävande

Sammantaget har bedömts att strandskyddet kan upphävas inom den föreslagna kvartersmarken utan väsentligt försämrade livsvillkor för växter och djur, samtidigt som allmänhetens tillgång till stranden säkerställs genom att icke planlagd mark blir allmän plats. Särskilda skäl för upphävande är att den aktuella planen gör det möjligt att genomföra anläggningar för det rörliga friluftslivets behov i form av parkmark och utveckling av gång- och cykelvägnätet.



Strandskyddet föreslås upphävas inom norra delen av planområdet. Strandskyddet är sedan tidigare upphävt inom det skrafferade området.

### Näringslivsprogram, handelsstrategi mm

Enligt Uppsala kommuns näringslivsprogram ska kommunen värna om befintliga företag och stödja utveckling av småföretagandet och ett allsidigt näringsliv.

### Krav på miljöbedömning

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.

## FÖRUTSÄTT- NINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Byggnadsnämnden avser att i samband med beslut om samråd ta ställning till om detaljplanen kan antas leda till betydande miljöpåverkan eller inte. Samråd med länsstyrelsen har hållits och länsstyrelsen framför i sitt yttrande daterat 2006-12-08 att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. *(Behovsbedömningen i sin helhet samt länsstyrelsens yttrande finns att ta del av på stadsbyggnadskontoret).*

### Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplan för del av kv Tobo inte medför någon betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11. En miljöbedömning enligt MB 6:11-6:18 bedöms därmed inte behöva göras.

### Mark och vegetation

Den del av fastigheten som inte är bebyggd består idag av hårdgjorda ytor, delvis inhägnade, som främst används till uppställning och parkering. Mellan fastigheten och Börjegatan finns en extensivt skött gräsyta. Norr om fastigheten finns åkermark som sträcker sig fram till Librobäckens ravin.

### Geologi och geoteknik

Undergrunden inom planområdet utgörs av lera som underlagrats av friktionsjord ovan berg. Grundläggning av tyngre byggnader kan komma att kräva pålning.

### Naturmiljö

Planområdet gränsar mot Librobäcken, som är en hydrologiskt och geologiskt intressant bäcksträcka med aktiv ravinbildning.

### Kulturmiljö

Inga kända fornlämningar finns inom området.

### Stadsbild

Ett mål med den pågående omvandlingen inom stadsdelen Librobäck är att skapa en mer stadsmässig karaktär både till innehåll och utformning. En viktig del av stadskaraktären uttrycks med byggnaders volym och placering i förhållande till gatorna.



*Befintliga byggnader inom planområdet. Vy längs Börjegatan i riktning mot nordväst.*



## Bebyggelse

Inom planområdet finns idag garage- och förrådsverksamhet samt en pizzabutik. Byggnaderna är relativt enkla och uppförda i en våning. I näraliggande fastigheter väster om Börjegatan finns bl a företag inom bilservice, såsom bilplåt och däckfirmor samt en lågprishandel.

Befintlig bebyggelse i närområdet är i huvudsak en till två våningar. I flera kvarter i stadsdelen pågår omvandling från industri till bostäder.

<b>JH<sub>1</sub>K</b>	Markanvändningen inom planområdet föreslås vara industri (J), handel (H <sub>1</sub> ) och kontor (K). Planbestämmelsen för handel preciseras för att även omfatta grossistverksamhet.
<b>p</b>	<p><i>Placering</i></p> <p>Planen föreskriver att fasad placeras i byggrättens gräns mot Börjegatan för att åstadkomma ett tydligt gaturum (p). Mot Fyrisvallsgatan kan placeringen vara friare, då byggnadens entré vänder sig mot korsningen och besöksparkeringar därmed får sin naturliga plats i denna del av kvarteret.</p>
<b>Totalhöjd</b>	<p><i>Utformning</i></p> <p>För att ge möjlighet till en mer stadsmässig gatusektion längs Börjegatan föreslås byggnaders totalhöjd få uppgå till 18 m i delen närmast gatan. Höjden motsvarar ett bostadshus i fem våningar men kan i det aktuella planförslaget endast rymma fyra våningar, då butik/lager i bottenvåningen har en högre våningshöjd än bostäder.</p> <p>Mindre publik verksamhet såsom last- och lossning, grossistverksamhet och lager planeras i den västra delen av fastigheten där byggnader får uppföras till högst 10 m totalhöjd.</p>
<b>f<sub>1</sub></b>	Planområdets läge vid stadens infart och mot en relativt trafikerad korsning medför att byggnaden får tre exponerade fasader. Fasader och lastzoner skall utformas med god arkitektonisk kvalitet med hänsyn till läget vid stadens infart (f <sub>1</sub> ).
<b>tak, f<sub>1</sub></b>	För att byggnadernas tak inte ska bli alltför dominerande skall de utformas med flack taklutning (högst 14 grader). Enstaka tekniska installationer och lanterniner får dock överstiga byggnadens totalhöjd. Skyltning bör ske integrerat i fasaden och skyltar på tak tillåts inte (f <sub>1</sub> ).
	<p><i>Tillgänglighet för funktionshindrade</i></p> <p>Ny byggnad för allmänt tillträde skall enligt lag utformas så att den är tillgänglig för funktionshindrade. Tillgängligheten prövas i detalj i bygglov- och byggsamrådsskedet.</p> <p>Planområdet är plant och publika ytor såsom butikslokaler ligger i markplan vilket ger förutsättningar för en god tillgänglighet. Parkeringsplatser kan anordnas inom 15-50 meter från entré.</p>

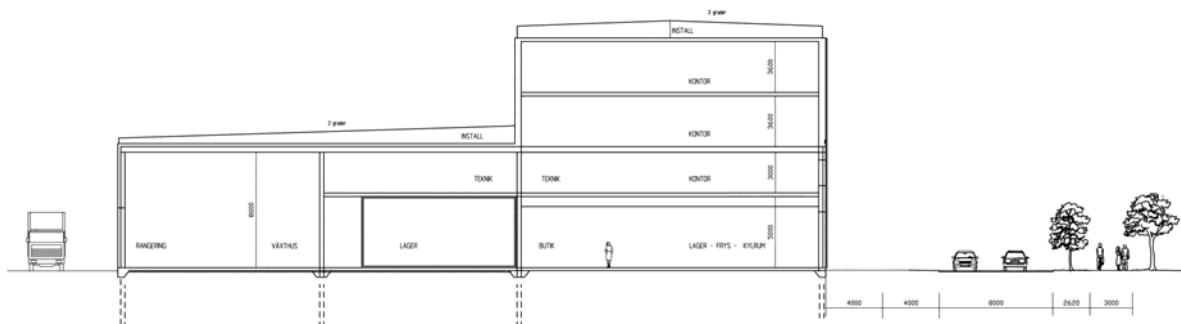


*Leveransväg för varutransporter norr om byggnaden gränsar mot ny parkmark vid Librobacken. Last- och lossning sker nordväst om byggnaden. Kundentrén vänder sig mot korsningen Fyrisvallsgatan-Börjegatan. Illustration: Bjerking AB*

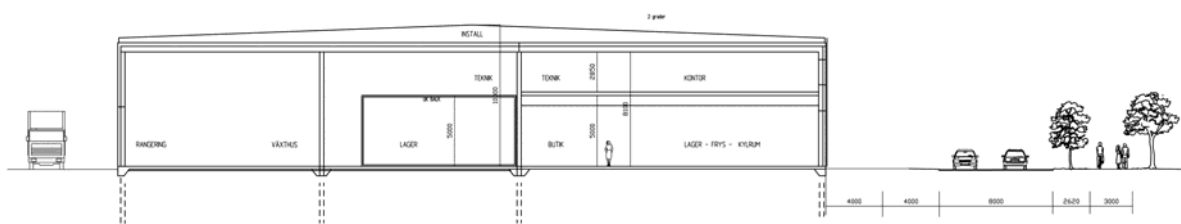




*Volymskiss sett från planerad cirkulationsplats Börjegatan - Fyrisvallsgatan. Entrétorg och kundparkering framför entrén i sydväst. Illustration: Bjerking AB.*



*Detaljplanen tillåter en byggnadshöjd motsvarande 4 våningar mot Börjegatan...*



*...aktuellt projekt är i två våningar men kan byggas på med ytterligare kontorsvåningar.*



*Tidig skiss, fasad mot Börjegatan. Trädplantering skall finnas längs fasad mot gatan. Illustrationer sektioner och fasad: Bjerking AB*

## PARK

### Friytor

Åkermarken närmast Librobäckens ravin föreslås avsättas som allmän parkmark (PARK) för att på sikt få till stånd ett gång- och cykelstråk längs hela bäcken. Resterande del av åkermarken tillförs fastigheten Husbyborg 4:1 som kvartersmark.

### Markplanering och planteringar

n<sub>1</sub>

Mark inom kvartersmark som inte bebyggs kommer till största del att utgöras av last- och lossningsytor och parkeringsytor. Norra sidan kommer att utgöras av en tillfart för varuleveranser samt parkering för bla distributionsbilar. Planen reglerar att plantering skall ske vid stängsel i fastighetens gräns mot parkmark.

Kundparkering kommer i huvudsak att ske på den södra sidan där verksamheten exponeras mot korsningen Fyrisvallsgatan - Börjegatan med växthus, kundentré och entrétorg. Planen reglerar att plantering skall finnas som avgränsning mellan kvartersmark och gatumark och att trädplantering skall ske längs fasad mot Börjegatan (se Teknisk försörjning).

### Service

Librobäck och norra Luthagen är idag underförsörjt med kommersiell service. Med det ökade bostadsbyggandet inom Librobäck och norra Luthagen finns behov av stadsdelsservice.

Sökanden, Nelins partiaffär, är en av få livsmedelshandel inom området idag och har sin verksamhet vid Vallongatan. Företaget startade 1935 och har utvecklats från ren frukt- och grönsakshandel till livsmedelshandel och leverantör till bl a flera restauranger och kommunala verksamheter.

### Trafik

#### Gatunät

Börjegatan och Fyrisvallsgatan är delar av huvudvägnätet. Börjegatan är en viktig stadsinfart från norr (Gysingevägen, "Tidernas väg") med anslutning till Bärbyleden. Fyrisvallsgatan har en viktig funktion som huvudgata i östvästlig riktning med koppling över Fyrisån mot Svartbäcken.

Fyrisvallsgatan väster om Fyrisvallsgatan har idag karaktär av lokalgata, men kan få ökad betydelse som infartsgata om en framtida pendeltågsstation lokaliseras på Dalabanan på sträckan mellan Börjegatan och Bärbyleden.

## GATA

I planen säkerställs att tillräcklig gatumark (GATA) avsätts för att kunna bygga om korsningen Börjegatan - Fyrisvallsgatan till en cirkulationsplats. Cirkulationsplatsen utformas för att klara utrymmeskraven för den tunga trafik som idag trafikerar området.

#### Trafikflöden

Börjegatan trafikerar av ca 7900 fordon/veckomedeldygn norr om Fyrisvallsgatan. Fyrisvallsgatan öster om Börjegatan trafikerar av ca 5200 fordon/vmd. Trafikflödet på Fyrisvallsgatan väster om Börjegatan är idag mycket litet men kan komma att öka i framtiden enligt resonemanget ovan om pendeltågsstation i området.

Beräknat utifrån prognoser för den framtida omsättningen har verksamheten bedömts generera en ökning av trafikflödet på omkringliggande

gator med 200-250 bilburna kunder/dag jämfört med dagsläget. Handels- och grossistverksamheten finns inom området idag i ett väletablerat men inte så publikt läge på Vallongatan. Flytten till ett exponerat läge i kombination med ökad bostadsbebyggelse i närområdet ger förutsättningar för fler kunder, varav en stor del har möjlighet att nå butiken till fots eller med cykel. Nya kunder finns sannolikt också bland dem som redan trafikerar Börjegatan och Fyrisvallsgatan till och från norra delarna av Luthagen.

Varutransporter sker i huvudsak på morgonen före butiken öppnar. Inleveranserna beräknas till ca 5 st/dag mellan kl. 06.00 och 08.00. Utleveranserna ca 10 st/dag mellan kl. 07.00 och 10.00.

Eftersom samma gator bär trafiken till dagens verksamhet vid Vallongatan förändras trafikflödet i liten omfattning i det övergripande vägnätet Fyrisvallsgatan, Börjegatan och plankorsningen med järnvägen i förhållande till dagens trafikflöde på Börjegatan. Dock innebär verksamhetens nya lokalisering att trafiken lokalt på Fyrisvallsgatan väster om Börjegatan ökar med ca 900 bilburna kunder och ca 15 varutransporter/dag.



Utdrag ur cykelkartan. Planerade gång- och cykelvägar samt rekreativstråk i närområdet markerade som pilar (streckade).

### Gång- och cykeltrafik

Huvudstråket för gång- och cykeltrafik mellan Librobäck och centrum går längs Börjegatans östra sida. Planområdet ansluts till denna vid övergångsställe i korsningen Fyrisvallsgatan - Börjegatan.

Ny gång- och cykelväg i huvudnätet är planerad längs Fyrisvallsgatans norra sida, från Q-Meds kontor i kv Herräng t o m Börjegatan. Avgränsning mellan kvartersmark och gatemark i kv Tobo anpassas så att Fyrisvallsgatans nya sektion med gång- och cykelväg kan fortsätta även på västra sidan korsningen.

Den föreslagna parkmarken närmast Librobäcken gör det möjligt att på sikt skapa ett gång- och cykelstråk av rekreationskaraktär längs Librobäcken.

### *Kollektivtrafik*

Inom planområdet finns busshållplats längs Börjegatan. Busshållplatsen används både av regiontrafiken (linje 844) och som omstignings hållplats för skolbussar.

I planen regleras gränserna så att hållplatsen ligger inom gatumark.

Närmaste busshållplats för stadstrafiken finns på Fyrisvallsgatan vid Gimogatan.

### *Parkering, angöring och utfart*

För aktuell livsmedelshandel och grossistverksamhet kan parkeringsbehovet klaras med markparkering. Utnyttjande av hela byggrätten (4 vån) för t ex kontor kommer att kräva parkeringsanläggning under mark eller i parkeringshus.

Varutransporter kommer att köra in via en ny leveransväg med direktinfart från Börjegatan, norr om byggnaden, med angöring och lastzoner på byggnadens nordvästra sida. Utfart kommer att ske via Fyrisvallsgatan och korsningen med Börjegatan.

Kundtrafiken kommer att ledas till entrétorget på byggnadens sydsida via Fyrisvallsgatan.

Cykelparkering skall anordnas i anslutning till kundentré med god anslutning till gång- och cykelvägar.



*Kvartersmark mellan Husbyborg 4:2 och 4:1 som föreslås delas mellan fastigheterna. Vy från Fyrisvallsgatan mot nordväst.*

I planen föreslås att kvartersmark mellan fastigheterna Husbyborg 4:1 och 4:2 delas mellan fastigheterna så att båda ges möjlighet till egen utfart mot allmän gata med anslutning till Fyrisvallsgatan.

### **Teknisk försörjning**

#### *Vatten och avlopp*

Det finns möjlighet att ansluta planområdet till befintliga VA-ledningar i Fyrisvallsgatan.

**u<sub>1</sub>**

Befintlig dagvattenledning mellan Husbyborg 4:1 och 4:2 har Librobäck-

en som recipient. Ledningen säkerställs i planen genom u-område på kvartersmark.

#### *Värmeförsörjning*

Det finns möjlighet att ansluta planområdet till fjärrvärmenätet. Ledningen finns i Fyrisvallsgatan.

#### *El och tele*

Nya byggnader kan anslutas till befintliga system för el och tele.

**u<sub>1</sub>** Befintliga äldre elkablar inom planområdet, mellan Husbyborg 4:1 och 4:2, kommer att tas ur bruk i samband med omläggningen av kraftledningarna i hela Uppsala (Uppsala ström-projektet). Ledningarna kan tas ur bruk tidigast halvårsskiftet 2009 och säkras i planen i samma u-område som dagvattenledningen.

**u<sub>2</sub>** Längs Börjegatans västra sida finns 70 kV-ledningar som går delvis inom kvartersmark. Även denna ledning kommer att tas bort efter genomförandet av Uppsala ström-projektet, men ledningen kan behöva ligga kvar till 2010/2011. Förgårdsmark längs Börjegatan säkras därför med u-område i planen fram till dess ledningen avvecklas och tas bort. Området längs fasaden mot Börjegatan skall därefter planteras med träd.

En 10 kV-ledning ligger i västra kanten av Börjegatan nära fastighetsgränsen, vilket skall beaktas vid markarbeten och vid trädplantering.

#### *Avfall*

Verksamhetens avfallshantering kommer att ske i anslutning till lastintag och lager. I anslutning till butiken planeras också för viss förpackningsinsamling.

Hämtställe för avfall ska kunna nås utan backningsrörelser. Kärll för avfall ska kunna dras fram på hårdgjorda ytor och utan trösklar eller liknande hinder.

### **Miljöstörningar, hälsa och säkerhet**

#### *Buller, vibrationer, luft*

Då detaljplanen inte tillåter någon verksamhet som berörs av riktvärden för utomhusbuller bedöms inte vägtrafikbuller från omkringliggande gator medföra någon störning för planområdet. Verksamheten bedöms inte heller påverkas negativt av vibrationer eller luftföroreningar till följd av trafiken.

#### *Störningar från intilliggande verksamheter, anläggningar*

En transformator gränsar till planområdet och en jordförlagd kraftledning finns inom planområdet (ledningen kommer dock att avvecklas). Planområdet berörs också av ett generellt skyddsavstånd om 200 m från kemisk produktion från ett företag på andra sidan Börjegatan (Librobäck 7:4) som tillverkar rengöringsmedel.

Ingen av dessa anläggningar bedöms utgöra störningar för den tillåtna verksamheten inom planområdet.

### *Ras och skred*

Planområdet ligger i anslutning till Librobäckens ravin där marken är känslig för ras och skred. Den föreslagna parkmarken har förutsättning att fungera som en buffert mellan bebyggelsen och det känsliga området.

### *Översvämning*

Planområdet gränsar till område som kan bli utsatt för översvämning vid höga vattenflöden. Vid vattennivåer motsvarande högsta dimensionerande flöde för Fyrisån +9,4 m (RH2000) kan parkområdet närmast Librobäcken till viss del komma att översvämmas. Nivån för 100-års flödet +8,3 m (RH2000) ligger helt utanför planområdet och risken för översvämning bedöms därmed vara liten.

### *Markföroreningar*

Inom fastigheten fanns tidigare en bensinstation. Marken är sanerad till mindre känslig markanvändning, vilket bedöms vara förenligt med planens föreslagna markanvändning.

Det kan finnas sulfidlera i området. Sulfidlera påträffas vanligen från 2 meters djup eller mer och kan förväntas ge upphov till ett surt lakvatten som påverkar omgivande mark och vatten negativt vid uppläggning. Innan exploatering påbörjas bör eventuell förekomst av sulfidleror kartläggas och vid behov undersökas närmare.

### **Administrativa frågor**

Planens genomförandetid är 10 år från det datum planen vinner laga kraft.



## **FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN 3, 4 OCH 5 KAP**

Planförslaget innebär att en handelsverksamhet som finns inom stadsdelen idag utvecklas och får ett mer exponerat läge i stadsdelen. Detta sker samtidigt som flera näraliggande industrikvarter omvandlas till bostadskvarter. Flera pågående projekt som sammantaget ger en stadsdel med blandat innehåll i enlighet med översiktsplanens riktlinjer.

Enligt riktlinjerna i översiktsplan för staden får Librobäckens meanderande lopp och ravin inte påverkas av grävning eller dämning. Planförslaget innebär att parkmark avsätts närmast bäcken bland annat för att begränsa påverkan på bäckravinen.

Planområdet ligger norr om Fyrisvallsgatan, och berörs inte direkt av en eventuell utbyggnad av Dalabanan. Däremot kan området väster och söder om planområdet komma att omvandlas om en pendeltågsstation lokaliseras mellan Börjegatan och Bärbyleden. Planområdet och den planerade verksamheten bedöms vara möjlig att samordna med en kollektivtrafikknutpunkt och tillräcklig stor del gatumark bedöms vara avsatt för att klara en framtida omformning av trafikmiljön.

Den föreslagna markanvändningen bedöms därmed vara i överensstämmelse med översiktsplanen.

Planen bedöms vara i överensstämmelse med miljöbalkens 3 och 5 kapitel. Aktuell plan berör inte miljöbalkens 4 kapitel.

## **PLANENS KONSEKVENSER**

Planförslaget jämförs med ett nollalternativ som innebär en rimlig framskivning av nuläget.

### **0-alternativ**

Nollalternativet skulle kunna innebära att gällande detaljplan genomfördes med bilserviceanläggning i en till två våningar. Detta är dock inte ett troligt alternativ. Verksamhet skulle idag vara direkt olämplig på platsen med hänsyn till den omvandling som pågår inom stadsdelen. De skyddsavstånd som krävs kring anläggningen skulle bli begränsa bostadsbyggande i näraliggande kvarter.

### **Stadsbild - Landskapsbild**

Den nya byggnaden kommer inte att vara så utmärkande i volym så att det innebär någon negativ påverkan på intilliggande landskapsrum eller stadens entré. Planbestämmelser reglerar att verksamhetens avslutning mot parkmarken i norr utformas med hänsyn till stadens entré. Den nya byggnaden kan tillsammans med ordnade angörings- och parkeringsytor komma att tillföra mer stadsmässighet till området vilket ger en positiv påverkan på stadsbilden.



*Vy över de öppna fälten vid Librobäcken i riktning nordväst mot Bärbyleden.*

## **Naturmiljö**

Genomförande av planen innebär att parkmark läggs ut som en skyddszon mellan bebyggelseområdet och Librobäckens vilket bidrar till att skydda naturvärdena i Librobäckens ravin. Parkmarken kan på så sätt säkerställa gällande strandskydd.

Ensidig åkermark kan ersättas av flera arter i ny brynzon mot bäcken i samband med iordningställande av parkmarken. Detta kan innebära en positiv påverkan på naturmiljön och den biologiska mångfalden.

## **Rekreation och friluftsliv**

I planen tillskapas allmän parkmark för att på sikt kunna bygga ut ett rekreativstråk längs Librobäckens. Mark som idag består av åkermark blir vid planens genomförande allmänt tillgänglig och detta ökar tillgången på park och rekreativmark i området.

Den föreslagna parkmarken mot Librobäckens blir ett första steg väster om Börjegatan mot ett sammanhängande grönstråk längs Librobäckens med kopplingar från Fyrisån och västerut mot Hällby och Svinskinsskogen. Ett utbyggt stråk kan även kopplas till strövområdet Hässelbypark i norr och Stabbyskogen i söder.

## **Mark och vatten**

Librobäckens är ett biflöde till Fyrisån. Förslaget innebär att andelen bebyggd/hårdgjord yta inom området kan komma att öka något. Detta bedöms dock inte ge någon negativ miljöpåverkan på Librobäckens - Fyrisåns vatten. Redan idag finns dagvattenledning inom planområdet med Librobäckens som recipient.

## **Resurser - transport, kommunikation**

Det aktuella planområdet bedöms inte komma i konflikt med reservat för framtida järnvägssträckning eller eventuell framtida pendeltågsstation i närområdet.

Kvartermarken har i planen avgränsats så att det finns utrymme för framtida förändringar i gatunätet såsom förändrade sektioner på Börjegatan och Fyrisvallsgatan och cirkulationsplats i korsningen mellan dessa gator. Cirkulationsplatsen ger förutsättningar att förbättra framkomligheten i området.

De måttliga trafikökningar som den planerade verksamheten ger upphov till bedöms inte försämra trafiksituationen i det befintliga gatunätet med hänsyn till plankorsningen med järnvägen.

## **Hälsa och säkerhet**

### *Buller, vibrationer, utsläpp till luft*

Verksamheten kommer att generera både yrkestrafik till grossistverksamheten och personbilstrafik till livsmedelshallen. Verksamheten finns redan etablerad i området, vid Vallongatan, vilket skulle tala för att antalet trafikrörelser flyttas till en annan plats men inte ökar i området totalt sett. Trafikarbetet för yrkestrafiken blir snarare mindre med kortare körsträcka och bra logistik. Antalet kunder till livsmedelshallen förväntas öka något med det mer exponerade och lättillgängliga läget vid Börjegatan men flertalet av dessa kunder torde redan idag trafikera Börjegatan och Fyrisvallsgatan. Den nya läget innebär dock att trafiken ökar lokalt väster om Börjegatan.

Trafikarbetet bedöms dock inte öka i området i den omfattning att det medför negativa konsekvenser för omgivningen avseende buller, vibrationer eller utsläpp till luft. Med alltfler bostäder i närområdet kan också en ny kundgrupp tillkomma som når området med cykel eller till fots.

**m**

Planen reglerar att industriändamålet (J) begränsas med störningsbestämmelse (m) för att nytillkommande verksamheter inte ska vara störande för framtida bostäder i närområdet. Högsta tillåtna bullernivåer regleras av gällande riktvärden för externt industribuller.

#### *Ljus*

Platsen kommer att vara upplyst i högre grad än i dag, med t ex skyltar och belysning på parkeringar, men inte i en omfattning som bedöms bli störande för omgivningen.

#### *Trafiksäkerhet*

Det aktuella planområdet är inte en bostadsmiljö eller naturlig utemiljö där små barn vistas själva. Med alltfler bostäder i närområdet kan det däremot finnas äldre barn, som rör sig i området på egen hand. Planen ger möjlighet till förbättringar i gång- och cykelvägnätet som innebär en ökad trafiksäkerhet inom området. Planerad cirkulationsplats ger förbättrad framkomlighet i korsningen Börjegatan - Fyrisvallsgatan men innebär samtidigt en hastighetsdämpande effekt som också bidrar till att öka trafiksäkerheten i området.

Börjegatans plankorsningen med järnvägen finns i närområdet. Bostadsbyggandet inom stadsdelen ökar behovet av att vidta åtgärder för järnvägs korsningen i och med att fler människor rör sig i området och behöver nå målpunkter på båda sidor av järnvägen. Den aktuella verksamheten bedöms inte vara av sådan art att den i sig utlöser krav på planskildhet. Dessutom finns verksamheten redan idag som en målpunkt norr om järnvägen.

#### *Ras och skred*

En stabilitetsutredning har utförts för området närmast Librobäcken. Utredningen visar att framtida gång- och cykelväg i parkmark kan genomföras utan risk för ras- eller skred.

### **Sociala konsekvenser**

Aktuell detaljplan är en del av Librobäckens utveckling mot en mer blandad stadsdel där verksamhetskvarter omvandlas till bostadskvarter. Detta ger förutsättningar för en tryggare stadsmiljö som befolkas under hela dygnet. Tillskott av service och handel i området kan bidra till ett ökat stadsliv och att mötesplatser skapas.

Genom aktuell detaljplan ges också förutsättningar för att en befintlig dagligvaruhandel får möjlighet att finnas kvar och utvecklas i området.

### **MÅL- UPPFYLLELSE**

Nedan anges och kommenteras de nationella, regionala och lokala mål och styrdokument som bedömt relevanta för aktuell detaljplan.

#### **Nationella mål**

Planförslaget berör det nationella miljömålet "God bebyggd miljö". Planförslaget utgör del i en stadsdelsomvandling från industriområde till blandad stad där stadsdelservice såsom handel är en viktig del. Lokaliseringen i ett område med ökande bostadsbebyggelse innebär att människor har service på gång- och cykelavstånd från bostaden vilket kan bidra

till att minska biltransporterna. Planen ger förutsättningar för att den nya byggnaden bidrar till en ökad stadsmässighet i området med avseende på volym, gestaltning och innehåll. Genom planen tillförs området även mer planlagd parkmark för framtida promenadstråk. Planförslaget bedöms därmed bidra till en utveckling mot en god bebyggd miljö.

Detaljplanen berör i viss mån också folkhälsomålet för ökad fysisk aktivitet genom att ny parkmark skapas som på sikt kommer att vara en del av ett övergripande grönstråk.

## **MEDVERKANDE I PROJEKTET**

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadskontoret i samarbete med andra kommunala förvaltningar och sökanden. Situationsplan, illustrationer och tekniska utredningar har gjorts av Bjerking AB.

## **STADSBYGGNADSKONTORET**

Uppsala i maj 2008

Christina Gortcheva  
Tf planchef

Anna Hellgren  
Planarkitekt

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 2007-10-25
- utställning 2008-05-15

Antagen av byggnadsnämnden  
Laga kraft

2008-07-01  
2008-10-10

Detaljplan för  
**Del av kv Tobo**  
Uppsala kommun

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

---

### ORGANISATION

#### Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen ska antas under andra kvartalet 2008.

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det datum planen vunnit laga kraft.

#### Ansvarsfördelning

Exploatören/ byggherren har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för anläggnings- och byggnadsarbetet inom kvartersmark.

Byggherren ansvarar för att åtgärda uppkomna skador som kan uppstå på näraliggande fastigheter på grund av bygget.

Uppsala kommun ansvarar för iordningställande av parkmark och ombyggnad av gatumark inom allmän plats.

#### Huvudmannaskap

Uppsala kommun är huvudman för allmän plats inom planområdet.

#### Avtal

##### *Planavtal*

Ett planavtal har upprättats mellan Uppsala kommun och exploatören/byggherren.

##### *Exploateringsavtal/köpeavtal*

Ett exploateringsavtal och köpeavtal mellan Uppsala kommun och exploatören skall upprättas och föreligga senast när byggnadsnämnden antar planärendet.

Avtalet ska reglera ansvar och fördelning av kostnader för åtgärder inom allmän plats som följer av planens genomförande. Avtalet skall bland annat reglera uppförande av stängsel mellan kvartersmark och parkmark, rättigheter för ledningar inom u-områden och krav på plantering inom u-område längs Börjegatan när ledningar avvecklats.

Avtalet ska också reglera överlåtelse av mark som övergår från Uppsala kommuns fastighet till Husbyborg 4:1 och mark som övergår från Husbyborg 4:1 till allmän gatumark.

#### *Arrendeavtal*

Arrendeavtal för åkermark inom planområdet löper med ett år i taget från den 14 mars. Avtalet har en uppsägningstid på 8 månader.

### **FASTIGHETS RÄTT Fastighetsbildning**

Genomförandet av planen innebär att fastighetsreglering kommer att ske mellan Husbyborg 4:1 och Librobäck 1:41 avseende gränser mellan allmän platsmark och kvartersmark.

Kvartersmark mellan Husbyborg 4:1 och 4:2 ska överföras från Uppsala kommuns fastighet och delas mellan Husbyborg 4:1 och 4:2 så att båda fastigheterna får utfart mot allmän gata.

#### *Ledningsrätt/servitut inom u-områden*

Inom område betecknat med  $u_1$  på plankartan skall servitut/ledningsrätt finnas för befintlig dagvattenledning. Ledningsrätt skall också finnas för befintlig elledning inom området fram till dess den tas ur bruk.

Inom område betecknat med  $u_2$  på plankartan skall ledningsrätt finnas för befintliga elledningar fram till dess ledningarna tas ur bruk.

### **EKONOMI**

#### **Exploateringskostnader**

Exploatören/byggherren har det samlade ekonomiska ansvaret för genomförandet inom kvartersmark.

Del av planområdet ägs av Uppsala kommun. Kvartersmark inom planområdet avses säljas till exploatören. Kostnader för mark, lantmäteriförrettning, anläggningar på allmän platsmark regleras i köpeavtal/exploateringsavtal mellan Uppsala kommun och exploatören.

Anläggningar inom parkmark såsom [planteringar och gång- och cykelväg ska finansieras av projektet](#). Löpande skötsel skall ske inom ramen för fritids- och naturvårdsnämndens driftsbudget.

Kostnader för anslutningar till VA, fjärrvärme, el och tele mm tas ut enligt vid varje tidpunkt gällande taxa och bekostas av exploatören.

Kostnader för eventuell flytt av befintliga ledningar bekostas av exploatören om inte annat sägs i avtal med ledningsägaren.

### **UTREDNINGAR**

#### **Tekniska utredningar**

##### *Geoteknik*

Stabilitetsundersökning har genomförts för att klargöra markstabilitet för gång- och cykelväg och leveransväg längs Librobäcken.

Inför bygglov och byggprojektering måste geotekniska undersökningar göras.

##### *Översvämning*

Planområdet ligger i anslutning till område med risk för översvämning vid höga flöden i Librobäcken och Fyrisån. Vid projektering av byggnader med källare skall åtgärder för att minska effekter av en översvämning beaktas.



### Markföreningar mm

Markföreningar från tidigare verksamheter (bensinstation) har sanerats och godkänts av tillsynsmyndigheten. Om föreningar ändå skulle påträffas vid markarbeten ska detta anmälas till tillsynsmyndigheten, Miljö- och hälsoskyddsnämnden, enligt 10 kap MB.

Planområdet ligger på lera och inom vattenskyddsområde, vilket kan innebära förekomst av sulfidlera i området. Om sulfidleror påträffas vid markarbeten skall tillsynsmyndigheten kontaktas enligt ovan.

### Ledningar

I samband med omläggning av kraftledningsnätet i Uppsala kommer vissa befintliga elledningar inom planområdet att tas ur bruk. Enligt projektets tidplan ska detta ske före utgången av 2009. Befintliga ledningar kan komma att ligga kvar till 2010/2011 innan de avvecklats helt och säkras därför med u-område i planen.

[Markarbeten i anslutning till u-områden skall ske i samråd med ledningsägaren.](#)

Sedan [70 kV-ledningarna](#) vid Börjegatan är borttagna finns inte längre behov av område markerat med u<sub>2</sub> på plankartan. När ledningarna tagits ur bruk skall [trädplantering](#) ske inom området enligt n<sub>1</sub>. [Avstånd till 10 kV-ledning i västra delen av Börjegatan skall beaktas och samråd ske med ledningsägaren i samband med trädplantering.](#)

Befintlig dagvattenledning mellan Husbyborg 4:1 och 4:2 säkras med u-område, markerat med u<sub>1</sub> på plankartan.

### MEDVERKANDE I PROJEKTET

Planförslaget har tagits fram på stadsbyggnadskontoret i samverkan med andra kommunala förvaltningar och sökanden. Illustrationer och situationsplan samt tekniska utredningar har utförts av Bjerking AB.

### STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i maj 2008

Christina Gortcheva  
Tf planchef

Anna Hellgren  
Planarkitekt

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 2007-10-25
- utställning 2008-05-15

Antagen av byggnadsnämnden  
Laga kraft

2008-07-01  
2008-10-10