

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN  
Uppsala kommun  
Ink 2011-08-26  
D.nr: 2011/70205

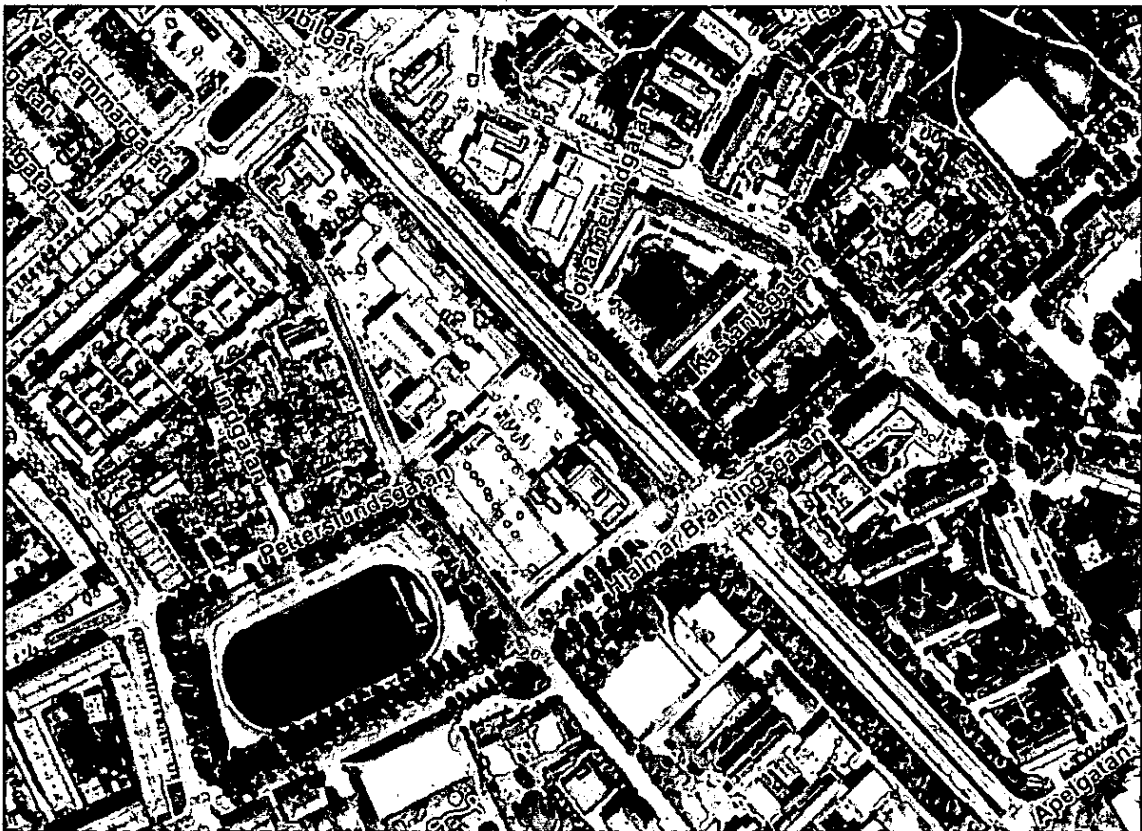
0380-P2011/14

Diarienummer  
2008/20039-1



**Detaljplan för  
Fålhagen 10:4, del av kv Björken, Uppsala kommun**  
Enkelt planförfarande

LAGA KRAFT 2011-07-30



Översikt, planområdet markerat med röd streckad linje.

Handläggare: Ulla-Britt Wickström, telefon: 018-727 46 87, e-post: [ulla-britt.wickstrom@uppsala.se](mailto:ulla-britt.wickstrom@uppsala.se)

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)

## INNEHÅLL

<b>PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING .....</b>	<b>1</b>
<b>HANDLINGAR .....</b>	<b>1</b>
<i>Planhandlingar.....</i>	<i>1</i>
<i>Övriga handlingar.....</i>	<i>1</i>
<i>Läshänvisningar.....</i>	<i>1</i>
<b>PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG .....</b>	<b>1</b>
<b>PLANDATA .....</b>	<b>1</b>
<i>Geografiskt läge.....</i>	<i>1</i>
<i>Areal.....</i>	<i>1</i>
<i>Markägoförhållanden.....</i>	<i>1</i>
<b>BEHOVSBEDÖMNING .....</b>	<b>2</b>
<i>Andra kommunala beslut.....</i>	<i>2</i>
<b>PLANENS INNEHÅLL.....</b>	<b>2</b>
<i>Allmän områdesbeskrivning och bebyggelse.....</i>	<i>2</i>
<i>Kultur.....</i>	<i>4</i>
<i>Stadsbild.....</i>	<i>4</i>
<i>Tillgänglighet för funktionshindrade.....</i>	<i>4</i>
<i>Geoteknik och markföroreningar.....</i>	<i>4</i>
<i>Vattenskyddsområde.....</i>	<i>4</i>
<i>Trafik och tillgänglighet.....</i>	<i>4</i>
<i>Teknisk försörjning.....</i>	<i>5</i>
<b>GENOMFÖRANDEBESKRIVNING .....</b>	<b>5</b>
<i>Genomförandetid.....</i>	<i>5</i>
<i>Fastighetsrätt.....</i>	<i>5</i>
<i>Ansvarsfördelning.....</i>	<i>5</i>
<i>Tidplan.....</i>	<i>5</i>
<b>MEDVERKANDE I PROJEKTET .....</b>	<b>5</b>

## **PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

---

Planen handläggs med enkelt planförfarande i enlighet med plan- och bygglagen 5 kap. 28 §.

### **HANDLINGAR**

#### **Planhandlingar**

- Plankarta med bestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning

#### **Övriga handlingar**

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Samrådslista daterad 2011-02-15
- Fastighetsförteckning daterad 2010-12-28
- Miljöbedömning; Steg 1 – Behovsbedömning daterad 2011-01-27
- Utlåtande

#### **Läshänvisningar**

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän platsmark, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras med mera. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovprövning.

Plan- och genomförandebeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär samt att vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

Syftet med genomförandedelen av beskrivningen är att säkerställa ett genomförande av detaljplanen. Den tillämpas som stöd vid fastighetsbildning, avtalskrivning för fördelning av kostnader mellan berörda parter med mera efter planens antagande.

### **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Syftet med detaljplanen är att säkerställa pågående handelsanvändning inom fastigheten Fålhagen 10:4. Dagligvaruhandel har bedrivits med tillfälligt bygglov inom fastigheten sedan 1992. Det tillfälliga bygglovet som har förlängts löper ut den 31 december 2012. Nyttjandet för handelsändamål står i strid med gällande detaljplan som därför behöver ändras.

### **PLANDATA**

#### **Geografiskt läge**

Planområdet ligger centralt i Uppsala tätort. Området ingår i kvarteret Björken som avgränsas av Tycho Hedéns väg, Björkgatan, Vaksalagatan samt Hjalmar Brantingsgatan.

#### **Areal**

Planområdet omfattar cirka 10 700 kvm.

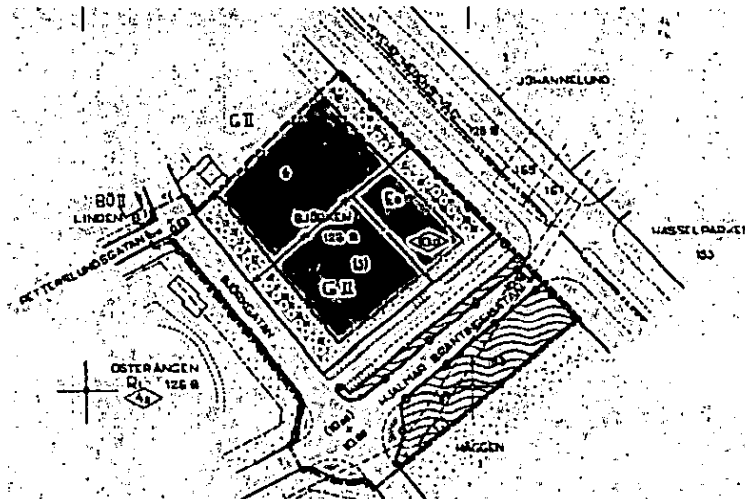
#### **Markägoförhållanden**

Planen omfattar fastigheten Fålhagen 10:4 som är i privat ägo.

## BEHOVSBEDÖMNING

Detaljplanen överensstämmer med de intentioner som uttrycks i översiktsplanen och bedöms kunna genomföras utan att riksintresset eller kulturmiljöområdet skadas. Detaljplanen bedöms kunna genomföras utan att samhälls- och naturresurser påverkas negativt. Bedömningen är även att detaljplanen kan genomföras utan att stadsbilden påverkas negativt och att den inte motverkar några nationella, regionala eller lokala mål. Med utgångspunkt från ovanstående gör kommunen bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte antas medföra någon betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11. En miljöbedömning enligt MB 6:11- 6:18 bedöms därmed ej behöva genomföras.

Länsstyrelsen framför i sitt samrådsyttrande daterat 2011-04-04 att planen inte kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap.11 § MB.



*Detaljplan för del av kvarteret Björken omfattar större delen av planområdet och medger användning för garageändamål*

### Andra kommunala beslut

Byggnadsnämnden beslutade 2008-11-11 att ge Stadsbyggnadskontoret i uppdrag att undersöka möjligheten att med enkelt planförfarande ändra detaljplan för del av kv Björken i princip enligt sökandens önskemål.

## PLANENS INNEHÅLL

### Allmän områdesbeskrivning och bebyggelse

Planområdet är beläget centralt i Uppsala stad cirka 1 km nordost om centralstationen. Fastigheten upptas av byggnad i en till två våningar med Willysbutik samt tillhörande parkering norr och söder om byggnaden. Byggnadens area är ca 3500 kvm, övervåningen är ca 150 kvm.

Angöringen sker från Björkgatan med separat in- och utfart för kunder och varuleverantörer. Området avgränsas med stängsel och vägräcken mot grannfastigheter och gata. Butikens två kundentréer är lokaliserade i byggnadens norrsida och vänder sig mot infartsgatan för kunder samt kundparkeringen. Varumottagningen sker vid byggnadens baksida en bit in på fastigheten. I anslutning till varumottagningarna finns utstickande tak och skärmtak. På baksida-

dan står ett par containrar uppställda.

Planen möjliggör en utnyttjandegrad och totalhöjd som ungefärligen motsvarar den befintliga byggnaden. Största högsta tillåtna bruttoarea sätts till på 3800 kvm. Det planeras ingen förändring av bebyggelsen i samband med detaljplaneändringen.



*En av butikens två kundtréer*



*Byggnadens baksida, i bildens mitt syns en av butikens varumottagningar.*

## **Kultur**

### *Riksintresse*

Fastigheten som berörs av planförslaget har sedan 19 år tillbaka nyttjats för handelsändamål. Dagligvarubutiken finns redan på plats och detaljplanen syftar enbart till att bekräfta den pågående användningen. Kvarteret som fastigheten tillhör är även i övrigt verksamhetsbetonad. Planförslaget kan därför inte sägas påverka de kulturhistoriska värdena negativt och bedömningen är att förslaget kan genomföras utan att riksintresset skadas.

### *Kulturmiljöområde*

Bedömningen, som är densamma som för riksintresset, är att planförslaget kan genomföras utan att kulturmiljöområdet påverkas negativt.

## **Stadsbild**

Den totalhöjd som anges i planförslaget innebär en begränsad möjlighet att uppföra byggnad som är högre än den befintliga. Därmed bedöms att den visuella kontakten mellan Sala backe och stadens historiska centrum inte påverkas negativt.

## **Tillgänglighet för funktionshindrade**

Butiksbyggnaden ska vara tillgänglig för funktionshindrade. Bedömningen är att tillräckligt god tillgänglighet uppnås då butiken och kundentréerna är lokaliserade i markplan utan nivåskillnad mot parkeringen. Handikapplatser finns anordnade i närhet till entréerna.

## **Geoteknik och markföroreningar**

Marken inom planområdet utgörs av lera och utfyllnadsmassor. Inom planområdet fanns förr Vaksala gamla tegelbruks lertäkt. När lera hade tagits i området fylldes det igen med olika typer av massor, bland annat kan olika typer av avfall ha deponerats i området. Marken kan vara förorenad även på grund av tidigare verksamheter som funnits i området, bl.a. bilverkstad, bensinstation, gummiverkstad och lackering.

## **Vattenskyddsområde**

Planområdet ligger inom yttre zon för vattenskyddsområde Uppsala- Vatt-  
holmaåsarna. Markarbeten lägre än 1 meter över högsta naturliga grundvatten-  
nivå får inte ske utan dispens från Länsstyrelsen. Fastighetsägaren ansvarar för  
att Länsstyrelsens skyddsföreskrifter för vattenskyddsområden följs.

## **Trafik och tillgänglighet**

Det finns två separata in- och utfarter för kunder och varuleverantörer mot Björkgatan. Den norra infarten är till för kunder och den södra för varuleverantörer. Den befintliga trafiklösningen med angöring från Björkgatan behålls. Sträckan mellan in- och utfarterna förläggs därför med utfartsförbud. Utfartsförbud förläggs även mot Tycho Hedéns väg och Hjalmar Brantingsgatan.

Tillgången på cykelparkering inom fastigheten är god.

### **Teknisk försörjning**

*VA, dagvatten, El, Värme och Tele*

Fastigheten är ansluten till de allmänna ledningsnäten.

Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planområdet som måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet. Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över och måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter. Eventuell flytt/förändring av befintliga elanläggningar utförs av vattenfall men bekostas av exploitören. Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras.

Det pågår ett arbete med att ta fram en dagvattenpolicy för kommunen.

### **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

#### **Genomförandetid**

Planens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft eftersom området redan är utbyggt enligt planförslaget.

#### **Fastighetsrätt**

Planen utgår från gällande fastighetsindelning.

#### **Ansvarsfördelning**

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

#### **Tidplan**

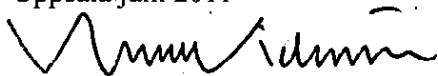
Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen ska kunna antas i byggnadsnämnden under andra kvartalet 2011. Under förutsättning att planen inte överklagas vinner den laga kraft tre veckor därefter.

### **MEDVERKANDE I PROJEKTET**

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadskontoret och WSP Stadsutveckling genom Niklas Östman och Eva Nyberg-Björklund.

**STADSBYGGNADSKONTORET**

Uppsala, juni 2011



Ulla-Britt Wickström  
planchef

Beslutsdatum

Antagen av byggnadsnämnden:  
Laga kraft:

2011-07-07  
2011-07-30