

Handläggare
Ulla-Britt Wickström
Ulla-britt.wickstrom@ uppsala.se

Diarienummer
2012/20136-1

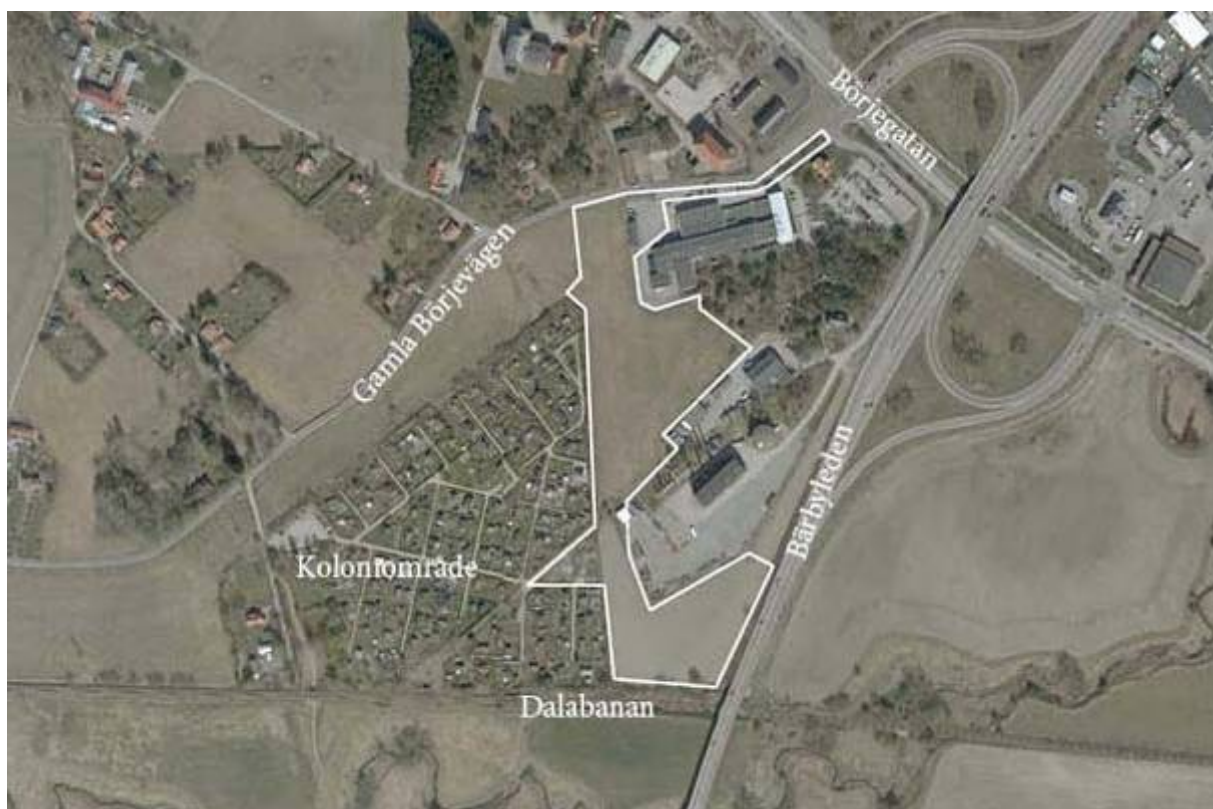
Owe Gustafsson
owe.gustafsson@ uppsala.se

Fd diarienummer
2010/20060-1

Planbeskrivning

Detaljplan Husbyborg 1:82 m.fl, Uppsala kommun
Normalt planförfarande

LAGA KRAFT 2014-07-09



Handläggare: Ulla-Britt Wickström, 018-727 46 77
Owe Gustafsson, 018-727 47 66

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR	3
Antagandehandlingar	3
Övriga handlingar	3
Läshänvisningar	3
Medverkande	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
MILJÖBALKEN (MB).....	4
Miljöbalken 3, 4 och 5 kap	4
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap	4
Miljöbalken 7 kap	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
Översiktsplan	6
Detaljplaner	6
OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	7
Plandata	7
Allmän områdesbeskrivning	8
Landskapsbild, stadsbild	8
Kulturarv	9
Naturmiljö	10
Bebyggelse och gestaltning	11
Friytor	12
Tillgänglighet för funktionshindrade	12
Mark och geoteknik	14
Vattenområden	14
Trafik och tillgänglighet	15
Hälsa och säkerhet	15
Teknisk försörjning	16
PLANENS GENOMFÖRANDE	17
Organisatoriska åtgärder	17
Tekniska åtgärder	18
Ekonomiska åtgärder	19
Fastighetsrättsliga åtgärder	19
PLANENS KONSEKVENSER	20
Nollalternativ	20
Miljöaspekter	20
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN	21
Översiktsplan	21
Miljöbalken	21

HANDLINGAR

Antagandehandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer
- Utlåtande*

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 - behovsbedömning
- Fastighetsförteckning*
- Dagvattenutredning
- Riskutredning
- Arkeologisk utredning
- Spridningsstudie

Antagandehandlingarna finns tillgängliga på kommuninformationen i stadshuset och stadsbiblioteket. Samtliga handlingar finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av PUL (Personuppgiftslagen).

Läshänvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som t ex 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.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av kontoret för samhällsutveckling i samarbete med andra kommunala förvaltningar och sökanden. Medverkande konsult har varit Tengbom.

Dagvattenutredning har utförts av Bjerking ingenjörer AB. Riskutredning har utförts av Fire. Arkeologisk utredning har genomförts av SAU (Societas Archaeologica Upsaliensis). Spridningsstudien har genomförts av Sweco Environment AB.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att utöka verksamhetsområdet för industri och kontor. Planområdet är idag planlagt för industri samt park/plantering, och önskemålet är att möjliggöra en planändring som medger högre byggnadshöjd inom området samt möjlighet till utökat verksamhetsområde.

Planområdet omfattar ca 3,5 ha, varav 3,1 ha föreslås utgöra verksamhetsområde. Tillkommande bebyggelse kan enligt planförslaget komma att omfatta bebyggelse med byggnadshöjder på 10 – 13 meter och tillåtas en största byggnadsarea på 7 500 kvm totalt.

Detaljplanen innebär även att en ny gång- och cykelväg möjliggörs utmed Gamla Börjevägen och att en ny angoring tillkommer mot Gamla Börjevägen samt att angränsande mark utmed koloniområdet föreslås för angoringsväg och parkering med trädplanteringar.

Detaljplanen överensstämmer med intentionerna i gällande översiktsplan.

Fd fastighetsnämnden har ansökt om planändring av fastigheterna Husbyborg 1:82 m.fl. Planändringen innebär att fastigheten Husbyborg 1:82 m.fl. ges möjlighet att utvecklas till ett nytt verksamhetsområde för industri och kontor i Uppsala.

Förslaget har initierats av Aspholmen som vill utöka sin verksamhet på Husbyborg 1:83 till att även omfatta grannfastigheten Husbyborg 1:82, med nya kontors- och industrilokaler. Marken ägs i huvudsak av Uppsala kommun och denna avses försäljas till Aspholmen efter lagakraftvunnen detaljplan. I dagsläget utarrenderas det aktuella området som jordbruksmark.

MILJÖBALKEN (MB)

Miljöbalken 3, 4 och 5 kap

Planen berör inte något riksintresse enligt Miljöbalken kap 3, 4 eller 5. Riksintressen som finns i närhet till planområdet är Riksväg 55 och Järnvägen Dalabanan.

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap

Miljöbalken 6:1 - 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

En behovsbedömning, daterad 2011-03-24 har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att ett genomförande av detaljplanen:

- Stämmer överens med översiktsplanen
- Innebär en förändring av stads- och landskapsbild lokalt.
- Påverkar inga skyddade kultur- och naturvärden internationellt, nationellt eller lokalt.

- Medför inte någon betydande påverkan på mark och vatten under förutsättning att dagvatten tas om hand.
- Medför inte någon betydande miljöpåverkan för människors hälsa och säkerhet förutsatt att gällande riktlinjer för buller, hantering av avfall m.m. följs.
- Motverkar inga lokala, regionala eller nationella mål

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplan för Husbyborg 1:82 m.fl inte medför betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11 och att en miljöbedömning enligt MB 6:11-6:18 inte krävs.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och framför i samrådsyttrande daterat 2011-09-02 att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Plan- och byggnadsnämnden tog ställning till att detaljplanen inte kan antas leda till en betydande miljöpåverkan i samband med beslut om samråd 2012-08-23

Miljöbalken 7 kap

Strandskyddet regleras av miljöbalken 7 kap 13-18§ och syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden samt att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Planområdet omfattas för närvarande inte av strandskydd då det är planlagt. Utanför det planlagda området råder 100 meter strandskydd längs Librobäcken.

När den nya detaljplanen vinner laga kraft, upphävs den gällande detaljplanen och strandskydd införs automatiskt. Kommunen kan sedan upphäva strandskyddet om det finns särskilda skäl (miljöbalken 7 kap 18c§), om det är förenligt med strandskyddets syften och om intresset av att ta planområdet i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset. Dessutom ska fri passage ordnas längs det aktuella strandområdet.

Motiv till upphävande av strandskydd

Intresset att ta planområdet i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset. Planområdet ligger strategiskt i stadens utkant där nyetablering av verksamhetsområden sker vilket frigör mark i innerstaden till fördel för bostadsbebyggelse.

Särskilda skäl för upphävande av strandskydd

Strandskyddet upphävs på kvartersmark för att möjliggöra ett genomförande av detaljplanen. Det särskilda skälet för upphävandet enligt MB 7 kap 18c§ är att planområdet ligger avskilt från Librobäcken genom järnvägen (Dalabanan) och riksväg 55 (Bärbyleden) och är därmed väl avskilt från området närmast strandlinjen.

Fri passage längs Librobäcken

Strandskyddet gäller fortsatt för området närmast Librobäcken. Eftersom både järnvägen och riksvägen utgör en barriär mellan det aktuella planområdet och Librobäcken finns ingen naturlig passage längs ån vid denna sträcka. Den naturliga passagen ut med Librobäcken ligger söder om Dalabanan.

Förenlighet med strandskyddets syfte

Detaljplaneförslagets utformning bedöms vara förenlig med strandskyddets syfte att stranden ska vara tillgänglig för allmänheten. Planens genomförande bedöms inte

Planuppdrag

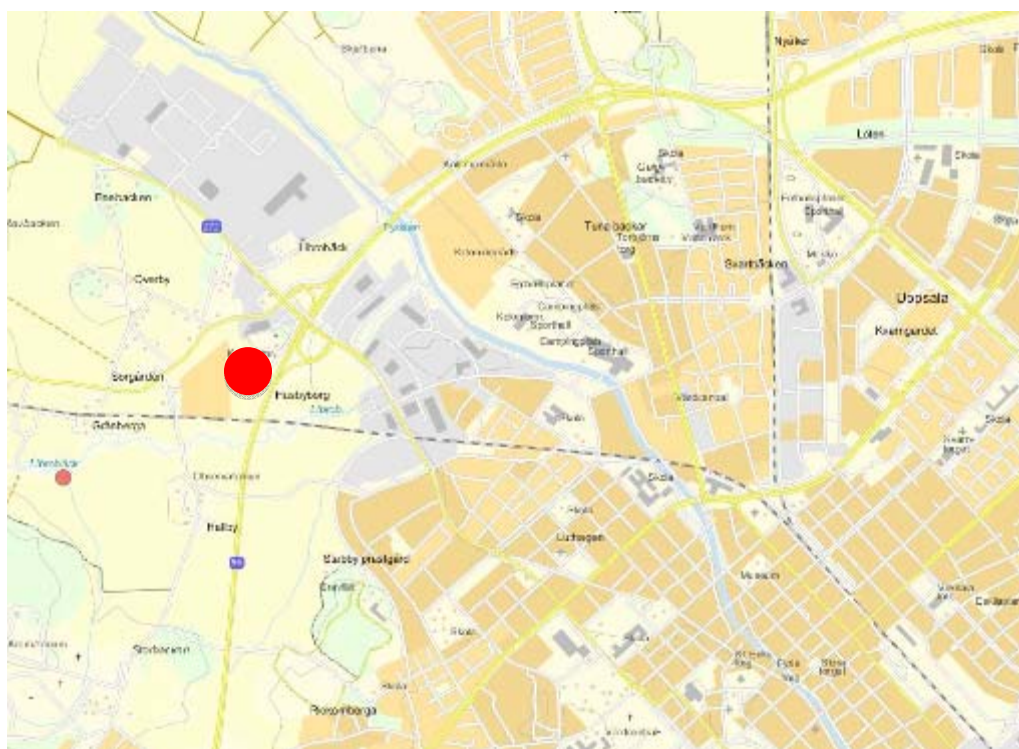
Byggnadsnämnden beslutade den 16 december 2010 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja detaljplaneläggning med normalt planförfarande för Husbyborg 1:82 m.fl.

OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Geografiskt läge

Planområdet ligger i Husbyborg, nära Librobäcksmotet i nordvästra delen av Uppsala, ca 2 km nordväst om Uppsala centrum. Planområdet sträcker sig mellan Gamla Börjevägen och Bärbyleden. Planområdet avgränsas i väster av ett koloniområde och i öster av industribebyggelse. Järnvägen, Dalabanan, avgränsar området åt söder.



Orienteringskarta: Röd markering visar planområdets läge i Uppsala.

Areal

Planområdet omfattar ca 3,5 ha.

Markägoförhållanden

I planområdet ingår fastigheterna Dragarbrunn 32:1, Husbyborg 1:6,1:7, 1:8 och 1:82. Husbyborg 1:6,1:7, 1:8 och 1:82 som ägs av Uppsala kommun och Dragarbrunn 32:1 ägs av Trafikverket. Fastigheten Husbyborg s:1 ägs av en samfällighet.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen kan antas under våren 2014. Under förutsättning att planen inte överklagas vinner den laga kraft tre veckor därefter.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft. Motivet för genomförandetiden är att utbyggnad planeras relativt omgående samt att kommunen önskar ha rådighet över markanvändningen vid eventuella förändrade förutsättningar.

Allmän områdesbeskrivning

Området ligger i stadsgränsen i mötet mellan jordbrukslandskap och gles bebyggelse. I dagsläget utarrenderas den aktuella marken som jordbruksmark.

Platsen ligger skyddat öster om koloniområdet. Ett trädbevuxet höjdparti avgränsar tillsammans med General Electrics anläggning mot nordöst (Husbyborg 1:83). Vattenfalls värmeverk och byggnader vid industrispåret avgränsar området mot Bärbyleden i sydöst.



Illustration som visar planområdets läge i nordvästra Uppsala.

Landskapsbild, stadsbild

Förutsättningar

Området ligger i gränslandet mot landsbygd med jordbruksmark, och präglas till stor del av en småskalig lantlig karaktär med villabebyggelse. I kontrast mot den lantliga karaktären står en luftburen kraftledning, ett kraftvärmeverk närmare Bärbyleden och industribyggnader i planområdets östra del.



Bilden visar planområdet till höger och det befintliga industriområdet på vänster sida, bilden är tagen från norr, med Gamla Börjevägen tvärs över bilden. (Tengbom)

Industribyggnaderna utgörs av Aspholmens verksamhet på Husbyborg 1:83, som består av kontor, logistik och tillverkningsindustri. Kraftvärmeverket är Vattenfalls oljeeldade värmeverk, som används när större energibehov krävs. I väster, bakom en stor häck, angränsar planområdet till kolonierområdet och i norr, på andra sidan Gamla Börjevägen ligger enstaka bostadshus samt Vattenfalls kraftstation som består av en äldre röd tegelbyggnad samt några nyare byggnader.

Förändringar

n₁

Planens genomförande innebär att gränsen för staden förstärks mot det småskaliga odlingslandskapet. I planområdets västra del föreslås trädplantering i ett grönt parkeringsstråk som ger ett visuellt skydd mellan den nya bebyggelsen och kolonierområdet.



Bild på hur det gröna parkeringsstråket kan se ut. (Tengbom)

Kulturarv

Förutsättningar

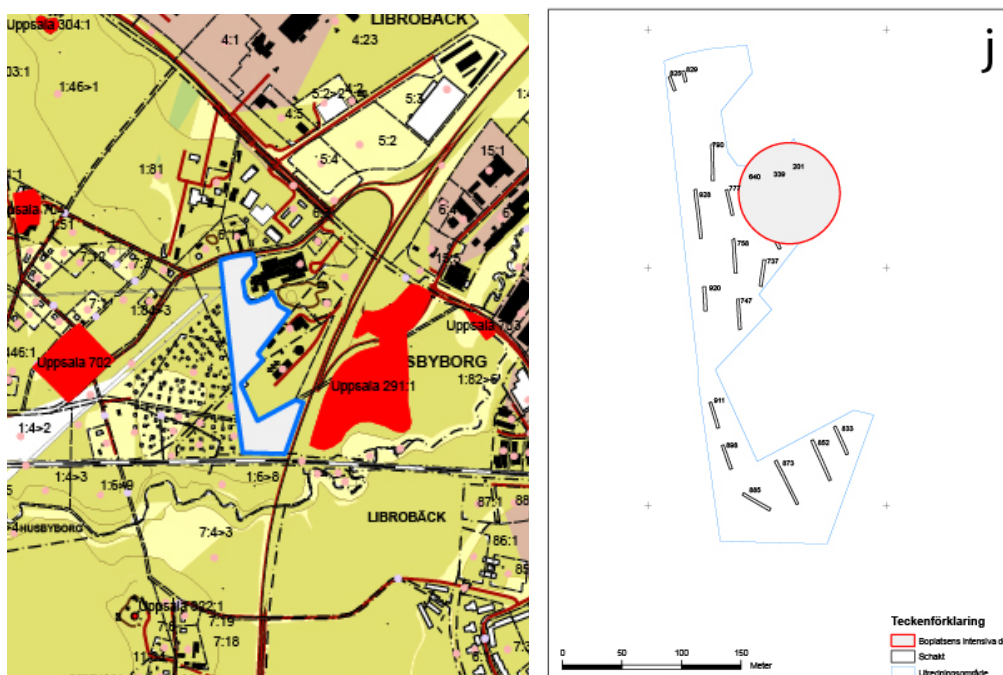
Direkt öster om området finns fornlämningsområdet Uppsala 291:1 med boplatslämningar från äldre järnålder och folkvandringstid.

En arkeologisk undersökning genomförs i tre steg. Det första steget är en utredning som används som beslutsunderlag. I steg två genomförs en förundersökning som är en mer

grundläggande undersökning där fornlämningarnas utbredning fastställs. I samband med detta genomförs också en kostnadsundersökning. Om Länsstyrelsen ger tillstånd kan lämningen i det tredje steget grävas bort.

En arkeologisk utredning, som utförts av SAU (Societas Archaeologica Upsaliensis), har tagits fram som visar att det även finns fornlämningar inom planområdet.

De lämningar som påträffats är rester från en gammal boplats som är koncentrerad till de norra delarna. Området är väl avgränsat och omfattar ca 5 000 m² (ca 70 x70 meter). Här har påträffats 12 härdar, 15 stolphål och 2 gropar samt rester efter en äldre matjordshorisont. Inga lämningar påträffades i den södra delen av planområdet.



Kartan till vänster visar området i förhållande till befintliga kända fornlämningar. Den högra kartan visar vart inom planområdet som lämningar hittats (inom den röda cirkeln). (SAU)

Förändringar

Den arkeologiska utredningen är genomförd. Detaljplanen ska antas av plan- och byggnadsnämnden innan steg två och tre i den arkeologiska undersökningen kan utföras.

Den typ av lämning som påträffats inom planområdet är av sådan art att den kan grävas bort innan byggnation.

Naturmiljö

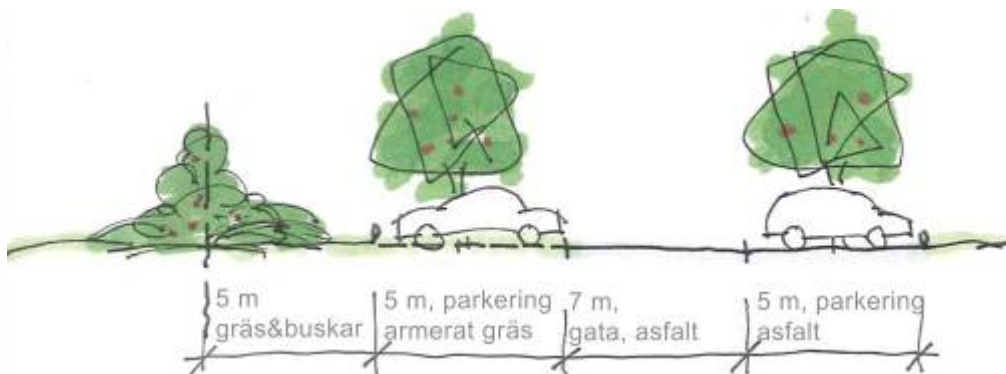
Förutsättningar

Planområdet utgörs av åkermark, och är beläget norr om en ravin vid Librobäcken.

Förändringar

Planförslaget innebär att oexploaterad mark bebyggs och att andelen hårdgjorda ytor såsom tak och asfaltsytor kommer att öka. I planområdets västra del föreslås trädplantering i ett grönt parkeringsstråk som ska utgöras av minst 20 % infiltrerbart material för fördröjning av dagvatten.

n₁



Sektion över förslaget med parkering bland träd (Tengbom)

Bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Bebyggelsen i närområdet består bland annat av industrilokaler, två till tre våningar höga med plåtfasad. Merparten av industribyggnaderna har platt tak, men även sadeltak förekommer.

På den norra sidan av Gamla Börjevägen mitt emot det nya industriområdet ligger en gammal kraftstationsbyggnad med röd tegelfasad och brutet tak med rött tegel, från tidigt 1900-tal. Det finns även en timrad rödfärgad jordbruksbyggnad.

Koloniområdets stugor utgörs av trähus i blandade kulörer. Ytterligare väster om planområdet, längs med den norra sidan av Gamla Börjevägen finns större villor och längre bort mindre gårdar med tillhörande jordbruksbyggnader.



Bilden visar den befintliga industribebyggelsen på höger sida och den gamla kraftledningsstationen på vänster sida om Gamla Börjevägen, sett från väster in mot staden. (Tengbom)

Förändringar

JK

Förslaget innebär att planområdet bebyggs med byggnader för kontor och enklare industri-/lagerverksamheter, som inte bedöms vara störande för omgivningen.

Planområdet kan uppfattas som två delar, en i norr intill Gamla Börjevägen och en i

söder intill Bärbyleden. En ny angöring från Gamla Börjevägen leder till en intern väg mellan de två delområdena. Utmed den interna vägen föreslås parkeringsytor med armerat gräs, för fördröjning av dagvatten.



Perspektivskiss över möjlig utformning av planområdet, sett från söder (Tengbom)

- e₀₀ Detaljplanen reglerar att högst 7 500 kvm av fastighetens yta får bebyggas fördelat på tre byggrätter. Detta med hänsyn till att tillräckligt utrymme för dagvattenhantering, parkering, lastning/lossning och angöring ska finnas inom varje fastighet.
- plusmark Mindre komplementbyggnader får uppföras i den norra delen av området.
- p Placeringsbestämmelse anger att byggnader ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Syftet med denna bestämmelse är att upprätthålla trafiksäkerheten och säkerställa att utrymmet mellan byggnader på olika fastigheter inte blir för trångt med tanke på bl.a. brandrisk.
- L För koloniområdet anges att byggnader får ha högsta byggnadshöjd på 3 meter och får placeras minst 4 meter från fastighetsgräns.
- 0 Utformningen av byggnaderna inom industri och kontorsområdet regleras med en högsta byggnadshöjd om 10 samt 13 meter i det norra delområdet, den lägre höjden västerut tar hänsyn till koloniområdets småskaliga bebyggelse. I det södra delområdet medges byggnadshöjd på 10 meter, samt en högsta totalhöjd om 13 meter.

Friytor

I gällande detaljplan är markområdet utmed koloniområdet angett som parkmark, men brukat som jordbruksmark. Denna möjliggör en grön länk mellan Gamla Börjevägen ned mot Librobäcken, under Dalabanan. Dalabanan utgör dock en barriär som idag inte kan passeras.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Marken inom planområdet är relativt plan vilket ger bra förutsättningar för en god tillgänglighet. Nya byggnader, som innehåller arbetslokaler eller lokaler som allmänheten har tillträde till samt utemiljöer, ska utformas enligt gällande bestämmelser och lagar. Detta innebär att dessa ska vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Tillgängligheten prövas i detalj i bygglovskedet.



Situationsplan över möjlig disposition av verksamhetsområdet. (Tengbom)

Mark och geoteknik

Planområdet består av postglacial lera (gult område i illustration nedan) och i anslutning till detta område finns en liten del berg (rött område) samt morän (blått område). Inför detaljprojektering bör en geoteknisk undersökning av området genomföras.



Utdrag till geologiska kartan (SGU täckningskarta jordarter 50K), planområdet är ungefärligt markerat (svart streckad linje).

Vattenområden

Förutsättningar

Dagvatten från området leds idag till stor del bort i öppna diken. Planområdet utgörs av åkermark och jordarten är lera. Med anledning av detta är infiltrationsbenägenheten mycket begränsad.

Recipienten för aktuellt område är Librobäcken, som mynnar ut i Fyrisån. Librobäcken är en meandrande å med relativt låg vattenföring och bedöms därmed vara en känslig recipient.

Särskilda miljö kvalitetsnormer saknas för Librobäcken men då den leder till Fyrisån kan miljö kvalitetsnormerna för denna vattenförekomst även tillämpas för Librobäcken.

Förändringar

I och med utbyggnaden av området kommer ytor som idag är åkermark anläggas som hårdgjorda ytor. Detta medför att ett större flöde av dagvatten som behöver tas om hand lokalt.

Innehållet av föroreningar i dagvattnet ökar med ökad andel hårdgjord yta och fler trafikrörelser. Undantaget är kväve som minskar. Fosfor, bly, koppar och suspenderande ämnen antas öka över riktvärdet för recipienten. Föroreningshalterna i dagvattnet bedöms klara riktvärdet för recipienten när den föreslagna utjämnings- och reningsdammen anläggs.



Bild på hur en dagvattendamm kan utformas. (Tengbom)

Dammen avses förses med en dammlucka för att förhindra spridning av skadliga ämnen till närliggande vattendrag vid till exempel läckage av eldningsolja från värmeverket.

Dagvattendammar ska placeras med hänsyn tagen till ledningar och andra tekniska anläggningar inom planområdet.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Planområdet är beläget mellan gamla Börjevägen och Bärbyleden, väghållare för dessa är Trafikverket. I dagsläget angörs befintlig industrianläggning via Gamla Börjevägen. Det finns goda kollektivtrafikförbindelser samt en gång- och cykelväg längs Gysingevägen.

Förändringar

GC-väg

En ny gång- och cykelväg planeras längs planområdets norra del, på Gamla Börjevägens södra sida som ansluter till befintlig gång- och cykelväg längs Gysingevägen. Den nya gång- och cykelvägens sträckning är i första hand mellan koloniområdet och rondellen i öster, denna tillmötesgår behov för cyklister till koloniområdet, arbetsplatsområdet samt närboende.

Förslaget innebär att en ny angöring för in- och utfart till området tillkommer mot Gamla Börjevägen.

Cykelparkering anordnas inom kvartersmark.

Hälsa och säkerhet

Förutsättningar

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

Öster om de planerade byggnaderna finns riksväg 55 där transport av farligt gods och persontrafik sker. Inom området finns ett värmeverk samt industri- och kontorsbyggnader. Söder om området finns Dalabanan.

I direkt anslutning till området ligger ett värmeverk som fungerar som spets- och reservanläggning vid behov av värme som inte kan mötas av andra anläggningar, t.ex. vid sträng kyla eller vid driftstörningar. En spridningsstudie har genomförts för att klarlägga spridning av kvävedioxid och partiklar (PM_{10} och $PM_{2,5}$) när värmeverket är i drift. Studien visar att halterna av både kvävedioxid och partiklar är liten till mycket liten och bedöms underskrida samtliga studerade miljö kvalitetsnormer.

Förändringar

För att nå en acceptabel risknivå inom och omkring byggnaderna intill riksvägen behöver åtgärder som redovisas nedan uppfyllas.

prickmark Ett bebyggelsefritt avstånd mot riksvägen med säkerhetsavstånd 30 meter föreslås.

m₁ Ytor utanför byggnader som vetter mot riskkällorna får inte förses med anordningar som uppmuntrar till att personer kommer att uppehålla sig där annat än för in- och utpassering till byggnaderna. Ventilationsanläggningar förses med möjlighet till central avstängning. Byggnader och anläggningar som vetter mot järnväg och riksväg ska utformas på sådant sätt att skydd skapas mot kända risker tex placeras friskluftsintag på tak, utrymningsvägar vetter bort från riskkällorna.

prickmark Dalabanan kräver ett bebyggelsefritt säkerhetsavstånd på 30 meter som säkerställs med prickmark i planen.

Teknisk försörjning

VA

Planområdet föreslås ingå i verksamhetsområde för den allmänna VA-anläggningen avseende vatten och spillvatten. Planområdet avses inte införlivas i verksamhetsområde för dagvatten. Anslutningsavgift ska erläggas enligt gällande taxa.

Dagvatten

Dagvatten ska fördröjas och renas lokalt inom planområdet.

Avfall

Renhållningsfordon ska kunna angöra från allmänna gator utan backningsrörelser och inom ramarna för arbetsmiljöverkets föreskrifter. Stationer för sopsortering avses anordnas inom planområdet. Dragväg ska utgöras av hårdgjord hindersfri yta och får ej överskrida 10 meter. Om rundkörning ej är möjlig ska vändplan eller tillräcklig yta för t-korsning anordnas.

Elektroniska kommunikationer

Befintliga byggnader inom området innehåller verksamheter som antas ha tillgång till goda elektroniska kommunikationer, nya byggnader kan anslutas till befintligt nät.

Värme

Den planerade bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenätet.

Ledningar

Inom planområdet finns underjordiska ledningar samt en luftledning, byggnader får inte uppföras inom dessa områden.

I område med ledningar får byggnader och andra anläggningar ej anordnas.

Teknisk anläggning

Inom planområdet finns ett område avsatt för teknisk anläggning.

Planområdet behöver kompletteras med nya brandposter.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för projektering och anläggning av gång- och cykelväg.

Kommunen, i egenskap av fastighetsägare, ansvarar för ansökan om fastighetsreglering av del av Husbyborg 1:6, 1:7, 1:8,1:82 och s:1 till Husbyborg 1:83.

Respektive ledningsägare ansvarar för att vid behov ansöka om ledningsrätt för ledningar inom planområdet.

Exploatören har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för att genomföra anläggningar på kvartersmark.

Exploatören ansvarar för ansökan om fastighetsreglering av del av Husbyborg 32:1, Trafikverkets mark, som ska regleras in i Husbyborg 1:83. Ägarna till fastigheterna Dragarbrunn 32:5 och Husbyborg 1:91 ansvarar för att tillsammans ansöka om inrättande av gemensamhetsanläggning för spillvatten inom planområdet.

Exploatören ansvarar för och bekostar eventuell omdragning av befintliga ledningar, som berörs av plangenomförandet.

Huvudmannaskap

Uppsala kommun är huvudman för allmän plats markerat med GC-väg (gång- och cykelväg) inom planområdet.

Avtal

Markanvisning

Fd fastighetsnämnden i Uppsala kommun beslutade i december 2010 att ställa sig positiv till en framställning från Aspholmen Fastigheter AB om att få förvärva del av marken inom aktuellt planområde. Den 10 september 2012 beslutade kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott att anvisa marken i den södra delen av planområdet till Aspholmen Fastigheter AB.

Ett markanvisningsavtal har upprättats mellan kommunen och Aspholmen Fastigheter AB. Avtalet reglerar villkoren för markanvisningen.

Köpeavtal

Kommunen ska försälja tomtmark inom planområdet till Aspholmen Fastigheter AB. I köpeavtalet regleras bland annat köpeskilling och villkor för exploatering.

Arrendeavtal

Gällande arrendeavtal mellan Uppsala kommun och Aspholmen Fastigheter AB avseende upplåtelse av mark för köryta inom del av fastigheten Husbyborg 1:82 kommer att sägas upp och delar av aktuellt markområde kommer att försäljas till Aspholmen Fastigheter AB.

Gällande jordbruksarrende mellan Uppsala kommun och jordbruksarrendator kommer att sägas upp i samband med detaljplanens genomförande.

Servitutsavtal

Befintligt servitutsavtal mellan Uppsala kommun och fastigheten Dragarbrunn 32:5 ska upphävas. Planområdet belastas av ett servitutsavtal avseende högspänningsledning till förmån för Dragarbrunn 32:1.

Ledningsrätt

Befintliga el-, vatten- och fjärrvärmeledningar ligger enligt gällande plan i allmän platsmark och omfattas av generella markavtal med Uppsala kommun. Som ett led i genomförandet av aktuell planändring förutsätts respektive ledningsägare vid behov ansöka om ledningsrätt alternativt teckna erforderliga avtal med exploatören avseende säkerställande av rättigheter. Kommunen säkerställer innan försäljning av marken att exploatören medger att befintliga rättigheter får inskrivas som servitut eller upplåtas med ledningsrätt.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatören bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

Dagvatten

Exploatören ansvarar för samordning, anläggande och drift av anläggning för omhändertagande av dagvatten inom planområdet

VA

Planområdet avses ingå i verksamhetsområde för den allmänna VA -anläggningen för vatten och spillvatten.

Exploatören ansvarar för att anlägga och drifva en pumpstation inom kvartersmark som är nödvändig för att möjliggöra avledning av spillvatten via den allmänna VA-anläggningen till Kungsängsverket.

Arkeologi

Inom området finns fornlämningar som behöver utredas vidare och grävas bort inför en exploatering. Kommunen står för kostnader för arkeologiska åtgärder.

Ledningar

Sökning efter ledningsägare i aktuellt område har skett via www.ledningskollen.se. Av de som svarat har följande intressen inom planområdet:

Vattenfall
Vattenfall Heat
Uppsala vatten
Skanova/Eltel
Uppsala kommun

Det kan finnas ytterligare av kommunen okända ledningar som berörs av detaljplanen. 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.

Trafikverket har markförlagda ledningar inom planområdet. Avtal om markupplåtelse finns.

Den tillkommande enskilda spillvattenledningen avses samförläggas med allmänna ledningar inom u-området.

Ekonomiska åtgärder

Ledningar

Kostnaderna för flytt av ledningar och transformatorstation regleras av separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning.

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

Del av Husbyborg 1:6, 1:7, 1:8, 1:82 samt s:1 kommer genom fastighetsreglering att överföras till Husbyborg 1:83, med ändamål industri och kontor.

Del av Dragarbrunn 32:1 (Trafikverkets mark) avses genom fastighetsreglering att överföras till Husbyborg 1:83.

Ledningsägare ansvarar för ansökan om ledningsrätt.

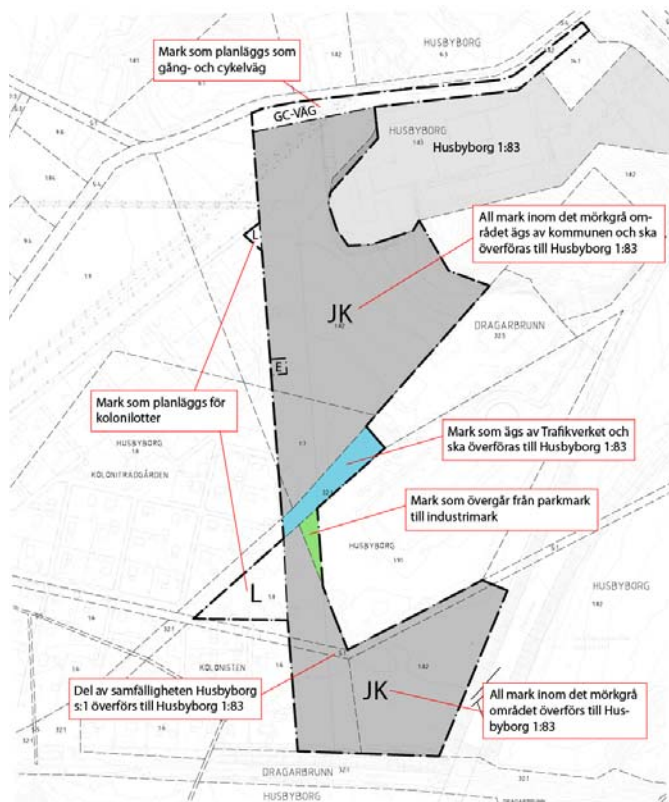


Illustration över de fastighetsregleringar som sker inom planområdet (Tengbom)

PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

Ett nollalternativ fungerar som referens till ett huvudalternativ, som i det här fallet innebär att detaljplaneförslaget genomförs, när det gäller bedömning av planens konsekvenser. I ett nollalternativ antas att planförslaget inte genomförs. I detta fall antas det aktuella området även fortsättningsvis bibehålla del av området som parkmark, där ledningar är förlagda. Jordbruksmarken förblir obebyggd och fortsätter brukas.

Miljöaspekter

Landskapsbild

Planen innebär ett tillägg av nya industribyggnader i det redan befintliga industrimiljön.

Naturmiljö

Detaljplaneförslaget innebär bebyggelse på idag obebyggd mark samt ökad andel hårdgjorda ytor. Marken närmast koloniområdet föreslås planteras med träd och minst 20 % av marken ska vara grönyta (infiltrerbart material).

Rekreation och friluftsliv

I gällande detaljplan är området utmed koloniområdet angett som parkmark, och medger en grön länk mellan Gamla Börjevägen ned till Librobäcken, med avbrott för Dalabanan, marken nyttjas för jordbruksändamål idag. Ett genomförande av detaljplanen bibehåller ett trädbevuxet stråk utmed koloniområdet. Koloniområdet utgör en plats för rekreation och medger med sin odling en biologisk mångfald.

Mark och vatten

Jämfört med nuläget innebär planförslaget att koncentrationen av förorenade ämnen i dagvattnet ökar, men detta avses omhändertas inom fastigheten. Dagvatten ska renas och fördröjas inom fastighet vilket också regleras i planen. Förorenat dagvatten kan annars komma att påverka Librobäcken negativt.

Strandskydd upphävs inom planområdet. Detta bedöms inte få någon negativ påverkan på strandskyddets syften då både järnvägen och riksvägen avgränsar Librobäcken från planområdet.

Resurshushållning

Ett genomförande av planen innebär att tillgänglig mark för verksamheter i ett stadsnära läge tillskapas, vilket är samhällseffektivt.

Hälsa och säkerhet

Planen bedöms inte medföra någon risk för människors hälsa. Ett genomförande av detaljplanen innebär sannolikt att fler fordon kommer att trafikera Gamla Börjevägen. Trafikökningen kan innebära att situationen behöver ses över på sikt. De risker för planområdet som har bedömts kräva åtgärder är kopplade till transport av farligt gods på riksväg 55. Avståndet mellan fasad och riksväg är i förslaget minst 30 meter.

Tillgänglighet

Planområdet ligger nära Bärbyleden som ansluter till E4:an och riksväg 55. Längs Gamla Börjevägen föreslås en ny gång- och cykelväg.

Den plana marken ger bra förutsättningar för en god tillgänglighet för rörelsehindrade inom området.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplan

Planförslaget bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner, där planområdet ingår i ett större nytt utvecklingsområde, kallat Nordvästra staden.

Miljöbalken

Planförslaget bedöms vara i överensstämmelse med miljöbalken 3 kap 1 § avseende markanvändningens lämplighet med hänsyn till beskaffenhet och läge, föreliggande behov och en från allmän synpunkt god hushållning.

Planförslaget berör inte riksintressen inom området och planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 3.

Planförslaget berör inte miljö kvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5, planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 5.

Kontoret för samhällsutveckling

Uppsala september 2012, reviderad maj 2014

Ulla- Britt Wickström
Planeringschef

Owe Gustafsson
Planingenjör

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd
- granskning

2012-08-23

2014-03-13

Antagen av plan- och byggnadsnämnden:

2014-06-12

Laga kraft:

2014-07-09