

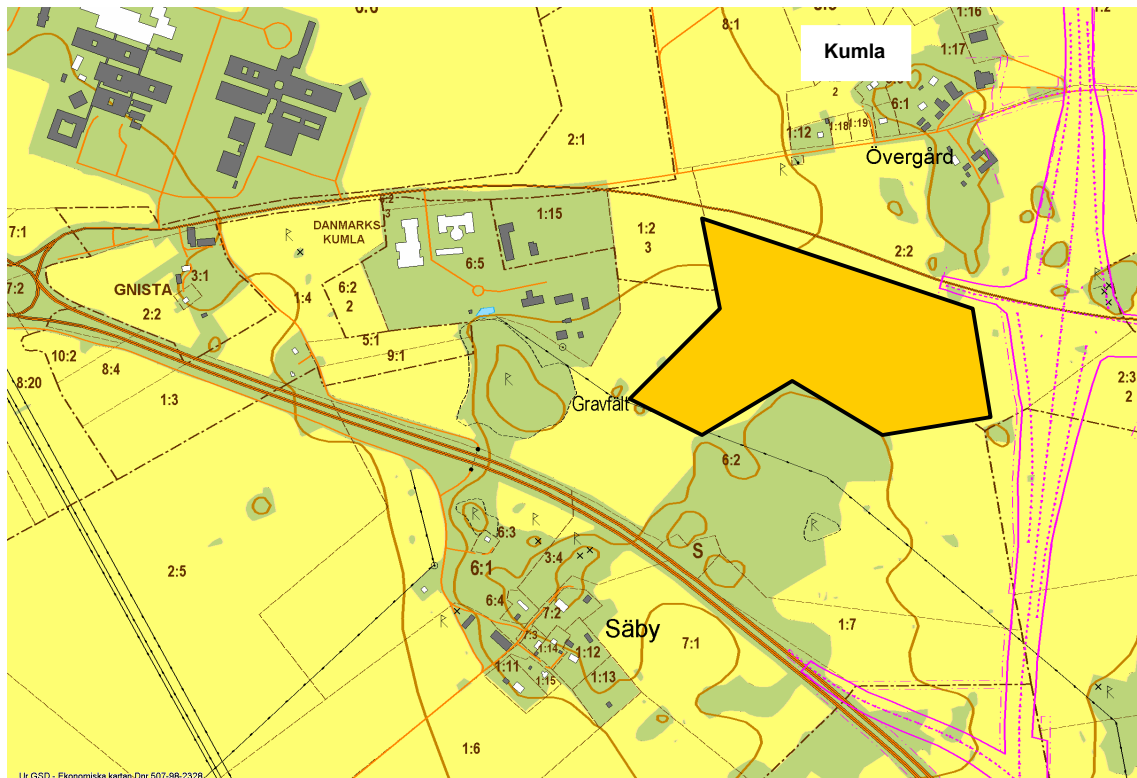
Diarienummer  
2000/20059-1

# Detaljplan för SÄBY-KUMLA ARBETSOMRÅDE

Uppsala kommun



## ANTAGANDEHANDLING



Utdrag ur ekonomiska kartan, planområdet och planerad E4 särskilt markerade.

Handläggare: Lars Göran Wänstrand, telefon: 018 – 27 46 35

STADSBYGGNADSKONTORET  
Postadress: Box 216 • 751 04 UPPSALA  
Besöksadress: Stadshuset, Vaksalagatan 15

Telefon: vx 018–27 00 00; Fax: 018–69 20 53  
E-post: [stadsbyggnadskontoret@sbk.uppsala.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@sbk.uppsala.se)  
Hemsida: [www.uppsala.se/stadsbyggnadskontoret](http://www.uppsala.se/stadsbyggnadskontoret)

## PLANBESKRIVNING

---

### HANDLINGAR

Detaljplanen redovisas i följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning inklusive miljökonsekvensbeskrivning, MKB
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planläggningen avser att bereda plats för i huvudsak lokaler och anläggningar för olika slags verksamheter. Som exempel kan nämnas tillverkningsföretag, lagerhållning, kontor, servicenäringar, hotell och viss handel.

### PLANDATA

#### Lägesbestämning, areal, ägoförhållanden

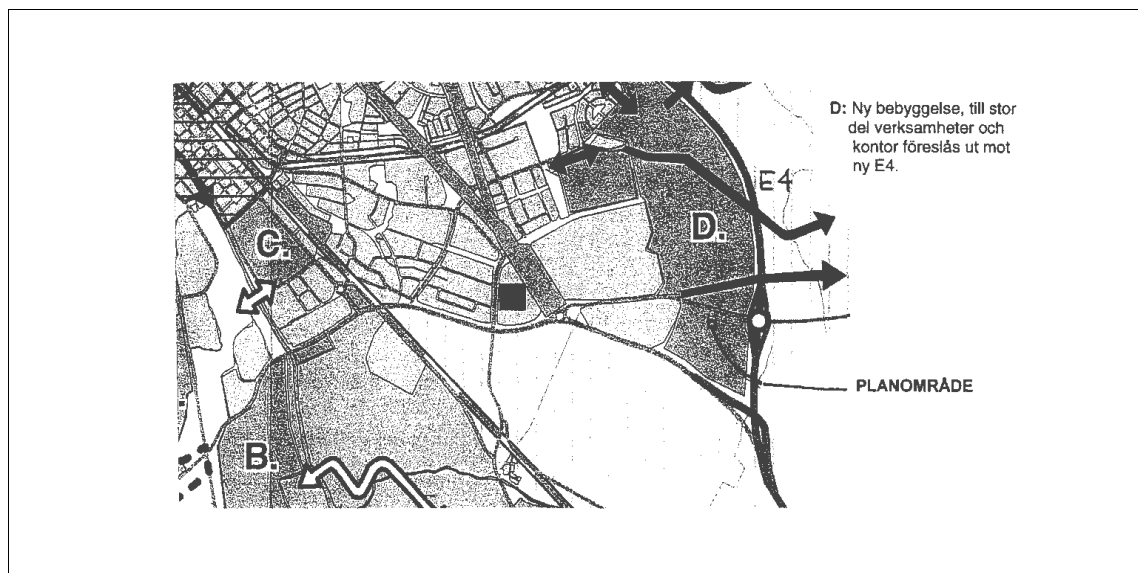
Planområdet upptar området öster om brandstationen Viktoria fram till planerad E4 och Kumla trafikplats. Mot norr gränsar området till väg 282, Almungevägen, Den södra gränsen är oregelbundet formad av landskapets markerade, skogbeklädda höjdparter.

Planområdets areal är ca 13 ha exklusive vägområdet för väg 282, Almungevägen. Kvartersmarken är ca 11 ha. Marken ägs till ca hälften av kommunen, den resterande norra delen är privatägd.

### TIDIGARE STÄLL- NINGSTAGANDEN

#### Översiktliga planer

Planområdet är i översiktsplan för staden markerat som ”nytt bebyggelseområde”.



Utdrag ur samrådshandling : "ÖVERSIKTSPLAN FÖR UPPSALA STAD" oktober 2001

## **FÖRUTSÄTT- NINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **Detaljplaner**

Planområdet är inte detaljplanelagt.

### **Program**

Ett program för planområdet har, efter remissbehandling, godkänts av byggnadsnämnden som underlag för detaljplaneläggning.

### **Mark och vegetation**

Planområdet består av odlad jordbruksmark och ett par skogbevuxna höjdryggar i de östra delarna av planområdet. Den större skogsdungen utgör ett markant inslag i landskapet och sparas därför genom planbestämmelsen "Natur".

### **Geoteknik**

Någon geoteknisk utredning har inte gjorts med anledning av planläggningen. Förekomsten av fastmark och berg i dagen i grannskapet ger anledning att anta att grundläggning av byggnader kan ske utan omfattande extraordinära åtgärder. De lokala förutsättningarna för grundläggning av respektive projekt utreds i sammanhang med detaljprojekteringen för respektive projekt.

### **Fornlämningar och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse**

Registrerade fornlämningar finns på höjderna i planområdets grannskap. Med erfarenhet från bland annat det näraliggande E4-projektet konstateras att fornlämningar kan förekomma även i åkermarken. En arkeologisk utredning skall därför göras för att klarlägga faktiska förhållanden inom planområdet. Samråd skall ske med länsstyrelsens kulturmiljöenhet.

Byarna i grannskapet har uppmärksammats som värdefulla kulturmiljöer. Det omgivande landskapet har också gammal hävd. I takt med stadens tillväxt förändras nu landskapet från renodlad jordbruksbygd till ett stadslandskap där de gamla byarna bör behållas som boplatser. Förändringen prövas i översiktliga planer och program som sedan följs av detaljplaner.

### **Bebyggelse**

Planområdet är beläget i ett från landskaps- och kulturhistoriskt perspektiv värdefull område. Till detta skall också läggas att området ansluter till stadens södra infartsvägar. En medveten och omsorgsfull gestaltning av byggnader och anläggningar är därför angelägna frågor.

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

## Skyddsrum

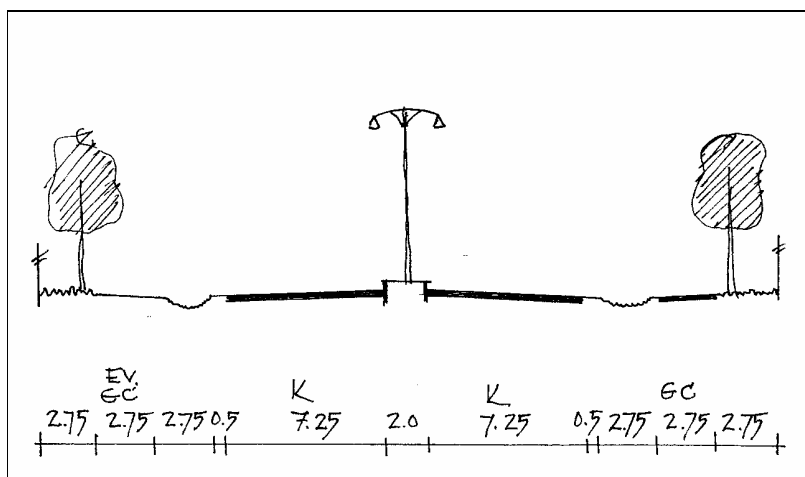
Planområdet är beläget utanför skyddsrumsorten.

## Friytor

Planområdet består i huvudsak av öppen jordbruksmark som omformas till kvartersmark. En skogbevuxen höjdrygg, centralt belägen i området, sparas genom en planbestämmelse för "Natur". Inom vägområdet längs väg 282 föreslås alléplantering.

## Gator och trafik

Angöringen till området sker från väg 282, Almungevägen. Vägen är på senare år ombyggt till god standard för dagens behov. I takt med stadens utveckling och mot bakgrund av planerad E4 ställs nya krav på vägens funktion och gestaltning. För att tillgodose detta utformas vägområdet med en bredd av 34 m. Därmed finns det utrymme för att dubblera körbanorna om så erfordras. Utrymme finns också för separata GC-banor samt alléplantering och busshållplatser. Plats för en GC-tunnel under väg 282 anvisas i anslutning till den västra cirkulationsplatsen. GC-banan fyller ett lokalt behov för det aktuella planområdet, den övergripande GC-trafiken har redan sitt stråk i den gamla länsvägen genom Kumla by. Dubbleringen av körbanorna och GC-tunneln kan avvakta till dess behovet finns. Alléplanteringen liksom GC-banan längs vägens södra sida bör dock utföras i samband med utbyggnaden av planområdet.



Förslag till disponering av vägområdet, slutgiltigt utförande.

Två anslutningar utformade som cirkulationsplatser ger för planområdet god tillgänglighet och säkerhet med minsta störningar av trafikrytmen på väg 282. Den västra cirkulationsplatsen ger möjligheter till att ansluta Rapskatan och därmed skapas god tillgänglighet till ett vidareutvecklat Fyrislundsområde.

Planbestämmelsen för lokalgatorna medger en hög flexibilitet för tolkningen av planen. Därmed skapas förutsättningar för att få till stånd ändamålsenliga tomter utan att göra avkall på lokalgatornas funktion för området som helhet. Planen ger möjlighe-

ter att i framtiden förlänga lokalgatorna söderut för att försörja eventuellt tillkommande kvartersmark i enlighet med förslaget till fördjupad översiktsplan för staden.

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

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

## **TEKNIK**

### **Vatten och avlopp**

Planområdet förses med kommunala ledningar för vatten- och avlopp. Det är önskvärt med ett lokalt omhändertagande av dagvatten från byggnader och hårdgjorda ytor. Förutsättningarna för detta, markens lämplighet mm, bör prövas i sammanhang med att omfattningen av det allmänna ledningsnätet bestäms.

### **Energiförsörjning**

Vattenburen fjärrvärme saknas i direkt anslutning till planområdet. Fjärrvärmeledningar finns i planområdets grannskap, bland annat är Viktoriaområdet anslutet till nätet. Det är önskvärt att planområdet, i egenskap av en första etapp av ett vidareutvecklat Fyrislundsområde, också ansluts till fjärrvärmenätet. För lokaluppvärmning förordas vattenburet system som lätt kan anslutas till fjärrvärme. Planområdet ansluts till Vattenfalls ledningsnät för el-energi. Planbestämmelserna ger stor frihet att, för områdets behov, anlägga transformatorstationer på kvartersmarken.

### **Avfall**

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

## **STÖRNINGAR**

Planområdet planeras för ett brett utbud av verksamheter. Några företagare har redan anmält intresse för området men det är i nuläget för tidigt att med säkerhet uttala sig om kommande etableringar. En trolig utveckling är att företag som på ett eller annat sätt har sin bas i transporter och vägtrafik gärna slår sig ner här.

Planområdet gränsar i väster mot övningsområdet för brandstation Viktoria och planerat mellanlager för farligt avfall. Båda verksamheterna kräver respekt men på en nivå som är förenlig med den nu föreslagna utvecklingen. Marken i gränsområdet bör dock i första hand användas för ”tåliga” verksamheter. Placeringen av luftintag för ventilation av eventuella byggnader belägna i gränsområdet bör särskilt studeras.

**FÖRENLIGHET  
MED ÖVERSIKTS-  
PLAN och MILJÖ-  
BALKEN kap 3-4**

Detaljplanen är strider inte mot översiktsplanen, ÖP 90, och är direkt förenlig med det förslag till fördjupad översiktsplan för staden som för närvarande är föremål för samråd.

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

**MILJÖ-  
KONSEKVEN-  
BESKRIVNING**

**Vegetation**

Den nuvarande vegetationen är för merparten av planområdet hårt reglerad genom jordbruk. Undantaget utgör en större och en mindre skogbeklädd kulle i planområdets östra del. Den större kullen behålles, övrig mark omformas till tomtmark och vägar.

**Djurliv**

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

**Klimat**

Planområdet ligger fritt exponerat för solljus och vindar.

**Trafik**

*Säkerhet, buller, luft, vibrationer*

Trafikanläggningarna utformas med normal standard. Trafikflödet på väg 282 ökar men hastigheten och trafikrytmen hålls under kontrollerade former bland annat genom de två cirkulationsplatserna. GC-trafik längs väg 282 separeras från biltrafiken. Plats för en GC-tunnel under väg 282 anvisas i anslutning till den västra cirkulationsplatsen. Trafiksäkerheten blir god vid fullt utbyggda trafikanläggningar.

Det trafikalstrade bullret får en med avseende på områdestypen normal omfattning. Det innebär att det finns en risk för att riktvärdet 65 dB(A) utomhus för arbetslokaler kommer att tangeras eller undantagsvis överskridas på de mest utsatta platserna. Det är dock ingen svårighet att tillgodose kravet 40 respektive 30 dB(A) inomhus för arbetslokaler av skilda slag. Bostäder finns inte inom trafikbullerpåverkat område.

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

Ingen befintlig eller tillkommande bebyggelse påverkas av trafikalstrade luftföroreningar eller vibrationer.

**Landskap, stadsbild, kulturmiljö**

Planområdet ligger väl exponerat i ett gammalt kulturlandskap där jordbruk har varit den dominerande verksamheten. Här sker en mycket påtaglig omvandling till ett stadslandskap. Förändringen kan försvaras med hänvisning till stadens behov av mark för ut-

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

### Mark och vatten

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

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

Ett lokalt omhändertagande av dagvatten skall eftersträvas. Förutsättningarna prövas i samråd med Tekniska kontoret.

### MEDVERKANDE I PROJEKTET

Planförslaget har upprättats av stadsbyggnadskontoret. Planarbetet baseras på programsamrådet och underhandskontakter med direkt berörda kommunala förvaltningar.

### STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i maj 2002

Björn Ringström  
planchef

Lars Göran Wänstrand  
planingenjör

<i>Godkänd av byggnadsnämnden för:</i>	• <i>samråd</i>	<i>02-01-17</i>
	• <i>utställning</i>	<i>02-05-06</i>
	• <i>antagande</i>	<i>04-05-13</i>
<i>Antagen av kommunfullmäktige</i>		<i>04-08-30</i>
<i>Laga kraft</i>		<i>04-10-05</i>

## **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

---

### **ORGANISATION**

#### **Tidplan**

Planarbetet har som målsättning att detaljplanen skall kunna antas av kommunfullmäktige under hösten år 2002.

#### **Genomförandetid**

Detaljplanens genomförandetid är 15 år från det planen vunnit laga kraft.

#### **Ansvarsfördelning**

Kommunen svarar för genomförandet av planen, försäljning av tomtmark, anläggning av gata, park samt vatten- och avloppsanläggningar.

De blivande fastighetsägarna svarar för åtgärder på tomtmark.

#### **Huvudmannaskap**

Vägverket är väghållare för väg 282.

#### **Avtal**

Avtal tecknas i samband med att kommunen säljer tomtmarken.

### **FASTIGHETSÄTT** **Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm**

Detaljplanen ger underlag för indelning i tomtplatser och fastighetsbildning. Planbestämmelserna medger en hög flexibilitet för bland annat tolkningen av läget för lokalgatorna och eventuella behov av vändplatser. Fastighetsförrättningen skall dock resultera i en ändamålsenlig organisation av enskilda tomter och gemensamma behov av gator och ledningar inklusive en beredskap för att utvidga planområdet söderut.

### **EKONOMI**

#### **Inlösen, ersättning**

Fastigheten Danmarks-Kumla 2:2 ägs av enskild person. En förutsättning för att upprätta detaljplanen är att avtal om markinlösen är träffat senast till kommunstyrelsens behandling av planförslaget.



**UTREDNINGAR/  
TEKNIK**

Arkeologi  
Fornlämningar finns i planområdets grannskap. För att klarlägga förhållandena inom planområdet kan det bli aktuellt med en arkeologisk utredning. I god tid före igångsättning av byggherrens kontakt tas med länsstyrelsens kulturmiljöenhet.

*Störningar*

Vid fördelningen av tomtmark skall, liksom vid planeringen av byggnader och anläggningar för de enskilda verksamheterna, Boverkets allmänna råd "*Bättre plats för arbete*" vara vägledande. I sammanhanget kan också inför igångsättningen av respektive projekt, understrykas vikten av tidiga samråd mellan byggherre och kommunala instanser.

*Masshantering*

Exploateringen av planområdet förväntas inte ge något större överskott av schaktmassor. För att hushålla med naturresurserna bör dock matjord och alv separeras för att var för sig kunna disponeras på bästa sätt.

**MEDVERKANDE I  
PROJEKTET**

Planförslaget har upprättats av stadsbyggnadskontoret. Planarbetet baseras på programsamrådet och underhandskontakter med direkt berörda kommunala förvaltningar.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i maj 2002

Björn Ringström  
planchef

Lars Göran Wänstrand  
planingenjör

<i>Godkänd av byggnadsnämnden för:</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <i>samråd</i></li></ul>	<i>02-01-17</i>
	<ul style="list-style-type: none"><li>• <i>utställning</i></li></ul>	<i>02-05-06</i>
	<ul style="list-style-type: none"><li>• <i>antagande</i></li></ul>	<i>04-05-13</i>
<i>Antagen av kommunfullmäktige</i>		<i>04-08-30</i>
<i>Laga kraft</i>		<i>04-10-05</i>