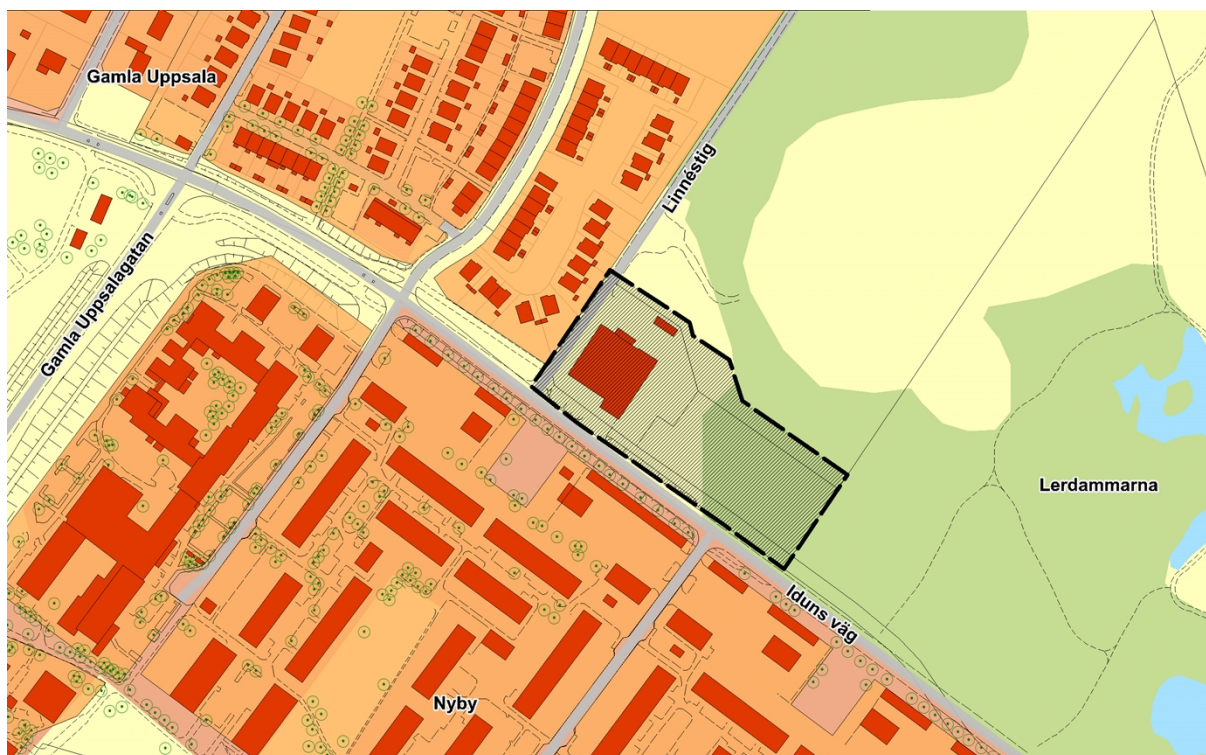


Handläggare
Teresia Erixon
018-727 46 54

Diarienummer
PLA 2012-020057

Planbeskrivning Detaljplan för Lerdammsparken, del av

LAGA KRAFT 2014-04-10



Handläggare: Teresia Erixon, telefon: 018-727 46 54

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
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktsplan.....	5
Uppsala kommuns näringslivsprogram	5
Detaljplaner	5
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	6
Plandata	6
Allmän områdesbeskrivning	6
Kulturarv	7
Naturmiljö, rekreation och friluftsliv.....	7
Bebyggelse och gestaltning.....	8
Tillgänglighet för funktionshindrade.....	10
Trafik och tillgänglighet.....	10
Hälsa och säkerhet.....	12
Teknisk försörjning	14
PLANENS GENOMFÖRANDE	16
Organisatoriska åtgärder	16
Tekniska åtgärder.....	16
Ekonomiska åtgärder.....	17
Fastighetsrättsliga åtgärder	18
PLANENS KONSEKVENSER	19
Nollalternativ	19
Miljöaspekter	19
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN	20
Översiktsplan.....	20
Miljöbalken.....	20
REVIDERINGAR (ENDAST EFTER GRANSKNING)	20

HANDLINGAR

Antagandehandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer

Utlåtande

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 behovsbedömning
- Fastighetsförteckning
- Solstudier
- Samrådsredogörelse

Läshänvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som t ex ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras m.m. 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.

Situationsplan, illustrationer och tekniska utredningar har gjorts av Lars Hallgren Arkitektkontor AB.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en expansion av det befintliga verksamhetsområdet. Verksamheter som ska kunna bedrivas är lager, icke störande industri, serviceverkstad, grossisthandel, och kontor.

MILJÖBALKEN (MB)

Miljöbalken 3, 4 och 5 kap

Planen berör riksintresse för kulturmiljö (K36 Vaksala) enligt MB 3 kap 6 §. Planen berör inte riksintressen enligt miljöbalkens kapitel 4 eller miljö kvalitetsnormerna enligt kapitel 5.

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 2012-05-31, har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att platsens identifierade värden naturvård och friluftsliv endast påverkas i mindre omfattning. Riksintresset för kulturmiljö bedöms inte påverkas av planen.

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplan för del av Lerdammsparken inte medför betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11 och att en miljöbedömning enligt MB 6:11–6:18 inte krävs. Plan- och byggnadsnämnden beslutade i samband med samrådsbeslutet 2012-11-15 att planen inte antas medföra risk för betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och framför i samrådsyttrande daterat 2012-06-21 att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Enligt översiktsplan 2010 för Uppsala kommun ligger planområdet inom stadsväven, där en inriktning mot intensivare markanvändning ska ske. Möjlighet till funktionsblandning ska alltid övervägas. Behovet av nya lokaler för industrilokaler är stort i Uppsala, och målsättningen är att låta expansionen ske i stadens utkanter.

I området finns identifierade värden för naturvård och friluftsliv. Området är även av riksintresse för kulturmiljö. Lerdammsparken ingår också i Vaksalakilen, en av stadens gröna kilar, där ekologiska eller sociala värden ska stärkas och utvecklas.

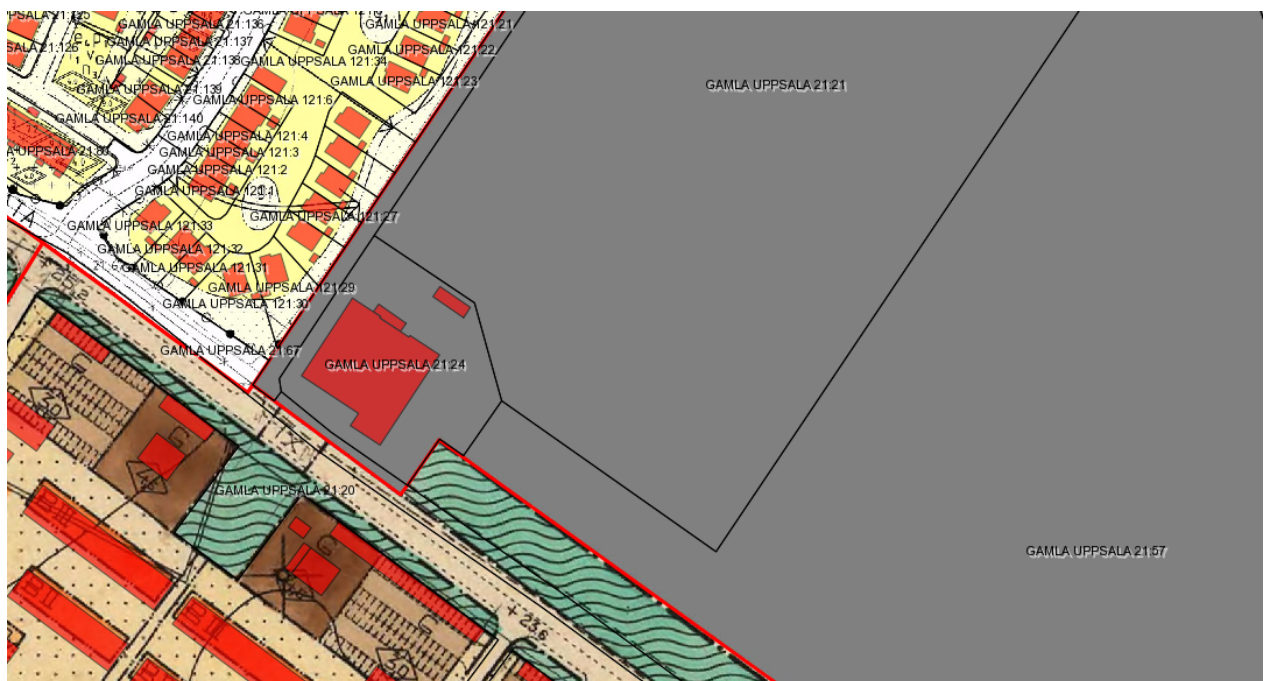
Uppsala kommuns näringslivsprogram

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

Detaljplaner

Större delen av planområdet ligger utanför planlagd mark.

För en del av planområdet längs Iduns väg gäller stadsplan för Nyby, Pl 100 E, fastställd 1970-06-18. I denna anges användningen GATA för Iduns väg och längs Iduns väg är området planlagt för PARK eller PLANTERING.



OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Geografiskt läge

Planområdet ligger längs Iduns väg norr om Nyby och öster om Gamla Uppsala, i de nordöstra utkanterna av Uppsala. E4:an passerar cirka 400 meter norr om planområdet.

Areal

Planområdet omfattar cirka 10 000 kvadratmeter.

Markägförhållanden

Gamla Uppsala 21:24 ägs av Näsström Maskin AB.

Gamla Uppsala 21:21, 21:57 och 21:67 ägs av Uppsala kommun.

Genomförandetid

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



Näsström Maskin AB sett från Iduns väg.

Allmän områdesbeskrivning

Den västra delen av planområdet består av en fastighet som ägs av Näsström Maskin AB.

Verksamheter som bedrivs är främst grossistförsäljning och servicehantering av verkstadsutrustning.

Det finns bostadsbebyggelse såväl som obebyggd mark i närområdet. Nordväst om planområdet byggs ett nytt bostadsområde, kvarteret Berget, som utgörs av radhus och enfamiljshus. Öster om Näsström Maskin AB:s fastighet ligger ett friluftsområde som kallas Lerdammsparken och som till större delen är skog. I det området finns några dammar som är vattenfyllda lämningar av lertäcker. Söder om Iduns väg ligger bostadskvarter i stadsdelen Nyby.

Kulturarv

Planområdet ligger delvis inom område för riksintresse för kulturmiljö, K 36 Vaksala, med motiveringen att det i området finns omfattande och representativa fornlämningsmiljöer. Drygt 100 meter norr om planområdet finns en registrerad fornlämning, men inga fynd har påträffats inom planområdet. Området är dessutom klassificerat som kommunal kulturmiljö enligt inventering från 1970- och 1980-tal.



Ortofoto med planområdet markerat med röd streckprickad linje.

Naturmiljö, rekreation och friluftsliv

Förutsättningar

Utöver ytan för den befintliga verksamheten består planområdet av gräs- och buskmark, samt skog i det östra hörnet. Trots angivna värden för friluftsliv, rekreationsområde och naturmark så används marken inom planområdet idag endast i liten utsträckning för dessa syften. Nära området finns dock flera stigar som an knyter till Lerdammsparken, och som används i betydligt högre grad.

Förändringar

GATA Längs Iduns vägs norra sida är marken planlagd som PARK eller PLANTERING. Användningen PARK och PLANTERING ändras till **GATA** närmast Iduns väg, resten av området blir kvartersmark.

NATUR Längs planrådets västra sida löper en grusväg som ingår i en av Uppsalas Linnéstigar. Strax norr om planområdet ansluter vägen till en liten grusplan. Linnéstigen får användningen **NATUR**.

Naturmark som försvinner i samband med genomförandet av planen kommer att kompenseras genom nyplantering av träd och buskar på lämpligt ställe i närområdet. Dessa åtgärder följer kommunens ambition att göra Linnéstigen och området kring lerdammarna mer attraktivt som friluftsområde och naturmiljö. En utvecklingsplan för Lerdammsparken togs fram under våren 2012.

Bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Verksamhetsområdet är idag bebyggt med en huvudbyggnad i ett plan med tegeltak och grå träfasader, samt en komplementbyggnad.

Förändringar

- JK** Tillåten markanvändningen inom planområdet är industri (**J**), och kontor (**K**). Detta för att befintlig verksamhet ska ha möjlighet att expandera på platsen.
- p₁** Byggnaderna ska placeras med tydlig entrésida exponerad mot Iduns väg. Fasaderna ska i huvudsak placeras mellan 3 och 6 meter från fastighetsgränsen mot Iduns väg (**p₁**). Syftet är att skapa en sammanhållen stadsmiljö med ett tydligt gaturum.
- p₂** Last- och lossningszoner ska i huvudsak placeras i mindre exponerade lägen (**p₂**).
- e₁ 50** Största tillåtna byggnadsarea är 50 % av tomtarean (**e₁ 50**). Syftet är att det ska finnas plats för både byggnader, parkering och att logistiken ska fungera.



Högsta tillåtna totalhöjd är **8** meter respektive **11** meter. Den tänkta nya bebyggelsen består av höglager i en våning samt kontor i två och tre våningar. Syftet med höjdbestämmelsen är en anpassning till befintlig bebyggelse.



Största tillåtna taklutning är **14** grader.



Byggnad får inte uppföras och marken får inte användas som upplag (**prickmark**). Detta förhindrar tillfällig uppställning och att skräpiga baksidor vänder sig mot det omgivande området. Prickmarken säkerställer även ett rimligt avstånd för bebyggelsen inom planområdet gentemot kringliggande fastigheter. På u-området får byggnad inte uppföras på grund av att det ska hållas tillgängligt för underhållsarbete av råvattenledningen.

- f₁** Fasader och last- och lossningszoner ska utformas med god arkitektonisk kvalitet. Skyltar får inte uppföras på tak (**f₁**).



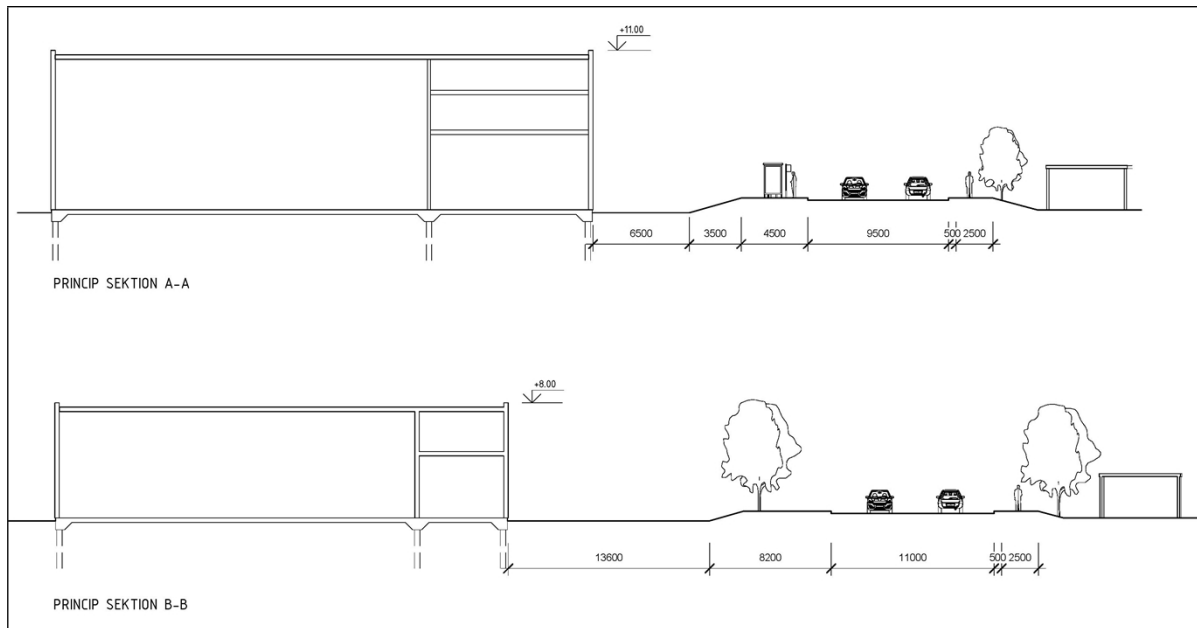
Förslag på gestaltning av fasader och volymer längs Iduns väg. Vy sett från nordväst. Illustration: Lars Hallgren Arkitektkontor AB.



Förslag på gestaltning av fasader och volymer längs Iduns väg. Vy sett från sydost. Illustration: Lars Hallgren Arkitektkontor AB.



Förslag på gestaltning av fasader och volymer vid anslutningsvägen till "Linnéstigen". Vy sett från sydväst. Illustration: Lars Hallgren Arkitektkontor AB.



Sektioner över Iduns väg och föreslagna byggnader. Illustration: Lars Hallgren Arkitektkontor AB.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Inom området finns endast mindre nivåskillnader.

Nya byggnader, tillbyggnader, och ändringar av befintliga byggnader ska enligt lag utformas så att de är tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Tillgängligheten prövas i detalj under bygglovprocessen.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Enligt mätningar från år 2008 uppskattas trafikflödet längs Iduns väg vid planområdet till cirka 4 000 fordon/dygn. Till år 2020 beräknas trafikflödet ha ökat till cirka 7 000 fordon/dygn. Planförslaget kommer endast i liten omfattning bidra till det ökade trafikflödet.

Iduns väg löper längsmed planområdet och förbinder stadens norra och östra delar. Ungefär en kilometer åt sydost ligger Uppsalas norra trafikplats som ansluter till E4:an. Längs den sträckan sker idag i stort sett all transport till och från den befintliga verksamheten.

Förändringar

GATA Längs Iduns vägs norra sida sätts användningsbestämmelsen **GATA**, för att säkerställa tillräckligt utrymme för eventuell framtida utbyggnad av Iduns väg.

NATUR Linnéstigen ges användningsbestämmelsen **NATUR** för att möjliggöra utveckling för rekreation. Intill Linnéstigen strax norr om planområdet ligger en grusplan som används som parkering för de som använder antingen Linnéstigen eller Lerdammsparken för rekreation.

Kollektivtrafik

Idag ligger en busshållplats för stadsbussarna vid Iduns väg inom planområdet.

Uppsala kommun planerar att rusta upp busshållplatsen, göra den trafiksäkert utformad och tillgänglighetsanpassad. I samband med detta planeras ett nytt belyst övergångsställe över Iduns väg

och en gångväg som kommer att ansluta till busshållplatsen. På så sätt kan de boende i norra Nyby få bekvämare och säkrare tillgänglighet till kollektivtrafiken.

Angöring

Angöring till det befintliga verksamhetsområdet sker idag antingen från Linnéstigen eller direkt från Iduns väg. Tunga transporter angör från Linnéstigen för att nå last- och lossningszonen på fastighetens baksida. Från Iduns väg angör framför allt anställda och besökare.

- n₁** Linnéstigen är inte anpassad för trafik med tunga transporter och angöring kommer inte att tillåtas från planområdet ut mot denna. Högst två utfarter får anordnas från kvartersmark ut mot Iduns väg (**n₁**). Dessa ska placeras så att tunga transporter kan angöra fastigheten trafiksäkert.

Parkering

Parkering inom det befintliga verksamhetsområdet sker idag längs två av huvudbyggnadens sidor. Det ökade behovet av parkeringsplatser för besökare, personal och transportfordon ska hanteras inom fastigheten. Cykelparkering för både personal och besökare bör iordningsställas inom fastigheten.

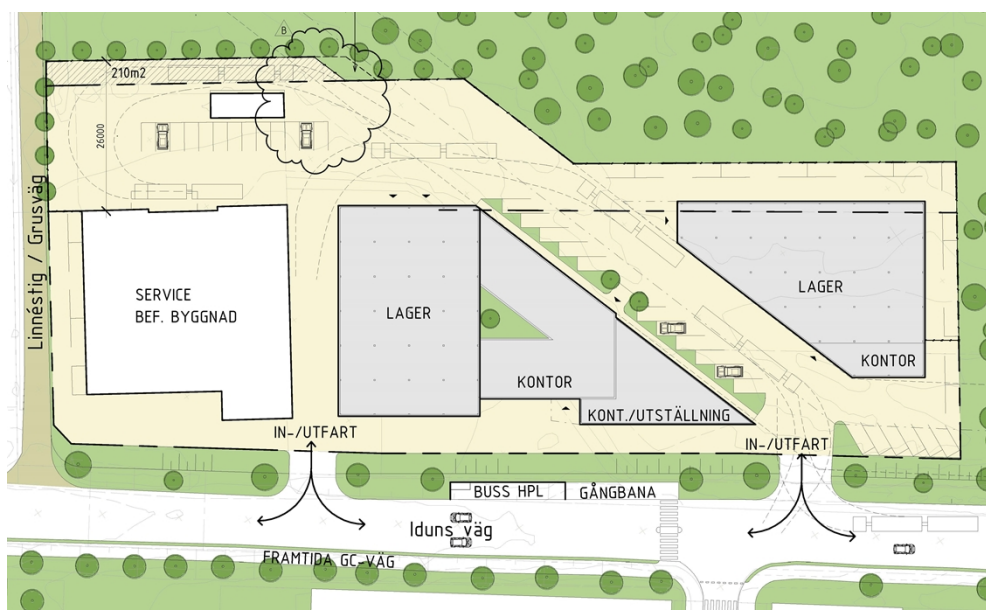
Gång- och cykelväg

En gång- och cykelväg längs Iduns väg ansluter till Linnéstigen väster om det befintliga verksamhetsområdet.

Längs den norra sidan av Iduns väg planeras en gångväg som ska ansluta busshållplatsen vid Iduns väg till det planerade övergångsstället.

Det finns även planer på att anlägga en gång- och cykelväg längs den södra sidan av Iduns väg förbi planområdet. Syftet är att förbättra gång- och cykelförbindelserna mellan Gamla Uppsala, Berget, Nyby, och vidare söderut och österut i staden.

Senast i samband med genomförandet av projekten inom det befintliga verksamhetsområdet bör en gång- och cykelöverfart anläggas över Iduns väg mellan kvarteret Berget och Nyby. Syftet är att skapa en säker trafiklösning för fotgängare och cyklister.



Illustrationsplan: Lars Hallgren Arkitektkontor AB

Hälsa och säkerhet

Buller

Trafikbullret som alstras längs Iduns väg kommer att öka marginellt på grund av fler tunga transporter samt biltrafik med anställda och besökare.

Till fastigheten kommer idag cirka 5–7 st varuleveranser per vecka för att fylla på lagren, varav 2–3 st varuleveranser per vecka sker med långtradare medan resten sker med mindre ”paketbilar”. När det gäller transport av varor från fastigheten sker även det med mindre ”paketbilar/budbilar”. Antalet varuleveranser förväntas inte öka på ett betydande sätt i framtiden då varje enskild varuleverans/transport i sig kan komma att innehålla fler sorters produkter.

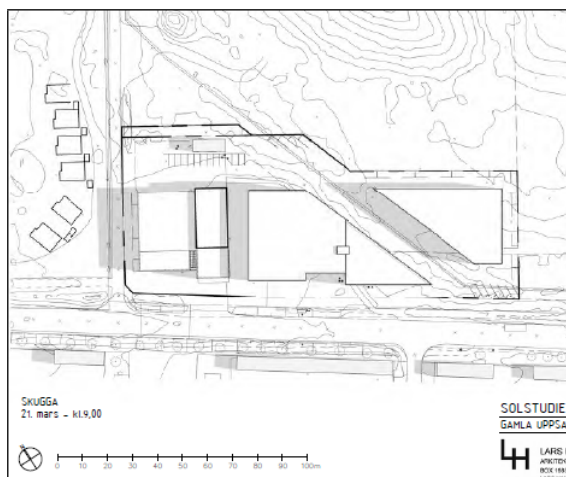
Ljudnivån/bullret som detta kan orsaka förväntas därmed inte heller öka på ett betydande sätt. Dessutom kommer inte längre några in- och utfarter att ske från Linnéstigen, utan bara från Iduns väg. Verksamhetens ”rörelser” på fastigheten kommer också att förflyttas lägre bort från bostadsfastigheterna då tomtens yta och verksamhet kommer att utvidgas österut och därmed minska den eventuella störningen på bostäderna.

m₁ Verksamheter som etableras inom planområdet får inte vara störande för omgivningen. Ekvivalentnivån för buller vid omgivande bostäders fasader får inte överstiga gällande riktvärden för externt industribuller (**m₁**). Bostadsbebyggelse ska kunna tillkomma intill planområdet utan risk för störningar av boendemiljön.

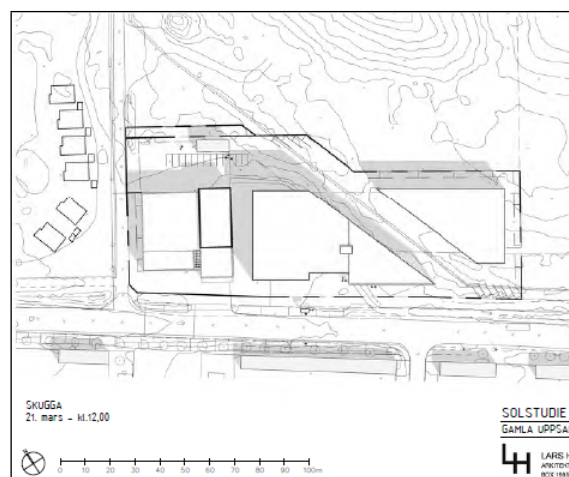
Solinstrålning

Solstudierna visar på goda solförhållanden för bostadsfastigheterna som gränsar till Linnéstigen utifrån planområdet planerade byggrätter. Vid vår- och höstdagjämning klockan 9 är en liten bit av tomtytan skuggad på några få bostadsfastigheter. Resterande del av dagen skuggar planområdets byggnader inte bostadsrättsföreningens fastigheter. Vid sommarsolståndet skuggas inte fastigheterna över huvud taget enligt solstudierna. När vintersolståndet inträffar så har alla fastigheter tillgång till solinstrålning under någon del av dagen.

Sol/skuggförhållanden 21 mars/september

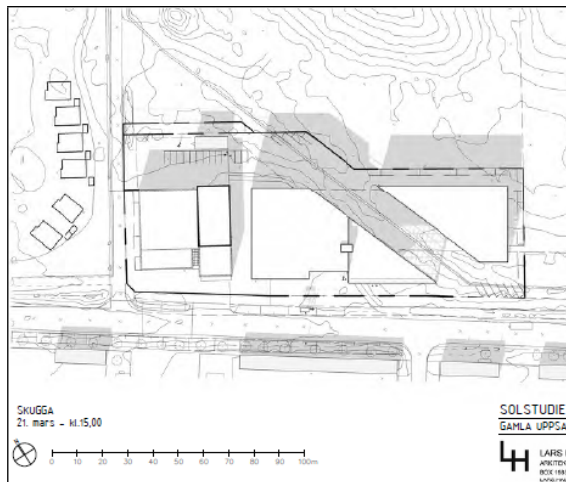


Sol/skuggförhållanden 21mars/sept, kl 09.00.

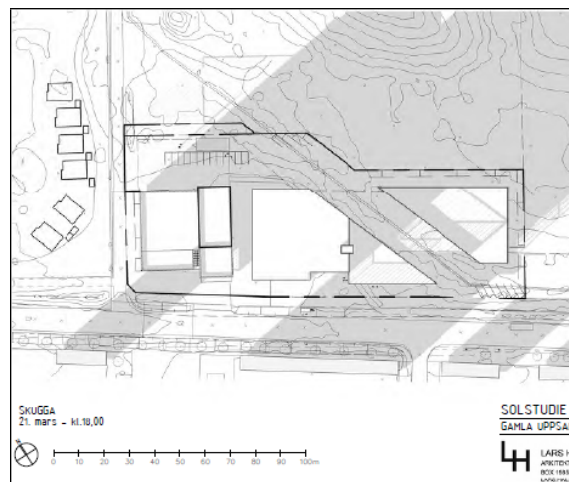


Sol/skuggförhållanden 21mars/sept, kl 12.00.

Detaljplan för Lerdammsparken, del av

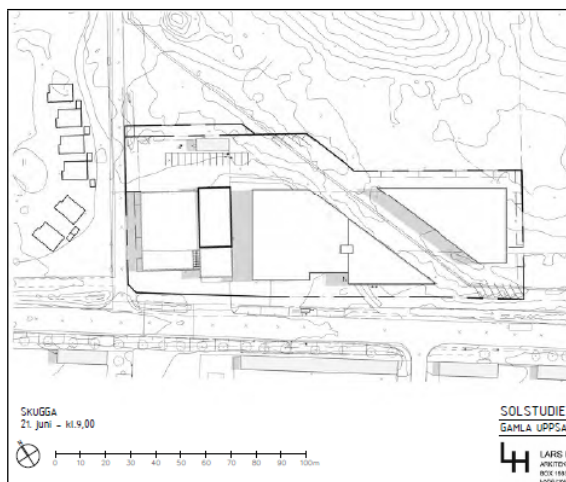


Sol/skuggförhållanden 21mars/sept, kl 15.00.

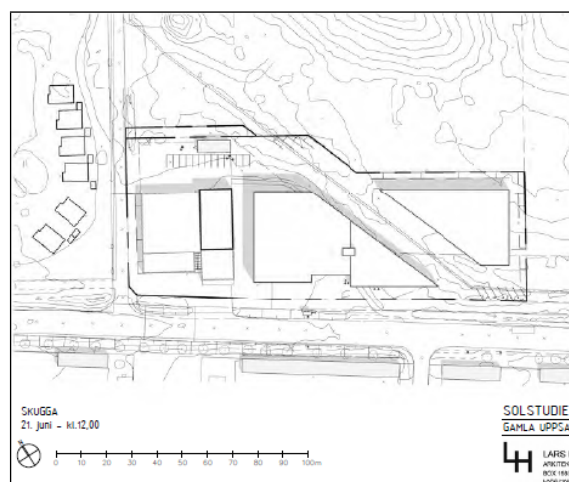


Sol/skuggförhållanden 21mars/sept, kl 18.00.

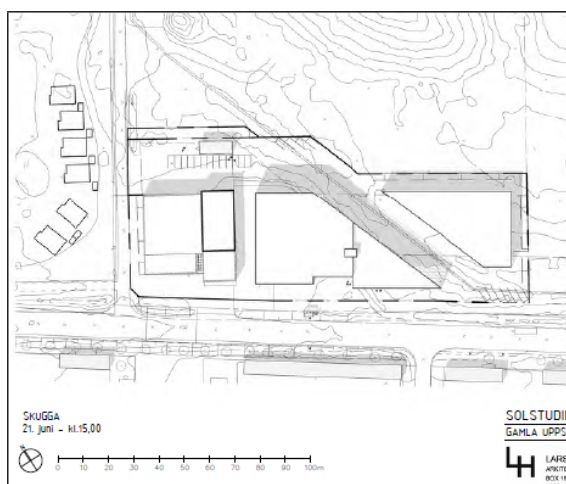
Sol/skuggförhållanden 21 juni



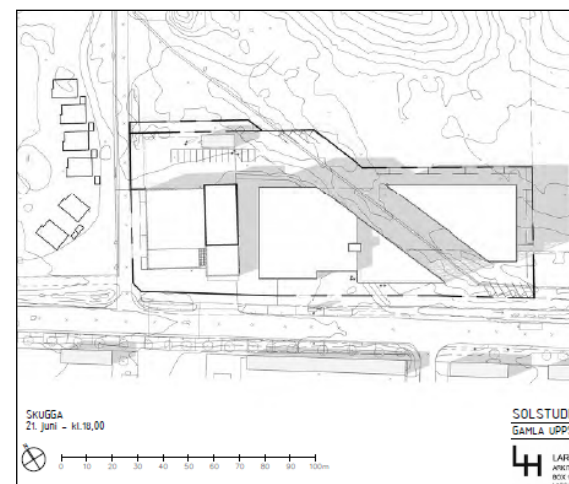
Sol/skuggförhållanden 21 juni, kl 09.00.



Sol/skuggförhållanden 21 juni, kl 12.00.

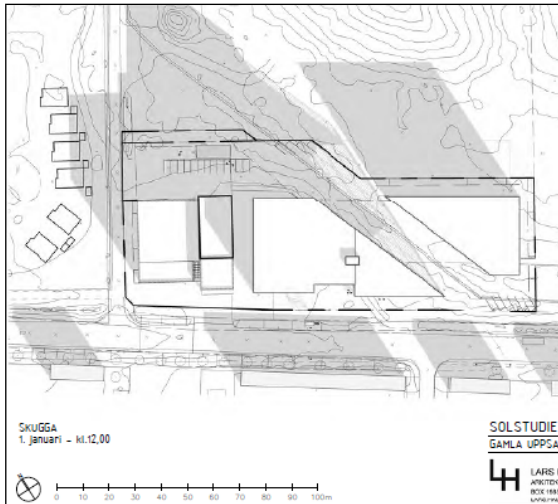


Sol/skuggförhållanden 21 juni, kl 15.00.



Sol/skuggförhållanden 21 juni, kl 18.00.

Sol/skuggförhållanden 1 januari



Sol/skuggförhållanden 1 januari, kl 12.00.



Sol/skuggförhållanden 1 januari, kl 15.00.

Markföroreningar

Risk för förorenad mark har identifierats nära planområdet. Enligt en inventering av föroreningssituationen för lertäkter i Uppsala uppges dock risken vara liten att illegal tippning ska ha skett i lertäkterna i området. Inga delar av planområdet har använts som lertäkt, och risken för förorenad mark inom området bedöms vara mycket liten i det avseendet.

Förorenad mark kan dock finnas kvar på platsen, då det tidigare funnits en industri, för tillverkning av plast-, metall-, och träprodukter (Dejo-verken) inom planområdet.

Byggherren ansvarar för att en översiktlig markundersökning görs inför bygglovskedet. Syftet med undersökningen är att fastställa avgränsningen av eventuella föroreningar samt ansvara för att förorenad mark saneras. Vid pålning och andra markarbeten ska risk för spridning av föroreningar beaktas. Om föroreningar påträffas ska tillsynsmyndigheten, miljö- och hälsoskyddsnämnden, kontaktas.

Teknisk försörjning

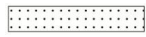
Vatten och avlopp

Planområdet kommer att ingå i Uppsala Vatten och Avfall AB:s verksamhetsområde för den allmänna VA-anläggningen. Anslutningsavgift ska erläggas enligt gällande taxa.

- u** Under planområdet löper en råvattenledning som försörjer stora delar av staden. Ett 8 meter brett u-område följer råvattenledningens sträckning inom planområdet. Inom detta område ska marken vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar (**u**). Syftet är att säkerställa åtkomst till nedgrävda ledningar vid behov av underhåll och reparationer.

Planering och utförande av interna ledningar som korsar råvattenledningen som löper genom planområdet måste utföras och planeras i samråd med Uppsala Vatten.

+ 0,0 Samråd måste även ske i samband med höjdsättning av marken och projektering av den infartsväg/körbana som planeras inom detaljplanens u-område. För att säkerställa en täckning på minst 1,5 meter ovan råvattenledningen regleras höjdsättningen av marken på plankartan. U-området som täcker råvattenledningen omfattar 4 meter på var sida om ledningen.



Ytterligare 4 meter på ömse sidor om u-området blir prickmark, det vill säga mark där byggnad inte får uppföras, för att skydda byggnader vid en eventuell läcka på ledningen.

Dagvatten

Dagvattenledningar finns norr om området och en ny anslutning behövs om planområdet ska anslutas till det allmänna dagvattennätet. Ledningarna leder vattnet till Samnan som sedan mynnar i Fyrisån vid Storvad. Ledningarnas kapacitet är begränsad och en fördröjning av dagvattnet inom planområdet krävs för att jämna ut flödet och minska föroreningar till recipienten.

Den allmänna dagvattenledningen till vilken planområdet kommer att anslutas har begränsad kapacitet och dagvattenflödet från området till allmänna ledningar får inte överstiga 45 liter per sekund och hektar. Magasin med fördröjningsvolym om minst 116 m³ erfordras för att begränsa flödet till 45 liter per sekund och hektar. Annan lösning för fördröjning än magasin är möjlig under förutsättning att flödet från fastigheten inte blir större än för ovan specificerade magasin. Samråd ska ske med kommunal VA-huvudman.

En dagvattenutredning har tagits fram av Bjerking, daterad 2013-11-04, reviderad 2014-01-30. Utredningen beskriver hur dagvattnet ska hanteras.

Avfallshantering

Hämtställen för avfall ska ordnas på kvartersmark. Hämtställen för avfall ska kunna nås utan backningsrörelse och ordnas så att de uppfyller kraven på god arbetsmiljö i enlighet med arbetsmiljöverkets riktlinjer. Dragvägen för sopkärl ska maximalt vara 10 meter lång, hårdgjord, fri från hinder och nivåskillnader.

El

Vattenfall Eldistribution AB har elanläggningar inom och i närheten av planområdet. Vattenfall ser att befintlig byggnad inom planområdet idag ansluts med en serviskabel. Vattenfall gör bedömningen att belastningen troligen kommer att utökas så att lågspänningsmatningen till fastigheten måste förstärkas. Vattenfall bedömer dessutom att de två jordkablarna längs Österleden måste förläggas i rör vid ny infart till fastigheten och denna flytt/förändring av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploitören.

Vid eventuella schaktningsarbeten ska kabelutsättning begäras. I övrigt gäller att befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet. Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över och Vattenfalls anläggningar måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter. Till Vattenfalls lågspänningsluftledning gäller 2 meters avstånd och till Vattenfalls högspänningsluftledning gäller 5 meters avstånd.

Värme

Vattenfall Fjärrvärme har ledningar strax utanför planområdet.

Tele och bredband

Skanova har telenätsanslutning till planområdet.

Gatubelysning

Vattenfall är även driftansvariga för kommunens gatubelysning längs Iduns väg. Inga ledningar korsar dock planområdet.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Ansvarsfördelning

Byggherren har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för anläggnings- och byggnadsarbetet inom kvartersmark.

Uppsala kommun ansvarar för iordningsställande av naturmark och ombyggnad av gatumark inom allmän plats.

Huvudmannaskap

Uppsala kommun är huvudman för allmän plats inom området.

Avtal

Markanvisning

Mark- och exploateringsutskottet beslutade 2012-09-10 att anvisa mark inom planområdet till Näsström Maskin AB.

Försäljningsavtal

Köpeavtal för exploatering ska tecknas mellan kommunen och byggherren. Avtalet ska reglera försäljningen av mark samt byggherrens åtaganden i samband med exploaterings genomförande.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

Markföroreningar

Inför bygglovskedet ansvarar byggherren för att en översiktlig markundersökning görs för att undersöka risken för förorenad mark inom området. Vid pålning och andra markarbeten ska risk för spridning av föroreningar beaktas. Eventuell sanering av marken genomförs i samråd med miljökontoret.

Byggskedet

En riskanalys som omfattar besiktning av grannfastigheterna bör göras innan byggstart. Den bekostas av byggherren.

Om riskanalysen påvisar risk för vibrationsstörningar ligger det i byggherrens eget intresse att vidta åtgärder mot byggrelaterade skador.

Gata och trafik

Senast i samband med genomförandet av projekten inom det befintliga verksamhetsområdet bör en gång- och cykelöverfart anläggas över Iduns väg mellan Berget och Nyby.

Uppsala kommun planerar att rusta upp busshållplatsen vid Iduns väg, göra den trafiksäkert utformad och tillgänglighetsanpassad. I samband med detta planeras ett nytt belyst övergångsställe över Iduns väg och en gångväg som kommer att ansluta till busshållplatsen.

Flora och fauna

Kompensationsåtgärderna för exploaterad naturmark kommer att genomföras genom nyplantering av träd och buskar på lämpligt ställe i närområdet. Exempelvis kan träd planteras vid parkeringen vid Linnéstigens början för att avskärma mot de nya byggnaderna.

Ledningar

(Källa: Ledningskollen november 2013)

Följande ledningsägare har ledningar inom planområdet: Uppsala Vatten och Avfall AB (VA), Vattenfall Värme (fjärrvärme), Vattenfall Eldistribution, Skanova (tele) och Uppsala kommun (gatubelysning).

Det kan finnas ytterligare, för plan- och byggnadsnämnden, okända, ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger byggherren att undersöka om ytterligare ledningar finns.

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

Dagvatten

Dagvattenledningarna i området har begränsad kapacitet, och en fördröjning av dagvattnet inom fastigheten kommer att krävas för att jämna ut flödet och minska föroreningar till recipienten.

En dagvattenutredning har tagits fram av Bjerking, daterad 2013-11-04, reviderad 2014-01-30. Utredningen beskriver hur dagvattnet ska hanteras.

Utredningen föreslår att fördröjningen sker i två magasin. Fördröjningsmagasinen utförs som makadamdiken. Tvärsnittsarean för diken är ca 2 respektive 3 m³. Längderna på makadamdikena blir enligt följande:

- Vid västra delen av fastigheten placeras ett 84 meter långt makadamdike, vilket motsvarar en magasinvolym på 76 m³.
- Vid östra delen av fastigheten placeras ett 67 meter långt makadamdike, vilket motsvarar en magasinvolym på 40 m³.

Beräkningarna visar att samtliga föroreningshalter efter utbyggnaden hamnar under riktvärdet förutom halterna för bly och kadmium. Halterna är något förhöjda jämfört med riktvärdet. När det gäller utsläpp i kg/år så ökar alla mängder med undantag av kadmium.

Makadamdikena fungerar som rening av dagvattnet genom fastläggning. Reningseffekten redovisas i dagvattenutredningen.

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Ledningar

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

Om det inte finns avtal är det byggherren som bekostar flytten.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning, gemensamhetanläggning m.m.

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

Delar av fastigheterna Gamla Uppsala 21:21 och 21:57 ska överföras till Gamla Uppsala 21:24 genom fastighetsreglering.

PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

Nollalternativet innebär att större delen av planområdet skulle fortsätta att ligga utanför planlagt område. Gräs- och buskmark och skog skulle finnas kvar inom planområdet. Avledning av dagvatten skulle inte krävas i samma omfattning. Trafikbelastningen, framför allt genom tunga transporter, skulle inte bli lika stor. Linnéstigen skulle fortsätta användas för angöring med tunga transportfordon till det befintliga verksamhetsområdet. Näsström Maskin AB:s verksamhet inom den nuvarande fastigheten skulle inte kunna genomföra sin planerade expansion i samma område.

Miljöaspekter

Stadsbild

Den tillkommande bebyggelsen kommer att förändra stadsbilden för sträckan längs Iduns väg. Platsen kommer att ingå tydligare i stadsmiljön, med en tydlig avgränsning mot rekreationsområdet kring lerdammarna.

Kulturmiljö

Värdena för kulturmiljön kommer inte att påverkas, eftersom planområdet inte ligger i närheten av någon av de särskilt utpekade kulturmiljöerna som skyddas av riksintresset. Hänsyn ska dock tas till eventuella fornlämningar inom planområdet.

Naturmiljö och friluftsliv

Naturmiljön inom planområdet kommer att försvinna. Gräs- och buskmark samt en liten del av skogen intill lerdammarna kommer att tas ned, hårdgöras och bebyggas. Rekreationssupplevelsen i närområdet kan komma att försämrats, men i mindre utsträckning. Byggnaderna kommer antagligen att synas från vissa sträckor av stigarna i området.

Mark och vatten

Större delen av planområdet kommer att hårdgöras, vilket innebär att ett ökat flöde av dagvatten kommer att behöva ledas bort. Fördröjning inom planområdet kommer att krävas.

Resurshushållning

Planen innebär effektiv användning av befintliga resurser såsom vägar, VA-nät, dagvattenledningar och kollektivtrafik.

Hälsa och säkerhet

Det ökade antalet tunga transporter längs Iduns väg innebär en viss ökad säkerhetsrisk. Nya, belysta övergångsställen, en upprustad busshållplats och tydligare in- och utfarter skapar dock bättre förutsättningar för trafiksäkerheten i området. Linnéstigen befrias helt från tung trafik, vilket bidrar till ökad trafiksäkerhet.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplan

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

Miljöbalken

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

Detaljplanen berör riksintresse för kulturmiljö, K36 Vaksala. Planområdet påverkar dock inte någon av de särskilt utpekade kulturmiljöerna.

Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 4, 5 eller 7.

REVIDERINGAR (ENDAST EFTER GRANSKNING)

- Planhandlingen kompletteras med solstudier, illustration som visar hur byggnaderna ser ut mot Linnéstigen och förtydligande av verksamhetens ljud-/bullernivå.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om att Lerdammsparken ingår i Vaksalakilen.
- Synpunkter från Uppsala Vatten och Avfall AB tydliggörs i planhandlingen.
- Synpunkter från Vattenfall Eldistribution AB tydliggörs i planhandlingen.

Kontoret för samhällsutveckling
Uppsala 2014-03-12

Ulla-Britt Wickström
Planeringschef

Teresia Erixon
Planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- | | |
|--------------|------------|
| • samråd | 2012-11-15 |
| • granskning | 2013-12-12 |
| • antagande | 2014-03-13 |
| • laga kraft | 2014-04-10 |