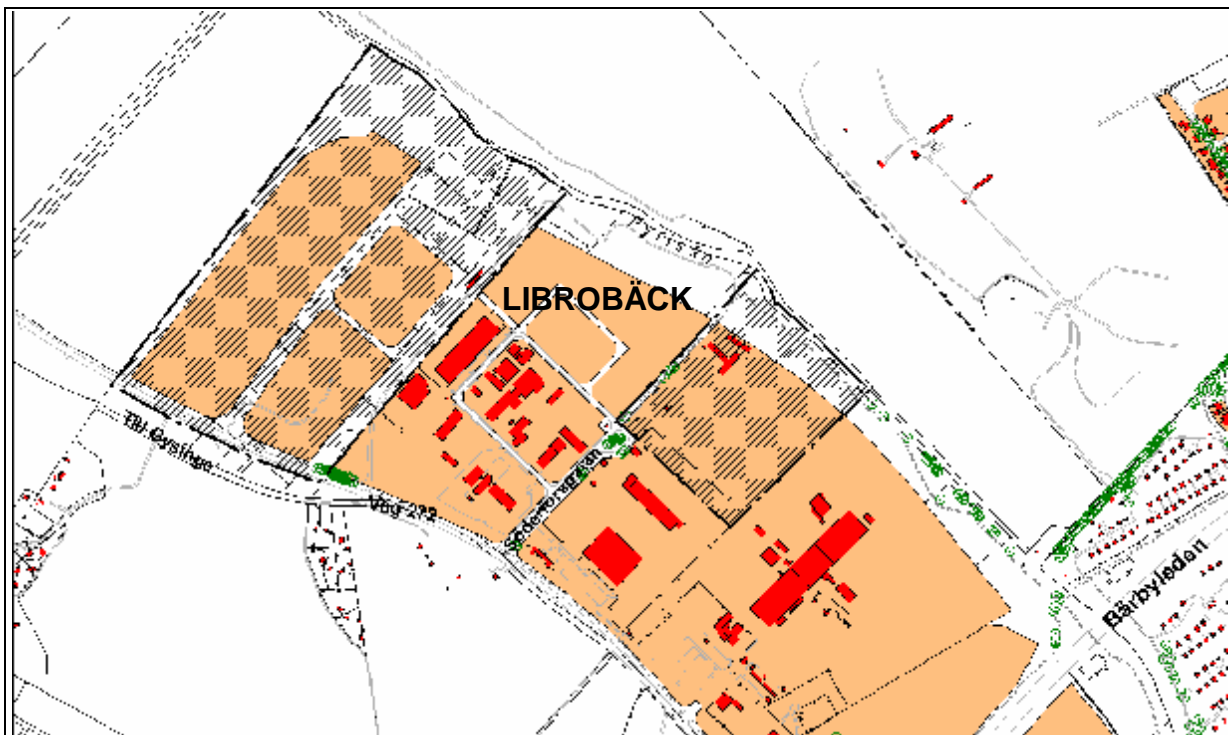


Diarienummer  
2004/20020-1



Detaljplan för  
**kv. Harg och Hållnäs m.fl.**  
Librobäck  
Uppsala kommun

LAGA KRAFT 2005-04-13



Handläggare: Lars Göran Wänstrand, telefon: 018 - 727 46 35,

e-post: [lars-goran.wanstrand@ uppsala.se](mailto:lars-goran.wanstrand@ uppsala.se)

UPPSALA KOMMUN  
STADSBYGGNADSKONTORET  
61

Postadress: 753 75 UPPSALA •  
[stadsbyggnadskontoret@ uppsala.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@ uppsala.se)

Besöksadress: Stadshuset, Vaksalagatan 15

Telefon: vx 018 – 727 00 00 • Fax: 018 – 727 46

e-post:

Nätadress: [www. uppsala.se](http://www. uppsala.se)

*Detaljplanen upprättas enligt PBL:s regler för "enkelt förfarande".*

## PLANBESKRIVNING

---

### HANDLINGAR

Planförslaget omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

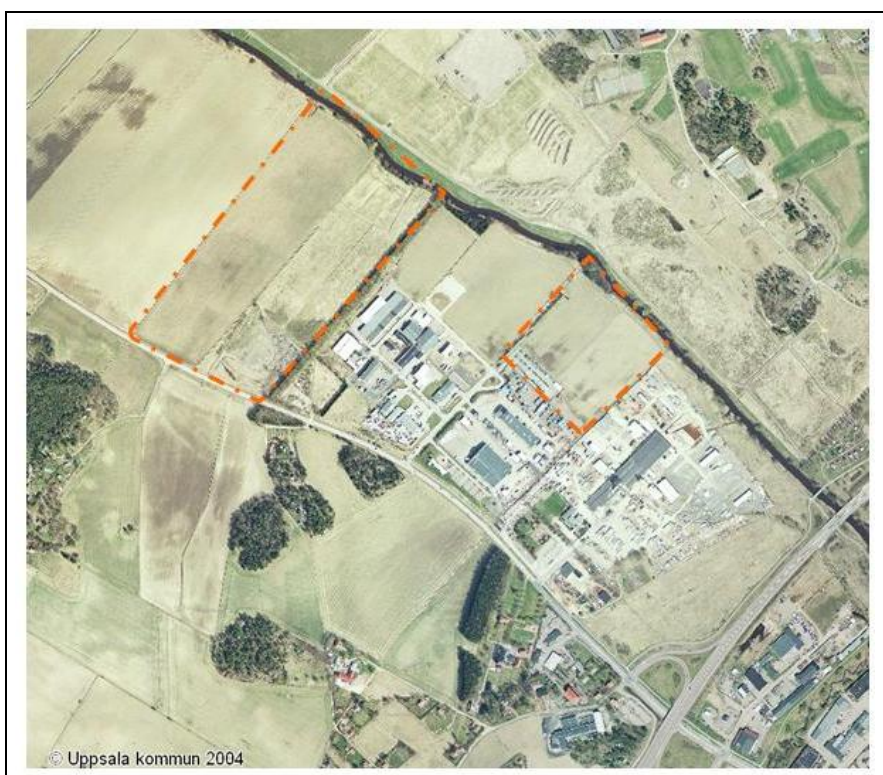
Detaljplanerna behöver anpassas bland annat avseende gatusystem och planbestämmelser för att flexibelt kunna möta en ökad efterfrågan av tomter för olika ändamål och i varierande storlekar.

### PLANDATA

#### Lägesbestämning, areal, markägare

Planområdet är tvådelat och beläget inom planlagt område för Librobäcks industriområde. Berörda fastigheter är bland andra Librobäck 4:7 och Husbyborg 1:9.

Planområdets samlade areal är ca 29 ha. Tomtförsäljningen inom planområdet är påbörjad i kraft av tidigare fastställd detaljplan. Resterande mark ägs av kommunen.

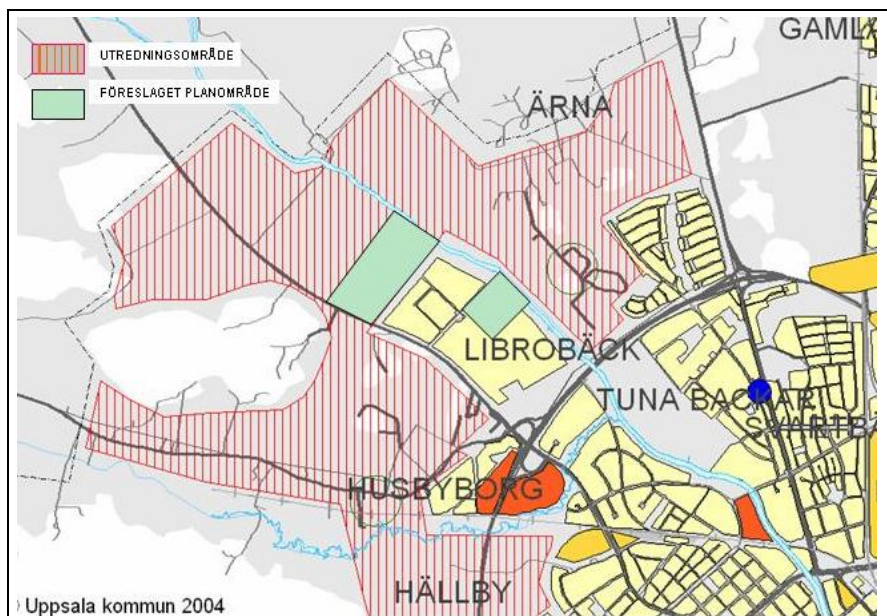


Ortofoto maj 2003, planområdena särskilt markerade

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer

Planområdet omfattas av Översiktsplan för Uppsala stad, antagen av kommunfullmäktige 2002.



Utdrag ur översiktsplan för staden, karta 2, bebyggelse. Planområdena är markerade med grön färg.

### Detaljplaner

Planområdet regleras av detaljplan Dp 76 N, fastställd 1975. Planbestämmelserna avser industriändamål.



Utdrag ur detaljplan Dp 76 N, fastställd 1975

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Strukturprogram

Byggnadsnämnden har med stöd av översiktsplanen nyligen beslutat upprätta ett strukturprogram för att pröva och lägga fast riktlinjer för fortsatt utveckling av de nordvästra stadsdelarna.

### Program för planområdet

Planläggningen avser att revidera tidigare fastställd detaljplan. Planbestämmelserna för industri kompletteras för att passa dagens näringsliv med sin större variation av verksamheter. Mot den bakgrunden och med hänvisning till översiktsplanen genomförs planläggningen utan föregående programarbete.

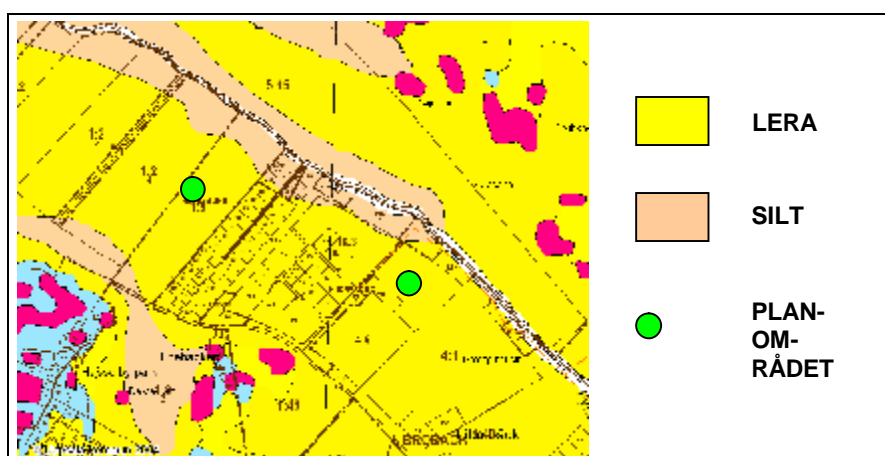
### Mark och vegetation

Planområdets grannskap inbegripet Fyrisån har i översiktsplanen utpekats som ett värdefullt landskapsrum. Planområdet består av jordbruksmark som tagits ur drift och som undan för undan tagits i bruk för olika verksamheter. Stora delar är fortfarande obebyggda. Vegetationen är sparsam och till stor del spontant etablerad. Trädplanteringar av värde finns i områdesuppdelande gröna stråk och enstaka grupper av träd längs ån.

### Geoteknik

Någon geoteknisk undersökning har inte gjorts med anledning av planarbetet. En översiktlig uppfattning om grundläggningsförhållandena kan läsas i nedanstående utdrag ur "Jordartskartan" samt genom att ta del av erfarenhet från tidigare bebyggelse inom området. För detaljprojektering av ny bebyggelse krävs en geoteknisk utredning.

Det underliggande gruset i å-stråket är grundvattenförande. Planområdet ligger inom yttre skyddszon för grundvatten. Inga kända markföroreningar finns inom planområdet.



Utdrag ur jordartskartan.

### Kulturmiljö

Planområdet gränsar till kulturmiljöområde av såväl riksintresse som kommunalt intresse.

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

### **Bebyggelse**

Bebyggelse och övriga anläggningar kommer till stånd i takt med efterfrågan på tomtmark och lokaler. Utformningen sker inom ramen för planbestämmelserna men i övrigt med stor variation beroende av verksamheternas vitt skilda behov. Något särskilt gestaltungsprogram upprättas inte men en allmän strävan är att byggnaderna utföres med god kvalitet vad gäller utformning och materialval. Byggnadens högsta höjd och taklutning regleras genom planbestämmelser. Om byggnad skall utformas med utrymmen under markplanet kan det vara nödvändigt med enskilda anläggningar för pumpning av dränerings- och spillvatten för avledning till kommunala ledningar.

Med stöd av ett tidsbegränsat bygglov har på kvarteret Harg uppförts tillfälliga bostäder för människor som saknar bostad. Verksamheten kan behållas så länge det från miljösynpunkt är förenligt med omgivande verksamheter.

### **Tillgänglighet för funktionshindrade**

Ny byggnad för allmänt eller enskilt tillträde skall enligt lag utformas så att den är tillgänglig för funktionshindrade. Tillgängligheten prövas i detalj i bygglov- och byggsamrådsskedet.

### **Friytor**

I tidigare fastställda detaljplaner har parkbetecknade friområden anvisats längs Fyrisån och i form av avskiljande stråk mellan större bebyggelseområden.

Friytorna är viktiga som områdesuppdelande element men ger också möjlighet att anlägga GC-vägar med tillgänglighet för allmän kommunikation samt för rekreation.

Detta mönster behålles och tas som utgångspunkt för denna planläggning. Det nordligaste bebyggelseområdet kan utökas något i riktning mot Fyrisån. I planområdets nordvästra avgränsning mot slätten anvisas ett c. 18 m brett friområde som alléplanteras.

### **Vattenområden**

Planområdet omfattar del av Fyrisån.

### **Trafik och trafiksäkerhet**

Gatorna utformas med syftet att ge goda förutsättningar för en flexibel tomtindelning samt god tillgänglighet till enskilda tomter. Huvudsakligen utformas gatan med körbana 7,0 m och två gångbanor 1,5 m breda. Vägområdets bredd är 10,5 m.

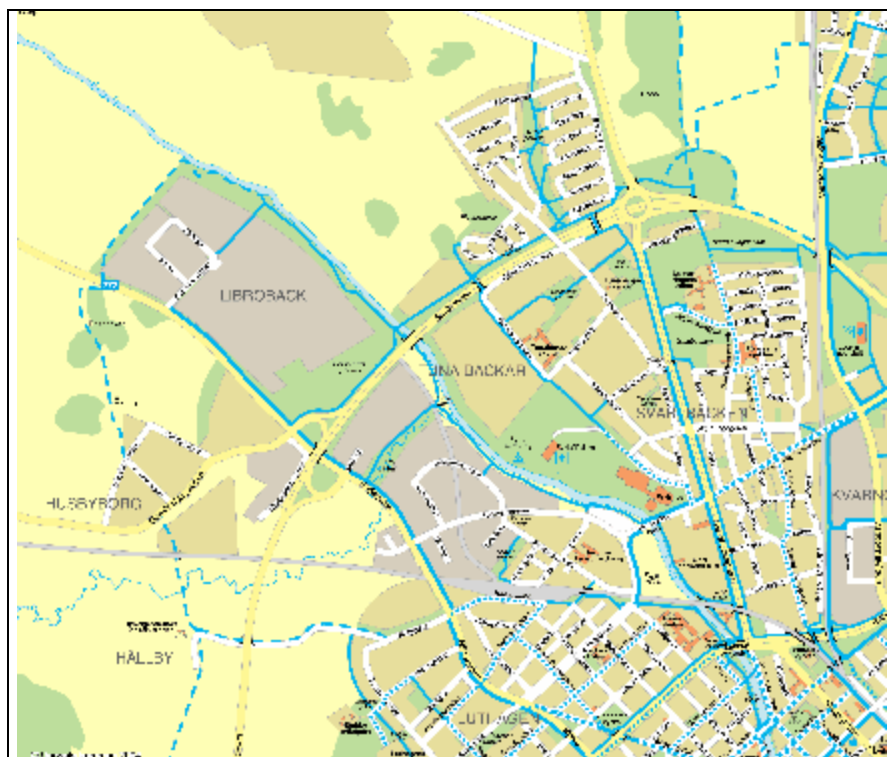
Den nordligaste anslutningen till väg 272, Gysingevägen, utformas med en bred mittremsa som trädplanteras.

Medeldygnstrafiken på väg 272/Börjegatan i passagen av planområdet är för närvarande ca 6000 fordon/dygn. Börjegatan har kapacitet för tillkommande trafik från planområdet och den närbelägna kopplingen till Bärbyleden ger fördelning av trafiken till övriga delar av staden och till riksvägarna.

I tidigare detaljplaner finns i friområdet mot Fyrisån anvisat ett område för järnvägstrafik. Spåret har inte anlagts och något behov finns för närvarande inte och torde knappast bli aktuellt med nuvarande utveckling av området. Tills vidare behålles dock möjligheten till en spårutbyggnad genom att det formella spårområdet behålles respektive illustreras på plankartan för det norra delområdet. GC-vägarna kompletteras i takt med att gator anläggs och tomtmarken tas i anspråk. GC-vägen längs Fyrisån planeras förlängd till Ulva och Bälinge.

Planområdet angörs av busslinje 14. Ändhållplatsen finns på Söderforsgatan.

All parkering sker på tomtmark.



Utdrag ur Cykelkartan

### **Teknisk försörjning**

Planområdet försörjs med kommunalt vatten- och avlopp.

Ett lokalt omhändertagande av dagvatten är generellt sett att föredra. För planområdet är dock förutsättningarna dåliga på grund av täta lerlager. Dagvattnet måste därför samlas upp för att avledas till Fyrisån. Behovet av fördröjningsmagasin för sedimentering och avskiljning av olja utreds vid detaljprojekteringen för ledningarna. Plats för eventuella dammar finns inom friområdena.

Planområdet ligger inom yttre skyddsområde för vattentäkt. De grundvattenförande gruslagren under planområdet skyddas av överliggande lerlager. Om grundläggningen av tillkommande byggnader medför schaktning eller pålning som riskerar att bryta igenom leran krävs särskilda utredningar och eventuella åtgärder till skydd för grundvattnet.

Anläggningarna för el-kraftdistribution måste förstärkas med anledning av tillkommande byggrätter. Lämplig placeringen av transformatorstationer är bland annat beroende av utbyggnadsetapper och verksamheternas behov av el-energi. En hög flexibilitet erhålls genom att stationsläget fritt kan bygglovprövas på kvartersmark eller inom friområdena. För det slutgiltigt valda läget bildas en särskild fastighet.

I anslutning till planområdet finns ledningar för fjärrvärme och telekommunikation. Inom det outnyttjade spårområdet finns tryckavloppsledningen från Bälinge. Ledningen måste flyttas och industrispåret anläggas.

Verksamheterna alstrar betydande mängder avfall för återvinning eller destruktion samt gods, emballage, som returneras till producenterna av varorna.

För samordning av rutiner för hanteringen samt planering av ändamålsenliga utrymmen för avfallet rekommenderas tidiga kontakter med kommunens kontor för VA och avfall

## Miljöstörningar, hälsa och säkerhet

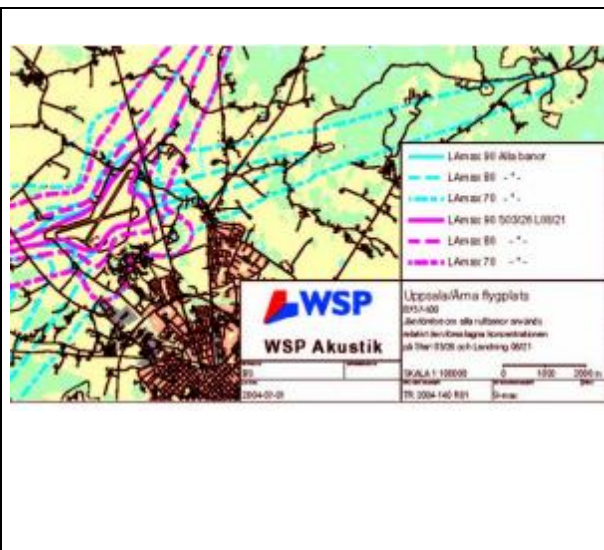
### Flygbuller

Planområdet påverkas mer eller mindre av flygbuller. Avgörande för störningsgraden är omfattning och typ av flygverksamhet där fördelningen mellan militärt respektive civilt flyg har stor betydelse.

I en nyligen presenterad utredning "Flyg vid Uppsala-Ärna" beskrivs alternativa för framtida användning av flygplatsen. Bland annat redovisas i kartor utbredningen av flygbuller för alternativ flygverksamhet. Det mest störande alternativet, ekvivalent ljudnivå FBN, respektive maximal nivå, L<sub>Amax</sub>, flygplanstyp Boeing 737, framgår av vidstående kartbilder. Beräkningen avser alternativet med den största andelen militärt flyg, tre divisioner JAS 39.



Ekvivalent ljudnivå, FBN



Maximal ljudnivå, L<sub>Amax</sub>

De redovisade, svåraste alternativen, visar att planområdet delvis påverkas av buller FBN 55-60 dB(A) respektive LA max 70-80. Med hänvisning till att området tidigare är planlagt samt att verksamheter sedan länge finns etablerade i området bedöms att den nu aktuella uppdateringen av planbestämmelserna kan göras utan hinder av flygtrafiken. Lokaler där "tyst verksamhet" är särskilt viktig kan utan stora insatser anpassas genom byggnadstekniska åtgärder.

**Förenlighet med  
ÖVERSIKTSPLAN  
och MILJÖBAL-  
KEN**

**3 och 4 KAP**

Planläggningen är förenligt med Översiktsplan för staden. Planområdet faller delvis inom område som betecknats som utredningsområde i översiktsplanen.

Planläggningen strider inte mot Miljöbalken, 3-4 kapitlen.

**BARN-  
KONVENTIONEN**

Barnens intressen och behov med anknytning till boende, fritid och skola har alltmer uppmärksamats, inte minst i stadsbyggnads-sammanhang. Behoven växlar över tiden i takt med barnens ålder och utveckling.

Planområdet och planerade verksamheter har liten betydelse och påverkan på barnens välbefinnande och möjligheter till utveckling och fritidsaktiviteter.

**MILJÖKONSE-  
KVENSBESKRIV-  
NING**

Planläggningen avser en revision och uppdatering av tidigare fastställd detaljplan. Konsekvenserna vid genomförandet av planen är därmed tidigare kända och prövade. Den nu aktuella ändringen medför, vad gäller innehållet, snarast en lättare exploatering jämfört med tidigare industribetonade inriktning. Detta, sammantaget med tidigare genomförd prövning, gör att en miljökonsekvensbeskrivning inte bedöms nödvändig för att kunna ta ställning till planförslaget.

**MEDVERKANDE I  
PROJEKTET**

Detaljplanen har upprättat av stadsbyggnadskontoret. Berörda ledningsägare och kommunala kontor har bidragit med sakuppgifter.

**STADSBYGGNADSKONTORET**

Uppsala i mars 2005.

Margaretha Nilsson  
planchef

Lars Göran Wänstrand  
planingenjör

Detaljplanens beslutsgång:

Godkänd av byggnadsnämnden för:	• samråd	2004-06-29
Antagen av byggnadsnämnden		2005-03-17
Laga kraft		2005-04-13



*Detaljplanen upprättas enligt PBL:s regler för "enkelt förfarande".*

## **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

---

### **ORGANISATION**

#### **Tidplan**

Målet för planarbetet är att detaljplanen antas och vinner laga kraft under första kvartalet 2005.

#### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är 10 år från det antagandebeslutet vunnit laga kraft.

#### **Ansvarsfördelning**

Byggherren / fastighetsägaren har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för genomförandet av projekt på kvartersmark.

Kommunen ansvarar för projektering och anläggning av gator, GC-vägar och för åtgärder inom park- och skyddsområden.

#### **Avtal**

Kommunen säljer den nybildade kvartersmarken i takt med efterfrågan. Villkoren för överlåtelsen av tomtmarken regleras genom köpeavtal.

### **FASTIGHETS RÄTT**

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

Detaljplanen ger underlag för markens indelning i tomter och för fastighetsbildning. Eventuella behov av gemensamhetsanläggningar eller servitut prövas i sammanhang med fastighetsbildningen.

### **EKONOMI**

#### **Planekonomi**

Planområdet har förutsättningar att bära kostnaderna för kommunala anläggningar genom intäkter från tomtförsäljning och anslutningsavgifter.

### **UTREDNINGAR**

#### **Tekniska utredningar**

##### *Särskilt hänsynstagande*

Befintligt bostadshus, uppfört med stöd av tillfälligt bygglov och avsett för tillfälligt boende, måste noga prövas vad avser eventuellt förlängt bygglov i förhållande till befintliga och nya verksamheter i grannskapet.

### *Ledningar*

Befintliga ledningar finns inom planområdet. Ägare till ledningar som, direkt eller indirekt, berörs av respektive projekt skall kontaktas i god tid före igångsättningen av anläggningsarbetet.

Tryckavloppsledningen från Bälunge som berörs av spårområdet på en längre sträcka inom planlagt område måste läggas om i händelse av att industrispåret skall anläggas.

### *Masshantering*

Genomförandet av detaljplanen kan ge ett mindre överskott av jordmassor, huvudsakligen matjord som kan tillgodogöras inom Librobäcksområdet.

### *Buller*

Verksamheter som kan vara känsliga för bullerstörningar bör särskilt utreda behovet av byggnadstekniska bullerdämpande åtgärder.

### *Risikanalyt*

Samråd skall ske med tillsynsmyndigheten vad gäller etablering av verksamheter som hanterar miljöstörande ämnen. Särskilda åtgärder för att skydda grundvatten och Fyrisån kan bli aktuella.

För särskilt känsliga verksamheter, exempelvis odling, kan det bli aktuellt med utredning av eventuella föroreningar i marken.

## **MEDVERKANDE I PROJEKTET**

Detaljplanen har upprättat av stadsbyggnadskontoret. Berörda ledningsägare och kommunala kontor har bidragit med sakuppgifter.

## **STADSBYGGNADSKONTORET**

Uppsala i mars 2005.

Margaretha Nilsson  
planchef

Lars Göran Wänstrand  
planingenjör

### Detaljplanens beslutsgång:

<i>Godkänd av byggnadsnämnden för:</i>	• <i> samråd</i>	<i>2004-06-29</i>
<i>Antagen av byggnadsnämnden</i>		<i>2005-03-17</i>
<i>Laga kraft</i>		<i>2005-04-13</i>