

Detaljplan för
Vaksala-Eke 3:2
Uppsala kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planen omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen skall göra det möjligt att utveckla befintlig industritomt till en företagsby med industri och kontor. Handel tillåts endast i begränsad omfattning i anslutning till respektive verksamhet. Fastighetens läge i ett värdefullt landskapsrum samt närheten till bostäder kräver speciella hänsyn. Planförslaget omfattar ca 26 000 kvm byggnadsarea inklusive befintlig byggnad (3 800 kvm). Planen omfattar även Vittulsbergsvägens nya sträckning och anslutning mot väg 288.

PLANDATA

Lägesbestämning

Vaksala-Eke 3:2 ligger i den nordöstra delen av Uppsalaslätten på västra sidan av väg 288 mot Östhammar. Området avgränsas i norr av väg 676, Vittulsbergsvägen. Ca 200 m söder om fastigheten uppförs cirkulationsplats och anslutningsväg till nya E4.

Areal.

Fastighetens areal är ca 16 hektar.

Markägoförhållanden

Fastigheten ägs av Eke i Vaksala AB.

TIDIGARE STÄLL- NINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och Program

Planområdet omfattas av översiktsplan för Uppsala stad 2002. Planområdet ligger inom vad som i översiktsplanen betecknas som stadens omland.

Detaljplaner och förordnanden

Fastigheten är inte tidigare planlagd.

Fastigheten gränsar direkt mot väg 288 som berörs av förordnande enligt väglagen med utökad byggnadsfritt avstånd om 30 meter från vägområdet.

Program för planområdet

Planförslaget grundar sig på ett planprogram för Vaksala-Eke som varit föremål för samråd juni - september 2004. Programmet och programsamrådsredogörelsen låg till grund för byggnadsnämndens beslut att ge stadsbyggnadskontoret uppdraget att upprätta förslag till detaljplan i november 2004.



Infartsväg till Vaksala-Eke 3:2.

FÖRUTSÄTT- NINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Landskap

Planområdet ligger i den nordöstra delen av Uppsalaslätten, som i översiktsplanen för staden betecknas *värdefullt landskapsrum*. Mellan de öppna åkrarna finns blandning av moränbackar och bergsknallar. Backarna har värdefull vegetation med slån och nypon i brynzonen. Bebyggelsen ligger på höjderna och Vaksalakyrkan från 1100-talet syns från långt håll i landskapet.

Från Östhammarsvägen är området idag väl synligt mellan höjdyggen vid Vaksala kyrka och Vittulsbergsvägen. I framtiden kommer planområdet även att synas från den nya E:4:an (avstånd ca 1 km) och Bärbyledens anslutning till väg 288.

Som helhet är detta odlingslandskap mycket rikt på kultur- och naturmiljövärden.

I planförslaget ställs krav på att området avgränsas ut mot det omgivande landskapet med planteringar och olika typer av landskapsåtgärder som till sin karaktär skall ansluta till omkringliggande landskap (*se även Skydd och landskapsåtgärder*). Den häck som idag avgränsar åkermarken från väg 288 bör däremot tas bort för att öppna upp mot det omgivande jordbrukslandskapet.

I planen föreslås att den orörda naturmarken behålls som gröna öar inom området och även fortsättningsvis ges extensiv skötsel som naturmark. Höjden bakom tegelbruket kan exempelvis utgöra en del av miljön kring en gemensam lokal inom området.

Åkermarken längs väg 288 ges användningen odlings- och betesmark och området kan på så sätt hållas öppet och vara en del av det större landskapsrummet. Efter särskild prövning får mindre tekniska anläggningar uppföras inom området.



Vy mot norr över den öppna marken väster om väg 288.

Inom planområdet är stora ytor uppfyllda och hårdgjorda för olika ändamål och används idag som uppställningsytor. I planområdets södra del finns igenfyllda lertäkter med spontanvegetation. Längs tomtgränsen ut mot slätten, finns en hög häck och en ca 3 meter hög vall samt ett falurött träplank. En branddamm finns i fastighetens sydvästra hörn.

I planen föreslås att lertäkterna i den södra delen återskapas till ett naturområde som kan utgöra en tilltalande entré till företagsbyn. Området ska ha utrymme för fördröjningsmagasin för dagvatten i form av en öppen damm. Även mindre tekniska anläggningar såsom avloppspumpstation kan uppföras efter särskild prövning.

Kulturmiljö

Planområdet ingår i ett område av riksintresse för kulturmiljövården, C36 Vaksala, och även kommunala kulturmiljöområde, U28 Vaksala. Planområdet omfattas delvis av ett område som *särskilt väl illustrerar områdets kulturhistoriska innehåll*. I omgivningarna finns bland annat ett omfattande fornlämningskomplex med spår från brons- och den äldre järnåldern. Planområdet gränsar också direkt mot Eke säteri, en mindre herrgårdsanläggning med huvudbyggnad från 1700-talet.

De landskapsåtgärder som planen föreslår syftar till att anpassa verksamhetsområdet till omgivningen och därigenom ta hänsyn till områdets kulturmiljövården.

Fornlämningar

Inom planområdet finns två fornlämningar:

RAÄ-nr 19

Gravfält, som innehåller 1 hög och 4 runda stensättningar. Gravfältet är helt igenvuxet med lövsly samt belamrat med sprängsten och tegel och har schaktmassor utmed kanterna.

I anslutning till fornlämningen finns idag mindre förrådsbyggnader. Ett av förråden skall inom kort ersättas med en ny byggnad. I samband med detta kommer landskapet att återställas och fornlämningen skyddas med ett staket i gränsen mot verksamhetsområdet.

RAÄ-nr 17

Fornlämningen består av gravfält, som innehåller 10 runda stensättningar. Gravfältet är bevuxet med löv- och barrträd samt enbuskar.

Arkeologiska undersökningar har tidigare genomförts i områdets nordvästra del. Av de områden som är aktuella för ny bebyggelse är endast en mindre del tidigare orörd mark.

I detaljplanen har ett område kring respektive fornlämning avgränsats där man inte får gräva i eller täcka över marken. Om fornlämningar påträffas utanför området skall arkeologisk undersökning genomföras enligt kulturminneslagen (KML).

Bebyggelse

Den stora tegelbyggnaden (tegelbruket) som uppfördes 1948 ligger centralt i området och omges av stora hårdgjorda ytor. Byggnaden är uppförd i rött tegel av egen tillverkning men är i övrigt en ganska anonym industribyggnad med låglutande tak. Byggnaden har förändrats under årens lopp och har inte så många ursprungliga detaljer bevarade.



Vy mot söder med befintlig byggnad till höger och Vaksala kyrka i fonden.

Vaksala-Eke beskrivs i inventeringen av Uppsalas industrimiljöer (2003) som en anläggning med främst bransch- och företagshistoriska värden. Vissa värden finns även när det gäller byggnadsteknik och material samt i byggnadens fria placering i landskapet.

Övrig bebyggelse inom planområdet är enklare förråd, transformatorstationer etc. Det finns också en stor andel containrar som står uppställda inom området.

Utanför planområdet finns ett antal bondgårdar. Villabebyggelse förekommer främst kring Vittulsbergsvägen. I nordväst ligger Eke gård, som är en mindre herrgård med huvudbyggnad från 1700-talet.

Ny bebyggelse skall placeras med hänsyn till det öppna landskapet. Planen föreskriver att byggnader i huvudsak ska placeras parallellt med eller vinkelrätt mot befintlig huvudbyggnads längdriktning för att inordnas i en struktur inom området. Detta gäller i första hand respektive verksamhets huvudbyggnader som avtecknar sig i landskapet. Mindre komplementbyggnader som inte syns från långt håll kan placeras friare. För att undvika att större byggnader blir alltför dominerande i landskapet skall de placeras med gavlar/korta fasader om längst 40 meter ut mot slätten i söder.

Nya byggnader får vara högst 10 m höga (nockhöjd) och skall utföras med flack taklutning, max 14 grader. Byggnader i fastighetens gräns mot nordväst begränsas till 6 meters byggnadshöjd samt 6 meters nockhöjd i anslutning till den gamla smedjan. I siktlinjen mot domkyrkan begränsas byggnader till 4 meters nockhöjd, byggnader bör så långt det är möjligt placeras med hänsyn till siktlinjen.



Bakom befintlig byggnad vid gränsen mot naturmarken.

Fasader och tak skall vara i landsbygdens traditionella färgskala, rött, vitt och svart. Tillbyggnader på den gamla tegelbruksbyggnad skall anpassas vad gäller färg och materialval.

I planområdets nordvästra del mot Eke säteri föreslås en avskärmning i form av landskapsmoduleringar och planteringar. Byggnader alternativt plank ska utgöra tomtens avgränsning mot vegetations-skärmen så att inga skräpiga baksidor vänder sig mot de närmaste bostadshusen eller Vittulsbergsvägen.

I planområdets västra del, väster om kullen bakom tegelbruksbyggnaden, finns en äldre smedja som är relativt sliten. Här ger planen möjlighet att uppföra en mindre kontors-/verksamhetslokal. Här finns förutsättningar att till exempel skapa en gemensam kontors-/konferenslokal för företagen i området med utsikt över slätten.

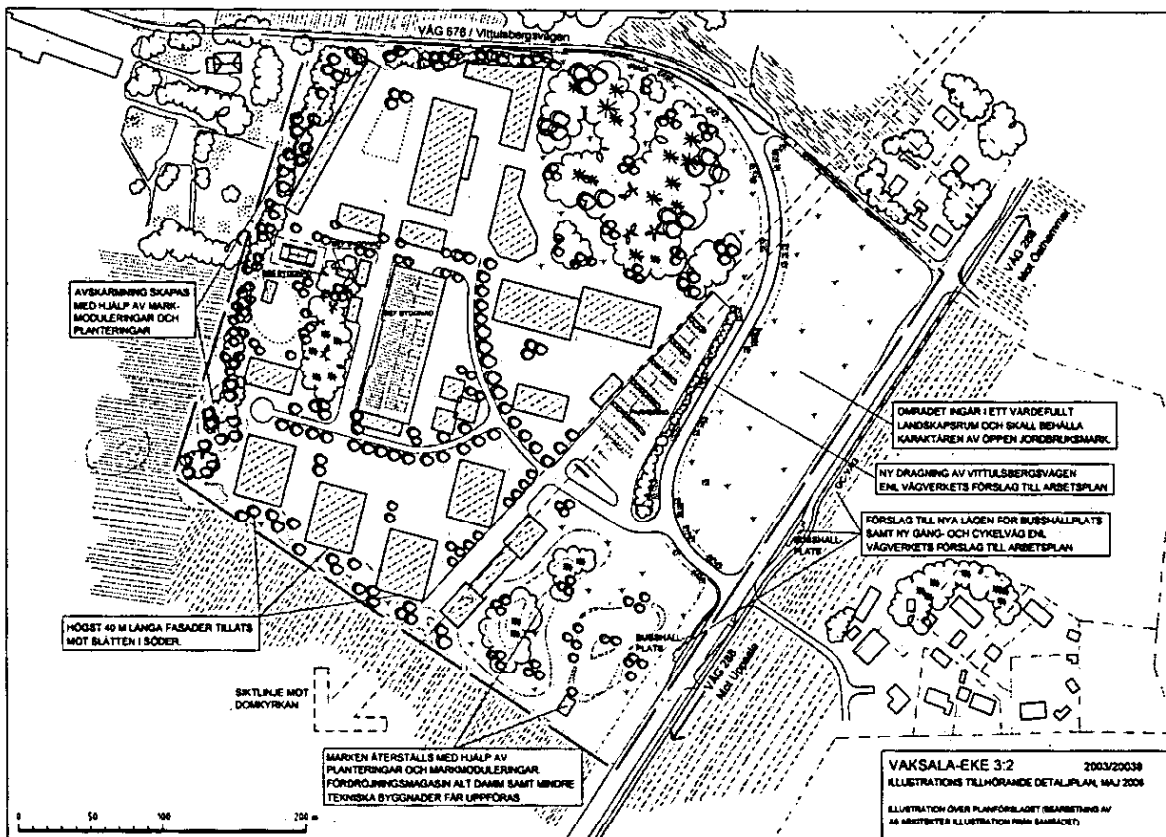


Illustration över planförslaget (bearbetning av A5 arkitekters illustration från samrådet).

Verksamheter och störningar

De verksamheter på pågått inom Vaksala-Eke 3:2 har successivt förändrats från tegelbruk till tillverkning av Lecablock och pålgjutning. Under de senaste åren har fastighetsägaren hyrt ut lokaler och mark till olika typer av verksamheter, där SITAs sortering av byggavfall är den verksamhet som dominerar upplevelsen av området.

Närboende har under perioder varit störda av buller från verksamheten inom området. Den blåstringsverksamhet som tidigare höll till utomhus pågår idag inne i den gamla tegelbruksbyggnaden, vilket har minskat störningarna. SITAs verksamhet har också gett upphov till störningar bland annat i form av nedskräpning och damning. Verksamheten har tidsbegränsat lov till 2007-09-30.

Den huvudsakliga markanvändningen inom planområdet föreslås vara industri och kontorsverksamhet. Till industri räknas bl a produktion, lagring och annan hantering av varor. Handel tillåts endast i begränsad omfattning, t ex partihandel kopplat till viss verksamhet. Till kontor hör förutom vanlig kontorsverksamhet även annan icke störande personaltät verksamhet med liten varuhantering. Planen ställer krav på att verksamheter inte får orsaka betydande olägenhet för näraliggande bostäder. Bullernivån vid intilliggande bostäder får inte överstiga rekommenderade riktvärden enligt *Externt industribuller - allmänna råd (SNV RR 1978:5, rev 1983)*. Med riktvärde avses ett sådant värde som om det överskrids förorsakar en skyldighet för verksamhetsutövaren att vidta åtgärder för att värdet skall hållas. Om åtgärder inte vidtas kan ansvar inträda enligt miljöbalken. Nedan följer ett utdrag ur rekommenderade riktvärden för bostäder och rekreationsytor i bostäders grannskap med avseende på industribuller:

<i>Tidpunkt</i>	<i>Högsta ekvivalentnivå</i>
Dag kl. 07-18	50 dBA
Kväll kl. 18-22 (sön o helgdag kl. 07-18)	45 dBA
Natt kl. 22-07	40 dBA



Containeruppställning - en del av områdets användning idag

Planering är per definition en förberedande process och det finns inte en exakt kunskap om vilka byggnader eller företag som kommer att etableras inom planområdet. Det är därför inte möjligt att redovisa t ex bullernivåer för kommande verksamheter. Detaljplanens bestämmelser om att verksamheter inte får orsaka betydande olägenhet för näraliggande bostäder innebär att detaljplanen ger förutsättningar för att etablera nya verksamheter inom Vaksala-Eke 3:2 under vissa villkor. Det kan t ex innebära att störande verksamheter måste vara placerade inomhus. Det kan också innebära att

företag som inte klarar rekommenderade riktvärden inte kan etablera sig inom området.

Miljöprövning av verksamheter enligt miljöbalken ligger inom miljö- och hälsoskydds nämndens ansvarsområde.

Skydd och landskapsåtgärder

I planområdets västra del, från Vittulsbergvägen och söderut i höjd med kullen vid den gamla smedjan, ställs krav på att avskärmning mot grannen ska skapas med hjälp av markmoduleringar och planteringar. Planen ställer också krav på att åtgärderna inom området ska vara genomförda innan bygglov ges i planområdets norra och västra del. Markmoduleringarna kan med fördel utformas för att medge utblickar från planområdet mot söder men hindra insyn från norr.

Belysning

Planen föreskriver att belysning vid verksamheterna, inom parkeringar och vid informationsplatsen placeras och utformas på ett sätt så att de inte innebär betydande olägenhet för omgivningen.

Tillgänglighet för funktionshindrade

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

Planområdet är flackt i de delar som ska bebyggas och hållas tillgängliga för allmänheten.

Service

Gränby centrum med stort serviceutbud ligger ca 2,5 km från planområdet. I planen finns möjlighet att inom områden för industri och kontor även uppföra t ex mindre personalbutiker.

Friluftsliv

Landskapet öster om slätten är ett viktigt natur- och strövområde för de nordöstra stadsdelarna. Tillgängligheten och framkomligheten kommer att förbättras ytterligare med passager under den nya E4 och anslutningar till Linnéstigen i Vaksala. I översiktsplanen ingår planområdet *i för närrecreation viktig brynzon av jordbruksmark.*

Den planerade företagsbyn är i sig inte beroende av tillgången till natur- och strövområden, även om det är en kvalitet i närområdet. Planen föreskriver att området får en god utformning som anpassas till omkringliggande landskap och att störningar för omgivningarna begränsas, vilket även kan vara positivt för friluftslivet i området.

Trafik

Planområdet gränsar till väg 288 som trafikeras av ca 10000 fordon/dygn och Vittulsbergsvägen, väg 676, som trafikeras av drygt 200 fordon/dygn.

Väg 288

Vägverket har tagit fram en förstudie för väg 288, sträckan E4-Jälla. Vägverket tar under 2006 fram arbetsplan och bygghandlingar. Tidplanen för projektet är dock inte klar och det är osäkert när vägen kommer att byggas. En strävan är att kunna samordna åtminstone planerad gång- och cykelväg med färdigställande av E4 i oktober 2007.

Vägverkets förslag till arbetsplan innebär bl a:

- Väg 288 blir mötesfri. Ett körfält i vardera riktningen och mitt-räcke.
- En gång- och cykelväg byggs på den södra sidan av väg 288.
- För att öka trafiksäkerheten ska korsningar med dålig sikt tas bort eller flyttas och antalet utfarter på väg 288 begränsas. Vittulsbergsvägens nuvarande korsning med väg 288 stängs. Infart till Vaksala-Eke föreslås samordnas med Vittulsbergsvägen i en ny anslutning till väg 288. Infarten utformas med ett körfält för vänstersvängande på väg 288.
- Nytt läge för busshållplats (två hållplatser blir en).
- Säkra gångpassager på några platser (vid hållplats, korsning etc)

En zon längs väg 288 har avsatts som vägreservat (T) för att bland annat ge utrymme för diken och slänter på Vaksala-Eke 3:2. Området närmast väg 288 får inte bebyggas till följd av förordnandet enligt väglagen om utökat byggnadsfritt avstånd 30 meter från vägområdet. Förordnandet säkerställs med prickmark.

Eventuellt framtida behov av en bredare väg än den som nu föreslås av Vägverket får utredas i särskild ordning.

Ny sträckning av Vittulsbergsvägen

Samordningen av Vittulsbergsvägen och infarten till Vaksala-Eke föreslås utformas som en ny vägsträckning för Vittulsbergsvägen dit infarten till Vaksala-Eke ansluts. Det är viktigt att Vittulsbergsvägen utformas med anpassning till landskapet och att anslutningarna utformas på ett trafiksäkert sätt. Det är också viktigt att företagsbyn får en tydlig och trafiksäker infart utan omvägar.

Den nya vägen föreslås korsa planområdet i nordsydlig riktning och ansluta till väg 288 i samma läge som nuvarande infart till Vaksala-Eke. Till denna korsning kopplas även vägen mot Skäve.

Den föreslagna nya Vittulsbergsvägen ligger naturligt i landskapet och blir en tydlig gräns mellan den öppna åkermarken och verksamhetsområdet. Vägområdet som redovisas i planen som T - vägreservat för allmän väg, har Vägverkets förslag till arbetsplan (april 2006) som underlag.

Kollektivtrafik

Busshållplatser finns idag både vid Vittulsbergsvägen och vid infarten till Skäve strax söder om infarten till Vaksala-Eke. I vägverkets förslag till arbetsplan tas hållplatsen vid Vittulsbergsvägen bort och hållplatsen vid Skäve samordnas med den föreslagna ombyggda korsningen till Eke/Skäve (nya Vittulsbergsvägen).

Gångpassage över 288 planeras vid korsningen med nya Vittulsbergsvägen och det nya hållplatsläget. I detaljplanen breddas vägområdet vid hållplatsen för att ge tillräckligt utrymme för mittrefug/mittfält vid vänstersvängfältet och därmed öka säkerheten vid gångpassagen.

Gång- och cykeltrafik

Det finns ingen gång- och cykelväg längs väg 288 och Vittulsbergsvägen idag. Cykelvägen är den del av ombyggnaden av 288 som är högst prioriterad i projektet.

Trafik inom planområdet

Fastigheten har en infart från väg 288 och en intern väg som går i en slinga kring den gamla tegelbruksbyggnaden. Stora delar av området är hårdgjorda och används som körytor.

Befintlig vägslinga inom fastigheten föreslås utgöra grundstrukturen för trafiken, vilket ger en så kallad inifrånmatning av området. Denna struktur ger också den minsta störningen för närboende i och med att byggnader kan placeras som skärm mellan trafiken och omgivningen. Vägsystemet inom området ligger inom kvartersmark. Planen föreslås endast reglera grundstrukturen för möjlighet till rundkörning och framkomlighet inom området samt angöring till olika delområden, men inte låsa angöringsvägarna i detalj. På så sätt finns flexibilitet för områdets uppdelning mellan olika verksamheter och deras skiftande behov.

Parkering och infart

Inom området finns idag en större parkering framför den gamla tegelbruksbyggnaden. Parkering ska kunna anordnas inom fastigheten och i anslutning till verksamheterna. Parkeringsnormen ger riktvärdet 11 platser/1000 kvm bruksarea för industri och 18 platser/1000 kvm bruksarea för kontor.

Planen ger möjlighet till större samlade parkeringsytor vid områdets entré. Dessa kommer i första hand att användas till personalparkering och uppställning eftersom kundparkering bör finnas i anslutning till respektive verksamhet. Parkeringarna skall utformas på ett medvetet sätt och inramas med planteringar med hänsyn till det öppna läget mot slätten, nya Vittulsbergsvägen och väg 288.

Vid infarten till området finns möjlighet att anordna en angöringszon med informationstavla för hänvisning till företag inom området. Här kan också gemensam skylt som annonserar hela området uppföras. Skylten bör placeras med hänsyn till siktlinjen mot domkyrkan.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger utanför kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Idag hanteras VA med egna system (brunnar, markbädd, infiltration) inom fastigheten.

För den planerade bebyggelsen inom området ska anslutning ske till kommunens vattenledning vid Vallby och till det kommunala avlopps nätet vid Vitkålgatan inom Årsta. Det finns förberett med kulvert under nya E4 som kan användas för ledningsdragning. Avloppsledningen är möjlig att samordna med en eventuell framtida kommunal ledning mot Jälla – Skölsta.

Dagvatten kan omhändertas lokalt inom fastigheten i fördröjningsmagasin/damm och ledas till Samnan. Oljeavskiljare ska finnas. I planen föreslås att avloppspumpstation och dagvattendamm anordnas i det återskapade naturområdet i fastighetens södra del.

Avfall

Inom området bör hämtställen för hushållsavfall ligga i markplan, dragavstånden minimeras och trösklar och andra draghinder undvikas.

Värmeförsörjning

Befintliga lokaler har i huvudsak uppvärmning med direktverkande el. Hur uppvärmning av de nya lokalerna ska ske är ännu inte bestämt. Den föreslagna markanvändningen Industriändamål (J) omfattar tekniska anläggningar vilket ger möjlighet att t ex anordna gemensam värmeförsörjning med lokal värmecentral någonstans inom området. För att skapa flexibilitet för olika typer av bränsleanläggningar bör ett vattenburet system väljas vid nybyggnation.

El

Vattenfall har en jordförlagd högspänningskabel som går genom planområdet i östvästlig riktning och ansluter till en transformatorstation väster om tegelbruksbygganden. Området avsätts som u-område i planen.

Befintlig transformatorstation kommer att flyttas för att ge större utrymme för körytor. Området avsätts i planen som E-område, teknisk anläggning, med utrymme för utbyggnad alternativt nybyggnad av ytterligare transformator. Tillverkningsindustri med energikrävande processer kan innebära att ytterligare transformatorer behövs inom området. Dessa inryms inom industriändamålet (J).

Gasledning

Planområdets södra gräns ingår i området för riksintresse för gasledning. Området är generellt avgränsat och bedöms inte påverka markanvändningen inom fastigheten.

Tele

En telekabel går från befintlig fabriksbyggnad i riktning mot väg 288.

Miljöstörningar, hälsa och säkerhet

Det finns inget i närområdet, buller, vibrationer etc som bedöms utgöra någon störning för den verksamhet som planeras inom området.

Markföroreningar

Tidigare markanvändning inom området kan ha gett upphov till markföroreningar. Den ursprungliga verksamheten var tegeltillverkning vid Vaksala-Eke lervaruindustri som senare övergick till Uppsala cementgjuteris licenstillverkning av lecablock. Under en period tillverkades betongpålar. Idag återfinns verksamheter inom byggåtervinning, blästring, måleri och viss tillverkningsindustri. Blästringsverksamheten höll tidigare till utomhus. I samband med att verksamheten flyttade in i fabriksbyggnaden sanerades marken.



Tegelrester, vy mot naturområdet i norra delen av fastigheten.

En översiktlig undersökning med provtagning (avseende olja, PAH och metaller) i 10 punkter samt grundvattenprov har genomförts i november 2005. Kompletterande prover togs i januari 2006. De preliminära resultaten visar inga allvarligt höga halter av föroreningar. Det inte kan uteslutas att det inom området finns föroreningar som ännu inte upptäckts eftersom större delen av området består av fyllnadsmassor. Inom vissa områden kan det därför krä-

vas sanering genom bortschaktning av massor i samband med exploatering.

I samband med exploateringen, när man vet var huskroppar ska placeras, bör exploatören göra ett antal provgropar samt placera ett eller flera rör för provtagning av grundvatten i området. Detta för att förhindra att föroreningar kapslas in under huskroppar eller att flyktiga markföroreningar riskerar att tränga upp i byggnaderna. Dessutom är det viktigt att få kontroll på att inte förorenat grundvatten sprider sig inom området.

Administrativa frågor

Planens genomförandetid är 15 år från det datum planen vinner laga kraft.

Planen föreskriver att åtgärder inom skyddsområdet i planens nordvästra del mot Vaksala-Eke 3:5 skall vara utförda innan bygglov ges för ändrad markanvändning inom områdets nordligaste del.

På plankartan anges upplysningsvis att marklov krävs för schaktning och fyllning i samband med markmodulering, vilket tydliggör planens krav på utformningen av skyddsområdet.

FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN 3 OCH 4 KAP

Översiktsplan för staden 2002

Planområdet ligger i Översiktsplan för staden inom omlandet och värdefullt landskapsrum. Riktlinjerna för omlandet är att det ska hållas fritt från ytterligare bebyggelse och anläggningar. Utredningsområden och strategiska områden kan efter utredningar utgöra undantag. Komplement till befintliga bostäder eller verksamheter kan tillåtas.

Den aktuella fastigheten har inrymt olika verksamheter sedan slutet av 1940-talet. Från Vaksala-Eke lervaruindustri som då etablerades på platsen har verksamheterna skiftat till att idag domineras av materialåtervinningsföretag. Den aktuella ömvandlingen till företagsby bedöms vara ett led i fastighetens utveckling och en anpassning till marknadens efterfrågan på industrimark. Ett genomförande anses därmed ligga inom ramen för komplement till befintliga verksamheter i enlighet med översiktsplanens riktlinjer.

Översiktsplanens riktlinjer säger vidare att ny bebyggelse och anläggningar i omlandet inte får förvanska upplevelser av naturkaraktär, landsbygd och kulturhistoriskt landskap eller inskränka möjligheten till friluftsliv. Utblickar och landmärken skall beaktas. I riktlinjerna för värdefulla landskapsrum understryks att det öppna landskapet inte bör växa igen utan bör brukas och att ingrepp som förhindrar brukande av jorden skall undvikas. Vägar, bebyggelse och anläggningar som kan påverka värdefulla landskapsrum måste utformas med stor hänsyn.

Fastigheten är redan idag tydligt avgränsad mot omgivande landskap mot söder med vall, plank och vegetation. Det aktuella planförslaget reglerar hur ny bebyggelse ska utformas och placeras för att inte dominera i landskapet och föreskriver bl a att fastigheten avgränsas med planteringar och markmoduleringar som ska ansluta till landskapets karaktär. Vittulsbergsvägens nya anslutning till väg 288 föreslås gå i brynet mot moränbacken och anpassas till landskapet. Ny industribebyggelse tillåts inte inom det öppna fältet som ingår i ett större landskapsrum kring väg 288. I och med att fältet planläggs för odling ges möjlighet att behålla det öppna landskapet i enlighet med översiktsplanens riktlinjer.

Sammantaget bedöms planförslaget vara förenligt med översiktsplanen för staden och miljöbalkens kap 3 och 4.

BARN- KONVENTIONEN

Planområdet med de verksamheter som planeras är ingen miljö som riktar sig till barn. Planens krav på att verksamheter inte får vara störande för intilliggande bostäder är positivt för barns boendemiljö.

KRAV PÅ MILJÖ- KONSEKVENSBESKRIVNING

Enligt plan- och bygglagen skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om en detaljplan medför en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med mark, vatten och andra resurser.

Planen medför troligen ingen betydande skada på miljön eftersom området redan används för industriändamål. Därför är bedömningen att genomförande av detaljplanen inte innebär något betydande miljöpåverkan i den betydelsen som avses i PBL och att det därmed inte föreligger behov att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning.

Nedan ges en kort beskrivning av vilka konsekvenser planen kan tänkas leda till.

KONSEKVENSER

Landskapsbild och Kulturmiljö

Siktlinjer från väg 288 mot domkyrkan och Vaksala kyrka påverkas inte av ny bebyggelse. Vittulsbergsvägens föreslagna sträckning är anpassad till det öppna kulturlandskapet.

Fornlämningarna ges skydd i planen och kan bevaras.

Bebyggelsen inom planområdet kommer i sin skala att skilja sig från omgivande bebyggelse. Planen ställer dock krav på att ny bebyggelse anpassas till landskapet genom placering och färgsättning. Landskapsmoduleringar skapar nya brynzoner som avgränsar och avskärmar bebyggelsen från omkringliggande landskap. Förslaget innebär en förändring av områdets utseende, men ger förutsättningar för att de görs med hänsyn till omgivningen.

Trafik

Fler verksamheter inom området ökar trafiken till området och flera tunga fordon som gör vänstersväng på 288. Genomförandet av

vägverkets ombyggnad av väg 288 med planerat vänstersvängfält ökar trafiksäkerheten i området. En flytt av Vittulsbergsvägens korsning med 288 förväntas öka trafiksäkerheten avsevärt i jämförelse med dagsläget.

Hälsa

Buller och vibrationer

Nya verksamheter inom planområdet kan ge upphov till buller och vibrationer i form av ökad trafik och industribuller från själva verksamheten.

Buller bedöms kunna avskärmas både genom bebyggelse och landskapsåtgärder inom området för att inte störa omkringliggande bebyggelse. Planen ställer också krav på att riktvärden för externt industribuller inte får överstigas vid näraliggande bostäder. Detta kan t ex innebära att störande verksamheter måste vara inomhus.

Luft

Trafikökningen bedöms inte att påverka luftkvaliteten. Däremot kan transporter och verksamhet ge upphov till damning inom området vilket bör beaktas vid val av markbeläggning inom området. De planteringar som planen ställer krav på kan fånga upp partiklar och bidra till att damm inte sprids över ett större område.

Mark och vatten, flora och fauna

Befintliga moränkullar med värdefull vegetation bevaras och bidrar till att skapa en varierad miljö inom området. Dagvatten i öppna dammar ger förutsättningar att gynna den biologiska mångfalden. Avloppsvatten leds till reningsverket och belastar inte närområdet. Eventuella markföroreningar hanteras i samband med exploatering och riskerar inte att bli kvar i marken.



Uppställningsytor inom området

Schaktmassor

Schaktmassor kan, om de inte är förorenade, användas till landskapsåtgärder inom området och behöver därmed inte transporteras.

Alternativ

Planförslaget jämförs mot ett nollalternativ där verksamheten inom fastigheten fortsätter som idag och området inte planläggs för industriändamål.

Fastigheten är en fortsatt relativt lågt nyttjad industrimark i ett läge nära staden. Fortsatt enklare verksamheter med tillfälliga tillstånd som inte kräver bygg rätt i detaljplan. Verksamheter som inte kräver särskilda tillstånd, men som kan anses vara visuellt störande, med hänsyn till landskaprummet, kan komma till stånd. Utan detaljplan är det svårt att ställa krav på nya verksamheters utformning och anpassning samt störningar gentemot omgivningen. Inga landskapsåtgärder kommer till stånd.

Utan nya verksamheter förväntas ingen större ökning av trafik till området. Det kan dock finnas verksamheter som inte kräver tillstånd, olika former av uppställning mm som kan etableras inom tomten och öka trafiken till området. Åtgärder enligt vägverkets arbetsplan för väg 288 genomförs och trafiksäkerheten inom området ökar. Kommunens möjlighet att påverka utformning av vägdragningen minskar något om området inte planläggs.

Vatten- och avloppssystemet hanteras fortsatt lokalt med risker och belastning för närområdet.

Tillfällen till sanering av eventuella markföroreningar från tidigare verksamheter minskar i någon mån om området inte bebyggs, i och med att krav på undersökning inte kan ställas i samband med exploatering. Detta kan innebära att markföroreningar förblir upptäckta och ligger kvar och påverkar marken under lång tid.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

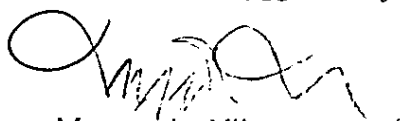
Planförslaget är upprättat av stadsbyggnadskontoret i samarbete med kommunala förvaltningar och sökanden. I underlag för planarbetet ingår programsamråd där sakägare givits tillfälle att yttra sig. A5 arkitekter har medverkat med illustration till plankartan.

STADSBYGGNADSKONTORET

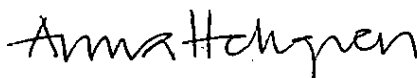
Uppsala i maj 2006. Reviderad i juli 2006.

Revideringen avser:

Ändring från byggnadshöjd till nockhöjd i planområdets västra del.



Margaretha Nilsson
Planchef



Anna Hellgren
Planarkitekt

Godkänd av byggnadsnämnden för samråd	2005-12-15
Godkänd av byggnadsnämnden för utställning	2006-05-11
Antagen av byggnadsnämnden	2006-07-06
Laga kraft	2006-08-04

Detaljplan för
Vaksala-Eke 3:2
Uppsala kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATION

Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen skall vinna laga kraft under hösten 2006.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 15 år från det datum planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren/exploatören, Eke i Vaksala AB, ansvarar för genomförandet av detaljplanen. Utbyggnaden sker efter marknadens efterfrågan.

Exploatören ansvarar för att bygga vatten- och avloppsledning från planområdet till det allmänna ledningsnätet enligt kommunens direktiv. Dagvattensystemet ska omfatta oljeavskiljare före utsläpp till recipient.

Vägverket ansvarar för att bygga ny vägsträckning av Vittulsbergsvägen, anslutning till infarten till Vaksala-Eke 3:2 och andra åtgärder i anslutning till ombyggnaden av väg 288 som ingår inom planens område T - vägreservat och i fastställd arbetsplan.

Ansvarfördelning för åtgärder vid störning

Exploatören ansvarar för att störningsskydd i form av vallar och vegetation uppförs innan nya verksamheter etablerar sig inom planområdet.

Byggherren ansvarar i enlighet med Miljöbalkens bestämmelser, för att åtgärda eventuella störningar som uppkommer i samband med byggskedet. Byggherren ansvarar också för att åtgärda uppkomna skador som uppstår på näraliggande fastigheter på grund av bygget enligt Plan- och bygglagens bestämmelser.

Respektive verksamhetsutövare ansvarar, i enlighet med Miljöbalkens bestämmelser, för att åtgärda eventuella störningar för närboende som kan uppkomma när planen är genomförd och verksamheten är i drift.

Huvudmannaskap mm

Det finns ingen allmän plats inom planområdet.

Vägverket är väghållare inom område som i planen betecknas T - vägreservat.

FASTIGHETS RÄTT Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Befintlig högspänningskabel betecknat med u-området i planen avses tryggas med ledningsrätt.

Om det blir aktuellt i framtiden kan gemensamhetsanläggning bildas för gemensam väg inom området.

EKONOMI

Planekonomi

Exploatören bekostar alla utredningar som behövs som underlag för planarbetet och planens genomförande.

Exploatören bekostar eventuell flyttning av befintliga ledningar och transformatorstation inom planområdet.

Exploatören bekostar byggande av ny vatten - och avloppsledning fram till anslutningspunkt som anvisas av kommunen.

Vägverket bekostar åtgärder inom vägområde (T - vägreservat) i detaljplanen; nya Vittulsbergsvägen inklusive sidområden, ny busshållplats med anslutande gångväg och andra åtgärder som ingår i fastställd arbetsplan.

TEKNISKA FRÅGOR

Vägutformning

Utformningen av Vittulsbergsvägens sträckning inom planområdet och anslutningen av infarten till planerad företagsby görs av Vägverket i samråd med fastighetsägaren Eke i Vaksala AB och Uppsala kommun.

Markföroreningar

En översiktlig undersökning av markföroreningar inom området har utförts som visar att det på vissa platser inom området kan bli nödvändigt med bortschaktning av massor före ny bebyggelse kan komma till stånd. I samband med exploatering bör exploatören göra ett antal provgropar där huskroppar ska placeras samt placera ett eller flera rör för provtagning av grundvatten i området.

Masshantering

Eventuella överskottsmassor kan användas till landskapsåtgärder inom fastigheten. All hantering av förorenade massor ska anmälas till Miljö- och hälsoskydds nämnden.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

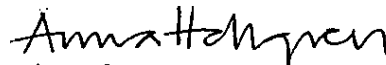
Planförslaget är upprättat av stadsbyggnadskontoret i samarbete med kommunala förvaltningar och sökanden. I underlag för planarbetet ingår programsamråd där sakägare givits tillfälle att yttra sig. A5 arkitekter har medverkat med illustration till plankartan.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i maj 2006



Margaretha Nilsson
Planchef



Anna Hellgren
Planarkitekt

Godkänd av byggnadsnämnden för samråd	2005-12-15
Godkänd av byggnadsnämnden för utställning	2006-05-11
Antagen av byggnadsnämnden	2006-07-06
Laga kraft	2006-08-04