

Handläggare
Elin Eriksson

Diarienummer
PBN 2014-2311

Planbeskrivning

Detaljplan för Kumla trädgårdsgata

Enkelt planförfarande

LAGA KRAFT 2015-11-25



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
Strategiskt program för Östra Fyrislund	5
Detaljplaner	5
PLANDATA	6
Geografiskt läge	6
Areal	6
Markägoförhållanden	6
Genomförandetid	6
PLANENS INNEHÅLL	7
Bebyggelse	7
Exploateringsgrad	7
Verksamheter och bebyggelseutformning	8
Tillgänglighet för funktionshindrade	9
Trafik och tillgänglighet	9
Hälsa och säkerhet	10
Teknisk försörjning	11
PLANENS GENOMFÖRANDE	13
Tekniska utredningar	13
Fastighetsrättsliga åtgärder	15

HANDLINGAR

Antagandehandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer
- Utlåtande

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 behovsbedömning
- Fastighetsförteckning

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 området förutsättningar och de förändringar som planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en mer effektiv och ändamålsenlig markanvändning. Detaljplanen justerar användningsgränser så att Kumla trädgårdsgata kan smalnast av för att bättre anpassas till miljön och den trafik som området alstrar. På det sättet kan fastighetsägare i området behålla mer mark, men med bibehållen god funktion på gatumarken. Detaljplanen justerar även placeringen av en transformatorstation, samt möjliggör en mer trafiksäker utfart mot Söderhällbygatan.

MILJÖBALKEN (MB)

Miljöbalken 3, 4 och 5 kap

Detaljplanen berör inte riksintressen enl. 3 och 4 kap, eller miljö kvalitetsnormerna enl. 5 kap.

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 2014-11-21, har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att detaljplanen har en begränsad påverkan på det lokala området och mycket begränsad påverkan för kommunen i ett större perspektiv, då detaljplanen enbart handlar om justeringar av användningsgränser.

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplan för Kumla trädgårdsgata inte medför betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11 och att en miljöbedömning enligt MB 6:11–6:18 inte krävs.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning enligt sitt samrådsyttrande daterat 2014-12-18.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Översiktsplan för Uppsala kommun 2010 visar på Östra Fyrislund som ett nytt bebyggelseområde med plats för industrier och miljöstörande verksamhet. Handlingsinriktningen för näringsliv och företagande är hög plan- och markberedskap som möjliggör nyetableringar och utökning av befintlig verksamhet. Fyrislund pekats ut som ett pågående utvecklingsområde för industri och verksamheter kopplade till transport och logistik.

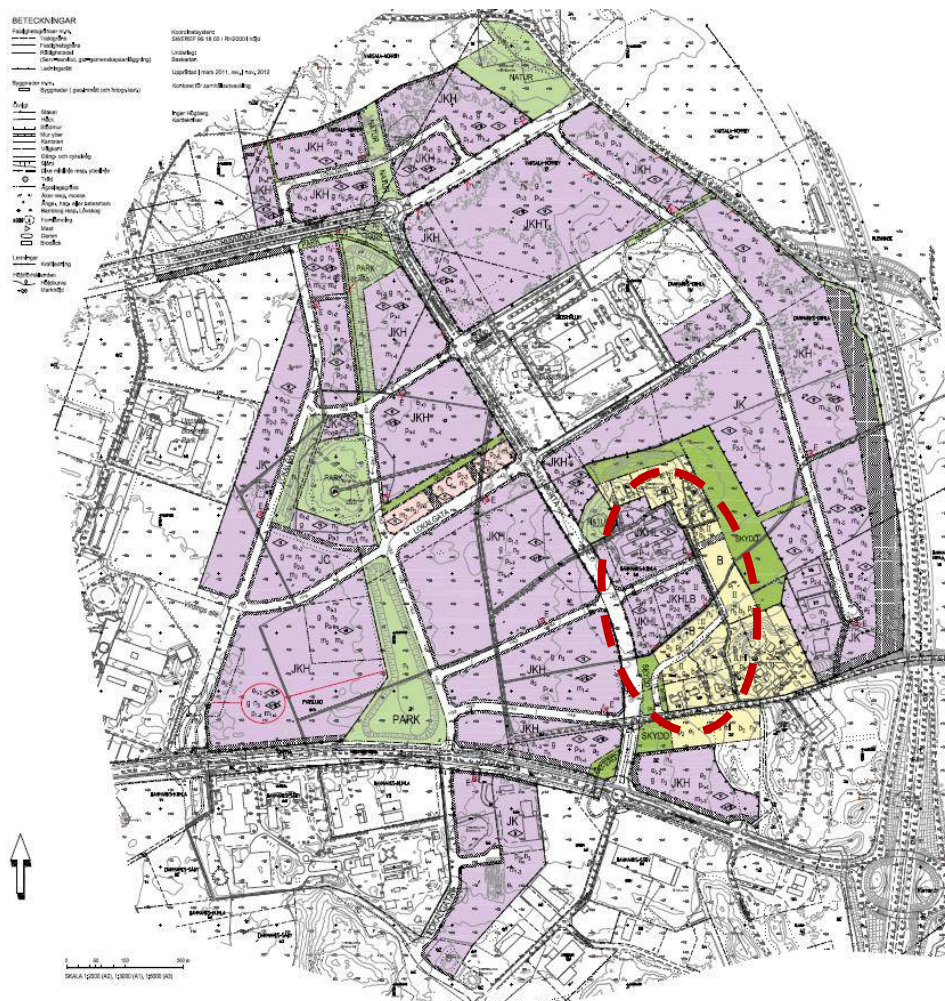
Strategiskt program för Östra Fyrislund

Inför detaljplanearbetet med Östra Fyrislund del 2 antogs 2007 ett strategiskt program för området (dnr: 2002-20015). De mål som programmet resulterade i, har i detaljplanearbetet för Östra Fyrislund del 2 förtydligats, där målen är:

- Att skapa ett område med goda utvecklingsmöjligheter i ett växande Uppsala
- Att skapa ett attraktivt verksamhetsområde
- Att bidra till goda bostadsmiljöer för befintliga och tillkommande bostäder.

Detaljplaner

Gällande detaljplan,
Östra Fyrislund del 2
(dnr: 2012-20100),
vann laga kraft
2013-07-06. Syftet med
detaljplanen var att
skapa ytor för i första
hand verksamheter med
koppling till transport
och logistik.



Röd markering visar planområdets läge.

PLANDATA

Geografiskt läge

Planområdet är beläget i östra Fyrislund nordväst om Kumlamotet. Den gata som detaljplanen berör kommer att binda samman Nergård och Övergård, där det idag finns befintliga verksamheter (en handelsträdgård) respektive ett tiotal bostäder.



Flygfoto över området.

Areal

Planområdet omfattar ca 37 000 kvm.

Markägoförhållanden

Danmarks-Kumla 8:3, Danmarks-Kumla 1:2 samt Danmarks-Kumla s:2 är i privat ägo. Danmarks-Kumla 1:12, Danmarks-Kumla 8:1 samt Danmarks-Kumla 10:1 ägs av Uppsala kommun.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 13 år från den dag planen vinner laga kraft. Detaljplanen *Östra Fyrislund del 2* vann laga kraft 2013 och har en genomförandetid på 15 år. Genom att ha en genomförandetid på 13 år för denna detaljplan kommer genomförandetiden för båda detaljplanerna utlöpa år 2028.

PLANENS INNEHÅLL

Denna detaljplan har som syfte att justera användningsgränser. Planbestämmelser som ryms inom användningsgränserna har inte ändrats från tidigare gällande detaljplan, med undantag av att vissa bestämmelser har redigerats för att göra dem tydligare, samt att två bestämmelser har tillkommit, p₅ och n₄. Detta innebär att de planbestämmelser som beskrivs nedan i stor utsträckning är hämtade från detaljplanen Östra Fyrislund del 2.

Justeringen av användningsgränserna har enbart en liten inverkan på området i helhet. Den största förändringen är att vägbredden för lokalgatan minskas från 11 meter till 7,5 meter, vilket i sin tur innebär att tomterna för bostäderna blir större. Trots att det är små förändringar är planområdet relativt omfattande. Detaljplanegränsen är lagd med hänsyn till att detaljplanekartan ska vara läsbar, dvs. att den ska vara lätt att förstå och kunna läsas enskilt utan hänvisningar till detaljplanen för Östra Fyrislund del 2.

Bebyggelse

B Detaljplanen medger en komplettering av bostäder (B) intill de befintliga villorna i området. Byggnadsarean begränsas på respektive bostadstomt till högst 30 % av fastighetsarean för att undvika alltför stora hus på små tomter (e₁). Nya bostäder får uppföras i två våningar (II). Byggnader ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Byggnader får sammanbyggas i gemensam gräns mot grannfastighet. Komplementbyggnader till bostad ska placeras minst 1 meter från grannfastighet, alternativt sammanbyggas i gemensam gräns mot grannfastighet. Detta innebär att sammanbyggda bostadshus, exempelvis parhus, får uppföras.

JKHL Inom planområdet finns idag en befintlig handelsträdgård. Detaljplanen skapar förutsättningar för utveckling av denna på egen fastighet, med användningen industri, kontor, handel och odling.

Exploateringsgrad

e₁ Exploateringsgraden på ytor för verksamheter regleras. Detta görs med en största byggnadsarean av fastighetsarean (e₁). Industriändamål (J), kontor (K), odling (L) har en begränsning av byggnadsarean till 50% av fastighetsarean. Handel (H) har en begränsning av byggnadsaren till 15% av fastighetsarean. Handel (H) får kombineras med annan användning (J, K eller L) så att den totala byggnadsarean uppgår till 50% av fastighetsarean. Enklare oisolerade byggnader samt skärmtak etc. får uppföras utöver den största tillåtna byggnadsarean.

e₃ Vidare begränsas även bruttoarean avseende handel (H) till 15 % av fastighetsarean (e₃). Motivet att begränsa handel (H) är att undvika nyetableringar av framför allt större köpcentra med dagligvarubutiker som kan leda till en trafikallsträng som områdets trafiksystem inte tål. Ett annat motiv till att reglera exploateringen är att säkerställa att parkerings- och logistikytor ryms inom den egna fastigheten. Vidare skapas goda förut-

sättningar för att få in ytor med vegetation på enskilda fastigheter. Dessa ytor kan bidra till fördröjning och infiltration av fastighetens dagvatten men även till att skapa ett grönnare område. Krav på fördröjning av dagvatten ställs på enskild fastighet (se vidare avsnitt om Teknisk försörjning).

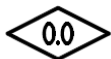
Verksamheter och bebyggelseutformning

- p₁** Bebyggelsen i detta läge mot huvudgatan kommer att påverka upplevelsen av stadens entré och området i stort. Del av byggnad ska därför placeras i bygggrättslinje (p₁) för att få en gemensam fasadlinje mot den större vägen och därmed bidra till ett tydligare och mer sammanhållet gaturum. Detaljplanen kräver också att bebyggelse mot huvudgatan ska utformas med särskild omsorg och hög arkitektonisk kvalitet (p₄) för att bidra till att stärka stadens entré. Följande utformningsprinciper bör ligga till grund för bygglovprövning i dessa områden:

- Fasadutformning och fasadmaterial väljs på ett sådant sätt att de bidrar till en variation mot gatan/vägen
- Fasader utformas med en öppenhet mellan inne och ute för en ökad förståelse av byggnadens innehåll
- Mot huvudgatan läggs entréer på ett sådant sätt att det finns viss kontakt med gatan
- Uppställningsytor och parkeringsytor mot vägen undviks

- p₂** För kvartersmark för industri, kontor, handel och odling gäller att byggnader ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns om inte annat anges.

Bebyggelsehöjder



En högsta tillåten byggnadshöjd på 11 meter, lämplig för verksamhetsbebyggelse, gäller i planområdet. Byggnadshöjden begränsas med hänsyn till de kulturhistoriska värden som finns kring miljöerna i Nergård och Övergård.

Belysning och skyltning på kvartersmark

- p₃** Skyltning på kvartersmark hanteras i bygglovprövningen. Det är generellt viktigt att skyltar inom planområdet inte påverkar det öppna slättlandskapet alltför negativt. Vidare gäller också att de ska bidra till en god kvalitet på entrén till staden samt minimera negativ påverkan på intilliggande bostadsmiljöer. Följande principer (p₃) gäller vid lovgivning i dessa områden:

- Skyltar för fastighetens behov ska placeras inom fastigheten
- Skyltar ska i första hand placeras på fasaden men inte ovan takfot
- Fristående skyltar får inte vara högre än byggnaders totalhöjd
- Skyltars storlek ska anpassas/ta hänsyn till omgivningen
- Eventuell belysning på skyltar ska vara anpassad och riktad
- Informationen ska ha koppling till verksamheten

Tillgänglighet för funktionshindrade

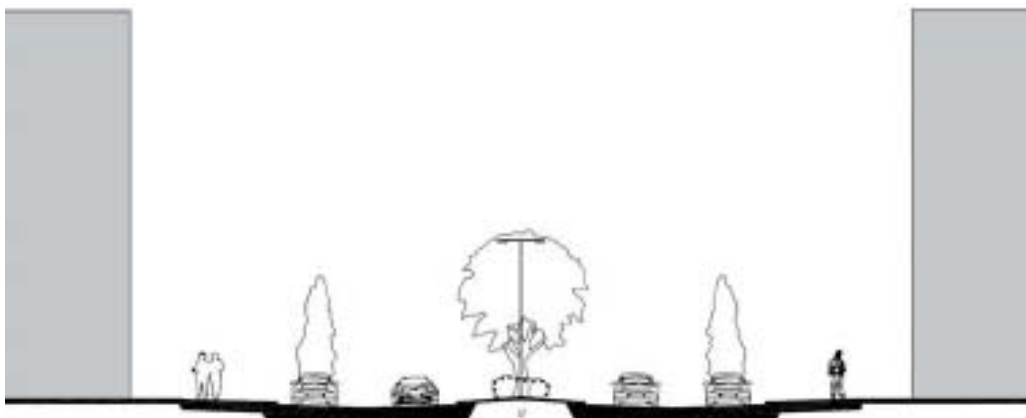
Nya byggnader som innehåller bostäder, arbetslokaler eller lokaler till vilka allmänheten har tillträde, samt även utemiljöer, ska enligt lag vara utformade så att de är tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Detta beaktas vid bygglovprövningen och vid byggsamråd.

Trafik och tillgänglighet

**HUVUD-
GATA** I väster kommer en ny huvudgata (Söderhällbygatan) att sträcka sig i nord-sydlig riktning (HUVUDGATA). Denna detaljplan innefattar enbart en del av denna gata som i detaljplanen för *Östra Fyrslund del 2* sträcker sig från Rapskatan norr om Uppsala Business Park till väg 282 intill Kumlamotet i söder. Denna gata kommer att fungera som ett huvudsakligt rörelsestråk för alla trafikslag, och gatans utformning kommer erbjuda goda annonseringslägen för verksamheter som är beroende av detta.

Detaljplanen ger förutsättningar för en gata med ett körfält i vardera riktningen, kantstensparkering och dubbelriktade gång- och cykelbanor på vardera sidan av vägen. Träd planteras i mittremsa och i zoner mellan kantstensparkeringar och/eller busshållplatser. Verksamhetstomter ansluter i princip direkt till ytor för gång- och cykelbanor och placeringen av bebyggelsen styrs för att verksamheterna ska komma nära gatan (p_1). Ytor för kantstensparkering/träd ska ses som ett framtida reservkörfält om behov uppstår.

p_1



Sektion över den planerade huvudgatan, Söderhällbygatan (gatuområde 26,5 meter).

Illustration: Werket.

**LOKAL-
GATA** De bostäder som planeras mellan Övergård och Nergård kommer att angöras via kommunal gata (LOKALGATA). Detaljplanens genomförande innebär att bredden på den del av lokalgatan som går genom bostadsområdet kommer vara 7,5 meter istället för 11 meter som den tidigare detaljplanen reglerade. En gatubredd på 7,5 meter anses mer anpassad till miljön och den trafik som området alstrar.

Utfart från Nergård på ny huvudgata (Söderhällbygatan) möjliggörs via en ny korsning söder om den befintliga vägen. Den befintliga vägen, som i detaljplanen ligger inom kvartersmark, kommer att finnas kvar. Högersväng ut från fastigheten möjliggörs genom att en del av naturmarken får användningen JKHL. Detta innebär att utfart kan anläggas med en avfasning av hörnet.

Angöring

Det är viktigt att angöring till/utfart från, enskilda verksamhetstomter mot kommunala gator (LOKALGATA) sker på ett enkelt och entydigt sätt. Det huvudsakliga målet är att angöring sker direkt ut på lokalgata. Fastighetsindelning bör därför ske så att fastigheterna ansluts direkt till lokalgata (e₂). I de fall en sådan fastighetsbildning inte är möjlig ger planförslaget förutsättningar för att inrätta gemensamhetsanläggningar för ett samfällt behov av tillfartsväg från två eller flera fastigheter (g). En sådan lösning bör ses som en nödlösning.

Mot den planerade huvudgatan, Söderhällbygatan, får inga utfarter anläggas utöver dem som redan är planlagda eller befintliga. Planen innebär förbud för ytterligare korsningar för att säkerställa hög trafiksäkerhet samt god trafikföring på områdets huvudgata. Vidare skulle ytterligare utfarter/infarter mot Söderhällbygatan behöva genomkorsa vägens mittremsa och kräva svängkörfält på ca 70 meter före och efter korsningen. Korsningar kan p.g.a. detta inte läggas för nära varandra.

Hälsa och säkerhet

Risker

Planområdet ligger intill Söderhällbygatan, där det sker transporter av farligt gods. Söderhällbygatan utgör inte en *led för farligt gods*, men biogastransporter sker på gatan från väg 282 fram till Södra depåvägen in mot bussdepån, vilket innebär att det sker transporter av farligt gods på gatan. Risker som har beaktats i samband med planläggning är olycka med brandfarlig vätska som skapar bränder samt biogas, bromcyan och kloroform som kan spridas.

Längs gator som transporterar farligt gods föreskrivs ett skyddsavstånd på 30 meter från byggnad till väggkant. En målsättning är att minimera skyddsavståndet för att få fram byggnader mot Söderhällbygatan. För att kunna minska skyddsavståndet till 15–20 meter krävs att fasader placerade inom 30 meter från kant till väg med transporter av farligt gods ska uppföras i obrännbart material och med fönster i brandklass (m₁). Vidare ska utformning av bebyggelse ske på sådant sätt att skydd skapas mot kända riskkällor. Personintensiva verksamheter får inte förläggas direkt mot väg med transporter av farligt gods. Exempel på personintensiv verksamhet är bostadslägenheter, kontorslägenheter, samlingslokaler, arbetslokaler, hotellrum eller liknande.

Etablering av nya verksamheter kan innebära risker för befintliga och planerade bostäder. Miljöfarliga verksamheter kan vara anmälnings- eller tillståndspliktiga hos miljönämnden eller länsstyrelsen och detaljplanen reglerar därför inte dessa risker.


Buller

I samband med detaljplanen för *Östra Fyrislund del 2* mätte ÅF Ingemansson bullernivåer (avseende trafikbuller) inom hela planområdet. Det framtida buller (prognosår 2030) som detaljplanen tar hänsyn till är dels trafikbuller men även externt industribuller och framför allt utifrån dess påverkan på befintliga och tillkommande bostäder.

Trafikbuller: En trafikprognos för 2030, med detaljplaneområdet inräknat, visar på ökade trafiksiffror på E4 (upp till 28 000 fordon/dygn) och väg 282 (upp till 20 000 och 25 000 fordon/dygn öster respektive väster om ny huvudgata). Uppskattade trafiksiffror på ny huvudgata (Söderhällbygatan) är 8 000–13 000 fordon/dygn.

SKYDD För att minska den negativa effekten av de ökade bullernivåerna utnyttjas möjligheten att det inom området finns stora mängder överskottsmassor. Dessa massor nyttjas till bullervallar i planområdets södra del (SKYDD). Kommunen ansvarar för uppförandet.

b₂, b₃ Utöver den ovan nämnda åtgärden föreskriver detaljplanen dämpning i fasad på tillkommande bostäder (b₂ och b₃ – fasader ska dämpa 30 alt. 25 dB(A) med avseende på trafikbuller).

 Externt industribuller: Kraven som ställs följer Naturvårdsverkets riktlinjer avseende externt industribuller som fanns vid framtagandet av detaljplanen för Östra Fyrislund del 2. Dessa krav gäller mot bostäder samt rekreationsytor. Bestämmelser på plankartan innebär att krav ställs på ekvivalent ljudnivå för buller i gränserna mellan detaljplanens storkvarter och bostäder, rekreationsytor (gränslinje märkt med trekant). Kraven innebär att ekvivalent ljudnivå för buller, från verksamheter, i kvartersgräns mot bostäder (5 meter över mark) ej får överstiga 50 dB(A) (helgfri vardag), 45 dB(A) (kväll samt sön- och helgdag) respektive 40 dB(A) (övrig tid).

I Naturvårdsverkets vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller¹ har riktvärden för buller mot arbetslokaler tagits bort varför denna detaljplan inte ställer krav på det.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Planområdet avvattnas till Sävjaån. Sävjaån är ett skyddat vattendrag. Ån ingår dels i Natura 2000-nätverket men berörs också av miljökvalitetsnormer för vatten.

Miljökvalitetsnorm för Sävjaån: Sävjaån är upptagen som ytvattenförekomst som belagts med miljökvalitetsnorm. Det innebär att en detaljplaneläggning inte får försvåra att fastlagd miljökvalitetsnorm följs. Fastlagd miljökvalitetsnorm innebär att Sävjaån ska uppnå god ekologisk status till år 2021 samt god kemisk status till år 2015. I nuläget är Sävjaåns ekologiska status dålig men den kemiska statusen är god. Ekologisk status anges i fem klasser; hög, god, måttlig, otillfredsställande och dålig. Bedömningen av ekologisk status utgår från biologiska, fysisk-kemikaliska och hydromorfologiska kvalitetsfaktorer.

Stora delar av dagvattnet som avleds från planområdet kommer att hamna i Sävjaån. Krav ställs därmed på allt dagvatten som lämnar det framtida planområdet. Kraven innebär att:

- föroreningsbelastningen, i första hand fosfor, inte får öka
- maxflöden inte får öka och att
- årsavrinningen får öka med max 13%

¹ Naturvårdsverket. *Vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller*. Stockholm, 2015.

För att klara kraven krävs fördröjning på verksamhetstomt. Därmed minskar avledningen av dagvatten från enskilda fastigheter. För att uppfylla kraven finns följande styrning i detaljplanen:

- n₃** Andelen hårdgjord yta i m² av fastighetens yta får inte överstiga 75 %. Vegetationsbeklädda tak samt genomsläpplig markbeläggning räknas inte som hårdgjord yta. Vidare ska en fördröjningsvolym på minst 60 m³/ hektar säkerställas inom fastigheten.
- n₄** För planerade villatomter förutsätts kravet på fördröjning uppfyllas om takdagvatten omhändertas på den egna tomten. I bygglov/byggsamråd ska det, för respektive fastighet, redovisas hur fördröjning av dagvatten ska ske. Verksamhetsutövaren ta fram en dagvattenutredning och presentera en dagvattenlösning som kan godkännas av kommunens VA-huvudman. Verksamhetsutövaren får inte koppla in sin fastighet på dagvattensystemet förrän VA-huvudmannen har godkänt dagvattenanläggningen. Dagvatten från verksamhetsytorna ska anslutas till kommunens dagvattensystem.

Det är generellt viktigt vid ett genomförande av detaljplanen att höjdsättning av mark görs så att verksamhetsytor kan avvattnas till kommunens dagvattensystem. Höjdsättning av marken bör bevakas i bygglovskedet.

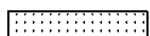
- u** Dagvattenledningar för avvattning av kvartersmark och gator kommer huvudsakligen att förläggas i områdets gator. I planområdets östra del krävs dock ledningar på kvartersmark.

Vatten och avlopp

Förutsättningar kommer att finnas för samtliga inom planområdet att ansluta sig till kommunalt VA. VA-ledningar kommer att läggas med anslutning i den kommunala gatan.

El

- u** I kvartersmarken för bostadsändamål finns ledningar som behöver ligga i ett gemensamt u-område.



Inom detta område får ingen byggnad uppföras.

- E** Nya verksamheter ansluts till det allmänna nätet för el. En transformatorstation kan anläggas inom planområdet (E).

Värme, tele, bredband

Planområdet kommer att anslutas till befintligt fjärrvärmeområde. Förutsättningar finns att lägga ledningar för fjärrvärme, tele, bredband m.m. i planerad huvudgata.

Avfall

- [a₁]** Gemensamma hämtställen för avfall bör eftersträvas. Alternativt kan varje fastighet själv ansvara för att ordna hämtställe. Detaljplanen möjliggör för uppförande av alternativt gemensamt hämtställe på kommunal mark för planerade bostäder genom bestämmelsen [a₁]. Byggnad för gemensamt hämtställe för avfall får uppföras efter särskild bygglovprövning.

Hämtning av avfall ska kunna ske utan att backrörelser krävs av hämtningsfordon. Trösklar och lutningar bör helst inte förekomma. Eventuell återvändsgata dimensionerad för sopbil ska ha en diameter på 18 meter.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Avtal

Ett tillägg till exploateringsavtalet tillhörande detaljplanen Östra Fyrislund del 2 tecknas, för att de fastighetsrättsliga åtgärderna ska grundas på detaljplanen för Kumla trädgårdsgata i de delar den ersätter detaljplanen för Östra Fyrislund del 2.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 13 år från den dag planen vinner laga kraft. Detaljplanen *Östra Fyrislund del 2* vann laga kraft 2013 och har en genomförandetid på 15 år. Genom att ha en genomförandetid på 13 år för denna detaljplan kommer genomförandetiden för båda detaljplanerna utlöpa år 2028.

Ansvarsfördelning

Byggherren har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för ett genomförande av detaljplanen.

Allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Genom huvudmannaskap ansvarar kommunen för iordningsställande och skötsel av allmän plats inom planområdet.

Huvudman för vatten och avlopp (Uppsala Vatten och Avfall AB) ansvarar för utbyggnad och skötsel av VA-ledningar och dagvattenanläggningar (dammar och diken) inom allmän plats. Dagvattenanläggningar ska färdigställas innan påkoppling av dagvatten sker från enskilda verksamhetstomter.

Kommunen ansvarar för uppförandet av bullervallar till skydd för nya bostäder på allmän plats. Bullervallar anläggs innan färdigställandet av bostäder och i enlighet med illustration i planbeskrivningen för Östra Fyrislund del 2.

Kvartersmark

Respektive fastighetsägare svarar för åtgärder och skötsel inom den egna kvartersmarken.

VA-huvudman ansvarar för utbyggnad och skötsel av VA-ledningar inom kvartersmark betecknad med u.

Tekniska utredningar

Med utredningar menas sådana som krävs inför bygglov/byggsamråd. Byggherrarna bekostar dessa.

Byggskedet

Respektive byggherre ansvarar för och bekostar eventuell besiktning av grannfastigheter innan byggnation påbörjas. Det ligger i byggherrens intresse att vidta åtgärder mot byggrelaterade skador.

Geoteknik

I samband med detaljplanen för Östra Fyrislund del 2 gjordes en översiktlig geoteknisk utredning som visade att grundläggning av byggnader och anläggningar till övervägande del kommer att utföras på lera och för övriga ytor i friktionsjord. Tunga byggnader eller konstruktioner med stora punktlaster kan erfordra förstärkningsåtgärder.

Ledningar

Det kan finnas, av plan- och byggnadsnämnden okända, ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger byggherren att undersöka om ledningar finns. Byggherren ska kontakta de berörda ledningsägarna i god tid. Utsättning av befintliga kablar skall begäras innan arbetena sätts igång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden. Byggherren ansvarar för kostnader för eventuell flytt av ledningar, samt för de eventuella nyanläggnings- och anslutningskostnader som ledningsägare kan tänkas ta ut i och med detaljplanens genomförande.

Dagvatten

I samband med bygglov/byggsamråd ska det, för respektive fastighet, redovisas hur fördröjning av dagvatten kommer att ske. Vald dagvattenlösning ska godkännas av VA-huvudman innan bygglov beviljas. Dagvatten från planområdet kommer slutligen att samlas i utjämningsmagasin i dagvattenstråk (som redovisas i detaljplanen för Östra Fyrislund del 2) innan utsläpp i Gnistadiket. För att få ett fungerande dagvattensystem är det viktigt att höjdsättningen av marken görs så att dagvatten kan avrinna till utpekade utjämningsmagasin. Höjdsättning av marken bör därför bevakas i bygglovskedet.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder, som är en förutsättning för planens genomförande. Eftersom denna detaljplan ersätter delar av detaljplanen för Östra Fyrislund del 2, ska fastighetsbildning ske med den nya detaljplanen som underlag.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet



Kartan visar den mark som överförs från privat- och kommun ägda fastigheter till allmän plats.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i juni 2015, reviderad i oktober 2015

Torsten Livion
detaljplanechef

Elin Eriksson
planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- uppdrag

2014-10-14

Antagen av plan- och byggnadsnämnden:

2015-10-19

Laga kraft:

2015-11-25