

Diarienummer
2012/20162-1
Fd diarienummer:
PLA 11/20020-1



Ändring genom tillägg av Brillinge 8:1 och 9:1 inom detaljplan för Bärbyledens trafikplats, Uppsala kommun

Enkelt planförfarande

LAGA KRAFT 2013-01-09



Handläggare: Anneli Sundin, telefon: 018-727 46 42

Plan- och byggnadsnämnden
Postadress: Uppsala kommun, kontoret för samhällsutveckling • 753 75 UPPSALA •
Besöksadress: Lokföraren, Stationsgatan 12
Telefon: +46 18 - 727 87 00 • Fax: +46 18 - 727 87 10 • E-post: plan-byggnadsnamnden@upsala.se
www.upsala.se

121218174049864

INNEHÅLL

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	2
HANDLINGAR	2
<i>Planhandling</i>	2
<i>Övriga handlingar</i>	2
<i>Läshänvisningar</i>	2
PLANENS SYFTE.....	2
PLANDATA	3
<i>Geografiskt läge</i>	3
<i>Markägoförhållanden</i>	3
BEHOVSBEDÖMNING	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	3
ÖVERSIKTSPLAN	3
<i>Gällande detaljplan</i>	3
<i>Riksintressen</i>	4
OMRÅDESBESKRIVNING	5
PLANENS INNEHÅLL	6
<i>Bakgrund</i>	6
<i>Följande ändringar görs genom tillägg på plankartan:</i>	6
PLANENS GENOMFÖRANDE.....	7
<i>Genomförandetid</i>	7
<i>Ansvarsfördelning</i>	7
<i>Tidplan</i>	7
<i>Fastighetsrätt</i>	8
<i>Övriga ledningar</i>	9
PLANÄNDRINGENS KONSEKVENSER	9
MEDVERKANDE I PROJEKTET	9
REVIDERINGAR.....	9

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Planen handläggs med enkelt planförfarande i enlighet med plan- och bygglagen 5 kap. 7§.

PLANHANDLINGARNA SKA LÄSAS SOM TILLÄGG TILL DETALJPLAN FÖR BÄRBYLEDENS TRAFIKPLATS dnr 2007/20079-1 och dnr 2007/20081-1.

HANDLINGAR

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Samrådslista
- Fastighetsförteckning
- Ställningstagande till betydande miljöpåverkan daterad 2012-10-31

Läshänvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som t.ex. ska vara allmän platsmark, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras mm. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovprövning.

Plan- och genomförandebeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär samt att vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

Syftet med genomförandedelen av beskrivningen är att säkerställa ett genomförande av detaljplanen. Den tillämpas som stöd vid fastighetsbildning, avtalsskrivning för fördelning av kostnader mellan berörda parter m.m. efter planens antagande.

PLANENS SYFTE

Planen syftar till att möjliggöra handel med annat än skrymmande varor och/eller sällanköpsvaror samt att möjliggöra bebyggelse på det område där en kraftledning tidigare låg. Dessutom tas förgårdsmarken bort mot Österleden så att tomterna kan bebyggas fram till fastighetsgränsen.

PLANDATA

Geografiskt läge

Planområdet ligger mellan Österleden, Väg 55 och E4 och omfattar ca 10 hektar. Marken är i dagsläget obebyggd.

Markägoförhållanden

Marken ägs av Gränby Nord AB.

BEHOVSBEDÖMNING

Kriterierna för enkelt planförfarande är uppfyllda; planförslaget är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten och är förenligt med översiktsplanen.

Med utgångspunkt från ovanstående gör kommunen den bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte antas medföra någon betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11. En miljöbedömning enligt MB 6:11- 6:18 bedöms därmed ej behöva genomföras. (se bilaga: Behovsbedömning för miljöbedömning).

Den föreslagna planändringen innebär endast mindre ändringar av gällande detaljplan och bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11. En miljöbedömning enligt MB 6:11–6:18 bedöms därmed inte behöva göras.

Länsstyrelsen tar ställning till behovsbedömningen under samrådsskedet. Byggnadsnämnden tar i samband med antagande beslut om planändringen kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

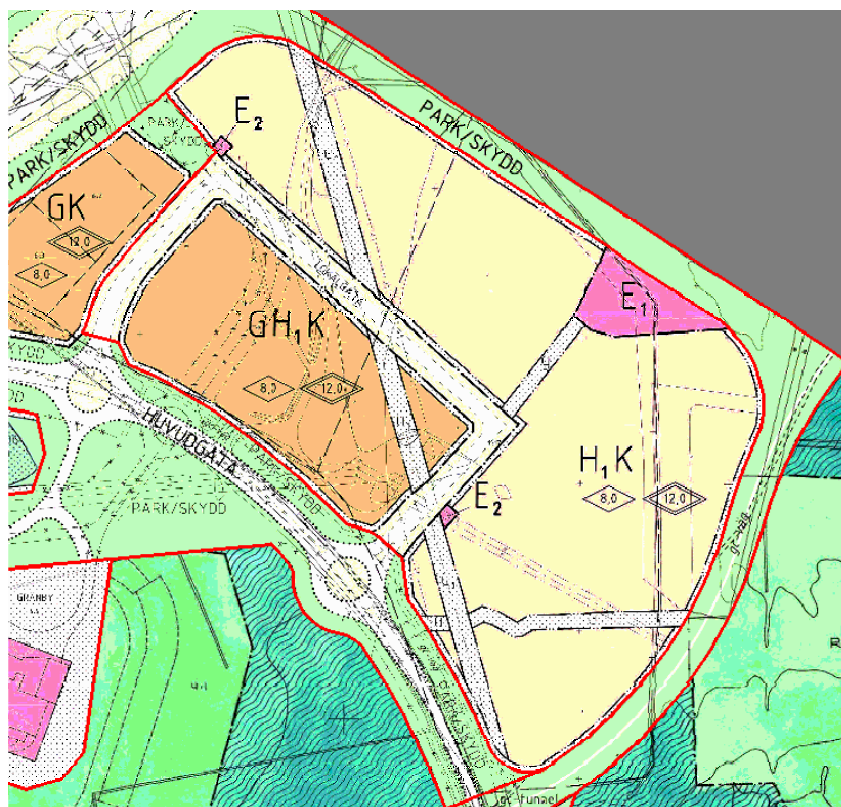
Översiktsplan

Planområdet ingår i stadsväven.

En ny ”grön länk” förslås genom området till den tunnel som går under E4.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan är mycket flexibel och tillåter bebyggelse med en högsta byggnadshöjd på 8 meter inom hela det aktuella planområdet. Marken norr och öster om Takpannegatan får användas till handel med skrymmande och sällanköpsvaror och till kontor. Marken sydväst om Takpannegatan får dessutom användas till bilservice. I nordost, intill E4:an finns ett E-område för en dagvattendamm. Mellan Takpannegatan och E-området finns en gångstig leder till en tunnel under E4.



Utdrag ur sammanställning med gällande detaljplaner

I samband med planläggningen för Bärbyleden, etapp 3 (dnr 2003/20022-1) planlades området för handel. Inom planområdet är den i sin tur överlappad av planerna nedan:

Gällande detaljplan för planområdet är Detaljplan för Bärbyledens trafikplats, dnr 2005/20079-1, laga kraft 2007-01-10.

En ändring genom tillägg med syftet att öka byggnadshöjden gjordes påföljande år, dnr 2007/20081-1, laga kraft 2008-06-12.

Söder om planområdet och fastighetsgränsen gäller en annan detaljplan: Detaljplan för Bärbyledens trafikplats, verksamhetsområdet (dnr 2005/20079-1).

I den är Österleden planlagd som HUVUDGATA med allmän plats PARK/SKYDD mellan gatumarken och planområdet I området med PARK/SKYDD finns en dubbelriktad cykelbana samt ett gräsbevuxet dike. Övrig mark består av gräs som inte klipps. Se även bilden på följande sida.

Riksintressen

E4 är av riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8§ miljöbalken.

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård Vaksala K36.

Farligt gods

Planområdet ligger som närmast 50 meter från E4 och väg 55, som är primärleder för transport av farligt gods. Huvuddelen av planområdet ligger mer än 100 meter från de aktuella vägarna. Enligt översiktsplanen är minsta avstånd från tomtgräns/byggnad 50 meter från sådana vägar.

OMRÅDESBESKRIVNING

Planområdet ligger mellan österleden och E4. Det är inte bebyggt. Takpannegatan är färdigställd och i det nordöstra hörnet finns en anlagd dagvattendamm.



Takpannegatan från sydost. Delar av Brillinge 8:1 syns till höger och 9:1 till vänster.

Utanför planområdet, mot Österleden, finns en zon som består av ett gräsbeklätt dike, en dubbelriktad gång- och cykelbana samt oklippta gräsytor. Området är 16 meter brett mellan Österledens väggkant och plangränsen. I detaljplanen för Bärbyledens trafikplats har området beteckningen PARK/SKYDD.



Österleden från sydost. Diket ligger mellan gång- och cykelbanan och gatan.

PLANENS INNEHÅLL

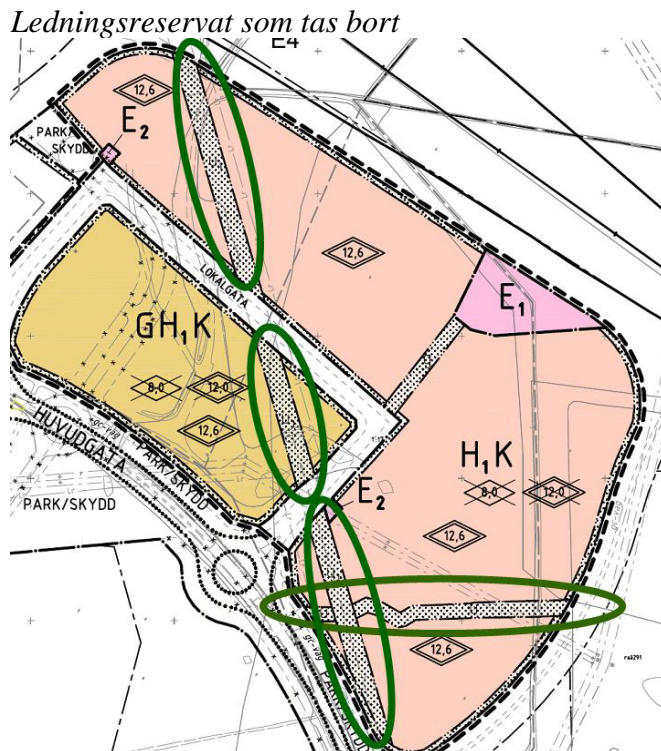
Bakgrund

När detaljplanerna för Bärbyleden, etapp 3 och för Bärbyledens trafikplats togs fram ansågs Österleden vara en perifer trafikled och planområdet ansågs vara en plats för externhandel riktad mot Bärbyleden (väg 55) och E4. Sedan dess har synen på Österleden och på planområdet (Gränby Nord) förändrats:

- Översiktsplanen lyfter fram *Stadsväven* som begrepp och betonar möjligheterna att bygga staden inom dess nuvarande gränser.
- Utredningsarbeten för området kring Östra Sala backe och kring Uppsala Arena har satt nytt fokus på Gränby, Brillinge och Österleden. Utredningsstudier har visat att områdena på båda sidor av Österleden har goda förutsättningar att omvandlas till stad med bostäder, skolor, handel och andra verksamheter och att Österleden i så fall kan omvandlas till en stadsgata. Kommunledningskontoret leder en studie av hur Österleden kan försörjas med kollektivtrafik vid en eventuell omvandling.
- Fastighetsägaren står i begrepp att bebygga området, vilket är möjligt enligt gällande plan. Det är därför önskvärt att tillkommande bebyggelse bättre kan anpassas till Österledens framtida karaktär som stadsgata.

Följande ändringar görs genom tillägg på plankartan:

	<i>Gällande plan</i>	<i>Ändring/tillägg</i>
	H ₁ K= GH ₁ K	HK = handel, kontor GHK = bilservice, handel, kontor
H ₁	H ₁ = Sällanköpsvaror och skrymmande varor	H= handel
Marken får inte byggas	Förgårdsmark – dvs mark med byggnadsförbud mellan byggrätten och allmän plats för PARK/SKYDD längs Österleden (annan detaljplan).	Förgårdsmarken mot PARK/SKYDD längs Österleden (annan detaljplan) utgår för att underlätta en framtida omdaning av Österleden från trafikled till stadsgata.
U ₁	u ₁ = med hänvisning till avtal, tecknat den 23 maj 2006 och godkänt av kommunfullmäktige i juni 2006, kan ledningsreservatet utgå efter den 31 december 2009.	Ledningsreservatet med beteckningen u ₁ utgår.
U	u= marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar	Ledningsreservatet med beteckningen u utgår.
m ₁	<i>Ingen bestämmelse i gällande dp</i>	Del av byggnad med personintensiva verksamheter får ej förläggas direkt mot vägar med transport av farligt gods. Byggnader ska utformas på sådant sätt att skydd skapas mot kända riskkällor (tex entréer får ej förläggas ut mot vägar med farligt gods, minst en utrymningsväg ska veta från riskkällan, friskluftsintag placeras så långts om möjligt från riskkällan).



INFORMATION

Inför antagandet av detaljplanen tas utgående bestämmelser och text bort från plankartan.

Farligt gods

De delar av byggnaderna som har personintensiva verksamheter får inte förläggas direkt mot vägarna med transport av farligt gods (Bärbyleden och E4). Detta kan innebära att lagerbyggnader exempelvis placeras närmast Bärbyleden och E4.10 och butiksytor i byggnadsdelar som vetter bort från vägarna. Byggnaderna ska generellt utformas på ett sådant sätt att skydd skapas mot kända riskkällor. Det kan t.ex. innebära att det ska finnas minst en utrymningsväg som vetter från riskkällan eller att friskluftsintag till byggnaderna placeras så långt från vägarna för farligt gods som möjligt eller att entréerna inte placeras ut mot vägen med farligt gods transporter

PLANENS GENOMFÖRANDE

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

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

Tidplan

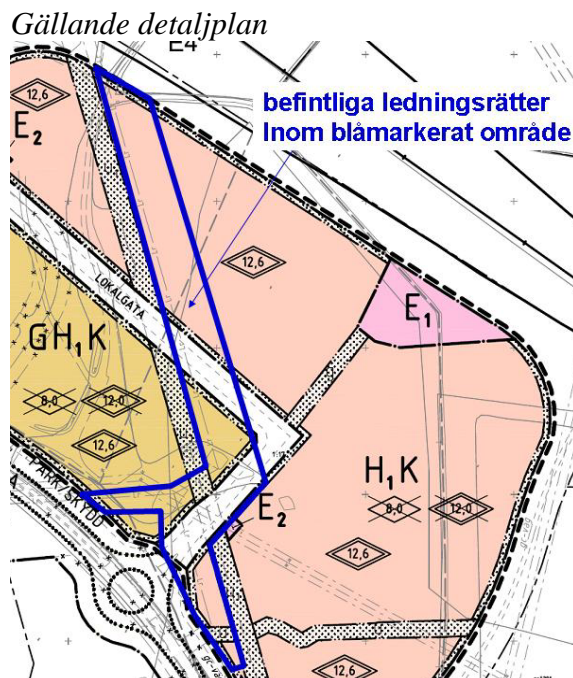
En exploatering av planområdet enligt de ändrade bestämmelserna kan påbörjas när planen har vunnit laga kraft. Om planen antas i december och inte överklagas vinner den laga kraft tre veckor därefter.

Fastighetsrätt

Inom planområdet finns ledningsrätter för starkström och tele.
Ledningsrätterna ligger utanför ledningsreservaten i den gällande detaljplanen

I den gällande detaljplanen finns inget ledningsreservat (u-område) för dessa ledningsrätter. Därför införs inget nytt u-område i den ändrade plankartan, se nedan till höger.

Ledningsrätten/Servitutet fortsätter dock att gälla och är väl synlig på plankartan.

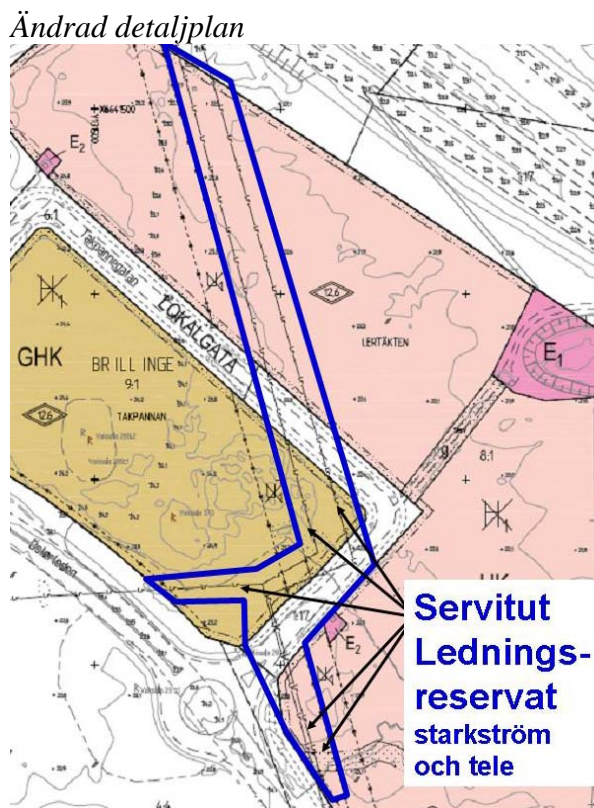


Blåmarkerat område området på kartan intill ramar in ledningsrätterna.

Lr 1 – 0380-96/19.2
Servitut, starkström

Lr 2 – 0380-97/68.1
Servitut, tele

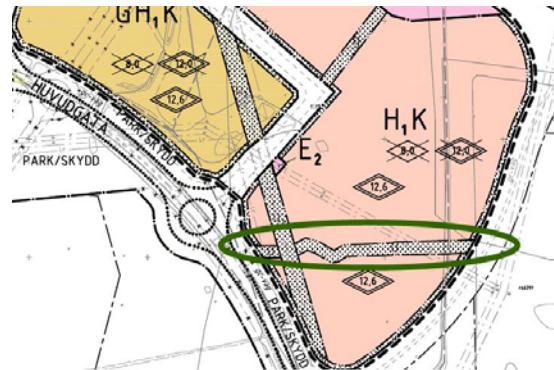
Lr 3 – 0380-2003/116.1
Servitut, starkström



Övriga ledningar

Övriga kända ledningsägare inom området är:

- Vattenfall el: Starkström. Den befintliga starkströmsledningen som ligger i det södra ledningsreservatet kommer att tas bort 2013, se bilden till höger.
- Uppsala kommun (gatubelysning)
- Uppsala vatten



Gällande detaljplan

PLANÄNDRINGENS KONSEKVENSER

Möjligheten att bedriva detaljhandel kan öka trafikmängden till området. Det bedöms dock inte medföra en sådan ökning att kapaciteten på Österleden och Takpannegatan överskrids.

När förgårdsmarken mot sydost tas bort kan byggnaderna uppföras i fastighetsgränsen mot området med PARK/SKYDD längs Österleden. Området mellan den nya byggrättslinjen och vägkanten på Österleden påverkas dock inte och är även i fortsättningen 16 meter. Se även bilden på sidan 5. Om Österleden i framtiden omvandlas till en stadsgata kan det bli aktuellt entréer även mot gång- och cykelvägen längs Österleden. Om sådana entréer kan medföra ett behov av gång- och cykelanslutningar på den allmänna platsmarken med beteckningen PARK/SKYDD.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Detaljplanen har tagits fram av plan- och byggnadsnämnden. Medverkande har varit tjänstemän från kontoret för samhällsutveckling och Lantmäterimyndigheten samt från Atrium Ljungberg AB.

REVIDERINGAR

Planbeskrivningen har kompletterats med information om riksintressen.

PLAN- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

Uppsala november 2012

Ulla-Britt Wickström
Planeringschef

Anneli Sundin
Planarkitekt

Beslutsdatum

Antagen av plan och byggnadsnämnden:

Laga kraft:

2012-12-13

2013-01-09