

Handläggare
Teresia Erixon
018-727 46 54

Diarienummer
PLA 2012-20130

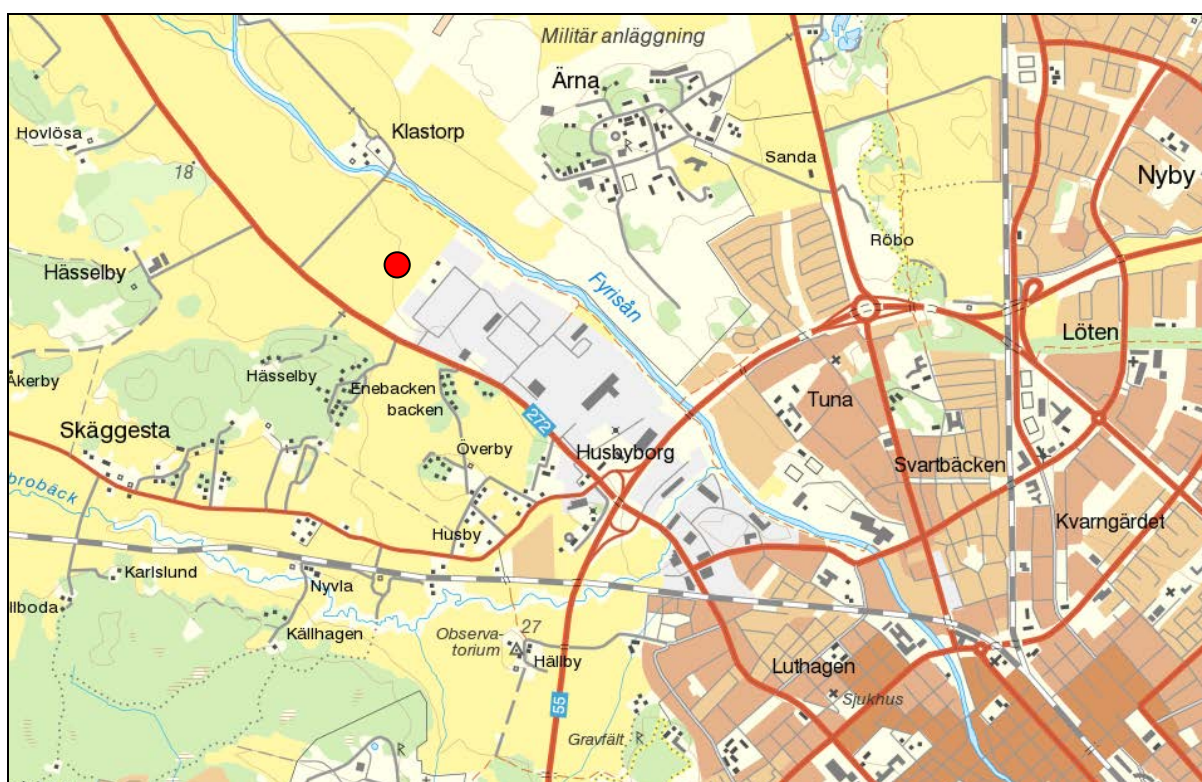
Planbeskrivning

Detaljplan för Garverigatan

(före detta del av Börje-Hässelby 1:2 med flera)

Normalt planförfarande

UTSTÄLLNINGSTID ("Granskning 2") mellan 2016-11-23 och 2016-12-21



Orienteringskarta med planområdet markerat med en röd prick.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR	3
Utställningshandlingar	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	5
Miljöbalkens övriga kap	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktsplan	5
Program	5
Detaljplaner	6
OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	7
Plandata.....	7
Allmän områdesbeskrivning	7
Landskapsbild, stadsbild	8
Kulturarv	8
Naturmiljö och strandskydd	9
Bebyggelse och gestaltning.....	9
Offentlig och kommersiell service.....	10
Frytor.....	11
Tillgänglighet för funktionshindrade.....	11
Mark och geoteknik	11
Grundvatten/Vattenskyddsområde.....	11
Vattenområde	12
Trafik och tillgänglighet.....	12
Hälsa och säkerhet.....	14
Teknisk försörjning	17
PLANENS GENOMFÖRANDE	19
Organisatoriska åtgärder	19
Tekniska åtgärder	19
Ekonomiska åtgärder.....	20
Fastighetsrättsliga åtgärder	20
Konsekvenser för fastigheter inom planområdet.....	20
PLANENS KONSEKVENSER	21
Nollalternativ	21
Miljöaspekter	21
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖ-BALKEN	23
Översiktsplan.....	23
Miljöbalken.....	24

HANDLINGAR

Detaljplanen hanteras med normalt planförfarande enligt ÄPBL (1987:10).

Utställningshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1, behovsbedömning
- Fastighetsförteckning*
- Översiktligt PM geoteknik, daterad 2011-09-29 samt Rapport geoteknik, daterad 2011-09-29
- PM dagvatten Börje-Hässelby 1:2, Kompletterande dagvattenutredning, daterad 2013-07-05
- Samrådsredogörelse*

Utställningshandlingarna finns tillgängliga på kommuninformationen i stadshuset och stadsbiblioteket. Samtliga handlingar finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av PUL (personuppgiftslagen).

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.

För beskrivning av planprocessen och var i denna process man befinner sig hänvisas till processpilen på foljebrevets baksida.

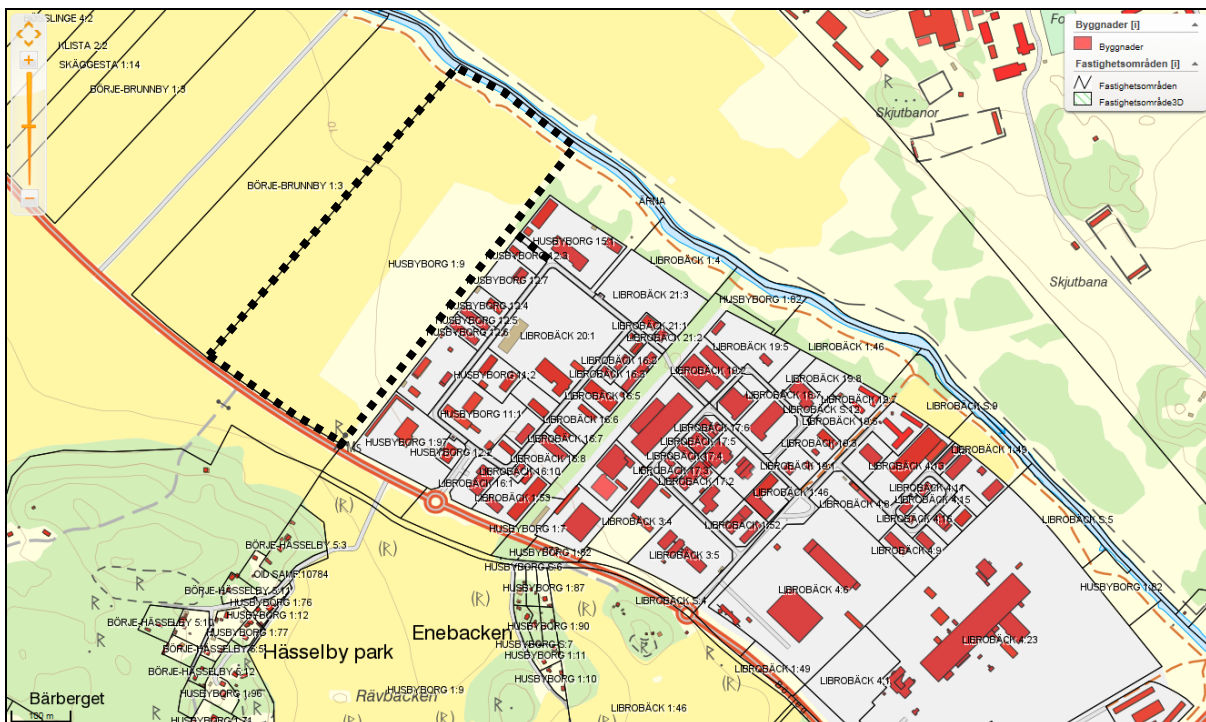
Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar. Medverkande konsulter har varit Tengbom Stockholm. Tekniska utredningar har gjorts av Ramböll (dagvattenutredning) och Bjerking (geoteknik).

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Efterfrågan på mark för etablering av verksamheter är stor och kommunen vill även fortsättningsvis kunna erbjuda näringslivet mark i Librobäck för detta ändamål. Uppsala kommun har förvärvat marken inom planområdet av Akademiförvaltningen, efter ett markbytesavtal.

Detaljplanen syftar till att utöka Librobäckens verksamhetsområde samt skapa gång- och cykelvägar inom området. Planområdet omfattar större delen av Husbyborg 1:9, delområde 1 och ligger direkt nordväst om det befintliga verksamhetsområdet på nordöstra sidan om Gysingevägen. Marken har tidigare använts som jordbruksmark. I fastigheten ingår även del av Fyrisån. Förutom industrimark i sydost gränsar området till öppen jordbruksmark i nordväst. Planområdet omfattar ca 18 ha, varav kvartersmark för verksamheter enligt förslaget utgör cirka 13 ha.



Orienteringskarta med planområdet markerat med en streckad svart linje.

MILJÖBALKEN (MB)

Miljöbalken 3, 4 och 5 kap

- En del av planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården.
- Planområdet utgörs av jordbruksmark och ligger i ett område med särskilda odlingsvärden.
- Fyrisån klassas som ett ekologiskt särskilt känsligt område.
- Miljö kvalitetsnormen ”god ekologisk status” ska uppnås för Fyrisån år 2021.
- På platsen sker inga överskridande av luftkvalitetsnormerna

För konsekvenser av planen, se avsnitt *Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken*.

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap

Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning, daterad 2011-04-14, har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att planförslaget innebär en förändring av stads- och landskapsbild lokalt, då stadens gräns mot det öppna odlingslandskapet flyttas mot nordväst.

- Påverkar inga skyddade kultur- och naturvärden internationellt, nationellt eller lokalt.
- Innebär en miljöpåverkan i positiv riktning för friluftsliv och rekreation. Planen ger möjlighet till rörelse och aktivitet i och med utvecklingen av Å-stråket norrut liksom förlängningen av gång- och cykelvägen längs Gysingevägen.
- Medför inte någon betydande påverkan på mark och vatten under förutsättning att dagvatten tas om hand samt att risk för utsläpp vid eventuell översvämning av Fyrisån minimeras.
- Innebär ingen betydande påverkan på natur- eller samhällsresurser. Gällande skyddsföreskrifter för vattenskyddsområdet ska följas.
- Medför inte någon betydande miljöpåverkan för människors hälsa och säkerhet förutsatt att gällande riktlinjer för buller, hantering av avfall med mera följs.
- Motverkar inga lokala, regionala eller nationella mål.
- Stämmer överens med översiktsplanen.

Konsekvenser av planen finns att läsa under avsnitt *Planens konsekvenser* samt *Planens förenlighet med översiktsplan och miljöbalken*.

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplan för Garverigatan (före detta Börje-Hässelby 1:2 med flera) inte medför betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11 och att en miljöbedömning enligt MB 6:11–6:18 inte krävs.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och framför i samrådsyttrande 2011-05-18 att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Miljöbalkens övriga kap

Planområdet är beläget längs Fyrisån och en 100 m bred zon längs stranden omfattas av strandskydd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Enligt gällande översiktsplan (ÖP) ligger planområdet inom stadsväven och inom utvecklingsområde Nordvästra staden. ÖP anger att jordbruksmark kan tas i anspråk för det expanderande verksamhetsområdet vid Librobäck, Husbyborg norr om Dalabanan. I ÖP föreslås också rekreationsstråk längs Fyrisån och separat gång- och cykelväg längs Gysingevägen. Området ligger inom riksintresse för totalförsvaret och omfattas av förordnande för Ärna flygplats. I översiktsplanen finns det en föreslagen Linnéstig i den nordöstra delen av planområdet längs Fyrisån.

Program

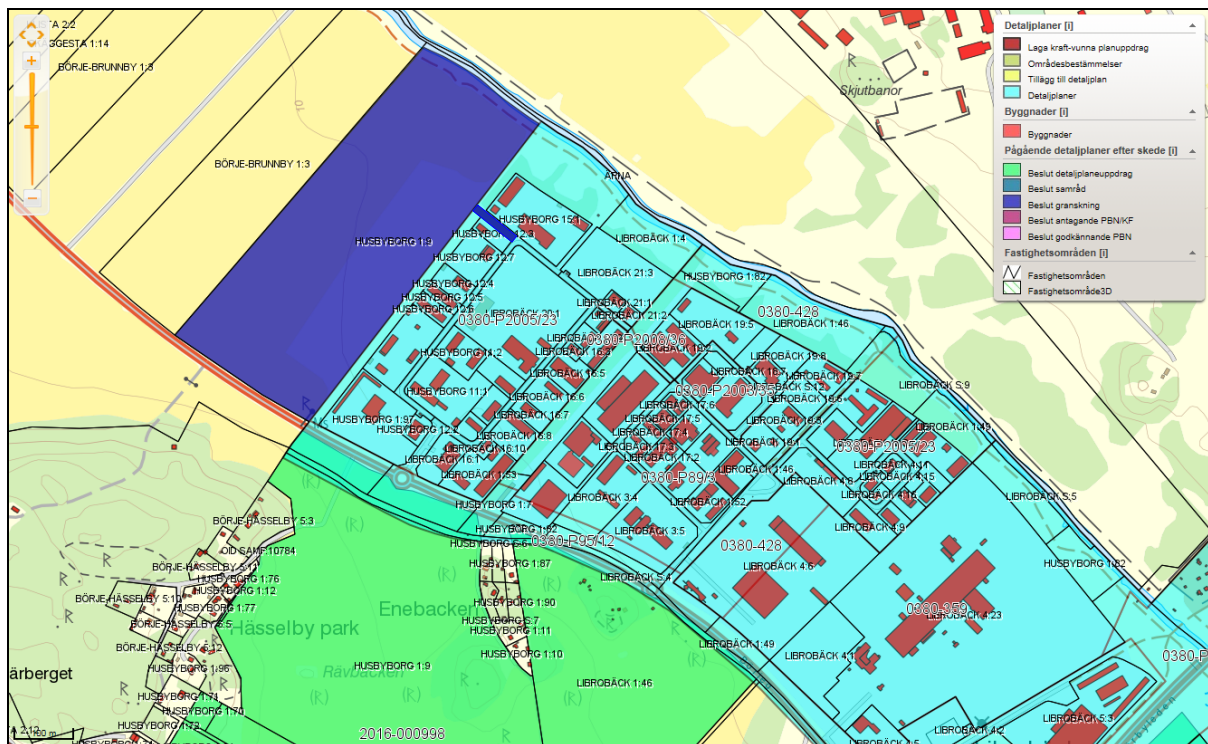
Planarbetet har inte föregåtts av något programarbete då planområdet ligger precis utanför området som berörs av Strukturprogram för Librobäck – Börje Tull – Fyrishov (2006). I strukturprogrammet beskrivs att verksamhetsområdet norr om Bärbyleden inte är aktuellt för bostadsbebyggelse på grund av påverkan från Ärna flygfält. I strukturprogrammet anges att i den norra delen av Librobäck ska tomter kunna erbjudas för små och medelstora företag som flyttar från stadens olika omvandlingsområden.

I strukturprogrammet påpekas även att en gång- och cykelväg bör byggas ut längs industriområdet utmed Gysingevägen och att stråket längs ån - Årummet - bör utvecklas.

Detaljplaner

Del av fastigheten Husbyborg 1:9, område 1, som ingår i planområdet är inte tidigare detaljplanlagd men gränsar i sydost till detaljplan för Kv Harg och Hållnäs med flera. Den angränsande planen, akt-nummer 0380-P2005/23, medger industri, kontor, odling och bilservice.

Bilden här nedanför visar den aktuella plansituationen (november 2016). Den blåmarkerade ytan markerar den nu aktuella planen för Garverigatan som är i skedet för utställning och den turkosa ytan visar laga kraft vunna detaljplaner. Den grönmärkerade ytan sydväst om Gysingevägen indikerar en detaljplan som kommer att tas fram för Librobäck/Husbyborg och som fått ”positivt planbesked” i juni 2016. Syftet med planläggningen söder om Gysingevägen är att möjliggöra ett nytt verksamhetsområde med upp emot 800 000 m² verksamhetsyta.



Den aktuella plansituationen (november 2016). Den ”blåmarkerade” ytan markerar utbredning av detaljplan för Garverigatan, vid skedet för utställning.

Bakgrund till utställning (”granskning 2”)

Detaljplan för del av Börje-Hasselby 1:2 med flera, diarienummer 2012-20130, antogs av plan- och byggnadsnämnden i september 2013. Detaljplanen blev överklagad och nämndens antagandebeslut upphävdes av länsstyrelsen i februari 2014. Länsstyrelsen påpekade även vid detta tillfälle att planen skulle hanteras enligt ÄPBL 1987:10 grundat på tidpunkt när beslut om planuppdrag gavs. Mot bakgrund av detta föreslogs att planförslaget skulle revideras och planområdet minskas. Innan planen kan antas igen gjorde stadsbyggnadsförvaltningen bedömningen att planförslaget behövde ställas ut på nytt och föreslog även att planen skulle byta namn till detaljplan för Garverigatan. Plan- och byggnadsnämnden beslutade 28 januari 2015 att ställa ut detaljplan för Garverigatan, tidigare namngiven som detaljplan för Börje-Hasselby 1:2 med flera.

OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Geografiskt läge

Området ligger omedelbart nordväst om Librobäckes industriområde på den nordöstra sidan om Gysingevägen (väg 272).

Areal

Planområdet omfattar cirka 18 ha och består företrädesvis av öppen åkermark. I planförslaget utgör kvartersmarken för verksamheter cirka 13 ha.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar större delen av Husbyborg 1:9, delområde 1. Fastigheten ägs av Uppsala kommun. Även en liten del av fastigheten Husbyborg 12:3, vilken är i privat ägo, ingår i planområdet.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen kan antas i slutet av första kvartalet 2017

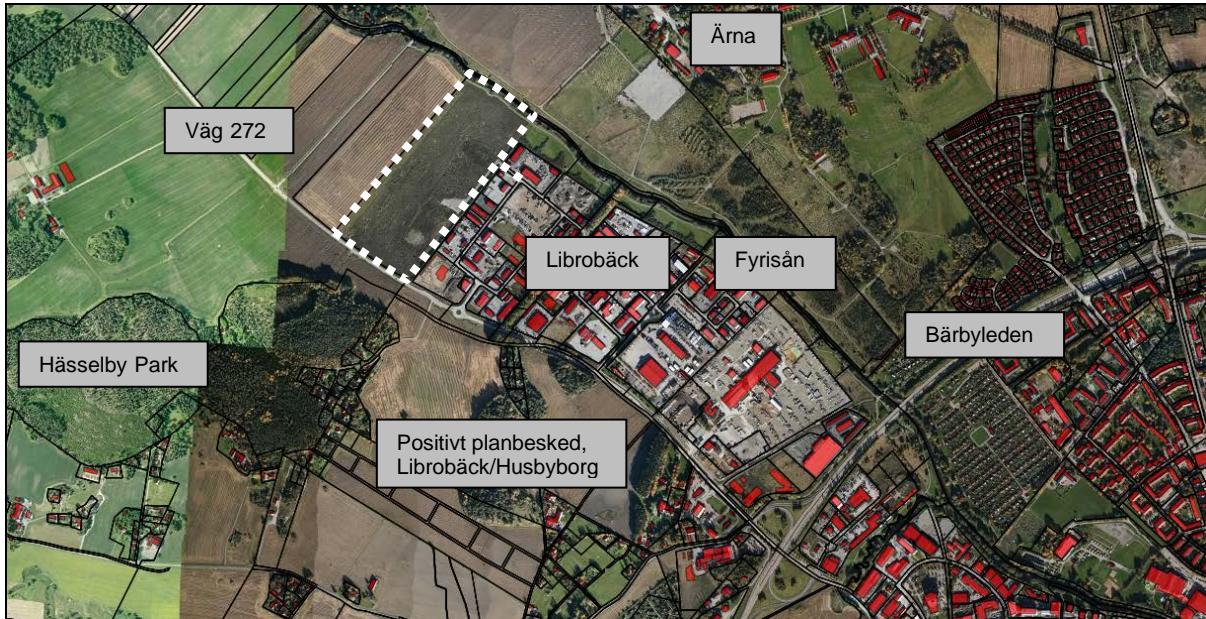
Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft. Motivet för genomförandetiden är att utbyggnad planeras relativt omgående samt att kommunen önskar ha rådighet över markanvändningen.

Allmän områdesbeskrivning

Librobäck är en stadsdel under omvandling, belägen i stadens norra delar. Industriområdet expanderar mot nordväst som en följd av omvandlingen i dess södra delar, där bostäder har byggts under senare år och fler är på väg att byggas. Den del av Librobäck som ligger norr om Bärbyleden är inte lämplig för bostäder då det ligger inom påverkansområdet för Ärna flygplats. Läget nära Bärbyleden innebär ett gott kommunikationsläge, med länk till såväl E4:an som riksväg 55.

Planområdet, som idag är öppen jordbruksmark, ligger mellan Fyrisån och Gysingevägen, väg 272. Det gränsar till Librobäckes nordligaste industritomter men präglas i övrigt av det öppna odlingslandskapet.



Ortofoto från Uppsala kommuns Kartinfosystem. Planområdet markerat med en vit streckad linje.

Landskapsbild, stadsbild

Förutsättningar

Planområdet ligger i utkanten av ett odlingslandskap med särskilda odlingsvärden (ÖP 2010). I översiktsplanen anges dock att jordbruksmark kan få tas i anspråk för en utvidgning av verksamhetsområdet, vilket motiveras med behov av utrymme för verksamheter i stadslägen och med god tillgänglighet till övergripande transportsystem.

Enligt Naturvårdsprogrammet för Uppsala län från 1987 kantas Fyrisån mellan Vattholma och Uppsala av flera natur- och kulturmässigt värdefulla områden.

Förändringar

PARK/SKYDD, GÅNG- OCH CYKELVÄG

Planens genomförande innebär att gränsen för staden mot det öppna odlingslandskapet flyttas mot nordväst. I planområdets nordvästra del föreslås en plantering som ger ett visuellt skydd mot den nya bebyggelsen från det omgivande odlingslandskapet. I planen ges utrymme för plantering av en trädrad intill Gysingevägen, för att skapa en visuell avgränsning mot vägen. Plats för denna (4 meter) avsätts inom allmän plats med benämningen GÅNG- OCH CYKELVÄG.

Kulturarv

Förutsättningar

Del av planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljövården (K 35 Uppsalaslätten och Jumbilsåns dalgång) och kommunalt kulturmiljöområde (U 7). Riksintresseområdet är i sin helhet intressant som odlingslandskap med ovanligt rikt och delvis unikt innehåll av fornlämnings- och bymiljöer. Det finns idag ingen bebyggelse inom planområdet. En lagskyddad fornlämning, i form av en milsten, finns invid Gysingevägen, väg 272. Alldeles intill men utanför planområdet finns även en kulturhistorisk lämning i form av ett så kallat stadsgränsmärke. I översiktsplanen finns det en föreslagen Linnéstig i den nordöstra delen av planområdet längs Fyrisån.

Förändringar

Planområdet ligger inom stadsväven och av ÖP utpekade område för nya utvecklingsområden. Ett genomförande av detaljplanen innebär att gränsen för odlingslandskapet flyttas mot nordväst, vilket inte bedöms påverka det kulturhistoriskt intressanta området i stort. Verksamhetsområdet kommer att "döljas" av en läplantering mot den öppna jordbruksmarken på samma sätt som den befintliga läplanteringen döljer den befintliga verksamheten idag. Marken kring milstenen avsätts i planen som parkmark vilket innebär att milstenen placering behålls. Denna parkmark ligger i anslutning till läplanteringen sydost om detta planområde. Den föreslagna Linnéstigens sträckning påverkas inte, då denna är belägen på befintlig gång- och cykelväg i den nordöstra delen av planområdet längs Fyrisån.

Naturmiljö och strandskydd

Förutsättningar

Då planområdet är beläget längs Fyrisån omfattas området närmast ån av strandskydd om 100 meter. Fyrisån klassas dessutom som ekologiskt särskilt känsligt område. Växt- och djurlivet i planområdet är dock begränsat. Enligt översiktsplanen är en ny grön länk med rekreativ/ekologisk funktion belägen sydost om planområdet.

Förändringar

NATUR, PARK₁, Dagvattendamm, PARK/SKYDD, PARK,

Delen mellan Fyrisån och gång- och cykelvägen avsätts i planen som NATUR, för att säkerställa att den befintliga naturliga växtligheten bevaras i strandkanten. Resterande del avsätts som PARK₁. Inom parkmarken ska en dagvattendamm anläggas. En mindre väg får anordnas inom parkmarken till dagvattendammen respektive en intilliggande pumpstation från lokalgatan i sydväst. Kompletterande plantering med till exempel buskar planeras mellan dammen och gång- och cykelvägen. Parkområdet kommer att ha en extensiv skötsel, där vegetationen kommer att slås. De planerade förändringarna bedöms gynna den biologiska mångfalden i området. Zonen närmast ån blir därmed fortsatt tillgänglig för kommunikation och rekreation och den naturliga växtligheten bevaras närmast ån. Planen bedöms därmed vara förenlig med strandskyddets syften. Dispens från strandskydd bedöms kunna ges för dagvattendamm, enligt Miljöbalken 7 kap. 18 c§.

Längs planområdets nordvästra gräns avsätts ett ca 20 m brett stråk för läplantering, PARK/SKYDD. Avsikten med detta är att möjliggöra en mjukare övergång mellan verksamhetsområdet och jordbruksmarken, samt ge ett visuellt skydd från odlingslandskapet. Planteringen är även positiv för den biologiska mångfalden. En gång- och cykelväg ska anläggas inom denna zon. Mellan lokalgatan och läplanteringen avsätts parkmark för att i framtiden kunna förlänga lokalgatorna mot nordväst om en fortsatt utbyggnad i framtiden skulle bli aktuell åt detta håll. Intill Gysingevägen, väg 272, i söder avsätts också en liten yta parkmark kring milstenen och stadsgränsmärket.

Planförslaget innebär att oexploaterad mark inom verksamhetsområdet bebyggs och att andelen hårdgjorda ytor såsom tak och asfaltsytor kommer att öka.

Bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Planområdet är idag obebyggt. Vid Libro Ringväg, sydost om planområdet pågår utbyggnad av verksamheter. På sydvästra sidan om Gysingevägen inom Hässelby Park finns ca 15 bostadsfastigheter.

Förändringar

JKG₁, JK, e₁

I planen medges användningen industri, kontor och bilservice (JKG₁) inom kvarteren närmast Gysingevägen, väg 272. Bensinstation tillåts dock inte eftersom det bedöms olämpligt att etablera nya verksamheter som hanterar större mängder diesel och/eller bensin inom vattenskyddsområdet. I resterande

kvarter tillåts industri och kontor (JK). Bilservice tillåts inte inom detta område eftersom det föreligger ökad risk för översvämning. För ytterligare beskrivning av hur översvämningsrisken hanteras, se avsnitt *Hälsa och säkerhet/översvämningsrisk och klimat*.

Ambitionen är att kunna möta relativt vitt skilda behov i fråga om t.ex. tomtstorlek och typ av verksamhet. Planbestämmelser reglerar exploateringsgraden i området. Högst 50 % av fastigheternas area får bebyggas. Syftet med bestämmelsen är bland annat att åstadkomma tillräckligt utrymme för parkering och angöring inom varje fastighet.

Elnätstationer och mindre byggnad för busstrafikens personal

JK₁E₁, e₂

Elnätstationer för områdets behov får uppföras inom två zoner i området, intill lokalgatorna, samt för lokalt behov dessutom inom övrig kvartersmark. Se också vidare beskrivning om planbestämmelser under *Teknisk försörjning/El, värme, tele, bredband*. I dessa zoner möjliggörs även uppförande av rastlokal för busstrafikens personal. Bestämmelse anger även att ett skyddsavstånd om minst 5 meter ska finnas mellan en elnätstation och närmaste brännbara del av byggnad. Elnätsstationer för lokalt behov inom kvartersmark får ha en högsta byggnadshöjd om 3 meter.

Pumpstation

E₂

En pumpstation för spillvatten planeras inom ett E-område i nordöstra delen av planområdet (i anslutning till parkmarken). En anslutningsväg till denna får anordnas från lokalgatan inom angränsande parkmark.

Placeringsbestämmelser

P₁

Bestämmelse anger att byggnader ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Syftet med denna bestämmelse är att upprätthålla trafiksäkerheten och säkerställa att utrymmet mellan de olika tomternas byggnader inte blir för litet med tanke på brandrisk och möjlighet att sköta sin byggnad.

Rastlokal för busstrafikens personal, pumpstation samt elnätstation, om denna uppförs som fristående byggnad, får dock placeras med ett minsta avstånd om 1 meter från närmaste fastighetsgräns.

Utformnings- och utförandebestämmelser

BYGGNADS-HÖJD OCH TOTALHÖJD, b₁

Utformningen av byggnaderna regleras med en högsta byggnadshöjd om 9 meter samt en högsta totalhöjd om 12 meter. Samma regleringar av höjder finns i detaljplanen för kvarteren Harg och Hållnäs vid Libro Ringväg.

Något särskilt gestaltungsprogram har inte upprättats för planområdet men byggnaderna ska utföras med god kvalitet vad gäller utformning och materialval.

En utförandebestämmelse anger att inom de delar med stor respektive ökad risk för översvämning ska bebyggelse utgöras av enkla byggnader alternativt ha en färdig golvhöjd på minst +10,4 meter över nollplanet eller ha täta konstruktioner. För ytterligare beskrivning se avsnitt *Hälsa och säkerhet/Översvämningsrisk och klimat*.

Offentlig och kommersiell service

Förutsättningar

Inom planområdet finns ingen offentlig eller kommersiell service.

Förändringar

Planen möjliggör industri, kontor och bilservice.

Friytor

NATUR/PARK, PARK/SKYDD

Det ca 100 meter breda området närmast ån, vilket också omfattas av strandskydd utgörs av allmän plats. Zonen närmast ån blir därmed fortsatt tillgänglig för kommunikation och rekreation. Längs planområdets nordvästra gräns avsätts ett ca 20 m brett stråk för en läplantering, där en gång- och cykelväg planeras. Möjligheten att förflytta sig till fots eller med cykel mellan Gysingevägen, väg 272, och Fyrisån kommer därmed att vara god. Planområdet gränsar även i sydost till planlagd parkmark/läplantering. För ytterligare beskrivning av förslag och förändringar avseende friytorna, se tidigare avsnitt om *Naturmiljö och strandskydd*.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Marken inom planområdet är relativt plan vilket ger bra förutsättningar för en god tillgänglighet. Nya byggnader som innehåller arbetslokaler eller lokaler som allmänheten har tillträde till samt utemiljöer ska utformas enligt gällande bestämmelser och lagar vilket innebär att de ska vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Tillgängligheten prövas i detalj i bygglovskedet.

Mark och geoteknik

Förutsättningar

Marken sluttar svagt mot norr och består huvudsakligen av postglacial lera. Närmast ån liksom närmast Gysingevägen består marken av postglacial silt, enligt jordartskartan (data från SGU).

En geoteknisk undersökning har genomförts (Bjerking 2011-09-29). Undersökningen visar att den översta marken består av 0,3 meter mullhaltig lera. Under denna finns kohesionsjord, lera, inom ett spann mellan 17 meter till mer än 54 meter. Denna vilar djupare ner på berg. Kohesionsjorden utgörs av siltig lera med torrskorpekaraktär, d v s har en fast beskaffenhet ner till 1,3 meters djup för att därunder i huvudsak vara av lös till halvfast beskaffenhet. Gränsen mellan glacial och postglacial lera varierar inom området men bedöms i den centrala delen ligga på 20-25 meters djup. Generellt kan sägas att lerdjupen minskar i riktning mot sydväst, det vill säga, upp mot väg 272, Gysingevägen.

Förändringar

På grund av det stora lerdjupet lämpar sig den östra delen av planområdet för mindre byggnader med lätta stomsystem som kan grundläggas direkt i mark. Spännvidderna bör begränsas till ca 6 m för att undvika stora punktlaster från stommen. Även medeltunga konstruktioner kan grundläggas inom området. Dessa byggnader kräver kohesionspålning vilket innebär att kostnaden för grundläggning ökar. I den sydvästra delen, mot väg 272, där lerdjupet är begränsat, bedöms även större byggnader eller konstruktioner med stora punktlaster kunna grundläggas med hjälp av spetsbärande pålar. Enligt utredningen bedöms gränsen för där pålning är ekonomiskt försvarbart, gå vid ett lerdjup på 25 meter. Mer detaljerad markundersökning bör göras inför byggnation och anläggningar för att bland annat klargöra grundläggningsteknik.

Bestämmelse marknivåer

En planbestämmelse anger att markens höjd i huvudsak ska vara oförändrad och större uppfyllnader bör undvikas. Detta för att undvika risk för sättningar under och i anslutning till byggnader.

För bestämmelser för mark angående dagvattenhantering se avsnitt *Hälsa och Säkerhet/Dagvatten*.

Grundvatten/Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom yttre skyddszon för grundvattenförekomsten Uppsala- och Vattholmaåsarna. Det underliggande gruset i å-stråket är grundvattenförande. Åsen utgör ett grundvattenmagasin och är därmed en viktig resurs för hela Uppsala. Tidigare undersökningar vid Gysingevägen, väg 272 har visat på en grundvattennivå ca två meter under markytan, d.v.s. på nivån ca +7 meter över nollplanet.

Inom skyddszonen ska Länsstyrelsens skyddsföreskrifter följas, bland annat ska hantering och lagring av petroleumprodukter och kemikalier utformas på ett sådant sätt att hela volymen vid läckage förhindras att tränga ned i marken. Enligt föreskrifterna får inte täktverksamheten eller markarbeten ske djupare än till 1 meter över högsta grundvattenyta. Gällande vattenföreskrifter ska beaktas. Dispens ska sökas hos länsstyrelsen för markarbeten djupare än 1 meter ovan högsta grundvattennivå.

Miljö kvalitetsnormer för grundvattenförekomsten Uppsalaåsen-Uppsala

Grundvattenförekomsten Uppsalaåsen-Uppsala omfattas av miljö kvalitetsnormer. Magasinet har ovanligt goda uttagsmöjligheter. Enligt fastställda miljö kvalitetsnormer skulle grundvattnet uppnå en god kemisk grundvattenstatus och en god kvantitativ status till 2015. Grundvattenmagasinet bedöms idag ha både en god kemisk status och en god kvantitativ status. Förslag finns på nya miljö kvalitetsnormer där samma mål ska uppnås till 2027.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte riskera att påverka möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna för den kemiska eller den kvantitativa statusen för grundvattenförekomsten. Lerlagren i marken bedöms vara av sådan beskaffenhet och tjocklek att risken för att tungmetaller och andra föroreningar från dagvattnet ska transporteras ned till grundvattnet är relativt små.

Vattenområde

W

Planområdet innefattar en mindre del av Fyrisån som ges bestämmelsen W, öppet vattenområde. För att miljö kvalitetsnormerna för Fyrisån inte ska överskridas är det viktigt att reducera mängden föroreningar till ån. För föreslagen dagvattenhantering, se vidare under *Teknisk försörjning/dagvatten*.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gator samt gång- och cykelnät

Planområdet är beläget vid väg 272, Gysingevägen, som Trafikverket är väghållare för. En gång- och cykelväg längs Gysingevägen är utbyggd till och med Söderforsgatan. Längs Fyrisån finns en gång- och cykelväg som leder in mot centrala Uppsala, markerat som "bef gångstråk" i bilden här nedanför. Denna är utbyggd ett par hundra meter nordväst om planområdet.

På södra sidan om planområdet finns två infartsvägar till några mindre bostadsfastigheter.

Kollektivtrafik

Librobäck trafikeras av stadsbuss, linje 13 med ändhållplats på Söderforsgatan, knappt 1 km från planområdet.

Förändringar

Gators utformning, sektion

LOKALGATA, GC-väg, PARK, Utfart får inte anordnas

Verksamhetsområdet föreslås liksom tidigare kvarter angöras från Gysingevägen, för att ge en effektiv trafikförsörjning och en bra orienterbarhet i området.



Föreslagen gatustruktur och markanvändning inom planområdet (markerat med streck/prickad linje).

Gatunätet inom området länkas samman med Libro Ringväg genom en anslutning i nordost för att skapa ett bra internt samband mellan områdena. Två mindre områden, mellan gatan och läplanteringen i den nordvästra delen av planområdet, planläggs som PARK, allmän plats. Därmed ges också rådighet att ändra detaljplan för dessa delar så att framtida gatuanslutningar mot nordväst möjliggörs, om detta i framtiden skulle bli aktuellt.

Gatornas placering i området syftar till att ge en god tillgänglighet till omgivningarna och ge goda förutsättningar för en flexibel tomtindelning. Större delen av Garverigatan får ett gatuområde som omfattar 14,5 meter det vill säga 4,5 meter gång- och cykelväg, 8 meter körbana och 2 meter gångbana. För resterande gatuområden, Färgerigatan och Manufakturgatan avsätts 12 meter. Inom detta område ryms en körbana om 8 meter samt gångbanor om 2 meter på vardera sidan. En vändplan med en diameter på 21 meters anordnas på "säckgatan" i sydost för att möjliggöra vändning av fordon. "Säckgatan" kan även ge åtkomst till den befintliga läplanteringen som ligger inom angränsande planområde och möjliggöra dess skötsel.

Från kvartersmarken anges utfartsförbud mot Gysingevägen. Ett byggnadsfritt avstånd om 30 meter från Gysingevägen, väg 272, (från bakkant dike) finns i planen, enligt länsstyrelsebeslut från 2008.

Kollektivtrafik

JK₁E₁

I planen möjliggörs en förlängning av busslinjen till området genom att de nya lokalgatorna binds ihop med Libro Ringväg. Utrymme för busshållplats finns inom allmän plats för gata. En rastlokal för kollektivtrafikens personal möjliggörs inom kvartersmark.

Parkering

All parkering ska ske på tomtmark, enligt gällande ”parkeringsnorm”. Nya parkeringstal för Uppsala har antagits av plan- och byggnadsnämnden 2016-10-27. Frågan hanteras slutligen i bygglovskedet.

Gång- och cykelvägar

GC-väg, PARK/SKYDD

Intill Gysingevägen, väg 272 avsätts i planen mark för en gång- och cykelväg (3,5 meter), så att cykelvägen som idag sträcker sig från Luthagen och avslutas i höjd med Söderforsgatan, kan förlängas längs hela Librobäckes industriområde. Belysning planeras längs denna. En gång- och cykelväg föreslås även inom läplanteringen (i nordvästra delen av området) så att en förbindelse skapas mellan gång- och cykelvägen vid Gysingevägen och stråket vid Fyrisån.

Hälsa och säkerhet

Buller

Förutsättningar

Planområdet ligger inom ett förordnade för Ärna flygplats och berörs av riksintresset för totalförsvaret liksom observationszonen för skjutbanebuller. Med anledning av detta har bedömningen gjorts att området inte lämpar sig för bostäder men pekas ut som lämpligt för verksamheter i översiktsplanen.

Förändringar

Naturvårdsverkets riktlinjer för externt industribuller ska inte överskridas vid närmast belägna bostäder. Då avståndet till närmast belägna bostäder överstiger 200 meter, bedöms inte bullersituationen för dessa påverkas.

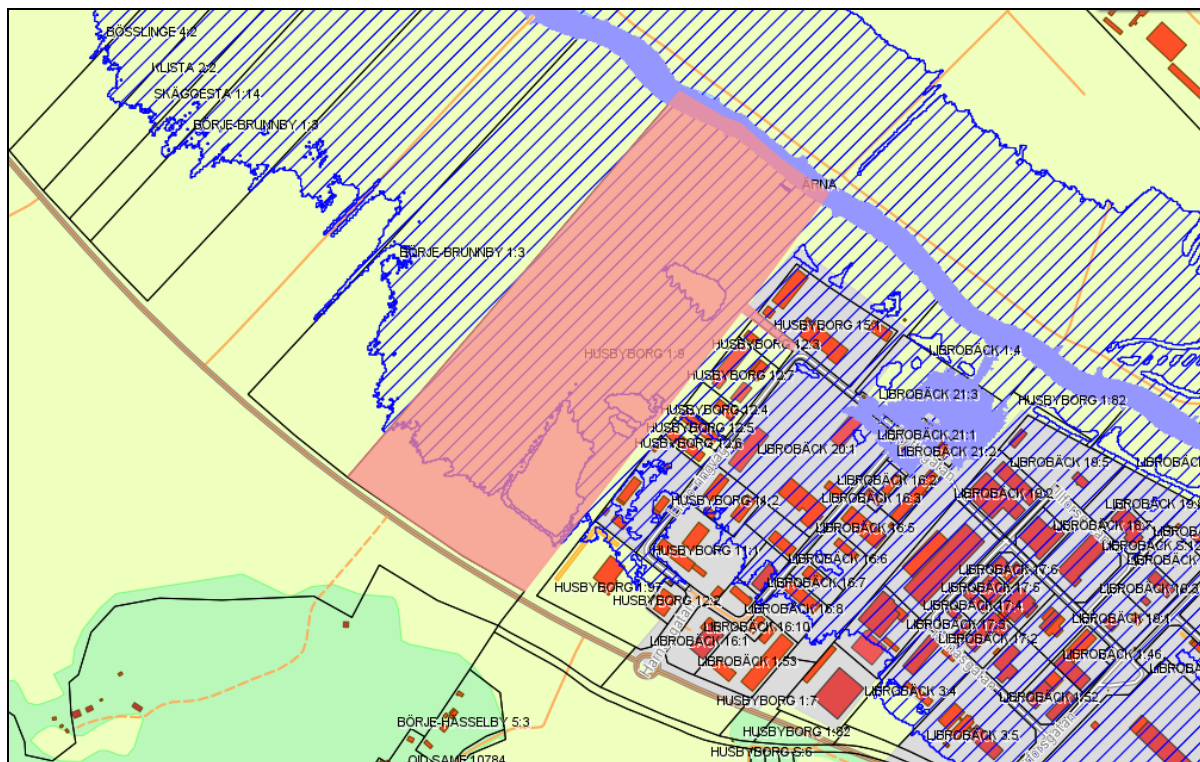
Översvämningsrisk, klimat

Förutsättningar

En större del av planområdet ligger inom ett område som definieras som mark med viss sannolikhet för översvämning mellan 100- och 1000-årsflödet (beräknat högsta flöde), enligt nyligen framtagna hotkartor från Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (enligt höjdsystem RH2000). Denna nivå går upp till +10,4 meter över nollplanet.

Kring Fyrisån finns ett mindre område med hög risk för översvämning (100-årsflöde, beräknat högsta flöde) Denna nivå går upp till +8,1 meter över nollplanet.

Enligt Länsstyrelsens rapport (Översvämningsrisker i fysisk planering, 2006) rekommenderas inom områden med viss risk för översvämning (det vill säga där översvämningsberäkningar beräknas ske mer sällan än vart hundra år) att byggnader uppförs som är av lägre värde, har en robust konstruktion och innehåller verksamheter med liten miljöpåverkan.



Karta som visar planområdet (■) samt redovisar myndigheten för samhällsberedskaps översiktliga översvämningskartering för 100-årsflöde (■) respektive högsta beräknade flöde (▨).

Förändringar

JK, b₁, NATUR

Användningsbestämmelserna har anpassats till översvämningsrisken så att bilservice inte tillåts inom området med viss översvämningsrisk. Vidare har planbestämmelse införts att bebyggelsen inom detta område ska utgöras av enkla byggnader alternativt ha en färdig-golvhöjd på minst +10,4 meter över nollplanet (det vill säga nivån för beräknat högsta flöde) alternativt ska bebyggelsen ha täta konstruktioner. Marknivån på den lägst belägna kvartersmarken ligger på cirka +9,2 meter över nollplanet. Om färdig-golvhöjdsnivån höjs upp till +10,4 meter innebär detta att en sockel om cirka 1,2 meter behöver finnas på byggnaderna i området närmast ån.

Zonen med hög risk för översvämnings (100-årsflöde) finns i en mindre del av planområdet, närmast Fyrisån, inom det område som planläggs som naturmark. Denna nivå går upp till +8,1 meter över nollplanet. För hantering av dagvattenfrågor under översvämnings, se avsnitt *Teknisk försörjning /Dagvatten*.

Att anlägga jordvall för att förhindra översvämnings bedöms inte vara lämpligt då vatten ändå tränger in från omgivande områden och då markförhållandena är så dåliga att sättningar skulle uppstå.

Läplanteringen bedöms ha en positiv inverkan på lokalklimatet.

Markföreningar

Förutsättningar

Inga kända markföreningar finns på platsen.

Förändringar

De föreningar som framförallt ökar i dagvatten från industriområden i jämförelse med jordbruksmark är tungmetaller, olja, polyaromatiska kolväten (PAH) och salt från halkbekämpning. Se vidare hur man avser att minimera föreningar under avsnittet *Teknisk försörjning/Dagvatten*.

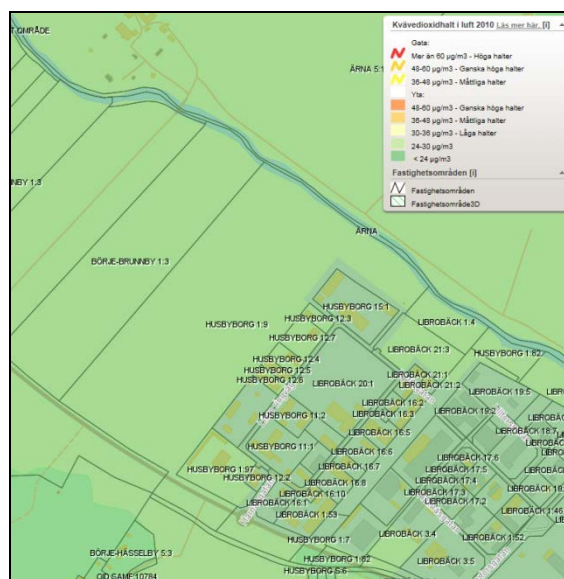
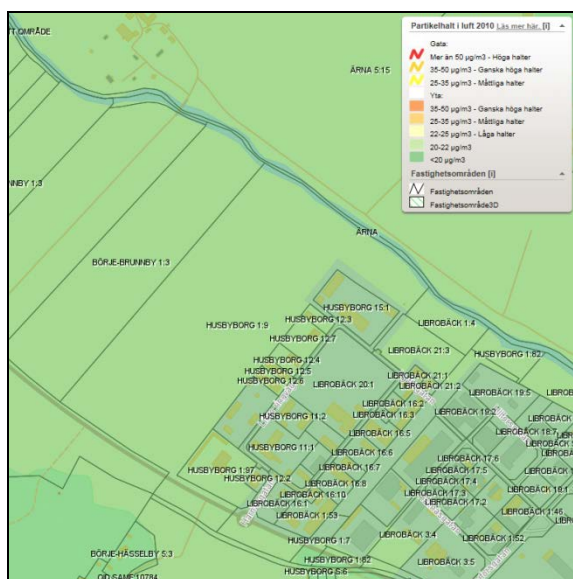
Luft

Förutsättningar

Miljö kvalitetsnormer (MKN) för luft syftar till att skydda människors hälsa och naturmiljön. Normerna är bindande nationella föreskrifter som har utarbetats i anslutning till miljöbalken. I plan- och bygglagen anges bland annat att planläggning inte får medverka till att en miljö kvalitetsnorm överträds.

Uppsala kommun mäter samt redovisar luftkvaliteten och halterna av luftföroreningar i kommunens kartinformationssystem "Kartinfo". För både partikelhalt i luft (PM10) och kvävedioxidhalt (NO₂) är det dygnsmedelhalter som är beräknade eftersom denna norm är svårast att klara. Klaras normen för dygnsmedelvärdet bedöms även övriga normer för ämnet klaras.

Luftkvalitetsnormerna överskrids inte inom området.



Partikelhalt i luft respektive kvävedioxid i luft 2010. (Utdrag från kommunens kartinformationssystem)

Förändringar

Planförslaget utformas för att möjliggöra hållbara transporter såsom gång-, cykel- och kollektivtrafik. Trafikalstring på grund av planförslaget bedöms inte leda till några överskridanden av miljö kvalitetsnormerna för luft.

Skyddsavstånd

Förutsättningar

Området är idag olämpligt för bostadsbebyggelse då det ligger inom område för förordnande enligt PBL 12:4 för Ärna flygplats och väntas därför inte komma i konflikt med bostadsbebyggelse heller i framtiden.

Förändringar

Närmsta avstånd till befintlig bostadsbebyggelse är 200 m och tillkommande verksamheter bedöms inte påverka risk- eller bullersituationen för dessa. Bedömningen är förenlig även med Boverkets rekommendationer om skyddsavstånd (Bättre plats för arbete, 1995:5).

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Förutsättningar

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för kommunalt vatten och avlopp. En befintlig va-ledning finns inom planområdet i närheten av Fyrisån.

Förändringar

E2

De nya verksamheterna ansluts till det kommunala vatten- och avloppssystemet. För att avleda spillvatten från området behövs en pumpstation i nordöstra delen av planområdet. Ett E-område finns i planen där pumpstationen kan placeras.

El, värme, tele, bredband

Förutsättningar

I anslutning till planområdet, i det befintliga industriområdet, finns ledningar för el, fjärrvärme och telekommunikation. Skanova har en teleledning inom sydvästra delen av planområdet.

Förändringar

Det finns behov av två nätstationer inom området. Plats för dessa har reserverats inom två större områden, för att kunna anpassa placeringen till kommande tomtindelningar. Ett skyddsavstånd om minst 5 meter från nätstationen till närmaste brännbara del av byggnad ska hållas. Inom kvartersmark tillåts också elnätstationer för lokalt behov. För placerings- och utformningsbestämmelser se avsnitt *Bebyggelse och gestaltning/Elnätstationer*.

Förutsättningar finns för att lägga ledningar för den tekniska försörjningen i planerade lokalgator.

Avfall

Förutsättningar

Inga anordningar för avfall finns inom planområdet.

Förändringar

Varje fastighetsägare ansvarar själv för att ordna platser för hämtning av avfall, alternativt tillsammans med ägare av grannfastigheter. Hämtställe för avfall ska ordnas så att det uppfyller kraven på god arbetsmiljö. Hämtningsställena ska ligga i markplan och angöring av sopfordon ska kunna ske utan backningsrörelse. Dragvägen för sopkärl ska vara maximalt 10 meter lång, hårdgjord, fri från hinder och nivåskillnader.

Dagvatten

Förutsättningar

För information om förutsättningar för dagvattenhantering, se de tidigare avsnitten *Mark och Geoteknik samt Grundvatten/Vattenskyddsområde och Vattenområde*. Möjligheten att infiltrera dagvatten bedöms begränsad på grund av att marken till största delen består av lermark med låg genomsläpplighet. Det mäktiga lerlagret medför också att man inte kommer i kontakt med grundvattnet.

Miljö kvalitetsnormer för Fyrisån

Planområdet ligger inom Fyrisåns avrinningsområde som omfattas av miljö kvalitetsnormer. Enligt miljö kvalitetsnormer från 2015 innebär detta att ån ska uppnå en god ekologisk status 2021 och en god kemisk status till slutet av 2015. Fyrisån bedöms idag ha en måttlig ekologisk status men uppnår inte en god kemisk status. Förslag finns på nya miljö kvalitetsnormer där ån ska uppnå en god ekologisk status till 2027 och en god kemisk status till 2021.

Förändringar

En dagvattenutredning har tagits fram av Ramböll 2011-11-21 samt en kompletterande dagvattenutredning 2013-07-05. Dagvattenhantering sker i form av fördröjning inom grönytor på kvartersmark, dagvatten från gator fördröjs i stenkrossmagasin under väggropparna i området. Dagvattnet renas slutligen i en dagvattendamm på parkmarken i norra delen av området. Planbestämmelse anger också att förorenat dagvatten från kvartersmark, ska renas med till exempel oljeavskiljande funktion i direkt anslutning till föroreningskällan innan utsläpp från kvartersmark. Planen innebär att hårdgjorda ytor skapas inom planområdet vilket innebär en snabbare avrinning mot Fyrisån. Fyrisån har förmåga och kapacitet för att avleda ytterligare dagvatten, men får dock inte belastas med förorenat vatten.

Damm, planbestämmelse dagvatten

En mindre dagvattendamm föreslås i grönytan ner mot Fyrisån i parkmark. Grundvattnet väntas stå relativt högt i denna markyta. Det innebär att dammen primärt kommer att fungera som reningsanläggning och inte som utjämningsmagasin. För att nå en så bra rening som möjligt i dammen är det bra om den utformas som en långsmal anläggning och att det finns grundare och djupare partier samt att den förses med växter anpassade för dagvattenrening. Dammen kommer ingå i Uppsala Vatten och Avfalls verksamhetsområde. Beräknat ytbehov för en damm i detta område är ca 540 m². Då dammen placeras i område med viss risk för översvämning ska utloppet i dammen förses med backströmningsventil. Vid olyckor inom området, exempelvis bränder eller utsläpp, kan dammen fungera som uppsamlingsanordning för flytande föroreningar och släckvatten genom att utloppsledningen förses med en avstängningsventil. Det förorenade vattnet kan då saneras i dammen.

Inom området föreslås att ett allmänt dagvattennät anläggs samt att en så kallad trög dagvattenavledning sker. För att avskilja så stor del av oljeföroreningarna från området som möjligt föreslås att dagvatten från trafikerade ytor på tomtmark avleds direkt till gräsytor inom fastigheten, där dagvattnet får renas i det övre marklagret. Grönytorna utformas som dikesanvisningar där dagvattnet tillfälligt kan utjämnas och delvis renas i det övre gräslagret. De ytliga magasinerna förses med bräddningsbrunnar så att bräddning kan ske till dagvattenledningarna i gatan. På grund av den höga grundvattennivån är inte underjordiska magasin lämpliga för fördröjning av dagvatten.

Lerlagren i marken bedöms vara av sådan beskaffenhet och tjocklek att risken för att tungmetaller och andra föroreningar från dagvattnet ska transporteras ned till grundvattnet är relativt små. Om man vid markens exploatering upptäcker att den mark där utjämningsdiken ska anläggas består av genomsläppligt material bör särskilda åtgärder vidtas för att täta dikena i botten så att infiltration till grundvattnet undviks.

För att säkerställa att det finns tillräckligt med grönytor inom kvartersmarken anges det i planbestämmelserna att 10 % av tomtytan avsätts som grönyta samt att dagvatten från hårdgjorda ytor ska avledas till dessa ytor. Till dessa ytor ska dagvatten från hårdgjorda ytor inom kvartersmark avledas. Lokal fördröjning av dagvatten på kvartersmark ska ha kapacitet att magasinera motsvarande 7 liter dagvatten per m² kvartersmark. På plankartan ges även upplysningen att kraven på lokal dagvattenfördröjning utgår från ett maximalt flöde på 45 l/s och hektar kvartersmark. Planbestämmelse anger också att förorenat dagvatten ska renas med till exempel en oljeavskiljande funktion i direkt anslutning till föroreningskällan innan utsläpp från kvartersmark.

Föroreningarna i dagvattnet härrör till stora delar från trafikerade ytor. Det är önskvärt att rena dagvattnet så nära källan som möjligt. Vägdayvattnet leds från vägarna till traditionella dagvattenbrunnar med sandfång. Från brunnarna leds dagvattnet vidare till stenkrossmagasin via dräneringsledningar. I dessa magasin placerade under väggroppen fördröjs gatudagvattnet. Krossmagasinen förses med bräddledningar som ansluts till dagvattenledningarna i gatan för vidare avledning till den planerade dammen.

Dammen utformas för en optimal rening av näringsämnen och för en god fastläggning av metaller och övriga föroreningar som polycykliska aromatiska kolväten (PAH, finns bland annat i petroleum och i kol). Vid projektering av dammen bör stabiliteten kontrolleras närmare. Åkerdräneringar eller äldre diken som genomkorsar ytan kan behöva ledas om eller tätas så att de inte utgör läckagevägar.

Då halterna inte överskrider föreslagna riktvärden för utsläpp av dagvatten till mindre vattendrag, bedöms dagvattenhanteringen genom föreslagna dagvattenåtgärder uppfylla intentionen för miljö kvalitetsnormer i Fyrisån.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för genomförandet av projekt på kvartersmark.

Kommunen ansvarar för projektering och anläggning av allmänna gator, gång- och cykelvägar och för åtgärder inom parkområden. Kommunen ansvarar även för projektering och anläggning av åtgärder för omhändertagande av dagvatten från allmänna gator.

Uppsala Vatten och Avfall ansvarar för dagvattenanläggning inom parkmark men inte för dagvattenanläggningar inom allmänna gator.

Huvudmannaskap

Uppsala kommun är huvudman för allmän plats, dock inte för Gysingevägen. Trafikverket är väghållare för Gysingevägen, väg 272, som gränsar till planområdet men inte ingår i detta.

Avtal

Kommunen säljer den nybildade kvartersmarken i takt med efterfrågan. Villkoren för överlåtelsen av tomtmarken regleras genom köpeavtal. I köpeavtalen ska bland annat dagvattenhantering inom tomtmark regleras.

Uppsala kommun och Trafikverket ska teckna ett genomförandeval avseende förändringar vid Gysingevägen, väg 272.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

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.

Geoteknik

Då grundförhållanden inom delar av området är svåra bör detaljerade markundersökningar göras inför byggnation och anläggning, för att bland annat klargöra grundläggningsteknik.

Ledningar

Kända ledningsägare inom området är Uppsala Vatten och Avfall AB samt Skanova.

Det kan finnas ytterligare, av Stadsbyggnadsförvaltningen, 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

I samband med bygglovprövningar, ska utredningar tas fram för förslag på dagvattenhantering inom tomtmark som visar hur s.k. trög dagvattenavledning och rening kan innehållas.

Om man vid markens exploatering upptäcker att den mark där utjämningsdiken för dagvattenhantering ska anläggas består av genomsläppligt material ska särskilda åtgärder vidtas. Dikena ska då tätas i botten så att infiltration av dagvatten till grundvattnet undviks.

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Ledningar

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

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning med mera

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

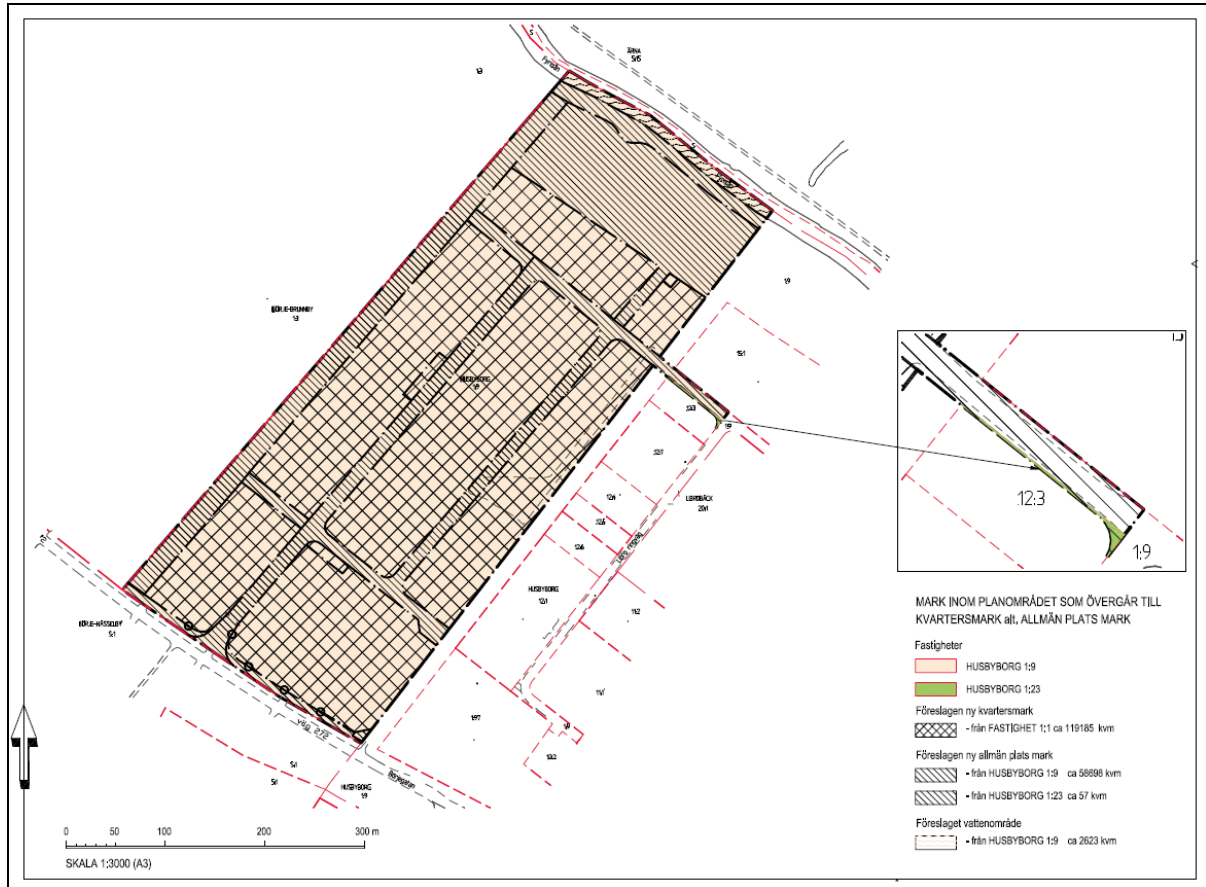
Eventuella behov av gemensamhetsanläggningar prövas i samband med fastighetsbildning.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Marken kommer att delas in i ett obestämt antal fastigheter och byggas ut allt eftersom tomter styckas av och säljs. Förslag på tomtgränser finns illustrerade på plankartan men fastighetsindelningen regleras inte av detaljplanen.

Husbyborg 1:9 ägs av Uppsala kommun och kommer inom planområdet (större delen av delområde 1) att delas in i kvartersmark, allmän plats för park/natur, park/skydd, lokalgata samt gång- och cykelväg.

Del av Husbyborg 12:3 planläggs som allmän plats, lokalgata.



Karta som redovisar vilken kvartersmark som övergår till allmän plats och vice versa.

PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

Ett nollalternativ fungerar som referens till ett huvudalternativ, som i det här fallet innebär att detaljplaneförslaget genomförs, när det gäller bedömning av planens konsekvenser. I ett nollalternativ antas att planförslaget inte genomförs. I detta fall antas det aktuella området även fortsättningsvis sakna detaljplan. Sedan kommunen förvärvat fastigheten från Akademiförvaltningen har marken inte brukats som dessförinnan utan använts för tippning av snömassor under vintern. Ett scenario som antas för nollalternativet är att platsen förblir obebyggd och att snötippningen fortgår.

Miljöaspekter

Landskapsbild, stadsbild

Ett genomförande av detaljplanen innebär att obebyggd mark tas i anspråk för bebyggelse. Gränsen för det bebyggda, staden, flyttas ett par hundra meter åt nordväst och det öppna landskapsrummet blir något mindre. Liksom i tidigare etapp av industriområdet kommer kvarteret avslutas med en läplante-ring för att ge ett visuellt skydd mot den nya bebyggelsen från det omgivande öppna odlingslandskapet vilket innebär en mjukare övergång till detta.

Kulturarv

En del av planområdet berörs av riksintresse för kulturmiljövården. Det värdefulla området är i sin helhet intressant för sitt rika innehåll av fornlämnings- och bymiljöer. Inom planområdet finns en forn-

lämning i form av en milsten, vilken inte berörs av exploateringen. Planens påverkan på kulturarvet bedöms inte vara betydande då endast en mindre del berörs och då läplanteringen i nordväst ger en avgränsning mot kulturlandskapet.

Naturmiljö

Planområdet är beläget längs Fyrisån och omfattas därför till viss del av strandskydd. Delen mellan Fyrisån och gång- och cykelvägen avsätts i planen som NATUR, för att säkerställa att den befintliga naturliga växtligheten bevaras i strandkanten. Resterande del avsätts som PARK. Ingen bebyggelse uppförs därmed inom den strandskyddade zonen. Inom parkmarken ska en dagvattendamm anläggas. Kompletterande skyddsplantering med t ex buskar planeras mellan dammen och gång- och cykelvägen. Parkområdet kommer att ha en extensiv skötsel, där vegetationen kommer att slås. De planerade förändringarna bedöms gynna den biologiska mångfalden i området. Zonen närmast ån blir därmed fortsatt tillgänglig för kommunikation och rekreation och den naturliga växtligheten bevaras närmast ån. Planen bedöms därmed vara förenlig med strandskyddets syften.

Där kvartersmark för verksamheter föreslås kommer bebyggelse uppföras på idag obebyggd mark samt andel hårdgjorda ytor i form av asfaltsytor för parkering. En planbestämmelse anger att minst 10 % av ytan inom varje fastighet ska utgöras av bevuxna ytor där rening och fördröjning av dagvatten ska ske.

Rekreation och friluftsliv

Ett genomförande av detaljplanen ger möjlighet att befästa Å-stråket, det vill säga rekreativstråket längs Fyrisån liksom förlängningen av gång- och cykelvägen längs Gysingevägen, väg 272. Området för dessa stråk planläggs som allmän plats. En gång- och cykelväg anordnas också inom området för PARK/läplantering i planområdets nordvästra del. Därmed skapas bra förbindelse för gående och cyklister mellan de båda stråken vid Fyrisån respektive Gysingevägen, väg 272. Området som omfattas av strandskydd planläggs som allmän platsmark och blir därmed tillgängligt.

Mark och vatten

Då dåliga grundförhållanden råder inom delar av området, lämpar sig östra delen av området för mindre byggnader med lätta stomsystem. Tyngre konstruktioner kräver pålning, vilken innebär en ökad kostnad. Information om markförhållandena finns på plankartan och mer detaljerade markundersökningar bör göras inför byggnation. Planbestämmelse anger också att markens höjd i huvudsak ska vara oförändrad för att undvika sättningar.

Dagvattenhantering sker i form av fördröjning inom grönytor på kvartersmark, dagvatten från gator fördröjs i stenkrossmagasin under väggkropparna i området. Dagvattnet renas slutligen i en dagvattendamm i parkmarken i norra delen av området. Planbestämmelse anger också att förorenat dagvatten från kvartersmark, ska renas med till exempel oljeavskiljande funktion i direkt anslutning till föroreningskällan innan utsläpp från kvartersmark.

Trots dessa åtgärder innebär planförslaget att koncentrationen av förorenade ämnen i dagvattnet ökar något men halterna har inte beräknats överskrida föreslagna riktvärden för utsläpp av dagvatten till ett mindre vattendrag. Därmed bedöms dagvattenhanteringen uppfylla intentionen för miljö kvalitetsnormer i Fyrisån. För att uppnå ytterligare rening skulle mindre reningsanläggningar eller avancerade filteranläggningar behöva anläggas, vilket inte bedömts som ekonomiskt rimligt.

Lerlagren i marken bedöms vara av sådan beskaffenhet och tjocklek att risken för att tungmetaller och andra föroreningar från dagvattnet ska transporteras ned till grundvattnet är relativt små.

Resurshushållning

Planområdet ligger nära kommunikationstråk som Bärbyleden och gång- och cykelväg längs ån. Buss-hållplats finns också inom ett relativt nära avstånd. Gatusystemet utformas för att skapa ett sammanhängande område där de nya gatorna förbinds med Libro Ringväg i sydost. Den förlängda gatustrukturen innebär att det är möjligt att effektivt försörja planområdet med kollektivtrafik. Teknisk infrastruktur finns i direkt anslutning till området.

Hälsa och säkerhet

Användningsbestämmelserna har anpassats till översvämningsrisken, så att bilservice inte tillåts inom området med viss översvämningsrisk. Vidare har planbestämmelse införts att bebyggelsen inom detta område ska utgöras av enkla byggnader alternativt ha en färdig-golvhöjd motsvarande nivån för beräknade högsta flöde, eller ha täta konstruktioner.

Att anlägga jordvall för att förhindra översvämning bedöms inte vara lämpligt då vatten ändå tränger in från omgivande områden och då markförhållanden är så dåliga att sättningar skulle uppstå.

Vid olyckor inom området, exempelvis bränder eller utsläpp, kan dagvattendammen fungera som uppsamlingsanordning för flytande föroreningar och släckvatten genom att utloppsledningen förses med en avstängningsventil. Det förorenade vattnet kan då saneras i dammen.

Närmsta avstånd till befintlig bostadsbebyggelse är 200 m och tillkommande verksamheter bedöms inte påverka risk- eller bullersituationen för dessa.

Planen bedöms inte medföra någon risk för människors hälsa och säkerhet.

Trygghet

Inom och genom området finns det möjlighet att till fots antingen förflytta sig längs gatorna på gångbanor eller på gång- och cykelväg i läplanteringen. Gatustrukturen har utformats för att ge en bra orienterbarhet samt anslutning till befintligt verksamhetsområde i sydost.

Tillgänglighet

Planområdet ligger nära Bärbyleden som ansluter till E4:an och riksväg 55. Längs ån finns gång- och cykelväg. Den plana marken ger bra förutsättningar för en god tillgänglighet för rörelsehinder inom området.

Barnperspektiv

Planområdet har en liten betydelse och påverkan på barn och deras möjligheter till sysselsättning och utveckling. Området närmast ån bevaras bland annat ur ett rekreativt perspektiv men också med hänsyn till miljön, vilket gynnar såväl barn som vuxna.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplan

Planförslaget bedöms överensstämma med intentionerna i översiktsplanen, ÖP 2010. Översiktsplanen anger att jordbruksmark kan tas i anspråk för det expanderande verksamhetsområdet vid Librobäck Husbyborg norr om Dalabanan. Vidare bevaras området närmast ån obebyggt så att Å-stråket kan fortsätta att utvecklas som rekreationsområde.

Miljöbalken

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

Planförslaget berör riksintresse för kulturmiljö i delar av området. Berörd del är liten i förhållande till riksintresset som helhet och en genomförd detaljplan bedöms inte påverka riksintresset i större omfattning. Området berör även riksintresse för totalförsvaret och omfattas av förordnande för Ärna flygplats. Ingen påverkan bedöms ske av detta riksintresse. Planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 3.

Planförslaget berör inte miljöbalkens kapitel 4, Mälaren med öar och strandområden, och planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 4.

Koncentrationen av förorenade ämnen i dagvattnet ökar något efter exploateringen, även efter rening. Då halterna av förorenade ämnen inte överskrider föreslagna riktvärden för utsläpp av dagvatten till mindre vattendrag, bedöms dock planförslaget inte medföra någon större negativ påverkan för miljö kvalitetsnormer i Fyrisån. Planförslaget berör inte miljö kvalitetsnormerna för luft. Planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 5.

De planerade förändringarna bedöms gynna den biologiska mångfalden i området. Zonen närmast ån blir därmed fortsatt tillgänglig för kommunikation och rekreation och den naturliga växtligheten bevaras närmast ån. Planen bedöms därmed vara förenlig med strandskyddets syften i enlighet med miljöbalkens kapitel 7.

Stadsbyggnadsförvaltningen
Uppsala i november 2016

Torsten Livion
Detaljplanechef

Teresia Erixon
Planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- | | |
|--------------------------|------------|
| • Samråd | 2012-07-05 |
| • Granskning | 2013-07-04 |
| • Antagen men... | 2013-09-19 |
| upphävd av länsstyrelsen | 2014-02-05 |
| • Utställning | 2015-01-28 |

Datum
2016-11-08Diarienummer
PLA 2012-20130

Detaljplan för Garverigatan (före detta Börje-Hässelby 1:2 med flera)

Normalt planförfarande

UTSTÄLLNINGSLISTA

Myndigheter

Kommunala lantmäterimyndigheten
Länsstyrelsen
Polismyndigheten i Uppsala
Försvarsmakten

Sakägare och boende inom och utanför planområdet

Enligt fastighetsförteckning

Kommunala nämnder, förvaltningar m fl

Kulturnämnden
Miljö och hälsoskyddsnämnden
Räddningsnämnden

Intresseföreningar och sammanslutningar

Handikappföreningarnas samarbetsorgan
Uppsala Handelsförening
Uppsala Handelskammaren
Föreningen Vårda Uppsala
Sveriges Fastighetsägare Mellansverige

Ledningsägare

Telia Sonera Skanova Access AB
Svenska Kraftnät
IP Only
Uppsala Vatten och Avfall AB
Vattenfall Eldistribution AB
Vattenfall Värme Uppsala AB

Trafik

Trafikverket Region Öst

Kollektivtrafikförvaltningen ULS

Parkeringsbolaget

För allmänhetens kännedom

Kommuninformation

Stadsbiblioteket

För kännedom

Sökande

Kommunstyrelsen

Kommunalråd:

Erik Pelling

Marlene Burwick,

Politiska partier

Miljöpartiet

Moderata samlingspartiet,

Vänsterpartiet,

Centerpartiet

Stadsbyggnadsförvaltningen,

Bygglov

Namngivningsnämnden

Gatu och samhällsmiljönämnden

Idrott och fritidsnämnden

