

Handläggare
Kajsa Reslegård
018-727 47 44

Diarienummer
PBN 2016-003699

Planbeskrivning

Detaljplan för del av kvarteret Handpressen

Standardförfarande



Antagandehandling

INLEDNING

Sammanfattning av detaljplanen

Detaljplanen omfattar fastigheten Årsta 37:2 längs med Fyrislundsgatan, i stadsdelen Fyrislund. Planen syftar till att möjliggöra handelsverksamhet med inriktning på bilförsäljning som komplement till den befintliga bilprovningsverksamheten. Syftet är även att möjliggöra en utbyggnad av den befintliga byggnaden. Detaljplanen tillåter fastigheten bebyggas med verksamheter av icke störande karaktär och handel med skrymmande varor, vilket återspeglar verksamheterna i närområdet. Vidare syftar detaljplanen till att på sikt möjliggöra en breddning av gång- och cykelvägen längs med Fyrislundsgatan.

Revideringar efter granskning

- Gatunamnet Hanselligatan justeras i planhandlingarna.
- Planbeskrivningen förtydligas med att man ska följa de riskreducerande åtgärder som anges i *Riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt*.
- Planbeskrivningen kompletteras med en motivering om varför en markundersökning inte gjorts.
- Redaktionella ändringar.

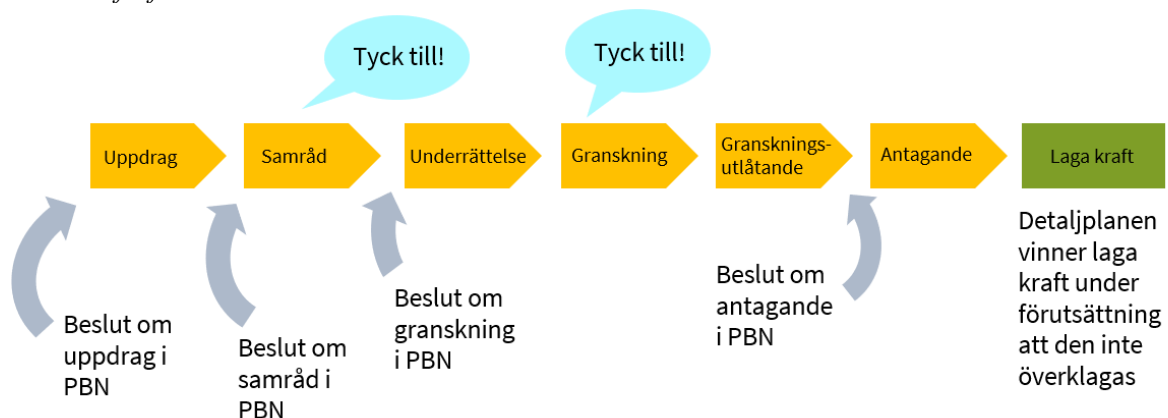
Läsanvisningar

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 bygglovsprövning.

Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2017-03-23.

Standardförfarande¹:




¹ I detta ärende togs granskningsbeslutet i samband med beslut om samråd.

HANDLINGAR

Antagandehandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Utlåtande, webbversion
- Utlåtande, fullständig version*



Den läser
du nu!

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

Behovsbedömning

Fastighetsförteckning*

Dagvattenutredning daterad 2019-08-26

Samtliga handlingar finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING	2
Sammanfattning av detaljplanen	2
Revideringar efter granskning	2
Läsanvisningar	2
HANDLINGAR	3
Antagandehandlingar	3
Övriga handlingar	3
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktsplan	5
Planprogram	6
Detaljplaner	6
PLANENS INNEHÅLL	6
Planens syfte	6
Planens huvuddrag	6
Planområdet	7
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning	7
Park och natur	8
Trafik och tillgänglighet	9
Mark och geoteknik	9
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten	9
Hälsa och säkerhet	10
Teknisk försörjning	11
Planbestämmelser	12
PLANENS GENOMFÖRANDE	14
Organisatoriska åtgärder	14
Fastighetsrättsliga åtgärder	14
Ekonomiska åtgärder.....	15
Tekniska åtgärder	15
PLANENS KONSEKVENSER	16
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel	16
Miljöaspekter	16
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLANEN OCH MILJÖBALKEN	18
Översiktsplanen	18
Miljöbalken	18
Medverkande	19

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

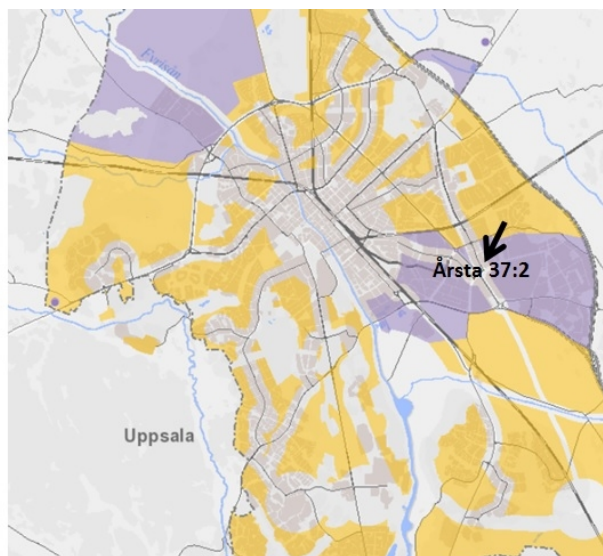
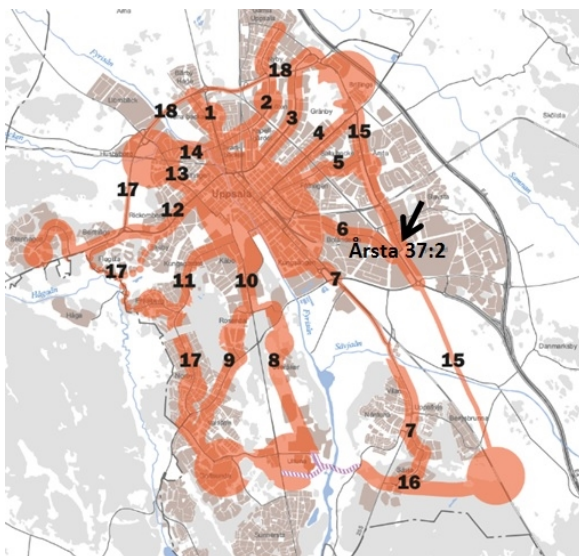
I kommunens översiktsplan ligger Fyrislund inom det som benämns som *Större verksamhetsområde*. Verksamhetsområden är avsedda för verksamheter som medför störningar eller risker för verksamheter som är risk- och störningståliga. Utpekade verksamhetsområden i översiktsplanen är platser som har goda förutsättningar att utvecklas med en dominans av ytor för näringsliv och andra verksamheter, utan påtaglig risk för konflikter med annan störningskänslig markanvändning.

Centrala verksamhetsområden som Fyrislund ska utvecklas mot högre täthet i byggd miljö och användning, exempelvis mellan verksamheter och andra funktioner som är störningståliga. Inslaget av grönska ska öka för att åstadkomma trivsammare miljöer för arbetsplatser och besökare, förbättra dagvattenhantering, förbättra lokalklimatet och öka energieffektivitet i lokaler.

Fyrislundsgatan pekas ut som *Stadsstråk inom verksamhetsområde*. Stadsstråk utgörs av strategiska gatustråk som binder samman innerstaden, stadsnoder och stadsdelsnoder. De är utpekade huvudstråk för kollektivtrafiken. Stråken och hållplatslägena längs dessa ska – tillsammans med innerstaden, stadsnoderna och stadsdelsnoderna – bidra till att många får hög tillgänglighet och närhet till kollektivtrafik och olika viktiga funktioner i staden. Stadsstråken ska utvecklas till attraktiva rörelsestråk med hög koncentration av bebyggelse och andra funktioner som bidrar till ett livfullt gaturum. Stadsstråken ska även fungera som en sammanlänkning av stadens olika stadsdelar.

Fyrislundsgatan är en viktig del i stadens cykelnät, och är enligt översiktsplanen en del av stadens huvudcykelstråk som ska fortsätta att utvecklas för cykeltrafik. Cykelvägnätet ska vara tydligt, sammanhängande och ha en god tillgänglighet och framkomlighet. Huvudcykelstråken ska tillsammans med snabbcykelvägar och kollektivtrafik ha en strukturerande roll vid mark- och bebyggelseutveckling i staden. Huvudcykelstråken ska successivt kunna uppgraderas till snabbcykelvägar.

Stadens väl utbyggda cykelvägnät ska fortsätta att utvecklas för att underlätta en ökande andel resor med cykel. Cykelvägnätet ska vara tydligt, sammanhängande och finmaskigt med en god tillgänglighet och framkomlighet.



Till vänster: Stadsstråk och stadsnoder inom Uppsala stad. Till höger: Områden utpekade som verksamhetsområden (lila områden). Den aktuella fastigheten är ungefärligt utpekad med svart pil i båda bilderna.

Planprogram

Detaljplanen har inte föregåtts av ett planprogram.

Detaljplaner

Detaljplanen ersätter delar av *Stadsplan för Fyrislunds industriområde, norra delen (0380-401)*, fastställd 1973. Den planen anger att marken endast får bebyggas med industriändamål. Byggnadshöjden begränsas till 7 meter. Utfartsförbud gäller längs med Fyrislundsgatan och prickmark längs fastighetsgränserna begränsar byggrätten.



Utdrag ur kommunens planmosaik. Planområdet är markerat med blå streckad linje.

PLANENS INNEHÅLL

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra etablering av handelsverksamhet på fastigheten Årsta 37:2, som ett komplement till den befintliga bilprovningsverksamheten. Syftet är också att möjliggöra en utbyggnad av den befintliga byggnaden inom fastigheten. Tillkommande bebyggelse ska utföras med god gestaltning. Vidare syftar detaljplanen till att på sikt möjliggöra en breddning av gång- och cykelvägen längs med Fyrislundsgatan.

Planens huvuddrag

Planområdet ligger i stadsdelen Fyrislund längs med Fyrislundsgatan. Den befintliga verksamheten på fastigheten utgörs av bilprovning, och fastighetsägarens plan för utveckling av Årsta 37:2 är att bilprovningsverksamheten ska byggas ut och kompletteras med en bilhall som vänder sig mot Fyrislundsgatan. Genom en sådan utbyggnad skulle byggnaden bli totalt 4 750 kvm stor och generera cirka 30 nya arbetsplatser. Detaljplanen innefattar utöver fastigheten möjligheten att bredda den befintliga gång- och cykelvägen längs med Fyrislundsgatan.

Planområdet

Geografiskt läge och areal

Planområdet ligger i stadsdelen Fyrislund, drygt 2,5 kilometer sydöst om Resecentrum och omfattar fastigheten Årsta 37:2. Fastigheten finns vid den sydvästligaste änden av Fyrislundsgatan med adressen Edvard Berlingsgatan 2. Planområdet är drygt 11 600 kvadratmeter stort.



Till vänster: orienteringskarta som visar planområdets läge i staden, planområdet är markerat med röd prick. Till höger: planområdet markerat med röd streckad linje.

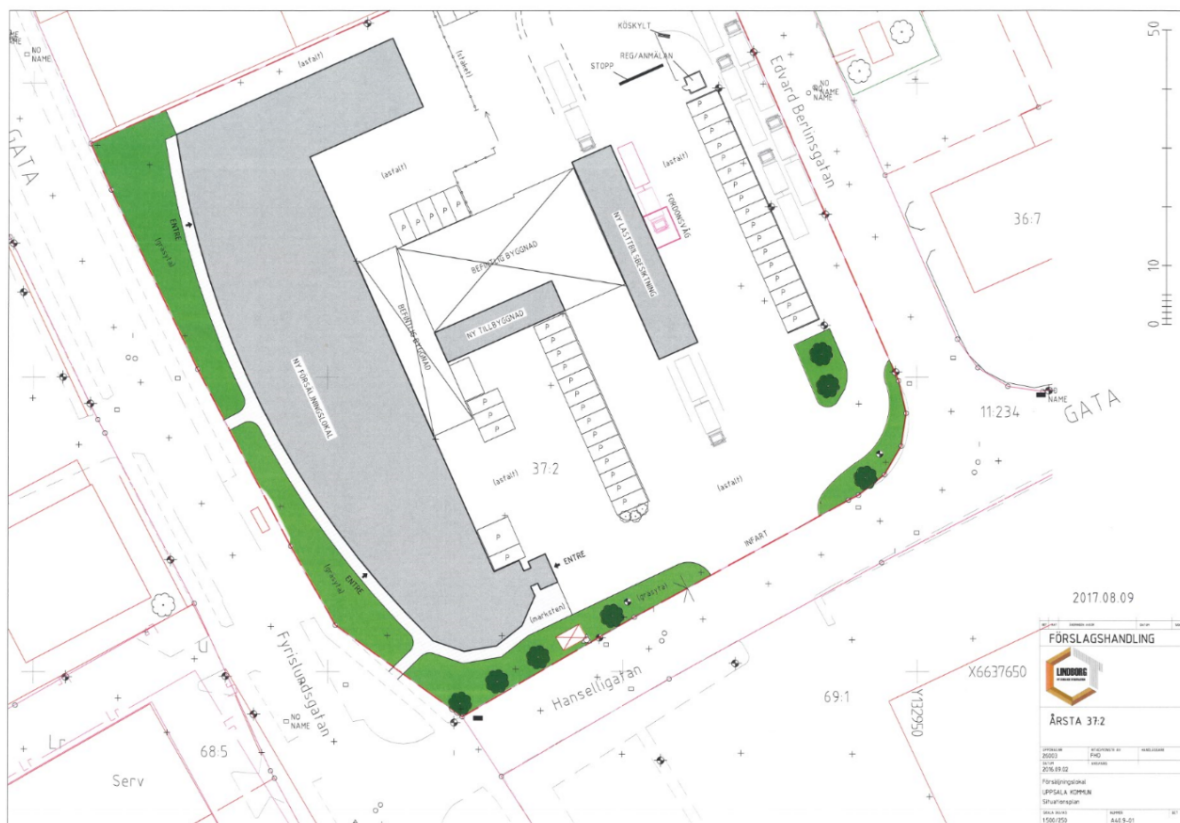
Allmän områdesbeskrivning

Fyrislund är ett verksamhets- och industriområde som innehåller olika typer av verksamheter. Planområdet ligger centralt i stadsdelen, där handelsverksamhet med skrymmande varor är dominerande. Andra verksamheter som finns i området är bland annat hotell, lunchrestauranger, kontor och lättare industri. Längs Fyrislundsgatan finns det sedan tidigare ett flertal bilhallar och serviceverksamheter för fordon. Bebyggelsen domineras av stora byggnadsvolymer i en våning som omgärdas av asfalterade uppställningsytor.

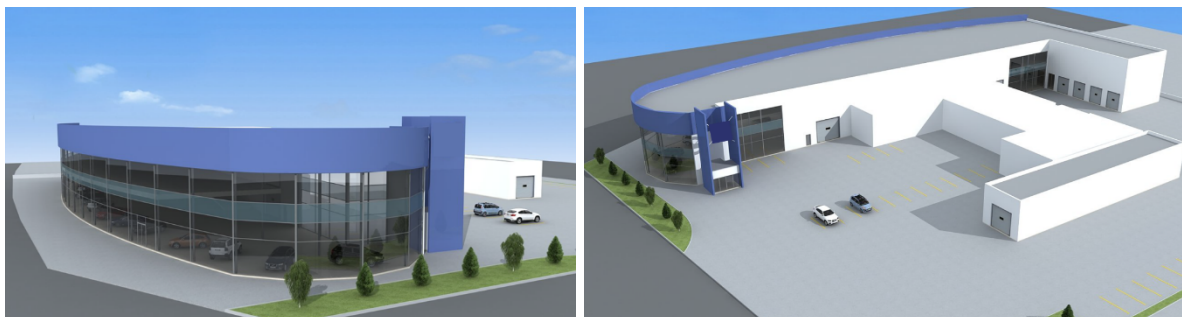
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

Fastigheten är sedan tidigare bebyggd med en bilprovningsbyggnad i en våning med fasader av plåt. Den befintliga byggnaden som är centrerad på fastigheten är knappt 900 kvadratmeter stor, vilket motsvarar cirka 8 % av fastighetens yta. Marken inom fastigheten är i huvudsak hårdgjord, med asfalterad parkering runt den befintliga bilprovningsverksamheten. En grönyta med inslag av träd finns längs med Fyrislundsgatan. Grönytan är omkring 25 meter bred. En smalare remsa av grönyta finns även längs med fastighetsgränserna mot Hanselleigatan och Edvard Berlingsgatan.

I planområdets omgivning finns flera verksamheter för bland annat bilförsäljning och service av fordon. Detaljplanen medger en effektivare markanvändning. Den tillkommande bebyggelsen kommer att vara högre än omkringliggande befintliga bebyggelsen. Fastighetsägaren planerar en bilhall med glasade fasader som sträcker sig längs med Fyrislundsgatan. Bilhallen kommer att bli dominerande i omgivningen volymmässigt, då byggrätten tillåter en nockhöjd på 12 meter. I övrigt planeras mindre kompletteringar på den befintliga byggnaden.



Situationsplan med föreslagna bebyggelsen. Nya byggnader markeras med grått och befintliga byggnader med vitt. Illustration: Lindborg & Söner AB



Möjlig utformning av tillkommande bebyggelse. Illustration: Lindborg & Söner AB

Park och natur

Planområdet berör inte några dokumenterade naturvärden. Planområdet är i huvudsak hårdgjort med en asfalterad parkering runt den befintliga bilprovningsverksamheten. En grönyta med inslag av träd finns längs med Fyrislundsgatan. Några träd finns även längs med fastighetsgräns mot Hanselligatan. Totalt finns det ett tjugotal träd på fastigheten.

Cirka 300 meter öster om fastigheten finns Fyrislungsstråket, som är ett grönt rörelsestråk som sträcker sig mellan Årstaparken och Åriket (via Fyrislund). Grönstråket är utpekad i översiktsplanen. De gröna stråken syftar till att sammanlänka rörelsestråk, skapa ekologiska spridningssamband och fungera som dagvattenstråk med översvämningssamband.

Trafik och tillgänglighet

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Planområdet omgärdas av gatorna Fyrislundsgatan, Hanselligatan och Edvard Berlingsgatan. Fyrislundsgatan är den mest trafikerade, och trafikerades med genomfartstrafik. I översiktsplanen är Fyrislundsgatan utpekad som en del av stadens huvudgatunät och en kollektivtrafikgata. Huvudgator och kollektivtrafikgator bildar tillsammans ett sammanhängande gatunät i staden. Fyrislundsgatan har gång- och cykelvägar på båda sidorna av gatan, vilka ingår i kommunens huvudcykelnät. Längs med Årsta 37:2 är gång- och cykelvägen 2,5 meter bred. Detaljplanen medger en breddning av gång- och cykelvägen till fem meter. Längs med Hanselligatan och Edvard Berlingsgatan finns trottoarer.

Kollektivtrafik

Busshållplats finns längs med Fyrislundsgatan i direkt anslutning till planområdet. Hållplatsen trafikeras av flera linjer.

Parkering och angöring

Fastighetens utformning gör att parkering sker över stor del av fastigheten men framförallt parkerar man längs med fastighetens östra sida. På gräsytan mot Fyrislundsgatan finns bilar för försäljning uppställda. Angöring till fastigheten sker från Hanselligatan och Edvard Berlingsgatan.

Uppsala kommun har fastställda parkeringstal, *Parkeringstal för Uppsala*, från 2018. Syftet med parkeringstalen är att ge vägledning för planering av parkering för bil och cykel på kvartersmark i Uppsala kommun. Vägledningen sker med hjälp av riktvärden som ska hjälpa till att säkerställa att det i skälig utsträckning finns lämplig plats för parkering vid plan- och lovärenden enligt PBL. Parkeringstalen ska bidra till att säkerställa att fastighetsägare löser sitt parkeringsbehov på ett sätt som inte belastar allmän plats. Utgångsläget för parkeringar för verksamheter är 3 bilparkeringsplatser och 40 cykelparkeringsplatser per 1 000 kvadratmeter bruttoarea. Det innebär ett minimum för fastigheten på cirka 14 parkeringsplatser för bil, respektive 190 cykelplatser. I och med att verksamheterna på fastigheten är så knutna till bilanvändning bedöms inte parkeringstalen vara applicerbara. Byggherrens framtagna skisser redovisar 41 parkeringsplatser för bil. Cykelparkeringar går att anordna inom fastigheten.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Enligt lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk med mera (förordningen 1994:1215) ska nya byggnader som innehåller bostäder, arbetslokaler, eller lokaler till vilka allmänheten har tillträde, vara utformade så att de är tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Detta beaktas vid bygglovsprövningen och vid byggsamråd. Detaljplanen varken förhindrar eller försvårar en sådan utformning. Det ska finnas möjlighet att parkera (parkering för rörelsehindrad) och angöra max 25 meter från huvudentrén.

Mark och geoteknik

Enligt SGU:s jordarts- och jorddjupskarta består jordlagren inom planområdet av postglacial lera. Någon markundersökning har inte utförts i samband med planarbetet.

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

Planområdet ligger inom grundvattenförekomsten *Sävjaån-Samnan* som omfattas av miljökvalitetsnormer. Grundvattenförekomsten har otillfredsställande kemisk status.

Enligt SGU:s sårbarhetskarta, som baseras på jordartskartan och den hydrogeologiska kartan, är sårbarheten inom planområdet hög, då grundvattenmagasin finns under ett tunt tätande jordlager. Fastigheterna ligger inte inom vattenskyddsområde för kommunens vattentäkt, Uppsala- och Vattholmaåsarna.

Uppsala kommun har genomfört en sammanvägd riskbedömning för hela Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde, *Risikanalyt av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt (Geosigma, 2018)*. Riskbedömningen har klassificerat markens känslighet, vilket anger hur känslig platsen är för att föroreningar på markytan, eller marknära föroreningar, kan påverka grundvattnet på sådant sätt att det inte kan användas som resurs för dricksvattenförsörjningen. Planområdet ligger inom en zon med låg känslighet, på en skala mellan låg, måttlig, hög och extrem känslighet. Inom låg känslighet är utgångspunkten att exploateringar ska utföras med normala försiktighetsmått som standardmässigt tillämpas vid planering och markarbeten. Riskanalysen fastställer en rad riskreducerande åtgärder, vilka ska följas vid kommande markarbeten.

Dagvattnet kommer att renas nära källan, och risken att föroreningar infiltreras till grundvattnet bedöms som låg. Då i stort sett hela fastigheten är asfalterad bedöms risken för infiltration av föroreningar med eventuell spridning via ledningsgravar vara låg.

Dagvatten

Planområdet ligger inom avrinningsområde för Sävjaån, som är ett av Fyrisåns största biflöden. Sävjaån är ett Natura 2000-område med förekomst av utter och asp. Recipienten är belagd med miljö kvalitetsnorm. Enligt senaste statusklassningen tilldelades Sävjaån måttlig ekologisk status, och ån uppnår inte god kemisk status.

Exploateringen kommer att innebära att andelen takyta på fastigheten ökar. Hårdgjorda ytor och tak kommer i möjligaste mån att avvattnas mot gräs- och planteringsytor. Utöver grönytorna föreslås att dagvatten tas om hand av ett sammanlänkat brunnssystem som leds till ett fördröjningsmagasin och sedan ett gemensamt reningsfilter, för att sedan ledas ut till det kommunala nätet. Filter och fördröjningsmagasin kan placeras på flera olika delar av fastigheten, och lösningen kräver därför inte att exakt placering bestäms i detta stadium av planeringen. Dagvattenutredningen visar ett förslag på lösning för att hålla ledningarna och avstånd till kommunalt nät så korta som möjligt. Då ytan ändå får anses som industriområde så kommer allt dagvatten att renas före anslutning till det kommunala nätet och innan dagvattnet når recipienten, Sävjaån.

Resultat från flödes- och fördröjningsberäkningar visar att totalt 186 m³ måste fördröjas inom planområdet Årsta 37:2. Dagvattnet från planområdet kan anslutas till det kommunala dagvattennätet genom att nyttja befintliga förbindelsepunkter eller ny, planerad anslutningspunkt för dagvatten. Efter rening förväntas även föroreningsbelastningen på årsbasis minska för samtliga ämnen inom detaljplaneområdet, och möjligheten att nå god ekologisk status i Sävjaån förbättras av den planerade exploateringen.

Den föreslagna dagvattenlösningen kräver ett återkommande underhåll och rensning av brunnar för att säkerställa en effektiv rening av dagvattenet. För att undvika igensättning av systemet och för stor sedimentation, bör dagvattensystemet utformas på ett sätt som är inspekterbart och går att rengöra. Detaljplanen styr inte vilket dagvattensystem som ska anläggas. För att minska underhållsarbetet av dagvattenlösningarna kan andra åtgärder vidtas, så som ekosystemtjänster.

Hälsa och säkerhet

Buller

Planområdet utsätts för buller från biltrafiken på framför allt Fyrislundsgatan. Enligt Uppsala kommuns bullerkartläggning från 2017 ligger den ekvivalenta bullernivån vid fasad mot Fyrislundsgatan på 60–65 dBA.

Järnvägsbuller påverkar planområdet i liten utsträckning. Uppmätta bullernivåer inom planområdet kommer inte att uppnå nivåer som utgör någon risk för människors hälsa.



Bullerkarta som visar utmätt trafikbuller (2017) i området, den aktuella fastigheten är markerad med vit streckad linje.

Markföroreningar

Det finns inga kända markföroreningar inom fastigheten. I närområdet finns flera identifierade objekt enligt *Mifo* (metodik för inventering av förorenade områden) som inte ännu är inventerade och blivit riskklassade. Det rör sig om verksamheter som kan ge upphov till markföroreningar, så som handel med drivmedel, grafisk industri, plantskola och bilvårdsanläggningar. I närområdet finns även två objekt som klassats som riskklass 3, vilket innebär måttlig risk för människors hälsa och miljö. 150 meter norr om fastigheten finns ett objekt med riskklass 2, stor risk för människors hälsa och miljö. Risken att markföroreningar spritt sig till området bedöms som låg. Detaljplanen bekräftar den nuvarande verksamheten och medger ingen känslig markanvändning.

Någon markundersökning för fastigheten har inte gjorts, vilket motiveras med att det inte finns något identifierat riskobjekt enligt *Mifo* inom fastigheten, spridningsrisken från omkringliggande objekt bedöms som låg och att ingen känslig markanvändning medges. Vid markarbeten ska exploitören vara uppmärksam och anmäla eventuella föroreningar.

Översvämningar

Enligt översvämningsskarteringen för Fyrisån ligger det föreslagna planområdet inte inom den zon som omfattas av risk för översvämning.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom Uppsala Vatten och Avfall AB:s verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Ledningar finns i gatorna kring fastigheten.

Dagvattenledningar

Planområdet ligger inom Uppsala Vatten och Avfall AB:s verksamhetsområde för dagvatten. Dagvattenledningar finns i anslutning till fastigheten.

Avfall

Hämtfordon för avfall ska kunna stanna högst 10 meter från avfallsutrymmet, och hämtningen ska kunna göras utan att fordonet behöver backa.

EI

Inom fastigheten finns en transformatorstation.

Värme

Fastigheten är ansluten till fjärrvärmenätet.

Planbestämmelser

Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

PARK

Park

På sikt planeras en breddning av gång- och cykelvägen längs med Fyrislundsgatan. Eftersom gång- och cykelvägens framtida utformning inte är fastställd planläggs ytan som park och reserveras för framtida utbyggnad. Inom parkmarken får inte körbara ytor, så som in- och utfarter, anläggas.

Kvartersmark

Z

Verksamheter

Ett genomförande av detaljplanen medför en ändrad markanvändning inom fastigheten, från användningen *industri (J)* till användningen *verksamheter (Z)*. Begreppet *verksamheter* återspeglar den markanvändning och de verksamheter som finns i närområdet. Användningen *verksamheter* kan till exempel vara service, kontor, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, handel med skrymmande varor, eller andra liknande verksamheter. Verksamheterna ska vara av den karaktären att de inte ger upphov till störningar för omgivningen. Inom användningen tillåts inte handel med livsmedel.²

E₁

Transformatorstation

Inom fastigheten finns en befintlig transformatorstation med servitut som i och med detaljplanen planläggs.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

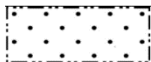
Gång och cykel

Gång- och cykelväg

På sikt ska gång- och cykelvägen längs med Fyrislundsgatan breddas och användningen *Park* kompletteras därför med egenskapsbestämmelsen *gång och cykel*.

² Definitionen av användningen *verksamheter (Z)* har ändrats under tiden för planens upprättande. Vid beslut om planuppdag innehöll användningen handel med skrymmande varor, vilket ska gälla vid tolkning av planen.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark



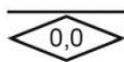
Marken får inte förses med byggnad

Inom ytor med prickmark får marken inte bebyggas. Utmed fastighetsgränsen reserveras ett utrymme med prickmark för att säkerställa avstånd till ledningar och omgivande fastigheter.

e₁

Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet

Inom fastigheten begränsas byggnadsarean till att 50 % av fastighetsarean får bebyggas. Bestämmelsen ger en flexibilitet för kommande bebyggelse samt säkerställer att funktioner som dagvattenåtgärder och parkeringar kan anläggas inom fastigheten.



Högsta nockhöjd är angivet värde i meter

Nockhöjden regleras till 12,5 meter inom hela byggrätten. Bestämmelsen begränsar byggnadens höjd. Nockhöjden ger en flexibilitet för kommande bebyggelse.

f₁

Publika lokaler mot Fyrislundsgatan ska utformas med entréer mot allmän plats

Bestämmelsen syftar till att göra det möjligt för besökare att angöra verksamheten till fots eller med cykel, samt att skapa bättre förutsättningar för ett levande gaturum på Fyrislundsgatan.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år. Genomförandet av detaljplanen förväntas ske i närtid efter att planen vunnit laga kraft.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Tidplan

Detaljplanen antas under tredje kvartalet 2021. Om detaljplanen inte överklagas vinner den laga kraft tre veckor efter antagande.

Byggstart kan ske efter att planen vunnit laga kraft.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft. Efter att genomförandetiden har gått ut fortsätter detaljplanen att gälla, om inte kommunen ändrar eller upphäver detaljplanen.

Motivet för genomförandetiden är att detaljplanen avser ett till ytan litet och avgränsat projekt som endast innebär en viss utökning av byggrätt och utveckling av pågående verksamhet. 5 år är kortast möjliga tid för genomförande enligt plan- och bygglagen.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för utbyggnad inom allmän plats. Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark samt anpassningar till allmän plats.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området.

Planavtal

Kommunen och exploatörerna har tecknat ett planavtal där det framgår att exploatörerna betalar för framtagandet av detaljplanen enligt fastställd taxa.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas och föreligga innan planen antas av kommunen. Avtalet ska reglera exploatörens kostnadsansvar för kommunens kostnader och för markinlösen av mark som ska övergå till allmän plats” samt frågor i övrigt som gäller planens genomförande.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägaren.

Markägoförhållanden

Uppsala Årsta 37:2 ägs av Fyrisslättens Fastigheter AB.

Servitut och rättigheter

Årsta 37:2 belastas av två avtalsservitut.

Avtalsservitut: LEDNINGAR MM (Akt: 03-IM1-74/11694.1) till förmån för Boländerna 13:5, Kungsängen 37:4, Kåbo 43:1.

Avtalsservitut: TRANSFORMATORSTATION (Akt: 03-IM1-89/30727.1) till förmån för Kungsängen 1:2.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Inom fastigheten Årsta 37:2 är en remsa om cirka 295 kvm planlagd som allmän plats och kommer genom fastighetsreglering att överföras till kommunens fastighet Årsta 11:234. Planen möjliggör att stycka av transformatorstationen till en separat fastighet.

Karta till höger redovisar fastighetsrättsliga konsekvenser inom området.



Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Ledningar

Kostnaderna för eventuell flytt av ledningar/transformatorstation regleras av separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatören bekostar de eventuella utredningar som kan vara nödvändiga för bygglovsprövningen.

Byggskedet

En riskanalys som omfattar besiktning av grannfastigheterna bör göras innan byggstart. Den bekostas av exploatören. Om riskanalysen påvisar risk för vibrationsstörningar ligger det i exploatörens eget intresse att vidta åtgärder mot byggrelaterade skador.

Besiktning av allmänna platser före och efter byggskedet bekostas av exploatören.

Befintliga elnätanläggningar ska hållas tillgängliga under genomförandeskedet.

Verksamhetsutövare ansvarar för eventuella läckage och har ett anmälansansvar till kommunens tillsynsenhet på miljöförvaltningen. Entreprenör/exploatör ska vara uppmärksam vid markarbeten och anmäla eventuella föroreningar.

Verksamheter som kan orsaka oljeföroreningar i avloppsvattnet ska använda oljeavskiljare för att förhindra utsläpp.

Vid markarbeten ska riktlinjerna följas för områden i känslighetsklass låg enligt *Riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt*.

Ledningar

Ledningskollen genomfördes i november 2020. Följande ledningsägare har ledningar i eller i närheten av planområdet.

- Vattenfall Eldistribution
- Vattenfall AB Heat Nordic
- IP-Only Networks AB
- Skanova
- Uppsala Vatten och Avfall AB
- Uppsala kommun, gatubelysning

Det kan finnas ytterligare ledningar som berörs av detaljplanen. Det är exploatörens ansvar att undersöka om ytterligare ledningar finns.

Befintlig transformatorstation inom Årsta 37:2 hanteras med E-område i detaljplanen.

Exploatören 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.

PLANENS KONSEKVENSER

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

Bestämmelserna i miljöbalkens 6 kapitel tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. För att avgöra om en detaljplan medför risk för betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning. En behovsbedömning är upprättad enligt förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905), bilaga 2 och 4.

Behovsbedömning

Med utgångspunkt i förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4, bedöms ett genomförande av detaljplanen för del av kvarteret Handpressen inte medföra risk för betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap. 11§ behöver därför inte upprättas.

Samråd med länsstyrelsen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och framför i samrådsyttrande daterat 2017-09-21 att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning inte kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan.

Beslut om betydande miljöpåverkan

I samband med beslut om plansamråd tog plan- och byggnadsnämnden beslut om att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan.

Miljöaspekter

Stadsbild

Planområdet ligger i ett område med ett flertal verksamheter för bland annat bilförsäljning och service av fordon. Ett genomförande av detaljplanen medför en ändrad markanvändning inom fastigheten. Detaljplanen medför att fastigheten får bebyggas med handel av skrymmande varor. Handel med livsmedel kommer inte att tillåtas. För att möta en kommande efterfrågan på både handels- och

industriverksamhet inom området kommer lättare industriändamål som inte ger upphov till störningar fortsättningsvis även att tillåtas på fastigheten.

Den tänkta exploateringen inom fastigheten ska enligt byggherrens förslag ske som en om- och tillbyggnad av den befintliga bilprovningen. Den planerade tillbyggnaden är tänkt att vända sig mot Fyrislundsgatan. En glasad fasad mot Fyrislundsgatan med tydliga entréer ska göra byggnaden tillgänglig och inbjudande för gående och cyklister. I förhållande till den befintliga bebyggelsen i området bedöms detta som en liten exploatering, och ett genomförande av detaljplanen bedöms inte leda till någon betydande påverkan på stadsbilden.

Kulturmiljö

Planen berör inte några riksintressen enligt 3 och 4 kapitlet i miljöbalken.

Naturmiljö

Planområdet omfattar ingen dokumenterad naturmiljö.

Rekreation och friluftsliv

Planen berör inte några riksintressen enligt 3 och 4 kapitlet i miljöbalken. Detaljplanen påverkar inte utvecklingen av *Fyrislungsstråket*.

Miljöbelastning

Exploateringen av området bedöms inte påverka Sävjaåns möjlighet att uppfylla miljö kvalitetsnormen god ekologisk status 2027 samt bedöms inte påverka Natura 2000-områdets värden, eftersom dagvattenflöde och föroreningstransporten minskar. Genomförande av detaljplanen bedöms inte innebära en negativ påverkan på grundvattenförekomsten *Sävjaån-Samnan*, då området ligger inom låg riskklass enligt kommunens riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt.

Resurshushållning

Detaljplanen möjliggör att fastigheten bebyggs med cirka 9 000 kvadratmeter verksamhetsyta vid bebyggelse i två våningar, respektive cirka 4 500 kvadratmeter om bebyggelsen uppförs i ett plan. I förhållande till den befintliga bebyggelsen i området bedöms detta som en relativt liten exploatering. I och med att planområdet är omgivet av väl utvecklad infrastruktur, bedöms ett genomförande av detaljplanen inte leda till någon betydande samhälls- och naturresurspåverkan.

Hälsa och säkerhet

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande påverkan på hälsa och säkerhet.

Måluppfyllelse

Detaljplanen motverkar inte några nationella, regionala eller lokala mål.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLANEN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplanen

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

Miljöbalken

Detaljplanen 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.

Detaljplanen ligger inom ett riksintresse för totalförsvaret, men kommer inte att påverka det. Detaljplanen berör inte några andra riksintressen inom området. Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3 och 4.

Detaljplanen berör miljö kvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5, då planområdet ligger inom grundvattenförekomsten Sävjaån-Samnan.

Planområdet ligger även inom avrinningsområdet för Sävjaån, vilken också omfattas av miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalkens kapitel 5. ”I dagvattenutredningen föreslås att hårdgjorda ytor avvattnas mot avvattnas mot gräs- och planteringsytor. Utöver grönyttorna planeras dagvatten att tas om hand av ett sammanlänkat brunnssystem som leds till ett fördröjningsmagasin och sedan ett gemensamt reningsfilter, för att sedan ledas ut till det kommunala nätet. Efter rening förväntas även föroreningsbelastningen på årsbasis minska för samtliga ämnen inom detaljplaneområdet, och möjligheten att nå god ekologisk status i Sävjaån förbättras av den planerade exploateringen. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 7 och 8.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar, Lindborg & Söner AB, Framtidens Fastighetsbolag i Uppland AB och Fyrisslättens Fastigheter AB.

Situationsplan, illustrationer och tekniska utredningar har gjorts av Lindborg & Söner AB och Uponor.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Kajsa Reslegård. Dessutom har följande tjänstemän inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Veronica Sjögren, plantekniker
Gustaf Lunde, mark- och exploateringsingenjör
Charlotte Planeröth, bygglovhandläggare

Planhandlingarna har granskats av Louise Granér, planarkitekt, och Selma Ogden, planarkitekt.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i 2021-08-09

Maija Tammela Arvidsson
planchef

Kajsa Reslegård
planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd 2019-12-12
- granskning 2019-12-12

Antagen av plan- och byggnadsnämnden: 2021-09-29

Laga kraft: