

Diarienummer:  
2009/20032-1

# Detaljplan för Gränby centrum, östra Uppsala kommun



Enkelt planförfarande  
**LAGA KRAFT 13 maj 2010**



Handläggare: [anneli.sundin@ uppsala.se](mailto:anneli.sundin@ uppsala.se)

UPPSALA KOMMUN  
STADSBYGGNADSKONTORET  
Postadress: 753 75 UPPSALA  
Besöksadress: Stadshuset, Vaksalagatan 15

Telefon: 018-727 46 42

Telefon: vx 018 – 727 00 00

Fax: 018 – 727 46 61

E-post: [stadsbyggnadskontoret@ uppsala.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@ uppsala.se)

Webbplats: [www. uppsala.se](http://www. uppsala.se)



<b>PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING .....</b>	<b>1</b>
HANDLINGAR .....	1
<i>Planhandling</i> .....	1
<i>Övriga handlingar</i> .....	1
<i>Läshänvisningar</i> .....	1
PLANENS SYFTE.....	1
PLANDATA .....	1
<i>Geografiskt läge</i> .....	1
<i>Areal</i> .....	1
<i>Markägoförhållanden</i> .....	1
BEHOVSBEDÖMNING .....	2
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	2
<i>Översiktliga planer</i> .....	2
<i>Program för detaljplan</i> .....	2
<i>Detaljplaner</i> .....	2
<i>Allmän områdesbeskrivning</i> .....	3
PLANENS INNEHÅLL .....	3
<i>Kulturarv</i> .....	5
<i>Trafik</i> .....	7
<i>Parkering</i> .....	7
<i>Lastning och lossning</i> .....	8
<i>Gång- och cykelstråk</i> .....	8
<i>Kollektivtrafik</i> .....	9
<i>Trygghet och säkerhet samt tillgänglighet</i> .....	9
<i>Teknisk försörjning</i> .....	9
GENOMFÖRANDE .....	9
<i>Avtal</i> .....	9
<i>Genomförandetid</i> .....	10
<i>Ansvarsfördelning</i> .....	10
<i>Tidplan</i> .....	10
MEDVERKANDE I PROJEKTET .....	10

# PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

---

Planen handläggs med enkelt planförfarande i enlighet med plan- och bygglagen 5 kap. 28 §.

## HANDLINGAR

### Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning

### Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Samrådslista
- Fastighetsförteckning
- Ställningstagande till betydande miljöpåverkan daterad 2010-01-28

### 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

Syftet med detaljplanen är dels att skapa byggrätt för en tillbyggnad med ny entré och ny inlastning till Gränby centrum i öster, samt dels att detaljplanen ändras så att befintliga förhållanden avseende parkeringsyta i öster och gång- och cykeltunnel medges.

Det berörda området är idag planlagt för handel, parkmark samt parkering. I samband med att högspänningsledning som tidigare löpte öster om Gränby Centrum markförlagts, har mark frigjorts som möjliggör förändringar.

## PLANDATA

### Geografiskt läge

Planområdet är beläget ca 3,5 km nordost om Uppsala centrum, och utgörs av den östra delen av Gränby Centrums anläggning.

I norr gränsar planen till Marknadsgatan, i väster ansluter detaljplanen till befintlig handelsbyggnad, i söder gränsar planen till angöring mot Vaksalagatan och i öster gränsar planen till Österleden.

### Areal

Planområdet omfattar ca 2,8 ha.

### Markägoförhållanden

Fastigheten Gränby 21:4 inom kvarteret Krämaren ägs av Gränby Centrum AB (Atrium Ljungberg AB). Fastigheterna Brillinge 4:4 samt Gränby 1:19 1:21, 1:22 ägs av Uppsala kommun.

## 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).

Länsstyrelsen har tagit del av behovsbedömningen under samrådsskedet och delar kommunens bedömning.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

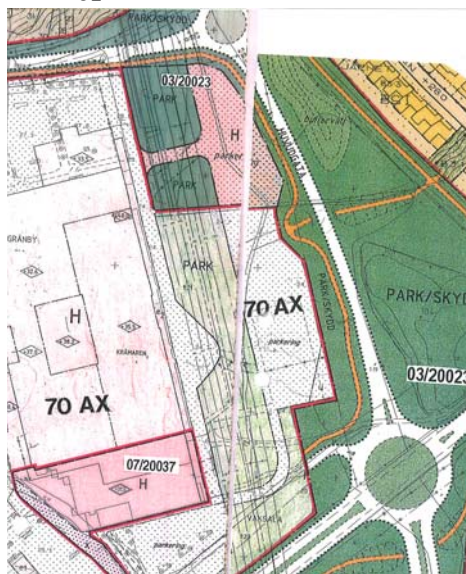
### Översiktliga planer

I Översiktsplan för Uppsala stad 2002 beskrivs Gränby Centrum som ett av tre handelsområden som tillåts byggas ut utanför Uppsala stadskärna.

### Program för detaljplan

Förslaget är förenligt med detaljplaneprogram för Gränby Centrum, dp 2007/20028, som godkändes av kommunstyrelsen 2009-11-25. Programmet anger bland annat att den östra sidan av Gränby Centrum omvandlas från baksida med inlastning, till framsida med kundentréer och parkeringsytor. Gång- och cykelvägar ska gå genom området och ansluta till befintligt cykelnät.

### Detaljplaner



*Illustration över detaljplaner vid området*

För området gäller detaljplan 70 AX, lagakraftvunnen 1995, som medger användningen handel för centrumanläggningen med parkeringsytor. Dessutom anges användningen park för den del där högspänningsledningen gick.

För planområdet gäller dessutom detaljplan 03/20023, lagakraftvunnen 2006. Den anger Österleden som en huvudgata, dvs väg för genomfartstrafik. Där anges även användningen park för den del där högspänningsledningen gick, och parkeringsytor för handel.

För den södra ändan av Gränby Centrum gäller detaljplan 07/20037, lagakraftvunnen 2007, som medger en påbyggnad av den befintliga centrumanläggningen med en andravåning och en ny entré till gallerian.



## Allmän områdesbeskrivning

Området utgör en av stadens entréer som profilerar och bjuder in till Uppsala. Centrumanläggningen utgör en samlad enhet som möter öppna fält norröver liksom söderöver, dock avskiljer de stora trafiklederna planområdet från fälten i söder samt från bostadsområdet Brillinge i öster. Området är redan bebyggt med parkeringsytor liksom en gång- och cykeltunnel under Österleden mot Brillinge.



*Vy från öster över Gränby Centrum, planområdet längs fram i bild*

## PLANENS INNEHÅLL

För befintlig centrumanläggning planeras en tillbyggnad med ny huvudentré i öster som medger ca 18 000 kvm ny lokalyta. Avsikten är att öka butiksytan samt att skapa mer enhetliga fasader för anläggningen som binder samman den till en gestaltningsmässig helhet, och dessutom öka tillgängligheten till anläggningen genom ny och tydligare markerad entré.

Tillbyggnaden vid entrén blir i tre våningsplan, centralt placerat på fasaden. På vardera sidan av högdelen byggs fasadskärmar som hänger samman med entrépartiet. Bakom dessa fasadskärmar sker inlastningarna samlade lastgårdar. Ett fläktrum byggs även ovanpå befintlig byggnad bakom tillbyggnaden för entrén.



*Illustration från öster över ny entré med skärmar för inlastning (Aros Arkitekter)*

X

Inom planområdet finns redan anlagda och ianspråkta parkeringsytorna mot Österleden, för vilka tillfälligt bygglov finns. Även en gång- och cykeltunnel under Österleden är byggd, och säkerställs i den nya detaljplanen, tillika nya gång- och cykelvägar som planeras utmed tillkommande fasadskärmar. Därmed kopplas cykelnätet samman i området.



*Vy över högdelen med inlastningar på sidan (Aros Arkitekter)*

C

Planförslaget medger centrumändamål vilket innebär butiker, restauranger, service, gym, samlingslokaler med flera besöksintensiva verksamheter som behöver vara lätt att nå för många människor.

**totalhöjd**

Byggnadshöjderna har särskilt studerats ur olika perspektiv, och ett fläktrum ovanpå befintlig byggnad tillkommer i planen. Fläktrummet är högre än entrépartiet, men då det ligger en bit bakom syns det enbart från norr, och bedöms inte påverka helhetsintrycket negativt. Tillbyggnadens centralparti ges en totalhöjd av ca 22 meter från mark vilket är högre än nuvarande byggnadsvolym. Fläktrummet är ytterligare ett par meter högre. Lastområdena ges en totalhöjd på 7 meter från mark.



*Vy från Marknadsgatan/Österleden vid cirkulationsplatsen. Fläktrum syns som en kub längst bak i bild. (Aros Arkitekter)*

### *Utformning*

Byggnaden ska ge ett ordnat och samtida intryck. Befintlig fasadbeklädnad ersätts med liknande material som nya fasader.

Fasadbeklädnad föreslås vara skivmaterial, puts, betong och glas i olika färgnyanser. Långa fasader kan brytas av med exempelvis raster i flera avvikande färger och strukturer samt med stora glasade ytor för ljusinsläpp och skyltfönster. Belysning av fasad och entréer är viktigt för att få ett attraktivt hus även under den mörka årstiden. Lastintagen döljs av en hög skärm i liknande material som fasaden.



*Illustration över ny entré och dess uttryck i glas och infällt skivmaterial. (Aros Arkitekter)*

Skytningen i området integreras i fasader och entrépartier, och ska underordna sig det arkitektoniska uttrycket. Utmed fasadskärmarna vid inlastningen skapas ett skyltband som på så vis samlar skytningen.

Parkeringsytor bör integreras med vegetationen och stora hårdgjorda ytor bör delas in i mindre enheter för att förbättra orienterbarheten.

### **Kulturarv**

Programområdet ingår i riksintresset för kulturmiljövården Vaksala C 36 och i det kommunala kulturmiljöområdet U 28. Kulturmiljöområdet består i sin helhet av en öppen flack slättbygd och ingår i den vidsträckta Uppsalaslätten.



## Fornlämningar

Området är mycket rikt på fornlämningar. I Vaksala finns en omfattande representativbronsåldersmiljö samt ett flertal gravfält från järnåldern. Det från bevarandesynpunkt mest känsliga området är gravfältet öster om Fyrislundsgatan nära Vaksala kyrka. Det finns inga fornlämningar inom planområdet eftersom all mark redan är exploaterad. Planområdet avskärmas från intilliggande fornlämningar av Österleden, Vaksalagatan, Marknadsgatan samt befintlig centrumbyggnad och därför kommer föreslagen utbyggnad inte att påverka fornlämningsmiljön.



## Kyrkomiljön vid Vaksala

Planområdet ligger inom det kommunala kulturmiljöområdet med beteckningen U28. Den centrala delen av Vaksala socken utgör historiskt sett av en öppen, flack slättbygd. Under yngre järnåldern befolkades denna slättbygd och grunden lades till den nuvarande odlingsbygden.



*Vy från Vaksalagatan/Österleden vid rondellen. (Aros Arkitekter)*

Vyn över planområdet med tillbyggnad har särskilt studerats från den angöring till planområdet som sker från rondellen vid Vaksalagatan/Österleden, då denna ansluter till kyrkomiljön vid Vaksala kyrka, som är ett sockencentrum med kyrkomiljö. Den långsträckta gestaltningen med samordnat uttryck, bedöms anpassad till kulturmiljön som berörs.

## Trafik

Angöring med bil till området sker via Marknadsgatan i norr via Österleden samt via ny cirkulationsplats vid Vaksalagatan.

Utfarts-  
förbud

Utfartsförbud föreslås längs större delen av plangränsen i öster mot Österleden

Österleden är en ny trafikled som ansluter till Bärbyleden och som tjänar som en viktig förbindelselänk mellan Bärbyleden/E4 och Uppsalas östra stadsdelar, inklusive Fyrislund. Österleden är längs större delen av dess sträckning utformad som en fyrfilig gata. Förbi Gränby är den förberedd men ej utbyggd för fyrfilig standard.

## Parkering

parkering

Gränby Centrums utbyggnad innebär ett ökat parkeringsbehov kring anläggningen. Idag finns ca 1800 parkeringsplatser vilket innebär att ca 54 parkeringsplatser/1000 kvm lokalarea.

Föreslagen utbyggnad av centrum kommer, enligt analyser gjorda av Nordplan AB på uppdrag av fastighetsägaren i samband med program för Gränby centrum, att på sikt generera ett totalt parkeringsbehov av ca 2050 parkeringsplatser. Antal parkeringsplatser per 1000 kvm lokalarea blir då ca 35, vilket enligt analysrapporten anses tillgodose behovet, då antalet behovet av parkeringsplatser per ytenhet erfarenhetsmässigt minskar i större centrumanläggningar.

komple-  
ment-  
byggnad

Parkeringsbehovet *inom* planområdet bedöms uppgå till 600 parkeringsplatser. På parkeringsytan ska även mindre byggnader ämnade för kundvagnar och liknade kunna uppföras.



Illustration över parkeringsplatser runt Gränby Centrum med tillbyggnad i öster (uppåt i bild)  
(Aros Arkitekter)

## Lastning och lossning

Inlastning sker i de samlade lastgårdar på vardera sidan av den nya entrén. Lastgårdarna skapas bakom fasadskärmarna som löper samman med anläggningens övriga fasader. Avfallshanteringen sker även den i denna del.



Vy från söder mot lastgård (Aros Arkitekter)

## Gång- och cykelstråk

x

Området utgör idag en central nod för gång- och cykeltrafikstråk i närområdet. Under Österleden finns en gång- och cykeltunnel från Brillinge, som går upp mot den nya entrén. Därefter planeras gång- och cykelvägen dela sig och gå utmed fasaden i nordlig och sydlig riktning, för att knytas samman med omgivande gång- och cykelnät i norr och söder. Gång- och cykelvägarna används av såväl besökare till Gränby Centrum som de som passerar genom området.

Möjlighet till cykelparkeringar finns vid entréområdet, liksom i samband med befintliga parkeringsytor. Cykelparkeringarna bör utföras så att de skapar tydlighet i avgränsning och placering gentemot parkeringsytor.



Karta över befintliga och planerade (lilaprickade linjer) gång- och cykelvägar i närområdet

## **Kollektivtrafik**

Gränby centrum trafikeras av lokalbuss från centrum samt länsbuss vidare österut.

Gränby Centrums föreslagna utbyggnad innebär ökade behov av en god kollektivtrafik. Invid centrumanläggningens södra del, vid Vaksalagatan, finns en bussterminal med anslutning till omgivande gatunät. Bussterminalen är avsedd för såväl stadsbussar, länstrafik och fjärtrafik men används för närvarande bara av stadsbussarna.

## **Trygghet och säkerhet samt tillgänglighet**

### *Trygghet*

Rörelserna i området ökar med ny entré och nya gång- och cykelvägar. Fler människor kommer att röra sig över området vid olika tidpunkter på dygnet, vilket kan bidra till ökad trygghetsupplevelse. Dessutom kommer gång- och cykelstråk passera som förbinder olika stadsdelar. Många av de åtgärder som är av vikt för att skapa trygghet är inte lovpliktiga och bevakas av byggherre, fastighetsägare och förvaltare. Alla gång- och cykelstråk samt mötesplatser bör förses med belysning på ett genomtänkt sätt.

### *Tillgänglighet*

Tillgänglighet regleras av BBR bevakas främst i samband med bygganmälan och byggsamråd. Det är dock viktigt att tillgänglighetsfrågorna tidigt beaktas i projektering av byggnader, anläggningar och utemiljö för att skapa goda integrerade lösningar. Till exempel ska tillgängliga entréer placeras i attraktiva lägen. Gång- och cykelvägar, angöring, parkering, entréyta och andra utomhusanläggningar bör integrera tillgängligheten redan i projekteringsstadiet.

## **Teknisk försörjning**

Den planerade bebyggelsen inom hela programområdet kan anslutas till befintliga kommunala VA-ledningar i områdets närhet. Området ligger utanför kommunens vattenskyddsområde. Inom parkeringsytan på planområdet finns fördröjningsmagasin för dagvatten anlagda.

- u** Uppsala vatten har en vattenledning som löper genom planområdets sydöstra del, och denna säkerställs med ett u-område.

Vatten för brandförsörjning kommer att kompletteras med ny försörjningsledning.

Gränby Centrum har idag elförsörjning till befintlig byggnad, med ett eget invändigt ställverk, vilken kommer kompletteras i samband med tillbyggnaden. Ett ledningsreservat för el-kabel avsätts som u-område på den föreslagna lastgården.

I området finns ett utbyggt ledningsnät för fjärrvärme. Miljövänliga uppvärmningssystem och framsynt teknik rekommenderas för planområdet.

## **GENOMFÖRANDE**

### **Avtal**

Ett ramavtal föreligger mellan Gränby Centrum AB (Atrium Ljungberg AB) och Uppsala kommun, som hanterar frågor gällande bland annat fastighetsreglering, angöring till parkeringsyta, gång- och cykelväg med mera.

Ledningsrätter som finns kvar för högspänningsledningen kommer att upplösas.

### **Genomförandetid**

Planens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

### **Ansvarsfördelning**

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

### **Tidplan**

Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen ska bli antagen av byggnadsnämnden 2:a kvartalet 2010. Under förutsättning att planen inte överklagas vinner den laga kraft tre veckor därefter.

### **MEDVERKANDE I PROJEKTET**

Detaljplanen har tagits fram av Stadsbyggnadskontoret i samarbete med andra kommunala förvaltningar och sökanden. Medverkande konsult har varit Tengbomgruppen AB.

Situationsplan och illustrationer har utförts av Arosgruppen.

## **STADSBYGGNADSKONTORET**

Uppsala februari 2010, reviderad i april 2010

Ulla-Britt Wickström  
Planchef

Anneli Sundin  
Planarkitekt

### **Beslutsdatum**

Antagen av byggnadsnämnden  
Laga kraft

2010-04-15  
2010-05-13