

Handläggare
Elin Eriksson
018-727 46 74

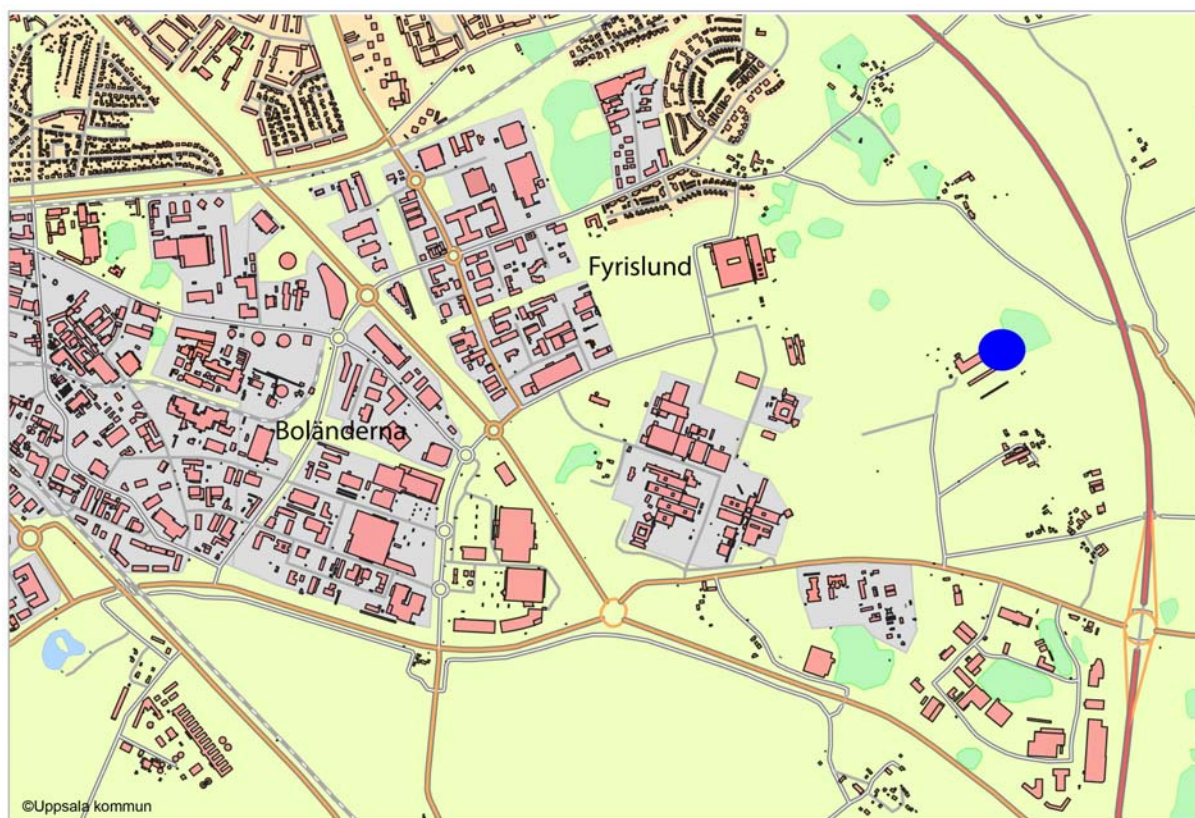
Diarienummer
PBN 2015-000985

Planbeskrivning

Detaljplan för del av kvarteret Söderhällby

Standardförfarande

LAGA KRAFT 2017-09-25



Planområdets läge är markerat med blått

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR	3
Antagandehandlingar	3
Övriga handlingar	3
Läsanvisningar	3
Medverkande	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
MILJÖBALKEN (MB).....	4
Miljöbalken 3, 4 och 5 kap	4
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap	4
Miljöbalken 9 kap, miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktsplan 2016	5
Strategiskt program för Östra Fyrislund	5
Detaljplaner	5
OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	6
Plandata	6
Landskapsbild	7
Kulturarv	7
Bebyggelse och gashantering	7
Trafik	9
Hälsa och säkerhet	10
Teknisk försörjning	11
PLANENS GENOMFÖRANDE	13
Organisatoriska åtgärder	13
Tekniska åtgärder	13
Ekonomiska åtgärder	14
Fastighetsrättsliga åtgärder	14
Konsekvenser för fastigheter inom planområdet	14
PLANENS KONSEKVENSER	15
Nollalternativ	15
Miljöaspekter	15
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN	16
OCH MILJÖBALKEN	16
Översiktsplan	16
Miljöbalken	16

HANDLINGAR

Antagandehandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 behovsbedömning
- Fastighetsförteckning
- Dagvattenutredning (2016-03-31, reviderad 2017-04-19)
- Riskbedömning (2010-12-17, upprättad under planarbetet för detaljplanen östra Fyrislund del 2)
- Riskutredning (2017-05-10)

Läsanvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som t ex ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras med mera. 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. Syftet med genomförandedelen av beskrivningen är att säkerställa ett genomförande av detaljplanen. Den tillämpas som stöd vid t.ex. fastighetsbildning och avtalsskrivning för fördelning av kostnader mellan berörda parter

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och byggherren. Dagvattenutredningen har tagits fram av Bjerking. Riskbedömning och riskutredning har tagits fram av WSP.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en utbyggnad av den befintliga gasanläggningen inom regionbussdepån i Östra Fyrislund för att en samlokalisering av stadsbussar och regionbussar ska vara möjlig. Planen möjliggör därför två nya byggnader för lagring och hantering av gas.

MILJÖBALKEN

Miljöbalken 3, 4 och 5 kap

Planen berör inte riksintressen enl. 3 och 4 kap. Detaljplanen berör miljö kvalitetsnormerna enl. 5 kap, då planområdet ligger inom avrinningsområdet för Fyrisån.

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap

Miljöbalken (MB) 6:1-6:18 och 6:22 tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (EU-direktiv 2001/42 EG). Vid betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning av planen göras under vars process en miljökonsekvensbeskrivning tas fram. En behovsbedömning utifrån förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4, görs för att ta ställning till om ett genomförande av en detaljplan kan antas leda till en betydande miljöpåverkan eller inte.

Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning, daterad 2016-11-18, har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att detaljplanens genomförande är förenat med risk för explosioner, men genom att detaljplanen säkerställer skyddsavstånd bedöms inte detaljplanen leda till en betydande negativ påverkan på säkerheten.

Motiverat ställningstagande

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

Ett arbetsmaterial till behovsbedömningen, daterad 2016-08-09, skickades till länsstyrelsen för samråd. Länsstyrelsen framför i sitt yttrande på arbetsmaterialet till behovsbedömningen, daterat 2016-11-11, att detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen anser att kommunen ska klargöra vilka mängder gas som kommer att hanteras inom planområdet och om verksamheten ska tillståndsprövas.

Behovsbedömningen, daterad 2016-11-18, är kompletterad enligt länsstyrelsens synpunkter. I Länsstyrelsens granskningsyttrande framförs inga synpunkter på förslaget, och man anser att Länsstyrelsens synpunkter från samrådet har beaktats.

Miljöbalken 9 kap, miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd

En bussdepå definieras som miljöfarlig verksamhet och är anmälningspliktig hos miljöförvaltningen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan 2016

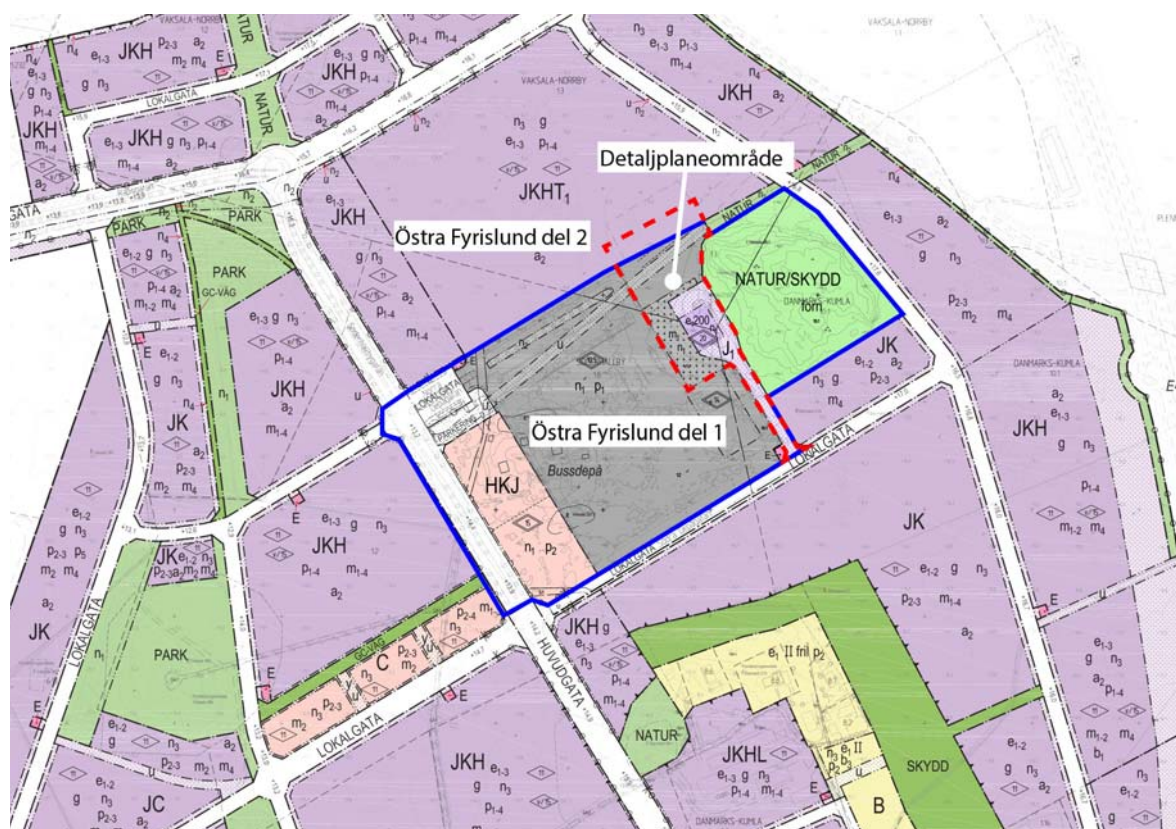
Översiktsplan 2016 pekar ut Fyrislund som ett större verksamhetsområde, där det för större delen av området finns ett gällande planprogram. För större verksamhetsområden finns en inriktning gällande struktur och utformning. Bland annat anges det att verksamheter som kräver stora skyddsavstånd bör lokaliseras så att skyddsavstånden kan klaras inom verksamhetsområdet.

Strategiskt program för östra Fyrislund

Det strategiska programmet för östra Fyrislund antogs 2007. I programmet anges ett antal mål för området, bland annat att:

- Området öster om den förlängda Rapsgratan ska reserveras för små/medelstora verksamheter.
- Åkerholmar som utgör karaktäristiska landskapselement ska bevaras och kan integreras i enskilda kvarter.
- Fördröjningsmagasin för dagvatten ska anläggas.

Detaljplaner



Kartan visar ett utsnitt ur planmosaik. Röd markering visar detaljplaneområdet. Större delen av planområdet omfattas av den tidigare gällande detaljplanen för östra Fyrislund del 1 (blå markering). En mindre del av planområdet omfattas av den tidigare gällande detaljplanen för östra Fyrislund del 2.

För större delen av planområdet gällde tidigare detaljplanen för östra Fyrislund del 1 (dnr 2006-20042) som vann laga kraft 2010-07-28. Planens syfte var att skapa områden för verksamheter, framförallt inom transport och logistik och däribland en bussdepå med tillhörande försörjande gator. Detaljplanen var ett första steg i utvecklingen av verksamhetsområdet östra Fyrislund. Bussdepån innehåller bland annat uppställningsytor, tvätthallar, personalparkering, verkstäder, godsmottagning, personalutrymmen och en anläggning för bränslehantering. Planen anger att marken inom aktuellt planområde får användas för gasdepå (J₁) och depå för allmän busstrafik (T₁). För en del av planområdet längst i norr gällde tidigare detaljplanen för östra Fyrislund del 2 (dnr 2010-20100). Planen anger att marken får användas för industri, kontor, handel och depå för allmän busstrafik (JKTH₁).



Bilden visar en illustrationsplan över bussdepån. Illustrationsplan framtagen av BBH arkitekter och ingenjörer i samband med detaljplanen för Östra Fyrislund del 1.

OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Geografiskt läge och areal

Planområdet är beläget i östra Fyrislund intill Söderhällbygatan och omfattar delar av fastigheten Söderhällby 1:8 och Vaksala Norrby 1:3. Planområdet är cirka 1 hektar.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Söderhällby 1:8 ägs av Uppsala läns landsting och Vaksala Norrby 1:3 ägs av Uppsala kommun.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft. Motivet för att sätta en kort genomförandetid är att området kommer att förändras i snabb takt de närmaste åren.

Landskapsbild

Området östra Fyrislund domineras av det platta åkerlandskapet med inslag av åkerholmar samt ett fåtal bostäder med tillhörande verksamheter intill dessa. Större delen av östra Fyrislund är detaljplane-lagt som verksamhetsområde och delar av området har redan börjat omvandlas, bland annat i detalj-planeområdets direkta närhet. Själva planområdet består delvis av den befintliga regionbussdepån. Direkt öster om planområdet finns en större åkerholme med blandskog.

Områdets landskapsbild kommer att förändras drastiskt de närmsta åren i och med omvandlingen av östra Fyrislund från ett åkerlandskap till ett verksamhetsområde. Detaljplanen ingår i en större helhet varför planen i sig inte har en betydande påverkan på landskapsbild.

Kulturmiljö

I närheten av planområdet finns fornlämningsmiljöer som skyddas av kulturmiljölagen. Fornlämning-arna utgörs främst av boplatser och agrara lämningar. Utredningar och förundersökning har genom-förts av Upplandsmuseet¹. Ett genomförande av detaljplanen innebär inte någon påverkan på fornläm-ningarna.

Bebyggelse och gashantering

Inom bussdepån ska både regionbussar och stadsbussar kunna stå uppställda. De olika bussarna kom-mer att köras med olika bränslen. Planen ger förutsättningar för att kunna driva bussar med olika typer av bränslen som diesel, biodiesel samt komprimerad- och flytande gas. Användning av komprimerad gas förutsätter att det finns möjligheter att förlägga en gasledning mellan bussdepån och kommunens biogasanläggning på Kungsängen gård. Användning av flytande gas förutsätter transporter med lastbil till depån. För avlämning och hantering av komprimerad respektive flytande gas inne på depåområdet krävs en anläggning för lagring av gas.



Snedbild som visar bussdepån, den befintliga gasdepån samt läget för utbyggnaden av gasdepån.

För att möjliggöra en utbyggnad av gasanläggningen tillskapar detaljplanen två nya byggrätter utöver den byggrätt som redan finns inom anläggningen. Av plantekniska skäl ingår hela anläggningen för gasdepån, det vill säga även de befintliga byggnaderna. Detaljplanegränsen är lagd med hänsyn till att

¹ Frölund, P. & Göthberg, H. 2010. Fornlämningar i Danmark och Vaksala – arkeologisk förundersökning och utredning i Östra Fyrislund. Upplandsmuseets rapport 2010:25 (RAÄ dnr 321-2162-2010)

detaljplanekartan ska vara läsbar, dvs. att den ska vara lätt att förstå och kunna läsas enskilt utan hänvisningar till detaljplanen för Östra Fyrislund del 1.

Användning


J₁ *Anläggning för gasdepå.*
För avlämning och hantering av komprimerad respektive flytande gas inne på depåområdet krävs en anläggning för lagring av gas, J₁. Bussarna kommer att köras med olika bränslen, som diesel, RME, komprimerad gas samt flytande gas.


T₁ *Depå för allmän busstrafik.*
I anslutning till gasanläggningen ligger bussdepån. Bussdepån innehåller bland annat uppställningsytor för bussar, verkstadslokaler, tvätthallar, personalutrymmen och godsmottagning. Inom användningsområdet får dock marken endast bebyggas med skärmtak, se under rubrik *begränsningar av markens bebyggande*.

Utnyttjandegrad

e₁ *Största exploatering i kvadratmeter byggnadsarea.*
Inom den södra byggrätten finns 5 befintliga byggnader tillhörande gasanläggningen, som utgörs av ett gaslager, en förångare och två gasklockor. För att ge byggnaderna en byggrätt medger planen en största byggnadsarea på 200 m².

Begränsningar av markens bebyggande

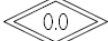
 *Marken får inte förses med byggnad.*
Inom ytan med prickmark får inga byggnader finnas eftersom att det ska finnas plats för lastbilar att angöra anläggningen.


 *Marken får endast förses med skärmtak.*
Inom ytan med plusmark får endast skärmtak uppföras. Inom 25 meter från gasanläggningen får inga byggnader uppföras på grund av explosionsrisk, men för att marken inom bussdepån ska kunna utnyttjas effektivt tillåts skärmtak inom 25 meter från gasanläggningen.

Mark och vegetation

n₂ *Marken får förses med skärmtak.*
Inom den södra byggrätten får skärmtak finnas. Syftet är att möjliggöra skärmtak ovanför flaken med biogas som kan komma att stå uppställda där.

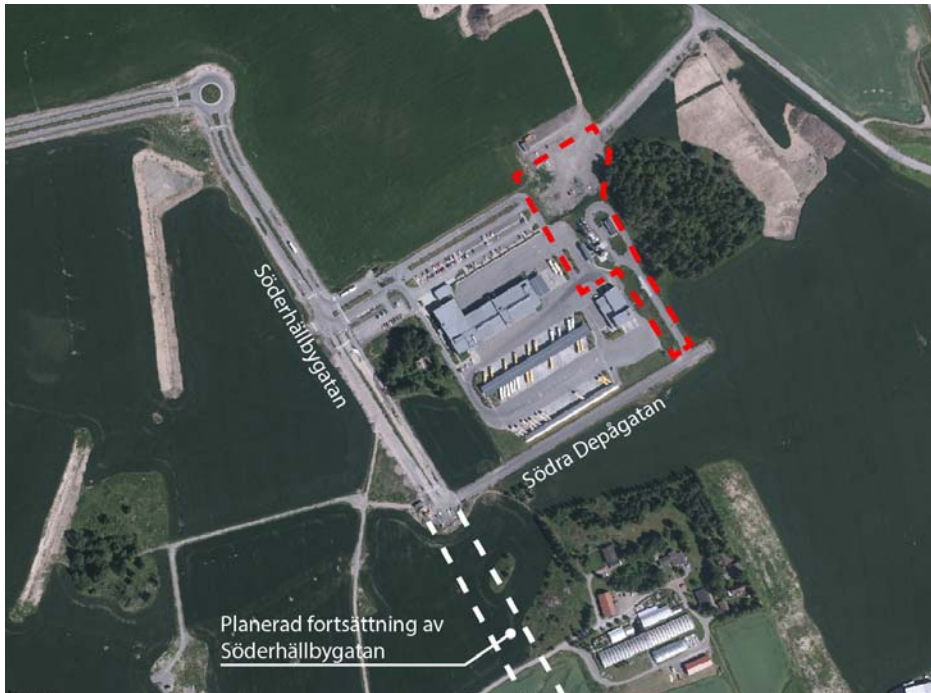
Utformning och omfattning

 *Högsta totalhöjd i meter.*

 *Högsta byggnadshöjd i meter.*
Inom egenskapsområdet i söder begränsas byggnadernas höjd till en totalhöjd på 20 meter. Motivet är att detaljplanen ska kunna möjliggöra gasklockor, som är en cylindrisk cistern som lagrar gas. Inom egenskapsområden i norr begränsas byggnadernas totalhöjd till 8 meter och byggnadshöjden till 6 meter.

Trafik

Den flytande gas som kommer att användas, transporteras med lastbil till depån. Planområdet kommer att angöras via Södra Depågatan som i sin tur ansluter till Söderhällbygatan, som är den planerade huvudgatan genom östra Fyrislund. Transporterna av flytande gas sker på Södra Depågatan och inte via bussdepåns infart. Motivet är att minimera riskerna inne på bussdepån. Södra Depågatan är en lokalgata som enbart angör gasdepån.



Angörande gator i området. Röd markering visar planområdets läge.

Hälsa och säkerhet

Buller, luft

Den trafik som kommer att angöra planområdet utgörs av transporter med gas. Enbart ett par transporter om dagen beräknas komma att trafikera Söderhällbygatan samt Södra Depågatan, varför detaljplanen inte bedöms ha en påverkan på buller eller luft.


Skydd mot störningar

Anläggningen kommer att hantera stora mängder gas, vilket är förenat med risker för explosioner. Anläggningen räknas som en Seveso-verksamhet* och hanterar, vid tidpunkt för framtagande av detaljplanen, farliga ämnen i mängder över den lägre kravnivån enligt förordningen om åtgärder för att förebygga och begränsa följderna av allvarliga kemikalieolyckor. Enligt SFS 2015:236 sid 12, punkt 18 går gränsen för lägre och högre Seveso-nivå vid 50 respektive 200 ton. Utbyggnaden innebär att man kan hantera 111 ton gas inom anläggningen, vilket gör att man kommer hålla sig inom den lägre kravnivån. Seveso-verksamheter som har lägre kravnivå är ej tillståndspliktiga enligt miljöbalken².

En riskbedömning gjordes inom ramen för detaljplanen för östra Fyrislund del 2, dnr 2010-20100 (WSP 2010-12-17). I riskbedömningen föreslås bland annat följande riskreducerande åtgärder:

- Skydd mot strålning och splitter i form av skyddsavstånd på 50 m. Med vall av lämplig höjd, förstärkt mur eller fasad bedöms skyddsavståndet kunna reduceras.
- För samtliga byggnader placerade intill Almungevägen och Rapsgatan samt bussdepå alternativt övriga riskkällor inom planområdet, ska det finnas utrymningsmöjligheter (minst en utrymningsväg) som vetter från riskkällan.
- Avstånd från lossningsplats (eventuell tankstation inom logistikområden) till annan bebyggelse ska uppgå till minst 25 meter. Alternativt skyddas fasaderna på den/de byggnader som ligger närmare än 25 meter.

Enligt riskutredningen, som följer föreskrivna skyddsavstånd i lagen om brandfarliga och explosiva varor, ska ett skyddsavstånd säkerställas inom bussdepåanläggningen på 25 meter till närmsta byggnad. För intilliggande tomter gäller ett skyddsavstånd på 50 meter. Riskutredningen och de skyddsavstånd som föreskrivs är relevanta även för denna detaljplan, då mängden gas inte kommer att öka med en volym som medför att ytterligare skyddsavstånd behöver vidtas. Detaljplanen säkerställer skyddsavståndet inom anläggningen genom att en yta 25 meter runt gasanläggningen är försedd med plusmarksbeteckning, som reglerar att marken endast får förses med skärmtak.

 Marken får endast förses med skärmtak.

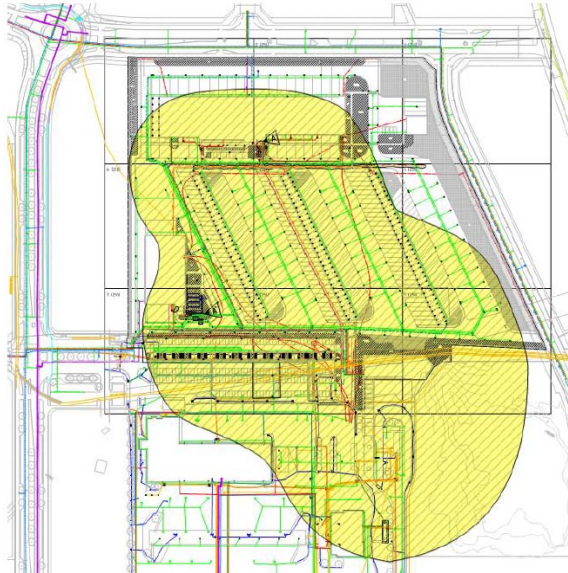
Öster om planområdet finns en större åkerholme som är planlagd som NATUR/SKYDD i detaljplanen för östra Fyrislund del 1. Genom att låta bevarad naturmark fungera som skydd för framtida intilliggande verksamhetstomter säkerställs skyddsavståndet på 50 meter på intilliggande marker. Detta innebär inga begränsningar av nyttjandet av naturmarken.

En riskutredning har även tagits fram inom ramen för denna detaljplan, i syfte att beskriva riskbilden och möjliggöra en bedömning av detaljplanens lämplighet med avseende på liv och hälsa (WSP 2017-05-10). Baserat på de konsekvens- och frekvensberäkningar som redovisas i utredningen görs bedöm-

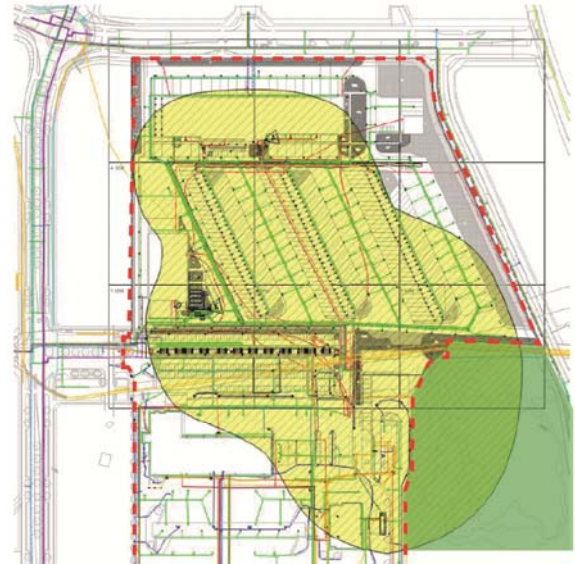
*Verksamheter som lagrar och hanterar farliga kemikalier kan vara berörda av lagen om åtgärder för att förebygga och begränsa följderna av allvarliga kemikalieolyckor. Denna lag benämns även Sevesolagstiftningen. Om de är berörda benämns verksamheterna som en Seveso-verksamhet.

² Myndigheten för samhällskydd och beredskap.2015. Samhällsplanering och riskhantering i anslutning till storskalig kemikaliehantering, sid 30: MSB792.

ningen att riskpåverkan är acceptabel utan att vidare riskreducerande åtgärder behöver vidtas. Den vänstra bilden nedan visar individriskkonturen för anläggningens gashantering baserat på genomförda beräkningar och konsekvensanstånd för respektive systemdelar och väderstreck. Området utanför det gulskrafferade området har en acceptabel individrisk. Den högra bilden visar individriskkonturen i förhållande till det område som medger markanvändningen *depå för allmän busstrafik* samt *anläggning för gasdepå* (lokal- och regionbussdepåns framtida fastighet) samt mark som är planlagd som NATUR/SKYDD (grön skrafferad yta).



Gul skraffering visar individriskkonturen.



Gul skraffering visar individriskkonturen. Röd streckad linje visar det område som medger markanvändningen "Depå för allmän busstrafik" samt "Anläggning för gasdepå". Ytan som är markerat med grönt visar mark som är planlagd som NATUR/SKYDD.

Teknisk försörjning

Förutsättningar och förändringar

Dagvatten, recipient

Området består huvudsakligen av lera men det finns även små områden med berg och morän. Infiltrationskapaciteten anses därför som låg. Morän har förhållandevis goda perkolationssegenskaper, vilket innebär att viss perkolation i det västra området förväntas.

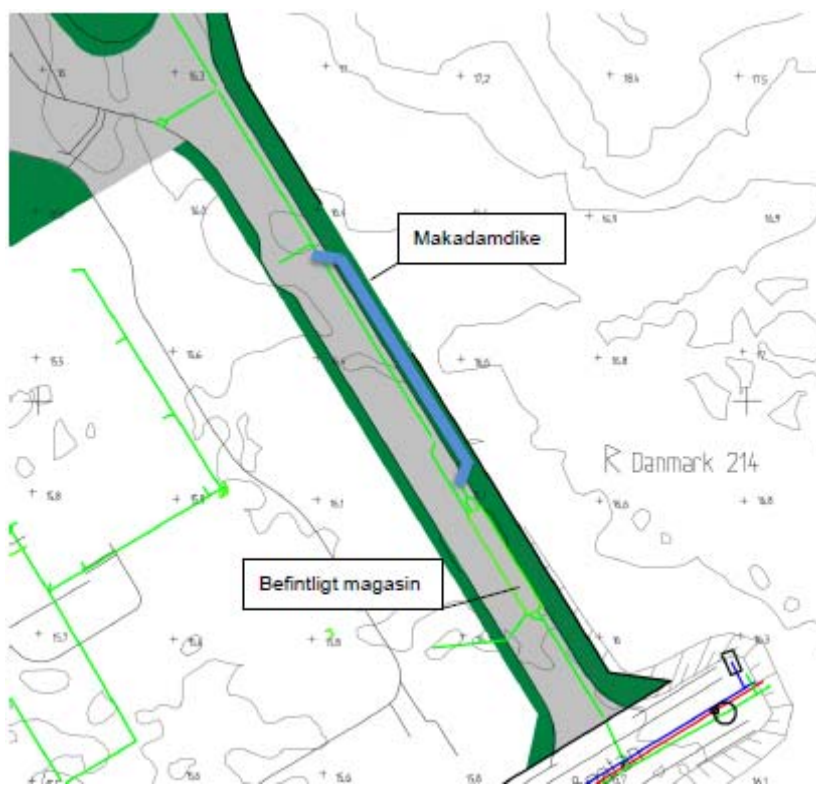
Planområdet ingår i verksamhetsområdet för den allmänna VA-anläggningen. Dagvattnet från planområdet avleds via Sävjaån och Fyrisån till Ekoln. Recipienten är belagd med miljö kvalitetsnorm. Vattenförekomsten hade 2017 måttlig ekologisk status utifrån biologiska parametrar som indikerar övergödningssproblematik. Uppmätta fosforhalter visar mer än dubbelt så höga än beräknade bakgrundshalter. Övergödningssproblemen rör främst de nedre delarna av Fyrisån. Kvalitetskravet god ekologisk status har en tidsfrist till 2027. De åtgärder som föreslås för att förbättra den ekologiska statusen är att anlägga en fiskväg och ekologiskt funktionella kantzoner samt muddra förorenade sediment. Vattenförekomsten hade 2015 ej god kemisk ytvattenstatus utifrån föroreningshalter. Ett undantag gällande kvicksilver har tagits fram då halterna bedöms överskrida gränsvärdet för fisk i samtliga vattenförekomster. Skälet för undantaget är att det bedöms tekniskt omöjligt att sänka halterna av kvicksilver till de nivåer som motsvarar god kemisk status. Kvalitetskravet god kemisk ytvattenstatus har satts upp utan tidsfrist.

En dagvattenutredning har tagits fram av Bjerking (2016-05-20, reviderad 2017-04-19). Den visar att det inom planområdet finns dagvattenledningar, samt ett rörmagasin i söder vars magasineringsvolym är 23 m³.

Dagvattennätets kapacitet är begränsad och dagvattnet som släpps ut från planområdet ska därför fördröjas och utjämnas för att inte påverka Fyrisåns status efter en exploatering. Enligt dagvattenutredningen behöver ett magasin med kapacitet på 36 m³ anläggas inom planområdet för att klara en magasineringsvolym på 60 m³/ha. Det ger ett toppflöde på 40 l/s från magasinet vid ett 10-årsregn med klimatfaktor 1,25 och 10 minuters varaktighet. Eftersom det finns ett befintligt rörmagasin om 23 m³, föreslås att ett makadamdike med en volym på 13 m³ anläggs i anslutning till rörmagasinet för att uppfylla magasinkravet på 36 m³. Ett makadamdike kommer även att rena dagvattnet, vilket är nödvändigt då ett genomförande av detaljplanen medför att kväve- och kvicksilverkoncentrationerna kommer att överstiga de uppsatta gränsvärdena.

Den befintliga ledningen som ansluter rörmagasinet behöver ledas om så att dagvattnet går genom makadamdiket och vidare till fördröjningsmagasinet. Detaljplanen säkerställer att det finns plats för dessa magasin genom att marken är prickad, dvs. att ingen byggnad får uppföras på marken. Detaljplanen reglerar även att det ska finnas en fördröjning inom fastigheten genom planbestämmelsen n₁.

n₁ *En fördröjning av dagvatten på minst 60 kubikmeter/hektar fastighetsyta ska säkerställas inom fastigheten.*



Skiss över läget för befintligt magasin och möjlig placering av makadamdike. Illustration: Bjerking.

Ledningar

En 220 kV-ledning som ägs av Svenska Kraftnät löper genom kvarteret för bussdepån. Ledningen är tagen ur drift och spänningslös. En ny ledning är förlagd runt kvarteret.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Ansvarsfördelning

Ansvaret för uppförande och drift av anläggningar inom kvartersmark ligger på fastighetsägaren. Fastighetsägarna har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för ett genomförande av detaljplanen.

Försäljningsavtal

Uppsala kommun har överlåtit del av fastigheten Vaksala-Norrby 1:3 till Uppsala Läns Landsting. Ett försäljningsavtal mellan parterna finns upprättat.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen. En riskutredning för gasanläggningen kommer att tas fram i samband med att tillstånd söks för gashantering.

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 byggregrelaterade skador.

Ledningar

Följande ledningsägare hade ledningar inom eller i närheten av planområdet (ledningskollen, mars 2016)

- Uppsala kommun, Gatubelysning
- Skanova – Geomatikk Kundmottagning
- Uppsala Vatten och Avfall AB
- Svenska Kraftnät
- Landstingsservice i Uppsala län
- Vattenfall El

Det kan finnas ytterligare, av plan- och byggnadsnämnden 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

En dagvattenutredning har gjorts för planområdet. Området är anslutet till det allmänna VA-nätet. Dagvattennätets kapacitet är dock begränsat och dagvattnet som släpps ut från planområdet ska därför fördröjas och renas för att inte påverka Fyrisåns status negativt. Lösning för detta ska redovisas i bygglovsskedet. Byggherrarna ansvarar för anläggande och drift av dagvattenanläggningar inom kvartersmark.

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Planen medför inga ekonomiska åtaganden av kommunen och bedöms därmed vara ekonomiskt genomförbar.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande. Del av fastigheten Vaksala-Norrby 1:3 kommer att överföras till fastigheten Söderhällby 1:8.

Inom planområdet finns en ledningsrätt för en starkströmsledning i mark (0380-2010/30.1). Ledningen är tagen ur drift, och en ny ledning har dragits runt kvarteret. Ledningsrätten är därför obehövlig och behöver omprövas. En lantmäteriförrättning behöver därför sökas.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

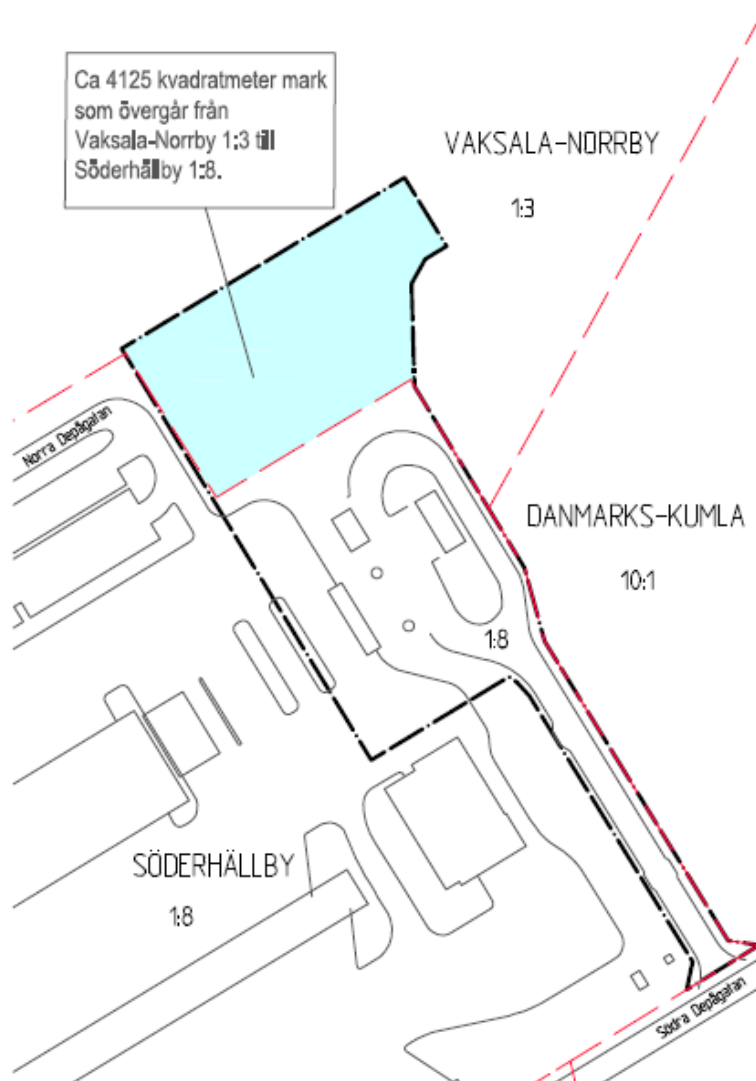


Illustration som visar konsekvenser för fastigheter inom planområdet.

PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

Nollalternativet innebär att befintliga detaljplaner fortsätter att gälla. Det innebär att marken fortsättningsvis kan användas för gashantering, men möjligheten att bygga ut gasanläggningen uteblir. Stadsbussdepån kan inte flytta ut till Fyrislund utan blir kvar i Kungsängen, centralt i Uppsala.

Miljöaspekter

Landskapsbild, stadsbild

Områdets landskapsbild kommer att förändras drastiskt de närmsta åren i och med omvandlingen av östra Fyrislund från ett åkerlandskap till ett verksamhetsområde. Detaljplanen ingår i en större helhet varför planens genomförande i sig inte bedöms ha en betydande påverkan på landskapsbild.

Kulturmiljö

Detaljplanens genomförande bedöms inte ha någon påverkan på fornlämningarna.

Naturmiljö

Detaljplanens genomförande bedöms inte ha någon påverkan på naturmiljön.

Rekreation och friluftsliv

Planområdet berör inte rekreation och friluftslivet.

Resurshushållning

En gasledning från biogasanläggningen vid Kungsängens gård kommer att byggas ut innan stadsbussdepån flyttas till Fyrislund. Flaken med biogas kommer i första hand att användas för regionbussarna och biogasledningen i första hand för stadsbussarna. Detaljplanens genomförande kan bidra till att biogas i större utsträckning kan användas som drivmedel för kollektivtrafiken, vilket är positivt för naturresurserna då det inte är ett fossilt bränsle. Till regionbussdepån kommer dock naturgas fortsätta att transporteras med lastbilar, då Uppsala Vatten inte förmår att producera biogas så det räcker till alla bussar.

Hälsa och säkerhet

Detaljplanen möjliggör att gasanläggningen kan utvidgas med ett kompressorhus och en byggnad för flakuppställning av biogas. Skyddsavstånden på 25 meter till närmsta byggnad och 50 meter till intilliggande tomter säkerställs i detaljplanen. En samlokalisering av regionbussar och stadsbussar innebär att man koncentrerar risker genom att enbart ha en gasanläggning istället för två, samt att riskerna med gastransporter begränsas till ett färre antal vägar. Genom att säkerställa skyddsavstånden bedöms detaljplanens genomförande inte leda till en betydande negativ påverkan på säkerheten. Läs mer under rubrik ”skydd mot störningar”.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplan

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 berör inte riksintressen inom området och planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3.

Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 4, Mälaren med öar och strandområden och planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 4.

Detaljplanen berör miljö kvalitetsnormerna för ytvatten enligt miljöbalkens kapitel 5. Med åtgärder som föreslås i dagvattenutredning bedöms föroreningshalterna från området bli så låga att de inte påverkar den ekologiska eller kemiska statusen i Fyrisån. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7 (skydd av områden). Planen har ej bedömts påverka miljön i aktuellt Natura 2000-område på ett betydande sätt. Med åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen uppfylls kraven avseende flödesintensitet och rening av områdets dagvatten.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i augusti 2017

Torsten Livion
detaljplanechef

Elin Eriksson
planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- planuppdrag 2015-08-27
- samråd och granskning 2016-11-24

Antagen av plan- och byggnadsnämnden: 2017-08-24
Laga kraft: 2017-09-25