

Handläggare  
Louise Granér  
018-727 45 76

Diarienummer  
PBN 2016-533

## Planbeskrivning

### Detaljplan för Löten 1:12

Standardförfarande

**LAGA KRAFT 2017-04-20**



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>HANDLINGAR .....</b>	<b>3</b>
Antagandehandlingar .....	3
Övriga handlingar .....	3
Läshänvisningar .....	3
Medverkande .....	3
<b>PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG .....</b>	<b>4</b>
<b>MILJÖBALKEN (MB).....</b>	<b>4</b>
Miljöbalken 3, 4 och 5 kap .....	4
Behovsbedömning enligt miljöbalken 6 kap .....	4
<b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....</b>	<b>5</b>
Översiktsplan .....	5
Detaljplaner .....	5
<b>OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR .....</b>	<b>5</b>
Plandata.....	5
Allmän områdesbeskrivning .....	6
Landskapsbild, naturmiljö, bebyggelse och gestaltning .....	6
Trafik och tillgänglighet.....	7
Hälsa, säkerhet och miljö .....	7
Teknisk försörjning .....	8
<b>PLANENS GENOMFÖRANDE .....</b>	<b>8</b>
Organisatoriska åtgärder .....	8
Tekniska åtgärder .....	8
Ekonomiska åtgärder.....	9
Fastighetsrättsliga åtgärder .....	9
Konsekvenser för fastigheter inom planområdet.....	9
<b>PLANENS KONSEKVENSER .....</b>	<b>9</b>
Nollalternativ .....	9
Miljöaspekter .....	9
<b>PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN .....</b>	<b>10</b>
Översiktsplan .....	10
Miljöbalken.....	10

## **HANDLINGAR**

### **Antagandehandlingar**

#### **Planhandling**

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer

#### **Övriga handlingar**

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Fastighetsförteckning
- Utlåtande

#### **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 bygglovprövning.

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

#### **Medverkande**

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och markägaren.

## **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en ny fastighetsbildning och bekräfta befintlig markanvändning.

Bakgrunden till planläggningen är att det kommunala bolaget *Uppsala kommun Sport- och rekreationsfastigheter AB* förvärvat mark där den tillåtna markanvändningen är *PARK*. När det kommunala bolaget ska äga marken behöver den vara planlagd som kvartersmark och få ett ändamål som stödjer den aktuella markanvändningen. Detta krävs för att bolaget ska kunna fastighetsbilda.

## **MILJÖBALKEN**

### **Miljöbalken 3, 4 och 5 kap**

Detaljplanen berör inte riksintressen enl. 3 och 4 kap, eller miljö kvalitetsnormerna enl. 5 kap.

### **Behovsbedömning enligt miljöbalken 6 kap**

Planområdet består av en förrådsbyggnad samt en öppen grusad yta och kommer att så göra även efter detaljplanens genomförande. Planläggning görs för att bekräfta den befintliga markanvändningen, inga bestämmelser införs som förändrar platsen.

Då detaljplanen huvudsakligen är av administrativ karaktär bedöms den inte vara av betydande intresse för allmänheten. Detaljplanen strider inte mot några nationella regionala eller lokala mål, berör inga riksintressen och bedöms inte medföra en betydande påverkan på människors hälsa och säkerhet. Detaljplanen bedöms inte heller leda till någon övrig samlad påverkan (samlade eller kumulativa effekter). Vidare bedöms detaljplanen vara förenlig med översiktsplanen.

Med utgångspunkt från ovanstående gör kommunen bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte antas medföra någon betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6:11 och att en miljöbedömning enligt MB 6:11–6:18 inte krävs.

### **Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan**

Plan- och byggnadsnämnden tog beslut om att planen inte kan antas leda till betydande miljöpåverkan i samband med beslut om planuppdrag.

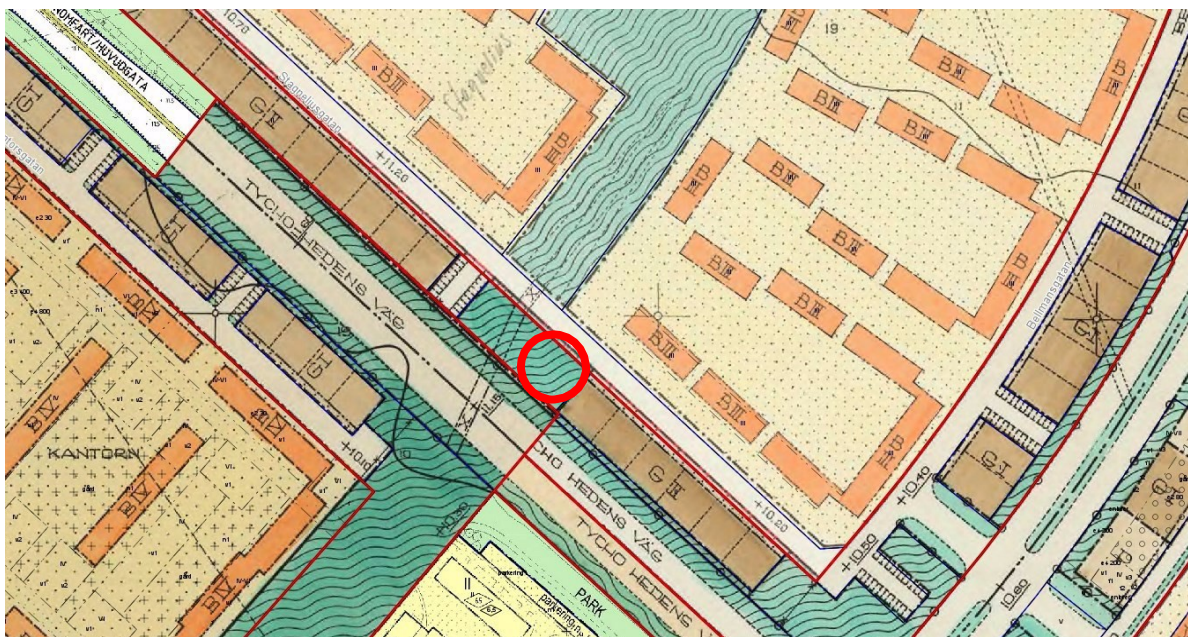
## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

I översiktsplan 2010 står att en strukturstudie som inkluderar ytorna kring Tycho Hedéns vägska göras för att utreda möjligheterna till ny bebyggelse och till att överbrygga vägens barriäreffekt.

### Detaljplaner

Tidigare gällande plan för platsen är stadsplan *Del av Löten*, fastställd 1965. Området är i denna detaljplan planlagd som allmän plats, *PARK*.



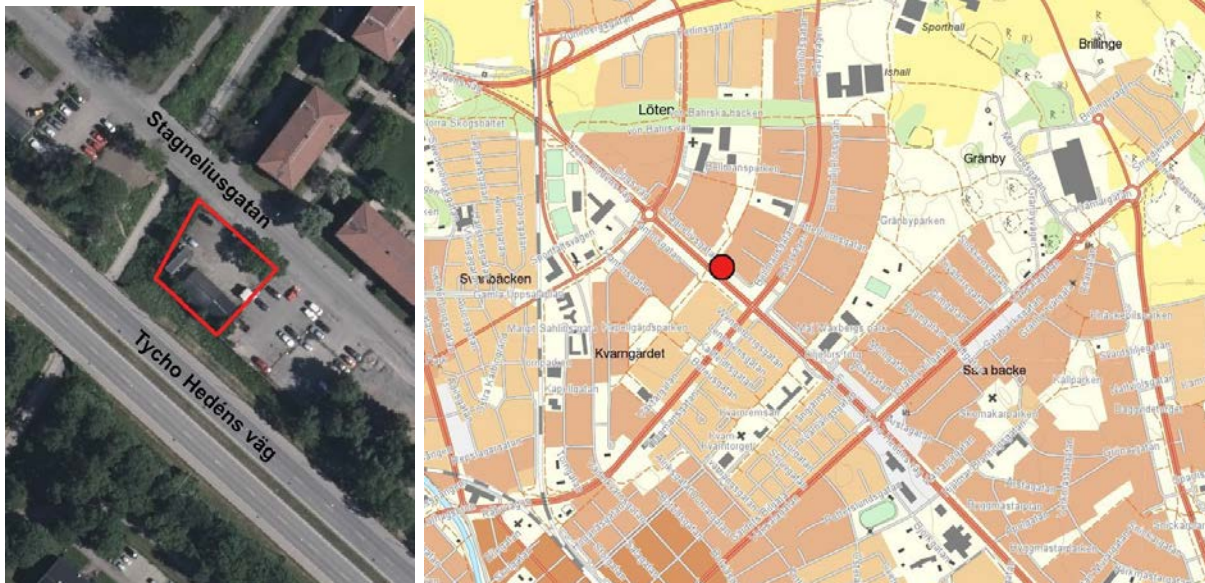
Bilden visar en planmosaik där planområdet är markerad med en röd cirkel. Som syns i mosaiken så var området tidigare planlagt som parkmark.

## OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Plandata

#### Geografiskt läge

Planområdet ligger i Löten mellan Tycho Hedéns väg och Stagneliusgatan. Det saknas anslutning från Tycho Hedéns väg men området nås via Gamla Uppsalavägen eller Råbyvägen.



Den vänstra bilden visar vilken yta som är aktuell för ny planläggning. Den högra bilden visar platsens läge i staden.

### **Areal**

Planområdets totala area är ca 600 kvm.

### **Markägoförhållanden**

Uppsala kommun är lagfaren ägare av fastigheten, Uppsala kommun Sport- och rekreationsfastigheter har förvärvat den aktuella marken genom köpekontrakt.

### **Genomförandetid**

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

### **Allmän områdesbeskrivning**

Den yta som är aktuell för ny planläggning används som förråd/lager. Förrådet är kopplat till driften av Löténs idrottsplats.

Ytan mellan Tycho Hedéns väg och Stagneliusgatan, där området ligger, används idag huvudsakligen för parkering. I närområdet finns mycket flerbostadshus. Vidare finns i nordsydlig riktning ett grönt stråk i anslutning till planområdet.

### **Landskapsbild, naturmiljö, bebyggelse och gestaltning**

#### **Förutsättningar**

Planområdet består av en mindre plåtbyggnad i grön kulör samt en grusad yta som används för parkering och uppställningsytor för containrar och dylikt. Platsen används som förvaringsutrymme för material kopplade till förvaltning av park/idrottsytor.

Väster om planområdet finns en slätad gräsyta som ansluter till en gång- och cykelväg.



Bilderna visar hur området ser ut idag med en byggnad och grusade parkerings- och uppställningsytor.

### Förändringar

En ny detaljplan tas fram för att bekräfta den befintliga markanvändningen och därigenom möjliggöra en ny fastighetsbildning. Avgränsningar och bestämmelser införs för att stödja dagens användning (lager/förråd), ingen utveckling av området är aktuell i dagsläget. I enlighet med den skrivning som finns i den gällande översiktsplanen (Översiktsplan 2010) kan det finnas behov av att studera ett större område invid Tycho Hedéns väg för eventuella utvecklingsmöjligheter. När området kring Tycho Hedén studeras bör det utredas om en mer lämplig markanvändning finns för platsen som kan ge fler stadskvaliteter. Innan detta har gjorts bedöms det dock lämpligt att platsen kan användas för de verksamheter som finns på platsen.

Den aktuella ytan planläggs som kvartersmark och den tillåtna markanvändningen för området blir lager. Avgränsningen följer den yta som idag är hårdgjord (se bild ovan). Landskapsbilden påverkas inte av detaljplanens genomförande. Då marken idag är bullerstörd och saknar många kvaliteter som krävs för att marken ska vara attraktiv som vistelseyta bedöms den befintliga markanvändningen lager vara lämplig.

Z<sub>1</sub> Lager. Denna användningsbestämmelse bekräftar den markanvändning som finns på platsen idag och möjliggör att ny fastighetsbildning kan ske. För användningen Z<sub>g</sub> gäller att området ska ha begränsad omgivningspåverkan.



Maximal byggnadshöjd i området är 4 meter.

### Trafik och tillgänglighet

Den närmaste busshållplatsen finns vid Stagneliusgatan men denna kommer att upphöra hösten 2017. Planområdet kommer dock fortsatt ha tillgång till linjetrafik med hög turtäthet på Gamla Uppsalagatan och Råbyvägen. För denna typ av markanvändning är tillgänglighet inte lika prioriterat som för till exempel bostäder och kontor. Då förrådsbyggnaden idag försörjer förvaltningsverksamhet vid Lötens sportfält bedöms huvuddelen av alla transporter till och från platsen ske med bil.

### Hälsa, säkerhet och miljö

Då området ligger mellan två vägar, varav en med stora trafikflöden, blir platsen bullerstörd. Enligt Uppsala kommuns bullerkartering från 2011 ligger de ekvivalenta bullernivåerna på platsen mellan 55 och 70 dBA.

Beräknade dygnsmedelvärden från 2010 för partiklar och kvävedioxid visar att miljömål och miljö kvalitetsnormer uppnås.

Då planläggningen bekräftar befintliga förhållanden påverkas inte miljön, hälsan eller säkerheten av detaljplanens genomförande.

Planområdet ligger inom yttre skyddszon för kommunens vattentäkter i Uppsala- och Vattholmaåsarna, gällande skyddsföreskrifter ska beaktas.

## **Teknisk försörjning**

Då lagerverksamheten redan finns på platsen är den tekniska försörjningen redan utbyggd. Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten, vatten och spillvatten.

Om hämtning av hushållsavfall ska ske inom planområdet ska hämtställen ordnas så att de uppfyller kraven på god arbetsmiljö i enlighet med Arbetsmiljöverkets riktlinjer. Avfallskärl ska placeras inom 10 meter från uppställningsplats för avfallsfordon.

# **PLANENS GENOMFÖRANDE**

## **Organisatoriska åtgärder**

### **Ansvarsfördelning**

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

### **Köpekontrakt**

*Uppsala Kommun Sport- och rekreationsfastigheter* har förvärvat mark av Uppsala kommun genom köpekontrakt.

## **Tekniska åtgärder**

### **Utredningar inför bygglovsprövning**

Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för eventuell bygglovprövning.

### **Ledningar**

Vid ledningskoll utförd 2016-06-14 hade följande ledningsägare ledningar i planområdet:

- Vattenfall
- Skanova

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**

Dagvattenhantering ska ske i enlighet med Uppsala kommuns dagvattenprogram, vilket bland annat innebär att planområdet inte ska belasta recipienten med föroreningar samt att flöden ska utjämnas.

### **Ekonomiska åtgärder**

#### **Planeekonomi**

Planen medför inga ekonomiska konsekvenser för kommunen och bedöms därför vara ekonomiskt genomförbar.

#### **Ledningar**

Eventuell flytt av ledningar inom planområdet görs i samråd med ledningsägare och bekostas av fastighetsägaren.

### **Fastighetsrättsliga åtgärder**

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder, som är en förutsättning för planens genomförande. Detaljplanen genomförs med syftet att den berörda delen av Lötén 1:12 ska kunna avstyckas så att en ny fastighetsbildning ska kunna genomföras.

### **Konsekvenser för fastigheter inom planområdet**

Drygt 600 kvm av Lötén 1:12 föreslås avstyckas från fastigheten. Hela ytan som ingår i planområdet kommer att övergå till kvartersmark och planläggas för *lager*.

## **PLANENS KONSEKVENSER**

### **Nollalternativ**

Nollalternativet innebär att detaljplanen inte genomförs. Området blir då även fortsättningsvis planlagd som allmän plats, park. Med denna planläggning kan det kommunala bolaget inte fastighetsbilda.

### **Miljöaspekter**

Planen bedöms inte medföra några förändrade konsekvenser för området i jämförelse med gällande detaljplan.

Ingen fysisk förändring av platsen är aktuell varför detaljplanen inte bedöms påverka några miljöaspekter. Inga kultur- eller naturvärden berörs av detaljplanen. Jämfört med dagens planläggning, park, bedöms markanvändningen generera något mer trafik och bedöms ge mer hårdgjorda ytor. Dock bedöms påverkan på hälsa, säkerhet och miljö vara mycket marginell eftersom ytan är liten och verksamheten begränsad.

Planområdet ger begränsade stadslivskvaliteter på grund av de mycket begränsade visuella kvaliteterna. Detaljplanens genomförande innebär varken någon försämring eller förbättring av dessa kvaliteter.

### **Mark, vatten och resurshushållning**

Detaljplanen innebär ingen ändring av den fysiska miljön och påverkar därför inte vare sig mark, vatten eller resurshushållning. På sikt kan en mer effektiv markanvändning vara möjlig men innan någon studie av området gjorts bedöms denna planläggning, som innebär att den nya markägaren kan nyttja platsen på samma sätt som idag, vara en lämplig markanvändning.

## **PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN**

### **Översiktsplan**

Detaljplanen bedöms inte strida mot översiktsplanens intentioner. Översiktsplanen anger att en studie ska göras som klargör hur området kring Tycho Hedén ska utvecklas. Denna planläggning görs innan denna studie gjorts men bedöms inte begränsa utvecklingsmöjligheterna för området eftersom markanvändningen som planläggs redan finns på platsen.

### **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 miljöbalkens kapitel 4 (Mälaren med öar och strandområden) kapitel 5 (Miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning) eller kapitel 7 (Skydd av områden).

Detaljplanen berör inte några riksintressen.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala 2017-02-13

Louise Granér  
Planarkitekt

Torsten Livion  
Detaljplanechef

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- Planuppdrag, samråd, granskning 2016-05-26

Antagen av plan- och byggnadsnämnden:  
Laga kraft

2017-03-23  
2017-04-20