

KV BOLÄNDERNA, DEL AV KV TRAKTORN OCH
BOLANDSPARKEN
UPPSALA KOMMUN
UPPSALA LÄN

P1 71 X

FÖRSLAG TILL STADSPLAN

09. 05.

082-1851-86

BESTÄMMELSER

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadskvarter

- a) Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.
- b) Med G betecknat område får användas endast för garageändamål.
- c) Med J betecknat område får användas endast för industriändamål.

2 mom Specialområden

- a) Med Jp betecknat område skall bibehållas som planerat skydds- och rekreationsområde och får icke bebyggas eller användas för upplag eller parkering.
- b) Med Ip betecknat område får användas endast för parkeringsändamål.
- c) Med Tj betecknat område får användas endast för järnvägstrafik och därmed samhörigt ändamål.
- d) Med Ri betecknat område får användas endast för idrottsändamål och därmed samhörigt ändamål.
- e) Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.

2 § MARK SOM ICKE ELLER I ENCAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

1 mom Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

2 mom Med punkt- och ringprickning betecknad mark får underbyggas och användas endast på sätt som för varje särskilt fall prövas lämpligt.

3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRADEN FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR

- 1 mom Med x betecknad del av byggnadskvarter skall hållas tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik.
- 2 mom Med x¹ betecknad del av gatumark skall hållas tillgänglig för intern gångtrafik på bro, med en fri höjd av 4,6 m under bron.
- 3 mom Med z betecknad del av järnvägsområde skall hållas tillgänglig för fordonstrafik.
- 4 mom På u betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar.
- 5 mom Inom med u och plus jämte siffra i cirkelsegment betecknat område får icke vidtas åtgärder som hindrar framdragande och underhåll av allmänna ledningar under det höjdläge i meter i förhållande till grundkartans nollplan som beteckningen anger.

4 § EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

Inom med siffra i parallelogram betecknat område får bebyggelse uppföras med högst den sammanlagda våningsyta i kvadratmeter som siffran anger.

5 § BYGGNADS UTFORMNING

1 mom Våningsantal

På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.

2 mom Byggnadshöjd

a) På med III, V eller VIII betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 11.0, 17.0 och 26.0 meter.

b) På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.


6 § UTFARTSFÖRBUD

Utfart får icke anordnas över områdesgräns som även betecknats med ofyllda cirklar.

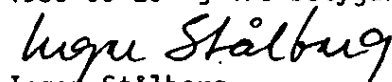
STADSBYGGNADSKONTORET
Planavdelningen
Uppsala i april 1986

Gäller även efter rev. i juni 1986.


Ingvar Blomster
planchef


Per-Olof Kulin
planarkitekt

Tillhör Uppsala kommuns
byggnadsnämnds beslut
1986-06-26 § 476 betygar:


Inger Stålberg
sekr

Tillhör Uppsala kommunfullmäktiges
Beslut den 25 augusti 1986 § 207

Ex officio:


Kommunfullmäktiges sekreterare.

Nils Lewin
 Planen fastställd genom Länsstyrelsens beslut 1986-10-16.
 Enligt 150 § tredje stycket byggnadslagen har beslutet vunnit laga kraft.

103381

UPPSALA KOMMUNSTYRELSE Ink. 86. 07. 31 <i>SIN 1986-382</i>

KV BOLÄNDERNA, DEL AV TRAKTORN
OCH BOLANDSPÄRKEN MM
UPPSALA KOMMUN
UPPSALA LÄN

P1 71 A

FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV STADSPLAN

09 05.

1082-1851-86

BESKRIVNING

HANDLINGAR Planförslaget omfattar en med P1 71 A betecknad karta, bestämmelser och beskrivning samt illustration. Förslaget innebär ändring av gällande stadsplaner P1 71, P1 71 D och P1 71 H.

PLANDATA

Lägesbeskrivning

Planförslaget omfattar de av Pharmacia ägda tidigare stadsplanebelagda och delvis bebyggda delarna av kv Boländerna. Dessutom ingår en del av kv Traktorn samt en del av Bolandsparken.

Berörda delar av kv Boländerna avgränsas av kringliggande gator och järnväg: mot väster av Björkgatan, mot söder av industrispåret, mot öster av Danmarksgatan och mot norr av Bolandsgatan. Dessutom berörs sydöstra hörnet av kv Traktorn samt en del av Bolandsparken norr om Bolandsgatan.

Areal

Planområdet omfattar en areal av sammanlagt 13,6 ha.

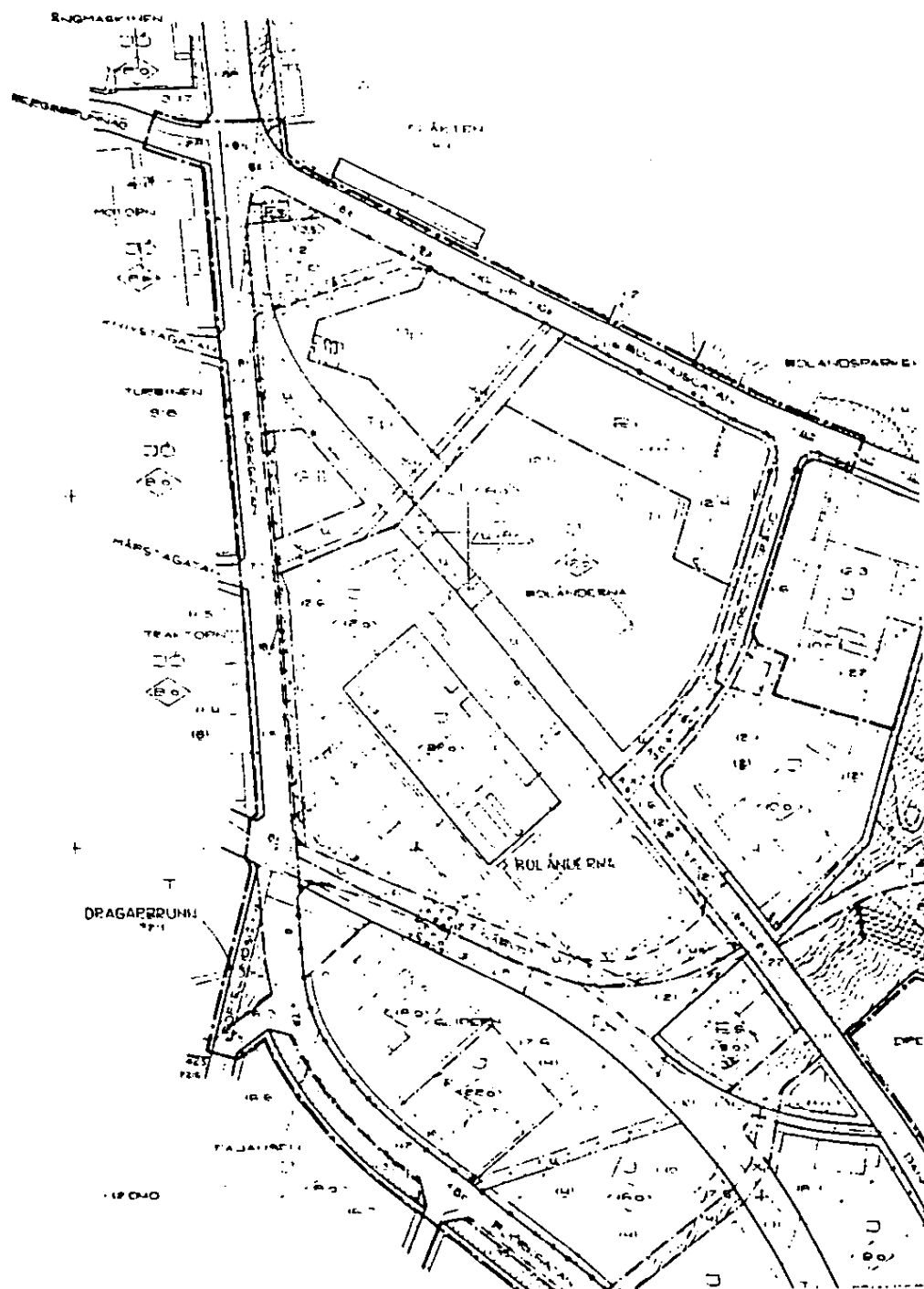
**PLANERINGS-
FÖRUTSÄTT-
NINGAR**

Kommunala ställningstaganden

Byggnadsnämndens arbetsutskott beslutade 1985-10-09 att uppdraga åt planavdelningen att upprätta förslag till ändring av stadsplanen för kv Boländerna m fl med hänvisning till skrivelse från markägaren.

Detaljplaner

Inom planområdet gäller för berörda delar av kv Boländerna stadsplan P1 71 D från 78-10-06, för berörd del av kv Traktorn P1 71 från 48-03-19 för Bolandsparken P1 71 H KB från 64-07-09 och P1 71 P från 76-12-06.



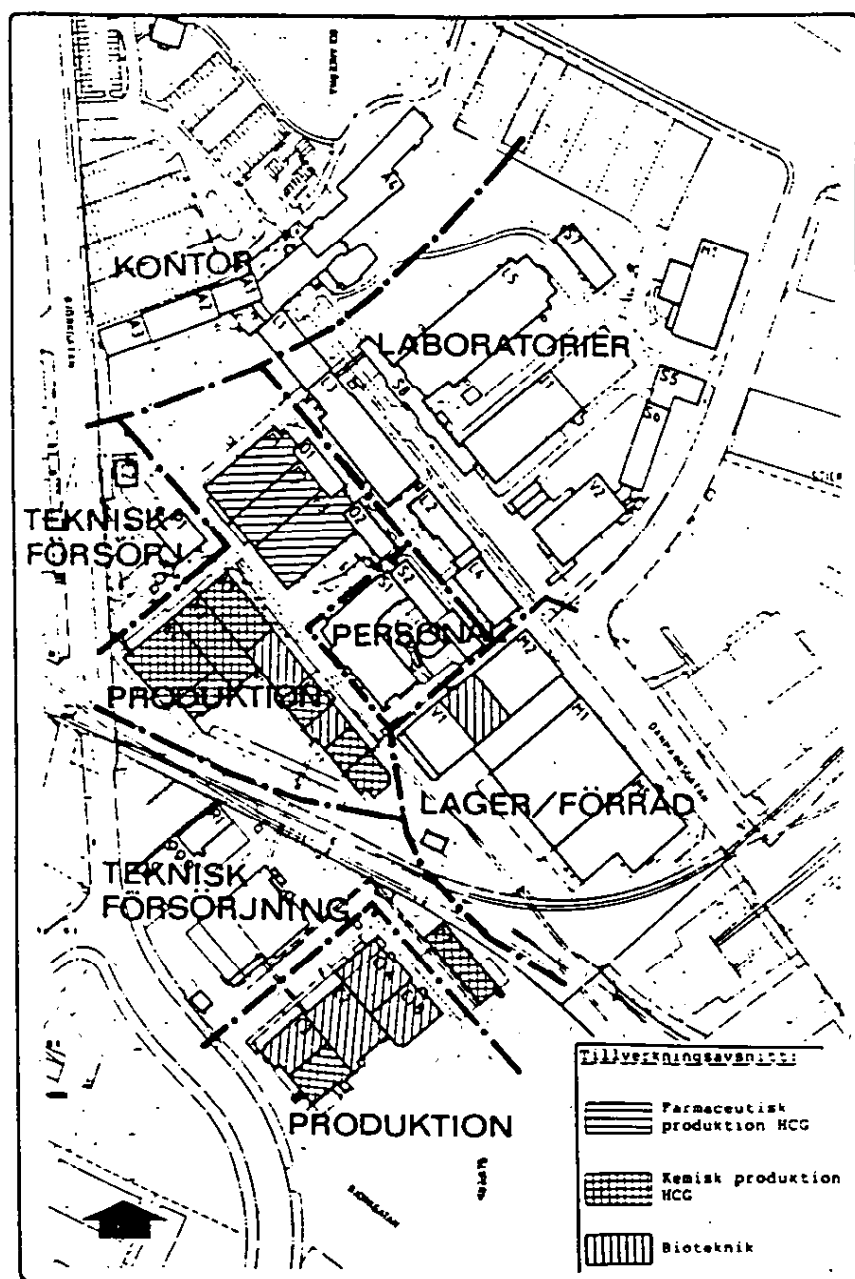
Befintliga förhållanden, markens användbarhet

Planområdet utgörs av ett i huvudsak plant och till stora delar bebyggt markområde. I nordöstra delen är planområdet svagt kuperat, i stort sett obebyggt och delvis bevuxet med värdefull lövträdsvegetation.

Någon geoteknisk undersökning för området i sin helhet har inte utförts. För de obebyggda delarna av planområdet mot Boländsgatan är grundläggningsförhållandena goda med ringa djup till berg och i något fall berg i dagen.

Till områdets södra och västra delar är idag huvudsakligen produktionsavdelningar inom Pharmacia lokaliserade. Flertalet av dessa byggnader tillkom under 50- och 60-talen.

I de norra och östra delarna av kvarteret Boländerna finns bl a kontors- och laboratoriebyggnader samt en motionshall, övriga delar uppförda under 70- och 80-talet.



Den berörda delen av kv Traktorn innehåller industri- och lagerlokaler från 50-talet.

Den del av Bolandsparken som berörs av planförslaget innefattar en äldre ladubyggnad i kommunens ägo, idag använd som förråd.

Gatunätet är utbyggt enligt nutida krav på bärighet och framkomlighet. Samtliga gator är försedda med förhöjda gångbanor.

Järnvägstrafiken på utlagda spårområden är sporadisk men ska tills vidare bibehållas dock avses spåret i Säbygatans norra kant att rivas upp.

Planområdet genomkorsas och betjänas av ett stort antal underjordiska ledningar. Dessa är förlagda, förutom i omgivande gator, i ett huvudstråk i u-område i Danmarks gatans förlängning mot nordväst.

All mark i kv Boländerna och den berörda delen av kv Traktorn ägs av Pharmacia AB , medan Bolandsparken är kommunens egendom.

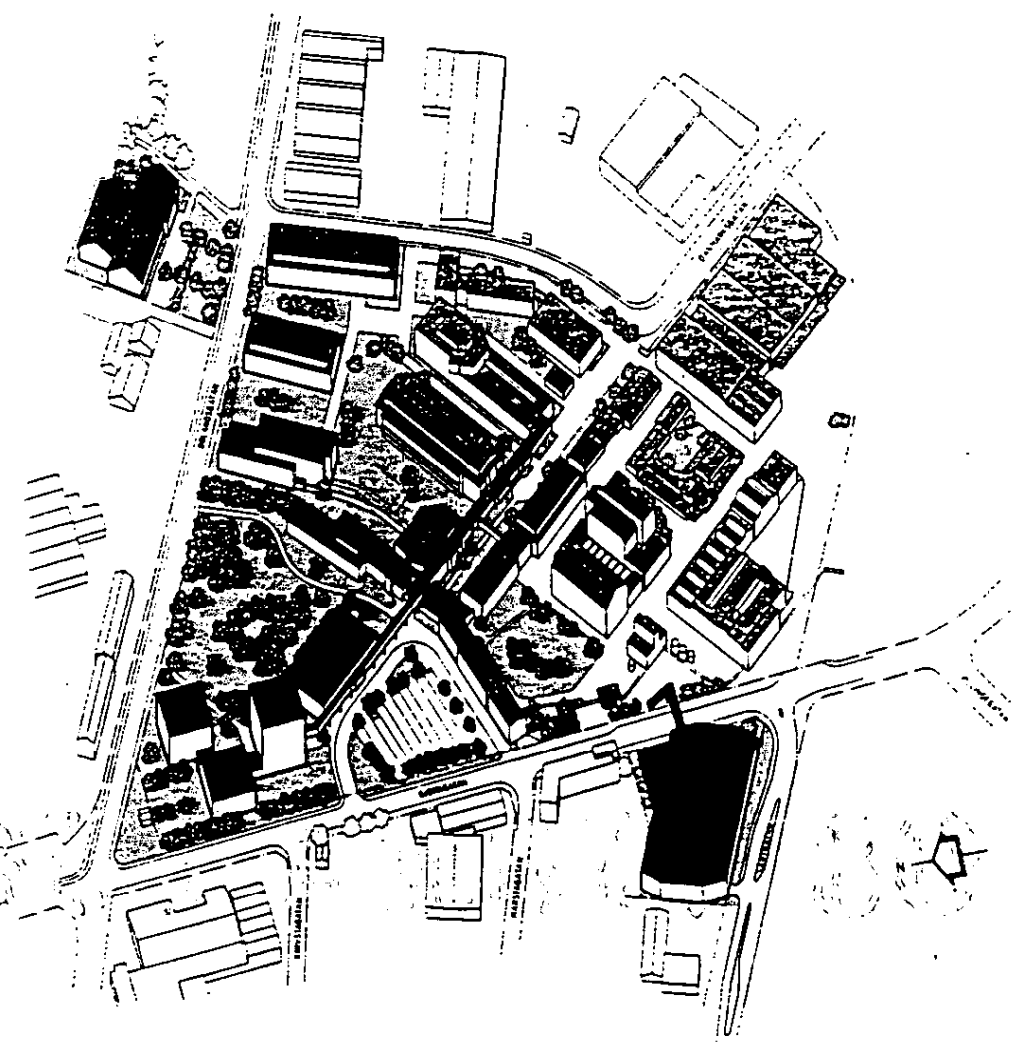
PLANFÖRSLAG

Allmänt

Föreliggande planförslag har föranletts av ett önskemål från Pharmacia AB om att i ett översiktligt sammanhang säkerställa en planmässig markanvändning, vilket är en förutsättning för att kunna möta det expansionsbehov som finns och frötses i företagets kontors- och laborativverksamhet.

Från företagets sida önskar man flytta de verksamheter som inte är bundna till den egentliga produktionen, såsom parkering och idrottsverksamhet, ut från det centrala kvarteret för att kunna utnyttja därigenom friställda områden på ett ur produktionssynpunkt effektivare sätt.

Förslaget innebär kortfattat att en sådan omdisponering möjliggörs genom att byggrätt för garage och idrottsändamål upplåts i intilliggande kvarter, medan befintliga byggrätter i kv Beländerna ombildas för industri- och kontorsändamål.



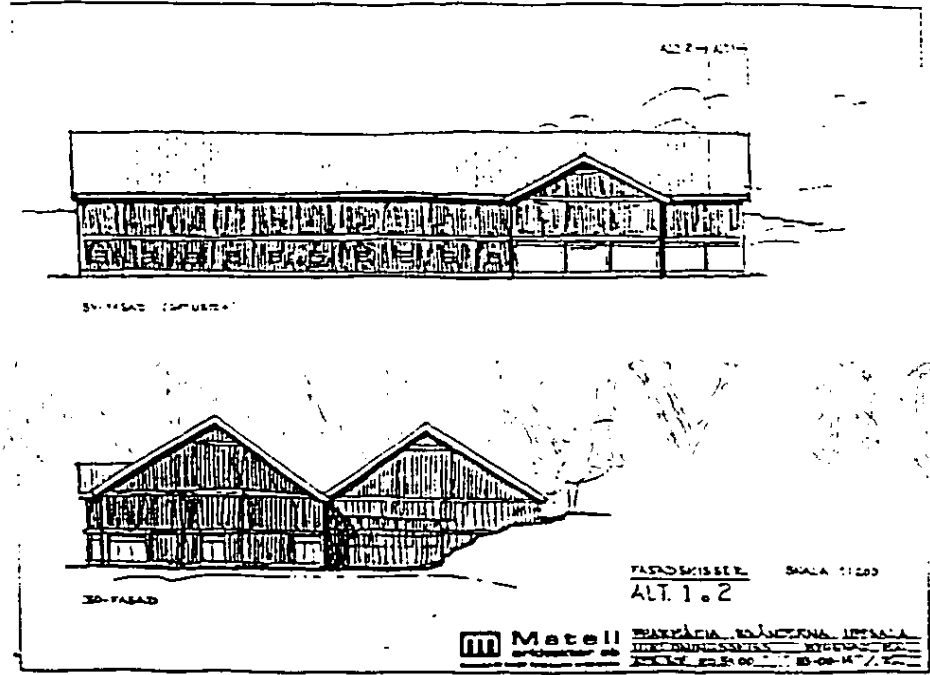
VY FRÅN HUVUDENTRÉSIDAN

Bebyggelseområden

Pharmacia AB äger sedan tidigare en tomt i det intilliggande kv Traktorn. En stor del av företagets parkeringsbehov kan tillgodoses där genom att en byggrätt för garageändamål i fem eller sex plan, motsvarande 6-700 platser tillskapas. En klimatskyddad planskild förbindelse till industriområdet föreslås också kunna tillkomma.



Norr om Bolandsgatan, strax öster om den barnstuga som uppfördes 1977 i Bolandsparken finns en äldre ladubyggnad i kommunens ägo. En planändring föreslås här i syfte att möjliggöra en överföring av Pharmacias idrottsverksamhet (tennis, styrkelyft, motion, bad) till en ny byggnad i ett läge och med en utformning som nära ansluter till denna befintliga byggnad.



De delar av det egentliga industrikvarteret som avlastas genom dessa åtgärder föreslås huvudsakligen användas för industriändamål.

Det område längs Bolandsgatan som tidigare var avsatt för idrottsändamål ändras i förslaget till att medge byggrätt för industriändamål upp till 12 m byggnadshöjd.

Det befintliga parkeringsområdet i kvarterets norra hörn föreslås bli åsattas en byggrätt i det nordligaste segmentet som medger en varierad byggnadshöjd på tre, fem resp åtta våningar; i första hand tänkt för kontorsbyggnader av kombikontorstyp. Byggrätten har tagit en del av tidigare avsatt "industripark" i anspråk vilket motiveras av att husens placering tills vidare bör hållas relativt öppen. Det är ett önskemål att kombinera en ur företagets synpunkt tilltalande annonsering av verksamheten mot knutpunkten Bolandsgatan-Björkgatan, med en gruppering som mot parksidan väl ansluter till befintlig vegetation, närmast genom en karaktär av "hus i park". Den befintliga gula villan avses att rivas.

Vidare föreslås på den del av parkeringsområdet som ligger omedelbart väster om "industriparken" en byggrätt för industriändamål upp till 12 m byggnadshöjd. I detta läge avses en personalrestaurang uppföras.

På den återstående delen av nuvarande parkeringsområdet finns idag en byggrätt för garageändamål i två våningar vilken bedöms inaktuell mot bakgrund av övriga föreslagna åtgärder och ersätts av parkeringsområde, huvudsakligen avsett för besökande.

Friytor

Den trädbevuxna, svagt kuperade delen av kvarteret mot Bolandsgatan har i gällande plan åsatts beteckningen industripark. Denna utgör ett mycket värdefullt inslag i den kringliggande industrimiljön, och avses även behållas i föreliggande förslag. Vissa justeringar av gränserna har gjorts för att möjliggöra ett samspel mellan parken och tillkommande byggnader.

Ytterligare ett område söder om gamla kontorslängan mot Björkgatan har avsatts som industripark i förslaget.

I övrigt förutsättes att befintlig vegetation inom området bibehålls och i erforderlig omfattning kompletteras.

Gator och trafik

Befintliga gator håller god standard vad gäller bärighet och framkomlighet.

Bolands- och Björkgatorna är av genomfartstyp med relativt omfattande trafikbelastning. Av trafiksäkerhetsskäl är de i huvudsak försedda med utfartsförbud med ett begränsat antal utvalda utfartsvägar.

Den föreslagna parkeringsanläggningen i kv Traktorn får sin utfart mot den mindre trafikbelastade Säbygatan.

Ett genomgående gång- och cykelstråk passerar från de östra stadsdelarna genom Bolandsparken. Via ett befintligt reservat över planområdets nordvästra hörn, anslutes detta stråk till en planerad dubbelriktad gång- och cykelbana längs Björkgatans nordöstra sida och vidare mot cykelvägarna i det angränsande Kungsängsområdet. Det befintliga reservatets betydelse har ökat genom den planändring som uteslutit en tidigare förbindelse från Bolandsparken genom kv Semaforen och Slipern till Björkgatans hittillsvarande sträckning. Om de föreslagna utbyggnadsmöjligheterna i kv Boländerna genomföres fullt ut kommer ca 440 befintliga parkeringsplatser att försvinna, samtidigt som ett ökat parkeringsbehov tillskapas. Utöver de 6-700 platser som kan tillkomma i kv Traktorn, kan ytterligare ca 100 platser på ägd mark i kv Fajansen ordnas. Företaget har således möjlighet att ordna minst 300 tillkommande p-platser. Sammanlagt alltså omkring 950 platser. Antalet anställda inom området beräknas då föreslagna åtgärder genomförts uppgå till ca 1850 personer. En parkeringskapacitet av drygt 0,5 platser per anställd kan alltså uppnås, vilket anses täcka behovet.

Parkeringsbehovet prövas vid projekteringssamråd och byggnadslovsprövning av varje enskilt byggnadsobjekt.

Tillfarten till den föreslagna motionshallen förutsätts lösas genom servitut över barnstugans tomt.

Några ändringar som berör befintlig kollektivtrafik avses inte i förslaget.

Emissioner

Pharmacia's verksamhet innebär viss hantering av miljöfarliga ämnen och restprodukter som inte utan vidare kan släppas ut i luften eller till det kommunala ledningsnätet. Här sker en prövning av koncessionsnämnden och rutiner finns för omhändertagande av avloppsvatten och övrigt avfall.

Teknisk försörjning

I området finns erforderliga ledningar för försörjning med vatten och avlopp samt fjärrvärme.

Ett ledningsreservat vid fd Danmarksgatans anslutning till Björkgatan avses att minskas i föreliggande förslag. Att reservatet inte utnyttjas för närvarande baserar sig på uppgifter från gatukontoret, industriverket, elverket och televerket.

PLANGENOM-
FÖRANDE

Utbyggnad i området kommer att ske successivt.

SAMRÅD

Planen har upprättats i samråd med Pharmacia och dess konsult Matell arkitekter AB.

De berörda intilliggande fastighetsägarna har erbjudits möjlighet till information vid ett möte på stadsbyggnadskontoret. Under det fortsatta arbetet kommer fastighetsägarna att ges tillfälle att inkomma med yttrande samtidigt med att kommunala nämnder och styrelser avger yttranden.

STADSBYGGNADSKONTORET
Planavdelningen

Uppsala april 1986 Rev. juni 1986



Ingvar Blomster
planchef



Per-Olof Kulin
planarkitekt

Redaktionell justering har skett på sidan 4; betr. järnvägstrafiken, tillägg av meningens senare hälft. Sid 7-8 och sid 9; text som beskrev Danmarksgatans tidigare föreslagna breddminskning utgår i enlighet med byggnadsnämndens beslut 1986-04-24.

Uppsala juni 1986




Ingvar Blomster
planchef



Per-Olof Kulin
planarkitekt

Tillhör Uppsala kommuns
byggnadsnämnds beslut
1986-06-26 § 476
betygar:



Inger Stålberg
sekr

Tillhör Uppsala kommunfullmäktiges
beslut den 25 augusti 1986 § 207

Ex officio:



Kommunfullmäktiges sekreterare.

Tillhör länsstyrelsens beslut 1986-10-16



Nils Lewin