

Diarienummer
2005/20012-1

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN
Uppsala kommun

Ink 2008 -10- 31

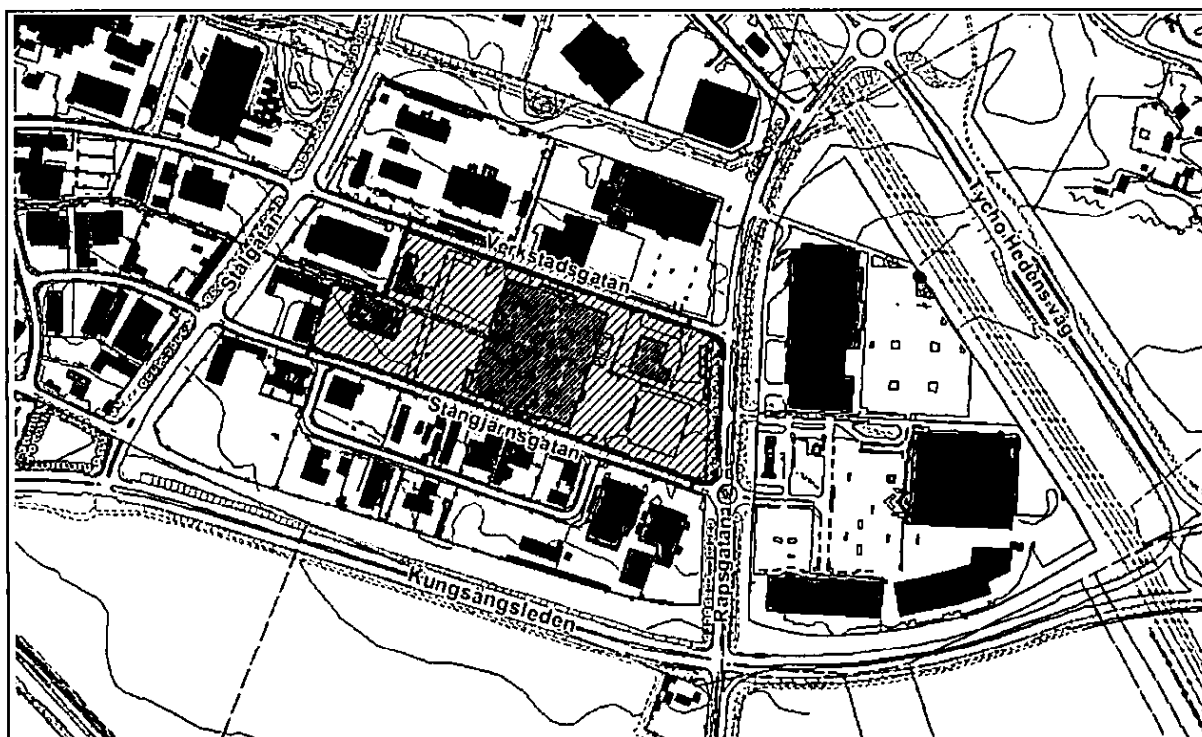
D.nr: 2008/70260

0380-P2008/24



Detaljplan för
Kv Dragstången, del av
Uppsala kommun

LAGA KRAFT 2008-07-25



Frågor kan besvaras av:

Lars Göran Wänstrand
samt

telefon: 018 - 727 46 35, e-post: lars-goran.wanstrand@ uppsala.se

Linda Sjögren, Arosgruppen Arkitekter

telefon: 08 - 690 05 52, e-post: linda.sjogren@ arosgruppen.se

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

Telefon: vx 018 - 727 00 00 • Fax: 018 - 727 46 61
e-post: stadsbyggnadskontoret@ uppsala.se
Nätadress: www. uppsala.se

Detaljplan för
Kv Dragstången, del av
Uppsala kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning*

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att ändra markanvändningen för aktuellt område från industri till handelsändamål. Den möjliggör även en ny gatulänk genom kvarteret Dragstången för att förbinda Verkstadsgatan och Stångjärnsgatan med varandra. En intention är också att främja framkomligheten för gående och cyklister.

För att klargöra ramarna för stadsdelens samlade utveckling har ett planprogram för hela stadsdelen Boländerna tagits fram (dnr 2004-20078). Planprogrammet behandlar markanvändningen i olika delområden samt principer för förändringar av stadsbild, gatumiljö, framkomlighet för olika trafikantslag och frågor kring trygghet och trafiksäkerhet. För aktuellt kvarter samt de två angränsande kvarteren söder om Stångjärnsgatan föreslås fortsatt utveckling för handelsändamål med huvudinriktning sällanköpsvaror. Området ska dock också kunna innehålla kontor och icke störande industri, men handelsinnehållet bör prioriteras. Tillskapande av ytterligare byggrätter bedöms också vara möjligt.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i östra delen av Boländerna inom kvarteret Dragstången och avgränsas av Rapsgratan i öster, Verkstadsgatan i norr, Stångjärnsgatan i söder samt av fastighetsgräns mot Boländerna 30:1 i väster.

Areal

Planområdet omfattar ca 8,5 ha.

Markägoförhållanden

Gatumarken inom planområdet tillhör fastigheten Boländerna 1:28 och ägs av Uppsala kommun. Fastigheten Boländerna 30:2 ägs av Aspholmen Fastigheter AB och fastigheten Boländerna 28:3 ägs av

*Handlingar som finns att ta del av på Stadsbyggnadskontoret, stadsbiblioteket och kommunens hemsida www.uppsala.se
På hemsidan läggs inte fastighetsförteckningen upp på grund av PUL (personuppgiftslagen)

WLB Förvaltnings AB, som i sin tur ägs av Aspholmen Fastigheter AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och Program

Översiktsplanen för Uppsala stad (2002) anger att östra delen av stadsdelen Boländerna ska kunna inrymma s.k. externhandel. I översiktsplanen konstateras också att det finns ett stort antal arbetsplatser i Boländerna och att det därför finns anledning att tillse ett visst serviceutbud i stadsdelen. Översiktsplanen anger också att planläggning bör ske med målet att förstärka samband mellan externhandelsområden och angränsande stadsdelar. Planläggning ska också stödja möjligheten att färdas till externhandelsområden med kollektivtrafik och cykel.

Detaljplaner och Förordnanden

Den mark som södra halvan av den stora befintliga byggnaden upptar är planlagd för handel, sällanköpsvaror och skrymmande varor (2004/20019, laga kraft 2004-10-20) Övrig mark är planlagd som område för industriändamål (PI 71 X, laga kraft 1971-08-20).

Planområdet berörs inte av några förordnanden.

Program för planområdet

För att klargöra ramarna för stadsdelens samlade utveckling har ett planprogram för hela stadsdelen Boländerna tagits fram (dnr 2004-20078). Planprogrammet behandlar markanvändningen i olika delområden samt principer för förändringar av stadsbild, gatumiljö, framkomlighet för olika trafikantslag och frågor kring trygghet och trafiksäkerhet. Planprogrammets vägledande principer ska utgöra grund för kommande detaljplaner inom området.

Kommunala beslut i övrigt – Handlingsplan för utveckling av handeln i Uppsala kommun (2007)

Handlingsplan för utveckling av handeln i Uppsala kommun (2007) redovisar strategier för att förbättra möjligheterna till handelsetableringar i Uppsala. Handlingsplanen innehåller bl.a. mål om att öka handelsytorna och skapa bättre framkomlighet i gatunätet i Boländerna. Handlingsplanen ska följas upp i tillämpliga planprogram och detaljplaner.

Pågående planering

Nordost om planområdet, på andra sidan om Rapskatan, pågår planering för att möjliggöra utökad byggrätt för möbelvaruhus och annan handel. Detaljplanen, Fyrislund 6:1 mfl, tar utgångspunkt i samma programhandling som aktuell plan och var ute på samråd under augusti-september 2007.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Planområdet består till större delen av gator och parkeringsytor samt av bebyggd mark. De två mindre gräsbeklädda ytorna som

finns inom planområdet kommer att tas i anspråk för ny bebyggelse och parkeringar. Inom de nya parkeringsytorna kommer trädplanteringar att finnas.

Industrijärnvägsspåret som idag löper in i planområdets västra del kommer att ta bort.

En ny gatulänk genom kvarteret Dragstången för att förbinda Verkstadsgatan och Stångjärnsgatan med varandra kommer att anordnas. Gatusektionerna utmed Verkstadsgatan och Stångjärnsgatan kommer att omdisponeras med hänsyn till säkerhet/framkomlighet för gående och cyklister.

Geoteknik

Marken i området består av lera. Geoteknisk undersökning har ej utförts. Grundförstärkningar kan komma att behövas.

Markföroreningar

Området innehåller inte några kända markföroreningar.

Kulturmiljö

Planområdet berör inte några kända fornlämningar eller byggnadsminnen.

Bebyggelse och anläggningar – bestämmelser för användning, bebyggelseplacering och utformning

Kvarteret Dragstången innehåller idag ett par större industri- och lagerlokaler med stora takhöjder som nyttjas dels för handel och dels som lager bl.a. för Ikea. En större, sammanhängande parkeringsyta är förlagd till kvarterets östra del invid Rapskatan. Planen kan möjliggöra uppförande av nya byggnader samt ändrad användning inom befintliga byggnader för i huvudsak handelsändamål.

Handel, H

Begreppet handel omfattar alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster för allmänheten. I planprogram för Boländerna anges som huvudinriktning för aktuellt område sällanköpsvaruhandel.

Byggnaders totalhöjd

Byggnaders totalhöjd får ej överstiga plushöjd 22 meter över nollplanet. Detta för att inte skymma siktlinjen för Uppsala slott. Annonspelare får uppföras till samma höjd.

Placering av byggnader, p₁

Nya byggnader bör placeras utmed gatulinjer så att de bidrar till att skapa tydligare gaturum utmed Rapskatan, se plankartans bestämmelse p₁. Exakt placering av byggnader och annonspelare fastställs i bygglov.

Där nya byggnader inte placeras utmed gatulinje ska andra lösningar sökas, exv. med skärmar och/eller häckplanteringar innanför fastighetsgräns mot allmän gatumark så att gaturummet ges tydlig sidoavgränsning. Se plankartans bestämmelse p₁.

Utformningsbestämmelser byggnader och lastzoner, f_1

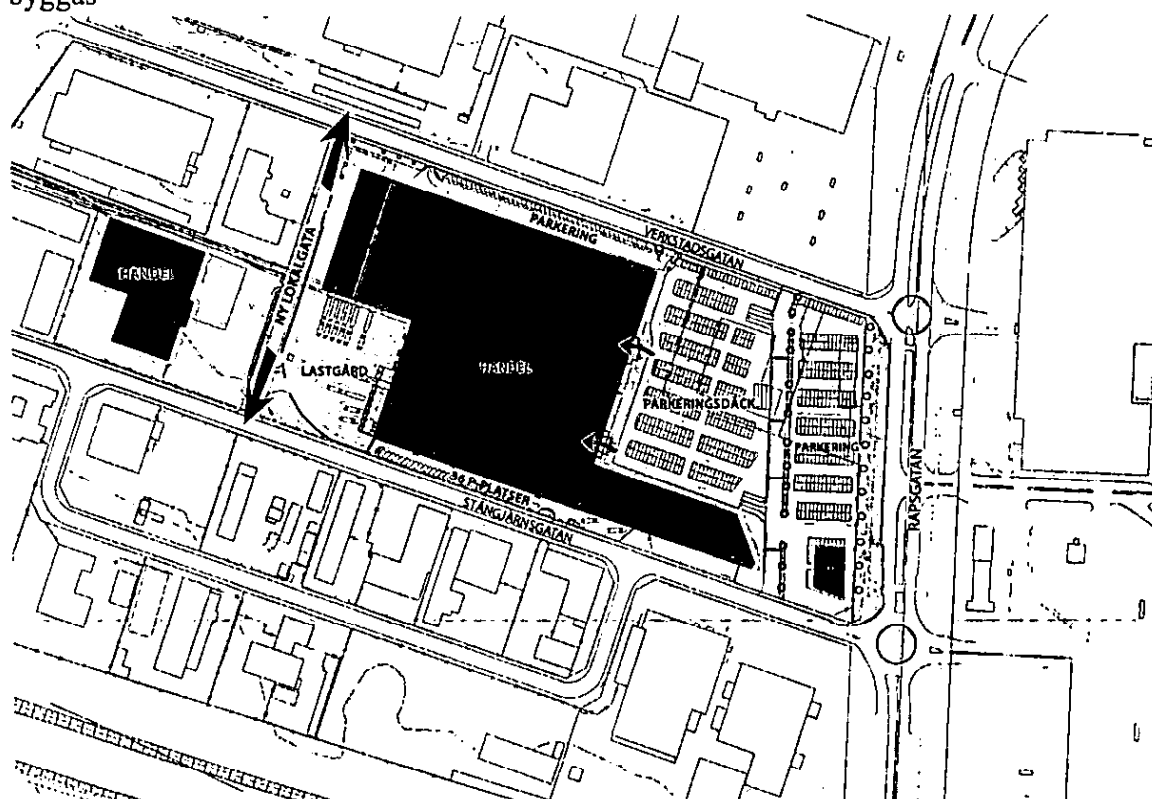
Östra Boländerna utgör ett stort blickfält i Uppsalas södra stadsinfart. Området ska därför utformas för att bidra till stadens samlade attraktivitet. Nya byggnader samt lastzoner/lastgårdar ska utformas väl så att de bidrar till en ökad arkitektonisk kvalitet i handelsområdet Boländerna, se plankartans bestämmelse f_1 . Utformningsfrågorna ska följas upp i samband med bygglov.

Utformningsbestämmelser mark och parkering, n_1

Parkeringsplatser får placeras innanför byggnader samt i parkeringsdäck. Parkeringsytorna ska inrymma trädplantering, utförda som grupper eller som enskilda träd, se plankartans bestämmelse n_1 .

Mark som inte får bebyggas

Prickad markyta får inte bebyggas.



Situationsplan visandes idéer för rivningar, om- och tillbyggnader av befintlig byggnader inom planområdet samt läge för ny lokalgata.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Ny byggnad för allmänt tillträde skall enligt lag utformas så att den är tillgänglig för funktionshindrade. Angöringsplats för färdtjänst nära entréerna ska eftersträvas. Tillgängligheten prövas i detalj i bygglov- och byggsamrådsskedet.

Trafik

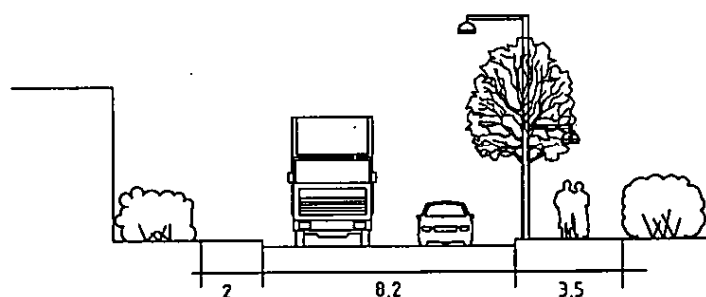
Gatunät

Gatunätet i yttre Boländerna har omfattande trafikvolym. Handeln medför stora volymer kundtrafik med bil och vissa gator fungerar

LOKALGATA

även som trafikleder. För att möta denna förändring med ökad handelsyta och trafik föreslås att en ny cirkulationsplats i korsningen Rapskatan-Bolandsgatan tas i bruk under 2007. Detaljplan för Fyrislund 6:1 m fl. föreslår dessutom läge för en ny cirkulationsplats i korsningen Rapskatan-Verkstadsgatan. Sträckningen på den nu aktuella planens detaljplanegräns kommer att anpassas för att möjliggöra denna cirkulationsplats. Allmän gatumark planläggs med beteckning *LOKALGATA*.

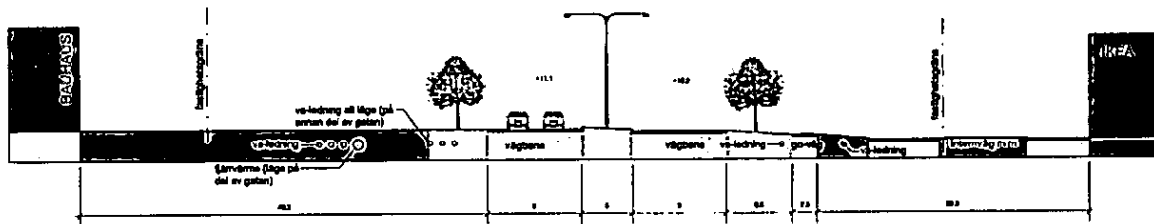
En ny gatulänk genom kvarteret Dragstången för att förbinda Verkstadsgatan och Stångjärmsgatan med varandra kommer att anordnas. Föreslagen gatusektion för den nya gatan är, i öst-västlig riktning, gång- och cykelbana 3,5 meter, körbana 8,2 meter, gångbana 2 meter.



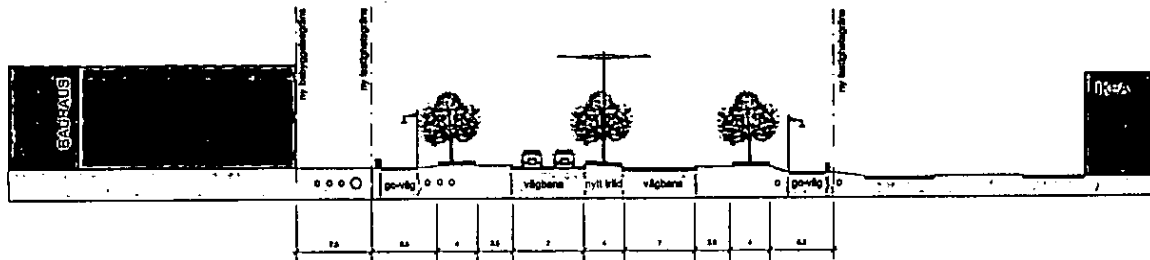
Principillustration av förslag på utformning av nya gatan.

Gatusektionerna utmed Verkstadsgatan och Stångjärmsgatan kommer att omdisponeras, bland annat med hänsyn till säkerhet/framkomlighet för gående och cyklister. En 3,5 meter bred gång- och cykelbana planeras att anläggas.

Förslag till ändrad utformning av bl.a. Rapskatan finns redovisad i samrådshandlingen Planprogram för Boländerna (dnr 2004-20078), se illustrationer av vägsektioner för Rapskatan i bild nedan. Gatan föreslås där få en utformning som ökar framkomlighet för gående och cyklister och även bildar ett tydligare och mer attraktivt gatuum. Kvarteretsmarken kan då också utökas och medge ökad kvarteretsmark utan att gatans trafikföringskapacitet minskar. I föreliggande planförslag har hänsyn tagits till planprogrammets förslag om att justera Rapskatanens utformning.



Principillustration befintlig gatusektion utmed Rapskatan.



Principillustration med förslag till riktlinjer för utformning av ny gatusektion utmed Rapskatan med bl.a. dubbelsidig gång- och cykelväg, ny trädrad och ny belysningsarmatur. För ytterligare information om förslag till framtida vägsektion utmed Rapskatan hänvisas till Planprogram för Boländerna dnr 2004-20078.

Utfartsförbud

Kvartersgränser mot allmän gata där utfart är olämplig planläggs med utfartsförbud. Vid utfarter ska god sikt mot angränsande gator upprätthållas. Utfartsförbud gäller inte för gång- och cykeltrafik.

Trafikflöden

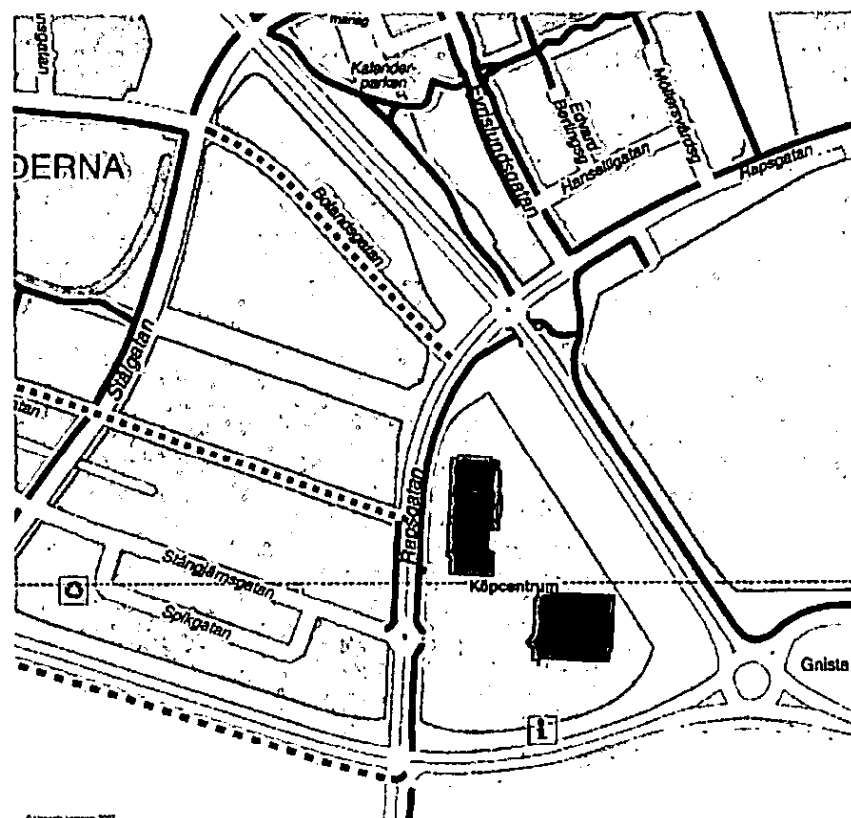
Enl. Trafikplan för Uppsala stad (2006) uppgick biltrafiken på Rapskatan år 1999 till ca 14 000 bilar per veckomedeldygn. Enl. Trafikplan för Uppsala stad bedöms biltrafiken på samma gata år 2020 uppgå till ca 18 000 fordon per veckomedeldygn. En fortsatt trafikökning är således att vänta i yttre Boländerna i samband med utökning av handelsytor.

Gång- och cykeltrafik

De nya gatusektionerna utmed Verkstadsgatan, Stångjärnsgatan och den nya gatan främjar framkomligheten för gång- och cykeltrafikanter. Gatorna kommer att förses med 2-2,5 meters breda gångbanor på ena sidan av körbanan och 3,5 meters gång- och cykelbana på den andra sidan.

Utformningsbestämmelser mark och parkering, passage

Passagemöjligheter till entréer skall anordnas som trygg passage för gång- och cykeltrafik.



Bilden visar befintliga anvisade lägen för cykelvägar. Streckad linje visar cykelväg efter gatukant, heldragen linje visar cykelväg som separat gång- och cykelbana. Kv. Dragstången kan således nås via befintliga cykelvägar utmed Verkstadsgatan och Rapsogatan.

Kollektivtrafik – buss och "spårtaxi"

Östra delen av Boländerna, dvs. handelsdelen, trafikeras av stadsbuss med relativt god turtärhet. Resan med buss mellan Uppsalas centrum och östra Boländerna tar ca 15-20 minuter. Med en genare linjesträckning skulle östra Boländerna kunna nås på ännu kortare tid.

Förslag om att etablera s.k. "spårtaxi" mellan Uppsala centrum och Boländerna har diskuterats. Den frågan utreds i särskild ordning. Planläggningen bedöms inte innebära ett hinder för utveckling av den typen av trafiksystem.

Parkering, angöring och utfart

Parkeringsbehovet ska lösas inom fastigheten. Parkering kan ske i parkeringsdäck eller som markparkering. Det kommersiella behovet av parkeringsplatser uppskattas vara tillgodosett med en parkeringsnorm om ca 40 parkeringsplatser per 1000 kvm lokalarea.

Cykelparkering

Cykelparkering ska anordnas i lämpligt läge inom kvarteret så att butiksentréer kan nås på säkert sätt.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i verksamhetsområdet för den allmänna VA-anläggningen. Flödesutjämning av dagvatten ska ske inom kvartermark och kan exempelvis åstadkommas med hjälp av ett eller flera dagvattenmagasin under parkeringsytor. Dagvattenmagasin kan komma att behöva förses med oljeavskiljare.

Värmeförsörjning

I Uppsalas energiplan, antagen av kommunfullmäktige 2001, anges att ett av grundelementen i ett ekologiskt och ekonomiskt uthålligt energisystem är användning av "rätt" bränsle och energiform. Strategin är att elenergi enbart används som drivenergi och biobränsle för uppvärmning. Detta kan exempelvis åtgärdas med utökad fjärrvärmeanslutning, konvertering av elvärme och närvärmecentraler för biobränsle.

Planområdet kan anslutas till befintligt fjärrvärmenät. Utförligare föreskrifter om energitillförsel underställs bygglovskedet.

El

Planområdet kan anslutas till befintligt elnät. Nya ledningar kommer att tillkomma, förslagsvis i den nya lokalgatan och befintliga kan komma att flyttas eller tas bort.

Utrymme för Tekniska anläggningar, E

Befintlig transformatorstation bör rivas och en ny transformatorstation uppförs på i plankartan angiven plats.

Transformatorstationens gestaltning ska preciseras i samråd med bygglovarkitekt.

Tele

Planområdet bedöms kunna anslutas till befintligt nät.

Bredband

Planområdet bedöms kunna anslutas till befintligt nät.

Avfall

Avfallshämtning ska kunna utföras på trafiksäkert sätt och utan behov av backningsrörelser.

Brandsäkerhet

Brandskydd måste uppdateras med hänsyn till planerad större byggnad.

**FÖRENLIGHET
MED
ÖVERSIKTSPLAN
OCH
MILJÖBALKEN**

Översiktsplan för Uppsala stad (2002)

Översiktsplan för Uppsala stad (2002) anger att östra delen av stadsdelen Boländerna ska kunna rymma s.k. externhandel. Planläggning ska också stödja möjligheten att färdas till externhandelsområden med kollektivtrafik och cykel. Detaljplaneförslaget bedöms vara förenligt med dessa riktlinjer.

Mot bakgrund av att detaljplanen bland annat stärker centrumetablering i stadens västra del bedöms den även vara förenlig med kommunens miljöprogram och Agenda 21.

Miljöbalken

Detaljplanen bedöms överrensstämma med miljöbalkens allmänna mål, hänsynsregler och dess grundläggande bestämmelser förushållning med mark och vatten. Den bedöms även förenlig med miljöbalkens lokaliseringsprincip.

**KRAV PÅ
MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING**

Miljöbedömning enligt MB kap 6

Enligt PBL 5:18 ska bestämmelserna i MB 6:11-6:18 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.

För att kommunen ska kunna ta ställning till om en detaljplan medför en betydande miljöpåverkan eller inte görs för alla detaljplaner en behovsbedömning utifrån förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4. Behovsbedömningen ska samrådaskommunens länsstyrelsen och byggnadsnämnden ska fatta ett beslut kring huruvida ett genomförande av en detaljplan kan anses leda till en betydande miljöpåverkan eller inte.

Byggnadsnämnden har, med behovsbedömningen som underlag, i samband med beslut om samråd den 18 december 2007 även tagit beslut om att ett genomförande av aktuell detaljplan inte medför betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11. En miljöbedömning/MKB behöver därför inte göras.

Behovsbedömningen i sin helhet, byggnadsnämndens beslut samt länsstyrelsens yttrande finns att ta del av på kommunens hemsida och på Stadsbyggnadskontoret.

Nedan ges dock en kortfattad beskrivning av vilka konsekvenser planen kan tänkas leda till.

**MILJÖ-
KONSEKVENSER**

Stadsbild

Utformningen av området kan ha viss inverkan på intressanta sikt- fält mot bl.a. Uppsalaåsen och domkyrkan. Detaljplanens tillåtna totalhöjd syftar till att inte inverka på dessa. Utformning av vägområden och byggnader kommer att studeras mer ingående med mål

att förbättra hela Boländernas samlade visuella kvalitet i samband med genomförandet, både med avseende på lokala miljökvaliteter och med avseende på att Boländerna utgör stadens södra entré.

Trafik

Ökad handelsyta kan på sikt väntas generera ökad trafik. Kvarteret innehåller dock redan omfattande handelsyta och på så sätt är förändringarna i gatunät och trafikvolym inte dramatiska på kort sikt. Trafikförändringarna bedöms kunna hanteras med de åtgärder i gatusystemet som föreslagits.

Dagvatten

Omfattande markytor kommer att hårdgöras. Ökade mängder dagvatten kommer då att bortledas från området via befintliga dagvattnät. Flödesutjämning av dagvatten ska ske inom kvartersmark med hjälp av exempelvis ett eller flera dagvattenmagasin.

Vegetation

Den två mindre gräsytor som idag finns inom planområdet bebyggs och hårdgörs. Vegetation ska dock anläggas utmed kvartersgränser och i form av trädplanteringar i parkeringsytor.

Hälsa och säkerhet


Området ligger inom skyddsavstånd för kemisk produktion/ lösningsmedel, trävaror, bensinstation/biltvätt och avfallsanläggning enligt rapporten "Bättre plats för arbete 1995:5", utgiven av naturvårdsverket, Räddningsverket och Socialstyrelsen. Skyddsavstånden innebär i första hand att det kan vara olämpligt att lokalisera bostäder i närhet till verksamheterna. Denna plan syftar till att möjliggöra handel, varför betydande miljöpåverkan inte anses föreligga. Skyddsåtgärder för att undvika betydande miljöpåverkan kan dock komma ifråga i det fall ny handel berör dagligvaror.

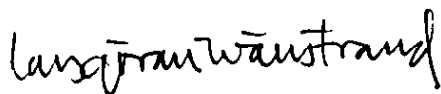
MEDVERKANDE I PROJEKTET

Detaljplanen har utarbetats av Arosgruppen Arkitekter AB i samarbete med stadsbyggnadskontoret. I övrigt har tjänstemän från Fastighetskontoret, Gatu- och trafikkontoret, VA- och avfallskontoret samt Miljö- och hälsoskyddskontoret lämnat synpunkter och planeringsunderlag till planförslaget. Tema arkitekter AB har utfört stadsmiljöanalyser och utredningsunderlag till programhandling. Aspholmen AB har tillsammans med Arosgruppen Arkitekter AB tagit fram förslag till situationsplan etc.

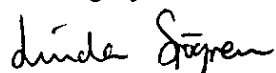
STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i april 2008


Christina Gortcheva
Tf Planchef



Lars Göran Wänstrand
Planingenjör



Linda Sjögren
Planarkitekt, Arosgruppen Arkitekter

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 2007-12-18
 - utställning 2008-05-15
 - antagande 2008-07-01
- 2008-07-25

Laga kraft

Detaljplan för
Kv Dragstången, del av
Uppsala kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATION

Tidplan

Program för Boländerna har varit ute på samråd under sommaren 2007 och samråd för Kv Dragstången, del av har varit ute på samråd under februari - mars 2008 och utställning under maj – juni 2008. Detaljplanen beräknas vara klar för antagande av Byggnadsnämnden sommaren 2008.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år.

Ansvarsfördelning

Byggherren ansvarar för att åtgärda uppkomna skador som uppstått på näraliggande fastigheter på grund av bygget.

Byggherren ska i god tid informera grannar om ev. störningar såsom byggtrafik, buller etc under byggtid.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark/lokalgata.

Avtal

Planavtal och exploateringsavtal ska tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren Aspholmen Fastigheter AB innan planen antas.

UTREDNINGAR

Tekniska utredningar

Exploatören ansvarar för att ta fram erforderliga utredningar och projekteringsunderlag ang. utformning och projektering för nya byggnader och anläggningar inom kvartersmark.

Gestaltningsspörsmål

Byggherren ska tillse att erforderliga planillustrationer tas fram.

Ledningar

Exploatören ansvarar för att ta fram erforderliga utredningar och projekteringsunderlag angående ledningar.

Eventuell flytt/ombyggnad/rivning/deponering av befintliga ledningar bekostas av byggherren.

Masshantering


Balansering av massor ska eftersträvas inom kvartersmarken.

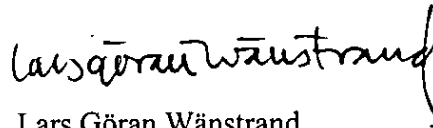
MEDVERKANDE I PROJEKTET

Detaljplanen har utarbetats av Arosgruppen Arkitekter AB i samarbete med stadsbyggnadskontoret. I övrigt har tjänstemän från Fastighetskontoret, Gatu- och trafikkontoret, VA- och avfallskontoret samt Miljö- och hälsoskyddskontoret lämnat synpunkter och planeringsunderlag till planförslaget. Tema arkitekter AB har utfört stadsmiljöanalyser och utredningsunderlag till programhandling. Aspholmen AB har tillsammans med Arosgruppen Arkitekter AB tagit fram förslag till situationsplan etc.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i april 2008


Christina Gortcheva
Tf Planchef



Lars Göran Wänstrand
Planingenjör



Linda Sjögren
Planarkitekt, Arosgruppen Arkitekter

Beslutsdatum

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 2007-12-18
- utställning 2008-05-15
- antagande 2008-07-01

Laga kraft

2008-07-25