

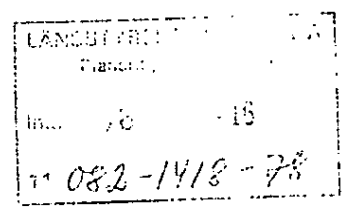
1978 MA 13.

1978/78

KVARTEREN BOLÄNDERNA, SLIPERN, SEMAFOREN M M
UPPSALA KOMMUN
UPPSALA LÄN

P1 71 D

FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV STADSPLAN



BESTÄMMELSER

1 § STADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadskvarter

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

2 mom Specialområden

- a) Med Jp betecknat område skall bibehållas som planterat 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 Ij 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 ENDAST 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 OMRÅDEN FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR

1 mom Med x₁ betecknad del av järnvägsområde eller byggnadskvarter, skall hållas tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik.

- 2 mom Med x₂ betecknad del av gata skall hållas tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik i tunnel under gatuplanet.
- 3 mom Med z betecknad del av järnvägsområde skall hållas tillgänglig för fordonstrafik.
- 4 mom På med 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 § 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

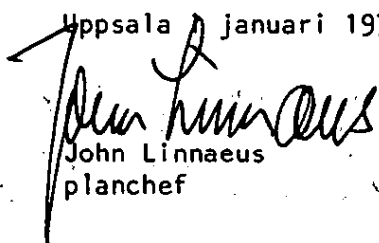
- a) På med II betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 6.0 m.
- b) På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.

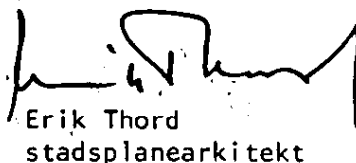
5 § UTFARTSFÖRBUD

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

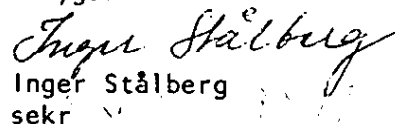
STADSARKITEKTKONTORET

Uppsala januari 1978. Rev. mars 1978.

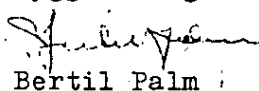

John Linnaeus
planchef


Erik Thord
stadsplanarkitekt

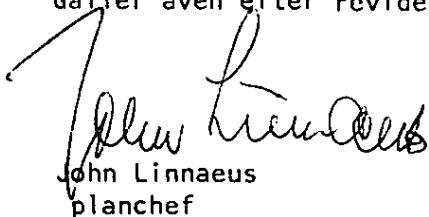
Tillhör Uppsala kommuns
byggnadsnämnds beslut
1978-03-09 § 478
betygar:


Inger Stålborg
sekr

Att länsstyrelsen i Uppsala län
1978-10-06 på sätt beslutet visar
fastställt denna stadsplan och att
beslutet enligt 150 § tredje stycket
byggnadslagen vunnit laga kraft betygar


Bertil Palm

Gäller även efter revidering i april 1978


John Linnaeus
planchef


Erik Thord
stadsplanarkitekt

Tillhör Uppsala kommuns
byggnadsnämnds beslut
1978-04-27 § 727
betygar:

Inger Stålborg

Inger Stålborg
sekr

Tillhör Uppsala kommunfullmäktiges
beslut den 29 maj 1978 § 148
Ex officio:

Ulla Bergengren
Kommunfullmäktiges sekreterare

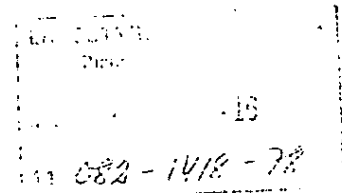
1978 (M. 13.

193/78

KVARTEREN BOLÄNDERNA, SLIPERN,
SEMAFOREN, M M
UPPSALA KOMMUN
UPPSALA LÄN

PI 71 D

FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV STADSPLAN

BESKRIVNINGHANDLINGAR

Planförslaget omfattar en med PI 71 D betecknad karta, bestämmelser, föreliggande beskrivning samt illustration. För området föreligger dessutom grundundersökning, varutredning samt el- och fjärrvärmebedömningar.

PLANDATALägesbestämning

Planförslaget omfattar i sin helhet de av Fortias dispositionsplan berörda och tidigare stadsplanelagda och delvis bebyggda kvarteren Boländerna och Slipern. Dessutom ingår kvarteret Semaforen samt Bolandsparken och parkstråk utmed huvudsakligen Björkgatan.

Planområdet avgränsas av kringliggande gator och park; mot väster av Björkgatan, mot söder av Verkstadsgatan, mot öster av Danmarksgatan och Bolandsparken samt mot norr av Bolandsgatan.

Areal

Planområdet omfattar totalt 25,7 ha varav 17,1 ha utgör kvartersmark och 8,6 ha gatu och parkmark.

PLANERINGS-
FÖRUTSÄTT-
NINGARDetaljplaner

För hela planområdet gäller:

Stadsplaner, fastställda 1955-10-28, 1963-08-13, 1963-08-30, 1964-07-09, 1965-03-08, 1966-02-28, 1968-04-08, 1968-08-01 och 1970-06-29.

Tomtindelning

Genom planändringar blir gällande tomtindelning i huvudsak inaktuell. Ägaren till kvartersmarken i kv Boländerna och Slipern har i december 1977 hos byggnadsnämnden gjort framställning om upphävande av gällande tomtindelning av dessa kvarter.

BEFINTLIGA
FÖRHÅLLANDEN

Terrängförhållanden, vegetation

Planområdet utgörs av ett i huvudsak plant och bebyggt markområde väster om den befintliga och i tidigare plan upphävda Danmarksgatan. Öster om denna gata finnes ett glesare bebyggt och svagt kuperat markområde med en delvis uppvuxen och värdefull lövträdsvegetation särskilt i planområdets norra delar.

Geotekniska förhållanden

För ej bebyggda byggnadskvarter föreligger tidigare utförda geotekniska markundersökningar. För det i huvudsak obebyggda byggnadskvarteret öster om Danmarksgatan är grundläggningsförhållandena goda med ringa djup till berg och i något fall berg i dagen.

Bebyggelse

Byggnadskvarteren väster om Danmarksgatan är så när som på en del av kvarteret Slipern i huvudsak utbyggda med kontors-, industri- och lagerbyggnader tillkomna under 50- och 60-talen. Öster om Danmarksgatan har första etapperna av AB Fortias utbyggnad i kv Boländerna nyligen uppförts i form av en laboratoriebyggnad och en idrottshall och söder därom befinner sig Dagabs grossisthandelsbyggnad. Övrig bebyggelse är av äldre datum som får anses rivningsmogen så när som den så kallade "Gula villan" i planområdets norra del som är upprustad och avses att tillräckligt bibehållas. En kiosk är belägen ca 30 meter norr om gula villan. Ett nytt läge kommer att erbjudas denna längre söderut i anslutning till parkeringsinfarten från Björkgatan.

Vägar, trafik, spårområden

Befintliga gator är utbyggda till full och tillräcklig standard enligt planförslaget förutom Bolandsgränd och komplettering av gång- och cykelvägnätet inkl. en tunnel under Bolandsgatan. Norra delen av Danmarksgatan är även utbyggd men utgör kvartersmark som kommer att avstängas. Järnvägstrafiken på utlagda spårområden är sporadisk men skall bibehållas.

Ledningssystem

Planområdet genomkorsas och betjänas av ett stort antal underjordiska ledningar. För dessa finns dels ett huvudstråk i kv Boländerna i Danmarksgatans förlängning, ett i den till kvartersmark utlagda Säsbygatan samt ett annat för fjärrvärme genom kv Slipern. Ledningsstråken i kv Säsbygatan omfattar även en genomgående ång- och oljekulvert.

Markägarförhållanden

All mark i kv Boländerna och Slipern ägs av AB Fortia och i kvarteret söder om Slipern ägs Boländerna 17:4 av Televerket. I kvarteret Semaforen äges Boländerna 18:1 av Farmek ekonomisk förening och 18:3 även av Televerket. I kvarteret väster om Bolandsparken äges Boländerna 1:6 och 1:22 av Uppsala kommun i förening med Möller & Co och AB Volvo, 12:1 av Möller & Co och 12:3 av Lars-Olof Lindqvist m fl.

PLANFÖRSLAGAllmän orientering

Planändringsförslaget har upprättats på begäran av AB Fortia. Som underlag härför har bl a funnits en av byggnadsnämnden begärd och under 1975-76 framtagna dispositionsplan för de tre kvarteren Boländerna, Lokomotivet och Slipern. Denna har legat till grund för erforderliga stadsplaneändringar och fastighetsregleringar.

Till Boländerna skall Pharmacia Fine Chemicals i sin helhet vara lokaliserad liksom även kemisk produktion och processutveckling inom läkemedelssektorn. Härtill kommer delar av administrativa och tekniska koncernfunktioner samt viss kontroll, forskning och utveckling.

Befintliga gator och järnvägsspår samt övriga anläggningar ovan och under mark jämte den övervägande delen av byggnadsbeståndet är i gott skick och representerar betydande investeringar för såväl fastighetsägarna som kommunen och har därför i väsentlig utsträckning bildat utgångspunkt för planarbetet.

Bebyggelseområden

Endast kvarteren Boländerna och Slipern berörs i någon väsentlig grad av planändringen. Dessa kvarter sammanfaller med Fortias dispositionsplaneområde som utgör ca 120 000 m². Antal anställda utgör i dag ca 750. Fördelade på en total våningsyta av ca 42 000 m² utgör detta 18 pers/1 000 m² vy. Dispositionsplanens huvudidé har formaliserats i föreliggande planändringsförslag och bygger på att tillvarata befintliga investeringar i byggnader och anläggningar över och under mark

att söka skapa ett enda sammanhängande och inhägnbart planområde genom att slopa Säbygatan och i stället dra fram Bolandsgränd till Danmarksgatan samt att på en sträcka av ca 90 m avstänga spårområdet under de tider då järnvägstrafiken ej förekommer

att genom avgränsning av lämpliga upplags- och byggnadskvarter ge flexibla utbyggnadsmöjligheter men ändå bibehålla ett överskådligt internt kommunikationssystem

att samla parkering för bilar och cyklar kring en huvudentré i områdets nordvästra del och utanför den planerade totala inhägnaden samt

att som rekreations- och prydnadsanläggning tillvarata den parkartade delen av kv Boländerna samt komplettera övriga delar av planområdet med lämplig vegetation.

Byggnadshöjderna beräknas bli måttliga eller högst 12 m inom kv Boländerna och Lokomotivet men 16 resp 22 m i kv Slipern och i kv Lokomotivets centrala del där den kemiska processutvecklingen och produktionen kan tänkas komma att expandera och ställa krav på högre specialbyggnader.

Friytor

I planområdets östra del har en smärre omdisposition skett av Bolandsparken för att bl a möjliggöra framförandet av ett gång- och cykelvägsstråk mellan Bolands- och Björkgatan. Ett mindre parkområde utmed Björkgatan har sammanlagts med kv Slipern och utlagts som tomtmark.

Fritidsverksamhet

För övrigt tillgodoses AB Fortias rekreationsbehov genom reservervat för befintliga och planerade idrotts- och rekreationsanläggningar såsom idrottshall, bollplaner och promenadstråk inom kv Boländernas parkartade norra del.

Gator och trafik

Gatunät

Befintligt utbyggt gatunät avses bibehållet utom norra delen av Danmarksgatan som redan vid en tidigare planändring utlagts som kvartersmark och den då tillkomna Säbygatan som nu även föreslås utlagd som kvartersmark. Som kompensation för den ej utbyggda Säbygatan föreslås en ny förbindelse mellan Bolandsgatan och Danmarksgatan via en genomgående Bolandsgränd.

Utfarter

Bolands- och Björkgatan är av genomfartstyp med relativt omfattande trafikbelastning. Av trafiksäkerhetsskäl har de i huvudsak försetts med utfartsförbud med ett begränsat antal och siktmässigt utvalda utfartslägen.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelstråk passerar genom Bolandsparken och söder om kv Slipern i planområdets sydöstra del och med en tänkt tunnel under Bolandsgatan. Ett annat avskärande gång- och cykelstråk genar över planområdets nordvästra del. En anpassning i sidled förutsätts därvid ske med hänsynstagande till befintlig vegetation och planerad bebyggelse och markbehandling. Bolands- och Björkgatan föreslås kompletterade med dubbelriktade separata gång- och cykelvägar som i sina förlängningar fångar upp trafiken från bl a bostadsområdena Fålhagen och Sala Backe/Årsta. Utrymme för stråket utmed Björkgatan har skapats genom mindre intrång i kvarteret Boländerna respektive den parkremsa som finns utmed gatans södra sida.

Kollektivtrafik

Stadsplaneområdet angörs för närvarande av busslinjerna 3, 13 och 33. Linje 3 trafikerar den i planförslaget utgående delen av Danmarksgatan och planeras av den anledningen omlagd till en sträckning Säbygatan - Björkgatan - Verkstadsgatan.

Parkering och angöring

Erforderlig befintlig parkering inrymmer i dag på kvartersmark varav ca 300 platser inom kv Boländerna eller ca 0,4 platser/anställd inom Fortias anläggningar. Med en parkeringsnorm av 20 platser/1 000 m² vy, eller 0,67 platser/anställd och en framtida beräknad maximal personal på ca 1 000 anställda skulle 650-700 platser totalt tänkas bli erforderliga. Med hänsyn till områdets centrala belägenhet och goda kommunikationer borde dock 550-600 bilplatser och en väl utbyggd cykelparkering vara tillfyllest. Ett par hundra platser föreslås placerade i planområdets nordvästra hörn men kompletterat med trädplanteringar. Framtida reserv utgör överdäckning av befintlig parkering nordväst om befintlig kontorsbyggnad. Angöring och lastplatser förutsättes trafik-

säkert utbyggda inom kvartersmark i anslutning till sikt- och utrymningsmässigt väl valda utfarter.

Immissioner

Några utsläpp av besvärande gaser och luftföroreningar eller förekomst av industribuller orsakas ej befintliga eller planerade anläggningar.

Teknisk försörjning

Huvudledningar för vatten, dagvatten och avlopp är i huvudsak utbyggda och tillräckligt dimensionerade. Detta gäller även energiförsörjningen med högspänd elström, fjärrvärme och ånga samt teleledningar.

Avfall

AB Fortias kemisk-farmaceutiska produktion lämnar såväl fast som flytande avfall som omhändertages enligt myndigheternas föreskrifter. Inom kv Slipern finnes ett biologiskt reningsverk av hög kapacitet och reningsgrad. Inom samma kvarter planeras även i samråd med myndigheterna en destillationsanläggning för återvinning och behandling av olika farliga lösningsmedel. Detta innebär en minskning av in- och utgående transporter av lösningsmedel samt att belastningen på det kommunala avloppsnätet sedan väsentligt reduceras.

PLANGENOMFÖRANDE

Tidplan

Genomförandet av väsentliga i stadsplaneändringen föreslagna anläggnings- och byggåtgärder har redan påbörjats och beräknas kulminera under 1978-79.

Exploateringsavtal

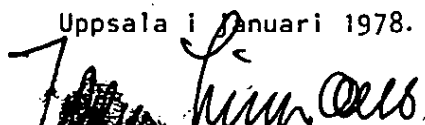
Vad avser de av förändringarna huvudsakligen berörda kv Boländerna och Slipern så har mellan AB Fortia och Uppsala kommuns fastighetskontor slutits avtal om reglering av ägogränserna att sammanfalla med de föreslagna kvartersgränserna samt snarast möjliga utbyggnad av Bolandsgränd genom kommunens försorg.

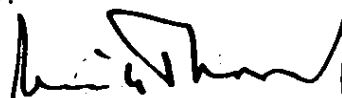
SAMRÅD

Vid upprättande av denna stadsplaneändring har planförfattaren biträttats av AB Fortias konsult och dispositionsplaneförfattare, Matell & Co arkitektkontor ab, Uppsala. Samråd har skett med berörda och angränsande markägare.

STADSARKITEKTKONTORET

Uppsala i Januari 1978. Rev. mars 1978.


John Linnaeus
planchef



Erik Thord
stadsplanearkitekt

Tillhör Uppsala kommuns
byggnadsnämnds beslut
1978-03-09 § 478


betygar:


Inger Stålberg

Tillhör länsstyrelsens i Uppsala
län beslut 1978-10-06 betygar


Bertil Palm

Gäller även efter revidering i april 1978.

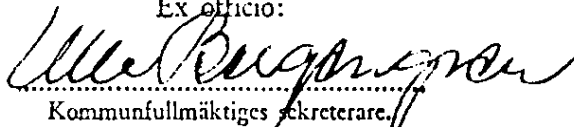

John Linnaeus
planchef


Erik Thord
stadsplanearkitekt

Tillhör Uppsala kommuns
byggnadsnämnds beslut
1978-04-27 § 727
betygar:


Inger Stålberg
sekr

Tillhör Uppsala kommunfullmäktiges
beslut den 29 maj 1978 § 148
Ex officio:


Kommunfullmäktiges sekreterare.