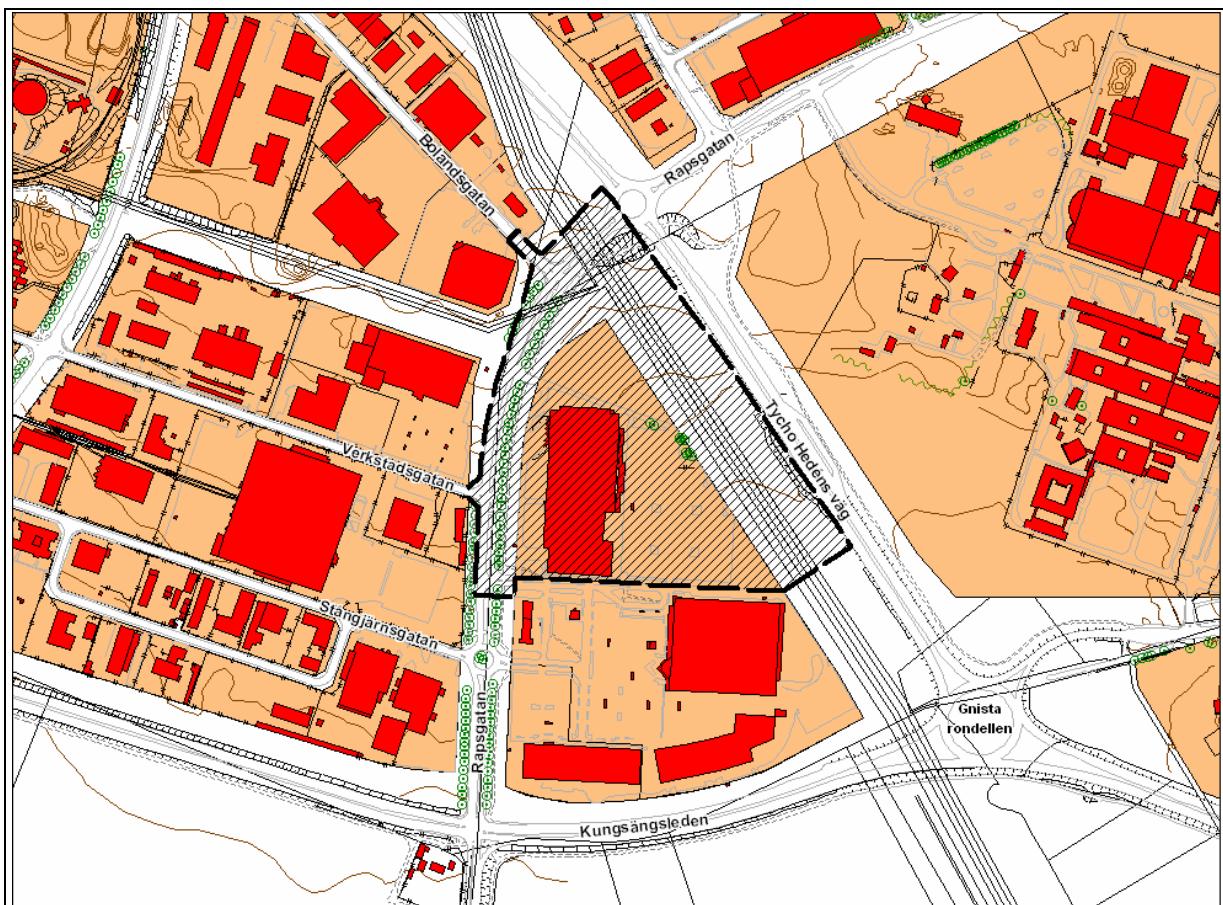




Detaljplan för
Fyrislund 6:1 m fl
Uppsala kommun

LAGA KRAFT 2008-02-21



Handläggare: Lars Göran Wänstrand, telefon: 018 - 727 46 35, e-post: lars-goran.wanstrand@uppsala.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
Fyrislund 6:1 m fl
Uppsala kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att möjliggöra utökad byggrätt för möbelvaruhus och annan handel. Det nya möbelvaruhuset ska ersätta det befintliga som tas ner när ny byggnad är klar att tas i bruk. I det nya möbelvaruhuset ska varuutlämning inordnas. Varulager/varuutlämning är idag belägen i ett annat kvarter i stadsdelen.

Planarbetet kan komma att möjliggöra en ökning av nuvarande byggrätt på ca 18 000 kvm till ca 45 000 kvm för handelsändamål. Ny byggnad får då uppföras med totalhöjd 23 meter. Antalet parkeringsplatser kan därmed komma att utökas från nuvarande ca 750 p-platser till ca 1 400 p-platser.

Planen förutsätter att befintliga luftledningar i kvarterets östra del kan flyttas så att kvarteret kan nyttjas för handelsändamål ända ut mot Tycho Hedéns väg.

Planläggningen innebär även att angöring från kringliggande gator förändras. Cirkulationsplatser avses att anläggas för anslutning i korsning Bolandsgatan/Rapsgatan samt i korsning Verkstadsgatan/Rapsgatan. Angöringstrafik till kvarteret, liksom genomfartstrafik utmed Rapsgatan, kan därmed få ett jämnare flöde.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i östra delen av Boländerna och avgränsas av Rapsgatan i väst, av Tycho Hedéns väg i öst samt av grannfastigheten Fyrislund 6:2 (COOP) i söder.

Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar ca 13 ha. Gatumarken utmed Rapsgatan samt område med befintliga luftledningar väst utmed Tycho Hedéns väg ägs av kommunen. Fastigheten Fyrislund 6:3 ägs av IKEA Fastigheter AB.

TIDIGARE STÄLL-NINGSTAGANDE

Översiktliga planer och Program

Översiksplan för Uppsala stad (2002) anger att östra delen av stadsdelen Boländerna ska kunna rymma s.k. externhandel. I översiksplanen konstateras också att det finns ett stort antal arbetsplatser i Boländerna och att det därfor finns anledning att tillse ett visst serviceutbud i stadsdelen. Översiksplanen 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 det befintliga kraftledningsstråket upptar är planlagd som park/plantering (PL96C, laga kraft 1981-06-25). Övrig mark är planlagd för handel med tillåten byggnadshöjd 8 meter (Dp 96H, laga kraft 1988-12-24).

Planområdet berörs inte av några Förordnanden.

Program för planområdet

Parallelt med planläggningen tar kommunen fram ett planprogram för hela stadsdelen Boländerna för att klargöra ramarna för stadsdelen samlade utveckling. I det programarbetet utreds framtida markanvändning i olika delområden samt principer för förändringar av stadsbild, gatumiljö, framkomlighet för olika trafikantslag och frågor kring trygghet och trafiksäkerhet. Planprogrammets vägledande principer ska också lyftas in i detta planarbete.

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.

FÖRUTSÄTT-NINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Planområdet består till större delen av gator och parkeringsytor. Planområdets östra del inrymmer luftledningsstråk och brukas som åkermark. Den mark inom planområdet som brukas som åkermark kommer att tas i anspråk för ny bebyggelse och parkeringsytor. Inom parkeringsytorna ska trädplanteringar finnas.

Planen har även anpassats till förslag om justerad vägsektion utmed Rapsgatan och Tycho Hedéns väg på så sätt att nya trädträdar kan planteras på gatumark.

Geoteknik

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

Markföroreningar

Området innehåller inte några kända markföroreningar.

Radon

Byggnader ska utföras på radonsäkert sätt.

Kulturmiljö

Planområdet berör inte några kända fornlämningar eller byggnadsminnen.

Bebyggnelse och anläggningar – bestämmelser för användning, bebyggelseplacering och utformning

Kvarteret Stormhatten innehåller stora handelslokaler och stor kundparkering. I den norra delen av kvarteret finns IKEA, i den södra finns COOP stormarknad samt flera butiker med bl.a. kläder, bilartiklar och sport/fritid. Genom kvarterets östra del sträcker stora luftledningar. De befintliga luftledningarna i kvarterets östra del kan läggas om så att mark frigörs för annan användning. Planen kan då möjliggöra uppförande av nya byggnader för i huvudsak handelsändamål/centrumverksamhet. Ny byggrätt enligt planförslaget uppgår till ca 45 000 kvm inom planområdet.

Handel och centrumverksamhet, *CH*

I användning för handel och centrumverksamhet, *CH*, ingår här funktioner såsom handel, restaurang, bio, mötesplatser mm. I detta ska även inrymmas möjlighet att i framtiden kunna trafikera områdets kvartersmark med busstrafik eller s.k. ”spårtaxi”.

Byggnaders totalhöjd

Byggnader får uppföras till 23 meters totalhöjd. 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 Tycho Hedéns väg och Rapsgatan, se plankartans bestämmelse *p₁*. Exakt placering av byggnader och annonspelare fastställs i bygglov.

Utformningsbestämmelser byggnader och lastzoner, *f₁*

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. Utformningsfrågorna ska följas upp i samband med bygglov.

Utformningsbestämmelser mark och parkering, *n₁*

Parkeringsplatser får placeras innanför byggnader samt i garage. Parkeringsytor ska inrymma trädplantering, utförda som grupper eller som enskilda träd, se plankartans bestämmelse *n₁*.

Gång- och cykelförbindelse mellan entréer inom kvartersmark

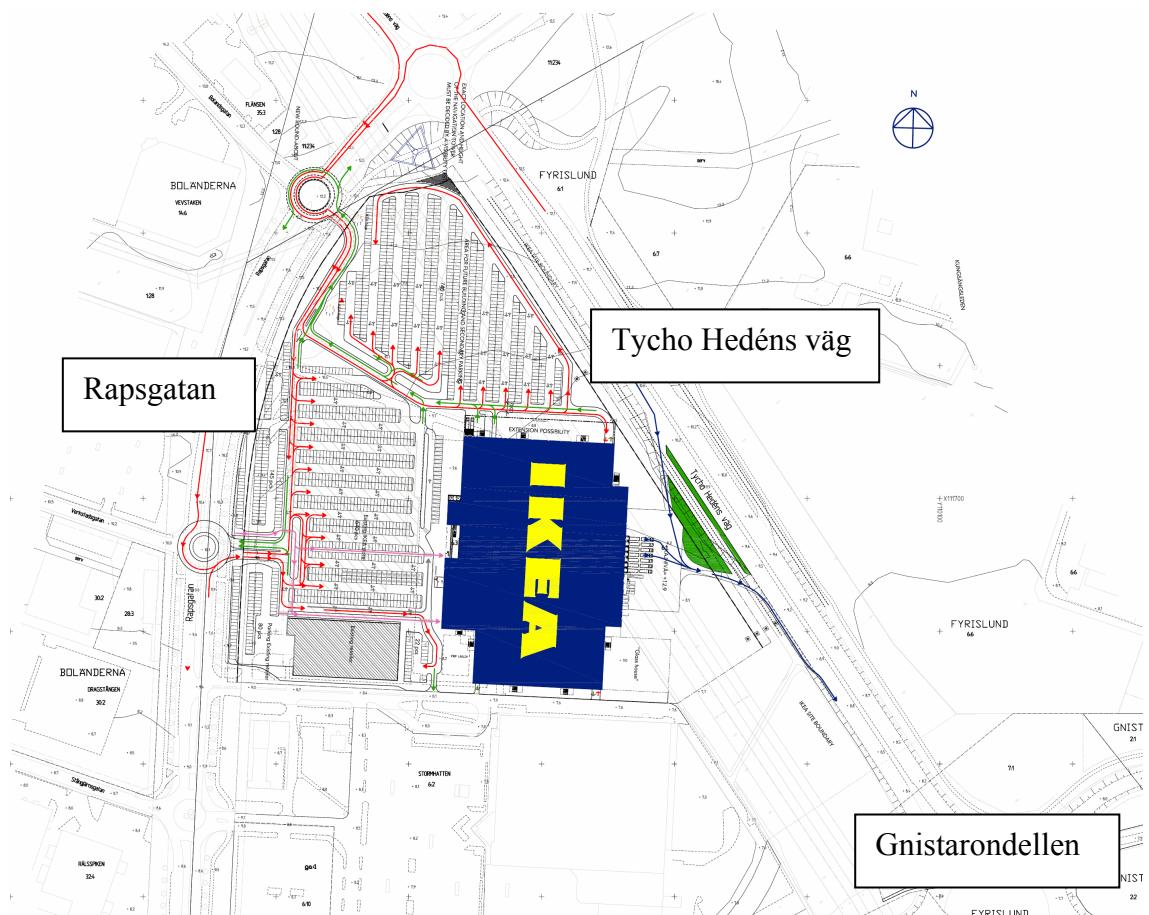
Parkeringsplatser får inte utformas så att direkt rörelseförbindelse med bil, gång- och cykeltrafik mellan fastigheten Fyrislund 6:3 (IKEA) och fastigheten Fyrislund 6:2 (COOP mm) förhindras. Trygg passagemöjlighet ska finnas för gående och cyklister. Läget och utform-

ningen är inte preciserad men ska redovisas i samband med bygglaw.

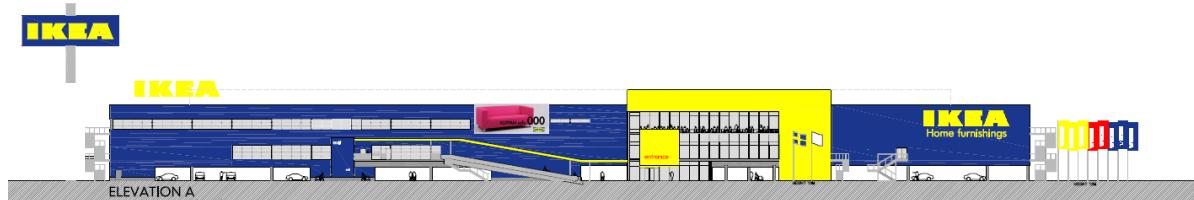
Mark som inte får bebyggas

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 sidaavgränsning. Se plankartans bestämmelse p_1 .

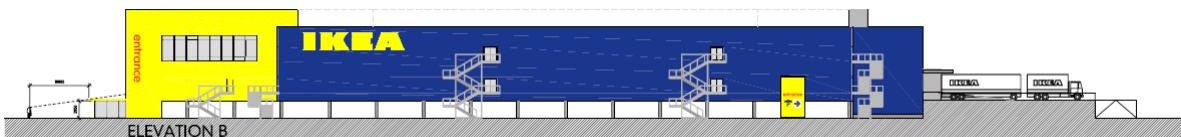
Prickad markyta får inte bebyggas. På kryssmarkerad markyta får uthus uppföras, dock inte på sådant sätt att åtkomst till markförlagda ledningar förhindras.



Preliminär situationsplan från IKEA som redovisar deras IKEA förslag till placering av nytt möbelvaruhus. Av bilden framgår även huvudprinciper för trafikföring och parkering. Parkering avses även att placeras i byggnadens bottenvåning. Angöring för kundtrafik sker från två cirkulationsplatser utmed Rapsgatan. IKEAs varuhus ska kunna varuförsörjas via direkt in- och utfart mot Tycho Hedéns väg men då endast för fordon med varuförsörjning.



Preliminär illustration av ny byggnad för IKEA, fasad mot väster. Huvudentré för besökande. Bilparkering avses att kunna inordnas i bottenvåning.



Preliminär illustration av ny byggnad, fasad som vetter mot norr.



Preliminär illustration av ny byggnad, fasad som vetter mot öster/Tycho Hedéns väg. Sida för varu-inlastning och tung trafik. Det är mycket viktigt att denna sida och anslutande markytor utformas väl då den kommer att vara mycket synlig i stadsbilden vid södra stadsinfarten.

Tillgänglighet för funktionshindrade

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

Befintliga byggnader behöver inte tillgängliggöras för funktionshindrade om det skulle innebära att byggnadernas kulturhistoriska värden skadas av förändringen.

Parkmark

Det befintliga kraftledningsstråket i kvarterets östra del är planlagt som parkmark. Detta markområde övergår enligt planförslaget till kvartersmark för centrumverksamhet.

Trafik

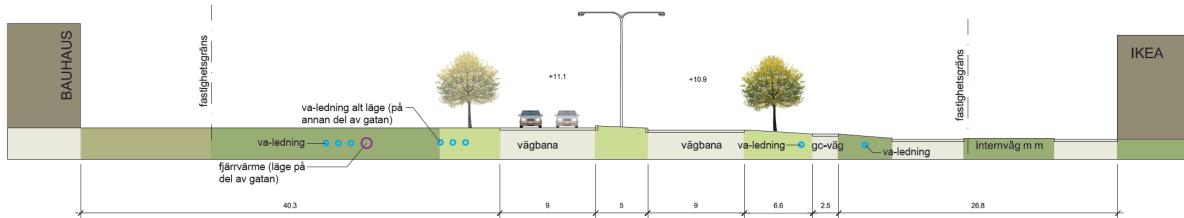
Gatunät

GATA

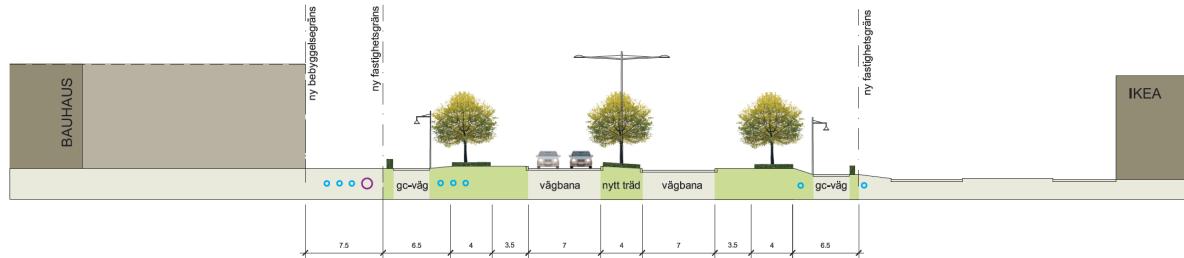
Gatunätet i ytter Boländerna har omfattande trafikvolym. Handeln medför stora volymer kundtrafik med bil och vissa gator fungerar även som trafikleder. För att möta denna förändring med ökad handelsyta och trafik tas ny cirkulationsplats i korsningen Rapsgatan-Bolandsgatan i bruk under 2007. Planen föreslår dessutom läge för en ny cirkulationsplats i korsning Rapsgatan-Verkstadsgatan. På så sätt förstärks möjligheterna att hålla god kapacitet för anslutning

till norra delen av kv. Stormhatten. Förslagen är i linje med Trafikplan för Uppsala stad (2006). Allmän gatumark planläggs med beteckning *GATA*.

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



Principillustration befintlig gatusektion utmed Rapsgatan.



Principillustration med förslag till riktlinjer för utformning av ny gatusektion utmed Rapsgatan med bl.a. dubbelsidig gång- och cykelväg, ny trädrad och ny belysningsarmatur. För ytterligare information om förslag till framtida vägsektion utmed Rapsgatan 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. Anslutningen till Tycho Hedéns väg avser endast varuförsörjning/godstransporter till varuhuset.

Trafikflöden

Enl. Trafikplan för Uppsala stad (2006) uppmätttes biltrafiken år 1999 till 14 000 respektive 19 000 fordon per veckomedeldygn på Rapsgatan och Tycho Hedéns väg (E4). Prognoserna för år 2020 visar för Rapsgatan 18 000 och för Tycho Hedéns väg 16 000 fordon per veckomedeldygn. Trafikflödet växer i takt med utökad verksamhet i yttre Boländerna men för Tycho Hedéns väg märks en avlastning till nya E4.

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. Stormhatten och föreliggande planområde kan sålades nås via befintliga cykelvägar utmed Bolandsgatan, Verkstadsgatan och Kungsängsleden. Utmed Rapsgatan östra sida finns också separat cykelväg.

Kollektivtrafik – buss och ”spårtaxi”

Kv. Stormhatten trafikeras av stadsbuss med relativt god turtärhet. Resan med buss mellan Uppsalas centrum och kv. Stormhatten tar ca 15-20 minuter. Med en genare linjesträckning skulle handelsdelen av Boländerna (östra Boländerna) kunna nås på ännu kortare tid.

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

Parkering, angöring och utfart

Parkering avses dels att ske på den mark som inte bebyggs. Parkeringsmöjligheter avses också att tillskapas i bottenvåning. Antalet parkeringsplatser utökas från nuvarande ca 700 till ca 1 400 parkeringsplatser.

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

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Delmängd dagvatten kan avledas till trädplanteringar och öppna diken men huvuddelen avbördas till befintliga dagvattenledningar. Det befintliga kulvertnätet bedöms ha tillräcklig kapacitet. Dagvattenbrunnar i stora parkeringsytor kan komma att behöva förses med oljeavskiljare.

Värmeförsörjning, fjärrkyla

Området bedöms kunna anslutas till befintlig fjärrvärme/fjärrkyla.

El

Planområdet bedöms kunna anslutas till befintligt elnät.

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.

FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN

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.

KRAV PÅ MILJÖKONSEKVE NSBESKRIVNING

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 samrådas med 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 14 juni 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

Ny bebyggelse kommer att uppföras i östligare läge inom kvarteret. Bebyggelsen får också uppföras till högre höjd än nuvarande byggnader inom planområdet. Nya varuhus bedöms bli mycket expanderade i stadens södra infart och stadsbilden ges en påtaglig förändring. Stora krav på god utformning av fasader och markområden bör därför ställas.

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 trafikvolymerna inte dramatiska på kort sikt. Trafikförändringarna bedöms kunna hanteras med de åtgärder i gatusystemet som föreslagits.

Dagvatten

Omfattande markytor kommer att hårdgöras. Ökade mänder dagvatten kommer då att bortledas från området via befintliga dagvattennät.

Vegetation

Huvuddelen av befintlig åkermark belägen under kraftledningsstråket vid Tycho Hedéns väg bebyggs och hårdgörs som körbbara ytor och parkeringsplatser. Vegetation ska dock anläggas utmed kvartersgränser och i form av trädplanteringar i parkeringsytor.

**MEDVERKANDE I
PROJEKTET**

Från Uppsala kommun har tjänstemän från Fastighetskontoret, Gatu- och trafikkontoret och VA- och avfallskontoret lämnat synpunkter och planeringsunderlag till planförslaget. SWECO Energyguide AB har utfört utredningar om som rör ledningsomläggningar. Tema arkitekter AB har utfört stadsbildsanalyser och utredningsunderlag kring utformning av gatumiljöer. Fredrik Wallin, stadsbyggnadskontoret, har varit planarkitekt t.o.m. utställningen av planförslaget.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i oktober 2007.

Kompletterad under rubrikerna ”Utfartsförbud” och ”Trafikflöden” vid antagandet i januari 2008.

Anders Erixon
stadsbyggnadsdirektör

Lars Göran Wänstrand
planingenjör

Beslutsdatum

Godkänd av byggnadsnämnden för:	samråd	2007-06-14
	utställning	2007-10-25
	antagande	2008-01-24
Laga kraft		2008-02-21

Detaljplan för

Fyrlund 6:1 m fl

Uppsala kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATION

Tidplan

Detaljplan beräknas vara klar för antagande av Byggnadsnämnden i början av år 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.

Ledningsomläggningar som krävs för genomförandet av anläggningarna skall bekostas av projektet.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark/gata.

Avtal

Kommunen har i maj 2007 träffat avtal med IKEA om dels fastighetsreglering och dels exploateringsavtal. Avtalet om *fastighetsreglering* har följande huvudsakliga innehåll:

- Kommunen överläter och försäljer till IKEA ett område omfattande preliminärt ca 45 000 kvm av fastigheten Fyrlund 6:1. Området skall genom fastighetsreglering överföras till fastigheten Fyrlund 6:3.
- I ersättning för överlåten egendom skall IKEA till kommunen betala femtiomiljoner (50 000 000) kronor.
- Parterna skall verka för att fastighetsbildningen avslutas samtidigt med att angiven detaljplan blir antagen av kommunen.
- Tillträde till området sker när förrättning vunnit laga kraft. IKEA skall äga rätt att anlägga parkering på den mark som

skall överlätas innan detaljplanen vunnit laga kraft.

- Anslutningsavgift för vatten och avlopp skall erläggas enligt gällande taxa.
- Överenskommelsen förutsätter att detaljplaneändring vinner laga kraft innehärande att området får användas för handelsändamål.

Exploateringsavtalet har följande huvudsakliga innehåll:

- Inom den mark som kommunen överläter till IKEA finns befintliga kraftledningar som utgör hinder för markens användning. Kommunen har träffat överenskommelse med nätägarna, Svenska Kraftnät och Vattenfall om flyttning av ledningarna till ett annat läge utanför avtalsområdet. Målet är att flyttningen av kraftledningarna är genomförd senast 31 december 2009. Tidplanen bygger på en antagen tidplan för koncessionsbehandling av det nya omstrukturerade elnätet. Kommunen, Svenska Kraftnät och Vattenfall bekostar enligt avtal mellan parterna den omstruktureringen av elnätet som innebär att kraftledningsstråket frigörs för annan användning.
- Kommunen skall bygga och bekosta cirkulationsplatser i dels korsningen Bolandsgatan-Rapsgatan och dels korsningen Verkstadsgatan-Rapsgatan.
- Kommunen skall bekosta flytt av markförlagda anläggningar för fjärrkyla och el.
- IKEA utför och bekostar ny anslutning till Tycho Hedéns väg.
- IKEA bekostar bygglov och anslutningsavgifter för vatten och avlopp.
- IKEA avser att träffa överenskommelse med ledningsägarna om provisorisk ombyggnad av luftledningarna för att möjliggöra tidigare byggstart av den nya anläggningen. Den provisoriska ombyggnaden skall betalas av IKEA.
- Kommunen genomför och bekostar ändring av detaljplanen för att möjliggöra ny anläggning.
- IKEA och kommunen är ene om att den yttre miljön mot Tycho Hedéns väg med hänsyn till det exponerade läget skall utformas med omsorg och i samråd mellan parterna.

UTREDNINGAR

Tekniska utredningar

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

Gestaltningsfrågor

Byggherren ska tillse att erforderliga planillustrationer tas fram, särskilt med avseende på hur mark och anläggningar som vetter mot Tycho Hedéns väg/södra stadsinfarten kan utformas.

Vatten- och avlopp

Exploatören ansvarar för att ta fram erforderliga utredningar och projekteringsunderlag ang. anslutning till kommunens VA-ledningar.

Ledningar

Exploatören ansvarar för att tekniskt och kostnadsmässigt samordna projektet med befintliga ledningar. Om ledningarna behöver flyttas skall ledningsägarna i god tid ges möjlighet att bevaka sina intressen. För mark som tillfälligt utnyttjas under kraftledningarna gäller villkoren i ”Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter” (ELSÄK 1999:5).

Masshantering

Balansering av massor ska eftersträvas inom kvartersmarken.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Från Uppsala kommun har tjänstemän från Fastighetskontoret, Gatu- och trafikkontoret, VA- och avfallskontoret lämnat plane-ringsunderlag. SWEKO har utfört utredningar om som rör lednings-omläggningar. Tema arkitekter AB har utfört stadsmiljöanalyser och utredningsunderlag. IKEA har lämnat förslag till situationsplan, fasadutformning etc. Fredrik Wallin, stadsbyggnadskontoret, har varit planarkitekt t.o.m. utställningen av planförslaget.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i oktober 2007.

Kompletterad under rubrikerna ”Ansvarsfördelning” och ”Avtal” vid antagandet i januari 2008.

Anders Erixon
stadsbyggnadsdirektör

Lars Göran Wänstrand
planingenjör

Beslutsdatum

Godkänd av byggnadsnämnden för:	samråd	2007-06-14
	utställning	2007-10-25
	antagande	2008-01-24
Laga kraft		2008-02-21