

DEL AV BOLÄNDERNAS
INDUSTRIOMRÅDE
UPPSALA KOMMUN
UPPSALA LÄN

PI 71 A

FÖRSLAG TILL STADSPLAN

24. -08 24.

11984-236

BESTÄMMELSER

11984-236

1 § STADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadskvarter

Med J betecknat område får användas endast för industriändamål.

2 mom Specialområden

a) Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.

b) Med Tj betecknat område får användas endast för järnvägstrafik och därmed samhörigt ändamål.

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

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

Med p1 och punktprickning betecknad del av industriområde skall planteras med träd och får icke bebyggas eller användas för upplag eller parkering.

3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄN TRAFIK OCH ALLMÄNNA LEDNINGAR

På med u betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar framdragande av och underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

4 § BYGGNADS UTFORMNING

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

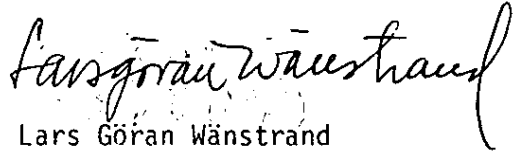
Uppsala i april 1984



Ingvar Blomster
1:e planarkitekt



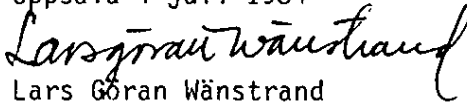
Erik Thord
stadsplanarkitekt



Lars Göran Wänstrand
stadsplaneingenjör


Plankartan har reviderats enligt byggnadsnämndens beslut § 824, 1984-07-19. Ändringen, som avser en mindre utökning av byggnadsrätten inom Boländerna 17:6, föranleder ingen ändring av planbestämmelserna.

Uppsala i juli 1984




Lars Göran Wänstrand
stadsplaneingenjör

Tillhör Uppsala kommuns
byggnadsnämnds beslut
1984-07-19 § 824,
betygar:

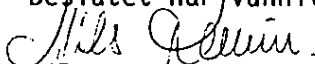


Inger Stålberg
sekr

27 januari 1986 s. 14.



Planen fastställd genom länsstyrelsens beslut 1986-04-15.
Beslutet har vunnit laga kraft betygar



Nils Lewin

DEL AV BOLÄNDERNAS
INDUSTRIOMRÅDE
UPPSALA KOMMUN
UPPSALA LÄN

P1 71 A

FÖRSLAG TILL STADSPLAN

54-08

U 682-304-Å6

BESKRIVNINGHANDLINGAR

Planförslaget omfattar en med P1 71 A betecknad karta, bestämmelser och beskrivning.

PLANDATALägesbestämning

Planområdet omfattar i huvudsak hela eller delar av kvarteren Slipern, Semaforen, Slakthuset, Fajansen, Drivhjulet, Sofielund och Pistongen inom Boländernas industriområde. Områdesavgränsningen har valts så att, förutom de två huvudsakliga motiven för planändringen, vissa mindre på senare tid genomförda tomtgränsjusteringar innefattas.

Areal

Den totala arealen uppgår till ca 17 ha. Området är i sin helhet tidigare planlagt.

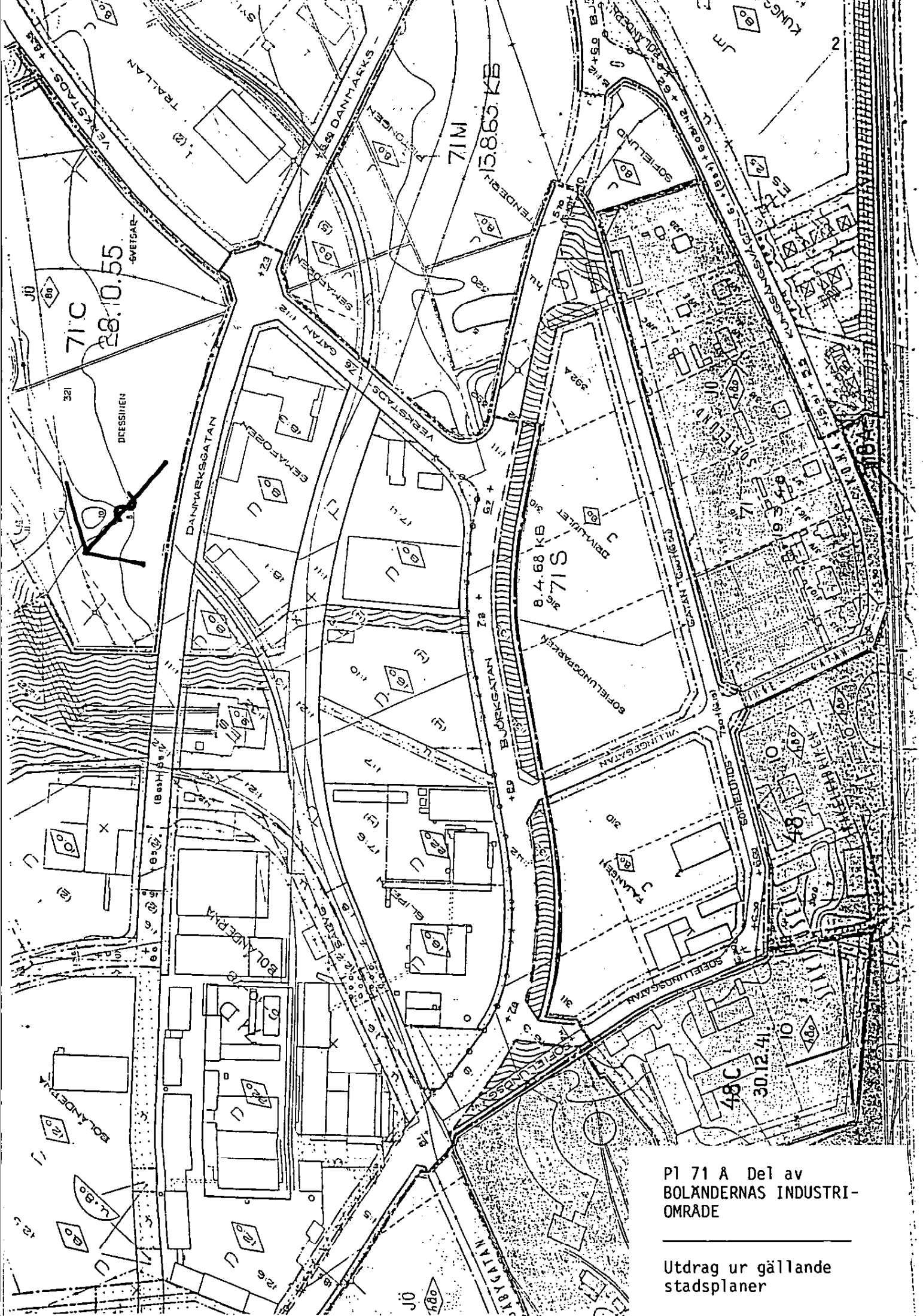
PLANERINGS-
FÖRUTSÄTT-
NINGARBefintliga planer

Den föreslagna ändringen berör följande stadsplaner:

48	fastställd	1939-06-09
48 C	"	1941-12-30
71	"	1948-03-19
71 D	"	1978-10-06
71 M	"	1963-08-13
71 S	"	1968-04-08

Kommunala ställningstaganden

Byggnadsnämnden har fattat beslut om planläggning med underlag av framställningar från Pharmacia AB och AB Joh. Hansson. I framställningarna efterfrågas åtgärder som gör det möjligt att rationalisera och utöka den egna verksamheten genom att ta i anspråk angränsande gatu- och kvartersmark. Vissa mindre parkbetecknade arealer har efter godkän-



P1 71 A Del av
BOLÄNDERNAS INDUSTRI-
OMRADE

Utdrag ur gällande
stadsplaner

nande försålts genom fastighetsnämnden till järnvägs- respektive industriändamål.

Befintliga förhållanden, markens användbarhet

Planområdet består av ett plant och till största delen bebyggt område.

Någon naturligt etablerad vegetation av värde för framtiden finns inte inom området. Värdefulla är däremot de under senare år utförda trädplanteringarna i gränslinjerna till vissa kvarter.

Någon geoteknisk undersökning för området i sin helhet har inte utförts. Goda erfarenheter avseende grundläggningsförhållandena i stort finns emellertid mot bakgrund av den variationsrika befintliga bebyggelsen.

Många olika verksamhetsgrenar finns representerade inom området. Handel omväxlar med tillverkningsindustri och enstaka serviceinriktade företag. Byggnadsbeståndet är av varierande ålder. Merparten av bebyggelsen har dock uppförts under senare år och därvid anpassats till sitt särskilda ändamål.

Det odifferentierade gatunätet är utbyggt enligt nutida krav på bärighet och framkomlighet. Samtliga gator är försedda med förhöjda gångbanor. Separata cykelbanor saknas helt.

Ett flertal allmänna ledningar för olika ändamål finns företrädesvis inom gatu- och parkmarksbetecknade områden. Några av ledningarna är helt nybyggda och flera ingår i huvudsystem med väsentlig betydelse för tätortens försörjning.

All kvartersmark med undantag för kvarteret Drivhjulet ägs av enskilda företag eller personer. Kommunen äger kvarteret Drivhjulet och f n är det upplåtet med tomträtt till AB Uppsala kommuns industrihus.

PLANFÖRSLAG

Allmänt

Två företag har som tidigare nämnts aviserat behov av mark för vidare utbyggnad och för rationalisering av nuvarande verksamhet.

AB Pharmacia har översiktligt utrett förutsättningarna för ett förvärv av kvarteret Drivhjulet i syfte att där uppföra lokaler för kemisk-teknisk forskning och produktion.

Av produktionstekniska skäl sammantaget med det säkerhetsbetingade kravet på inhägnad av området föreslås en omläggning av Björkgatan så att kvarteret Drivhjulet kan läggas samman med bolagets nuvarande markinnehav i kvarteret Slipern. Björkgatan föreslås avlänkad i Sofielundsgatan på avsnittet väster om kvarteret Drivhjulet för att därefter återgå till befintlig sträckning nordväst om Kungsängsvägens anslutning.

Den föreslagna sträckningen ersätter Villingegatan på avsnittet väster om kvarteret Drivhjulet. Verkstadsgatan förlängs och ansluts till den sålunda omlagda Björkgatan.

Förslaget innebär att kvarteret Drivhjulet klyvs i två delar. Merparten av marken inklusive befintliga byggnader tillförs kvarteret Slipern och den mindre delen läggs samman med kvarteret Pistongen.

AB Joh. Hansson driver sin rörelse inom tre fastigheter belägna på ömse sidor om Sofielundsgatan. Kommunikationsbehovet mellan fastigheterna är stort. För att underlätta verksamheten föreslås att det berörda gatuavsnittet omformas till kvartersmark. Effekterna blir att gatan stängs för den obetydliga genomfartstrafiken men i övrigt försämras inte tillgängligheten till fastigheterna utmed gatan.

Bebyggelseområden

Samtliga kvarter är redan bebyggda eller på annat sätt tagna i anspråk för någon verksamhet. Inom enstaka fastigheter sker successivt en förnyelse eller anpassning av byggnadsbeståndet till den egna verksamhetens behov. Kvarteret Drivhjulet är iordningställt som manöverutrymme för en körskola och endast någon mindre byggnad finns inom området.

Efter en sammanläggning av kvarteren har Pharmacia AB för avsikt att här uppföra lokaler för kemisk-teknisk forskning och produktion. Någon redovisning av hur bolaget har tänkt sig den framtida bebyggelsen finns f n inte men planbestämmelserna föreslås utformade så att byggnaderna volymmässigt skall korrespondera med omgivande befintlig bebyggelse.

Generellt för området föreslås att nu gällande tillåtna byggnadshöjd 8.0 m bibehålles. Avsteg från den höjden finns för två verksamheter inom området. Pharmacia AB har i en på senare år fastställd plan givits rätt att bygga upp till 12.0 m inom merparten av sitt område och på begränsade delar upp till 16.0 respektive 22.0 m. De högre byggnaderna är en förutsättning för den transportteknik som tillämpas för råmaterial och halvfabrikat vid tillverkningsprocessen. AB Joh. Hansson har för sin spannmålshantering givits dispens att bygga upp till 18.0 m höga lagringsutrymmen.

Här föreslås att dispenserade byggnadshöjder fastställs och att 12.0 respektive 22.0 m byggnadshöjd åsätts den del av kvarteret Drivhjulet som sammanläggs med kvarteret Slipern.

Planområdet ingår i nu gällande skyddsrumsort. Behovet av skyddsrumspplatser och inordnandet i den blivande bebyggelsen behandlas vid projekteringssamråd och åtföljande byggnadslovsprövning.

Friytor

I nu gällande planer finns inga friytor av betydelse för rekreation eller prydnad. Något allmänt behov av sådana ytor bedöms inte heller föreligga. Däremot förutsättes att

befintliga trädplanteringar i utkanterna av vissa kvarteret bibehålles och kompletteras. Förgårdsmarken har på aktuella avsnitt betecknats som planterat skyddsområde.

I anslutning till nuvarande Björkgatan finns parkbetecknade mindre arealer som i några fall på senare tid sålts och omformats till tomtmark.

Planförslaget följer upp de förändringar som skett med anledning av de genomförda markförsäljningarna.

Gator och trafik

Befintliga gator håller god standard vad gäller framkomlighet och bärighet.

Björkgatan är områdets huvudgata men trafikflödet är trots det måttligt. Vid mätningar helt nyligen registrerades 3 900 fordon per dygn på det mest belastade avsnittet. Björkgatans körbanebredd är 11.0 m och övriga gator är 9.0 m. Därutöver finns 2.5 m breda gångbanor.

Planändringen innebär en betydande omformning av nuvarande gatunät. Björkgatan ges en delvis ny sträckning i kombination med delar av Sofielundsgatan. Samtidigt minskas körbanebredden från 11.0 till 9.0 m till förmån för en dubbelriktad gång- och cykelbana utmed gatans nordöstra sida. Cykelbanan sträcker sig i sin förlängning genom kvarteret Boländerna inom ett befintligt reservat för att därefter anknyta till huvudstråket i riktning mot de östra stadsdelarna.

Västerut ansluter cykelbanan till cykelvägarna i det angränsande Kungsängenområdet. I ett längre tidsperspektiv förutsättes att korsningen med järnvägen sker planskilt och i samband därmed avstänges Villingegatan för motorfordonstrafik på avsnittet söder om Sofielundsgatan. Inga fastighetsanslutningar berörs av avstängningen.

Nuvarande fastighetsanslutningar bibehålles i huvudsak men i övrigt begränsas möjligheterna till anslutning mot Björkgatan.

Villingegatan sydost om kvarteret Fajansen utgår och ersätts av Björkgatan i sin nya sträckning. Sofielundsgatan på avsnittet väster om Villingegatan stängs för genomfart. Tillgängligheten till befintliga fastigheter påverkas dock inte i nämnvärd grad. Verkstadsgatan förlängs genom kvarteret Drivhjulet och ansluts till Björkgatan i sin nya sträckning.

All parkering avses ske på tomtmark. Parkeringsbehovet prövas vid projekteringssamråd och byggnadslovsprövning av varje enskilt byggnadsprojekt.

Den befintliga busslinjen med centralt belägen hållplats i området föreslås bibehållen.

Emmissioner

Med ett undantag finns f n inte någon verksamhet i området som kräver särskild prövning från miljösynpunkt.

Pharmacias verksamhet innebär viss hantering av miljöfarliga ämnen och även 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.

De befintliga ledningarna hamnar till stora delar inom kvartersmark i och med planändringen. Kostnaderna för en ombyggnad av ledningarna men även olägenheter med vissa driftsavbrott i samband därmed gör att en omläggning inte torde vara genomförbar. För att säkerställa kravet på tillgänglighet för service av ledningarna krävs således omfattande ledningsreservat.

Uppsamlingen och transporten av avfallet sker dels enligt ordinarie rutiner dels i särskild ordning vad gäller s k riskavfall från läkemedelsindustrin.

PLANGENOM-
FÖRANDE

Resterande utbyggnad i området kommer att ske successivt och och i privat regi.

Erforderliga medel för ombyggnaden av gator m m täcks av intäkter från tomtförsäljningen. I planen fastställda åtgärder avseende trädplanteringar på tomtmark skrivs in även i tomtförsäljningsavtalet.

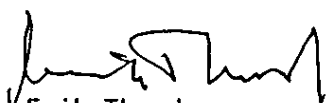
SAMRÅD

Under planarbetets gång har samråd skett med kommunala organ och berörda enskilda företag.

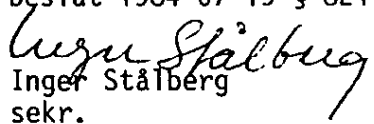
STADSARKITEKTKONTORET


Uppsala i april 1984 Gäller även eft rev av plankartan i juli 1984



Ingvar Blomster
l:e planarkitekt

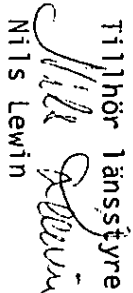

Erik Thord
stadsplanearkitekt

Tillhör Uppsala kommuns byggnadsnämnds
beslut 1984-07-19 § 824, betygar


Inger Stålberg
sekr.


Lars Göran Wänstrand
stadsplaneingenjör

Tillhör Uppsala kommunfullmäktiges
beslut den 27 januari 1986 § 14.

Kommunfullmäktiges sekreterare

Tillhör Länsstyrelsens beslut 1986-04-15 betygar

Nils Lewin