

Diarienummer
2012/20111-1



Detaljplan för del av kvarteret Guldsnittet Enkelt planförfarande

LAGA KRAFT 2012-06-21



Handläggare: Ida Larsson, telefon: 018-7274658, email: ida.larsson@ uppsala.se

Plan- och byggnadsnämnden
Postadress: Uppsala kommun, kontoret för samhällsutveckling • 753 75 UPPSALA
Besöksadress: Stadshuset, Vaksalagatan 15
Telefon: 018 – 727 00 00 • Fax: 018 – 727 46 61 • E-post: plan-byggnadsnamnden@ uppsala.se
www. uppsala.se

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	1
HANDLINGAR.....	1
<i>Planhandling</i>	1
<i>Övriga handlingar</i>	1
<i>Läshänvisningar</i>	1
PLANENS SYFTE OCH BAKGRUND.....	1
PLANDATA.....	1
<i>Geografiskt läge</i>	1
<i>Areal</i>	2
<i>Markägoförhållanden</i>	2
BEHOVSBEDÖMNING.....	2
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	3
<i>Översiktliga planer och program</i>	3
<i>Detaljplaner</i>	4
STADSBYGGNADSVISION	5
PLANOMRÅDET IDAG.....	5
<i>Offentlig och kommersiell service</i>	6
<i>Gator och trafik</i>	6
<i>Värmeförsörjning</i>	6
<i>El</i>	6
PLANENS INNEHÅLL	7
<i>Markanvändning</i>	7
<i>Avfall</i>	8
<i>Dagvatten</i>	8
GENOMFÖRANDE	12
<i>Genomförandetid</i>	12
<i>Fastighetsrätt</i>	12
<i>Tekniska åtgärder</i>	12
<i>Ansvarsfördelning</i>	12
<i>Tidplan</i>	12
MEDVERKANDE I PROJEKTET	12

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Planen handläggs med enkelt planförfarande i enlighet med plan- och bygglagen 5 kap. 7§.

HANDLINGAR

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning inklusive behovsbedömning

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Samrådslista
- Fastighetsförteckning
- Utlåtande

Läshänvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som t.ex. ska vara allmän platsmark, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras m.m. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovprövning.

Plan- och genomförandebeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär samt att vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

Syftet med genomförandedelen av beskrivningen är att säkerställa ett genomförande av detaljplanen. Den tillämpas som stöd vid fastighetsbildning, avtalskrivning för fördelning av kostnader mellan berörda parter m.m. efter planens antagande.

PLANENS SYFTE OCH BAKGRUND

Syftet med planändringen är att öka byggnadshöjden inom gällande detaljplan från 7 meter till 13 meter för att möjliggöra en byggnation på fyra våningar inom aktuell fastighet.

Sökanden är HB Beta konsult som är del i bolaget St. Jude Medical systems AB. Sökanden önskar expandera sin verksamhet i Uppsala med en ny byggnad för produktion och kontorsverksamhet på cirka 7000 kvadratmeter.

PLANDATA

Geografiskt läge

Planområdet ligger vid Palmbladsgatan i södra delen av Årsta, i östra Uppsala, och utgör tillsammans med de intilliggande två kvarteren ett mindre verksamhetsområde. Planområdet avgränsas i väster av Palmbladsgatan och i öster av bostadsbebyggelsen i Slavsta. I norr avgränsas området av en obebyggd fastighet, Årsta 84:1, och i söder av en bebyggd industrifastighet, Årsta 84:3. Väster om verksamhetsområdet ligger ett grönområde, Boktryckarparken.



Planområdets läge i staden och aktuell fastighet Årsta 84:2, markerat med svart ellips respektive svart streckad linje.

Areal

Planområdet omfattar cirka 5800 kvadratmeter.

Markägoförhållanden

Planområdet utgörs av fastigheten Årsta 84:2 som ägs av HB Beta konsult.

BEHOVSBEDÖMNING

Kriterierna för enkelt planförfarande är uppfyllda; planförslaget är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten och är förenligt med översiktsplanen.

Samlad bedömning och motiverat ställningstagande

Planen innebär en förändrad byggnadshöjd från 7 till 13 meter inom en fastighet som omfattar 5800 kvadratmeter. På grund av sitt läge inom ett befintligt industriområde kommer detaljplanen att ha liten påverkan på det lokala området och mycket liten påverkan för tätorten och kommunen i ett större perspektiv.

Med utgångspunkt från ovanstående gör kommunen bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte antas medföra någon risk för betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11. En miljöbedömning enligt MB 6:11- 6:18 bedöms därmed inte behöva genomföras.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och framför i samrådsyttrande daterat 2012-04-03 att planens genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program

Planförslaget ligger i linje med översiktsplan 2010 eftersom området ligger inom stadsväven där förändringar förutsätts ske mot intensivare markanvändning. Kompletteringar bör stödja gång-, cykel- och kollektivtrafik. De ska även bidra till att minska barriäreffekter och förbättra samband av olika karaktär och mötesfunktioner, där det är relevant. Möjlighet till funktionsblandning ska alltid övervägas.

Väster om området ligger Boktryckarparken som i översiktsplan 2010 utmärks som en del av stadens grönstruktur och som särskilt bevarandevärd grönt område.

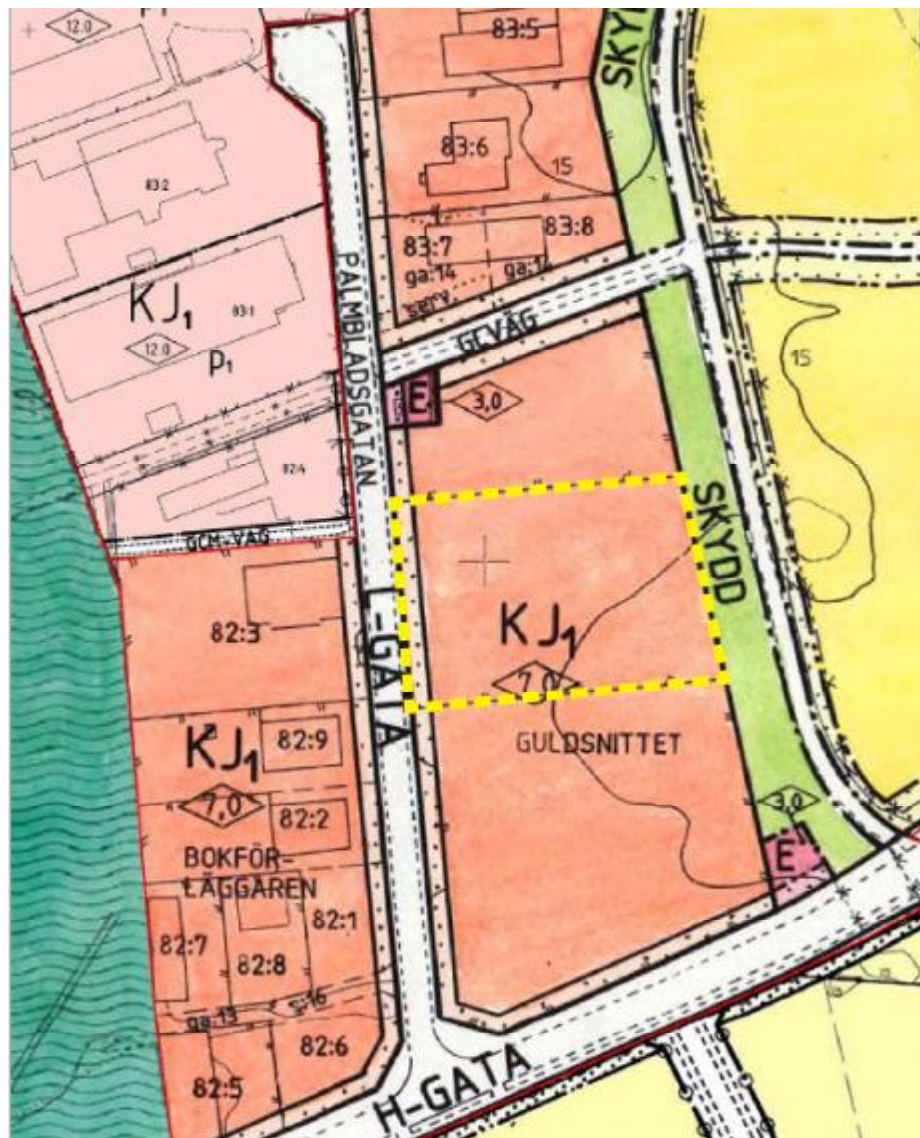
Kommunstyrelsen antog 2007-06-13 ett program för Östra Fyrislund som grän-sar till den södra delen av det verksamhetsområde planen är belägen i. I pro-grammet beskrivs att den norra delen av Östra Fyrislund främst ska utvecklas med bostadsbebyggelse medan de södra delarna ska utvecklas för kontor och industriverksamheter.



Programkarta från Östra Fyrislund (2007). Pil visar planområdet. Gult område söder om detta markerar bostadsbebyggelse.

Detaljplaner

I gällande plan, Slavsta Etapp 1, som vann laga kraft 1991, är planområdet planlagt för kontor och ej miljöstörande småindustri, KJ₁, och tänkt som ett arbetsplatsområde i nära anslutning till bostadsbebyggelsen i Slavsta. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 7 meter. Här finns ingen reglering av utnyttjandegraden eller någon övre gräns för exploatering. Området gränsar till "skydd mot störning" i gällande plan. Genomförandetiden på 15 år gick ut 2006.



Utdrag ur sammanställning med gällande detaljplaner. Planområdet markerat med streckad linje.

STADSBYGGNADSVISION

Området kring Palmbladsgatan har idag karaktären av industriområde. En framtida vision är att kunna möjliggöra en omvandling av området till att även innehålla sådana verksamheter som kan samlokaliseras med intilliggande bostadsbebyggelse. Detta innebär till exempel vissa servicefunktioner, handel och skolverksamhet.

PLANOMRÅDET IDAG

Planområdet ligger i ett mindre verksamhetsområde som gränsar till bostadsbebyggelse. Längs med Palmbladsgatan ligger spridd kontors- och industribebyggelse. I slutet av gatan finns en gymnasieskola, Grafiskt utbildningscenter (GUC).

Planområdet är idag obebyggt. Marken består av en grusplan som är övervuxen av gräs och låga buskar.



Palmbladsgatan med planområdet till höger och GUC i fonden.



Bild från planområdet. Bostadsbebyggelsen i Slavsta skymtar till höger.

Offentlig och kommersiell service

I området finns idag en gymnasieskola, GUC. Området har ett antal närliggande lunchrestauranger inom fem minuters gångavstånd. Närmsta livsmedelbutiker ligger i Årsta centrum norr om området och i Boländerna sydväst om området.

Gator och trafik

Stålgatan är en del av Uppsalas huvudgatunät och utgör infart till planområdet. Denna gata är också entrégata till bostadsområdet i Slavsta och har en karaktär av stadsgata. Den har två körfält, cykelbana och gångbana på en sida och bitvis gångbana på två sidor. Palmbladsgatan, som är lokalgata och ansluter till Stålgatan, har idag gångbanor på bägge sidor. Området korsas i öst-västlig riktning av en gång- och cykelväg som är en del av stadsdelens väl utbyggda gång- och cykelnät. Utrymme finns för att i framtiden, vid behov förlänga gång- och cykelbanan utmed Palmbladsgatans västra sida, mellan Stålgatan och det befintliga gång- cykelstråk som går norr om planområdet.



Svart prickad linje visar befintliga gång- och cykelstråk i området. Cirkel markerar planområdet.

Kollektivtrafik

Upplands lokaltrafik har flera busslinjer som trafikerar området. Närmast går busslinjerna 6 och 7 (stomlinje) från Stålgatan och Fålhagsleden var tionde minut dagtid och busslinje 41 en gång i timmen.

Vatten och avlopp samt dagvatten

Vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar finns i Palmbladsgatan.

Värmeförsörjning

Anslutningar till fjärrvärmeledningar finns i Palmbladsgatan.

El

Vattenfall AB har ledningar och belysningsstolpar som går i Palmbladsgatan och gränsar till planområdet. En belysningscentral finns invid Palmbladsgatan i höjd med gång- och cykelvägen.

PLANENS INNEHÅLL

Markanvändning

KJ₁ Planen medger bebyggelse för kontor och lätt industri, inte störande för omgivningen. Markanvändningen står inte i konflikt med en eventuell framtida omvandling av området mot mer bostadsnära service- och handelsområde.

Exploateringsgrad

e₁ Inom planområdet tillåts en total byggnadsarea på 2500 kvadratmeter. Detta inkluderar komplementbyggnader.

Den tillåtna exploateringsgraden svarar mot storleken hos en fungerande kontors- och industribyggnad. Begränsningen är gjord med hänsyn till behovet av kör- och parkeringsytor. Begränsningen är också gjord med tanke på områdets närhet till bostäder.

Illustrationer på sidan 8-11 visar en ny byggnad på cirka 2000 kvadratmeter byggnadsarea.

Byggnaders placering

P₁ Huvudbyggnad ska placeras 6 meter från gata och 4,5 meter från annan tomtgräns, **P₁**. Fristående komplementbyggnader ska placeras minst 2 meter från tomtgräns och minst 6 meter från gata.

Syftet med denna bestämmelse är att upprätthålla trafiksäkerheten på Palmbladsgatan och säkerställa att utrymmet mellan de olika tomternas byggnader inte blir för trångt med tanke på brandrisk och möjligheter till att sköta sin byggnad. Utrymmet mellan gata och byggnader är också tänkt att kunna rymma vegetation, exempelvis träd. För att eventuella träd ska kunna utvecklas måste planteringen vara rätt dimensionerad. Se även kommunens trädhandbok.

Byggnaders utformning



Planen tillåter en maximal byggnadshöjd på 13 meter vilket möjliggör bebyggelse i fyra våningar.



Längs planområdets östra sida tillåts en högsta totalhöjd på 12 meter.

Byggnadshöjd och totalhöjd är satta för att möjliggöra en högre ny bebyggelse längs med Palmbladsgatan. Bebyggelsen hålls nere mot bostadsområdet i öst för att inte påverka befintlig bostadsbebyggelse. Totalhöjden tillåter dock högre byggnader än tidigare.

Solstudier visar att en förändrad byggnadshöjd inte skuggar den närliggande bostadsbebyggelsen i öst. Se illustrationer på sidan 10-11.

Trafik

Angöring

n₁

Planområdet angörs från Palmbladsgatan. Av trafiksäkerhetsskäl begränsas antalet utfarter från planområdet till Palmbladsgatan till två.

Parkering

Parkering till den nya byggnaden ska lösas inom fastigheten. I gällande parkeringsnorm beräknas parkeringsbehovet till 11 platser/1000 kvadratmeter för industriverksamhet och 18 platser/1000 kvadratmeter för kontorsverksamhet. I det föreslagna projektet finns möjlighet att bygga ut parkering med 74 platser vilket motsvarar dagens krav, då en del av ytan föreslås bli kontor och en del industri. Om hela byggnaden skulle användas för kontorsändamål skulle enligt gällande parkeringstal ytterligare cirka 12 platser till behövas. Behovet av parkering i det aktuella projektet bedöms dock vara något lägre än de parkeringstal som används idag. Detta eftersom stora delar av byggnadens yta i det föreslagna projektet består av gemensamhetsytor som till exempel personalmatsal. Byggnaden innehåller också delvis industriytor och delvis kontorsytor som samma personal använder, vilket gör att behovet av parkering minskar. Området är väl försörjt med kollektivtrafik och en del av personalen förväntas använda cykel.

Avfall

Hämtställen för avfall ska ordnas på kvartersmark. Sophantering ska anpassas till en god arbetsmiljö för hämtpersonal. Hårdgjorda dragvägar ska ordnas och dragavstånd för avfall beaktas. I första hand bör möjlighet till rundkörning sökas, se illustrationsplan nedan.

Dagvatten

n₂ Fördröjning och rening av dagvatten ska ske inom respektive fastighet. Maxflöde från respektive fastighet får inte överstiga 45 liter per sekund och hektar, n₂. Samråd ska ske med kommunal VA-huvudman. Det innebär att krav ställs på verksamhetsutövaren att ta fram en dagvattenutredning i bygglov/byggsamråd som kan godkännas av kommunens VA-huvudman.

En lösning för dagvatten ska redovisas i bygglovskedet. Avvattnings från parkeringsytorna bör renas innan vattnet når dagvattennätet, till exempel genom oljeavskiljare.



Illustrationsplan. Illustration: Werket.

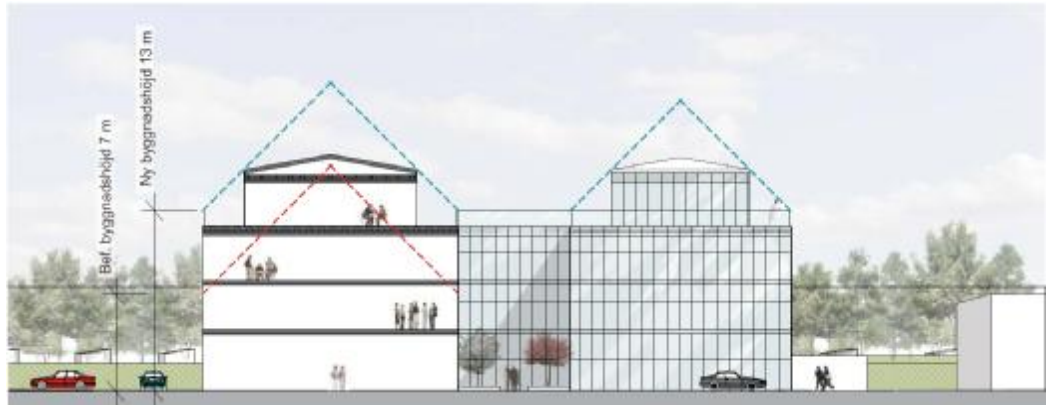


Illustration av höjdskillnad, sett från Palmbladsgatan. Röd streckad linje visar tillåten bygghöjd på platsen idag, blå visar hur högt planförslaget medger. Illustration: Werket.



Perspektiv sett från Palmbladsgatan. Illustration: Werket.



Perspektiv sett från radhusen i öst. Illustration: Werket.

Solstudie



Den 21/3 klockan 09:00. Illustration: Werket.



Den 21/3 klockan 15:00. Illustration: Werket.



Den 21/6 klockan 09:00. Illustration: Werket.



Den 21/6 klockan 15:00. Illustration: Werket.

GENOMFÖRANDE

Avtal

Planavtal har upprättats mellan plan- och byggnadsnämnden och sökanden.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Fastighetsrätt

Detaljplanen påverkar inte befintlig fastighetsindelning.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovprövningen

Byggherren utför och bekostar erforderliga utredningar för framtagandet av detaljplan och de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

El

Flytt av befintliga el-anläggningar utförs av Vattenfall men bekostas av exploatören.

Vatten och avlopp

Planområdet kommer att ingå i verksamhetsområdet för den allmänna VA-anläggningen och anslutningsavgift ska betalas enligt gällande taxa. Krav ställs på verksamhetsutövaren att ta fram en dagvattenutredning i bygglov/byggsamråd, som kan godkännas av kommunens VA-huvudman. En lösning för dagvattenrening ska redovisas i bygglovskedet. Avvattning från parkeringsytorna bör renas innan vattnet når dagvattennätet, till exempel genom oljeavskiljare.

Ansvarsfördelning

Byggherren har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för ett genomförande av detaljplanen.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen skall bli antagen av plan- och byggnadsnämnden under andra halvan av 2012. Under förutsättning att planen inte överklagas vinner den laga kraft tre veckor därefter.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Detaljplanen har tagits fram av kontoret för samhällsutveckling. Illustrationer har gjorts av Werket Arkitekter AB.

KONTORET FÖR SAMHÄLLSUTVECKLING

Uppsala mars 2012, reviderad i maj 2012.

Ulla-Britt Wickström
Planeringschef

Ida Larsson
Planarkitekt

Beslutsdatum

- Beslut om planuppdrag i byggnadsnämnden 2011-11-08
- Beslut om antagande i plan- och byggnadsnämnden 2012-05-24
- Laga kraft 2012-06-21