

Diarienummer:
2008/20047-1

Detaljplan för
kv Cylindern, del av
Uppsala kommun



Enkelt planförfarande

LAGA KRAFT 2011-12-15



UPPSALA KOMMUN
STADSBYGGNADSKONTORET

Postadress: 753 75 UPPSALA
Besöksadress: Stadshuset, Vaksalagatan 15

Telefon växel: 018 – 727 00 00
Fax: 018 – 727 46 61

E-post: stadsbyggnadskontoret@uppsala.se
Hemsida: www.uppsala.se

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.....	1
HANDLINGAR	1
<i>Planhandling</i>	<i>1</i>
<i>Övriga handlingar</i>	<i>1</i>
<i>Läshänvisningar</i>	<i>1</i>
PLANENS SYFTE	1
PLANDATA	1
<i>Geografiskt läge</i>	<i>1</i>
<i>Areal</i>	<i>1</i>
<i>Markägoförhållanden.....</i>	<i>1</i>
BEHOVSBEDÖMNING	2
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	2
<i>Översiktliga planer och Program.....</i>	<i>2</i>
<i>Detaljplaner, Områdesbestämmelser och Förordnanden</i>	<i>2</i>
<i>Näringslivsprogram.....</i>	<i>2</i>
<i>Kommunala beslut i övrigt</i>	<i>2</i>
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	3
<i>Mark och vegetation</i>	<i>3</i>
<i>Geoteknik.....</i>	<i>3</i>
<i>Bebyggelse.....</i>	<i>3</i>
<i>Tillgänglighet för funktionshindrade.....</i>	<i>4</i>
<i>Teknisk försörjning.....</i>	<i>5</i>
MILJÖKONSEKVENSER	5
<i>Stadsbild</i>	<i>5</i>
<i>Trafik</i>	<i>6</i>
<i>Dagvatten</i>	<i>6</i>
<i>Vegetation.....</i>	<i>6</i>
<i>Hälsa</i>	<i>6</i>
<i>Landskap och kulturmiljö</i>	<i>6</i>
<i>Mark</i>	<i>6</i>
<i>Grundvatten.....</i>	<i>7</i>
<i>Uppsala kommuns miljöprogram</i>	<i>7</i>
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	8
<i>Genomförandetid</i>	<i>8</i>
<i>Ansvarsfördelning.....</i>	<i>8</i>
<i>Huvudmannaskap</i>	<i>8</i>
<i>Avtal</i>	<i>8</i>
FASTIGHETSRETT	8
<i>Gemensamhetsanläggning mm.....</i>	<i>8</i>
<i>Tekniska utredningar</i>	<i>8</i>
<i>Gestalttningsfrågor.....</i>	<i>8</i>
<i>Vatten- och avlopp.....</i>	<i>8</i>
<i>Ledningar</i>	<i>8</i>

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Planen handläggs med enkelt planförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (1987:10) 5 kap. 28 §.

HANDLINGAR

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Samrådslista
- Fastighetsförteckning
- Ställningstagande till betydande miljöpåverkan daterad 2009-11-23

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, avtals-skrivning för fördelning av kostnader mellan berörda parter m.m. efter planens antagande.

PLANENS SYFTE

Planens syfte är att tillgodose marknadens intresse att förstärka handelsplatsen Boländerna och att anpassa detaljplanen för resterande del av kv. Cyldern till rådande förhållanden och medge handelsändamål.

PLANDATA

Geografiskt_läge

Planområdet är beläget i Boländerna vid korsningen mellan Stålgatan och Verkstadsgatan, med entré och angöring mot Verkstadsgatan.

Areal

Planområdet omfattar ca 4,7 ha.

Markägförhållanden

Boländerna 21:4 ägs av AB Uppsala Verkstadsgatan org. nr. 556504-3204, fastigheten Boländerna 21:5 ägs av lagf. Nordea Livförsäkring i Sverige AB och fastigheten Boländerna 1:28 ägs av Uppsala kommun.

BEHOVSBEDÖMNING

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

Med utgångspunkt från ovanstående gör kommunen den bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte antas medföra någon betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11. En miljöbedömning enligt MB 6:11- 6:18 bedöms därmed ej behöva genomföras (se bilaga: *Behovsbedömning för miljöbedömning*).

Länsstyrelsen framför i sitt yttrande 2010-03-03 att ett genomförande av planförslaget inte kan antas medföra risk för en betydande miljöpåverkan.

Byggnadsnämnden tar ställning till betydande miljöpåverkan i samband med antagande av planen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och Program

Enligt Översiktsplan för Uppsala stad från 2002 ska den yttre (östra delen) av Boländerna utgöra ett handelsområde. Översiktsplanen anger även att detta delområde öster om Stålgatan bör ges en tydligare avgränsning och kunna planläggas för handel.

I översiktsplanen redovisas också ett samarbetsprojekt som syftar till att höja elleveranssäkerheten och till att frigöra mark för exploatering i anslutning till Boländerna.

Ett program för hela Boländerna godkändes av byggnadsnämnden 2011-10-20 för expediering till kommunstyrelsen. Det aktuella detaljplanearbetet för del av kv. Cylinder ligger i linje med och följer riktlinjerna i programmet. I planprogrammet definieras aktuellt detaljplaneområde som lämpligt för handel kompletterat med kontor och industri.

Detaljplaner, Områdesbestämmelser och Förordnanden

Gällande detaljplan, f.d. stadsplan, är fastställd 1969-12-09 och anger markanvändning industriändamål med högsta byggnadshöjd 8 meter.

Näringslivsprogram

I *Handlingsplan för utveckling av handeln i Uppsala kommun* (2007) konstateras att det mesta av stadens volymhandel såsom möbler, vitvaror, järn- och byggvaror är koncentrerat till denna del av Boländerna. I handlingsplanen konstateras också att efterfrågan på nya etableringsytor och utbyggnader för handel är fortsatt stor och för att möta en sådan utveckling krävs förbättringar av den yttre miljön och trafiksituationen.

Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämnden beslutade 2008-11-20 att ge planuppdrag för det aktuella planområdet

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Fastigheten Boländerna 21:4 och 21:5 är i princip helt ianspråktagna för byggnader och parkeringsytor. Den angränsande marken på Boländerna 1:28 är i huvudsak extensivt skött gräsyta som tar upp nivåskillnader.

Geoteknik

Marken i området består huvudsakligen av lera och fyllnadsmassor. En översiktlig geoteknisk undersökning är gjord. Behov av grundförstärkning får klarläggas i samband med bygglov.

Markföroreningar

Området innehåller två identifierade markföroreningar. En miljöteknisk markundersökning är gjord. Inga analysresultat överstiger gällande riktvärden för mindre känslig markanvändning, vilket gäller för föreslagen markanvändning med handel, kontor och industri. Skulle föroreningar framkomma vid schaktning ska miljökontoret, Uppsala kommun omgående kontaktas.

Radon

Byggnaderna ska utföras på radonsäkert sätt.

Bebyggelse

K
J
H
G

Fastigheten Boländerna 21:4 har en blandad bebyggelse med äldre verkstäder och kontorsbyggnader. Delar av verksamheten är under avveckling medan andra verksamheter planeras att vara kvar i initialskedet av planområdets omvandling till handelsändamål. Inom planområdet blir det förutom handel möjligt att bedriva kontorsverksamhet och lättare industri och verkstad.

Begreppet handel omfattar alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster för allmänheten. Inom planområdet får även butik för bildelar med tillhörande verkstad inrymmas.

+23

Byggnaders totalhöjd får ej överstiga +23 meter över nollplanet, annonspelare får uppföras till samma höjd. Exploateringsens omfattning får vara högst 20 000 bruttoarea för Cylindern 21:4 och 4 200 bruttoarea för Cylindern 21:5.

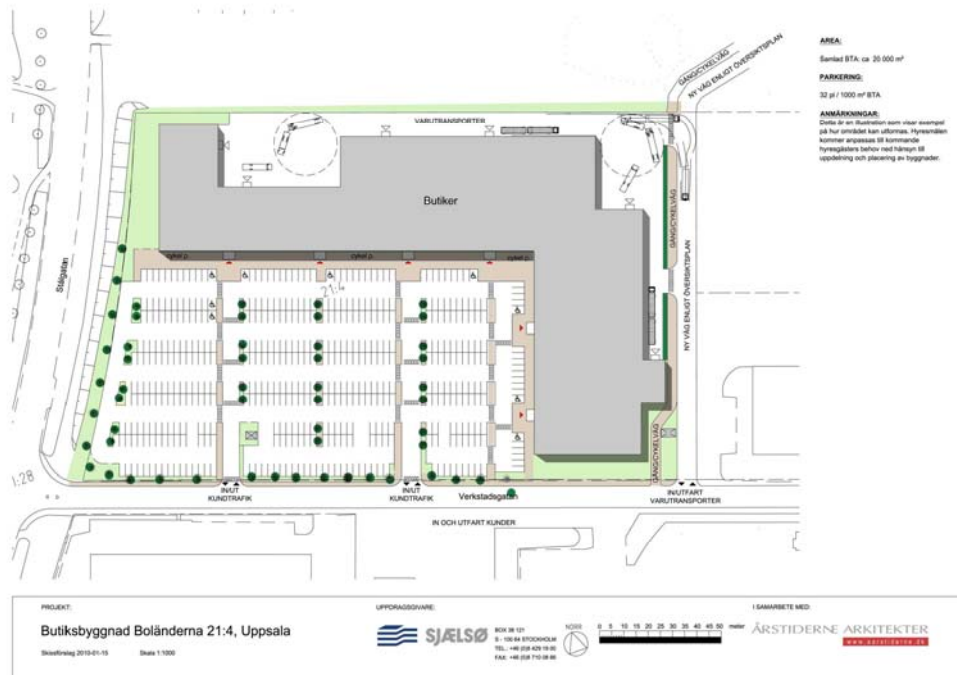
p_1

Där nya byggnader inte placeras utmed gatulinje ska andra lösningar sökas, med träd och/eller häckplanteringar innanför fastighetsgräns mot Verkstadsgatan så att gaturummet ges tydlig sidoavgränsning. Se plankartans bestämmelse p_1 .

n_1

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

Prickad markyta får inte bebyggas.



Illustrationsplan

Tillgänglighet för funktionshindrade

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

Gatunät

Den del av Boländerna som ligger öster om Stålgatan har under senare år fått omfattande trafikökning till följd av ökande handelsetableringar. Detaljplaneprogrammet föreslår därför att nya vägförbindelser skapas genom vissa större kvarter. På så sätt skapas större valbarhet i gatusystemet, ökad framkomlighet och fler "framsidor". Planen möjliggör denna gatusträckning genom en varuleveransinfart som planläggs som lokalgata och kan dras vidare norrut.

Trafikflöden

Enligt Trafikplan för Uppsala stad (2006) beräknas biltrafiken öka till ca 18 000 fordon fram till 2020 på grund av den ökande handelsetableringen.

Gång- och cykeltrafik

Utbudet av parkmark med gång- och cykelvägar är mycket begränsat i Boländerna. Mellan kvarteren Vevstaken-Cylindern går parkmark med ett kraftledningsstråk, detta markområde är till sitt innehåll svagt utvecklat. Programmet för Boländerna innebär att del av befintlig mark med kraftledningsstråk efter planläggning ska kunna användas för bebyggelse men samtidigt medge ett genomgående gång- och cykelstråk.

Kollektivtrafik

Östra delen av Boländerna trafikeras idag av stadsbuss med relativt god turtäthet. Resan med buss mellan Uppsalas centrum och östra Boländerna tar ca 15-

20 minuter och med en genare sträckning skulle restiden kunna förkortas.

Varuleveranser

Varuleveranser kan ske via infartsväg från Verkstadsgatan alternativt via grannfastighetens varutransportväg (Boländerna 21:6), som ansluter till Raps-gatan. Båda alternativen ger en separat varutransportangöring skild från övrig trafik till planområdet.

Parkering, angöring och utfart

Parkeringsbehovet ska lösas inom respektive fastighet. Parkering ska ske i par-keringsdäck eller som markparkering.

Det kommersiella behovet av parkeringsplatser uppskattas vara tillgodosett med en parkeringsnorm om 32 platser per 1000 m² lokalarea.

Cykelparkering

Cykelparkering ska anordnas på ett lämpligt sätt inom kvarteret så att butiksen-tréer nås säkert.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ligger inom stadens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Dag-vatten kan till viss del avledas till trädplanteringar, grönytor och öppna diken men huvuddelen avbördas till befintliga dagvattenledningar. Dagvattenbrunnar i stora parkeringsytor kan komma att behöva förses med oljeavskiljare.

Värmeförsörjning

Fastigheten kan anslutas till befintlig fjärrvärme/fjärrkyla.

El, Tele och bredband

Planområdet är anslutet till befintligt elnät. Anslutning kan ske till befintliga nät. Inom fastigheten 24:1 finns en telestation, samt en transformator som be-hålls i befintligt läge.

Avfall

Hämtning av avfall ska kunna ske på ett trafiksäkert sätt och utan behov av backningsrörelser.

MILJÖKONSEKVENSER

Stadsbild

Frågor kring påverkan på stadsbilden kommer att kunna fördjupas under den fortsatta projekteringen. Utformning av vägområden och byggnader ska stude-ras för att förbättra hela Boländernas visuella kvalitet. Nya byggrätter ska ges möjlighet att komma närmare gatorna för att uppnå en mer stadslik miljö.

Området ligger bra till i stadsstrukturen sett till trafikförsörjning för kunder

samt för synlighet och annonsering. Handelsområdet är också beläget förhållandevis nära centrala staden och har förutsättningar för god nåbarhet med cykel och kollektivtrafik samt utnyttjar befintlig infrastruktur.

Trafik

Ökade handelsytor kan på sikt väntas generera ökad trafik. Kvarteren innehåller dock redan omfattande handel och på så sätt är förändringarna i gatunät och trafikvolymerna inte så dramatiska. Dessutom eftersträvas förbättrade gång- och cykelvägar samt effektivare kollektivtrafik för att minska bilberoendet.

Trafiksäkerhet

Trafikförändringarna, liksom en förbättring av trafiksäkerheten, bedöms kunna hanteras genom en tydlighet kring infart/utfart för parkeringen samt separat varutransportväg.

Dagvatten

Dagvattenhanteringen leds via dagvattenbrunnar till det kommunala dagvatten-nätet likt dagens situation. Rening av dagvatten med oljeavskiljare skall ske på parkeringsytor.

Vegetation

Den naturmarksyta som gränsar till planområdet kommer att bevaras. I naturmarksområdet finns en koloni med råkor vilken inte skall påverkas.

Parkeringsytor ska trädplanteras och avskärmade med häck eller motsvarande.

Hälsa

Buller

Verksamheterna inom området kan ej anses vara bullerkänsliga. Verksamheterna kan inte heller anses ge upphov till buller som kan vara störande för närboende eller för så kallade tysta områden.

Luft

Luftföroreningar från uppvärmning kan begränsas genom att allt fler fastigheter ansluts till fjärrvärme.

Biltrafikens minskade påverkan på luftmiljön beror mer på den allmänna förnygringen av bilparken och en ökad andel så kallade miljöbilar.

Landskap och kulturmiljö

Kulturmiljön behandlas i program för Boländerna, men den nu aktuella detaljplanen berör ej något skyddsvärt landskap eller kulturmiljövärde.

Mark

Marken inom området består till största delen av lera vilket innebär att byggnader och markanläggningar ska utföras med hänsyn till detta för att undvika sättningar.

Grundvatten

Planområdet består enbart av exploaterad mark. Föreslagen plan medför inte några förändringar avseende dagvattenhanteringen som kan påverka grundvattennivån.

Uppsala kommuns miljöprogram

De lokala miljömålen grundar sig på de nationella delmålen som fått en lokal anpassning. För varje nationellt miljömål har Uppsala kommun definierat lokala miljömål. Detaljplaneförslaget bedöms ej strida mot de lokala miljömålen.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

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

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

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

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark och gator. I föreliggande detaljplaneförslag ingår enbart gatumark och kvartersmark.

Avtal

Exploateringsavtal har tecknats mellan Uppsala kommun och fastighetsägaren AB Uppsala Verkstadsgatan.

FASTIGHETSRÄTT

Gemensamhetsanläggning mm

Exploatören bekostar fastighetsbildning och inrättande av eventuella gemensamhetsanläggningar, ledningsrätter eller servitut.

Tekniska utredningar

Exploatören ansvarar för att ta fram erforderliga utredningar och projekteringsunderlag angående utformning och projektering för nya byggnader och anläggningar samt hur in- och utfart till parkeringar utformas.

Gestaltningsfrågor

Parkeringsytor ska trädplanteras och avskärmas med häckar eller motsvarande. Planteringar på parkeringsytor skall utföras med så kallade skelettjordar för att ge träden bästa möjliga förutsättningar.

Vatten- och avlopp

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

Dagvatten från parkeringsytor ska omhändertas på lämpligt sätt för att skydda recipienten.

Ledningar

Exploatören ansvarar för att i samråd med ledningsägarna ta fram erforderliga utredningar beträffande befintliga ledningar och flyttning av ledningar.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala november 2011

Ulla-Britt Wickström
planchef

Beslutsdatum

Antagen av byggnadsnämnden:
Laga kraft:

2011-11-17
2011-12-15