

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:
PBN 2023-000585Handläggare:
Linus Wickman
018-726 17 60

Planbeskrivning

Detaljplan för Boländerna 23:12

Standardförfarande



Figur 1 Kartbild som visar planområdet, tillika fastighetsgräns.

Det här är ett förslag till detaljplan

GRANSKNING pågår mellan 10 november och 1 december 2023

Innehåll

Inledning.....	4
Sammanfattning.....	4
Ändringar efter samråd	4
Vad är en detaljplan?	4
Planprocessen	4
Handlingar	5
Granskningshandlingar.....	5
Tidigare ställningstaganden.....	5
Översiktsplan.....	5
Program (plan-, struktur-, strategiska)	6
Detaljplaner	8
Planens innehåll.....	9
Planens syfte	9
Planens huvuddrag.....	9
Planområdet.....	9
Byggnader och gestaltning	11
Park och natur	13
Offentlig och kommersiell service Förutsättningar och förändringar	13
Trafik och tillgänglighet	13
Sociala frågor	15
Mark och geoteknik.....	15
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten.....	15
Hälsa och säkerhet.....	18
Teknisk försörjning	20
Motiv till detaljplanens regleringar	22
Användning av mark och vatten.....	22
Genomförandefrågor	24
Fastighetsrättsliga frågor	24
Tekniska frågor.....	24
Ekonomiska frågor	25
Organisatoriska frågor.....	25
Planens konsekvenser	26
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel	26
Undersökning av betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kapitel 6§	26
Miljöaspekter	26
Hälsa och säkerhet.....	27
Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken	27
Översiktsplanen	27
Miljöbalken	27

Medverkande.....29

Inledning

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att ändra tillåten markanvändningen (industri) till att även bekräfta befintlig markanvändning i form av tränings- och kontorslokaler.

Planen reglerar den största exploateringen till 1900 kvadratmeter byggnadsarea, varav träningslokal högst för utgöras av 1600 kvadratmeter lokalyta. Detaljplanen begränsar byggrättens utbredning inom fastigheten med hänsyn till den närbelägna läkemedelsindustrin.

Ändringar efter samråd

- Planhandlingen kompletteras med ett E-område för befintlig nätstation.
- Planhandlingen kompletteras med en bestämmelse om utökad marklovsplikt.
- Planhandlingen kompletteras med ett u-område för befintliga ledningar.

Vad är en detaljplan?

En detaljplan berättar vad som får byggas inom ett område och hur mark och vatten ska användas.

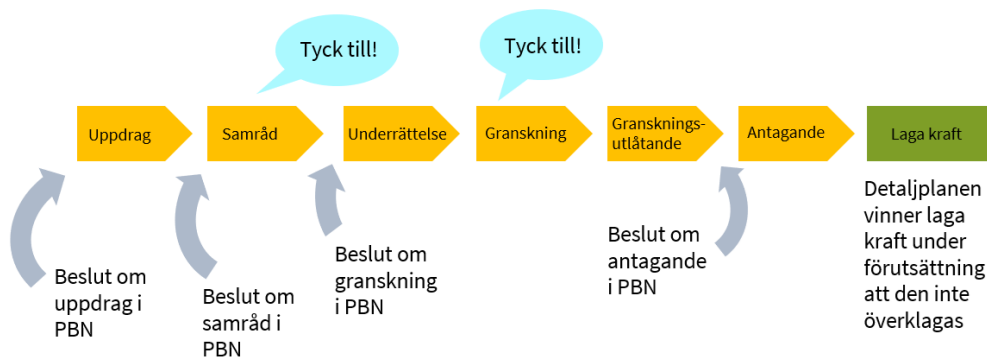
Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras med mera. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovprövning.

Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

Planprocessen

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2023-02-16. Detaljplanen har inte föregåtts av ett planprogram.

Standardförfarande:



Handlingar

Granskningshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning inklusive undersökning
- Samrådsredogörelse webbversion
- Samrådsredogörelse fullständig version*

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Fastighetsförteckning*

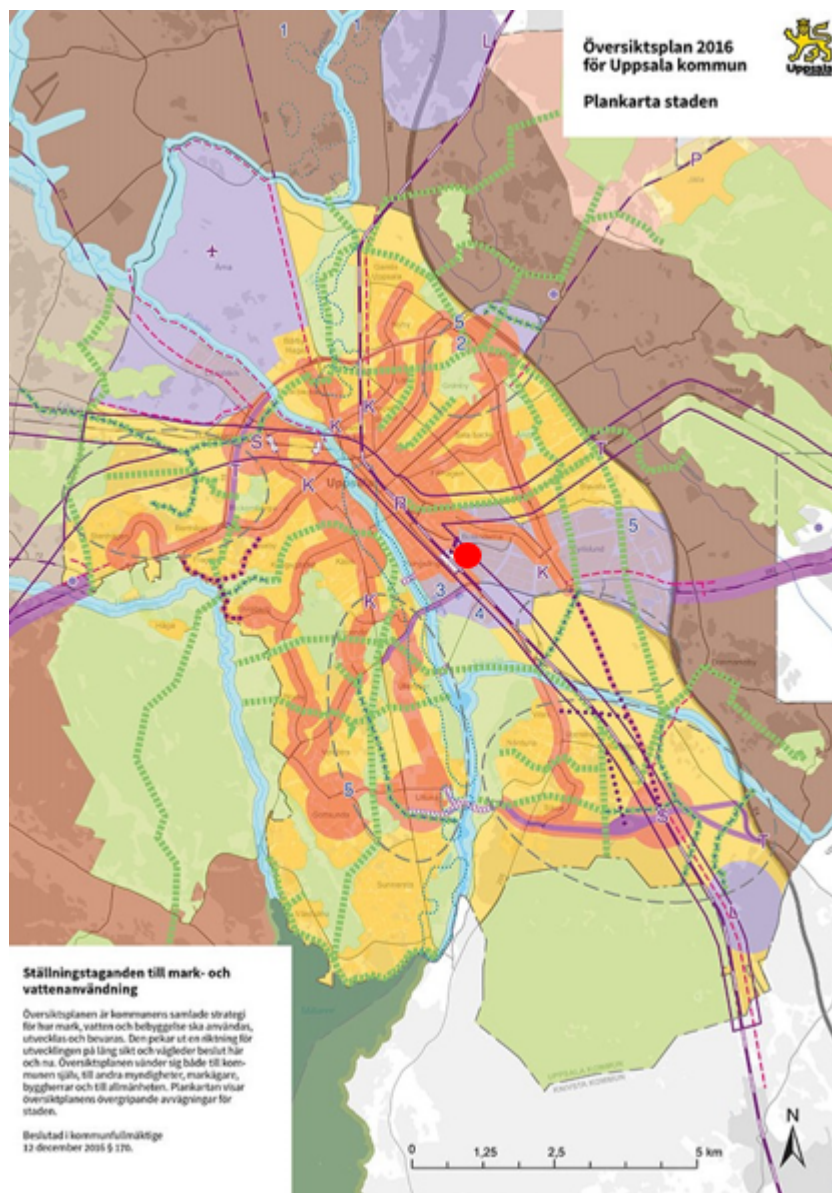
Granskningshandlingarna finns tillgängliga i Stadshusets Kontaktcenter på Stadshusgatan 2 samt på stadsbiblioteket. Handlingarna finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planområdet är enligt översiktsplanen 2016 en del av det större verksamhetsområdet Boländerna. Inriktningen är att Program för Boländerna, se nedan, i huvudsak är aktuellt med undantag för den översyn som pågår av främre Boländerna. Se strukturprogram för främre Boländerna. Planområdet är beläget intill ett utpekad stadsstråk mellan innerstaden och Sävjaområdet.

Planområdet är beläget cirka 125 meter från järnvägen, och omfattas av järnvägsreservat för Ostkustbanan. Järnvägsreservatet ska möjliggöra en tillräcklig kapacitet på banan som möter kommande resandebestånd, och integrerar Uppsala med Stockholmsregionen. Reservatet ska möjliggöra två ytterligare spår i huvudsak öster om nuvarande spår. Detaljplanen bedöms inte påverka möjligheten att realisera utbyggnaden.

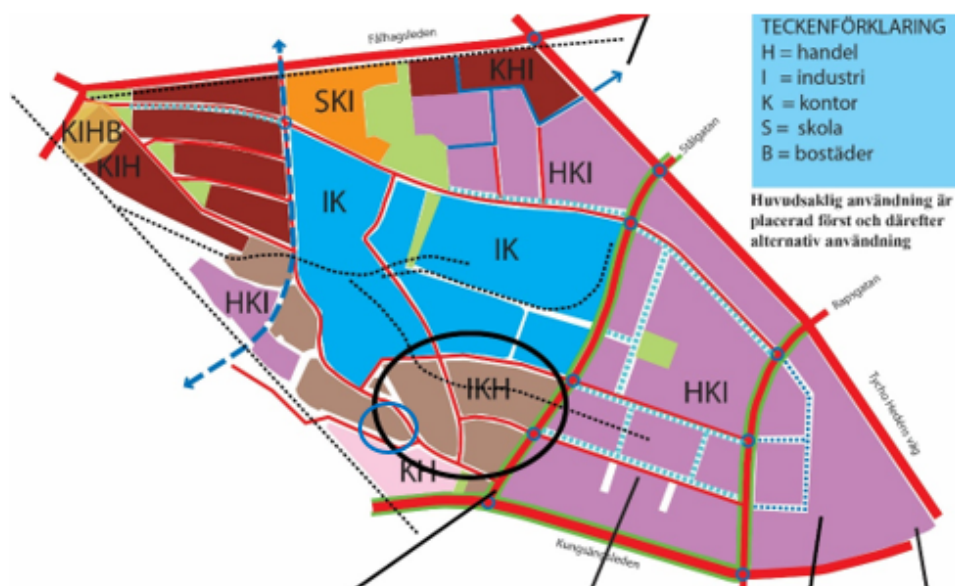


Figur 2 Karta som visar utdrag ur översiktsplanen, planområdet markerat med röd punkt.

Program (plan-, struktur-, strategiska)

Program Boländerna 2014

För planområdet finns ett planprogram, Program för Boländerna, vilket godkänts av kommunfullmäktige 2014-05-26. Vidare beskrivs att nuvarande verksamheter ska ges möjlighet att utvecklas vidare. Nya byggnader bör placeras utmed gata för att bidra till tydliga gaturum. Detaljplanen tar fasta på inriktningen i planprogrammet för Boländerna.



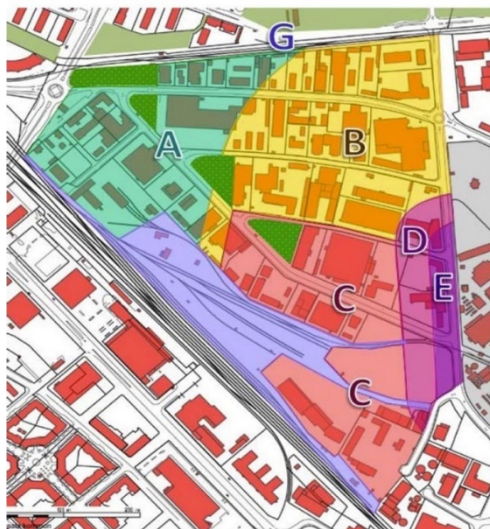
Figur 3 Karta som visar föreslagen markanvändning för Boländerna, utdrag ur Program för Boländerna. Markanvändningen anges i programmet som industri, kontor och handel. Aktuellt planområde markeras med blå ring

Strukturprogram för Främre Boländerna (PBN 2018-06-28)

I juni 2018 godkändes Strukturprogram för Främre Boländerna. Programområdet gränsar till Cytiva (före detta GE Healthcare), som är Uppsala kommuns största privata arbetsgivare. Cytiva som har cirka 1 200 anställda är av stor betydelse för Uppsalas näringsliv. Företaget planerar att göra stora investeringar i sin anläggning de närmaste åren. Strukturprogrammet syftar bland annat till att säkerställa att Cytivas nuvarande och framtida verksamhet även fortsättningsvis inte omges av verksamheter som är känsliga för tredje man ur ett hälso- och säkerhetsriskperspektiv. Strukturprogrammet anger därför zoner med olika markanvändning och persontäthet för att säkerställa möjligheten till framtida investeringar i anläggningen.

Det nu aktuella planområdet ingår inte i strukturprogrammets geografiska avgränsning men kommunen bedömer att samma riktlinjer för markanvändning, utifrån avstånd till Cytivas fastighetsgräns, ska gälla inom aktuellt planområde som för områden inom Främre Boländerna. Det innebär kontor, industri och lager. Området kan endast få nytillskott av verksamheter som har låg persontäthet. Möjligheten till ett blandat stadsliv begränsas.

MARKANVÄNDNINGSKARTA



Avstånd från Björkg. /GE Healthcare
Se mer detaljerade beskrivningar på följande sidor.

A >380 m	Kontor, handel, restauranger, samlingslokaler, "korttidsboende", samlingslokaler, undervisning, vård
B 100–380 m	Gymnasieskola och vuxenutbildning, kontor, små restauranger, befintlig arrest, utställningar, industri, lager o.dyl.
C 100–380 m	Industri, lager, vanliga kontor, bilservice o.dyl.
D 50–100 m	Ej stadigvarande vistelse Industri, lager
E 0–50 m	Ej stadigvarande vistelse Ingen ny bebyggelse.
F	Järnvägsområden: Bangården, stambanan och museijärnvägen
G	

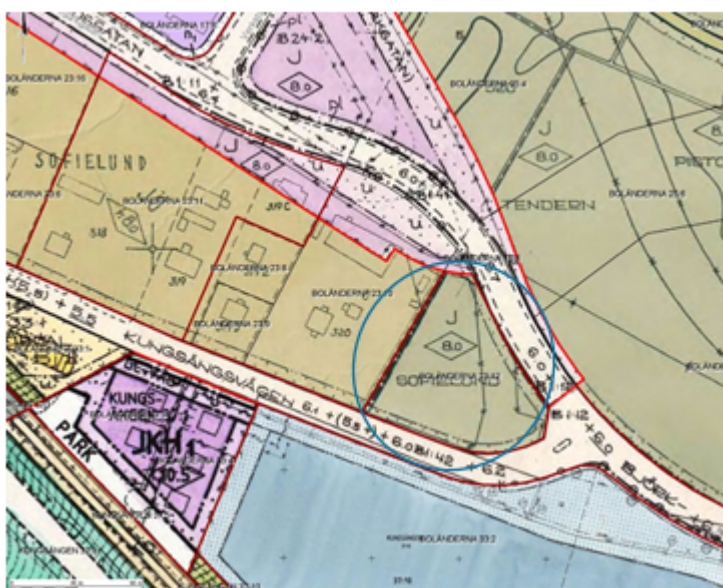
Bilden ovan är ett utdrag ur strukturprogrammets markanvändningskarta som anger inriktningen för nya detaljplaner inom området. Markanvändningskartan är en avvägning mellan hälsa, säkerhet samt hänsyn till näringslivet.

Detaljplaner

Huvuddelen av planområdet omfattas av ändring av stadsplan för del av Sofielund mm, PL 71M, fastställd 1963, akt nummer: 0380–243. Enligt denna får marken bebyggas för industriellt ändamål (J). Den högsta tillåtna byggnadshöjden är åtta meter.

En mindre del berörs av detaljplan för Boländernas industriområde, 0380–587, vilken vann laga kraft 15 april 1986.

För planområdet gäller en tomtindelning 0380–57/BO23. Tomtindelningen upphör att gälla i samband upprättandet av en ny detaljplan.



Karta som visar gällande detaljplaner i området. Fastigheten Boländerna 23:12 är markerad med blå cirkel. Gränsen mellan de tidigare planerna är markerad med röd linje. Gällande detaljplan ersätts inom planområdet.

Planens innehåll

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att ändra tillåten markanvändningen (industri) till att även bekräfta befintlig markanvändning i form av tränings- och kontorslokaler. Detaljplanen begränsar tränings- och kontorslokalernas utbredning inom fastigheten med hänsyn till de närbelägen läkemedelsindustri och riskerna kopplat till det.

Planen reglerar den största exploateringen till 1900 kvadratmeter byggnadsarea, varav träningslokal högst för utgöras av 1600 kvadratmeter lokalyta.

Förslaget är förenligt med nuvarande översiktsplan.

Planens huvuddrag

Planförslaget innebär att markanvändningen inom fastigheten Boländerna 23:12 utvecklas till att omfatta industri, kontor och träningslokaler. Planförslaget innebär också att befintlig byggrätt begränsas till 1900 kvadratmeter byggnadsarea varav lokalytan för träningslokal får utgöras av maximalt 1600 kvadratmeter lokalyta. Nockhöjden regleras, likt den befintliga detaljplanen, till högst 8 meter nockhöjd.

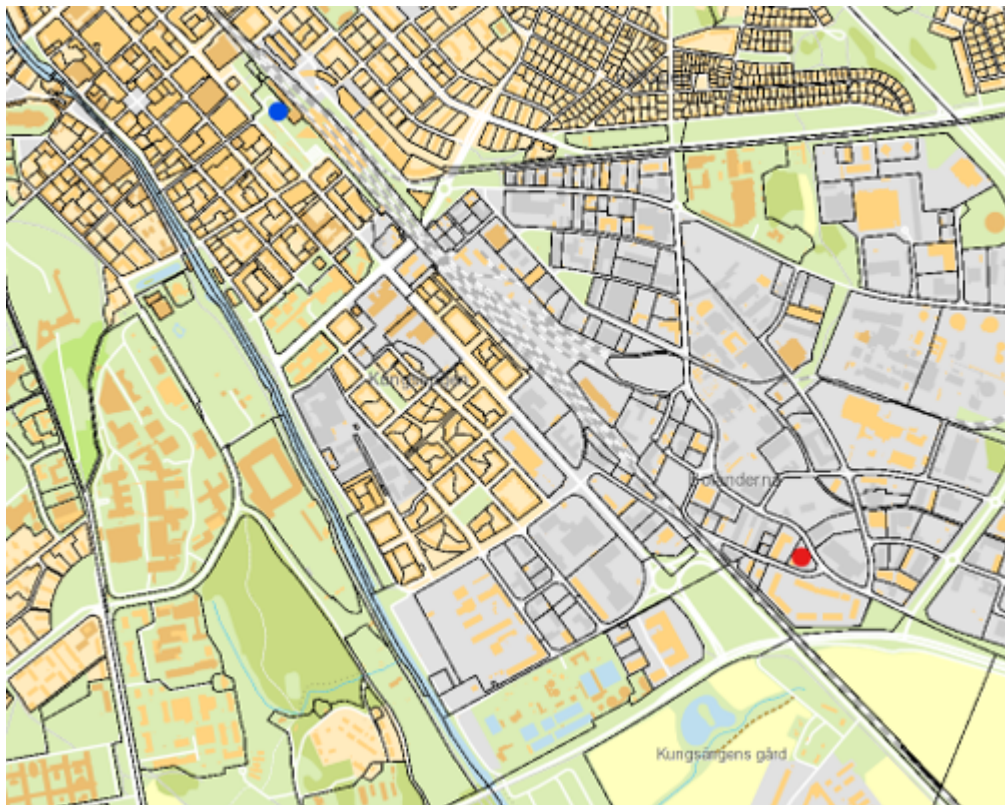
Området är tänkt att fungera som i dagsläget och inga förändringar gällande byggnader eller kvartersmark föreslås. Detaljplanen möjliggör för en annan användning, i de fall träningslokalen läggs ner.

Planområdet

Geografiskt läge och areal

Planområdet omfattar fastigheten Boländerna 23:12 och är beläget i den södra delen av verksamhetsområdet Boländerna. Planområdet är beläget strax öster om Ostkustbanan och cirka 1,7 km sydost om Uppsala centralstation. Boländerna 23:12 ägs av Setune Boländerna 23:12 AB. Planområdet avgränsas i väster mot fastigheten Boländerna 23:10, och i norr, öster och söder mot Björkgatan respektive Kungsängsvägen.

Planområdet är cirka 4 100 kvadratmeter stort.



Karta som visar planområdets läge i staden, markerat med röd prick. Blå prick markerar Uppsala centralstation.

Allmän områdesbeskrivning

Planområdet ligger i Boländerna som är ett industriområde, och omges av blandade verksamheter såsom kontor, gym, skrotcentral och bilverkstäder med mera. Kvarteren är stora och gatorna breda med plats för tunga transporter. Det finns ett välutbyggt gång- och cykelvägnät. Bebyggelsen i närheten av planområdet är mestadels låg, huvudsakligen uppförd i en till två våningar för verkstäder och industri, samt med inslag av kontorshus uppförda i två till fyra våningar. Det finns även mer storskalig bebyggelse i Boländerna i form av verksamheterna Vattenfall, Cytiva samt Johan Hansson AB.

Boländerna har under nästan ett sekel varit ett utpräglat industri- och arbetsområde. Ursprungligen var området tydligare kopplat till järnvägen som gav möjlighet till godstransporter. Det finns fortfarande industriell verksamhet kvar, men många gamla industrilokaler har också övergått till annan användning som lager och handel. Boländerna innehåller därför en stor blandning av olika verksamheter.

I programmet för Boländerna (dnr 2012–2013) beskrivs att Boländernas västra del har flera byggnader och kvarter som är kulturhistoriskt värdefulla och speglar viktiga delar av 1900-talets industrihistoria.

Byggnader och gestaltning

Förutsättningar och förändringar

Den befintliga byggnaden inom planområdet är uppförd i två våningar, placerad mitt på fastigheten och närmast omgiven av gator och parkeringsplatser.

Byggnadsvolymen inrymmer idag ett kontor med PEAB som hyresgäst samt en friskvårdsanläggning med Actic som hyresgäst.

Byggnaden är uppförd i grå plåt med platt takliv och fasaden har inslag av större och mindre glaspartier. Marken runt byggnaden är i huvudsak hårdgjord och används som bilparkering till verksamhetsutövare och verksamhetsbesökare. Det finns mindre gräsytor ut mot gatorna, främst mot korsningen

Björkgatan/Kungsängsvägen. På gräsytorerna finns enstaka blomsterplanteringar

Planändringen innebär inte någon ny bebyggelse utan har som syfte att bekräfta innehållet i den befintliga bebyggelsen. Byggnaden som idag finns på fastigheten Boländerna 23:12 håller hög arkitektonisk kvalitet.

Markanvändning

Planändringen innebär att de markanvändningar som möjliggörs inom planområdet är kontor och träningslokaler enligt befintlig markanvändning. Planen ger också fortsatt möjlighet till industri. Markanvändningen preciseras noggrant för att kunna begränsa persontätheten i området. För vidare beskrivning av preciseringen av varje markanvändning, se avsnittet, planens bestämmelser där också beskrivning och motiv till övriga planbestämmelser finns.

Planens reglering av byggnadernas höjder och byggnadsvolymer

Den aktuella fastigheten, Boländerna 23:12 är delvis bebyggd med en byggnadsvolym i två våningar samt innehåller parkeringsplatser avsedda för hyresgästerna och dess besökare. Byggnadsvolymen inrymmer idag ett kontor, med PEAB som hyresgäst samt en träningslokal med Actic som hyresgäst.

Ursprungligen byggdes huset för industriändamål med ett plåtslageri och var i bruk för det ändamålet från 1970-talet fram till ca 2010. Därefter rustades kontorsytorna. De ytor som var av industri/verkstadskaraktär blev ombyggda till träningslokal. 2012 beviljades ett tidsbegränsat bygglov som förlängts till och med 2022-08-17.

Planen bekräftar befintlig markanvändning och tillåter därför samma höjder som på befintlig bebyggelse, en högsta nockhöjd om 8 meter. Denna höjd ger ingen påverkan på stadssiluetten.



Bild som visar befintlig bebyggelse sett från väst.



Bild som visar befintlig bebyggelse sett från öst.

Park och natur

Förutsättningar och förändringar

Stadsdelen har få parker och liten andel parkyta. Inslaget av stadsgrönska på gatu- och kvartersmark är också litet. Inom planområdet finns en mindre andel grönska i form av gräsytor med blomsterplanteringar men kvartersmarken är till största del hårdgjord.

Med hänsyn till att stadsdelen Boländerna till stor del utgörs av hårdgjord och exploaterad mark blir varje andel grönska ekologiskt och estetiskt värdefull. Den befintliga gräsytan och planteringar i planområdet bör därför sparas. Detaljplanen reglerar att delar av marken ska vara genomsläpplig.

Offentlig och kommersiell service

Förutsättningar och förändringar

Det finns i dagsläget två verksamheter i den befintliga byggnaden, ett kontor och en träningslokal.

Detaljplanen möjliggör en förändring av markanvändningen från industri till kontor, friskvårdsanläggning och industri, samt en största byggnadsarea om 1 900 kvadratmeter där lokalytan för träningslokalen som högst får utgöras av 1 600 kvadratmeter lokalyta.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gatunät

Kvarteren i Boländerna är stora och gatunätet runt planområdet är brett och framkomligt för de större och tyngre transporter som dagligen sker inom Boländerna.

Planområdet har angöring från Björkgatan och Kungsängsvägen.

Högsta tillåtna hastighet på de anslutande gatorna Björkgatan och Kungsängsvägen är 40 km/h.

Gång- och cykeltrafik

Det finns ett välutbyggt gång- och cykelvägnät i anslutning till planområdet och en dubbelriktad cykelbana löper längs Björkgatans norra sida förbi planområdet. Längs med väg 225. Cykelparkeringar finns utanför byggnadens entré, mot Björkgatan.

Längs med Kuggebrovägen löper en snabbcykelled som ansluter till Boländerna och till planområdet via Vimpelgatan. Cykelleden ansluter centrala Uppsala med stadsdelarna Nåntuna och Sävja vilket möjliggör för cykelpendling till och från planområdet via denna cykelled.



Karta som visar kommunens cykelkarta med planområdet markerat med röd prick. Lila linje illustrerar huvudcykelled, rosa linje snabb cykelled och blå illustrerar lokal cykelled.

Kollektivtrafik

Björkgatan trafikeras av Upplands lokaltrafik. Närmaste busshållplats finns på Kungsängsvägen, ungefär 80 meter från planområdet. Från Uppsala centralstation är det cirka 2,2 km till planområdet.

Förändringar

Gatunät

Då detaljplanen inte medger någon ytterligare byggrätt innebär det inga förändringar gällande gatunätet. Plankartan reglerar att ytan ut mot korsningen ska fortsätta vara grönyta, vilket även hindrar från att in- och utfarter sker.

Gång- och cykeltrafik och kollektivtrafik

Planförslaget föranleder inte några förändringar av gång- och cykelnätet eller kollektivtrafiken.

Parkering och angöring

Inom planområdet finns cirka 45 parkeringsplatser varav den största andelen är till för gymverksamhetens besökare. Behovet av cykelparkering enligt kommunens parkeringstal löses inom planområdet.

Angöring sker från både Björkgatan och Kungsängsvägen, likt den gör idag.

Hämtning av avfall sker från Kungsängsvägen från befintlig infart.

Tillgänglighet, användbarhet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning

Det ska finnas möjlighet att parkera (parkering för rörelsehindrad) och angöra max 25 meter från varje entré. Gäller både bostäder och verksamhetslokaler.

Enligt 8 kapitlet Plan- och bygglagen ska en byggnad vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga samt att byggnadsverk ska ha de tekniska egenskapskrav som är väsentliga i fråga om tillgänglighet och

användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Detta beaktas vid bygglovsprövningen och tekniskt samråd. Detaljplanen varken förhindrar eller försvårar en sådan utformning.

Sociala frågor

Sociala förutsättningar

Främre Boländerna är ett utpräglat industri- och verksamhetsområde och vänder sig i första hand till de som verkar i området. Det finns dock besöksintensiva verksamheter, särskilt längs de två bussgatorna Bergsbrunnagatan och Säbygatan, där det under vardagar är många som cyklar genom området på väg till och från stadskärnan. På kvällar och helgdagar är det dock mindre aktivitet. Aktiviteter är vid dessa tidpunkter koncentrerade till föreningslokaler, undervisningslokaler och träningslokaler i områdets västra del. Övriga delar av området kan då på grund av mindre aktivitet upplevas som otrygga under kvällstid och helger.

Träningslokalens närvaro i Boländerna ökar rörelserna kvällstid och under helger, tider som verksamhetsområdet annars är relativt folktomt. Detta bidrar sannolikt till en ökad trygghet i dessa delar av Boländerna.

Mark och geoteknik

Marken runt den befintliga byggnaden är idag hårdgjord och används i huvudsak till parkering. Enligt Sveriges Geologiska Undersöknings jordartskarta består jordlagren inom planområdet av glacial och postglacial lera. Jordlagrens mäktighet uppges till mellan 10 och 30 meter.

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

Ytvatten

Miljökvalitetsnormer för ytvatten

Planområdet ligger inom Fyrisån Junkilsån-Sävjaåns avrinningsområde. Vattenförekomsten Fyrisån omfattas av miljökvalitetsnormer enligt vattendirektivet, och har kvalitetskravet att uppnå god ekologisk status samt god kemisk status till år 2033 med undantagen bromerad difenyleter, antracen och kvicksilver. Vattenförekomsten har statusklassningen måttlig ekologisk status, och den uppnår ej god kemisk status (VISS, 2022). Vattenförekomsten Fyrisån uppges ha problem med:

- Övergödning och syrefattiga förhållanden. Fosforhalten ligger nära gränsen till måttlig status.
- Miljögifter – arsenik, zink, bromerad difenyleter, antracen, kvicksilver
- Förändrade habitat genom fysisk påverkan
- Påverkan från pågående och nedlagda verksamheter

Då Fyrisåns avrinningsområde täcker nästan en tredjedel av Uppsala läns yta och är recipient till större delen av Uppsala stad, bör stor vikt läggas vid att långsiktigt åtgärda och undvika nya föroreningskällor.

Föreslagen dagvattenhantering

Fastigheten Boländerna 23:12 ansluter till det kommunala dagvattennätet. I dagsläget sker ingen fördröjning eller rening av dagvatten. Taket avvattnas till stuprör som går ner i mark och avleds till det kommunala dagvattennätet. Parkeringsytan avvattnas till dagvattenbrunnar i lågpunkter. Uppsala Vattens riktlinjer kring dagvattenhantering, vilka ska följas i projektering av anläggningar, mark och byggnader, sammanfattas nedan:

- Dagvattenhanteringen måste bidra till att skapa förutsättningar för att minska översvämningar samt att uppnå och bibehålla god status i Uppsalas vattenförekomster. Vid planering av nya områden är det därför viktigt att tänka på den hållbara dagvattenhanteringen som en naturlig funktion i området. Ur ett reningsperspektiv innebär den hållbara dagvattenhanteringen att avskilja föroreningarna lokalt vid källan, gärna i kombination med växtlighet.
- Dagvattenanläggningar inom fastigheten utformas så att 20 mm regn, räknat över hela fastighetens yta, kan renas och avtappas under minst 12 timmar innan vidare avledning till förbindelsepunkten för Uppsala Vattens dagvattenledning.
- Dagvattenanläggningarna måste vara utformade så att en mer omfattande rening än enbart sedimentation kan uppnås.

Tillförande av grönska och hantering av dagvatten är viktigt i Boländerna, med tanke på mängden hårdgjorda ytor. Möjlighet till hantering av dagvatten, samt skugga och svalka för dem som kommer att vistas inom planområdet är därför viktigt, i synnerhet när dagens forskning visar på att generella temperaturhöjningar kommer att ske i framtiden.

Planförslaget innebär inga förändringar från dagsläget utan syftar till att bekräfta befintlig markanvändning. Dagvattenhanteringen regleras genom att befintliga grönytor, så som befintliga gräsmattor, ska bevaras samt att 5 % av marken ska vara genomsläpplig. Idag finns en större gräsyta i den östra delen av fastigheten samt mindre grönremsor mellan parkeringsplatser. Detaljplanen reglerar också utökad marklovsplikt för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet.

Grundvatten

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom ett vattenskyddsområdes yttre zon. Vattenskyddsföreskrifterna för området ska följas. Dessa innebär bland annat att markarbeten normalt inte får ske djupare än till 1 meter över högsta grundvattenyta och att markarbeten inte får medföra bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån. Dispens från vattenskyddsföreskrifterna kan behöva sökas hos länsstyrelsen.

Miljö kvalitetsnormer för grundvatten

Det finns miljö kvalitetsnormer (MKN) för grundvatten. Kemisk grundvattenstatus klassificeras utifrån de ämnen och ämnesgrupper som är upptagna i Sveriges Geologiska undersöknings (SGUs) föreskrifter om miljö kvalitetsnormer och statusklassificering för grundvatten (SGU-FS 2013:2). Föreskrifterna gäller för de grundvattenförekomster som vid kartläggning och analys har bedömts vara utsatta

för risken att inte uppnå eller bibehålla god kemisk grundvattenstatus till nästföljande målår.

Delsträckan *Uppsalaåsen – Uppsala* har en otillfredsställande kemisk grundvattenstatus och en god kvantitativ status. Det samma gäller *Sävjaån – Samnan*. Tillgången på grundvatten är vanligen god och utifrån tillgängliga data bedöms förekomsten ha god kvantitativ status men är i risk att inte nå god status till år 2027. Vad gäller kvalitativ status enligt VISS (2019-10-06) har grundvattenförekomsten *Uppsalaåsen – Uppsala* ett undantag och tidsfrist till år 2027 för parametrarna PFAS 11 och BAM (VISS, 2019f). Grundvattenförekomsten har god status för klorid men riskerar att inte nå god status.

Riskbedömning för Uppsala- och Vattholmaåsarna

Uppsala kommun har genomfört en sammanvägd riskbedömning för hela Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde, Riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt (Geosigma AB, 2018, rev Rejlers 2023). Klasserna enligt bedömningen är extrem, hög, måttlig och låg känslighet. Med känslighet menas här att en plats är känslig för att föroreningar på markytan, eller att en marknära förorening, kan påverka grundvattnet så att det inte kan användas som resurs för dricksvattenförsörjning. Det aktuella planområdet ligger inom klassen låg känslighet, vilket innebär att exploateringar ska utföras med normala försiktighetsmått som standardmässigt tillämpas vid planering och markarbeten.

Några kända markföroreningar finns inte inom planområdet.



Kartutdrag från riskanalysen gjord av Rejlers 2023. Grön zon avser klassen låg känslighet.

Hälsa och säkerhet

Risker kopplat till läkemedelsindustri

Planområdet är beläget i närheten av Cytiva (före detta GE Healthcare), som bedriver verksamhet inom läkemedelsindustrin. Verksamheten är klassad som en Sevesoanläggning, och det generella skyddsavståndet för kontor är 100 meter från riskkällan enligt Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB). Inom Cytivas område finns även en hyresgäst, Recipharm, som också är en Sevesoanläggning.

Den befintliga läkemedelsverksamheten är belägen längre ifrån planområdet. Avvägningen att räkna skyddsavståndet från läkemedelsverksamhetens fastighetsgräns, och inte från riskkällan, utgår från ett hänsynstagande både till människors hälsa och till näringslivet, vilket är en utgångspunkt i detaljplanen. En sådan avvägning har tidigare gjorts i annan fysisk planering i Boländerna, till exempel Strukturprogrammet för Främre Boländerna. Avvägningen mellan näringslivets intressen och möjligheten till fortsatt framtida verksamhet, samt tillskottet av nya kontorsarbetsplatser, har bedömts vägledande och motiv till att skyddsavståndet efter planens genomförande kan vara samma som idag.

Cytiva använder brom i sina processer och även om risken för en olycka med

bromutsläpp är minimal, blir konsekvenserna av en sådan mycket allvarliga. Inom ramen för strukturprogrammet gjordes utredningar av möjliga risker från läkemedelsindustrin, huvudsakligen i samarbete med dem själva. Motivet var att säkerställa läkemedelsindustrins fortsatta närvaro i Boländerna samt skapa utrymme för ytterligare investeringar, både de som redan var planerade samt framtida.

För att minska risken för tredje man har detaljplanen utformats med följande bestämmelser:

- Endast mindre känslig markanvändning tillåts. Planen medger inte bostäder, barnverksamheter, grundskola, sjukhus med mera.
- Krav på avstängningsbar ventilation.
- Begränsning i byggrätt och dess utbredning.

Det är dessutom av stor vikt att det tas hänsyn till de närliggande riskkällorna vid utformningen och placeringen av ventilationsanordningen. Vid en eventuell olycka i närheten kan det i stället för utrymning vara mer lämpligt att stanna inne i byggnaden och att ventilationen stängs i väntan på räddningstjänst.

Farligt gods på gator och järnväg

Transporter av farligt gods förekommer sporadiskt på gatunätet i Boländerna och ska, enligt lag, så långt möjligt transporteras på en utpekad "primär transportled för farligt gods". För den här delen av Boländerna innebär det att farligt gods så långt möjligt ska transporteras via Kungsängsleden, vilket medför att leveranser till läkemedelsindustrin på Björkgatan fraktas söderifrån via Stålgatan. Det innebär att transporter sker på Björkgatan förbi planområdet.

Planområdet är beläget cirka 125 meter från järnvägsspåret, Ostkustbanan. Det avståndet räcker enligt tillämpliga riktlinjer och rekommendationer

Buller

Planområdet är delvis påverkat av buller från trafiken på det omgivande gatunätet, Björkgatan och Kungsängsvägen. Eftersom detaljplanen innehåller markanvändningen kontor och industri finns inga krav på ljudnivåer för utevistelse, och därför utgör de uppmätta bullernivåerna ingen påverkan på människors hälsa och inget hinder för genomförandet av detaljplanen. De gemensamma ytorna på takterrassen bedöms heller inte påverkas av trafikbuller i någon större omfattning.

Markföroreningar

Ett MIFO-objekt finns registrerat i fastighetsgräns mellan Boländerna 23:12 och Boländerna 23:10 och härstammar frånen fd 1) verkstadsindustri utan halogenerade lösningsmedel och 2) bilvårdsanläggning, bilverkstad, åkeri. Länsstyrelsen har valt att inte prioritera objektet för MIFO-inventering med riskklassning eller vidare undersökning. Vid påträffande av förorening ska tillsynsmyndigheten (miljöförvaltningen) informeras enligt 10 kap 11 § miljöbalken.



Kartutdrag från webbkarta över potentiellt förorenade område.

Luft

Detaljplanen föranleder inte någon utökad byggrätt som kan försämra luften längs Björkgatan och Kungsängsvägen och att den inte heller generera mer trafik som kan ge försämrade luft.

Översvämningar

Inom fastigheten finns inga större lågpunkter som riskerar att översvämmas vid kraftiga regn enligt länsstyrelsens lågpunktskartering.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Planområdet ligger inom Uppsala Vatten och Avfall AB:s verksamhetsområde. Fastigheten är idag ansluten till det kommunala VA-ledningsnätet.

Dagvattenledningar

Planområdet ligger inom Uppsala Vatten och Avfall AB:s verksamhetsområde. Dagvatten avrinner till dagvattenbrunnar utanför planområdet.

Avfall

Avfallshanteringen kommer att ske på samma sätt som i dagens situation. Avfallsbehållarna är placerade längs husvägg åt sydväst. Hämtning sker via infart från Kungsängsvägen.

El

En befintlig transformatorstation ligger inom planområdet. Tillräcklig kapacitet finns för dagens verksamhet men i det fall att det skulle ske en vidareutveckling av

Boländerna 23:10 kommer en ny transformatorstation att krävas.
Transformatorstationen planläggs genom ett E-område.

Värme

Planområdet och dess befintliga verksamhet är anslutet till fjärrvärmenätet.

Tele och bredband

Planområdet är anslutet till Uppsala stadsnät.


Motiv till detaljplanens regleringar

Användning av mark och vatten

Kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
KJC ₁	<i>Kontor, industri och träningslokal.</i> Markanvändningen möjliggör för kontor och industri inom fastigheten i det fall att friskvårdsanläggningen skulle läggas ner. Markanvändningen medger ett mer effektivt utnyttjande av marken och befintlig infrastruktur i Boländerna och i närheten av den centrala Uppsala.
E	<i>Teknisk anläggning</i> Markanvändningen säkrar den befintliga transformatorstationen.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	<i>Marken får inte förses med byggnad</i> Prickmarken säkrar att ingen ny bebyggelse kan uppföras närmare den befintliga läkemedelsverksamheten i nordost samt mot väster i jämförelse med den befintliga byggnadens placering. I söder finns prickmark mot Kungsängsvägen. Mot fastigheten Boländerna 23:10 finns ingen prickmark, vilket ger möjligheter att placera en byggnad i fastighetsgränsen. Vid bygglovskedet sker en allmän lämplighetsbedömning, sett till förhållandena vid den tidpunkten, gällande lämpliga avstånd mellan byggnader inom fastigheterna på 23:10 och 23:12.
h ₁	<i>Högsta nockhöjd är angivet värde i meter</i> Byggnaden får uppföras med en nockhöjd om 8 meter, vilket motsvarar två våningar, där bottenvåningen är förhöjd.

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
e₁	<i>Största byggnadsarea är angivet värde i m²</i> Marken inom användningsområdet får bebyggas med högst 1900 kvadratmeter byggnadsarea, det motsvarar befintlig bebyggelse.
e₂	<i>Största lokalyta i kvadratmeter för träningslokal är 1600</i> Lokalyta får som högst utgöras av 1600 kvadratmeter lokalyta, vilket motsvarar befintlig träningslokal.
n₁	<i>Minst 25 % av marken ska vara genomsläpplig</i> För att möjliggöra infiltration av dagvatten ska minst 25 % av marken vara genomsläpplig.
n₂	<i>Minst 5 % av marken ska vara genomsläpplig</i> För att möjliggöra infiltration av dagvatten ska minst 5 % av marken vara genomsläpplig.
b₁	<i>Ventilationen ska utföras centralt avstängningsbar</i> Vid en eventuell olyckshändelse i närområdet kan ventilationen för hela bebyggelsen behöva stängas av centralt.
u₁	<i>Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.</i> Befintliga underjordiska ledningar ska skyddas i befintligt läge
a₁	<i>Marklov krävs även för åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet.</i> För att säkerställa att mer mark inte hårdgörs sätts en bestämmelse om utökad marklovsplikt.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägaren.

Markägoförhållanden

Planområdet består av fastigheten Boländerna 23:12, som är i privat ägo.

Servitut och rättigheter

Planområdet belastas av en avtalsrättighet, 03-IM1-73/850A.1, som gäller till förmån för fastigheter ägda av Vattenfall och Uppsala Vatten och Avfall. Denna fortsätter att gälla.

Tekniska frågor

Byggskedet

En riskanalys som omfattar besiktning av grannfastigheterna bör göras innan byggstart. Den bekostas av exploatören. Om riskanalysen påvisar risk för vibrationsstörningar ligger det i exploatörens eget intresse att vidta åtgärder mot byggrelaterade skador.

Ledningar

2022 gjordes en undersökning i Ledningskollen.se. I anslutning till planområdet finns följande ledningar:

- Vattenfall AB Heat Nordic
- Vattenfall Eldistribution

Det är exploatörens ansvar att undersöka om ytterligare ledningar finns vid genomförandet av detaljplanen. Exploatören ska kontakta de berörda ledningsägarna i god tid. Utsättning av befintliga kablar ska begäras innan arbetena sätts i gång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

Dagvattenhantering

Dagvattenhanteringen regleras genom att befintliga grönytor, så som befintliga gräsmattor, ska bevaras samt att 5 % av marken ska vara genomsläpplig. Idag finns en större gräsyta i den östra delen av fastigheten samt mindre grönremsor mellan parkeringsplatser. Detaljplanen reglerar också utökad marklovsplikt för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Ledningar

Kostnaderna för eventuell flytt av ledningar regleras av separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare. Om det inte finns avtal är det byggherren som bekostar flytten. Ledningsägare ansvarar vid behov för ansökan om ledningsrätt för ledningar och tillhörande anläggningar.

Planavtal

Kommunen och exploatörerna har tecknat ett planavtal där det framgår att exploatörerna betalar för framtagandet av detaljplanen enligt fastställd taxa.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna antas under sista delen av 2023.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader. Genomförandetiden är motiverad utifrån detaljplanens syfte.

Ansvarsfördelning

Detaljplanen består enbart av kvartersmark. Exploatören ansvarar för samtliga åtagande inom fastigheten.

Huvudmannaskap

Detaljplanen består enbart av kvartersmark.

Prövning enligt annan lagstiftning

Utredningar inför bygglovsprövning

Om det skulle krävas utredningen inför bygglovsprövning så bekostar exploatör, tillika fastighetsägare dessa.

Planens konsekvenser

Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

När kommunen upprättar eller ändrar en detaljplan ska kommunen bedöma om detaljplanens genomförande kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. För att avgöra detta görs en undersökning (6 kap. 6§ miljöbalken). I undersökningen identifieras de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen 5§ (2017:966).

Undersökning av betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kapitel 6§

Detaljplanen avser reglera befintlig markanvändning inom fastigheten Boländerna 23:12. Skulle den befintliga träningslokalen i framtiden avvecklas så möjliggör detaljplanen också att lokalen kan byggas om till kontor eller verksamheter med fokus på laboratorium. Detta bedöms inte innebära några miljöeffekter.

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen, är inte av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, och kan inte heller antas medföra betydande påverkan.

Med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen 5§ (2017:966) finns det inte några omständigheter som talar för att detaljplanens genomförande innebär risk för betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap. 11§ behöver därför inte upprättas.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och framför i yttrande daterat 2023-04-27 att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning inte kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan.

Beslut om betydande miljöpåverkan

Plan- och byggnadsnämnden beslutar om betydande miljöpåverkan i samband med planens antagande.

Miljöaspekter

Landskapsbild/stadsbild

Planen bekräftar befintlig markanvändning och tillåter därför samma höjder som på befintlig bebyggelse, en högsta nockhöjd om 8 meter. Denna höjd ger ingen påverkan på stadssiluetten

Kulturmiljö

Planområdet angränsar till Sofiedal som är ett utpekade kvarter av kulturhistoriskt intresse. Boländerna definieras också i programmet som Uppsalas södra stadsinfart och bebyggelsen i Boländerna bör därför utformas med stor omsorg. Parkeringar och lastzoner bör placeras innanför byggnader och inte direkt mot gata. Detaljplanen bekräftar befintlig bebyggelse som är väl anpassad till området.

Mark och vatten

Större delen av området är idag hårdgjort. Området ligger inom yttre grundvattenskyddsområde för Uppsalaåsen. För pålning krävs dispens från länsstyrelsen.

Hushållningsbestämmelser

Resurshushållning

Detaljplanen bekräftar befintlig användning av byggnad för kontor och träningslokal. Planområdets läge ger förutsättningar för ett hållbart resande med tillgång till gång- och cykelbanor samt kollektivtrafik.

Hälsa och säkerhet

Hanteringen av risk i detaljplanen har i huvudsak styrts utifrån inriktningen och ställningstaganden gjorda i Strukturprogrammet för Främre Boländerna.

Sociala aspekter

Trygghet

Detaljplanen bekräftar den befintliga användningen träningslokal. Träningslokalens närvaro i Boländerna ökar rörelserna kvällstid och under helger, tider som verksamhetsområdet annat är relativt folktomt. Detta bidrar sannolikt till en ökad trygghet i dessa delar av Boländerna.

Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken

Översiktsplanen

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

Miljöbalken

Detaljplanen bedöms vara i överensstämmelse med miljöbalken 3 kap 1 § avseende markanvändningens lämplighet med hänsyn till beskaffenhet och läge, föreliggande behov och en från allmän synpunkt god hushållning.

Planområdet ligger i närheten av riksintresseområdet för kulturmiljövården Uppsala stad, C40A. Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset och bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 4.

Detaljplanen berör miljöbalkens kapitel 5 genom att Fyrisån omfattas av miljökvalitetsnormer för ytvatten och grundvatten, eftersom planområdet ligger inom avrinningsområdet till Fyrisån. Då detaljplanen inte tillåter någon ny bebyggelse bedöms ingen påverkan på recipientens möjlighet till att uppnå miljökvalitetsnormerna. Planområdet ligger inom Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde och omfattas därför av miljökvalitetsnormerna för grundvatten enligt miljöbalkens 5 kapitel. Planen bedöms vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplanen berör miljöbalkens kapitel 7 eftersom planområdet ligger inom yttre vattenskyddsområde för Uppsalaåsen. Dispens måste sökas för grundläggning i det yttre vattenskyddsområdet. Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 8.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar, fastighetsägaren tillika planläggningens initiativtagare.

Planhandlingarna har utarbetats av plankonsult Sarah Olsson. Dessutom har följande tjänstemän inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Linus Wickman, planarkitekt
Nina Pisto Forsberg, planarkitekt
Lena Mattson, plantekniker
Anders Håkman, trafikplanerare

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i 2023-09-27

Pernilla Hessling
planchef

Linus Wickman
Planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden i Uppsala kommun för:

- samråd 2023-02-16
- granskning 2023-10-19