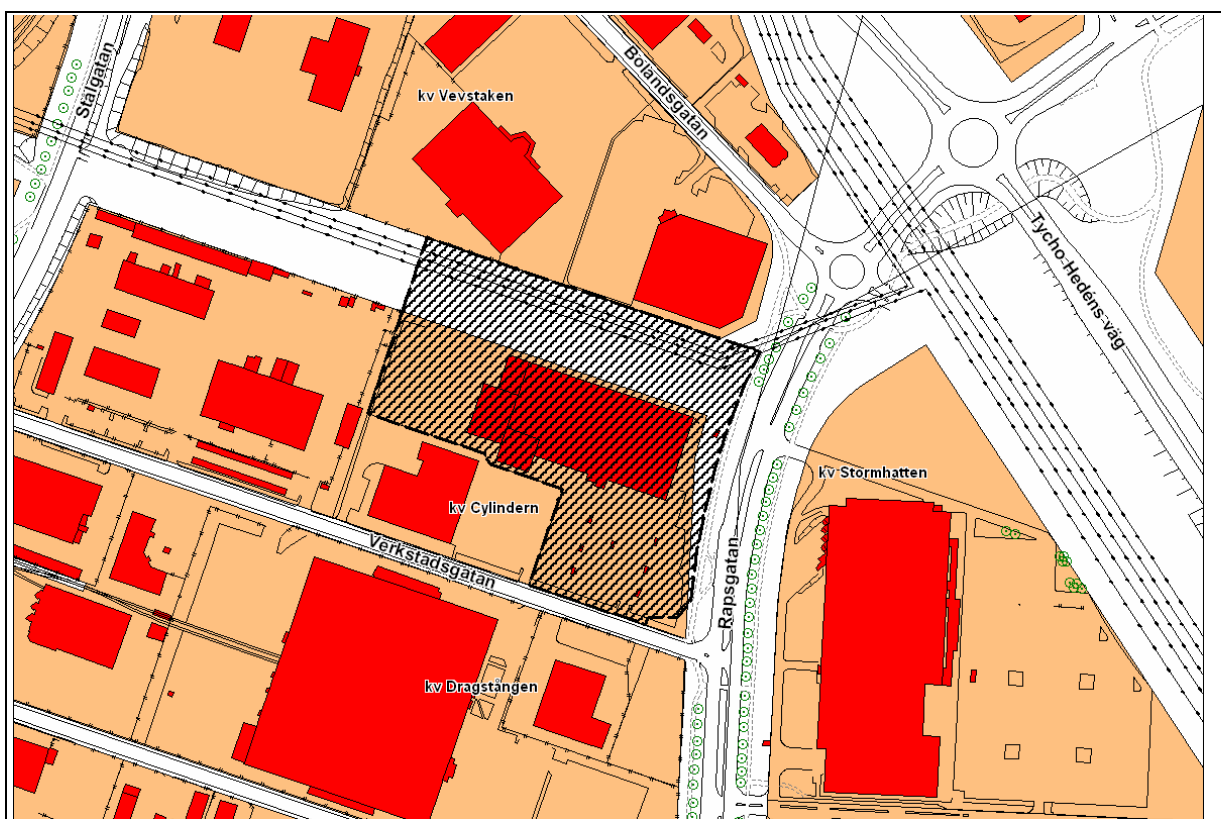


Diarienummer
2007/20068-1



Detaljplan för
Kv Cylindern, del av
Uppsala kommun

LAGA KRAFT 2008-11-20



Handläggare: Jessica Nyström telefon: 018-727 46 36

Stadsbyggnadskontoret

Postadress: Uppsala kommun, Stadsbyggnadskontoret • 753 75 UPPSALA • Besöksadress: Stadshuset, Vaksalagatan 15
Telefon: 018 – 727 00 00 • Fax: 018 – 727 46 61 • E-post: stadsbyggnadskontoret@uppsala.se
www.uppsala.se

Detaljplan för
Boländerna 1:28 och 21:6, del av kv. Cylindern
Uppsala kommun

Enkelt planförfarande

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen upprättas enligt reglerna för enkelt planförfarande. Planförslaget omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats.

- Behovsbedömning för ställningstagande till betydande miljöpåverkan daterad 2008-05-13, godkänd 2008-07-01.
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra expansion av verksamheten inom fastigheten Boländerna 21:6 som ägs av Bauhaus AB. Fastigheten föreslås utökas mot norr genom att mark överförs från kommunens fastighet Boländerna 1:28. Detta blir möjligt då befintlig kraftledning markförläggs och ledningsstråk för fjärrvärme flyttas.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet omfattar den östra delen av kvarteret Cylindern i den östra delen av industri- och handelsområdet Boländerna, mellan Rapskatan och Verkstadsgatan.

Areal

Planområdets areal är ca 3,5 ha.

Markägförhållanden

Boländerna 21:6 ägs av Bauhaus AB och Boländerna 1:28 av Uppsala kommun.

TIDIGARE STÄLL- NINGSTAGANDEN

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 har upprättats under 2007 och varit utsänt för programsamråd under hösten. Programmet är ännu ej godkänt. Det aktuella detaljplanearbetet för del av kv. Cylindern ligger i linje med och följer riktlinjerna i programmet då det gäller att utveckla området ytterligare för handel.

I yttrande som inkommit från Fritids- och naturvårdsnämnden betonas dock att en del av det grönområde där kraftledningens går och som till viss del tas i anspråk i planförslaget är viktig att bevaras som park för att det är den enda kommunägda ytan som har potential att utvecklas till grön lunga. Det är också lämpligt att anordna en allmän gång- och cykelväg.

Detaljplaner, Områdesbestämmelser och Förordnanden

Gällande detaljplan, f.d. stadsplan, är fastställd 1969-12-09 och anger markanvändning industriändamål samt allmän plats med ledningsstråk.

Bostadsförsörjningsprogram, Näringslivsprogram etc

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 beslöt 2007-10-25 att ge planuppdrag för det aktuella planområdet. Ett markanvisningsavtal har även träffats mellan Uppsala kommun och Bauhaus AB gällande nyttjandet av del av Boländerna 1:28 för kvartersmark under förutsättning att detta får stöd i den detaljplan som upprättas för området.

Behovsbedömning för ställningstagande till betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11

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. En behovsbedömning utifrån förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4, görs för att ta ställning till om ett genomförande av en detaljplan kan antas leda till en betydande miljöpåverkan eller inte.

Byggnadsnämnden tog 2008-07-01 beslut om ej betydande miljö-påverkan i samband med beslut om samråd.

Samråd med länsstyrelsen har hållits och länsstyrelsen framför i sitt yttrande daterat 2008-06-04 att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning inte kan antas medföra en betydande miljö-påverkan.

Den samlade bedömningen av behovsbedömningen redovisas under rubriken ”Krav på miljöbedömning” sid 9.

FÖRUTSÄTT- NINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Fastigheten Boländerna 21:6 är i princip helt ianspråktagen för byggnader och parkeringsytor och den angränsande marken på fastigheten Boländerna 1:28 består av plan relativt ovårdad gräsyta. Mot de angränsande fastigheterna i kv. Vevstaken finns en slänt som tar upp nivåskillnaden.

Geoteknik

Marken i området består till största delen av lera. Geotekniska undersökningar och behov av grundförstärkningar får klarläggas i samband med bygglov.

Markföroreningar

Området innehåller inga kända markföroreningar.

Radon

Byggnader ska utföras på radonsäkert sätt.

Kulturmiljö

Enligt program för Boländerna finns inga fornlämningar eller skyddade kulturmiljöer inom det aktuella planområdet.

Bebyggelse

På fastigheten Boländerna 21:6 finns ett modernt byggvaruhus. Parkeringen ligger på den södra delen av tomten med infart från Verkstadsgatan och delas med grannfastigheten, Boländerna 21:5. De befintliga luftledningarna i planområdets norra del kommer att läggas om så att mark frigörs för annan användning. På detta sätt skapas mer kvartersmark för handelsändamål. Begreppet handel H omfattar alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster till allmänheten, i detta fall sällanköpshandel.



Befintlig byggnad

Planen ska möjliggöra en viss tillbyggnad av byggvaruhuset såväl mot öster, norr och väster. Tillbyggnaden mot väster avser en s.k. Drive in hall, där kunderna kör in och direkt lastar varorna i sina egna fordon. Tillbyggnaden på den östra sidan ska ersätta den försäljningsyta för trädgårdsprodukter som nu ligger på den västra sidan och kan utföras med en uppglasad fasad mot Rapskatan.

Byggnaders totalhöjd får ej överstiga +23 meter över nollplanet, annonspelare får uppföras till samma höjd.

Gestaltningssprogram

Program för Boländerna innehåller generella utformningsprinciper för gatumark som bland annat gäller Rapskatan. Likaså föreslås riktlinjer för byggnaders placering och fastighetsgränser utmed de stora gatorna.

Nya byggnader bör placeras utmed gatulinjer så att de bidrar till att skapa tydligare gaturum. Parkeringar ska inrymma trädplantering samt avgränsas mot gata med häck eller liknande.

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.

Friytor

Park

Det befintliga kraftledningsstråket i områdets norra del är parkmark i gällande plan. En del av detta övergår enligt planförslaget till kvartersmark för handelsändamål medan en del ska vara kvar för att kunna rymma en gång- och cykelväg, samtidigt som markförlagda ledningar för såväl el som fjärrvärme och kyla ska kunna dras i detta stråk. Befintlig transformatorstation intill Bauhaus byggnad föreslås flyttas till parkeringens östra del.

Naturmiljö

Naturmiljön längs gång- och cykelstråket kan på sikt förbättras genom planteringar och en mer parklik skötsel.

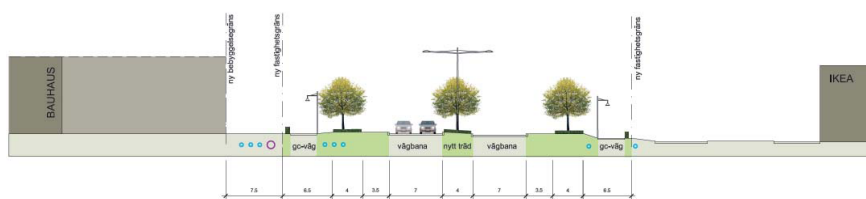
Trafik och trafiksäkerhet

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".

En ny cirkulationsplats i korsningen Rapskatan-Bolandsgatan togs i bruk 2007, korsningen Verkstadsgatan-Rapskatan föreslås också bli cirkulationsplats i detaljplanen för Fyrislund 6:1 m. fl.

Förslag till ändrad utformning av bl. a. Rapskatan finns redovisad i program för Boländerna. Gatan föreslås få en utformning som ökar framkomligheten för gående och cyklister och även bidrar till ett tydligare och mer attraktivt gaturum. Kvartersmarken kan då utökas utan att gatans trafikföringskapacitet minskar.



Föreslagen vägsektion Rapskatan

Trafikflöden

Enligt Trafikplan för Uppsala stad (2006) beräknas biltrafiken öka till ca 18000 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, markområdet 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.

Längs Rapsгатans västra sida finns en separat gång- och cykelbana parallellt med gatan och kvartersmarken kan med fördel utökas fram till denna.



Gång- och cykelbana längs Rapsгатan

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.

Ett förslag om att etablera s.k. spårtaxi mellan Uppsala centrum och Boländerna har diskuterats. Den frågan utreds i särskild ordning men den pågående planläggningen bedöms inte innebära något hinder för utvecklingen av den typen av trafiksystem.



Illustration över utbyggnaden av Bauhaus.

Parkering, angöring och utfart

Parkeringsbehovet ska lösas inom respektive fastighet. Parkering ska ske i parkeringsdäck eller som markparkering. Det kommersiella behovet av parkeringsplatser uppskattas vara tillgodosett med en parkeringsnorm om ca 40 platser per 1000 m² lokalarea. Befintliga parkeringsplatser för byggvaruhuset beräknas kunna räcka även efter utbyggnad, med tanke på att vissa kunder kommer att köra direkt in i Drive in hallen och lasta sina fordon.

En in- och utfart till Rapsgratan i medföljande trafikriktning vid fastighetens norra gräns enbart för varutransporter möjliggörs för att underlätta leveranser och minska trafik med tunga fordon på Verkstadsgatan. Infart även för personbilstrafik möjliggörs från Rapsgratan in till Drive in hallen, utfart sker mot Verkstadsgatan.

Cykelparkering

Cykelparkering ska anordnas på ett lämpligt sätt inom kvarteret så att butiksentréer nås säkert.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ligger inom stadens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Längs gränsen mot Rapsgratan krävs ett u-område för befintliga va-ledningar. Dagvatten 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. Befintliga ledningar i parkstråket kommer att behöva flyttas norrut och förläggas i ett u-område i kvarterets norra gräns.

Tele och bredband

Anslutning kan ske till befintliga nät.



Befintlig kraftledning

El

Planområdet är anslutet till befintligt elnät. På nuvarande parkmarken mot Rapskatan finns en transformatorstation som föreslås flyttas söderut. Kraftledningen som går som luftledning genom parkstråket kommer att markförläggas. Ledningsstråken i planområdets norra del förläggs så att de kan samordnas med framtida gång- och cykelväg längs den nya föreslagna fastighetsgränsen.

Avfall

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

Administrativa frågor

Planens genomförandetid är tio år från det datum planen vinner laga kraft.

FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN 3 OCH 4 KAP

Översiktsplan för Uppsala stad (2002) anger att östra delen av Boländerna ska kunna rymma s.k. sällanköpsandel. Planläggningen ska också stödja möjligheten att färdas till externhandelsområden med kollektivtrafik eller cykel. Detaljplaneförslaget bedöms vara förenligt med dessa riktlinjer.

Detaljplaneförslaget berör ej heller några riksintresseområden, Natura 2000 eller naturreservat. Planeringen av Boländerna som innebär att man tar tillvara de fördelar som området har och utvecklar dessa, bedöms ej heller strida mot de nationella miljömålen.

KRAV PÅ MILJÖBEDÖMNING

Samlad bedömning om ställningstagande till betydande miljö- påverkan

Nedanstående behovsbedömning av detaljplan för Boländerna 1:28 och 21:6, del av kv Cylindern, har gjorts utifrån kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4. Den samlade bedömningen för ställningstagandet är att ett genomförande av detaljplanen:

- inte bedöms stå i strid med översiktsplanens intentioner
- inte bedöms påverka stadsbilden i nämnvärd omfattning
- inte motverkar några nationella, regionala eller lokala mål
- möjliggör en utökning av handelsverksamheten inom ett område som redan är etablerat.
- sammanhänger med riktlinjerna i programmet för Boländerna för hur nya byggnader och trädplanteringar utförs så att nuvarande trafikleder omvandlas till mer attraktiva stadsgator.
- tar i anspråk parkmark, dock ej utav högre kvalitet. Marken har tidigare varit otillgänglig på grund av kraftledningsstråket.
- medför en viss utökning av handelsverksamheten men om detta medför ökat trafikarbete med ökande utsläpp av växthusgaser och andra föroreningar är svårt att bedöma. Handelsetableringen finns redan och attraherar idag många bilburna besökande, även med viss trafikökning kan en förändrad bilpark och nya drivmedel på sikt ge minskade utsläpp.
- ger möjlighet till utveckling av ett befintligt handelsområde förhållandevis nära stadens centrum. Kommunen bedömer att det är bättre att utveckla detta område än att nya externhandelsetableringar kommer till längre bort från staden.

Med utgångspunkt från ovanstående gör kommunen den bedömningen att ett genomförande av detaljplan för del av kv Cylindern inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11.

MILJÖ- KONSEKVENSER

Stadsbild

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

Området ligger bra till i stadsstrukturen sett till trafikförsörjning för kunder och varor 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, kvartieren 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 de åtgärder i gatusystemet som föreslagits.

Dagvatten

Om ytterligare markytor hårdgörs kommer ökande mängder dagvatten att behöva bortledas från området genom befintliga dagvattenledningar, rening av dagvatten kan behöva ske innan det når recipienten.

Klimat

Genom att gaturummen möbleras och görs mer stadsmässiga kan även lokalklimatet inom området förbättras.

Vegetation

Den gräsyta intill och under kraftledningen som idag finns inom planområdet kommer delvis att bebyggas. Genom ny vegetation kring den föreslagna gång- och cykelvägen liksom längs Rapskatan höjs kvaliteten på allmän platsmark som blir kvar.

Även parkeringsytor ska trädplanteras och avskärmas med häck eller motsvarande.

Hälsa

Buller

Verksamheterna inom området kan ej anses vara bullerkänsliga. Verksamheterna kan ej heller anses ge upphov till buller som kan vara störande för närboende eller för s.k. 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 förnyingen av bilparken och en ökad andel s.k. miljöbilar.

Landskap och kulturmiljö

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

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. Det är samtidigt viktigt att outnyttjade zoner vid kraftledningsstråk och utmed vägar utnyttjas bättre.

Grundvatten

Genom att återföra viss mängd dagvatten genom infiltration kan grundvattennivån bibehållas, i övrigt ska den tänkta byggnationen ej påverka grundvattnet

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.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Detaljplaneförslaget har utarbetats av WSP Stadsutveckling genom arkitekt Ingemar Eriksson i samarbete med stadsbyggnadskontoret. Jessica Nyström är handläggande planarkitekt i Uppsala kommun.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i september 2008

Christina Gortcheva
Tf. Planchef

Jessica Nyström
Planarkitekt

Beslutsdatum

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 2008-07-01
- antagande 2008-10-23

Laga kraft

2008-11-20

Detaljplan för
Boländerna 1:28 och 21:6, del av kv. Cylindern
Uppsala kommun

Enkelt planförfarande

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATION

Tidplan

Detaljplanen upprättas enligt reglerna för enkelt planförfarande. Ett program för Boländerna har varit utsänt för samråd under 2007. Samråd om denna detaljplan har skett under sommaren 2008 så att planen efter smärre revidering kan vara klar för antagande under hösten.

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 buller, byggtrafik etc. under byggtiden.

Huvudmannaskap

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

Avtal

Planavtal och exploateringsavtal ska tecknas mellan Uppsala kommun och fastighetsägaren Bauhaus AB.

Exploateringsavtalet bör ha följande huvudsakliga innehåll:

- Del av fastigheten Boländerna 1:28 överförs mot ersättning och genom fastighetsreglering till Bauhaus fastighet Boländerna 21:6.
- Parterna ska verka för att fastighetsbildningen avslutas samtidigt med att detaljplanen blir antagen.

- Kostnaderna för flyttning av ledningar och transformatorstation efter överenskommelse med ledningsägarna, och för iordningställande av gång- och cykelväg belastar Bauhaus.
- Bauhaus bekostar bygglov och ev. nya anslutningsavgifter för vatten och avlopp enligt gällande taxa.
- Bauhaus bekostar ändringen av detaljplanen.
- Riktlinjer som gäller för gestaltning av yttre miljön.
- Överenskommelsen förutsätter att detaljplaneändringen vinner laga kraft innebärande att området får användas för handelsändamål.

Markanvisning

Fastighetsnämnden beslutade 2006-10-30 att anvisa mark till Bauhaus inom del av Boländerna 1:28 med villkor att avtal om köp skall träffas senast ett år efter tidpunkten för lagakraftvunnen detaljplan, samt att hos Byggnadsnämnden beställa detaljplaneläggning av området. Detaljplanen utvisar hur stor del av Boländerna 1:28 avtalet ska gälla.

FASTIGHETSRÄTT Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

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

UTREDNINGAR Tekniska utredningar

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

Gestaltningsfrågor

Exploatören ska tillse att erforderliga planillustrationer tas fram, särskilt med avseende på hur fasader, mark och anläggningar som vetter mot Rapskatan kan utformas. Parkeringsytor ska trädplanteras och avskärmas med häckar eller motsvarande. Planteringar på parkeringsytor bör utföras med s.k. 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.

Masshantering

Balansering av massor ska eftersträvas inom kvartersmarken.

**MEDVERKANDE I
PROJEKTET**

Från Uppsala kommun har tjänstemän från fastighetskontoret medverkat och lämnat underlag.

Detaljplaneförslaget har upprättas av WSP Stadsutveckling genom arkitekt Ingemar Eriksson i samarbete med stadsbyggnadskontoret. Jessica Nyström är handläggande planarkitekt i Uppsala kommun.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i september 2008

Christina Gortcheva
Tf. Planchef

Jessica Nyström
Planarkitekt

Beslutsdatum

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 2008-07-01
- antagande 2008-10-23

Laga kraft

2008-11-20