

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:
PBN 2020-002649Handläggare:
Nina Pisto-Forsberg 018-7271417

Planbeskrivning

Detaljplan för Boländerna 35:1

Standardförfarande



Figur 1, Flygfoto som visar planområdet

Det här är ett förslag till detaljplan

SAMRÅDET pågår mellan 31 mars och 12 maj 2023

Innehåll

Inledning.....	4
Sammanfattning av planförslaget	4
Läsanvisningar	4
Handlingar.....	5
Samrådshandlingar	5
Tidigare ställningstagande	5
Översiktsplan.....	5
Program för Boländerna (2014)	5
Detaljplaner	6
Andra kommunala beslut.....	7
Planens innehåll	8
Planens syfte.....	8
Planens huvuddrag.....	8
Planområdet.....	9
Stadsbyggnadsvision.....	10
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning	11
Trafik och tillgänglighet.....	11
Sociala frågor.....	14
Mark och geoteknik.....	14
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten	15
Hälsa och säkerhet.....	19
Teknisk försörjning	23
Kulturmiljö.....	23
Park och natur	23
Planbestämmelser	24
Användning av mark och vatten.....	24
Planens genomförande	26
Organisatoriska åtgärder	26
Fastighetsrättsliga åtgärder.....	27
Ekonomiska åtgärder	28
Tekniska åtgärder	28
Planens konsekvenser	29
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel.....	29
Undersökning av betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kap. 6§	29
Miljöaspekter	30
Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken	31

Översiktsplanen	31
Miljöbalken	31
Medverkande	32

Inledning

Sammanfattning av planförslaget

Planförslaget innebär att markanvändningen inom fastigheten Boländerna 35:1 utvecklas till att omfatta industri, kontor och detaljhandel. Planförslaget innebär också att befintlig bebyggelse kan utökas.

Fastighetsgränsen i sydväst, som skiljer kvartersmarken från den allmänna platsmarken, skjuts åt nordöst med huvudsakligen en meter för att säkra tillräckligt med plats för att anlägga en cykelbana längs Bolandsgatans nordöstra sida.

Syftet med detaljplanen är primärt att komplettera den tillåtna markanvändningen med kontor och detaljhandel så att den befintliga handelsverksamheten, som tidigare omfattats av tidsbegränsat bygglov, kan vara kvar.

Detaljplanen ska även möjliggöra en utökad byggrätten inom fastigheten och en framtida cykelbana på Bolandsgatans nordöstra sida.

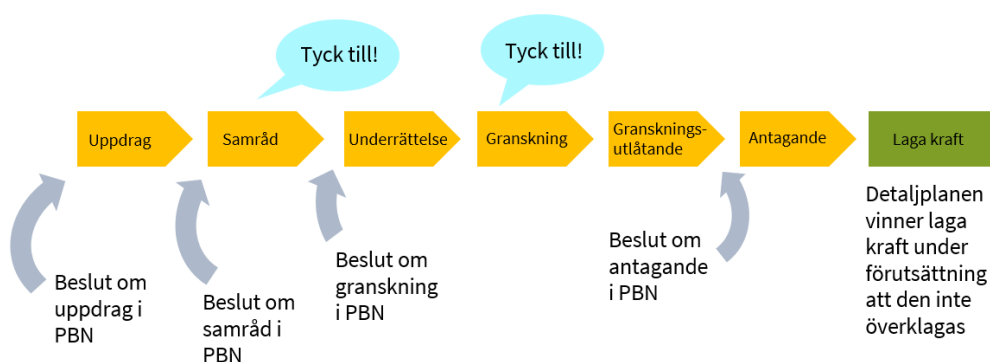
Läsanvisningar

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

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

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2020-08-27.

Standardförfarande:



Handlingar

Samrådshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning inklusive undersökning

Den läser du nu!

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Fastighetsförteckning*
- Dagvattenutredning daterad 2023-03-20 (Sweco Sverige AB)
- Historisk inventering daterad 2022-06-29 (Sweco Sverige AB)
- Riskbedömning daterad 2023-06-16 (Sweco Sverige AB)

Samrådshandlingarna finns tillgängliga digitalt på kontaktcenter på Stadshusgatan 2. Handlingar finns också att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se/bolanderna-351. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

Tidigare ställningstagande

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan pekas handelsområdet i Boländerna, huvudsakligen delen mellan Stålgatan och Gnistarondellen vari planområdet ligger, ut som externhandelsområde av regional betydelse och viktigt för staden som handelscentrum. Handelsområdet ska kunna utvecklas som specialiserat på handel, men ska också kompletteras med andra branscher inom de förutsättningar som handeln sätter. En starkt koppling till innerstaden via stadsstråket längs Bolandsgatan är viktigt. Det är även viktigt att Boländerna som handelsområde utvecklas med hög täthet, besöksintensiva funktioner och hög tillgänglighet till och från närområdet. En bytespunkt inom kollektivtrafiksystemet ska utvecklas. Handelsområdet och området kring bytespunkten ska utvecklas mot en större tydlighet och kvalitet i de offentliga rummen samt bättre sammanlänkning till omgivande områden. En utveckling mot mer stadsgröniska och fler grönytor i området ska eftersträvas.

Eftersom planförslaget innebär att markanvändningen kompletteras med handel och kontor bedöms det vara förenligt med översiktsplanen.

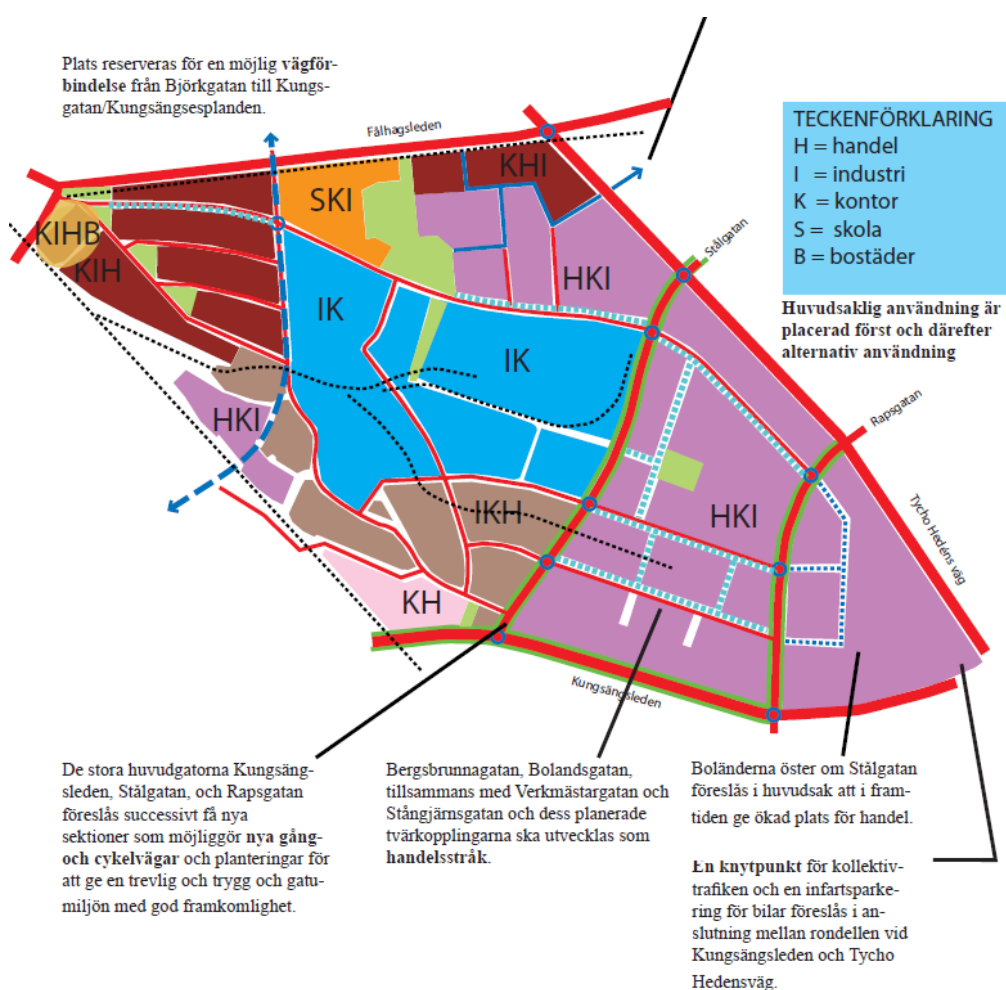
Program för Boländerna (2014)

Programmet anger att den del av Boländerna där planområdet ligger, främst ska utvecklas för handelsändamål med inriktning sällanköpsvaror.

Området ska dock också kunna innehålla kontor och icke störande industri men handelsinnehållet bör prioriteras. Tillskapande av nya byggrätter bedöms vara möjligt i flera delområden, förutsatt att nya byggrätter kan trafikförsörjas på ett effektivt sätt. Nya byggrätter bör placeras och utformas för att öka stadsmässigheten och med mål att förbättra trevnad och visuell stadsmiljö.

Trafikflödena på bland annat Bolandsgatan är höga och framkomligheten är under vissa tider bristfällig. Det finns också brister i trafiksäkerhet, främst för oskyddade trafikanter utmed Bolandsgatan. Ett sätt att öka framkomligheten och möjliggöra nya byggrätter för handel är att skapa fler vägförbindelser inom kvarteren. På så sätt skapas även fler entrépunkter till kvarterens bebyggelse/butiker. Om nya gatukopplingar kan skapas, möjliggörs också för en mer finmaskig kvarterstruktur som är mer robust för framtiden.

Planförslaget bedöms vara förenlig med *Program för Boländerna* (2014).



Figur 2, Bilden kommer från *Program för Boländerna* och visar hur kvarteret föreslås utvecklas med handel, kontor och industri. Bilden visar också hur gatorna i kvarteret föreslås utvecklas med mer fokus på gång- och cykel.

Detaljplaner

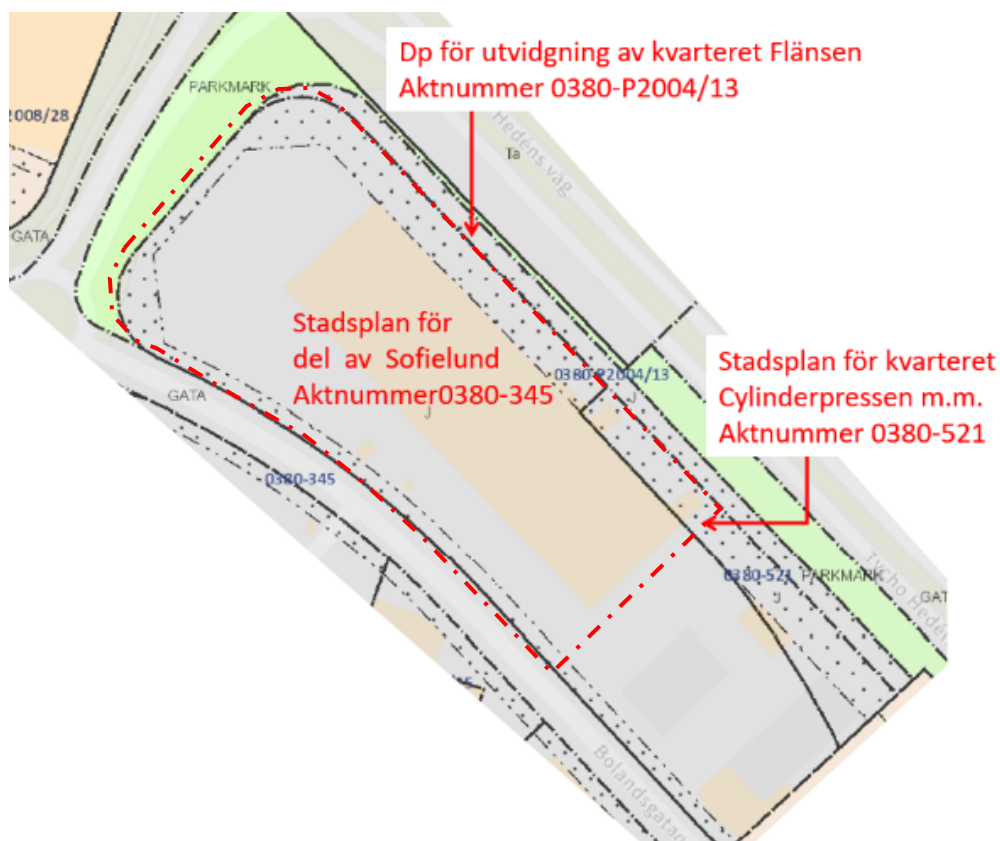
Planområdet berörs i dagsläget av tre gällande stadsplaner.

Detaljplanen ersätter delar av *Stadsplan för del av Sofielund med mera*, laga kraft 1969-12-09 (aktnummer 0380–345). Planen anger att marken ska användas för

industriändamål och reglerar bland annat högsta byggnadshöjd på huvudbyggnaden till 7 meter.

Detaljplanen ersätter delar av Stadsplan för kvarteret Cylinderpressen m.m. laga kraft 1981-06-25 (aktnummer 0380-521). Planen anger att marken ska användas för industriändamål och reglerar att marken inte får bebyggas.

Detaljplanen ersätter del av *Stadsplan för utvidgning av kvarteret Flänsen*, laga kraft 2004-02-24 (aktnummer 0380-P2004/13). Planen anger att marken ska användas för industriändamål och reglerar att marken inte får bebyggas.



Figur 3, Bilden visar de tre gällande stadsplanerna som påverkas av detaljplanen. Planområdet är markerat med röd streckad linje.

Andra kommunala beslut

Tidsbegränsat bygglov

År 2012 gavs ett tidsbegränsat bygglov för ändrad markanvändning från industri till handel och i samband med det byggdes även lokalerna om till butiker. Det tidsbegränsade bygglovet gick ut 2017.

Tycho Hedéns väg

Tidigare pågick planarbete för omvandling av Tycho Hedéns väg (dnr 2013-1223), sträckan Fålhagsleden – Gnistarondellen, som syftade till att möjliggöra omvandling till stadsgata. Arbetet avbröts 2016 av ekonomiska skäl, men avsikten är att planerna i framtiden ska återupptas. Att möjliggöra för en omvandling behöver därför beaktas i arbetet med angränsande detaljplaner.

Planens innehåll

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är primärt att komplettera den tillåtna markanvändningen med kontor och detaljhandel så att den befintliga handelsverksamheten, som tidigare omfattats av tidsbegränsat bygglov, kan vara kvar.

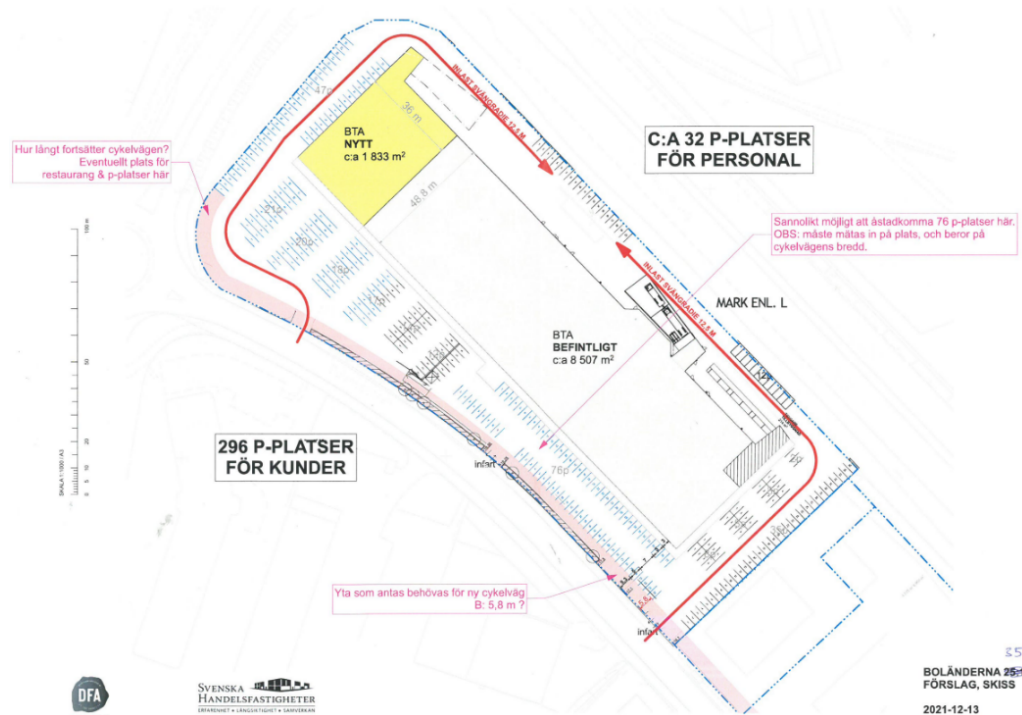
Detaljplanen ska även möjliggöra en utökad byggrätten inom fastigheten och en framtida cykelbana på Bolandsgatans nordöstra sida.

Planens huvuddrag

Detaljplanen möjliggör för att markanvändningen inom fastigheten Boländerna 35:1 kan utvecklas till att, utöver industri som regleras i gällande detaljplan, även omfatta kontor och detaljhandel. Planändringen möjliggör också att den befintliga bebyggelsen kan utökas med cirka 1 850 kvadratmeter byggnadsarea.

Fastighetsgränsen i sydväst, som skiljer kvartersmarken från den allmänna platsmarken, flyttas med huvudsakligen en meter åt nordöst för att säkra tillräckligt med utrymme för att anlägga en cykelbana på Bolandsgatans nordöstra sida.

Området är i stor utsträckning tänkt att fungera som i dagsläget, med besöksparkeringar mot Bolandsgatan och in- och utlastning mot Tycho Hedéns väg. Detaljplanen reglerar att in- och utfart till fastigheten placeras minst 45 meter från cirkulationsplatsen Stålgatan/Bolandsgatan.

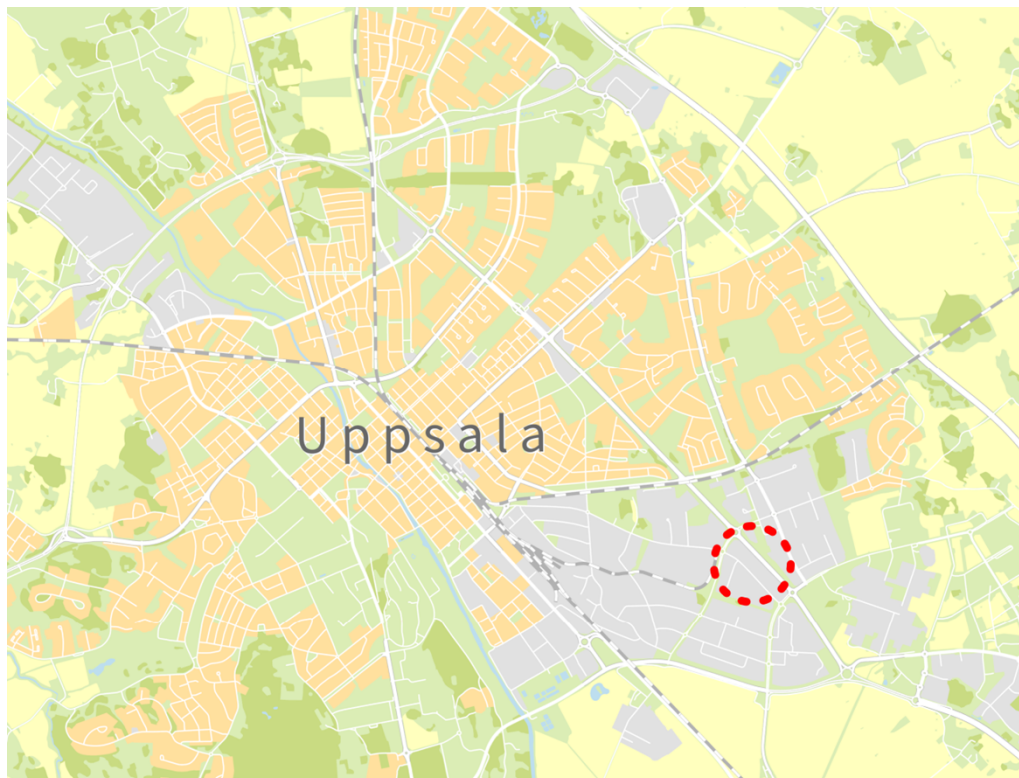


Figur 4, Bilden visar en illustration av hur fastigheten är tänkt att kunna utvecklas med en utbyggnad av befintlig färghandel mot nordväst. Området är i stor utsträckning tänkt att fungera som i dagsläget med besöksparkeringar mot Bolandsgatan och in- och utlastning på den sidan som vetter mot Tycho Hedéns väg. In- och utfart till fastigheten placeras minst 45 meter från cirkulationsplatsen Stålgatan/Bolandsgatan.

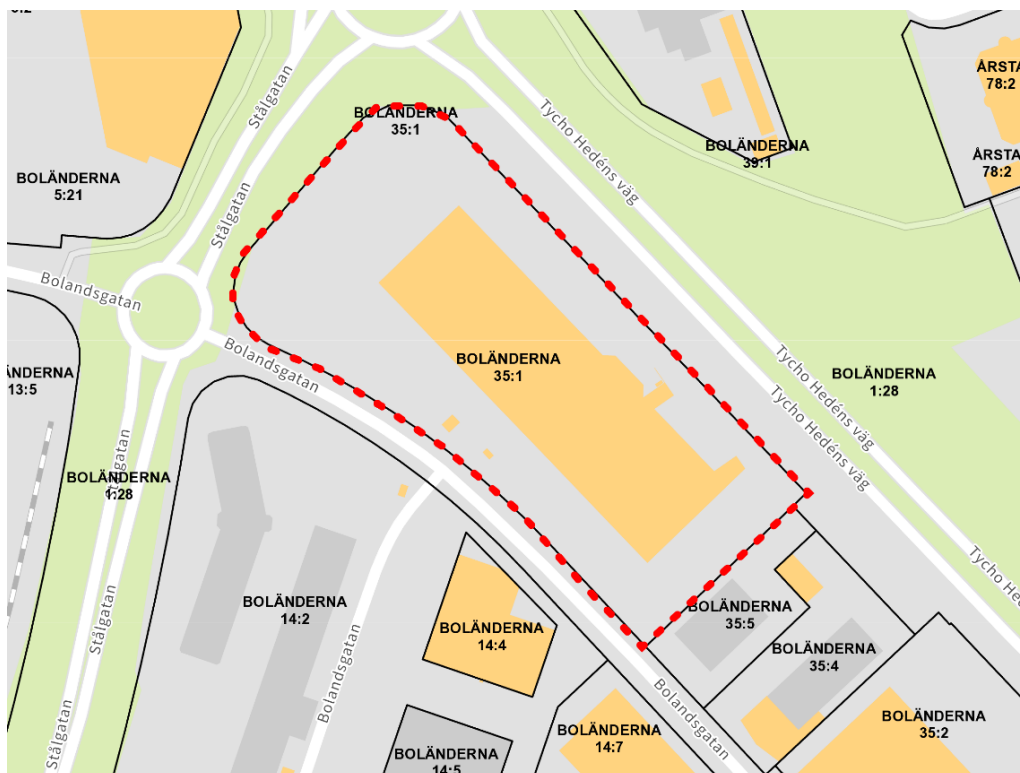
Planområdet

Geografiskt läge och areal

Planområdet ligger på Bolandsgatan 18A i kvarteret Flänsen, mellan Tycho Hedéns väg och Bolandsgatan. Planområdet omfattar hela fastigheten Boländerna 35:1 som är cirka 26 200 kvadratmeter stor. Fastigheten ägs av *Svenska Handelsfastigheter (SHF)*. Planområdet innehåller en stor byggnad med fyra butiker: Jula, ÖoB, Blomcenter och Upsala färg. Den befintliga bebyggelsen upptar sammanlagt en byggnadsarea om drygt 8 700 kvadratmeter byggnadsarea.



Figur 5, Karta som visar planområdets lokalisering, sydost om Uppsala stadskärna



Figur 6, Karta som visar fastigheterna inom och intill planområdet

Allmän områdesbeskrivning

Fastigheten ligger i Boländerna som är ett storskaligt handels- och industriområde i sydöstra delen av Uppsala stad. Det är huvudsakligen sällanköpshandel som bedrivs i området men det finns även tyngre verksamheter som omfattas av riskavstånd, såsom Vattenfalls fjärrvärmecentral. Området avgränsas i nordöst av Tycho Hedéns väg, som är en av de större infartsvägarna till Uppsalas stadskärna.

Stadsbyggnadsvision

Detaljplanen kommer inte att medföra några större förändringar på stadsbilden eftersom syftet med detaljplanen främst är att bekräfta befintlig verksamhet på platsen.

Det har tidigare funnits en vision om att utveckla Tycho Hedéns väg, som ligger direkt nordöst om planområdet, till stadsgata. Planförslaget begränsar inte den möjligheten.

I program för Boländerna beskrivs även hur tillgängligheten för gående och cyklister kan bli bättre inom kvarteret och hur flera av de befintliga huvudgatorna inom kvarteret, exempelvis Stålgatan, bör få en mer stadsmässig gestaltning. Programmet anger att Stålgatan i framtiden ska fungera som en del av en ringled tillsammans med Kungsängsleden och Tycho Hedéns väg. I dagsläget planeras för en tvåfältig väg men möjligheten att utöka vägen till en fyrfältig väg i framtiden ska finnas kvar. Gång- och cykelbana samt trädrader föreslås på båda sidor om vägen. Fastighetsgränserna utmed Stålgatan kan vid behov flyttas närmare gatorna. Det skapar möjlighet till ökad yta kvartersmark och bebyggelsen kan då komma närmare gatan och skapa tydligare gaturum.

Programmet lyfter också att utformningsambitionerna för Boländerna bör höjas. Det är särskilt viktigt att storskaliga parkeringsytor och lastningsområden avgränsas tydligare och utformas till att bli mer trivsamma, exempelvis med hjälp av mer vegetation, plank och spaljéer. Även byggnader kan placeras så att de bidrar till att minska upplevelsen av monoton och storskalighet.

Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Planområdet domineras av en stor byggnad med fyra stora butiker, övriga ytor är asfalterade. Bolandsgatans stadsbild domineras av stora enplansbyggnader för handel, med gråtonade plåtfasader och utanpåliggande skyltar på fasaden. De obebyggda ytorna består nästan uteslutande av asfalt med enskilda fristående skyltar och flaggstänger.



Boländerna 35:1 från gräsytan på parkmarken mellan fastigheten och Stålgatan. Bolandsgatan ligger till höger om flaggstängerna.

Figur 7, Bilden visar ett foto av bebyggelsen på fastigheten med tillhörande parkering. Bilden kommer från planbeskedet.

Förändringar

Detaljplanen innebär inga större förändringar inom fastigheten eftersom syftet med planen främst är att bekräfta befintliga förhållanden. Planändringen innebär en utökning av byggrätten åt nordväst. Befintligt byggnad kommer därmed kunna utökas med omkring 1 850 kvadratmeter byggnadsarea. Detaljplanen möjliggör också en utveckling av Bolandsgatan som föreslås utökas med ytterligare en cykelbana.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gatunät

Planområdet ligger omslutet av Bolandsgatan i sydväst, Stålgatan i nordväst och Tycho Hedéns väg i nordöst. Fastigheten har fyra in- och utfarter mot Bolandsgatan.

Bolandsgatan är ursprungligen dimensionerad för industrifordon men är idag livligt trafikerad av privatbilar och bussar. De mest besöksintensiva timmarna kan det vara svårt att köra ut på Bolandsgatan från butiksparkeringarna inom fastigheten.



Bolandsgatan med planområdet till höger i bild. På den sydvästra sidan (till vänster i bild) finns en gång- och cykelbana. På den nordöstra sidan (till höger i bild) finns endast en gångbana.

Figur 8, Bilden visar ett foto av Bolandsgatan med planområdet till höger. Bilden kommer från planbeskedet.

Gång- och cykeltrafik

Generellt är gång- och cykelvägnätet väl utbyggt längs de kommunala gatorna i Boländerna. Gång- och cykelbana finns längs Bolandsgatans sydvästra sida, längs den nordöstra sidan finns endast gångbana.

Kollektivtrafik

Stadsbusslinje trafikerar kvarteret Boländerna med god turtäthet. En busshållplats finns längs Bolandsgatan, sydöst om planområdet.

Parkering och angöring

Inom fastigheten finns idag en stor asfalterad parkeringsyta mellan huvudbyggnaden och Bolandsgatan och Stålgatan. Ytan inrymmer cirka 290 parkeringsplatser för besökande. Mot Tycho Hedéns väg finns ytterligare drygt 30 platser för anställda.

Angöring sker via Bolandsgatan via fyra in- och utfarter. Besökare kan angöra via samtliga in- och utfarter medan varutransporter endast angör via den nordvästra och sydöstra in- och utfarten. Lastning och lossning sker på byggnadens baksida, mot Tycho Hedéns väg.

Förändringar

Gatunät

Planförslaget möjliggör för en förändrad utformning av Bolandsgatan, då det med en utökning av gatans bredd finns möjlighet att i framtiden anlägga en cykelbana längs gatans nordöstra gräns. Behov av yta för att möjliggöra cykelbana kommer att studeras närmare inför granskning. Gatans utformning regleras inte i detaljplanen.

Gång- och cykeltrafik

Planförslaget innebär att den allmänna platsmarken utmed Bolandsgatan utökas för att på sikt kunna möjliggöra för en cykelbana.

Kollektivtrafik

Detaljplanen innebär ingen förändring av förutsättningarna för kollektivtrafiken.

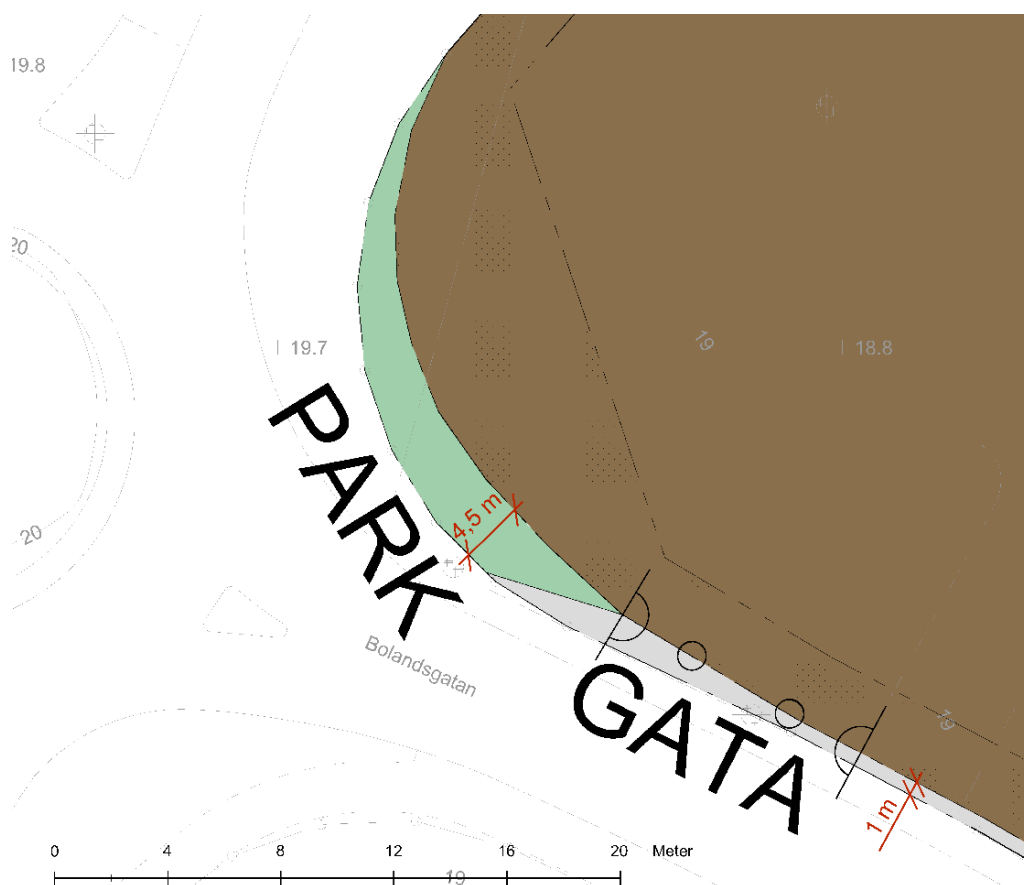
Parkering och angöring

Den befintliga parkeringen kan till stor del bevaras så som den ser ut idag.

Cykelparkeringar bör placeras i anslutning till entréer och specifika anvisade cykelstråk bör anordnas inom fastigheten för säkra god tillgänglighet.

Tillbyggnaden kan innebära behov av ytterligare angöringsramp för varutransporter. Den kan anordnas på baksidan av huvudbyggnaden.

Möjligheten att anlägga en ny in- och utfart begränsas i nordvästra delen av planområdet genom utfartsförbud. Syftet är att säkerställa att trafikflödena närmast cirkulationsplatsen Bolandsgatan – Stålgatan ej försämrats.



Figur 9, Bilden visar vilka delar av fastigheten Boländerna 35:1 som övergår till parkmark och gatumark. Bilden visar också in- och utfartsförbudets sträckning.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Tillgänglighetsanpassad parkering ska anordnas max 25 meter från varje entré.

Enligt lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk med mera (förordningen 1994:1215) ska nya byggnader som innehåller bostäder, arbetslokaler, eller lokaler för vilka allmänheten har tillträde, vara utformade så att de är tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Detta beaktas vid bygglovsprövningen och vid byggsamråd. Detaljplanen varken förhindrar eller försvårar för detta.

Sociala frågor

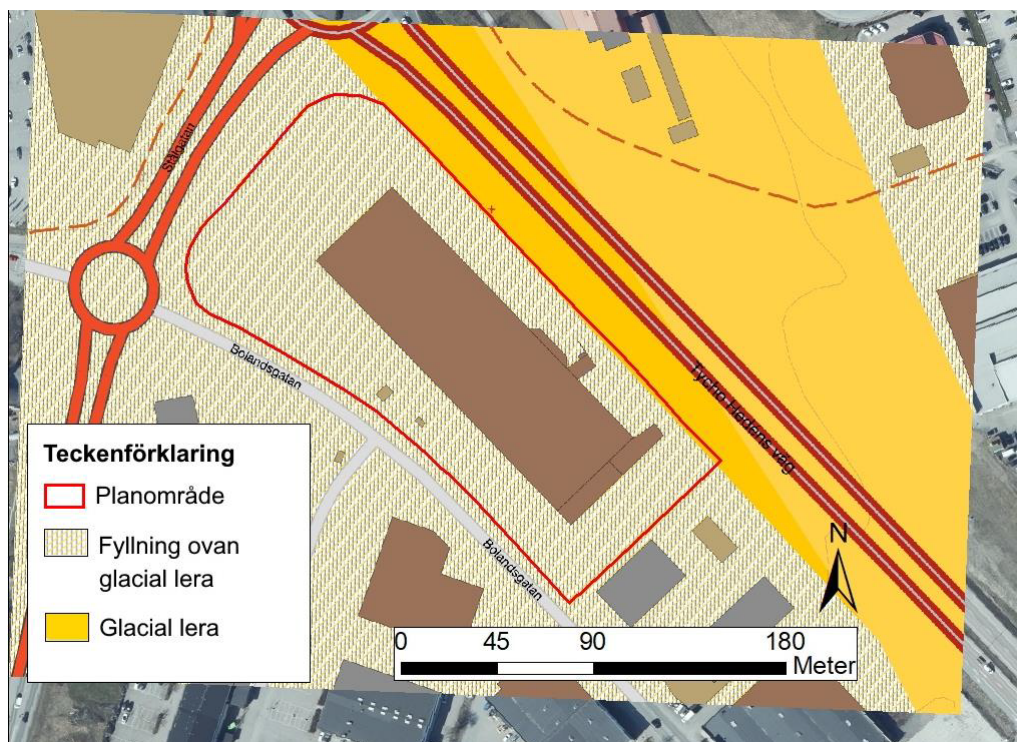
Planen innebär bland annat att en cykelbana kan anordnas på Bolandsgatans nordöstra sida, vilket ger ökad tillgänglighet för oskyddade trafikanter och bättre förutsättningar för en god trafiksäkerhet. En sådan förändring skulle förbättra tillgängligheten och säkerheten för gång- och cykeltrafikanter.

Mark och geoteknik

Hela fastigheten är idag ianspråktagen av byggnader eller asfalterade ytor.

Utifrån tillgängliga data från Sveriges Geologiska Undersökning (SGU) framgår det att de översta lagren inom fastigheten består av fyllningsmassor med underliggande glacial lera. Fyllningsmassornas sammansättning är okänd.

Jorddjupet inom större delen av fastigheten bedöms vara 5-10 meter men ökar till 10-20 meter åt sydost. Vid rondellen Bolandsgatan – Stålgatan har berg i dagen observerats. Markytan inom fastigheten har, innan marken bebyggdes, varit högre i väst och sluttat ned åt öster.



Figur 10, Jordartskarta från Sveriges Geologiska Undersökning (SGU) som visar att planområdet består av fyllningsmassor med underliggande glacial lera. Kartan är hämtad från SGU:s visningstjänst för jordarter 1:25 000 – 1:100 000.

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

Förutsättningar

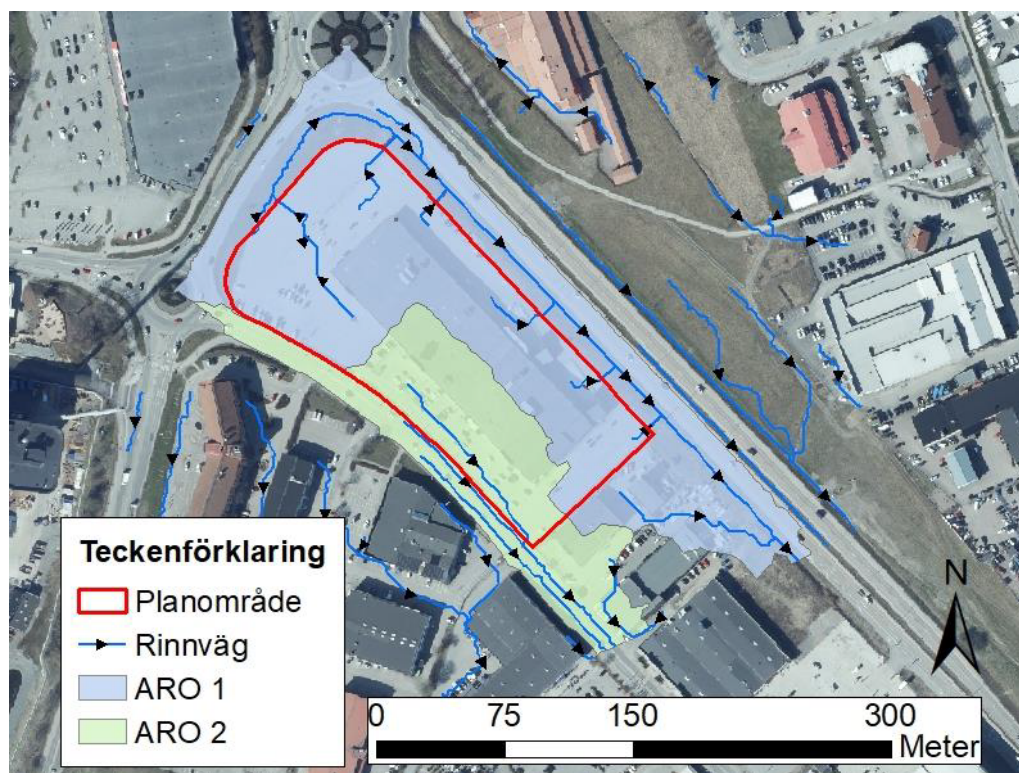
Dagvatten

Planområdet är idag helt hårdgjort och avvattnas via brunnar till ledningsnätet. Anslutningspunkt till det kommunala ledningsnätet finns längs Bolandsgatan.

En dagvattenutredning har tagits fram av Sweco som underlag till detaljplanen. Den visar att avrinning i planområdet sker i två avrinningsområden. Det största avrinningsområdet (ARO 1) har en generell flödesväg i sydöstlig riktning i vägdiken längs Tycho Hedéns väg. Det mindre avrinningsområdet (ARO 2) avrinner längs Bolandsgatan vid tillfällena med ytlig avrinning.

Recipienten för planområdet är Fyrisån, som ligger cirka 2 km från området. Fyrisån har måttlig ekologisk status och uppnår inte god kemisk ytvattenstatus.

Miljö kvalitetsnormer (MKN) som ska uppnås är måttlig ekologisk status 2033 och god kemisk ytvattenstatus.



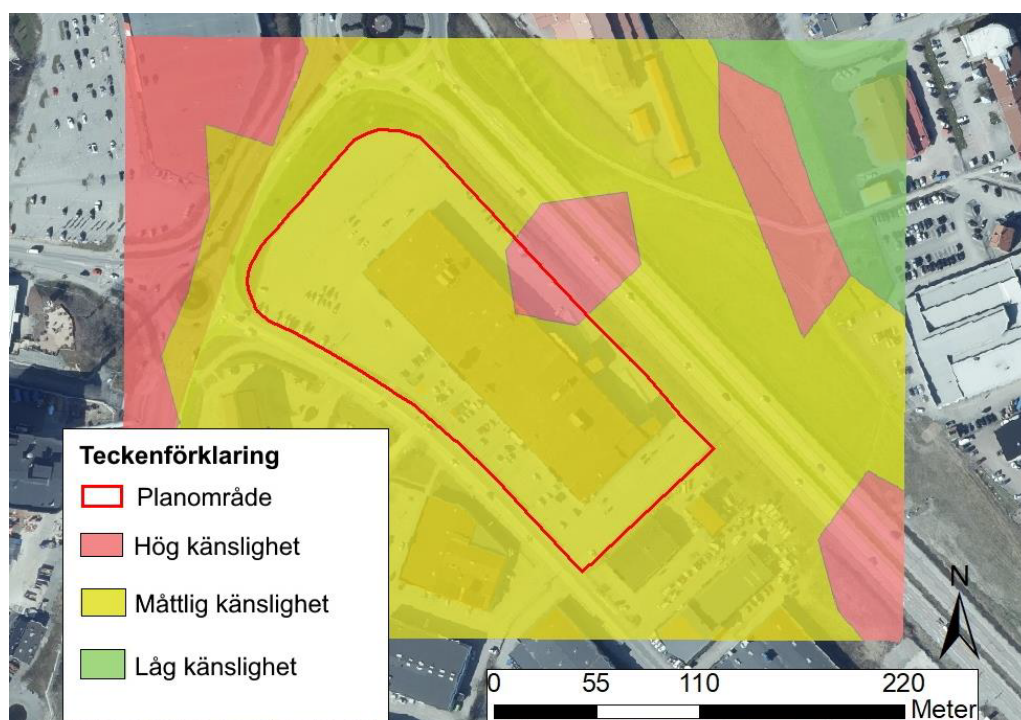
Figur 11, Bilden visar avrinningsområden och flödesvägar inom och i anslutning till planområdet. Bilden är från dagvattenutredningen som hör till detaljplanen.

Grundvatten

På uppdrag av Uppsala kommun har Geosigma AB (2018) genomfört en riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt. Planområdet ligger utanför yttre vattenskyddsområde men inom ett område med förhöjd känslighet för grundvatten. Det betyder att exploatering ska utföras med vissa försiktighetsmått. Dagvattenhanteringen får inte riskera att bidra till infiltration av farliga ämnen i samband med läckage. Vidare gäller att dagvatten från körbara ytor ska

renas innan det tillåts infiltrera. Anläggningar för dagvatten ska därför uppföras täta i botten och på sidorna.

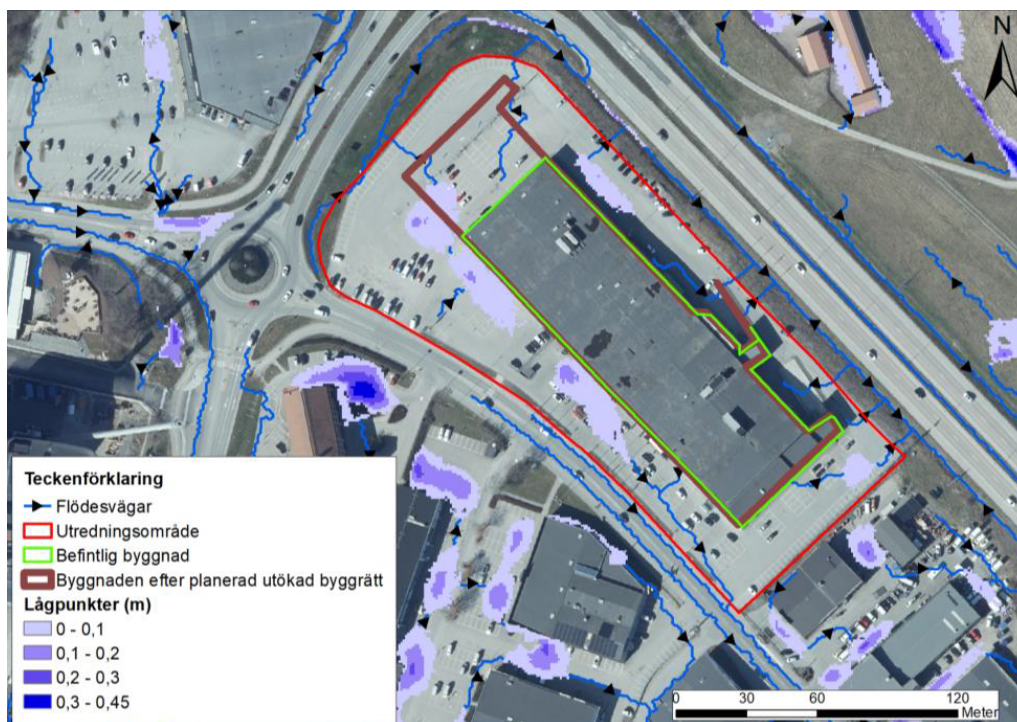
En mycket liten del av planområdet ligger inom område med hög känslighet. Här ska all typ av exploatering utföras med stora försiktighetsmått. Infiltration av dagvatten från körbara ytor är inte tillåtet. Takvatten kan tillåtas infiltrera om det först genomgår rening. Om det finns risk för markföroreningar, vilket det gör i detta fall, bör inte infiltration av dagvatten vara tillåten (Geosigma, 2018).



Figur 12, Bilden visar känslighet för grundvatten inom och i anslutning till planområdet. Bilden är från dagvattenutredningen som hör till detaljplanen.

Översvämningsrisk

En översiktlig analys av ett skyfallsscenario har genomförts. I enlighet med rekommendationer från P110 (Svenskt Vatten) har en klimatfaktor om 25% använts. Skyfallet som analyserats kan likställas med ett 100-års regn med 60 minuters varaktighet.



Figur 13, Bilden visar vattendjup i lokala lågpunkter vid kraftig nederbörd (68 mm, motsvarande ett 100-års regn med 60 minuters varaktighet och klimatfaktor 25 %). Bilden kommer från dagvattenutredningen som hör till detaljplanen.

Analysen visar att det finns ett antal mindre lågpunkter inom fastigheten som riskerar att översvämmas vid stora regn. De flesta lågpunkter ligger i anslutning till byggnaden och det maximala vattendjupet är 15 cm. De lågpunkter som redovisas i tillhörande figur gäller vid ett skyfall (68 mm volym regn), men lågpunkter skapas redan vid nederbörd motsvarande 7 mm över vad ledningsnät och infiltration kan hantera. Lågpunkterna ligger med stor sannolikhet i anslutning till befintliga brunnar.

Planområdet ligger inte inom område med översvämningsrisk från närliggande ytvatten (Fyrisån).

Förändringar

Dagvatten och grundvatten

Enligt Uppsala Vattens riktlinjer ska 20 millimeter nederbörd, räknat över hela fastighetens reducerade area, fördröjas och renas. Med det som utgångspunkt bör fördröjning anordnas för varje del av planområdet som förändras.

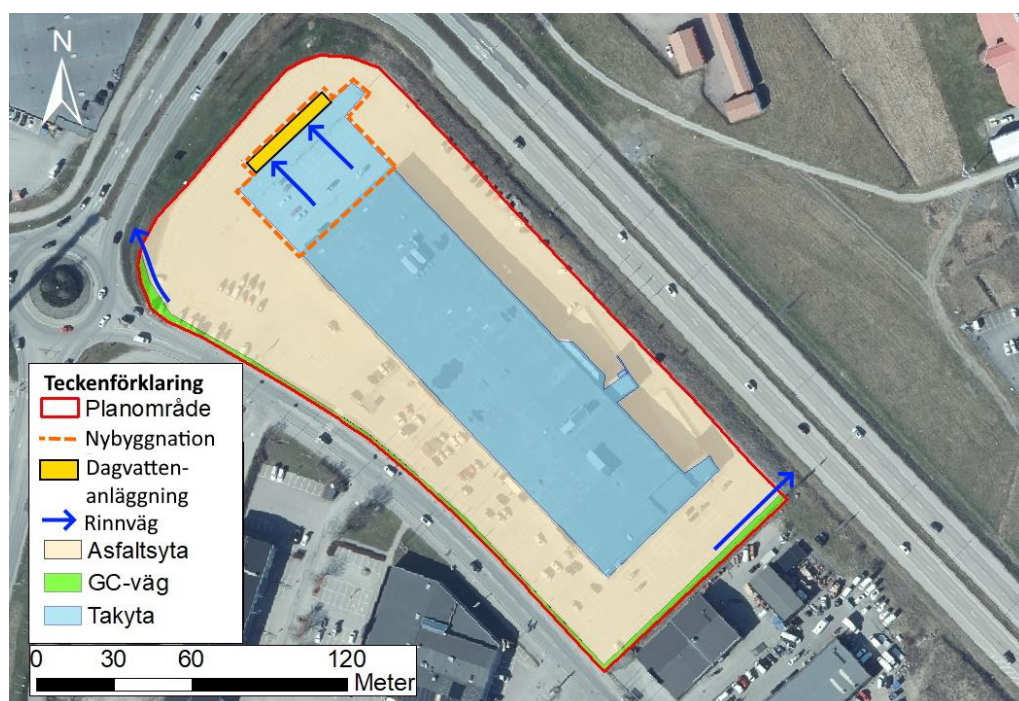
Sammanlagt möjliggör planen drygt 11 000 kvadratmeter byggnadsarea inklusive den befintliga bebyggelsen. I dagsläget planeras den befintliga byggnaden inom planområdet att finnas kvar och byggas ut med cirka 1 850 kvadratmeter byggnadsarea. Dagvattnet som förväntas tillkomma till följd av denna tillbyggnad ska hanteras i enlighet med Uppsala Vattens fördröjningskrav. Om befintlig byggnad byggs om ska även dagvatten från den tas om hand. Om befintlig parkering och asfaltsyta rivs upp ska den nyanläggas med fördröjningsanläggningar, förslagsvis planteringar eller träd i skelettjordar.

För att uppfylla fördröjningskravet för en utbyggnad om cirka 1 850 kvadratmeter byggnadsarea krävs en fördröjningsvolym på 43 kubikmeter. Dagvattnet föreslås tas

omhand med genomsläpplig beläggning på parkeringsytor, alternativt skelettjordsplantering. Dagvattenanläggningen föreslås anläggas i anslutning till utbyggnaden för att begränsa grävarbete i potentiellt förorenad mark. All hantering av potentiellt förorenade massor ska ske enligt lagkrav.

Takvatten från utbyggnationen bör ledas direkt till de genomsläppliga ytorna eller skelettjordarna. Stuprören rekommenderas ha en bräddningsfunktion för att undvika problem vid stora flöden. Dagvattenanläggningen antas ha en porositet på 0,35 och ett djup på en meter, vilket innebär att anläggningen behöver ha en yta på cirka 120 kvadratmeter för att hantera den erforderliga fördröjningsvolymen. Efter fördröjning och rening leds dagvattnet vidare till befintligt ledningsnät.

Då delar av planområdet ligger inom området med hög känslighet för grundvattnet föreslås att de lokala geotekniska och geohydrologiska förutsättningarna undersöks inför granskning i syfte att klargöra områdets utbredning.



Figur 14, Bilden visar förslag på dagvattenhantering i planområdet. Gång- och cykelbanan som är inritad längs sydöstra fastighetsgränsen är inte längre aktuell. Bilden kommer från dagvattenutredningen som hör till detaljplanen.

Från cykelbanan som planeras längs Bolandsgatans nordöstra sida behöver 15 kubikmeter fördröjas för att uppfylla fördröjningskravet. Dagvattenflödet från cykelbanan förväntas bli marginellt och föreslås avledas till befintligt ledningsnät, på samma sätt som befintlig vägyta. Cykelbanans nordvästra del föreslås avvattnas mot det befintliga svackdiket längs Stålgatan.

Med den föreslagna dagvattenhanteringen förväntas planen förbättra möjligheten för recipienten, Fyrisån, att uppnå Miljökvalitetsnormerna (MKN). Föroreningsberäkningarna i dagvattenutredningen visar att belastningen från samtliga av de ämnen som vanligen förekommer i dagvatten, förutom fosfor och kadmium, väntas minska eller förbli desamma efter exploateringen.

Översvämningsrisk

För att minska översvämningsrisken rekommenderas att de befintliga lågpunkterna, särskilt i anslutning till entréer, ses över i samband med kommande projektering. Om höjdsättningen av de befintliga ytorna ses över rekommenderas även att möjligheten för att tillskapa ytterligare ytor för dagvattenhantering inom fastigheten undersöks.

Hälsa och säkerhet

Markföroreningar

Sweco har tagit fram en historisk inventering för att utreda risken för föroreningar till följd av de tidigare verksamheter som funnits på platsen. Inventeringen visar att marken tidigare varit jordbruksmark, innan den på 70-talet började tas i anspråk av olika verksamheter. Inom fastigheten har det bland annat funnits en bilvårdsanläggning och en bilverkstad, dessa har troligen legat i den östra delen av fastigheten. Verksamheten har omfattat försäljning av bilar och tillbehör, reparationer av bilar och lastbilar, plåtverkstad samt byte av kylmedier i AC-anläggningar. Oljor har förvarats i cisterner och oljeavskiljare har delats med Bilvårdsteknik AB som har bedrivit bilvårdsanläggningen (manuell biltvätt) i samarbete med Philipssons och Hedins bil. Bilvårdsteknik flyttade från Bolandsgatan 2013. Det har även bedrivits restaurangverksamhet på fastigheten.

År 2015 flyttade ÖoB in i lokalerna som tidigare tillhört bilvårdsanläggningen och i samband med detta revs tillhörande kallager. En byggnad har vid något tillfälle även rivits öster om nuvarande ÖoB, med tanke på dess placering tros den ha använts som biltvätt. Upsala färg har funnits på fastigheten sedan åtminstone 1993. Butiken har hanterat bland annat båtfärg och bekämpningsmedel.

Branschtypiska föroreningar som är kopplade till bilvårdsanläggningar och bilverkstäder är framför allt alifater, aromater, metaller, PAH, klorerade lösningsmedel och glykoler. Färgtillverkningsindustrin förknippas med PAH, alifatiska kolväten och bly men även organiska tennföreningar. Spridning av föroreningar från en återförsäljare bedöms som mindre än från en industri.

Äldre fyllnadsmassor kan innehålla olika typer av föroreningar beroende på dess ursprung. Det är inte känt var fyllnadsmassorna på fastigheten kommer ifrån. Ämnen som vanligen påträffas i äldre fyllnadsmassor är alifater, aromater, metaller, PAH och PCB. Äldre asfalt kan innehålla stenkolstjära som i sin tur kan innehålla höga halter PAH. Stenkolstjära påträffas framför allt i beläggningar från före 1973.

Enligt gällande detaljplan får marken användas för industriändamål vilket klassas som mindre känslig markanvändning (MKM) enligt Naturvårdsverkets definition. Att utöka markanvändningen med kontor och handel bedöms inte ändra klassningen.

Med tanke på de tidigare verksamheter som bedrivits inom fastigheten är det möjligt att det kan förekomma föroreningar i marken. Jord, grundvatten, inomhusluft samt porgas i mark kan undersökas för att klargöra förutsättningar och risker. Med anledning av avståndet till ytvatten samt omkringliggande verksamheter bedöms inte undersökning av ytvatten aktuellt.

Markytan inom området sluttar generellt åt sydöst. I samband med byggnation av lokalerna på fastigheten har markytan justerats för att skapa en plan yta, troligen genom att fyllnadsmassor har placerats i de sydöstra delarna. Detta kan tydligt ses på

platsen då det finns en slänt längs med den sydöstra fastighetsgränsen där höjdskillnaden uppskattas till cirka två meter. Mäktigheten på fyllnadsmassor antas därför vara större i de sydöstra delarna. Beskaffenheten på fyllnadsmassorna är inte känd men det kan antas att de generellt är mer genomsläppliga än lera, vilken underliggande naturlig mark bedömts bestå av.

Bilvårdsanläggningen/verkstaden är den verksamhet som bedöms som mest sannolikt kan ha gett upphov till föroreningar. Även denna har legat i den sydöstra delen av fastigheten. Undersökningar av mark och förekomst av föroreningar bör därför fokusera på områdets sydöstra del. Transporter av föroreningar i vätskefas eller lösta i grundvattnet kan potentiellt även de ha rört sig åt sydöst på grund av lerytans lutning. Transport av föroreningar kan även ske i och längs med ledningsgravar.

Eventuella förekomster av asfalt med stenkolstjära återfinns troligen inom markytor närmast byggnaden, då denna asfalt är äldre.



Figur 15, Nutida ortofoto med rivna delar av tidigare verksamhet markerade med svart skraffering och ny asfalt markerad med blå skraffering. Bilvårdsanläggningen/verkstaden har legat i den befintliga byggnadens sydöstra del. Bilden kommer från den historiska inventeringen avseende miljöteknik.

Luft

Miljökvalitetsnormer syftar till att skydda människors hälsa och naturmiljön. Normerna är juridiskt bindande föreskrifter som har utarbetats i anslutning till miljöbalken. De baseras på EU:s regelverk om gränsvärden och vägledande värden. Från Luftkvalitetsförordningen (SFS 2010:477) framgår att miljökvalitetsnormer gäller för utomhusluften med undantag av arbetsplatser samt väg- och tunnelbanetunnlar. Vid planering och beslut ska kommuner och myndigheter ta hänsyn till miljökvalitetsnormen. I plan- och bygglagen anges bland annat att planläggning inte får medverka till att en miljökvalitetsnorm överträds.

För närvarande finns miljö kvalitetsnormer för kvävedioxid, partiklar (PM10 och PM2.5), bensen, kolmonoxid, svaveldioxid, ozon, bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly. Förutom för PM10, kvävedioxid och ozon är halterna i Uppsala i allmänhet så låga att miljö kvalitetsnormerna för respektive ämne klaras.

För att miljö kvalitetsnormen ska klaras för PM10 får årsmedelvärdet inte överskridas och dygnsmedelvärdet högst får överskridas 35 gånger under ett kalenderår.

För No2 får miljö kvalitetsnormens årsmedelvärde inte överskridas och dygns- och timmedelvärdet får inte överskridas fler än 7 respektive 175 gånger under ett kalenderår för att normen ska klaras.

Planområdet ligger inom område där miljö kvalitetsnormerna för luft inte riskerar överskridas.

Ett genomförande av detaljplanen medför ingen betydande miljö påverkan av luften. Området har inga höga halter av förorenad luft. Tillkommande trafik medför inte risk för att miljö kvalitetsnormerna överskrids.

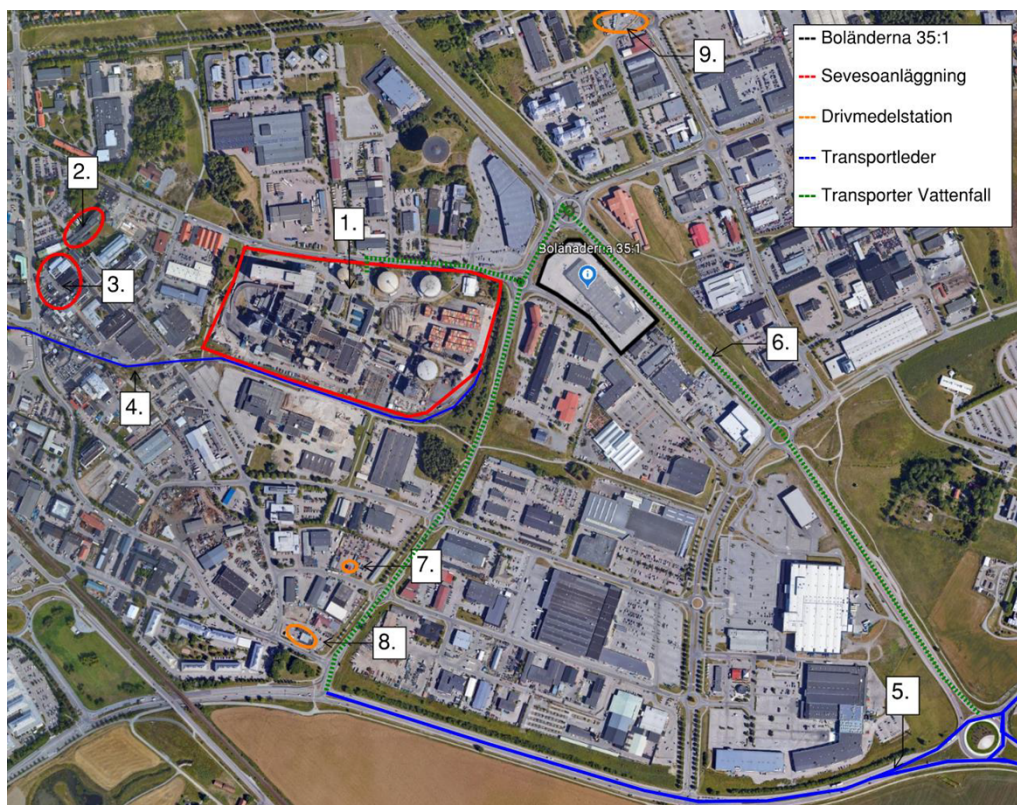
Magnetfält

Intill Bolandsgatan finns en transformatorstation. Närmaste byggnad ligger 17 meter från transformatorstationen vilket är god marginal gällande brandrisk och elektromagnetisk strålning.

Verksamheter med skyddsområden

I Boländerna finns ett antal företag med verksamheter som var och en är prövad utifrån vad de ger för riskpåverkan avseende buller, lukt och säkerhet.

Sweco har gjort en inventering och identifierat nio riskobjekt i närområdet som kan påverka planområdet. Vid närmare undersökning pekas Vattenfalls anläggning på grannfastigheten samt transporter på Tycho Hedéns väg och Stålgatan ut som riskobjekt som kan påverka planområdet. I ett senare skede har det dock konstaterats att Tycho Hedéns väg inte utgör riskobjekt då det endast är tillåtet att transportera farligt gods till aktuell verksamhet via Stålgatan. Övriga riskobjekt anses ligga på så långt avstånd att dess riskbidrag på planområdet är försumbart.



Figur 16, Kartan visar riskobjekt i närhet till Boländerna 35:1. Bilden kommer från riskutredningen som hör till detaljplanen.

Beräkningarna i utredningen visar att det avstånd som idag finns mellan Boländerna 35:1 och Vattenfalls anläggning är tillräckligt långa för att en olycka inne på Vattenfalls anläggning inte ska påverka riskbilden nämnvärt inom planområdet. Enbart en olycka med ammoniak inne på Carpe Futurum anses ha tillräckligt långa konsekvensavstånd för att påverka riskbilden, och då enbart för AEGL-1 som ej anses vara dödligt (därmed påverkar det ej individ- och samhällsriksnivåerna).

Det som antas påverka planområdet är transporter på Stålgatan. Antalet transporter bedöms vara låga och består främst av ADR-klass 3 transporter vilket har begränsade konsekvensavstånd. En riskvärdering är gjord utifrån Räddningsverkets acceptanskriterier som presenteras i form av ett intervall, ALARP-området (As Low As Reasonably Practicable). Risker understigande ALARP-området bedöms som acceptabla.

För att visa på god riskhänsyn och att säkerställa att den låga risknivån vidhålls rekommenderas att följande åtgärder implementeras vid ny bebyggelse:

- Vid införande av centralstyrda friskluftsintag, exempelvis FTX, ska friskluftsintag placeras på tak eller sida bort från Stålgatan samt Vattenfalls anläggning.
- Möjliggöra utrymning bort från Stålgatan samt Vattenfalls anläggning. Detta innebär att det endast får finnas entréer på de sidor som vetter mot Stålgatan eller Vattenfalls anläggning, om det även finns en kompletterande utgång på en annan sida.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten, dagvatten och spillvatten. Den befintliga bebyggelsen är ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Ledningar finns i den omgivande allmänna platsmarken.

Dagvattenledningar

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Den befintliga fastigheten är ansluten till det kommunala dagvattennätet. Ledningar finns i den omgivande allmänna platsmarken.

Dagvattenhanteringen beskrivs i avsnittet Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten.

Avfall

Avfallshanteringen kan fortsatt hanteras som i dagsläget. Inom fastigheten finns stora asfaltsytor med goda möjligheter för hämtfordon att vända utan backningsrörelse.

El

I anslutning till Bolandsgatan finns en befintlig transformatorstation som ges markanvändningen Teknisk försörjning i detaljplanen.

Värme

Vattenfall har fjärrvärmeledningar inom och i anslutning till planområdet. Den befintliga bebyggelsen är ansluten till fjärrvärmenätet. Det är inte tillåtet att bebygga marken eller placera andra ledningar ovanpå dessa ledningar.

Tele och bredband

Fibernätet är väl utbyggt i området och den befintliga bebyggelsen är i dagsläget anslutna.

Kulturmiljö

Planområdet varken innehåller eller angränsar till några skyddade kulturmiljöer.

Park och natur

Förutsättningar

Inom fastigheten och i närområdet finns en mycket begränsad andel grönytor. Den intilliggande parkmarkens funktion är huvudsakligen att utgöra zon mellan kvartersmarken och Stålgatan. Längs Stålgatan finns även ett svackdike.

Förändringar

Detaljplanen innebär ingen förändring av park- och naturmark.

Planbestämmelser

Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
GATA	<p><i>Gata</i></p> <p>Gatumark möjliggörs i sydvästra delen av planområdet för att möjliggöra plats för en allmän cykelbana längs Bolandsgatans nordöstra sida. Användningen GATA samspelar med angränsande markanvändning i intilliggande detaljplan som omfattar Bolandsgatan i övrigt.</p>
PARK	<p><i>Park</i></p> <p>Parkmark möjliggörs i nordvästra hörnet av planområdet för att säkra allmän platsmark till en framtida cykelbana längs Bolandsgatans nordöstra sida. Användningen PARK samspelar med angränsande markanvändning i intilliggande detaljplan.</p>

Kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
E	<p>Tekniska anläggningar</p> <p>Användningen Tekniska anläggningar används för områden för tekniskt ändamål. Även komplement till den tekniska anläggningen ingår i användningen. Intill Bolandsgatan finns en befintlig transformatorstation som bekräftas i detaljplanen.</p>
H	<p><i>Detaljhandel</i></p> <p>Användningen detaljhandel används för områden för handel med varor och tjänster. Även komplement till handelsverksamheten ingår i användningen. Planens huvudsakliga syfte är att komplettera befintlig markanvändning med handel så att den befintliga handelsverksamheten, som i dagsläget endast har tidsbegränsat bygglov, kan vara kvar.</p>

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv****J***Industri*

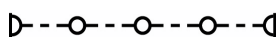
Användningen Industri används för områden för produktion, lager, partihandel och annan jämförlig verksamhet. Även komplement till verksamheten ingår i användningen.

Området omfattas idag av en detaljplan som tillåter Industri. Området bedöms fortsatt lämpligt för det ändamålet.

K*Kontor*

Användningen Kontor används för områden för kontor, tjänsteverksamhet och annan jämförlig verksamhet med liten eller ingen varuhantering. Även komplement till kontorsverksamheten ingår i användningen.

Kvarteret Boländerna används för en blandning av handel, industri och kontor. Fastigheten Boländerna 35:1 bedöms lämplig för samma markanvändning som omgivande fastigheter.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark**Planbestämmelse****Beskrivning och motiv***In- och utfartsförbud*

I planområdets sydvästra hörn begränsas möjligheten till in- och utfart för att hindra att utfarter hamnar för nära cirkulationsplatsen. Genom att säkerställa att in- och utfarter placeras minst 45 meter från cirkulationsplatsen minskar risken att in- och utfart till fastigheten påverkar trafikflödet på Bolandsgatan på ett negativt sätt.

*Marken får inte förses med byggnad*

Möjligheten att uppföra byggnad begränsas generellt fem meter från fastighetsgräns i syfte att säkerställa plats för angöring av lastbilar och möjlighet att enkelt kunna hantera såväl byggnader, dagvatten och ledningar inom egen fastighet.

Detaljplanen möjliggör för byggnation närmare Stålgatan och Bolandsgatan än tidigare, vilket är i linje med stadsbyggnadsvisionen i planprogram för Boländerna om att omvandla gatorna för en mer stadsmässig karaktär.

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
h₁	<p><i>Högsta totalhöjd på huvudbyggnad är 12,0 meter</i></p> <p>Högsta totalhöjd är anpassad till den befintliga bebyggelsen såväl som den höjd som bebyggelsen har på angränsande fastigheter. Höjden möjliggör för exempelvis en butiksbyggnad i bottenplan och kontor på andra våningen.</p>
h₂	<p><i>Högsta totalhöjd på skyltanordningar är 12,0 meter</i></p> <p>Högsta totalhöjd är anpassad till befintliga höjder på skyltarna inom planområdet och inom kvarteret Boländerna generellt.</p>
e₁	<p><i>Största byggnadsarea är 45 % av fastighetsarean inom användningsområdet</i></p> <p>Största byggnadsarea omfattar befintlig bebyggelse samt tillkommande byggnadsarea. Bestämmelsen avser att säkerställa tillräckligt med plats inom fastigheten för parkering och god hantering av dagvatten. Om fastigheten styckas på sikt så gäller fortsatt att endast 45% av de nya fastighetetsareorna får bebyggas.</p>

Planens genomförande

Organisatoriska åtgärder

Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna antas första kvartalet 2024. En detaljplan får laga kraft tidigast tre veckor efter att beslutet att anta planen har tillkännagetts på kommunens anslagstavla. Byggarbeten kan därmed starta tidigast under andra kvartalet 2024.

Genomförandetid

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

Motivet för genomförandetiden är att detaljplanen främst bekräftar befintliga förhållanden. Den tillbyggnad som planeras bör även kunna genomföras inom fem år.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats. Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet.

Planavtal

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

Exploateringsavtal

Innan detaljplanen antas ska ett exploateringsavtal upprättas och godkännas. Exploateringsavtalet avser reglera överföring av allmän plats till kommunens fastighet.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägaren. Del som avser fastighetsreglering till allmän plats bekostas av Uppsala kommun.

Markägoförhållanden

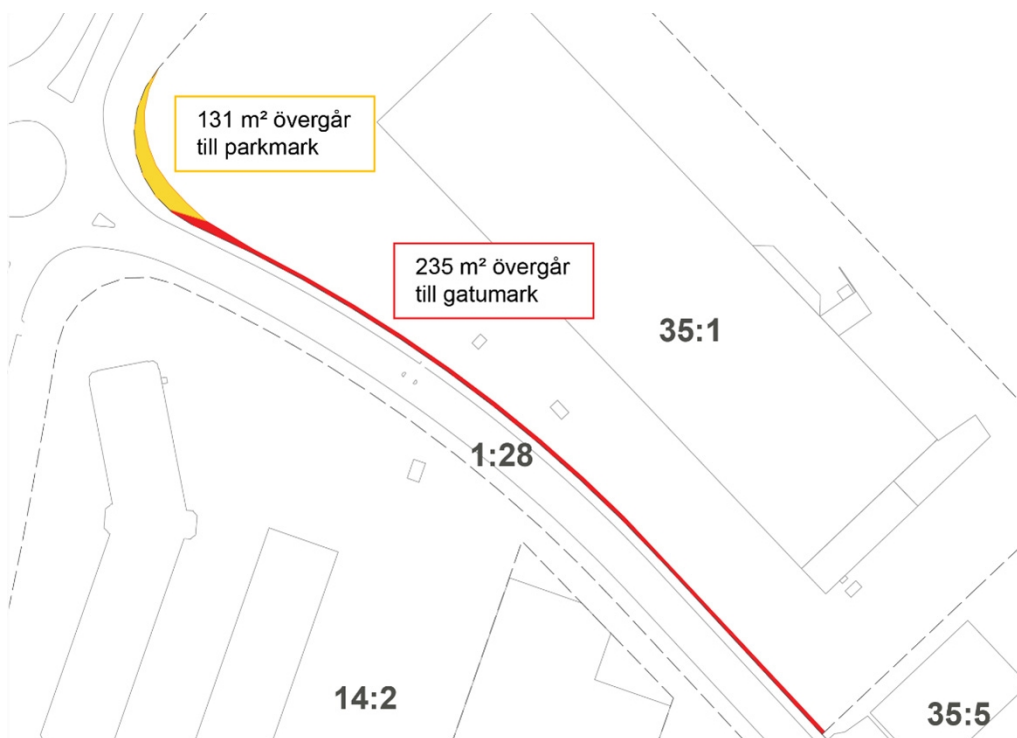
Boländerna 35:1 ägs privat av Svenska Handelsfastigheter.

Servitut och rättigheter

Inom markområdet som planläggs som allmän plats finns inga kända servitut eller andra rättigheter. Övriga rättigheter inom planområdet kommer inte att påverkas av detaljplanens genomförande.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Delar av fastigheten Boländerna 35:1, som blir allmän platsmark, ska övergå till fastigheten Boländerna 1:28. Totalt omfattas en yta på cirka 366 kvadratmeter.



Figur 17, Bilden visar den mark som ska övergå från Boländerna 35:1 till Boländerna 1:28. Närmast cirkulationsplatsen omvandlas 131 kvadratmeter kvartersmark till parkmark och längs Bolandsgatans nordöstra sida omvandlas 235 kvadratmeter kvartersmark till gatumark.

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Ledningar

Kostnaderna för eventuell flytt av ledningar regleras av separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare.

Inlösen/ersättning av mark som övergår till allmän plats

Enligt 6 kap. 13 § PBL får kommunen lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för allmän plats som kommunen ska vara huvudman för. Denna rätt till inlösen är villkorlös.

Fastighetsägaren till Boländerna 35:1 har rätt att kräva inlösen för den mark som i detaljplanen avsätts för allmänt ändamål.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatören bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen. Till exempel geoteknik och eventuell markteknisk undersökning.

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

Berörda ledningsägare enligt ledningskollen, 2022-04-11

- Vattenfall
- Skanova
- Ip Only networks AB
- Stokab
- Uppsala Vatten
- Primlight AB
- Svenska kraftnät
- Uppsala kommun

Exploatören ska kontakta de berörda ledningsägarna i god tid. Utsättning av befintliga kablar ska begäras innan arbetena sätts igång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

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 kap. 6§

Detaljplanen avser att ändra markanvändningen för fastigheten Boländerna 35:1 från industri till detaljhandel, industri och kontor i syfte att bekräfta befintlig handelsverksamhet på platsen. Eftersom området redan är ianspråktaget bedöms inte detaljplanen medföra några större miljöeffekter.

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.

Beslut om betydande miljöpåverkan

Plan- och byggnadsnämnden tar beslut om ett genomförande av detaljplanen medför risk för betydande miljöpåverkan i samband med beslut om granskning.

Miljöaspekter

Stadsbild

Stadsbilden påverkas på sådant sätt att bebyggelse möjliggörs närmare Stålgatan, vilket är positivt både eftersom det minskar storskaligheten i området och eftersom det bidrar till mer ett mer varierande gaturum. I övrigt är området redan bebyggt, stadsbilden bedöms därför inte påverkas i större utsträckning.

Kulturmiljö

Detaljplanen berör inga riksintressen enligt 3 och 4 kapitlet miljöbalken.

Naturmiljö

Detaljplanen berör varken riksintressen enligt 3 och 4 kapitlet miljöbalken eller naturmiljöer kopplade till miljökvalitetsnormerna enligt 5 kapitlet.

Rekreation och friluftsliv

Detaljplanen berör inga riksintressen enligt 3 och 4 kapitlet miljöbalken.

Mark och vatten

Detaljplanen berör inga riksintressen enligt 3 och 4 kapitlet miljöbalken.

Planen berör 5 kapitlet miljöbalken, eftersom dagvattnet rinner mot Fyrisån, som omfattas av miljökvalitetsnormer. Detaljplanen redogör för hur dagvattnet kan renas och fördröjas, vilket innebär att genomförandet av planen förbättrar möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna.

Detaljplanen ligger utanför yttre vattenskyddsområde enligt 7 kapitlet miljöbalken men inom område med förhöjd känslighet för grundvatten. Den föreslagna exploateringen bedöms inte påverka området med hög känslighet.

Resurshushållning

Detaljplanen bidrar till att etableringar för sällanköpshandel samlas inom Boländerna istället för att spridas, vilket innebär att den befintliga infrastrukturen i kvarteret kan användas och samnyttjas. I anslutning till planområdet finns även kollektivtrafik samt ett gång- och cykelnät som detaljplanen även bidrar till att utveckla.

Hälsa och säkerhet

Inom planområdet kan det eventuellt finnas förorenad mark. Det behövs däremot ytterligare utredningar för att fastställa om marken faktiskt är påverkad samt om

påverkan är av sådan omfattning att det kan innebära risk för människors hälsa och säkerhet.

I övrigt bedöms detaljplanen inte påverka risk för människors hälsa och säkerhet.

Sociala aspekter

Tillgänglighet och barnperspektivet

Planen innebär bland annat att en cykelbana kan anordnas på Bolandsgatans nordöstra sida, vilket ger ökad tillgänglighet för oskyddade trafikanter, bättre framkomlighet och bättre förutsättningar för en god trafiksäkerhet.

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.

Detaljplanen berör inte riksintressen inom området och planen bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 3 och 4.

Detaljplanen berör miljökvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5 positivt eftersom dagvattnet rinner mot Fyrisån, som omfattas av miljökvalitetsnormer. Detaljplanen redogör för hur dagvattnet kan renas och fördröjas, vilket innebär att genomförandet av planen förbättrar möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna.

Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 7 och planen bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 7.

Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 8 och planen bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 8.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och fastighetsägaren.

Planhandlingarna har utarbetats av plankonsult Lisa Rooth. Dessutom har följande tjänstemän inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Nina Pisto-Forsberg, planarkitekt
Veronica Sjögren, plantekniker
Carl Näslund, trafikplanerare
Leo Björklund, Mark och exploatering.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i 2023-03-31

Pernilla Hessling
planchef

Nina Pisto-Forsberg
planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd

2020-08-27