

Handläggare  
Anderbjörk Ingrid  
Carlén Göran

Datum  
2012-06-08

Diarienummer  
KSN-2012-0690

Kommunstyrelsen

## Samråd kring detaljplan för kvarteret Stormhatten

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslås besluta

att avge yttrande till plan- och byggnadsnämnden enligt **bilaga 1**

### Ärendet

Plan- och byggnadsnämnden har skickat rubricerade planförslag på samråd (**bilaga 2**, fullständiga handlingar återfinns här:

[http://kartor.uppsala.se/scripts/hsrun.exe/extwebb/dynamiskt2/MapXtreme.htx;start=HS\\_detaljplandetalj?diarieNR=20054&diarieAR=12&diarieDL=1](http://kartor.uppsala.se/scripts/hsrun.exe/extwebb/dynamiskt2/MapXtreme.htx;start=HS_detaljplandetalj?diarieNR=20054&diarieAR=12&diarieDL=1) ).

Förslaget innebär att en ny byggnad om ca 14.000 kvm bruttoarea kan uppföras för huvudsakligen handelsändamål. Samma beteckning finns i nuvarande plan, skillnaden är att byggrätten utökas genom att högre byggnadshöjd nu föreslås. Planförslaget ligger i linje med översiktsplanen.

I förslaget till yttrande framhålls vikten av att den nya kopplingen mellan Rapskatan och Tycho Hedens väg blir allmän plats med kommunalt huvudmannaskap och med tillräckligt utrymme så att busstrafik (möjlig stomlinjekoppling) kan försäkras en god framkomlighet.

### *Ekonomiska konsekvenser*

Ej tillämpligt i detta ärende

Kommunledningskontoret

Kenneth Holmstedt  
stadsdirektör

Handläggare  
Anderbjörk Ingrid  
Carlén Göran

Datum  
2012-06-12

Diarienummer  
KSN-2012-0690

## Plan- och byggnadsnämnden

### Samrådsyttrande över förslag till detaljplan för kvarteret Stormhatten

Plan- och byggnadsnämnden har översänt förslag till detaljplan för del av kv Stormhatten, Uppsala kommun (ert Dnr 2012/20054-1) för yttrande. Kommunstyrelsen anför följande:

I planförslaget finns en ny välbehövlig koppling för främst gång-, cykel- och busstrafik mellan Rapskatan och Tycho Hedéns väg. Planförslaget anger denna förbindelse som x- och z-område på kvartersmark, men i genomförandeavsnittet nämns att frågan om huvudmannaskap för gatan kommer att utredas vidare. Kommunstyrelsen förordar kommunalt huvudmannaskap i detta fall av följande skäl:

X- och z-område kräver att servitut bildas för att säkerställa allmänhetens tillträde. Bildande av servitut enligt fastighetsbildningslagen är mycket tveksamt då nödvändiga rekvisit enligt lagen inte är uppfyllda. Ett avtalsservitut är möjligt men då kommunen enligt lag (1998:814) med särskilda bestämmelser om gaturenhållning och skyltning 2 § 3 st ska ansvara för renhållning med mera om området upplåtits för allmän trafik ansvarar kommunen ändå för vägen.

Alternativet att istället inrätta en gemensamhetsanläggning där kommunen blir delägare till viss andel och därmed blir medlem i samfällighetsföreningen är också tveksamt då sådant medlemskap medför en såväl extra administration som otydlighet kring hur kommunen finansierar medlemskapet.

Avslutningsvis vill kommunstyrelsen understryka vikten av att tillräckligt utrymme säkras för att medge hög framkomlighet och goda hållplatslösningar för buss i stomlinjetrafik. Översyn av linjenätet visar stor betydelse en sådan koppling för vidare trafikering mot östra Fyrislund.

På kommunstyrelsens vägnar

Fredrik Ahlstedt  
ordförande

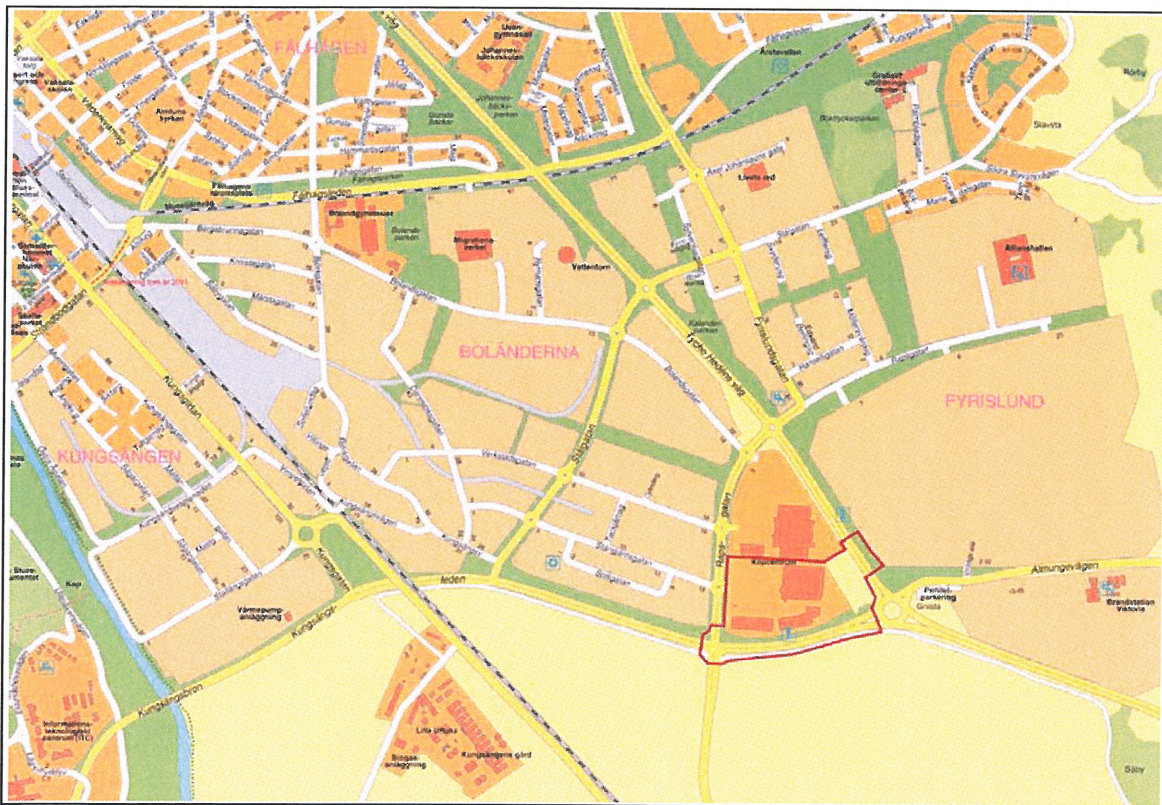
Astrid Anker  
sekreterare

Diarienummer  
2012/20054  
Fd diarienummer 2007/20078



**Detaljplan för  
del av och utökning av  
kv. Stormhatten,  
Uppsala kommun**  
Normalt planförfarande

SAMRÅDSTID till och med 4 juni 2012



Handläggare: Anneli Sundin, telefon: 018-727 46 42

Kontoret för samhällsutveckling  
Postadress: Uppsala kommun, kontoret för samhällsutveckling • 753 75 UPPSALA  
Besöksadress: Stadshuset, Vaksalagatan 15  
Telefon: 018 – 727 00 00 • Fax: 018 – 727 46 61 • E-post: [plan-byggnadsnamnden@ uppsala.se](mailto:plan-byggnadsnamnden@ uppsala.se)  
[www.uppsala.se](http://www.uppsala.se)

Datum  
2012-04-19Diarienummer  
2012/20054-1  
Fd diarienummer:  
PLA 7/20078-1**Detaljplan för del av och utökning av kv. Stormhatten, Uppsala kommun**

Normalt planförfarande

---

**SAMRÅDSLISTA**

---

Länsstyrelsen  
Lantmäterimyndigheten i Uppsala kommun**Sakägare och boende inom och utanför planområdet**  
Enligt fastighetsförteckning**Kommunala nämnder, förvaltningar m fl**Fastighetsägarnämnden  
Gatu- och samhällsmiljönämnden  
Kommunstyrelsen  
Kulturnämnden  
Miljö- och hälsoskyddsämnden  
Räddningsnämnden**Intresseföreningar och sammanslutningar**Uppsala Handelsförening  
Uppsvenska Handelskammaren  
Föreningen Vårda Uppsala  
Sveriges Fastighetsägare Mellansverige**Övriga**Skanova Access AB  
Svenska Kraftnät  
Uppsala Stadsnät AB  
Uppsala Vatten och Avfall AB  
Vattenfall Eldistribution AB  
Vattenfall Värme Uppsala ABTrafikverket Region Öst  
Upplands Lokaltrafik

Försvarsmakten  
Upplandsmuseet

**För allmänhetens kännedom**

Kommuninformation  
Stadsbiblioteket

**För kännedom**

Sökanden  
Kommunalråd: Marlene Burwick, Cecilia Hamenius, Erik Pelling,

Kontoret för samhällsutveckling, Bygglov  
Kontoret för samhällsutveckling, Kart- och data  
Kontoret för samhällsutveckling, Namngivningsnämnden  
Plan- och byggnadsnämnden (*endast programsamråd*)

## INNEHÅLL

<b>PLANBESKRIVNING</b> .....	<b>1</b>
<b>HANDLINGAR</b> .....	<b>1</b>
Samrådshandlingar .....	1
Övriga handlingar.....	1
Läshänvisningar .....	1
Medverkande.....	1
<b>PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG</b> .....	<b>2</b>
<b>MILJÖBALKEN (MB)</b> .....	<b>2</b>
Miljöbalken 3, 4 och 5 kap.....	2
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap.....	2
<b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN</b> .....	<b>3</b>
Översiktsplan.....	3
Program (plan-, struktur-, strategiska) .....	3
Detaljplaner .....	3
<b>STADSBYGGNADSVISION</b> .....	<b>4</b>
<b>OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR</b> .....	<b>5</b>
Plandata .....	5
Allmän områdesbeskrivning .....	5
Landskapsbild, stadsbild .....	6
Bebyggelse och gestaltning.....	8
Trafik Förutsättningar och förändringar.....	14
Hälsa och säkerhet.....	19
Teknisk försörjning .....	20
<b>PLANENS GENOMFÖRANDE</b> .....	<b>21</b>
Organisatoriska åtgärder .....	21
Tekniska åtgärder .....	22
Ekonomiska åtgärder.....	23
Fastighetsrättsliga åtgärder.....	23
<b>PLANENS KONSEKVENSER</b> .....	<b>24</b>
Miljöaspekter.....	24
<b>PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN</b> .....	<b>26</b>
Översiktsplan.....	26
Miljöbalken .....	26

Kontoret för samhällsutveckling

Postadress: Uppsala kommun, kontoret för samhällsutveckling • 753 75 UPPSALA

Besöksadress: Stadshuset, Vaksalagatan 15

Telefon: 018 – 727 00 00 • Fax: 018 – 727 46 61 • E-post: [plan-byggnadsnamnden@uppsala.se](mailto:plan-byggnadsnamnden@uppsala.se)

[www.uppsala.se](http://www.uppsala.se)

# PLANBESKRIVNING

## HANDLINGAR

### Samrådshandlingar

#### Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer

### Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 - behovsbedömning
- Fastighetsförteckning\*
- Dagvattenutredning
- Geoteknisk utredning
- Gestaltningssystem
- PM Riskutredning
- Trafikutredning

Samrådshandlingarna/Granskningshandlingarna finns tillgängliga på kontoret för samhällsutveckling och stadsbiblioteket. Samtliga handlingar finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats [www.uppsala.se](http://www.uppsala.se). Handlingar markerade med \* finns dock inte på webbsidan på grund av PUL (Personuppgiftslagen).

### Läshänvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som ska vara allmän platsmark, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras mm.

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.

För beskrivning av planprocessen och var i denna process man befinner sig hänvisas till processpilen på följebrevets baksida.

### Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadskontoret i samarbete med andra kommunala förvaltningar och sökanden. Medverkande konsult har varit Sweco.

Situationsplan, illustrationer och gestaltningssystem har gjorts av Wingårdhs Arkitekter. Geoteknisk utredning har gjorts av Tyréns. Dagvattenutredning och trafikutredning har gjorts av Sweco och reviderad trafikutredning samt riskutredning av WSP.



## **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en utökning av fastigheten Fyrislund 6:2 för att uppföra ny bebyggelse med ca 14 000 kvm handelsyta, främst volymhandel. Centrumverksamhet och kontor i byggnadens övre våningsplan medges också.

Höga krav ställs på arkitektonisk utformning och gestaltning p.g.a. områdets läge vid en viktig entré till staden. Planen är starkt sammankopplad med framtida stadsmässig utveckling av Tycho Hedéns väg.

## **MILJÖBALKEN (MB)**

### **Miljöbalken 3, 4 och 5 kap**

Planen berör inte något riksintresse enligt 3 och 4 kap. Planen berör inte miljö kvalitetsnormer enligt MB 5 kap.

### **Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap**

En behovsbedömning, daterad 2011-04-13, har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att:

- Förslaget överensstämmer med översiktsplanens intentioner
- Planområdets läge inom avrinningsområdet Sävjaån (Natura 2000-område) ställer krav på fördröjning och rening av dagvatten utifrån planområdet
- Planen ska styra hänsyn till stadens siluett och mötet med det öppna landskapsrummet i utformningen av den nya bebyggelsen
- Planerad utbyggnad av kollektivtrafik möjliggörs.

Framtagen riskutredning visar att skyddsavståndet mot farligt godsled kan överskridas om byggnadstekniska riskreducerande åtgärder genomförs.

### **Motiverat ställningstagande**

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplan för Kv Stormhatten inte medför betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11 och att en miljöbedömning enligt MB 6:11-6:18 inte krävs.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och framför i samrådsyttrande daterat 2011-05-30 att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

Enligt Översiktsplan 2010 utgör planområdet en del av stadsväven som ska få en intensivare markanvändning gällande bebyggelse, grönstruktur, transportsystem och tekniska försörjningssystem för att klara klimat- och miljökrav samt krav på stadskvaliteter. Rapskatan är utpekad som stomlinjestråk och infarten till IKEA/Coop är utpekad som knutpunkt.

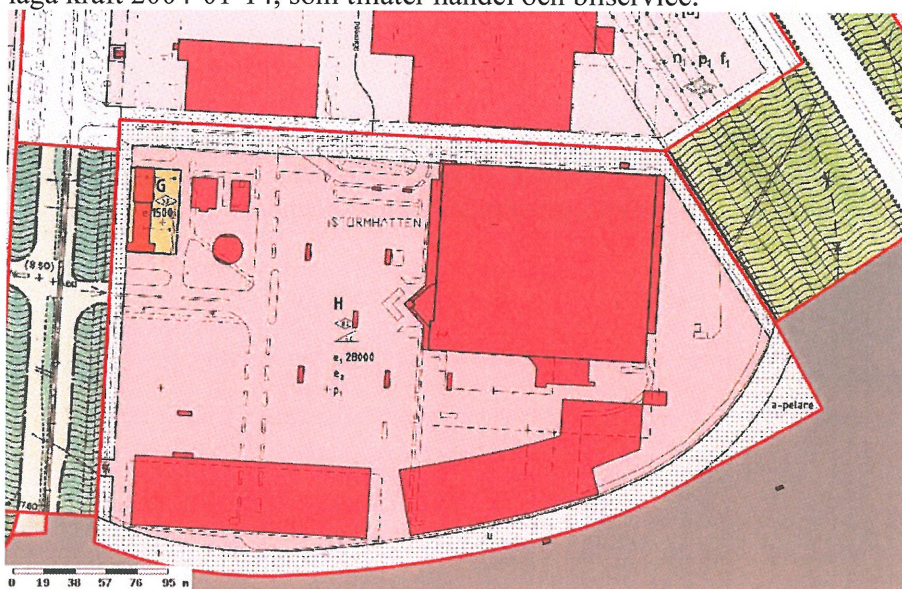
### Program (plan-, struktur-, strategiska)

Det pågår ett arbete med ett förslag till strukturanalys för området kring Tycho Hedéns väg. Inriktningen är att vägen och dess kringbebyggelse blir stadsmässig, att entrépunkterna till staden ägnas särskild omsorg och att trafikens lokala miljöpåverkan dämpas med både bebyggelseutformning och andra åtgärder. Möjligheten till ny bebyggelse i anslutning till vägområdet ska studeras och vägens nuvarande barriäreffekt ska överbryggas. Beslut om strukturanalysen tas under 2012.

Planområdet ingår även i programmet för Boländerna (dnr 2012/20013, godkänt av BN 2011-10-27) och är i detta utpekad för fortsatt utveckling av främst handel samt möjlighet till kontor samt icke störande industri. Enligt programmet är det önskvärt med en förbättring av kopplingarna inom kvarteret samt en offentlig plats/torgbildning i området. Höga krav ställs på utformning av byggnader, lastsidor, gator och parkeringar pga. kvarterets strategiska läge i stadsbilden. Särskilt viktig anges utformningen av kantonerna utmed Tycho Hedéns väg och Kungsängsleden.

### Detaljplaner

Planområdet omfattas av gällande planer; Fyrislund 6:1, laga kraft 2008-02-21, som möjliggör centrumverksamhet och handel, samt del av Kv. Stormhatten, laga kraft 2004-01-14, som tillåter handel och bilservice.



Planmosaik samt befintliga byggnader

## STADSBYGGNADSVISION

### Tre skalor:

Planeringen av det utökade kvarteret Stormhatten med en ny handelsbyggnad bör hantera stadsbyggnadsfrågor i tre skilda skalor:

#### *Stadens möte med landskapet*

Den nya byggnaden som är belägen vid en av stadens viktiga entréer, en plats synlig på långt avstånd, ska genom sin arkitektoniska utformning och gestaltning markera både entrén till Uppsala och till en modern handelsplats. Byggnaden ska utgöra ett modernt arkitektoniskt tillägg, med respekt för domkyrkan och slottet som idag är viktiga inslag i vyn över staden från dess södra infart.

#### *En stadsmässig\* utveckling av östra Boländerna och området vid Tycho Hedéns väg*

Området ska bidra till Tycho Hedéns vägs omvandling från trafikled till stadsgata och ge kvarteret en framsida mot vägen. Kvarteret ska även bidra till Boländernas förändring från industrikaraktär till en mer stadsmässig\* handelsplats om knyter an till den övriga staden.

Tillgängligheten ökar bl.a. genom nya kopplingar till och genom kvarteret samt till omgivningen. Tillgängligheten ökar även genom en utveckling av kollektivtrafikförsörjningen och regionala och lokala gång- och cykelstråk.

#### *Kvarteret*

Kvarterets inre struktur utvecklas till mer stadsmässigt\* genom en god orienterbarhet, tillgänglighet och angöring inom handelsområdet. Funktioner och rörelsestråk förtydligas genom gestaltning.

Hållbarhetsperspektivet kan signaleras genom t.ex. vegetation och dagvattenhantering som gestaltande inslag i området.

\* ”stadsmässig” definieras i denna detaljplan som ett finmaskigt vägnät med vackra och levande gaturum, byggnader vänder sina framsidor mot gatorna och gatorna har en utformning som stimulerar gående.

## OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Plandata

#### Geografiskt läge

Planområdet inom handelsområdet Boländerna är beläget vid stadens sydöstra infart intill Gnistarondellen mellan Tycho Hedéns väg, Kungsängsleden och Rapskatan. Området omfattar den södra delen av kvarteret Stormhatten, delar av ett f.d kraftledningsstråk parallellt med Tycho Hedéns väg samt delar av Tycho Hedéns väg och Kungsängsleden.

#### Areal

Planområdet omfattar ca 1,7 ha.

#### Markägoförhållanden

Marken inom det befintliga handelskvarteret är privatägd. Det f.d. kraftledningsstråket samt anslutande vägområden ägs av kommunen, med undantag för de delar av Kungsängsleden som idag ägs av Trafikverket men är aktuella att tas över av kommunen.

#### Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från det datum planen vinner laga kraft.

#### Allmän områdesbeskrivning



*Planområdets avgränsning. Området ringas i öster in av Tycho Hedéns väg, i söder av Kungsängsleden, i väster av Rapskatan och i norr av IKEAs fastighet.*

Planområdet ligger i östra Boländerna. Stadsdelen har karaktären av industriområde med ett växande inslag av handel, speciellt i den östra delen, där planområdet är beläget. Området ligger inom stadsväven och är strategiskt placerad intill entrén till staden samt i anknäytning till ett flertal utvecklingsområden både för bostäder och för verksamheter.

Inom planområdet finns idag ett flertal verksamheter som Coop, mindre butiker, bensinstation och restaurang. På den angränsande fastigheten i norra delen av kvarteret finns IKEA. Kvarteret angörs idag via två infarter från Rapsgratan varav. Angöringsvägen mellan IKEA/Coop trafikeras av stadsbussar och är utpekad som en framtida knutpunkt för busstrafik i ÖP 2010.

Området som är aktuellt för ny bebyggelse, ett f.d. kraftledningsstråk, ligger öster om COOP och består av gräsmark med en mindre vall mot Tycho Hedéns väg.

## **Landskapsbild, stadsbild**

### **Förutsättningar**

Planområdet upplevs tydligt både från tåg och från bil eftersom det ligger strategiskt där slätten möter staden med den klassiska siluetten av domkyrkotornen och slottet. Siluetten blir synlig från E4:an i nivå med Säby, på ca 1 km avstånd även om den glimtvis syns tidigare, första gången redan i höjd med Berga by 5 km bort. Kvarteret Stormhatten med Coop och IKEA i förgrunden samt övriga Boländerna, utgör dock en brokig sockel framför den klassiska siluetten. Det nu borttagna kraftledningsstråket som utgjort ett dominant inslag i stadsbilden har frilagt en gräsyta som nu ger möjlighet en mer attraktiv entré till Uppsala och Boländerna.



*Åkerlandskapet söderifrån med vy in mot planområdet. /Bild WSP, underlag till MKB för Danmarks Kumla.*

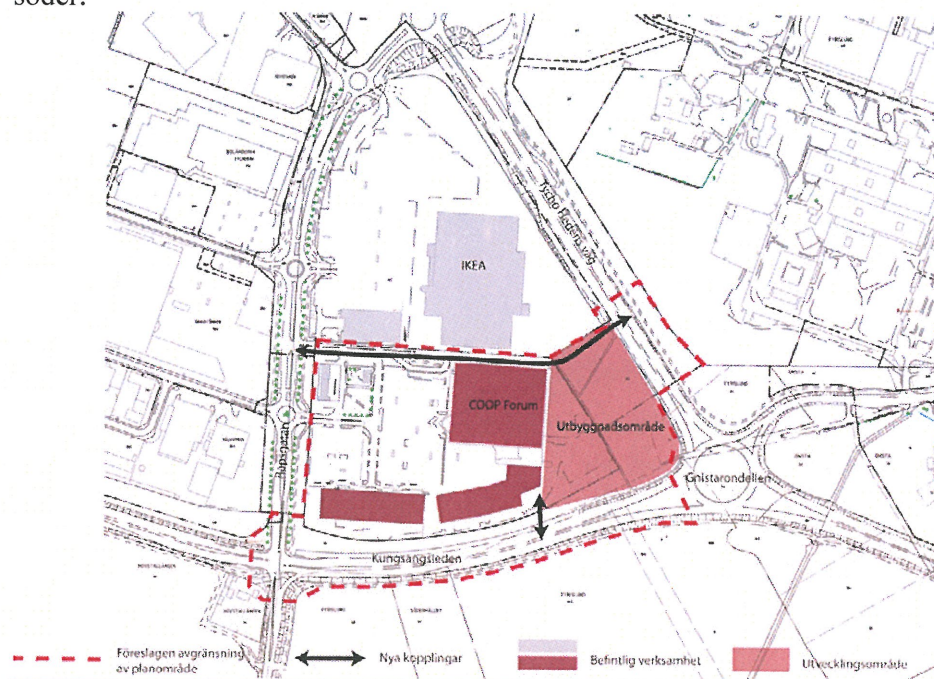
Odlingslandskapet söder om planområdet är betydande för Uppsalas identitet och har särskilda landskapsvärden. Öster om Tycho Hedéns väg finns ett åkerlandskap som utgör ett värdefullt landskapsrum bakom vilket Uppsala Business Park utgör en industrihistoriskt värdefull bebyggelsemiljö. Delar av åkermarken planeras för stadsbebyggelse, huvudsakligen kontor. Även öster om Gnistarondellen finns en zon med åkerlandskap med inslag av låga kullar och mindre gårdar bakom vilken en handelsetablering är aktuellt för planläggning.



*Vy mot planområde: Coop och IKEA i förgrunden samt domkyrkan och slottet i bakgrunden.*

### Landskapsbild, stadsbild - Förändringar

Ett genomförande av planerad bebyggelse kommer att förändra stadens möte med slätten så att staden får en skarpare avgränsning mot odlingslandskapet i söder.



## Bebyggelse och gestaltning

### Förutsättningar

Inom planområdet finns idag ett flertal verksamheter som Coop, mindre butiker, bensinstation och hamburgerrestaurang. Den befintliga bebyggelsen inom planområdet är låg med en byggnadshöjd om som mest 8 m. Byggnaderna är endast tillgängliga från kvarterets insida via Rapskatan och vänder idag baksidan, med inlastningszoner, mot Tycho Hedéns väg och Kungsängsleden. Mot Kungsängsleden finns idag en vegetationsridå som döljer den befintliga inlastningsvägen till de två handelsbyggnaderna längs planområdets södra sida.

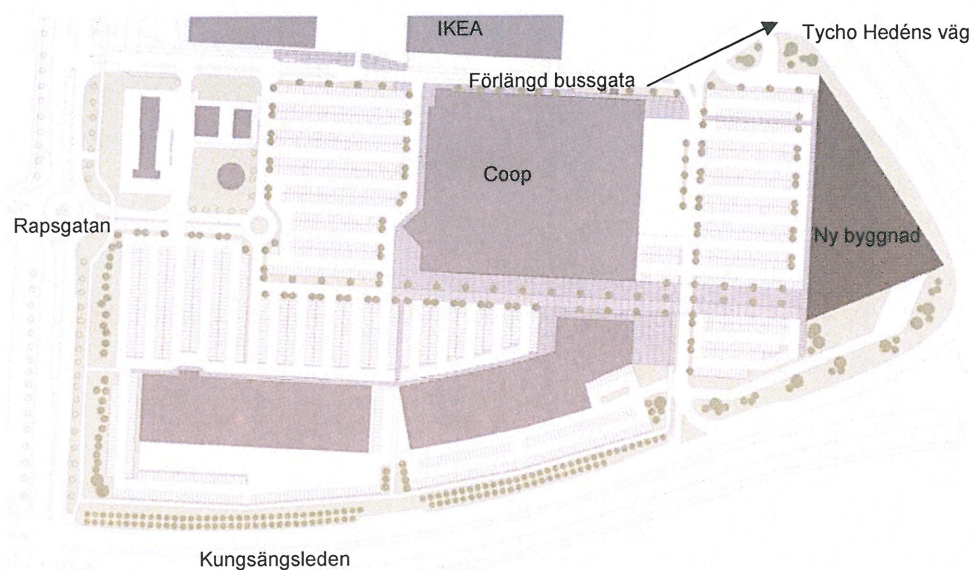
Norr om planområdet ligger IKEA, som utgör ett landmärke genom sin klarblå färg och sin höjd som dominerar över intilliggande bebyggelse. Även IKEA vänder dock baksidan med inlastningszonerna mot Tycho Hedéns väg.

### Bebyggelse och gestaltning - Förändringar

#### Användning och utnyttjandegrad

H  
HCK<sub>1</sub>  
e<sub>1</sub>

Planen medger totalt 46 500 kvm bruttoarea för handel varav den tillkommande byggrätten utgör 14 000 kvm. Planen tillåter även centrumverksamhet och till viss del kontor på övervåningen för den tillkommande byggrätten för att ge en flexibilitet och en möjlighet till en större blandning av verksamheter. En befintlig bensinstation finns inom området varför även bilservice medges. Byggrätterna är utformade så att de ska stödja viktiga funktioner för handelsområdet som t.ex. en ändamålsenlig logistik och en god orienterbarhet genom att viktiga stråk säkras upp.



*Illustrationsplan med ny bebyggelse i östra delen och föreslagen markgestaltning med nya och förtydligade stråk/kopplingar, platsbildningar samt planteringar.*

**gestalt-  
nings-  
program**

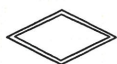
*Gestaltningssprogram*

Den gestaltningssmässiga samordningen mellan byggnader och allmän plats redovisas i ett separat gestaltningssprogram som fungerar som underlag för detaljplanen. Det omfattar både den tillkommande och den befintliga delen av planområdet. Programmet kommer att ingå som en bilaga i exploateringsavtalet som upprättas mellan kommunen och byggherren/markägaren och fungera som stöd vid projektering, bygglov och genomförande.

v1

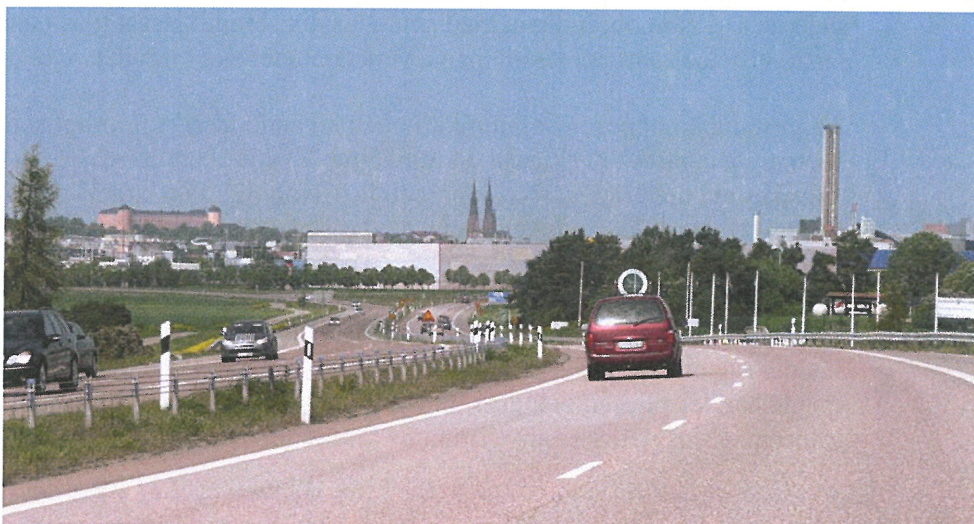
*Byggnadernas placering och utformning*

Den tillkommande bebyggelsen kommer att markera entrén till Uppsala och en modern handelsplats i Boländerna. Byggnaden ska utformas hög arkitektonisk kvalitet och med en variation som bryter upp byggnadens skala samt ger fasaden ett öppet och stadsmässigt uttryck.



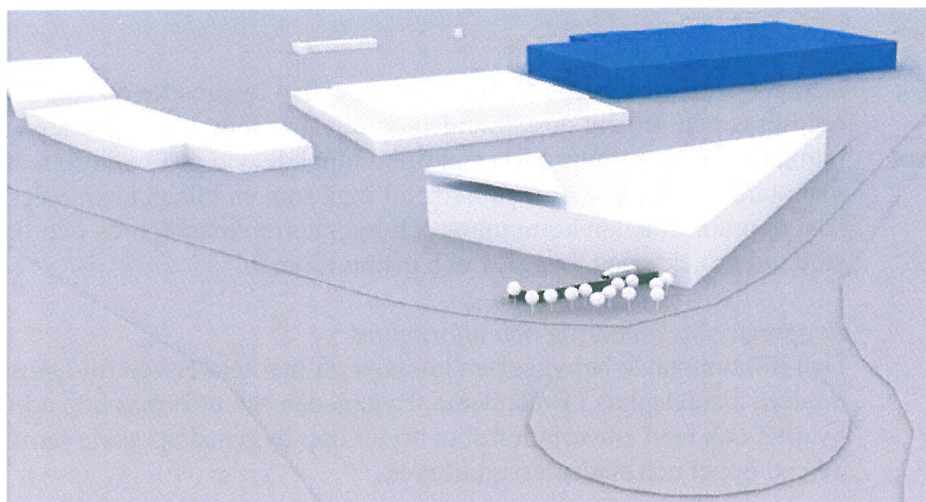
Den nya byggnaden ska följa och förstärka riktningarna på Tycho Hedéns väg och Kungsängsleden. Planen medger 20 meter i totalhöjd med undantag för ett parti av byggnaden som endast får vara 15 meter högt för att behålla sikten mot domkyrkans torn från infartsvägen. Totalhöjden ger utrymme till ett delvis nedsänk garage.

Höjden samsplar med IKEA samt med eventuell tillkommande bebyggelse öster om Tycho Hedéns väg. Enstaka byggnadsdelar, inte rum, får dock vara högre än totalhöjden eftersom det t.ex. kan finnas tekniska lösningar som blir tydliga förs vid detaljprojekteringen. Höjden förstärker gaturummet längs Tycho Hedéns väg samtidigt som viktiga siktlinjer bevaras. Taket på nybyggnaden bör utföras med låg lutning.



*Volymstudie på föreslagen byggnad i vyn från entrén in mot Uppsala stad med Domkyrkan och Slottet i fonden. /Wingårdhs arkitekter*





*Volymstudie en flygvy mot planområdet från sydöst, Wingårdhs*

#### Fasad och entréer

**p<sub>1</sub>**  
**v<sub>1</sub>** Huvuddelen av den av fasad som vetter mot Tycho Hedéns väg ska ligga i byggrättslinjen, 8 meter från vägbana, för att ingå i den tydliga fasadlinje som eftersträvas enligt strukturanalysen för Tycho Hedéns väg. Då den nya byggnaden är storskalig får fasaden ej upplevas lång och monoton. Det är av vikt att fasaden kommunicerar med omgivningen och inte upplevs sluten och att gestaltningen hjälper till att bryta ned skalan på byggnaden.

**m<sub>1</sub>** Då den nya bebyggelsen ligger inom skyddsavstånd för farligt gods som passerar på Tycho Hedéns väg och Kungsängsleden krävs riskreducerande åtgärder i fasadutformningen. Bland annat får inga entréer placeras mot dessa vägar. Fasaderna ska vara obrännbara med små glasytor, brandklassat glas och stadigvarande vistelse samt personintensiva verksamheter ska undvikas mot dessa.

Att gestalta en öppen, kommunikativ och levande fasad samtidigt som riskreducerande åtgärder beaktas är en utmaning. Ytskikt kan utformas med semi-transparenta material, såsom exempelvis perforerad plåt, sträckmetall eller kanalplast. Plåten/skivorna kan sättas med distans mot ytterväggen för att möjliggöra takbelysning och intresseväckande skuggspel. Genom den halvgenomsiktliga fasaden kan byggnadsvolymernas innehåll och detaljer upplevas. Belysningen kan skifta, t ex mellan dag och natt. En veckad fasad kan bidra till skalmässig nedbrytning. Mot Tycho Hedéns väg kan lågt sittande skyltfönster spegla handelsplatsen och dess innehåll, vilket bidrar till ett mer stadsmässigt gaturum. Konstnärlig utsmyckning av fasaden förordas.



*Exempel på utformning av den nya byggnaden, vy från körbana mot entré, Wingårdhs*



*Volymstudie, exempel på vy från stråk/torg mot entrésida på den nya byggnaden, Wingårdhs*



*Exempel på utformning av den nybyggnaden. Vy från Gnistarondellen mot det sydöstra hörnet.  
Wingårdhs*

#### Skyltning

V1

Skyltningen ska utformas samordnat och integreras i eller på fasaden. Målsättningen är att skyltningen ska utgöra en del av byggnadens helhetsintryck.

#### Belysning

Detaljplanen reglerar inte belysningens placering och utformning. En god belysning av gång- och cykelstråk samt torg, entréer och parkeringsytor förbättrar orienterbarhet och trygghet. En låg belysning skapar en trivsammare miljö. Effektbelysning får gärna användas för att urskilja speciella element samt skapa variation i belysningen. Belysning av fasade utförs samordnat och med beaktande av stadens *Strategi för belysning av Uppsala kommun*.

#### Lastzoner

V1

Den tillkommande bebyggelsen har inga direkta baksidor utan alla fasader vänder sig mot publika sidor. Utformningen av inlastningszonerna är därför väsentlig. Två lägen för inlastning studeras:

I den norra delen av byggnaden

I söder

Inget av alternativen är optimalt då det norra alternativet tar i anspråk en stor del av entrésidan till handelsbyggnaden och det södra vetter mot entrén in till Uppsala där byggnadsgestaltningen är som viktigast. Att förlägga inlastningen inom byggnaden tar stort utrymme i anspråk och medför stora kostnader. Lastzonerna bör därför hållas så små som möjligt och gestaltas med skärmar och vegetation som samspelar med fasaden. Den befintliga inlastningen till Coop Forum döljs av trädplantering samt en grön skärm. Placering och gestaltning av inlastning kommer att studeras ytterligare till utställningsskedet.

### Mark och utemiljö - Förändringar

Trafikytor behandlas under rubriken Trafik.

De ytor som inte bebyggs eller utnyttjas för bilar, bör gestaltas omsorgsfullt med hjälp av belysning, utemöbler och växtlighet

Utformningen av de hårdgjorda ytor regleras inte av plankartan men dessa ytor ska ändå gestaltas omsorgsfullt så att tydliga rum skapas med enhetlig markbeläggningen. Stråken kan tydliggöras ytterligare med trädplanteringar. Befintliga träd bör behållas eller ersättas samt kompletteras med nya. Då området innehåller få icke-hårdgjorda ytor är utformningen av de få gröna ytor som finns mycket viktig.

### Dagvattenhantering

Bestämmelser kring dagvattenhanteringen beskrivs även under rubriken Teknisk försörjning.

n3

Dagvattenhantering kan synliggöras genom att vatten från parkeringsytor fördröjs i så kallade regngårdar. Dessa kan placeras i anslutning till parkeringsytorna väster om nybyggnaden. Dagvattnet från tak bör avvattnas till en torr-damm som kan anläggas söder om nybyggnaden. Utformningen av denna bör samordnas med gestaltning av förgårdsmarken och lastzonerna och kommer att studeras mer i detalj inför detaljplanens utställningskede. En synlig dagvattenhantering innebär förutom ett gestaltande element som tillför grönska till en till stor del hårdjord miljö även en pedagogisk funktion.



*Exempel på utformning av regngårdar*

**n<sub>2</sub>**  
**p<sub>1</sub>** Förgårdsmark  
Den nya byggnaden placeras något inskjuten från vägrummet, 8 meter från vägkant mot Tycho Hedéns väg (20 meter från norrgående vägbana) samt 30 meter från Kungsängsleden för att klara rekommenderade riskavstånd vid eventuell avåkning med farligt gods. Att byggnaden är något inskjuten från Tycho Hedéns väg värnar också den öppna upp vyn mot odlingslandskapet i söder.

Stor omsorg bör läggas på utformningen av förgårdsmarken mot Tycho Hedéns väg och Kungsängsleden då detta är lika viktig för entrémotivet mot staden som gestaltningen av den nya byggnaden. Utformningen bör samordnas gestaltningsmässigt med de trädplanteringar som planeras utmed dessa Kungsängsleden och Tycho Hedéns väg samt den gestaltningsmässiga inriktningen, med en stadsmässig inramning, i strukturanalysen för Tycho Hedéns väg. Mot Kungsängsleden föreslås istället en gestaltningsmässig koppling till odlingslandskapet i söder med mer naturlig former.

En sammanhängande koppling mellan de två sidorna skapas med exempelvis en låg grönplanterad mur. Trädplanteringar bör undvikas i hörnet mot Gnistarondellen för att inte skymma sikten mot den nya byggnaden.

### **Trafik Förutsättningar och förändringar**

#### *Gatunät - förutsättningar*

Planområdet angörs idag via två anslutningar från Rapsgatan. Den södra delen av området angörs via en cirkulationsplats vid Rapsgatan-Stångjärnsgatan. Norr därom utgör en trevägskorsning infart till både parkeringarna under IKEA samt parkeringarna vid Coop. Även angöring för godstransporter sker via dessa infarter. IKEAs godstransporter går via in/utfart från Tycho Hedéns väg.

Planen ska säkerställa att trafiksäkerheten för både bilister och oskyddade trafikanter blir god inom planområdet och eftersträva god tillgänglighet och orienterbarhet.

En trafikutredning har genomförts för att beskriva de trafikrelaterade konsekvenserna av planen samt för att undersöka förutsättningar till en stadsmässig utveckling och integration av Stormhattens östra del.

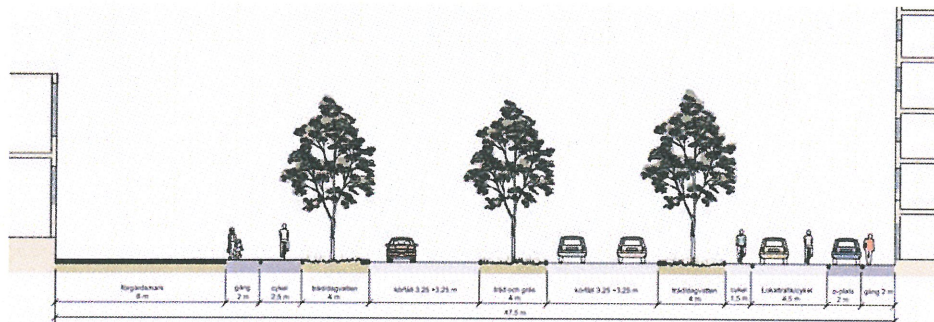
#### *Allmänna gator – förändringar*

##### Användning

**HUVUD-  
GATA** Delar av Kungsängsleden väg ingår i planområdet och planläggs som huvudgata, eftersom kommunen avser även att överta delar av Kungsängsleden som idag ägs av Trafikverket.

Delar av Tycho Hedéns väg ingår i detaljplan för att säkerställa utrymme för en framtida cirkulationsplats.

**plantering** Utformning  
 Längs med Kungsängsledens norra sida utmed kv Stormhattens förgårdsmark lämnas utrymme för framtida gång – och cykelväg. Plantering ska finnas enligt för att värna landskapsrummet mot Årike Fyris. Utrymme finns för trädplanteringar i 2-3 rader. Inriktningen i förslaget till strukturanalysen för Tycho Hedéns väg är också att även den gatan ska gestaltas med tre trädrader som delar upp och kantar körbanor samt gång- och cykelvägar.

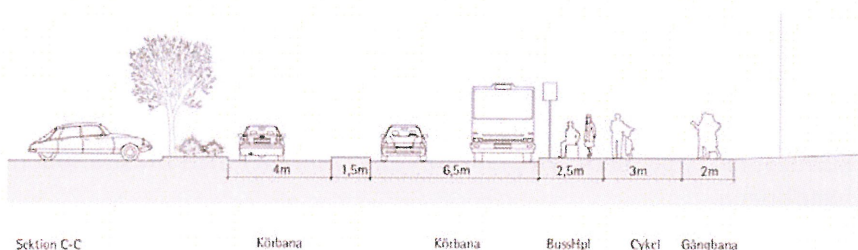


Framtida utformning av Tycho Hedéns väg med KF:s byggnad på vänster sida, enligt förslag till strukturplan för område kring Tycho Hedéns väg.

#### Vägar på kvartersmark - förändringar

Nya vägar samt anslutningar till befintligt vägnät föreslås för förbättrad tillgänglighet och ökad täthet mellan gator och vägar. Den befintliga vägen mellan Coop och IKEA, med infart från Rapsigatan, föreslås förlängas och anslutas till Tycho Hedéns väg främst för att möjliggöra busstrafik samt gång- och cykeltrafik genom området.

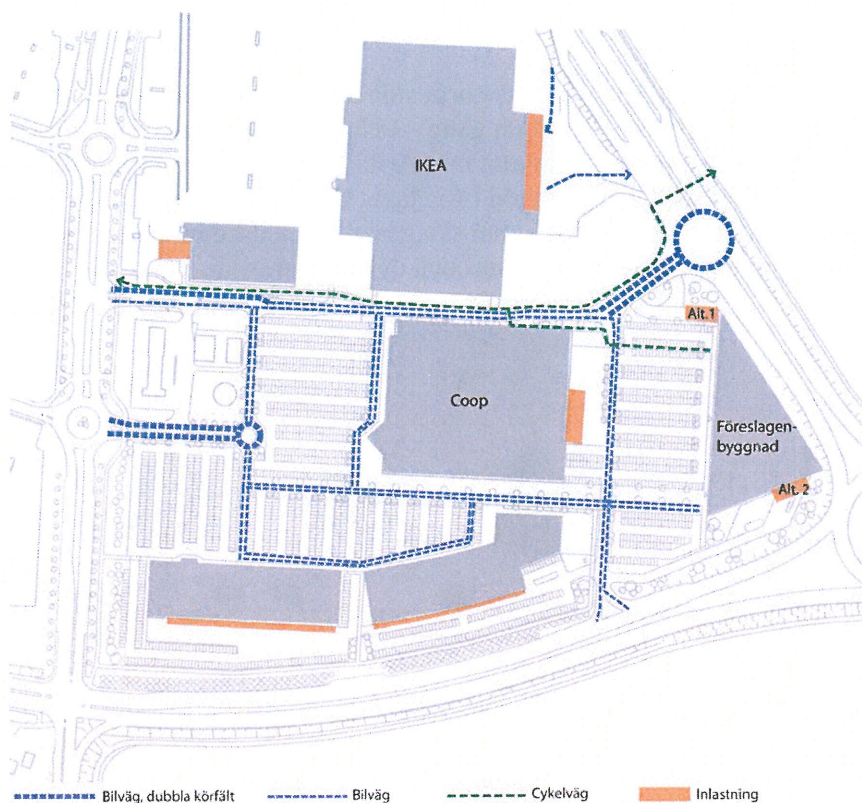
**x** Vägen ligger på kvartersmark och blir i så fall inte allmän plats. För att trots  
**z** det möjliggöra en genomgående kollektivtrafiklinje samt en allmän gång- och cykelväg planläggs marken med "x" - marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik samt "z"- marken ska vara tillgänglig för allmän busstrafik.



Sektion C-C Körbana Körbana Bussstpl Cykel Gångbana

Sektion med exempel på en ny utformning av gatan och busshållplatsläget mellan Coop och IKEA, sektion C-C ovan. Wingårdhs

**Utfartsförbud** En öppning i utfartsförbudet mot Kungsängsleden möjliggör en ny "höger in/höger ut" angöring mellan befintlig och tillkommande byggnad. Den kan även bli en ny tvärförbindelse mellan Kungsängsleden och Tycho Hedéns väg samt angöring till den nya byggnaden.



*Föreslag till trafikstruktur inom kvarteret inkl IKEA:s trafiklösning.  
 Interna cykelbanor och gång- och cykelbanor på allmän plats finns inte redovisade.*

### *Parkering - förutsättningar och förändringar*

Planområdet inrymmer idag ca 1000 parkeringsplatser vilket innebär ett parkeringstal på ca 34 parkeringsplatser per 1000 kvm.

Parkeringsbehovet är 32 platser per 1000 kvm butiksyta. För en eventuell dagligvaruhandel krävs dock 47 platser per 1000 kvm butiksyta.

En ny parkering föreslås väster om den nya byggnaden samt en möjlighet till ett delvis nedsänkt garage under byggnaden. Den befintliga personalparkeringen mellan Coop och Gnistarondellen flyttas och förläggs utanför den sydliga inlastningsvägen mot Kungsängsleden. Den befintliga parkeringen bör struktureras upp, för förbättrad orienterbarhet, genom en inramning av tillkommande gång- och cykelstråk samt trädplanteringar. Sammanlagt möjliggörs 1678 parkeringsplatser på mark om planen byggs i enlighet med illustrationerna i planhandlingen.

### *Parkering - utformning*

n<sub>1</sub>

Parkeringar ska utformas med stor omsorg och planteringar. De bör delas in i mindre enheter, som kantar de interna rörelsestråken, för att bryta ned skalan på de storskaliga ytor som annars bildas. Parkeringsfälten kan ordnas som kvarter som kantar de interna rörelsestråken.

#### *Kollektivtrafik - förutsättningar*

Till IKEA och Coop forum finns busslinje med relativt god tillgänglighet från Centrum. Bussar angör området via Rapskatan och stannar till på en vändslinga innan de kör ut samma som väg de kom. På Tycho Hedéns väg finns i dagsläget ingen busstrafik.



*Befintlig bussvändslinga och hållplats*

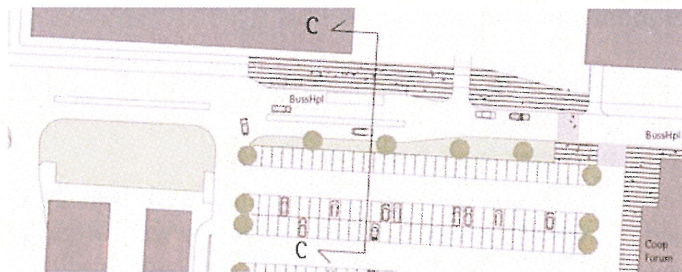
Kvarteret Stormhatten anges som knutpunkt för kollektivtrafik i ÖP 2010 där kollektivtrafikresenärer ska uppmuntras med att t.ex. hållplatser utformas tillgängligt och attraktivt. Inom strukturanalysen för Tycho Hedéns väg utreds möjligheten att förlänga stomlinjestråket för kollektivtrafik antingen genom Kv Stormhatten eller via Tycho Hedéns väg, vidare till Östra Fyrislund och ICA:s nya affärsetablering.

#### *Kollektivtrafik - förändringar*

Det finns önskemål om en möjlig utbyggnad av kollektivtrafik med ny koppling genom planområdet mellan Rapskatan mot Tycho Hedéns väg i sträckning mellan IKEA och Coop Forum. Detta innebär att fler arbetsplatser och kommersiella målpunkter kan nås med samma busslinje med rätare linjesträckning. På den nya vägen mellan Coop och Ikea tas den befintliga vändslingan bort och istället skapas utrymme för hållplatsfickor, i kombination med en platsbildning "busstorg" där trafik och vistelse samsas.

Z

För att underlätta ett stomlinjestråk får vägen beteckningen "z" - marken ska vara tillgänglig för allmän busstrafik. Det säkraste sättet att säkerställa tillgängligheten för en kollektivtrafiklinje genom området är dock att planlägga den genomgående vägen som allmän plats – gata. Frågan om kvartersmark eller allmän plats bör därför utredas vidare efter samrådet.



*Exempel på en ny utformning av busshållplatsen, Wingårdhs*

#### *Kollektivtrafik - utformning*

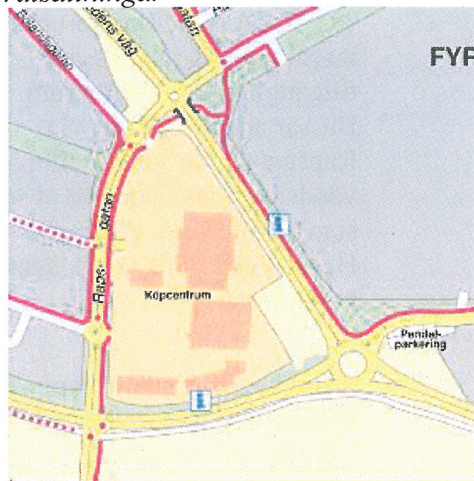
Den nya föreslagna busshållplatsen bör utformas mer publikt som en platsbildning med avvikande markbeläggning. Ett stråk från busstorget söderut, i riktning längs med Coop Forum, som sedan viker av österut där passagen mellan de befintliga byggnaderna Coop och de södra handelshusen öppnas upp mot den utökade tomten och nybyggnaden. Här finns möjlighet till café eller torgverksamhet



### *Gång- och cykelväg, cykelparkering - förutsättningar*

Gång- och cykelvägnätet längs gatorna i Boländerna är väl utbyggt, men inom kvartersmarken finns stora brister.

Spridda gångbanor finns inom planområdet men inget sammanhängande gång- och cykelnät. Detta innebär att det är svårt att orientera sig i området och innebär konflikter med biltrafiken och risker med backande bilar.



*Bilden visar kommunala gång- och cykelbanor*

### *Gång- och cykelväg, cykelparkering - förslag*

Allmän plats

Utrymme skapas för en utbyggnad av en cykelbanan på längs Kungsängsleden söder om kvarteret.

Kvartersmark

x

Längs vägen i öst-västlig riktning mellan Coop och IKEA kan en ny gång- och cykelbana anläggas mellan Raps-gatan och Tycho Hedéns väg. I planerna för en omdaning av Tycho Hedéns väg föreslås en ny gång- och cykelväg som leder vidare mot den befintliga gång- och cykelvägnätet i Fyrislund.

gc-väg

Gång- och cykelväg ska finnas som koppling mellan allmänna gång- och cykelstråk och verksamheternas huvudentréer enligt principer i gestalningsprogram. Placering styrs i bygglovs-skedet och därför ska en gång- och cykelbanor redovisas, åtminstone som en illustrationsritning, vid bygglovprövningen. Gång- och cykelvägarna inom området utformas ska på ett trafiksäkert som är tydligt leder till entréer och andra målpunkter. Det är särskilt viktigt att ta hänsyn till de kollektivtrafikresenärer som ska röra sig mellan busshållplatsen och målpunkter inom planområdet.

Cykelparkering ryms inom området bör placeras i anslutning till entréer.

### **Tillgänglighet för personer med funktionshinder.**

Ny byggnad ska enligt lag utformas så att den är tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Tillgängligheten prövas i detalj vid bygglov och tekniskt samråd. Tillbyggnader eller ändringar av befintliga byggnader ska enligt lag utformas så att den är tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Vid prövningen ska hänsyn tas till befintliga förutsättningar och att det utförs på sådant sätt att byggnadernas kulturhistoriska värden inte skadas av enskilda förändringar.

Befintliga byggnader dit allmänheten har tillträde ska tillgängliggöras enligt lag avseende "Enkelt avhjälpna hinder" för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga om det inte skulle innebära att byggnadernas kulturhistoriska värden skadas av enskilda förändringar.

## Hälsa och säkerhet

### Förutsättningar

Transporter med farligt gods till Östra Fyrislund och Bolandsområdet passerar på Tycho Hedéns väg samt Kungsängsleden, inklusive Gnistarondellen, öster respektive söder om planområdet. ÖP 2010 anger ett generellt skyddsavstånd på 50 meter från tomtgräns/byggnad vägar för transport med farligt gods.

Inom planområdet finns en bensinstation/biltvätt. Tillkommande bebyggelse ligger utanför de 100 meter som generellt anges som riktlinje för skyddsavstånd.

### Förändringar

Enligt riskutredningen (WSP 20110914) att det är möjligt att genomföra planförslaget med en bebyggelsegräns som avviker från det generella skyddsavståndet. Förslaget med bebyggelse placerad ca 30 meter från Tycho Hedéns väg/Kungsängsleden samt ca 20 meter från Gnistarondellen innebär dock att vissa riskreducerande åtgärder måste vidtas för att ge en tolerabel risknivå: Ytor mellan byggnad och väg med farligt gods ska inte utformas för stadigvarande vistelse.

Planbestämmelserna är till för att motverka närheten till transportlederna för farligt gods.

m<sub>1</sub>

- Mindre personintensiva verksamheter ska placeras mot byggnad vars fasad vetter mot väg med transport av farligt gods.
- Fasader som vetter mot Tycho Hedéns väg samt är placerade närmare än 40 meter från Kungsängsledens väggkant ska utformas med obrännbart material. Stora glaspartier undviks och mindre glaspartier utförs i brandklassat glas.
- Friskluftsintag ska placeras bort från transportled med farligt gods. Ventilation ska vara avstängningsbar.
- Bärande konstruktioner mot Gnistarondellen ska klara påkörning av tyngre fordon. Avåkningskydd bedöms inte vara nödvändigt pga låga hastigheter.

## Teknisk försörjning

### *VA, dagvatten – förutsättningar och förändringar*

Planområdet avvattnas till den befintliga dagvattenledningen utmed Kungsängsleden, vidare till diket utmed väg 255 och slutligen till Sävjaån. Sävjaån är ett skyddat vattendrag, klassat som Natura 2000-område, och är upptagen som ytvattenförekomst som belagts med miljö kvalitetsnormer för vatten vilket innebär att den ska uppnå god ekologisk status till år 2021 samt god kemisk status till år 2015. I nuläget är Sävjaåns ekologiska status dålig men den kemiska statusen är god. Det är av vikt att den aktuella planen ej leder till ökad närings- och kemisk tillförsel varför rening/fördröjning krävs.

De geotekniska förhållandena med mäktiga lerlager innebär att infiltrationskapaciteten är låg, varför man ej kan räkna med någon infiltration i området. En dagvattenutredning har genomförts som bygger på krav från kommunen och Uppsala vatten där möjlighet till fördröjning och rening studerats för hela planområdet.

### Allmän plats

Ett kommunalt dagvattendike som tar hand om dagvatten från Tycho Hedéns väg passerar öster om den tillkommande byggnaden och tangerar till viss del området för byggrätten. Diket ska enligt förslaget till strukturanalys flyttas tas bort och fördröjning ske i anslutning till trädplanteringar i gatan. Frågan hantearas därför vidare under detaljplanens utställningsskede.

### Kvartersmark

n<sub>3</sub>

Dagvatten med utflöde i ska fördröjas och renas.

Planbestämmelsen innebär ett krav på fördröjning och rening av dagvattnet för den tillkommande byggrätten i den östra delen av planområdet, men inte för den resterande delen av detaljplaneområdet. Det beror på att dagvattenmängden inte ökar i den västra delen, eftersom all mark redan är hårdgjord där och planen endast bekräftar en befintlig verksamhet.

I den östra delen av planområdet föreslås två separata system för lokalt omhändertagande av dagvatten:

- Ett system som hanterar det renare vattnet från hustaken. Takvatten bör ledas till en torrdamm (ca 500m<sup>2</sup>) söder om den nya byggnaden.
- Ett annat system för mer förorenat vatten från parkeringsplatser och vägar. Dagvatten från den östra sidans parkerings - och angöringsytor hanteras i mindre regngårdar i slutet av resp. parkeringsstråk som sedan ansluts en större regngård i södra delen av parkeringen och sedan via oljeavskiljare kopplas det ihop med takdagvattnet och vidare till förbindelsepunkt.

Dessa system utesluter inte att ett konventionellt ledningsnät också behöver anläggas för att säkerställa eventuella behov av bräddning.

För att uppnå uppställda krav avseende fosfor så styr detaljplanen avrinningskoefficienten som inte får överstiga 0,5 samt reningsgraden av fosfor som måste uppgå till minst 70 %. Max utflöde från området får inte överstiga 20 l/s.

**u** Vatten och avlopp  
Området kan anslutas till kommunalt VA. Den befintliga spillvattenledningen behöver flyttas inåt kvarteret till förmån för den nya byggnaden och ett ledningsreservat (u-området) avsatt för detta.

**E** El och värme  
Tillkommande bebyggelse kan anslutas till de befintliga elledningarna och fjärrvärmenätet. Två transformatorstationer finns inom planområdet. Eventuellt kan området i granskningsskedet kompletteras med ytterligare läge för en transformatorstation (E-område).

Tele och bredband  
Området är försörjt med tele och bredband.

Avfall  
Renhållningsfordonen ska kunna angöra utan backningsrörelser och inom ramar för arbetsmiljöverkets föreskrifter. En vändplan för hämtfordon behöver ha en diameter på 18 meter. Om det finns gångtrafik intill körbanan behövs även en 1,5 meter bred gångbana runt om vilket ger den sammanlagda diametern 21 meter.

## **PLANENS GENOMFÖRANDE**

### **Organisatoriska åtgärder**

#### **Ansvarsfördelning och huvudmannaskap**

Frågan om huvudmannaskap av den genomgående gatan i norra delen av planområdet kommer att utredas vidare inför granskningsskedet.

#### **Allmän plats**

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området med undantag för vissa partier av Kungsängsleden som kommunen avser att överta från Trafikverket.

#### **Kvartersmark**

Exploatören svarar för åtgärder och skötsel inom den egna kvartersmarken

#### **Försäljnings – och exploateringsavtal**

Ett försäljnings- och exploateringsavtal, avseende marköverlåtelse och detaljplanens genomförande, skall träffas mellan kommunen och exploatören innan planen antas av kommunen.

## **Tekniska åtgärder**

### **Utredningar inför bygglovprövning/bygganmälan**

Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

### **Byggskedet**

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

### **Geoteknik**

Innan grundläggningsarbetena startar ska en riskanalys upprättas där högsta tillåtna vibrationsvärden och högsta tillåtna sättningar redovisas för närbelägna byggnader och anläggningar. En geoteknisk kontroll ska utföras innan markarbeten påbörjas

### **Ledningar**

Inom detaljplaneområdet finns en spillvattenledning som behöver flyttas som konsekvens av den utökade byggrätten.

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

### **Dagvatten**

Exploatören ansvarar för fördröjning och rening av det dagvatten som alstras inom den tillkommande delen av fastigheten.

Den kommunala dagvattendike som löper öster om nybyggnaden parallellt med Tycho Hedéns väg ska enligt förslaget till strukturanalys flyttas tas bort och fördröjning ske i anslutning till trädplanteringar i gatan. Frågan hanteras därför vidare under detaljplanens utställningsskede.

## Ekonomiska åtgärder

### Planekonomi

Planavtal har upprättats mellan kommunledningskontoret och exploatören. Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

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

### Dokumentation och kontroll

Exploatören får ej koppla på områdets dagvattensystem förrän VA-huvudmannen har godkänt dagvattnets beskaffenhet.

Verksamhetsutövaren ansvarar för eventuell kontroll/uppföljning av flödesintensitet och föroreningsgrad från sin fastighet. Miljönämnden är tillsynsmyndighet för dagvattenanläggningar på kommunal mark.

### Fastighetsrättsliga åtgärder

#### Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder, som är en förutsättning för planens genomförande.

Till Fyrislund 6:2 ska genom fastighetsreglering del ar av Fyrislund 6:3, 7:1, 8:13, 8:12, 8:20 samt Gnista 2:1 överföras. Den genomgående bussgatan, med gång- och cykelstråk kommer att innebära ett visst intrång på IKEAs fastighet. Detta utreds närmare i utställningsskedet när det är klargjort om kommunen eller exploatören kommer att vara huvudman för gatan. Kartan nedan visar de intrång på kommunal mark samt privat fastighet som planen innebär.



## PLANENS KONSEKVENSER

### Miljöaspekter

De största riskerna för negativ miljöpåverkan utgörs av:

- dagvattnet och dess påverkan på Sävjaån,
- ökade koldioxidutsläpp som del i en större helhet
- närheten till lederna för farligt gods.

Detaljplanen är utformad med hänsyn till riskerna och åtgärder ska göras för att undvika en betydande negativ påverkan. Den samlade bedömningen av förslagen mark- och vattenanvändning är därför att de olika miljöaspekterna, varken enskilt eller sammanvägt, kommer att leda till betydande negativ miljöpåverkan.

### Landskapsbild, stadsbild

Den befintliga entrén och Uppsalaslättens möte med staden förändras. Den nya bebyggelsen förstärker och marknadsför Uppsala samt Boländerna som ett mer stadsmässigt modernt handelskvarter. Det idag öppna landskapsrummet förändras då aktuell samt ev framtida bebyggelse öster om Tycho Hedén ger ett skarpare möte mellan staden i norr och det öppna landskapsrummet söder om Kungsängsleden.

### Mark och vatten

Planerade fördröjnings- och reningsåtgärder leder inte till någon ökning av dagvattenmängden eller ökade föroreningar eftersom planbestämmelserna har utformats för att förhindra en ökad belastning av den känsliga recipienten Sävjanån, i högre grad.

Med planerad rening och fördröjning av dagvatten inom planområdet uppfylls de krav som ställs utifrån Natura 2000-området och de nya miljö kvalitetsnormerna för vatten.

### Resurshushållning

Genomförd plan innebär ökade trafikmängder men ger samtidigt möjlighet till ett mer robust och långsiktigt flexibelt trafiknät som kan avlasta Tycho Hedéns väg och skapa fler förutsättningar för kopplingar, Området planeras bli mer tillgängligt för gående, cyklister och kollektivtrafikburna besökare. Planen möjliggör bla en utbyggnad av kollektivtrafiken genom planområdet, vilket ger möjligheter till att fler arbetsplatser och kommersiella målpunkter kan nås med samma busslinje med rätare sträckning.

## **Hälsa och säkerhet**

### **Luft**

Den nya handelsetableringen innebär en ökning av luftutsläpp lokalt på grund av ökat transportarbete. Utvecklingen bedöms dock inte leda till att miljökvalitetsnormerna för luft överskrids då planområdet ligger inom ett öppet stadsrum, vilket innebär att det är väl ventilerat.

Kommunala mål om minskade koldioxidutsläpp kommer att påverkas negativt men hanteras i ett större sammanhang genom åtgärder såsom kollektivtrafikutbyggnad samt utveckling/förbättring av gång- och cykelstråk.

Utvecklingen av Kv Stormhatten överensstämmer med intentionen i Översiktsplan 2010 om hur staden ska utvecklas då planområdet ligger utmed framtida stomlinjesystem och bytespunkt för kollektivtrafik och därmed ska prioriteras för tillskott gällande bl.a. verksamheter.

I samband med Översiktsplan 210 har en MKB gjorts som ger en samlad bedömning av utsläppen av klimatgaser i kommunen på en mer övergripande nivå. I denna bedöms att luftkvaliteten i staden förbättras om dess mål för trafiken uppnås.

### **Ljus**

Verksamheten kommer att orsaka ljussken och ljuskäglor från skyltar och belysning. Gestaltungsprogrammet hanterar frågan så att eventuell påverkan på befintliga bostäder tvärs över Gnistarondellen minimeras.

### **Risker**

Planområdet ligger i anslutning till Kungsängsleden och Tycho Hedéns väg som är vägar trafikerade med farligt gods. En riskutredning visar att bebyggelsen är möjlig att uppföra med byggnadstekniska riskreducerande åtgärder, samt att bebyggelsen placeras på ett avstånd av 20 meter från Tycho Hedéns norrgående vägbana, samt 30 meter från Kungsängsleden vilka är skyddsavstånd vid eventuell avåkning.

### **Säkerhet**

Framtaget gestaltungsprogram betonar vikten av att gångstråk, torg och entréer blir bra upplysta för orienterbarhet och trygghet.

Gestaltungsprogrammet behandlar även hur passager över trafikerade gator för gående och cyklister ska utformas på ett säkert sätt.

### **Mötesplatser**

Ett antal nya mötesplatser föreslås i utformningen av det nya kvarteret.



## **PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN**

### **Översiktsplan**

Planförslaget bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

### **Miljöbalken**

Planförslaget 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.

Planförslaget berör inte riksintressen inom området. och planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 3.

Planförslaget berör inte miljöbalkens kapitel 4, Mälaren med öar och strandområden. och planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 4.

Planförslaget berör inte miljö kvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5 och planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 5.

## **REVIDERINGAR**

### **KONTORET FÖR SAMHÄLLSUTVECKLING**

Uppsala i april 2012

Ulla-Britt Wickström  
Planeringschef

Anneli Sundin  
planarkitekt

Beslutsdatum

Godkänd av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd 2011-11-17
- granskning

Antagen av plan- och byggnadsnämnden  
Laga kraft

## GRUNDKARTEBETECKNINGAR

Fastighetsgränser m.m.  
 - - - - - Traktgränser  
 - - - - - Fastighetsgränser  
 - - - - - Rättighetsdel (Servitutt, gemenskapsanläggning)  
 - - - - - Ledningsrätt

Gränser enligt detalplan  
 - - - - - Användningsgränser sammanfallande med fastighetsgränser  
 - - - - - Användningsgränser övriga fall  
 - - - - - Egenskapsgränser

Byggnader m.m.  
 □ Byggnader ( geo.inlämt, fotograf kart och proj. )

Övrigt  
 - - - - - Staket  
 - - - - - Häck  
 - - - - - Slödmur  
 - - - - - Stolpe  
 - - - - - Kantsten  
 - - - - - Vägkant  
 - - - - - Gång- och cykelväg  
 - - - - - Slätt  
 - - - - - Dike mittlinje resp. ytterlinje  
 ○ Träd  
 ○ Agoslagsgränser  
 \* Altar resp. messe  
 \* Ångs-, hög- eller besmarks  
 \* Skogssymbol  
 ○ Fornlämning

Ledningar  
 - - - - - Kraftledning  
 - - - - - Högspänningsledningar  
 - - - - - Högskurva  
 - - - - - Markhöjd

Koordinatsystem:  
 SWEREF 99 18 00 / RH2000 i höjd  
 Underlag:  
 Primärkartan

Upprättad i mars 2011 rev. i mars 2012  
 Kontoret för samhällsutveckling  
 Inger Högberg  
 Karttekniker

## PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåtna. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela området.

### GRÄNSER

----- Detalplanegränser  
 - - - - - Användningsgränser  
 - - - - - Egenskapsgränser

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

#### Allmänna platser

□ HUVUDGATA Trafik mellan områden med separat gång- och cykelväg

#### Kvartersmark

□ H Handel  
 □ H G Handel/Bilservice  
 □ HCK Handel, Centrumverksamhet och möjlighet till kontor i övre våningsplan  
 □ E Tekniska anläggningar

### UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

plantering Trädplantering ska finnas

### UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

e: 000 Största bruttoarea i m<sup>2</sup> ovan mark

### BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

□ Byggnad får inte uppföras.  
 u Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.  
 x Marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik.  
 z Marken ska vara tillgänglig för allmän busstrafik.

### MARKENS ANORDNANDE

#### Mark och vegetation

n<sub>1</sub> Parkeringsytor skall utformas med stor omsorg och med plantering  
 n<sub>2</sub> Förgårdsmark utformas med stor omsorg. Marken gestaltas med ett sammanbindande element, som kopplar samman förgårdsmark vid Tycho Hedens väg - Kungsängsleden runt hörnet av Gnistarondellen, med ex en låg mur i anslutning till fastighetsgränserna till inramning av dagvattendike.  
 n<sub>3</sub> Dagvatten med utflöde i ska fördröjas och renas. Max utflöde till Sälvaån får inte överstiga 20 l/s ha. Avrinningskoefficienten får inte överstiga 0,5. Reningsgraden avseende fosfor ska minst uppgå till 70%.

go-väg Gång- och cykelväg skall finnas som koppling mellan allmänna gång- och cykelstråk och verksamheternas huvudentréer enligt principer i gestaltungsprogram. Placering styrs i bygglovskedet.

### Utfart

→ → → → → Körbar ut- och infart får inte anordnas, tvärstreck med pil markerar förbudets slut.

### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

#### Placering

p<sub>1</sub> Byggnad skall i huvudsak ligga i byggrättslinje mot Tycho Hedens väg

#### Utformning

◇ 0,0 Högsta totalhöjd i meter  
 v<sub>1</sub> Fasad som vetter mot Tycho Hedens väg och Kungsängsleden utformas hög arkitektonisk kvalitet med en variation som bryter upp byggnadens skala samt ger fasaden ett öppet och stadsmässigt uttryck.  
 Skytning ska utformas samordnat och integreras i fasad.  
 Lastzon skall integreras inom fasaden alt mildras med väl gestaltad avskärmning.

### RISK- OCH STÖRNINGSKYDD

m<sub>1</sub> Mindre personintensiva verksamheter placeras i del av byggnad vars fasad vetter mot väg med transport av farligt gods (Tycho Hedens väg och Kungsängsleden).  
 Fasaderna som vetter mot Tycho Hedens väg samt är placerade närmare än 40 meter från Kungsängsledens väggkant ska utformas med obrännbart material. Stora glaspartier ska undvikas och mindre glaspartier utförs med brandklassat glas.  
 Friskluftsintag placeras bort från transportled med farligt gods. Ventilation ska vara avstängningsbar. Bärande konstruktion i byggnadsdel mot Gnistarondellen dimensioneras för att klara påkörning av tyngre fordon alternativt uppförs avskärmningskydd.

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

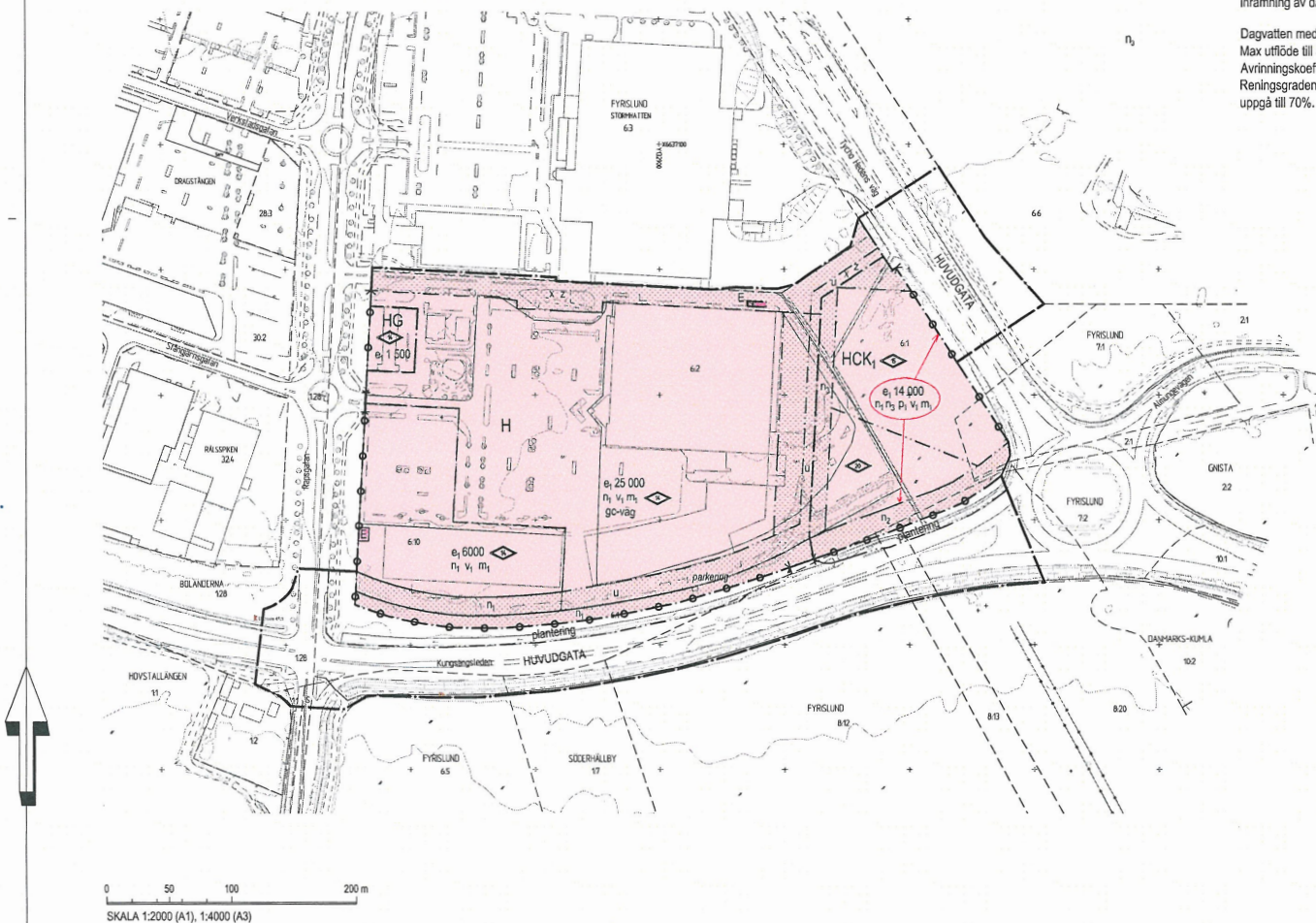
Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft

### ILLUSTRATIONER OCH HÄNVISNINGAR

→ x<sub>1</sub> x<sub>2</sub> Hänvisningspilar, pilen anger bestämmelsens yttersta gr

→ E Hänvisning, punkten pekar ut användningsområdet.

parkering Illustrationstext



	<b>Samråd</b>	
	Detalplan för del av och utökning av kv. Stormhatten Upprättad i april 2012 Normalt planförfarande	
Ulla-Britt Wickström planeringschef	Anneli Sundin planarkitekt	Beslutsdatum Inlämning Samråd 2011-11-17 BN Granskning PBN Anläggande PBN Laga kraft PBN Till planen hör: Planarkarta Planbeskrivning Genomförandebeskrivning Id-datiern: 2007/20078-1 diariern: 2012/20054-1