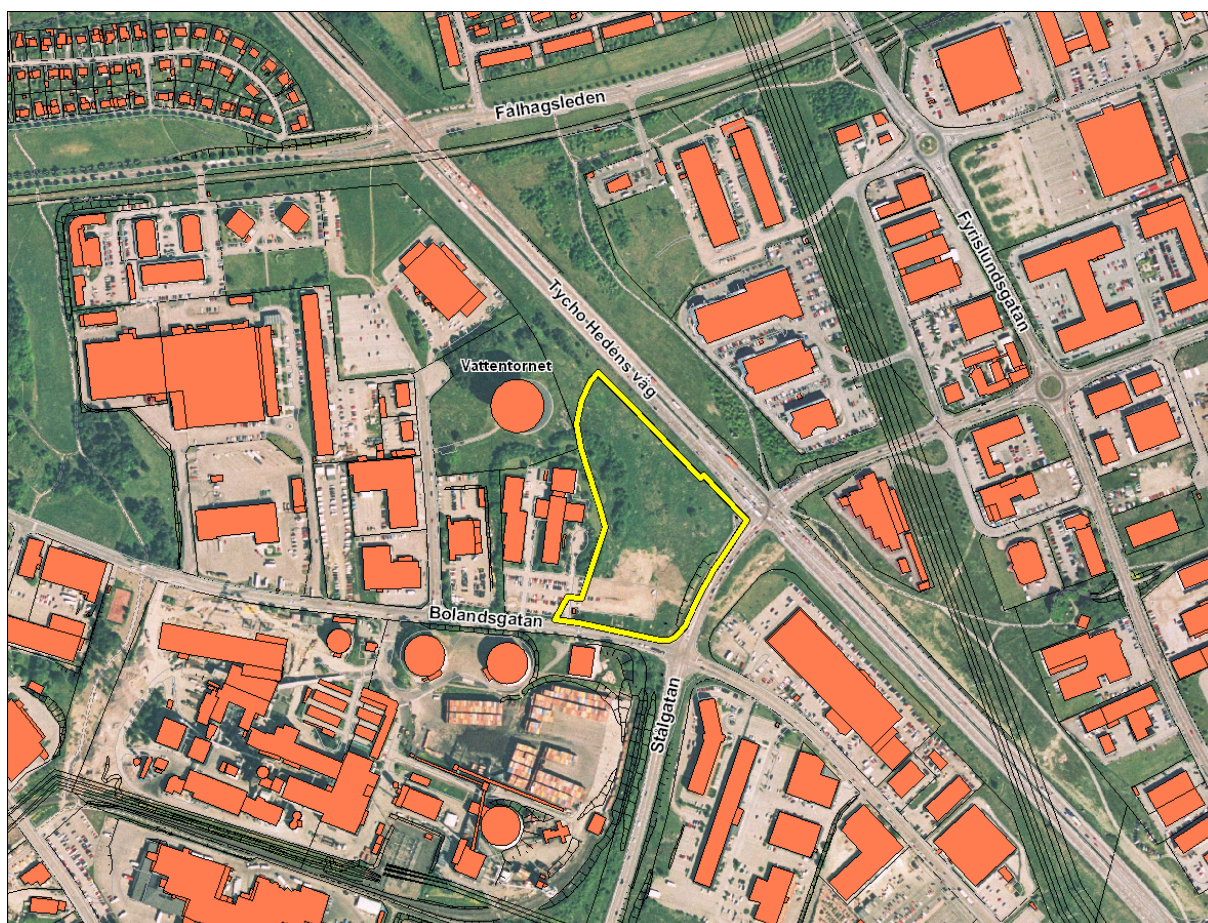




Detaljplan för utökning av
kv. Cykeln
Uppsala kommun

LAGA KRAFT 2008-09-25



Frågor kan besvaras av:

Lars Göran Wänstrand,
samt

Björn Wallgren, Atkins Sverige AB

telefon: 018 - 727 46 35, e-post: lars-goran.wanstrand@uppsala.se

telefon: 08 - 563 00 636, e-post: bjorn.wallgren@atkinsglobal.com

UPPSALA KOMMUN
STADSBYGGNADSKONTORET
Postadress: 753 75 UPPSALA •
Besöksadress: Stadshuset, Vaksalagatan 15

Telefon: vx 018 – 727 00 00 • Fax: 018 – 727 46 61
e-post: stadsbyggnadskontoret@uppsala.se
Nätadress: www.uppsala.se

Detaljplan för utökning av

kv Cykeln

Uppsala kommun

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Behovsbedömning för ställningstagande till betydande miljöpåverkan daterad 2007-09-27
- Fastighetsförteckning

Dessutom har följande handlingar utgjort planeringsunderlag:

- Arkeologisk förundersökning daterad november 2007
- PM Geoteknik daterad 2008-02-18

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att pröva möjligheten att bebygga mark, som idag är parkmark, för handelsändamål, volymhandel samt kontor.

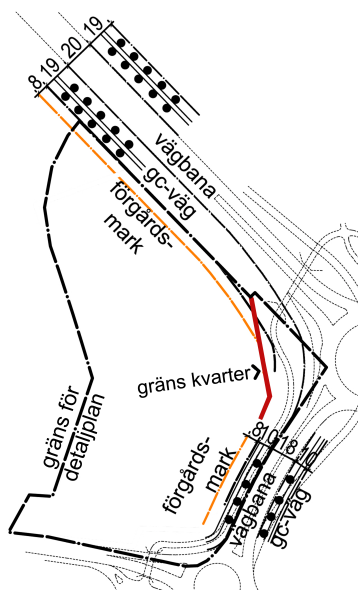
I samband med planarbetet har kommunen utrett förutsättningarna för en ombyggnad av Stålgatans korsningar med Tycho Hedéns väg och Bolandsgatan till cirkulationsplatser.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i stadsdelen Boländerna drygt 2 km öster om Centralstationen, inom fastigheterna Boländerna 1:28, 6:9 och 35:1 i kv. Cykeln, vid Tycho Hedéns väg.

Området är obebyggt.

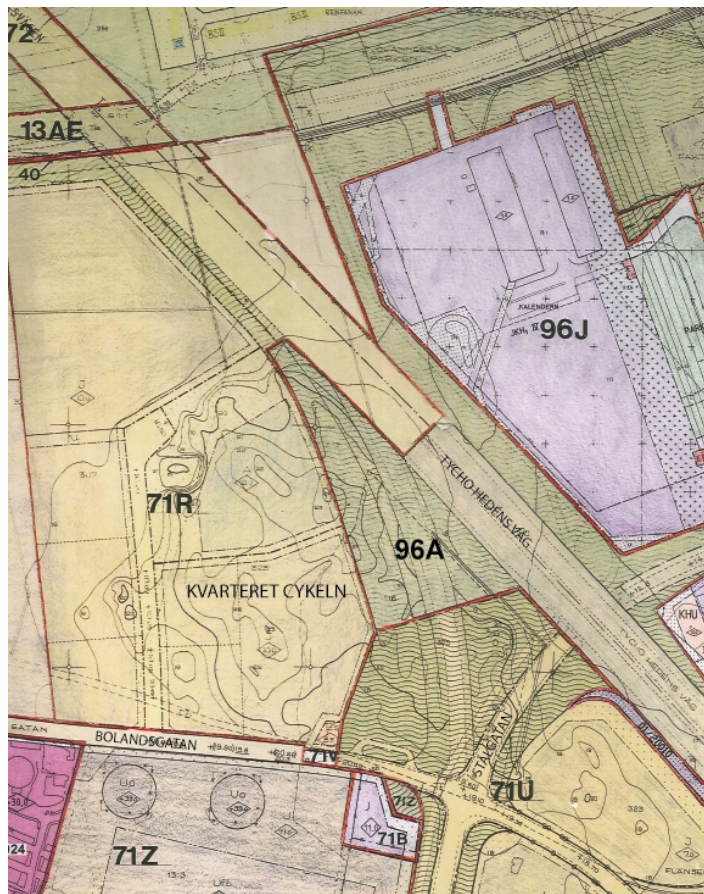


I programmet redovisas förslag på nya tvärsektioner för bland annat Tycho Hedéns väg och Stålgatan. För Tycho Hedéns väg föreslås ett gatumarksområde med bredden 58 meter innefattande en 20 meter bred vägbana samt alléer och gång- och cykelvägar med 19 meters bredd på båda sidor. För Stålgatan föreslås ett gatumarksområde på 37 meter, med 18 meters vägbana samt träd och gång- och cykelvägar på ömse sidor.

Jämförelse mellan föreslagen plangräns och gatuområdesgränser enligt förslag till program för Boländerna.

Gällande detaljplaner

I området gäller detaljplaner PI 71 R, PI 71 U, PI 96 A, laga kraftvunna mellan 1966 och 1973. I planerna anges planområdet som parkmark.



Befintliga detaljplaner i området.

Behovsbedömning för ställningstagande till betydande miljö- påverkan enligt MB 6:11

Enligt PBL 5:18 ska bestämmelserna i MB 6:11- 6:18 och 6:22 tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (Eu-direktiv 2001/42 EG). Vid betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning av planen göras under vars process en miljökonsekvensbeskrivning tas fram. En behovsbedömning utifrån förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4, görs för att ta ställning till om ett genomförande av en detaljplan kan antas leda till en betydande miljöpåverkan eller inte.

Länsstyrelsen har granskat en behovsbedömning daterad 2007-09-27 och framför i sitt yttrande daterat 2007-10-19 att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

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

NUVARANDE FÖRHÅLLANDEN OCH FÖRUTSÄTT- NINGAR

Stadsbild och bebyggelse

Boländerna är i huvudsak planlagd och utformad att rymma industriändamål, men delar av området har dock fått ökat innehåll av handel. Fastigheterna i centrala och östra Boländerna är förhållandevis stora medan fastigheterna i områdets västra delar är betydligt mindre.

Inom planområdet finns i dagsläget ingen bebyggelse. På angränsande fastigheter finns verksamheter av olika slag och ett vattentorn. Vattentornet är ett landmärke av betydelse i Uppsala.

Enligt program för Boländerna bör vattentornet och dess miljö uppmärksammas vid detaljpaneläggning inom berörda kvarter. Respektavstånd för tillkommande bebyggelse krävs kring vattentornet. Den föreslagna bebyggelsen skall höjdmässigt underordna sig vattentornet.



Vattentornet vid Tycho Hedéns väg är ett landmärke av betydelse.

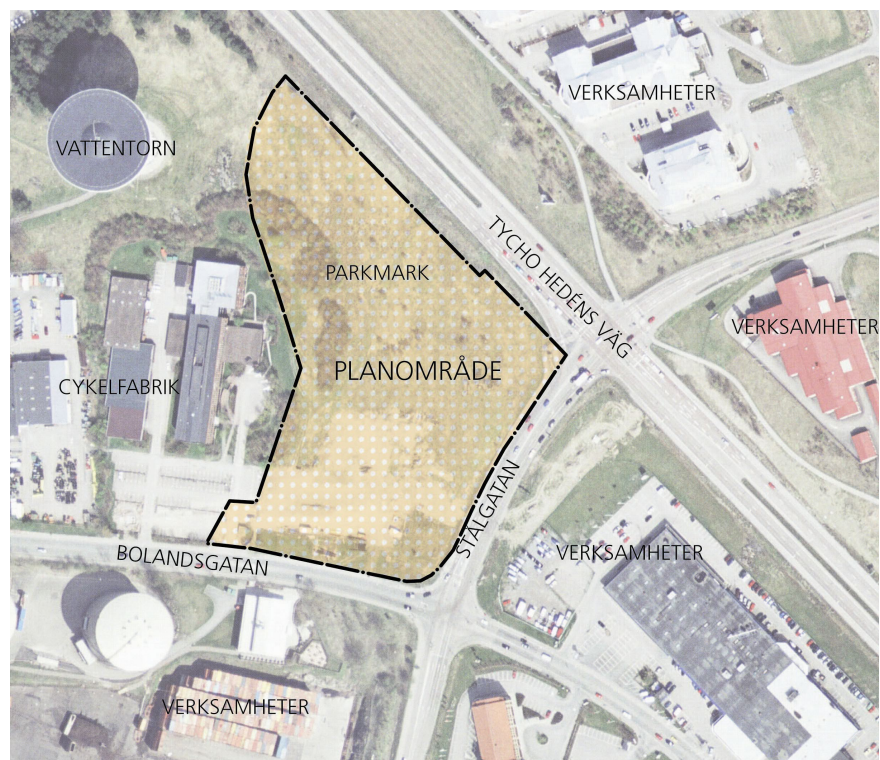


Kontorsfastighet vid korsningen Stålgatan – Bolandsgatan.

Mark och vegetation

Planområdet är till stora delar plant men områdets södra del sluttar svagt mot söder medan den norra delen sluttar brantare mot Tycho Hedéns väg. Centralt inom tänkt byggnadsyta syns berg i dagen och här finns också områdets högsta punkt.

Marken utgörs i huvudsak av parkmark med bevuxet högt gräs, sly och enstaka träd och buskar. Parkmarken består till stor del av fyllnadsmassor från tidigare schakt- och fyllnadsarbeten. Fyllningen utgörs i huvudsak av grus, lera, sand och mulljord. Ställvis förekommer inslag av tegel, glas, asfalt mm.



Planområdet.



Planområdet sett från korsningen Bolandsgatan - Stålgatan.

Kulturmiljö

På den intilliggande fastigheten 5:2 finns en cykelfabrik av industrihistoriskt intresse samt en kontorsbyggnad som i detta sammanhang också betraktas som arkitektonisk intressant.

Vattentornet i grannfastigheten Boländerna 5:3 är en byggnad med särskilt arkitektoniskt och kulturhistoriskt värde. Vattentornet, som är placerad på en bergknalle, ritades av arkitekt Hans Trygg Vattenbyggnadsbyrå. Det togs i drift 1970. Reservaren har en diameter på 57 meter. Vattentornet reser sig 48 meter över den omgivande terrängen och är en av de största i Sverige med den nu klassiska svampformen. Tornet har på ett utomordentligt sätt kompletterat Uppsalasiluetten som numera omtalas som domkyrkan, vattentornet och slottet.

Vattentornet är ett landmärke av betydelse i Uppsala. Kulturnämnden vill understryka att begreppet landmärke står för något påtagligt - monumentalt - visuellt anmärkningsvärt. I detta sammanhang är det nödvändigt att ny bebyggelse inte bara iakttar respektavstånd till vattentornet utan även höjdmässigt underordnar sig vattentornet. Den maximala byggnadshöjden ska vara 9 meter. Tekniska installationer på tak ska endast undantagsvis medges. Enligt program får Boländerna bör vattentornet och dess miljö uppmärksammas vid detaljplaneläggning.

Upplandsmuseet genomförde under november 2007 en arkeologisk förundersökning av RAÄ 511:1 inom fastigheten Boländerna 1:28. Området är till stora delar är stört av tidigare markarbeten. Förundersökningen visade att det endast finns mindre ytor med bevarade delar av fornlämningar kvar. Det rör sig om lämningar av begränsad omfattning i fornlämningens utkant. Länsstyrelsen bedömer i sitt yttrande från 2007-12-04 att det inte är motiverat med någon ytterligare arkeologisk åtgärd inom det aktuella området.

Naturmiljö

Kring vattentornet finns en koloni med råkor. Vid bygglovsprövningen bör därför ornitologisk expertis rådfrågas.

Riksintressen

Markreservat för framtida naturgasledning av riksintresse finns enligt ÖP utmed delar av Tycho Hedéns väg och Bolandsgatan fram till Vattenfalls produktionsanläggning. Det finns dock inte längre något aktuellt projekt som syftar till att införa naturgas till staden. Enligt ställningstagande från länsstyrelsen år 2006 finns det inte längre några motiv att låsa fast specifika gasledningssträckningar i form av riksintressen.

Tycho Hedéns väg utgör väg av riksintresse.

Geoteknik

PM Geoteknik daterad 2008-02-18 har framtagits av Bjerking för kvarteret Cykeln. Av PM Geoteknik framgår att undergrunden utgörs av överst 0,5 till 2 meter fyllning följt av 0,5 till drygt 9 meter kohesionsjord. Kohesionsjorden utgörs av siltig lera, som ner till 3 meters djup är av fast beskaffenhet. Därunder övergår leran till att vara lös till halvfast.

Planområdet ligger inom yttre skyddszon för vattenskyddsområdet för kommunens vattentäkter i Uppsalaåsen. Dispens krävs för markarbeten inom en meter från högsta grundvattenyta. Gällande skyddsföreskrifter ska beaktas.

Markföroreningar

Parkmarken består till stor del av fyllnadsmassor från tidigare schakt- och fyllnadsarbeten. Markundersökning skall föreligga vid bygglovsprövningen. Bergkross istället för naturgrus skall användas vid markarbeten.

Radon

Radonhalten i markluften har kontrollerats och utförda mätningar visar att marken inom undersökningsområdet innehåller normala till höga radonhalter.

FÖRÄNDRINGAR

Föreslagna cirkulationsplatser

Nya cirkulationsplatser har utretts och illustreras i plankartan för Stålgatans korsningar med Tycho Hedéns väg. Planskild gång- och cykeltunnel anläggs i anslutning till cirkulationsplatsen vid Tycho Hedéns väg. Del av parkmark blir gatumark för att medge cirkulationsplats.

Föreslagen bebyggelse

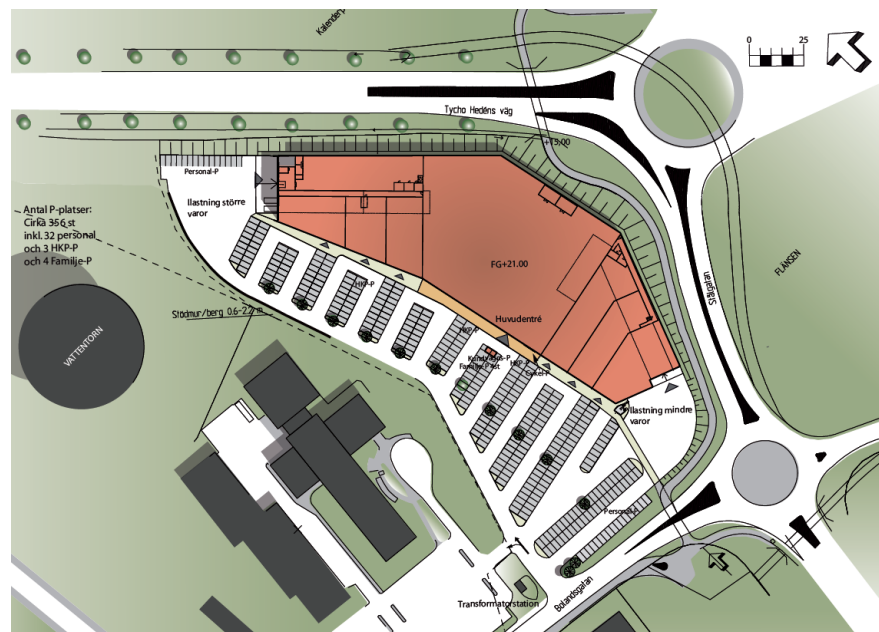
Den planerade byggnaden för volymhandel har en utbredning på tomten utmed Tycho Hedéns väg och utmed Stålgatan. Byggnaden vänder sina entréer in mot området och parkeringen. Förslag till fasadutformning finns illustrerad men skall preciseras i samband

med bygglovet.

Fasadillustrationen redovisar en utmed gatorna vinklad fasad med beklädnad av skivmaterial, artikulerad med större belysta partier i fasadglas och trä. På tak finns begränsade installationsutrymmen.

Byggnadens yta är 10 800 m³ BYA (byggnadsarea) och har en maximal byggnadshöjd av 9 m. Enstaka avvikelser vid entrépartier och vid tekniska installationer på tak prövas från fall.

Ställningstagande kring utformning görs i samband med bygglovsprövningen.



Situationsplan, Arosgruppen Arkitekter AB.



Perspektiv från sydost vid korsningen Tycho Hedens väg – Stålgatan, Arosgruppen Arkitekter AB.

Alla illustrationsskisser är preliminära och kan komma att ändras. Det slutliga ställningstagandet kring utformningen görs i bygglovsprövningen.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Ny byggnad med tillträde för allmänheten skall enligt lag utformas så att den tillgänglig för funktionshindrade. Dessa frågor prövas i detalj under bygglov och byggsamrådsskedet.

Planområdet är i stort sett plant och marken är till största delen hårdgjord och kan därför antas vara tillgängligt för funktionshindrade. Entrén till den föreslagna butiken ligger i marknivå.

Trafik och trafiksäkerhet

Gatunät

Vid anläggande av cirkulationsplatser vid korsningarna Bolandsgatan - Stålgatan och Stålgatan - Tycho Hedéns väg ökar trafiksäkerheten i området.

Angöring och utfart

Ny anslutning till Boländerna 5:2 anordnas från gemensam in- och utfart från Bolandsgatan.

Trafikföringen inom kvarteret skall anordnas så att trafikfarliga situationer undviks. På platser där bilar och många fotgängare korsar varandra bör marken utformas så att den tydligt signalerar trafikfaran, t.ex. genom markbeläggning, pollare etc.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet kan nås via cykelbanor/cykelvägar längs med Bolandsgatan och Stålgatan. En cykelbana/cykelväg finns även öster om Tycho Hedéns väg.

Ny gång- och cykelväg föreslås på Stålgatans västra sida.

Kollektivtrafik

Längs Bolandsgatan angör lokalbussar.

Parkering

Drygt 350 parkeringsplatser, inklusive 3 handikapplaster och 15 för personalparkering, kan anordnas inom planområdet. Detta innebär 33 platser/1000 m², vilket bedöms tillgodose behovet för planerad verksamhet. Parkeringsområdet utformas med trädplantering och belysning.

Cykelparkering

Cykelparkering anordnas i anslutning till entréer. Trygg passage-möjlighet ska finnas för gående och cyklister till anslutande GC-system.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Tre viktiga ledningar passerar området, två huvudvattenledningar och en ångledning. Dessa avses ligga kvar i befintliga lägen, som säkras med u-områden i detaljplanen.

För övrigt förekommer vatten- och avloppsledningar i Bolandsgatan och i Stålgatan. Inventeringen av VA-ledningar är inte komplett.

Vatten- och avlopp kan anslutas till befintligt ledningsnät.

Fördröjningsmagasin för dagvatten kommer att behöva anläggas inom eller i anslutning till planområdet. Dagvatten ansluts till det kommunala nätet via ett fördröjningsmagasin. Magasinet kommer att placeras under parkeringsytan i stora markrör.

En transformatorstation för planområdets behov av elkraft får uppföras på parkeringsområdet.

Vid markarbeten bör det uppmärksammas att VA-ledningarna måste ligga på frostfritt djup eller på annat sätt isoleras mot frysning.

Uppvärmning

Uppvärmning av byggnaden kommer att ske med fjärrvärme. Af-färsytor värms med luftburen värme och kontorsdelar uppvärms med radiatorer.

Avfallshantering

Utrymmen för avfall ska möjliggöra källsortering av avfall. Hämtställen för avfall ska lokaliseras så att det uppnås en god arbetsmiljö för hämtpersonalen, vilket bland annat innebär att hämtning ska kunna ske utan backningsrörelser, att dragvägar är hårdgjorda och att draglängden minimeras. Sophanteringsutredning skall föreligga vid bygglovsprövningen.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.

FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN 3 OCH 4 KAP

Detaljplaneförslaget är förenligt med gällande översiktsplan för Uppsala stad samt i huvuddrag i enlighet med förslag till program för Boländerna.

Planförslaget berör inga intressen enligt miljöbalken kap. 3 och 4. Planförslaget bidrar inte till att miljökvalitetsnormerna enligt Miljöbalken kap 5 överskrids.

KRAV PÅ MILJÖ- BEDÖMNING

Samlad bedömning om ställningstagande till betydande miljö- påverkan

Nedanstående behovsbedömning av detaljplan för del av kvarteret Cykeln har gjorts utifrån kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4.

Den samlade bedömningen för ställningstagandet är att ett genomförande av detaljplanen får konsekvenser beträffande:

- *Landskapsbild/stadsbild:*
Respektavstånd för tillkommande bebyggelse krävs kring vattentornet. Den föreslagna bebyggelsen skall höjdmässigt underordna sig vattentornet.
- *Kulturarv:*
Formninne 511:1: Planområdet inrymmer möjlig bebyggelse till den medeltida bytomten Sätuna by. Arkeologisk förundersökning utfördes i november 2007 där mindre ytor med fornlämningar påträffades, vilka troligen tillhört Sätuna by, men legat i dess utkant.
- *Naturmiljö:*
Kring vattentornet finns en koloni råkor. Respektavstånd krävs.
- *Mark och vatten:*
Schakt- och fyllnadsarbeten har vidtagits vid uppförandet av vattentornet. Markundersökning krävs. Området ligger inom vattenskyddsområdet yttre skyddszon. Krav på försiktighet vid grundläggning.
- *Transport, kommunikation, teknisk försörjning:*
Markreservat för naturgasledning. Länsstyrelsen anser att det inte längre finns några motiv för att låsa fast specifika gasledningssträckningar i form av riksintresse.
- *Hälsa och säkerhet (påverkan som planen ger upphov till):*
Korsningarna vid Tycho Hedéns väg och vid Bolandsgatan-Stålgatan behöver närmare studeras beträffande kapacitet och säkerhet.
- *Hälsa och säkerhet (påverkan från omgivningen):*
En spridningsberäkning av halten av inandningsbara partiklar bör utföras. Iaktta skyddsavstånd om 50 meter till cisterner i kvarteret Brännugnen vid lokalisering av ny bebyggelse.

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i ovanstående gör länsstyrelsen bedömningen att ett genomförande av detaljplan för del av kvarteret Cykeln inte medför någon betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11. En miljöbedömning enligt MB 6:11-6:18 bedöms därmed ej behöva utföras.

PLANENS KONSEKVENSER

0-alternativ

Innebär att tomten förblir obebyggd. Vattentornet är fullt synligt som ett anslående landmärke från Bolandsgatan, Stålgatan och Tycho Hedéns väg.

Planförslaget

Stadsbild

Uppsala stärks som attraktiv köpstad genom denna nyetablering. Vattentornet ges respektavstånd och fungerar som landmärke från Tycho Hedéns väg.

Vegetation

Växtligheten kring vattentornet bevaras till nytta för bland annat kolonin av råkor.

Hälsa

Minskad olycksrisk i och med anläggande av cirkulationsplatser vid korsningarna Bolandsgatan - Stålgatan och Stålgatan - Tycho Hedéns väg.

Resurser

Vattenskyddsområde Uppsalaåsen

Planområdet ligger inom vattenskyddsområde, yttre skyddszon, vilket innebär att markarbeten inte får ske djupare än till en meter över högsta grundvattennivå. Gällande skyddsföreskrifter ska beaktas.

GENOMFÖRANDE- BESKRIVNING

Tidplan

Planförslaget beräknas bli antaget under hösten 2008.

Avtal

Kommunen säljer marken till exploatören.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Fastighetsrätt

Detaljplanen ger underlag för fastighetsbildningen. Servitut upprättas för den y-betecknade, gemensamma in- och utfarten.

Utredningar

En dagvattenutredning måste utföras för att lösa omhändertagande av dagvattnet från parkeringsytorna. Bland annat skall behovet av flödesutjämnande magasin och rening av dagvattnet klarläggas.

Schakt- och fyllnadsarbeten har vidtagits i samband med tidigare exploateringar. Markundersökningar. Om föroreningar påträffas skall anmälan göras till Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen.

En transformatorstation för lokalt behov av elkraft får uppföras på parkeringsområdet. Lokaliseringen skall göras i samråd mellan

Vattenfall och byggherren.

Exploatören bekostar undersökningarna/utredningarna.

Exploatören underrättas om ledningsstråk som berörs.

Ekonomi

Byggherren/fastighetsägaren har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för att genomföra projektet.

Kostnaden för ny trafikanläggning regleras i exploateringsavtal.

MÅLUPP- FYLLELSE

Nedan anges och kommenteras de nationella, regionala och lokala mål och styrdokument som bedömts relevanta för aktuell detaljplan.

Nationella mål

Bedömningen är att ett genomförande av planförslaget ligger inom ramen för de mål som fastställts inom det nationella miljömålet ”God bebyggd miljö” och inom folkhälsomålen.

Lokala styrdokument

Planförslaget bedöms följa de i miljöprogrammet för Uppsala kommun fastställda målen avseende god bebyggd miljö - fysisk miljö och god bebyggd miljö - ljudmiljö.

Barnkonventionen

Barnens intressen och behov med anknytning till boende, fritid och skola har alltmer uppmärksammats, inte minst i stadsbyggnads-sammanhang. Behoven växlar över tiden i takt med barnens ålder och utveckling.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Detaljplanen har upprättats av Atkins Sverige AB i samverkan med kommunen och Arosgruppen Arkitekter AB som har bistått med utredningar och skisser för projektets utformning.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i juni 2008. Reviderad i augusti 2008

Christina Gortcheva
Tf planchef

Lars-Göran Wänstrand
planingenjör

Beslutsdatum:

Godkänd av byggnadsnämnden för:

Antagen av byggnadsnämnden
Laga kraft

- | | |
|---------------|------------|
| • samråd | 2008-03-18 |
| • utställning | 2008-06-12 |
| | 2008-08-28 |
| | 2008-09-25 |