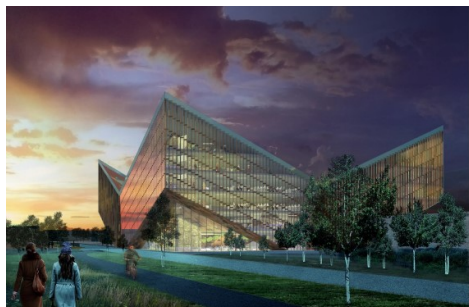


Handläggare  
Anna Hellgren  
Anneli Sundin

Diarienummer  
PBN 2019-000109

## Planbeskrivning Detaljplan för kvarteret Ställverket med flera (Framre Boländerna etapp 1)

Standardförfarande



**Det här är ett förslag till detaljplan. SAMRÅDET pågår mellan 3 juli och 7 september 2020**

## INLEDNING

### Sammanfattning av planförslaget

Detaljplanens syfte är att bidra till näringslivsutveckling och näringslivshänsyn. Planen ska också bidra till att göra Främre Boländerna till en del av innerstaden, bland annat genom att skapa levande bostenvåningar och att värna befintlig grönska och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Markanvändningen preciseras noggrant för att kunna begränsa persontätheten i området.

Detaljplanen omfattar drygt 100 000 kvadratmeter bruttoarea fördelat på kontor och andra verksamheter.

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen, innerstadsstrategin och strukturprogrammet för Främre Boländerna.

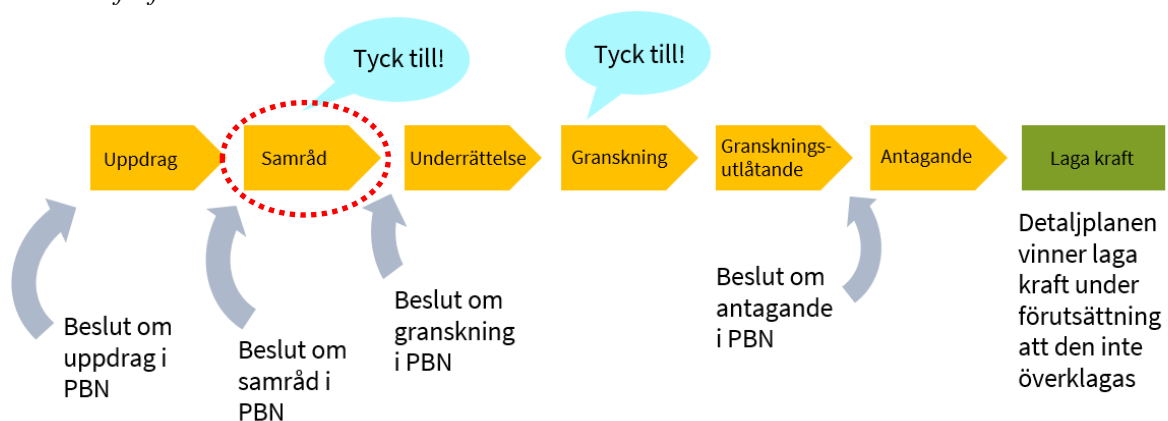
### Läsanvisningar

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 bygglovprövning.

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 i februari 2019.

*Standardförfarande:*




## HANDLINGAR

### Samrådshandlingar

#### Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning



Den läser  
du nu!

#### Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:  
Strategisk miljöbedömning. Undersökning ingår i planbeskrivningen.  
Fastighetsförteckning\*  
Illustrationsplan, Topia landskapsarkitekter, juni 2020.  
PM riskhantering, stadsbyggnadsförvaltningen, juni 2020.  
Miljöteknisk markundersökning, historisk inventering, Tyréns, 2020-05-20  
Dagvattenutredning för främre Boländerna, Uppsala, Geosigma, 2020-01-23  
Parkeringsutredning Främre Boländerna, Uppsala, WSP, 2019-10-16  
Främre Boländerna kvadratmeterkonvertering, Svefa, 2019-05-09

Detaljplanen utgår från markanvändning och riktlinjer i *Strukturprogram för Främre Boländerna*, godkänt av plan- och byggnadsnämnden 2018-06-28.

Samrådshandlingarna finns tillgängliga i Kontaktcenter på Stationsgatan 12 samt på stadsbiblioteket. Samtliga handlingar finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats [www.uppsala.se](http://www.uppsala.se). Handlingar markerade med \* finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR)

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>INLEDNING</b> .....	<b>2</b>
Sammanfattning av planförslaget .....	2
Läsanvisningar .....	2
<b>HANDLINGAR</b> .....	<b>3</b>
Samrådshandlingar .....	3
Övriga handlingar .....	3
<b>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</b> .....	<b>4</b>
<b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN</b> .....	<b>5</b>
Översiktsplan .....	5
Program (plan-, struktur-, strategiska).....	5
Detaljplaner .....	6
Projektet Främre Boländerna .....	8
<b>PLANENS INNEHÅLL</b> .....	<b>9</b>
Planens syfte .....	9
Planens huvuddrag.....	9
Planområdet .....	9
Stadsbyggnadsvision.....	11
Markanvändning och persontäthet med hänsyn till olycksrisk, hälsa och näringsliv .....	12
Reglering av persontäthet i detaljplanen .....	14
Kulturmiljö .....	15
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning .....	20
Park och natur .....	30
Trafik och tillgänglighet.....	33
Mark och geoteknik .....	38
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten .....	38
Risk och säkerhet .....	41
Hälsa.....	43
Teknisk försörjning .....	45
Planbestämmelser .....	46
<b>PLANENS GENOMFÖRANDE</b> .....	<b>53</b>
Organisatoriska åtgärder .....	53
Fastighetsrättsliga åtgärder .....	54
Ekonomiska åtgärder.....	57
Tekniska åtgärder .....	58
<b>PLANENS KONSEKVENSER</b> .....	<b>59</b>
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel .....	59
Miljöaspekter, konsekvenser av planförslaget.....	62
<b>PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLANEN OCH MILJÖBALKEN</b> .....	<b>64</b>
Översiktsplanen .....	64
Miljöbalken .....	64
Medverkande .....	65

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

**Innerstadsstrategin är en del av den gällande översiktsplanen.**

Innerstadsstrategin ska ses som ett komplement till översiktsplanen och antogs samtidigt av kommunfullmäktige i december 2016. Målsättningen är att utöka innerstaden och att strategin ska bidra till visionen om ett hållbart *Stadsliv i mänsklig skala*. Utökningen av innerstaden inkluderar Främre Boländerna:

#### *Främre Boländerna enligt Innerstadsstrategin*

”Främre Boländerna har med tillkomsten av det intilliggande Resecentrum fått en alltmer central placering i staden och ett ökat tryck. Därför planeras en omvandling från ett glest industriområde till en aktiv del av innerstaden med blandad bebyggelse, mycket företagsamhet och nya verksamhetslokaler.”

#### *Inriktning*

”Främre Boländerna omvandlas till en aktiv och blandad del av innerstaden med fokus på företagsamhet och verksamheter.”

#### *Riktlinjer*

- ”Området planeras för större tillskott av näringslivsverksamhet.”
- ”Området ska utvecklas med en tydlig struktur av kvarter, parker, gator och platser.”
- ”Arkitektur- och kulturhistoriskt värdefulla industribyggnader bidrar till variation i volym och verksamheter. De möjliggör ett attraktivt stadsliv. Sådana byggnader ska därför bevaras och utvecklas.”
- ”Vid gestaltning av nya kvarter ska mångfald och variation i det arkitektoniska uttrycket eftersträvas.”

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

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

Syftet med strukturprogrammet är att klargöra förutsättningarna för en omvandling till intensivare markanvändning med innerstadskaraktär, eftersom stadsdelen med sitt läge intill Resecentrum har mycket goda förutsättningar för nya etableringar. Strukturprogrammet kan bland annat ses som ett förtydligande av Program för Boländerna (se nedan) men är *i första hand* ett förtydligande av översiktsplanens innerstadsstrategi (se ovan) och hur en innerstadsstruktur kan formas med stadsdelens speciella förutsättningar.

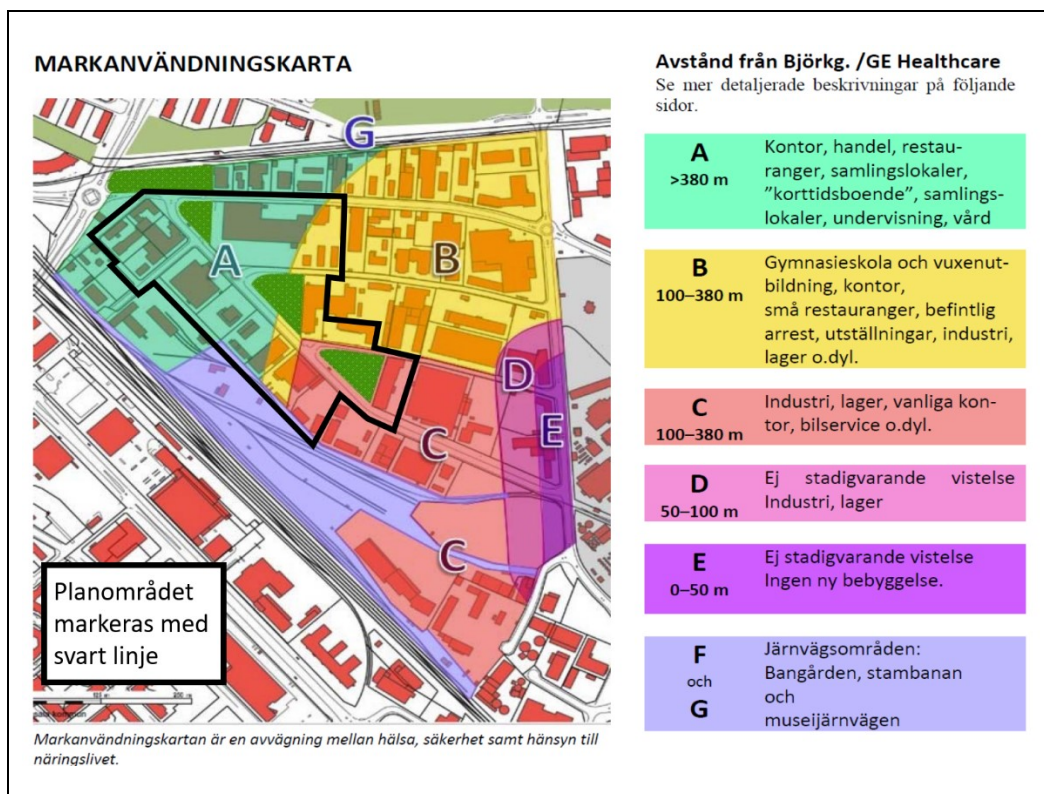
#### *Markanvändning och persontäthet*

Strukturprogrammet anger en markanvändning och persontäthet som relaterar till en kombination av hänsyn till olycksrisker vid viktiga verksamheter i områdets närhet samt tar hänsyn till näringslivets behov inom området och i dess närhet. Det medför att totalt cirka 10 000 personer får vistas stadigvarande i området.

Inom ramen för strukturprogrammet har en markanvändningskarta tagits fram, se nedan. Där visas även förslag på en fördelning av persontätheten så att det är högst persontäthet längst i väster, närmast Resecentrum och längs Säbygatan och ”Triangelparkerna”.

#### *Innerstadsstruktur och nya tvärkopplingar*

De stora, långsträckta kvarteren delas upp med tvärgående kopplingar, huvudsakligen i nordsydlig riktning. Uppdelningen i kvarter innebär att de tvärgående kopplingarna blir ny allmän plats. De nya kvarteren bör vara minst 70 meter och högst 110 meter långa. Tvärkopplingarna bör vara cirka 10 meter breda.



Bilden ovan är ett utdrag ur strukturprogrammets markanvändningskarta, som anger inriktningen för nya detaljplaner inom området.

### Program för Boländerna, 2014.

Program för Boländerna, som omfattar *hela* Boländerna, påbörjades 2009 och godkändes av kommunfullmäktige 2014. Strukturprogrammet från 2018 ska bland annat ses som ett förtydligande av programmet, men i vissa fall har förutsättningarna förändrats så att det finns andra rekommendationer i strukturprogrammet. Programmets inriktning i korthet:

- ”Boländernas västra delar bör på längre sikt utnyttjas till kontorsetableringar. Närheten till Resecentrum skapar attraktivitet för verksamheter, särskilt företag med stort regionalt upptagningsområde av arbetskraft. I delar av de nordvästra delarna finns även möjlighet att inrymma bostäder.”
- ”Kulturhistoriskt intressant bebyggelse bör bevaras.”
- ”Plats reserveras för en möjlig vägförbindelse från Björkgatan till Kungsgatan/Kungsängesplanaden.

### Detaljplaner

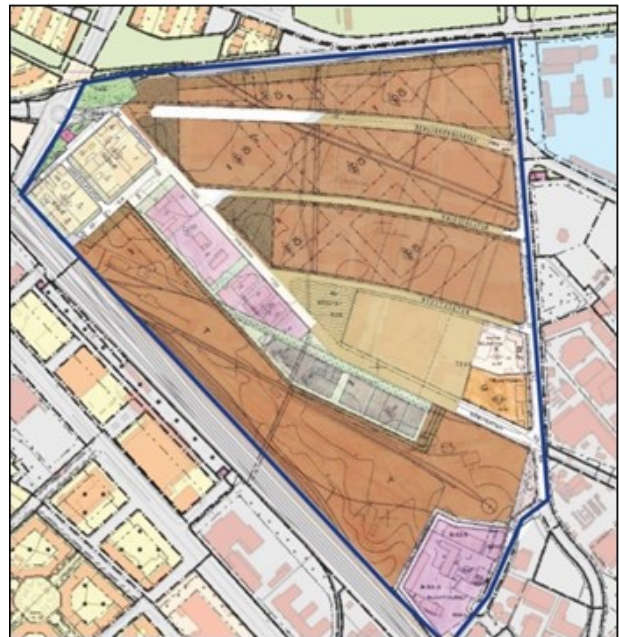
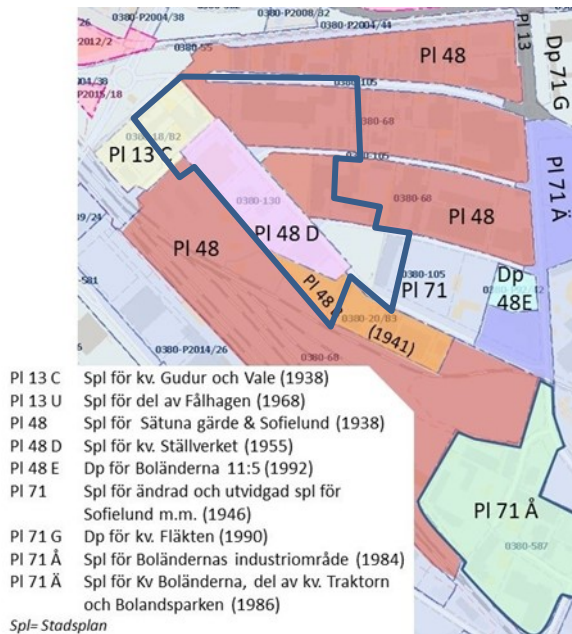
De hittills gällande detaljplanerna inom främre Boländerna tillåter i första hand industriändamål på kvartersmarken. Byggnadshöjden varierar mellan åtta och nio meter. Planområdet berör sex äldre stads- och detaljplaner, och sex tomtindelingsplaner.

#### Berörda stads- och detaljplaner

- Pl 13 C (0380-18/B2) för kv. Gudur och Vale (1938)
- Pl 48 (0380-68) för Sätuna gårde och Sofielund (1938)
- Pl 48 B (0380-20/B3) för ändrad stadsplan för kv. Ställverket (1941)
- Pl 71 (0380-105) för ändrad och utvidgad stadsplan för Sofielund med mera (1946)
- Pl 48 D (0380-130) för kv. Ställverket (1955)
- Dp 42 AB (0380-P2004/38) för Uppsala Central och Östra stationsområdet (2004)

### Berörda tomtindelingsplaner

- TI 0380-36/BO7 för kv. Gudur (1938)
- TI 0380-23/BO10 för kv. Ställverket (1942)
- TI 0380-64/BO10 för kv. Ställverket (1967)
- TI 0380-28/BO8 för kv. Motorn (1945)
- TI 0380-1/BO9 för kv. Turbinen (1944)
- TI 0380-13 BO11 för kv. Traktorn (1946)



Sammanställning av gällande stads- och detaljplaner inom främre Boländerna. Ur Strukturprogrammet, 2018. Planområdet markerat med blå linje.

### Planbesked

Plan och byggnadsnämnden beslutade om positivt planbesked i februari 2019, och att riktlinjerna i Strukturprogram för Främre Boländerna (PBN 2018) ska utgöra grund för detaljplanen. Nedan listas de viktigaste:

- Strukturprogrammets markanvändning och persontäthet ska ligga till grund för den markanvändning och exploateringsgrad som regleras i detaljplanen.
- En generell mall för beräkning av persontäthet vid olika markanvändning ska användas som grund för byggrätterna så att de kan fördelas på ett önskvärt sätt i detaljplanen.
- De stora industrikvarteren ska delas upp i mindre kvarter med nya tvärkopplingar som utgörs av allmän plats.
- Fastigheterna bör ha huvudentréer mot allmän plats och ha ett stort inslag med utåtriktade verksamheter i bottenvåningarna.
- Gatufastigheternas och parkernas utbredning ska inte ändras men deras innehåll kommer att förändras för att rymma fler funktioner, till exempel mer stadsgrönska och dagvattenhantering.
- Kvartersmarken ska utformas så att all parkering, angöring och transport kan ordnas på kvartersmarken.
- Stadsdelens entréer är viktiga för att annonsera läget och bör ägnas särskild uppmärksamhet.
- Eventuella höga byggnader ska placeras med hänsyn både till närmiljön och eventuell skuggning där samt till värdefulla siktlinjer.
- Byggnader och kvarter som är kulturhistoriskt värdefulla bidrar till att stadsdelen blir mer intressant och varierad. Det bör alltid undersökas om några av de utpekade byggnaderna, eller delar av dem, kan återanvändas när området omvandlas.

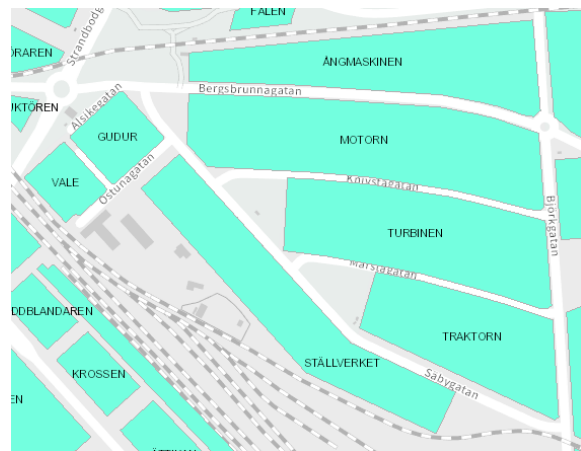
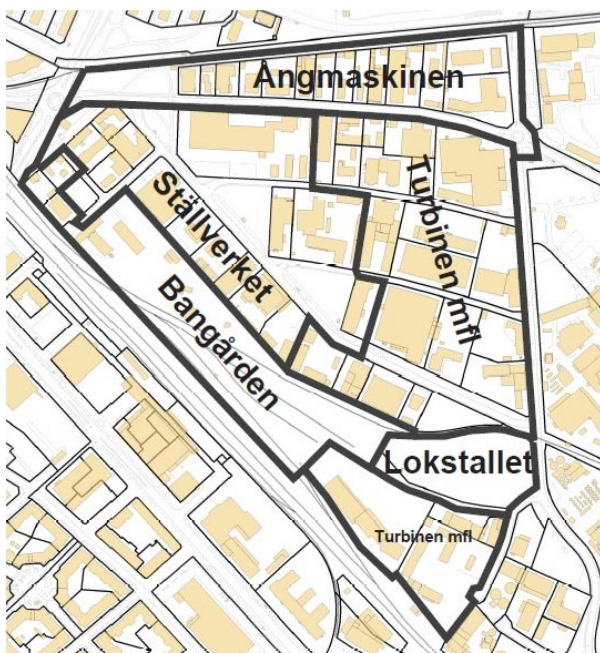
- Dagvatten ska i första hand fördröjas och renas på den fastighet där det uppstår.
- En riskanalys för järnvägen ska göras eftersom planområdet ligger mindre än 150 meter från bangården och järnvägen.
- Luftutredningar bör göras där gaturummen förtätas.
- Markföroreningar behöver utredas ytterligare. Ytterligare utredningar bör göras gällande risken för spridning av till exempel PFAS till grundvatten, ån och vattentäkten.

## Projektet Främre Boländerna

Främre Boländerna utmärks av det stora antalet fastigheter med ett spritt ägande. Kommunen äger enbart allmän plats i form av gator och parker. Det spridda ägandet medför ett stort behov av att samordna stadsdelens omvandling. Detta hanteras i ett separat projekt för genomförandet.

Främre Boländerna är ett projekt som genomförs i flera etapper varav Ställverket är den första etappen, och den som ligger närmast stadskärnan. Denna första etapp har som inriktning att vara den del där utvecklingsmöjligheterna och därmed genomförandekraften är som störst. Utifrån förutsättningarna för exploatering inom främre Boländerna, som har sin grund i strukturprogrammet från 2018, kommer persontäteten vara störst i denna västra del av området.

Kommande etapper är Ångmaskinen, med lägre exploateringsmöjligheter än Ställverket, och Lokstallet med låg exploatering. I etappen Turbinen med flera kan planläggning ske för att befästa pågående verksamheter och/eller utveckla fastigheterna inom liknande möjligheter som gällande detaljplan medger. Etapp Bangården utvecklas vartefter Trafikverkets järnvägsplanering av stambanan färdigställs och är således beroende både i tid och rum beroende av den planeringen.



*Etappindelningen av projektet Främre Boländerna till vänster. Projektets etapper avser genomförande och är inte nödvändigtvis i överensstämmelse med de kommande detaljplanernas indelning. Kvartersnamnen i området ses i kartan ovan.*



## PLANENS INNEHÅLL

### Planens syfte

Detaljplanens syfte är att bidra till näringslivsutveckling och näringslivshänsyn i Främre Boländerna. Planen ska också bidra till att göra Främre Boländerna till en del av innerstaden, bland annat genom att skapa levande bottenvåningar och att värna befintlig grönska och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Av hänsyn till näringslivet ska antalet personer som stadigvarande vistas inom planområdet begränsas till cirka 6 500. Planens tillåtna markanvändningar preciseras noggrant i syfte att begränsa persontätheten.

### Planens huvuddrag

Detaljplanen omfattar drygt 100 000 kvadratmeter bruttoarea fördelat på kontor, centrumändamål, tillverkning, produktion med flera verksamheter.

*Strukturprogram för Främre Boländerna* från 2018 utredde förutsättningarna för stadsutvecklingen inom Främre Boländerna, utifrån planeringsperspektiven hälsa och säkerhet och risk för olyckor. Detta resulterade bland annat i en avvägning kring persontäthet i närheten av läkemedelsindustrin, och hur många personer som stadigvarande får vistas i området mellan Cytiva Sweden AB (tidigare GE Healthcare) och Resecentrum.

Inom strukturprogrammets område har det totala antalet personer som stadigvarande får vistas inom området avgränsats till 10 000. Programmet anger en gradient, där tätheten ökar närmare stadens centrum. Den första etappen, där detaljplanen för kvarteret Ställverket med flera ingår, är den del som har högst persontäthet. Upp till 6 500 personer har avsatts för denna etapp. Dessa fördelas inom olika verksamheter som ska främja näringslivet och företagandet i Uppsala, och bidra till en utvidgning av innerstaden med en varierad och attraktiv stadsmiljö och ett ökat stadsliv.

### Planområdet

#### Geografiskt läge och areal

Planområdet ligger i västra Boländerna, huvudsakligen längs Säbygatan och runt parkerna Bergsbrunnplan, Knivstaplan och Märstaplan.

Planområdet är cirka 8,5 hektar stort och omfattar 16 fastigheter med sammanlagt 12 olika fastighetsägare.

Boländerna 1:28 som omfattar allmän plats och ägs av Uppsala kommun.

Boländerna 7:1, 7:2, 7:3 och 7:4 inom kvarteren Gudur (fyra privata fastighetsägare)

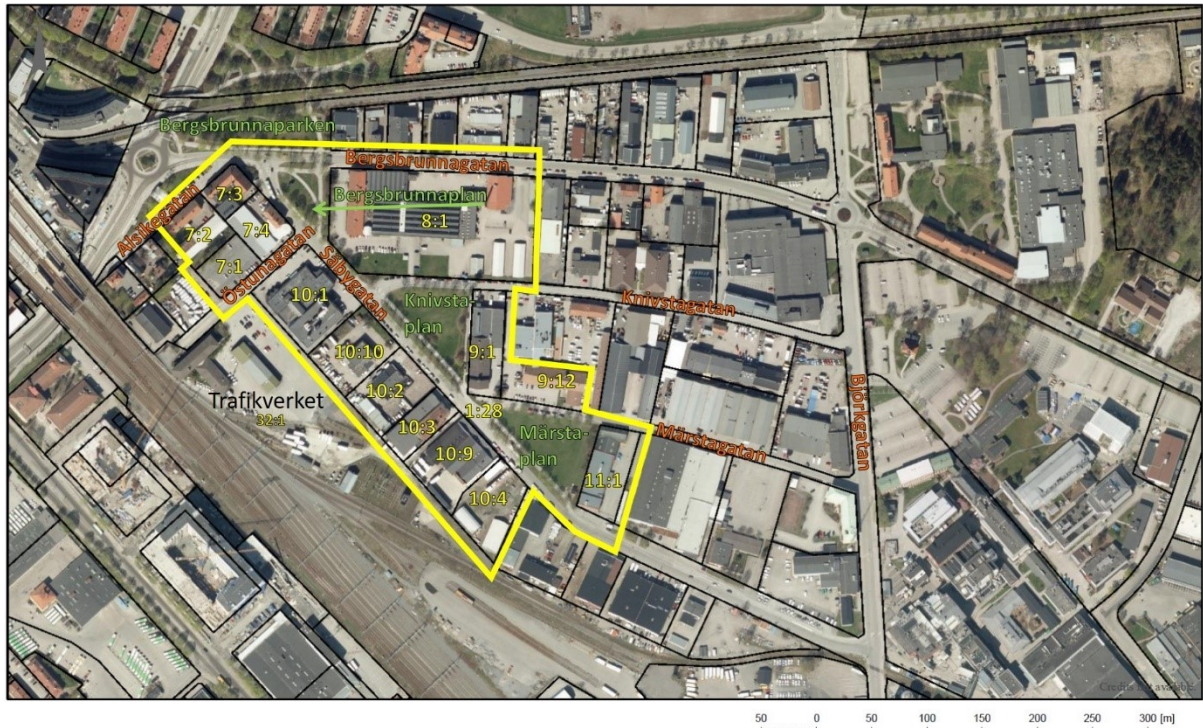
Boländerna 8:1 inom kvarteret Motorn (bostadsrättsförening för verksamheter)

Boländerna 9:1 och 9:12 inom kvarteret Turbinen (två privata fastighetsägare)

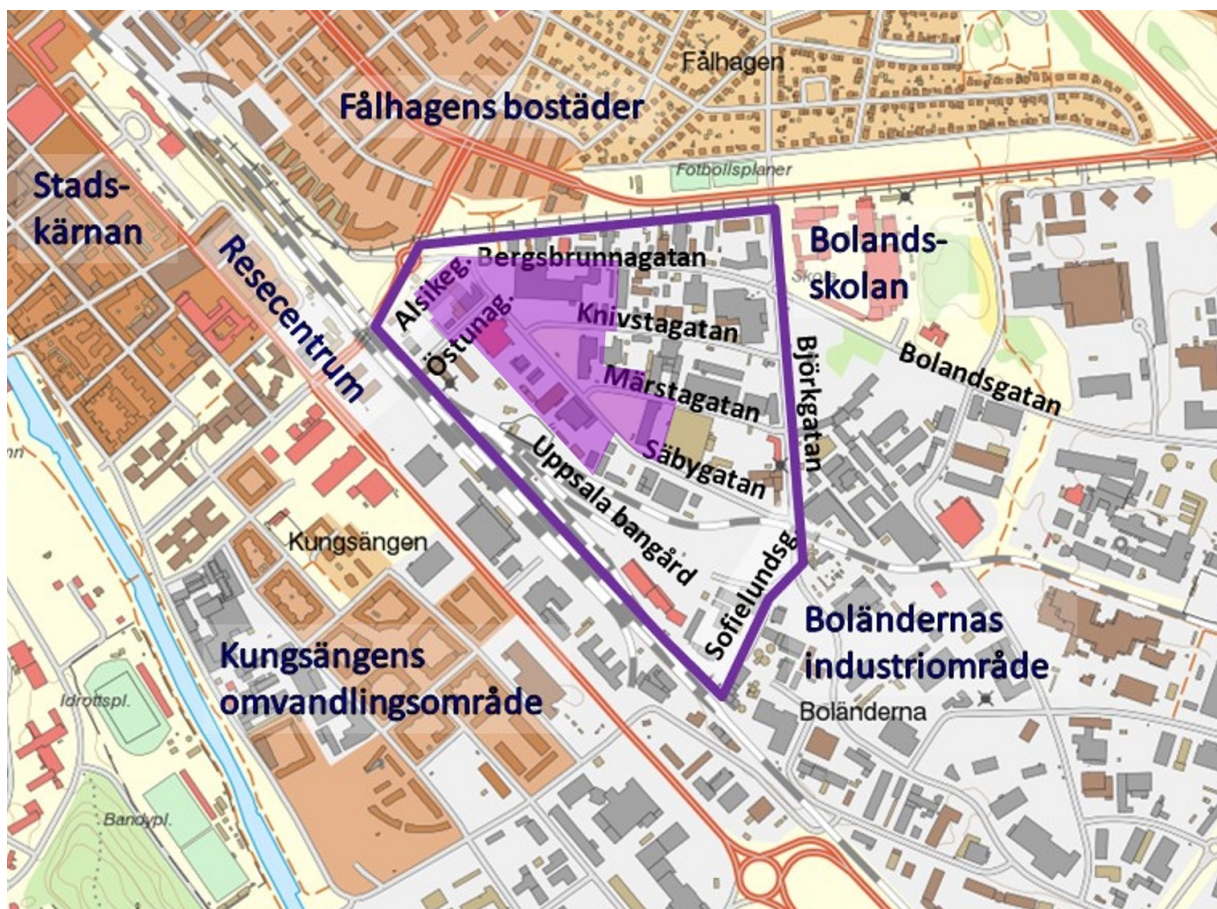
Boländerna 11:1 inom kvarteret Traktorn (privat fastighetsägare)

Boländerna 10:1, 10:2, 10:3, 10:4, 10:9 och 10:10 inom kvarteret Ställverket (tre privata fastighetsägare)

Dragarbrunn 32:1, som är en del av järnvägsområdet och ägs av Trafikverket.



Ortofoto med aktuella fastighetsbeteckningar inom planområdet.



Planområdet markerat med lila färg och programområdet för Främre Boländerna markerat med lila linje.

## Omgivningar

Området ligger i en skärningspunkt mellan många olika typer av stadsbygd och verksamheter. Det är med andra ord nära det mesta, även om det inte ryms *inom* Främre Boländerna:

- På den västra sidan av Strandbodgatan ligger Resecentrum och väster därom Uppsala historiska och kommersiella stadskärna. Nordväst om Strandbodgatan dominerar bostäderna i Fålhagen.
- På östra sidan Björkgatan finns dels Boländernas industriområde med bland andra Cytiva Sweden AB (tidigare GE Healthcare) och Bolandsskolan. Längre österut finns områden som även i framtiden kommer att domineras av industriell verksamhet.
- I sydväst finns järnvägsområdet med bangården. Efter beslutet att utöka antalet järnvägsspår mellan Uppsala och Stockholm har det påbörjats utredningar för en utveckling av området och de anläggningar som kommer att behövas för genomförandet. Dessa kommer i sin tur att vara styrande för vad som kan vara möjligt i omgivningen.

## Stadsbyggnadsvision

Handelskammaren och några av fastighetsägarna har i samarbete med Uppsala kommun tagit fram en vision för Främre Boländerna:

"Den primära målbilden är en stadsdel för företag, både nya och etablerade. Området ska välkomna såväl Early Adopters som internationella kunder och företag. Det är dessutom en levande stadsdel med framåtanda och kunskapsutveckling. En stadsdel som kan främja Uppsala och dess invånare."

Visionen för Främre Boländernas utveckling överensstämmer med Innerstadsstrategins målsättning om en utvidgning av innerstaden genom åtta så kallade fokusområden för stadsliv. Främre Boländerna är ett av dessa fokusområden och beskrivs så här:

- "Främre Boländerna är ett av de mest utvecklingsbara områdena i centrala Uppsala. En ny aktiv och blandad innerstadsstruktur i området innebär att, framförallt kontor, handel och verksamheter kan utvecklas i detta stationsnära läge. På grund av befintliga industriverksamheter är möjligheten att bygga bostäder mycket begränsade."
- "Äldre värdefulla industribyggnader tas till vara för att ge området identitet och variation."
- "I området skapas en tydlig entré med torgbildning närmast Resecentrum."
- "Nya gång- och cykelstråk längs med järnvägen och Lennakatten kan på sikt knyta ihop området med Resecentrum."
- "Parkerna i området utvecklas till gröna mötesplatser."
- "En central parkeringsanläggning i anslutning till Resecentrum gör området mer tillgängligt."



*Byggnaderna längs Alsikegatan, sedda från perrongen vid Resecentrum.*

## Markanvändning och persontäthet med hänsyn till olycksrisk, hälsa och näringsliv

### Bakgrund

Boländerna har speciella planeringsförutsättningar genom att stora företag bedriver sin verksamhet här, och ur ett näringslivsperspektiv är det ett kommunalt intresse att arbeta för att företagen har förutsättningar att både upprätthålla och utveckla sina verksamheter i området. Öster om Björkgatan finns en stor läkemedelsindustri, Cytiva Sweden AB (tidigare GE Healthcare) som är Uppsalas största privata arbetsgivare med mycket stor export.

### Utgångspunkter för detaljplanen

*Strukturprogram för Främre Boländerna* från 2018 utredde förutsättningarna för stadsutvecklingen inom Främre Boländerna, utifrån planeringsperspektiven hälsa och säkerhet och risk för olyckor. Detta resulterade bland annat i en avvägning kring persontäthet i närheten av läkemedelsindustrin, och hur många personer som stadigvarande får vistas i området mellan Cytiva Sweden AB (tidigare GE Healthcare) och Resecentrum.

Inom strukturprogrammets område avgränsades det totala antalet personer som stadigvarande får vistas inom området till 10 000. Programmet anger en gradient, där tätheten ökar närmare stadens centrum. Den första etappen, där detaljplanen för kvarteret Ställverket med flera ingår, är den del som har högst persontäthet. Upp till 6 500 personer har avsatts för denna etapp. Dessa fördelas inom olika verksamheter som ska främja näringslivet och företagandet i Uppsala, och bidra till en utvidgning av innerstaden med en varierad och attraktiv stadsmiljö och ett ökat stadsliv.

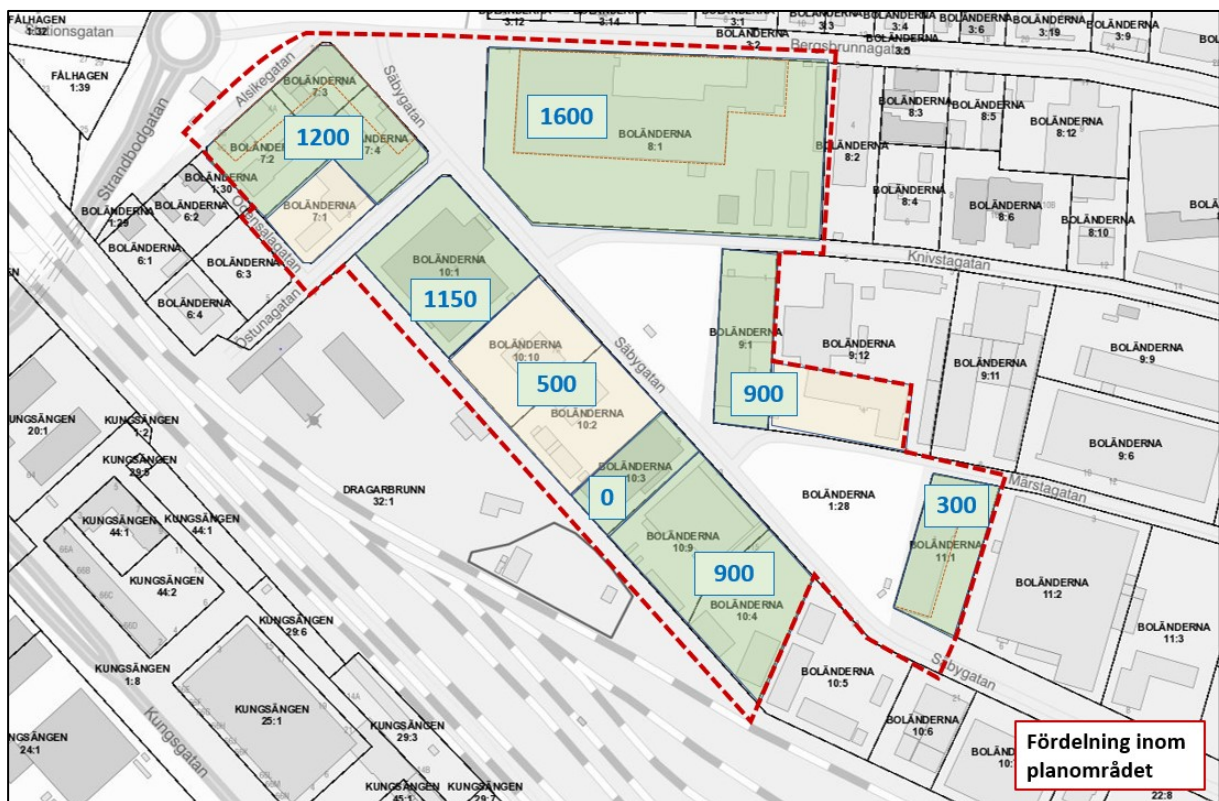
Hänsyn till olycksrisk och hälsa samt till näringslivets behov är sammanvägda och kan inte delas upp i mindre beståndsdelar. Det beror på att allt hänger samman och att näringsverksamheterna, särskilt läkemedelsindustrin, behöver marginal så att framtida investeringar inte förhindras av riskhänsyn till nytillkommande, känsliga och/eller persontäta verksamheter. Resultatet och konsekvenserna av sammanvägningen visas under rubriken Strukturprogram på sidan 5. Dessa förutsättningar betyder att det är innehållet, den förväntade persontätheten i de framtida verksamheterna, som är avgörande för lämpligheten på platsen.



*Bergsbrunnagatan vid kvarteret Gudur, vy in mot stadens centrum.*

## Principer för fördelning av antal personer inom området

Fördelningen av byggrätter och antalet personer inom planområdet utgår från strukturprogrammets markanvändningskarta och gradient. Tätheten ökar närmare stadens centrum, eftersom strukturprogrammets gröna zon ger möjlighet till markanvändningar med persontäta och publika verksamheter. Gradienten utgår från innerstadsstrategins riktlinjer om att öka förutsättningarna för stadsliv och skapa mötesplatser, och därmed ger detaljplanen också möjlighet till högre persontäthet vid parkerna och längs Säbygatan, även om dessa ligger inom gul och röd zon enligt strukturprogrammets markanvändningskarta. Därutöver har fördelningen av antalet personer avvägs inom projektet *Framre Boländerna*. Här har möjligheten att öka genomförandekraften inom den första etappen, samt fördelningens påverkan på utvecklingsmöjligheterna i östra delarna/övriga delar av Framre Boländerna, varit vägledande.



Bilden visar projektets fördelning av personer inom planområdet för kvarteret Ställverket med flera, cirka 6 550 personer.

## Reglering av persontäthet i detaljplanen

### Markanvändning och bruttoarea

Detaljplanen ska möjliggöra en omvandling från gles industriområde till tät innerstad med möjlighet till flera slags markanvändning inom samma yta på kvartersmarken. Samtidigt måste antalet personer som kan vistas där stadigvarande begränsas, trots att persontäthet inte kan regleras med hjälp av plan- och bygglagen (PBL) eller med detaljplanens bestämmelser. Största tillåtna bruttoarea, BTA, är ett vedertaget sätt att uttrycka en begränsning av en möjlig byggrätt enligt PBL:s regelverk. En omvandlingsnyckel har därför tagits fram, som ett medel att begränsa antalet personer genom att begränsa största tillåtna bruttoarea, BTA. Omvandlingsnyckeln grundas på en genomgång av hur stor yta som i genomsnitt används per person vid olika markanvändningstyper. (Svefa 2019). Nyckeltalen gäller persontätheten vid nybyggnation, i äldre bebyggelse är persontätheten vanligtvis lägre.

	Kvm BTA	Kvm LOA	Antal personer per 100 kvm BTA	Antal personer per kvm LOA	Antal Kvm BTA per person
Laboratorium, processindustri	100	95	3.00	0.032	33.3
Kontor	100	85	7.08	0.08	14.1
Hotell	100	75	3.60	0.048	27.8
Utbildningslokaler (vuxenutbildning, universitet)	100	95	15.83	0.17	6.3
Restaurang, café	100	85	70.83	0.83	1.4
Centrum service (typ pressbyrå, mindre livsmedelsbutik, apotek, frisör)	100	85	8.50	0.10	11.8
Centrum gym	100	90	18.00	0.20	5.6
Centrum vårdcentral, tandläkare, hälsovård	100	85	4.00	0.03	25.0

*Sammanställning av nyckeltal per lokalslag, Svefa 2019.*

För varje användningsområde regleras den största (totala) exploateringen i kvadratmeter bruttoarea. Dessutom måste de mest persontäta markanvändningstyperna begränsas för att hålla nere det totala antalet personer, se exemplet med olika markanvändning nedan. På så sätt begränsas det högsta tillåtna antalet personer som stadigvarande får vistas inom fastigheten, trots att detaljplanen medger flera typer av markanvändning.

	Exempel 1	Exempel 2	Exempel 3
e <sub>2</sub> , kvm BTA	Kontor, K <sub>1</sub>		
e <sub>3</sub> , kvm BTA	+Handel, H <sub>1</sub>		Centrumservice, C <sub>1</sub>
e <sub>4</sub> , kvm BTA			+Hälsovård, C <sub>2</sub>
e <sub>5</sub> , kvm BTA		Restaurang, Café, C <sub>3</sub>	
e <sub>6</sub> , kvm BTA	+Industri, J <sub>1</sub>		
e <sub>7</sub> , kvm BTA		+Hotell O <sub>1</sub>	
e <sub>8</sub> , kvm BTA		+Utbildning, konferens, K <sub>2</sub>	
Kvm BTA		+Parkering, P	
e <sub>1</sub> , kvm BTA	Summan ≤ största sammanlagda bruttoarea (BTA) i kvadratmeter		

## Kulturmiljö

### Riksintresse för kulturmiljövården

Stora delar av Uppsala omfattas av riksintresse för kulturmiljövården Uppsala stad. Motivet till riksintresset är: Stad starkt präglad av centralmakt, kyrka och lärdomsinstitutioner från medeltid till idag.

#### *Siktsektorer mot Uppsalasiluetten*

Planområdet ligger inte inom riksintresseområde, men höga byggnader och anläggningar inom Boländerna kan ändå påverka riksintresset genom att värdefulla siktlinjer och stadens välkända siluett påverkas. Siktsektorerna beskrivs i översiktsplanen samt i Innerstadsstrategin. Strukturprogrammet anger att risken för påverkan på stadssiluett ska studeras för byggnader som kan bli över 30 meter höga, vilket motsvarar en plushöjd ovan nollplanet på cirka 38 meter.

### Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Området innehåller inte några skyddade kulturmiljöer, men det finns flera byggnader och kvarter som är kulturhistoriskt värdefulla och som speglar viktiga delar av 1900-talets industrihistoria i Uppsala. Dessa bör bevaras eftersom de bidrar till att öka stadsdelens kvalitet så att den blir ännu mer intressant och varierad. Planen möjliggör dock att byggnaderna kan utvecklas som en del av omvandlingen av Framre Boländerna, även om de bevaras.

Kartan visar var det enligt *Program för Boländerna* (2014) finns kulturmiljövården enligt en inventering som gjordes 2003. Kartan är inte ett ställningstagande om bevarande.

Röd markering: Byggnad med industri- eller kulturhistoriskt intresse. Observera att det bågformade lokstallet numera är rivet.

Röd ram: Kvarter av industri- eller kulturhistoriskt intresse. Observera att området i nordost är rivet och ersatt med en ny byggnad.

Fem av fastigheterna inom planområdet har kulturhistoriska värden som bör läggas fast genom varsamhetsbestämmelser. Delar av beskrivningarna nedan är hämtade från byggnadsinventeringen av *Uppsalas industrimiljöer*, Anders Franzén byggnadsvård 2003, och *Gudur och Vale, Uppsala, Kulturmiljöutredning*, Bjerking 2015.



#### *Söderbergsska huset, Boländerna 8:1, Bergsbrunnagatan 1 (1 i kartan ovan)*

AB Hjalmar Söderbergs konfektionsindustri var under 1930–40-talen ett av Sveriges största företag inom sitt område. Söderbergsska huset är, tillsammans med Kappfabriken på Dalgatan, ett välbevarat minne av den industrigren som gav arbete åt många Uppsalakvinnor i början av 1900-talet. Byggnaderna spelar en viktig roll i stadsbilden. Fabriken består av fem huskroppar med olika funktion och egen karaktär i fråga om form, tak och fönster. Skorstenen är en klassisk symbol för industriverksamhet, och detta är den enda större skorstenen som finns kvar bland alla de nedlagda industrierna i Uppsala. Alla material är av hög kvalitet och byggnaderna är endast måttligt förändrade, trots att de haft annan användning efter företagets konkurs 1958.



*Söderberg'ska huset. Fasad mot Bergsbrunnagatan. Det sågandade taket och skorstenen.*



*Söderberg'ska huset, Folkuniversitetets entré.*



*Bryggeriet Holmen och Nylunds pianofabrik vid Säbygatan.*



*Bryggeriet Holmen, Boländerna 7:4, Säbygatan 3 (2 i kartan ovan)*

Holmen var ett Uppsalabryggeri med gamla anor. Företagsnamnet kommer från ett bryggeri som grundades vid nuvarande Fyris torg vid 1700-talets mitt. Holmen är den enda kvarvarande bryggeribyggnaden i Uppsala. Den har därmed ett särskilt värde, som minne från en epok då det fanns små bryggerier i alla städer. Huset ritades av Gunnar Leche och uppfördes 1935 i den för Leche typiska 1920-talsklassicistiska stilen, med ljusa putsade fasader och listverk i takfoten. Den har en reslig fasad som utmärker sig med de halvbågade spröjsade fönstren som går över två våningar. Tillsammans med Nylunds Pianofabrik utgör det en del av entrén till Boländerna.

*Nylunds Pianofabrik, Boländerna 7:3, Alsikegatan 2 (3 i kartan ovan)*

Emil Nylund startade tillverkning av pianodelar i början av 1900-talet. Den äldsta delen av pianofabriken är från 1914, den östra delen av den nuvarande fabriksbyggnaden. I början av 1940-talet gjordes en stor om- och tillbyggnad. Den äldre delens karaktär av jugend och nationalromantik tonades ner i och med ombyggnaden, och fasaderna blev enklare. Huset förlängdes mot väster och byggdes till i vinkel med ett avskuret hörn mot Bergsbrunnagatan och en länga upp mot Säbygatan. I slutet av 1940-talet var Nylunds en av nio pianofabriker i landet. Pianotillverkningen upphörde 1977. Företaget är fortfarande i familjen Nylunds ägo, men ägnar sig nu åt reparation och renovering, samt uthyrning och försäljning. Hörnhuset har en framträdande plats i stadsbilden, är välkänt för Uppsalaborna och utgör en karaktäristisk entré till Boländerna.



*Nylunds pianofabrik och Bryggeriet Holmen sett från Bergsbrunnagatan.*



*Nylunds pianofabrik i hörnet Bergsbrunnagatan-Alsikegatan. Nya kontorshuset Juvelen på andra sidan Strandbodgatan.*

*Weilands tryckeri, Boländerna 7:2, Alsikegatan 4 (4 i kartan ovan)*

Byggnaden uppfördes efter ritningar av C. H. Hermodsson, som även var ägaren till tryckeriet. Weilands tryckeri grundades i Uppsala 1886 och flyttade till det nybyggda tryckeriet i Boländerna 1947. Den populära veckotidningen Triumf trycktes på Weilands Tryckeri i Uppsala från 1891 tills tryckeriet lades ner 1972. Tryckeriet har en tidstypisk form, och stilen är typisk för åren kring andra världskriget. Anspråkslöst och prydligt, med putsade fasader med tidstypisk färgsättning. Exteriören är mycket väl bibehållen, med ursprungliga dörrar, fönster, fasadputs och taktegel. Förrådet inne på gården är ett större uthus, med lantlig prägel.



*Weilands tryckeri, detalj och gavel.*

*Boländerna 11:1, Säbygatan 4/Märstagatan 1 (5 i kartan ovan)*

Längs Säbygatan markeras i inventeringen från 2003 flera nyare byggnader med industri- eller kulturhistoriskt intresse. De flesta är uppförda i mitten av 1900-talet.

Byggnaden på Boländerna 11:1, där bland annat Elektroskandia har sin verksamhet, utmärker sig med fasaden i tegel med munkförband, en karaktäristisk takfot och en regelbunden fönstersättning.



*Boländerna 11:1 vid Märstaplan/Säbygatan 4/Märstagatan 1*

### *Övriga byggnader*

Den lite nyare industri- och kontorsbebyggelsen på Boländerna 9:1 och 10:1 ges inga varsamhetsbestämmelser trots att de har kulturmiljövärden enligt inventeringen från 2003. Det finns fortfarande fler exempel på den typen av bebyggelse inom mellersta Boländerna, bland annat på Bolandsskolan och på industribyggnaderna längs Verkstadsgatan.



*Boländerna 9:1, sedd från Säbygatan. Byggnadens fasad mot Knivstaplan.*



*Boländerna 10:1, sedd från korsningen Säbygatan-Östunagatan.*

### **Stadsplanen**

Stadsplanen för Sätuna gårde och Sofielund från 1938 (Aktnummer 0380-68), som bland annat omfattar de tre parkerna Bergsbrunnplan, Knivstaplan och Märstaplan, var på sin tid mycket medvetet utformad för att parkerna skulle vara lättillgängliga och synliga på långt håll för arbetarna i stadsdelen. Det kan därför finnas motiv för att även stadsplanens parkstruktur har ett kulturmiljövärde.

## Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

### Markanvändning

De markanvändningar som tillåts inom planområdet utgår från strukturprogrammets inriktning. Markanvändningen är i huvudsak kontor med inslag av centrumverksamhet i bottenvåningen. Planen ger också möjlighet till hotell, utbildning, laboratorium, småskalig tillverkning och produktion. Markanvändningen preciseras noggrant för att kunna begränsa persontätheten i området, enligt ovan. För vidare beskrivning av preciseringen av varje markanvändning, se avsnittet Planens bestämmelser. Här finns också beskrivning och motiv till övriga planbestämmelser.

### Planbestämmelser för att främja stadsliv och upplevelser i ögonhöjd

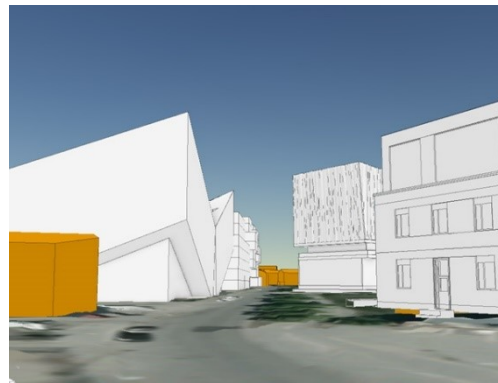
I Främre Boländerna finns ett stort antal besöksintensiva verksamheter, särskilt längs de två bussgatorna Bergsbrunnagatan och Säbygatan. På kvällar och helgdagar är det dock liten aktivitet i området. Verksamheterna är vid dessa tidpunkter koncentrerade till ett fåtal fastigheter (föreningslokaler, undervisningslokaler och träningslokaler) i områdets västra del. Tillkommande bebyggelse bör därför utformas för att bidra till ett ökat stadsliv genom att bottenvåningarna har inslag av verksamheter som riktar sig mot besökare och har entréer mot den intilliggande gatan eller parken.

För byggnader som vetter mot Alsikegatan, Säbygatan, och mot parkerna, föreskrivs att centrumservice och/eller restaurangverksamhet ska finnas i bottenvåningarna. För fastigheter som ligger längre österut inom planområdet, och där publika verksamheter inte ska etableras, ges möjlighet till mindre lokaler för detaljhandel för att underlätta direktförsäljning av varor som produceras inom fastigheterna.

Utformningsbestämmelserna fokuserar på upplevelsen i ögonhöjd. Särskild omsorg ska läggas på byggnadernas utformning i gatuplanet, och verksamheternas entréer ska vändas mot allmän plats. Byggnader som vetter mot platser, parker eller gator ska i huvudsak placeras med fasaden vid förårdsmark mot gatan.



*Modellvy Säbygatan från nordväst.  
Bryggeriet Holmen till höger i bild.*

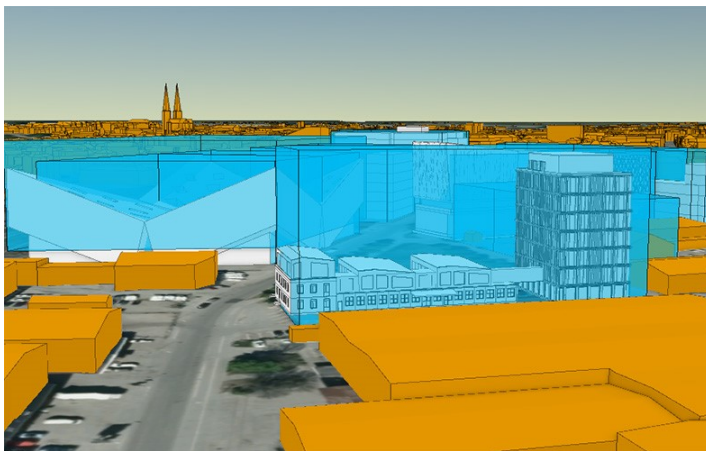


*Modellvy Säbygatan från sydöst.  
Boländerna 11:1 till höger i bild.*

### Planens reglering av byggnadernas höjder och byggnadsvolymer

Planen anger en högsta tillåtna nockhöjd som medger upp till 36 meter höga byggnader, vilket motsvarar nio kontorsvåningar (det vill säga nästan tolv bostadsvåningar). Dessa högre byggnader placeras närmast Resecentrum och vid de större parkrummen. Byggnadshöjderna begränsas närmast de byggnader som bedöms vara kulturhistoriskt värdefulla.

Planbestämmelserna är generellt formulerade när det gäller högsta tillåtna höjd och hur byggnadens volym får disponeras inom fastigheten. Planen möjliggör olika utföranden inom ett "möjligheternas rum", där byggrättens utbredning begränsas av placeringsbestämmelser, vanligtvis i form av prickad mark där byggnader inte får uppföras, kombinerat med en högsta nockhöjd över nollplanet. Detta görs för att kunna möta näringslivets behov av att kunna disponera en fastighets byggrätt på olika sätt beroende på verksamhet. En verksamhet med högteknologisk produktion kan behöva lokaler med stora ytor i tre plan, medan ett kontorsprojekt hellre koncentrerar sin verksamhet i en slankare byggnad i sju eller nio våningar. Den totala bruttoarean är densamma, men byggnaderna får helt olika utseende.



*"Möjligheternas rum", ett exempel. Bilden visar ett utsnitt från 3D-stadsmodellen, en vy längs Säbygatan i riktning mot väster och stadens centrum. Byggrättens utbredning på tomten och högsta tillåtna nockhöjd +44 meter över nollplanet redovisas som en ljusblå box. Boländerna 11:1 har i sitt projektförslag disponerat sin byggrätt i en högre kontorsdel och en mindre påbyggnad på den befintliga byggnaden inom fastigheten. Planens tillåtna bruttoarea kan inte fylla den blå boxen, men ger möjlighet till flera olika utföranden inom byggrättens gränser.*

### Riksintresse för totalförsvaret samt Stoppområde för höga objekt

Riksintresset för totalförsvaret, Uppsala övningsflygplats och Ärna flygplats, omfattar bland annat stora hänsynsområden för radar och flygbuller. Det som har störst inverkan på Boländerna är det stoppområde för höga objekt som begränsar totalhöjden på byggnader och anläggningar till 45 meter ovan mark.

Inom planområdet tillåts inga byggnader med en nockhöjd högre än 37 meter ovan mark.

## Bebyggelse och innehåll

Bebyggelsen inom planområdet och i hela Främre Boländerna utgörs huvudsakligen av industrilokaler i höjder mellan en och två våningar, men det förekommer även kontorsbyggnader i 2–4 våningar. Husen har varierande kvalitet. Vissa hus har både höga kulturhistoriska värden och är i gott skick med välstädda tomter. Andra hus kan vara mycket enkla, med eftersatt underhåll och stökiga tomter. Många av verksamhetsutövarna fokuserar på verksamheten, och därför kan miljön också uppfattas som spännande med sitt stora inslag av enkla och billiga lokaler.

Nedan beskrivs detaljplanens bebyggelse kvartersvis. En karta med kvartersnamnen finns på sidan 8.



*Planförslaget illustrerat i 3D-modell, flygvy från väster över Ostkustbanan. Strandbodgatan och Kvarteret Gudur till vänster i bilden. Observera att modellen visar både projektförslag och enklare volymmodeller och att slutresultatet kan komma att se annorlunda ut.*

### *Kvarteret Gudur*

Byggnaderna längs Alsikegatan och Säbygatan i kvarteret Gudur är bland de äldsta i stadsdelen, och har kulturmiljövärden. Byggnaderna syns som en front från resecentrumområdet och Stationsgatan. Byggnaderna som utgör denna historiska inramning till Boländerna ska behållas till sin utformning, och får möjlighet till utökad användning genom att både kontor, centrumverksamheter, tillverkning och produktion, samt hotell/vandrarhem tillåts i byggnaderna. Se Kulturmiljö.

De äldre huvudbyggnaderna i kvarteret Gudur är placerade i fastighetsgränsen mot gatorna. Bakom dessa finns gårdshus och tillbyggnader från olika tider och i varierat skick. Planen ger möjlighet att ersätta gårdshusen med kontorsbyggnader i upp till fem våningar i kvarterets mitt. Byggnaderna inne i kvarteret får byggas samman över fastighetsgränsen mot grannen för att möjliggöra kontorsprojekt med tillräcklig storlek för att vara genomförbara ur ett ekonomiskt perspektiv. Byggnadshöjden begränsas för att fungera som en övergång mellan den äldre bebyggelsen och den högre bebyggelsen som planeras vid Östunagatan. Det är viktigt att det på håll går att uppfatta den nyare bebyggelsen även längre in i området, så att bebyggelsen i kvarteret närmast Alsikegatan inte blir en mur eller barriär mot bebyggelsen längre in i stadsdelen.

Vid Östunagatan medger planen en hög exploatering. Byggnader får uppföras upp till +44 meter över nollplanet, vilket är cirka 36 meter och motsvarar nio (kontors-)våningar. Tätheten motiveras av det centrala läget, nära resecentrum och stadens centrum.

Inom sydvästra delen av fastigheten Boländerna 7:2 avsätts mark för en gång- och cykelväg mellan Alsikegatan och Odensalagatan. Syftet är att skapa ett gent stråk från Strandbodgatan som kan bidra till en mer finmaskig gatu- och kvartersstruktur i området, framförallt för fotgängare och cyklister.



*Utsnitt ur planillustrationen över kvarteret Gudur. De äldre byggnaderna mot Alsikegatan och Säbygatan finns kvar. Ny bebyggelse tillkommer i kvarterets mitt, och mot Östunagatan. Observera att det är illustrationer och att slutresultatet kan komma att se annorlunda ut.*

*Kvarteret Motorn, Söderbergiska huset,*

Söderbergiska huset, fastigheten Boländerna 8:1 vid Bergsbrunnagatan-Bergsbrunnaplan, utgör också en viktig del i Uppsalas industrihistoria, och utgör en karaktäristisk vy vid entrén till Boländerna från centrum. Här finns företag inom tillverkning och hantverk, en vårdcentral och träningslokal för judo. Folkuniversitetet har kvällskurser, gymnasium, yrkeshögskola med flera utbildningar i en stor del av lokalerna. Även denna byggnad, egentligen en komposition av flera olika byggnadskroppar, ska behållas till sin utformning. Se Kulturmiljö.

Fastigheten får genom planen möjlighet till utökad användning av de befintliga lokalerna jämfört med hittills gällande plan som endast tillåter industriändamål. Fastigheten är stor och har obebyggda ytor i södra delen som bland annat används till parkering. Läget är attraktivt för ny bebyggelse, med både skyltläge och söderläge mot Knivstagatan och Knivstaplan. Här ges möjlighet till nya byggrätter för till exempel kontor, centrumverksamhet och hälsovård i upp till sju våningar.

I östra delen av Boländerna 8:1 avsätts mark som allmän plats för att skapa en tvärkoppling för gång- och cykeltrafikanter mellan Bergsbrunnagatan och Knivstagatan. Mot Bergsbrunnaplan i väster förändras fastighetens avgränsning mot parken och cykelbanan längs Säbygatan. Se även Park och natur, samt Trafik och tillgänglighet.



*Utsnitt ur planillustrationen över Boländerna 8:1, Söderbergiska huset. Befintlig bebyggelse ges möjlighet till mindre tillägg inom ramen för varsamhetsbestämmelserna. Ny bebyggelse i södra delen, mot Knivstagatan och Knivstaplan. Observera att det är illustrationer och att slutresultatet kan komma att se annorlunda ut.*



### *Kvarteret Ställverket*

Längs Säbygatan är gaturummet brett och vetter mot de öppna parkrummen Knivstaplan och Märstaplan. På fastigheterna inom kvarteret Ställverket, längs Säbygatans södra sida kommer byggnaderna att bli framträdande på grund av det synliga läget. Byggnaderna längs Säbygatan visar idag upp sina baksidor mot Uppsala bangård och Ostkustbanan. När stadsdelen omvandlas blir det viktigt att även annonsera stadsdelen för järnvägstrafikanterna och att se även denna sida som en framsida.

Längst i väster, vid Östunagatan medger planen en hög exploatering. Byggnader får uppföras upp till +44 meter över nollplanet, vilket är cirka 36 meter och motsvarar nio (kontors-)våningar. Tätheten motiveras av det centrala läget, nära resecentrum och stadens centrum. Övriga byggnader längs Säbygatan får uppföras till +38 meter över nollplanet, vilket är cirka 30 meter och motsvarar sju (kontors-)våningar. Höjden begränsas för att inte riskera att parkerna norr om Säbygatan skuggas i alltför stor utsträckning. 30 meter har satts som en gräns eftersom Strukturprogrammet anger att risken för påverkan på stadssiluetten ska studeras för byggnader som kan bli över 30 meter höga.

Inom kvarteret medges i huvudsak kontor och centrumverksamhet, men även till exempel laboratorium och högteknologisk produktion. Närmast Östunagatan kan även hotell och gym etableras. Södra delen av kvarteret ligger inom strukturprogrammets röda zon, där publika eller utåtriktade verksamheter inte ska förekomma. Planen medger därför inte centrumändamål i denna del. En liten yta för detaljhandel medges för att underlätta direktförsäljning av varor som produceras inom fastigheten.

För några fastigheter längs Säbygatan finns även möjlighet att uppföra parkeringsanläggningar för andra än den egna fastighetens behov, till exempel för kommersiell uthyrning. Parkering räknas inte som stadigvarande vistelse, och genererar ingen persontäthet. Parkering kan utgöra en framtida resurs i området. Säbygatan ligger bra i trafiksystemet, och nära Resecentrum och utredningsområdet kring det framtida *Uppsala Central*.

Fastigheterna längs Säbygatan gränsar direkt mot trafikverkets fastighet, Dragarbrunn 1:32. Det pågår planering för en utveckling av Resecentrum till en framtida *Uppsala Central* men ännu finns inga förslag till angöring eller andra trafiklösningar inom järnvägsområdet. Fastigheterna ska därför kunna rymma alla egna transporter inom den egna fastigheten, och även kunna utforma söderfasaden som en andra entrésida med fullgod tillgänglighet. Därför avsätts ett område om 5,5 meter från fastighetsgränsen mot Dragarbrunn 1:32 som inte får bebyggas.

De sex fastigheterna inom kvarteret Ställverket som ingår i planområdet, ägs av tre olika fastighetsägare. För att dela upp området i mindre kvarter avsätts mark som allmän plats för att åstadkomma tre tvärkopplingar. Dessa parkstråk kopplar samman Säbygatan med en ny gång- och cykelväg som läggs ut på trafikverkets fastighet, parallellt med kvartersgränsen.

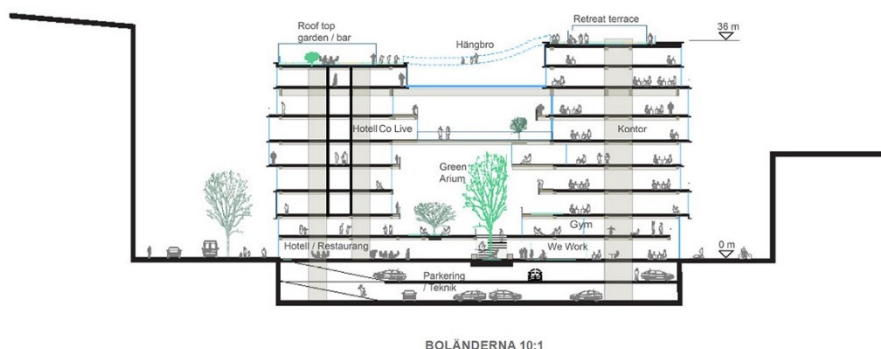
Tvärskopplingen inom fastigheten Boländerna 10:3 ska förutom ett parkstråk, också inrymma en gata. Detta görs för att avsätta plats i strukturen för en möjlig framtida gatuanslutning mellan järnvägsområdet och Säbygatan, i höjd med Märstagan.



Fastighetsägaren Rosendal fastigheters förslag till ny bebyggelse inom Boländerna 10:1. Observera att det är illustrationer och att slutresultatet kan komma att se annorlunda ut. SustainVR.



Fastighetsägaren föreslår att två huskroppar sammanbinds med en inglasad vinterträdgård. Planen ger möjlighet till vinterträdgård inom Boländerna 10:1. SustainVR.



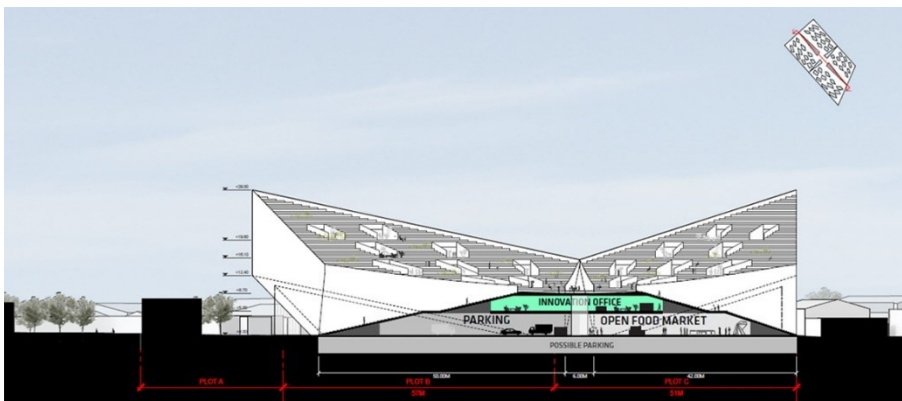
Sektion genom fastighetsägarens förslag. Planens högsta höjd begränsas till +44 meter över nollplanet, vilket motsvarar cirka 36 meters nockhöjd. Se pilen vid det högra huset i bilden. Terrassen får inte överstiga denna höjd med mer än 1 meter. SustainVR.



*Fastighetsägaren Stiffers förslag till ny bebyggelse inom Boländerna 10:4 och 10:9. Observera att det är illustrationer och att slutresultatet kan komma att se annorlunda ut. BIG arkitekter.*



*I fastighetsägarens förslag utformas byggnaden högre i kanterna och lägre i mitten, med en stor gemensam takterrass. BIG arkitekter.*



*Sektion genom fastighetsägarens förslag. Planen begränsar högsta nockhöjd till +38 meter över nollplanet, vilket motsvarar topparna i byggnadens ytterkanter, cirka 30 meter höga. BIG arkitekter.*

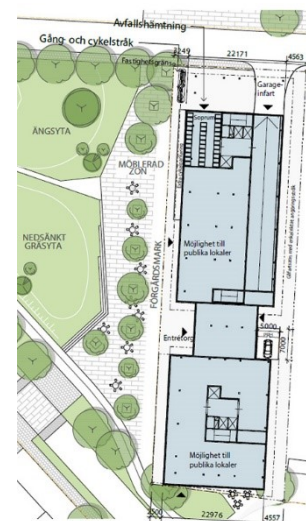
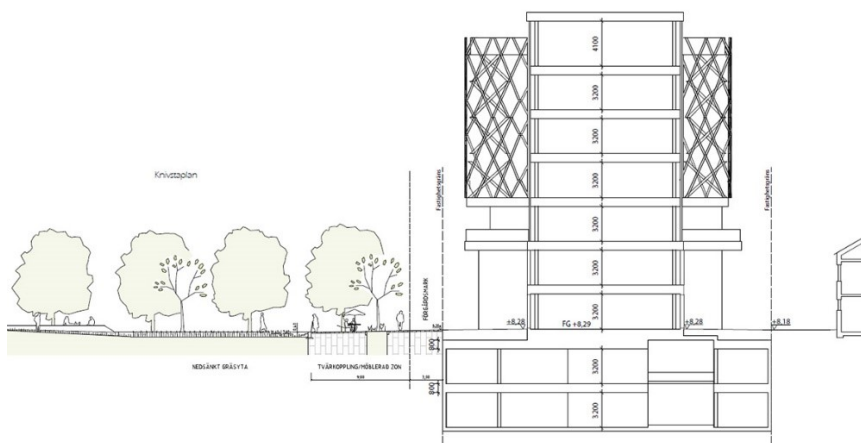
### *Kvarteret Turbinen*

Boländerna 9:1 ligger i västra kanten av kvarteret Turbinen och vetter direkt mot Knivstaplans med ett bra skyltläge mot parken. Fastigheten är långsmal och sträcker sig mellan Knivstagatan och Märstagatan vilket ger åtkomst från två håll och möjlighet till ett rationellt nyttjade av fastigheten. Planen medger att byggnader får uppföras till +44 meter över nollplanet. Höjden motiveras av läget intill det stora parkrummet. Här ges möjlighet till en blandad användning med kontor, centrumverksamhet, laboratorium/produktion med mera, och hälsovård.

Den södra delen av Boländerna 9:12 ingår i planområdet för att möjliggöra en framtida utveckling i enlighet med innerstadsstrategin. Läget är attraktivt för ny verksamhet, med både skyltläge och söderläge mot Märstagatan och Märstaplans. Här ges möjlighet till nya byggrätter för till exempel kontor, centrumverksamhet och hälsovård. I första hand bör en mindre centrumverksamhet prioriteras, med tanke på läget vid parken. Det bör observeras att byggrätten är begränsad, i både höjd och bruttoarea, och inte medger så stor utveckling så länge befintligt kontorshus finns kvar och används.



*Fastighetsägaren Castellums förslag till ny bebyggelse inom Boländerna 9:1. Observera att det är illustrationer och att slutresultatet kan komma att se annorlunda ut. Sweco Architects.*



*Fastighetsägaren föreslår garage under nästan hela Boländerna 9:1. Planen reglerar att garaget ska vara helt nedgrävt, för att marken ska kunna ansluta till parkens nivå på ett naturligt sätt. Sektionen har Knivstaplans på vänster sida. Sweco Architects.*

### *Kvarteret Traktorn*

Boländerna 11:1 ligger i västra kanten av kvarteret Traktorn och gränsar direkt mot Märstaplans med ett bra skyltfläke mot parken. Fastigheten är långsmal och sträcker sig mellan Märstaplan och Säbygatan vilket ger åtkomst från två håll och möjlighet till ett rationellt nyttjade av fastigheten.

Planen medger att byggnader får uppföras till +44 meter över nollplanet. Höjden motiveras av läget intill det stora parkrummet. Här ges möjlighet till en blandad användning med kontor, laboratorium/produktion med mera. Tegelbyggnaden, som idag rymmer verksamheter och kontor, är karaktäristisk och utförd med fina detaljer och material. Med planen ges möjlighet till förändring och tillbyggnader. Varsamhetsbestämmelser införs, så att byggnadens karaktärsdrag bibehålls vid ändring.



*Fastighetsägaren Pro-nordics förslag till ny bebyggelse inom fastigheten Boländerna 11:1. Märstaplans i förgrunden. Observera att det är illustrationer och att slutresultatet kan komma att se annorlunda ut. White arkitekter.*



*Byggnaden på Boländerna 11:1 får byggas om och till, så länge byggnadens karaktär bibehålls. Vy från Säbygatan, Märstaplan till vänster i bild. White arkitekter.*

Den befintliga byggnaden är placerad i fastighetsgräns mot allmän plats. Det finns goda förutsättningar att byggnaden kan öppnas upp mer mot Märstaplan, med fler entréer mot parken. Fastigheten utvidgas därför med tre meter mot parken, för att kunna skapa en halvprivat zon mot parken för planteringar och uteplatser. Inom denna yta tillåts terrasser byggas upp till en meters höjd, så att den befintliga golvhöjden inne i byggnaden kan ansluta till marknivån med god tillgänglighet. Fastigheten får även utvidgas mot Säbygatan, i syfte att kunna skapa en entrézon och ytor för omhändertagande av dagvatten på kvartersmark.

Kvarteret Traktorn ligger inom strukturprogrammets röda zon, där publika eller utåtriktade verksamheter inte ska förekomma. Planen medger därför inte centrumändamål i denna del. En liten yta för detaljhandel medges för att underlätta direktförsäljning av varor som produceras inom fastigheten, till exempel får ett bageri ha en liten brödbutik.

## Park och natur

### Befintliga parker: Bergsbrunnaplan, Knivstaplan och Märstaplan

Stadsdelen har få parker och liten andel parkyta. Inslaget av stadsgrönnska på gatu- och kvartersmark är också litet. De befintliga parkerna inom planområdet, Bergsbrunnaplan, Knivstaplan och Märstaplan ska bevaras och utvecklas både för upplevelse, vistelse och för dagvattenhantering. Parkerna planläggs som allmän plats PARK1.

#### *Bergsbrunnaplan och cykelbanan vid Säbygatan*

Bergsbrunnaplan är entré både för dem som anländer via Bergsbrunnagatan och för gående och cyklister som korsar museijärnvägen från Fålhagen. Parkens strategiska läge har gjort att den har splittrats i smådelar och dess funktion som entrézon behöver därför förstärkas.

Bergsbrunnaplan planläggs som PARK1 och planillustrationen visar förslag på utformning och innehåll. För att förstärka Säbygatans riktning och siktlinje, och öka kvaliteten på gång- och cykelvägen breddas utrymmet för allmän plats fem meter in över fastigheten Boländerna 8:1. På så sätt får cykelvägen utrymme på insidan av trädraden, likt sträckningen längre söderut.



*Bergsbrunnaplan, sett från korsningen Bergsbrunnagatan-Säbygatan. Söderbergska huset är dolt av vegetation och syns nästan inte från parken.*

Vid Folkuniversitetets kontor inom Boländerna 8:1, får parkeringen möjlighet att disponeras på ett annat sätt, genom att fastigheten får utökas fem meter mot väster in på kommunens parkfastighet. Parkeringen kommer att ligga närmare cykelvägen på Bergsbrunnaplan, och en stor del av vegetationen som idag finns mellan cykelvägen och parkeringen kommer att behöva tas ner. När vegetationen minskar gör det att den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden framträder mer mot parken, vilket är positivt. Men för att inte parkerade bilar ska bli ett fondbildningsmotiv, ska parkeringen avgränsas mot parken med en tegelmur.

#### *Knivstaplan*

Knivstaplan planläggs som PARK1 och planillustrationen visar förslag på utformning och innehåll.

Boländerna 9:1 får möjlighet att anlägga garage under sin fastighets förgårdsmark mot parken. En planbestämmelse reglerar att garaget måste anläggas *helt* nedgrävt under mark, för att fastighetens marknivå ska ansluta till parken på ett naturligt sätt.



*Söderbergsska huset, Boländerna 8:1 har sin södra sida mot Knivstagatan och Knivstaplan.*



*Söbygatan och Märstaplan, vy mot norr. Till höger ses branddammen som en upphöjning i parken.*

### *Märstaplan*

Märstaplan planläggs som PARK1 och planillustrationen visar förslag på utformning och innehåll. Eftersom Märstaplan ligger nära områdets lågpunkt, kommer en stor del av dagvattnet från allmän plats att tas om hand i denna park. Under Märstaplan finns en branddamm i form av ett underjordiskt magasin. Utformningen av parken får inte försvåra användningen eller förändra magasinets funktion.

En elnätstation finns i parken, och dess läge bekräftas med ett E-område i plankartan. Nätstationen ligger i anslutning till ett möjligt genomgående gångstråk mellan Märstagatan och Söbygatan, och nära grannfastighetens fasad mot parken (Boländerna 11:1). Detta gör att nätstationen bör få en ansiktslyftning i samband med att parken får ny utformning. Exakt utformning avgörs i projektering av parken.

Boländerna 11:1 får möjlighet att utöka sin fastighet tre meter mot väster in på kommunens parkfastighet. Marken ska användas som förgårdsmark och uteplats mot parken där fastigheten också kan omhänderta sitt dagvatten. Denna möjlighet ges eftersom byggnaden genom planen får varsamhetsbestämmelser, och kommer att finnas kvar. Byggnaden står idag i fastighetsgräns och kommer med denna förändring få bättre möjligheter att sköta och förvalta sin byggnad inom den egna fastigheten.



*Boländerna 11:1 ges möjlighet att utöka sin fastighet mot Märstaplans. Fastighetsägarens förslag till ny bebyggelse. Observera att det är illustrationer och att slutresultatet kan komma att se annorlunda ut. White arkitekter.*

### **Nya parkstråk och tvärkopplingar**

De stora, långsträckta kvarteren i området delas upp med nya tvärgående gröna kopplingar. Dessa planläggs som ny allmän plats, PARK2. Eftersom tvärkopplingarna framförallt har en funktion för rörelse inom området, beskrivs de i avsnittet Trafik och tillgänglighet.

Två nätstationer ligger i anslutning till tvärkopplingar, inom Boländerna 8:1 och 10:1. Precis som på Märstaplans bör stationerna få en ansiktslyftning i samband med att parkstråken utformas. Exakt utformning avgörs i projektering av parkstråken.

### **Alléer**

Det finns en enkelsidig lönnallé längs cykelbanan på Säbygatans norra sida. Det finns också enkelsidiga lönnalléer på Knivstaplans norra sida mot Knivstagatan, och på Märstaplans norra sida mot Märstagatan.

Alléer omfattas av det generella biotopskyddet enligt miljöbalken. Enligt en preliminär bedömning behöver inte något träd i alléerna tas ner. Om det visar sig att träd behöver tas ner som en del av planens genomförande, behöver dispens från det generella biotopskyddet sökas hos länsstyrelsen.



## Trafik och tillgänglighet

### Riksintresse för järnvägstrafik

#### *Ostkustbanan*

Ostkustbanan ingår i det strategiska godsnätet och är central för långväga persontransporter till och från Norra Sverige. Ett område om 30 meter från järnvägen bör vara fritt från bebyggelse.

Efter beslutet att utöka antalet järnvägsspår mellan Uppsala och Stockholm har det påbörjats utredningar för en utveckling av området och de anläggningar som kommer att behövas för genomförandet. Dessa kommer i sin tur att vara styrande för vad som kan vara möjligt i omgivningen. Projektet drivs av Trafikverket i nära samarbete Uppsala kommun.

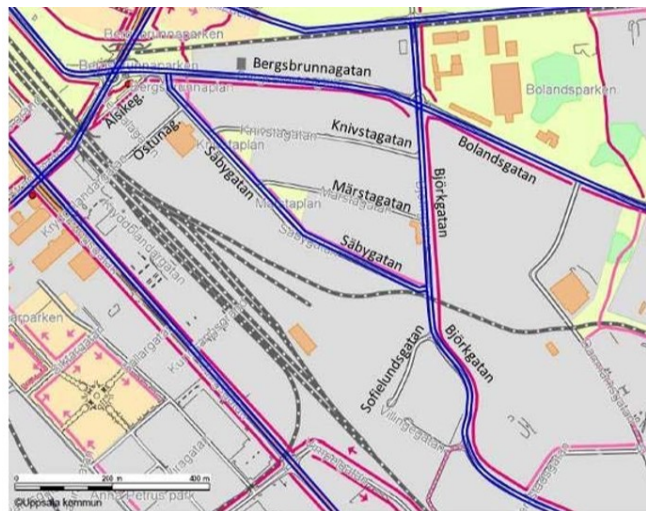
### Förutsättningar

#### *Kvarterstruktur och allmän plats*

De befintliga kvarteren är mycket långa (se kartbilden på sidan 8), och det medför att rörelser i nordsydlig riktning begränsas kraftigt. Speciellt Märstagatan och Knivstagatan ligger avskurna, trots sin centrala placering i stadsdelen, eftersom kvarteren norr och söder om dem är så långa. Enligt innerstadsstrategin ska Främre Boländerna utvecklas med en tydlig och finmaskig kvarterstruktur och det medför att kvarteren behöver öppnas.

#### *Gatunät samt gång- och cykelnät*

**Bergsbrunnagatan** är en livlig gata med mycket genomfartstrafik och många utåtriktade verksamheter som tar emot besökare som kommer med alla trafikslag. Det finns en gångbana på gatans norra sida och en dubbelriktad gång- och cykelbana på den södra sidan. Eftersom gatan har skrivsalar som används av Uppsala universitet och Bolandsskolan dessutom ligger vid gatans östra ände, så rör sig många ungdomar till fots längs gatan. Det förekommer kantstensparkering på de delsträckor där det varken finns träd eller busshållplatser.



#### *Gatunät samt gång- och cykelvägnät*

Blå linje = huvudgata, Röd linje = gång- och cykelbana

**Säbygatan** förbinder Strandbodgatan med Björkgatan. Den trafikeras av en busslinje och har en hel del genomfartstrafik mellan de södra delarna av Boländerna och Strandbodgatan, både med cykel och med bil. Närmast Uppsala bangård finns bland annat logistikföretag som alstrar lastbilstrafik så länge deras verksamhet pågår. På gatans nordöstra sida ligger en dubbelriktad gång- och cykelbana som förbinder Bergsbrunnagatan med Björkgatan. Gatan har olika sektioner på sträckan mellan Bergsbrunnagatan och Björkgatan.

**Knivstagatan och Märstagatan** är smala och genomgående, men genomfartstrafiken är väldigt liten eftersom både Säbygatan och Bergsbrunnagatan är bredare och genare för dem som passerar Främre Boländerna. Stadsgrönskan består huvudsakligen av Märstaplan och Knivstaplan. Huvuddelen av gatumarken upptas av körbanor för bilar, men de flesta verksamheter längs gatorna har inte något behov av dagliga transporter med tunga lastbilar. Övergången mellan kvarteretsmark och allmän plats har ofta en flytande gräns och det är mycket vanligt med tvärrättade parkeringsplatser som medför backning ut över gångbanan.

**Östunagatan** är en återvändsgata mellan Säbygatan och järnvägen. Trafikverket är en viktig målpunkt med många besökare. Gatumarken är 12 meter bred.

**Alsikegatan** är stadsdelens front mot Resecentrum och stadskärnan, men är också en återvändsgränd mellan Bergsbrunnagatan och järnvägen. Gatan för en anonym tillvaro några meter ovanför Strandbodgatan.

**Odensalagatan** planlades 1934 men är endast byggd på halva sträckan. Det förbinder således inte Alsikegatan och Östunagatan. Den norra delen av Odensalagatan blev aldrig inlöst av kommunen och används idag som tomtmark.

#### *Gång- och cykeltrafik*

Det befintliga gång- och cykelnätet längs gatorna beskrivs ovan. Det finns ett behov att öka finmaskigheten i gång- och cykelnätet.

#### *Kollektivtrafik*

Det finns busslinjer för stadsbussar på Bergsbrunnagatan och Säbygatan. Resecentrum ligger alldeles intill planområdet.

### **Förändringar**

#### *Kortare kvarter – nya tvärkopplingar*

De stora, långsträckta kvarteren delas upp med tvärgående kopplingar som blir ny allmän plats. Tvärkopplingarna syftar till att skapa innerstadsstruktur och öka finmaskigheten i gatustrukturen, främst för att förbättra tillgängligheten för gående och cyklister som rör sig i området.

Enligt strukturprogrammet bör de nya kvarteren vara minst 70 meter och högst 110 meter långa och tvärkopplingarna bör vara cirka 10 meter breda. Bredden behövs för att fungera som rörelsestråk med prioritering av gång- och cykeltrafik eller som gåfartsgata med utrymme för snöhantering och sittplatser. Stråken bör även utformas med stadsgrönska på allmän plats och/eller på kvartersmarken intill.



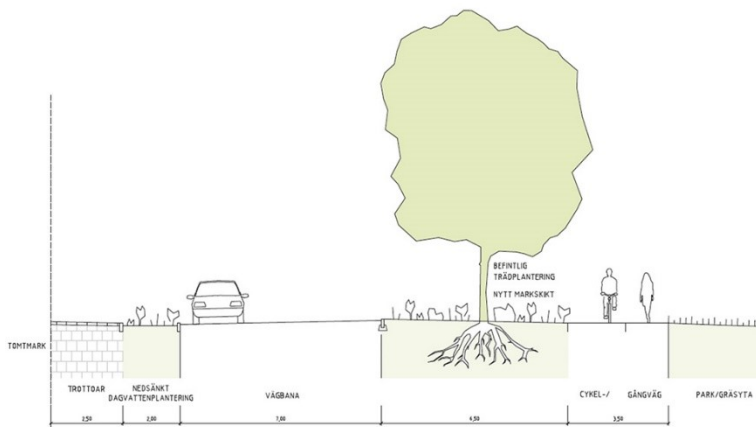
Principerna och ungefärligt läge för de nya tvärkopplingarna enligt strukturprogrammet.

#### *Gatunät och gatornas utformning*

Gatunätet förändras i stort sett inte alls. Endast en ny bilgata tillkommer på Boländerna 10:3, som en del av en ny tvärkoppling mellan Säbygatan och bangården. Bilgatan blir en återvändsgränd och kommer delvis att fungera som angöring till den intilliggande fastigheten Boländerna 10:9. Marken planläggs som en del av gatunätet med beteckningen GATA.

Gatufastigheternas bredd behålls men gatorna kommer att disponeras annorlunda jämfört med dagens situation eftersom det behövs ytor för att fördröja och rena dagvatten från gatorna. Det betyder att antalet kantstensparkeringar kommer att minska kraftigt, eftersom huvudregeln är att varje fastighet ordnar sin egen parkering på kvartersmark. Dessutom behövs ytor för att hantera dagvatten från gatumarken, och gatorna kommer därför att innehålla fler planteringar. Det blir mindre justeringar av gatumarken vid Boländerna 8:1 och 11:1, se även Parkering och angöring nedan.

**Bergsbrunnagatans, Alsikegatans, Säbygatans och Östunagatans** bredder behålls, men gatufastigheterna kan komma att "möbleras om" och antalet kantstensparkeringar kommer att minska eftersom huvudregeln är att varje fastighet ordnar sin egen parkering på kvartersmark och delar av gatumarken behövs för att hantera dagvatten.



*Idéskiss till Säbygatans sektion. Trädraden behålls och gatugrönskan ökar något i och med att dagvatten hanteras inom gatan. Topia 2019.*

**Odensalagatan** var tänkt att sammanbinda Alsikegatan med Östunagatan men dess sträckning har aldrig genomförts i sin helhet. Det är enbart den östra delen som har byggts och eftersom den inte leder någonstans har den främst används till parkering. Sträckan närmast Alsikegatan ligger på en privat fastighet och har aldrig lösts in. Gatan planlades redan 1934 och kommunen har därför haft över 80 år på sig att lösa in marken, utan att det har gjorts. Den nu aktuella detaljplanen omfattar inte den nordvästra delen av Odensalagatan eftersom fastighetsägaren vill fortsätta använda marken som en del av den verksamhet som bedrivs i trädgården. Fokus läggs därför på att det ska vara möjligt för oskyddade trafikanter att röra sig mellan Alsikegatan och östra Odensalagatan. Se Bebyggelse och innehåll, Kvarteret Gudur.

**Knivstogatans och Märstagatans** gränser kommer inte att ändras, trots att gatufastigheterna är smala. Avsikten är att gatorna ska enkelriktas i framtiden, för att undvika mötestrafik i de trånga gatusektionerna. Men det finns ännu inga beslut fattade om det.

#### *Gång- och cykeltrafik*

Sammanlagt föreslås fem nya tvärkopplingar som kan användas till gång- och cykeltrafik vilket medför en ökad finmaskighet för gående och cyklande inom planområdet. För mer detaljerade beskrivningar av varje tvärkoppling, se respektive kvarter under rubriken Bebyggelse och innehåll.

En gång- och cykelväg föreslås parallellt med Säbygatan, mellan Trafikverkets fastighet och fastigheterna längs Säbygatan. Marken planläggs som GÅNG<sub>1</sub>. Tanken är att den så småningom ska kunna förlängas mot Björkgatan för att möjliggöra en snabb cykelväg med få gatukorsningar mellan stadskärnan och resten av Boländerna.

En ny koppling mellan Alsikegatan och Odensalagatan möjliggör en smitväg som på sikt kan kopplas samman med gång- och cykelvägen ovan. Kopplingen är endast tre meter bred eftersom den inledningsvis föreslås på en del av trädgården tillhörande Boländerna 7:2. Marken planläggs som GÅNG<sub>1</sub>.

Mindre justeringar av gång- och cykelbanan görs vid Bergsbrunnplan. Se Park och natur, Bergsbrunnplan och cykelbanan vid Säbygatan.

#### *Kollektivtrafik*

Det föreslås inga förändringar av busslinjer och busshållplatser.

I samband med planeringen av fyra järnvägsspår mellan Uppsala och Stockholm pågår även planering för en utveckling av Resecentrum till *Uppsala Central*. Projektet drivs av Trafikverket i nära samarbete Uppsala kommun. Det finns inga färdiga förslag men den slutgiltiga utformningen av Uppsala Central kan komma att påverka utformningen och användningen Trafikverkets egen fastighet mellan Säbygatan och järnvägen. Detaljplanen är utformad för att inte förhindra en sådan förändring.

#### *Parkering och angöring*

All bil- och cykelparkering ska ske på kvartersmark men den befintliga besöksparkeringen på Alsikegatan behålls. Bilutfarter mot allmän plats ska utformas så att gångbanan korsas vinkelrätt (inte snett) och utan backningsrörelse. Fordonen måste vända på kvartersmarken eller köra runt byggnaderna.



Mot Säbygatan begränsas antalet möjliga utfarter, eftersom den är en bussgata. Fastigheternas angöring regleras med utfartsförbud så att de kan angöras antingen intill fastighetsgränsen eller mitt på kvarteret. Fastigheterna kan således inte angöras var som helst mot Säbygatan:

Boländerna 10:1 kan angöra mot Östunagatan och Säbygatan.

Boländerna 10:2 och 10:4 kan angöra enbart mot Säbygatan.

Boländerna 10:4 och 10:9 som ligger längst i sydost kan angöra mot den nya tvärkopplingen som delvis är en bilgata.

Även Bergsbrunnagatan trafikeras av stadsbussar, men trots det begränsas inte möjligheterna till utfarter eftersom den befintliga byggnaden på Boländerna 8:1 ska bevaras och det redan finns ett antal utfarter mot gatan. Boländerna 8:1 får även möjlighet att utöka sin befintliga parkering vid Bergsbrunnaplan genom att ett fem meter brett område av parkmarken övergår till kvartersmark. Parkeringen ska avgränsas av en ny mur på parkmarken. Boländerna 8:1 kan även angöras både från Säbygatan och Knivstagatan (se kartbilden).

Knivstagatan och Märstagatan har ingen busstrafik, och låga trafikflöden. Boländerna 8:1, 9:1 9:12 och 11:1 är genomgående i sina respektive kvarter, och kan därför angöras både från norr och söder. Enligt strukturprogrammet är avsikten att Knivstagatan och Märstagatan ska enkelriktas.

En parkeringsutredning (WSP 2019) visar att det för närvarande finns ett stort överskott på parkeringar i Främre Boländerna. När stadsdelen förtätas kommer parkeringar att kunna byggas under varje fastighet utan att den totala byggrätten påverkas, eftersom endast ljus bruttoarea ovan mark räknas in begränsningen av den totala bruttoarean. De blir även möjligt att uppföra kommersiella parkeringsanläggningar på några av fastigheterna, något som kan vara intressant med tanke på närheten till Resecentrum.

### **Tillgänglighet för funktionshindrade**

Det ska finnas möjlighet att parkera (parkering för rörelsehindrad) och angöra max 25 meter från varje entré. Det är därför viktig att entréerna och besöksparkeringarna för rörelsehindrade planeras och projekteras i ett sammanhang på kvartersmarken. Höjdskillnader ska tas upp med ramp med en lutning på 1:20 eller 1:12 med ett vilplan var sjätte meter.

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 en sådan utformning.

## Mark och geoteknik

Enligt SGU:s jordarts- och jorddjupskarta består jordlagren inom planområdet av glacial och post-glacial lera. Jordlagrens mäktigheter uppges till mellan 10 och 30 meter. Nya byggnader förväntas grundläggas med pålning.

## Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

### Grundvatten

#### *Vattenskyddsområde MB 7 kap*

Planområdet ligger inom vattenskyddsområdets yttre zon. De vattenskyddsföreskrifter som gäller för området ska följas. Dessa innebär bland annat att markarbeten inte får ske djupare än till 1 meter över högsta grundvattenyta och att markarbeten inte får medföra bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån. Det är inte heller tillåtet att till exempel utvinna energi ur mark eller grundvatten utan tillstånd. Dispens från vattenskyddsföreskrifterna kan behöva sökas hos länsstyrelsen.

#### *Riskbedömning för Uppsala- och Vattholmaåsarna*

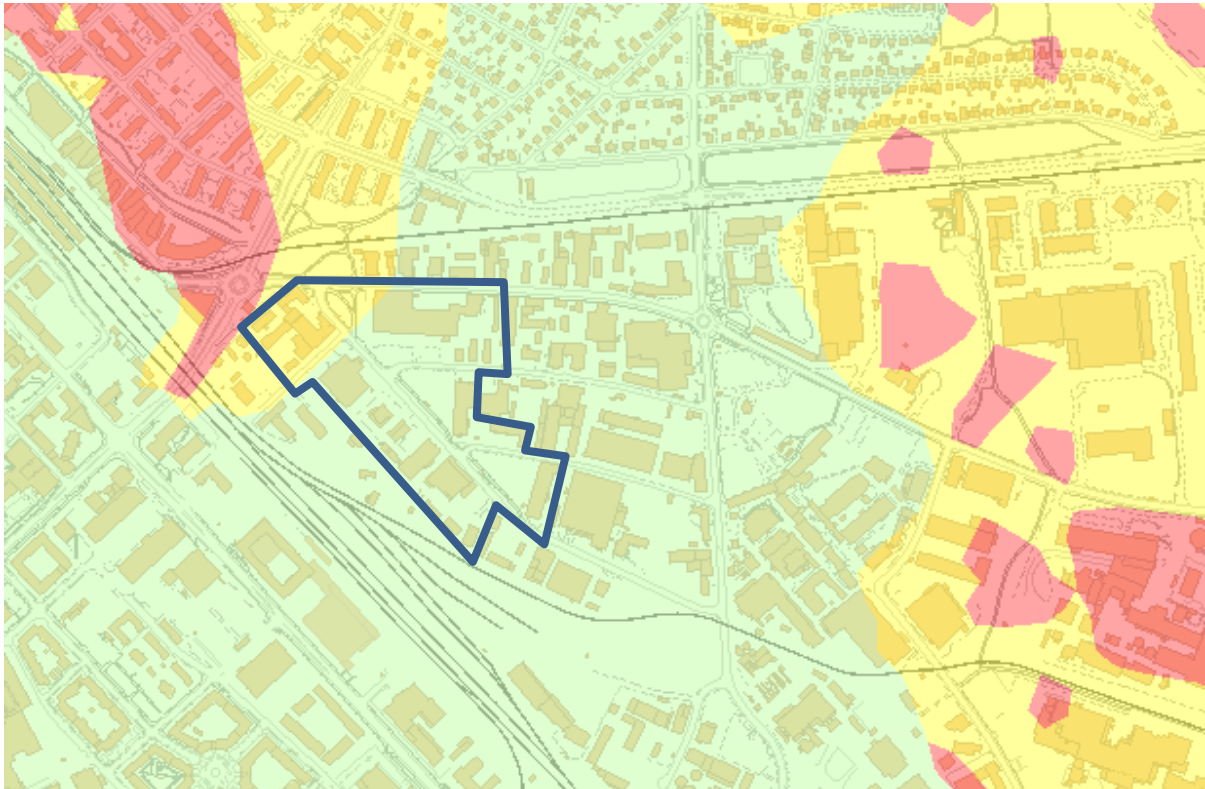
Enligt *Riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt (Geosigma, 2018)* ligger större delen av planområdet inom ett område med *låg känslighet* när det gäller risk för påverkan på grundvattnet. Se kartutsnittet nedan. Från Östunagatan och västerut har området *måttlig känslighet*. Riskanalysen är en sammanvägd riskbedömning för hela Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde. Känslighetsklasserna, enligt skalan *låg, måttlig, hög* och *extrem känslighet*, utgår från de geologiska och hydrogeologiska förhållandena i Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde. Med känslighet menas här att en plats är känslig för att föroreningar på markytan, eller en marknära förorening, kan påverka grundvattnet så att det inte kan användas som resurs för dricksvattenförsörjningen.

#### *Riskinventering och förslag till riskhantering*

Inom områden med låg känslighet planeras för normal dagvattenhantering i enlighet med Uppsala vattens riktlinjer. För områden med måttlig känslighet har nedanstående risker identifierats, med förslag till riskhantering vid planering och genomförande.

- **Förorenat dagvatten**, som avrinner från till exempel gator, vägar, lastzoner och parkeringsytor kan riskera att infiltrera till grundvattnet.  
Riskhantering: Området har en lermäktighet på >10 meter, och det är fysiskt mycket svårt att infiltrera dagvatten. Därmed är det liten risk att smutsigt dagvatten förorenar grundvattnet. Ingen särskild åtgärd behövs. (Dagvattnet ska dock renas och fördröjas för att inte förorena ytvattnet, Fyrisån. Detta kan göras till exempel genom att leda vattnet via växtbäddar eller annan vegetation. Se Dagvatten).
- **Markföroreningar** från tidigare verksamheter i området kan spridas i samband med markarbeten. Riskhantering: Eventuella föroreningar ska kartläggas, undersökas och vid behov saneras, eller på annat sätt säkras från att spridas i marken. En historisk inventering har genomförts, och kommer att följas av markundersökningar. Det kan bli aktuellt att säkerställa sanering av markföroreningar med planbestämmelser.
- **Byggande av källare**, till exempel för parkering under mark, kan bidra till att underliggande lerlager blir tunnare, och att markens känslighetsklass förändras. SGU:s jordartskarta i 3D visar på 10–30 meters lermäktighet inom planområdet. Om en källare byggs i två våningar under mark, kan det innebära att åtminstone sex meter lera grävs bort. Det minskade lerlagret kan betyda att riskerna för grundvattnet kan öka något.

Riskhantering: Om källare planeras och jordmassor ska grävas bort bör geotekniska undersökningar göras i varje enskilt fall för att säkerställa de skyddande marklagrens mäktighet efter bortgrävning, samt en bedömning av om vattenskyddsdispens kommer att krävas. En översiktlig bedömning är ett återstående lerlager som är cirka fyra meter tjockt, och som ligger flera meter under markytan (= fuktig lera) utgör ett gott skydd. Detta förutsatt att installationer genom leran (brunnar och pålar) utförs på ett sätt så att inte spridningsriskerna ökar. Dessutom är förrådsutrymmen eller källargarage för bilar ingen miljöfarlig verksamhet, som till exempel förvaring av kemikalier, och risken bedöms vara hanterbar med vanlig byggteknik.



Kartutsnitt från riskanalysen (Geosigma, 2018) som visar planområdets läge inom områden med låg till måttlig känslighet. Planområdet markerat med blå linje. Område med måttlig känslighet=gul, låg känslighet=grön, hög känslighet=rosa. Närmaste område med extrem känslighet är mer än 800 meter från planområdet och syns inte i detta kartutsnitt.

## Dagvatten

Det dagvatten som bildas inom planområdet avleds till Fyrisån, och vidare till Mälaren-Ekoln. Både Fyrisån och Mälaren-Ekoln, är belagda med miljö kvalitetsnormer (MKN) och har måttlig ekologisk status, och den kemiska ytvattenstatusen uppnår ej god status (VISS 2017).

En dagvattenutredning har tagit fram för allmän plats inom hela Främre Boländerna, *Dagvattenutredning för främre Boländerna, Uppsala, Geosigma 2020-01-23*.

Beräkningarna av dimensionerande flöden och föroreningsbelastning visar att de planerade förändringarna inom området kommer medföra minskade dagvattenflöden och generellt minskad föroreningsbelastning på recipienten. Dagvattenutredningen har utrett två scenarier. Scenario 1 innebär att endast dagvatten som uppstår inom allmän platsmark renas och fördröjs och scenario 2 innebär att även dagvattnet som uppstår inom kvartersmarken renas och fördröjs. De föreslagna lösningarna inom allmän plats bygger på gröna lösningar där dagvattnet renas och fördröjs tillräckligt för att uppnå Uppsala Vattens krav för fördröjning. De föreslagna lösningarna bidrar också till rening av dagvattnet, vilket enligt beräkningarna påverkar recipienten positivt samt bidrar till förbättrade möjligheter att uppnå miljö kvalitetsnormerna.

Dagvatten inom allmän plats ska fördröjas och renas inom gatorna och parkerna i området. En översiktlig studie av allmän plats har gjorts av Topia landskapsarkitekter, med förslag till planteringar och fördröjningsmagasin i gatusektionerna och större dagvattenanläggningar i form av översvämningssbara ytor och dagvattendammar i Knivstaplan och Märstaplan. Lågpunkten i området ligger söder om Märstaplan, och parkutformningen kommer därför att präglas av dagvattenlösningen.

Målsättningen är att allt dagvatten på kvartersmark renas och fördröjs på varje fastighet, till exempel i planteringsytor som även tillför stadsgrönka. I plankartan avsätts på varje fastighet förgårdsmark mot gatan, och annan mark där byggnader inte får uppföras (prickad mark), för att säkra utrymme för bland annat dagvattenhantering. Hittills under planarbetet har flertalet fastighetsutvecklare tagit fram dagvattenutredningar för sina respektive fastigheter och projekt, som visar hur dagvatten kan renas och fördröjas inom fastigheten. Eftersom detaljplanen är flexibel kan projekten förändras, och inför bygglovsprövningen behöver de projektspecifika dagvattenutredningarna uppdateras.

## Översvämningar

Dagvattennätet i Främre Boländerna är överbelastat och översvämningar förekommer vid kraftiga regn. Orsaken till översvämningarna är dels att nästan all kvartersmark är hårdgjord, dels att dagvatten från de östra stadsdelarna ackumuleras längre upp i systemet för att ledas genom Boländerna och vidare under järnvägen innan det släpps ut i Fyrisån. Det finns ett flertal lågpunkter på kvartersmarken där vattnet kan bli instängt och stillastående.

Vid extrema regn som 100-årsregn kommer stora mängder vatten falla över området på kort tid. Det är därför viktigt att nya byggnader höjdsätts så att de inte riskerar att skadas av översvämningar. Dagvattenutredningen har föreslagit översvämningssytor som har kapacitet att fördröja och minska översvämningensrisken inom området, även vid större regn.



## Risk och säkerhet

De risker som beskrivs nedan gäller risken för *tredje man*, dvs en person som kan vara helt omedveten om risker och utrymningsåtgärder inom planområdet. Detta till skillnad från en person som själv arbetar inom en verksamhet med riskkällor, eftersom den verksamhetsansvariga i sådana fall är tvungen att vidta långtgående åtgärder för att skydda dem som arbetar där.

Risker brukar delas in i *individrisk* och *samhällsrisk*:

*Individrisk* är sannolikheten att omkomma, för en person som kontinuerligt vistas på en specifik plats, ofta utomhus. Individrisken är platsspecifik och oberoende av hur många personer som vistas i det givna området. Syftet är att se till att enskilda individer inte utsätts för oacceptabla risknivåer.

*Samhällsrisk* är det antal personer som påverkas vid olika skadescenarier. Hänsyn tas till befolkningstäthet och persontäthet. Hänsyn tas även till eventuella tidsvariationer, som till exempel att persontätheten i området kan vara hög under en begränsad tid på dygnet eller året och låg under andra tider.

Inom planområdet är det *samhällsrisken* som är dimensionerande för möjligheterna att omvandla området. Flera av de tillkommande verksamheterna är besöksintensiva med individer som visas relativt kort tid på samma plats. Men samma plats (till exempel undervisningslokaler) är hela tiden fylld med olika individer.

## Förutsättningar

*Strukturprogram för Främre Boländerna* från 2018 utredde förutsättningarna för stadsutvecklingen inom Främre Boländerna, utifrån planeringsperspektiven hälsa och säkerhet och risk för olyckor. Detta resulterade bland annat i en avvägning kring persontäthet i närheten av läkemedelsindustrin, och hur många personer som stadigvarande får vistas i området mellan Cytiva Sweden AB (tidigare GE Healthcare) och Resecentrum. Inom strukturprogrammets område har det totala antalet personer som stadigvarande får vistas inom området avgränsats till 10 000. Strukturprogrammet anger en gradient, där tätheten ökar närmare stadens centrum.

Ramböll har dessutom, på uppdrag av stadsbyggnadsförvaltningen, gjort en riskanalys för detaljplaneområdet (Ramböll 220).

Det är framför allt läkemedelsindustrin på Björkgatan som står för den största riskfaktorn som påverkar planområdet. Läkemedelsindustrin använder brom i sina processer och även om risken för en olycka med bromutsläpp är mycket, mycket liten, blir konsekvenserna av en sådan väldigt allvarliga. Inom ramen för strukturprogrammet gjordes utredningar av möjliga risker från läkemedelsindustrin, huvudsakligen i samarbete med dem själva (nu Cytiva Sweden AB, dåvarande GE Healthcare). Motivet var att säkerställa läkemedelsindustrins fortsatta närvaro i Boländerna samt skapa utrymme för ytterligare investeringar, både de som var redan planerade och framtida.

Transporter av farligt gods förekommer sporadiskt på gatunätet och ska, enligt lag, så långt möjligt transporteras på utpekad ”primär transportled för farligt gods”. För Främre Boländerna innebär det att farligt gods så långt möjligt ska transporteras via Kungsängsleden, vilket medför att leveranser till läkemedelsindustrin på Björkgatan fraktas söderifrån via Stålgatan.

Även på järnvägen kan det förekomma farligt gods. Enligt strukturprogrammet ska en riskanalys göras för tillkommande bebyggelse inom 150 meter från järnvägen.

Rangerbangården kräver hänsyn till de risker som kan uppstå vid rangering av gods, eftersom det alltid är tillåtet att transportera och rangera farligt gods på järnvägsnätet och bangårdarna. Trafikverket planerar för närvarande, i tätt samarbete med Uppsala kommun, för fyra järnvägsspår mellan Uppsala och Stockholm samt en utökning av Resecentrum till "Uppsala Central". I dagsläget är det oklart hur rangerbangården kommer att påverkas av detta, men det finns indikationer på att rangerbangården i första hand kommer att behövas för persontågen och att rangeringen av gods huvudsakligen kommer att ske på en annan plats. Det skulle troligen medföra att tiden då det kan förekomma farligt gods på bangården blir väldigt kort och det innebär i förlängningen att riskerna förknippade med rangerbangården minskar på längre sikt.

Utöver läkemedelsindustrin, transporter av farligt gods samt bangården förekommer även företag som hanterar en mindre mängd brandfarlig vara och liknande. Dessa företag bedöms dock inte vara strukturerande för planområdets framtida omvandling och kommer troligen att flytta från stadsdelen på längre sikt.

### **Förändringar**

Hela detaljplanen är utformad med hänsyn till risk och säkerhet. Planområdet är den del som har högst persontäthet och som möjliggör stadigvarande vistelse för cirka 6 500 personer.

Beräkningarna av de risker som påverkar planområdet har gjorts *konservativt*, d.v.s. att alla byggnader och anläggningar samtidigt är maximalt utnyttjade med avseende på det antal personer som rymts där. Det är också anledningen till att olika markanvändningsslag preciseras både med bruttoarea och med smalare inskränkningar i Boverkets mer generella markanvändningstyper.

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

- Endast mindre känslig markanvändning tillåts. Planen medger *inte* bostäder, barnverksamheter, grundskola, sjukhus med mera.
- Begränsning av antalet personer som kan vistas stadigvarande inom planområdet genom en begränsning av bruttoarea och markanvändning.
- Krav på avstängningsbar ventilation.

## Hälsa

### Buller och vibrationer

Främre Boländerna är ett verksamhetsområde och kan vara en bullrig miljö, med både tung trafik och industribuller från pågående verksamheter i området. Planområdet utsätts också för järnvägsbuller, då det ligger intill stambanan och rangerbangården. Planområdet ligger längre än 100 meter från järnvägens genomgående spår.

Nya lokaler som byggs ska klara de krav som ställs i Boverkets byggregler (BBR). Arbetslokaler avsedda för kontorsarbete omfattas av BBR:s bullerkrav, där BBR hänvisar till Svensk standards ljudklass C (SS 25268). Planen innehåller inga verksamheter med särskilda krav på bullernivåer utomhus. Även om en bullerdämpad utemiljö är en kvalitet också vid en arbetsplats.

Järnvägen ger även upphov till vibrationer. Vid högre vibrationsnivåer än 0,4 mm/s (vägt RMS-värde) kan vibrationerna bidra till att förstärka störningsupplevelsen från bullret. Vibrationskänsliga verksamheter, t ex vissa laboratorier, kan behöva beakta närheten till järnvägen.

### Lukt

Den befintliga pumpstationen för spillvatten som ligger mellan Strandbodgatan och Alsikegatan, kan ibland ge upphov till luktproblem i närområdet. Det tillkommer ingen ny bebyggelse inom 35 meter från pumpstationen och det tillkommer ingen känslig markanvändning inom planområdet.

### Markföroreningar

Inom planområdet kan föroreningssituationen vara omfattande eftersom olika förorenande verksamheter har förekommit och förekommer inom hela Boländerna. Det finns en risk att föroreningar, såsom t.ex. perfluorerade ämnen (PFAS), klorerade alifater, oljor och tungmetaller förekommer och kan spridas vid exploatering.

För att identifiera potentiella föroreningar har en historisk inventering av verksamheter inom planområdet gjorts. *Historisk inventering Uppsala Boländerna, Tyréns 2020-05-20.*

I inventeringen bedöms de fastigheter som tilldelats riskklass 2 i MIFO-inventeringen ha störst risk för föroreningar. Dessa bör därför undersökas vidare genom markundersökningar. Övriga fastigheter, som tilldelats en lägre riskklassning enligt MIFO-metodiken, alternativt ej riskklassats (bakgrund okänd) bedöms i utredningen kunna undersökas i mindre omfattning och med ett annat syfte.

Då samtliga fastigheter är lokaliserade i ett utpräglat industriområde är sannolikheten stor att föroreningar återfinns i främst fyllnadsmaterial i jord. Lokala föroreningar till följd av hantering av kemikalier och spill förväntas även förekomma ställvis inom området. Grundvattnet inom området kan i viss mån vara påverkat av de verksamheter som bedrivits i området. Grundvattnet bör därför undersökas och provtas vid kommande markundersökningar. Se sammanställningen i tabellen nedan.

Markundersökningarna kommer att genomföras under sommarhalvåret 2020.

Tabell 1: Potentiellt förorenade fastigheter utifrån verksamhet på platsen samt tilldelad riskklass enl. LST. Prioriteringslista inför kommande undersökningar, röd=undersöks i första hand, blå och grön=undersöks i mindre omfattning.

Fastighetsbeteckning	Verksamhet	Branschtypiska föroreningar	Riskklass enligt MIFO fas 1
Boländerna 7:1	Svenska Gummiforskningslaboratoriet Färgmaterial AB Uppsala Screen-Reklam AB	Metaller, Lösningsmedel, Cyanid (enl LST)	3-måttlig risk
Boländerna 7:2	Grafisk industri - tryckeri Verkstad	Metaller, PAH; BTEX, Cyanid (enl. LST) Stenkol	2-stor risk
Boländerna 7:3	Verksamhet okänd	Okända	Ej tilldelad
Boländerna 7:4	Bilverkstad Åkeri	Metaller, PAH, BTEX. Lösningsmedel	3-måttlig risk
Boländerna 8:1	Textilindustri/verkstadsindustri	Metaller, lösningsmedel	3-måttlig risk
Boländerna 9:1	Verksamhet okänd	Okända	Ej tilldelad
Boländerna 9:12	Elektromekanisk verkstad	Metaller	3-måttlig risk
Boländerna 10:1	Verksamhet okänd	Okända	Ej tilldelad
Boländerna 10:2	AGA gas AB Uppsala Oljecenter	Metaller, PAH; BTEX, Lösningsmedel, Arsenikväte och svavelväte, Släckt kalk	2-stor risk
Boländerna 10:3	Grafisk verksamhet - Tryckeri	Lösningsmedel	3-måttlig risk
Boländerna 10:4	Verksamhet okänd	Okända	Ej tilldelad
Boländerna 10:9	Verkstadsindustri Bilvårdsanläggning	Metaller, PAH, BTEX, PCB, Lösningsmedel	2-stor risk
Boländerna 10:10	AGA gas AB Uppsala Oljecenter	Metaller, PAH; BTEX, Lösningsmedel, Arsenikväte och svavelväte, Släckt kalk	2-stor risk
Boländerna 11:1	Verkstadsindustri Oljegrus- och asfaltsverk Elektroteknisk industri	Metaller, PCB, PAH, BTEX, Klorerade lösningsmedel	2-stor risk
Övrig platsmark främre Boländerna	Gator och grönytor	Okända	Ej tilldelad

Sammanställning från Historisk inventering Uppsala Boländerna, Tyréns 2020-05-20, Tabellen visar en sammanställning av potentiellt förorenade fastigheter inom planområdet. Färgerna anger prioriteringar inför fortsatta undersökningar med markprover, där rödmarkerade fastigheter undersöks i första hand.

## **Luft**

Planområdet har generellt breda, välventilerade gatusektioner och därmed en god luftkvalitet. Säbygatan kantas av stora parkrum, och planområdets ytterkanter vetter mot öppna områden såsom järnvägsområdet och Bergsbrunnsparken vilket gynnar luftväxlingen. I området vid Säbygatans anslutning till Strandbodgatan, och längs Bergsbrunnsgatan, är luftkvaliteten något sämre. Miljö kvalitetsnormen för luft, kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) och partiklar (PM10), överskrids dock inte.

## **Mikroklimat**

Parkerna och träden i området bidrar till ett gott mikroklimat. Träden ger bland annat skugga, och jämnar ut temperaturen på de öppna platserna.

## **Magnetfält**

Inom området finns tre elnätstationer. Elsäkerhetskraven anger ett minsta avstånd mellan en nätstation och närmsta brännbara byggnadsdel om 5 meter. Detta avstånd bedöms vara tillräckligt för att också elektromagnetiska fält från nätstationen ska ha avklingat till att understiga rekommenderade 0,2 µT (mikrotesla).

## **Teknisk försörjning**

### **Vatten- och avlopp, dagvattenledningar**

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Kapacitet finns att ansluta nya verksamheter till befintligt system.

En dagvattenledning går från Säbygatan över Boländerna 10:5, precis öster om plangränsen. Ledningen bör ha ett ledningsreservat (u-område) som är minst 8 meter brett. Eftersom ledningen ligger nära gränsen mot Boländerna 10:4, som ingår i planområdet säkerställs ett utrymme för ledningen genom allmän plats PARK i södra delen av 10:4. Parken är 7 meter bred från fastighetsgränsen, och bedöms täcka in både u-område kring ledningen samt utrymme för en sekundär avrinningsväg i form av ett svackdike. (En cykelväg ska också rymmas inom PARK och den kan placeras ovanpå ledningen).

### **Avfall**

Hämtfordon för avfall ska kunna stanna högst 10 meter från avfallsutrymmet och hämtningen ska kunna göras utan att fordonet behöver backa. Detaljplanen har flexibla byggrätter men de projektexempel som redovisas i planbeskrivningen har visat lösningar som uppfyller arbetsmiljöverkets krav.

### **EI**

Det finns tre nätstationer inom planområdet varav två ligger på privat kvartersmark och en ligger på parkmark. Ingen av dem har särskilda användningsbestämmelser. Detaljplanen medför inget behov av ytterligare nätstationer men de befintliga ges egna markanvändningsområden (E) i anslutning till allmän plats. E-områdets storlek medger att kapaciteten kan utökas, och en större nätstation kan ersätta den befintliga. Nätstationernas utformning ska samordnas med parkutformningen. De större allmänna elledningarna finns under allmän plats och det behövs inga ledningsreservat för dem.

### **Värme och kyla**

Området ingår i fjärrvärmenätet, och det kan också finnas tillgång till fjärrkyla. Det finns kapacitet att ansluta nya verksamheter.

### **Tele och bredband**

Området kan försörjas med tele och bredband.

## Planbestämmelser

### Användning av mark och vatten

*Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap*

- GATA** *Gata*
- PARK<sub>1</sub>** *Park med dagvattenhantering*  
Syftet är att parkytorna ska utgöra friytor och mötesplatser för de som arbetar i området. De större parkrummen får, som en del av parkens utformning, användas för omhändertagande av dagvatten med tillhörande anläggningar.
- PARK<sub>2</sub>** *Parkstråk för gång- och cykeltrafik, plantering och dagvattenhantering.*  
Syftet är att skapa tvärkopplingar och gena stråk för att åstadkomma en mer finmaskig gatu- och kvarterstruktur för framförallt fotgängare och cyklister. Tvärkopplingarna ska också kunna bidra till stadsgrönska och ha utrymme för omhändertagande av dagvatten.
- GÅNG<sub>1</sub>** *Gång- och cykelväg*  
Syftet är att skapa tvärkopplingar och gena stråk för att åstadkomma en mer finmaskig gatu- och kvartersstruktur för framförallt fotgängare och cyklister. En ny cykelväg i anslutning till spårområdet har också potential att avlasta korsningspunkter mellan bilister och cyklister vid Säbygatan och Bergsbrunnagatan.

*Kvartersmark (bokstavsordning)*

- C<sub>1</sub>** *Centrumservice, detaljhandel, butik, ej restaurang.*  
Tillåten markanvändning avser centrumservice såsom mindre livsmedelsbutik, apotek, frisör.  
Nyckeltalet som beräknats för denna markanvändning är 11,8 m<sup>2</sup> bruttoarea per person.
- C<sub>2</sub>** *Hälsovård, ej gym.*  
Tillåten markanvändning avser vårdcentral, tandläkare, hälsovård.  
Nyckeltalet som beräknats för denna markanvändning är 25,1 m<sup>2</sup> bruttoarea per person. Eftersom nyckeltalet är relativt högt, kommer det inte alltid att behövas en begränsning av bruttoarean för markanvändningen C<sub>2</sub>.
- C<sub>3</sub>** *Restaurang, café.*  
Tillåten markanvändning avser café och restaurang.  
Nyckeltalet som beräknats för denna markanvändning är 2 m<sup>2</sup> bruttoarea per person. (Svefa 1,4 m<sup>2</sup>)
- E<sub>1</sub>** *Teknisk anläggning, elnätstation*  
Befintliga elnätstationer bekräftas med ett användningsområde. E-områdets storlek medger att kapaciteten kan utökas, och en större nätstation kan ersätta den befintliga.

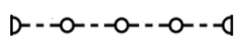
- H<sub>1</sub>** *Detaljhandel, butik*  
Tillåten markanvändning avser mindre lokaler för detaljhandel, främst för att möjliggöra försäljning av varor som produceras inom fastigheten, som exempelvis direktförsäljning från ett bageri eller hämtmat/catering.  
Nyckeltalet som beräknats för denna markanvändning är 11,8 m<sup>2</sup> bruttoarea per person.
- J<sub>1</sub>** *J1 laboratorium, hantverk, lager, småskalig tillverkning och produktion*  
Tillåten markanvändning avser olika former av högteknologisk industri eller laboratorieverksamhet med småskalig (inte störande eller transportkrävande) tillverkning eller produktion. Även hantverk och lager ingår. En liten andel av ytan får användas till kontor kopplade till industriändamålet. Men andelen kontor måste tolkas restriktivt eftersom alltför generösa kontorsytor inom markanvändningen J<sub>1</sub> kan medföra att persontätheten blir för hög.  
Nyckeltalet som beräknats för denna markanvändning är 33,3 m<sup>2</sup> bruttoarea per person. Eftersom nyckeltalet är relativt högt, kommer det inte alltid att behövas en begränsning av bruttoarean för markanvändningen J<sub>1</sub>.
- K<sub>1</sub>** *Kontor och lokaler för kontorsverksamhetens egna behov*  
Tillåten markanvändning avser *endast* kontorsverksamhet. Kompletterande lokaler för medarbetare, till exempel friskvård, matsal, ska vara dimensionerade för det personantal som dagligen kan vistas på kontoret. Men de ska inte vara dimensionerade så att hela personalstyrkan ska kunna vistas där samtidigt eftersom det kan medföra att persontätheten blir för hög. Verksamheter som vänder sig till externa besökare tillåts inte inom K<sub>1</sub>. Dessa regleras av C<sub>1</sub>, C<sub>2</sub>, C<sub>3</sub>, H<sub>1</sub>, O<sub>1</sub>, K<sub>2</sub>.  
Nyckeltalet som beräknats för denna markanvändning är 14,1 m<sup>2</sup> bruttoarea per person.
- K<sub>2</sub>** *Utbildning, konferens, gym.*  
Tillåten markanvändning avser olika former av vuxenutbildning eller gymnasium utan behov av friyta utomhus, samt kursverksamhet och konferenser. Även träningslokaler, gym och gruppträning ingår.  
Nyckeltalet som beräknats för denna markanvändning är 5,6 m<sup>2</sup> bruttoarea per person.
- O<sub>1</sub>** *Hotell, vandrarhem, ej restaurang och konferens*  
Tillåten markanvändning avser hotellverksamhet och omfattar *endast* hotellfunktionen med hotellrum, reception och lobby. Verksamheter som vänder sig till andra externa besökare tillåts inte inom O<sub>1</sub>. Restaurang och konferens, även tillhörande hotellet, regleras av C<sub>3</sub> och K<sub>2</sub>.  
Nyckeltalet som beräknats för denna markanvändning är 28 m<sup>2</sup> bruttoarea per person.
- P** *Parkering*  
Tillåten markanvändning avser parkering utöver den egna verksamhetens behov, till exempel parkeringsanläggning för kommersiell uthyrning. Parkering räknas inte som stadigvarande vistelse.  
Nyckeltalet som beräknats för denna markanvändning är 0 m<sup>2</sup> bruttoarea per person.

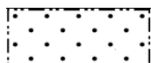
### Egenskapsbestämmelser för allmän plats

**mur** *Parken ska avgränsas med en minst 0,7 meter och högst 1,10 meter hög tegelmur mot parkering.*  
Boländerna 8:1 får genom planen möjlighet att utöka sin parkeringsplats mot Bergsbrunnplan, vilket innebär att träd och buskar behöver tas bort. Syftet är att visuellt avgränsa parkeringsplatsen från parken. Tegelmuren ger en gestaltningsmässig koppling till de kulturhistoriska intressanta industribyggnaderna i området.  
Murens höjd har satts för att kunna dölja bilarna, utan att skymma människor som går eller cyklar. Muren ska också vara användbar för häng vid parken.

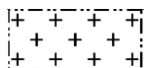
**vattenmagasin** *Vattenmagasin under mark.*  
Ett vattenmagasin, branddamm, finns under Märstaplan. Utformning av parken får inte försvåra eller förändra förutsättningarna för magasinet.

### Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

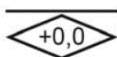
 *Utfartsförbud*  
Bestämmelsen finns mot Säbygatan som är en huvudgata. Syftet är att öka trafiksäkerheten och inte hindra framkomligheten för buss.



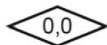
*Marken får inte förses med byggnad*  
Syftet med bestämmelsen är att avsätta mark för entréfunktioner, plantering, och dagvattenhantering på kvartersmark, samt att säkerställa att det finns utrymme för bland annat avfallsfordon. Prickad mark utgör förgårdsmark mot gata och skapar lite luftighet mot cykelvägar och parkstråk.  
Kring de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna i kvarteret Gudur finns prickad mark för att bibehålla en del av gårdsmiljön och säkerställa ett visst avstånd till nya byggnader i kvarteret.



*Marken får endast förses med komplementbyggnad*  
Bestämmelsen gör det möjligt att bygga till exempel carport och förråd



*Högsta nockhöjd är xx meter över angivet nollplan.*  
Motivet till bestämmelsen är att begränsa byggnadens höjd. På de flesta fastigheter är exploateringen begränsad i kvadratmeter bruttoarea som innebär att byggrättens maximala höjd endast kan utnyttjas för en del av byggrätten. Den generösa nockhöjden ger en marginal och flexibilitet för byggnadens utformning. Planens högsta nockhöjder + 44 meter finns i kvarteren närmast Resecentrum, och vid de större parkrummen.



*Högsta byggnadshöjd är xx meter.*  
För befintliga byggnader som ska bevaras sätts byggnadshöjden lika som i tidigare gällande plan, 8 meter. Byggnadshöjd används också för att reglera lägre byggnader som till exempel komplementbyggnader.



## Placering

- p<sub>1</sub>** *Byggnad ska placeras med minst 50% av fasadens längd i byggrättens gräns mot GATA.*  
Motivet är att byggnadernas bottenvåningar ska vara i nära kontakt med gator och platser för stadsliv, så att de kan användas för verksamheter som gynnar stadsliv. Byggrättens gräns är satt till två meter från allmän plats.
- p<sub>2</sub>** *Byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns mot annan kvartersmark, alternativt sammanbyggas i tomtgräns.*  
Bestämmelsen finns där olika fastigheter, på grund av ägoförhållanden eller överenskommelser, har förutsättningar att göra ett gemensamt projekt över en eller flera fastighetsgränser. Det ska samtidigt vara möjligt att klara till exempel framkomlighet och brandsäkerhet mellan fastigheter om samarbete inte finns mellan fastigheterna.
- p<sub>3</sub>** *Byggnadsdelar i brännbart material ska placeras minst 5 meter från nätstation inom E1.*  
Elsäkerhetsföreskrifterna anger ett avstånd om minst 5 meter från en nätstation till närmast brännbara del på intilliggande byggnad. Befintliga nätstationer i området ska vara kvar under överskådlig tid, och nya byggnader måste förhålla sig till detta. Antingen genom avstånd, eller genom att välja ett icke brännbart byggnadsmaterial.

## Utförande

- b<sub>1</sub>** *Ventilationen ska utföras centralt avstängningsbar.*  
Vid en eventuell olyckshändelse i närområdet kan ventilationen för hela kontorshuset behöva stängas av centralt.
- b<sub>2</sub>** *Garage får anläggas helt nedgrävt under mark.*  
Bestämmelsen möjliggör att ett källargarage kan byggas under förgårdsmarken (prickad mark) mot parken. (Övrig prickad mark på fastigheten reglerar att garaget *inte* får byggas under förgårdsmarken mot gatan utan är avsedd för entréer och plantering, enligt n<sub>1</sub>). Garaget ska vara helt nedgrävt under fastighetens marknivå, så att fastigheten får en naturlig övergång, och god tillgänglighet, mot parken och omgivande mark.

## utformning

- f<sub>1</sub>** *Byggnad får kraga ut över förgårdsmark mot allmän plats, dock ej över allmän plats, till en minsta fri höjd av 4,7 meter.*  
Bestämmelsen möjliggör att byggnadens fasad kan kraga ut över mark som inte får förses med byggnad (prickad mark), under förutsättning att framkomligheten, till exempel för avfallshämtning, angöringsmöjligheter för rörelsehindrade med mera, inte hindras.
- f<sub>2</sub>** *Verksamheter belägna i bottenvåning ska utformas med entré mot allmän plats.*  
Syftet är att lokaler i bottenplan ska bidra till stadslivet och skapa rörelse i området, som ett led i omvandlingen av Boländerna till en del av innerstaden. Genom att säkerställa att byggnader får entréer som vänder sig mot gata eller park, bidrar det till rörelse och aktivitet i ögonhöjd.

- f<sub>3</sub>** *Byggnad ska utformas med särskild omsorg och detaljering i bottenvåningar och vid entréer.*  
Motivet är att säkerställa en god gestaltning av byggnadens arkitektur i ögonhöjd, eftersom denna är särskilt viktig för upplevelsen av gaturummet. Planen medger storskaliga byggnader i området, och byggnader som kommer att kunna upplevas på ett långt avstånd. Vid bottenvåningar och entréer behöver människans skala vara vägledande vid gestaltningen.
- f<sub>4</sub>** *Enstaka byggnadsdelar om totalt högst 25 m<sup>2</sup> och som tillhör takterrassfunktioner, samt solceller, får överstiga nockhöjden med högst 1 meter och ska utföras indragna från fasadliv.*  
Bestämmelsen ska möjliggöra solceller på tak, även om byggnaden nyttjat högsta tillåtna nockhöjd. Bestämmelsen möjliggör också den extra höjd (1 meter) som kan behövas för hisstopp/trapphus upp till en takterrass och takkonstruktion för en mindre byggnad kopplad till takterrassen (växthus, förråd, personalutrymme), om en takterrass anordnas. Observera att bestämmelsen endast ger en extra teknisk marginal, och att takterrassen, med avgränsande räcke och eventuell terrassbyggnad, ska rymmas inom den högsta tillåtna nockhöjden.
- f<sub>5</sub>** *Fasader ska utformas med synligt eller slammat tegel eller med puts, mot allmän plats.*  
Bestämmelsen motiveras av att skapa en enhetlig identitetsskapande karaktär som har en koppling till befintliga, kulturhistoriska intressanta industribyggnader i området.

#### **Varsamhet**

- k<sub>1</sub>** *Byggnadens karaktärsdrag vad gäller fasad i tegel med munkförband och karaktäristisk takfot, samt den regelbundna fönstersättningen, ska bibehållas vid ändring.*  
Det är viktigt att bevara kvaliteterna i den ursprungliga byggnadens utformning, även om planen möjliggör både tillbyggnad och påbyggnad.
- k<sub>2</sub>** *Byggnadens karaktärsdrag vad gäller volym, proportioner, indelning, material och materialbehandling, färgsättning samt detaljeringsnivå ska bibehållas till sin utformning.*  
Byggnaderna inom kvarteret Gudur samt Söderbergska huset, är en viktig del av Boländernas identitet och karaktär, och en utgör en del av porten till Boländerna från stadens centrum. Byggnaderna minner om Uppsalas industrihistoria och visar i sin utformning prov på hantverksskicklighet, omsorg i materialval och fin detaljeringsnivå. Även om byggnadernas innehåll tål att förändras över tid är det viktigt att byggnadernas yttre karaktär bevaras.
- k<sub>3</sub>** *Byggnadens sågtandade tak mot Bergsbrunnagatan och skorstenen i tegel, ska bibehållas till sin utformning.*  
Det är viktigt att behålla byggnadens värdebärande. De veckade industritaken, med generösa ljusinsläpp, är karaktäristiska för byggnaden. Takformen är särskilt viktig att bevara där den sågtandade profilen är tydligt läsbar i fasaden mot Bergsbrunnagatan. Tegelskorstenen är den enda större skorstenen som finns kvar bland alla de nedlagda industrierna i Uppsala. Den bör därför bevaras.

**k<sub>4</sub>** *Byggnadens huvudentré, exteriört med dörrar och pelare i ek samt tak med kopparplåt, och interiört med trapphallens detaljer, ska bibehållas till sin utformning.*

Det är viktigt att värna entréns utformning, som med högklassiga material och fin detaljering är en särskilt framträdande del av fastigheten.

## Mark

**n<sub>1</sub>**

*Marken är avsedd för plantering och entréplatser.*

Motivet är att säkerställa en god gestaltning och funktion vid verksamheternas entréer, såsom sittplatser, cykelparkeringar, samt utrymme för omhändertagande av dagvatten. Planteringar på kvartersmark bidrar till viktig stadsgrönka längs gatorna.

**n<sub>2</sub>**

*Stödmur och/eller terrass får uppföras inom förgårdsmark mot park och vara högst 1 meter hög. Marken ska ansluta till parken utan nivåskillnad.*

För att den befintliga byggnaden ska kunna öppna upp nya entréer med god tillgänglighet mot parksidan, behöver förgårdsmarken kunna byggas upp för att möta byggnadens sockel och golvhöjd. Det är viktigt att fastighetens marknivå får en naturlig övergång mot parkens marknivå.

## Utnyttjandegrad

**e<sub>1</sub> 0 000**

*Största exploatering i kvadratmeter bruttoarea är 0 000.*

Bruttoarean avser area ovan mark. Källare, som regleras genom e<sub>11</sub>, räknas inte in i bruttoarean. Bestämmelsen begränsar hur mycket som får byggas inom egenskapsområdet och anger den största möjliga exploateringen ovan mark. Inom denna totalexploatering kan egenskapsområdets olika markanvändningar kombineras, enligt fördelningen som anges i övriga e-bestämmelser. Där flera olika markanvändningar tillåts, kan totalexploateringen endast uppnås om olika markanvändningar kombineras med varandra.

**e<sub>2</sub> 0 000**

*Största bruttoarea är 0 000 m<sup>2</sup> ovan mark för K<sub>1</sub>.*

**e<sub>3</sub> 0 000**

*Största bruttoarea är 0 000 m<sup>2</sup> ovan mark för C<sub>1</sub>/H<sub>1</sub>.*

**e<sub>4</sub> 0 000**

*Största bruttoarea är 0 000 m<sup>2</sup> ovan mark för C<sub>2</sub>.*

**e<sub>5</sub> 0 000**

*Största bruttoarea är 0 000 m<sup>2</sup> ovan mark för C<sub>3</sub>.*

**e<sub>6</sub> 0 000**

*Största bruttoarea är 0 000 m<sup>2</sup> ovan mark för J<sub>1</sub>.*

**e<sub>7</sub> 0 000**

*Största bruttoarea är 0 000 m<sup>2</sup> ovan mark för O<sub>1</sub>.*

**e<sub>8</sub> 0 000**

*Största bruttoarea är 0 000 m<sup>2</sup> ovan mark för K<sub>2</sub>.*

Bruttoarean avser area ovan mark. Syftet med begränsningarna i utnyttjandegrad är att begränsa persontätheten i området. Att begränsa antalet personer som vistas stadigvarande inom området är centralt i planens syfte, och görs utifrån en avvägning mellan hälsa och säkerhet, risk och näringslivshänsyn. De mest persontäta verksamhetstyperna inom varje egenskapsområde begränsas i storlek för att möjliggöra en kombination av olika markanvändningar inom den tillåtna bygggrätten.

- e<sub>9</sub>** *Vinterträdgård eller inglasad passage för tillfällig vistelse får rymmas inom e<sub>1</sub>, utöver övriga användningar ovan mark.*  
Syftet är att möjliggöra en inglasad trädgårdsmiljö som komplement till intilliggande verksamheter. Vinterträdgården får inte användas för stadigvarande vistelse.

### Användning

- e<sub>10</sub>** *Byggnadens bottenvåning ska innehålla centrumservice eller handel.*  
Bestämmelsen finns för att säkerställa att det byggs lokaler i strategiska lägen. Syftet är att skapa förutsättningar för utåtriktade verksamhetslokaler som ett led i omvandlingen av Boländerna till en del av innerstaden. Lokaler i botenplan bidrar till stadslivet och skapar rörelse i området. Utformning av bottenvåningarna regleras av f<sub>2</sub> och f<sub>3</sub>.
- e<sub>11</sub>** *Byggnadens delar under mark ska endast användas till parkering, förråd och teknikutrymmen.*  
Syftet är att begränsa persontätheten i området. Källarvåningar får inte användas för stadigvarande vistelse.

### Administrativa bestämmelser

Berörda tomtindelningar upphör att gälla när planen vinner laga kraft. Se Planens genomförande, Fastighetsrättsliga åtgärder.

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

Motivet för genomförandetiden är att området inte kommer att förändras i ett sammanhang efter det att planen vinner laga kraft. Genomförandekraften är olika hos de olika fastighetsägarna, och förändringstakten inom området kommer därför att kunna variera. Olika fastigheter kan också komma att byta ägare. I närheten av planområdet kommer andra planarbeten att påbörjas och pågå under de närmaste åren. Om delar av detta planområde behöver omarbetas som en följd av det, underlättar en kort genomförandetid.

### Upplysning

Planavgift ska tas ut för fastigheterna Boländerna 7:1, 7:2, 7:3, 7:4, 8:1, 9:12, 10:10, 10:2.

Planavtal kan komma att tecknas med några av dessa fastighetsägare senare under planprocessen.

## PLANENS GENOMFÖRANDE

### Organisatoriska åtgärder

#### Tidplan

Detaljplanen bedrivs med målsättningen att planen ska kunna vinna laga kraft under första halvåret 2021.

#### Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft. Genomförandetiden hålls kort för att underlätta vid eventuell omarbetning i framtiden inom en del av planområdet.

#### Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för utbyggnad inom allmän plats. Byggherrarna ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

#### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området.

#### Planavtal

Kommunen har tecknat planavtal med fyra av byggherrarna, där det framgår att byggherrarna betalar för framtagandet av detaljplanen enligt fastställd taxa. Planavgift ska inte tas ut vid bygglov för följande fastigheter: Boländerna, 9:1, 10:1, 10:4, 10:9, 11:1.

För resterande fastigheter inom planområdet, Boländerna 7:1, 7:2, 7:3, 7:4, 8:1, 9:12, 10:10, 10:2 tas planavgift ut i efterhand, i samband med bygglov, enligt fastställd taxa. Planavtal kan komma att tecknas med några av dessa fastighetsägare under planprocessens gång.

#### Exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska upprättas och föreligga innan planen antas av kommunen och följer de av kommunfullmäktige antagna riktlinjerna för exploateringsavtal (d.nr. KSN-2018-1131).

Exploateringsavtalet avser att reglera:

- Avtalsområdets avgränsning
- Parternas åtaganden inom och i anslutning till avtalsområdet
- Kostnads- och ansvarsfördelning för exploateringsgenomförande
- Administrativ ersättning
- Ekonomisk garanti för avtalets fullföljande
- Villkor för avtalets giltighet
- Villkor för överlåtelse av avtalet
- Samordning och tidsplan
- Marköverlåtelser

För de fastigheter som inte tecknar exploateringsavtal ska kostnad för utbyggnad av allmän plats istället uttas som en gatukostnad genom en framtagen gatukostnadsutredning. Exploateringsersättningen i exploateringsavtalet motsvarar gatukostnaden och ett tecknande av exploateringsavtal innebär att byggherren har fullgjort sitt betalningsansvar för gatukostnader.

Gatukostnadsutredning tas fram parallellt med detaljplanen och avses att godkännas i samband med detaljplanens antagande.

## Fastighetsrättsliga åtgärder

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

## Markägoförhållanden

All kvartersmark inom området är privatägd.

## Fastighetsindelingsbestämmelser

Följande tomtindelingsplaner upphör att gälla inom planområdet när planen vinner laga kraft:

TI 0380-36/BO7 för kv. Gudur (1938)

TI 0380-23/BO10 för kv. Ställverket (1942)

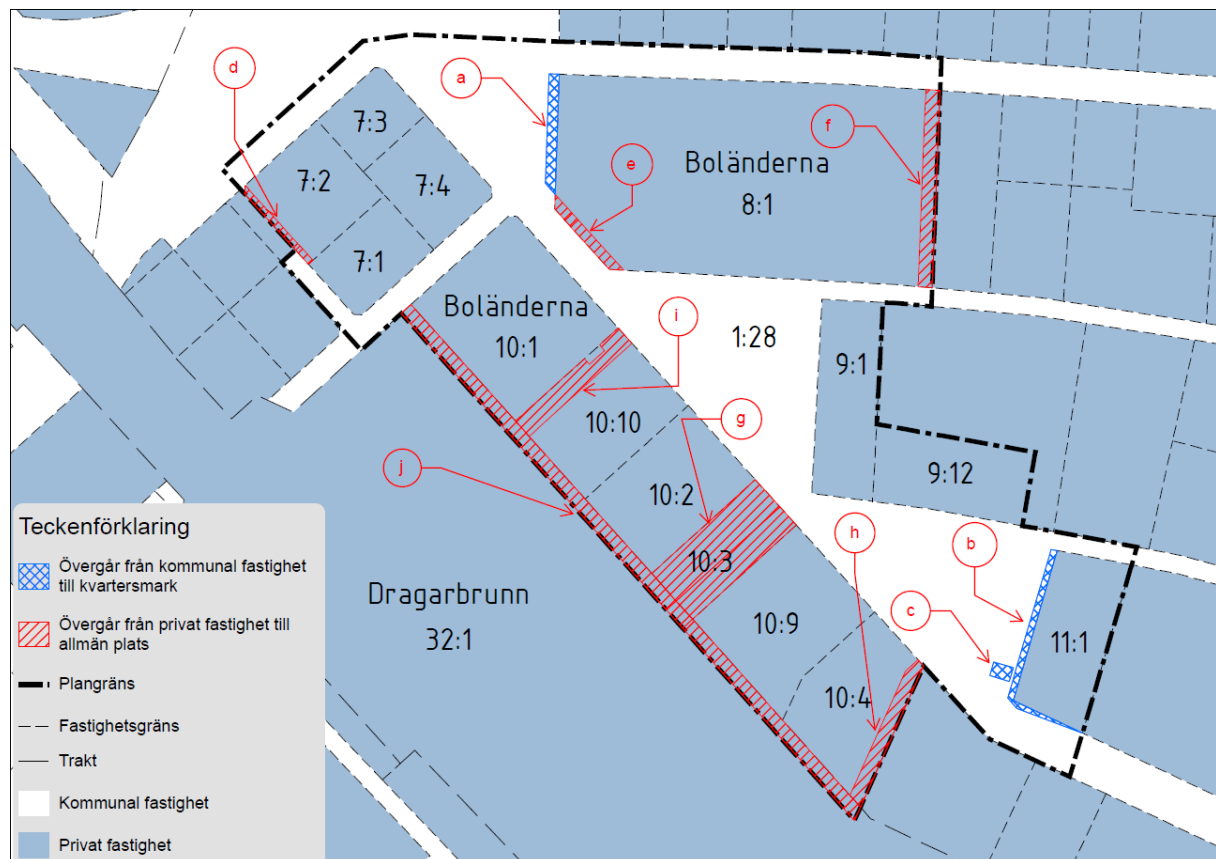
TI 0380-64/BO10 för kv. Ställverket (1967)

TI 0380-28/BO8 för kv. Motorn (1945)

TI 0380-1/BO9 för kv. Turbinen (1944)

TI 0380-13 BO11 för kv. Traktorn (1946)

## Konsekvenser för fastigheter inom planområdet



Fastighet	Fastighetsbildning	Fastighetskonsekvenser	Figur
Boländerna 1:28	Del av Boländerna 1:28 överförs genom fastighetsreglering till Boländerna 8:1, 11:1 och lämplig fastighet för teknisk infrastruktur.  Hela Boländerna 10:3 samt del av Boländerna 7:2, 8:1, 10:4, 10:10 och Dragarbrunn 32:1 överförs genom fastighetsreglering till Boländerna 1:28	Planläggs för allmänt ändamål GATA/PARK/GÅNG.	a -> Boländerna 8:1 b -> Boländerna 11:1 c -> Lämplig fastighet för teknisk infrastruktur d -> Boländerna 1:28 e -> Boländerna 1:28 f -> Boländerna 1:28 g -> Boländerna 1:28 h -> Boländerna 1:28 i -> Boländerna 1:28 j -> Boländerna 1:28
Boländerna 7:1	-	Planläggs för kvartersmark KONTOR/CENTRUM-SERVICE/HOTELL.	-
Boländerna 7:2	Del av Boländerna 7:2 överförs genom fastighetsreglering till Boländerna 1:28	Planläggs för kvartersmark KONTOR/ CENTRUM-SERVICE/HANTVERK/RESTAURANG/HOTELL.	d -> Boländerna 1:28
Boländerna 7:3	-	Planläggs för kvartersmark KONTOR/ CENTRUM-SERVICE/HANTVERK/RESTAURANG/HOTELL.	-
Boländerna 7:4	-	Planläggs för kvartersmark KONTOR/ CENTRUM-SERVICE/HANTVERK/RESTAURANG/HOTELL.	-
Boländerna 8:1	Del av Boländerna 8:1 överförs genom fastighetsreglering till Boländerna 1:28  Del av Boländerna 1:28 överförs genom fastighetsreglering till Boländerna 8:1	Planläggs för kvartersmark KONTOR/UTBILDNING/CENTRUMSERVICE/HÄLSOVÅRD/RESTAURANG/LABORATORIUM	a -> Boländerna 8:1 e -> Boländerna 1:28 f -> Boländerna 1:28

Fastighet	Fastighetsbildning	Fastighetskonsekvenser	Figur
Boländerna 9:1	-	Planläggs för kvartersmark KONTOR/CENTRUM- SERVICE/HÄLSO- VÅRD/LABORATO- RIUM	-
Boländerna 9:12	-	Planläggs för kvartersmark KONTOR/CENTRUM- SERVICE/HÄLSO- VÅRD/LABORATO- RIUM	-
Boländerna 10:1	-	Planläggs för kvartersmark KONTOR/UTBILD- NING/CENTRUMSER- VICE/ RESTAU- RANG/HOTELL	-
Boländerna 10:2	-	Planläggs för kvartersmark KONTOR/CENTRUM- SERVICE/LABORA- TORIUM/PARKERING	-
Boländerna 10:3	Boländerna 10:3 överförs genom fastighetsreglering till Boländerna 1:28	Fastigheten avregistreras	g -> Boländerna 1:28
Boländerna 10:4	Del av Boländerna 10:4 överförs genom fastighetsreglering till Boländerna 1:28	Planläggs för kvartersmark DETALJHANDEL/ LABORATO- RIUM/PARKERING	h -> Boländerna 1:28
Boländerna 10:9	-	Planläggs för kvartersmark KONTOR/CENTRUM- SERVICE	-



Fastighet	Fastighetsbildning	Fastighetskonsekvenser	Figur
Boländerna 10:10	Del av Boländerna 10:10 överförs genom fastighetsreglering till Boländerna 1:28	Planläggs för kvartersmark KONTOR/CENTRUM-SERVICE/LABORATORIUM/PARKERING	i -> Boländerna 1:28
Boländerna 11:1	Del av Boländerna 1:28 överförs genom fastighetsreglering till Boländerna 11:1	Planläggs för kvartersmark KONTOR/DETALJ-HANDEL/LABORATORIUM	b -> Boländerna 11:1
Dragarbrunn 32:10	Del av Dragarbrunn 32:10 överförs genom fastighetsreglering till Boländerna 1:28	Ingen övrig mark inom planområdet	j -> Boländerna 1:28

## Ekonomiska åtgärder

### Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar. Byggherrarna bär det ekonomiska ansvaret för genomförande av anläggningar på kvartersmark. Mark som planläggs som allmän plats överläts till kommunen. De delar av kommunens mark som planläggs som kvartersmark förvärvas av exploatören. Kommunen tar ut en exploateringsersättning för kommunens åtaganden. Exploatörerna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

### Ledningar

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

Kostnaderna för flytt av VA-ledningar inom planområdet regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och övriga fastighetsägare. Kostnader för flytt av övriga ledningar regleras i huvudsak i separata avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare. Ledningsägare ansvarar vid behov för ansökan om ledningsrätt för ledningar och tillhörande anläggningar. Kostnaden för flytt av elnätsstation bekostas av exploatören.

En anslutningsavgift ska betalas till Uppsala Vatten för anslutning till vatten- och avloppsnätet.

### Inlösen/ersättning av mark som övergår till allmän plats

Ersättning för mark som övergår till allmän plats bestäms utifrån reglerna om kompensation i expropriationslagen (1972:719).

## **Tekniska åtgärder**

### **Utredningar inför bygglovsprövning**

Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

#### *Geoteknik och geohydrologi*

En fördjupad studie av de geotekniska och geohydrologiska förhållandena på respektive fastighet kommer att behöva göras i samband med bygglov och projektering. Detta gäller särskilt om källare ska byggas, eftersom lerlagrens tjocklek är avgörande för att bedöma markens känslighet när det gäller påverkan på grundvattnet.

#### *Markföroreningar*

En fördjupad miljöteknisk markundersökning på respektive fastighet kommer att behöva göras i samband med bygglov och projektering.

#### *Risk*

För byggnader som ligger inom 150 meter från Ostkustbanan kan det behövas kompletterande riskanalyser.

### **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**

En förfrågan via ledningskollen.se gjordes vid arbetet med strukturprogrammet. Ingen ny ledningskoll har gjorts. Detaljplanen förändrar inte förutsättningarna för befintliga ledningar, eftersom allmän plats ligger kvar som tidigare. Inga allmänna ledningar behöver flyttas.

Ledningsägare 2015:

Borderlight

IP Only

Skanova

Uppsala Vatten och Avfall AB

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Värme AB

Det kan finnas ytterligare ledningar som berörs av detaljplanen. Det är exploatörens ansvar att undersöka om ytterligare ledningar finns.

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§ följer nedan:

#### PLANEN, miljöbedömningsförordningen 5§ 1, a-d

##### I vilken utsträckning anger/har planen

##### - förutsättningar för verksamheter eller åtgärder?

Planen innebär att ett centralt beläget industriområde kan utvecklas till en del av innerstaden, med mer diversifierad och intensivare markanvändning. Stadsdelen med sitt läge intill Resecentrum har mycket goda förutsättningar för nya etableringar.

##### - betydelse för andra planers miljöeffekter?

Detaljplanen påverkar inte möjligheten att utveckla utbyggnaden av fyra järnvägsspår mellan Uppsala och Stockholm samt en eventuell utveckling av den angränsande bangården. Detaljplanen är utformad för att inte begränsa utvecklingen av läkemedelsindustrin öster om Björkgatan.

##### - betydelse för hållbar utveckling?

En förtätning av området innebär en resurseffektiv användning av redan ianspråktagen och hårdgjord mark. Fler arbetsplatser i centralt läge nära resecentrum kan minska persontransporterna och bidra till att fler går, cyklar eller åker kollektivt till arbetet. Det finns förutsättningar att ta ett helhetsgrepp om områdets dagvattenhantering i samband med att området omvandlas. Detta ger möjlighet att rena och fördröja dagvattnet lokalt och att minska översvämningensrisken i området. En ökning av parkmarken möjliggör även ett större inslag av stadsgrönska.

##### - betydelse för möjligheter att följa miljölagstiftningen?

Omvandlingen har betydelse för att klara miljökvalitetsnormerna för vatten i och med att dagvatten kommer att kunna tas om hand på ett bättre sätt än tidigare. På många fastigheter kommer markföroreningar att åtgärdas.

#### PLATSEN, miljöbedömningsförordningen 5§ 2,8,9

##### Har platsen erkänd skyddsstatus?

Planområdet ligger inom vattenskyddsområdets yttre zon. Planområdet ligger nära järnvägen Ostkustbanan, som är av riksintresse för infrastruktur samt inom riksintresse för totalförsvaret och inom Stoppområde för höga objekt. Alléerna längs Säbygatan, Knivstagatan och Märstagatan kan omfattas av det generella biotopskyddet.

Planområdet omfattas inte av något område av riksintresse för natur- eller kulturmiljö. Området kan ändå komma att beröra riksintresse för kulturmiljövården Uppsala stad, när det gäller risk för påverkan på stadens siluett och värdefulla siktlinjer.

### **Finns kända miljöproblem på platsen?**

Tidigare verksamheter kan ha gett upphov till markföroreningar. Marken kommer inte att behöva saneras till känslig markanvändning på grund av den nya planens markanvändning, eftersom inga bostäder eller andra känsliga verksamheter planeras.

Inom planområdet förekommer buller- och luktstörningar från verksamheter utanför planområdet.

### **Är platsen redan påverkad eller sårbar av något skäl?**

Planområdet är ett industriområde, vilket medför att det är påverkat av de verksamheter som finns och har funnits där. Enligt Riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt (Geosigma, 2018) ligger större delen av planområdet inom ett område med låg känslighet när det gäller risk för påverkan på grundvattnet. Från Östunagatan och västerut har området måttlig känslighet. Tidigare verksamheter kan ha gett upphov till markföroreningar. Markens känslighet kan innebära att marken behöver saneras i samband med genomförandet för att minska risken för förorening av grundvattnet.

### **PÅVERKAN, miljöbedömningsförordningen 5§ 3,4,5,6**

#### **Befolkning och människors hälsa**

Det kommer inte att finnas några bostäder eller barnverksamheter inom planområdet.

Det blir inga stora effekter om planen genomförs.

#### **Djur- eller växtarter, Biologisk mångfald**

Kvartersmarken inom planområdet är huvudsakligen bebyggd eller hårdgjord. På Boländerna 7:2 finns en liten trädgård. Inom området finns inga kända djur- eller växtarter som är hotade eller sällsynta. Al-lén längs Säbygatan skyddas av det generella biotopskyddet.

#### **Mark, jord**

Marken består huvudsakligen av lera och när detaljplanen genomförs kommer troligen en del pålning av genomföras. Det är normalt i Uppsala och medför inga stora miljöeffekter.

#### **Vatten**

Det dagvatten som bildas inom planområdet avleds till Fyrisån, och vidare till Mälaren-Ekoln. Både Fyrisån och Mälaren-Ekoln, är belagda med miljökvalitetsnormer (MKN) och har måttlig ekologisk status, och den kemiska ytvattenstatusen uppnår ej god status (VISS 2017). Eventuella problem med smutsigt dagvatten kan avhjälpas med ytterligare åtgärder för att minska volymen orenat dagvatten som når recipienten.

#### **Luft**

Området har inte höga nivåer av kvävedioxid och partiklar på grund av dess låga bebyggelse och öppna karaktär. Risken för en ökning av luftföroreningarna kan avhjälpas med att det fortsätter vara luftigt mellan husen och att gaturummen och parkerna behåller sin öppna karaktär.

#### **Klimat**

Planområdet har låg bebyggelse och en stor andel av bilburna besökare som delvis åker till platsen för att hitta billig parkering på gatumark i ett relativt centralt läge. Området är redan hårdgjort vilket kan skapa värmeöar. Området drabbas ofta av översvämning vid skyfall. Förändringarna i gatusektionen kommer att innebära gatuparkeringarna minskar till förmån för stadsgrönka och dagvattenhantering. Effekten av värmeöar kan minskas om stadsgrönkan ökar på allmän plats, på kvartersmark och på hustaken. Översvämningsrisken minskar med fler åtgärder för fördröjning av dagvatten.

#### **Stadsbild**

Området består av låg industribebyggelse från 1900-talet samt gator och parker. Fram tills för några år sedan var domkyrkan synlig i fonden på flera av gatorna, med de senaste tilläggen av högre hus runt resecentrum så finns inte domkyrkan längre kvar i fonden på gatorna.



*Fotomontage över Pronordics förslag till kontorshus på Boländerna 11:1, vid Märstagatan. Vy från Björkgatan i riktning mot centrum. Domkyrkan fortfarande ses i fonden på gatan. White arkitekter.*

### **Kulturmiljö**

Inom planområdet finns kulturhistoriskt intressant miljöer i form av äldre industribebyggelse och ett intressant stadsplanemönster med de tre triangelformade parkerna. En del av den kulturhistoriskt intressanta bebyggelsen kan komma att rivas, men några miljöer kan sparas med hjälp av varsamhetsbestämmelser.

### **Hushållning med mark och vatten**

Planområdet har en låg exploateringsgrad samtidigt som det ligger intill resecentrum och har en god infrastruktur. Ett genomförande av detaljplanen möjliggör en högre exploateringsgrad.

### **Hushållning med material, råvaror och energi**

De flesta byggnaderna kommer att rivas vilket medför en dålig hushållning med material. Det kan avhjälpas med att de befintliga byggnaderna eller stommarna kan finnas kvar.

### **RISKER för människors hälsa eller för miljön, miljöbedömningsförordningen 5§ 7**

Det är framför allt läkemedelsindustrin på Björkgatan som står för den största riskfaktorn som påverkar planområdet. *Strukturprogram för Främre Boländerna* från 2018 utredde förutsättningarna för stadsutvecklingen inom Främre Boländerna, utifrån planeringsperspektiven hälsa och säkerhet och risk för olyckor. Detta resulterade bland annat i en avvägning kring persontäthet i närheten av läkemedelsindustrin, och hur många personer som stadigvarande får vistas i området mellan Cytiva Sweden AB (tidigare GE Healthcare) och Resecentrum. Detaljplanen baseras på Strukturprogrammets avvägningar.

### **Bedömning**

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

#### *Undersökningssamråd*

Länsstyrelsen tar ställning till undersökningen under plansamrådet.

#### *Beslut om betydande miljöpåverkan*

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

## Miljöaspekter, konsekvenser av planförslaget

### Stadsbild

Stadsbilden förändras när den låga industribebyggelsen ersätts av högre kontor, hotell och centrumservice med mera.

### Kulturmiljö

Planområdet omfattas inte av något område av riksintresse för kulturmiljö. Men eftersom byggnaderna tillåts bli uppemot 37 meter höga kan området ändå komma att beröra riksintresse för kulturmiljövärden Uppsala stad när det gäller risk för påverkan på stadens siluett och värdefulla siktlinjer.



*Modellvy från Gnista. Detaljplanens högsta tillåtna höjder syns i blått till höger om kyrktornen. Observera att de blå områdena endast visar var det finns byggrätter, och att planen ger begränsningar så att det inte är möjligt att fylla hela byggrätten med hus i denna höjd. Se sidan 21 och avsnittet om "möjligheternas rum" samt bilden med aktuella projektförslag nedan.*



*Modellvy från Gnista. Aktuella projektförslag syns till höger om kyrktornen.*

### Naturmiljö

Lönnalléerna längs Säbygatan, Knivstagatan och Märstagatan omfattas av det generella biotopskyddet. Detaljplanens genomförande medför inte att något av träden behöver tas bort.

### Rekreation och friluftsliv

Berörs ej.

### **Mark och vatten**

Miljökvalitetsnormerna enligt miljöbalkens 5 kapitel berörs genom att dagvatten avleds till Fyrisån, och vidare till Mälaren-Ekohn. Både Fyrisån och Mälaren-Ekohn, är belagda med miljökvalitetsnormer (MKN) och har måttlig ekologisk status, och den kemiska ytvattenstatusen uppnår ej god status (VISS 2017). Detaljplanen kan inte reglera dagvattenhanteringen men avsikten är att dagvatten från gatumar-ken ska renas och fördröjas på allmän plats och att fastighetsägarna ska rena och fördröja det dagvat-ten som uppstår på respektive fastighet. På så sätt kommer planområdet att kunna avge en mindre vo-lym och renare dagvatten än vad om är fallet idag.

I samband med detaljplanens genomförande kommer de befintliga markföroreningarna att åtgärdas.

### **Resurshushållning**

Ett genomförande av detaljplanen medför att den befintliga infrastrukturen kan utnyttjas intensivare. Ett genomförande av detaljplanen kommer att medföra att bebyggelse rivs, vilket inte är god resurs-hushållning. Planen möjliggör att de befintliga husen kan behållas och/eller att stommarna *kan* återan-vändas i nya byggnader på samma plats. Några av de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna får var-samhetsbestämmelser med avsikten att husen ska bevaras.

### **Hälsa och säkerhet**

Planområdet innehåller verksamheter och gränisar till verksamheter som kan ha negativ inverkan på människors hälsa och säkerhet. Detaljplanen är utformad med utgångspunkt i att reducera konsekven-terna av en olycka på den näraliggande läkemedelsindustrin. Det får även som effekt att ingen känslig markanvändning tillåts, vilket minskar risken för att störande industri- eller trafikbuller skulle påverka människors hälsa. Detaljplanen medför även att detaljplanelagd industrimark ersätts med mindre stö-rande verksamheter såsom kontor, hotell och hälsovård med mera.

## PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLANEN OCH MILJÖBALKEN

### Översiktsplanen

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanens intentioner. Utvecklingen av Främre Boländerna är i linje med översiktsplanens prioriteringar för innerstaden, och enligt innerstadsstrategin *Liv i mänsklig skala*.

### 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 ligger utanför riksintresse för kulturmiljövården Uppsala stad, men kan ändå komma att beröra riksintresset om nya byggnaders höjder påverkar stadens siluett och vyn in mot stadens märkesbyggnader. Planen tillåter på några platser nockhöjder över 30 meter, vilket kan komma att påverka stadens siluett. Nockhöjderna är inte så höga att de påverkar riksintresset för totalförsvaret. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3 och 4.

Detaljplanen berör inte miljökvalitetsnormer (MKN) för luft enligt miljöbalkens kapitel 5, då de flesta av planområdets gaturum är breda och välventilerade. Detaljplanen berör delvis MKN för ytvatten och grundvatten. Den föreslagna dagvattenlösningen medför att områdets dagvattensituation förbättras. Planens genomförande bedöms inte heller riskera att påverka grundvattnet, då det ligger inom ett område med låg till måttlig känslighet, med lerlager som försvårar infiltration av dagvatten ner till grundvattnet. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplanen berör miljöbalkens kapitel 7 eftersom planområdet ligger inom yttre vattenskyddsområde. Under förutsättning att gällande föreskrifter följs bedöms planens genomförande inte innebära någon negativ påverkan. Dispens från föreskrifterna kan behöva sökas. Detaljplanen berör även det generella biotopskyddet eftersom det finns trädplantering längs Säbygatan. Dispens från det generella biotopskyddet kan behöva sökas om något träd i någon av alléerna behöver tas ner i samband med genomförandet. Under förutsättning att nödvändiga dispenser ges bedöms planen vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7.

Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 8. Detaljplanen berör inga särskilda bestämmelser om skydd för djur och växtarter, och planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 8.



## Medverkande

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

Medverkande konsult har varit Svefa.

Situationsplanen har gjorts av Topia landskapsarkitekter.

Illustrationer har gjorts av byggherrarnas konsulter för respektive projekt, samt av stadsbyggnadsförvaltningen.

Tekniska utredningar har gjorts av Ramböll, Geosigma, WSP och Tyréns,

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekterna Anna Hellgren och Anneli Sundin. Dessutom har följande tjänstemän inom stadsbyggnadsförvaltningen och övriga delar av Uppsala kommun deltagit.

Saga Wingård, planarkitekt

Veronica Sjögren, plantekniker

Henrik Modigh, projektledare exploatering

Gustav Hector, projektledare exploatering, konsult

Andreas af Trolle, bygglovshandläggare

Anders Håkman, trafikplanerare

Anna Lennartsson, projektledare anläggning

Stefan Bergerstam, projektledare anläggning

Robert Drugge, Trafikreglering och upplåtelse

Mats Eriksson, kommunledningskontoret, Näringsliv och etablering

Jessica Berg, Uppsala Vatten och Avfall AB

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala 2020-06-15

Torsten Livion  
detaljplanechef

Anna Hellgren  
planarkitekt

Anneli Sundin  
planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd 2020-06-17
- granskning

Antagen av plan- och byggnadsnämnden:

Laga kraft: