

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:
2022-000799

Handläggare:

Anna Hellgren 018-727 46 31

Lisette Calleberg 018-727 12 15

Planbeskrivning

Detaljplan för del av kvarteret

Gudur

Standardförfarande



Bild 1 Illustration över projektförslaget, nytt kontorshus inom kvarteret Gudur. Vy över Strandbodgatan vid södra plattformsuppgången. Observera att det är en illustration och att slutresultatet kan komma att se annorlunda ut. Archus arkitekter.

Det här är ett förslag till detaljplan

GRANSKNINGSHANDLING

Postadress: Uppsala kommun, stadsbyggnadsförvaltningen, 753 75 Uppsala

Besöksadress: Stadshusgatan 2

Telefon: 018-727 00 00

E-post: plan-byggnadsnamnden@ uppsala.se

www. uppsala.se

Innehåll

Inledning	4
Sammanfattning.....	4
Ändringar efter samråd	4
Vad är en detaljplan?	5
Planprocessen.....	5
Handlingar	7
Granskningshandlingar.....	7
Tidigare ställningstaganden	8
Översiktsplan	8
Program (plan-, struktur-, strategiska).....	9
Detaljplaner	11
Projekt Främre Boländerna	13
Planens innehåll.....	14
Planens syfte	14
Planens huvuddrag.....	14
Planområdet	15
Stadsbyggnadsvision	16
Markanvändning och persontäthet med hänsyn till olycksrisk, hälsa och näringsliv	17
Reglering av persontäthet i detaljplanen.....	18
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning.....	20
Kulturmiljö.....	25
Park och natur	30
Trafik och tillgänglighet	33
Sociala frågor	38
Klimatfrågor	38
Mark och geoteknik	39
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten.....	40
Hälsa och säkerhet	43
Teknisk försörjning.....	50
Motiv till detaljplanens regleringar	52
Användning av mark och vatten	52
Genomförandefrågor.....	65
Fastighetsrättsliga frågor.....	65
Tekniska frågor	66
Ekonomiska frågor	69
Organisatoriska frågor	70
Planens konsekvenser.....	72

Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel.....	72
Miljöaspekter	76
Hälsa och säkerhet	79
Sociala aspekter.....	79
Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken.....	81
Översiktsplanen	81
Miljöbalken	81
Medverkande.....	82

Inledning

Sammanfattning

Detaljplanen omfattar två fastigheter inom kvarteret Gudur vid korsningen Säbygatan–Alsikegatan i Boländerna. Planen ger möjlighet till nybyggnad om 6 500 kvadratmeter bruttoarea för kontor och andra verksamheter med centrumändamål i bottenvåningen. Planen medger vidare cirka 1 825 kvadratmeter bruttoarea för utveckling av bland annat kontor och centrumverksamheter i kulturhistoriskt intressanta byggnader i kvarteret.

Detaljplanens syfte är att bidra till näringslivsutveckling och näringslivshänsyn i Främre Boländerna genom en ny byggrätt för kontor och andra verksamheter. Planen ska också bidra till att göra Främre Boländerna till en del av innerstaden, bland annat genom att skapa levande bottenvåningar och att värna och utveckla kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Av hänsyn till det befintliga näringslivet, främst den näraliggande läkemedelsindustrin, ska planen bidra till att begränsa antalet personer som vistas stadigvarande inom planområdet. Planens exploateringsgrad och tillåtna markanvändningar preciseras noggrant för att kunna begränsa persontätheten i området.

Planen är förenlig med översiktsplanen, innerstadsstrategin och strukturprogrammet för Främre Boländerna och innebär inte risk för betydande miljöpåverkan.

Ändringar efter samråd

Del av kvarteret Gudur ingick till och med samråd i *Detaljplan för kvarteret Ställverket med flera* (diarienummer PBN 2019–000109, aktbeteckning 0380K-P2022/10). Samrådet hölls sommaren 2020. Kvarteret Gudur utgick ur planen efter samrådet, eftersom det i pågående förstudie för Uppsala C ännu inte var klarlagt om kvarteret riskerade att påverka riksintresset för kommunikationer. (Se vidare samrådsredogörelsen för *Detaljplan för kvarteret Ställverket med flera*). Plan- och byggnadsnämnden beslutade den 17 februari 2022 att kvarteret Gudur skulle brytas ut till en egen plan, som skulle avvakta järnvägsplaneringen. När ärendet återupptogs sommaren 2023 var två av fyra fastighetsägare villiga att gå vidare med planarbetet. Detaljplanen för del av kvarteret Gudur omfattar vid tidpunkten för granskning fastigheterna Boländerna 7:3 och 7:4.

Detaljplanens utformning har justerats i enlighet med de förändringar som gjordes i detaljplan för kvarteret Ställverket efter samrådet. Bland annat planens sätt att reglera byggrätterna. Därutöver har förtydliganden och ändringar gjorts i planbeskrivningen med anledning av inkomna yttranden på Detaljplan för kvarteret Ställverket med flera, i de delar som berör och/eller påverkar kvarteret Gudur.

Från samrådsredogörelsen daterad 2022-02-01, som var underlag för granskningsbeslutet för Detaljplan för kvarteret Ställverket med flera, är följande förslag till ändringar fortfarande aktuella för den utbrutna delen *Detaljplan för del av kvarteret Gudur*:

- Bruttoarean för tillkommande byggnader kan komma att ändras under den fortsatta planprocessen. Tomterna är små i kvarteret Gudur och den bästa möjligheten att utnyttja tomterna uppstår om det finns ett samarbete mellan

fastighetsägarna. Situationen när planarbetet återupptas får utvisa vilka möjligheter som finns då. Det har påbörjats en översyn av byggnadsvolymer inom hela kvarteret Gudur, inget tyder på att husen blir ännu högre än i samrådsförslaget eftersom samrådet snarare har understrukt kvarterets värden för kulturmiljön och behovet att utvecklingen kan ske med hänsyn till kulturmiljövärdena.

- Förgårdsmarken blir 3 meter på båda sidorna av Östunagatan. Inom kvarteret Gudur behöver förgårdsmarken även här övergå till markreservat u-område, vilket begränsar markens användbarhet.
- Planbeskrivningen för kvarteret Gudur kan uppmärksamma behovet av respektavstånd till den befintliga pumpstationen.
- Förutsättningarna för rivningsförbud på kulturhistoriskt intressanta byggnader i kvarteret Gudur utreds inom ramen för den avdelade detaljplanen.
- Boländerna 7:3 får en översyn av planbestämmelserna efter kompletterande inmätningar som medför ändringar av enskilda detaljer.

Sedan planarbetet för del av kvarteret Gudur återupptagits kan följande tilläggas:

- Järnvägsplanen för Uppsala C har varit på samråd sommaren 2023, men är ännu inte beslutad. Den riskanalys som togs fram för Detaljplan för kvarteret Ställverket m. fl. (Briab 2021) för att bedöma riskbilden med hänsyn till farligt gods på järnvägen har fortsatt använts som underlag i kvarteret Gudur. Den baseras på alternativ från Trafikverkets förstudie, och är att betrakta som ett värsta fall-scenario i förhållande till järnvägsplanens förslag till lägen för nya järnvägsspår.
- Planområdet omfattar vid tidpunkten för granskning två fastigheter inom kvarteret Gudur, Boländerna 7:3 och Boländerna 7:4. Boländerna 7:1 och Boländerna 7:2 utgick i samband med att planarbetet återupptogs 2023.
- Sedan 2023 är känslighetskartan inom Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde reviderad. Området för kvarteret Gudur har nu klassningen låg känslighet och planeras därmed för normal dagvattenhantering i enlighet med Uppsala vattens riktlinjer.

Vad är en detaljplan?

En detaljplan berättar vad som får byggas inom ett område och hur mark och vatten ska användas.

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras med mera.

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.

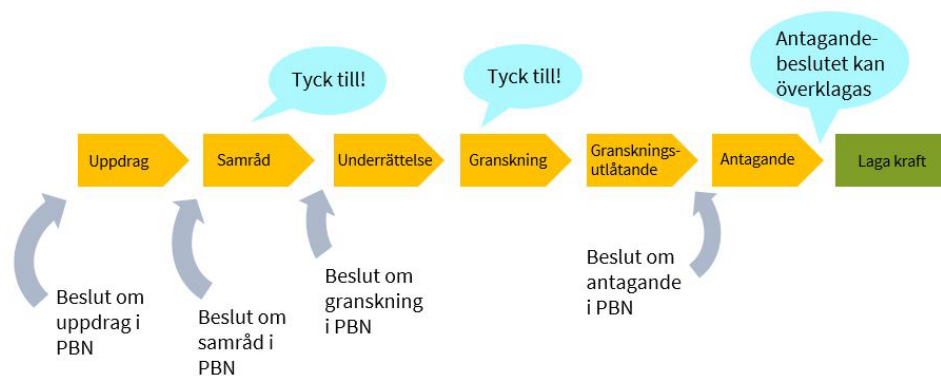
Planprocessen

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag för *kvarteret Ställverket med flera* i februari 2019 och ett plansamråd hölls under sommaren 2020. Plan- och byggnadsnämnden beslutade i februari 2022 att denna detaljplan skulle

delas i två, där kvarteret Gudur bildar en egen detaljplan som avvaktar järnvägsplaneringen för fortsatt arbete.

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

Standardförfarande:



Handlingar

Granskningshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning, inklusive undersökning av betydande miljöpåverkan
- Samrådsredogörelse Detaljplan för kvarteret Ställverket med flera (aktbeteckning 0380K-P2022/10), webbversion
- Samrådsredogörelse Detaljplan för kvarteret Ställverket med flera fullständig version*

Övriga handlingar

Nedan listas de handlingar som upprättats under planarbetet inför granskningen. Alla utredningar är beställda, granskade och godkända av kommunen om inte annat anges.

- Fastighetsförteckning*
- Miljöteknisk markundersökning, Boländerna 7:3 och 7:4, Tyréns, 2024-01-24
- Dagvattenutredning, Structor, 2024-10-09. Beställd av Vasakronan, granskad och godkänd av Uppsala kommun.
- Brandtekniskt utlåtande, Briab, 2024-10-09. Beställd av Vasakronan, granskad och godkänd av Uppsala kommun.
- Solstudier, White arkitekter, 2024.

Utredningar som tagits fram inför granskning av Detaljplan för kvarteret Ställverket med flera (aktbeteckning 0380K-P2022/10) som också berör kvarteret Gudur:

- Planeringsinriktning, plan- och byggnadsnämnden, maj 2021.
- Fördjudad riskutredning med avseende på farligt gods, BRIAB, 2021-10-15.
- Modellstudier och solstudier, White arkitekter, 2021-2022.
- Miljöteknisk markundersökning, Tyréns, 2020-11-26.
- Utlåtande markmiljö kv. Ställverket, Tyréns, 2022-05-11

Utredningar som tagits fram inför samråd för Detaljplan för kvarteret Ställverket med flera (aktbeteckning 0380K-P2022/10) som omfattar kvarteret Gudur:

- Strategisk miljöbedömning. Undersökningen 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.

Underlag till kulturmiljöbeskrivningar är bland annat hämtad från Kv Gudur och Vale, Uppsala, kulturmiljöutredning, Bjerking 2015. Beställd av Stillskär AB (tidigare ägare av Boländerna 7:4) i samband med ett tidigare planbesked för Boländerna 7:4.

Samtliga handlingar finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se/gudur Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

Granskningshandlingarna finns tillgängliga digitalt i Stadshusets Kontaktcenter på Stadshusgatan 2.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planområdet är enligt översiktsplanen 2016 en del av innerstaden. Målbilden är att innerstaden ska utvecklas med specialiserade kommersiella och offentliga verksamheter av internationell, nationell och regional betydelse. Innerstadens utveckling ska bidra till en mångfald av olika person- och kontaktintensiva verksamheter, regionala och lokala servicefunktioner, bostäder samt mötes- och vistelseplatser för hela staden, kommunen och regionen. Samlat innebär detta att innerstaden behöver växa med mer yta för verksamheter och bostäder genom omvandling av miljöer med låg utnyttjandegrad samt genom förändring och tillägg i den befintliga stadsmiljön. De centrala lägena, särskilt nära Resecentrum, ska tas tillvara för att attrahera ett kontaktintensivt samt specialiserat närings- och arbetsliv.

Innerstadsstrategin är en del av översiktsplanen

Innerstadsstrategin är en del av 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 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.

Riktlinjer för Främre Boländerna

- 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.



Bild 2 Främre Boländerna, en del av en utvidgad innerstad. Planområdet ligger strax söder om resecentrum och omvandlingsområdet kring Uppsala C. Vy från museijärnvägen Lennakattens bro över Strandbodgatan med Pianofabriken till vänster i bild.

Planeringsstrategi

Varje mandatperiod tar kommunfullmäktige ställning till hur aktuell översiktsplanen är i en så kallad planeringsstrategi. Översiktsplanen ska alltid läsas tillsammans med den senaste planeringsstrategin. Planeringsstrategin godkändes av kommunfullmäktige 7 november 2023. Översiktsplanens ställningstaganden till markanvändningen, samt utveckling av den byggda miljön, bedömdes då vara tillräckligt aktuella för att översiktsplanen ska anses vara aktuell under innevarande mandatperiod. Vissa detaljer i översiktsplanen har dock bedömts inaktuella, vilka redovisas särskilt i strategin som också innehåller ett antal förtydliganden samt redovisning av förändrade förutsättningar och anspråk.

Främre Boländerna pekas ut som en del av staden där det fortsatt är av högsta prioritet för att ge plats för nya verksamhetsmiljöer, expansion eller omvandling till ny karaktär.

Program (plan-, struktur-, strategiska)

Strukturprogram för Främre Boländerna

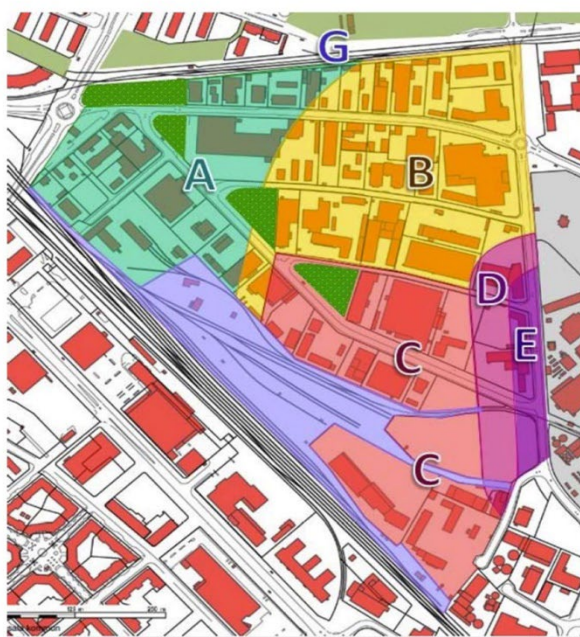
Strukturprogrammet beslutades av plan- och byggnadsnämnden 2018-06-28. Syftet med strukturprogrammet är att klargöra förutsättningarna för en omvandling till intensivare markanvändning med innerstadskaraktär, eftersom stadsdelen med sitt läge intill Resecentrum har mycket goda förutsättningar för nya 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”.

MARKANVÄNDNINGSKARTA



Markanvändningskartan är en avvägning mellan hälsa, säkerhet samt hänsyn till näringslivet.

Avstånd från Björkg. /GE Healthcare
Se mer detaljerade beskrivningar på följande sidor.

A >380 m	Kontor, handel, restauranger, samlingslokaler, "korttidsboende", samlingslokaler, undervisning, vård
B 100–380 m	Gymnasieskola och vuxenutbildning, kontor, små restauranger, befintlig arrest, utställningar, industri, lager o.dyl.
C 100–380 m	Industri, lager, vanliga kontor, bilservice o.dyl.
D 50–100 m	Ej stadigvarande vistelse Industri, lager
E 0–50 m	Ej stadigvarande vistelse Ingen ny bebyggelse.
F och G	Järnvägsområden: Bangården, stambanan och museijärnvägen

Bild 3 Bilden ovan är ett utdrag ur strukturprogrammets markanvändningskarta, som anger inriktningen för nya detalplaner 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/Kungsängsesplanaden.

Detaljplaner

Detaljplanen ersätter delar av Pl 13 C (0380–18/B2) Detaljplan för kvarteren Gudur och Vale (fastställd 1938). Detaljplanen medger industriellt eller därmed jämförligt ändamål. Bostäder får uppföras endast i den omfattning som krävs för respektive anläggningars bevakning. Högsta byggnadshöjd är 8 meter. Även byggnadsmaterial och taklutning regleras.

Detaljplanen ersätter också en del av Säbygatan som omfattas av av Pl 48 (0380–68) Stadsplan för Sätuna gårde och Sofielund, fastställd 1938, och en del av Alsikegatan som omfattas av Detaljplan för Uppsala central, östra stationsområdet (0380-P2004/38), laga kraft 2004.

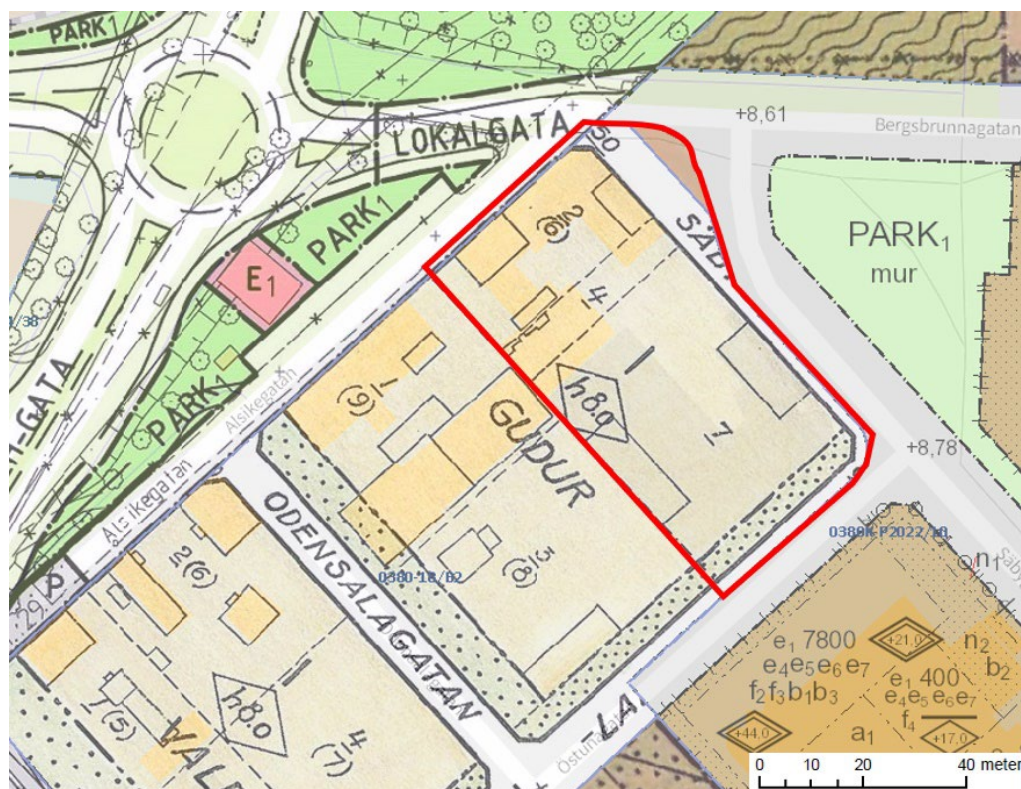


Bild 4 Planmosaik över hittills gällande detaljplaner i området. Planområdet markerat med röd linje.

Tomtindelning för TI 0380–36/BO7 för kvarteret Gudur fastställd 1938 upphör att gälla inom planområdet när planen får laga kraft.

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 som är fortsatt relevanta för kvarstående delar av kvarteret Gudur

Punkter med asterisk (*) är omhändertagna i *Detaljplan för kvarteret Ställverket med flera*, och inarbetade sedan samrådet 2020:

- 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.*
- 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.

Planeringsinriktning

Inför beslut om granskning av *Detaljplan för kvarteret Ställverket med flera* beslutade plan- och byggnadsnämnden i maj 2021 om en planeringsinriktning. Syftet var att komplettera tidigare beslutade riktlinjer för planuppdraget, bland annat för att slå fast på vilket sätt bebyggelsevolymerna skulle regleras i planen. Planeringsinriktningen omfattar hela samrådsförslaget, och därmed även kvarteret Gudur. När det gäller karaktär och kulturmiljö anger planeringsinriktningen:

- Nya byggnader inom kvarteret Gudur får en nockhöjd på högst cirka 30 meter ovan mark, motsvarande sex kontorsvåningar med träbjälklag eller sju kontorsvåningar i stål/betong. Det medför en sänkning med fem meter från samrådsförslaget, men är fortfarande en ökning med cirka 20 meter jämfört med gällande detaljplan (från 1938).
- Närmast de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna vid Alsikegatan och Säbygatan får byggnaderna ha en nockhöjd på högst cirka 20 meter ovan mark, motsvarande fyra kontorsvåningar med träbjälklag eller fem kontorsvåningar i stål/betong.
- Nya byggnader inom kvarteret Gudur bör inte sammanbyggas så att de bildar en mur mellan Alsikegatan och Främre Boländerna i övrigt.

Projekt Främre Boländerna

Främre Boländerna har ett stort antal fastigheter med ett spritt ägande. Kommunen äger enbart en fastighet som omfattas av kvarteretsmark, i övrigt äger kommunen fastigheter som omfattas av allmän plats i form av gator och parker. Samordningen av stadsdelens omvandling hanteras inom projektet Främre Boländerna.

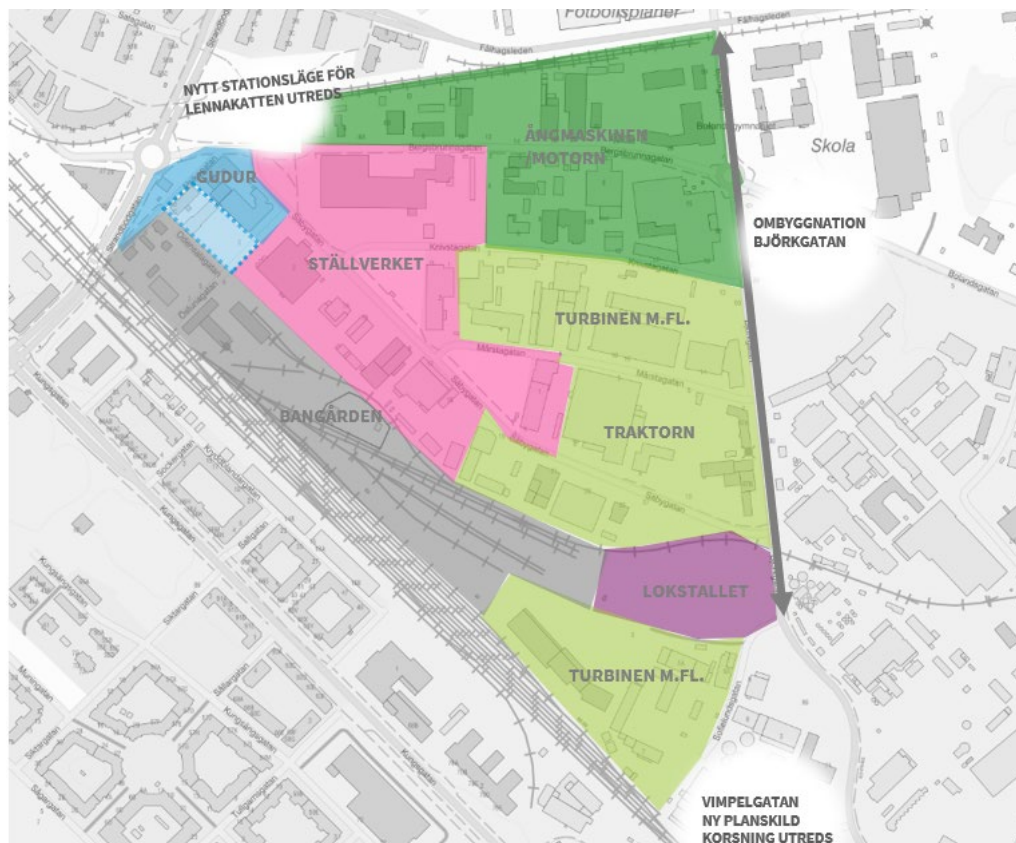


Bild 5 Etappindelningen av projektet Främre Boländerna (juli 2024). Projektets etapper avser planerat genomförande och är inte nödvändigtvis i överensstämmelse med de kommande detaljplanernas indelning. Etappen Gudur längst upp till vänster i bild.

Främre Boländerna är ett projekt som omfattas av flera planerade etapper och har sin grund i strukturprogrammet för Främre Boländerna från 2018. Den största och även första etappen inom projektet är Ställverket, vars detaljplan fick laga kraft under 2022. Ställverket och Gudur ligger närmast stadskärnan och planeras, i enlighet med strukturprogrammet, för en hög persontäthet och exploateringsgrad. Ombyggnation av allmän plats påbörjas under 2025, med start på Bergsbrunnaplan. Inom etappen finns även parkerna Knivstaplan och Märstaplan. Genomförandet av den del av Gudur som omfattas av denna planläggning följer tidsmässigt tätt efter Ställverket.

Kommande planerade 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 planeras utvecklas vartefter Trafikverkets järnvägsplanering kring Uppsala central färdigställs och är således både i tid och rum beroende av den planeringen.

Utredning, planläggning och genomförande av nytt stationsläge för museijärnvägen Lennakatten, vilken planeras i Bergsbrunnaparken, samordnas mellan de kommunala projekten Främre Boländerna och Uppsala C.

Planens innehåll

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att bidra till näringslivsutveckling och näringslivshänsyn i Främre Boländerna genom att möjliggöra en ny byggnad för kontor och andra verksamheter i ett väl synligt läge i stadsbilden. Planen ska också bidra till att göra Främre Boländerna till en del av innerstaden, bland annat genom att skapa levande bottenvåningar och att värna och utveckla kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Av hänsyn till den näraliggande läkemedelsindustrin preciseras exploateringsgrad och markanvändning noggrant för att begränsa persontätheten i området.

Planens huvuddrag

Detaljplanen utgör en del av kvarteret Gudur i Främre Boländerna och ger möjlighet att bygga 6 500 kvadratmeter bruttoarea för kontor och andra verksamheter med centrumändamål i bottenvåningen. Planen innehåller också cirka 1 825 kvadratmeter bruttoarea kontor och centrumverksamheter i kulturhistoriskt intressanta byggnader som kan behållas inom kvarteret.

Två äldre industribyggnader, Pianofabriken och Bryggeriet, ligger i gatuliv mot Alsikegatan och Säbygatan. De får möjlighet att utvecklas genom en utökad och till platsen anpassad markanvändning. Varsamhetsbestämmelser införs för att bevara byggnadernas karaktär. Den nya byggnaden placeras bakom de äldre byggnaderna, inne i kvarteret, med infart vid gaveln mot Östunagatan. Gårdsrummet mellan byggnaderna ska utformas med torgkaraktär med inslag av grönska. För att klara leveranser och tillgänglighet till verksamheterna ska en angöringsväg på kvartersmark anordnas mellan Östunagatan och Alsikegatan.

Den nya byggnaden får vara upp till 30 meter hög, men ska vara lägre närmast Pianofabriken och stadskärnan. Byggnadens fasad ska utformas med material och kulör som på ett medvetet sätt förhåller sig till de äldre byggnaderna och kvarterets karaktär. Den nya byggnaden kommer att annonsera entrén till Främre Boländerna och förändra stadsbilden lokalt, men inte påverka stadens siluett eller riksintresset för kulturmiljövården.

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 läkemedelsindustrin vid Björkgatan och Resecentrum. Det totala antalet personer som stadigvarande får vistas inom strukturprogrammets område har avgränsats till 10 000. Programmet anger en gradient, där tätheten ökar närmare stadens centrum. Detaljplanen för del av kvarteret Gudur ligger inom den del som har högst persontäthet.

Planen är förenlig med översiktsplanen, innerstadsstrategin och strukturprogrammet för Främre Boländerna.

Planområdet

Geografiskt läge och areal

Planområdet ligger i västra Boländerna vid Säbygatans korsningar med Alsikegatan och Östunagatan.

Planområdet är cirka 4 300 kvadratmeter stort och omfattar de privatägda fastigheterna Boländerna 7:3 och 7:4, samt allmän plats inom Uppsala kommuns fastighet Boländerna 1:28.

Allmän områdesbeskrivning

Området ligger i en skärningspunkt mellan många olika typer av stadsbygd och verksamheter. Kvarteret Gudur och grannkvarteret Vale är de äldsta delarna av Boländerna och två våningsbebyggelsen från första halvan av 1900-talet utgör stadsdelens karaktäristiska fasad mot centrala Uppsala. På den västra sidan av Strandbodgatan ligger Resecentrum och väster därom Uppsala historiska och kommersiella stadskärna. Nordväst om Strandbodgatan dominerar bostäderna i Fålhagen. Norr om planområdet finns Bergsbrunnsparken med museijärnvägen Lennakatten. Öster om planområdet finns övriga Främre Boländernas låga industribyggelse från 1900-talet samt gator och parker.

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.

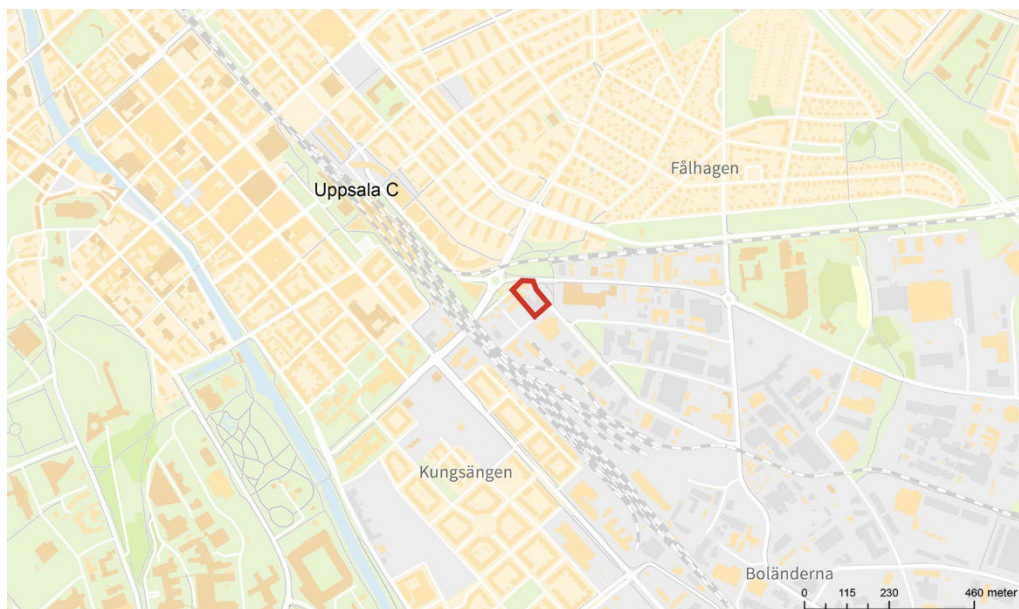


Bild 6 Orienteringskarta över Uppsalas centrala delar med planområdet markerat i rött.

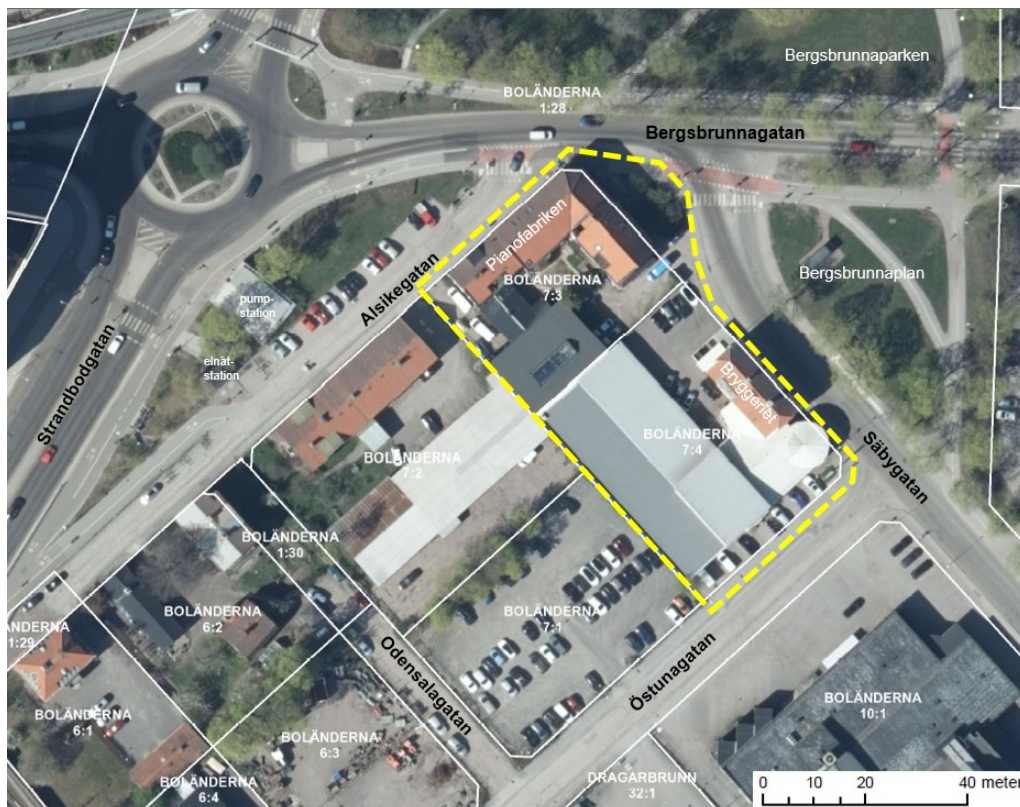


Bild 7 Ortofoto över kvarteret Gudur med planområdet markerat.

Stadsbyggnadsvision

Handelskammaren och några av fastighetsägarna har i samarbete med Uppsala kommun tagit fram en vision för Främre Boländerna i projektets inledningsfas: *"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, framför allt 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.

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, 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 läkemedelsindustrin (inom kvarteren Boländerna och Slipern öster om Björkgatan) 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. Detaljplanen för kvarteret ligger i den del som har högst persontäthet. Cirka 600 personekvivalenter har avsatts för planområdet som underlag för beräkningarna. 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. Dessa förutsättningar betyder att det är innehållet, den förväntade persontätheten i de framtida verksamheterna, som är avgörande för lämpligheten på platsen.

Principer för fördelning av antalet personer i Främre Boländerna

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. Därutöver har fördelningen av antalet personer avvägts inom projektet Främre Boländerna. Här har möjligheten att öka genomförandekraften inom de första etapperna Ställverket och Gudur, samt fördelningens påverkan på utvecklingsmöjligheterna i övriga delar av Främre Boländerna, varit vägledande.



Bild 8 Bergsbrunnagatan vid kvarteret Gudur, vy in mot stadens centrum.

Reglering av persontäthet i detaljplanen

Markanvändning och bruttoarea

Detaljplanen ska möjliggöra en omvandling från glest 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.

För varje användningsområde för nybyggnation regleras den största (totala) exploateringen i kvadratmeter bruttoarea. Dessutom måste de mest persontäta markanvändningstyperna begränsas för att hålla nere det totala antalet personer.

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 för att möjliggöra en kombination av olika markanvändningar inom den tillåtna byggrätten.

Centrumservice är exempel på en persontät verksamhet som därför endast tillåts i begränsad omfattning på en våning. Lokaliseringen till bottenvåningen är i linje med det övergripande syftet att omvandla området till innerstad. Restaurang och café är en mycket persontät verksamhet som därför endast tillåts i begränsad omfattning i särskilt utpekade lägen.

För att förenkla tillämpningen av omvandlingsnyckeln har planens vanligast förekommande markanvändningar kombinerats till:

30 kvadratmeter BTA per person för industri, hälsovård och hotell (J1 J2 C2 O1).

14,1 kvadratmeter BTA per person för kontorshus med centrumservice i bottenvåningen (K1 C1). Byggrätter som dimensionerats för denna användning får också flera andra mindre täta markanvändningar, eftersom det inte påverkar den totala persontätheten. Denna persontäthet tillämpas även för O2 i befintliga byggnader.

Beteckning	Användning	Täthet Kvadratmeter bruttoarea per person
C ₁ K ₁ O ₂	Centrumservice, Detaljhandel, Butik, Endast bottenvåningen. Kontor och Lokaler för kontorsverksamhetens egna behov inklusive personalrestaurang (endast anställda) Restaurang/café för allmänheten högst 300 kvm, preciserat. Hotell, Vandrarhem inklusive restaurang och café i befintlig bebyggelse	14,1
C ₂ O ₁ J ₁ J ₂	Hälsovård Hotell, Vandrarhem Laboratorium, Hantverk. Småskalig tillverkning och produktion Ej gym (men träningslokaler för vård, t.ex. fysioterapi ingår i hälsovård) Ej restaurang för allmänheten (frukostmatsal för hotell ingår) Ej konferens	30,0
P	Parkering	Inga personer

Tabell 1 Antalet kvadratmeter bruttoarea per person som beräknats för plankartans olika markanvändningar. Den användning som har högst persontäthet begränsar exploateringsgraden inom byggrätten.

Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

Byggnadernas volymer och kvarterets disposition

De äldre huvudbyggnaderna i kvarteret Gudur är två till tre våningar höga och placerade i fastighetsgränsen mot gatorna. Bakom dessa finns lägre gårdshus och tillbyggnader från olika tider och i varierat skick. Verksamheter inom planområdet är bland annat instrumentverkstad, lunchrestaurang, kontor och en mäklarfirma inrymd i en tidigare bilhall.

Planen ger möjlighet att ersätta gårdshusen inom Boländerna 7:3 med en kontorsbyggnad i upp till fyra våningar, beroende på val av stomme. Nockhöjden begränsas till 20 meter för att fungera som en övergång mellan den äldre bebyggelsen och den högre bebyggelsen som planeras vid Östunagatan (och längre bort inom *Detaljplan för Ställverket med flera*). Det är viktigt att det på håll går att uppfatta byggnader även längre in i området, så att nya byggnader i kvarteret närmast Alsikegatan inte blir en mur eller barriär mot kvarteren längre in i stadsdelen.

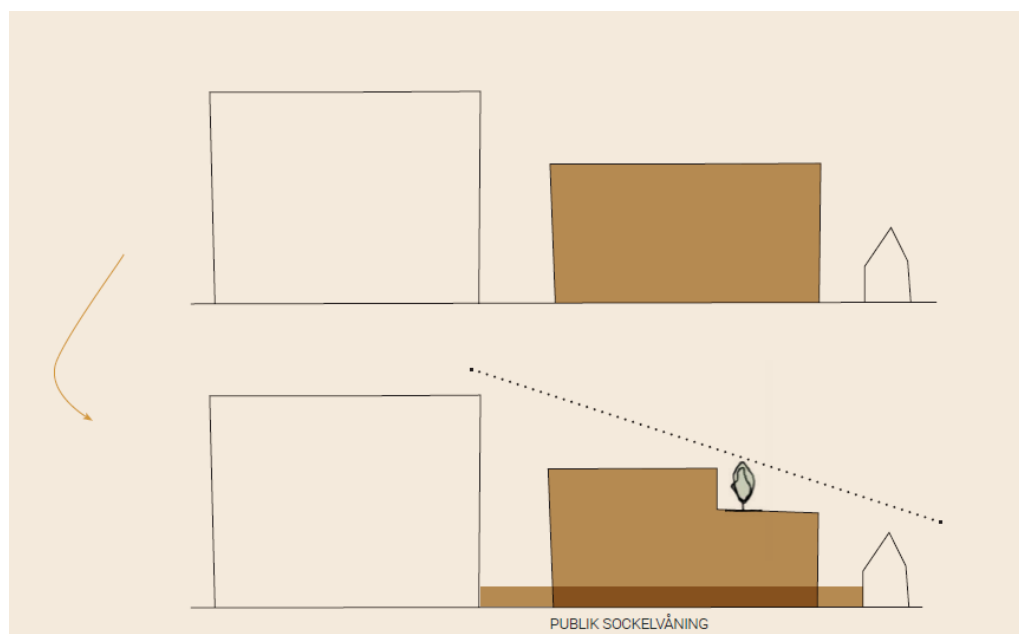


Bild 9 Principer för höjdsättningen inom planområdet. Nylunds pianofabrik till höger, och projekt inom grannkvarteret Ställverket till vänster. Archus arkitekter.

Inom Boländerna 7:4 mot Östunagatan medger planen en högre exploatering. En byggnad får uppföras upp till +39 meter över nollplanet, vilket är cirka 30 meter från mark till taknock och motsvarar sex (kontors-)våningar beroende på val av stomme och takform. Projektförslaget visar ett kontorshus i sex våningar, byggt med trästomme. Som volymjämförelse motsvarar det nio bostadsvåningar, eller sju kontorsvåningar, med betong- eller stålstomme. Byggnadens höjd motiveras av det centrala läget, nära Uppsala centralstation och stadens centrum. Denna höjd ger ingen påverkan på stadssiluetten i vyn från sydöst (se *Kulturmiljö*).

Byggrätterna inne i kvarteret får byggas samman vid fastighetsgränsen för att möjliggöra ett kontorsprojekt med tillräcklig storlek för att utgöra en genomförbar volym ur både ett organisatoriskt och ekonomiskt perspektiv. På så sätt kan den nya byggnaden på gården utgöra ett fristående projekt och även bli en ny fastighet genom fastighetsbildning (se *Genomförande*).

En lägre byggnadshöjd mot Pianofabriken i riktning mot stadskärnan är prioriterad ur stadsbildssynpunkt. De olika höjderna kan med fördel accentueras i byggnadens utformning och fasadgestaltning. Den lägre delen kan till exempel utformas med takterrass, för att utnyttja det goda läget med utsikt in mot stadskärnan.

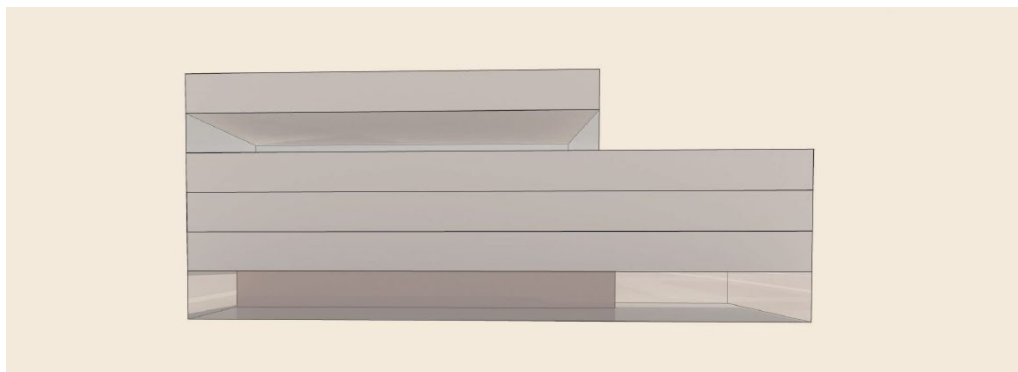


Bild 10 Principer för volymhantering och fasadgestaltning, med tydlig avgränsning mellan den lägre och högre delen av byggnaden. Archus arkitekter.



Bild 11 Fasad mot Säbygatan och Alsikegatan. Den nya byggnaden trappar ner mot Pianofabriken. Observera att det är en illustration och att slutresultatet kan komma att se annorlunda ut. Archus arkitekter.

Volymgestaltningen av den nya kontorsbyggnaden innebär ett avsteg från planeringsinriktningen som plan- och byggnadsnämnden tog ställning till 2021. I syfte att bättre möta befintliga verksamheters behov och underlätta för byggande med träkonstruktion medger byggrätten en jämnhög fasad närmast Bryggeriet, utan tvingande indrag av de översta våningsplanen enligt planeringsinriktningen. En trästomme gynnas av en enkel, symmetrisk volym, och genom att bygga på höjden behöver en mindre yta av marken tas i anspråk. Detta underlättar för verksamheten i Pianofabriken. Kvarterets interna rörelser behöver kunna ske mellan de äldre gatuhusen och det nya kontorshuset. För att säkerställa att funktioner som parkering för rörelsehindrade och avfallshämtning för de befintliga byggnaderna kan lösas inom kvartersmark avsätts mark som inte får förses med byggnader (prickad mark). För att

kunna behålla Pianofabrikens leveranser av pianon behöver ytorna även rymma större varutransporter och måste vara körbara. Platsen ska utformas som ett entrétorg och inte en trafikyta. Marken ska utföras som en sammahållen torgyta med god kontakt med omkringliggande gator, där fokus ska vara på gångflöden, den mänskliga skalan och levande bottenvåningar.

I gränsen mot Boländerna 7:1 och 7:2 avsätts mark som inte får bebyggas som en intern serviceväg mellan Östunagatan och Alsikegatan där transporter av varor och avfallshämtning kan ske till den nya kontorsbyggnaden. (Se vidare Trafik).



Bild 12 Illustrationsplan över planområdet. Den nya kontorsbyggnaden är illustrerad med en takterrass på den lägre delen av byggnaden mot norr, in mot stadskärnan. Marken runt byggnaderna utformas som en sammahållen yta med torgkaraktär, där både varutransporter och vistelsezoner får plats. Archus arkitekter.

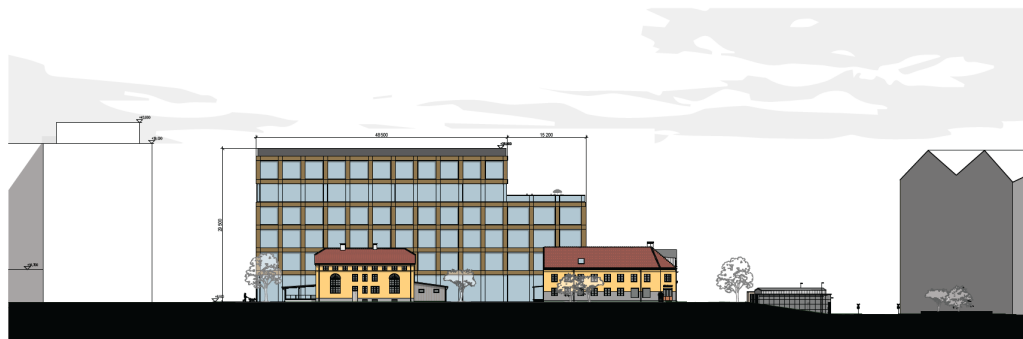


Bild 13 Sektion genom kvarteret. Strandbodgatan och kontorshuset Juvelen till höger i bild. Östunagatan och planerad byggnad inom Boländerna 10:1 till vänster i bild. Observera att det är en illustration och att slutresultatet kan komma att se annorlunda ut. Archus arkitekter.

Markanvändning

Byggnaderna längs Alsikegatan och Säbygatan i kvarteret Gudur är bland de äldsta i stadsdelen, och har kulturmiljövärden. Byggnaderna längs Alsikegatan syns som en front ovan Strandbodgatan, sett från resecentrum och Stationsgatan och är en välkänd vy i Uppsala. 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 eller liknande tillåts i byggnaderna. Se vidare avsnittet Kulturmiljö.

De markanvändningar som tillåts inom planområdet utgår från strukturprogrammets inriktning. Markanvändningen för ny bebyggelse 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.



Bild 14 Illustration över projektförslaget. Vy från Stationsgatan. Den nya byggnaden syns bakom Pianofabriken och Weilands tryckeri längs Alsikegatan. Archus arkitekter.



Bild 15 Illustration över projektförslaget. Den nya byggnaden placeras på gårdssidan, bakom Bryggeriet och Pianofabriken som ligger längs Säbygatan. Vy från Bergsbrunnsparken. Archus arkitekter.



Bild 16 Illustration av projektförslaget. Vid Bryggeriets södra gavel i korsningen Säbygatan-Östunagatan finns plats för uteservering och cykelparkering. Den nya byggnadens gavel mot Östunagatan till vänster i bild. Observera att bild 14–16 är illustrationer och att slutresultatet kan komma att se annorlunda ut. Archus arkitekter.

Planbestämmelser för att främja stadsliv och upplevelser i mänsklig skala

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 och undervisningslokaler) 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 som har entréer mot den intilliggande gatan. För att främja stadslivet bör det också finnas möjlighet till utveckling och förändring av verksamheterna i de befintliga byggnaderna, och att göra byggnaderna mer tillgängliga och publika.

För både nya och befintliga byggnader föreskrivs att centrumservice såsom närlivs, frisörer, hämtmat eller annan detaljhandel ska finnas i bottenvåningarna. Här, inom strukturprogrammets gröna zon, ges nya byggnader också möjlighet till en publik restaurang för cirka 100 sittande gäster. Det är troligt att restaurangen i första hand kommer att besökas dagtid av personer som är verksamma i stadsdelen, och som därför inte medför att det totala antalet personer som vistas stadigvarande i stadsdelen ökar med antalet restaurangplatser. Det möjliggör också att en personalrestaurang kan hållas öppen även för externa matgäster till exempel från näraliggande fastigheter. Framför allt är syftet att möjliggöra fler verksamheter som är öppna på kvällar och helger, som ett led i att utveckla främre Boländerna till en levande del av innerstaden. För befintliga byggnader, Pianofabriken och Bryggeriet, tillåts restaurang och café i bottenvåningarna utan specificering på grund av de relativt små ytorna och därmed mindre ändamålsenliga och rationella lokaler.

Utformningsbestämmelserna fokuserar på upplevelsen i den mänskliga skalan. Särskild omsorg ska läggas på byggnadernas utformning i gatuplanet. Verksamheternas entréer ska vändas mot allmän plats eller, där fasaden ligger något indragen i kvarteret, placeras väl synliga från allmän plats.

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.

Planområdet ligger inte inom riksintresseområdet för kulturmiljövården, men höga byggnader och anläggningar inom Boländerna kan ändå beröra riksintresset genom att stadens välkända siluett påverkas. En del av Uppsala kommuns bedömning och ställningstagande till riksintresset för Uppsala stad utgörs av att värna särskilt värdefulla siktlinjer in mot stadens märkesbyggnader. Siktsektorerna beskrivs i översiktsplanen och i Innerstadsstrategin, och ska studeras vid planering av nya, högre hus. Strukturprogrammet anger att risken för påverkan på stadssiluetten ska studeras för byggnader som kan bli över 30 meter höga, vilket inom planområdet motsvarar en plushöjd ovan nollplanet på 38–39 meter.

Siktsektorer mot Uppsalasiluetten

Flera olika vyer och siktlinjer i Främre Boländerna har studerats inom planarbetet för kvarteret Ställverket med flera (laga kraft 2022). Den vy som kan påverkas av förändringar i Boländerna är vyn från sydöst. Kvarteret Gudur ligger norr om kvarteret Ställverket med flera och med god marginal utanför siktsektorn från E4:s södra infart mot Uppsala. Sammanfattningsvis visar siktstudierna som gjordes inom Detaljplan för kvarteret Ställverket med flera, att byggnader kan vara 30 meter höga inom större delen av Främre Boländerna utan att påverka stadens siluett.



Bild 17 Översiktsbild över siktsektorn från sydöst, med olika vypunkter som studerats för Detaljplan för kvarteret Ställverket med flera. White arkitekter. Dp för del av kvarteret Gudur markerat i gult och Dp Ställverket i rosa.

Sett från E4 söder om Danmark ligger planområdet hela tiden sidoordnat i förhållande till Slottet och Domkyrkan. Avståndet är också mycket stort. När man passerar Danmark skymmer några dungar vyn in mot stan. På södra avfarten öppnar sig sedan

vyn mot staden och dess siluett igen när man passerar höjden vid Danmarks-Säby, vid punkt 21 översigtsbilden. (Här tangerar södra delarna av planområdet för Ställverket, rosa i bilden ovan, siktlinjen mot Domkyrkan). Väster om cirkulationsplatsen vid ICA Maxi skymt de byggnader som planeras i Främre Boländerna nästan helt bakom IKEA, vid punkt 22 i översigtsbilden.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

I stadsdelen Boländerna det finns flera byggnader och kvarter som är kulturhistoriskt värdefulla och som speglar viktiga delar av 1900-talets industrihistoria i Uppsala. Äldre byggnader bör bevaras eftersom de bidrar till att öka stadsdelens kvalitet så att den blir ännu mer intressant och varierad. Det är dock viktigt att byggnaderna kan utvecklas som en del av omvandlingen av Främre Boländerna, även om de finns kvar.



Bild 18 Röda byggnader har industri- eller kulturhistoriskt intresse enligt en inventering från 2003. Kartan är inte ett ställningstagande om bevarande. De numrerade byggnaderna ligger inom kvarteret Gudur och beskrivs nedan: 1 Holmens bryggeri, 2 Nylunds pianofabrik och 3 Weilands tryckeri.

Kartan ovan visar med rödmarkerade byggnader var det finns kulturmiljövärden enligt Uppsala kommuns Byggnadsinventering av Uppsalas industrimiljöer, Anders Franzén byggnadsvård 2003.



Bild 19 Byggnaderna längs Alsikegatan, bland annat Nylunds pianofabrik och Weilands tryckeri, sett från perrongen vid Uppsala C.

Den småskaliga och kulturhistoriskt intressanta bebyggelsen inom kvarteret Gudur, vid Säbygatan–Alsikegatan, utgör entrén till Boländerna från centrala Uppsala (markerade 1–3 i kartan ovan). Holmens bryggeri, Nylunds pianofabrik och Weilands tryckeri som kantar kvarteret, har en framträdande plats i stadsbilden och bidrar i hög grad till karaktären i den västra delen av Boländerna.

Holmens bryggeri och Nylunds pianofabrik ligger inom planområdet och har kulturhistoriska värden. I detta fall är det platsen och byggnadernas tidigare funktioner som utgör värdet, inte de arkitektoniska detaljerna. Värdena är främst stadshistoriska och berättar om verksamhetsområdets framväxt under första halvan av 1900-talet. Båda byggnaderna har genomgått flera om- och tillbyggnader genom åren som förvanskat den ursprungliga utformningen. Avsikten är att husen ska finnas kvar och varsamhetsbestämmelser säkerställer att särdrag som bidrar till byggnadernas karaktär bibehålls. Höjdbestämmelser säkerställer den lägre skalan närmast gatan. Utformningsbestämmelser säkerställer att tillägg för att öka tillgängligheten till byggnaderna utförs med hänsyn till kulturhistoriska värden.

Delar av beskrivningarna nedan är hämtade från byggnadsinventeringen av *Uppsalas industrimiljöer*, Anders Franzén byggnadsvård 2003, och *Gudur och Vale, Uppsala, Kulturmiljöutredning*, Bjerking 2015.

Bryggeriet Holmen, Boländerna 7:4, Säbygatan 3 (1 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 bryggeribygnaden 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.



Bild 20 Foto på Bryggeriet och kvarterets fasad mot Säbygatan. Nyare tillbyggnad till vänster och Pianofabriken till höger i bild.



Bild 21 Foton på Boländerna 7:4. Delen mot Östunagatan som är sammanbyggd med Bryggeriet kom till på 1990-talet. Till vänster fasaden mot Östunagatan, till höger länken mellan nya och gamla byggnaden som syns från Säbygatan samt tilläggen sett från gårdssidan.

Nylunds Pianofabrik, Boländerna 7:3, Alsikegatan 2 (2 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. Typiska drag för byggnaden är kombinationen av putsfasad och oputsad tegelmur, takfotens listverk och de spröjsade fönstren.

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.



Bild 22 Pianofabriken i hörnet Alsikegatan-Bergsbrunnagatan är en välkänd Uppsalabyggnad och porten in till Främre Boländerna. En restaurang har sin entré på byggnadens avfasade hörn.



Bild 23 Foton på Pianofabriken, fasaddetaljer och gårdsmiljö.

Weilands tryckeri, Boländerna 7:2, Alsikegatan 4 (3 i kartan ovan)

Fastigheten Boländerna 7:2 och före detta Weilands tryckeri gränsar till planområdet.

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. Uthuset står nära fastighetsgränsen mot Boländerna 7:3 och behöver beaktas vid genomförandet av planen.



Bild 24 Foton på Weilands tryckeri, fasaddetaljer, ursprunglig dörr mot Alsikegatan, till höger gårdsfasaden där Pianofabriken ses i bildens högerkant.

Park och natur

Stadsdelen har få parker och liten andel parkyta. Inslaget av stadsgrönska på gatu- och kvartersmark är också litet. De befintliga parkerna inom stadsdelen, Bergsbrunnaplan, Knivstaplan och Märstaplan bevaras och utvecklas både för upplevelse, vistelse och för dagvattenhantering. Det sker inom ramen för genomförandet av Detaljplanen för kvarteret Ställverket.

Planområdet ligger i anslutning till Bergsbrunnaplan. Parken är entré både för dem som anländer till Främre Boländerna 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. Ombyggnaden av Bergsbrunnaplan påbörjas preliminärt under 2025, och kommer att bidra till en förbättrad stadsmiljö vid kvarteret Gudur.

Bergsbrunnaparken finns på andra sidan Bergsbrunnagatan och bidrar till den öppna och gröna karaktären kring kvarteret.

I hörnet Bergsbrunnagatan-Alsikegatan-Säbygatan finns en uteservering som tillhör restaurangen i Pianofabrikens bottenvåning. Uteserveringen ligger inom allmän plats och planeras få en upprustning i samband med planens genomförande. Den plantering som finns på ytan kan komma att ersättas. Planteringen bidrar till både avskärmning och en yta för hantering av dagvatten. Planillustrationen visar ett förslag till utformning.



Bild 25 Bergsbrunnplan sett från korsningen Bergsbrunnagatan-Säbygatan. Planområdet till höger.



Bild 26 Bryggeriet Holmen med fasaden mot Säbygatan, sett från Bergsbrunnplan.



Bild 27 Pianofabrikens uteservering kommer att rustas upp i samband med planens genomförande. Idag bidrar syrenerna vid uteserveringen med grönska vid korsningen Bergsbrunnagatan-Säbygatan.

Grässlätten mellan Alsikegatan och Strandbodgatan bidrar med grönska, och viss krontäckning genom både äldre och nyplanterade träd. Området är planlagt som anlagd park. På grund av närheten till avloppspumpstationen är det dock ingen parkyta som är lämplig för varaktig vistelse, med tanke på risken för luktstörningar.

Grönska på kvartersmark

Inne på Pianofabrikens gård finns några uppvuxna thujor och en annan cypressliknande buske. I övrigt är marken hårdgjord eller grusad och används till parkeringsplatser och angöringsytor.



Bild 28 Bryggeriets gård utgörs av parkeringar. Planket avgränsar Bryggeriet från Pianofabrikens gård och lastkajen på Pianofabrikens sydöstra gavel.

Planen föreskriver att marken anslutning till byggnaderna ska utformas som en sammanhängande torgyta med plats för planteringar och dagvattenhantering. Syftet är att dagvatten ska hanteras inom fastigheterna och att kvartersmarken ska bidra till stadsgrönskan.



Bild 29 Illustration av projektförslaget. Vy från Östunagatan mot Bryggeriets södra gavel. Mellan nya och befintliga byggnader utformas marken som en sammanhängande torgyta med plats för bland annat dagvattenhantering. Observera att det är en illustration och att slutresultatet kan komma att se annorlunda ut. Archus arkitekter.

Trafik och tillgänglighet

Riksintresse för kommunikationer, järnvägstrafik

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.

En fördjupad riskutredning har tagits fram i samband med *Detaljplan för kvarteret Ställverket med flera*, för att bedöma riskbilden med hänsyn till farligt gods på järnvägen (Briab, oktober 2021). Utredningen tar hänsyn till Trafikverkets olika utredningsalternativ för Fyra spår och *Uppsala Central* (2021). Ett förslag till järnvägsplan har varit på samråd under 2023. Briabs riskutredning visar att planområdet kan utformas med tillräcklig hänsyn till dagens bangård och (alla)de alternativ som förstudien till järnvägsplanen utgick ifrån:

- Samtliga hittills utredda möjliga spårlägen, genomgående och vid perrong, ligger mer än 30 meter från planområdet och förändringar inom planområdet innebär därmed inget fysiskt hinder för spårutbyggnad.
- Alla fastigheter som vetter mot bangården ska kunna utrymmas i riktning bort från järnvägen i händelse av olycka med farligt gods. Detta regleras med planbestämmelse.

Förutsättningar

Gatunät och trafik

Strandbodgatan är idag främre Boländernas gräns mot innerstaden. Gatan ingår i huvudnätet med en årsdygnstrafik på cirka 8 200 fordon norr om Stationsgatan och cirka 10 800 fordon söder om Stationsgatan (2021).

Bergsbrunnagatan är en livlig gata med mycket genomfartstrafik och många utåtriktade verksamheter som tar emot besökare som kommer med alla trafikslag. Årsdygnstrafiken är enligt nulägesprognos från 2018 cirka 2 500 fordon. 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 till fots längs gatan.

Säbygatan förbinder Strandbodgatan med Björkgatan. Säbygatan trafikeras av en busslinje och har en hel del genomfartstrafik mellan de södra delarna av Boländerna och Strandbodgatan, både med cykel och med bil. Årsdygnstrafiken är enligt nulägesprognos från 2018 cirka 3 800 fordon nära planområdet. På gatans nordöstra sida ligger en dubbelriktad gång- och cykelbana som förbinder Bergsbrunnagatan med Björkgatan.



Bild 30 Fotot till vänster visar Alsikegatan västerut med Pianofabriken till vänster i bild och kontorshuset Juvelen till höger i bild. Fotot till höger visar trappan, pumpstationen och nätstationen som finns i slänten mellan Strandbodgatan och Alsikegatan. Pianofabriken skymtar till höger i bild.

Alsikegatan är stadsdelens front mot Resecentrum och stadskärnan, men är också en återvändsgränd mellan Bergsbrunnagatan och järnvägen. Längs nordvästra sidan av Alsikegatan finns ett 20-tal cykelparkeringsplatser och en avgiftsbelagd parkering med 18 bilplatser. Gatan för en anonym tillvaro några meter ovanför Strandbodgatan. Cykeltrafiken på gatan är desto livligare då stråket från Strandbodgatan leds in i Boländerna via Alsikegatan och vidare till Bergsbrunnagatan och Säbygatan. Trafiksäkerheten för cyklisterna utmanas av backrörelser vid bilparkeringen och dåliga siktförhållanden i slänten mellan Alsikegatan och Strandbodgatan.

Östunagatan är en återvändsgata mellan Säbygatan och järnvägen. Trafikverket är en viktig målpunkt med många besökare.

Odensalagatan planlades 1934 mellan kvarteren Gudur och Vale. Det var tänkt att Östunagatan skulle sammanbindas med Alsikegatan via Odensalagatan, men Odensalagatans sträckning har aldrig genomförts i sin helhet. Marken fortfarande är privatägd och används till trädgårdsodling. Det finns således ingen allmän gatuförbindelse mellan Alsikegatan och Östunagatan, och ingen av gatorna har en fullgod vändplan för större fordon.

Kollektivtrafik

Det finns busslinjer för stadsbussarna på Bergsbrunnagatan och Säbygatan med hållplatser inom 100 meter från planområdet. Resecentrum ligger alldeles intill planområdet och centralpassagen nås inom 300 meter. Utvecklingen inom Uppsala C kan komma att innebära att Främre Boländerna och kvarteret Gudur får ökad tillgänglighet till den regionala kollektivtrafiken genom till exempel förändrade och förbättrade gångstråk.

Parkering och angöring

Båda fastigheterna har markparkeringar på gårdarna med in- och utfart mot Säbygatan. Även avfallsfordon och leveranser har in- och utfart mot Säbygatan, och står ibland uppställda på gångbanan. Boländerna 7:4 har en tvärställd parkering längs Östunagatan, med backningsrörelser ut mot gatan.

Förändringar

Planområdet omfattar endast allmän plats för gångbanorna/trottoarerna kring kvarteret. Den bredare delen av trottoaren öster om Boländerna 7:3 kan nyttjas till uteservering och omhändertagande av dagvatten. Se illustration under Park och natur.

Gång- och cykeltrafiken på Alsikegatan och gatans framtida utformning utreds och samordnas mellan projekten Främre Boländerna och Uppsala C. Gatan ingår inte i detaljplanen.

Bebyggelsestrukturen inom kvartersmark, med torgytor och stråk mellan byggnaderna, öppnar upp kvarteret mot omgivande gator och ger möjlighet att skapa ett flöde av gående genom kvarteret. Det är också en del av projektidén att kvarteret ska kunna fungera som entré till Främre Boländerna. Planen säkerställer dock inget krav på tillgänglighet för allmänheten.

Kollektivtrafik

Det föreslås inga förändringar av busslinjer och busshållplatser med anledning av detaljplanen eftersom tillgängligheten till kollektivtrafik i området är mycket god.

Parkering och angöring

All bil- och cykelparkering ska ske på kvartersmark. Bilutfarter mot allmän plats ska utformas så att gångbanor korsas vinkelrätt (inte snett) och utan backningsrörelser. Fordonen måste köra runt byggnaderna inne i kvarteret eller vända på kvartersmark.

Parkeringsstalet för bil är beräknat till 26 fordon för bägge fastigheterna, vilket är ett lägesbaserat parkeringstal där det centrala läget innebär ett krav på minst 3 platser per 1 000 kvadratmeter lokalyta (Uppsalas parkeringstal 2018). Två platser för rörelsehindrade kan anordnas på entrétorget och 24 bilplatser skulle kunna inrymmas i ett källargarage i den nya byggnaden. I centrala delar av staden, där tillgången på kollektivtrafik är god och kravet på effektiv markanvändning är särskilt stor, bör parkeringsköp och mobilitetslösningar vara huvudinriktningen.

Parkeringsstalet för cyklar är beräknat till 342 för bägge fastigheterna. I projektförslaget har 88 cykelplatser föreslagits utomhus på olika platser, och 254 platser behöver anordnas inomhus, i garage eller bottenvåning.

För den nya byggnaden ges möjlighet att anordna parkering (P) för andra än den egna verksamhetens behov, till exempel genom att låta ett parkeringsbolag äga och drifta parkeringsanläggningen. Parkering räknas inte som stadigvarande vistelse, och genererar ingen persontäthet. Då persontäta verksamheter och stadsliv prioriteras i detta läge vid entrén till Främre Boländerna får parkering endast anordnas under mark.

Mot Säbygatan begränsas antalet möjliga utfarter, eftersom den är en bussgata. Dessutom ligger kvarteret nära den vältrafikerade korsningen med Bergsbrunnagatan. Infart till entrétorget får ske från Säbygatan, men utfart ska ske via Östunagatan eftersom utfarter mot Säbygatan påverkar trafiken. Det gäller både varutransporter till Pianofabriken och parkering för rörelsehindrade. Utfartsförbud gäller på större delen av kvarterets sida mot Säbygatan och över kvarterets hörn.

En koppling mellan Östunagatan och Alsikegatan är nödvändig för att planens ökade exploatering ska vara möjlig att genomföra. Planen säkerställer en servicegata på kvartersmark närmast grannfastigheterna Boländerna 7:1 och 7:2 för att kunna hantera större transporter, avfallshämtning och räddningsfordon. Studier med körspår visar att infart bör vara från Östunagatan, och utfart mot Alsikegatan. För att klara svängen ut mot Alsikegatan behöver den befintliga trappan på Pianofabrikens sydvästra gavel vända riktning bort från gatan. Tillräckligt utrymme säkerställs med prickad mark.



Bild 31 En intern servicegata mellan Östunagatan och Alsikegatan kan anordnas på kvarteretsmark längs fastighetsgränsen. På bilderna ses området mellan Boländerna 7:2 och Boländerna 7:3 vid Alsikegatan.

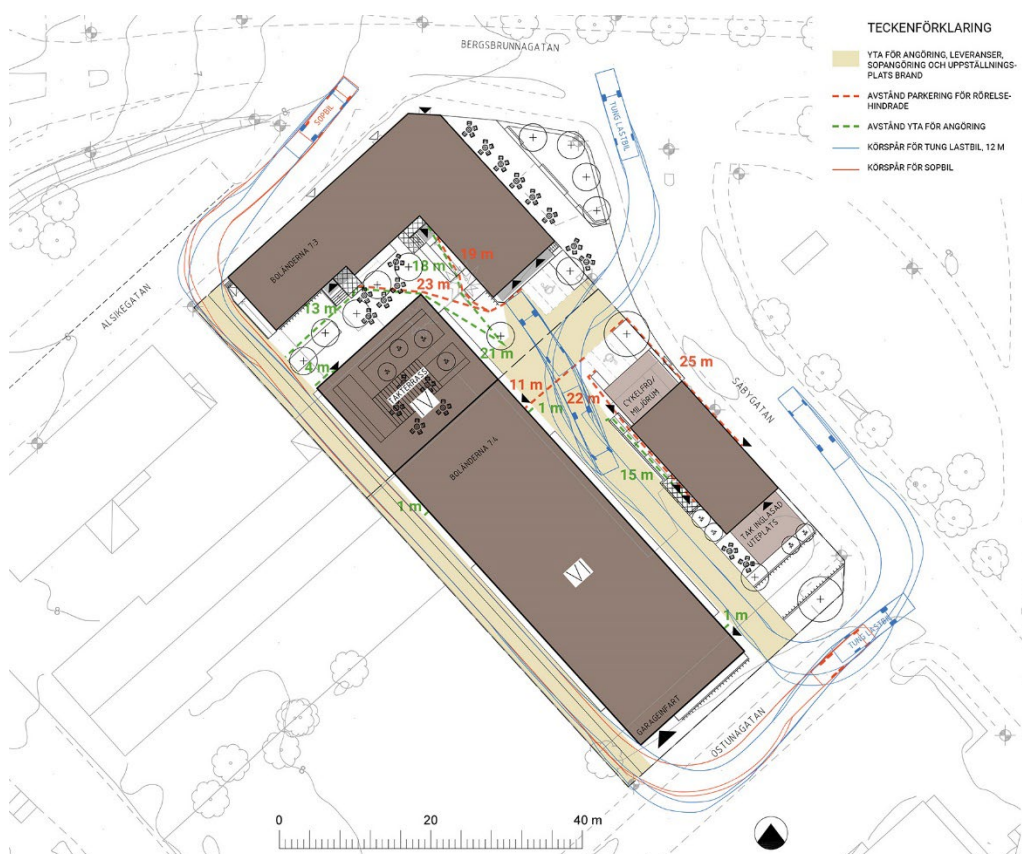


Bild 32 Situationsplan som visar principlösningar för angöringstrafik och transporter med körspår. Principen är infart från Säbygatan och utfart mot Östunagatan. Servicegatan mellan Östunagatan och Alsikegatan följer planområdets gräns mot grannfastigheterna Boländerna 7:1 och 7:2. Illustration Archus.



Bild 33 Illustration av projektförslaget, vy från Alsikegatan. En intern servicegata på kvartersmark går längs den nya kontorsbyggnaden och ansluter till Alsikegatan vid Pianofabrikens gavel. Observera att det är en illustration och att slutresultatet kan komma att se annorlunda ut. Archus arkitekter.

Räddningstjänsten/utryckningsfordon

Utryckningsfordon kan använda angöringsvägarna som planeras inom fastigheterna och på så sätt nå både nya och befintliga byggnader från kvarterets insida. Körytor kan hålla minst 3,5 meter fri bredd och uppställningsplatser kan anordnas på kvartersmark.

Pianofabrikens nordvästra fasad i gräns mot Alsikegatan kommer sannolikt att fortsatt kunna nås från allmän plats, då utrymmet för nya planteringar är begränsat i denna del av gatan. Längs Pianofabrikens nordöstra fasad mot Bergsbrunnagatan-Säbygatan kan framkomligheten för räddningsfordon komma att bli begränsad på grund av trädplanteringar och dagvattenhantering. Bryggeriets fasad i gräns mot Säbygatan kan sannolikt fortsatt nås direkt från allmän plats, då det finns begränsat utrymme för förändringar av gatan på denna sida.

Tillgänglighet, användbarhet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning

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. I projektförslaget visas hur två platser kan anordnas på entrétorget i anslutning till Pianofabriken respektive Bryggeriet. För den nya byggnaden planeras parkering för rörelsehindrade också kunna anordnas i källargarage.

Gångbanorna kring kvarteret ska, liksom entrétorget, fungera väl för personer med någon form av nedsatt fysisk funktionsförmåga, till exempel synsvaga eller blinda. Utformningen ska också ta hänsyn till människor med kognitiva funktionsnedsättningar.

Höjdskillnader ska tas upp med ramper med en lutning på 1:20 eller 1:12 med ett vilplan var sjätte meter. För de befintliga byggnaderna Pianofabriken och Bryggeriet avsätts ytor längs fasaderna där ramper kan anordnas. För att kunna göra de befintliga byggnaderna tillgängliga får tillbyggnader för hissar uppföras mot gårdssidan i anslutning till befintliga trapphus.

Enligt 8 kapitlet Plan- och bygglagen ska en byggnad vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga samt att byggnadsverk ska ha de tekniska egenskapskrav som är väsentliga i fråga om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Detta beaktas vid bygglovsprövningen och tekniskt samråd. Detaljplanen varken förhindrar eller försvårar en sådan utformning.

Sociala frågor

Främre Boländerna är under omvandling men har under lång tid varit ett utpräglat industri- och verksamhetsområde. Det finns några besöksintensiva verksamheter, särskilt längs de två bussgatorna Bergsbrunnagatan och Säbygatan. Och under vardagar är det många som cyklar genom området på väg till och från stadskärnan. På kvällar och helgdagar är det dock liten aktivitet. Verksamheterna är vid dessa tidpunkter koncentrerade till föreningslokaler, undervisningslokaler och träningslokaler i områdets västra del, där också verksamheterna inom planområdet ingår. Övriga delar av området kan upplevas otrygga kvällstid.

De tre parkerna utgör en stor potential i stadsdelen, men utformning och innehåll är ganska enahanda med stora gräsytor, och de används sporadiskt. Parkerna kan också upplevas otrygga under kvällstid.

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. För att kunna utveckla Främre Boländerna till en del av innerstaden, är det dock angeläget att det tillkommer fler verksamheter på kvällar och helger, i den mån det går att kombinera med begränsningen av persontätheten i området. Se även Planbestämmelser för att främja stadsliv och upplevelser i ögonhöjd.

Klimatfrågor

Kommunens klimatmål

Kommunens *Miljö- och klimatprogram*, beslutat av kommunfullmäktige 2022, sätter mål för kommunen att vara klimatneutralt 2030. Det innebär, bland annat, att de totala årliga växthusgasutsläppen i kommungeografin maximalt får uppgå till 297 kiloton koldioxidekvivalent år 2030. Därefter ska utsläppen fortsätta minska och dessutom ska upptag av växthusgaser (negativa utsläpp) ska vara minst lika högt som utsläppet.

För att vara i linje med kommunens klimatmål behöver utsläppen från nyproduktion av byggnader och anläggningar minska med cirka 70% mellan 2020 och 2030 och därefter fortsätta att minska (för mer info se Uppsalas klimatprotokolls *Klimatutmaning D.4* och *Beräkningsanvisningar*.)

Planområdets användning och disponering

Planområdet är sedan tidigare till stora delar bebyggt med industri- och kontorsbyggnader. Exploateringsgraden kommer att öka, men bebyggelsens fotavtryck kommer att minska som en följd av planens genomförande. Marken är hårdgjord, asfalterad, med inslag av grusade ytor. Det är mycket sparsamt med vegetation på kvartersmarken och ett inslag av syrener inom allmän plats. Andelen

hårdgjord mark kommer sannolikt att minska något till förmån för en torgliknande gårdsmiljö med inslag av planteringar för dagvattenhantering.

Bygg och anläggning

Uppförande och drift av nya byggnader är det som oftast innebär störst klimatpåverkan av planens genomförande. Planen möjliggör att två befintliga byggnader sparas och får en ny användning. En omfattande renovering (inklusive energieffektiviserande åtgärder) brukar innebära avsevärt mycket mindre växthusgasutsläpp än vad rivningen och uppförande av en ny byggnad innebär. Rivning av några byggnader inom kvarteret kommer att innebära ett utsläpp för rivning och ett utsläpp för uppförande den nya byggnaden som ersätter den gamla. Detaljplanen möjliggör träbyggnader för ny bebyggelse genom att de tillåtna höjderna är beräknade utifrån trästomme (som bygger mer än betongbjälklag). Om byggaktören väljer att uppföra den nya byggnaden i trä kan det bidra till en lägre klimatpåverkan.

Detaljplanen ger förutsättningar för att kunna välja material som har lägre koldioxidutsläpp än konventionella material. Planbestämmelser om utformning som anknyter till industrikarakteren ger förutsättningar för att använda återbrukat material.

Med parkeringsköp och mobilitetslösningar kan källargarage undvikas, vilket kan innebära att klimatavtrycket minskar.

Nya planteringar i gatumark kan vara en kolsänka och ha positiva effekter för mikroklimatet. Biokol kan vara en kolsänka som används i anläggningen av gator. Även om planen inte styr utformning av allmän plats i detalj, så finns det förutsättningar för att planteringar utförs, i syfte att hantera dagvattnet inom allmän plats.

Transport

Persontransporter med bil innebär ofta en relativt stor klimatpåverkan i relation till det totala utsläppet som orsakas av planens genomförande. Planområdet ligger centralt med gångavstånd till Resecentrum, god tillgång till lokal kollektivtrafik samt intill huvudnätet för gång- och cykeltrafik. Detta kan bidra till att fler väljer hållbara resor i stället för personbil för att ta sig till och från jobbet.

Mark och geoteknik

Enligt SGU:s jordarts- och jorrdjupskarta består jordlagren inom planområdet av glacial och postglacial lera. Jordlagrens mäktigheter uppges till mellan 10 och 30 meter. Markprovtagningar som gjorts i samband med miljötekniska markundersökningar tyder på att översta halvmetern till största delen består av fyllnadsmaterial i form av grusig sand/mull medan naturligt avsatta jordlager huvudsakligen består av lera.

Större byggnader förväntas grundläggas med pålning. Se vidare Planens genomförande, Tekniska åtgärder.

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

Ytvatten

Miljö kvalitetsnormer för ytvatten

Planområdet avvattnas till Fyrisån. För Fyrisån finns miljö kvalitetsnormer. Vid Vatteninformationssystem (VISS) senaste statusklassning tilldelades Fyrisån måttlig ekologisk status och uppnådde inte god kemisk status. Tidsfristen för att uppnå god status har förlängts till 2027. Avseende fysisk påverkan är tidsfristen för att uppnå måttlig ekologisk status satt till 2033. Då Fyrisåns avrinningsområde täcker nästan en tredjedel av Uppsala läns yta och är recipient till större delen av Uppsala stad, bör stor vikt läggas vid att långsiktigt åtgärda föroreningskällor och undvika att skapa nya. För att undvika att skadliga ämnen transporteras via dagvattnet är det därför viktigt att använda rätt material vid byggnation och använda rätt teknik vid verksamhetsutövning.

Den föreslagna dagvattenhanteringen

En dagvattenutredning har tagits fram i samband med planarbetet (Structor 2024). I en kravspecifikation som Uppsala Vatten och Avfall AB har formulerat ska lokalt omhändertagande av dagvatten tillämpas så långt det är möjligt, för att rena och fördröja vattnet innan det släpps ut på det kommunala nätet. Uppsala Vatten och Avfall AB:s riktlinjer anger att dagvattenanläggningar inom fastigheten ska utformas så att 20 millimeter regn, räknat över hela fastighetens yta, kan renas och avtappas under minst 12 timmar.

Det dimensionerande 20-årsflödet beräknas minska inom planområdet efter genomförandet av detaljplanen, utan att åtgärder vidtas. Flödet minskar för att takytor och hårdgjorda ytor för parkering minskar, jämfört med idag. Med de föreslagna åtgärderna beräknas motsvarande flöde minska ytterligare.

Trots att flödet beräknas minska vid genomförandet av detaljplanen behöver dagvatten fördröjas inom både allmän plats och kvartersmark för att riktlinjerna ska klaras. För att uppnå erforderlig fördröjningsvolym föreslås fördröjning och rening i regnbäddar och skelettjordar. Plankartans utformning säkerställer att det finns tillräckligt med ytor för detta på marken. En eventuell takterrass ger möjlighet till ytterligare fördröjningsytor.

Idag har de två äldre gatuhusen utkastare mot gatan. Takvatten från dessa byggnaders takfall mot gatan föreslås avledas direkt till ledning i mark i Alsikegatan och Säbygatan.

Föroreningsberäkningarna indikerar att den årliga föroreningsbelastningen för samtliga studerade ämnen kommer att minska med de föreslagna dagvattenåtgärderna för utredningsområdet som helhet.

Grundvatten

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom ett vattenskyddsområdes yttre zon. Vattenskydds-föreskrifterna för området ska följas. Dessa innebär bland annat att markarbeten

normalt inte får ske djupare än till 1 meter över högsta grundvattenyta och att markarbeten inte får medföra bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån. Dispens från vattenskyddsföreskrifterna kan behöva sökas hos länsstyrelsen.

Miljö kvalitetsnormer för grundvatten

Det finns miljö kvalitetsnormer (MKN) för grundvatten. Kemisk grundvattenstatus klassificeras utifrån de ämnen och ämnesgrupper som är upptagna i Sveriges Geologiska undersöknings (SGU:s) föreskrifter om miljö kvalitetsnormer och statusklassificering för grundvatten (SGU-FS 2013:2). Föreskrifterna gäller för de grundvattenförekomster som vid kartläggning och analys har bedömts vara utsatta för risken att inte uppnå eller bibehålla god kemisk grundvattenstatus till nästföljande målår.

Delsträckan *Uppsalaåsen – Uppsala* har en otillfredsställande kemisk grundvattenstatus och en god kvantitativ status. Det samma gäller *Sävjaån – Samnan* som är grundvattenrecipienten för planområdet. Tillgången på grundvatten är vanligen god och utifrån tillgängliga data bedöms förekomsten ha god kvantitativ status men är i risk att inte nå god status till år 2027. Vad gäller kvalitativ status enligt VISS (2024-10-01) har grundvattenförekomsten *Uppsalaåsen – Uppsala* ett undantag och tidsfrist till år 2027 för parametrarna PFAS 11 och BAM. Grundvattenförekomsten har god status för klorid men riskerar att inte nå god status. Vad gäller kvalitativ kemisk status enligt VISS (2024-06-26) har grundvattenrecipienten en tidsfrist till år 2027.

Riskbedömning för Uppsala- och Vattholmaåsarna

Under 2017–2018 genomfördes en riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde (Geosigma, 2018). Syftet med riskanalysen var att ta fram riktlinjer för markanvändning ur grundvattensynpunkt för hela tillrinningsområdet, samt att framställa en känslighetskarta för bedömning av känsligheten för ett specifikt område med avseende på grundvattenskydd. Med känslighet avses hur känslig en specifik plats är för att en marknära förorening ska nå grundvattenförekomsten så att den inte längre kan användas som resurs för dricksvattenförsörjning idag och i framtiden. De hydrogeologiska förhållandena styr hur känsligt grundvattnet är för förorening och därmed vilken markanvändning som är lämplig eller olämplig för ett visst område. De hydrogeologiska förhållandena och känsligheten styr också vilka skyddsåtgärder som kan behövas för att minska sannolikhet och konsekvens för att en förorening når grundvattnet. Känslighetsklasserna är indelade i klasserna låg – måttlig – hög – och extrem, där platser inom områden med klass extrem följaktligen är mest känsliga då de ligger direkt på åsen helt utan skyddande lerlager.

Under 2022–2023 har känslighetskartan inom Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde reviderats utifrån ny geologisk och hydrogeologisk information. SGU har tagit fram en uppdaterad jordlagermodell över Uppsalaåsen, där nya sonderingsunderlag reviderat mäktighet och utbredning av olika jordarter. SGU:s jordartskarta har också uppdaterats med en förfinad skala (från 1:50 000 till 1:25 000), samt att Uppsala Vattens grundvattenmodell har uppdaterats med mer data.

Planområdet ligger enligt den senaste karteringen inom område med låg känslighet, och karaktäriseras av lera med mäktighet större än 5 meter som överlagrar morän och som inte avvattnas mot områden i klass extrem eller hög. Planområdet planeras därmed för normal dagvattenhantering i enlighet med Uppsala vattens riktlinjer.

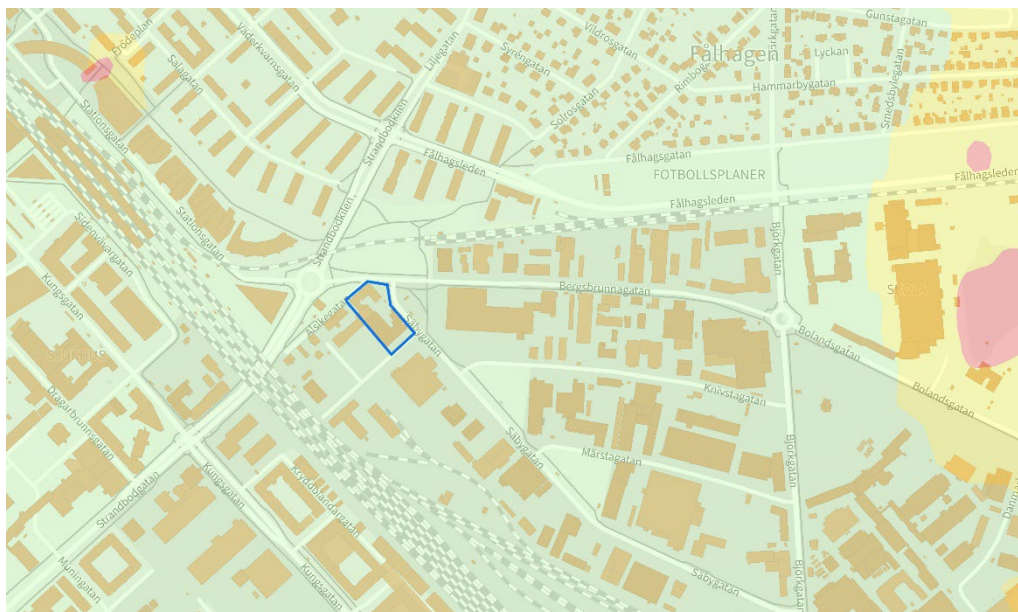


Bild 34 Utdrag från den uppdaterade känslighetskartan (2023), med planområdet markerat i blått. Den gröna färgen indikerar låg känslighet, den gula måttlig känslighet och den rosa hög känslighet.

Översvämning

Översvämningsrisk från angränsande vattendrag

Översvämningsrisken ska alltid beaktas vid ny bebyggelse oavsett hur ofta översvämning kan förväntas. Samhällsfunktioner av betydande vikt och ny sammanhållen bebyggelse bör förläggas ovan nivån för ett beräknat högsta flöde

Översvämningskarteringen för Fyrisån visar ingen risk för översvämning inom planområdet. Strandbodgatan riskerar dock att bli översvämmad vid viadukten under järnvägen, vid höga flöden i Fyrisån. Det kan påverka framkomligheten till och från området via den gatan. Det finns dock alternativa vägval till och från stadsdelen.

Översvämningsrisk vid extrema regn

I ett förändrat klimat kan skyfallen bli vanligare och mer intensiva. Översvämning vid skyfall kan ha stor påverkan på framkomligheten och andra viktiga funktioner och strukturer i samhället. Dessutom kan det innebära stora kostnader på grund av skador på fastigheter och byggnationer.

Översvämningsrisken har studerats i den dagvattenutredning som tagits fram som underlag till detaljplanen (Structor 2024). Det finns idag inte några kända lågpunkter inom utredningsområdet och befintliga flödesvägar bibehålls i huvudsak efter genomförande av detaljplanen. Planen förändrar därmed inte risken för översvämning i jämförelse med den befintliga situationen. En viss förbättring av situationen kan till och med förväntas uppstå nedströms genom att delar av den vattenvolym som uppstår vid ett skyfall, kan magasineras i de föreslagna fördröjningsanläggningarna inom planområdet.

Hälsa och säkerhet

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. 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). För att inte störa omgivningen får buller från fläktar och ventilation inte överskrida 40 dBA ekvivalent ljudnivå nattetid vid närliggande bostäder.

Planområdet innehåller inga verksamheter med särskilda krav på låga bullernivåer utomhus. Även om en bullerdämpad utemiljö är en kvalitet också vid en arbetsplats. En trafikbullerkartläggning från 2023–2024 visar att 55 dBA ekvivalent nivå från vägtrafik uppnås på innergården. Det är i linje med rekommenderade nivåer för vistelseytor utomhus. Mot Säbygatan och ytan för den befintliga uteserveringen är bullernivåerna från vägtrafik dock 60–65 dBA ekvivalentnivå.

Främre Boländerna kommer även i fortsättningen att vara ett verksamhetsområde, men omvandlas mot en större andel kontor och tystare verksamheter. Den förändrade inriktningen förväntas också minska andelen tunga transporter. Även hastigheten kommer att dämpas då trafikmiljön ska bli mer innerstadslig. Denna förändring förväntas dämpa bullernivåerna i området.

Planområdet utsätts också för järnvägsbuller, då det ligger intill stambanan och rangerbangården. Planområdet ligger idag längre än 100 meter från järnvägens genomgående spår, men buller över 60 dBA ekvivalent nivå når ändå fram till planområdets södra gräns, eftersom grannfastigheten är obebyggd. Den nya bebyggelsen inom planområdet förväntas bli högre än befintlig, vilket kan bidra till att avskärma järnvägsbullret och skapa bättre förutsättningar för en god ljudmiljö på den avskärmade norra sidan om byggnaden.



Bild 35 Utdrag ur Uppsala kommuns bullerkartläggning från 2023–2024 Till vänster vägtrafik. Till höger väg- och järnvägstrafik. Grön färg visar bullernivåer under 55 dBA ekvivalentnivå, gul färg nivåer under 60 dBA ekvivalent nivå och orange färg visar nivåer under 65 dBA ekvivalent nivå.

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, till exempel vissa laboratorier, kan behöva beakta närheten till järnvägen. Nya byggnader bör därför grundläggas så att vibrationer inomhus inte överskrider 0,4 mm/s.

Markföroreningar

För att identifiera potentiella föroreningar har en historisk inventering av verksamheter inom Främre Boländerna gjorts, *Historisk inventering Uppsala Boländerna*, Tyréns 2020-05-20. Inventeringen har följts upp av provtagningar som redovisas i *Översiktlig miljöteknisk markundersökning Främre Boländerna*, Tyréns 2020-10-16, samt en fördjupad undersökning inom planområdet, *Miljöteknisk markundersökning Boländerna 7:3 och 7:4*, Tyréns 2024-01-24.

I den översiktliga markundersökningen påvisades en förorening i ytligt grundvatten avseende klorerande lösningsmedel inom grannfastigheten Boländerna 7:1. Den fördjupade undersökningen syftar till att klargöra om det inom planområdet föreligger en föroreningsrisk avseende klorerade lösningsmedel eller andra typer av föroreningar. Därav har jord, grundvatten och inomhusluft i befintliga byggnaders källarutrymmen undersökts.

Uppmätta halter i jord ligger generellt under riktvärdet för mindre känslig markanvändning (MKM). I enstaka jordprov påträffades alifater, PAH:er, bly och kobolt som överskrider riktvärdet för känslig markanvändning (KM). Föroreningssituationen bedöms enligt utredningen som ringa och risker kopplat till nu uppmätta föroreningshalter är små.

I samtliga prover av inomhusluften låg halterna av varje analyserat ämne under rapporteringsgränsen. Inga klorerade lösningsmedel kunde uppmätas i inomhusluft i källarutrymmen. Enligt undersökningen tyder resultaten på att inomhusluften inte är påverkad av en eventuell förorening.

Inget grundvatten har påträffats i installerade grundvattenrör. Grundvattenytan ligger djupare än fem meter, under ett lerlager. Grundvatten färdas mycket långsamt genom den täta jorden och ytligt liggande föroreningar från tidigare verksamheter bedöms därför inte kunna ha någon påverkan på grundvattnet. Risker kopplat till potentiella föroreningar i grundvattnet bedöms enligt utredningen därför inte föreligga.

Sammantaget görs en bedömning i utredningen att det inte föreligger någon risk kopplat till den förorening som uppmärksammas på grannfastigheten. Några andra typer av föroreningar har inte påträffats.

Sett till de generellt låga nivåerna av föroreningar bedöms marksanering eller andra åtgärder avseende föroreningar inte vara nödvändig.

Luft

Främre Boländerna har generellt breda, välventilerade gatusektioner och därmed en god luftkvalitet. Säbygatan och Alsikegatan vetter mot öppna områden som Bergsbrunnaplan, Bergsbrunnaparken och Strandbodgatan vilket gynnar luftväxlingen. Östunagatan har en smalare gatusektion mot grannfastigheten Boländerna 10:1, och planerad bebyggelse enligt detaljplan för kvarteret Ställverket

med flera. Men det är på en kort sträcka mellan Säbygatan och järnvägsområdet, som breder ut sig i ett öppet område med god luftväxling.

Miljö kvalitetsnormerna för luft, kvävedioxid och partiklar överskrids dock inte någonstans inom planområdet. (Uppgifter från SLB-analys).

Lukt

Vid Strandbodgatan finns en avloppspumpstation, cirka 35 meter från Pianofabriken fasad mot Alsikegatan. Enligt Uppsala Vatten och Avfall AB:s rekommendation ska ett skyddsavstånd på 50 meter hållas kring pumpstationen för att minska risken för tillfälliga luktstörningar. Enligt uppgift från Uppsala Vatten är risken för luktspridning till närområdet från Strandbodgatans pumpstation liten. Däremot skulle ändrade förhållanden kunna göra att situationen förändras, till exempel vid nya anslutningar.

Pianofabriken har funnits med sin verksamhet på platsen under lång tid. Eftersom byggnaden ska vara kvar bör det inför eventuella förändringar av byggnaden uppmärksammas att luktstörningar kan förekomma, och att uteserveringar eller annan vistelse utomhus mot Alsikegatan därför bör undvikas. Vid tidpunkten för planens granskning är restaurangverksamheten i Pianofabriken lokaliserad cirka 60 meter från pumpstationen och har sin uteservering på allmän plats mot Säbygatan. Det är sannolikt att uteserveringen blir kvar i det läget, även om lokalerna inomhus kan komma att förändras.

Den nya byggrätten bakom Pianofabriken är som närmast cirka 45 meter från pumpstationen. I denna del av byggnaden får det inte vara restaurang.

Dags- och solljus

Byggaktören förväntas projektera för att uppfylla de tekniska egenskapskraven i BBR angående dagsljus inomhus.

Utomhus

Solbelysta stadsrum är en förutsättning för att kunna skapa attraktiva mötesplatser utomhus där människor vill vistas. Den låga bebyggelsen som finns inom planområdet påverkar inte solinstrålningen på allmän plats i så hög grad. Uteserveringen nordöst om Pianofabriken har ett utpräglat förmiddagsläge (vilket också kan passa en lunchrestaurang). Vid Bryggeriet och korsningen Östunagatan-Säbygatan finns ett möjligt uteserveringsläge på kvartersmark. Platsen blir solbelyst under morgon och förmiddag, samt lunchtid under sommaren.

En högre exploatering i kvarteret riskerar att påverka framförallt Bergsbrunnplan negativt, då kvarteret ligger sydväst om Säbygatan och kan skugga parken på nordöstra sidan. Förutom att parken inte blir attraktiv att vistas i, blir det också svårare att få vegetation att växa om den blir alltför skuggig. Byggnaden begränsar också solinstrålningen på en eventuell uteservering vid Bryggeriet. Men även en lägre byggnad skulle innebära skuggning.

Volym- och stadsbildsstudier i 3d-modell visar att Bergsbrunnplan blir solbelyst under lunchtid från vår till höst. Under sommaren har parken sol hela dagen. Det ger förutsättningar för att parken ska kunna utvecklas till en grön mötesplats i området som blir trevlig att vistas i.

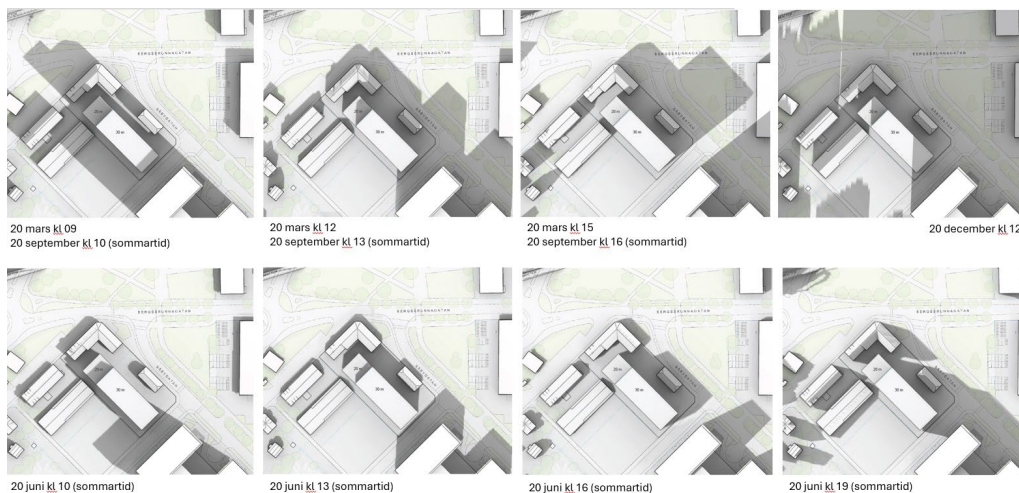


Bild 36 Solstudier. Bergsbrunnplan är solbelyst under lunchtid från vår till höst. Vår och höst är parken solbelyst under förmiddagen och skuggas av den nya byggnaden under eftermiddagen. Under sommaren är parken solbelyst hela dagen. White arkitekter.

Inomhus

Vid högre och tätare bebyggelse behöver uppmärksamhet också riktas mot förutsättningar för att få dagsljus inomhus. Det finns inget i Boverkets byggregler (BBR) som specifikt nämner kontor kopplat till dagsljus. I stället finns funktionskravet (6:322) som anger att rum där människor vistas mer än tillfälligt ska utformas med tillgång till goda dagsljusförhållanden. Planområdets högre byggnad omges helt av lägre byggnader förutom i sydöst, där Boländerna 10:1 enligt detaljplan för Ställverket m.fl får byggas upp till 36 meter. Eftersom endast gaveln möter denna högre grannbyggnad förväntas påverkan på dagsljus inomhus bli liten.

Byggaktören förväntas projektera för att uppfylla de tekniska egenskapskraven i BBR angående dagsljus.

Mikroklimat

Parkerna och träden i närområdet, både i slänten mot Strandbodgatan, på Bergsbrunnplan och i Bergsbrunnsparken, bidrar till ett gott mikroklimat. Träden ger bland annat lövskugga under soliga och varma dagar, och jämnar ut temperaturen på de öppna platserna och binder partiklar. Det finns förutsättningar att plantera mindre buskträd inom gångbanan som breder ut sig till en torgbildning nordöst om Pianofabriken.

Gården inne i kvarteret ska användas till entréplatser, planteringar och dagvattenhantering. Att de nya kvarteren bidrar till stadsgrönskan är viktigt både för upplevelsen i gaturummet och för mikroklimatet.

Magnetfält

Det finns ingen nätstation eller andra anläggningar som kan alstra magnetfält inom ett nära avstånd från planområdet. Närmaste nätstation ligger vid Alsikegatan, 50 meter från Pianofabriken.

Risk

De risker som beskrivs nedan gäller risken för tredje man, det vill säga 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 Främre Boländerna 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 (lokal) 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 läkemedelsindustrin vid Björkgatan 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.

Det är framför allt läkemedelsindustrin vid 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 läkemedelsindustrin själva. 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, långt från planområdet.

Även på järnvägen kan det förekomma farligt gods. Enligt strukturprogrammet ska en riskanalys göras för tillkommande bebyggelse inom 150 meter från järnvägen. Planområdet ligger över 130 meter från genomgående spår på stambanan. Inom

bangården finns ett antal uppställningsspår och ett industrispår till Vattenfalls anläggning på ungefär samma avstånd från planområdet.

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*. Det är ännu inte beslutat 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. Eftersom inga beslut har tagits är dock dagens situation, med möjlig rangering av farligt gods inom bangården, en utgångspunkt även om det är att betrakta som ett värsta fall-scenario. Detta bekräftas av *Fördjupad riskutredning avseende transport av farligt gods*, Briab 2021. Riskutredningen togs fram i samband med *Detaljplan för kvarteret Ställverket med flera* (Laga kraft 2022) och dess slutsatser kan också gälla för denna detaljplan. Utredningen visar att kvarteren längs Säbygatan kan utformas med tillräcklig hänsyn till den pågående järnvägsplaneringen. Utredningen rekommenderar också att det införs säkerhetshöjande krav för byggnader närmast järnvägsområdet. Planområdet för del av kvarteret Gudur ligger 25 meter längre bort från järnvägen jämfört med planområdet för kvarteret Ställverket med flera.

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

Förändringar

Detaljplanen är utformad med hänsyn till risk och säkerhet, på samma sätt som planeringen av kvarteret Ställverket med flera, och denna västra av Främre Boländerna har utrymme för flest antal personer som vistas stadigvarande.

Beräkningarna av de risker som påverkar planområdet har gjorts konservativt, det vill säga att alla byggnader och anläggningar samtidigt är maximalt utnyttjade med avseende på det antal personer som ryms där. Det är också anledningen till att olika markanvändningsslag preciseras både med bruttoarea och med preciseringar av Boverkets mer generella markanvändningstyper.

Alla järnvägsspår och plattformar i studerade utredningsalternativ för *Uppsala Central* ligger mer än 30 meter (cirka 50 meter) från planområdet och påverkar därmed inte planområdets utbredning. När det gäller riskerna med transporter av farligt gods på järnväg har Briab:s beräkningar utgått från både dagens utformning inom bangården och olika framtagna utredningsalternativ för Uppsala C. Eftersom valet av alternativ pågick parallellt med planarbetet, har utredningen bedömt ett slags värsta scenario. Att det spår som ligger närmast planområdet, och som är fysisk möjligt att bygga för genomgående trafik, också får trafikeras med farligt gods. Det planerade spåret ligger över 100 meter från planområdet.

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 för ny bebyggelse.
- Utrymning ska kunna ske i riktning bort från järnvägen. För befintliga byggnader medges att utrymning kan ske i fler än en riktning.

Brandsäkerhet och utrymning

Räddningsfordon ska kunna ställa upp högst 50 meter från angreppsväg till byggnaden. Gatustrukturen kring kvarteret med allmän plats på tre sidor och en möjlig genomfart på kvartersmark underlättar detta. Befintliga byggnaders förutsättningar för insats eller utrymning påverkas inte av den planerade nya byggnaden. Tillgängligheten blir snarare bättre än idag med interna körytor inne i kvarteret.

Stegutrustning kan endast användas som alternativ utrymningsväg från kontorslokaler där underkanten på utrymningsvägen är högst 23 meter över marken. Eftersom byggnaden får vara högst 30 meter finns det förutsättningar att klara det. Om inte, kan byggnaden behöva utföras med TR1 eller TR2-trapphus (så kallade brandsäkra trapphus).

Höga byggnader och ihopbyggda kvarter kan medföra ett behov av räddningsvägar och uppställningsplatser för höjdfordon på kvartersmark. Se Trafik och tillgänglighet. Utrymmet mellan den nya byggriktens sydvästra fasad och fastighetsgränsen mot Boländerna 7:1 och 7:2 är endast 4,9 meter, vilket är för smalt för att rymma en uppställningsplats för stegbil på denna sida av byggnaden. I ett utlåtande om brandskydd (Briab 2024) som tagits fram som underlag till detaljplanen beskrivs att den nya byggnaden kan dimensioneras på ett sådant sätt att höjdfordon inte ska behöva nyttjas vid utrymning. Uppställningsplats går att anordna på nordöstra sidan av byggnaden, om det skulle bli nödvändigt.

Om en byggnad uppförs med minst åtta meter till annan byggnad krävs inga särskilda brandskyddstekniska åtgärder för att erhålla tillfredställande skydd enligt gällande byggregler. Plankartan medger att byggnader uppförs med kortare avstånd än så. Det finns dock förutsättningar för att med byggnadstekniska åtgärder och materialval uppfylla brandskydd mellan byggnader i enlighet med gällande byggregler.

Klimatanpassning

I samband med ett förändrat klimat kan skyfallen bli vanligare och mer intensiva. Eftersom byggnaderna närmast gatorna kommer att behållas, kommer höjdsättningen kring kvarteret inte att förändras i och med planens genomförande. För att läsa mer om hur detaljplanen hanterar risken för översvämning se avsnittet Översvämning under Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten.

I sitt förslag till dagvattenhantering föreslår fastighetsägarna att nya planteringar anläggs, vilket bidrar till fördröjning av vatten lokalt inom kvarteret. Fastighetsägarna föreslår även att vattnet kan återcirkuleras för toalettspolning i den nya byggnaden som detaljplanen möjliggör.

Det finns inga grönområden eller stora träd inom planområdet. Parker med träd i direkt anslutning till planområdet bidrar till krontäckning och temperaturreglering som kan ge positiva effekter för kvarteret och de som vistas där.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Dricksvatten

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och det finns kapacitet att ansluta nya verksamheter till det befintliga systemet.

Brandvatten

Eventuellt behov av förstärkning av tillgången till brandvatten utreds inom projekteringen i delprojektet Ställverket.

För hus som byggs med trästomme behöver vattentillgången till sprinklersystem säkerställas inom fastigheten. Till exempel genom egna magasin inom fastigheten.

Spillvatten

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för spillvatten. Spillvatten leds till Kungsängsverket. Nuvarande miljötillstånd för Kungsängsverket är begränsat till hur många personer som får anslutas till verket. Till följd av befolkningsökningen i staden riskerar det gällande miljötillståndet att överskridas inom de närmaste åren. En tillståndsprocess för verket pågår.

Dagvattenledning

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten.

Vid ombyggnad av Alsikegatan och Säbygatan ska takvatten från befintliga byggnaders takfall mot gatan avledas direkt till ledning i marken, och inte som hittills via utkastare över gångbanan.

Avfall

Hämtfordon för avfall ska kunna stanna högst 10 meter från avfallsutrymmet och hämtningen ska kunna göras utan att fordonet behöver backa. Detaljplanen är utformad så att Östunagatan och Alsikegatan kopplas samman med en anslutningsväg på kvartersmark så att avfallsfordon och andra transporter ska kunna nå fastigheterna utan backning. Men det projektexempel som redovisas i planbeskrivningen finns lösningar som uppfyller arbetsmiljöverkets krav.

Enstaka transporter får också ske via gårdsrummet, vilket underlättar för transporter till och från Bryggeriet.

Gemensamma körytor kan behöva regleras som gemensamhetsanläggning eller servitut. Se Planens genomförande.

El

Elnätet i området behöver byggas ut och förstärkas i samband med planens genomförande. Det finns en nätstation vid Alsikegatan, sydväst om planområdet, som kan ersättas med en större på samma plats.

En allmän 70kV-ledning finns i Östunagatan. Ledningen har koncession och ledningsrätt. Eftersom ledningen ligger längs nordvästra sidan av Östunagatan avsätts ett markreservat för underjordisk ledning, u-område, två meter in på fastigheten Boländerna 7:4. U-området utgör två meter av den tre meter breda förgårdsmarken mot gatan och påverkar därmed på vilket sätt förgårdsmarken kan nyttjas.

Värme

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.

Motiv till detaljplanens regleringar

Detaljplanens regleringar följer Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan 2020:6.

Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
GATA	<p><i>Gata</i></p> <p>Allmän gatutrafik. Planområdet omfattar endast gångbanorna/trottoarerna kring kvarteret. Det utvidgade området öster om Boländerna 7:3 kan nyttjas till uteservering och dagvattenhantering.</p>

Kvartersmark

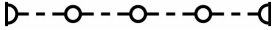
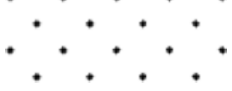

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
C₁	<p><i>Centrumservice, detaljhandel, butik</i></p> <p>Den tillåtna markanvändningen avser publika lokaler i bottenvåningar för centrumservice såsom mindre livsmedelsbutik, apotek, frisör eller annan handel med varor och tjänster.</p> <p>Restaurang eller café är inte tillåten generellt inom C1. Få platser (under kort tid) i kaffebar, brödbutik eller snabbmat/mat för avhämtning räknas som handel och är tillåten. Möjlighet till restaurang eller café med matplatser för betalande gäster regleras av e₂ och e₃</p> <p>Nyckeltalet som beräknats för denna markanvändning är 14,1 kvadratmeter bruttoarea per person (samma som K1), under förutsättning att den endast förekommer i husets bottenvåning, vilket regleras av s₃. Observera att nyckeltalet för restaurang, café är 3 kvadratmeter bruttoarea per person och regleras av e₂ och e₃</p>
C₂	<p><i>Hälsovård, ej gym.</i></p> <p>Den tillåtna markanvändningen avser vårdcentral, tandläkare, hälsovård, rehabiliteringsträning eller liknande vårdverksamhet utan övernattning med enskilda besök och därmed en låg persontäthet. Gym och gruppträning ingår inte, eftersom dessa verksamheter har en mycket större persontäthet. Inom planområdet tillåts därmed inte gym.</p>

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	<p>Nyckeltalet som beräknats för denna markanvändning är 30 m² bruttoarea per person. Eftersom nyckeltalet är relativt högt, behövs ingen begränsning av bruttoarean för markanvändningen C₂.</p>
<p>J₁</p>	<p><i>Laboratorium, hantverk, småskalig tillverkning och produktion</i></p> <p>Tillåten markanvändning avser olika former av högteknologisk industri eller laboratorieverksamhet med icke störande eller transportkrävande tillverkning eller produktion. Även småföretag som hantverkare ingår. Med småskalig avses grad av störning eller påverkan i området, och inte företagets storlek.</p> <p>Den tillåtna markanvändningen avser endast industriändamål enligt beskrivningen av J1 ovan. Främre Boländerna ska bli en utvidgning av innerstaden med en mer intensiv markanvändning än idag och en högre exploateringsgrad. Det innebär att även industriverksamhet ska bidra till rörelser och stadsliv, nyttja det centrala läget och inte vara alltför ytkrävande. Kompletterande lokaler för medarbetare, till exempel friskvård, matsal, ska vara dimensionerade för det personantal som dagligen kan vistas inom verksamheten. 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 J1. Direktförsäljning av varor som produceras inom fastigheten kan medges, inom ramen för småskalig verksamhet och produktion. Till exempel får ett bageri ha en brödbutik.</p> <p>Verksamheter med ett publikt innehåll tillåts inte inom J1. Dessa regleras av C1, C2, O1, O2.</p> <p>En liten andel av ytan får användas till kontor kopplade till industriändamålet. Men andelen kontor måste tolkas restriktivt eftersom alltför generösa kontorsytor inom markanvändningen J1 kan medföra att persontätheten blir för hög.</p> <p>I byggrätter med en kombination av J1, C2, O1 har nyckeltalet avvägts till 30 m² bruttoarea per person. Inom planområdet finns användningen för den nya större byggnadsvolymen, inte för Pianofabriken och Bryggeriet.</p>

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
J₂	<p><i>Hantverk, småskalig tillverkning och produktion</i></p> <p>Tillåten markanvändning avser olika former av icke störande eller transportkrävande tillverkning eller produktion. Även småföretag som hantverkare ingår. Med småskalig avses grad av störning eller påverkan i området, och inte företagets storlek.</p> <p>Den tillåtna markanvändningen avser endast industriändamål enligt beskrivningen av J2 ovan, och omfattar byggrätterna för Pianofabriken och Bryggeriet. Främre Boländerna ska bli en utvidgning av innerstaden med en mer intensiv markanvändning än idag och en högre exploateringsgrad. Det innebär att även industriverksamhet och tillverkning ska bidra till rörelser och stadsliv, nyttja det centrala läget och inte vara alltför ytkrävande. Direktförsäljning av varor som produceras inom fastigheten kan medges, inom ramen för småskalig verksamhet och produktion. Till exempel får ett bageri ha en brödbutik, och en instrumentverkstad sälja instrument.</p> <p>Verksamheter med ett publikt innehåll tillåts inte inom J2. Dessa regleras av C1, C2, O2.</p> <p>I byggrätter med en kombination av J2, C2, O2 har nyckeltalet avvägts till 30 m² bruttoarea per person. Eftersom nyckeltalet är relativt högt, kommer det inte att behövas en begränsning av bruttoarean för markanvändningen inom de relativt små byggrätterna.</p>
K₁	<p><i>Kontor och lokaler för kontorsverksamhetens egna behov</i></p> <p>Den tillåtna markanvändningen 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 och har publikt innehåll, tillåts inte inom K1. Dessa regleras av C1, C2, O1, O2.</p> <p>Nyckeltalet som beräknats för denna markanvändning är 14,1 m² bruttoarea per person. Bestämmelsen hanterar antalet personer som arbetar på plats, antalet kontorsplatser – inte antalet anställda. Den största byggrätten inom planområdet har sin totala bruttoarea (6 250 kvadratmeter)</p>

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	<p>anpassad efter denna persontäthet. Detta skapar flexibilitet att, där det är lämpligt, tillåta andra markanvändning med glesare persontäthet (C2, O1, J1, P) utan särskild reglering av bruttoarean.</p>
<p>O₁</p>	<p><i>Hotell, vandrarhem, ej restaurang och konferens</i></p> <p>Den tillåtna markanvändningen avser tillfällig vistelse som hotellverksamhet, vandrarhem/pensionat, lägenhetshotell och omfattar endast hotellfunktionen med hotellrum, reception och frukostrum/lobby. Preciseringsen <i>ej restaurang och konferens</i> innebär att verksamheter som vänder sig till andra än övernattande hotellgäster inte tillåts inom O1. Restaurang, även om den tillhör hotellet, ingår inte i O1 utan begränsas av C1 i kombination med e₂, e₃.</p> <p>Nyckeltalet som beräknats för denna markanvändning är 30 m² bruttoarea per person.</p>
<p>O₂</p>	<p><i>Hotell, vandrarhem</i></p> <p>Den tillåtna markanvändningen avser tillfällig vistelse som hotellverksamhet, vandrarhem/pensionat, lägenhetshotell och omfattar hotellfunktionen med hotellrum, reception och frukostrum/lobby, samt restaurang och konferens i förekommande fall.</p> <p>Nyckeltalet som beräknats för denna markanvändning är 14,1 m² bruttoarea per person. Byggrätterna som har markanvändningen O2 är befintliga äldre byggnader. De är så begränsade till sin yta att fördelningen mellan de olika tillåtna markanvändningarna (3–30 m²/pe) kan hanteras som ett genomsnitt, utan att det ger så stort utslag på den totala mängden personer inom Främre Boländerna.</p>
<p>P</p>	<p><i>Parkering</i></p> <p>Den tillåtna markanvändningen avser parkering utöver den egna verksamhetens behov, till exempel parkeringsanläggning för kommersiell uthyrning. Parkering räknas inte som stadigvarande vistelse. Användningen begränsas till att vara under mark, se S₆.</p> <p>Nyckeltalet som beräknats för denna markanvändning är noll personer, oavsett bruttoarea.</p>

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	<p><i>Utfartsförbud</i></p> <p>Bestämmelsen finns mot Säbygatan som är en huvudgata. Syftet är att öka trafiksäkerheten och inte hindra framkomligheten för buss. En infart tillåts från Säbygatan in till lastkaj och parkering för rörelsehindre. Utfart tillåts inte mot Säbygatan.</p>
	<p><i>Marken får inte förSES med byggnad</i></p> <p>För att kunna röra sig emellan byggnaderna i kvarteret och kunna uppfatta dem som enskilda enheter avsätts mark där byggnader inte får placeras. Marken kan användas som gemensamma gårdsytor och ytor för angöring, parkering för rörelsehindre, varutransporter med mera. Prickad mark säkerställer också att det finns ytor där dagvatten kan hanteras inom fastigheterna. Prickad mark säkerställer även öppningar i kvarteret som medger rörelser och ljusinsläpp mellan byggnaderna.</p>
	<p><i>Marken får endast förSES med komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader.</i></p> <p>Mot byggeriets norra fasad får en komplementbyggnad eller annan avgränsning uppföras för cykelförvaring, miljörum, väderskydd över källartrappa med mera.</p>
<p>h_1</p>	<p><i>Högsta totalhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.</i></p> <p>En reglering med totalhöjd innebär att påverkan på stadsbilden blir förutsebar. Planens högsta höjder finns närmast Östunagatan. Regleringen ska säkerställa att bebyggelsen inom planområdet inte ger negativ påverkan på riksintresset för kulturmiljövården.</p> <p>Byggnaders höjder regleras också för att minska skuggning av parken Bergsbrunnaplan och skapa gaturum som är trevliga att vistas i.</p> <p>Inom totalhöjden ska alla byggnadsdelar rymmas. Även installationer ovan takkonstruktionens högsta punkt. Det betyder att till exempel solceller på tak, hisstopp/trapphus upp till en takterrass och takkonstruktion för byggnadsdelar och räcken kopplade till en takterrass (växthus, förråd, personalutrymme, takbar) ska rymmas inom den högsta tillåtna totalhöjden.</p>

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
h ₂	<p><i>Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.</i></p> <p>Motivet till bestämmelsen är att reglera befintliga byggnaders höjder i förhållande till stadsbilden. Höjderna är inmätta för Pianofabriken och Bryggeriet. För befintliga byggnader finns även inmätta takfotshöjder, som regleras av h₄ och h₅.</p> <p>Möjliga tillbyggnader för hiss på befintliga byggnader regleras med en nockhöjd som ligger 1,5 meter över den inmätta takfotshöjden på Bryggeriet och 60 cm under nockhöjden på Pianofabriken, som har inredd vind. Syftet är att histoppen ska underordna sig nockhöjden och inte vara synlig från gatan.</p>
h ₃	<p><i>Högsta nockhöjd är angivet värde i meter</i></p> <p>Högsta nockhöjd anges för att precisera en ny byggnads höjd och volym i förhållande till gatans nivå, och där takkonstruktionen har betydelse för byggnadens höjd eller utseende. Bestämmelsen säkerställer också att den nya byggnaden möter den lägre Pianofabriken med en del som är högst 20 meter hög.</p> <p>Höjderna är satta för att medge att bruttoarean kan utnyttjas i byggnader med trästomme. Det betyder att den högsta byggnaden, 30 meters nockhöjd, kan bli upp till 6 våningar hög med trästomme och den lägre delen med 20 meters nockhöjd kan bli 4 våningar hög. Stål- eller betongkonstruktioner kan rymma ytterligare en våning inom samma höjd, men då med ett mindre fotavtryck eftersom bruttarean fördelas på fler våningar.</p> <p>Om taken utformas med takterrass ska täta ogenomsiktliga räcken rymmas inom byggnadens nockhöjd.</p> <p>Tillbyggnad på Bryggeriet regleras med nockhöjden 4,5 meter för att medge högst en våning.</p>
h ₄	<p><i>Högsta takfotshöjd är 16,7 meter över angivet nollplan</i></p> <p>Pianofabrikens takfotshöjd regleras med hänsyn till stadsbilden och byggnadens kulturhistoriska värde. Se vidare k₁ och k₂.</p>

h ₅	<p>Högsta takfotshöjd är 17,3 meter över angivet nollplan</p> <p>Bryggeriets takfotshöjd regleras med hänsyn till stadsbilden och byggnadens kulturhistoriska värde. Se vidare k₁ och k₃.</p>
e ₁ 0 000	<p>Största bruttoarea är angivet värde i kvadratmeter inom användningsområdet.</p> <p>Bruttoarean avser area ovan mark. Källare, som regleras genom s₂, 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. Utnyttjandegraden tillsammans med markanvändningen används för att begränsa antalet personer inom området.</p> <p>Syftet med begränsningarna i utnyttjandegrad är också att anpassa den kommande bebyggelsen till riksintresset för kulturmiljö, stadsbild och solinstrålning i parkerna. Byggnadsdelar på takterrasser (till exempel växthus, förråd, personalutrymme, takbar) inräknas i total BTA. Det gäller även fläktrum eller andra tekniska installationer på tak. Total BTA ovan mark inkluderar <i>alla</i> byggnadsdelar.</p> <p>Observera att bruttoarean gäller inom hela användningsområdet för den större byggrätten och ska fördelas inom två olika höjder. Byggrätten får sammanbyggas i fastighetsgräns enligt p₁.</p>
e ₂	<p>Högst 300 kvadratmeter BTA får utgöras av restaurang, café.</p> <p>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 byggrätten.</p> <p>En restaurang på 300 kvadratmeter bruttoarea, inklusive kök och biutrymmen, möjliggör cirka 100–150 sittande gäster. Tillkommande byggrätter inom grön och gul zon enligt strukturprogrammet ges möjlighet till <i>en</i> publik restaurang av den storleken. Inom kvarteret Gudur ges dessutom möjlighet att ha restaurang inom de befintliga byggnaderna Pianofabriken och Bryggeriet.</p>

	<p>Utgångspunkten för att tillåta 300 kvm restaurang i den större tillkommande byggrätten är att:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Restaurangen i första hand kommer att besökas dagtid av personer som är verksamma i stadsdelen och som därför inte medför att det totala antalet personer som vistas stadigvarande i stadsdelen ökar med antalet restaurangplatser. - Det möjliggör att en personalrestaurang kan hållas öppen även för externa matgäster. - Alla fastigheter som får innehålla publika restauranger kommer ändå med största sannolikhet inte att göra det. Åtminstone inte samtidigt. Men möjligheten skapar en flexibilitet över lång tid, så att restauranger kan finnas på olika platser inområdet, beroende på övriga omständigheter och förutsättningar. - Olika publika restauranger kommer att välja olika inriktning vad gäller utbud och öppettider. Det finns inga bostäder i stadsdelen och de restauranger som vill hålla öppet kvällstid, kommer därför att konkurrera med innerstadens, stadskärnans och övriga stadens kvällsöppna utbud.
e ₃	<p><i>Högst 50 kvadratmeter BTA får utgöras av restaurang, café.</i></p> <p>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. Byggrätten medger centrumservice C1, och preciseras så att den mest persontäta verksamhetstypen restaurang, café (2–3 m²/pe) begränsas till att endast vara i en våning och rymma cirka 15–25 personer. Bestämmelsen gäller den möjliga utbyggnaden av Bryggeriet.</p>
S ₁	<p><i>Byggnadens bottenvåning ska innehålla centrumservice (C1).</i></p> <p>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 bottenvåningen och att, byggnadens markplan som ansluter till allmän plats, bidrar till stadslivet och skapar rörelse i området. Utformning av bottenvåningarna regleras av f₂ och f₃.</p> <p>Syftet med bestämmelsen är inte att hela bottenvåningen ska vara centrumservice (även om</p>

	<p>det är tillåtet) utan att lokaler för centrumservice ska finnas i bottenvåningen i strategiska lägen.</p> <p>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 för att möjliggöra en kombination av olika markanvändningar inom den tillåtna byggrätten.</p>
S ₂	<p><i>Byggnadens delar under mark får endast användas till parkering, förråd och teknikutrymmen, eller liknande utrymmen som ej används stadigvarande.</i></p> <p>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. Källarvåningar får inte användas för stadigvarande vistelse.</p>
S ₃	<p><i>Byggnadens våningar ovan bottenvåning får inte vara centrumservice (C1).</i></p> <p>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 för att möjliggöra en kombination av olika markanvändningar inom den tillåtna byggrätten.</p> <p>Centrumservice är en persontät verksamhet som därför endast tillåts i begränsad omfattning på en våning. Lokaliseringen till bottenvåningen är i linje med det övergripande syftet att omvandla området till innerstad. Utformning och användning av bottenvåningarna, byggnadens markplan som ansluter till allmän plats, regleras av s₁, f₂ och f₃.</p>
S ₄	<p><i>Byggnadens bottenvåning får inte innehålla restaurang, café.</i></p> <p>Syftet med en reglering av byggnadens användning är 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 för att möjliggöra en kombination av olika markanvändningar inom den tillåtna byggrätten.</p>

	<p>Restaurang och café är en mycket persontät verksamhet som därför endast tillåts i begränsad omfattning. Fastigheter inom grön zon enligt strukturprogrammet ges möjlighet till publik restaurang inom <i>en del av</i> C1. Det regleras av e_2 och e_3. Bestämmelsen används för att begränsa café och restaurang inom delar av användningen C1.</p>
S ₅	<p><i>Endast hiss.</i></p> <p>Syftet är att ge möjlighet att bygga hissar för att klara tillgänglighetskraven i de äldre kulturhistoriskt intressanta byggnaderna, utan att göra allt för stora ingrepp i byggnadernas konstruktion och interiör. Byggrätten är generell för att rymma olika modeller, storlekar och placeringar av (utanpåliggande) hissar i anslutning till byggnadernas entréer mot gårdssidan. Inga andra utbyggnader tillåts. Utformningen regleras av f_4.</p>
S ₆	<p><i>Byggnadens våningar ovan mark får inte vara parkering (P).</i></p> <p>Syftet med begränsningen är att uppmuntra till en persontät markanvändning och lyfta stadsdelens entré som en plats för stadsliv i en kulturhistoriskt värdefull miljö.</p>
P ₁	<p><i>Byggnad får sammanbyggas i fastighetsgräns.</i></p> <p>För att kunna utnyttja de relativt små fastigheterna på ett effektivt sätt får byggrätten på gården sammanbyggas i fastighetsgräns mellan Boländerna 7:3 och Boländerna 7:4. Detta kan med fördel göras i ett gemensamt projekt, alternativt med brandgavel i fastighetsgräns.</p>
f ₁	<p><i>Hörnavskärning ska finnas och vara minst 5x5 meter räknat från byggrättens nordöstra hörn och med en lägsta fri höjd av 3,2 meter.</i></p> <p>Bestämmelsen säkerställer fri sikt och utvidgad passage vid Pianofabriken. Genom att öppna upp siktlinjer mellan Alsikegatan och Säbygatan finns möjlighet att undvika dolda hörn och därmed skapa tryggare gångvägar inom kvarteret.</p>
f ₂	<p><i>Verksamheter belägna i bottenvåning ska utformas med entré mot allmän plats.</i></p> <p>Syftet är att lokaler i bottenplan ska bidra till stadslivet och skapa rörelser 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 gatan, bidrar det till</p>

	<p>rörelse och aktivitet i mänsklig skala. Inom kvarteret skapas också ett invändigt rörelsestråk på kvartersmark, och entréerna ska då vara väl synliga från omgivande gator.</p>
f ₃	<p><i>Byggnad ska utformas med särskild omsorg och detaljering i bottenvåningar och vid entréer.</i></p> <p>Motivet är att säkerställa en god gestaltning av byggnadens arkitektur i mänsklig skala, eftersom denna är särskilt viktig för upplevelsen av stadsrummet. Planen medger en storskalig byggnad inne i kvarteret, och byggnaden kommer att kunna upplevas på ett långt avstånd. Vid bottenvåningar och entréer behöver människans skala vara vägledande vid gestaltningen. Bottenvåningen ska ha entréer och fönstersättning som bidrar till en variation i upplevelsen för den som går längs fasaden, och samspela med utformningen av förgårdsmark, gemensamma vistelseytor/torg och allmän plats.</p>
f ₄	<p><i>Tillbyggnad ska utformas med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värde</i></p> <p>För hisstillbyggnader vid entréerna och utbyggnad av centrumverksamheten i Bryggeriet ska byggnadernas karaktär vara vägledande vid gestaltningen. Se även varsamhetsbestämmelserna k₁, k₂, k₃.</p>
f ₅	<p><i>Fasader ska utformas med puts, tegel eller stål. Inslag av andra material som knyter an till kulörer, material och detaljering hos kvarterets äldre industribyggnader är tillåtna.</i></p> <p>Detta är den del av Främre Boländerna som är mest synlig från innerstaden. Syftet är att den nya byggnadens fasadmaterial ska anknyta till det äldre industrikvarterets karaktär, samtidigt som byggnaden utgör en ny årsring och ett tillägg till stadsbilden.</p>
k ₁	<p><i>Byggnadens karaktär vad gäller volym, proportioner, indelning, material och materialbehandling, färgsättning och detaljeringsnivå ska bibehållas.</i></p> <p>Pianofabriken och bryggeriet, 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 bibehålls.</p>

k ₂	<p><i>Byggnadens karaktärsdrag vad gäller kombinationen av putsfasad och putsad tegelmur, takfotens listverk och de spröjsade fönstren ska bibehållas.</i></p> <p>Pianofabriken har förändrats med om- och tillbyggnader genom åren, men behållit sina karaktärsdrag som gjort den till en välkänd och omtyckt Uppsalabyggnad. Även om innehållet förändras och utvecklas ska exteriörens karaktär bibehållas.</p>
k ₃	<p><i>Byggnadens karaktärsdrag vad gäller de putsade fasaderna, takfotens listverk och de spröjsade fönstren som går över två våningar ska bibehållas.</i></p> <p>Bryggeriet, som ritades av Gunnar Leche, har behållit sin karaktäristiska fasad mot Säbygatan även om övriga sidor av byggnaden fått tillägg genom åren. Utformningen av de tillbyggnader som medges på norra och södra sidan ska förhålla sig till byggnadens kulturhistoriska värde och karaktärsdrag.</p>
n ₁	<p><i>Murar och trappor får uppföras och till en högsta höjd av 1 meter.</i></p> <p>För att befintliga byggnader ska kunna ges tillgängliga entréer behöver ramper och trappor anpassas på gårdssidan. Ytorna för ramper är längs fasaderna, för att spara gårdsyta.</p>
n ₂	<p><i>Marken får byggas över med lastkaj och skärmtak.</i></p> <p>På pianofabrikens södra gavel finns en lastkaj där instrument lastas i och ur byggnaden.</p>
n ₃	<p><i>Marken ska utformas som en sammanhängande yta för angöring och vistelse och ansluta till allmän plats utan nivåskillnad.</i></p> <p>De öppna ytorna mellan byggnaderna och förgårdsmarken bidrar i hög grad till den rumsliga upplevelsen längs gatan och innehållet bör avvägas med omsorg och i samspel med utformningen av allmän plats. Syftet är att platsen mellan de äldre byggnaderna och det nya kontorshuset ska utformas som ett entrétorg och en mötesplats i kvarteret. 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 stadsgrönska längs gatorna.</p> <p>Entrétorget som vänder sig mot Säbygatan ska också rymma parkering för rörelsehindrade och viss</p>

	<p>angöring, last och lossning, för Pianofabriken och Bryggeriet. Marken är inte avsedd för ordinarie bilparkering.</p> <p>Inom den del av ytan som också utgör u-områden, mot Östunagatan, bör anordningar ovan mark vara reversibla och möjliga att enkelt återställa.</p>
b ₁	<p><i>Ventilationen ska utföras centralt avstängningsbar</i></p> <p>Vid en eventuell olyckshändelse i närområdet kan ventilationen för hela kontorshuset behöva stängas av centralt.</p>
b ₂	<p><i>Utrymning från byggnader ska kunna ske i riktning bort från järnvägen.</i></p> <p>Enligt riskutredningen (Briab 2021) ska byggnader i kvarteren som är belägna i området mellan Säbygatan och bangården, Dragarbrunn 32:1, utföras med utrymningsvägar som leder i riktning bort från järnvägen. Riskutredningen rekommenderar detta för byggnader som ligger närmast järnvägen, och därmed utgör ett skydd för bakomvarande bebyggelse. Kravet i plankartan finns dock inom hela planområdet, eftersom den nya byggnaden kan tillkomma vid en senare tidpunkt. Syftet är att det ska finnas alternativa utrymningsmöjligheter i händelse av olycka på järnvägen. För befintliga äldre byggnader kan bestämmelsen uppfyllas genom att det finns utrymningsmöjligheter i fler än en riktning. Pianofabrikens långsida mot Alsikegatan kan också betraktas som exponerad mot järnvägen. Därmed kan en utrymningsväg mot gårdssidan vara en godtagbar lösning för att uppfylla bestämmelsen.</p>
u ₁	<p><i>Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar</i></p> <p>En högspänningsledning i Östunagatan kräver ett bebyggelsefritt avstånd på marken för drift och underhåll av ledningen. Ett u-område avsätts på kvartersmark på södra sidan av Boländerna 7:4, mot Östunagatan. U-området utgör två meter av den tre meter breda förgårdsmarken mot gatan och påverkar därmed på vilket sätt förgårdsmarken kan nyttjas.</p>

Genomförande frågor

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden

Planområdet utgörs av tre olika fastigheter. Fastigheten Boländerna 1:28 används för allmän plats och ägs av Uppsala kommun. Övriga två fastigheter inom planområdet, Boländerna 7:3 och Boländerna 7:4, används som kvartersmark och har privata ägare.

Gemensamhetsanläggningar, servitut och övriga rättigheter

Det finns inte några kända gemensamhetsanläggningar eller servitut inom planområdet.

I Östunagatan finns en ledningsrätt för Vattenfalls högspänningskabel (Aktbeteckning 0380–2012/201.2). Ledningen är förlagd längs nordvästra sidan av gatan och u-område införs 2 meter in på Boländerna 7:4 för att säkra utrymmet för ledningen.

Servitut ska upprättas för dagvattenanslutningar från befintliga byggnader, Pianofabriken inom Boländerna 7:3 och Bryggeriet inom Boländerna 7:4 i enlighet med exploateringsavtalet. Anslutningarna gäller takvatten från takfall mot Alsikegatan respektive Säbygatan. Servitutet kommer belasta kommunens fastighet Boländerna 1:28 till vara till förmån för fastigheterna Boländerna 7:3 och Boländerna 7:4.

För entrétorget mellan Pianofabriken och Bryggeriet och angöringsvägen mellan Säbygatan och Östunagatan kan det vara lämpligt att inrätta en gemensamhetsanläggning, alternativt upprätta servitut. Syftet är att angöring och leveranser till den nya byggrätten inom Boländerna 7:3 ska kunna köra ut mot Östunagatan över Boländerna 7:4. Syftet är också att utformning och underhåll av entrétorget ska hållas enhetligt och enligt n3. Se vidare Trafik och tillgänglighet.

Fastighetsindelningsbestämmelser som upphör att gälla

Tomtindelning för TI 0380–36/BO7 för kvarteret Gudur fastställd 1938 upphör att gälla inom planområdet när planen fått laga kraft.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

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

De nya byggrätterna som möjliggörs enligt detaljplanen får byggas samman i fastighetsgräns. Byggrätterna kan också utformas som en byggnad vilket föranleder att reglering av markområde, antingen från Boländerna 7:3 till Boländerna 7:4 eller tvärt om, bör sökas som fastighetsbildningsåtgärd hos Lantmäteriet. Det går även att ansöka om avstyckning från en av fastigheterna (Boländerna 7:3 eller Boländerna 7:4) för att sedan reglera över markområdet från den andra fastigheten till styckningslotten.

Om en avstyckning och reglering genomförs enligt stycket ovan behöver den nybildade fastigheten ingå som en tredje fastighet i eventuella gemensamhetsanläggningar (alternativt upprätta servitut) för in- och utfart som beskrivs under avsnitt "Gemensamhetsanläggningar".

En ansökan om fastighetsbildning är först aktuell för prövning hos lantmäteriet när nu gällande tomtindelning för fastigheterna är upphävd.

Tekniska frågor

Byggskedet

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

Träd inom allmän plats ska under byggtiden skyddas mot till exempel tunga fordon som kan orsaka skador på stammar och rötter i enlighet med exploateringsavtalet. Detta är särskilt viktigt för alléträd längs Säbygatan, som omfattas av biotopskydd enligt miljöbalken.

Ledningar

Exploitören 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.

Ledningsägare i och i anslutning till planområdet (enligt systemhandling, granskningshandling, Kv Gudur, 2024-08-30, WSP):

- Skanova
- Primlight
- Global connect
- Uppsala Vatten och Avfall AB
- Vattenfall Eldistribution AB
- Vattenfall Heat AB
- Uppsala kommun

Detaljplanen förändrar inte förutsättningarna för befintliga ledningar, eftersom allmän plats till största del ligger kvar som tidigare. Där allmänna ledningar berör kvartersmark införs u-områden i plankartan.

Det kan finnas ytterligare ledningar som berörs av detaljplanen. Det är exploitörens ansvar att undersöka om ytterligare ledningar finns. Kommunen som genomförare av allmän plats tar initiativ till ledningssamordning i samband med projektering.

Exploitören 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.

Dagvattenhantering

Detaljplanen visar en lösning för hur dagvatten kan hanteras vid ett fullt utbyggt scenario, se under avsnittet Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten. Det är upp till exploitören att i samband med genomförandet av detaljplanen visa hur fördröjning och rening av dagvatten ska ske inom kvartersmark för att inte strida mot miljökvalitetsnormerna. På motsvarande sätt ansvarar kommunen för att åtgärder vidtas inom allmän plats.

Utredningar inför bygglovsprövning och projektering

Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen. Samråd bör hållas med tillsynsmyndigheten om kompletterande analyser och utredningar som ska ske i samband med byggnation.

Geoteknik och geohydrologi

En fördjupad geoteknisk och geohydrologisk utredning kan behöva göras i samband med bygglov och projektering för att kontrollera lerlagrens tjocklek.

Planområdet ligger inom den yttre skyddszonen för Uppsala- och Vattholmaåsarnas grundvattenmagasin. Planområdet ligger inom område med låg känslighet enligt kommunens reviderade känslighetskarta för grundvatten (2022). Enligt SGU:s jordarts- och jorddjupskarta är jordlagren inom planområdet av glacial och postglacial lera med en mäktighet mellan 10 och 30 meter. Det rekommenderas att undersöka de faktiska förhållandena vad gäller lerans mäktighet inför byggnation. Lerlagrens mäktighet behöver även klarläggas inför en eventuell dispensprövning från vattenskyddsföreskrifterna.

En riskanalys med kontrollplan bör tas fram inför pålning och schaktning. Geotekniska utredningar som visar jordlagerprofil och lerans mäktighet bör även genomföras inför byggnation. Detta är särskilt viktigt om skyddande lerlager behöver tas bort, till exempel om källare ska byggas.

Hantering av dagvatten för att uppnå miljökvalitetsnormer

Uppsala kommun är huvudman för allmän plats och ansvarig för att dagvattnet omhändertas lokalt innan det ansluts till den allmänna VA-anläggningen. Kommunen ansvarar också för att föroreningsinnehållet minimeras i det dagvatten som tillförs den allmänna VA-anläggningen från allmänna platser. Planering och projektering av allmän plats görs på ett sätt som samordnar dagvatten, vegetation och hårdgjorda ytor i ett blågröngrått system. Det ingår i kommunens projekteringsanvisningar Teknisk handbok hur dagvattenhanteringen ska utföras och utformas, till exempel i form av regnbäddar i gatuplanteringar. Systemet bidrar till bättre dagvattenhantering genom att utjämna dagvattenflöden, minska risken för översvämningar, avlasta ledningsnätet och rena dagvattnet. Vid slutbesiktning följer kommunen upp att entreprenören utfört anläggningarna enligt projekteringsanvisningarna.

För ny bebyggelse inom kvartersmark har Uppsala vatten *Riktlinjer för utsläpp av dagvatten från fastighetsmark*, som tillämpas för fastigheter inom verksamhetsområdet för den allmänna dagvattenanläggningen. Syftet är att skapa förutsättningar för att minska översvämningar samt uppnå och bibehålla god status i Uppsalas vattenförekomster. Dagvatten som uppkommer inom kvartersmark ska

kvarhållas och renas innan anslutning till den allmänna dagvattenanläggningen. Riktlinjerna innebär att alla fastigheter inom planområdet ska ha dagvattenanläggningar som utformas så att 20 millimeter regn, räknat över hela fastighetens yta, kan renas och avtappas under minst 12 timmar innan vidare avledning till förbindelsepunkten för Uppsala Vattens dagvattenledning. Uppsala vattens riktlinjer är inget lagkrav, men ett stöd för att hantera dagvatten inom kvartersmark inom olika skeden av byggprocessen.

Fastighetsägarna ansvarar för omhändertagande av dagvatten inom kvartersmark. Dagvattenutredningen (Structor 2024) visar på vilket sätt det kan ske.

Huvudmannen Uppsala Vatten och Avfall AB ansvarar enligt lagen om allmänna vattentjänster (LAV) för att dagvatten tas om hand när det når det allmänna dagvattennätet. Om anläggningar på kvartersmark inte utförs med den kapacitet och funktion som förväntas enligt Uppsala vattens riktlinjer behöver fördröjning och rening hanteras inom det befintliga nätet. Uppsala vatten har tagit fram en dagvattenplan med prioritetsordnade åtgärder för rening av samlad dagvatten från befintlig bebyggelse. I Kungsängen utreds ett läge (2021-) för att ta hand om Boländernas avrinningsområde innan utsläpp i recipienten Fyrisån (Kungsängsdammen II).

Buller och vibrationer

Nya byggnader bör grundläggas så att vibrationer inomhus inte överskrider 0,4 mm/s. Buller från fläktar och ventilation får inte överskrida 40 dBA ekvivalent ljudnivå nattetid vid närliggande bostäder.

Markföroreningar

Den fördjupade miljötekniska markundersökningen (Tyréns, 2024) visar på generellt låga nivåer av föroreningar i jord och inomhusluft samt att föroreningar inte har spridits från angränsande fastigheter via grundvattnet. Marksanering eller andra åtgärder avseende föroreningar bedöms inte vara nödvändig.

Om överskottsmassor uppstår i kommande entreprenad kan dessa återanvändas inom projektområdet efter att detta anmälts till den kommunala tillsynsmyndigheten. Om överskottsmassor ska transporteras till mottagningsanläggning ska denna vara godkänd för IFA-massor (icke-farligt avfall) då föroreningsnivåerna i vissa provpunkter överskrider riktvärden för känslig markanvändning (KM). Sortering och ytterligare provtagning kan vara lämplig i det fall man vill separera massorna åt.

Befintliga byggnader kan behöva genomgå noggrannare undersökningar beroende på förväntad risk vid en rivning. Kompletterande analyser och provtagningar kan behöva genomföras för att säkerställa att tillräcklig hänsyn tas till föroreningar som kan spridas i samband med markarbeten.

Inom Boländerna har det förekommit händelser som gett upphov till PFAS-föroreningar. Utredning som görs i samband med byggnation bör därför omfatta en analys kring förekomst av PFAS.

Grundläggning med pålning kan komma att kräva strängare åtgärdskrav för markföroreningar än mindre känslig markanvändning (MKM). Detta avgörs av tillsynsmyndigheten i samband med tillståndsprovning. Se även avsnittet om Geoteknik ovan.

Det rekommenderas även att samtliga fastigheter undersöks inför masshantering, för att underlätta fortsatt hantering och kostnadsuppskattning.

Vid eventuell pumpning av länsvatten från arbetsschakt ska en anmälan om ”anslutning av byggvatten” upprättas enligt riktlinjer från Uppsala Vatten. Allmänna VA-anläggningar får inte nyttjas innan det att anmälan blivit godkänd.

Risk

Nya byggnader inom planområdet ska utföras med centralt avstängningsbar ventilation, som en säkerhetsåtgärd på grund av närheten till läkemedelsindustrin. Med hänsyn till riskerna kopplade till farligt gods på järnväg skulle placering av ventilation kunna vara en byggnadsteknisk åtgärd att överväga. Men, med kravet på avstängningsbar ventilation bedöms den tillkommande säkerhetshöjande effekten från att reglera placeringen av friskluftsintag högt eller på oexponerade sidor bli liten.

Byggnader i kvarter mellan Säbygatan och bangården, Dragarbrunn 32:1, ska utföras med utrymningsvägar som leder i riktning bort från järnvägen. Riskutredningen rekommenderar detta för den byggnad inom respektive fastighet som ligger närmast järnvägen. Den byggnad som har annan byggnad som skydd mellan sig och järnvägen, är inte lika utsatt. Kravet i detaljplanen finns dock för alla byggrätter eftersom byggnader kan tillkomma inom kvarteret vid olika tidpunkter. Syftet är att det ska finnas alternativa utrymningsmöjligheter i händelse av olycka på järnvägen. För befintliga äldre byggnader kan kravet tolkas som att utrymningsmöjligheter ska finnas i fler än en riktning, se vidare under rubriken *Motiv till detaljplanens regleringar*.

Räddningsfordon ska kunna ställa upp högst 50 meter från angreppsväg till byggnaden. Stegutrustning kan endast användas som alternativ utrymningsväg från kontorslokaler där underkanten på utrymningsvägen är högst 23 meter över marken. För högre byggnader krävs brandsäkra trapphus. För hus som byggs med trästomme behöver vattentillgången till sprinklersystem säkerställas. Erforderligt brandskydd och utrymning av byggnader ska beaktas, utredas och fastställas i vidare projektering.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar. Exploatörerna bär det ekonomiska ansvaret för genomförande inom kvartersmark.

Kommunen tar ut en exploateringsersättning för kommunens åtaganden inom allmän plats. Exploatörerna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

Kostnadsfördelning

Kommunen, som huvudman för allmän plats, ansvarar för om-/utbyggnad, drift och underhåll av allmänna anläggningar. Om-/utbyggnaden finansieras genom exploateringsersättning som bekostas av exploatörerna. Enligt kommunens riktlinje för exploateringsavtal är det de faktiska kostnaderna för anläggningarna som ska ersättas av exploatören. Detta regleras i ett exploateringsavtal som beslutas av

kommunen innan detaljplanens antagande. En uppskattad exploateringsersättning anges i exploateringsavtalet.

Ledningar

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

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

Planavtal

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

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen bedrivs med målsättningen att planen ska kunna antas och vinna laga kraft under första halvåret 2025.

Uppsala kommun planerar en byggstart inom Främre Boländerna under 2025, med ombyggnad av Bergsbrunnplan.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

Motivet för genomförandetiden är att stadsdelen är i förändring. Genomförandekraften är olika hos de olika fastighetsägarna inom Främre Boländerna, och förändringstakten inom stadsdelen kommer därför att kunna variera. Olika fastigheter kan också komma att byta ägare. I närheten av planområdet kommer andra planarbeten och projekt att påbörjas och pågå under de närmaste åren i samband med utvecklingen av Uppsala C. Om delar av detta planområde behöver justeras som en följd av det, underlättar en kort genomförandetid. Planen gäller dock till dess den ändras eller upphävs.

Ansvarsfördelning

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

Uppsala Vatten ansvarar för utbyggnad och drift av vatten- och avloppsanläggningar.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området.

Att kommunen är huvudman för allmän plats innebär att kommunen får såväl rätt som skyldighet att lösa in mark. Huvudmannaskapet innebär också att kommunen, efter hand som bebyggelsen färdigställs enligt detaljplanen, ska iordningställa de allmänna platserna så att de kan användas för avsett ändamål i enlighet med detaljplanen.

Kommunen ansvarar i och med huvudmannskapet också för drift och underhåll av allmän plats.

Exploateringsavtal

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

Exploateringsavtalet avser att reglera:

- Avtalsområdets avgränsning
- Parternas åtaganden inom och i anslutning till avtalsområdet
- Kostnads- och ansvarsfördelning för exploaterings genomförande
- Administrativ ersättning
- Ersättning för övergripande utredningar
- Ekonomisk garanti för avtalets fullföljande
- Villkor för avtalets giltighet
- Villkor för överlåtelse av avtalet
- Samordning och tidsplan

Prövning enligt annan lagstiftning

Miljöbalken

Stora delar av Uppsala omfattas av vattenskyddsområde enligt 7 kapitlet miljöbalken. Ansökan om dispens från vattenskyddsföreskrifter, krävs till exempel om markarbeten planeras djupare än till 1 meter över högsta grundvattenytan, eller att markarbeten medför bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån. Vanligtvis sker eventuell ansökan om dispens först i samband med projektering när grundläggningen eller andra tekniska lösningar är klarlagda.

Miljöfarlig verksamhet kan kräva tillstånd eller anmälan enligt 9 kapitlet miljöbalken. Till exempel kan markarbeten räknas som anmälningspliktig verksamhet enligt förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, SFS 1998:899. Anmälan om efterbehandling ska ske till tillsynsmyndigheten innan åtgärder genomförs. Om markföroreningar påträffas vid markarbeten ska det anmälas till tillsynsmyndigheten (oftast miljöförvaltningen) enligt 10 kapitlet 11§ miljöbalken.

Övriga

Prövning enligt kulturmiljölagen (1998:950) krävs för att ta bort befintliga fornlämningar. Om fornlämningar påträffas i samband med exploateringen ansvarar exploatören för anmälan till länsstyrelsen enligt 2 kapitlet 10§ kulturmiljölagen.

Fastighetsbildningsåtgärder prövas enligt fastighetsbildningslagen (1970:988) när detaljplanen ska genomföras. Detaljplanen kan komma att innebära marköverföringar mellan fastigheter, eller bildande av nya fastigheter.

Nybildande av gemensamhetsanläggningar för till exempel gemensamma gårdar eller angöringsvägar kräver prövning enligt anläggningslagen (1973:1149).

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 kapitel 6§ miljöbalken). I undersökningen identifieras de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen 5§ (2017:966).

Om förslaget till detaljplan innebär att planområdet får tas i anspråk för att anlägga större och särskilt komplexa projekt, kallas de för MKB-projekt, se plan- och bygglagen 4 kapitlet 34 §. Ett MKB-projekt är ett projekt som enligt plan- och bygglagen och miljöbalken ska miljöbedömas i en detaljplaneprocess där aspekterna i miljöbedömningsförordningen § 10–13 belyses. Exempel på MKB-projekt är till exempel ett industriområde, ett köpcentrum, en parkeringsanläggning eller spårväg.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer inte att de mer omfattande kriterierna som listas i miljöbedömningsförordningen 10 § behöver beaktas då planområdet inte kommer tas i anspråk för åtgärder som listas i PBL 4 kap 34 § andra stycket. Stadsbyggnadsförvaltningen anser inte att förslaget till detaljplan är ett så kallat ”annat stadsbyggnadsprojekt” eftersom detaljplanen omfattar ett redan exploaterat område i centrala Uppsala, och innebär en utveckling och breddning av de markanvändningar som redan pågår i kvarteret.

Undersökning av betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kap. 6§

Undersökningen gjordes 2020 när *Detaljplan för del av kvarteret Gudur* ingick i *Detaljplan för kvarteret Ställverket med flera* (Diarienummer PBN 2019–00109, akt nummer 0380K-P2022/10). Undersökningen följer i sin helhet 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 översvämningsrisken i området. En ökning av parkmarken möjliggör även ett större inslag av stadsgrönska.

Betydelse för möjligheter att följa miljöstiftningen?

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 miljöplatsen?

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 (kvarteret Gudur). Inom området finns inga kända djur- eller växtarter som är hotade eller sällsynta. Alléerna längs gatorna 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 miljö kvalitetsnormer (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 gatuummen 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 stadsgrönska och dagvattenhantering. Effekten av värmeöar kan minskas om stadsgrönskan ökar på allmän plats, på kvartersmark och på hustaken. Översvämningensrisken 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.



Bild 37 Fotomontage över förslag till kontorshus på Boländerna 11:1, vid Märstagatan. Vy från Björkgatan i riktning mot centrum. Domkyrkan syns fortfarande i fonden på gatan. White arkitekter. (Observera att illustrationen i denna undersökning visar en byggrätt inom Detaljplan för kvarteret Ställverket med flera. Undersökningssamrådet från 2020 gällde hela planområdet för kvarteret Ställverket med flera, som då omfattade del av kvarteret Gudur).

Kulturmiljö

Inom planområdet finns kulturhistoriskt intressanta miljöer i form av äldre industribyggnad 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 vid 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 läkemedelsindustrin vid Björkgatan 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

Undersökningssamråd hölls med länsstyrelsen i samband med plansamrådet för *Detaljplan för kvarteret Ställverket med flera*, som då även omfattade kvarteret Gudur. I samrådsyttrandet daterat 5 oktober 2020 instämmer länsstyrelsen i kommunens bedömning, att detaljplanen inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 3 § miljöbalken.

Beslut om betydande miljöpåverkan

Plan- och byggnadsnämnden beslutade om att *Detaljplan för kvarteret Ställverket med flera* inte medför risk för betydande miljöpåverkan i samband med beslut om granskning, den 17 februari 2022.

Plan- och byggnadsnämnden beslutar om att *Detaljplan för del av kvarteret Gudur* inte medför risk för betydande miljöpåverkan i samband med beslut om granskning, preliminärt den 24 oktober 2024.

Miljöaspekter

Stadsbild

Stadsbilden kommer att förändras när den låga bebyggelsen inom fastigheterna ersätts av en högre byggnad för kontor, laboratorium, centrumservice med mera.

Sett från stadskärnan och resecentrum/Uppsala central kommer den nya volymen att förändra stadsbilden i Främre Boländerna, då den höjer sig bakom den lägre äldre bebyggelsen som kantar Alsikegatan. Planen reglerar höjden så att byggnaden är lägre närmast Pianofabriken, och högre mot Östunagatan för att fungera som en övergång från Alsikegatan och till de nya, ytterligare högre, byggnader som får uppföras söderut längs Säbygatan inom *Detaljplan för kvarteret Ställverket med flera*.

Vyerna lokalt inom stadsdelen kommer också att förändras när exploateringen ökar i Främre Boländerna som helhet. Till exempel syns domkyrkan idag i vissa gator, över de låga tvåvåningsbyggnaderna. Det ger gaturummen en visuell koppling till innerstaden, som kommer att försvinna i och med omvandlingen av (hela) Främre Boländerna. Även en relativt måttlig påbyggnad till fem våningar, cirka 24 meter, skulle innebära att vyn skymms. Dessa i och för sig intressanta upplevelsevärden går inte att kombinera med ambitionen att utveckla området i önskad riktning. Byggnadshöjderna som tillåts i intilliggande *Detaljplan för kvarteret Ställverket med flera* är 30 meter eller högre, vilket gör att 30-metersbyggnaden som tillåts inom del av kvarteret Gudur inte påverkar stadsbilden ytterligare sett från sydost.



Bild 38 Illustration av projektförslaget. Den nya byggnaden höjer sig bakom de äldre lägre byggnaderna längs Alsikegatan. Planen säkerställer att byggnaden blir lägre närmast Pianofabriken och stadens centrum. Observera att det är en illustration och att slutresultatet kan komma att se annorlunda ut. Archus arkitekter.

Kulturmiljö

Planområdet omfattas inte av något område av riksintresse för kulturmiljö. Men höga byggnader kan ändå komma att beröra riksintresse för kulturmiljövården Uppsala stad när det gäller risk för påverkan på stadens siluett och värdefulla siktlinjer. Den högsta byggrätten begränsas till 30 meter, och har satts för att inte störa stadssiluetten eller siktsektorn in mot stadens märkesbyggnader. Se vidare avsnittet om Kulturmiljö.

Enligt innerstadsstrategin ska äldre värdefulla industribyggnader tas till vara för att ge området identitet och variation. Planens varsamhetsbestämmelser ger förutsättningar för att två kulturhistoriskt intressanta byggnader kan behållas och utvecklas. Planens genomförande innebär dock att äldre gårdsbebyggelse och en verksamhetslokal från 1990-talet kommer att rivas och ersättas med ny bebyggelse.

Naturmiljö

Som i övriga Boländerna är det sparsamt med träd och annan vegetation inom kvartersmark. Inom planområdet finns några höga thujor och en annan städsegrön cypressliknande buske inom Boländerna 7:3. Det är troligt att all vegetation på kvartersmark kommer att tas ned som en följd av planens genomförande. Det finns dock goda möjligheter att ersätta med nya planteringar inom den nya gårdsmiljön, särskilt i samband med dagvattenhantering.

Den plantering som finns på allmän plats vid uteserveringen vid Boländerna 7:3 består till största del av syrener, och kommer att ersättas med en ny plantering i samband med upprustning av platsen. Dagvattenhanteringen inom kvartersmark och gatemark kommer sannolikt att bidra till mer grönska på platsen efter planens genomförande.

Mark och vatten

En utveckling enligt planen beräknas ge minskade dagvattenflöden och en minskad föroreningsbelastning på recipienterna även utan den föreslagna dagvattenhanteringen. Den föreslagna dagvattenhanteringen bidrar till ytterligare

rening och fördröjning av dagvatten, en förbättring för recipienterna samt minskar belastningen på dagvattennätet.

I samband med genomförandet kommer det att vara möjligt att hantera eventuella markföroreningar för att säkerställa att ingen negativ påverkan på markmiljön eller grundvattnet sker. Något behov av marksanering har dock inte kunnat identifieras under planarbetet. Planområdet ligger inom den yttre skyddszonen för Uppsala- och Vattholmaåsarnas vattenskyddsområde och ligger inom känslighetsklassen *Låg känslighet* enligt kommunens reviderade känslighetskarta 2023. Skyddszonen och känslighetsklassningen innebär vissa försiktighetsmått vid exploateringar för att minska risken för påverkan på grundvattnet, men den låga klassningen ger goda förutsättningar att klara detta.

En bestämmelse på plankartan reglerar att markens höjdsättning ska anpassas till intilliggande allmän plats. Det innebär att eventuellt skyfallsvatten kan fördröjas inom parker och gator.

Sammanfattningsvis bedöms planen bidra till en förbättrad situation gällande dagvattenflöden, möjlighet för recipienten att uppnå miljö kvalitetsnormerna, markmiljön och grundvattnets kvalitet samt översvämningssituationen både inom och nedströms planområdet.

Klimatpåverkan

Detaljplanens klimatpåverkan

Detaljplanen innebär att en del av Främre Boländerna kan utvecklas och nya lokaler för olika verksamheter kan byggas. Detaljplanens genomförande innebär ett visst koldioxidutsläpp eftersom anläggningsarbete och byggande medför utsläpp av växthusgaser. Utsläppet sker även vid drift av nya byggnader och anläggningar. Planområdet innehåller befintliga byggnader som avses att sparas för att kunna inrymma nya verksamheter tillsammans med pågående verksamheter som till exempel restaurang och instrumentverkstad. Att befintliga byggnader inte rivs för att ersättas med nya är positivt ur ett klimatperspektiv. Det finns goda förutsättningar att ersätta den begränsade vegetation som finns i kvarteret. Nya planteringar kan fortsätta att binda koldioxid både på kvartersmark och allmän plats.

Åtgärder för att minska klimatpåverkan

Exploatören planerar för ett antal åtgärder för att mildra den klimat- och miljöpåverkan som kommer till följd av genomförandet av planen. Dessa är bland annat att uppföra den nya byggnaden med trästomme och att använda dagvatten i ett cirkulerande system inom byggnaden, till exempel för att spola toaletter. Detta är dock inte något krav i planen.

Planens höjdbestämmelser säkerställer att den nya byggnaden går att uppföra med trästomme, vilket skulle bidra till att minska klimatpåverkan.

Utformningen av allmän plats behöver fortsatt utredas i projekteringskedet för att minska klimatpåverkan av de allmänna anläggningarna. Inblandningen av till exempel biokol i grundläggning av anläggningar inom allmän plats kan begränsa den klimatpåverkan som uppstår i anläggningsskedet.

Effekten av värmeöar kan minskas om stadsgrönskan ökar på allmän plats, på kvartersmark och på hustaken. Översvämningsrisken minskar med fler åtgärder för fördröjning av dagvatten. Det finns goda förutsättningar att göra dessa åtgärder inom planområdet.

Resurshushållning

Ett genomförande av detaljplanen medför en god resurshushållning genom att mark som redan är bebyggd används på ett mer intensivt sätt och att den befintliga infrastrukturen kan utnyttjas. Ett genomförande av detaljplanen kommer att medföra att några byggnader rivs, vilket i sig inte är god resurshushållning, men planen möjliggör också att två äldre byggnader kan behållas i ett nytt sammanhang.

Hälsa och säkerhet

Planområdet innehåller verksamheter och gränisar till befintliga verksamheter som kan ha negativ inverkan på människors hälsa och säkerhet. Detaljplanen är utformad med utgångspunkt i att reducera konsekvenserna av en olycka på den näraliggande läkemedelsindustrin. Det får även som effekt att ingen känslig markanvändning tillåts i planområdet, vilket minskar risken för att störande industri- eller trafikbuller skulle påverka människors hälsa. Detaljplanen medför även att detaljplanelagd industrimark ersätts med mindre störande verksamheter såsom kontor, hotell och hälsovård med mera. I samband med rivning och nybyggnad kan eventuella mark- och vattenföroreningar hanteras och åtgärdas för att säkerställa att ingen negativ påverkan på människors hälsa sker.

Detaljplanen är utformad med hänsyn till farligt gods på järnväg, både för befintlig situation och möjlig framtida trafik.

Den nya bebyggelsen får delvis vara hög, men detaljplanens byggrätter har utformats för att inte skugga Bergsbrunnplan norr om Säbygatan i alltför stor utsträckning. Planen ger förutsättningar för att åstadkomma goda dagsljusförhållanden inomhus.

Om uteserveringar och utevistelse placeras i riktning bort från Alsikegatan finns det förutsättningar att undvika eventuella luktstörningar från avloppspumpstationen vid Strandbodgatan.

Sociala aspekter

Trygghet och tillgänglighet

Omvandlingen av främre Boländerna innebär att fler människor kommer att ha sin arbetsplats här och andelen människor som rör sig i stadsdelen ökar jämfört med idag. Upprustning och omvandling av gator och parker till mer inbjudande stadsmiljöer kan bidra till att fler människor uppehåller sig i området, och skapar liv och rörelse även utanför arbetstid. Ett genomförande av detaljplanen gör det möjligt för olika serviceverksamheter såsom närbutiker och restauranger att etablera sig i kvarterens bottenvåningar vilket kan öka människors rörelser i området.

Planområdets läge närmast stadskärnan innebär att särskild vikt bör läggas på att skapa inbjudande miljöer för de som rör sig till fots från Uppsala centralstation och vidare in mot Boländerna. Planens struktur innebär att nya rörelsemönster kan skapas

inom kvarteret med öppningar och platsbildningar mellan husen och att kvarteret får fler entréer för besökare. En mer tillgänglig och finmaskig struktur kan innebära en ökad upplevelse av trygghet genom att erbjuda alternativa vägval. Planen säkerställer bland annat en hörnavskärning i bottenvåningen på den nya byggnaden, för att möjliggöra bättre sikt inne i kvarteret och undvika dolda hörn. Om många människor har anledning att röra sig i stadsdelen under olika tider på dygnet och veckans alla dagar, kan det öka upplevelsen av trygghet i området.

Planbestämmelser medger också byggrätter för ramper och hissar på gårdssidan, i syfte att kunna göra de äldre byggnaderna mer tillgängliga än tidigare.

Barnperspektiv och barnrättsperspektiv

Även efter omvandlingen kommer Främre Boländerna i allt väsentligt vara en plats för arbete, om än med innerstadskvaliteter. På grund av hälso- och säkerhetsaspekterna ska känsliga verksamheter, till exempel bostäder, skola, förskola, inte etableras i området. Det är därför inte heller lämpligt att utemiljöer vänder sig specifikt mot barn. Det förväntas främst vara vuxna människor som uppehåller sig i området. Barn kan ändå komma att besöka området tillsammans med vuxna, gå på restaurang, besöka en vårdcentral, eller åka cykel genom området på väg till en annan plats. I takt med områdets omvandling kommer gång- och cykelvägar att förbättras i stadsdelen, vilket innebär en ökad trafiksäkerhet för bland annat barn.

Mötesplatser och stadsliv

Planområdet innehåller en mycket liten del gatumark. Det finns förutsättningar för omvandling och upprustning av allmän plats, i första hand för uteservering och dagvattenhantering. Platsbildningen i hörnet mot Bergsbrunnagatan-Säbygatan kan tillsammans med platsbildningarna inne i kvarteret bidra till goda utomhusmiljöer och mötesplatser. Parkerna som finns i stadsdelen bidrar också med goda utomhusmiljöer att vistas i. Planen reglerar byggnaders höjd bland annat för att inte hindra solinstrålningen mot Bergsbrunnaplan, norr om Säbygatan.

Den tillkommande byggnaden ska utformas för att bidra till ett ökat stadsliv genom att bottenvåningarna har inslag av serviceverksamheter som riktar sig mot besökare och har entréer som vänder sig mot de omkringliggande gatorna. Väl utformade och intressanta bottenvåningar ger upplevelser i mänsklig skala, även om byggnaden i övrigt är hög. De äldre byggnaderna omges av öppna ytor som ska utformas som sammanhängande torgtor, vilket ger förutsättningar att skapa entréplatser där kvarterens egna verksamheter kan samspela med allmän plats, till exempel fikaplatser eller utomhusarbetsplatser eller uteserveringar.

Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken

Översiktsplanen

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen. 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 att en byggnad får vara 30 meter hög. Siktstudier har visat att byggnader som understiger 30 meter inte påverkar stadens siluett i siktsektorn från sydöst. Dessutom kommer kvarteret Gudur att skymmas från sydöst om byggnaderna som planeras inom *Detaljplan för kvarteret Ställverket med flera* (laga kraft 2022) uppförs. Planens totalhöjder är inte så höga att de påverkar riksintresset för totalförsvaret. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3 och 4.

Detaljplanen berör inte miljö kvalitetsnormer (MKN) för luft enligt miljöbalkens kapitel 5, då planområdets gaturum är breda och välventilerade. Detaljplanen berör delvis MKN för ytvatten och grundvatten. Den föreslagna dagvattenlösningen medför att områdets dagvattensituation förbättras jämfört med idag. Planens genomförande bedöms inte heller riskera att påverka grundvattnet, då planområdet ligger inom ett område med låg 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. 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.

Situationsplan, illustrationer och tekniska utredningar har gjorts av Archus, Structor samt Briab på uppdrag av fastighetsägarna, samt Tyréns och White på uppdrag av Uppsala kommun.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekterna Anna Hellgren och Lisette Calleberg. Dessutom har följande tjänstepersoner inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Anneli Sundin, samhällsplanerare
Veronica Sjögren, kartingenjör
Fredrik Stangendahl, mark- och exploateringsingenjör
Josefine Bosell, projektledare exploatering
Camilla Lincoln, projektledare anläggning
Anna-Carin Gillheim, bygglovshandläggare
Björn Sjulgård, bygglovshandläggare
Anders Håkman, trafikplanerare
Ulrich Wimmer, miljöinspektör, miljöförvaltningen

Stadsbyggnadsförvaltningen

Pernilla Hessling
planchef

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden i Uppsala kommun för:

- Samråd, i Detaljplan för kvarteret Ställverket m.fl. 2020-06-17
- Granskning 2024-10-24
- Antagande ÅÅÅÅ-MM-DD

Laga kraft: ÅÅÅÅ-MM-DD