

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:
PBN 2020-002649

Handläggare:
Linus Wickman 018-726 17 60

Planbeskrivning

Detaljplan för Boländerna 35:1

Standardförfarande



Figur 1, Flygfoto som visar planområdet

Det här är ett förslag till detaljplan

LAGA KRAFT 2024-11-29

Innehåll

Inledning.....	4
Sammanfattning.....	4
Vad är en detaljplan?	4
Planprocessen	4
Handlingar	5
Antagandehandlingar.....	5
Tidigare ställningstagande	5
Översiktsplan.....	5
Program för Boländerna (2014).....	6
Detaljplaner	7
Andra kommunala beslut	8
Planens innehåll.....	8
Planens syfte	8
Planens huvuddrag.....	9
Planområdet.....	9
Stadsbyggnadsvision.....	11
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning.....	11
Park och natur	12
Trafik och tillgänglighet.....	12
Sociala frågor	15
Mark och geoteknik	16
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten.....	17
Hälsa och säkerhet	21
Teknisk försörjning	25
Motiv till detaljplanens regleringar.....	26
Användning av mark och vatten	26
Genomförandefrågor.....	29
Fastighetsrättsliga frågor.....	29
Tekniska frågor	31
Ekonomiska frågor	31
Organisatoriska frågor.....	32
Planens konsekvenser	33
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel	33
Undersökning av betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kapitlet 6§.....	33
Miljöaspekter	33
Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken.....	35

Översiktsplanen.....	35
Miljöbalken	35
Medverkande	36

Inledning

Sammanfattning

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

Fastighetsgränsen i sydväst, som skiljer kvartersmark från allmän plats, skjuts åt nordöst med huvudsakligen två meter för att säkra tillräckligt med plats för att anlägga en cykelbana längs Bolandsgatans nordöstra sida.

För att möjliggöra fördröjning av dagvatten ska marken delvis vara genomsläpplig.

Detaljplanens syfte är att skapa förutsättningar för industri-, kontors, och detaljhandeländamål inom planområdet. Detaljplanen ska även möjliggöra för en utökad nockhöjd för byggnader samt en cykelbana på Bolandsgatans nordöstra sida.

Revideringar från granskningen:

- Planhandlingarna har förtydligats avseende genomförandefrågor gällande servitut och rättigheter, inlösen/ersättning samt exploateringsavtal, i enlighet med yttrande från Lantmäteriet.
- Planhandlingarna har förtydligats med information om vilka ledningar som u-området ska skydda, i enlighet med yttrande från Lantmäteriet.
- Formuleringen av bestämmelse om reglering av avhjälpandeåtgärder för förorenade områden (a2) har justerats, i enlighet med yttrande från Miljö- och hälsoskyddsnämnden.
- Plankartan har kompletterats med bestämmelse som reglerar placering av entréer för utrymning, i enlighet med rekommendation ur riskutredningen samt yttrande från räddningsnämnden.

Vad är en detaljplan?

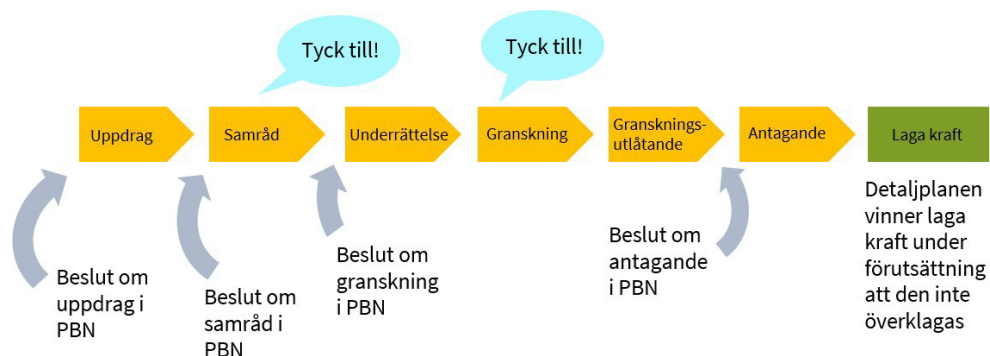
En detaljplan berättar vad som får byggas inom ett område och hur mark och vatten ska användas.

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 bygglovsprövning.

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 2020-08-27.



Handlingar

Antagandehandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning inklusive undersökning
- Samrådsredogörelse webversion
- Samrådsredogörelse fullständig version*

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Fastighetsförteckning*
- Dagvattenutredning daterad 2024-02-07 (Sweco Sverige AB)
- Historisk inventering daterad 2022-06-29 (Sweco Sverige AB)
- Riskbedömning daterad 2024-02-13 (Sweco Sverige AB)
- Miljöteknisk markundersökning daterad 2023-12-14 (Sweco Sverige AB)
- Trafikutredning daterad 2024-01-12 (Sweco Sverige AB)

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

Tidigare ställningstagande

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan pekas handelsområdet i Boländerna, huvudsakligen delen mellan Stålgatan och Gnistarondellen vari planområdet ligger, ut som externhandelsområde av regional betydelse och viktigt för staden som handelscentrum. Handelsområdet ska kunna utvecklas som specialiserat på handel,

men ska också kompletteras med andra branscher inom de förutsättningar som handeln sätter.

En stärkt koppling till innerstaden via stadsstråket längs Bolandsgatan är viktigt. Det är även viktigt att Boländerna som handelsområde utvecklas med hög täthet, besöksintensiva funktioner och hög tillgänglighet till och från närområdet. En bytespunkt inom kollektivtrafiksystemet ska utvecklas. Handelsområdet och området kring bytespunkten ska utvecklas mot en större tydlighet och kvalitet i de offentliga rummen samt bättre sammanlänkning till omgivande områden. En utveckling mot mer stadsgrönska och fler grönytor i området ska eftersträvas.

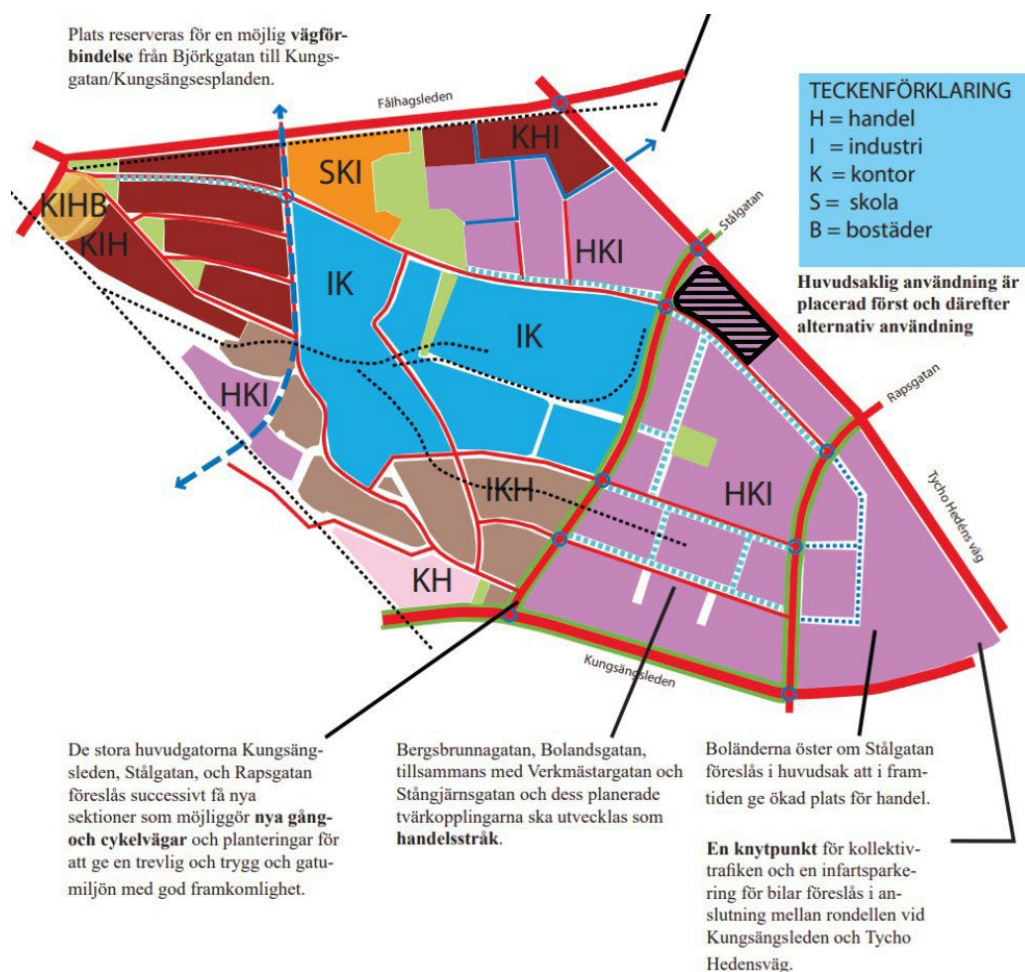
Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen.

Program för Boländerna (2014)

Programmet anger att den del av Boländerna där planområdet ligger främst ska utvecklas för handelsändamål med inriktning sällanköpsvaror. Området ska dock kunna innehålla kontor och icke störande industri men handelsinnehållet bör prioriteras. Tillskapande av nya byggrätter bedöms vara möjligt i flera delområden, förutsatt att nya byggrätter kan trafikförsörjas på ett effektivt sätt. Nya byggrätter bör placeras och utformas för att öka stadsmässigheten och med mål att förbättra trevnad och visuell stadsmiljö kvalitet.

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

Detaljplanen är förenlig med *Program för Boländerna (2014)*.



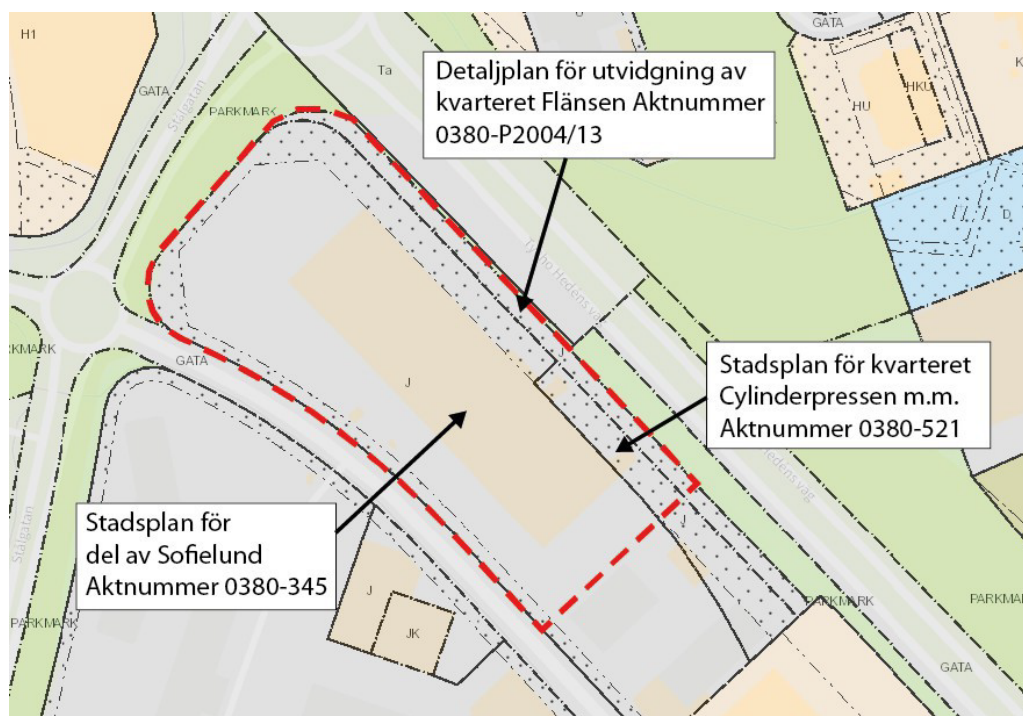
Figur 2, Bilden kommer från *Program för Boländerna* och visar hur kvarteret föreslås utvecklas med handel, kontor och industri. Bilden visar också hur gatorna i kvarteret föreslås utvecklas med mer fokus på gång- och cykel. Planområdet är markerat med svart linje och svart skraffering.

Detaljplaner

Detaljplanen ersätter delar av *Stadsplan för del av Sofielund med mera*, laga kraft 1969-12-09 (aktnummer 0380–345). Planen anger att marken ska användas för industriändamål och reglerar bland annat högsta byggnadshöjd på huvudbyggnaden till 7 meter.

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

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



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

Andra kommunala beslut

Tidsbegränsat bygglov

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

Tycho Hedéns väg

Tidigare pågick planarbete för omvandling av Tycho Hedéns väg (dnr 2013–1223), sträckan Fålhagsleden – Gnistarondellen, som syftade till att möjliggöra omvandling till stadsgata. Arbetet avbröts 2016 av ekonomiska skäl och det finns i nuläget inga planer på att återuppta arbetet.

Planens innehåll

Planens syfte

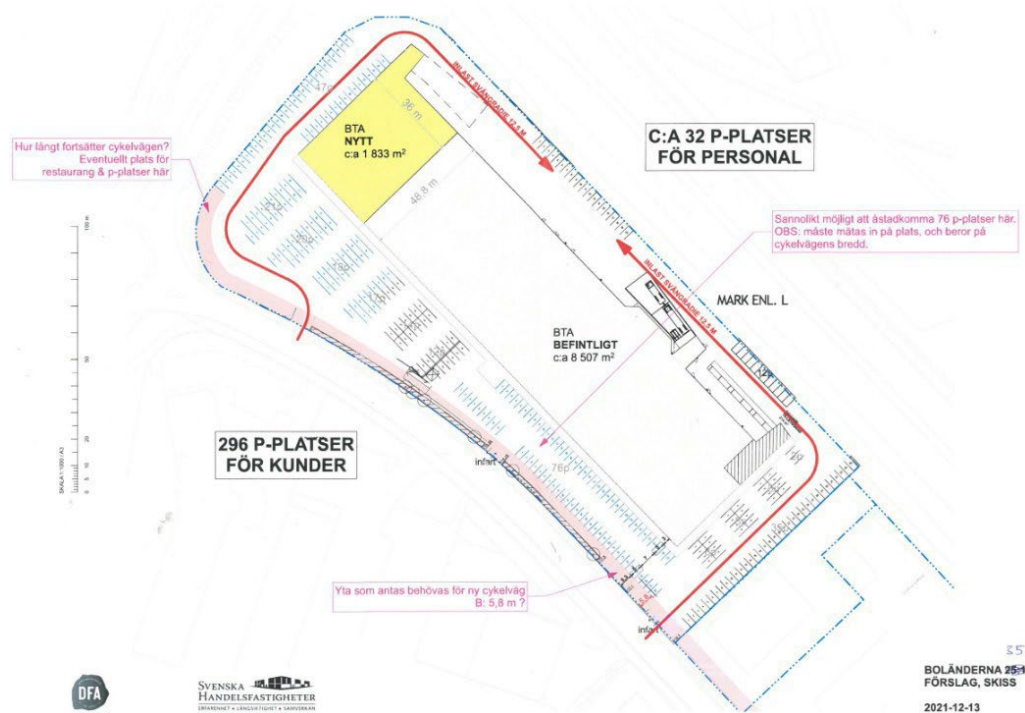
Detaljplanens syfte är att skapa förutsättningar för industri-, kontors-, och detaljhandeländamål inom planområdet. Detaljplanen ska även möjliggöra för en utökad nockhöjd för byggnader samt en cykelbana på Bolandsgatans nordöstra sida.

Planens huvuddrag

Detaljplanen möjliggör för att markanvändningen inom fastigheten Boländerna 35:1 kan utvecklas till att, utöver industri som regleras i den detaljplan som ersätts, även omfatta kontor och detaljhandel. Planen möjliggör också att den befintliga bebyggelsen kan utökas med cirka 2 800 kvadratmeter byggnadsarea.

Fastighetsgränsen i sydväst, som skiljer kvartersmark från den allmän plats, flyttas med huvudsakligen två meter åt nordöst för att säkra tillräckligt med utrymme för att anlägga en cykelbana på Bolandsgatans nordöstra sida.

Området är i stor utsträckning tänkt att fungera som i dagsläget, med besöksparkeringar mot Bolandsgatan och in- och utlastning mot Tycho Hedéns väg. Detaljplanen reglerar att in- och utfart till fastigheten placeras minst 50 meter från cirkulationsplatsen Stålgatan/Bolandsgatan.

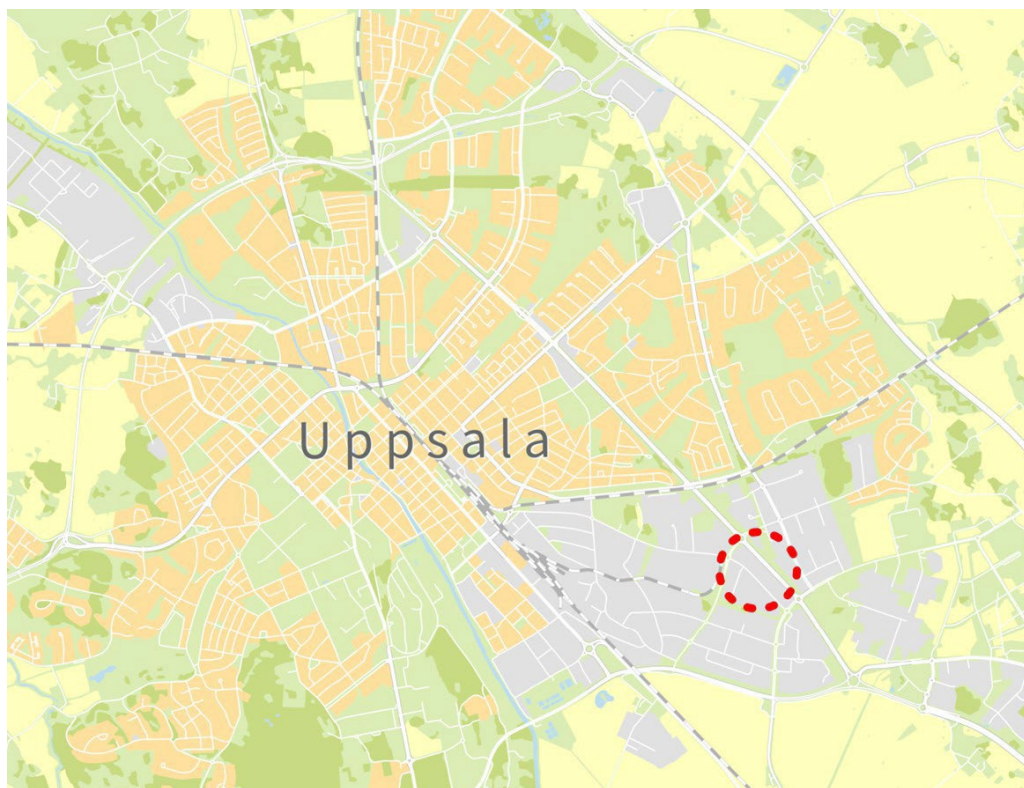


Figur 4, Bilden visar en illustration av hur fastigheten är tänkt att kunna utvecklas med en utbyggnad av den befintliga färghandeln mot nordväst. Området är i stor utsträckning tänkt att fungera som i dagsläget med besöksparkeringar mot Bolandsgatan och in- och utlastning på den sidan som vetter mot Tycho Hedéns väg. In- och utfart till fastigheten placeras minst 50 meter från cirkulationsplatsen Stålgatan/Bolandsgatan.

Planområdet

Geografiskt läge och areal

Planområdet ligger på Bolandsgatan 18A i kvarteret Flänsen, mellan Tycho Hedéns väg och Bolandsgatan. Planområdet omfattar hela fastigheten Boländerna 35:1 som är cirka 26 200 kvadratmeter stor. Fastigheten ägs av SHF Boländerna 35:1 AB. Planområdet innehåller en stor byggnad med fyra butiker: Jula, ÖoB, Blomcenter och Upsala färg. Den befintliga bebyggelsen upptar sammanlagt en byggnadsarea om cirka 8 500 kvadratmeter byggnadsarea.



Figur 5, Orienteringskarta som visar planområdets lokalisering, sydost om Uppsala stadskärna.



Figur 6, Karta som visar fastigheterna inom och intill planområdet. Planområdet markerat med röd streckad linje.

Allmän områdesbeskrivning

Fastigheten ligger i Boländerna som är ett storskaligt handels- och industriområde i sydöstra delen av Uppsala stad. Det är huvudsakligen sällanköpshandel som bedrivs i området men det finns även tyngre verksamheter som omfattas av riskavstånd, exempelvis Vattenfalls fjärrvärmecentral som ligger intill Stålgatan, väster om

planområdet. Området avgränsas i nordöst av Tycho Hedéns väg, som är en av de större infartsvägarna till Uppsalas stadskärna.

Stadsbyggnadsvision

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

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

Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Planområdet domineras av en stor byggnad med fyra butiker. De obebyggda ytorna består till större delen av asfalterade ytor med enskilda fristående skyltar och flaggstänger. Stadsbilden domineras av stora enplansbyggnader för handel, med gråtonade plåtfasader och utanpåliggande skyltar på fasaden.



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

Förändringar

Stadsbilden påverkas då bebyggelse möjliggörs närmare Stålgatan, i övrigt är området redan bebyggt. Detaljplanen möjliggör också en utveckling av Bolandsgatan som föreslås utökas med ytterligare en cykelbana.

Park och natur

Förutsättningar

Större delen av den obebyggda ytan är asfalterad, med undantag för en mindre gräsyta i planområdets västra del samt en smal gräsremsa längs Bolandsgatan.

I närområdet finns en mycket begränsad andel grönytor. Mellan planområdet och Stålgatan i nordväst finns en mindre parkyta med trädplantering och ett svackdike. Även mellan planområdet och Tycho Hedéns väg finns en smal remsa med parkmark. Parkytorna hindrar möjlighet att anordna ut- och infart mot Stålgatan och Tycho Hedéns väg.

Förändringar

En mindre del av planområdets västra hörn överförs från kvartersmark till allmän plats och planläggs som park vilket ger ett avstånd mellan fastigheten och den framtida cykelbana och syftar till att ge bättre sikt. Större delen av gräsremorna längs Bolandsgatan ingår i ett område som överförs till allmän plats för att möjliggöra cykelbana.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gatunät

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

Bolandsgatan var ursprungligen dimensionerad för industrifordon men är idag trafikerad av privata bilar och bussar. Medeldygnstrafiken uppmättes i september 2022 till cirka 6 800 fordon per dygn. De mest besöksintensiva timmarna kan det vara svårt att köra ut på Bolandsgatan från butiksparkeringarna inom fastigheten.



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

Gång- och cykeltrafik

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

Kollektivtrafik

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

Parkering och angöring

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

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

Förändringar

Gatunät

Detaljplanen möjliggör för en förändrad utformning av Bolandsgatan, då det med en utökning av gatans bredd finns möjlighet att i framtiden anlägga en cykelbana längs gatans nordöstra gräns. Gatans utformning regleras inte i detaljplanen. År 2040 beräknas trafikflödena på Bolandsgatan uppgå till 8 400 fordon per dygn.

Trafikalstringen för framtida verksamheter inom planområdet har beräknats utifrån två scenarier. För enbart livsmedelshandel beräknas alstrad trafik i maxtimmen till mellan 270–330 fordon/timme, medan för blandad handel (livsmedelshandel, färghandel och övrig sällanköpshandel) beräknas alstrad trafik i maxtimmen till mellan 220–250 fordon/timme.

Baserat på framtida trafikmängder har en kapacitetsberäkning utförts. Beräkningen har utgått från ett scenario med enbart livsmedelshandel eftersom trafikalstringen för livsmedel bedöms vara störst jämfört med andra markanvändningar som tillåts. Ett scenario med två anslutningar mellan planområdet och Bolandsgatan, istället för fyra som i dagsläget, har använts. Analysen visar att anslutningarna till planområdet inte får någon betydande påverkan på kapaciteten på Bolandsgatan i det undersökta scenariot.

Gång- och cykeltrafik

Detaljplanen innebär att allmän plats utmed Bolandsgatan utökas för att på sikt kunna möjliggöra cykelbana.

Kollektivtrafik

Detaljplanen innebär ingen förändring av förutsättningarna för kollektivtrafiken.

Parkering och angöring

Då detaljplanen möjliggör för olika typer av verksamheter har trafikutredningen tagit höjd för den markanvändning som antas alstra mest trafik. Genomförda beräkningar har därför utgått från ett scenario där samtliga byggnader inom fastigheten används för livsmedelshandel. Utredningen utgår från ett uppskattat parkeringstal på 25 – 27 bilplatser per 1000 kvadratmeter BTA, vilket ger ett behov på mellan 260 – 280 platser. För cykel uppskattas ett behov på cirka 90 cykelparkeringsplatser.

Ett mer troligt scenario är en blandad markanvändning där beräkningarna utgått från att del av byggnaden används för livsmedelshandel, färghandel, samt övrig sällanköpshandel. Vid ett sådant scenario beräknas ett parkeringsbehov på 210 bilplatser och 90 cykelparkeringsplatser.

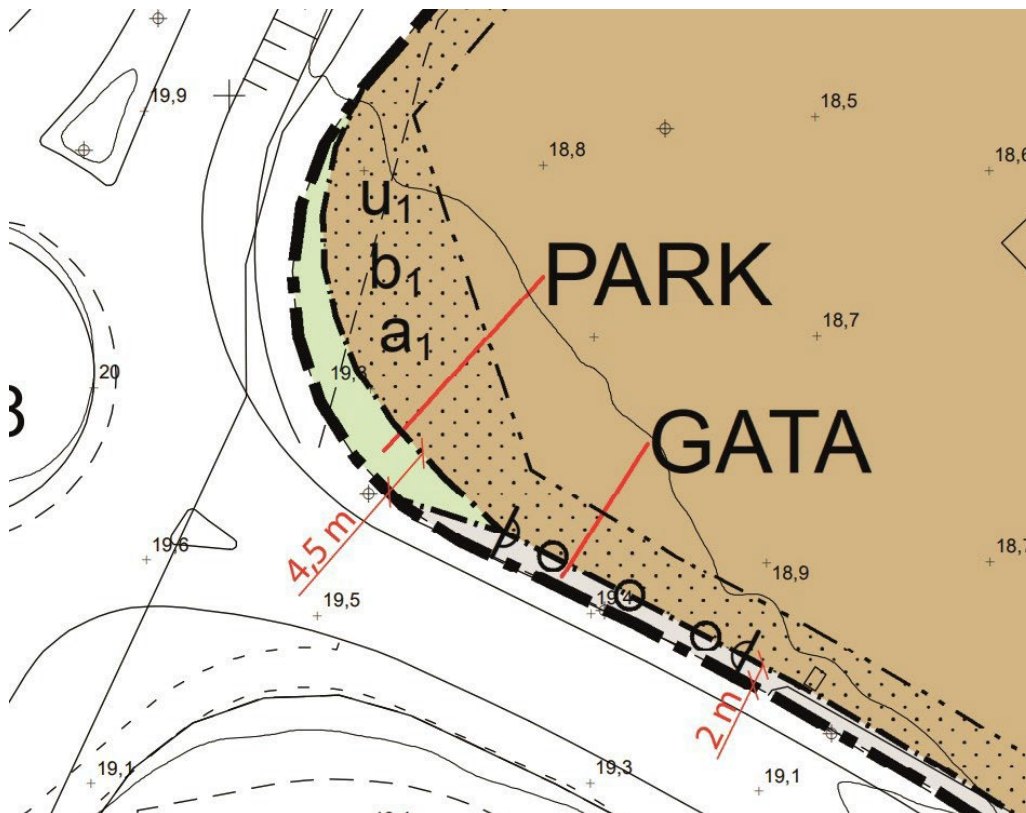


Figur 9 Situationsplan med föreslagen parkeringslösning för blandad handel. Föreslagen tillbyggnad redovisas i grått. Totalt 228 parkeringsplatser ryms inom fastigheten. Cykelparkering redovisas som rosa ytor.

Cykelparkeringar bör placeras i anslutning till entréer och specifika anvisade cykelstråk bör anordnas inom fastigheten för säkra god tillgänglighet. Eftersom fastigheten innehåller handelsverksamheter är det av vikt att utrymme för exempelvis last- och lådcyklar säkerställs.

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

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



Figur 10, Bilden visar ett utsnitt av plankartan med delar av de ytor som övergår från kvartersmark till allmän plats – park och gata. Längs hela Bolandsgatan övergår två meter av kvartersmarken till allmän plats. Bilden visar också in- och utfartsförbudets sträckning, linje med cirklar.

Tillgänglighet, användbarhet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning

Tillgänglighetsanpassad parkering ska anordnas max 25 meter från varje entré.

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

Sociala frågor

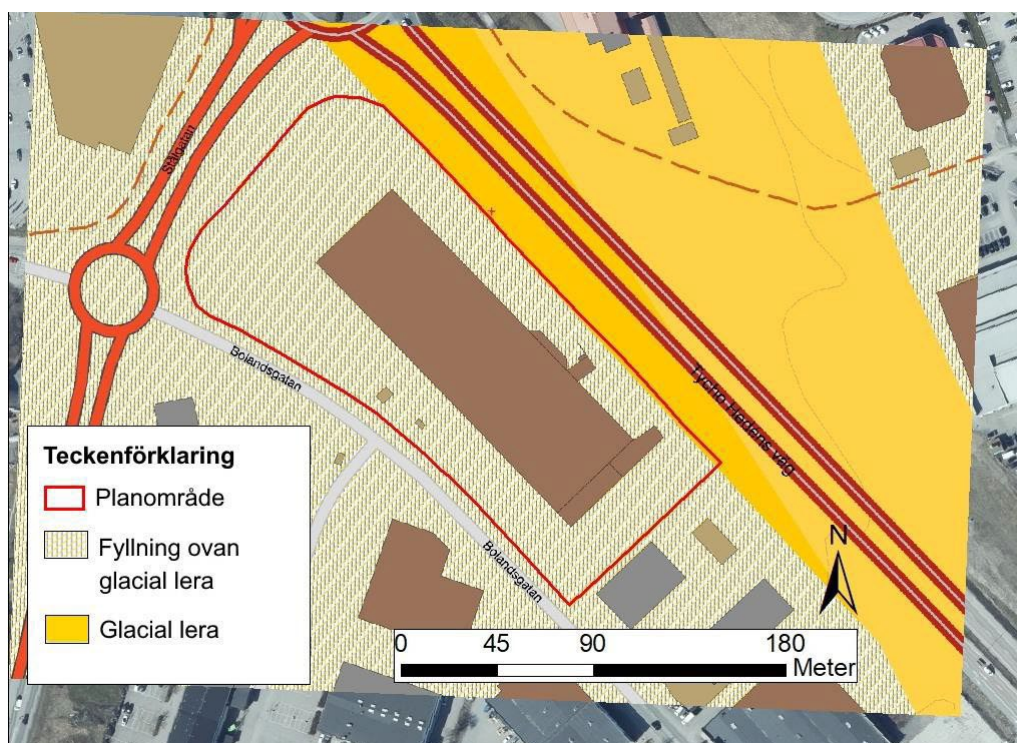
Genom en utökad markanvändning från industri till industri, handel och kontor ges möjlighet för de befintliga handelsverksamheterna att vara kvar på platsen. Planen medger en utökning av byggrätten och möjliggör därmed för etablering av fler verksamheter, vilket i sin tur kan bidra till en ökad närvaro i området. Handel antas öka sannolikheten för att fler människor rör sig här även under kvällstid och på helger. Planen möjliggör även för en ny cykelbana längs Bolandsgatan, vilket kan bidra till ökad tillgänglighet, bättre framkomlighet och ökad trygghet för oskyddade trafikanter. Förbättrad framkomlighet för cykel gör det möjligt för fler att ta sig till och från området.

Mark och geoteknik

Hela fastigheten är idag till största delen ianspråktagen av byggnader eller asfalterade ytor. Utifrån tillgängliga data från Sveriges Geologiska Undersökning (SGU) framgår det att de översta lagren inom fastigheten består av fyllningsmassor med underliggande glacial lera. Fyllningsmassornas sammansättning är okänd.

Markytan inom området sluttar generellt åt sydöst. I samband med byggnation av lokalerna på fastigheten har markytan justerats för att skapa en plan yta, troligen genom att fyllnadsmassor har placerats i de sydöstra delarna. Detta kan tydligt ses på platsen då det finns en slänt längs med den sydöstra fastighetsgränsen där höjdskillnaden uppskattas till cirka två meter. Mäktigheten på fyllnadsmassor antas därför vara större i de sydöstra delarna. Beskaffenheten på fyllnadsmassorna är inte känd men det kan antas att de generellt är mer genomsläppliga än lera, vilken underliggande naturlig mark bedömts bestå av.

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



Figur 11, Jordartskarta från Sveriges Geologiska Undersökning (SGU) som visar att planområdet består av fyllningsmassor med underliggande glacial lera. Kartan är hämtad från SGU:s visningstjänst för jordarter 1:25 000 – 1:100 000.

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

Förutsättningar

Dagvatten

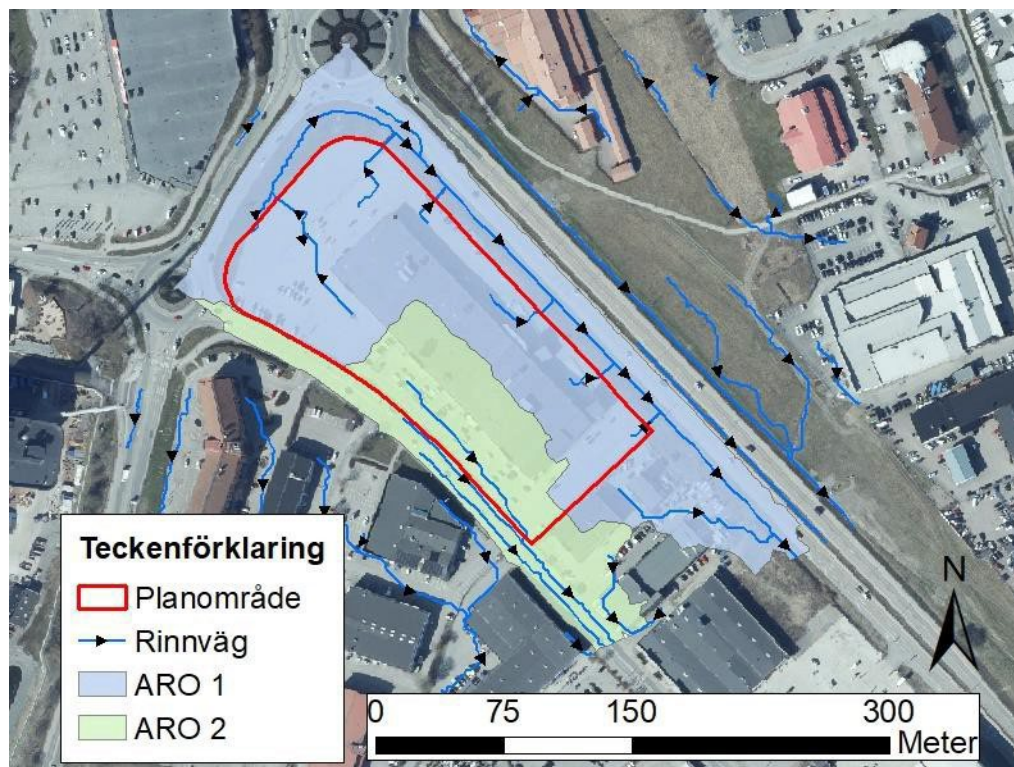
Planområdet avvattnas via brunnar till ledningsnätet, anslutningspunkt till det kommunala ledningsnätet finns längs Bolandsgatan.

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

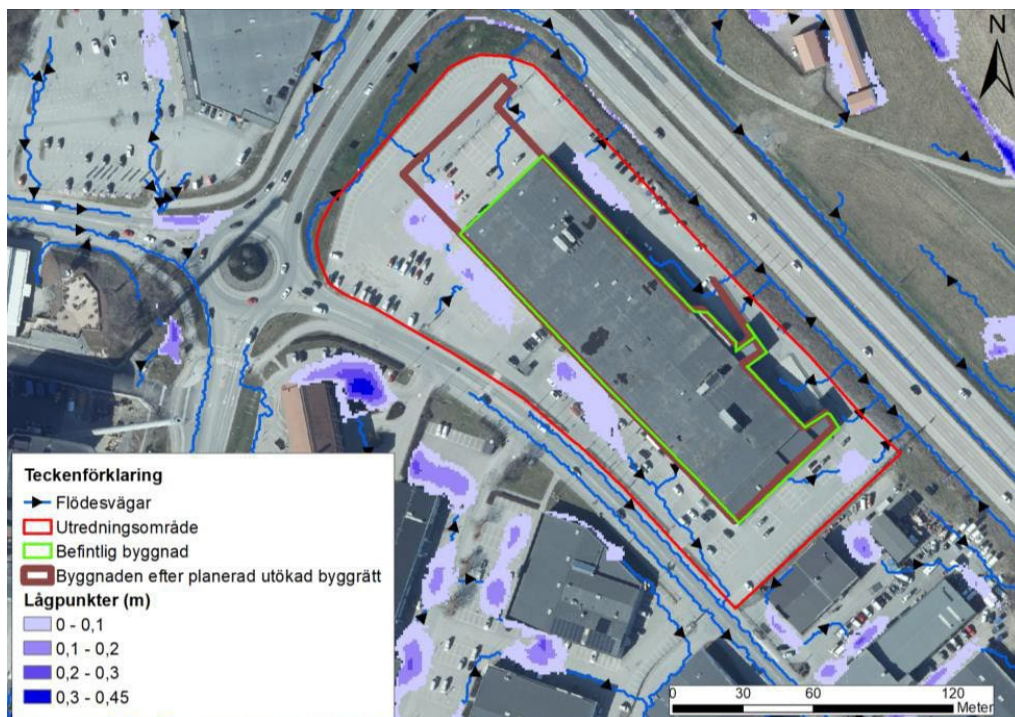
Recipienter för planområdet är Fyrisån Jumkilsån – Sävjaån (SE663992-160212) och Sävjaån mynning – Storån (WA82797609). Planområdet ligger inom det topografiska avrinningsområdet till Sävjaån. Ledningsnätet i Bolandsgatan leder till Fyrisån och planområdet ligger därmed inom det tekniska avrinningsområdet för Fyrisån.

Fyrisån har måttlig ekologisk status och uppnår inte god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer (MKN) som ska uppnås är måttlig ekologisk status 2033 och god kemisk ytvattenstatus.

Sävjaån har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås är god ekologisk status 2033 och god kemisk ytvattenstatus 2027.



Figur 12, Bilden visar avrinningsområden och flödesvägar inom och i anslutning till planområdet. Bilden är från dagvattenutredningen som hör till detaljplanen.



Figur 14, Bilden visar vattendjup i lokala lågpunkter vid kraftig nederbörd (68 mm, motsvarande ett 100-års regn med 60 minuters varaktighet och klimatfaktor 25 %). Bilden kommer från dagvattenutredningen som hör till detaljplanen.

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

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

Förändringar

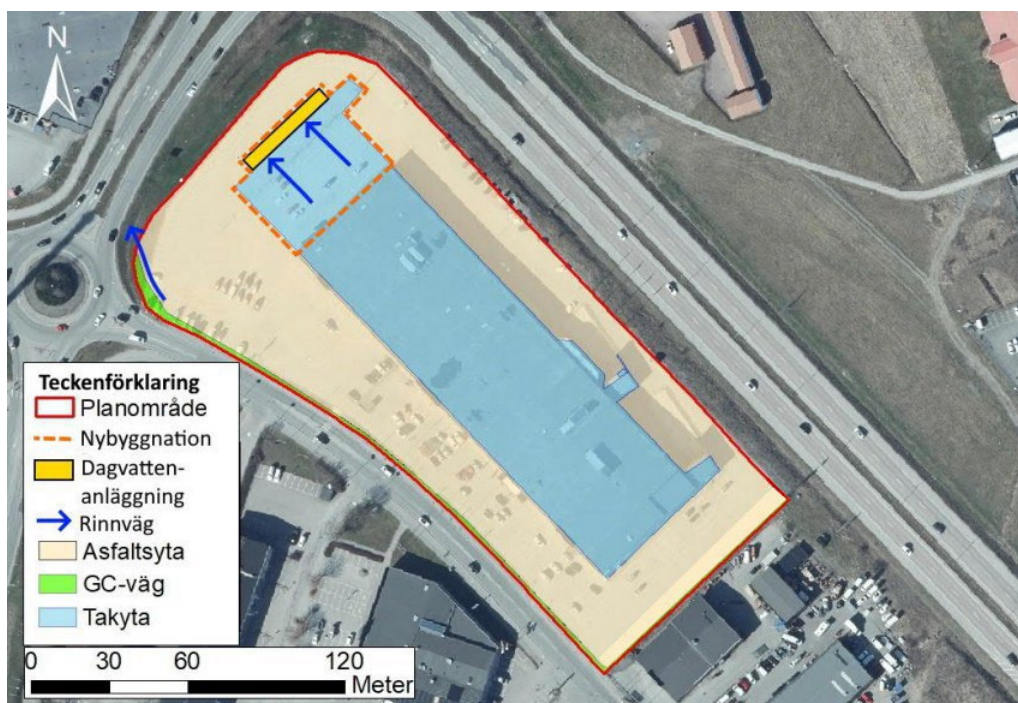
Dagvatten

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

Sammanlagt möjliggör planen drygt 11 500 kvadratmeter byggnadsarea inklusive den befintliga bebyggelsen. I dagsläget planeras den befintliga byggnaden, som omfattar cirka 8 500 kvadratmeter, finnas kvar och byggas ut med cirka 1 850 kvadratmeter byggnadsarea. Dagvattnet som förväntas tillkomma till följd av denna tillbyggnad ska hanteras i enlighet med Uppsala Vattens fördröjningskrav. Om den befintliga byggnaden byggs om ska även dagvatten från den tas om hand. Om den befintliga parkering och asfaltsyta rivs upp ska den nyanläggas med fördröjningsanläggningar, förslagsvis planteringar eller träd i skelettjordar. I plankartan regleras att minst 10 % av marken inom planområdet ska vara genomsläpplig. Detta bedöms vara tillräckligt för att omhänderta 20 millimeter nederbörd.

För att uppfylla fördröjningskravet för en utbyggnad om cirka 1 850 kvadratmeter byggnadsarea krävs en fördröjningsvolym på 43 kubikmeter. Dagvattnet föreslås tas omhand med genomsläpplig beläggning på parkeringsytor, alternativt skelettjordsplantering. Dagvattenanläggningen föreslås anläggas i anslutning till utbyggnaden för att begränsa grävarbete i potentiellt förorenad mark.

Takvatten från utbyggnationen bör ledas direkt ner i genomsläppliga ytor eller skelettjordar. Stuprören rekommenderas ha en bräddningsfunktion för att undvika problem vid stora flöden. Dagvattenanläggningen antas ha en porositet på 0,35 och ett djup på en meter, vilket innebär att anläggningen behöver ha en yta på cirka 170 kvadratmeter för att hantera den erforderliga fördröjningsvolymen. Efter fördröjning och rening leds dagvattnet vidare till det befintliga ledningsnätet.



Figur 15, Bilden visar förslag på dagvattenhantering i planområdet. Bilden kommer från dagvattenutredningen som hör till detaljplanen.

Från cykelbanan som planeras längs Bolandsgatans nordöstra sida behöver 10 kubikmeter fördröjas för att uppfylla fördröjningskravet. Dagvattenflödet från cykelbanan förväntas bli marginellt och föreslås avledas till det befintliga ledningsnätet, på samma sätt som den befintliga vägytan. Cykelbanans nordvästra del föreslås avvattnas mot det befintliga svackdiket längs Stålgatan.

Med den föreslagna dagvattenhanteringen förväntas planen förbättra möjligheten för recipienterna, Fyrisån och Sävjaån, att uppnå Miljökvalitetsnormerna (MKN). Föroreningsberäkningar har gjorts för ämnen som vanligen förekommer i dagvatten samt de relevanta parametrar som recipienterna är känsliga för. Beräkningarna visar att belastningen från samtliga ämnen förutom fosfor, kadmium PBDE och TBT väntas minska eller förbli desamma efter exploatering. Att föroreningsbelastningen minskar bedöms till största del bero på att parkeringsyta ersätts av takyta som bedöms vara mindre förorenande. Efter rening i föreslagen dagvattenanläggning kommer belastningen minska för samtliga ämnen.

Grundvatten

Erforderlig fördröjningsvolym för ny- och ombyggnation på Boländerna 35:1 föreslås hanteras med genomsläpplig beläggning på parkeringsytor, alternativt skelettjordsplantering. Vid grävarbete bör försiktighetsåtgärder vidtas för att skydda grundvattnet. Utgångspunkten bör vara att anläggningen tätas i botten och på sidor för att undvika spridning av föroreningar till grundvattnet. Om provtagningar av markföroreningar på platsen visar på låga halter samt att en anläggning av typen skelettjordsplantering med finjord eller biokol väljs, kan en otätad anläggning övervägas.

Underliggande jordmaterial i området utgörs av glacial lera, vilket i sig antas begränsa infiltrationskapaciteten. Detta stöds även av observationer från provpunkter inom området. Vid genomförd markprovtagning påträffades inget grundvatten, vilket indikerar att grundvattennivån ligger på en djupare nivå än leran.

Översvämningsrisk

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

Hälsa och säkerhet

Markföroreningar

Planområdet är inte riskklassat enligt länsstyrelsens register över potentiellt förorenade områden (EHB-databasen), men identifierat utifrån att det legat en bilvårdsanläggning på platsen.

Sweco har tagit fram en historisk inventering för att utreda risken för föroreningar till följd av de tidigare verksamheter som funnits på platsen. Inventeringen visar att marken tidigare varit jordbruksmark, innan den på 1970-talet började tas i anspråk av olika verksamheter. Bilvårdsanläggningen, med tillhörande bilverkstad, har troligen legat i den östra delen av fastigheten. Verksamheten har omfattat försäljning av bilar och tillbehör, reparationer av bilar och lastbilar, plåtverkstad samt byte av kylmedier i AC-anläggningar. Oljor har förvarats i cisterner och oljeavskiljare har delats med Bilvårdsteknik AB som har bedrivit bilvårdsanläggningen (manuell biltvätt) i samarbete med Philipssons och Hedins bil. Bilvårdsteknik flyttade från Bolandsgatan 2013. Det har även bedrivits restaurangverksamhet på fastigheten.

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

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

Jordprovtagning har genomförts i totalt åtta provpunkter utomhus och porgasmätningar i fyra punkter inomhus. Då inget grundvatten påträffats har ingen grundvattenprovtagning genomförts.

I en av provpunkterna påvisades halter över riktvärdet för mindre känslig markanvändning. De ämnen som överskred halterna var metallerna barium, bly, koppar och zink. De förhöjda halterna påträffades i det jordlager som består av fyllnadsmaterial. Föroreningarna tros bero på att de funnits i fyllnadsmaterialet eller att de är kopplade till tidigare fordonsrelaterade verksamheter på platsen. Fyllnadsmassornas ursprung är inte känd.

I porgasen har halter av tetraklormetan uppmätts. Halten är låg och bedöms motsvara de bakgrunds nivåer som kan förekomma i inomhusluft. Att halter förekommer i porgasen kan indikera att det förekommit ett visst läckage av inomhusluft vid mätning. Även PAH-M har påträffats, men då det inte uppmätts förhöjda halter i jordprover har det inte kunnat verifieras att de förhöjda värdena beror på en jordförorening. Även i detta fall tros detta bero på läckage från inomhusluft. En annan orsak kan vara en förorening i grundvatten inom fastigheten. Den risk som påträffade halter kan innebära bedöms vara låg, men då byggnaden är stor och undersökning genomförts i ett fåtal punkter går det inte att utesluta att högre nivåer kan förekomma.

Övriga påträffade halter i jord som ligger under riktvärdet för mindre känslig markanvändning bedöms inte medföra några hinder för detaljplanens genomförande. Försiktighet bör dock alltid vidtas vid markarbeten inom förorenade områden. Om markföroreningar påträffas i samband med byggnation behöver marken saneras.



Figur 16, Nutida ortofoto med rivna delar av tidigare verksamhet markerade med svart skraffering och ny asfalt markerad med blå skraffering. Bilvårdsanläggningen/verkstaden har legat i den befintliga byggnadens sydöstra del. Bilden kommer från den historiska inventeringen avseende miljöteknik.

Luft

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

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

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

För NO_2 får miljökvalitetsnormens årsmedelvärde inte överskridas och dygns- och timmedelvärdet får inte överskridas fler än 7 respektive 175 gånger under ett kalenderår för att normen ska klaras.

Planområdet ligger inom område där miljökvalitetsnormerna för luft inte riskerar överskridas.

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

Magnetfält

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

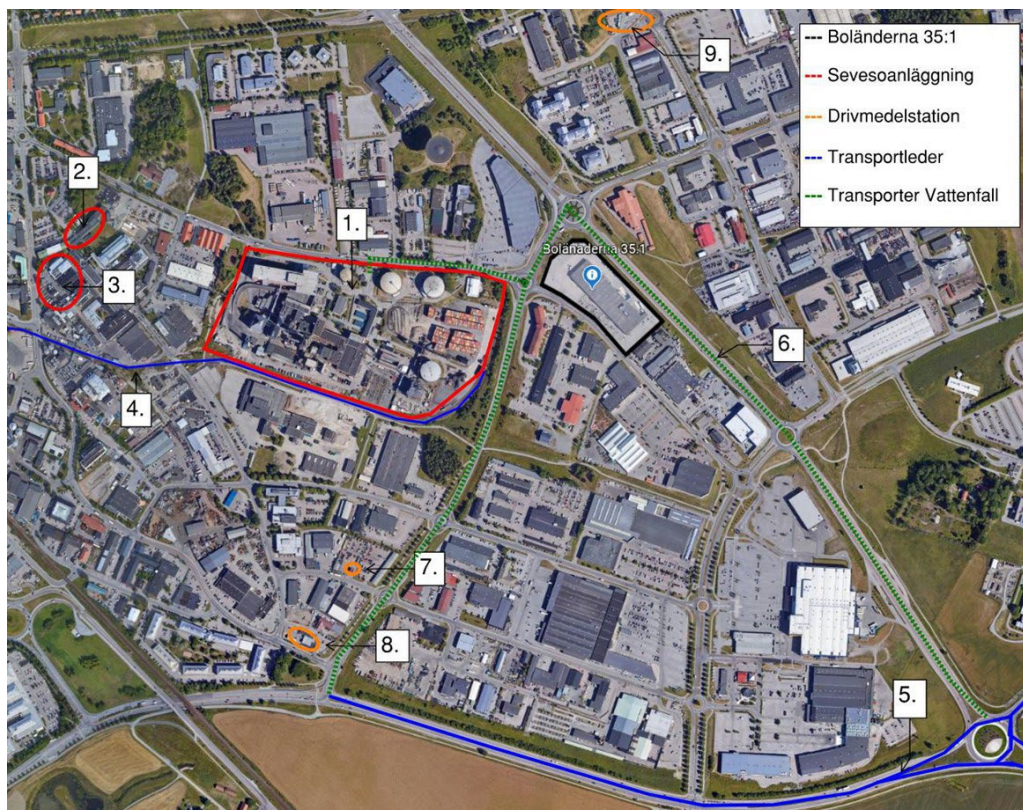
Klimatanpassning

Planområdet ligger inom riskområde för höga temperaturer med lokala värmeöar. Detta beror bland annat på att planområdet är relativt tätbebyggt, att större delen av markytan är hårdgjord, samt att det finns en låg andel vegetation. Med en större andel genomsläpplig mark möjliggörs för fler planteringar, där träd kan bidra till att skapa en bättre krontäckning vilket har positiva effekter på det lokala klimatet.

Verksamheter med skyddsområden

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

Sweco har gjort en inventering och identifierat nio riskobjekt i närområdet som kan påverka planområdet. Vid närmare undersökning pekas Vattenfalls anläggning, som ligger väster om planområdet, samt transporter på Tycho Hedéns väg och Stålgatan ut som riskobjekt som kan påverka planområdet. Övriga riskobjekt anses ligga på så långt avstånd att dess riskbidrag på planområdet är försumbart.



Figur 17, Kartan visar riskobjekt i närhet till Boländerna 35:1. Bilden kommer från riskutredningen som hör till detaljplanen.

Kungsängsleden är den rekommenderade transportvägen för farligt gods (sekundär transportled) som knyter samman Boländerna med den primära transportleden på E4. Farligt gods ska transporteras så kort sträcka som möjligt utanför de rekommenderade vägarna. Den kortaste sträckan mellan Vattenfalls anläggning och Kungsängsleden är via Stålgatan och inte Tycho Hedéns väg, se karta nedan.



Figur 18 Karta som visar rekommenderade vägar för transporter med farligt gods. Närmsta väg till vattenfalls anläggning från de utpekade lederna är via Stålgatan.

Beräkningarna i utredningen visar att det avstånd som idag finns mellan Boländerna 35:1 och Vattenfalls anläggning är tillräckligt långa för att en olycka inne på Vattenfalls anläggning inte ska påverka riskbilden nämnvärt inom planområdet. Enbart en olycka med ammoniak på Carpe Futurum, som är en del av Vattenfalls anläggning, anses ha

tillräckligt långa konsekvensavstånd för att påverka riskbilden, och då enbart för AEGL-1 som ej anses vara dödligt (därmed påverkar det ej individ- och samhällsriksnivåerna).

Det som antas påverka planområdet är transporter på Stålgatan och Tycho Hedéns väg. Antalet transporter bedöms vara låga och består främst av ADR-klass 3 transporter vilka har begränsade konsekvensavstånd. En riskvärdering är gjord utifrån Räddningsverkets acceptanskriterier som presenteras i form av ett intervall, ALARP-området (As Low As Reasonably Practicable). Risker understigande ALARP-området bedöms som acceptabla. Individ- och samhällsrisikberäkningarna för Tycho Hedéns väg hamnar under ALARP redan från 0 meter.

Resultatet från utredningen är att risknivåerna är acceptabla för fastigheten utan att vidare riskreducerande åtgärder behövs. För att visa på god riskhänsyn och att säkerställa att den låga risknivån vidhålls rekommenderas att följande åtgärder implementeras vid ny bebyggelse:

- Vid införande av centralstyrda friskluftsintag, exempelvis FTX, ska friskluftsintag placeras på tak eller sida bort från Tycho Hedéns väg, Stålgatan samt Vattenfalls anläggning.
- Möjliggöra utrymning bort från Tycho Hedéns väg, Stålgatan samt Vattenfalls anläggning.

Detta regleras i plankartan.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

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

Dagvattenledningar

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Den befintliga fastigheten är ansluten till det kommunala dagvattennätet. Ledningar finns i allmän plats.

Dagvattenhanteringen beskrivs i avsnittet Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten.

Avfall

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

EI

I anslutning till Bolandsgatan finns en befintlig transformatorstation som ges markanvändningen tekniska anläggningar i detaljplanen.

Värme

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

Tele och bredband

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

Motiv till detaljplanens regleringar

Användning av mark och vatten

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

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

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

Kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
E	<p>Tekniska anläggningar</p> <p>Markanvändningen Tekniska anläggningar används för områden för tekniskt ändamål. Även komplement till den tekniska anläggningen ingår i markanvändningen.</p> <p>Intill Bolandsgatan finns en befintlig transformatorstation som bekräftas i detaljplanen.</p>

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv****H***Detaljhandel*

Markanvändningen detaljhandel används för områden för handel med varor och tjänster. Även komplement till handelsverksamheten ingår i markanvändningen.

Planens huvudsakliga syfte är att komplettera den befintliga markanvändningen med handel så att den befintliga handelsverksamheten, som i dagsläget endast har tidsbegränsat bygglov, kan vara kvar.

J*Industri*

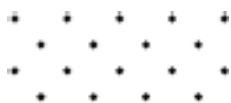
Markanvändningen Industri används för områden för produktion, lager, partihandel och annan jämförlig verksamhet. Även komplement till verksamheten ingår i markanvändningen.

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

K*Kontor*

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

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

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark**Planbestämmelse****Beskrivning och motiv**

Marken får inte förses med byggnad.

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

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

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv****h₁12,0**

Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är angivet värde i meter.

Högsta nockhöjd på 12,0 meter är anpassad till den befintliga bebyggelsen såväl som den höjd som bebyggelsen har på angränsande fastigheter. Höjden möjliggör för exempelvis en butiksbyggnad i bottenplan och kontor på andra våningen. Utöver högsta angivna nockhöjd möjliggörs för uppstickande delar som exempelvis skorstenar och ventilationstrummor.

h₂12,0

Högsta totalhöjd på skyltanordningar är angivet värde i meter.

Högsta totalhöjd på 12,0 meter för skyltanordningar är anpassad till höjder på de befintliga skyltarna inom planområdet och i Boländerna generellt.

e₁45

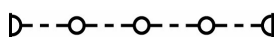
Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet.

Största byggnadsarea regleras till 45 % och omfattar den befintliga bebyggelsen samt tillkommande byggnadsarea. Bestämmelsen avser att säkerställa tillräckligt med plats inom fastigheten för parkering och god hantering av dagvatten. Om fastigheten styckas på sikt så gäller fortsatt att endast 45 % av de nya fastighetetsareorna får bebyggas.

u₁

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Underjordiska ledningar ska skyddas i sitt befintliga läge.



In- och utfartsförbud

I planområdets sydvästra hörn begränsas möjligheten till in- och utfart för att hindra att utfarter hamnar för nära cirkulationsplatsen. Genom att säkerställa att in- och utfarter placeras minst 50 meter från cirkulationsplatsen minskar risken att in- och utfart till fastigheten påverkar trafikflödet på Bolandsgatan på ett negativt sätt.

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
b₁	<p><i>Minst 10 % av marken ska vara genomsläpplig</i></p> <p>För att möjliggöra infiltration av dagvatten ska minst 10 % av marken vara genomsläpplig. Bestämmelsen gäller inom all kvartersmark för detaljhandel, industri och kontor och syftar till att möjliggöra flexibilitet kring placeringen av de genomsläppliga ytorna. Genomsläppliga ytor möjliggör även för trädplantering vilket kan minska risk för lokala värmeöar.</p>
b₂	<p><i>Ventilationen ska utföras så att friskluftsintag placeras på tak eller sida orienterad bort från Tycho Hedéns väg, Stålgatan samt Vattenfalls anläggning.</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att säkerställa god riskhänsyn och säkerställa att den låga risknivån vidhålls.</p>
b₃	<p><i>Entréer för utrymning får ej enbart anordnas mot Tycho Hedéns väg, Stålgatan eller Vattenfalls anläggning.</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att säkerställa god riskhänsyn och säkerställa att den låga risknivån vidhålls. Bestämmelsen syftar vidare till att säkerställa att entréer för utrymning anordnas i flera riktningar, vilket möjliggör utrymning bort från riskkälla vid händelse av olycka. Även om entréer endast kan anordnas mot två eller flera av de identifierade riskkällorna bedöms sannolikheten för olyckor inträffa vid flera riskkällor samtidigt som låg.</p>
a₁	<p><i>Marklov krävs för åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet</i></p> <p>För att säkerställa att mark inte hårdgörs finns bestämmelse om utökad marklovsplikt.</p>
a₂	<p><i>Startbesked får inte ges för byggnation förrän markens lämplighet har säkerställts genom att markföreningar har avhjälppts. Om markföreningar påträffas i samband med ny- och tillbyggnation behöver marken saneras inom område som byggnationen är tänkt att ske.</i></p>

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande. Den mark som planläggs som allmän plats ska genom

fastighetsreglering överförs till kommunens fastighet för att möjliggöra detaljplanens genomförande. Detaljplanen möjliggör även vidare uppdelning av kvartersmarken i mindre fastigheter vilket dock inte är nödvändigt för detaljplanens genomförande. Fastighetsbildning inom kvartersmark ska initieras och bekostas av fastighetsägaren. Del som avser fastighetsreglering av allmän plats initieras och bekostas av Uppsala kommun.

Markägförhållanden

Boländerna 35:1 ägs privat av SHF Boländerna 35:1 AB.

Servitut och rättigheter

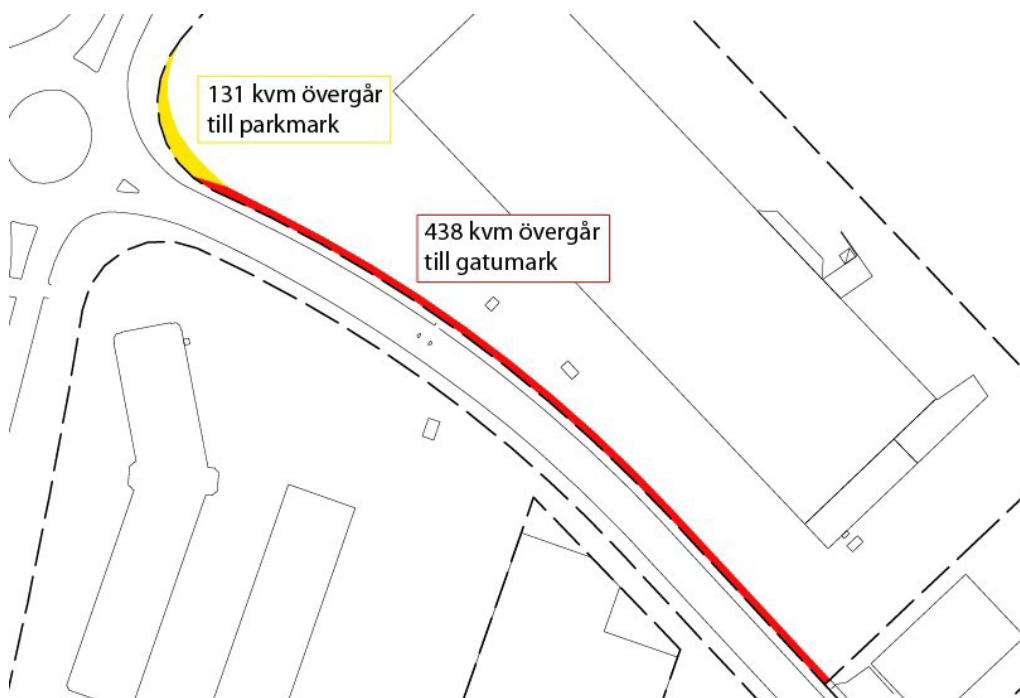
Två avtalsservitut för ledning och kraftledning från 1973 och 1981 belastar fastigheten. Dessa avtalsservitut bedöms inte påverkas av detaljplanen.

Vid avstyckning av område för tekniska anläggningar kommer servitut för utfart över kvartersmark bildas. Servitutet bildas antingen genom överenskommelse mellan parterna eller genom prövning vid lantmäteriförrättning. Om ingen överenskommelse nås prövas frågan om servitutets lämplighet och eventuell ersättning m.m. inom lantmäteriförrättningen.

Ledningsområden är betecknade med u_1 , markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, på plankartan. Vattenfall Eldistribution AB har markkablar som går över kvartersmark i planområdets västra del.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Delar av fastigheten Boländerna 35:1, som blir allmän plats, ska övergå till fastigheten Boländerna 1:28. Totalt omfattas en yta på cirka 569 kvadratmeter.



Figur 19 Bilden visar den mark som ska övergå från Boländerna 35:1 till Boländerna 1:28. Närmast cirkulationsplatsen omvandlas 131 kvadratmeter kvartersmark till parkmark och längs Bolandsgatans nordöstra sida omvandlas 438 kvadratmeter kvartersmark till gatumark.

Tekniska frågor

Byggskedet

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

Ledningar

Berörda ledningsägare enligt ledningskollen, 2022-04-11

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

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

Dagvattenhantering

För att uppfylla fördröjningskravet för en utbyggnad om cirka 1 850 kvadratmeter byggnadsarea krävs en fördröjningsvolym på 43 kubikmeter. Dagvattnet föreslås tas omhand med genomsläpplig beläggning på parkeringsytor, alternativt skelettjordsplantering. Takvatten från utbyggnationen bör ledas direkt ner i de genomsläppliga ytorna eller skelettjordarna. Efter fördröjning och rening leds dagvattnet vidare till det befintliga ledningsnätet. Om den befintliga byggnaden byggs om ska även dagvatten från den tas om hand. Om den befintliga parkeringen och asfaltsytan rivs upp ska den nyanläggas med fördröjningsanläggningar, förslagsvis planteringar eller träd i skelettjordar.

Eftersom planområdet ligger inom område med måttlig känslighet för grundvatten bör dagvattenanläggningar uppföras täta. Detta för att undvika spridning av föroreningar till grundvattnet.

Med den föreslagna dagvattenhanteringen förväntas planen förbättra möjligheten för recipienterna, Fyrisån och Sävjaån, att uppnå Miljö kvalitetsnormerna (MKN). Efter rening i föreslagna dagvattenanläggningar kommer belastningen minska för samtliga ämnen.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Ledningar

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

Inlösen/ersättning av mark som övergår till allmän plats

Enligt 6 kapitlet 13 § PBL får kommunen lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för allmän plats som kommunen ska vara huvudman för. Denna rätt till inlösen är villkorslös. Även fastighetsägaren till Boländerna 35:1 har rätt att kräva inlösen för den mark som i detaljplanen avsätts för allmänt ändamål i enlighet med 6 kapitlet 14 § PBL.

Inlösen av mark för allmän plats ger fastighetsägaren rätt till ersättning.

Organisatoriska frågor

Tidplan

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

Genomförandetid

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

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

Ansvarsfördelning

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

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet.

Planavtal

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

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal tecknas för att reglera villkoren för marköverföringen mellan exploatören och kommunen samt vad som gäller i samband med utbyggnaden av exploatörens kvartersmark. I exploateringsavtalet framgår att exploatören ska överlåta allmän plats utan ersättning mot att kommunen ska ansvara för förrättningskostnaden samt den egna interna tiden kopplat till genomförandet av detaljplanen. Inga åtgärder

kommer att ske på det markområde som överförs till kommunen inom detaljplanens genomförande vilket är anledningen till att ingen exploateringsersättning ska utgå.

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

Undersökning av betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kapitlet 6§

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

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

Samråd med länsstyrelsen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och framför i samrådsyttrande daterat 2023-05-15 att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning inte kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan.

Beslut om betydande miljöpåverkan

Plan- och byggnadsnämnden beslutade om att planen inte medför risk för betydande miljöpåverkan i samband med beslut om granskning, den 25 april 2024.

Miljöaspekter

Stadsbild

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

Kulturmiljö

Detaljplanen berör inga riksintressen enligt 3 och 4 kapitlet miljöbalken.

Naturmiljö

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

Rekreation och friluftsliv

Detaljplanen berör inga riksintressen enligt 3 och 4 kapitlet miljöbalken.

Mark och vatten

Detaljplanen berör inga riksintressen enligt 3 och 4 kapitlet miljöbalken.

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

Detaljplanen ligger utanför yttre vattenskyddsområde enligt 7 kapitlet miljöbalken men inom område med förhöjd känslighet för grundvatten. Eftersom planområdet ligger inom område med måttlig känslighet för grundvatten bör dagvattenanläggningar uppföras täta för att undvika spridning av föroreningar till grundvattnet. Om provtagningar av markföroreningar på platsen visar på låga halter samt att en anläggning av typen skelettjordsplantering med finjord eller biokol väljs, kan en otätad anläggning övervägas.

Resurshushållning

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

Klimat

I plankartan regleras att minst 10% av markytan ska vara genomsläpplig vilket möjliggör för infiltrering av dagvatten. Dessa ytor kan med fördel kombineras med trädplanteringar. En ökad krontäckning har positiva effekter för det lokala klimatet och kan minska risk för lokala värmeöar.

Detaljplanen möjliggör även för bevarande av den befintliga bebyggelsen, vilket kan bidra till att minska andelen nytt byggnadsmaterial som krävs för planens genomförande.

Hälsa och säkerhet

Inom planområdet har markföroreningar som överskrider riktvärdet för mindre känslig markanvändning påträffats i en av åtta provtagningspunkter. Påträffade markföroreningar medför upplysningsplikt till tillsynsmyndigheten enligt 10 kapitlet

11§ miljöbalken. Innan efterbehandling eller schaktning av förorenade massor påbörjas ska fastighetsägaren anmäla detta.

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

Sociala aspekter

Genom en utökad markanvändning från industri till industri, handel och kontor ges möjlighet för de befintliga handelsverksamheterna att vara kvar på platsen. Planen medger en utökning av byggrätten och möjliggör därmed för etablering av fler verksamheter, vilket i sin tur kan bidra till en ökad närvaro i området. Handel antas öka sannolikheten för att fler människor rör sig här även under kvällstid och på helger. Planen möjliggör även för en ny cykelbana längs Bolandsgatan, vilket kan bidra till ökad tillgänglighet, bättre framkomlighet och ökad trygghet för oskyddade trafikanter. Förbättrad framkomlighet för cykel gör det möjligt för fler att ta sig till och från området.

Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken

Översiktsplanen

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

Miljöbalken

Detaljplanen bedöms vara i överensstämmelse med miljöbalken 3 kapitlet 1 § avseende markanvändningens lämplighet med hänsyn till beskaffenhet och läge, föreliggande behov och en från allmän synpunkt god hushållning.

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

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

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

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

Medverkande

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

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

Linus Wickman, planarkitekt
Veronica Sjögren, kartingenjör
Shirin Khalil, trafikplanerare
Leo Björklund, mark och exploatering

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i 2024-10-22

Pernilla Hessling
planchef

Linus Wickman
planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- | | |
|--------------|------------|
| • samråd | 2020-08-27 |
| • granskning | 2024-04-25 |
| • antagande | 2024-10-24 |
| • laga kraft | 2024-11-29 |