

Handläggare
Eleonore Albenius

Diarienummer
PLA 2012-020141

Planbeskrivning

Detaljplan för del av kvarteret Flänsen

Enkelt planförfarande

LAGA KRAFT 2015-02-26



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR	2
<i>Planhandling</i>	2
<i>Övriga handlingar</i>	2
<i>Läshänvisningar</i>	2
PLANENS SYFTE	2
PLANDATA	2
<i>Geografiskt läge</i>	2
<i>Areal</i>	2
<i>Markägoförhållanden</i>	2
BEHOVSBEDÖMNING	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	3
<i>Översiktliga planer</i>	3
<i>Detaljplaner</i>	4
PLANENS INNEHÅLL	5
<i>Stadsbild, bebyggelse</i>	5
<i>Trafik och trafiksäkerhet</i>	6
<i>Avfallshantering</i>	7
<i>VA, dagvatten</i>	7
<i>Miljöstörande verksamheter</i>	7
<i>Planens beteckningar</i>	7
GENOMFÖRANDE	10
<i>Genomförandetid</i>	10
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	10
<i>Avtal</i>	10
<i>Fastighetsrätt</i>	10
<i>Tekniska utredningar</i>	11
MEDVERKANDE I PROJEKTET	12

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Planen handläggs med enkelt planförfarande i enlighet med den äldre plan- och bygglagen (ÄPBL 1987:10).

HANDLINGAR

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Samrådslista
- Fastighetsförteckning
- Ställningstagande till betydande miljöpåverkan daterat 2013-08-28.

Läshänvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som ska vara allmän plats, kvartermark, hur bebyggelsen ska regleras med mera. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovprövning.

Plan- och genomförandebeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär samt att vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

Syftet med genomförandedelen av beskrivningen är att säkerställa ett genomförande av detaljplanen.

Den tillämpas som stöd vid fastighetsbildning, avtalsskrivning för fördelning av kostnader mellan berörda parter m.m. efter planens antagande.

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra fortsatt utveckling av handel och verksamheter inom den berörda delen av kvarteret Flänsen i Boländerna. Två separat inkomna planansökningar, från Fastighets AB Dombbron respektive Aspholmen Fastigheter AB, har samordnats i planarbetet. I detaljplanearbetet har hänsyn tagits till arbetet med Strukturanalys för Tycho Hedéns väg med omgivning, dnr 2010/20018, och Program för Boländerna, dnr 2004/20078.

PLANDATA

Geografiskt läge

Planområdet ligger i östra delen av Boländerna och avgränsas av Tycho Hedéns väg, Bolandsgatan och Rapskatan samt fastighetsgränsen mot Boländerna 35:4.

Areal

Planområdet är ca 2,6 hektar stort.

Markägoförhållanden

Cirka hälften av marken inom planområdet utgörs av kommunal gatumark. Huvuddelen av gatumarken har tidigare fungerat som kraftledningsstråk längs Tycho Hedéns väg. Övriga markägare är Boländerna HB och Max Hamburgerrestauranger AB.

BEHOVSBEDÖMNING

Kriterierna för enkelt planförfarande är uppfyllda vilket innebär att detaljplanen är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten och är förenlig med översiktsplanen.

Med utgångspunkt från ovanstående gör kommunen bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte antas medföra någon betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken (MB) 6:11. En miljöbedömning enligt MB 6:11– 6:18 kommer därmed ej att genomföras (se bilaga: Behovsbedömning för miljöbedömning).

Länsstyrelsen har tagit ställning till behovsbedömningen under samrådsskedet och framför yttrande, daterat 2013-10-15, att länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplan

I Översiktsplan 2010 anges planområdet ingå i det stora utvecklings- och omvandlingsområdet Boländerna, som ska utvecklas från industriområde till ett område med främst handel. I Boländerna ska plats ges för större handelsetableringar med inriktningen att handeln begränsas till området öster om Stålgatan. Handelsområdet föreslås integreras i stadsväven, få god tillgång till kollektivtrafiksystemet och erbjuda plats för infartsparkering. Inga nya bostäder ska tillkomma på grund av områdets läge inom skyddsavstånden för olika miljöstörande verksamheter. Vattentornets roll som märkesbyggnad bör beaktas. Grönstrukturen i området bör utvecklas. Bolandsgatan anges som en sträckning för stombuss, och Tycho Hedéns väg med omgivande mark är angivet som omvandlingsområde.

Program

I Program för Boländerna, dnr 2004/20078, pekas kvarteret Flänsen ut som en plats för fortsatt utveckling för handelsändamål med möjlighet att skapa större byggrätter i samband med att stora luftledningar försvinner från området. Vidare tar programmet upp befintliga trafikproblem på Bolandsgatan och eventuella framtida behov av nya vägförbindelser inom kvarteret.

Tycho Hedéns väg

I Strukturanalys för Tycho Hedéns väg med omgivning, dnr 2010/20018, ingår kvarteret Flänsen i ett område som pekas ut som möjligt att utveckla med handel och kontor i två till tre våningar. Gatorna i området föreslås regleras till 50 km/h och ha kantstensparkering. I analysen finns också en tvärkoppling genom kvarteret Flänsen vidare ner i Boländerna.

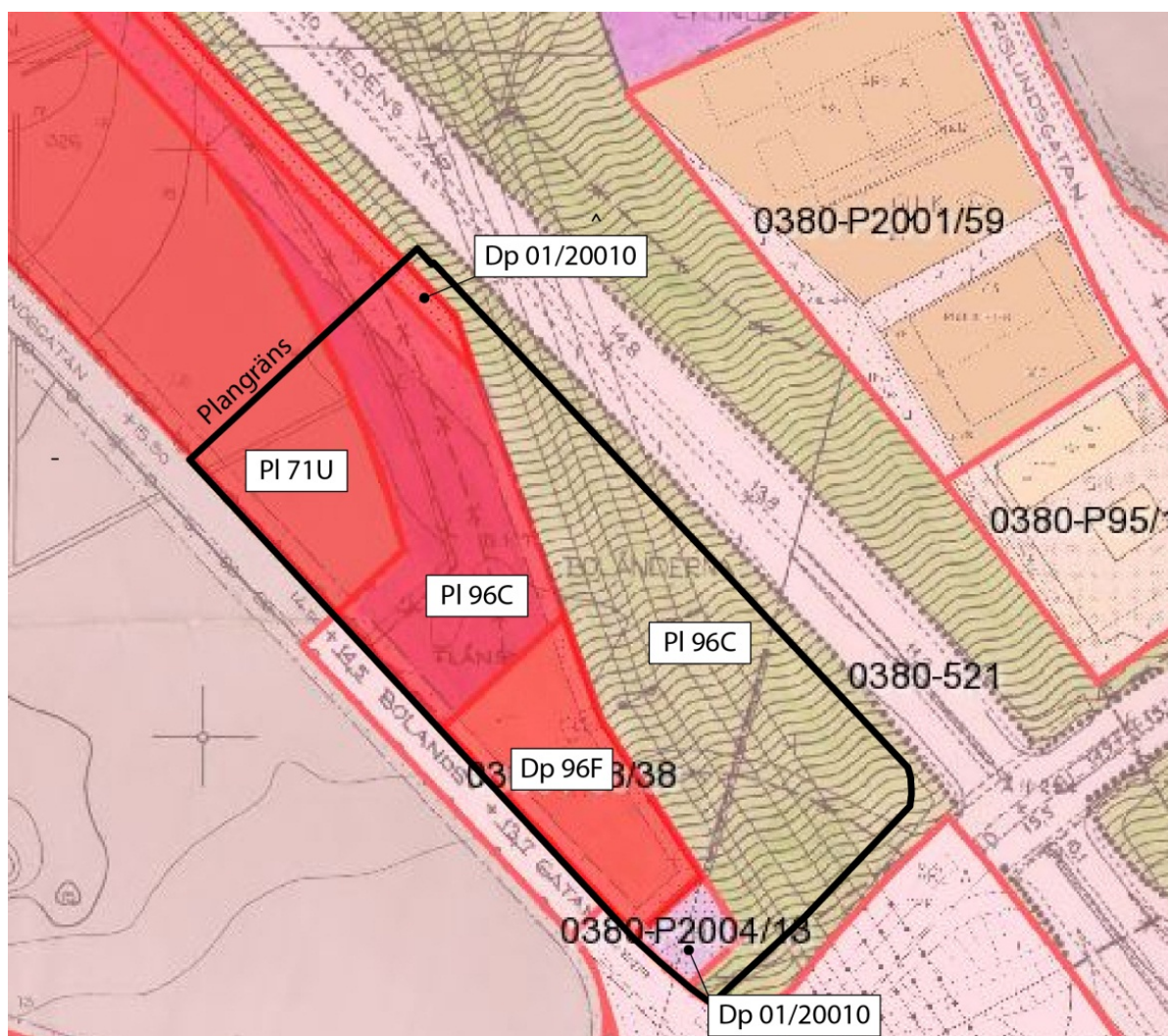
Uppsala Läns Författningssamling, 03FS, 2014:4

Från och med mars 2014 ingår Tycho Hedéns väg inte i sammanställningen av transportleder för farligt gods.

Detaljplaner

Planområdet omfattas av flera gällande detaljplaner:

- PI 71 U, laga kraft 1969-12-09. Planlagt för industriändamål i planområdets norra del.
- PI 96 C, laga kraft 1981-06-25. Planlagt för industriändamål och gatumark med plantering vid kraftledningsstråk.
- Dp 96 F, laga kraft 1988-06-30. Planlagt för handelsändamål (restaurang) i planområdets södra del.
- Dp 01/20010, laga kraft 2004-02-24, utvidgning av kv Flänsen i kvarterets södra del och längs Tycho Hedéns väg med bebyggelseförbud.



Utdrag ur sammanställning med gällande detaljplaner

PLANENS INNEHÅLL

Det aktuella området ingår i Boländerna, som enligt översiktsplanen utgör ett större omvandlingsområde, från småindustri till handelsområde. Vid tidpunkten för detaljplanens antagande utgörs delar av planområdet av kommunal mark och har tidigare utgjort ett kraftledningsstråk där marken nu frilagts efter markförläggning av luftledningarna. Det finns verksamheter som externhandel och service i området, Lekia och Max hamburgerrestaurang. Fastighetsägarna har som mål att ytterligare utveckla handeln i kvarteret, vilket överensstämmer med intentionerna i översiktsplanen, Program för Boländerna och Strukturplan för Tycho Hedéns väg med omgivning.



Planområdet i anslutning till Tycho Hedéns väg, Rapskatan och Bolandsgatan.

Stadsbild, bebyggelse

Det aktuella området är vid planens antagande bebyggt med så kallade ”handelslador”. Landskapet är relativt flackt och de viktigaste siktlinjerna finns från Tycho Hedéns väg.

Ett syfte med detaljplanen är att i linje med översiktsplanen, Program för Boländerna och Strukturanalys för Tycho Hedéns väg med omgivningar ge Tycho Hedénstråket en tydligare gestaltning som ett stads- och entrérum till Uppsala. Detaljplanen innebär en byggrätt ända fram till fastighetsgränsen mot Tycho Hedéns väg och delar av Rapskatan för att ge ett tydligt markerat fasadliv med större stadsmässighet än idag. En minsta byggnadshöjd säkrar också att fasaden ger en stadsmässig rumsverkan runt gatan. En begränsning av bebyggelsens höjd i kvarteret motverkar för hög exploatering vilket skulle kunna överbelasta omgivande gatusystem.

Delar av marken mot Tycho Hedéns väg och Rapskatan får anläggas med markparkering. Denna måste dock integreras i byggnaderna eller utformas tydligt avgränsad mot gatan för att bidra till ett markerat fasadliv mot gatan. Samma princip gäller även lastintag. Om parkering läggs i parkeringshus kan hela byggrätten mot Tycho Hedéns väg och delar av Rapskatan nyttjas till parkeringsändamål. Parkeringsbyggnaden måste då uppfylla kravet på minsta byggnadshöjd.

De inre delarna av kvarteret trappar ner i höjd för att anpassas till Bolandsgatan smalare sektion och solläget mot sydväst.

Det intilliggande vattentornet med en höjd av 67 meter är ett landmärke av betydelse i Uppsala. Ett genomförande av detaljplanen med bebyggelse i upp till 15 meter kommer att förändra upplevelsen av vattentornet. Påverkan bedöms inte vara betydande.



Exempelvy Tycho Hedéns väg mot söder, kvarteret Flänsen på höger sida. Ur Strukturanalys för Tycho Hedéns väg med omgivning, november 2011, Sweco Architects AB

Trafik och trafiksäkerhet

Området är tämligen trafikutsatt. Områdets trafikstruktur håller vid tidpunkten för planens antagande på att ses över för att möta kommande behov.

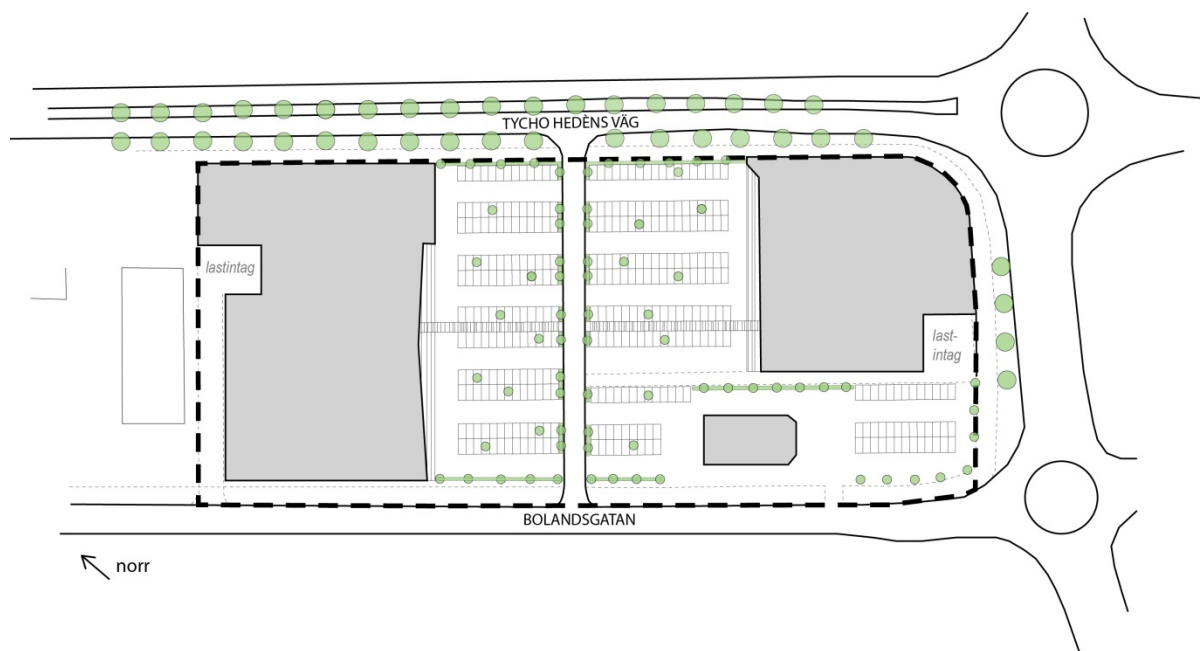
Bolandsgatan kommer att belastas mer av den ökade exploateringen inom planområdet. Detaljplanen öppnar dock för en tvärförbindelse genom kvarteret mellan Tycho Hedéns väg och Bolandsgatan. En genomförd förbindelse fördelar trafikströmmarna jämnare och innebär tillsammans med en möjlig breddning av Bolandsgatan att belastningen på Bolandsgatan minskar. Tvärförbindelsen bryter också ner kvarterets storlek och ger en större stadsmässighet med fler passagemöjligheter och en mindre kvartersskala. Stråket har i plankartan reserverats som område för en gemensamhetsanläggning vilken är avsedd för angöringsändamål för angränsande fastigheter och ger dessa en möjlighet att nå både Tycho Hedéns väg och Bolandsgatan.

begränsningen med motivet att ge förutsättningar för en tät, stadsmässig fasad mot gatan.

-
- + + + +
- g
- p₁
- v₁
- v₂
- v₃
- v₄ 00
- f₁
- Mark där byggnad ej får uppföras. Bestämmelsen ger förutsättningar för en tvärförbindelse genom kvarteret och en välkomnande mindre torgbildning mot Bolandsgatan. Inom området ges också förutsättningar för ett gemensamt fördröjningsmagasin för dagvatten.
- Mark där komplementbyggnad får uppföras. Bestämmelsen ger fastigheten Boländerna 35:3 en möjlighet att lösa sin avfallhantering i befintlig komplementbyggnad.
- Mark reserveras för gemensamhetsanläggning för angoringsändamål mellan Tycho Hedéns väg och Bolandsgatan. Anläggningen är avsedd för angoringsändamål för angränsande fastigheter och ger dessa en möjlighet att nå både Tycho Hedéns väg och Bolandsgatan. Marken är också tillgänglig för gemensam anläggning för fördröjning av dagvatten.
- Byggnad ska placeras i fastighetsgräns mot Tycho Hedéns väg och Rapskatan för att ge en markerad stadsmässig fasadlinje.
- Byggnad inom egenskapsområdet ska utformas med en lägsta byggnadshöjd av 9 meter. Detta för att ge en markerad stadsmässig fasadlinje mot gatan. Byggnader skall vidare utformas med markerad takfot och sockel för att urskilja sig från områdets ”handelslador”. Nockhöjden begränsas till 15 meter för att undvika för hög exploatering inom området vilket skulle kunna överbelasta omgivande gatusystem.
- Begränsning av byggnads nockhöjd till maximalt 9 meter för att trappa ner kvarterets höjd mot Bolandsgatans smalare gatusektion. Detta markerar fasadlinjen mot Tycho Hedéns väg samtidigt som det sänker kvartershöjderna mot sydväst med mer solinstrålning som följd.
- Eventuella lastintag ska utformas så att de döljs från gatusidan. Detta kan ske genom integrering i huvudbyggnad eller med avskärmning mot gatan. Avskärmningen kan utformas så att den utgör en naturlig del av fasaden mot gatan, med samma arkitektoniska uttryck som intilliggande byggnadsfasad, eller som tät häck med parallell kompletterande rumsskapande trädrad. Syftet med det dolda lastintaget är att öka stadsmässigheten mot Tycho Hedéns väg så att denna sida av kvarteret inte upplevs som en baksida.
- Markparkering får utgöra maximalt angiven procent av bebyggd yta inom egenskapsområdet. Markparkeringen ska utformas så att den tydligt avgränsas från gatusidan med en rumsskapande trädrad i liv med fasad mot gatan. Trädraden kan kompletteras med en häck. Den tydliga gränsen mellan parkeringsyta och gata syftar till att öka stadsmässigheten mot Tycho Hedéns väg så att denna sida av kvarteret inte upplevs som en baksida. Parkeringen kan alternativt integreras i huvudbyggnaden som parkeringshus eller med en avskärmning mot gatan som utformas så att den utgör en naturlig del av fasaden mot gatan, det vill säga med samma arkitektoniska uttryck som intilliggande byggnadsfasad.
- Bestämmelsen gäller endast markparkering, utformas parkeringen som parkeringshus med fasad med en minsta höjd av 9 meter i fastighetsgränsen mot gatan kan parkering anordnas på hela den bebyggda ytan.
- Mot gatan ska fasaden brytas upp med transparenta partier. Detta för att urskilja byggnaderna från områdets ”handelslador” och ge en ökad stadsmässighet. För att ge liv till stadsrummet bör de transparenta partierna utgöras av riktiga fönsteröppningar, de kan

dock utgöras av blindfönster men ska då även nattetid fungera som lyktor mot gatsidan för att ge liv åt fasaden.

- f₂ Skyltning får endast ske på byggnads fasad och ej överskrida takfotshöjd för att inte dominera gaturummet. Det innebär att fristående skylt eller skylt på tak inte medges.
 - f₃ Fristående skylt får ej vara högre än högsta tillåtna totalhöjd.
 - f₄ Fristående skylt får inte vara högre 14 meter. Vid planens antagande finns en skylt med den höjden inom planområdet.
- parkering* Markparkering får fritt anordnas i kvarterets inre delar. Parkeringshus får anordnas i hela kvarteret upp till högsta tillåtna nockhöjd utom på mark med parkeringsförbud.



Illustrationsplan. Bilden ovan visar ett av flera möjliga sätt att bebygga planområdet i enlighet med detaljplanen.

GENOMFÖRANDE

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän plats (del av Bolandsgatan i detta fall). Kommunen ansvarar för att gata och andra allmänna anläggningar byggs ut till kommunal standard. Kommunen ansvarar för att anslutning mot Bolandsgatan byggs ut i takt med exploatörens utbyggnad av enskild väg inom planområdet. Kommunen ansvarar för drift och underhåll av allmän plats.

Ansvar för anläggande och drift inom kvartersmark ligger på fastighetsägaren. Byggherren har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för ett genomförande av detaljplanen. Exploatörerna ansvarar för att befintliga ledningar hålls tillgängliga under byggtiden. Kabelutsättning skall begäras innan markarbeten påbörjas. Eventuell flytt av ledningar bekostas av den som initierar flytten. Anslutningsavgifter ska betalas enligt gällande taxa.

Ansvar och skötsel av en eventuell gemensam dagvattenanläggning ska delas mellan berörda fastighetsägare.

Avtal

Avtal med exploatörer inom planområdet ska ligga till grund för planens genomförande. Avtalen reglerar de fastighetsrättsliga åtgärder som ska till för planens genomförande samt ansvarsfördelning mellan kommunen och respektive exploatör.

Kommunen har upprättat köpeavtal med Max Hamburgerrestaurang så som ägare till Boländerna 35:3. Avtalet ska ligga till grund för fastighetsreglering av mark mellan kommunen och Max Hamburgerrestaurang. Kommunen kommer att genomföra ytterligare försäljning av mark inom planområdet till Aspholmen som avser att exploatera övrig kvartersmark inom planområdet. Avtalet ska ligga till grund för fastighetsreglering av mark mellan kommunen och Aspholmen.

Beslut om fastighetsreglering tas i lantmäteriförrättning. Respektive exploatör ansöker om fastighetsreglering baserat på upprättat avtal.

Fastighetsrätt

Fastighetsbildning och gemensamhetsanläggningar

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

Om- och nybildning av fastigheter utgår ifrån en prövning av om den enskilda fastigheten är varaktigt lämpad för sitt ändamål. Det innebär att fastigheten ska vara lämplig för bebyggelse, uppfylla krav på tillgänglighet och tillgång till behövliga vägar. Lantmäterimyndigheten prövar lämpligheten vid förrättning.

Fastighetsbildning som sker inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna själva. Åtgärder som berör två eller flera fastighetsägare, fastighetsreglering eller inrättande av gemensamhetsanläggning, kan sökas av någon av fastighetsägarna.

Planen medger bildande av gemensamhetsanläggning för angöring respektive dagvattenhantering inom reserverade områden. Gemensamhetsanläggning bildas genom beslut i lantmäteriförrättning. I förrättningen fattas även beslut om vilka fastigheter som ska ha del i gemensamhetsanläggningen. Fastigheter som ansluts till gemensamhetsanläggningen är de fastigheter vars nyttjande av anläggningen är av väsentlig betydelse för fastighetens funktion utefter fastighetens ändamål.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Längs Bolandsgatan ska fastighetsgränsen mellan Boländerna 1:28 och 35:2 samt 35:3 regleras för att medge en breddning av Bolandsgatan. (Orange)

I fastigheterna Boländerna 1:28 samt Årsta 11:234 ska fastigheterna regleras för att medge nya fastigheter för handelsändamål. (Blå)

Inom fastigheterna Boländerna 35:2, 35:3 och 1:28 ska fastigheterna regleras för att medge en gemensamhetsanläggning för angöringsändamål. (Gul)

Norra hörnet av fastigheten Boländerna 35:3 ska regleras till att tillhöra blått område för att medge en förenklad angöring till övriga fastigheter inom planområdet. (Lila)



Tekniska utredningar

Ledningar

Norr om planområdet längs Tycho Hedéns väg samt öster om planområdet längs Rapskatan löper större ledningstråk. Detaljplanens plangräns har lagts så att dessa ledningar inte faller inom planområdet. Stor aktsamhet ska dock tas i genomförandeskedet så att ledningarna inte skadas vid grävning i eller nära fastighetsgräns. Längs Tycho Hedéns väg förordas spåntning eller likvärdig åtgärd för att minimera risken för skada. Det kan finnas ytterligare, av plan- och byggnadsnämnden, okända ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger byggherren att utreda om ytterligare ledningar finns.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Detaljplanen har tagits fram av kontoret för samhällsutveckling i samarbete med Sweco Architects AB.

PLAN- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

Uppsala januari 2015

Ulla-Britt Wickström
planeringschef

Eleonore Albenius
planarkitekt

Beslutsdatum

Antagen av plan- och byggnadsnämnden:

2015-01-28

Laga kraft:

2015-02-26