

Handläggare
Marcus Ekström
018-727 46 85

Diarienummer
PBN 2016-002577

Planbeskrivning

Detaljplan för del av kvarteret Sofielund

Standardförfarande



LAGA KRAFT 2020-09-24

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	2
INLEDNING	3
Sammanfattning av detaljplanen	3
Revideringar efter granskningen	3
Läsanvisningar	3
HANDLINGAR	4
Antagandehandlingar	4
Övriga handlingar	4
Medverkande	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
Översiktsplan	4
Program (plan-, struktur-, strategiska)	5
Detaljplaner	6
PLANENS INNEHÅLL	7
Planens syfte	7
Planens huvuddrag	7
Planområdet	8
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning	11
Kulturmiljö	17
Park och natur	17
Offentlig och kommersiell service	18
Trafik och tillgänglighet	19
Hälsa och säkerhet	22
Mark och geoteknik	26
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten	26
Teknisk försörjning	30
Planbestämmelser	31
PLANENS GENOMFÖRANDE	33
Organisatoriska åtgärder	33
Tekniska åtgärder	33
Ekonomiska åtgärder	34
Fastighetsrättsliga åtgärder	35
Konsekvenser för fastigheter inom planområdet	35
PLANENS KONSEKVENSER	36
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel	36
Miljöaspekter	37
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLANEN OCH MILJÖBALKEN	42
Översiktsplanen	42
Miljöbalken	42
Medverkande	42

INLEDNING

Sammanfattning av detaljplanen

Syftet med detaljplanläggningen är att möjliggöra kontors- och industrilokaler med inriktning mot forsknings- och laboratorieverksamhet i Boländerna. Syftet med planen är även att värna den särskilt värdefulla sektorn från öster in mot den centrala staden genom att tillkommande bebyggelse ges en hög arkitektonisk kvalitet, och att bebyggelsen som mest får vara i fem våningar. Syftet med planen är också att minska påverkan på människors hälsa genom att byggrätten begränsas med anledning av risker från närbelägen läkemedelsindustri. Planen syftar även till att möjliggöra en framtida breddning av gång- och cykelbanor på det anslutande gatunätet längs Kungsängsvägen samt att skydda den befintliga eken, som kan förbättra mikroklimatet i anslutning till bebyggelsen.

Detaljplanen medger ett effektivt utnyttjande av marken i ett läge nära innerstaden och kollektivtrafik. De nya byggnaderna får uppföras i som mest fem våningar, förutom en mindre del mot Björkgatan som får uppföras i som mest en våning.

Planen reglerar den största exploateringen till 8 600 kvadratmeter bruttoarea. Det framtagna bebyggelseförslaget motsvarar ett modernt kontorshus och möjliggör 400 arbetsplatser, beroende på hur stor yta per arbetsplats varje medarbetare ges. Planen ger möjlighet till 600 arbetsplatser. Tillkommande bebyggelse ska utföras med hög arkitektonisk kvalitet, då byggnaden kommer att synas från många platser i den södra delen av Uppsala och dess omland.

Revideringar efter granskningen

- En kompletterande miljöteknisk markundersökning, inklusive en luftmätning inne i den befintliga byggnaden, gjordes i juni 2020 för att utreda eventuell ånginträngning till följd av föroreningssituationen. Resultatet visar att inomhusluften i praktiken är fri från klorerande lösningsmedel. En mer utförlig beskrivning av resultatet, samt förtydliganden av föroreningsproblematiken har lagts till i planbeskrivningen.
- Planbeskrivningen har justerats avseende information om fastighetsägare, aktbeteckningar för gällande detaljplaner samt fastighetsrättsliga konsekvenser av detaljplanen.
- Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning av hur tryggheten påverkas av planen, i avsnittet om planens konsekvenser.
- Planbeskrivningen har justerats avseende bedömningen av den stora ek som växer inom planområdet, och som bedöms vara ett skyddsvärt träd. Det gör att trädet omfattas av miljöbalken 12 kap. 6 §.
- Planbeskrivningen har i övrigt förtydligats och justerats redaktionellt.

Läsanvisningar

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

Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2016-11-24 §339.

HANDLINGAR

Antagandehandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande inkl. samrådsredogörelse

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

Fastighetsförteckning

Dagvattenutredning, Structor 2017-06-09 rev. 2020-02-18

Miljöteknisk markundersökning, Bjerking 2019-10-04

Kompletterande miljöteknisk markundersökning, Bjerking 2020-08-06

Medverkande

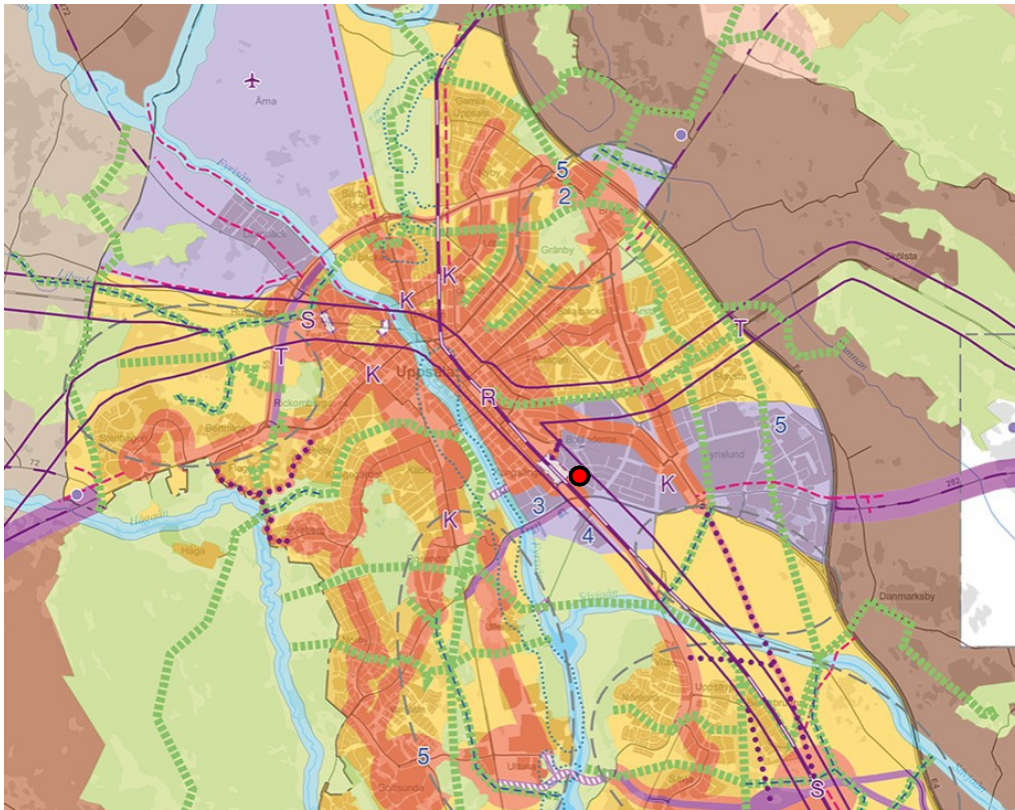
Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar samt fastighetsägaren Setune Boländerna 23:10 AB. Arkitektkontoret Konzept har tagit fram illustrationsplaner, perspektiv och illustrationer. Structor Uppsala AB har tagit fram dagvattenutredning, och trafikstudier har gjorts av WSP. Bjerking har tagit fram miljöteknisk markundersökning. Samtliga bilder och illustrationer är framtagna av ovanstående konsulter förutom i de fall där annat anges. Stadsbyggnadsförvaltningen har tagit fram perspektiven där bebyggelseförslaget är inlagt i stadsmodellen, vilka i huvudsak finns i avsnittet *Planens konsekvenser*.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Planområdet är enligt översiktsplanen en del av det större verksamhetsområdet Boländerna, och är beläget intill ett utpekad stadsstråk mellan innerstaden och Sävja.

Planområdet är beläget cirka 95 meter från järnvägen, och omfattas av järnvägsreservat för Ostkustbanan. Järnvägsreservatet ska möjliggöra en tillräcklig kapacitet på banan för en trafikering som möter kommande resandebehov, och integrerar Uppsala med Stockholmsregionen. Reservatet ska möjliggöra en utbyggnad av Ostkustbanan söderut från Uppsala C till fyra spår, samt en station i Uppsala södra (Bergsbrunna). Inom Uppsala kommun möjliggör reservatet två ytterligare spår i huvudsak öster om nuvarande spår. Vimpelgatans plankorsning med järnvägen ska på sikt ersättas med en ny planskild korsning närmare Sofielundsgatan. Detaljplanen bedöms inte påverka möjligheten att realisera utbyggnaden av två nya spår längs Ostkustbanan.

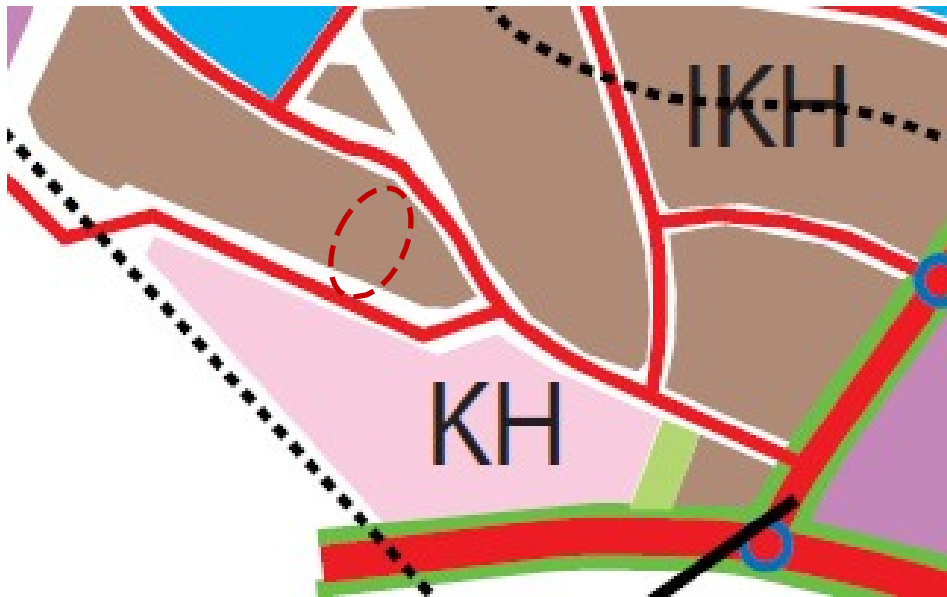


Utdrag ur översiktsplanen, planområdet markerat med röd punkt.

Program (plan-, struktur-, strategiska)

Planprogram för Boländerna 2014

Planområdet ingår i planprogram för Boländerna, och markanvändningen anges där vara industri, kontor och handel. I programmet anges att nuvarande verksamheter ska ges möjlighet att utvecklas vidare. Handel i området bör endast vara av grossistkaraktär samt mindre servicekomplement/bensinstation etcetera. Nya byggnader bör placeras längs med gata för att bidra till tydliga gaturum. Området definieras i planprogrammet för Boländerna som Uppsalas södra stadsinfart, och bebyggelsen i Boländerna bör därför utformas med stor omsorg. Detaljplanen tar fasta på inriktningen i Planprogrammet för Boländerna.



Utdrag ur planprogram för Boländerna där planområdets läge är markerat med en röd streckad linje. Markanvändningen i programmet anges som industri, kontor och handel.

Strukturprogram för Främre Boländerna 2018

I juni 2018 godkändes Strukturprogram för Främre Boländerna. Programområdet gränsar till Cytiva (före detta GE Healthcare), som är Uppsalas kommuns största privata arbetsgivare med cirka 1 200 anställda och av stor betydelse för Uppsalas näringsliv. Företaget planerar att göra stora investeringar i sin anläggning de närmaste åren. Strukturprogrammet syftar bland annat till att säkerställa att Cytivas nuvarande och framtida verksamhet även fortsättningsvis inte omges av verksamheter som är känsliga för tredje man ur ett hälso- och säkerhetsriskperspektiv. Strukturprogrammet har därför zoneringsplanering med olika markanvändning och persontäthet för att säkerställa möjligheten till framtida investeringar i anläggningen. Det nu aktuella planområdet ingår inte i strukturprogrammets geografiska avgränsning, och är beläget cirka 80 meter från GE:s fastighetsgräns, och den befintliga byggnaden cirka 95 meter ifrån densamma. Den typ av verksamhet som planeras inom planområdet är av samma art som föreslås som markanvändning vid områden med liknande skyddsavstånd (100 meter) som inom strukturprogrammet för Främre Boländerna.

Cykelplanering

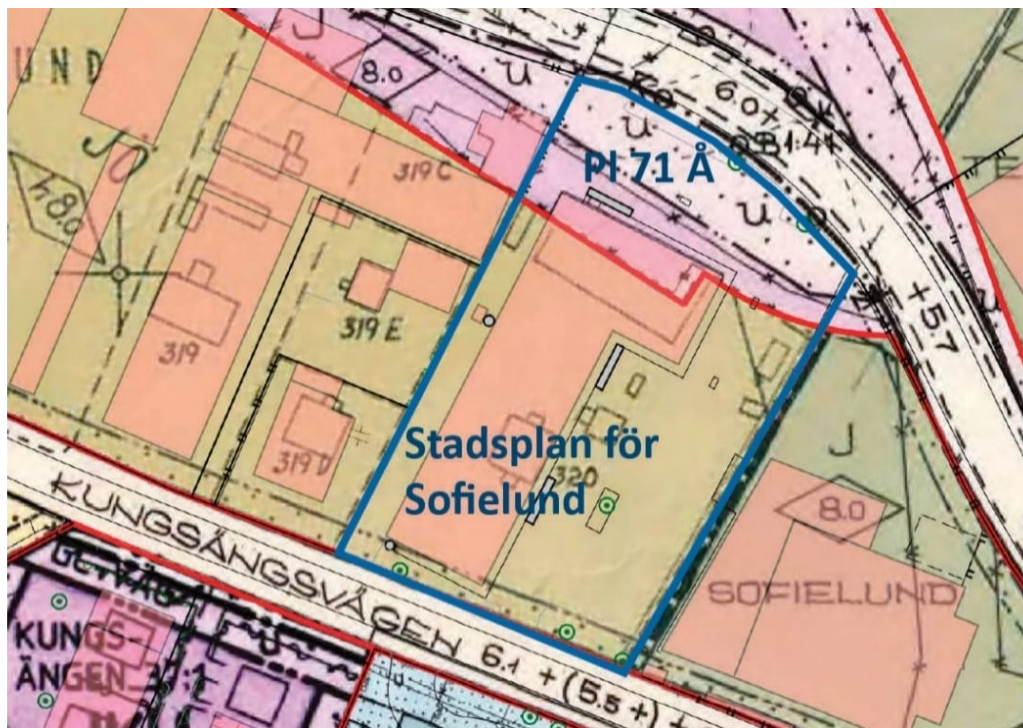
Detaljplanen möjliggör att breddning till framtida gång- och cykelbanor kan göras både längs Björkgatan och Kungsängsvägen, den senare med ianspråktagande av kvartersmark för fastigheten Boländerna 23:10. En enkelriktad cykelbana på den södra sidan av Björkgatan skulle förbättra cykelvägnätet, och för att möjliggöra det behövs en breddning av den södra gångbanan längs Björkgatan till 4,5 meter. Samma mått gäller för Kungsängsvägens norra sida dikt an fastighetsgränsen till planområdet.

Detaljplaner

Detaljplanen ersätter delar av *stadsplan för Sofielund m.m. (akt 0380–105)* vilken fastställdes 1948. Den planen anger att marken får bebyggas för industriellt ändamål (J). Den största tillåtna byggnadshöjden är 8,0 meter, och byggnaderna måste uppföras i material som är lämpliga ur brandsäkerhetssynpunkt. Bestämmelsen Ö reglerar hur byggnader får placeras i förhållande till tomtgränsen och till övriga byggnader inom varje tomt.

Detaljplanen ersätter inom den norra delen av planområdet även en del av *stadsplan för del av Boländernas industriområde, PL 71 Å (akt 0380–587)* vilken fastställdes 1986. Den planen anger att marken får bebyggas för industriändamål (J) och byggnaderna får vara högst 8,0 meter höga. I den planen

finns ett ledningsreservat för en allmän underjordisk ledning (u). I planen finns även ett utfartsförbud mot delar av Björkgatan.



Detaljplaner i området. Fastigheten Boländerna 23:10 är nu markerad med blå linje, och utgör också planområdet. Gränsen mellan de tidigare planerna är markerad med röd linje. Planerna ersätts inom planområdet.

PLANENS INNEHÅLL

Planens syfte

Syftet med detaljplanläggningen är att möjliggöra kontor- och industrilokaler med inriktning mot forsknings- och laborativ verksamhet i Boländerna. Syftet med planen är även att värna den särskilt värdefulla siktsektorn från öster in mot den centrala staden genom att tillkommande bebyggelse ges en hög arkitektonisk kvalitet, och att bebyggelsen som mest får vara i fem våningar. Syftet med planen är också att minska påverkan på människors hälsa genom att byggrätten begränsas med anledning av risker från närbelägen läkemedelsindustri. Planen syftar även till att möjliggöra en framtida breddning av gång- och cykelbanor på det anslutande gatunätet längs Kungsängsvägen samt att skydda den befintliga eken, som kan förbättra mikroklimatet i anslutning till bebyggelsen.

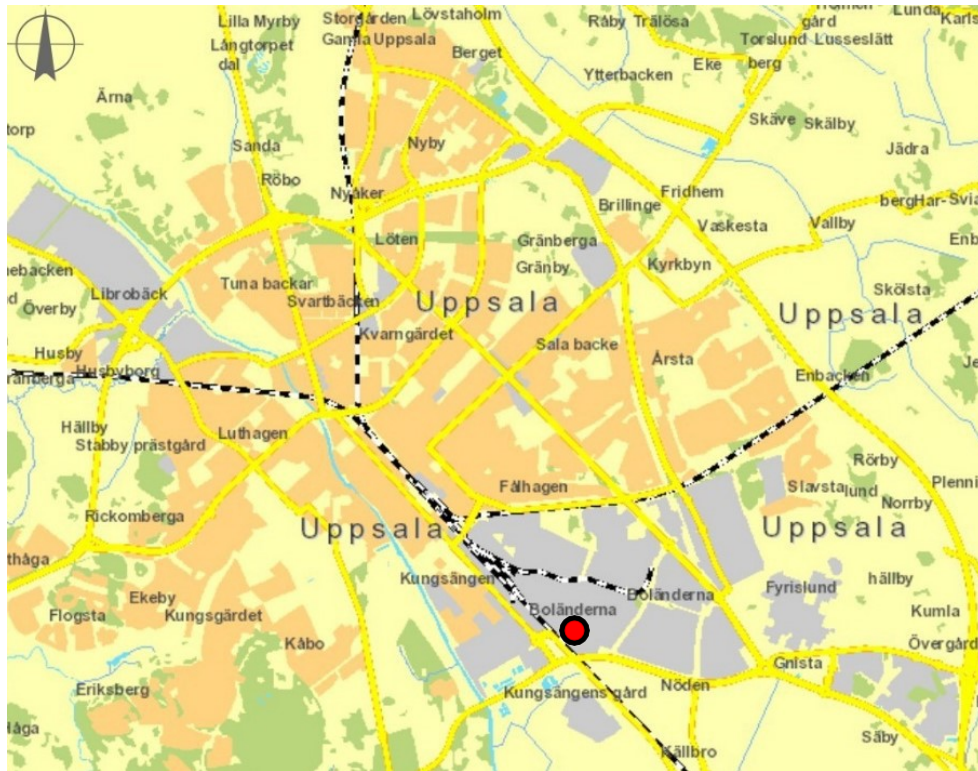
Planens huvuddrag

Planen reglerar den största bruttoarean till 8 600 kvadratmeter. Det framtagna bebyggelseförslaget motsvarar ett modernt kontorshus och möjliggör 400 arbetsplatser, beroende på hur stor yta per arbetsplats varje medarbetare ges. Planen ger möjlighet till 600 nya arbetsplatser. Tillkommande bebyggelse ska utföras med hög arkitektonisk kvalitet, då byggnaden kommer att synas från många platser i den södra delen av Uppsala och dess omland.

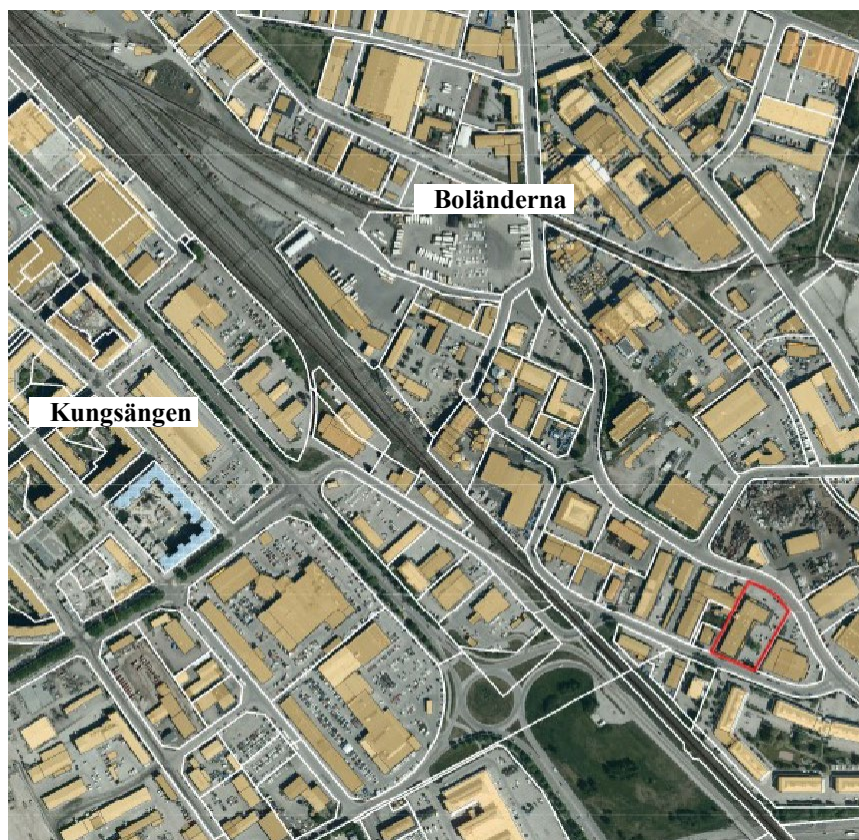
Planområdet

Geografiskt läge, areal och markägförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Boländerna 23:10 och är beläget i Boländerna, mellan Kungsängsvägen och Björkgatan. Planområdet är beläget strax öster om Ostkustbanan och cirka 1,7 km från Resecentrum. Boländerna 23:10 ägs av Setune Boländerna 23:10 AB. Planområdet avgränsas i väster mot fastigheterna Boländerna 23:6, 23:8 och 23:9, i öster mot Boländerna 23:12, och i norr och söder (Björkgatan respektive Kungsängsvägen) mot fastigheten Boländerna 1:28. Planområdet är cirka 5 900 kvadratmeter stort.



Översigtskarta. Planområdet är markerat med röd punkt.



Planområdets läge markerat med röd linje.



Planområdet markerat med röd linje samt fastigheter i närområdet.

Allmän områdesbeskrivning

Planområdet ligger i Boländerna som är ett industriområde, och omges av blandade verksamheter såsom kontor, gym, skrotcentral och bilverkstäder med mera. Kvarteren är stora och gatorna breda med plats för tunga transporter. Det finns ett välutbyggt gång- och cykelvägnät. Bebyggelsen i närheten av planområdet är mestadels låg, huvudsakligen uppförd i en till två våningar för verkstäder och industri, samt med inslag av kontorshus uppförda i två till fyra våningar.

Bebyggelsen i närområdet är förhållandevis låg, men det finns mer storskalig bebyggelse i Boländerna med till exempel Vattenfall, Cytiva samt verksamheten Johan Hansson AB som köper in och säljer spannmål och andra jordbruksförmåner. Den befintliga byggnaden inom planområdet är långsmal och uppförd i två våningar och placerad med gavarna mot omgivande gator. Den är ritad och uppförd under 1980-talet. Byggnadens andra våning har en loftgång. Bottenvåningen, där det finns kontor och butiker, har ett större inslag av glaspartier medan den andra våningen har en mer sluten karaktär beroende på loftgångens täta räcke. Marken runt byggnaden är i huvudsak hårdgjord och används som bilparkering. Det finns mindre gräsytor ut mot Björkgatan och Kungsängsvägen. På gräsyterna står några få björkar av varierande ålder och höjd. Mitt på bilparkeringen framför byggnaden står en större ek inramad av en stödmur.



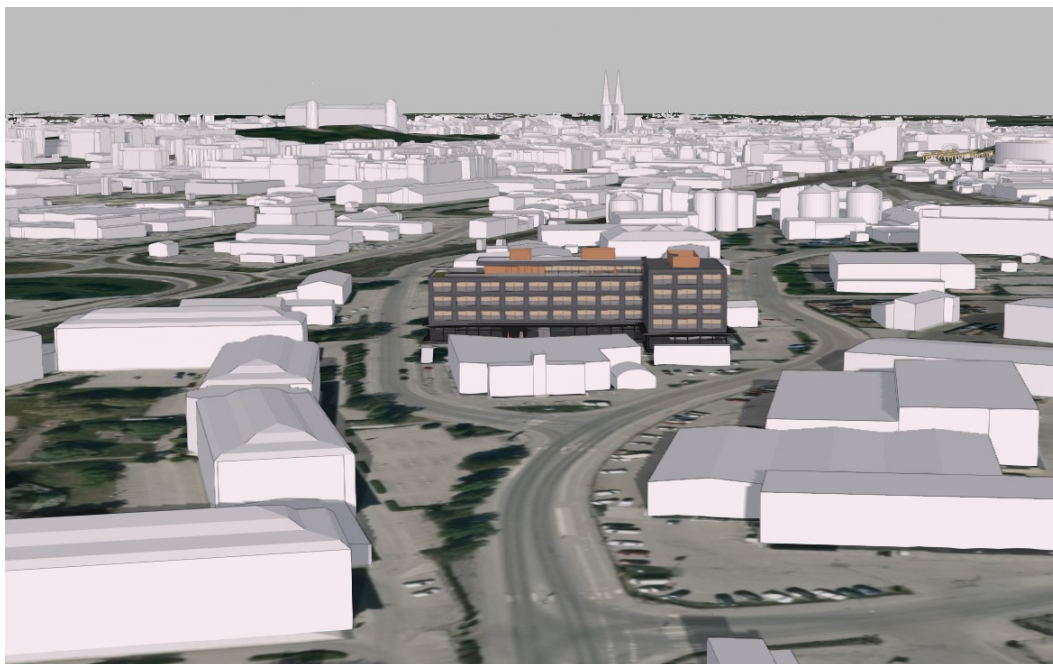
Den befintliga byggnaden inom planområdet sedd från parkeringen.



Den befintliga byggnaden sett från Björkgatan.

Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

Planen medger att den befintliga byggnaden kan rivas och ersättas av nya byggnader i som mest fem våningar där regleringen av våningsantalet sker indirekt med en begränsning av nockhöjden och totalhöjden. Bebyggelsen får användas för industri, med inriktning mot forsknings- och laborativ verksamhet, samt för kontor. Markanvändningen bedöms lämplig och motiveras av behovet av kontor- och industrilokaler, till exempel med inriktning mot life science-sektorn, nära innerstaden och i Boländerna. Bebyggelsens höjd har begränsats utifrån den särskilt värdefulla siktlinjen från öster mot centrala Uppsala, eftersom byggnaden kommer att synas från Uppsalas södra infarter på väg och järnväg. Förslaget visar en ny byggnad som uppförs på ungefär samma plats som den befintliga byggnaden.



Vy från sydost i stadsmodellen som är framtagen av stadsbyggnadsförvaltningen.



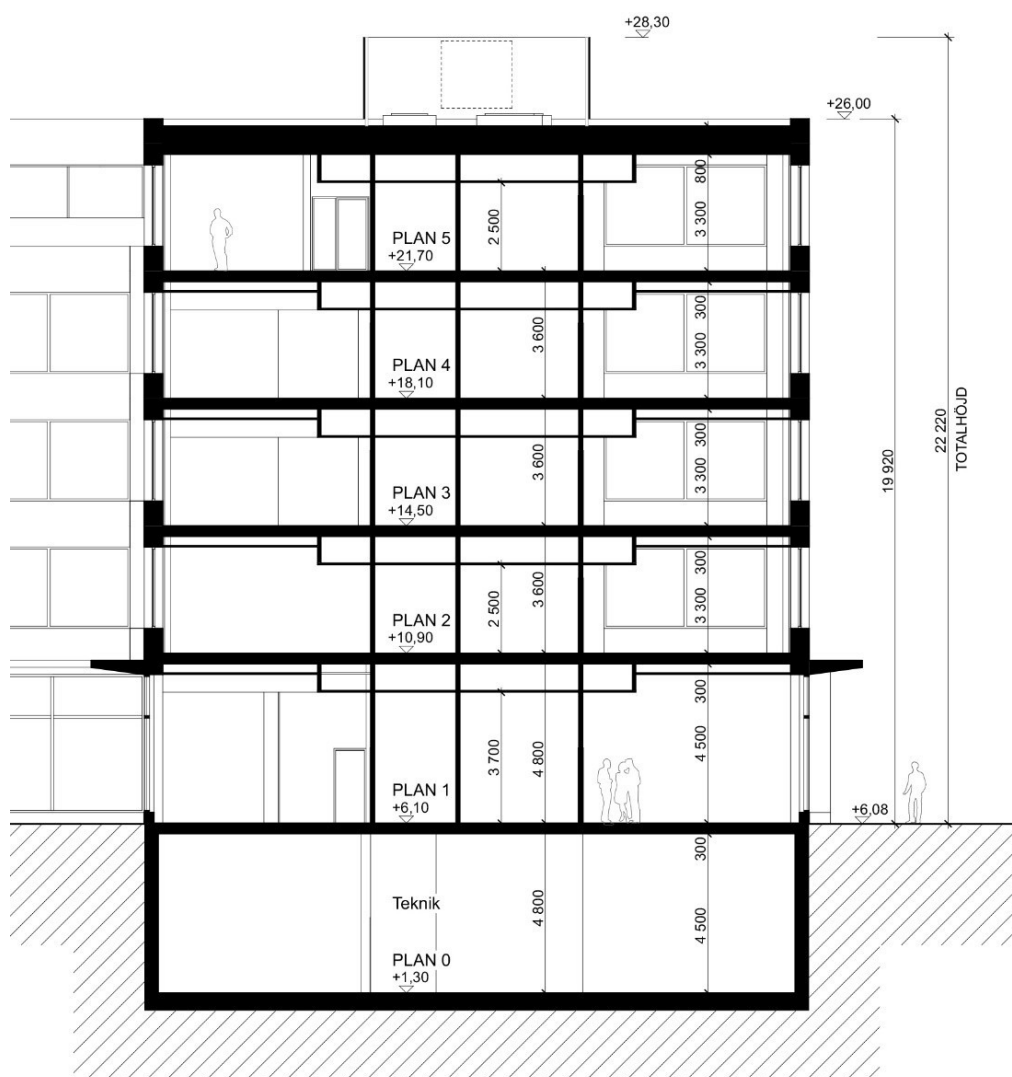
Illustrationsplan över förslag till ny kontorsbyggnad inom planområdet.

Skala och höjder

Bebyggelseförslaget är en illustration från byggherren som visar hur planområdet kan bebyggas. Illustrationen visar en byggnad i fem våningar där den längre delen av byggnaden mot Kungsängsvägen har utförts med en indragen femte våning som möjliggör en takterrass för verksamma personer inom byggnaden. Indraget på den femte våningen ger även en väl gestaltad avslutning av byggnaden (planen möjliggör dock även andra utformningar). Tre trapphus binder ihop våningsplanen. I planområdets

nordvästra hörn får byggnaden uppföras i som mest en våning och enbart användas till förråd och tekniska installationer samt cykelrum. Detta för att minska konsekvenserna av en eventuell olycka inom läkemedelstillverkningen nordväst om planområdet. I den befintliga byggnaden används denna yta idag som skyddsrum. Eftersom skyddsrummet måste ersättas vid rivning av den befintliga byggnaden finns möjligheten att tillskapa ett nytt skyddsrum på samma plats.

Planen möjliggör de fem våningarna genom att reglera nockhöjden till högst 20 meter ovan mark. Med nockhöjd menas den högsta delen av en byggnads takkonstruktion. Dessutom reglerar planen även byggnadens totalhöjd till 22,3 meter, vilket omfattar tekniska installationer på byggnadens tak, till exempel hisstoppar. Den invändiga höjden för en kontorsvåning är i förslaget 3,3 meter och en kontorsvåning inklusive bjälklagen 3,6 meter. Öppna kontor och mötesrum behöver normalt ha en rumshöjd på minst 2,7 meter. Denna höjd brukar behövas för att kunna ordna en dragfri ventilation, bra belysning och för att tillräckligt med dagsljus ska komma in i rummet. Bottenvåningen i bebyggelseförslaget är förhöjd med en invändig höjd om 4,5 meter. Utöver den förhöjda bottenvåningen tillkommer ett tjockare bjälklag för takterrassen på 0,8 meter. I källarplanet är den invändiga höjden 4,5 meter. Där inryms i förslaget tekniska installationer.



Sektion över förslag till ny kontorsbyggnad inom planområdet.



Illustration av bebyggelseförslaget med det indragna hörnet av kontorsbyggnaden mot nordväst, sedd från Björkgatan.

Arkitektonisk kvalitet

Planen ställer krav på att byggnaden ska uppföras med hög arkitektonisk kvalitet. Motivet är att byggnaden ligger i ett särskilt exponerat läge där övrig bebyggelse generellt är lägre. Planen möjliggör ett helt annat uttryck avseende höjd och skala i området, vilket påverkar upplevelsen av byggnadens gestaltning på nära håll och längre avstånd. Det är viktigt att gestaltningen utförs med hög kvalitet med tanke på planområdets läge i Boländerna, närheten till den centrala staden samt att det utgör ett fondmotiv sett från Uppsalas södra infarter. Byggnaden kommer att synas väl från Kungsängsleden samt Ostkustbanan. Under avsnittet *Planens konsekvenser* illustreras hur väl byggnaden kommer att synas ifrån olika platser inom och runt om Uppsala. Gestaltningen av byggnaden ska ta utgångspunkt i Uppsala kommuns arkitekturpolicy. Inför bygglovsskedet är det viktigt att beakta val av material och utförande av byggnadsdetaljer, fasader med mera. Ur ett miljöperspektiv och risken för förorening av grundvatten eller recipient bör inte zink eller koppar användas. I definitionen av hög arkitektonisk kvalitet ingår även de tekniska installationerna, vilka ska integreras i takets gestaltning eftersom byggnaden kommer att synas på håll i stadsbilden. Bebyggelseförslaget visar på en omsorg och god ambition med gestaltningen av byggnadens arkitektur. En brungrå kulör, genomgående inslag av trä och en väl genomarbetad avslutning av byggnadens översta våning gör att planbestämmelsen om hög arkitektonisk kvalitet uppfylls.



Illustration av bebyggelseförslaget med den föreslagna byggnaden sedd från Björkgatan.

Gestaltning och material

Byggherrens förslag till gestaltning av fasaderna består av ett symmetriskt rutnät med en infärgad betong med en brungrå kulör. Betongen som är blästrad och infärgad har naturliga skiftningar, vilket ger en levande yta som i olika väder och ljus förändras. Betongen fångar upp ljuset och uppfattas som mjuk och slät. Fasadens strikta ordning ger en skärpa ihop med betongens egenskaper. Betongfasaden kompletteras med inslag av mycket fönster, där de uppglasade delarna uppgår till närmare hälften av fasaden. I förslaget illustreras även solskydd i fönstrens överkant med en ljus sandfärgad kulör. Bottenvåningen har ett transparent uttryck med övervägande inslag av glas, vilket signalerar öppenhet och en kontrast till betongfasaden. Bottenvåningens fasad har även ett större inslag av trä, framförallt vid byggnadens nordvästra hörn och det planerade skyddsrummet, samt undersidan av det uppvinklade skärmtaket i bjälklaget ovanför bottenvåningen. Dessutom föreslås att byggnadens femte våning ges ett större inslag av trä. Trapphusen och hisschakten är inklädda i trä och framstår som en vertikal kärna av trä som fortsätter upp på taket. Byggnadens entréer föreslås ha inslag av trä interiört. Den femte våningen och takterrassen ger förutom kvalitet till dem som ska arbeta i byggnaden också ett väl gestaltat avslut av byggnaden. Bjälklaget mellan den fjärde och femte våningen är i förslaget tjockare eftersom det ska klara de ökade lasterna på takterrassen men även för det gröna taket som delvis finns på takterrassen. Förslaget till utformning enligt ovanstående beskrivning regleras inte av detaljplanen, och byggnadens slutgiltiga utformning kan bli annorlunda inom ramarna för planbestämmelserna.



Exempel på fasadritning mot sydost. Eken syns mitt för byggnadens långsida.



Exempel på fasadritning mot nordväst. Det indragna hörnet mot Björkgatan syns till vänster i bild.



Illustration av bebyggelseförslaget för kontorsbyggnaden mot söder, sedd från Björkgatan.



Exempelbild på gestaltning av entréer till kontorsbyggnaden.



Illustration av bebyggelseförslaget för kontorsbyggnadens takterrass.

Kulturmiljö

Planområdet ligger utanför riksintresset för kulturmiljö för Uppsala stad (C40). Det finns inte några byggnader i planområdet eller i närmaste omgivningen som bedöms ha ett kulturhistoriskt värde. Däremot är planområdet beläget inom den särskilt värdefulla siktlinjen in mot Uppsala stad. Med begränsningen av nockhöjden och totalhöjden i planen bedöms tillkommande byggnad inte ge någon större påverkan på den framtida upplevelsen av profilbyggnaderna slottet, domkyrkan och Carolina Rediviva. Se vidare under *Planens konsekvenser*.

Park och natur

Med tanke på att stadsdelen till stor del utgörs av hårdgjord mark blir varje träd och andel grönska värdefull. De befintliga träden i planområdet bör därför sparas eftersom dessa är bra för mikroklimatet, i synnerhet eftersom merparten av marken inom fastigheten i dagsläget är hårdgjord. Mitt för och öster om den befintliga byggnaden står en ek inramad av en stödmur. Trädet inventerades av kommunen i oktober 2018, och det konstaterades då att diametern är 90 cm och omkretsen 282 cm, mätt i brösthöjd från asfalten på parkeringen. Trädet bedöms vara cirka 150 år gammalt, och enligt Naturvårdsverkets riktlinjer vara ett skyddsvärt träd, vilket kräver en särskild hantering enligt miljöbalken. Det betyder att eventuella åtgärder eller påverkan på trädet ska samrådas med länsstyrelsen, enligt miljöbalken 12 kap. 6 §. Trädet har under åren beskurits och svarat väl på detta. Trädet ger i dagsläget skugga och svalka under sommarhalvåret och gör den annars hårdgjorda miljön grönare.



Foto av Uppsala kommun. Den befintliga byggnaden samt eken i planområdet.

Med vissa åtgärder går det att bevara och vidareutveckla trädet till fördel för den kommande verksamheten inom planområdet. Ett trädets rötter har ofta samma ungefärliga storlek och utbredning som dess krona. Trädkronan inom planområdet hänger över körbar mark och där skulle en möjlig lösning vara en skelettjordslösning som bilar kan köra på. Grönytan runt eken skulle kunna utformas med ett återskapande av ursprunglig omgivande marknivå som schaktas ned varsamt, genom till exempel vacuum-schakt, och att ytan får en ny kompostjord som täcks med mulch (komposttäckning). En rotkartering skulle tydliggöra rötternas skick och läge. Skriften ”Standard för skyddande av träd 2.0”, samt länsstyrelsens skrift ”Skydda träden vid arbeten” ger vägledning i hur ett skydd av trädet kan genomföras under entreprenadtiden. Ansvaret för detta ligger hos fastighetsägaren.

Den nya byggnadens placering är gynnsam för att skapa ett gott mikroklimat invid entréerna till kontorsbyggnaden. Trädet kan ge skugga vid entréerna och delvis inne i byggnaden, och samtidigt skapa en karaktär åt platsen framför kontorsbyggnaden. Att ge möjlighet till skugga är viktigt under sommarhalvåret, och upplevelse av grönska är viktigt till exempel för de människor som ska arbeta i kontorshuset. Dessutom kan kompletterande nyplantering av träd behövas, till exempel i syfte att undvika värmeöar i en för övrigt hårdgjord miljö. Planen reglerar att trädet inte får fällas annat än om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Dessutom finns det på plankartan en administrativ planbestämmelse om marklovplikt för fällning av trädet.

Offentlig och kommersiell service

Förutsättningar och förändringar

Det finns i dagsläget ett par verksamheter i den befintliga byggnaden med cirka 145 arbetsplatser.

Detaljplanen möjliggör en förändring av markanvändningen från industri till kontor och industri, med inriktning mot forsknings- och laborativ verksamhet, samt en största bruttoarea om 8 600 kvadratmeter. Flera verksamheter inom life science-sektorn finns i Boländerna i planområdets närhet.

Den föreslagna byggnaden inrymmer ett modernt kontor, där varje medarbetare kan ha en arbetsplatsyta om 15–20 kvadratmeter. Enligt en utredning gjord av Svefa (2019) i andra delar av Boländerna anges att det är i genomsnitt 14,1 kvadratmeter bruttoarea per arbetsplatsyta i moderna och nybyggda kontor. Antalet personer som kan vistas inom den nya byggnaden beror på utformningen av planlösningen på varje våningsplan, samt hur stor arbetsplatsyta varje person får. Bebyggelseförslaget innehåller cirka 400 arbetsplatser. Planen ger möjlighet till cirka 600 arbetsplatser om arbetsplatsytan per person görs mindre, enligt den ovan angivna utredningen från Svefa.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Övergripande gatunät

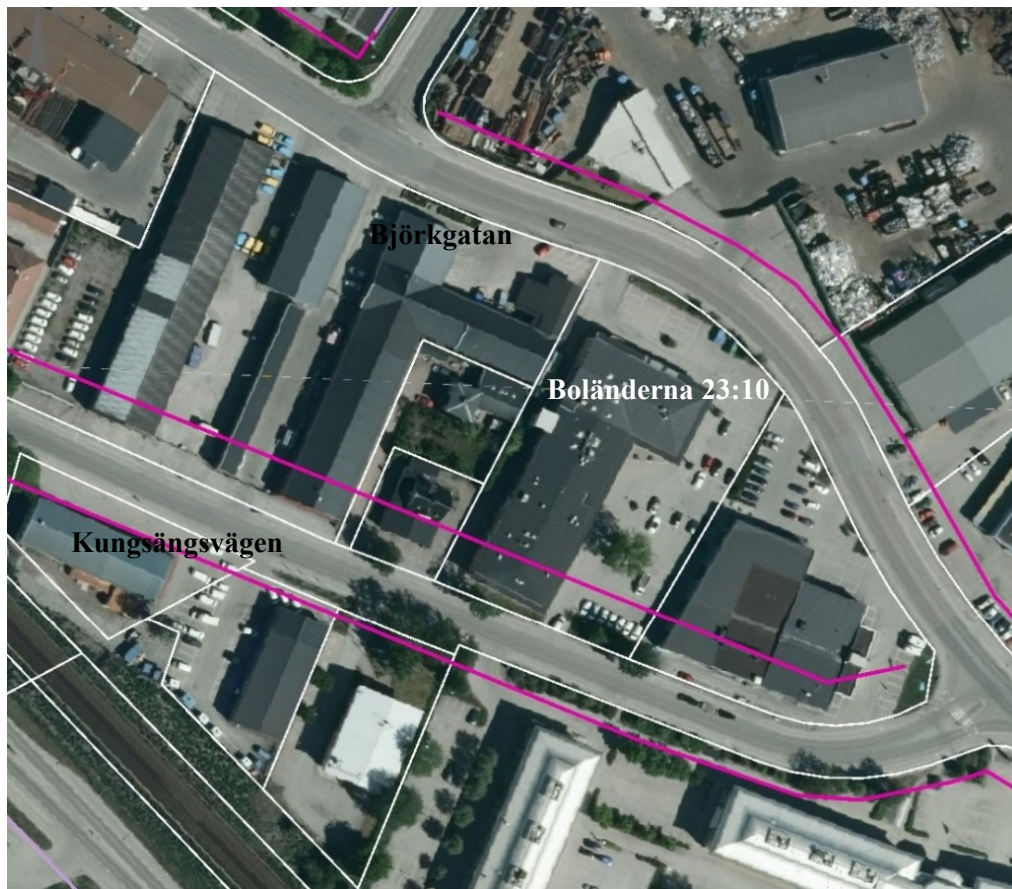
Kvarteren i Boländerna är stora och gatunätet runt planområdet är brett och framkomligt för de större och tyngre transporter som dagligen sker inom Boländerna. Högsta tillåtna hastighet på de anslutande gatorna Björkgatan och Kungsängsvägen är 40 km/h.

Trafikflöden

Trafiken på Björkgatan norr om planområdet mättes 2016. Trafikflödet var då 6 720 fordon per dygn, och andelen tung trafik var 13%. För Kungsängsvägen finns ingen aktuell mätning, men i nulägesmodellen bedömer kommunen att trafikflödet är cirka 600 fordon per dygn.

Gång- och cykel

Det finns ett välutbyggt gång- och cykelvägnät i anslutning till planområdet och en dubbelriktad cykelbana löper längs Björkgatans norra sida förbi planområdet.



Utdrag ur kommunens webbkarta som visar cykelvägnätet, där heldragen lila linje visar huvudcykelnätet för cykelbana.

Kollektivtrafik

Stadsbussar trafikerar i dagsläget Björkgatan, och hållplatser finns cirka 70 meter från planområdet i vardera riktningen.

In- och utfarter

In- och utfart till planområdet sker idag både från Björkgatan och Kungsängsvägen. Inlastning till verksamheterna i den befintliga byggnaden sker via den västra sidan.

Parkering

Parkering sker idag framför byggnaden och ut mot det omgivande gatunätet. Drygt 80 parkeringsplatser finns idag i planområdet. Eftersom fastighetsägaren även äger fastigheten Boländerna 23:12 som ligger direkt öster om planområdet, samnyttjas parkering mellan de båda fastigheterna.

Förändringar

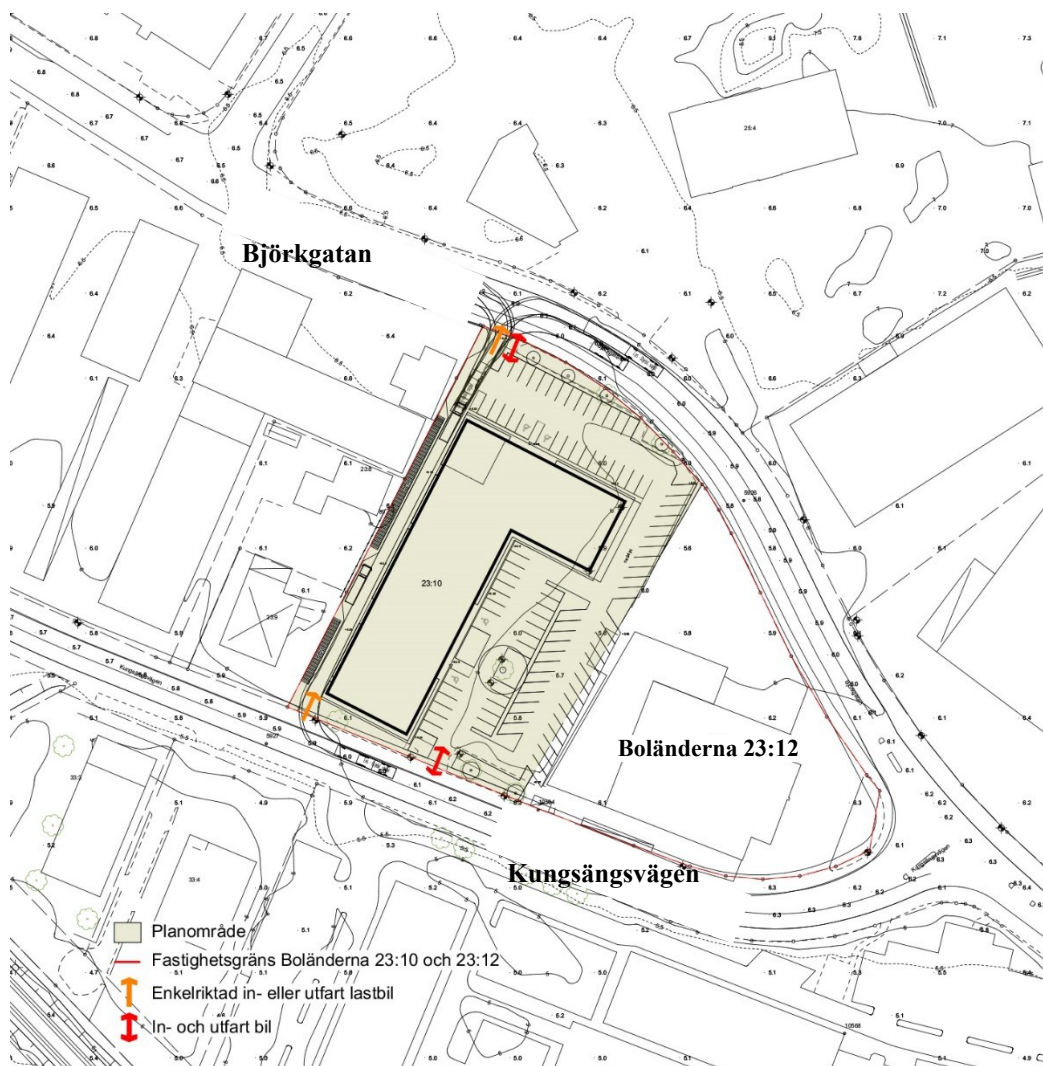
Som ett underlag till detaljplanen har trafikstudier gjorts för att utreda framtida parkering, körspår för bil- och godstrafik till och från planområdet, samt för att studera utrymmet för behoven av breddade cykelvägar på omgivande gator.

Gång och cykel

Ett behov av cykelbanor på vardera sida av Björkgatan i framtida planering har formulerats i kommunens översyn av cykelvägnätet. Syftet med trafikstudien är därför delvis att säkerställa att tillräcklig bredd finns för en framtida gång- och cykelbana längs det omgivande gatunätet. Detta innebär en breddning av den södra gångbanan på Björkgatan samt att gång- och cykelbanan på den norra sidan av Kungsängsvägen breddas till 4,5 meter. Trafikstudien visar att en breddning av den befintliga gångbanan längs Björkgatans södra sida till en gång- och cykelbana om 4,5 meter går att åstadkomma inom den befintliga fastigheten Boländerna 1:28 som ägs av kommunen. För att i framtiden åstadkomma en breddad gång- och cykelbana om 4,5 meter längs Kungsängsvägens norra sida behöver mark tas i anspråk från Boländerna 23:10. Intrånget för en breddad gång- och cykelbana på Boländerna 23:10 är cirka 1,3 meter räknat från nuvarande fastighetsgräns. Motsvarande yta om cirka 70 kvadratmeter ingår i detaljplanen som allmän plats med markanvändningen GATA.

Cykelparkering

Bebyggelseförslaget visar att behovet av cykelparkering enligt kommunens parkeringstal kan lösas inom planområdet. Förslaget illustrerar cirka 178 cykelparkeringar utomhus i huvudsak mot den angränsande fastigheten i väster, och 178 platser i cykelrum inne i kontorsbyggnaden. Vädskydd eller cykelparkering i cykelrum- eller garage är positivt för en ökad cykelpendling till arbetet. Sammantaget presenteras det i illustrationsplanen 356 cykelparkeringar, vilket är fler än Uppsala kommuns parkeringstal som utifrån den planerade verksamheten genererar 344 cykelparkeringar.



Skiss som visar utredning för körspår. Utredningen visar att en mindre del av Boländerna 23:10 i planen behöver regleras med markanvändningen GATA, samt övergå till kommunens gatufastighet Boländerna 1:28 för att i framtiden kunna bereda plats för en tillräckligt bred gång- och cykelbana längs Kungsängsvägen.

Körspår/angöring

Körspår för personbil samt lastbilstrafik till och från planområdet har tagits fram, se skiss ovan. In- och utfart till fastigheten avses fortsättningsvis ske både från Björkgatan och Kungsängsvägen. Trafik och angöring för lastbilar (avfallshantering samt leveranser) bör enkelriktas med infart från Kungsängsvägen och utfart på Björkgatan, delvis separat från övriga trafikorörelser till och från fastigheten. En lastzon kan tillskapas mellan kontorsbyggnaden och fastighetsgränsen i väster, där även cykelparkeringar bedöms få plats.

Bilparkering

Bilparkering kommer även fortsättningsvis att ske öster om kontorsbyggnaden samt ut mot Björkgatan. Skissen med körspår på föregående sida redovisar 94 parkeringsplatser, vilket är mer än dubbelt så många som i kommunens parkeringstal, som anger 43 bilparkeringar utifrån den planerade verksamhetens art och exploateringsgrad. 17 av de illustrerade parkeringsplatserna ligger delvis på grannfastigheten Boländerna 23:12. Samnyttjande kan fortsatt ske av bilparkering mellan fastigheten i plan-

området och grannfastigheten Boländerna 23:12. Med anledning av planområdets goda läge nära Re-secentrum samt den centrala staden och med närhet till kollektivtrafik och gång- och cykelbanor, finns det stora möjligheter för byggherren att minska antalet parkeringar.

Tillgänglighet

Området är relativt platt vilket ger goda förutsättningar för att skapa tillgänglighet till byggnadens entréer. Enligt 8 kap. plan- och bygglagen 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 det tekniska samrådet. Detaljplanen hindrar inte en sådan utformning.

Hälsa och säkerhet

Förutsättningar och förändringar

Farligt gods på gator och järnväg

Transporter av farligt gods förekommer sporadiskt på gatunätet i Boländerna och ska, enligt lag, så långt möjligt transporteras på en utpekad "primär transportled för farligt gods". För den här delen av 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. Det innebär att transporter sker på Björkgatan förbi planområdet.

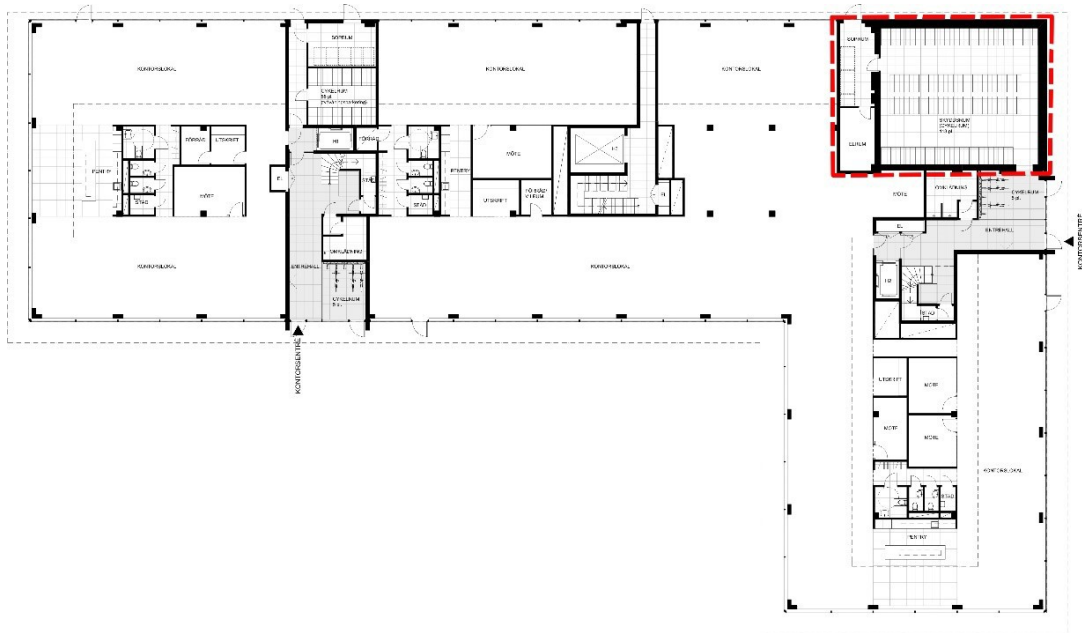
Planområdet är beläget cirka 100 meter från järnvägsspåret, Ostkustbanan. Det avståndet räcker enligt samtliga tillämpliga riktlinjer och rekommendationer.

Risk läkemedelsindustri

Planområdet är beläget i närheten av Cytiva (före detta GE Healthcare), som är verksam inom läkemedelsindustrin. Verksamheten är klassad som en Sevesoanläggning, och det generella skyddsavståndet för kontor är 100 meter från riskkällan enligt Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB). Inom Cytivas område finns även en hyresgäst, Recipharm, som också är en Sevesoanläggning. Cytiva kommer att göra stora investeringar i sin anläggning de närmaste åren.

Planområdet är beläget cirka 82 meter, och den föreslagna kontorsbyggnaden cirka 94 meter, sydost om Cytivas fastighetsgräns. Den befintliga läkemedelsverksamheten är belägen längre ifrån planområdet. Avvägningen att räkna skyddsavståndet från läkemedelsverksamhetens fastighetsgräns, och inte från riskkällan, utgår från ett hänsynstagande både till människors hälsa och till näringslivet, vilket är en utgångspunkt i detaljplanen. En sådan avvägning har tidigare gjorts i annan fysisk planering i Boländerna, till exempel Strukturprogrammet för Främre Boländerna. Avvägningen mellan näringslivets intressen och möjligheten till fortsatt framtida verksamhet, samt tillskottet av nya kontorsarbetsplatser, har bedömts vägledande och motiv till att skyddsavståndet efter planens genomförande kan vara samma som idag. Regleringen i planen bedöms även bidra till att minska påverkan på människors hälsa ur ett riskperspektiv.

Detaljplanen reglerar markanvändningen samt en begränsning av byggrätten med hänsyn till MSB:s rekommenderade skyddsavstånd om 100 meter från fastighetsgräns där Cytivas verksamhet är belägen, samt utifrån Planprogrammet för Boländerna. Markanvändningen ändras från industri till kontor och industri med inriktning mot forsknings- och laborieverksamhet. Detaljplanen reglerar bruttoarea, prickenmark, samt begränsad användning (förråd och tekniska installationer samt cykelrum) i den del av byggnaden som ligger inom skyddsavståndet 100 meter. Det innebär att skyddsavståndet om 100 meter klaras genom att inga ytor för stadigvarande vistelse för kontor- eller industriändamål får etableras inom denna yta. Den delen av byggnaden bedöms därför även fortsatt kunna inrymma ett skyddsrum, då det befintliga skyddsrummet måste rivas samtidigt med byggnaden.



Planlösning av bottenplanet med röd streckad linje som markerar skyddsrummet, cykelrum och tekniska anläggningar. I planen regleras dessa funktioner med planbestämmelser på plankartan inom en avgränsad byggrätt.

Planen reglerar med prickmark den nuvarande placeringen av byggnader på fastigheten med förgårdsmark mot Björkgatan och Kungsängsvägen, och planen begränsar därför möjligheten att bygga i riktning mot läkemedelsindustrin i nordväst.

Med hänsyn till planområdets läge 80–100 meter från läkemedelsindustrin samt cirka 100 meter från Ostkustbanan, reglerar planen även att ventilationen ska utföras centralt avstängningsbar. Det är dessutom av stor vikt att det tas hänsyn till de närliggande riskkällorna vid utformningen och placeringen av ventilationsanordningen även i den fortsatta projekteringen av byggnaden. Vid en eventuell olycka i närheten kan det istället för utrymning vara mer lämpligt att stanna inne i byggnaden och att ventilationen stängs i väntan på räddningstjänst.



Perspektiv med bebyggelseförslaget sett från ovan. Det nordvästra hörnet av byggnaden får utföras i högst en våning, samt ska enbart användas till förråd och tekniska installationer samt cykelrum.

Brand

Befintliga brandposter i vatten- och avloppsnätet är tillräckliga för brandvattenförsörjning i planområdet. Utrymning kan ske från de övre våningsplanen via något av trapphusen. I det nordvästra hörnet föreslås ett nytt skyddsrum.

Buller

Planområdet är delvis påverkat av buller från trafiken på det omgivande gatunätet. Marken mot Björkgatan och Kungsängsvägen har bullernivåer från vägtrafik mellan 55 och 65 dB(A). Bullernivån är högre mot Björkgatan, 60–65 dB(A), och lägre mot Kungsängsvägen, 55–60 dB(A). Den södra delen av planområdet berörs även av järnvägsbuller från Ostkustbanan i intervallet 60–65 dB(A). Eftersom detaljplanen innehåller markanvändningen kontor och industri finns inga krav på ljudnivåer för utevistelse, och därför utgör de uppmätta bullernivåerna ingen påverkan på människors hälsa och inget hinder för genomförandet av detaljplanen. De gemensamma ytorna på takterrassen bedöms heller inte påverkas av trafikbuller i någon större omfattning.

Luft

Boländerna är en målpunkt för större och tyngre transporter jämfört med andra delar av Uppsala. Detta beror bland annat på att stadsdelen i huvudsak är ett verksamhetsområde med inriktning mot industri utan bostäder.

SLB-analys (Stockholms Luft- och Bulleranalys) är en avdelning på Miljöförvaltningen i Stockholm som ansvarar för övervakningen av luftmiljön i staden. SLB-analys driver också ett regionalt system för luftövervakning på uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdsförbund. Luftmiljön vid planområdet har studerats utifrån de digitala luftföroreningskartor som SLB-analys har tagit fram. Enligt luftföroreningskartorna ligger årsmedelhalten för planområdet inom intervallet 10–15 mikrogram per kubikmeter ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) för partiklar (PM10) för utsläppsåret 2015. Normvärdet är $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$, och miljökvalitetsmålet ($15 \mu\text{g}/\text{m}^3$). Beräknad halt av partiklar (PM10) för det 36:e värsta dygnet för utsläppsåret 2015 är för planområdet inom intervallet 20–25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Normvärdet som ska klaras är $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$, och miljökva-

litetsmålet är 30 ug/m³. Beräknat årsmedelhalt av kvävedioxid (NO₂) för utsläppsåret 2015 är för planområdet inom intervallet 5–10 ug/m³. Normvärdet som ska klaras är 40 ug/m³, och miljökvalitetsmålet är 20 ug/m³. Befintliga värden för luftföroreningar ligger alltså under gällande normvärden och miljökvalitetsmål. Markanvändningen kontor och industri medför heller inga krav på miljöer för utevistelse. Bevarandet av eken samt andra träd inom planområdet och eventuell nyplantering av vegetation, kan bidra till förbättrad luftmiljö. Planområdet är beläget i närheten av Kungsängsverket, och vid förhärskande vindriktning kan ytor för utevistelse, till exempel takterrassen, bli påverkade av störande lukt.

Markföroreningar

En mindre del av planområdets nordvästra del var tidigare del av en större lertäkt i Boländerna för verksamheten vid Upsala Ekeby bruk. Fyllnadsmaterial i den gamla täkten består av schaktmassor, tegel- och kakelrester, rivningsmassor, byggplatsavfall, aska med mera.

En miljöteknisk markundersökning utfördes av Bjerking under hösten 2019. Markundersökningen omfattade fält- och laboratorieanalyser för att utreda föroreningssituationen inför den framtida markanvändningen för att ta reda på om det förekommer markföroreningar som utgör en oacceptabel miljö- eller hälsorisk. Fält- och laboratorieanalyser av jord visar att petroleumkolväten (troligen rester av kristallolja, Varnolen) finns i jorden kring några av provpunkterna mot grannfastigheten Boländerna 23:9 i väster. Analys av vattenprover visar halter av klorerade alifater i markvattnet samt spår av PFAS (högfluorerade ämnen) och klorerade alifater i grundvattnet. Uppmätta halter av petroleumkolväten och klorerade kolväten härrör sannolikt från den tidigare kemtvätten inom Boländerna 23:9 väster om planområdet. I juni 2020 genomfördes en kompletterande miljöteknisk markundersökning, inklusive en luftmätning inne i den befintliga byggnaden, för att utreda eventuell ånginträngning till följd av föroreningssituationen. Samtliga analyserade parametrar från de tre provpunkterna underskriver laboratoriets rapporteringsgräns. Detta innebär att inomhusluften i praktiken är fri från klorerade lösningsmedel. Vid en ånginträngning i huset hade frånvaro av ventilation medfört en ackumulation av gaser.

De miljötekniska markundersökningarna visar att fastigheten klarar de generella riktvärdena med avseende på föroreningar i jord. Det bedöms att om fastigheten även fortsättningsvis ska hysa verksamheter i linje med MKM krävs inga avhjälpandeåtgärder av påträffade föroreningar i dagsläget.

Om arbeten ska utföras, till exempel pålning som penetrerar det skyddande lerlagret, kan ansvariga myndigheter komma med krav på avhjälpandeåtgärd innan arbeten påbörjas, eller andra krav som syftar till att hindra föroreningar från att transporteras ned i grundvattenzonen under leran. Den del av fastigheten som framförallt kan komma att få krav på avhjälpandeåtgärd enligt markundersökningen är området närmast den tidigare kemtvätten inom Boländerna 23:9. Den nya byggnaden kommer att grundläggas med pålning och ha källare, och därför har arbetet med ansökan om dispens från vatten-skyddsföreskrifterna påbörjats av fastighetsägaren, för att klargöra huruvida en avhjälpandeåtgärd eller andra typer av skyddsåtgärder kan komma att krävas.

Vid schaktarbeten bör ett kompletterande prov tas på överskottsmassor och analyseras med avseende på jordens innehåll av organiskt kol (TOC) samt dess lakande egenskaper för klassning vid borttransport. Även riven asfalt bör kompletteras med analys för tjärhaltigt innehåll för korrekt avfallshantering. Med anledning av de föroreningar som påträffats i grundvattnet är det av stor vikt att provtagning och analys sker av länshållningsvattnet under exploateringen. Miljökvalitetsnormen för ytvatten (0,65 ng/l) utgör då bedömningsgrund framför allt för PFAS11 i länsvatten som släpps till recipient.

Med anledning av framtagandet av den miljötekniska markundersökningen har fastighetsägaren under rättat kommunens miljöförvaltning om fynden av markföroreningar. Fastighetsägaren behöver bevisa att marken är lämplig för detta ändamål genom att lämna in en anmälan om efterbehandling. I denna behöver det beskrivas vilka föroreningar som hittats och på vilka djup, avgränsning, kontrollprogram

samt hur fastighetsägaren avser att hantera dem och en eventuell återkontaminering av marken. I underlaget till anmälan om efterbehandling måste konstruktion och grundläggning av den tillkommande byggnaden vara fastställda. Eftersom pålning krävs för att grundlägga den nya byggnaden samt att en källare planeras behöver fastighetsägaren inkomma med en ansökan om dispens från vattenskyddsföreskrifterna till länsstyrelsen. Detta bör göras parallellt med anmälan om efterbehandling.

Markförhållandena bedöms inte utgöra hinder för genomförandet av detaljplanen, men lämpligheten avgörs i ovan nämnda tillståndsprocesser. För att säkerställa att planen ska vara genomförbar finns en planbestämmelse på plankartan om att startbesked inte får ges förrän marken sanerats.

Översvämningar

Inom fastigheten finns inga större lågpunkter som riskerar att översvämmas vid kraftiga regn enligt länsstyrelsens lågpunktskartering. Fastigheten bör höjdsättas så att dagvattnet vid extrema regn leds bort från byggnaden och mot sekundära avrinningsvägar på gatorna. Marken inom planområdet kommer även fortsättningsvis att vara flack. Det är viktigt i kommande detaljprojektering att ytliga avrinningsvägar tillskapas mot gator och dagvattenanläggningar inom fastigheten som är lägre belägna än byggnaden.

Mark och geoteknik

Förutsättningar och förändringar

Marken runt den befintliga byggnaden är idag hårdgjord och används i huvudsak till parkering. Enligt Sveriges Geologiska Undersöknings jordartskarta utgörs undergrunden av lera. Lerdjupet uppskattas till 15–20 meter. Lera består av mycket fina partiklar, vilket gör infiltrationskapaciteten i jorden liten. Mot bakgrund av tidigare undersökningar i närheten av planområdet bedöms grundvattennivån ligga kring +2,5–3,5 (RH2000), vilket motsvarar cirka tre meter från dagens marknivå.

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

Förutsättningar och förändringar

Riskbedömning för Uppsala- och Vattholmaåsarna

Uppsala kommun har genomfört en sammanvägd riskbedömning för hela Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde, *Risikanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt* (Geosigma AB, 2018). Detta arbete har resulterat i *Riktlinjer för markanvändning inom Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt*, som kommunfullmäktige fattade beslut om i april 2018. Klasserna är extrem, hög, måttlig och låg känslighet. Med känslighet menas här att en plats är känslig för att föroreningar på markytan, eller en marknära förorening, kan påverka grundvattnet så att det inte kan användas som resurs för dricksvattenförsörjningen. Det aktuella planområdet ligger inom klassen låg känslighet, vilket innebär att exploateringar ska utföras med normala försiktighetsmått som standardmässigt tillämpas vid planering och markarbeten.

Planen ställer krav på att eventuella markföroreningar ska saneras innan byggnation, vilket är en viktig skyddsåtgärd. Utöver det kommer inte användningen av marken inom planområdet att innebära några högre risker. Lerlagren bedöms som tillräckligt tjocka för att det fortsatt ska finnas tillräckligt mycket skyddande lera kvar efter att man gjort källarkonstruktioner. I samband med vattenskyddsdispens krävs att exploatören redogör för vilka försiktighetsmått som vidtas för att inte riskera att förorena grundvattnet.



Kartutdrag från riskanalysen (Geosigma, 2018). Grön zon avser klassen låg känslighet.

Vattenskyddsområde, miljöbalkens 7 kapitel

Planområdet ligger inom yttre skyddszon för vattenskyddsområdet Uppsala- och Vattholmaåsarna. Vattenskyddsföreskrifterna ska följas. Dessa innebär bland annat att markarbeten normalt inte får ske djupare än till en meter över högsta grundvattenyta och att markarbeten inte får medföra bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån. Den befintliga byggnaden planeras att rivas och ersättas av en ny byggnad på samma plats. Grundläggningen av den nya byggnaden kommer att ske med pålning samt utföras med källare, och därför behöver dispens från vattenskyddsföreskrifterna sökas hos länsstyrelsen. För fortsatt hantering se vidare under rubriken *Markföroreningar*.

Dagvatten

Fastigheten ligger inom Fyrisån Jumkilsån-Sävjaåns avrinningsområde. Vattenförekomsten Fyrisån omfattas av miljökvalitetsnormer enligt vattendirektivet, och har kvalitetskravet att uppnå god ekologisk status samt god kemisk status till år 2027 med undantagen bromerad difenyleter, antracen och kvicksilver. Vattenförekomsten har statusklassningen måttlig ekologisk status, och den uppnår ej god kemisk status (VISS, 2017). 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 och undvika nya föroreningskällor. 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. Vattenförekomsten Fyrisån uppges ha problem med:

- Övergödning och syrefattiga förhållanden. Fosforhalten ligger nära gränsen till måttlig status
- Miljögifter – arsenik, zink, bromerad difenyleter, antracen
- Förändrade habitat genom fysisk påverkan

Fastigheten Boländerna 23:10 har ett eget lokalt dagvattennät som ansluter till det kommunala dagvattennätet. I dagsläget sker ingen känd fördröjning eller rening av dagvatten. Taket avvattnas till stuprör som går ner i mark och avleds till det kommunala dagvattennätet. Parkeringsytan avvattnas till dagvattenbrunnar i lågpunkter. Uppsala Vattens riktlinjer kring dagvattenhantering, vilka ska följas i projektering av anläggningar, mark och byggnader, sammanfattas nedan:

- Dagvattenhanteringen måste bidra till att skapa förutsättningar för att minska översvämningar samt att uppnå och bibehålla god status i Uppsalas vattenförekomster. Vid planering av nya områden är det därför viktigt att tänka på den hållbara dagvattenhanteringen som en naturlig funktion i området. Ur ett reningsperspektiv innebär den hållbara dagvattenhanteringen att avskilja föroreningarna lokalt vid källan, gärna i kombination med växtlighet.
- Dagvattenanläggningar inom fastigheten utformas så att 20 mm regn, räknat över hela fastighetens yta, kan renas och avtappas under minst 12 timmar innan vidare avledning till förbindelsepunkten för Uppsala Vattens dagvattenledning.
- Dagvattenanläggningarna måste vara utformade så att en mer omfattande rening än enbart sedimentation kan uppnås.

Tillförande av grönska och hantering av dagvatten är viktigt i Boländerna, med tanke på mängden hårdgjorda ytor. Möjlighet till hantering av dagvatten, samt skugga och svalka för dem som kommer att vistas inom planområdet är därför viktigt, i synnerhet när dagens forskning visar på att generella temperaturhöjningar kommer att ske i framtiden. En dagvattenutredning har tagits fram, vilken belyser vilka åtgärder som kan vidtas för att klara av kraven på dagvattenhantering inom fastigheten. Samtliga åtgärdsförslag i utredningen förutsätter att detaljprojektering av planområdets dagvattenhantering sker i kommande skeden av exploateringsprocessen. Eventuella förändringar i höjdsättning, lokalisering av hus och infrastruktur samt förändrad markanvändning med mera kan påverka genomförbarheten för de föreslagna åtgärderna.

Sammanfattningsvis visar dagvattenutredningen att dimensionerande dagvattenflöden i den befintliga situationen beräknas till 111 l/s för ett 10-års regn med 10 minuters varaktighet. Den planerade situationen är liknande nuläget, men med större andel grönytor samt gröna tak. Fördröjningen föreslås ske i regnbäddar (91 m³ fördröjningsvolym) och makadammagasin (7 m³ fördröjningsvolym). Gröna tak samt grönytor bedöms kunna infiltrera 20 mm nederbörd och ger tillsammans en fördröjningsvolym på 19 m³. Dagvatten från taket och den sydöstra delen av gårdsytan leds till regnbäddar som är planteringar med fördröjningsvolym i fördröjningszon ovan mark och i makadamlager under mark. Det dimensionerande flödet i den planerade situationen med föreslagna fördröjningsåtgärder beräknas till 85 l/s för ett 10-årsregn med 25 minuters varaktighet.

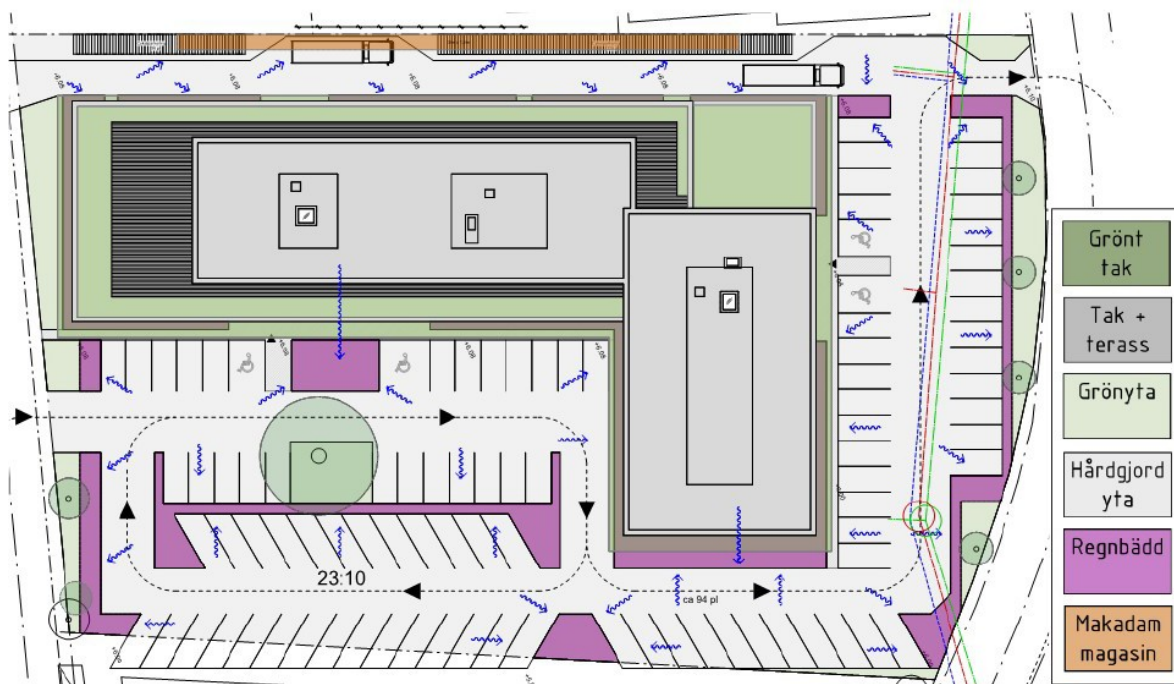
Utloppet från fördröjningsanläggningarnas dränering kan förses med en flödesreglering för att få ett lämpligt utflöde med avsikten att avtappa vattnet under cirka 12 timmars tid enligt Uppsala Vattens riktlinjer. Fördröjningsanläggningarna ska ha bräddfunktion som kan leda bort dagvatten vid större regn. Dessa ledningar ska dimensioneras efter 10-årsregn.

Dagvatten transporterar med sig föroreningar till avrinningsområdets recipient. Vad och hur mycket beror på hur marken används och hur mycket av regnvattnet som avrinner. Beräkningar har gjorts i programmet Stormtac, och resultaten visar att mängden föroreningar från fastigheten kommer att minska efter att dagvattenanläggningarna anlagts, jämfört med nuläget för alla beräknade föroreningar. Planens genomförande bedöms inte innebära försämring för recipienten Fyrisån. Regnbäddar är en vegetationsklädd markbädd med fördröjningszon för infiltrering och rening av dagvatten. Regnbädden byggs upp av en växtjord, ett sandlager och ett makadamlager med ett dräneringsrör. Dagvattnet tillförs regnbädden på ytan. Takvatten leds dit genom stuprör med utkastare direkt eller via rännalar, medan dagvatten från parkering och andra markytor ytavrinner till regnbäddarna över en kant i marknivå eller, om man vill ha upphöjd kantsten, i släpp eller genom insläppsbrunnar. Vattnet infiltrerar sedan genom markbädden till omkringliggande jord eller till ett dräneringsrör. Bräddbrunnar och led-

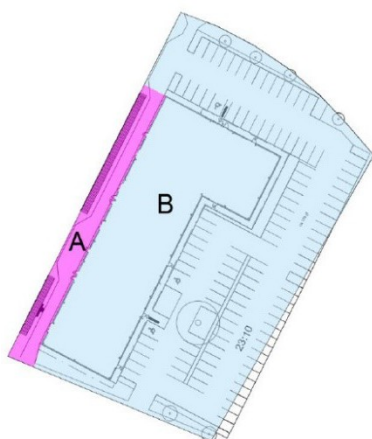
ningar ska finnas som kan ta emot dimensionerande 10-årsflöde. Reningen av föroreningar i dagvatten sker genom fastläggning på markbäddens partiklar, genom biologisk nedbrytning och genom växtupptag. Inblandning av biokol eller pimpsten i jorden kan påverka reningseffekten och den vattenhållande förmågan positivt. Växterna i en regnbädd ska tåla en kort tids stående vatten, men bör framförallt vara torktåliga. Regnbäddarna placeras invid de föreslagna bilparkeringarna norr och öster om kontorsbyggnaden.

På delar av taket föreslås vegetationsklädda tak, så kallade gröna tak, anläggas. Enligt dagvattenutredningen bör det gröna taket ha en vattenhållande förmåga på minst 20 mm eller 20 l/m². Detta utesluter de tunnaste sedummattorna, men det finns flera alternativ hos olika tillverkare, även sådana som inte kräver något större substratdjup. Gröna tak med 20 mm vattenhållande förmåga kan fördröja 90 % av årsnederbörden och bidra till ökad biologisk mångfald, bättre luftkvalitet och jämnare inomhusklimat. Vissa gröna tak kan ha ett näringsläckage, och för att undvika detta bör de gröna taken inte gödslas.

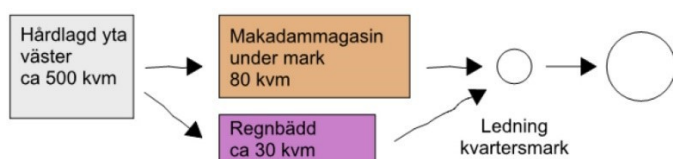
Makadammagasin är ett magasin bestående av grov makadam som används för fördröjning av dagvatten. Magasinen kan förläggas under marken för att möjliggöra fördröjning av dagvatten på platser där marken behöver vara hårdgjord. Dagvattnet tillförs magasinet via dagvattenbrunnar med sandfång och dagvattenledning. Makadamen föreslås ha en porositet på 35 %. En dräneringsledning leder vattnet vidare till dagvattenledningen belägen inom fastighetens norra del. En bräddfunktion bör finnas som leder bort vattnet till dagvattenledningar då magasinet är fullt. Makadammagasinet kan placeras under marköverbyggnaden, med ca 0,8 m täckning. Makadammagasinet är i förslaget placerat vid lastintaget på byggnadens västra sida.



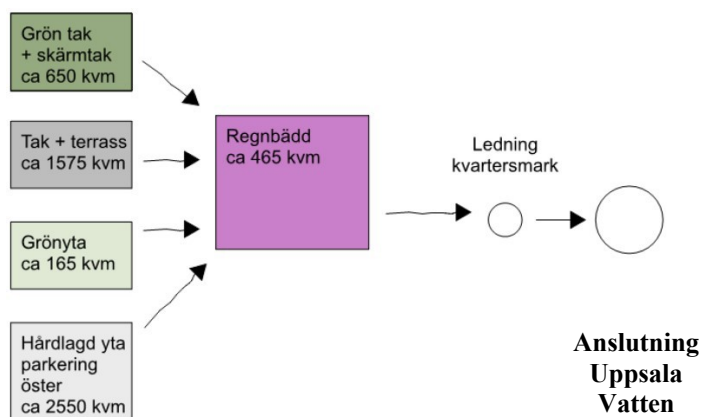
Illustrationsplan med befintliga ledningar (dagvatten, spillvatten och vatten) samt principer för dagvattenhantering och pilar (blå) för avrinning.



Delavrinningsområden för planområdet, A och B. Bilderna nedan illustrerar de två delavrinningsområdenas principiella schema för hantering av dagvatten inom planområdet.



Principiellt schema för hantering av dagvatten inom planområdet, delavrinningsområde A.



Principiellt schema för hantering av dagvatten inom planområdet, delavrinningsområde B.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Planområdet ligger inom Uppsala Vatten och Avfall AB:s verksamhetsområde. Fastigheten är idag ansluten till det kommunala VA-ledningsnätet som ligger på den norra delen av fastigheten. De vatten- och avloppsledningar inklusive dagvattenledningar som ligger i planområdets norra del kan ligga kvar genom att den administrativa planbestämmelsen för markreservat, u₁, satts ut på plankartan på denna yta.

Avfall

Studier av körspår har utförts som visar på möjligheten att leverera gods till den nya byggnaden, samt möjlighet till att hämta avfall. Lastbilstransporterna bör enkelriktas så att infart sker från Kungsängsvägen och utfart sker mot Björkgatan.

El, värme, tele och bredband

Fastigheten är idag ansluten till befintliga el-ledningar som ligger i omgivande gatunät, till fjärrvärmenätet, till teleledning från Kungsängsvägen, samt till Uppsala stadsnät.

Planbestämmelser

Användning av mark och vatten

Allmänna platser

GATA

Gata.

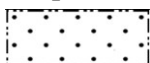
Markanvändningen Gata möjliggör en framtida breddning av gång- och cykelbanan längs Kungsängsvägen, och möjliggör en reglering av fastigheten till kommunens fastighet Boländerna 1:28.

Kvartersmark

KJ₁

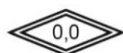
Kontor, industri med inriktning mot forsknings- och laborativ verksamhet. Markanvändningen möjliggör tillskapandet av fler arbetsplatser än i dagsläget för kontor och industri inom fastigheten. Tillskottet av fler arbetsplatser medger ett mer effektivt utnyttjande av marken och befintlig infrastruktur i Boländerna och i närheten av den centrala staden.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark



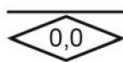
Marken får inte försees med byggnad.

Det finns ledningar i marken på den norra delen av fastigheten, och prickmarken i planen gör det möjligt att dessa ledningar kan ligga kvar. Dessutom säkrar prickmarken att ingen ny bebyggelse kan uppföras närmre den befintliga läkemedelsverksamheten i nordost och mot väster jämfört med den befintliga byggnadens placering idag. I söder finns prickmark mot Kungsängsvägen. Mot fastigheten Boländerna 23:12 finns ingen prickmark, vilket ger möjligheter att placera en byggnad i fastighetsgränsen. Vid bygglovsbeskedet sker en allmän lämplighetsbedömning, sett till förhållandena vid den tidpunkten, gällande lämpliga avstånd mellan byggnader inom fastigheterna på 23:10 och 23:12. Dock gäller 39 § byggnadsstadgan för Boländerna 23:12 vilket innebär att byggnad ska ha 4,5 meter till tomtgräns.



Högsta totalhöjd är angivet värde i meter.

Den nya byggnaden kommer att synas väl i stadsbilden och därför anges en totalhöjd om 22,3 meter, som tillsammans med nockhöjden anger en begränsning för hur höga de tekniska installationerna på taket får vara.



Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.

Byggnaden får uppföras med en nockhöjd om 20 meter, vilket motsvarar fem våningar, där bottenvåningen är förhöjd. Den femte våningen kan göras indragen för att inrymma en takterrass. I det nordvästra hörnet av byggrätten får byggnaden uppföras med en nockhöjd om 4,8 meter, vilket motsvarar en våning.

f₁

Byggnaden ska utföras med hög arkitektonisk kvalitet.

Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa hög arkitektonisk kvalitet av byggnaden, som ligger i ett särskilt exponerat läge där övrig bebyggelse generellt är lägre. I definitionen av hög arkitektonisk kvalitet ingår även de tekniska installationerna, vilka ska integreras i takets gestaltning eftersom bygg-

naden kommer att synas i stadsbilden. En mer utförlig beskrivning av den arkitektoniska kvaliteten och illustrationer finns under rubriken *Stadsbild, bebyggelse och gestaltning*.

- f₂** *Utöver angiven största bruttoarea får garage anläggas helt nedgrävt.*
Syftet med planbestämmelsen är att möjliggöra att garage eller källare kan anläggas, till exempel för tekniska anläggningar. Garage ska inte räknas in i bruttoarean eftersom det är byggnadsvolymen ovan mark som främst behöver regleras.
- e₁** *Största bruttoarea är angivet värde i m².*
Största exploatering är 8 600 kvadratmeter bruttoarea, vilket motiveras av vad som ryms inom planområdet med höjdbegränsningen i nockhöjd. Det illustrerade förslaget anger 400 arbetsplatser. Planen möjliggör cirka 600 arbetsplatser om varje person ges 14,1 kvadratmeter bruttoarea per arbetsplats.
- e₂** *Byggnadens bottenvåning ska enbart användas till förråd och tekniska installationer samt cykelrum.*
Med hänsyn till planområdets läge nära läkemedelsindustrin i nordväst begränsas användningen inom denna del av den nya byggnaden till att endast omfatta icke stadigvarande vistelse med till exempel förråd, tekniska installationer samt cykelrum. Det är motiverat att det fortsättningsvis används till skyddsrum.
- b₁** *Ventilationen ska utföras centralt avstängningsbar.*
Vid en eventuell olyckshändelse i närområdet kan ventilationen för hela kontorshuset behöva stängas av centralt.
- n₁** *Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.*
Eken som står på fastigheten bör bevaras bland annat för ett bättre mikroklimat. Trädet bedöms även vara ett skyddsvärt träd på grund av sin storlek och karaktär. Det betyder att eventuella åtgärder som påverkar trädet kräver ett samråd med länsstyrelsen enligt miljöbalken 12 kap. 6 §.

Administrativa bestämmelser

- u₁** *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.*
Ledningar inom planområdet ska kunna ligga kvar i sitt nuvarande läge efter att den nya byggnaden är uppförd.
- a₁** *Marklov krävs även för fällning av träd.*
Eken som står på fastigheten bör bevaras bland annat för ett bättre mikroklimat. Trädet bedöms även vara ett skyddsvärt träd på grund av sin storlek och karaktär. Det betyder att eventuella åtgärder som påverkar trädet kräver ett samråd med länsstyrelsen enligt miljöbalken 12 kap. 6 §.
- a₂** *Startbesked får inte ges för nya byggnader förrän markföroreningar har avhjälpas.*
Markföroreningar har påträffats på fastigheten. En anmälan om efterbehandling ska lämnas in för bedömning av om det krävs åtgärder för att hantera markföroreningarna, och i sådant fall hur detta ska ske. Planbestämmelsen säkerställer att erforderlig rening av marken utförs innan nya byggnader kan uppföras.

Genomförandetiden är 5 år.

Genomförandetiden är motiverad utifrån omfattningen på byggprojektet samt den mindre andelen allmän plats.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Planen innehåller allmän plats i begränsad omfattning, genom en smal remsa av gatumark längs Kungsängsvägen. Syftet med allmän platsmarken är att möjliggöra en bredare gång- och cykelbana och därigenom prioritera cykeltrafik i Boländerna. I övrigt består planområdet av kvartersmark.

Kommunen ansvarar för utbyggnad inom allmän plats samt för drift och underhåll av dessa anläggningar. Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Avtal

En överenskommelse om fastighetsreglering ska tecknas mellan fastighetsägaren och Uppsala kommun för att föra över gatumarken i planen till kommunens fastighet. Överenskommelsen kan innehålla kostnadsfördelning, ansvar och åtgärder för fastighetsbildning, och ska träffas senast innan detaljplanen antas.

Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna antas under andra halvan av 2020. Exploatören planerar att påbörja rivning och byggnation när planen vunnit laga kraft, vilket innebär byggstart under 2020/2021.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft. Den korta genomförandetiden är motiverad utifrån omfattningen på byggprojektet samt den mindre andelen allmän plats.

Planavtal

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

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatören bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

Markföroreningar

Markföroreningar har påträffats inom planområdet, och marken måste saneras innan startbesked kan beviljas. Miljöförvaltningen är tillsynsmyndighet.

Dispensansökningar

Fastighetsägaren behöver bevisa att marken är lämplig för detta ändamål med hänsyn till de inventerade markföroreningarna. Fastighetsägaren måste lämna in en anmälan om efterbehandling. I denna behöver det beskrivas vilka föroreningar som hittats och på vilka djup, avgränsning, kontrollprogram samt hur fastighetsägaren avser hantera dem.

Planområdet ligger inom yttre skyddszon för vattenskyddsområdet Uppsala- och Vattholmaåsarna. Vattenskyddsföreskrifterna ska följas. Dispens från vattenskyddsområdets föreskrifter krävs för att få påla och eventuellt sponta för att grundlägga byggnaden. Exploatören ansvarar för att ta fram dispensansökan från vattenskyddsföreskrifterna och skicka den till länsstyrelsen. Detta bör göras parallellt med anmälan om efterbehandling.

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.

Träd

Vägledning för skydd av träd under byggskedet finns i skrifterna "*Standard för skyddande av träd 2.0*", samt länsstyrelsens skrift "*Skydda träden vid arbeten*". Dessa ger vägledning om hur ett skydd av eken kan uppnås under entreprenadtiden. Det är fastighetsutvecklarens ansvar att skydda trädet vid byggnationen.

Ledningar

2017 gjordes en undersökning i Ledningskollen.se. Förutsättningarna bedöms inte ha ändrats sedan dess. I anslutning till planområdet finns följande ledningar:

- Dricksvatten, Uppsala Vatten och Avfall AB
- Spillvatten, Uppsala Vatten och Avfall AB
- Dagvatten, Uppsala Vatten och Avfall AB
- Borderlight AB
- IP-Only AB
- Skanova
- Uppsala kommun, belysning
- Vattenfall AB Heat Nordic
- Vattenfall Eldistribution

Det kan finnas ytterligare, av plan- och byggnadsnämnden okända, ledningar som berörs av detaljplanen.

Anslutningspunkter till ovanstående ledningar kan behöva flyttas beroende på var den nya byggnaden placeras.

Det är exploatörens ansvar att undersöka om ytterligare ledningar finns vid genomförandet av detaljplanen. Exploatören ska kontakta de berörda ledningsägarna i god tid. Utsättning av befintliga kablar ska begäras innan arbetena sätts igång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

Ekonomiska åtgärder

Planeekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Ledningar

Kostnaderna för flytt av ledningar regleras av separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare. Om det inte finns avtal är det byggherren som bekostar flytten. Ledningsägare ansvarar vid behov för ansökan om ledningsrätt för ledningar och tillhörande anläggningar.

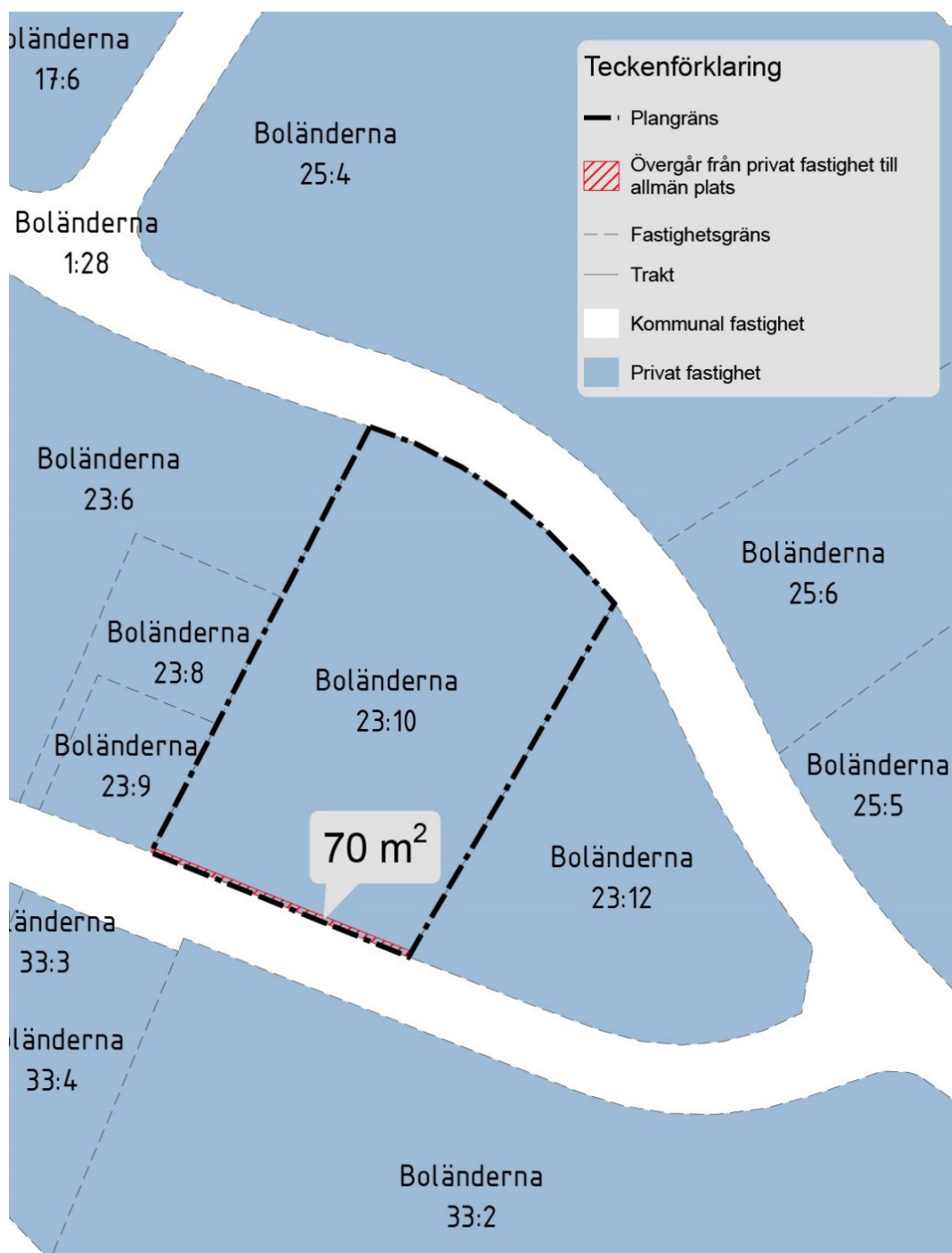
Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande. Cirka 70 kvadratmeter av fastigheten Boländerna 23:10 planläggs som allmän plats och ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens fastighet Boländerna 1:28. Planläggningen av allmän plats ger en inlösenrättighet och skyldighet för kommunen, och att det i samband med det uppstår en ersättningsfråga. En skriftlig överenskommelse om fastighetsreglering ska upprättas mellan kommunen och fastighetsägaren.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Mark motsvarande cirka 70 kvadratmeter inom fastigheten Boländerna 23:10 planläggs längs Kungsvägen som allmän plats och markanvändningen Gata. Planläggningen möjliggör att marken kan överföras till kommunens gatu- och parkfastighet Boländerna 1:28 genom fastighetsreglering. Detta görs för att säkerställa möjlighet till en framtida breddning av gång- och cykelbanan.



Karta som visar fastighetsrättsliga konsekvenser av planens genomförande.

PLANENS KONSEKVENSER

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

Bestämmelserna i miljöbalkens 6 kapitel tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. För att avgöra om en detaljplan medför risk för betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning. En behovsbedömning är utförd (och ingår i planbeskrivningen) enligt förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905), bilaga 2 och 4.

Sammanfattning av behovsbedömning

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen, är inte av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, och kan inte heller antas medföra betydande påverkan. Kommunen har valt ett standardförfarande för detaljplanen, och ett genomförande av detaljplanen antas inte medföra risk för betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken (MB) 6:11.

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av Detaljplan för del av kvarteret Sofielund inte medför betydande miljöpåverkan enligt plan- och bygglagen 4:34 och att en miljöbedömning enligt miljöbalken 6:12–6:13 inte krävs.

De huvudsakliga frågorna i behovsbedömningen handlar dels om olycksrisker i närheten av den befintliga läkemedelsindustrin, dels om den tillkommande bebyggelsens höjd och skala och planområdets läge i den särskilt värdefulla siktlinjen från öster in mot Uppsala stad. Ställningstagande om riskförhållanden och analyser av stadsbild har gjorts i planprocessen, och motivering till regleringen i detaljplanen återfinns i planbeskrivningen.

Samråd med länsstyrelsen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning i ett samrådsyttrande daterat 2019-05-09.

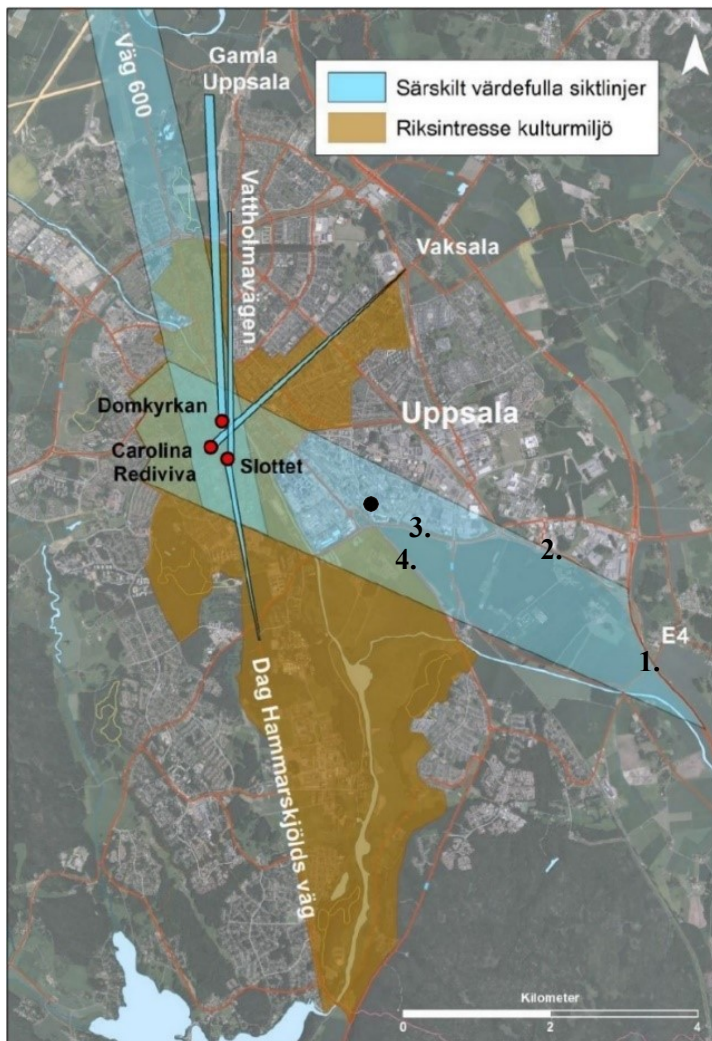
Beslut om betydande miljöpåverkan

I samband med plansamråd 2018-12-19 tog plan- och byggnadsnämnden beslut om att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan.

Miljöaspekter

Stadsbild och kulturmiljö

Planen innebär rivning av den befintliga byggnaden. Planen medför en påverkan på stadsbilden då en ny byggnad får uppföras i fem våningar, vilket är högre jämfört med bebyggelsen i närheten av planområdet. Enligt översiktsplanen är planområdet beläget inom en av de särskilt värdefulla siktlinjerna in mot Uppsala stad, se bild nästa sida. Siktlinjen från väg E4 i öster riktar sig in mot den centrala staden där domkyrkan, slottet och universitetsbiblioteket Carolina Rediviva tydligt avtecknar sig i stadens siluett. Dessa byggnader är viktiga och utgör delvis grunden för definitionen av riksintresset för kulturmiljövården *Uppsala stad* (C40). Planområdet ligger utanför riksintresseområdet för kulturmiljö och det finns inte heller några byggnader i planområdet eller i dess närhet som bedöms ha ett kulturhistoriskt värde. Stadssiluetten, så som den kan ses från infarterna till staden, är dock särskilt utpekad i riksintresset för kulturmiljövården *Uppsala stad*. Högre byggnader i området kan komma att påverka siktlinjer från väg E4, in mot domkyrkan och slottet. Vid planering av nya, högre hus ska enligt översiktsplanen alltid en genomarbetad sikt- och stadsbildsstudie genomföras, där förhållandet mellan nya och befintliga högre byggnader studeras. I planarbetet har därför ett antal perspektivpunkter valts ut längs Kungsängsleden, väg E4 samt dess avfart, och längs järnvägen (Ostkustbanan) från söder för att visa hur den föreslagna bebyggelsen förhåller sig till stadssiluetten.



Karta från översiktsplanen som visar de särskilt värdefulla siktlinjerna. Planområdets läge är markerat med en svart prick. Siffrorna anger perspektivpunkternas läge, se bilder på kommande sidor.

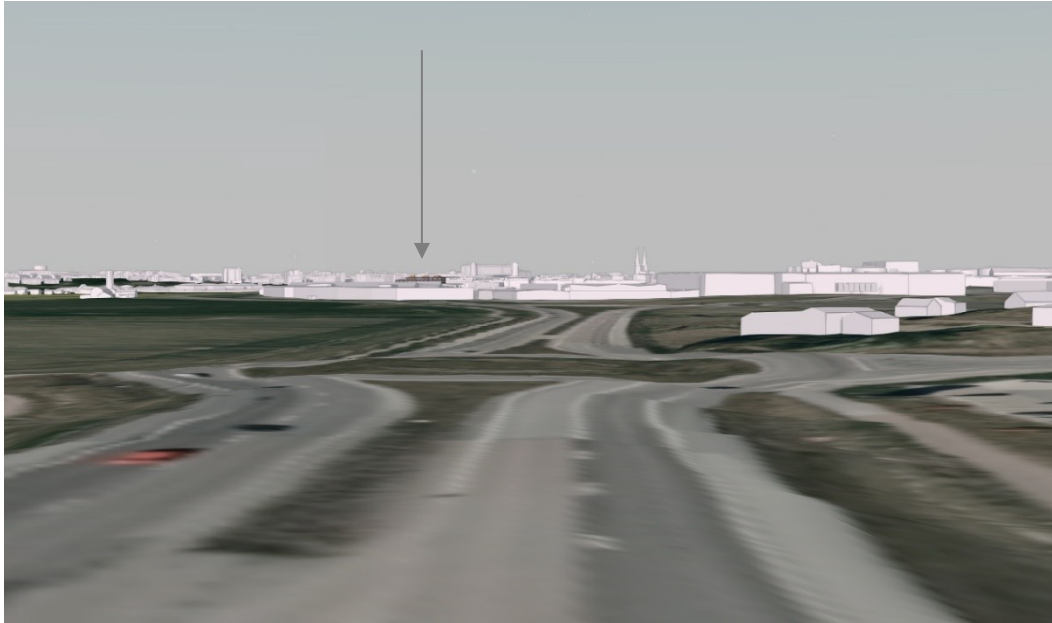
De utförda sikt- och stadsbildaundersökningarna visar att detaljplanen inte kommer att ha negativ påverkan på riksintresset eller upplevelsen av de profilbyggnader som karaktäriserar riksintresset. Däremot kommer byggnaden att påverka stadsbilden i det aktuella området, där bebyggelsen idag är lägre, genom att byggnaden kommer att synas i närområdet samt från de sydöstra delarna av Uppsala och dess infartsvägar och järnvägen. Den nya byggnaden bedöms heller inte ha någon negativ kumulativ påverkan på riksintresset i det fall flera lika höga byggnader uppförs i närområdet. Om gestaltningen av byggnaden sker utifrån planbestämmelsen om hög arkitektonisk kvalitet bedöms att ett fullt utnyttjande av byggrätten är lämpligt.



Perspektivpunkt 1 vid väg E4. Byggnaden kan under en mycket kort sekvens till följd av hastigheten på motorvägen skymtas till vänster i bilden, strax framför domkyrkan.



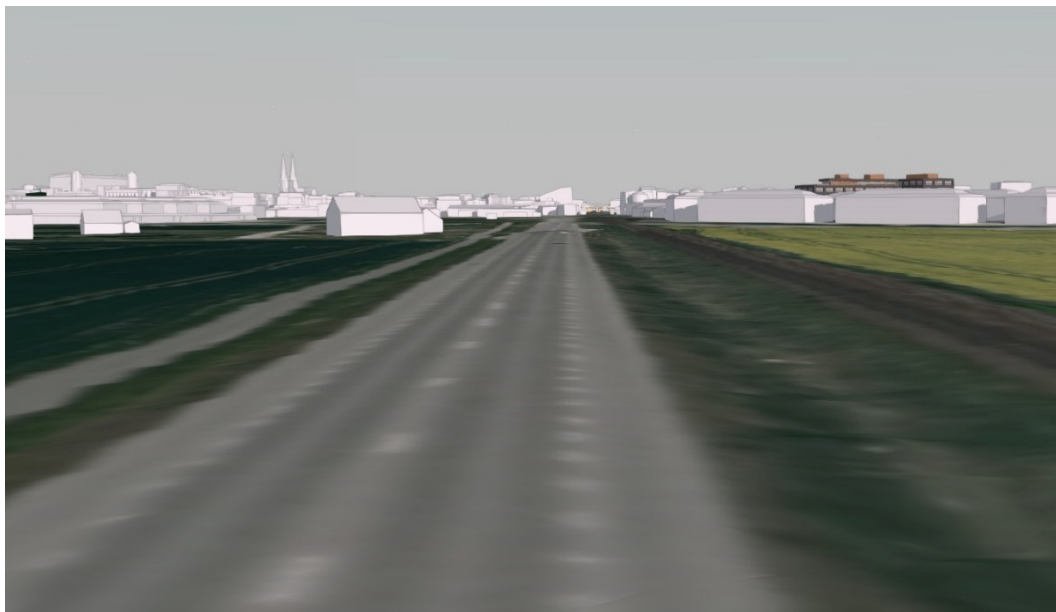
Perspektivpunkt 1 i en inzoomad version.



Perspektivpunkt 2 vid ICA Maxi. Byggnaden syns i bilden till vänster om Uppsala slott.



Perspektivpunkt 3 vid Kungsängsleden, mellan Rapsgatan och Stålgatan. Byggnaden syns mellan Uppsala slott och domkyrkan.



Perspektivpunkt 4 vid Kungsängens gård. Byggnaden syns från de södra infarterna till Uppsala, väg och järnväg (Ostkustbanan).

Mark och vatten

Större delen av området är idag hårdgjort. Området ligger inom yttre grundvattenskyddsområde för Uppsalaåsen. För pålning krävs dispens från länsstyrelsen. I genomförandet av detaljplanen kommer marken att saneras. Fastighetsägaren har underrättat kommunens miljöförvaltning om fynden av markföroreningar. Fastighetsägaren behöver bevisa att marken är lämplig för detta ändamål genom att lämna in en anmälan om efterbehandling. Eftersom pålning krävs för att grundlägga den nya byggnaden samt att en källare planeras behöver fastighetsägaren inkomma med en ansökan om dispens från vattenskyddsföreskrifterna till länsstyrelsen.

Resurshushållning

Planen medger en mer effektiv markanvändning genom att fler arbetsplatser tillskapas inom området och att befintlig infrastruktur, till exempel vatten- och avloppsnät, el och energi, kan nyttjas. Planområdets läge ger även större förutsättningar för ett ökat hållbart resande med tillgång till gång- och cykelbanor samt kollektivtrafik.

Hälsa och säkerhet

Hanteringen av risk i detaljplanen har i huvudsak styrts av Planprogrammet för Boländerna, samt av rekommenderade skyddsavstånd från myndigheten för samhällsskydd och beredskap. Dessutom har planen delvis utarbetats utifrån inriktningen och ställningstaganden gjorda i Strukturprogrammet för Främre Boländerna. Avvägningen mellan näringslivets intressen och möjligheten till fortsatt framtida verksamhet, samt tillskottet på nya kontorsarbetsplatser, har bedömts vägledande och motiv till att skyddsavståndet efter planens genomförande kan vara samma som idag. Regleringen i planen bedöms även bidra till att minska påverkan på människors hälsa ur ett riskperspektiv. Detaljplanen innebär en möjlighet till en högre exploateringsgrad samt en ökning av antalet personer verksamma inom fastigheten. Planen medför i sig ingen garanti för liknande exploatering och antal verksamma inom andra fastigheter i Boländerna.

Trygghet

Planen gör det möjligt med en större kontorsbyggnad med många fler verksamheter i området jämfört med idag. Det gör att fler människor kommer att besöka eller passera förbi området, vilket sannolikt bidrar till en ökad upplevd trygghet under dagtid.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLANEN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplanen

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

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.

Planområdet ligger i närheten av riksintresseområdet för kulturmiljövården Uppsala stad, C40A. Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset och bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 4.

Detaljplanen berör miljöbalkens kapitel 5 genom att Fyrisån omfattas av miljö kvalitetsnormer för ytvatten och grundvatten, eftersom planområdet ligger inom avrinningsområdet till Fyrisån. En dagvattenutredning beskriver hur dagvatten kan fördröjas och renas innan det släpps vidare till recipienten via det befintliga dagvattennätet. Planområdet ligger inom Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde och omfattas därför av miljö kvalitetsnormerna för grundvatten enligt miljöbalkens 5 kapitel. Planen bedöms vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplanen berör miljöbalkens kapitel 7 eftersom planområdet ligger inom yttre vattenskyddsområde för Uppsalaåsen. Dispens måste sökas för grundläggning i det yttre vattenskyddsområdet. Enligt den dagvattenutredning som utförts kan fördröjning och rening uppnås innan dagvatten släpps vidare till recipienten. Under förutsättning att dispens ges för pålning bedöms planen vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7.

Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 8.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar. Fastighetsägare och exploatör är Setune Boländerna 23:10 AB, och planläggningens initiativtagare.

Medverkande konsult har varit arkitektkontoret Konzept, som har tagit fram situationsplan, illustrationer och perspektiv. Tekniska utredningar som dagvattenutredning har gjorts av Structor AB, och trafikstudier av WSP AB. Bjerking har tagit fram miljöteknisk markundersökning. Stadsbyggnadsförvaltningen har tagit fram perspektiven i en uppdatering av stadsmodellen.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Marcus Ekström. Dessutom har följande tjänstemän inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Lena Mattsson, plantekniker
Sara Ringbom, mark- och exploateringsingenjör
Maya Katsumata Ling, bygglovshandläggare

Anders Håkman, trafikplanerare

Planhandlingarna har granskats av Anneli Sundin, planarkitekt.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i 2020-06-29

Torsten Livion
Detaljplanechef

Marcus Ekström
planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- | | |
|--------------|------------|
| • samråd | 2018-12-19 |
| • granskning | 2020-03-26 |

Antagen av plan- och byggnadsnämnden:	2020-08-27
---------------------------------------	------------

Laga Kraft	2020-09-24
------------	------------