

Handläggare  
Marcus Ekström  
018-727 46 85

Diarienummer  
PBN 2016-002577

## Planbeskrivning

### Detaljplan för del av kvarteret Sofielund

Standardförfarande

**SAMRÅDSTID mellan 5 mars och 16 april 2019**



*Flygfoto som visar planområdet markerat med röd streckad linje*

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Samrådshandlingar .....	3
Övriga handlingar .....	3
Läsanvisningar .....	4
Medverkande .....	4
<b>PLANENS SYFTE .....</b>	<b>5</b>
<b>PLANENS HUVUDDRAG .....</b>	<b>5</b>
<b>MILJÖBALKEN .....</b>	<b>5</b>
Miljöbalken 3, 4 kapitel .....	5
Miljöbalken 5 kapitel .....	5
Miljöbalken 7 kapitel .....	5
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel .....	5
<b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....</b>	<b>6</b>
Översiktsplan .....	6
Program (plan-, struktur-, strategiska) .....	7
Detaljplaner .....	8
<b>STADSBYGGNADSVISION .....</b>	<b>9</b>
<b>OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR .....</b>	<b>9</b>
Plandata .....	9
Allmän områdesbeskrivning .....	11
Stadsbild .....	11
Kulturmiljö .....	18
Bebyggelse och gestaltning .....	18
Kommersiell service .....	20
Mark och geoteknik .....	21
Trafik och tillgänglighet .....	21
Hälsa och säkerhet .....	24
Vattenområden .....	28
Teknisk försörjning .....	28
<b>PLANENS GENOMFÖRANDE .....</b>	<b>31</b>
Organisatoriska åtgärder .....	31
Tekniska åtgärder .....	31
Ekonomiska åtgärder .....	32
Konsekvenser för fastigheter inom planområdet .....	32
<b>PLANENS KONSEKVENSER .....</b>	<b>33</b>
Nollalternativ .....	33
Andra alternativ .....	34
Miljöaspekter .....	34
<b>PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN .....</b>	<b>34</b>
Översiktsplan .....	34
Miljöbalken .....	34

## **HANDLING**

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

## **Samrådshandlingar**

### **Planhandling**

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer

## **Övriga handlingar**

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Fastighetsförteckning\*
- Dagvattenutredning (Structor Uppsala AB, 2017-06-09, reviderad 2019-02-08)

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

## Läsanvisningar

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

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

För beskrivning av planprocessen och var i denna process man befinner sig hänvisas till processpilen på följebrevets baksida.

## Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar samt fastighetsägaren Setune Uppsala AB. Arkitektkontoret Konzept har tagit fram illustrationsplaner, perspektiv och illustrationer. Structor Uppsala AB har tagit fram dagvattenutredning, och trafikstudier har gjorts av WSP. Samtliga bilder och illustrationer är framtagna av ovanstående konsulter förutom i de fall där annat anges.

## PLANENS SYFTE

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ett mer effektivt utnyttjande av marken genom att tillåta kontorsändamål samt industri, med inriktning mot forsknings- och laboratorieverksamhet inom fastigheten Boländerna 23:10. Planområdet är beläget inom den särskilt värdefulla siktsektorn från öster in mot den centrala staden och domkyrkan, slottet och universitetsbiblioteket Carolina Rediviva. Planen syftar därför till att möjliggöra bebyggelse i maximalt sex våningar och med en begränsning av bruttoarean, samt att hög arkitektonisk kvalitet uppnås för tillkommande bebyggelse. Planen syftar till att begränsa bygggrätten med anledning av närbelägna risker i läkemedelsindustrin och järnvägen. Planen syftar även till att möjliggöra för kommunen att bredda gång- och cykelbanorna på det anslutande gatunätet, samt att den befintliga eken skyddas med planbestämmelser.

## PLANENS HUVUDDRAG

Detaljplanen möjliggör kontorsändamål samt industri, med inriktning mot forskning- och laboratorieverksamhet, samt möjlighet till påbyggnad av den befintliga byggnaden till sex våningar. Planen innehåller även allmän plats med markanvändningen gata längs Kungsängsvägen, vilket tillskapar plats för en framtida breddning av gång- och cykelbanan. Detaljplanen reglerar största bruttoarea om 9 200 kvadratmeter. Det framtagna bebyggelseförslaget motsvarar ett modernt kontorshus, och möjliggör för cirka 400 arbetsplatser. Tillkommande bebyggelse ska utföras med hög arkitektonisk kvalitet. Planen begränsar markanvändningen i dess nordvästra hörn genom att endast tekniska funktioner för byggnadens drift och cykelrum tillåts, och inte stadigvarande vistelse för kontor och industri. Denna del får dessutom endast utföras i en våning. Den lilla grönska som finns inom planområdet är viktig att så långt som möjligt bevara, särskilt eftersom marken inom fastigheten och i närområdet i huvudsak är hårdgjord. Gröna ytor samt bevarande av träd är förutsättningar för att uppnå ett bra mikroklimat. Detaljplanen skyddar en större ek som står mitt i planområdet genom en planbestämmelse om att trädet endast får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk, samt en administrativ bestämmelse om marklov.

## MILJÖBALKEN

### Miljöbalken 3, 4 kapitel

Detaljplanen berör inte något riksintresse enligt miljöbalken 3 och 4 kapitel.

### Miljöbalken 5 kapitel

Detaljplanen berör miljöbalkens kapitel 5 genom att Fyrisån omfattas av miljö kvalitetsnormer för ytvatten och grundvatten.

### Miljöbalken 7 kapitel

Detaljplanen berör miljöbalkens kapitel 7 genom att planområdet är beläget inom yttre vattenskyddsområde för Uppsalaåsen.

### Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

Enligt plan- och bygglagen 4:34 ska bestämmelserna i miljöbalken 6:12 och 6:13 tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. För att avgöra om en detaljplan medför betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning.

### **Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan**

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.

### **Motiverat ställningstagande**

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. Länsstyrelsen tar ställning till behovsbedömningen under plansamrådet.

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

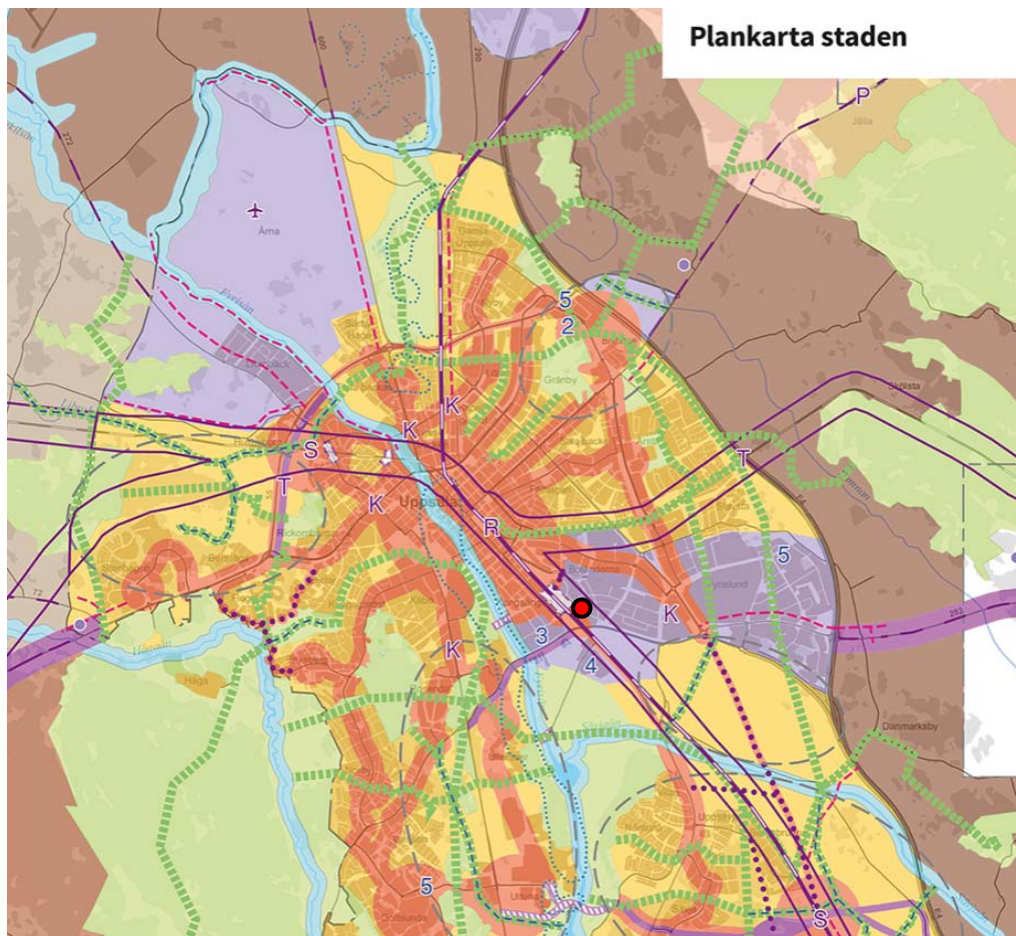
## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

### **Översiktsplan**

Planområdet är enligt översiktsplanen en del av det större verksamhetsområdet Boländerna och är beläget intill ett utpekad stadsstråk mellan innerstaden och Sävja. Detaljplanen möjliggör fler verksamheter i närheten av stadsstråket.

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 samt 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 i dagsläget inte påverka möjligheten att realisera utbyggnaden av två nya spår längs Ostkustbanan.



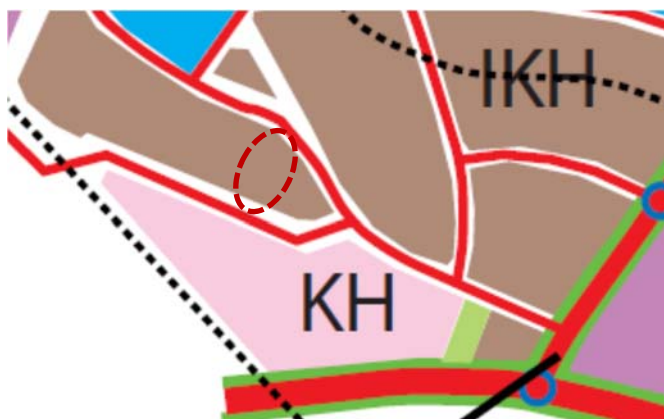


Översiktsplan för Uppsala, planområdets belägenhet markerad med röd punkt.

### 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 etc. 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 aktuellt planområde är markerat med streckad linje. Markanvändningen för det aktuella planområdet är industri, kontor och handel.

### Strukturprogram för Främre Boländerna 2018

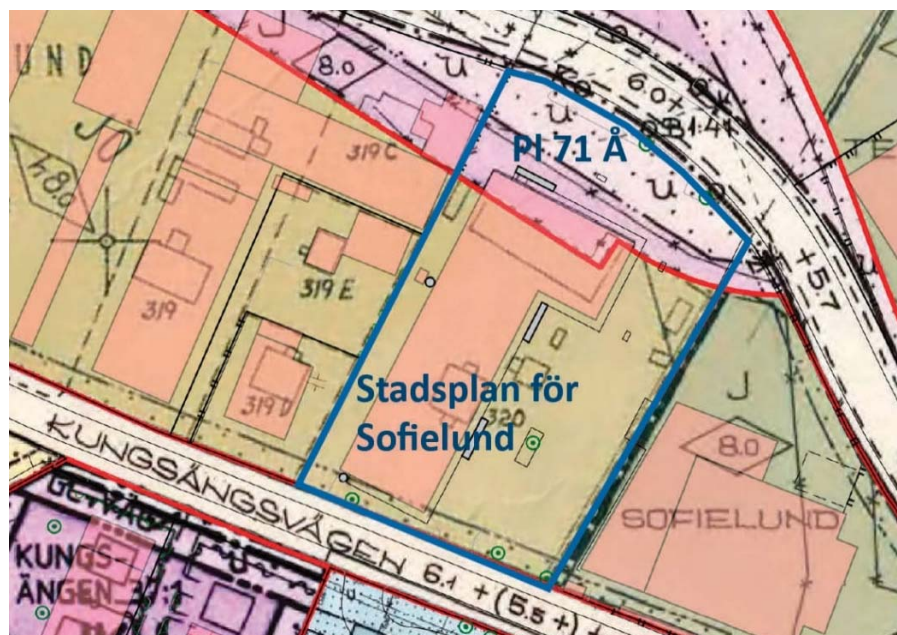
I juni 2018 godkändes Strukturprogram för Främre Boländerna. Programområdet gränsar till GE Healthcare, som är Uppsala kommuns största privata arbetsgivare med cirka 1 200 anställda och av stor betydelse för Uppsalas näringsliv. Företaget planerar att göra stora investeringar i sin anläggning de närmaste åren. Strukturprogrammet syftar bland annat till att säkerställa att GE Healthcares nuvarande och framtida verksamhet även fortsättningsvis inte omges av verksamheter som är känsliga ur ett hälso- och säkerhetsriskperspektiv för tredje man. Strukturprogrammet har därför zonerings 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 befintlig byggnad 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.

### Övrigt

Behovet av två enkelriktade cykelbanor på vardera sidan av Björkgatan har formulerats i planeringen av cykelvägnätet för staden. Detta skulle innebära en breddning av den södra gångbanan längs Björkgatan till 4,5 meter. Samma mått gäller för Kungsängsvägens norra sida dikt an fastighetsgräns till planområdet. 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.

### Detaljplaner

Huvuddelen av Boländerna 23:10 omfattades tidigare av Stadsplan för Sofielund m.m., fastställd 1948. Enligt denna får marken bebyggas för industriellt ändamål (J). Den största tillåtna byggnadshöjden är 8,0 meter och byggnaderna måste uppföras i material som är lämpligt ur brandsäkerhetssynpunkt. Bestämmelsen Ö reglerar hur byggnader får placeras i förhållande till tomtgränsen och till övriga byggnader inom varje tomt. En del av planområdet ingick i Stadsplan för del av Boländernas industriområde, PL 71 Å (fastställd 1986). Detaljplanen gällde i den norra delen av Boländerna 23:10. Marken är planlagd för industriändamål (J) och byggnaderna får vara högst 8,0 meter höga. I den norra delen finns ett ledningsreservat för en allmän underjordisk ledning (u).



Boländerna 23:10 markerad med blå linje. Gränsen mellan de tidigare planerna är markerad med röd linje.



## STADSBYGGNADSVISION

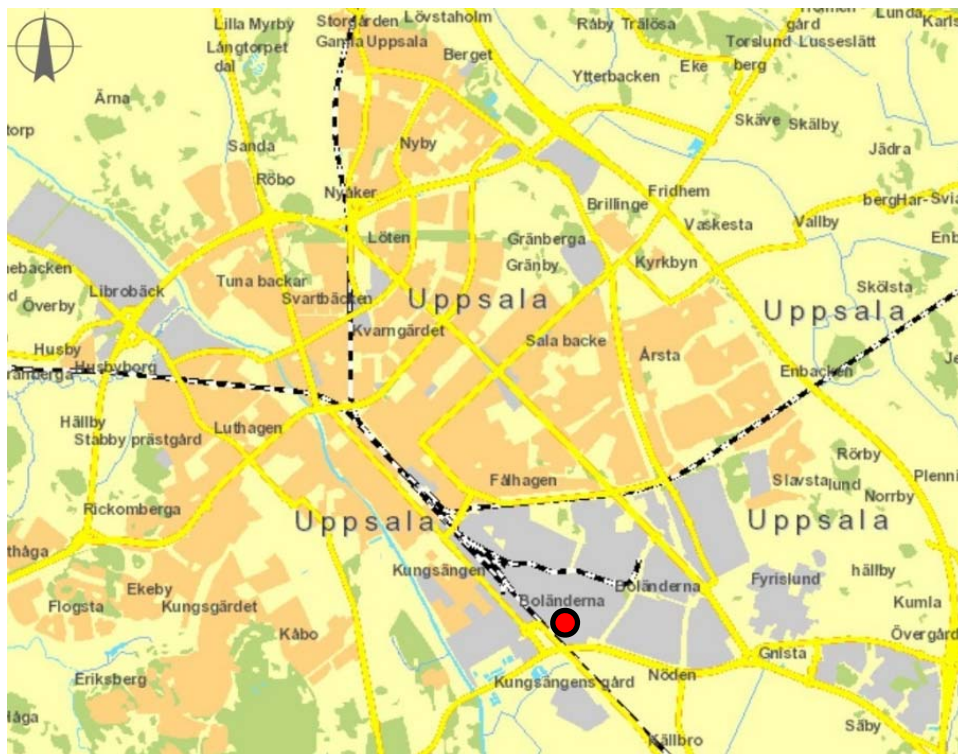
Arkitekturpolicyn Arkitektur Uppsala som antogs i kommunfullmäktige i januari 2017 är en viljeinriktning och ett stöd i planering och byggande i syfte att stadsbyggnadsprocessens olika aktörer tillsammans ska uppnå en god bebyggd miljö. Arkitekturpolicyn beskriver, helt medvetet, inte hur byggnader eller platser ska se ut utan vilka aspekter som ska beaktas utifrån sju huvudbegrepp: Sammanhang, skala, grönt, befintliga värden, god livsmiljö, samverkan och tillgängligt. Arkitekturen i Uppsala ska kännetecknas av hög kvalitet. Den byggda miljön ska utformas utifrån väl definierade arkitektoniska visioner. Ny arkitektur ska möta befintlig med ett medvetet förhållningssätt och en tydlig vision om vad man vill åstadkomma. Det innebär inte att ny arkitektur ska underordna sig befintlig bebyggelse utan kan innebära att man vill kontrastera eller markera med nytillskott. Detaljplanen innehåller bl.a. kontor i sex våningar, vilket i huvudsak avviker från nuvarande markanvändning och bebyggelseskala inom Boländerna. Bebyggelseförslagets höjd gör att byggnaden och dess gestaltning kommer att synas på längre avstånd i Uppsala, och exponeras särskilt tydligt vid Uppsalas södra infarter. Det är därför viktigt att gestaltningen av byggnaden är hög och utförs med omsorg och kvalitet.

## OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

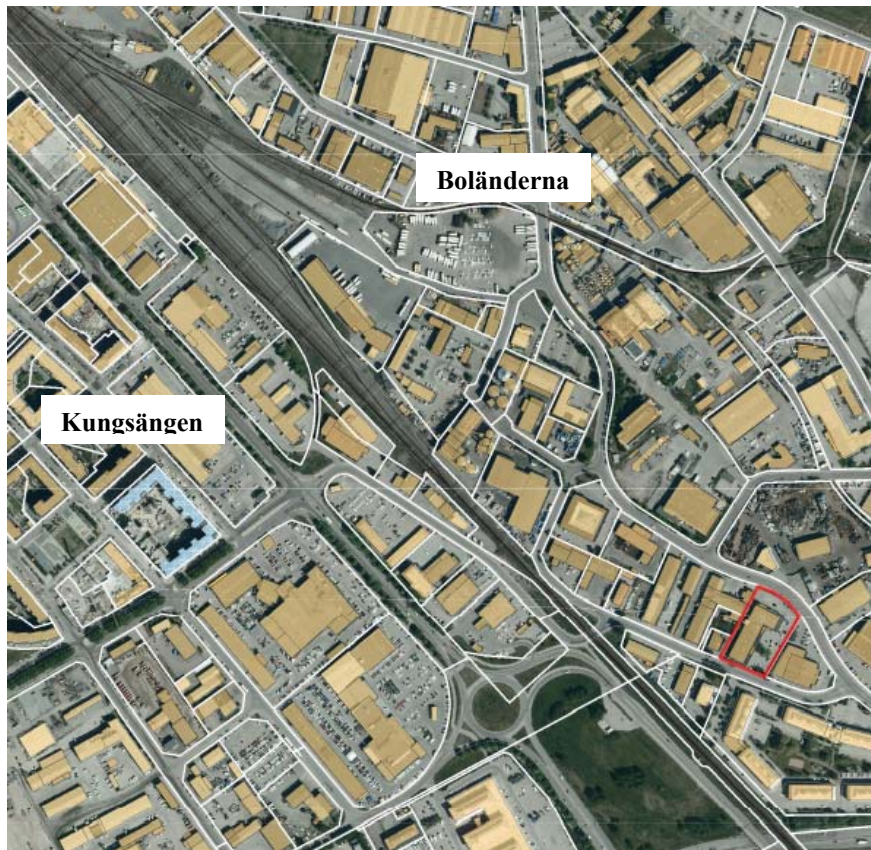
### Plandata

#### Geografiskt läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Boländerna 23:10 som är belägen i Boländerna, mellan Kungsängsvägen och Björkgatan. Planområdet är beläget strax öster om Ostkustbanan och cirka 1,7 km från Re-secentrum. Boländerna 23:10 ägs av Setune 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. Setune AB äger även fastigheten Boländerna 23:12. Planområdet är cirka 5 900 kvadratmeter stort.



Karta över Uppsala där planområdets belägenhet är markerad med en röd punkt.



*Planområdets läge i Uppsala markerat med röd linje.*



*Planområdet markerat med röd linje samt fastigheter i närområdet.*



## Tidsplan

Detaljplaneprocessen bedrivs med målet om att planen kan antas av plan- och byggnadsnämnden hösten 2019. Projektstart förväntas direkt efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Breddningen av gång- och cykelbanan utmed Kungsängsvägen ska genomföras inom ramen för exploateringen i anslutning till den planerade bebyggelsen.

## Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år från det datum planen vinner laga kraft. Motivet för genomförandetiden är att byggrätten är begränsad och att fastighetsägaren har för avsikt att genomföra byggnationen så snart planen vinner laga kraft.

## Allmän områdesbeskrivning

Planområdet ligger i Boländerna som till sin funktion och karaktär är ett industriområde, och omges av blandade verksamheter såsom kontor, gym, skrotcentral och bilverkstäder m.m. 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 utförda i en till två våningar för verkstäder och industri, samt med inslag av kontorshus utförda i två till fyra våningar.

## Stadsbild

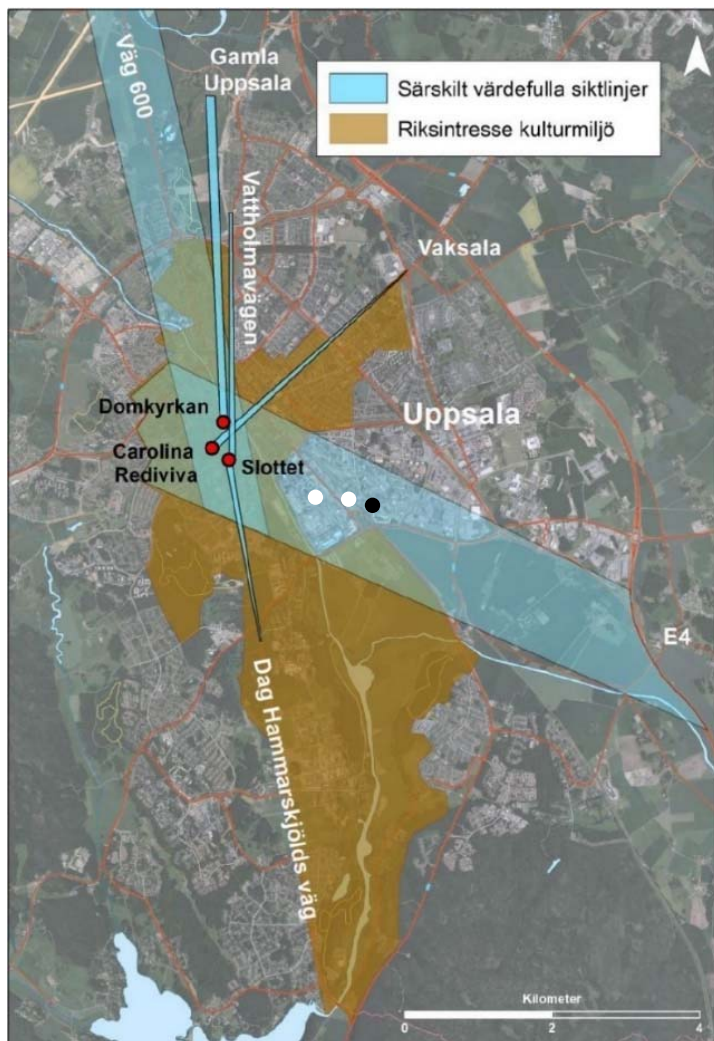
### Förutsättningar

Planområdet är beläget i Boländerna som är ett industriområde där bebyggelsen är förhållandevis låg, och gatunätet är brett med plats för tunga och stora transporter. Den befintliga byggnaden inom planområdet är långsmal och uppförd i två våningar och placerad med gavlarna mot omgivande gator. Marken runt byggnaden är i huvudsak hårdgjord och används som bilparkering. Det finns mindre gräsytor ut mot Björkgatan och Kungsängsvägen. På gräsytorerna 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 sett från Björkgatan.*

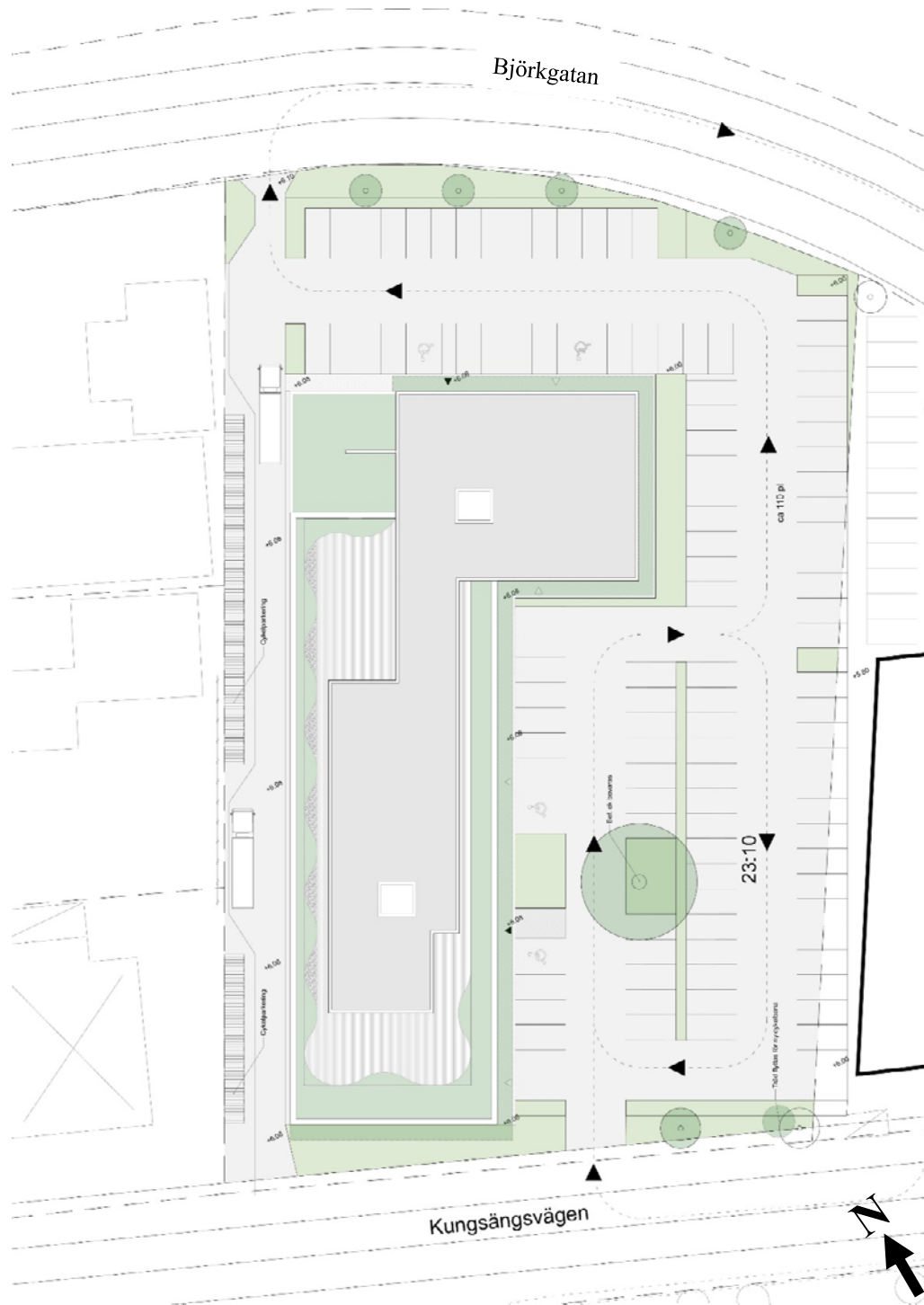
Enligt översiktsplanen är planområdet beläget inom en av de särskilt värdefulla siktlinjerna in mot Uppsala stad, se bild nästkommande sida. Siktlinjen från väg E4 i öster vänder sig in mot den centrala staden där domkyrkan, slottet och universitetsbiblioteket Carolina Rediviva tydligt avtecknar sig i stadens siluett. Dessa byggnader är viktiga och utgör grunden för riksintresset för kulturmiljövården Uppsala stad (C40).



Karta från översiktsplanen som visar värdefulla siktlinjer. Planområdets läge är markerat med en svart prick. Vita prickar väster om planområdet visar lägen för byggrätter i andra gällande detaljplaner som studerats avseende höjder. Vissa delar av dessa planområden har byggts ut och andra inte.

### Förändringar

Detaljplanen medger att fastigheten bebyggs med en kontorsbyggnad i sex våningar. Höjden regleras med en nockhöjd om 24,6 meter förutom i en mindre del av byggrättens nordvästra hörn som maximalt får ha en nockhöjd om 4,5 meter. I bebyggelseförslaget utgörs kontorshuset av en högre del mot Björkgatan om sex våningar och en delvis lägre del mot Kungsängsvägen, om fem våningar inklusive en takterrass. Nockhöjderna motsvarar de våningsantal som omnämns i planbeskrivningen, där en kontorsvåning generellt sett motsvarar cirka 3,5 meter. Bottenvåningen i bebyggelseförslaget är förhöjd och motsvarar cirka 4,5 meter. Utöver den förhöjda bottenvåningen tillkommer ett tjockare bjälklag för takterrassen vilket motiverar nockhöjden. Med nockhöjd menas byggnadens högsta höjd. Ventilationshuvar, skorstenar, hisstoppar och kylaggregat får överskrida nockhöjden.

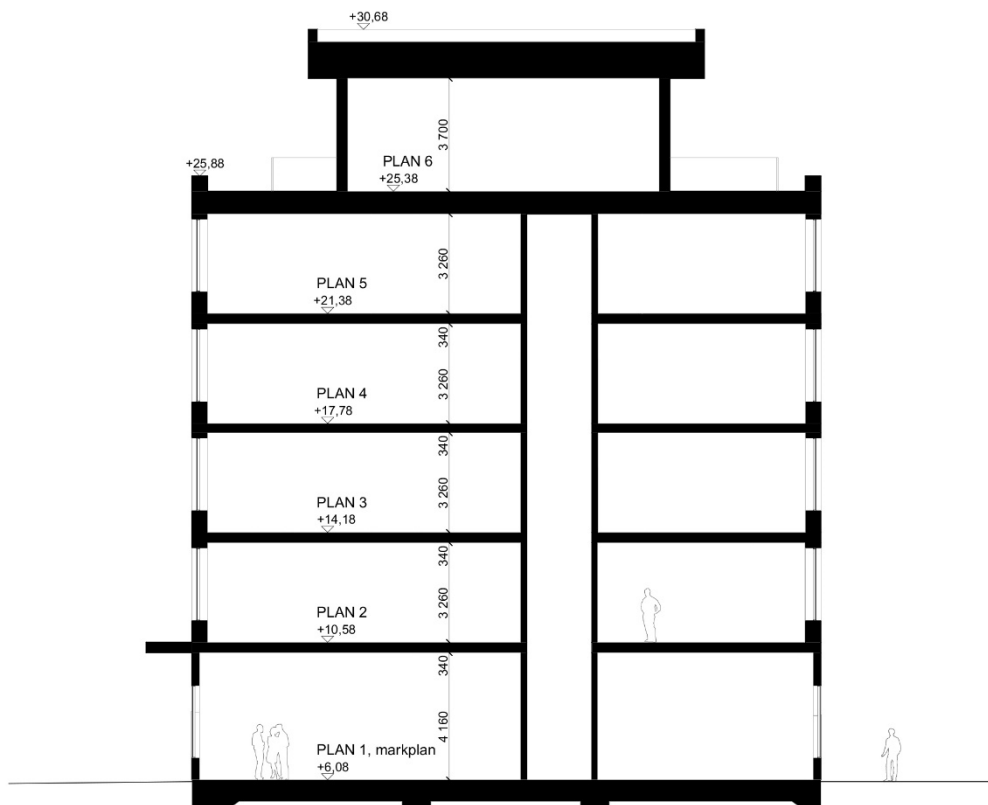


*Illustrationsplan för bebyggelseförslaget.*



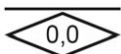


Perspektiv över bebyggelseförslaget med det indragna hörnet av kontorsbyggnaden mot nordväst.



Sektion för den nya kontorsbyggnaden.

Med anledning av skyddsavstånd mellan GE Healthcares fastighetsgräns och kontorshuset, begränsas funktionen i bottenplan i detta hörn, se vidare under rubriken *Hälsa och säkerhet*. Detta hörn av byggnaden får endast utföras i en våning, motsvarande 4,5 meter nockhöjd.

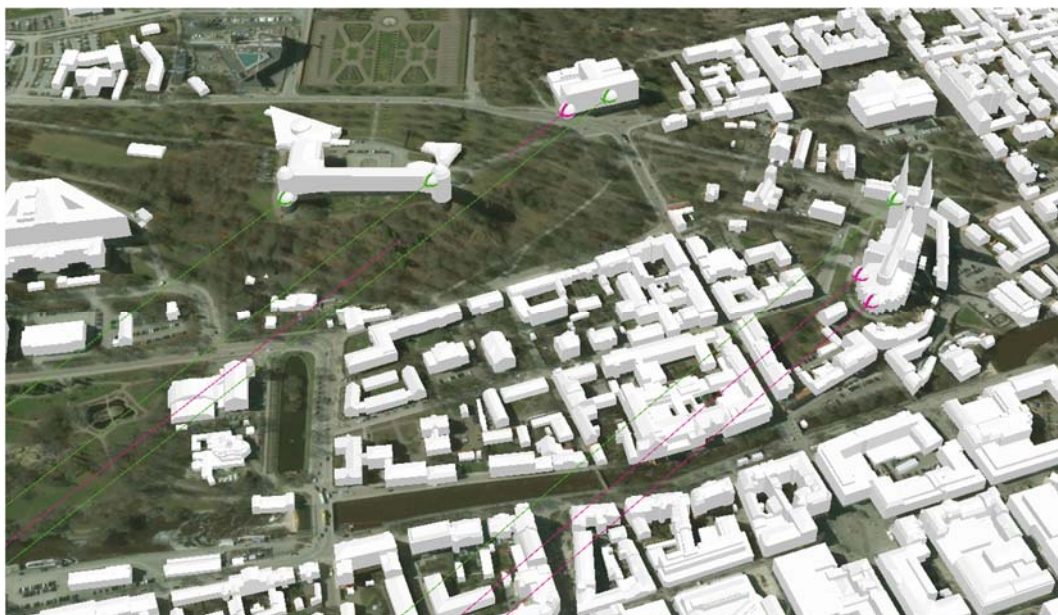


Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.

Med anledning av planområdets läge i den särskilt värdefulla siktlinjen in mot Uppsala stad och dess profilbyggnader (domkyrkan, slottet och universitetsbiblioteket Carolina Rediviva), och i relation till stadens siluett, har olika perspektiv tagits fram för att belysa planens påverkan på stadsbilden. Den föreslagna byggnadsvolymen har placerats i Uppsala kommuns stadsmodell där befintliga byggnader och topografi ingår. Byggrätter i gällande detaljplaner i planområdets närhet och i siktlinjen in mot stadens profilbyggnader, har lagts in med maximala höjder i de fall där byggnation inte påbörjats. På så vis kan analyser göras av hur den föreslagna bebyggelsen påverkar stadens siluett samt de för staden viktiga byggnaderna på åsen. I kvarteret Vimpeln (beläget längs Kungsgatan) närmast planområdet medges sex kontorsvåningar, och i kvarteret Varpen (längs Kungsängsesplanaden) medges sex till åtta bostadsvåningar. Det senare kvarteret har delvis byggts ut. Studier av modellen visar att höjden som detaljplanen möjliggör inte påverkar den särskilt värdefulla siktlinjen och upplevelsen av profilbyggnaderna, särskilt i jämförelse med befintlig bebyggelse och redan gällande detaljplaner. Bilderna nedan är tagna ur den modell där bebyggelseförslaget lagts in. En mätpunkt har tagits fram vid ute vid väg E4 och Ica Maxi Gnista, med målpunkter placerade på slottet, domkyrkan och universitetsbiblioteket Carolina Rediviva. Färgindikationen med gröna och rosa linjer visar på var siktlinjen bryts mellan mätpunkten och målpunkterna. Nedan finns även perspektiv som tagits ut ur modellen, vilka visar på detaljplanens möjliga byggnadsvolym sedd från större infarter till staden.



*Perspektiv från Uppsala stadsmodell som visar på planområdets läge (markerat med röd cirkel) i relation till siktlinjerna mellan mätpunkten och målpunkterna (slottet, Carolina Rediviva och domkyrkan). Färgindikationen med gröna och rosa linjer visar på var siktlinjen bryts mellan mätpunkten och målpunkterna.*

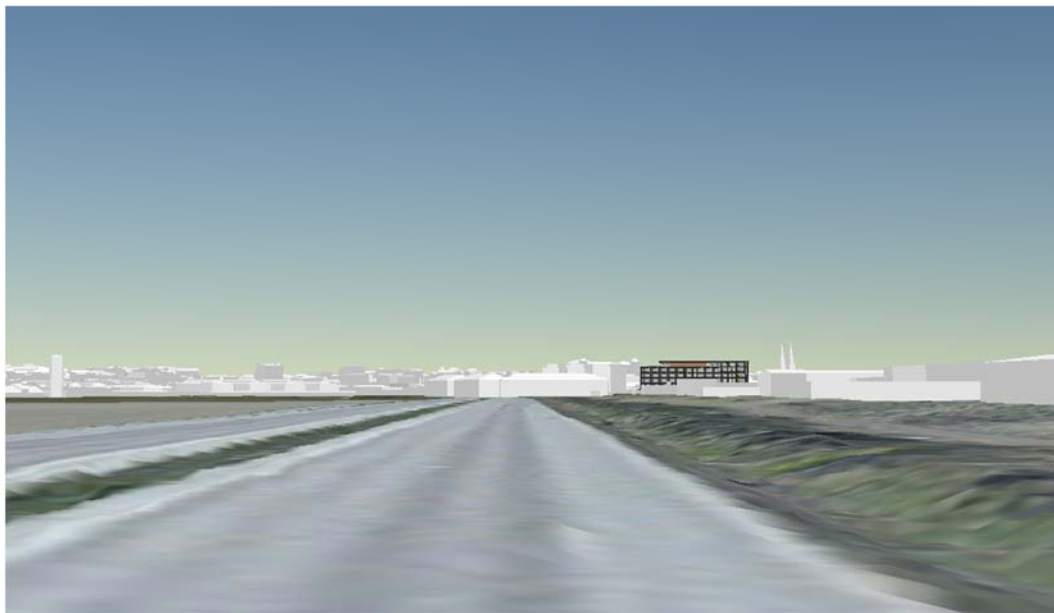


*Perspektiv från Uppsala stadsmodell som visar målpunkterna i siktanalysen – slottet, universitetsbiblioteket Carolina Rediviva och domkyrkan.*

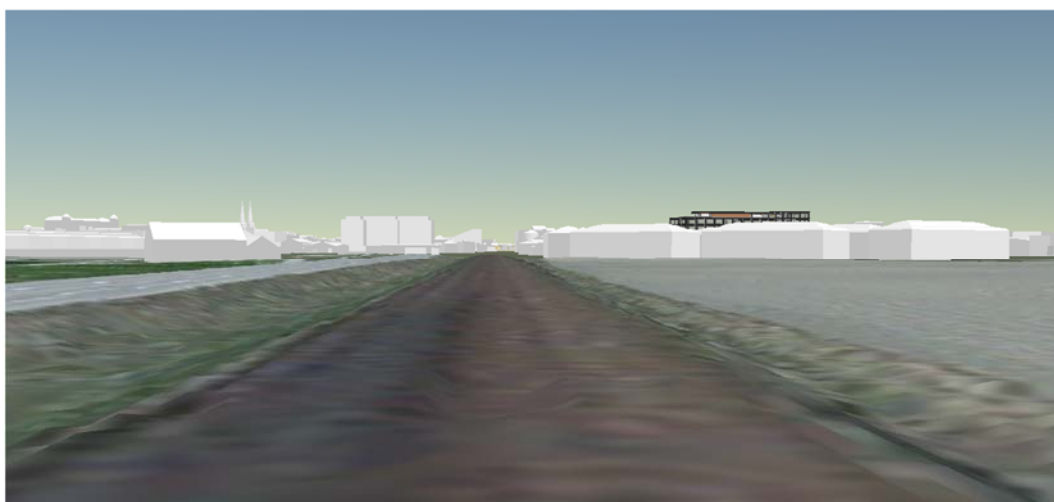


*Gatuperspektiv från Uppsala stadsmodell placerat i mätpunkten invid ICA Maxi Gnista. Bebyggelsen inom planområdet (markerat med röd cirkel) syns till vänster om Uppsala slott.*





*Gatuperspektiv från Uppsala stadsmodell längs Kungsängsleden, mellan Rapskatan och Stålgatan. Den föreslagna bebyggelsen syns mellan slottet och domkyrkan. Strax till vänster i bilden, och delvis framför slottet, syns gällande byggrätt i kvarteret Vimpeln.*



*Perspektiv från Uppsala stadsmodell längs Ostkustbanan. Bebyggelseförslaget syns till höger om spåren och byggrätt i kvarteret Vimpeln ses till vänster om spåren.*



*Gatuperspektiv från Uppsala stadsmodell längs Björkgatan, öster om korsningen med Kungsängsvägen.*

## **Kulturmiljö**

### **Förutsättningar**

Inom planområdet eller i dess närhet finns ingen värdefull kulturmiljö.

## **Bebyggelse och gestaltning**

### **Förutsättningar**

Inom planområdet finns i dagsläget en byggnad i två våningar, som 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 räcke.



*Den befintliga byggnaden inom planområdet sedd från parkeringen.*





*Den befintliga byggnaden inom planområdet sedd från Björkgatan.*

### **Förändringar**

Detaljplanen medger att markanvändningen ändras från industri till kontor och industri med inriktning mot forskning- och laboratorieverksamhet, vilket motiveras av behovet av kontor- och industrilokaler t.ex. med inriktning mot life science-sektorn, nära innerstaden och i Boländerna. Planen medger även en nockhöjd om 24,6 meter, vilken ersätter byggnadshöjden om åtta meter i gällande detaljplan. Gestaltningen av bebyggelseförslagets fasader består av ett symmetriskt rutnät med en mörk färgsättning, samt en rytmiskt jämn fönstersättning.



*Perspektiv över bebyggelseförslaget sett från Björkgatan.*



*Exempel på gestaltning av entréer till kontorsbyggnaden.*



*Exempel på gestaltning av kontorsbyggnaden samt takterrass.*

Detaljplanen möjliggör ett helt annat uttryck avseende höjd och skala i området, vilket påverkar upplevelsen av byggnadens gestaltning. Det är viktigt att gestaltningen utförs med omsorg och kvalitet med tanke på planområdets läge i Boländerna, närheten till den centrala staden samt att det utgör Uppsalas södra stadsinfart. Byggnaden kommer att synas väl från Kungsängsleden samt Ostkustbanan. Perspektiv under rubriken *Stadsbild* illustrerar hur väl byggnaden kommer att synas ifrån olika platser inom och runt om Uppsala. Utformningen av byggnaden regleras därför i planen genom en planbestämmelse som syftar till att säkerställa en hög arkitektonisk kvalitet. Inför bygglovsskedet är det viktigt att beakta val av material och utförande av byggnadsdetaljer, fasader m.m. Gestaltningen enligt ovan är ett bra exempel på hur man kan uppfylla planbestämmelsen.

**f<sub>1</sub>**                    *Byggnaden ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet*

## **Kommersiell service**

### **Förutsättningar och förändringar**

Det finns i dagsläget ett fåtal verksamheter samt cirka 120 arbetsplatser inom planområdet.

Detaljplanen möjliggör en förändring av markanvändningen från industri till kontor och industri, med inriktning mot forsknings- och laboratorieverksamhet. Liknande typ av verksamheter inom life science-sektorn finns inom Boländerna.

<b>K</b>	<i>Kontor</i>
<b>J<sub>1</sub></b>	<i>Industri med inriktning mot forsknings- och laboratorieverksamhet</i>

Detaljplanen medger att en byggnad uppförs i sex våningar. Detaljplanen reglerar även största tillåtna exploatering genom en bruttoarea om 9 200 kvm. Bebyggelseförslaget består av cirka 7 100 kvadratmeter lokalarea (LOA), vilket möjliggör cirka 400 arbetsplatser inom byggnaden. Byggnaden kan inrymma ett modernt kontor, där varje medarbetare har en yta om cirka 20 kvm per person. Antalet arbetsplatser begränsas av att den reglerade bruttoarean. Denna volym kan disponeras på olika sätt inom byggrätten.

**e<sub>1</sub>** *Största bruttoarea är angivet värde i m<sup>2</sup>*

## Mark och geoteknik

### Förutsättningar och förändringar

Marken inom planområdet består i huvudsak av postglacial lera. Jordlagrets mäktighet uppskattas vara mellan 10 och 30 meter. Lera består av mycket fina partiklar vilket gör infiltrationskapaciteten i jorden liten. Planområdet ligger inom yttre skyddszon för vattenskyddsområdet Uppsala- och Vattholmaåsarna. Infiltration av dagvatten är tillåtet i yttre skyddszon enligt föreskrifter (Uppsala Vatten, 2016). Uppsala Vatten tar upp infiltration av dagvatten i deras Dagvattenhandbok. Bedömningen i Dagvattenhandboken är att rening krävs innan infiltration vid måttliga men inte vid låga föroreningshalter inom indirekta infiltrationsområden till åsen. Ett av Uppsala Vattens mål med dagvattenhantering är att bevara vattenbalansen, vilket gynnas av infiltration av dagvatten. Förutsättningarna för infiltration av dagvatten till underliggande jordlager bedöms enligt SGU:s jordartskarta dock vara små. Med grund i att den största delen av fastigheten i dagsläget är hårdgjord antas den befintliga infiltrationen vara liten. Därför bör inte grundvattennivån påverkas av en ombyggnation där dagvatten inte huvudsakligen hanteras med infiltration.

En översiktlig markutredning kan behöva göras om större schakter planeras, men eftersom bebyggelseförslaget avser en påbyggnad av den befintliga byggnaden bedöms det i det fallet inte vara nödvändigt.

## Trafik och tillgänglighet

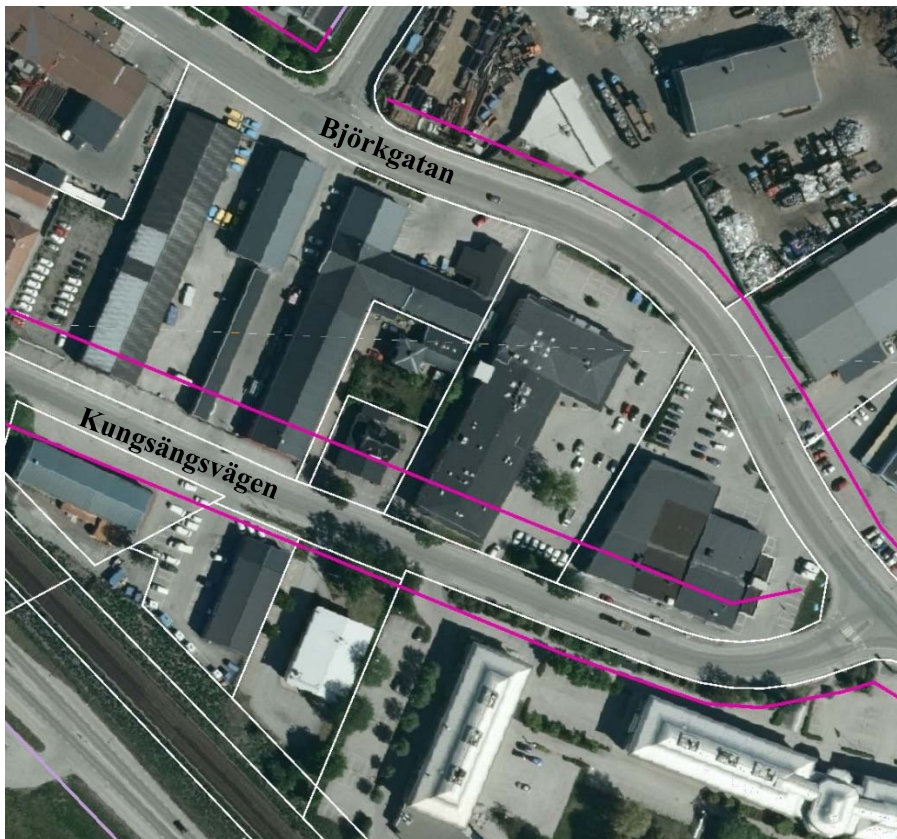
### Förutsättningar

Kvarteren i Boländerna är stora, och gatunätet runt planområdet är stort och framkomligt för de större och tyngre transporter som dagligen sker inom Boländerna. Hastigheterna på de anslutande gatorna Björkgatan och Kungsängsvägen är skyltad till 40 km/h.

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

Det finns ett välutbyggt gång- och cykelvägnät dikt an planområdet, och en dubbelriktad cykelbana löper längs Björkgatans norra sida förbi planområdet.





*Kommunens karta över cykelvägnätet, där heldragen lila linje står för huvudcykelnät och cykelbana.*

Stadsbussar trafikerar i dagsläget Björkgatan, och hållplatser finns cirka 70 meter väster om planområdet.

Infart/utfart till planområdet sker idag både från Björkgatan och Kungsängsvägen. Inlastning till verksamheterna i den befintliga byggnaden sker via dess västra sida.

Parkering sker idag på hårdgjorda ytor framför kontorshuset och ut mot omgivande gatunät. Drygt 80 parkeringsplatser finns idag i planområdet, men fastighetsägaren äger även fastigheten Boländerna 23:12 som ligger direkt öster om planområdet. Detta möjliggör ett samnyttjande av parkering mellan de båda fastigheterna idag.

### **Förändringar**

Detaljplanen medger en ökning av arbetsplatser till cirka 400. Som ett underlag till detaljplanen har trafikstudier utförts för att utreda parkering, körspår för bil- och godstrafik till och från området, samt för att studera utrymmet för behoven av breddade cykelvägar på anslutande gatunät.



Skiss som visar utredning för körspår samt behov av utrymme för breddad gång- och cykelväg längs Björkgatan och Kungsängsvägen. Utredningen visar att en mindre del av Boländerna 23:10 behöver regleras över till kommunens gatufastighet Boländerna 1:28 för att i framtiden kunna bereda plats för en tillräckligt bred gång- och cykelbana längs Kungsängsvägen.

Ett behov av två enkelriktade cykelbanor på vardera sida av Björkgatan i framtida planering har formulerats i kommunens översyn av cykelvägnätet. Detta innebär en breddning av den södra gångbanan längs Björkgatan samt för gång- och cykelbanan på den norra sidan av Kungsängsvägen till 4,5 meter. Syftet med trafikstudien är därför delvis att säkerställa att tillräcklig bredd finns för en framtida gång- och cykelbana längs omgivande gatunät. Studierna visar att en breddning av befintlig gångbana till en gång- och cykelbana om 4,5 meter går att åstadkomma inom befintlig fastighet (fastigheten Boländerna 1:28, vilken ägs av kommunen) längs Björkgatans södra sida. Däremot kan behov finnas av att reglera mark i en eventuell framtida planprocess för Boländerna 23:12 eftersom en ny korsning för gångtrafik och cykel över Björkgatan med tillhörande refug behövs längre österut på Björkgatan. För detta finns ingen plats inom befintlig kommunal fastighet. För att i framtiden kunna åstadkomma en breddad gång- och cykelbana om 4,5 meter längs Kungsängsvägens norra sida behövs mark tas i anspråk från Boländerna 23:10. Intrånget för en breddad gång- och cykelbana på Boländerna 23:10 blir cirka 1,3 meter från fastighetsgräns, och därför föreslås motsvarande bredd i detaljplanen som markanvändning allmän plats och gata. Denna yta inom Boländerna 23:10 motsvarar cirka 70 kvm.



Bebyggelseförslaget visar att cykelparkering kan lösas på fastigheten. Bebyggelseförslaget illustrerar cirka 178 cykelparkeringar utomhus i huvudsak mot en angränsande fastighet 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 kan jämföras med kommunens parkeringstal som utifrån den planerade verksamheten genererar 368 cykelparkeringar. Möjlighet att uppnå kommunens parkeringstal för cykel inom planområdet bedöms som goda.

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

Bilparkering kommer även fortsättningsvis att ske framför kontorsbyggnaden på den östra sidan samt ut mot Björkgatan. Skissen med körspår på föregående sida redovisar 110 parkeringsplatser, vilket är mer än dubbelt så många som i kommunens parkeringstal, som anger 46 bilparkeringar utifrån den planerade verksamhetens art och exploateringsgrad. En mindre del av de illustrerade parkeringsplatserna ligger delvis på grannfastigheten Boländerna 23:12 och har goda möjligheter till samnyttjande eftersom fastigheterna har samma ägare. Med anledning av planområdets goda läge nära Resecentrum samt den centrala staden och med närhet till kollektivtrafik och gång- och cykelbanor, finns det stora möjligheter att minska antalet parkeringar, och istället exempelvis öka antalet cykelparkeringar.

## 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 utpekad ”primär transportled för farligt gods”. För Främre Boländerna innebär det att farligt gods så långt möjligt ska transporteras via Kungsängsleden, vilket medför att leveranser till läkemedelsindustrin på Björkgatan fraktas söderifrån via Stålgatan. Det innebär att transporter sker på Björkgatan förbi planområdet.

Planområdet är beläget cirka 100 meter från järnvägsspåret (Ostkustbanan). Länsstyrelsen i Stockholms län anger rekommenderade minimiavstånd för ny bebyggelse kring transportleder för farligt gods i skriften Riskhänsyn vid ny bebyggelse. Den bedöms vara en lämplig utgångspunkt för värdering av risksituation i planområdet då det saknas specifika riktlinjer för Uppsala län. Riktlinjen anger ett minsta bebyggelsefritt område från järnvägsspåret på 25 meter. Trafikverket rekommenderar dock 30 meter bebyggelsefritt avstånd. 30 meter är även det avstånd som anges i översiktsplanen. I översiktsplanen beskrivs att säkerhetsavstånd för buller och risk ska hållas, men att det vid strategiska lägen ska kunna gå att göra avsteg från säkerhetsavståndet, t.ex. på grund av det goda kollektivtrafikläget.

#### *Risk läkemedelsindustri*

Planområdet är beläget i närheten av GE Healthcare som är verksam inom läkemedelsindustrin. Verksamheten är klassad som en Sevesoanläggning, och skyddsavstånd för kontor är 100 meter från riskkällan enligt Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB). Företaget kommer att göra stora investeringar i sin anläggning de närmaste åren. Planområdet och fastigheten Boländerna 23:10 är beläget cirka 82 meter, och själva kontorsbyggnaden cirka 94 meter, sydost om GE Healthcares fastighetsgräns.

Detaljplanen reglerar markanvändning samt begränsning av byggrätt med hänsyn till MSB:s rekommenderade skyddsavstånd om 100 meter från fastighetsgränsen där GE Healthcares verksamhet är belägen, samt utifrån Planprogrammet för Boländerna. Markanvändningen ändras från industri till

kontor och industri med inriktning mot laboratorie- och forskningsverksamhet. Detaljplanen reglerar även bruttoarea (BTA), pricktmark, begränsad användning (förråd och tekniska installationer samt cykelrum) av den del av byggnaden som ligger inom skyddsavståndet 100 meter. Detta innebär att skyddsavståndet om 100 meter klaras genom att inga ytor för stadigvarande vistelse inom kontorsändamål får etableras inom denna yta. Samma del av byggrätten får dessutom endast utföras i en våning. Med hänsyn till planområdets läge cirka 80–100 meter från läkemedelsindustrin samt från Ostkustbanan, reglerar även detaljplanen att ventilation ska utföras centralt avstängningsbar. Det är dessutom av stor vikt att det i fortsatt projektering av byggnaden tas hänsyn till närliggande riskkällor vid utformning och placering av ventilationsanordning.

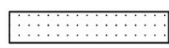
Eftersom det rekommenderade riskavståndet 100 meter inte uppnås mellan den befintliga byggnaden och läkemedelsindustrin, har en begränsning förts in på plankartan för en del av byggrätten genom planbestämmelsen e<sub>2</sub>. Syftet med planbestämmelsen är att begränsa markanvändningen i bottenvåningen av kontorshusets nordvästra hörn. Begränsningen består i att det inom denna yta av byggrätten endast får inrymmas förråd och tekniska installationer för husets drift, samt cykelrum. Dessutom begränsas även höjden genom maximal nockhöjd om 4,5 meter. Detta motsvarar ett våningsplan för kontor eftersom bottenvåningen i bebyggelseförslaget är förhöjd jämfört med övriga våningsplan. Det innebär att inga ytor för stadigvarande vistelse för kontor får etableras inom denna yta.

**e<sub>2</sub>** *Byggnadens bottenvåning ska enbart användas till förråd och tekniska installationer samt cykelrum.*



*Perspektiv över bebyggelseförslaget sett från Björkgatan. Det nordvästra hörnet av byggnaden får utföras i en våning samt ska enbart användas till förråd och tekniska installationer samt cykelrum.*

Detaljplanen reglerar med pricktmark den nuvarande placeringen av byggnader på fastigheten med förgårdsmark mot Björkgatan och Kungsängsvägen, och därför ändras inte placeringen av kontorshuset ut mot omgivande gator. Tillsammans med pricktmark reglerar detaljplanen även marken mot Björkgatan med bestämmelsen u<sub>1</sub>, vilket innebär att ledningar kan ligga kvar i nuvarande läge, se vidare under *Teknisk försörjning* och *Ledningar*. Detaljplanen begränsar med pricktmarken även möjligheten att bygga i riktning mot läkemedelsindustrin i nordväst. Mot öster finns i planförslaget ingen pricktmark.

 *Marken får inte förses med byggnad*

Vid en eventuell olyckshändelse i närområdet kan ventilationen för hela kontorshuset behöva stängas av centralt. En planbestämmelse, b<sub>1</sub>, har därför förts in på plankartan om att ventilation ska utföras centralt avstängningsbar. Dessutom bör hänsyn till närliggande riskkällor tas vid placering av friskluftsintag.

**b<sub>1</sub>**                    *Ventilationen ska utföras centralt avstängningsbar*

#### *Buller*

Planområdet är delvis påverkat av buller från trafik på omgivande gatunät. Marken mot omgivande gator Björkgatan och Kungsängsvägen har bullernivåer från vägtrafik mellan 55 och 65 dB(A). Bullernivån är högre, 60–65 dB(A), mot Björkgatan och lägre, 55–60 dB(A), mot Kungsängsvägen. 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 miljöer för utevistelse, och därför utgör de uppmätta bullernivåerna ingen påverkan på människors hälsa och inget hinder för genomförandet av detaljplanen.

#### *Grönska och mikroklimat*

Med tanke på att stadsdelen utgörs av stor andel hårdgjord mark blir varje träd och andel grönska värdefull. Befintliga träd i planområdet som har god kvalitet 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. Träd med en omkrets på 300 cm definieras som jätteträd vilka kräver särskild hantering enligt miljöbalken, detta träd omfattas inte av sådana krav. Ek är ett ädelträd och trädet bedöms vara cirka 150 år gammalt. Det har under åren beskurits och svarat väl på detta. Trädet ger i dagsläget skugga och svalka under sommarhalvåret och gör den annars hårdgjorda miljön lite grönare.

Kommunen anser att det med vissa åtgärder går att vidareutveckla och bevara trädet till gagn för kommande verksamhet inom planområdet. Trädets krona hänger över körbar mark och där skulle en möjlig lösning vara en skelettjordslösning som bilar kan köra på. Grönytan runt eken skulle kunna utformas så att man går tillbaka till ursprunglig omgivande marknivå som schaktas ned varsamt, genom t.ex. vacuumschakt, och att ytan får en ny kompostjord som täcks med mulch. En rotkartering skulle vara bra att göra innan så att de faktiska förhållandena kan säkerställas.

Byggnadens placering är gynnsam för att skapa ett gott mikroklimat invid entréerna till kontorsbyggnaden, men trädet kan även ge skugga och karaktär åt platsen framför kontorsbyggnaden. Att skapa möjligheter till skugga är viktigt under sommarhalvåret, och upplevelse av grönska är av vikt för de människor som förväntas arbeta i kontorshuset. Dessutom kan kompletterande nyplantering av träd behövas, t.ex. i syfte att undvika värmeöar i en för övrigt hårdgjord miljö.

I syfte att bevara trädet finns det i detaljplanen en planbestämmelse som anger att trädet inte får fällas annat än om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk, samt en administrativ planbestämmelse om marklovplikt för fällning av trädet.

**n<sub>1</sub>**                    *Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk*

**a<sub>1</sub>**                    *Marklov krävs även för fällning av träd*



*Den befintliga byggnaden samt eken i planområdet.*

#### *Markföroreningar*

En mindre del av planområdets nordvästra del mot Björkgatan 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 m.m. Vid vissa gropar har klorerade kolväten i grundvattnet, PAH, AS, oljeprodukter och metangasbildning hittats. Förhållandena utgör inget hinder för genomförande av detaljplanen.

#### *Luft*

Boländerna är en målpunkt för större och tyngre transporter i relation till andra delar av Uppsala. Detta beror bl.a. 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 luftföroreningskartor som SLB-analys har tagit fram. Enligt luftföroreningskartorna ligger årsmedelhalten för planområdet inom intervallet 10–15 mikrogram per kubikmeter ( $\text{ug}/\text{m}^3$ ) för partiklar (PM10) för utsläppsåret 2015. Normvärdet är  $40 \text{ ug}/\text{m}^3$ , och miljökvalitetsmålet ( $15 \text{ ug}/\text{m}^3$ ). Beräknad halt av partiklar (PM10) för det 36:e värsta dygnet för utsläppsåret 2015 är för planområdet inom intervallet 20–25  $\text{ug}/\text{m}^3$ . Normvärdet som ska klaras är  $50 \text{ ug}/\text{m}^3$ , och miljökvalitetsmålet är  $30 \text{ ug}/\text{m}^3$ . Beräknat årsmedelhalt av kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) för utsläppsåret 2015 är för planområdet inom intervallet 5–10  $\text{ug}/\text{m}^3$ . Normvärdet som ska klaras är  $40 \text{ ug}/\text{m}^3$ , och miljökvalitetsmålet är  $20 \text{ ug}/\text{m}^3$ .

Luftföroreningssituationen ligger alltså under gällande normvärden och miljökvalitetsmål, och markanvändningen kontor 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 luft-

miljö. Planområdet är beläget i närheten av Kungsängsverket, och vid förhärskande vindriktning kan ytor för utevistelse bli påverkade av störande lukt.

#### *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 gator. Då byggnadens bottenvåning inte ska byggas om kommer fastigheten även fortsättningsvis vara relativt flack men det är viktigt att ytliga avrinningsvägar mot gator finns som är lägre belägna än byggnaden.

## **Vattenområden**

### **Förutsättningar**

Fastigheten ligger inom Fyrisån Junkilsån-Sävjaåns avrinningsområde. Vattenförekomsten 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). Vattenförekomsten 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

Uppsala kommun har genomfört en riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt för att bedöma markens känslighet för en eventuell förorening av Uppsalas dricksvattentäkt. Analysen har gett en känslighetskarta där tillrinningsområdet delas in i olika känslighetsklasser utifrån markens egenskaper. Klasserna är extrem, hög, måttlig och låg känslighet. Det aktuella planområdet ligger inom klassen låg känslighet, vilket innebär att exploateringar ska utföras med normala försiktighetsmått som standardmässigt tillämpas vid planering och markarbeten.

## **Teknisk försörjning**

### **Förutsättningar och förändringar**

#### *Dagvatten*

Fastigheten 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 fortsätta 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 etc. kan påverka genomförbarheten i de föreslagna åtgärderna.

Sammanfattningsvis visar dagvattenutredningen att dimensionerande dagvattenflöden i befintlig situation beräknas till 111 l/s för ett 10-års regn med 10 minuters varaktighet. Den planerade situationen är liknande den befintliga men med större andel grönytor samt gröna tak. Fördröjningen föreslås ske i regnbäddar (89 m<sup>3</sup> fördröjningsvolym) och makadammagasin (10 m<sup>3</sup> fördröjningsvolym). Gröna tak samt grönytor bedöms kunna infiltrera 20 mm nederbörd och ger tillsammans en fördröjningsvolym på 18 m<sup>3</sup>. Dagvatten från taket och 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 84 l/s för ett 10-årsregn med 25 minuters varaktighet.

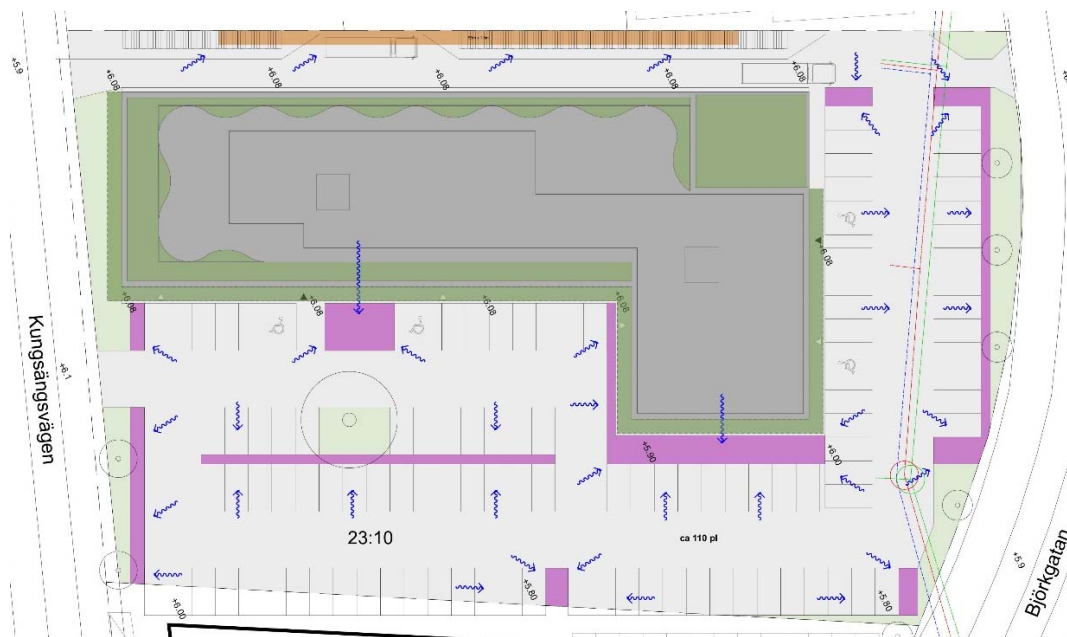
Dagvatten transporterar med sig föroreningar till avrinningsområdets recipient. Vad och hur mycket beror förenklat på hur marken används och hur mycket av regnvattnet som avrinner. Beräkningar har gjorts i programmet Stormtac, och resultaten visar att mängden föroreningar från fastigheten kommer att minska efter ombyggnationen jämfört med den befintliga situationen för alla beräknade föroreningar. Därför bedöms detaljplanens genomförande inte innebära försämring för recipienten Fyriskan.

Hantering av dagvatten löses genom regnbäddar, grönytor och makadammagasin på gården. Dimensioneringen av anläggningarna utgår från en fördröjning på 20 mm regn. Utloppet från fördröjningsanläggningarnas dränering kan förses med en flödesreglering för att få ett lämpligt utflöde med avsikten att avtappa vattnet under ca 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.

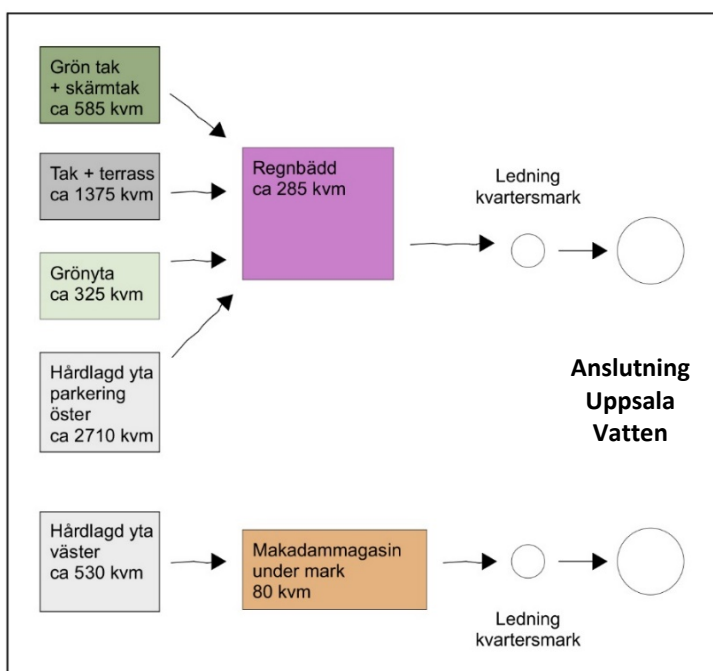
Regnbäddar är en vegetationsklädd markbädd med fördröjningszon för infiltrering och rening av dagvatten. Regnbädden byggs upp av en växtjord, ett sandlager och ett makadamlager med ett dräneringsrör. Dagvattnet tillförs regnbädden på ytan. Takvatten leds dit genom stuprör med utkastare direkt eller via rännदार, 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 ledningar ska finnas som kan ta emot dimensionerande 10-årsflöde. Reningen av föroreningar i dagvattnet 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 är lokaliserade 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/m<sup>2</sup>. 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 visst 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 vattenledning) samt pilar för riktning av avrinning.



Principiellt schema för hantering av dagvatten inom planområdet.

### *Vatten och avlopp*

Fastigheten är idag ansluten till det kommunala VA-ledningsnätet som ligger på den norra delen av fastigheten. Detaljplanen säkerställer att dessa VA-ledningar (spill, vatten och dagvatten) kan ligga kvar i befintligt läge genom att en planbestämmelse (u<sub>1</sub>) satts ut i plankartan på denna yta.

**u<sub>1</sub>**                    *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar*

### *Avfall*

En utredning om körspår har utförts som visar på möjligheten att leverera gods till samt hämta avfall inom planområdet. Dessa trafikrörelser ska enkelriktas så att infart sker separat från Kungsängsvägen och utfart sker gemensamt med övrig biltrafik 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.

## **PLANENS GENOMFÖRANDE**

### **Organisatoriska åtgärder**

#### **Huvudmannaskap**

Detaljplanen innehåller allmän plats-mark i begränsad omfattning, i form av en smal remsa gatumark längs Kungsängsvägen. Syftet med gatumarken är att möjliggöra en framtida gång- och cykelbana 4,5 meter bred och därigenom prioritera cykeltrafik i Boländerna. I övrigt består planområdet av kvartersmark. Kommunen är huvudman för allmän plats inom området.

#### **Exploateringsavtal**

Ett exploateringsavtal ska upprättas och vara tecknat innan planen antas av kommunen. Avtalet kommer i huvudsak att hantera kostnader för allmän plats, och fördela ansvar och kostnader för fastighetsbildningsåtgärder.

### **Tekniska åtgärder**

#### **Utredningar inför bygglovsprövning**

Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

#### **Markföreningar**

En mindre del av planområdets nordvästra del mot Björkgatan var tidigare del av en större lertäkt i Boländerna för verksamheten vid Uppsala Ekeby bruk. Fyllnadsmaterial i den gamla täkten består av schaktmassor, tegel- och kakelrester, rivningsmassor, byggplatsavfall, aska m.m. Vid vissa gropar har klorerade kolväten i grundvattnet, PAH, AS, oljeprodukter och metangasbildning hittats. Det projektet som ligger till grund för detaljplanen går ut på att den befintliga byggnaden byggs på, men det kan behövas en översiktlig markutredning innan byggskedet, om grävarbeten ska utföras på fastigheten.

#### **Byggskedet**

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

## Ledningar

Kommunen har i januari 2017 gjort en undersökning i Ledningskollen.se. 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.

Det åligger byggherren att undersöka om ytterligare ledningar finns vid genomförandet av detaljplanen. Byggherren 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.

## Masshantering

Bebyggelseförslaget avser en påbyggnad av den befintliga byggnaden och då kommer inte masshantering att behövas.

## Dagvatten

Samtliga åtgärdsförslag i dagvattenutredningen förutsätter att detaljprojektering av planområdets dagvattenhantering sker i kommande skeden av exploateringsprocessen. Eventuella förändringar i höjdsättning, lokalisering av hus och infrastruktur samt förändrad markanvändning etc. kan påverka genomförbarheten i de föreslagna åtgärderna.

## Ekonomiska åtgärder

### Planeekonomi

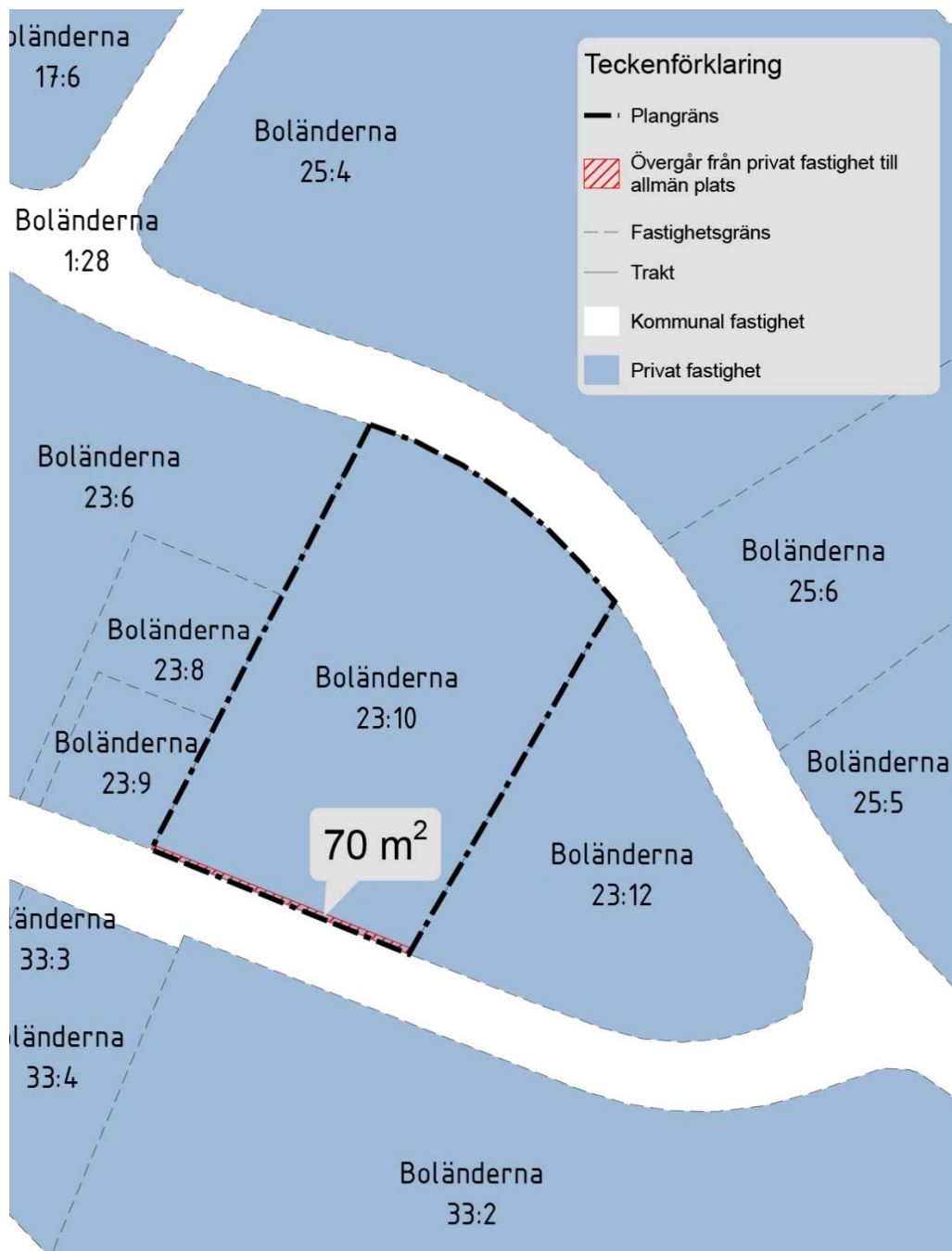
Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

## Ledningar

Kostnaderna för eventuell flytt av ledningar regleras av separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare. Om det inte finns avtal är det byggherren som bekostar flytten.

## Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Mark motsvarande 70 kvm inom fastigheten Boländerna 23:10, längs Kungsängsvägen, planläggs som allmän plats för ändamålet gata. Planläggningen möjliggör att marken kan överföras till kommunens gatu- och parkfastighet Boländerna 1:28 genom fastighetsreglering. Detta görs för att säkerställa möjlighet till tillräcklig bredd på en framtida gång- och cykelbana.



Karta som visar fastighetsrättsliga konsekvenser av planens genomförande.

## PLANENS KONSEKVENSER

### Nollalternativ

Nollalternativet medger en fortsatt markanvändning enligt den tidigare detaljplanen, dvs. industriverksamhet och 8 meter i byggnadshöjd. Nollalternativet ger fortsatt lägre höjd på bebyggelsen samt exploatering och antal arbetsplatser jämfört med detaljplanen. Nollalternativet ger inget skydd för bevarande av eken och medger heller ingen möjlighet att bredda gång- och cykelbanan längs Kungsängsvägen.



## Andra alternativ

Inga andra alternativ har studerats på grund av att det är fastighetsägaren som tagit initiativ till detaljplanen.

## Miljöaspekter

En miljökonsekvensbeskrivning har inte utförts under planprocessen, eftersom kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan enligt plan- och bygglagen 4:34. Däremot har vissa frågor bedömts vara viktiga att hantera i planprocessen och i arbetet med detaljplanen, avseende stadsbild samt hälsa och säkerhet. Dessa beskrivs nedan.

### Stadsbild

Detaljplanen medför en påverkan genom att en byggnad i maximalt sex våningar tillåts för planområdet, vilket är högre än i dess närområde. Planområdet är beläget i en särskilt viktig siktsektor sedd från öster in mot Uppsala stad och de profilbyggnader såsom slottet, universitetsbiblioteket Carolina Rediviva och domkyrkan, vilka karaktäriserar riksintresset för kulturmiljövården Uppsala stad. En fullt utnyttjad byggrätt kommer att medföra att tillkommande bebyggelse syns från Uppsalas södra infarter, via gata och järnväg. Utförda siktstudier visar att möjlig påbyggnad är lämplig då Uppsalas profilbyggnader inte påverkas i för hög grad, samt att gällande planer inom samma siktsektor har byggrätter med samma eller högre våningsantal eller byggnadshöjder.

### 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. Detaljplanen innebär en möjlighet till en högre exploateringsgrad samt en ökning av antalet personer verksamma inom fastigheten. Detta görs genom en ändring av markanvändningen från industri till kontor och industri med inriktning mot forskning- och laboratorieverksamhet, samt genom ökat antal våningar. Detaljplanen medför i sig ingen garanti för liknande exploatering och antal verksamma inom andra fastigheter i Boländerna.

## PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplan och miljöbalken 3, 5 och 7 kapitel.

### Översiktsplan

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.

Detaljplanen berör miljöbalkens kapitel 5 genom att Fyrisån omfattas av miljö kvalitetsnormer för yt- vatten och grundvatten. Enligt den dagvattenutredning som utförts kan fördröjning och rening uppnås innan dagvatten släpps vidare till recipienten.

Detaljplanen berör miljöbalkens kapitel 7 genom att planområdet är beläget inom yttre vattenskydds- område för Uppsalaåsen. Enligt den dagvattenutredning som utförts kan fördröjning och rening uppnås innan dagvatten släpps vidare till recipienten.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i 2019-03-01

Torsten Livion  
detaljplanechef

Marcus Ekström  
planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd
- granskning

2018-12-19

Antagen av plan- och byggnadsnämnden:  
Laga kraft:

Datum  
2019-02-25Diarienummer  
PBN 2016-002577

## Detaljplan för del av kvarteret Sofielund

Standardförfarande

### **SAMRÅDSLISTA / GRANSKNINGSLISTA**

---

**Myndigheter**

Kommunala lantmäterimyndigheten

Länsstyrelsen

Polismyndigheten i Uppsala

Försvarsmakten

**Sakägare och boende inom och utanför planområdet**

Enligt fastighetsförteckning

**Kommunala nämnder, förvaltningar m fl**

Kulturnämnden

Miljö och hälsoskyddsnämnden

Räddningsnämnden

**Intresseföreningar och sammanslutningar**

Handikappföreningarnas samarbetsorgan

Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd

Uppsala Handelsförening

Uppsala Handelskammaren

Föreningen Vårda Uppsala

Naturskyddsföreningen

Sveriges Fastighetsägare Mellansverige ;

**Ledningsägare**

Upplands Energi AB

Telia Sonera Skanova Access AB

Svenska Kraftnät

IP Only

Uppsala Vatten och Avfall AB

Vattenfall Eldistribution AB  
Vattenfall Värme Uppsala AB  
Borderlight

Uppsala kommun, belysning

### **Trafik**

Museiföreningen, Stockholm Roslagens Järnvägar  
Trafikverket Region Öst  
LFV (fd Luftfartsverket)  
Swedavia  
Kollektivtrafikförvaltningen ULS  
Parkeringsbolaget

### **För allmänhetens kännedom**

Kommuninformation  
Stadsbiblioteket

### **För kännedom**

Kommunstyrelsen

### **Kommunalråd:**

Erik Pelling

### **Politiska partier**

Miljöpartiet  
Moderata samlingspartiet  
Vänsterpartiet  
Centerpartiet

### **Stadsbyggnadsförvaltningen,**

Bygglov  
Namngivningsnämnden  
Gatu- och samhällsmiljönämnden  
Idrott- och fritidsnämnden



