

# Samråd om Detaljplan för kv. Ställverket m.fl.

Kort presentation av planförslagets innehåll

Plan- och byggnadsnämnden

Juni 2020

# Samråd

Plan- och byggnadsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 17 juni 2020 att sända förslag till Detaljplan för kvarteret Ställverket m.fl. för yttrande. Fastighetsägare, bostadsrättsinnehavare, hyresgäster och boende samt övriga som bedöms ha väsentligt intresse av förslaget ges tillfälle till samråd. Under samrådstiden finns planförslaget tillgängligt på Kontaktcenter (Stationsgatan 12) och stadsbiblioteket. Planförslaget finns även på kommunens webbplats, [www.uppsala.se/stadsplanering](http://www.uppsala.se/stadsplanering)

Detaljplanen upprättas enligt plan- och bygglagens regler för standardförfarande. Den som inte framfört skriftliga synpunkter på förslaget under samråd och/eller granskning kan förlora rätten att senare överklaga beslutet att anta detaljplanen.

## Yttranden skall vara inlämnade senast 7 september till:

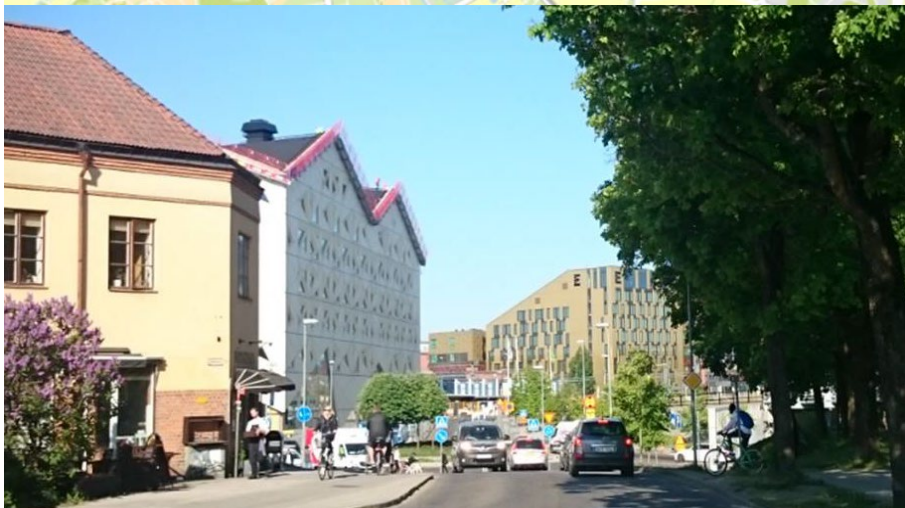
Uppsala kommun, plan- och byggnadsnämnden, 753 75 Uppsala eller via formuläret på webbplatsen [www.uppsala.se/stadsplanering](http://www.uppsala.se/stadsplanering)

## Planprocessen



# Detaljplanens läge och syfte

Planområdet ligger i Främre Boländerna, nära Resecentrums entré vid Strandbodgatan.



*Vy mot Resecentrum från Bergsbrunnaplan i planområdet*

## SYFTE

- Möjliggöra näringslivsutveckling och fler arbetsplatser genom omvandling och förtätning.
- Utveckla området med hänsyn pågående verksamheter och viktig exportindustri i närområdet.
- Begränsa antalet personer som kan vistas stadigvarande inom planområdet, med hänsyn till olycksrisken från intilliggande verksamheter (se även punkten ovan).
- Utvidga innerstaden.
- Värna befintlig grönska och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.
- Förbättra dagvattenhanteringen.

# Planområdets omfattning

Planområdet är cirka 8,5 hektar stort och berör 16 fastigheter:

- Boländerna 1:28 ägs av kommunen och innehåller enbart gator och parker.
- Dragarbrunn 32:1 ägs av Trafikverket och berörs av en liten del som ingår i planområdet.
- 14 fastigheter är privatägda industritomter.



Den gula linjen visar planområdet

De svarta linjerna visar fastighetsgränser

De gula siffrorna anger fastighetsbeteckningen för varje fastighet. Alla fastigheter ligger inom Boländerna (t.ex. Boländerna 1:28) utom Trafikverkets fastighet Dragarbrunn 32:1



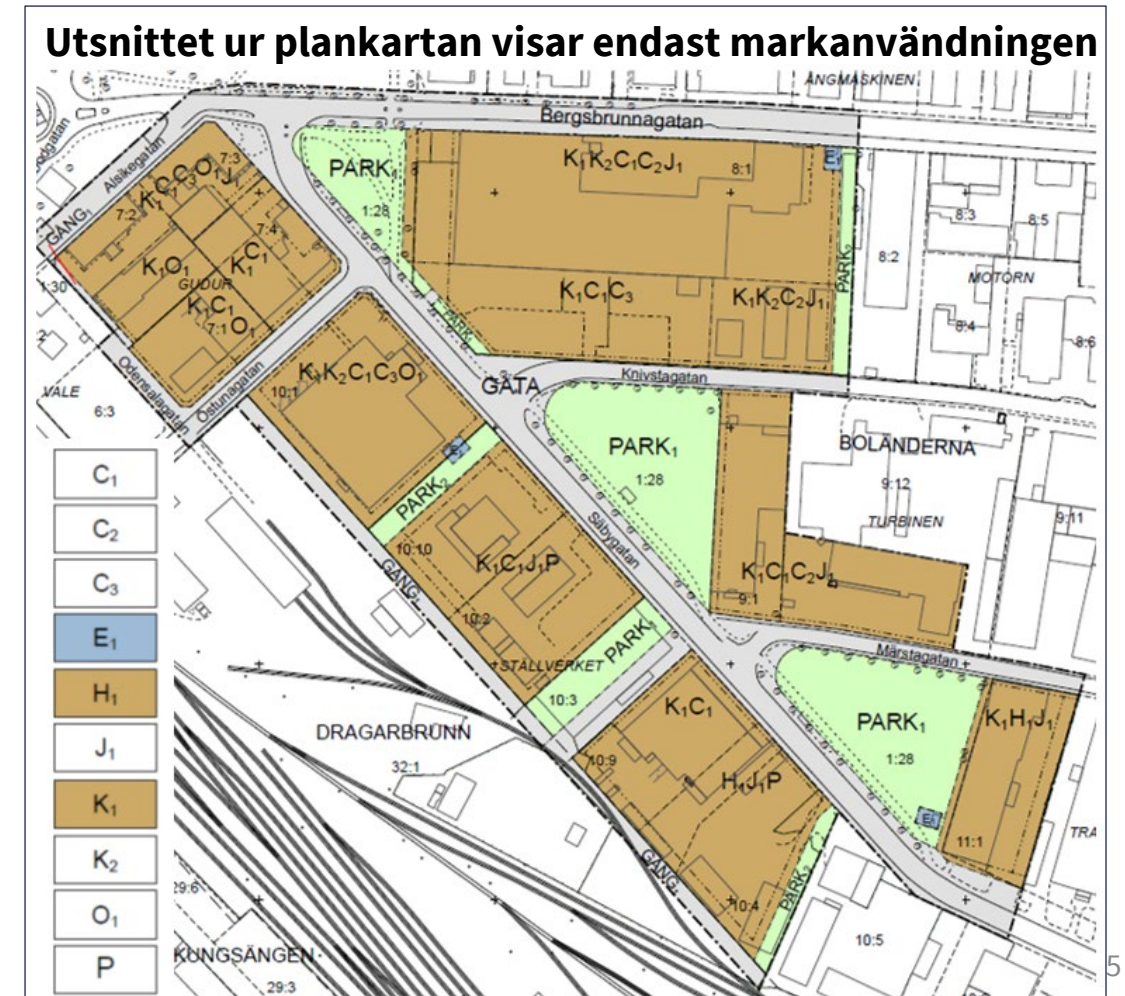
# Planförslagets innehåll

## Markanvändning inom kvartersmarken

Markanvändningen följer inriktningen i Strukturprogram för Främre Boländerna. Följande föreslås:

- **Kontor** (K<sub>1</sub>) till största delen - men även
- Begränsat inslag av centrumservice och butiker (C<sub>1</sub> eller H<sub>1</sub>) samt restauranger och caféer (C<sub>3</sub>)
- Hälsovård, men inte sjukhus (C<sub>2</sub>)
- Teknisk anläggning, nätstationer (E<sub>1</sub>)
- Laboratorium, hantverk, lager, småskalig tillverkning och produktion (J<sub>1</sub>)
- Konferens och vuxenutbildning samt gym (K<sub>2</sub>)
- Hotell och vandrarhem (O<sub>1</sub>)
- Parkeringshus (P)
- **Inte** bostäder, **inte** verksamheter för barn

För varje typ av verksamhet regleras största tillåtna bruttoarea (BTA) per fastighet (syns *inte* på det infällda, förenklade utsnittet från plankartan till höger). Detta för att begränsa det totala antalet personer som kan vistas stadigvarande inom planområdet.

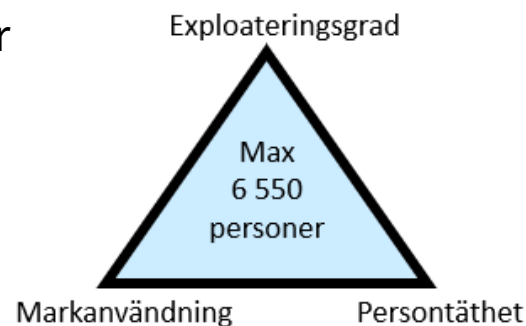


# Planförslagets innehåll

## Begränsning av antalet personer

Uppsala kommun värnar om exportindustrin i Uppsala och planförslaget är därför utformat hänsyn till den intilliggande läkemedelsindustrin, både vad gäller olycksrisker kopplade till den samt dess behov av utrymme för en framtida produktionsökning. Antalet personer som vistas stadigvarande inom planområdet måste därför begränsas. Med stadigvarande vistelse menas de personer som vistas i lokalen under större delen av dagen.

Planförslaget syftar till att högst 6 550 personer ska vistas stadigvarande inom planområdet. Det omfattar både personer som har sin arbetsplats där och personer som besöker verksamheterna.



**Markanvändningen** är den ena viktiga faktorn som begränsar antalet personer per kvadratmeter bruttoarea i en byggnad (se föregående bild).

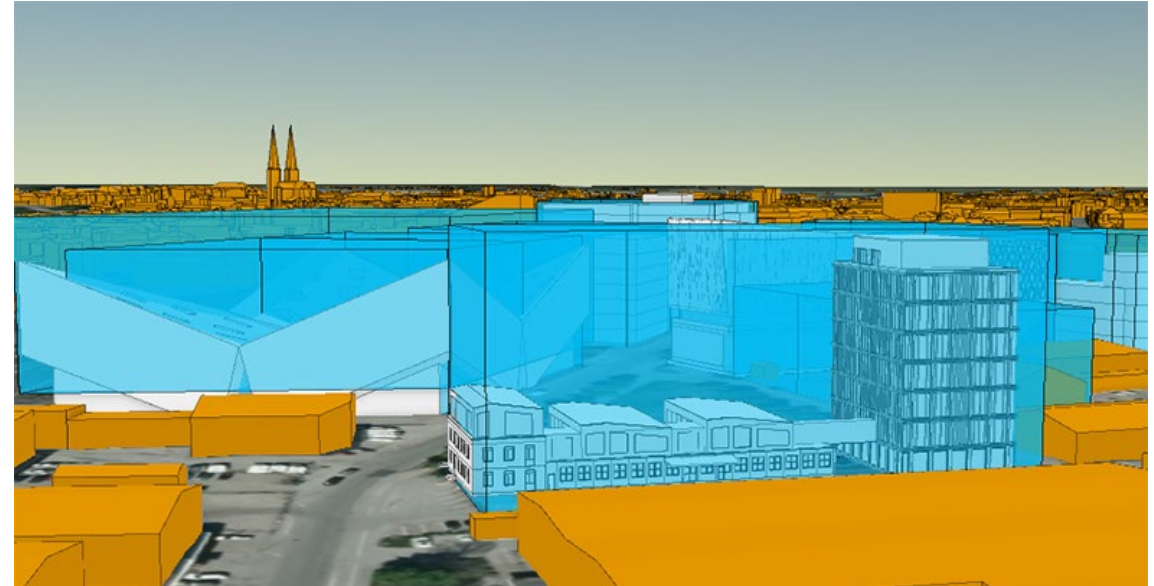
**Exploateringsgraden (omfattningen)** är den andra faktorn som begränsar hur stor bruttoarea som kan rymmas på en fastighet. När markanvändning och exploateringsgrad regleras kan även antalet personer som visas stadigvarande inom planområdet begränsas indirekt.

Uppsala kommun har tagit fram en omvandlingsnyckel som grundar sig på en undersökning av persontäthet i nyproducerade lokaler (SVEFA 2019). Det beräknas till exempel att i genomsnitt behövs 14,1 kvadratmeter bruttoarea per person i vanliga, nybyggda kontor. Omvandlingsnyckeln har sedan använts för att teoretiskt beräkna det antal personer som samtidigt skulle kunna vistas stadigvarande inom området.

# Planförslagets innehåll

## Nya byggnader

- Byggnadshöjden och bruttoarean begränsas på varje fastighet. Men inom dessa begränsningar är byggrätten flexibel så att byggnadsvolymer kan disponeras på olika sätt inom byggrätten. Se även bilden till höger.
- Högre byggnader tillåts närmast Resecentrum och vid de större parkrummen. Den högsta tillåtna nockhöjden är på några platser + 44 meter, vilket motsvarar cirka 36 meter ovan gatunivån.
- Fokus läggs på entréer och bottenvåningar för att gynna en intressant stadsbild i ögonhöjd.
- De *nya* husen ska placeras så att det blir förgårdsmark mellan fasaden och gatan. Förgårdsmarken ska rymma entréfunktioner, grönska och dagvatten med mera.
- Illustrationerna i planförslaget visar exempel på hur fastighetsägarnas idéer till bebyggelse, inom ramen för planens begränsningar.



Bilden ovan visar ett utsnitt från 3D-stadsmodellen, en vy längs Säbygatan i riktning mot väster och stadens centrum. Byggrättens utbredning på tomten och högsta tillåtna nockhöjd +44 meter över nollplanet redovisas som en ljusblå box. (ser ut som akvarium på bilden). Boländerna 11:1, som ses närmast i bilden ovan, har i sitt projektförslag disponerat sin byggrätt i en högre kontorsdel och en mindre påbyggnad på den befintliga byggnaden inom fastigheten. Planens tillåtna bruttoarea kan inte fylla den blå boxen, men ger möjlighet till flera olika utföranden inom byggrättens gränser.



## Några av de privata fastighetsägarnas idéer till nya byggnader



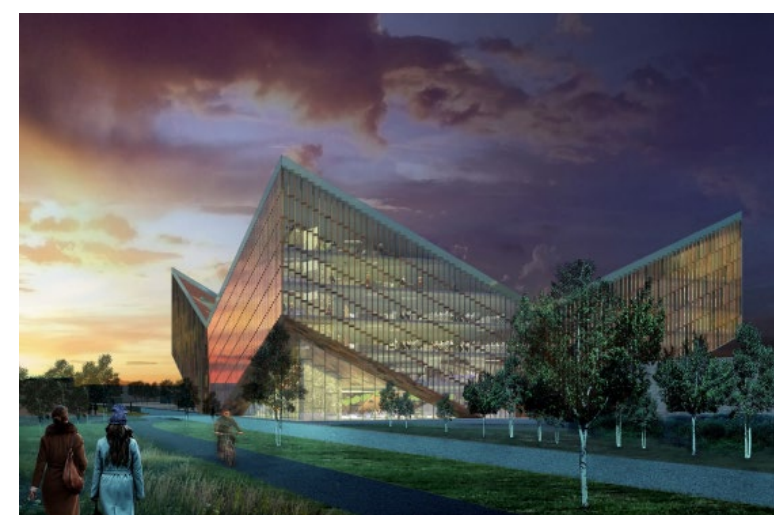
Boländerna 9:1 på Knivstagatan 1 och Märstagatan 2, Knivstaplan i förgrunden



Boländerna 10:1 på Säbygatan 5 och Östunagatan 2, vy från Bergsbrunnplan



Boländerna 11:1 på Märstagatan 1 och Säbygatan 4, Märstaplan i förgrunden



Boländerna 10:4 och 10:9 på Säbygatan 11-15, vy från Märstaplan



# Planförslagets innehåll

## Varsamhet

Flera byggnader har kulturmiljövärden. Varsamhetsbestämmelser och/eller anpassningar för befintliga byggnader föreslås på Boländerna 7:2, 7:3 och 7:4, Boländerna 8:1 samt Boländerna 11:1.



Boländerna 11:1, Knivstagatan 1 och Säbygatan 4,



Boländerna 7:4, Säbygatan 3



Boländerna 7:3 och 7:2, Alsikegatan 2-4



Söderbergska huset, Boländerna 8:1,  
Bergsbrunnagatan 1

# Planförslagets innehåll

## Gator, parker och nya tvärkopplingar

Alla gator behåller sin nuvarande utsträckning men de flesta parkeringarna på gatemark kommer att tas bort för att ersättas med planteringsytor för dagvattenhantering.

Parkering ska ske på respektive tomt.

Parkerna Bergsbrunnaplan, Knivstaplan och Märstaplan rustas upp.

De långa kvarteren delas upp med nya tvärkopplingar som blir allmän plats och tas över av kommunen. Tvärkopplingarna blir främst gång- och cykel förbindelser med stadsgrönska och dagvattenhantering.



*Illustrationsplan. De nya tvärkopplingarna markeras med rödtonade pilar. (Illustration: Topia)*



# Planförslagets konsekvenser

Planförslaget konsekvenser medför huvudsakligen att det redan bebyggda och hårdgjorda industriområdet kan förtätas, få högre bebyggelse och därmed fler personer som vistas där. Området har redan en mer varierad markanvändning än vad de gällande detaljplanerna egentligen anger, men med en ny detaljplan så möjliggörs en ännu större variationen på markanvändningen.

- Markanvändningen och exploateringsgraden har anpassats för att begränsa konsekvenserna av en eventuell olycka vid läkemedelsindustrin eller på järnvägen.
- Planområdet bedöms inte påverka den pågående planeringen för fyra järnvägsspår mellan Uppsala och Stockholm.
- Förutsättningarna att rena och fördröja dagvatten förbättras.
- **Stadsbild och siktlinjer samt Riksintresse för kulturmiljövården**

Den mest märkbara konsekvensen är byggnadshöjden i förhållande till kulturmiljön och siktlinjer. Den högsta tillåtna nockhöjden på +44 meter över nollplanet (motsvarar cirka 36 meter ovan mark) medför att byggnader kan bli synliga i de siktlinjer som utpekats som värdefulla för Uppsalas stadssiluett och riksintresset för kulturmiljövården.



*Vy från infarten från E4.an vid Gnista  
Pilen visar var planområdets högsta byggnader kan bli synliga.*



