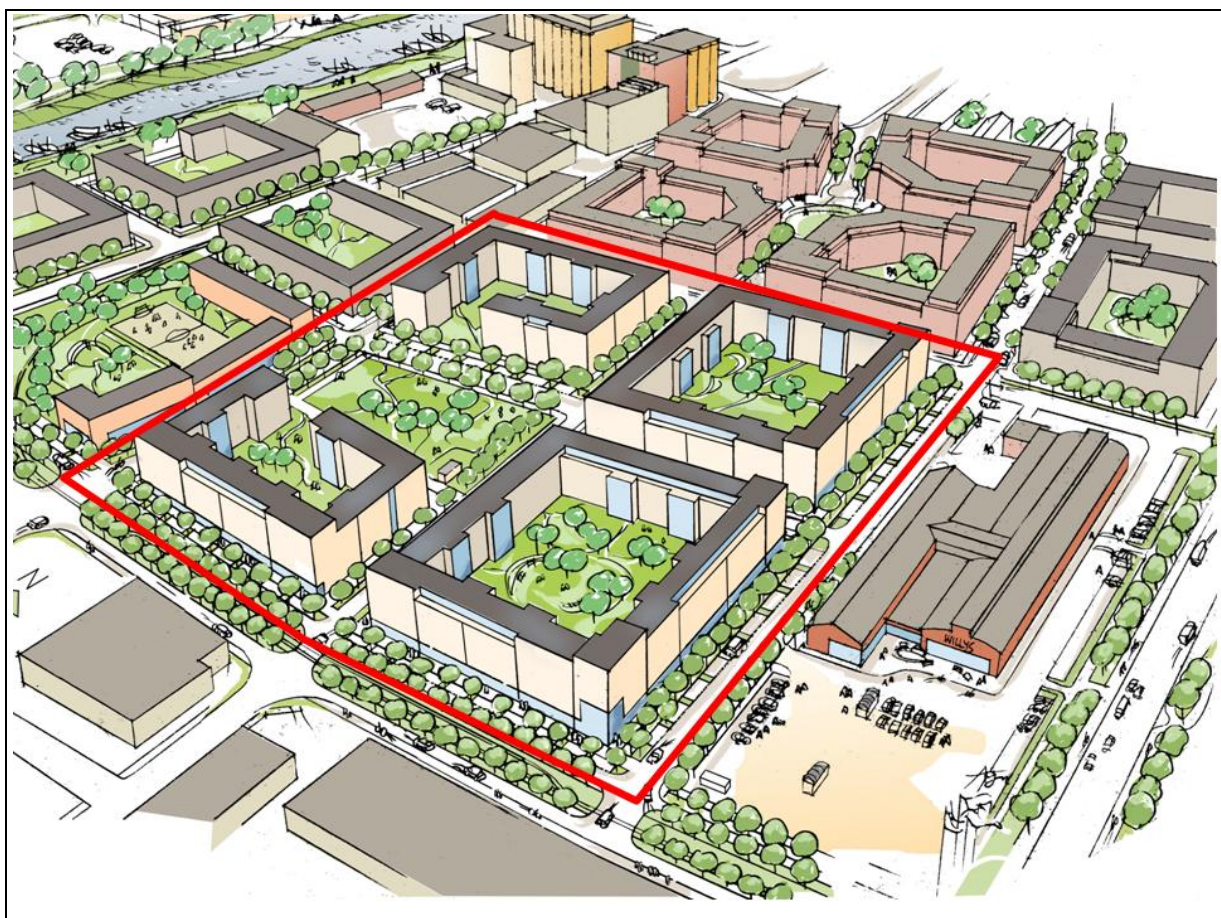




Detaljplan för
kv Varpen och Spolen
samt del av Kungsängsesplanaden, Uppsala kommun
Normalt planförfarande

LAGA KRAFT 2011-12-15



Handläggare: Anneli Sundin, telefon: 018-727 46 42

Stadsbyggnadskontoret

Postadress: Uppsala kommun, Stadsbyggnadskontoret • 753 75 UPPSALA • Besöksadress: Stadshuset, Vaksalagatan 15

Telefon: 018 – 727 00 00 • Fax: 018 – 727 46 61 • E-post: stadsbyggnadskontoret@uppsala.se

www.uppsala.se

INNEHÅLL

PLANBESKRIVNING.....	1
HANDLINGAR.....	1
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	1
MILJÖBALKEN.....	2
Miljöbedömning enligt MB 6 kap	2
Miljöbalken kap 3, 4 och 5	3
Miljöbalken kap 7 och 8	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	3
STADSBYGGNADSVISION	5
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	6
Geografiskt läge.....	6
Areal	6
Markägoförhållanden.....	6
Mark och geoteknik.....	6
Allmän områdesbeskrivning.....	7
Kulturarv.....	7
Bebyggelse och gestaltning – Förutsättningar.....	7
Bebyggelse och gestaltning - Förändringar	8
Offentlig och kommersiell service.....	16
Bostadsgårdar,	17
Parker	18
Trafik och tillgänglighet	19
Hälsa och säkerhet	22
Teknisk försörjning.....	28
PLANENS KONSEKVENSER	29
Nollalternativ	29
Stadsbild	29
Kulturarv och naturmiljö	29
Rekreation och friluftsliv	29
Resurshushållning.....	29
Mark och vatten	29
Hälsa och säkerhet	29
Trygghet.....	30
Tillgänglighet.....	30
Barnperspektiv	30
Upplåtelseformer	30
Mötesplatser.....	30
Stadsliv	30
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖP OCH MB	31
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	1
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	1
Tidplan.....	1
Genomförandetid	1
Ansvarsfördelning	1
Huvudmannaskap	1
Avtal	1
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	2
Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm	2
EKONOMISKA FRÅGOR.....	3

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Antagandehandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer
- Genomförandebeskrivning

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 - behovsbedömning
- Fastighetsförteckning*
- Bullerutredning
- Miljöteknisk markundersökning
- Samrådsredogörelse*
- Utlåtande*

Samrådshandlingarna/Utställningshandlingarna finns tillgängliga på stadsbyggnadskontoret och stadsbiblioteket. Samtliga handlingar finns att ta del av på Uppsala kommuns hemsida www.uppsala.se. Handlingar markerade med * finns dock inte på hemsidan på grund av PUL (Personuppgiftslagen).

Läshänvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som t ex ska vara allmän platsmark, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras mm. 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.

Syftet med genomförandebeskrivningen är att säkerställa ett genomförande av detaljplanen. Den tillämpas som stöd vid fastighetsbildning, avtalsskrivning för fördelning av kostnader mellan berörda parter m.m. efter planens antagande.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadskontoret i samarbete med andra kommunala förvaltningar samt JM AB, region öst (fastighetsägare och sökande) och Schenker AB (Fastighetsägare). Dessutom har Arcum Arkitektkontor AB medverkat som plankonsult och Arosgruppen Arkitekter har medverkat som den sökandes arkitekt.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att på mark som idag används för industriändamål, möjliggöra bostäder i 6-8 våningar med inslag av centrumverksamhet och skola i bottenvåningarna samt en ny park i området. Sökande är JM AB samt Schenker. Planen beräknas rymma cirka 750 lägenheter.

MILJÖBALKEN

Miljöbedömning enligt MB 6 kap

Lagkrav

Enligt PBL 5:18 ska bestämmelserna i MB 6:11- 6:18 och 6:22 tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (EU-direktiv 2001/42 EG). Vid betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning av planen göras under vars process en miljökonsekvensbeskrivning tas fram. En behovsbedömning utifrån förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4, görs för att ta ställning till om ett genomförande av en detaljplan kan antas leda till en betydande miljöpåverkan eller inte.

Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning, daterad 2008-11-21, har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att planförslaget:

- överensstämmer med intentionerna i Översiktsplan för Uppsala stad.
- inte påverkar stadsbilden på ett negativt sätt
- inte i negativ riktning påverkar skyddade kultur- och naturvärden internationellt, nationellt eller lokalt.
- Troligen inte innebär någon negativ påverkan på mark och vatten. Markundersökningar skall göras innan exploatering.
- inte påverkar betydelsefulla natur- och **samhällsresurser** i negativ riktning.
- ligger vid Uppsalaåsen som fungerar som viktig vattenbärare och ligger också inom yttre skyddszon för vattenskyddsområde.
- Inte innebär någon påverkan på hälsa och säkerhet. Det buller som genereras av trafiken från Kungsängsesplanaden påverkar bebyggelsens utformning. Kvartersutformningen bildar förutsättning för "tysta" innergårdar. Fasaderna måste dimensioneras för tillräcklig ljuddämpning.
- Inte bedöms leda till avsevärda ökning av trafiken. Tung trafik till och från Lantmännens anläggningar leds på sådant sätt att minsta möjliga störning uppnås.
- Inte motverkar några nationella, regionala eller lokala mål.

(Behovsbedömningen i sin helhet samt länsstyrelsens yttrande finns att ta del av på stadsbyggnadskontoret och på Uppsala kommuns hemsida)

Byggnadsnämnden tog beslut om att detaljplanen inte leder till betydande miljöpåverkan 2009-06-11.

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplan för kv. Varpen och Spolen inte medför betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11 och att en miljöbedömning enligt MB 6:11-6:18 inte krävs.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och framför i samrådsyttrande daterat 2009-05-06 att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Miljöbalken kap 3, 4 och 5

Detaljplaneområdet omfattas inte av riksintressen enligt MB kapitel 3 och 4. Detaljplaneområdet ligger inte i område där miljökvalitetsnormer enligt MB kap 5 överskrids.

Miljöbalken kap 7 och 8

Detaljplanen ligger inom yttre vattenskyddsområde enligt MB kap 7.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplanen

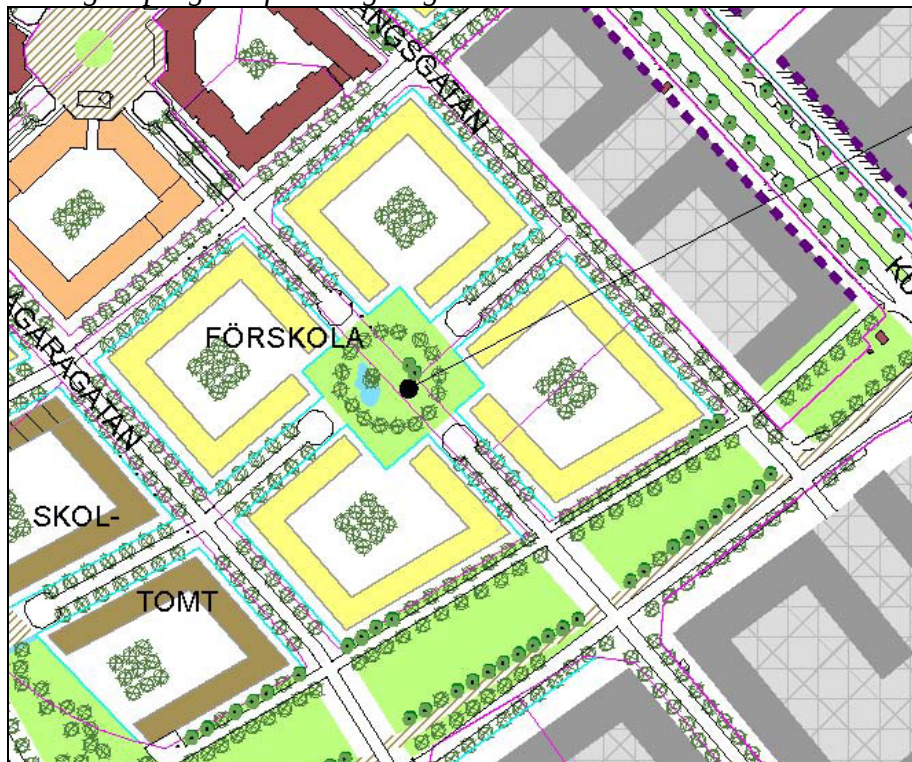
Området pekas ut i Översiktsplanen som innerstad. Stadsdelen genomgår en långsam omvandling, från industri till stadsbebyggelse med verksamheter och bostäder. Enligt översiktsplanen ska en ny bro byggas över Fyrisån i Kungsängsgatans förlängning.

Program för Kungsängen

För området gäller program för Kungsängen, godkänt av kommunstyrelsen 2009-09-09.

I programmet illustreras det aktuella området med bostads- eller kontorsbebyggelse med lokaler i bottenvåningen samt en centralt placerad park. Ett nät av lokalgator skapar en kvartersstruktur i hela Kungsängen och knyter området till den centrala staden. Programmets intentioner med slutna bullerskyddade kvarter, exploateringsgrad och våningshöjder uppfylls. Våningshöjden tillåts variera mellan fem och åtta våningar beroende på hur stadsbild och ljusförhållanden påverkas.

Utdrag ur program för Kungsängen 2009



Detaljplan för ny bro över Fyrisån (Dnr 2009/20026) och Kungsängsesplanaden

I samband med att planeringen för ny bro över Fyrisån görs en översyn av hela Kungsängsesplanaden så att utrymme finns för ökade trafikmängder. Enligt den nya översiktsplanen för Uppsala, som antogs i juni 2010, ska dessutom utrymme reserveras för stomlinjer med möjlighet till framtida spårvägstrafik. Sammantaget medför detta att Kungsängsesplanaden kommer att breddas från dagens cirka 13 meter till en ny bredd på sammanlagt 32 meter. Breddningen kommer att ske på den nordvästra sidan eftersom kommunen inte äger marken längs hela sträckan på den sydöstra sidan. Breddningen av Kungsängsesplanaden förutsätter att industrispåret flyttas till gatans reservat för kollektivtrafik.

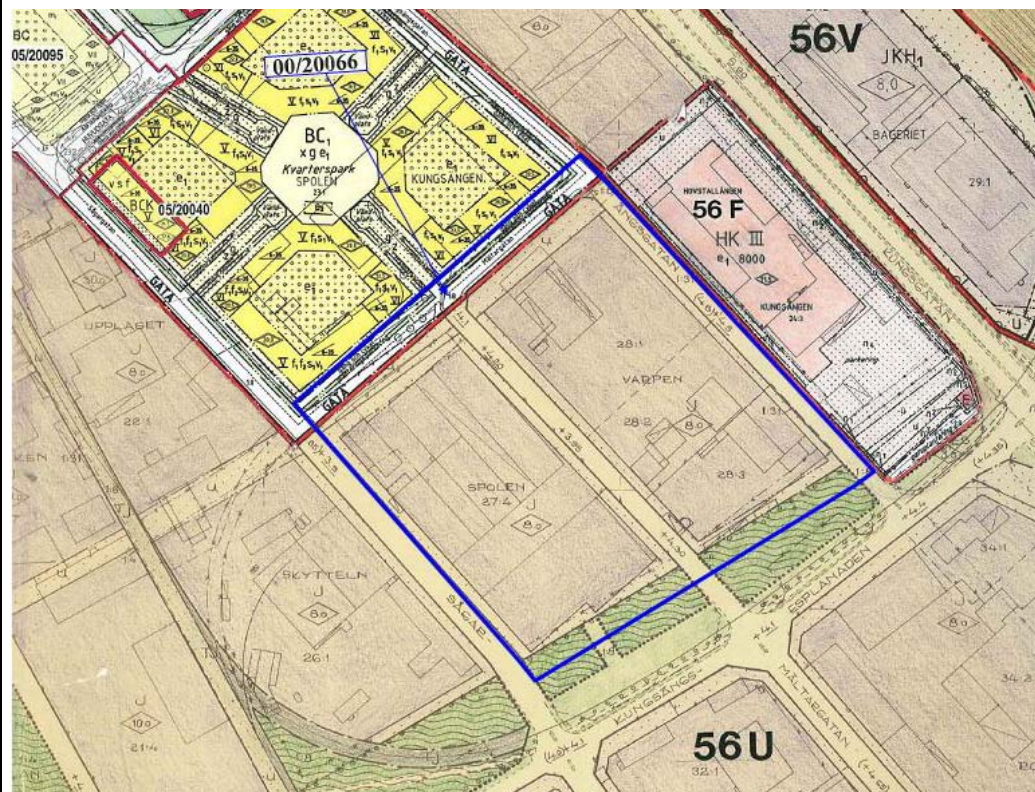
Den stora omdaning av Kungsängsesplanaden i kombination med kritiken mot programmet för Kungsängen och samrådsförslaget för kv Varpen och Spolen har medfört att planområdena som vetter mot Kungsängsesplanaden har omarbetats kraftigt. Motivet har huvudsakligen varit att uppnå en bättre utformning av den tillkommande parken samt ett tydligare gaturum runt Kungsängsesplanaden. Byggrätterna flyttas ut så att gaturummet förstärks samtidigt som parken flyttas till en annan, mer tillgänglig och funktionell plats. En utflyttning av byggrätterna medför i sin tur att befintliga ledningar måste flyttas till ett nytt läge i Kungsängsesplanaden, vilket blir både kostnads- och tidskrävande. De ökade byggrätterna kommer inte att helt täcka kostnaden för lednings- och järnvägsflytten.

Principiella förändringar i förhållande till program för Kungsängen



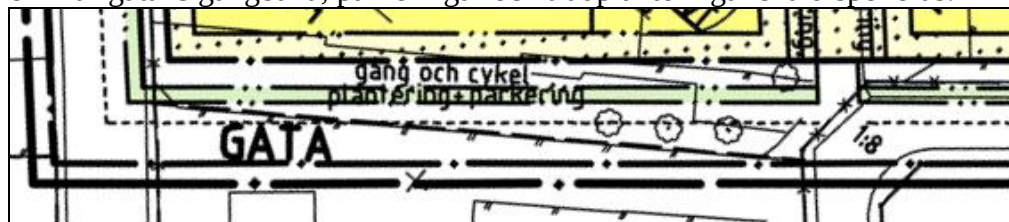
Detaljplaner

I större delen av planområdet gäller detaljplan 56U från 1983, området får byggas för industriverksamhet till en höjd av 8 meter.



Tullgarnsgatan omfattas av Dp 2000/20066 som vann laga kraft 2002-08-27. Planens genomförandetid är 10 år från det datum som planen vann laga kraft dvs genomförandetiden har inte gått ut.

Planen anger gata som användning och har ovanligt detaljerade bestämmelser om hur gatans gångbana, parkeringar och trädplanteringar ska disponeras.



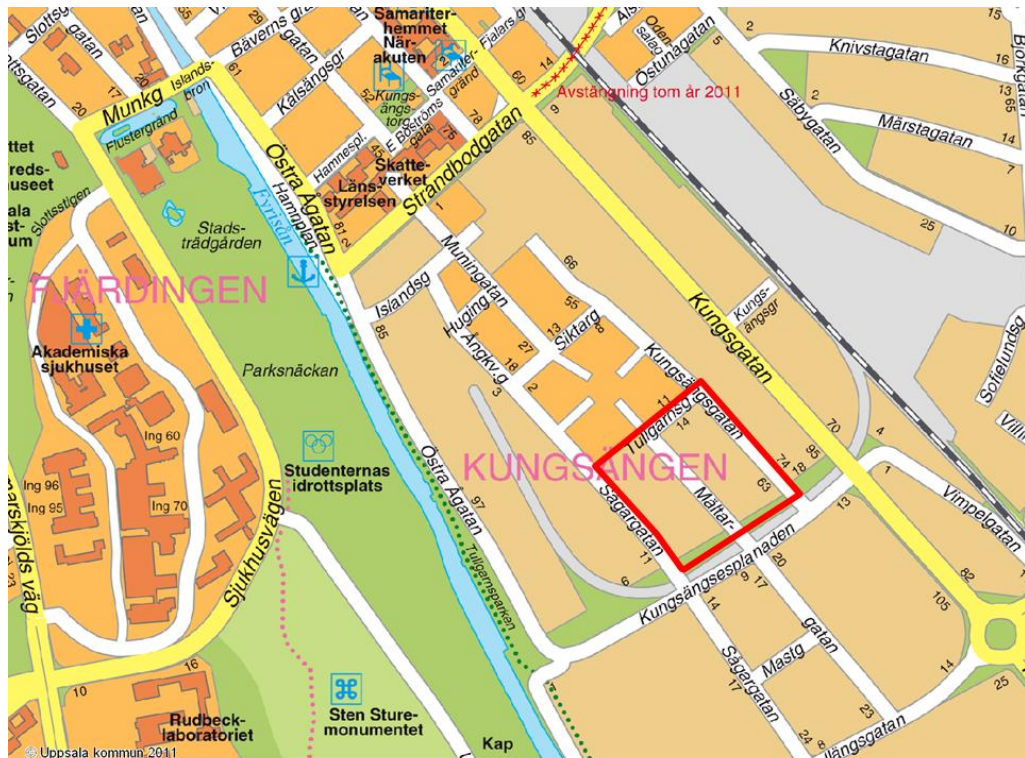
STADSBYGGNADSVISION

Området är en utvidgning av stadskärnan som inrymmer en ny stadsdelspark. Byggnaderna har verksamheter i bottenvåningarna mot de större gatorna. Husen har en tilltalande och varierande utformning.

OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Geografiskt läge

Planområdet ligger mellan Sägargatan, Tullgarnsgatan, Kungsängsgatan och Kungsängsesplanaden med nyproducerade flerbostadshus norr om detaljplaneläget, handel och kontor till öster, ett grönstråk med industrijärnvägsspår i söder och lättare industri och kontor på fastigheten till väster.



Areal

Planområdet är knappt 4,7 hektar stort.

Markägoförhållanden

Befintlig kvartersmark ägs idag av JM AB och Schenker AB.
Park- och gatumark ägs av Uppsala kommun.

Mark och geoteknik

Marken består helt av postglacial lera och glacial lera som är cirka 30 meter djup.

En mindre del av planområdet ligger inom område med viss översvämningsrisk.

Allmän områdesbeskrivning

Bebyggelsen inom planområdet har under 1900-talet utvecklats som lager och industriområde. Huvuddelen av industrimarken består av kontors- och lagerbyggnader med omgivande angörings- och parkeringsytor. Längs med Kungsängsesplanaden finns ett grönstråk som ska bevaras.

Kulturarv

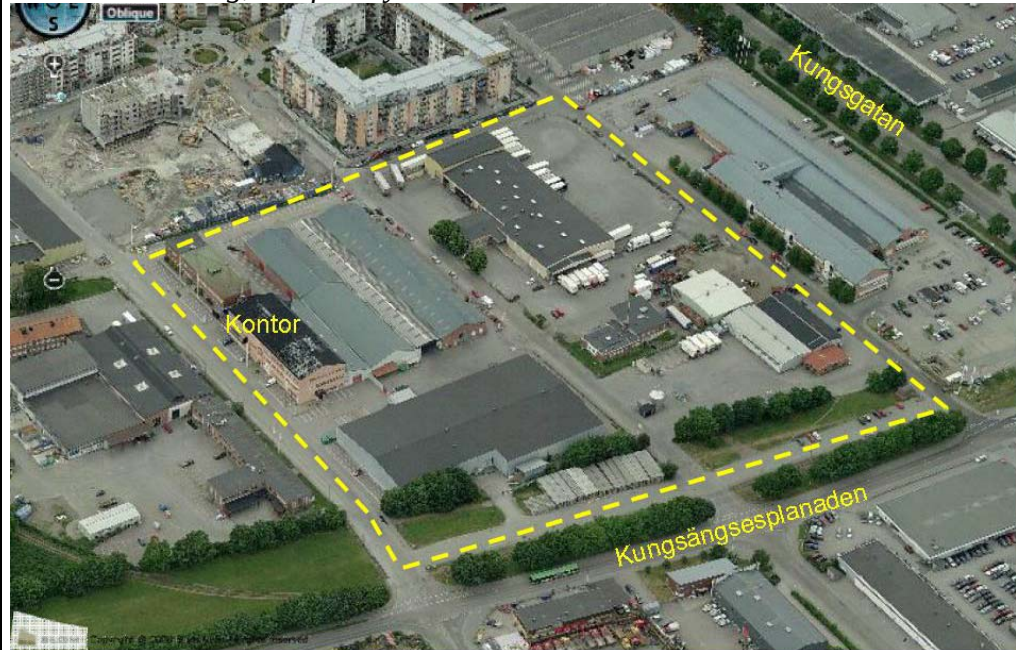
Området innehåller inga byggnader som klassats som kulturhistoriskt värdefulla.

Bebyggelse och gestaltning – Förutsättningar

Större delen av planområdet upptas av lagerlokaler och stora parkeringsytor. I det nordvästra hörnet finns kontorshus i 1-2 våningar. Den södra delen omfattar en smal parkremsa och en parkering.

Huvuddelen av bostäderna i det område som omfattas av programmet har byggts under en kort period och domineras av putsade fader i ljusa färger, ofta i gråskalan.

Planområdet idag, sett från sydväst



Bebyggelse och gestaltning - Förändringar

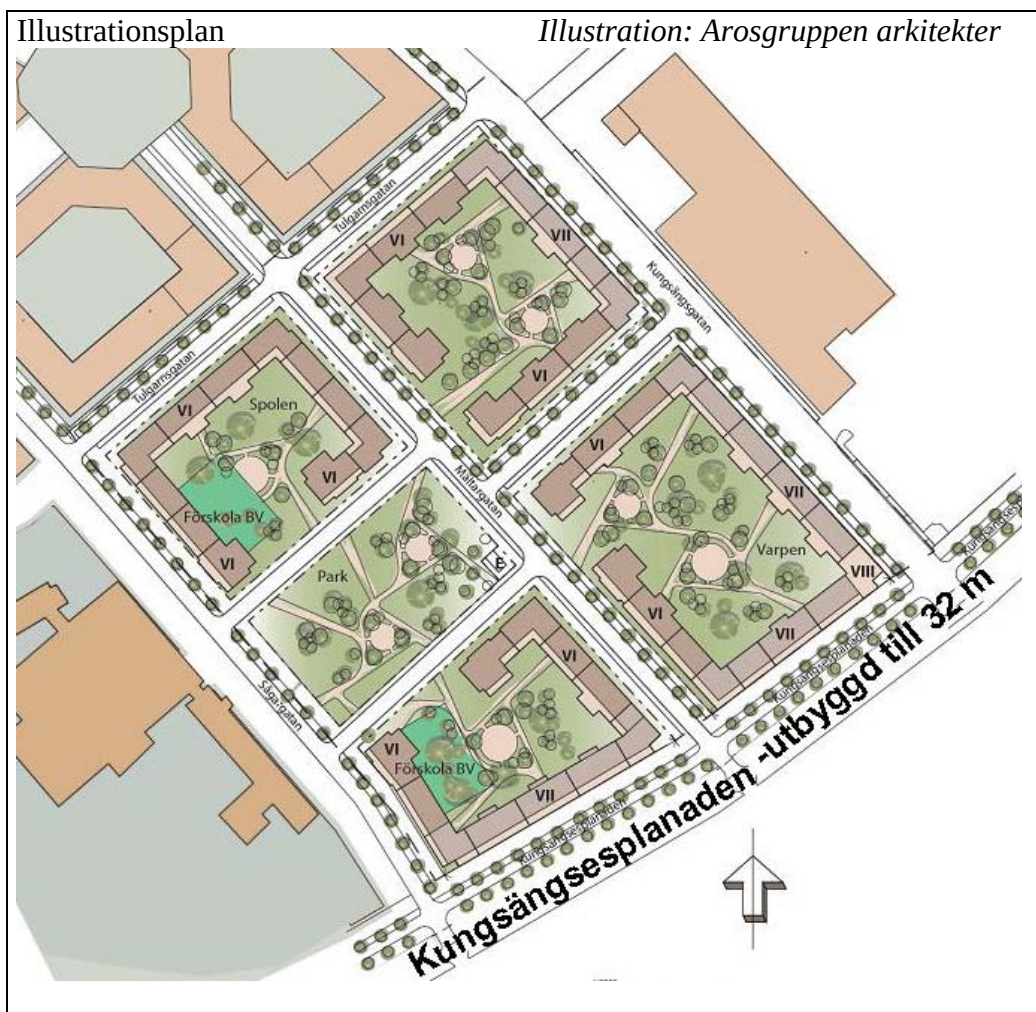
Planområdet efter utbyggnad, sett från sydost. Illustration Aros Arkitekter AB



Planområdet förväntas i första hand bli bebyggt med bostäder där bottenvåningarna mot de större gatorna ska rymma centrumverksamhet såsom handel och skola.

En bärande idé i förslaget är att samtliga bostadskvarter har kontakt med en ny stor park.

Kvarteren ges en stadsmässig struktur och huskropparna ska varieras i fasaduttryck och våningsantal. Kvarteren ska delas upp i enskilda huskroppar med skiftande detaljer och nyanserade materialval och kulörer.



Användning

BC

Hela planområdet *får* användas till bostadsändamål och centrumverksamhet men anvisade delar av bottenvåningarna inom hela planområdet *ska* användas till centrumverksamhet, se illustration på nästa sida.

Centrumverksamhet gör det möjligt att etablera ett brett spektra av servicefunktioner och besöksintensiva verksamheter. Exempel på sådana verksamheter är handel, restaurang, samlingslokal, utställningslokal, vård, hotell, kontor och småskaligt hantverk med inslag av försäljning. Förskola/skola är också möjligt om platsen för övrigt är lämpad för det ändamålet. Främst eftersträvas verksamheter i bottenvåningar mot omgivande gator för att därigenom få en levande stadsmiljö men bestämmelsen tillåter även verksamhet på övriga våningsplan. Se även "bebyggelse och gestaltning"

I hela planområdet ska bottenvåningarna mot de mest trafikerade gatorna rymma handel och verksamheter. Det medför krav på att de utformas så att detta är möjligt vilket betyder att invändig våningshöjd ska vara minst 3,6 m och att färdigt golv ska vara i gatunivå. Fönster ska placeras i normalhöjd mot gata och alla verksamhetslokaler ska ha entréer direkt mot gata.

Motivet för krav på verksamheter i bottenvåningarna är att området ligger centralt och kommer i framtiden att inlemmas i innerstaden. Det är av största vikt

BCS

I områden med användningen BCS gäller samma användning som i områden med användningen BC. Skillnaden är att användningsbestämmelserna markerar de två kvarter där det är lämpligast att inrymma förskolor i bottenvåningarna, med tanke på trafiksäkerhet och närhet till parken.

Bottenvåningarna mot anvisade gator kan användas till antingen centrumverksamhet, skola eller bostad, dvs det finns inga bestämmelser som är tvingande för skola/förskola. En avsiktsförklaring mellan kommunen och fastighetsägaren ska reglera om/att förskolor ska byggas och kommunens eventuella åtagande.

Illustration: Aros Arkitekter AB



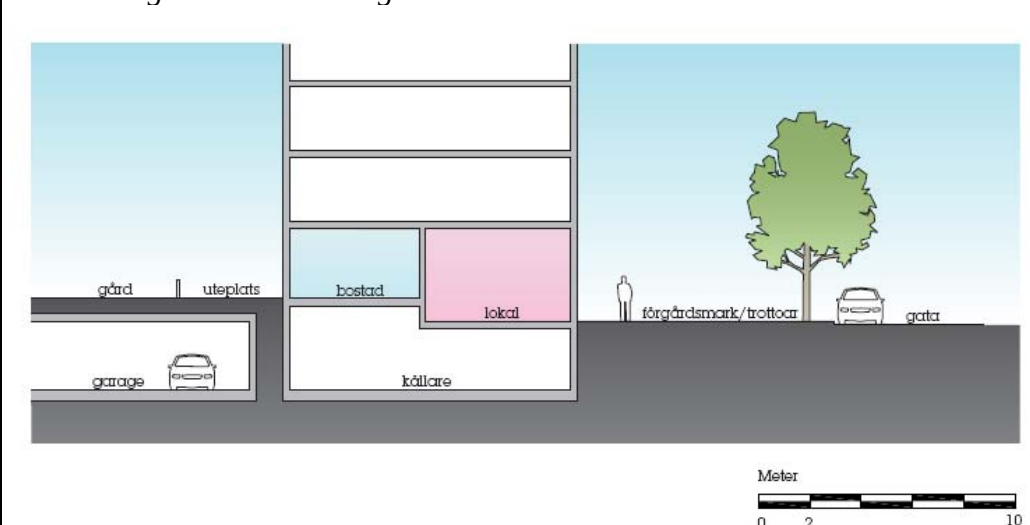
Detaljplanen reglerar inte antalet barn eller antalet avdelningar. En egen inhägnad förskoletomt kan skapas på en del av bostadsgården.

Till väster syns exempel på placering av förskolor och förskolegårdar med två avdelningar. Förskolegårdarna illustreras med en storlek som motsvarar 20 kvm/barn.

Där bottenvåningarna rymmer lokaler för centrumverksamhet mot gata så ska även färdigt golv ligga i gatunivå och det ska finnas entréer direkt ut mot gatan. Eftersom det samtidigt är möjligt att ordna bostäder inåt mot gården så kan bottenvåningen utformas med en höjdskillnad så att gårdssidan ansluter till gårdsnivå.

Lokal mot gatan bostad mot gården

Illustration: Aros Arkitekter AB



Tekniska anläggningar

E

Det behövs en transformatorstation i området och den ska ha anpassas till omgivningen och ha en estetiskt tilltalande utformning i högst en våning.

Motivet till läget, tomtstorleken och byggrättsstorleken är att:

- Läget måste vara centralt och helst på en plats där det inte finns befintliga hus som måste rivas för att transformatorn ska kunna byggas.
- Transformatorn placeras intill gatukorsningen och i hörnet av parken för att parkens funktion och utseende inte ska störas alltför mycket.
- Byggrätten dras in från korsningen för att säkerställa siktlinjer för trafiken.
- Byggrätten begränsas eftersom E-området ligger helt omgivet av allmän plats och har god tillgänglighet.
- Förhoppningsvis kan kommunens parkansvariga förvalta den del av E-området som är reservområdet för framtida behov.

Utnyttjandegrad

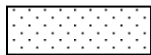
e

Bebyggelsens omfattning anges som största sammanlagda byggnadsarea inom ett kvarter. På plankartan är byggrätten utformad med marginal för att inte försvåra projekteringen och möjliggöra trespännare men hela ytan är inte möjlig att bebygga. Det innebär att husen blir smalare än den byggbara ytan på kartan och att bostadsgården blir något större än marken som markeras med byggnadsförbud (prickmark).

På varje gård tillåts dessutom uthus med en sammanlagd byggnadsarea av högst 100 kvm respektive 200 kvm. Ytan är större på de större gårdarna.

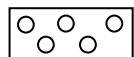
Motiv till planbestämmelserna är att skapa en relativt flexibel byggrätt som ändå garanterar en viss gårdsstorlek och att husen ligger i gatuliv. Byggrätten för uthus begränsas av samma skäl.

Begränsningar av markens bebyggande



Marken får inte byggas ovan mark. Entréer till trapphus får kraga ut över byggrättslinje med högst 1 meter och då endast på kvartersmark.

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa förgårdsmarken samtidigt som entréerna får det utrymme som behövs.



Marken får byggas under med planterbart bjälklag. Enstaka komplementbyggnader i en våning får byggas över planterbart bjälklag.

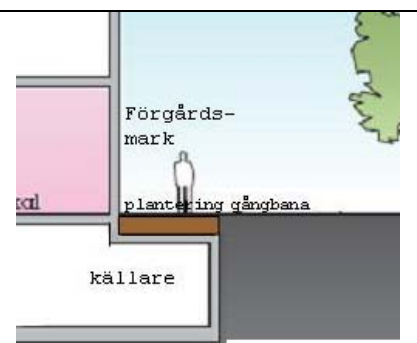
Motivet är att parkeringsplatserna måste rymmas under mark.

Markens anordnande

n₁

Marken får byggas under med källare och planterbart bjälklag men marknivån ska ansluta till angränsande gatumark och vara möjlig att plantera.

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa förgårdsmarken. Om parkeringsutrymme eller källarutrymme behövs under byggnaden får delar av förgårdsmarken byggas under, men det ska inte ge upphov till en högre marknivå än vad som hade varit fallet utan underbyggnad.



- gård** Se "Bostadsgårdar".
- p₁** *Placering, utformning och utseende*
Byggnaderna ska i huvudsak placeras utefter byggrättsgräns mot gatan.
- Motivet är att fasadliv i gatuliv bidrar till en tät innerstadsmiljö. Eftersom det även är viktigt med en artikulerad fasad (se v₄) så behöver inte hela byggnaden placeras efter byggrättslinjen.
- f₁** Fasader ska ges en vertikal indelning samt till övervägande del vara i sten, tegel, vara putsade eller ha putskaraktär med markerad sockelvåning mot gata. Gråskalan ska ej dominera.
- Med tanke på att området delvis har och delvis har haft en industrikaraktär kan fasadmaterial tegel anknyta till traditionen. Sten kan också bidra till variationen. Inslag av trä, glas och andra material med hög kvalitet kan också tillåtas i de fasader som domineras av material enligt planbestämmelsen.
- Motivet till bestämmelsen om material är att bostadshusen i stadsdelen har fått kommit att domineras av bostadshus i ljus puts i enlighet med planbestämmelser och Program för Kungsängen och att det därför skulle vara välgörande med lite mer variation.
- Motivet till bestämmelsen om färg är att stadsdelen har kommit att helt domineras av gråskalan. Bestämmelsen betyder inte att byggnaderna måste ha starka färger, bara att de även ska ha andra färger än gråskalan. Med gråskala menas alla toner från vitt över grått till svart.
- v₁** Hela planområdet ska ges utformning och utseende som skapar variation mellan såväl byggnader som kvarter. Varje kvarter ska ha en egen karaktär med utformning och utseende med fokus på upplevelsen från ögonhöjd i gaturummet.
- Motivet till bestämmelserna om variation är att upplevelsen av den byggda miljön stimuleras och berikas av mångfald samt att orienteringen underlättas om de olika byggnaderna har egna uttryck.
- v₂** Fasader som är längre än 45 meter ska utformas med variation i fönstersättning och ha en artikulerad djupverkan med såväl indragna partier som utskjutande partier såsom balkonger och burspråk.
- Motivet till bestämmelsen är att vissa fasader kan bli långa och höga och att de därför behöver varieras.

v₃

Balkonger och burspråk som vetter mot gården och är högre placerade än 2,5 meter över marken får kraga ut högst 2,2 meter över byggrättslinjen. Balkonger och burspråk över förgårdsmark mot gata får kraga ut högst 1,5 meter över byggrättslinjen. Balkonger och burspråk som är placerade högre än 3 meter över gatunivå får kraga ut högst 1,5 meter över gatan. Utkragning över hörnavskärning i bottenvåningen ryms inom denna bestämmelse.

Motivet för bestämmelserna är att begränsa möjligheten till utkragning från 5 meter och uppåt samtidigt som rymliga balkonger kan möjliggöras mot de gator som saknar förgårdsmark och därmed har 5 eller 6 meter breda gång- och cykelbanor.

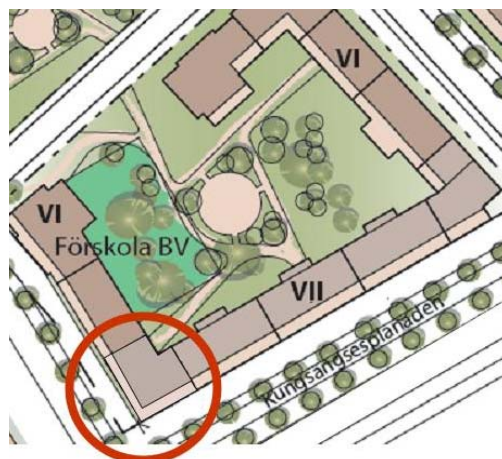
Hörnavskärningar och utkragning

De två hushörn (kungsängsesplanaden/Kungsängsgatan respektive Sågargatan) som ligger med fasadliv i gatulinje har en avskärning på 2x2 meter i bottenvåningen för att förbättra sikten för gående. På plankartan är hörnavskärningarna gatumark (allmän plats) för att säkerställa tillgänglighet och en enhetlig skötsel.

Hörnavskärningen gäller dock endast på bottenvåningen. En våning upp får husen kraga ut på gatumark ovanför avskärningen så att ett rätvinkligt hörn bildas. Utkragningen blir då ca 1,4 meter på det bredaste stället.

Avskärningen ska vara minst en våning (3 meter) hög så att gående bekvämt kan passera under och fordon för snöröjning av gångbanan kan köra under utkragningen.

Slutna hushörn från våning 2 och uppåt.



v₄

De delar av bottenvåningarna inom planområdet som ska användas till centrumverksamhet ska utformas med vånings- höjd på minst 3,6 meter och mot gata med färdigt golv i gatunivå. Bestämmelsen gäller enbart längs Kungsängsgatan och Kungsängsesplanaden och ej bostäder som är vända mot gården. (se även bilderna på sidorna 10 och 11)

De lokaler som ska användas för centrumverksamhet ska även utformas med entréer direkt från gata, inte via trapphus.

Motivet till bestämmelserna är att säkerställa bottenvåningarnas utformning så att verksamheter längs Kungsängsesplanaden och Kungsängsgatan är möjliga och för att skapa en levande fasad mot gatorna i ögonhöjd.

Exempel på utformning av bebyggelse. Korsningen Kungsängsesplanaden/Kungsängsgatan sedd från söder. Observera att perspektivet endast visar byggnadernas placering och våningshöjd. Illustration: Aros Arkitekter AB



- v₅** Bostadshusens trapphus ska i markplan vara genomgående, alternativt får portik finnas (gäller ej vid förskola och trapphus i kvarters ytterhörn). Inom område med förskola är det dock inte krav på genomgående entré på grund av att förskolan ges möjlighet till egen utgång mot gården.

Motivet är att genomgående trapphus skapar liv mot gatan samt god tillgänglighet till gården.

- v₆** Vind får inte inredas.

Motivet till bestämmelsen är att begränsa byggnadshöjden till det antal våningar som anges på plankartan. Gaturummen bedöms tåla i huvudsak 6-7 våningar samt ett hörnhus på 8 våningar.

- v₇** Översta våningen ska ha en indragning som är minst 1,3 m från fasadliv på minst 50 % av fasadlängden. Indragningen ska motsvara yta som är minst 15 % av ett fullt våningsplan. Om bottenvåningen är bredare än övriga våningar, till exempel på grund av att den ska rymma verksamheter, ska indragningen räknas från en "normal" våning. Indragningen kan fördelas på ut- och insidan. Bestämmelsen gäller inte för hörnhuset i korsningen Kungsängsgatan/ Kungsängsesplanaden.

Motivet är att en indragning medverkar till bättre solinstrålning på marken, bidrar till att takfoten upplevs som en våning lägre, sett från marken och att byggnadens volymer blir mer varierade.

De översta, indragna våningarna kan inrymma balkonger eller terrasser mot gård och/eller gata. En eventuell inglasning av en terrass får endast göras inom ramen för de 85 % av arean som *inte* måste vara indragen eftersom en inglasad terrass räknas som en del av våningsplanet.

VI, VII och VIII

Byggnadernas våningsantal varierar. Mot Kungsängsgatan och Kungsängsesplanaden kan husen vara 7 våningar eftersom gaturummen är stora. I hörnet av Kungsängsgatan och Kungsängsesplanaden tillåts ett trapphus med 8 våningar. Övriga kvarter har en högsta våningshöjd på 6 våningar för att hålla ner skalan mot de mindre gatorna.

Våningshöjden kompletteras med bestämmelser om en högsta totalhöjd i meter över nollplanet för att tydliggöra att det inte ska tillkomma någon vindsvåning eller stora anläggningar på taket utöver högsta tillåtna våningsantal. Enstaka byggnadsdelar eller mindre tekniska anläggningar får dock vara högre.

Offentlig och kommersiell service

Förutsättningar

I angränsande kvarter nordost om planområdet, vid Kungsgatan, finns livsmedelsbutik och några specialbutiker. Centrala stadens serviceutbud finns också tillgängligt inom ett gångavstånd på ca 1 km. Omvandlingen av området från industriområde till i huvudsak bostadsbebyggelse ökar med tiden behovet av både kommersiell och offentlig service i närområdet. Efterfrågan på lokaler för handel, kontor och verksamheter förväntas följa det ökande befolkningsunderlaget.

Det finns ett stort behov av förskola/ barnomsorg i centrala staden. Behovet ökar också i samband med inflyttning i nya bostadsområden. Barntätheten är vanligtvis också större i nybyggda områden.

Förändringar

Inom planområdet är förskolor i bottenvåningarna både möjliga och önskvärda. Förskolorna får då sin angöring från gatan och den del av bostadsgården som förskolegård.

Kv Skytteln, som ligger sydväst om planområdet har i Program för Kungsängen reserverats för skola och förskola. Det finns dock inga beslut om detta. Även om en skoltomt förvärvas så är behovet av förskoleplatser så stort i området att förskolelokaler ändå behövs inom planområdet.

Användningen inom planområdet ger möjlighet till all möjlig offentlig och kommersiell service men är beroende av att det finns någon verksamhetsutövare som vill utnyttja möjligheten till sådant.

Bostadsgårdar,

Förutsättningar

Inom de ytor som ska bli kvartersmark finns ingen befintlig vegetation.

Grönstråket längs Kungsängsesplanaden är en öppen gräsyta med inslag av alléträd. Utmed grönområdet går även industrispåret som betjänar industrierna i Kungsängens nordvästra del. Området är smalt och bullerstört och erbjuder inte någon attraktiv vistelsemiljö. Längs Kungsängsesplanaden finns även vacker lönnallé som bör bevaras i samband med att gatan byggs om. Frågan hanteras inom ramen för detaljplanen "Ny bro över Fyrisån", dnr 2009/20026.

Cirka 200 meter norr om planområdet ligger Mjölarparken som är en liten park med gräsmattor och rabatter.

Cirka 300 meter sydväst om planområdet, intill Fyrisån, finns Tullgarnsparken.

Förändringar

Samtliga gårdar kommer att bli underbyggda med parkeringsgarage.

Inom de slutna gårdsrummen finns goda möjligheter att ordna lekplatser för de mindre barnen. Plantering av träd och buskar ska finnas. Lekplats för småbarn ska finnas. Parkering för motorfordon får ej finnas.

gård

Motivet till planbestämmelsen är att säkerställa en god kvalitet på bostadsgården. Om de boende i framtiden, när de själva kan besluta om sin utemiljö, vill utforma sin gård på annat sätt, så utgör inte planen något hinder för det.

Bestämmelsen gård ställer krav på att träd och grönytor ska finnas på gårdarna. Bostadsgården bör utformas med stor omsorg kring detaljer i syfte att beakta olika målgruppers behov av stimulans, avkoppling och rekreation. Lekplatser för barn upp till fem år ska anordnas på gården.

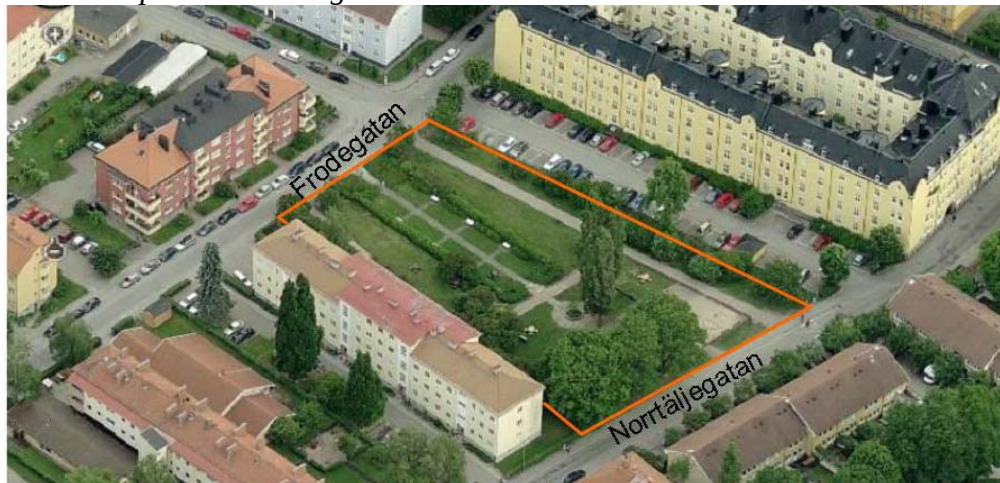
När förskolor placeras i bottenvåningen måste en del av bostadsgården stängslas in för förskolans behov. Planen reglerar inte vilken yta som ska avsättas utan det hanteras i avtal med exploatören/fastighetsägaren. Förskolans gård bör vara tillgänglig för de barn som bor i kvarteret när förskolan är stängd.

PARK

Parker

En ny allmän park föreslås intill Sågargatan. Den blir cirka 4 700 kvm stor, vilket är något större än S:t Göransparken i Fålhagen. Motiv: Det är ont om grönytor i Kungsängen och befintliga sådana har därför så stort värde att de bör bevaras liksom kompletteras med ny grönska.

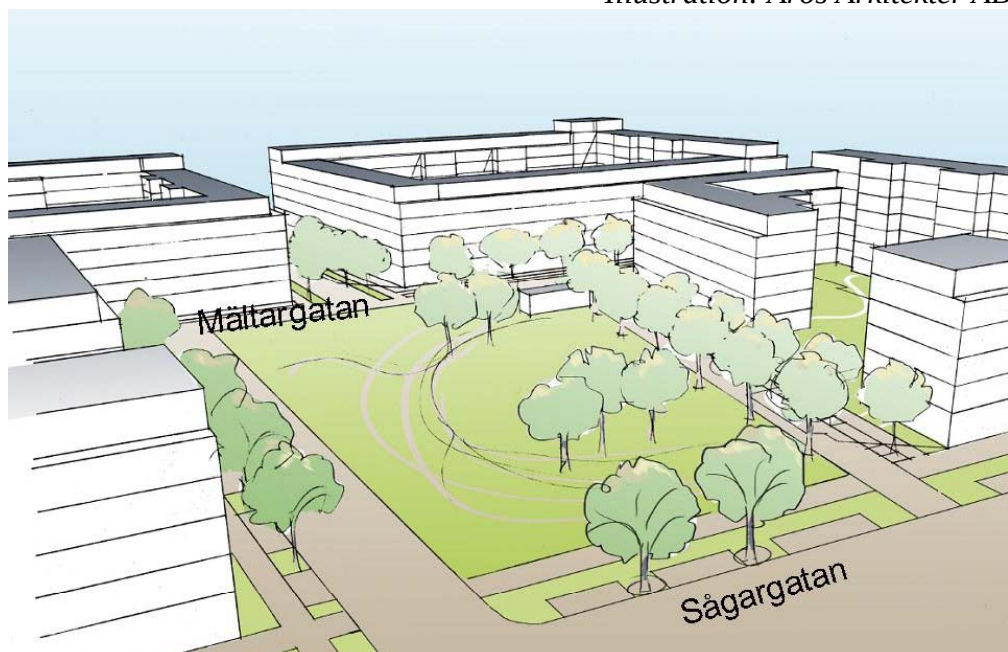
S:t Göransparken i Fålhagen



Ny park mellan Sågargatan och Mältargatan

Observera att öppningar mellan husen, trädens placering samt övriga grönytor endast är en illustration som visar exempel på utformning.

Illustration: Aros Arkitekter AB



n₂

I parkens sydvästra hörn, intill Sågargatan, tillåts en pumpstation för spillvat-
ten. Pumpstationen ska utformas som en integrerad del av parken och parkan-
svariga bör vara delaktiga i placeringen och utformningen av pumpstationen
för att säkerställa de bästa möjliga förutsättningarna av parken gestaltning och
funktion.

GATA

Trafik och tillgänglighet

Alla gator, gång- och cykelbanor samt gångbanor inom planområdet är allmän plats – GATA. Planområdet omfattar en del av Mältargatan eftersom de detaljerade gatusektionerna i gällande plan (2000/20066) har medfört problem. Dels är ytorna för trädplanteringar för smala för att ge träden goda möjligheter att utvecklas. Dels har det varit svårt att skapa förutsättningar för att klara arbetsmiljöverkets regler för avfallshämtning.

Motivet till planbestämmelsen är att stadsdelen håller på att omvandlas till innerstad och att tillgänglighet och skötsel därför ska vara sådan som i innerstaden. Gällande planbestämmelser på Mältargatan ändras så att gatan kan utformas mer flexibelt och så att träden kan få bättre tillväxtmöjligheter.

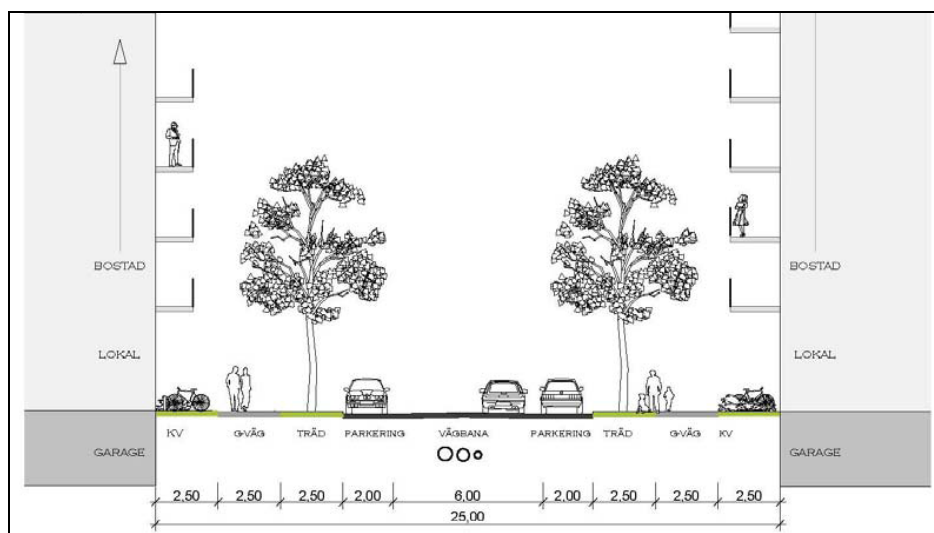
Gatunät - utformning och karaktär, funktion i systemet

Trafiken till och från Kungsängen leds i huvudsak via Kungsgatan och Kungsängsesplanaden. Inom Kungsängen används huvudsakligen Kungsängsgatan och Sågargatan samt Strandbodgatan - Muningatan. En ny bro över Fyrisån planeras i Kungsängsesplanadens förlängning över Fyrisån och fram till Ulleråkersvägen (dnr 2009/20026), vilket ger en ökad tillgänglighet till de västra stadsdelarna. Det finns dock inget beslut om byggstart.

Gatunätet följer delvis program för Kungsängen och ansluter till den omgivande rutnätsstadens struktur och avgränsas distinkt av byggnader och deras förgårdsmark. Planen skiljer sig från programmet på så sätt att alla gator görs genomgående. Trafikeringen kan regleras med lokala trafikföreskrifter. Samtliga gator blir allmän plats eftersom området ligger i den utökade innerstaden.

Gatorna ingår i det trafiksystem som försörjer bebyggelsen i stadsdelen Kungsängen och belastas inte av någon egentlig genomfartstrafik utöver viss trafik till kvarvarande industrier i nordvästra delen av Kungsängen. Butikerna vid Kungsgatan angörs dock från Kungsängsgatan.

Program för Kungsängen 2009: Principsektion med 25 meters gaturum, förekommer företrädesvis i öst – västlig riktning.



Sektionerna i Program för Kungsängen 2009 kommer inte att följas exakt. Bland annat behöver träden bredare trädgropar än vad som anges ovan och det kan medföra att det i vissa fall blir träd bara på ena sidan av gatan. På de gatuavsnitt där det ska vara verksamheter i bottenvåningarna kommer det inte att vara någon förgårdsmark. I stället planeras 5 meter breda gång- och cykelbanor längs de fasaderna.

Gatorna ska inte inbjuda till höga hastigheter och ska ha plats för kantstensparkering och trädplanteringar längs separata gångbanor eller gång- och cykelbanor. Avståndet mellan huskropparna är 23 meter där gatorna bebyggs på båda sidor. Gatornas bredd, exklusive förgårdsmarken, varierar mellan 10,5 och 17 meter.

Gång- och cykelväg, cykelparkering

Längs Kungsängsgatan, Kungsängsesplanaden och Sågargatan planeras gång- och cykelbanor som ska vara 5 eller 6 meter breda eftersom verksamheterna kommer att ha entréer direkt mot gatan. På övriga gator, med mindre trafik, föreslås endast separata gångbanor.

För att förbättra sikten och undvika olyckor fasas hörnen av på bottenvåningen i de korsningar där gång- och cykelbanor som ligger intill fasaden.

Cykelparkeringsplatser bör anordnas i anslutning till entréerna. Utrymme bör finnas för åtminstone 2 cykelparkeringar per lägenhet. Även de bottenvåningar som rymmer verksamheter bör ha cykelparkering för besökare på gatumark i anslutning till entréerna.

Trafikflöden

Kungsängsesplanaden kan på sikt (år 2020-2030) få trafikflöden på storleksordningen 18-20 000 fordon/ dygn när bron över Fyrisån är utbyggd. Trafiken på gatorna runt bostadskvarteren beräknas variera mellan 2000-6000 fordon/dygn.

Kollektivtrafik

Stadens busslinjer trafikerar Kungsgatan och har hållplatser inom ett gångavstånd från planområdet på ca 300 m.

Nya stomlinjer planeras varav ett flertal kommer att trafikera Kungsängsgatan. En ny stomlinje föreslås även på Kungsängsesplanaden, när en bro har byggts över Fyrisån.

Parkering, angöring, utfart

Samtliga kvarter omges av allmänna gator på alla fyra sidor.

Boende- och personalparkeringen för bebyggelsen ska lösas inom den egna fastigheten i parkeringsgarage under mark. Endast gästparkering för boende och parkering för kunder till verksamheterna får förläggas ovan mark och då på gatumark som kantstensparkering.

Parkeringsnorm som för zon 1, stadskärnan, ska tillämpas eftersom området ska utvecklas från industriområde till innerstad. Erfarenheter från tidigare projekt indikerar dock att de boende efterfrågar en parkeringsplats per lägenhet för bostäder.

I vissa fall kan det behövas lastzoner för att hämtfordon kommer tillräckligt när soprummen, se även under *Teknisk försörjning - avfall*.

Angöring och transporter för centrumverksamheterna kan ske via allmänna gator i anslutning till lokalerna.

Mot Kungsängsesplanaden får inte utfart från kvartermark förekomma. Hänsyn tas här till att Kungsängsesplanaden planeras för separering av många olika trafikslag och att antalet korsningar därför måste begränsas till de gator som ingår i rutnätsplanen.

Angöring, transporter och parkering till förskolorna kan ske via allmänna gator i anslutning till lokalerna. Samtliga gator får kantstensparkering och den bör placeras på samma sida som förskolan av trafiksäkerhetsskäl.

Industrispår

Det befintliga industrispåret mellan stambanan och Lantmännen flyttas söderut till ett nytt läge i Kungsängsesplanaden. Gatan kommer att breddas när den nya bron byggs över Fyrisån. Frågan hanteras i detaljplanen för Ny bro över Fyrisån, dp 2009/20026.

Tillgänglighet för personer med funktionshinder

Ny byggnad ska enligt lag utformas så att den är tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Tillgängligheten prövas i detalj vid bygglov och tekniskt samråd.

Tillbyggnader eller ändringar av befintliga byggnader ska enligt lag utformas så att den är tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Vid prövningen ska hänsyn tas till befintliga förutsättningar och att det utförs på sådant sätt att byggnadernas kulturhistoriska värden inte skadas av enskilda förändringar.

Befintliga byggnader dit allmänheten har tillträde ska tillgängliggöras enligt lag avseende "Enkelt avhjälpta hinder" för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, om det inte skulle innebära att byggnadernas kulturhistoriska värden skadas av enskilda förändringar.

Gårdarna får bäst tillgänglighet om så många boende som möjligt kan nå dem från trappuppgången utan att gå via gatan.

Hälsa och säkerhet

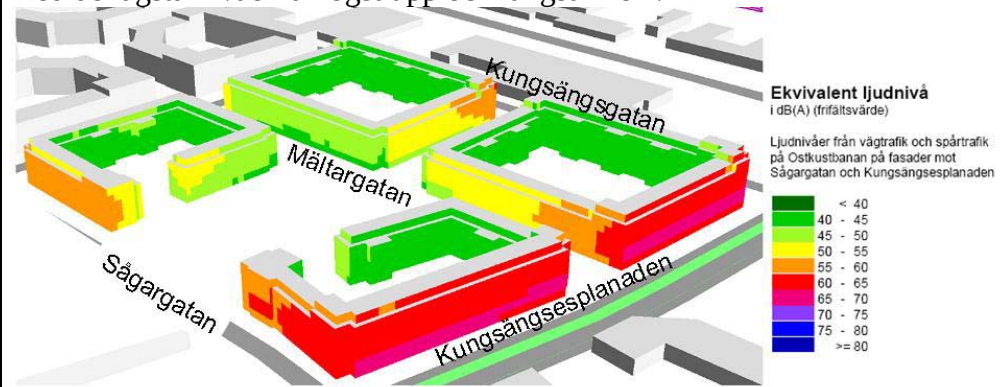
Buller

De bullerriktvärden som har antagits av riksdagen överskrids på två sidor av varje kvarter. Planområdet ligger omgiven av allmänna gator och nära Kungsgatan samt Järnvägen. Kvarteren är utsatta för buller från dessa källor. En trafikbullerutredning med buller från både vägtrafik och järnvägstrafik har gjorts av WSP, se även separat bilaga. Bullerutredning utgår från prognosåret 2020 med 17 000 fordon/dygn på Kungsängsesplanaden när det finns en ny bro i gatans förlängning.

Ljudnivåerna redovisas på två sätt: Ekvivalent ljudnivå, se nedan och maximal ljudnivå, se nästa sida.

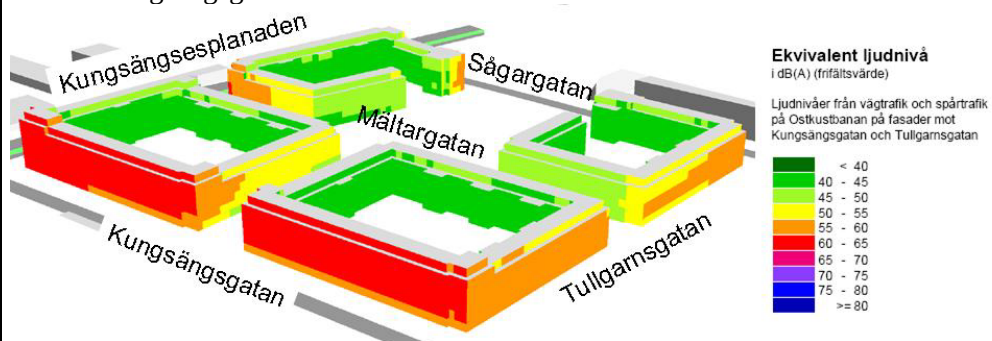
Ekvivalent ljudnivå, kvarteren ses från söder

Fasaderna på Kungsängsesplanaden får i bottenvåningen och en trappa upp ekvivalenta ljudnivåer på 60-70 dBA. Från två trappor och uppåt blir ljudnivån 55-65 dBA. På Sågargatan blir de ekvivalenta ljudnivåerna 50-65 dBA, med de lägsta nivåerna högst upp och längst i norr.



Ekvivalent ljudnivå, kvarteren ses från norr

Fasaderna mot Tullgarnsgatan får ekvivalenta ljudnivåer på 50-60 dBA och fasaderna mot Kungsängsgatan får 55-65 dBA.



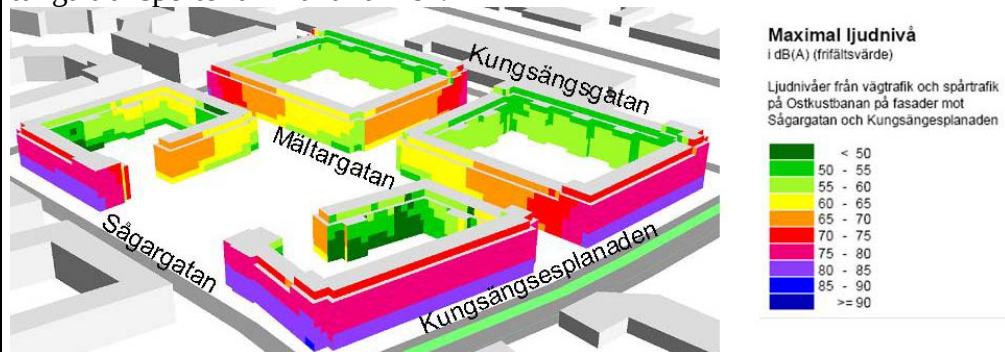
Fasaderna mot de mindre gatorna inuti planområdet får ekvivalenta bullernivåer på huvudsakligen 45- 55 dBA, men vid korsningarna med de större gatorna kan ljudnivåerna uppgå till 65 dBA.

Gårdarna får ekvivalenta bullernivåer under 45 dBA.

Den **maximala ljudnivån** påverkas främst av tåg eller av tunga fordon som lastbilar och bussar.

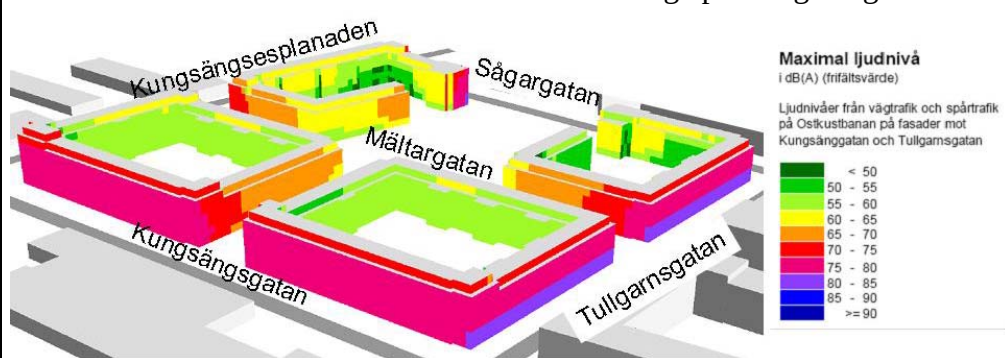
Maximal ljudnivå, kvarteren ses från söder

De maximala ljudnivåerna längs Kungsängsesplanaden blir 70-80 dBA och längs Sågargatan 75-85 dBA. De höga nivåerna längs Sågargatan beror på tunga transporter till Lantmännen.



Maximal ljudnivå, kvarteren ses från norr

Tullgarnsgatan får maximala ljudnivåer på 80-82 dBA och Kungsängsgatan 70-80 dBA. Det är oklart varför nivåerna blir så höga på Tullgarnsgatan.



På de mindre gatorna varierar de maximala bullernivåerna mellan <50 dBA och 70 dBA. Inne på gårdarna ligger de maximala bullernivåerna under 65 dBA.

Motivet för avsteg från riksdagens bullerriktvärden är att området ligger centralt i Uppsala och har bebyggelse av stadskaraktär med ordnad kvartersstruktur. Det är nära till kollektivtrafik, resecentrum samt offentlig och kommersiell service. De slutna gårdarna gör att ljuddämpad sida kan skapas och samtliga lägenheter kan få tillgång till en ljuddämpad sida och uteplats.

Samtliga fasader mot innergård får ekvivalent ljudnivå under 45 dB(A) och maximal ljudnivå på högst 65 dB(A), vilket motsvarar kraven på ljuddämpad sida. Om minst hälften av bostadsrummen orienteras mot innergård finns förutsättningarna för att uppfylla avsteg enligt Boverkets allmänna råd avseende bostäder med 55-60 dB(A) respektive 60-65 dB(A) på bullerutsatt fasad.

Balkonger som orienteras på fasader med ekvivalent ljudnivå över 55 dB(A) kompletteras med en uteplats mot eller på ljuddämpad innergård.

Planbestämmelser säkerställer att alla lägenheter får minst hälften av bostadens rum och uteplats orienterad mot ljuddämpad sida.

Byggnads-
teknik

Byggnaderna skall utformas så att:

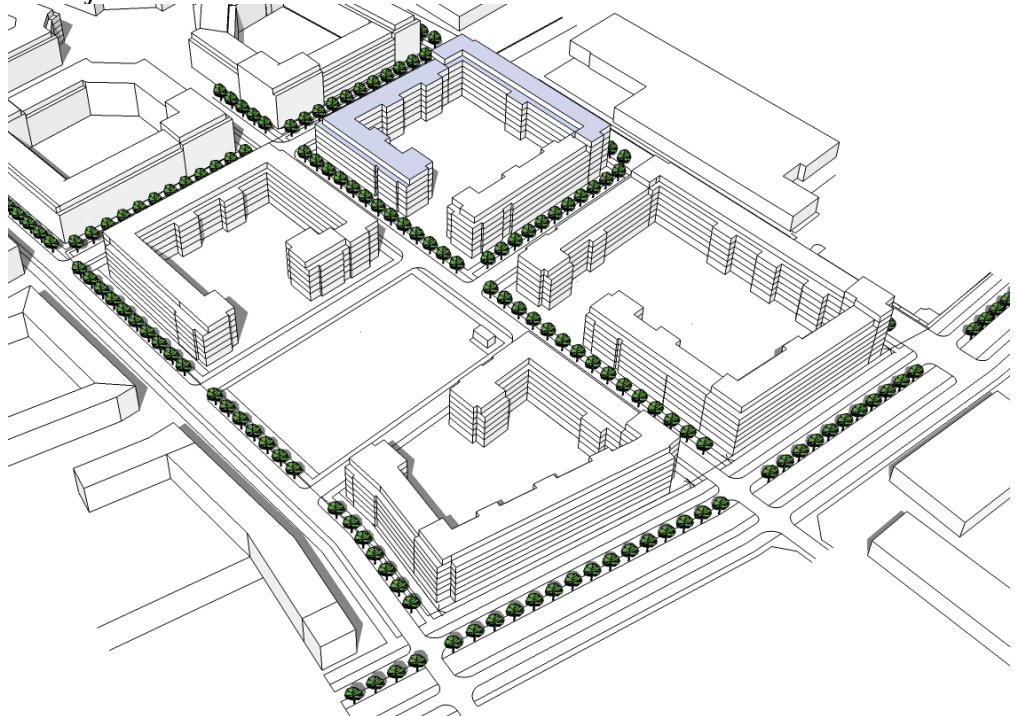
- Bostäder med en ekvivalent trafikbullernivå överstigande 55 dBA och en maximal trafikbullernivå överstigande 70 dBA vid fasad, har minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienterade mot sida där den ekvivalenta trafikbullernivån ej överstiger 50 dBA och den maximala trafikbullernivån ej överstiger 70 dBA vid fasad.
- Bostadsrum som orienteras mot sida där den ekvivalenta och den maximala trafikbullernivån överstiger 55 respektive 70 dBA vid fasad ska utföras med ljudklass B.
- Där riktlinjer för industri- och trafikbuller överskrids ska fasader utföras i ljudklass B.
- Vibrationshastigheten får inte överstiga 0,4 mm/s.

Solinstrålning

Solstudien visar att tre av gårdarna får sol mitt på dagen vid vår- och höstdagjämning. Den fjärde gården i hörnet av Sägargatan/Kungsängesplanaden är mindre än de andra och får därför sämre solinstrålning, särskilt i det sydvästra hörnet.

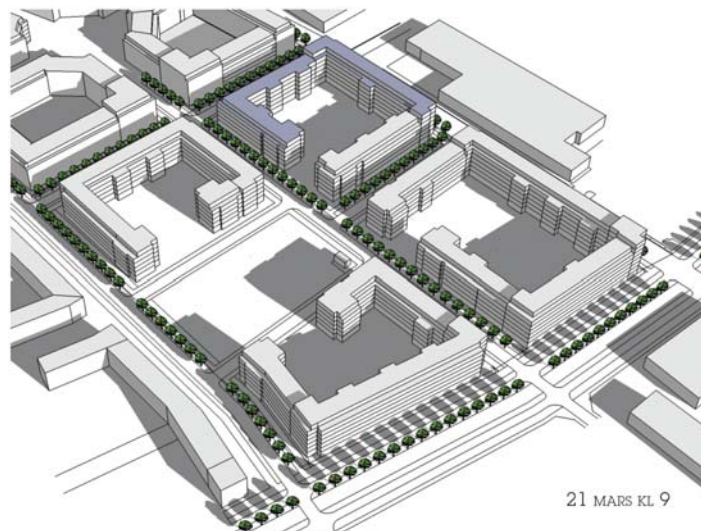
I mitten av maj blir även den minsta gården i sydväst solbelyst i sin helhet.

18 maj kl 12.

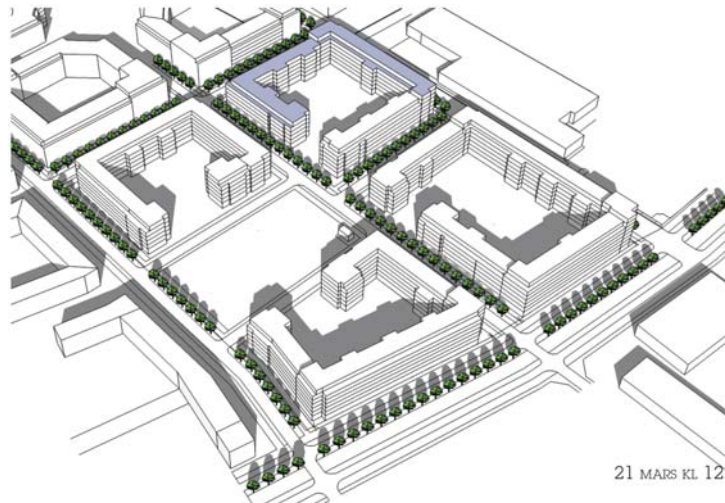


Solstudier vid vårdagjämningen 21 mars- illustrationer av Aros Arkitekter

21 mars kl 9



21 mars kl 12

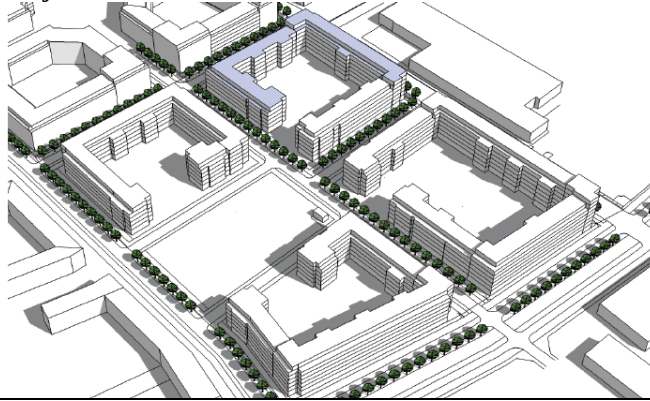


21 mars kl 15

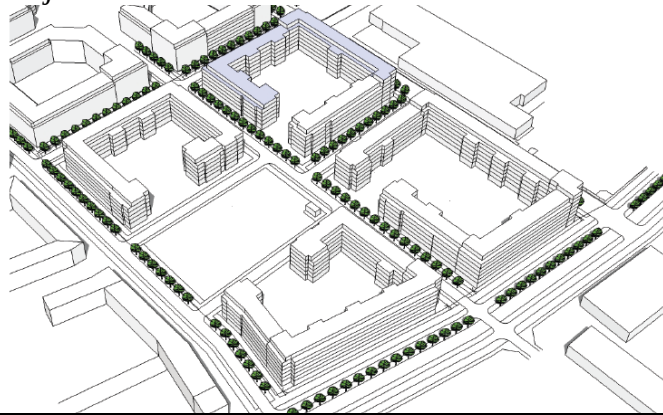


Solstudier för sommarsolståndet 21 juni - illustrationer av Aros Arkitekter

21 juni kl 9,



21 juni kl 12



21 juni kl 15



Solstudie 21 juni kl 18



Markföroreningar

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har genomförts av WSP på fastigheterna Kungsängen 28:1-3. Undersökningen är daterad 2009-03-19. I marken förekommer spridda föroreningar av metaller och organiska ämnen samt aromatiska kolväten i halter över generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) och mindre känslig markanvändning (MKM) över hela provtagningsområdet.

Då det endast påträffats mark-/grundvatten i någon enstaka punkt bedöms att ingen omfattande spridning till grund- eller ytvatten kan ske.

Baserat på undersökningen rekommenderas att:

- Bortgrävning av fyllnadsmassor alternativt en fördjupad riskbedömning och ev. framtagande av platsspecifika riktvärden görs inför planerad bostadsbyggelse.
- I samband med urgrävning bör kontroll-, hälso- och säkerhetsplan utarbetas.
- Miljökontroll av utgrävda massor samt godkänd transport och mottagningsanläggning för massorna.
- En provtagning av asfalten bör göras för att klarlägga föroreningshalten.
- WSP rekommenderar även att lerans svavelinnehåll och buffrande förmåga undersöks.

Luft

Kvarteren ligger relativt öppet och med god luftomsättning. En byggnation i enlighet med planförslaget bedöms därför inte medföra att miljökvalitetsnormerna avseende PM10 överskrids. Partikelhalten kommer dock troligen att öka på grund av den ökade trafiken när Kungsängen är fullt utbyggd. Halterna för kvävedioxid bedöms inte överskrida miljökvalitetsnormerna.

Radon

Ingen radonundersökning är utförd men eftersom marklagren i huvudsak består av lera så förväntas inga onormala radonförhållanden inom området. Radonförekomsten ska undersökas i varje delområde innan byggnadsarbeten får påbörjas.

Vibrationer

Vibrationerna i marken får inte överstiga en vibrationshastighet på högst 0,4 mm/s.

Farligt gods

Inga transporter med farligt gods sker inom området.

Översvämningsrisk

En mindre del av planområdet ligger inom område med viss översvämningsrisk.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

n₂ Bebyggelsen ansluts till kommunalt vatten och avlopp som byggs ut i de omgivande gatorna. En pumpstation för spillvatten tillåts som en integrerad del av parken. Motivet är att pumpstationen kommer att behövas när Kungsängen omvandlas till innerstad. Den ska utformas som en integrerad del av parken för att minska det intrånget.

El

E Området ansluts till befintligt elnät. Ett E-område avsätts för en ny transformatorstation i högst en våning.

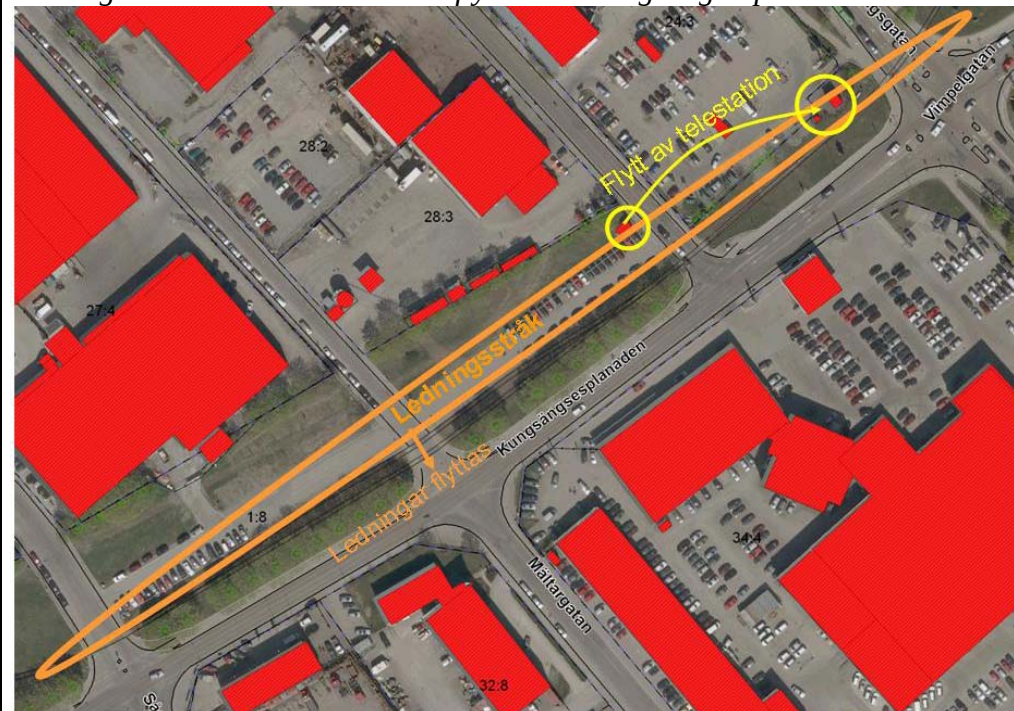
Värme

Området kan anslutas till fjärrvärmenätet.

Tele/Bredband

Ledningar för tele och bredband kan förläggas i de allmänna gatorna. Befintlig telestation i den östra delen av planområdet måste flyttas till nytt läge invid korsningen Kungsgatan/Kungsängsesplanaden. Ett E-område kommer att reserveras för telestationen i "detaljplan för bro över Fyrisån" eftersom den planen omfattar hela Kungsängsesplanaden.

Ledningsstråk och telestation som flyttas till Kungsängsesplanaden



Avfall

Inga trapphus bör ha längre avstånd till källsortering än 50 meter. Renhållningsfordon ska kunna angöra från de allmänna gatorna utan backningsrörelser och inom ramarna för arbetsmiljöverkets föreskrifter.

Utrymmen för källsortering kan planeras in i respektive kvarter.

PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

Om planen inte genomförs kommer de nuvarande verksamheterna i en lågt exploaterad bebyggelse att finnas kvar. Trycket att bebygga området med bostäder och centrumverksamhet kvarstår.

Stadsbild

Kvarteren Varpen och Spolen utgör del i en stadsdel under omvandling från ett lågt småindustriområde till en tät kvartersstad vilket kommer att innebära en betydande förändring av stadsbilden och stadslivet i denna del av staden i positiv bemärkelse. Planförslaget följer riktlinjerna i programmet för Kungsängen avseende skala, kvartersmått och gestaltning.

Kulturarv och naturmiljö

Planen berör inga kultur- eller naturvärden av internationell, nationell eller lokal karaktär.

Rekreation och friluftsliv

Aktuell detaljplan berör inga rekreativa värden av nationell karaktär. Parkstråk med gång- och cykelväg längs med Kungsängsesplanaden utvecklas och befasts delvis i förslaget. Målsättningen från programmet med en grön park centralt mellan kvarteren med vegetation säkerställs i planområdet.

Resurshushållning

Den relativt täta och centralt belägna bostadsbebyggelsen i kombination med verksamheter ger förutsättningar för rationellt utnyttjande av kollektiva kommunikationer och närhet till centrumfunktioner, resecentrum och arbetsplatser.

Mark och vatten

Planområdet ligger vid Uppsalaåsen som fungerar som en viktig vattenbärare. Vid bebyggelse och anläggning ska risken för föroreningar av grundvattnet beaktas. Planområdet ligger inom yttre gräns för vattenskyddsområde, vilket innebär att markarbeten djupare än en meter ovan högsta grundvattennivå inte får ske utan länsstyrelsens tillstånd.

Hälsa och säkerhet

Kungsängens utbyggnad medför förändrad trafikvolym med emissioner från trafiken som följd. Trafikvolymerna runt kvarteren blir måttliga då tyngre verksamheter inte blir aktuella i området. De störningar som kan uppstå från trafik till bostäder och i viss mån verksamheter kan behärskas genom planens utformning i slutna kvarter. Gaturummet är rymligt med god genomventilation och trädplanteringar på båda sidor om körbanan samt ger plats för trafiksäker detaljutformning.

Trygghet

En omvandling till bostäder innebär en vitalisering och ökad rörelse genom området som tillsammans med rymliga och välbelysta gator gör det tryggare att passera kvälls- och nattetid.

Tillgänglighet

Planområdet ligger nära den centrala staden. Närheten till kollektivtrafik och utmärkta gång- och cykelstråk ger hög tillgänglighet. Samtliga lägenheter får tillgång till hiss.

Barnperspektiv

Stadsmiljöer med kvarter och trafik på omgivande gator medför att kraven på gårdarnas utformning och innehåll ökar.

Så länge det inte har byggts någon skola i Kungsängen kommer barnen att ha långt till skola. Möjligheten till idrottsaktiviteter är begränsad i närområdet.

Upplåtelseformer

En utbyggnad av området ger uppskattningsvis 1500 nya boende i 700-750 bostäder. De planerade lägenheterna är av varierande storlekar och möjliggör en blandad boendegrupp med äldre, barnfamiljer och ungdomar. Byggherren har för avsikt att i första hand sälja de planerade lägenheterna som bostadsrätter.

Mötesplatser

Tillsammans med redan uppförda kvarter norr om planområdet bildas stråk in mot centrala staden där människor rör sig på väg mot olika målpunkter. Torg och, som i denna plan, en central park bildar mötesplatser för de boende.

Stadsliv

En rik kommersiell och offentlig service kan utvecklas i takt med ökat befolkningsunderlag. För att detta skall bli möjligt måste verksamhetslokaler etableras främst i byggnadernas bottenvåningar.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖP OCH MB

Översiktsplan

Planförslaget bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

Miljöbalken

Planförslaget 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.

Planförslaget berör inte riksintressen inom området och planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 3.

Planförslaget berör inte miljöbalkens kapitel 4 och planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 4.

Planförslaget berör inte miljö kvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5 och planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 5

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i augusti 2011, reviderad i oktober 2011

Ulla-Britt Wickström
Planchef

Anneli Sundin
Planarkitekt

Beslutsdatum

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 2009-05-14
- utställning 2010-08-26

Antagen av byggnadsnämnden:

2011-11-17

Laga kraft:

2011-12-15

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen skall antas 2011.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från det datum planen vinner laga kraft. Motivet för genomförandetiden är att planen på grund av sin storlek behöver byggas ut under en längre period.

Ansvarsfördelning

Exploatören/byggherren har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för att genomföra anläggningar på kvartersmark, utöver bebyggelse exempelvis åtgärder vid eventuella markföreningar, samordning och flytt av ledningar mm.

Exploatören bekostar och kommunen genomför åtgärder inom allmän platsmark. Kostnader tas ut i form av en exploateringsavgift.

Kommunen ansvarar för att reglera frågor rörande upplåtelse av mark för flytt av befintlig telestation, samt upplåtelse av industrispår.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området.

Avtal

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas och föreligga innan planen antas av kommunen. Exploateringsavtalet ska reglera marköverlåtelser och kostnader för detaljplanens genomförande samt om och hur behovet av förskolelokaler kan tillgodoses inom planområdet.

Mark som planläggs som allmän plats överläts till kommunen. De delar av kommunens mark som planläggs som kvartersmark förvärvas av exploatören.

Kommunen tar ut en exploateringsavgift för kommunens åtaganden.

Kommunen ansvarar för tecknande av avtal med Telia Sonera gällande flytt av befintlig telestation samt med Svenska Lantmännen angående nyttjanderätt av industrispåret.

En avsiktsförklaring mellan kommunen och fastighetsägaren ska reglera om/att förskolor ska byggas och kommunens eventuella åtagande.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

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

Tomtindelning

Gällande tomtindelning strider mot planförslaget och ska upphävas. Detta sker genom att en administrativ bestämmelse införs på plankartan.

E-område

E-tomten ska upplåtas till Vattenfall.

UTREDNINGAR

Utredningar inför bygglovprövning/bygganmälan

Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

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 byggrelaterade skador.

Utredning inför rivningslov

Exploatören ska erbjuda Upplandsmuseet en möjlighet att göra en dokumentation av den byggnad som tidigare har varit Mälardalens lantmannaförbunds frörenseri. Museet ska ges möjligheten i god tid innan byggnaden ska rivas.

Ledningar

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.

Följande ledningsägare finns registrerade inom området:

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall AB Heat Nordic

IP-Only Networks AB

Uppsala Vatten och Avfall AB

Skanova

Samtliga ledningar längs Kungsängsesplanaden samt en telestation måste flyttas. Kommunen bekostar flytten av ledningar och telestation.

Det finns VA-ledningar utmed Tullgarnsgatan som behöver flyttas på exploatörens bekostnad. Det kan finnas ytterligare, av stadsbyggnadskontoret okända, ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger byggherren att undersöka om ytterligare ledningar finns.

Byggherren skall kontakta berörda ledningsägare i god tid. Utsättning av befintliga kablar skall begäras innan arbetena sätts igång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Under förutsättning att exploateringsavtal kan träffas enligt ovan bedöms planen vara kommunalekonomiskt genomförbar.

Kommunens kostnader för åtgärder på allmän platsmark inom planområdet täcks av intäkter från exploateringsavgifter.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i augusti 2011, reviderad i oktober 2011

Ulla-Britt Wickström
Planchef

Anneli Sundin
Planarkitekt

Beslutsdatum

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 2009-05-14
- utställning 2010-08-26

Antagen av byggnadsnämnden:
Laga kraft:

2011-11-17
2011-12-15