

§ 170

Detaljplan för kvarteret Hugin

KSN-2020-01302

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta

1. **att** anta Detaljplan för kvarteret Hugin enligt ärendets **bilaga 3** och **4**.

Sammanfattning

Plan- och byggnadsnämnden har den 29 april 2021, se **bilaga 2**, överlämnat Detaljplan för kvarteret Hugin till kommunfullmäktige för antagande. Antagandehandlingarna inklusive protokollsutdrag från plan- och byggnadsnämnden återges i **bilaga 2 till 8** till ärendet. De enskilda yttranden som inkommit under samråd och granskning återfinns hos plan- och byggnadsnämnden, men sammanfattas och bemöts i samrådsredogörelsen, **bilaga 5**, och utlåtandet, **bilaga 6**.

Beslutet om att anta detaljplanen måste ske i kommunfullmäktige, då detaljplanen handläggs med utökat förfarande. Det utökade förfarandet är ett krav, eftersom genomförandet av planen kan medföra risk för betydande miljöpåverkan (se avsnittet *Föredragning* nedan).

Detaljplanens syfte är att stärka kopplingarna mellan stadskärnan och Kungsängen genom att möjliggöra en ny kvartersindelning som bygger vidare på innerstadens rutnätsstruktur, skapa förutsättningar för ett ökat stadsliv och bidra till en ökad rörlighet mellan innerstaden och Uppsalas södra delar.

Planen gör det möjligt att bygga 300–400 bostäder, en förskola med fyra avdelningar och cirka 40 000 kvadratmeter bruttoarea verksamhetslokaler. En ny allmän park förstärker den gröna kopplingen mellan årummet och resecentrumet.

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

Ett planprogram (Detaljplaneprogram för kvarteret Hugin i Kungsängen) togs fram som underlag för planläggningen.

Detaljplanen har varit ute på granskning vintern 2020/2021, och sammanlagt inkom 29 yttranden som i huvudsak berörde bebyggelse och gestaltning, kulturmiljö, hälsa och säkerhet samt park/grönfrågor. Planförslaget har kompletterats med fördjupade sol- och dagsljusstudier och trafikbuller- och luftutredningar.

Kommunstyrelsens arbetsutskott
Protokollsutdrag

Datum:
2021-05-18

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 19 april 2021
- Bilaga 1, Protokollsutdrag från plan- och byggnadsnämndens sammanträde den 29 april 2021
- Bilaga 2, Planbeskrivning
- Bilaga 3, Plankarta
- Bilaga 4, Samrådsredogörelse
- Bilaga 5, Utlåtande
- Bilaga 6, Miljökonsekvensbeskrivning
- Bilaga 7, Särskild sammanställning

Yrkanden

Tobias Smedberg yrkar:
att återremitteras för att dimensionera förskolornas friytor till 40 kvm per barn samt med minsta totala ytor om 3 000 kvm och i andrahand avslag på förslag till godkännande av detaljplanen.

Jonas Petersson (C) yrkar:
att ärendet återremitteras för att möjliggöra förskolegårdar om minst 30 m²/barn eller 3000 m² sammanhängande friyta.

Beslutsgång

Ordförande ställer först återremissyrkande mot ärendets avgörande idag och finner att ärendet ska avgöras idag.

Ordförande ställer därefter föreliggande förslag mot avslag och finner att arbetsutskottet bifaller detsamma.

Reservationer

Tobias Smedberg (V) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande.

Jonas Petersson (C) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande med motiveringen:

*Centerpartiet reservera sig till förmån för eget yrkande att återremittera med motivet, att möjliggöra förskolegårdar om minst 30 m²/barn eller 3000 m² sammanhängande friyta
Centerpartiet reserverar sig mot att Uppsala kommun planlägger förskolegårdar som är för små. Med för små ytor kan inte naturliga material användas i den utsträckning som är önskvärt på grund av slitage. Med större friytor kan skulle fler träd, fler buskar och mer gräs kunna bidra till lokal temperaturdämpande zoner, bättre infiltration och färre färdigprogrammerade lekytor.*

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Stadsbyggnadsförvaltningen
Tjänsteskrivelse till kommunstyrelsen

Datum:
2021-04-19

Diarienummer:
KSN-2020-01302

Handläggare:
Maria Hedberg

Detaljplan för kvarteret Hugin

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. **att** anta Detaljplan för kvarteret Hugin enligt ärendets **bilaga 3** och **4**.

Ärendet

Plan- och byggnadsnämnden har den 29 april 2021, se **bilaga 2**, överlämnat Detaljplan för kvarteret Hugin till kommunfullmäktige för antagande. Antagandehandlingarna inklusive protokollsutdrag från plan- och byggnadsnämnden återges i **bilaga 2 till 8** till ärendet. De enskilda yttranden som inkommit under samråd och granskning återfinns hos plan- och byggnadsnämnden, men sammanfattas och bemöts i samrådsredogörelsen, **bilaga 5**, och utlåtandet, **bilaga 6**.

Beslutet om att anta detaljplanen måste ske i kommunfullmäktige, då detaljplanen handläggs med utökat förfarande. Det utökade förfarandet är ett krav, eftersom genomförandet av planen kan medföra risk för betydande miljöpåverkan (se avsnittet *Föredragning* nedan).

Detaljplanens syfte är att stärka kopplingarna mellan stadskärnan och Kungsängen genom att möjliggöra en ny kvartersindelning som bygger vidare på innerstadens rutnätsstruktur, skapa förutsättningar för ett ökat stadsliv och bidra till en ökad rörlighet mellan innerstaden och Uppsalas södra delar.

Planen gör det möjligt att bygga 300–400 bostäder, en förskola med fyra avdelningar och cirka 40 000 kvadratmeter bruttoarea verksamhetslokaler. En ny allmän park förstärker den gröna kopplingen mellan årummet och resecentrumet.

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

Ett planprogram (Detaljplaneprogram för kvarteret Hugin i Kungsängen) togs fram som underlag för planläggningen.

Detaljplanen har varit ute på granskning vintern 2020/2021, och sammanlagt inkom 29 yttranden som i huvudsak berörde bebyggelse och gestaltning, kulturmiljö, hälsa och säkerhet samt park/grönfrågor. Planförslaget har kompletterats med fördjupade sol- och dagsljusstudier och trafikbuller- och luftutredningar.

Beredning

Ärendet har beretts av stadsbyggnadsförvaltningen och plan- och byggnadsnämnden. Barnperspektivet har beaktats genom planläggning för en förskola och en ny park i anslutning till bostäderna. Näringslivsperspektivet har beaktats genom att planen möjliggör cirka 40 000 kvadratmeter verksamhetslokaler. Planen möjliggör markanvändningen centrum inom hela planområdet, vilket ger möjlighet för företag inom bland annat handel, service och kontor att etablera sig i ett centralt läge nära resecentrumet. Planen säkerställer dessutom att lokaler för verksamheter anläggs på många platser inom planområdet. För hela det östra kvarteret inom planområdet är markanvändningen centrum och kontor, och i delar av kvarteret även laboratorier och forskning. Jämställdhetsperspektivet bedöms inte vara relevant med föreliggande förslag till beslut.

Föredragning

Planens syfte och innehåll framgår av planbeskrivningen, **bilaga 3**, och plankartan, **bilaga 4**. Syftet är att stärka kopplingarna mellan centrum och Kungsängen genom att möjliggöra en ny kvartersindelning som bygger vidare på innerstadens rutnätsstruktur. Genom att det befintliga kontorskomplexet ersätts med bostäder, förskola, kontor, centrumverksamhet, viss industriverksamhet och park skapar planen förutsättningar för ett ökat stadsliv. Planområdets centrala läge ställer krav på en genomtänkt gestaltning av byggnader och offentliga rum. Genom attraktiva bottenvåningar med lokaler för centrumverksamhet längs strategiskt viktiga stråk ska planen bidra till en ökad rörlighet mellan centrum och Uppsalas södra delar.

Planen gör det möjligt att bygga 300–400 lägenheter, en förskola med fyra avdelningar och cirka 40 000 kvadratmeter bruttoarea centrum, kontor, laboratorier och forskning som inte är störande för omgivningen. En ny allmän park förstärker den gröna kopplingen mellan årummet och Reseentrum. Kvarteret ges en ny struktur som bygger vidare på innerstadens rutnätsmönster. En ny, allmän gata genom planområdet kopplar ihop centrum i norr, med Kungsängen i söder.

Detaljplanens genomförande kan medföra risk för betydande miljöpåverkan, varför en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har tagits fram och ingår i planhandlingarna, **bilaga 7**, samt en särskild sammanställning enligt miljöbalken, **bilaga 8**. MKB:n behandlar förorenad mark, grundvatten, ytvatten och påverkan på miljökvalitetsnormer, översvämningsrisk, hushållning med mark, kulturmiljö och stadsbild, buller och luftkvalitet, naturmiljö och rekreation.

Ekonomiska konsekvenser

Exploateringsavtal ska tecknas av kommunstyrelsen och exploitören. Avtalet reglerar marköverlåtelse samt exploitörens kostnadsansvar för iordningställande av allmän plats.

Kommunstyrelsen ska ersätta exploatören med 7,95 miljoner kronor för köp av mark som blir allmän park, vilket belastar kommunstyrelsen investeringsbudget, och är i linje med projektets beslutade budget.

Utbyggnaden av allmänplats är budgeterad till 17,8 miljoner kronor, där 3,7 miljoner kronor betalas av gatu- och samhällsmiljönämnden och resterande 14,1 miljoner kronor betalas av exploatören.

Beslut om exploateringsavtalet förväntas fattas av kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott den 2 juni.

Eftersom detaljplanens genomförande innebär att det blir ett tillskott av allmän plats, bland annat i form av en ny park, kommer drifts- och underhållskostnaderna att öka. Ökningen uppskattas till 80 000 kr/år.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 19 april 2021
- Bilaga 1, Protokollsutdrag från plan- och byggnadsnämndens sammanträde den 29 april 2021
- Bilaga 2, Planbeskrivning
- Bilaga 3, Plankarta
- Bilaga 4, Samrådsredogörelse
- Bilaga 5, Utlåtande
- Bilaga 6, Miljökonsekvensbeskrivning
- Bilaga 7, Särskild sammanställning

Stadsbyggnadsförvaltningen

Joachim Danielsson
Stadsdirektör

Christian Blomberg
Stadsbyggnadsdirektör

Plan- och byggnadsnämnden
ProtokollDatum:
2021-04-29

§ 96

Detaljplan för kvarteret Hugin

PBN 2017-003640

Beslut

Plan- och byggnadsnämnden beslutar

1. **att** godkänna förslaget till detaljplan och utlåtandet daterat 12 april 2021 för Detaljplan för kvarteret Hugin, samt att skicka detaljplanen vidare till kommunfullmäktige för antagande.

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att stärka kopplingarna mellan innerstaden och Kungsängen genom att möjliggöra en ny kvartersindelning som bygger vidare på innerstadens rutnätsstruktur, skapa förutsättningar för ett ökat stadsliv och bidra till en ökad rörlighet mellan innerstaden och Uppsalas södra delar.

Planen gör det möjligt att bygga 300–400 lägenheter, en förskola i fyra avdelningar och cirka 40 000 kvadratmeter bruttoarea verksamhetslokaler. En ny allmän park förstärker den gröna kopplingen mellan årummet och Resecentrum.

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

Ett planprogram (Detaljplan för kvarteret Hugin i Kungsängen) togs fram som underlag för planläggningen.

Detaljplanen har varit ute på granskning vintern 2020/2021, och sammanlagt inkom 29 yttranden som i huvudsak berörde bebyggelse och gestaltning, kulturmiljö, hälsa och säkerhet samt park- och grönbrågor. Planförslaget har kompletterats med fördjupade sol- och dagsljusstudier samt reviderade trafikbuller- och luftutredningar.

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande

Plan- och byggnadsnämnden
Protokoll

Datum:
2021-04-29

§ 96, forts.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 12 april 2021
- Bilaga 1, Planbeskrivning, arbetsmaterial
- Bilaga 2, Plankarta, arbetsmaterial
- Bilaga 3, Samrådsredogörelse
- Bilaga 4, Utlåtande, arbetsmaterial
- Bilaga 5, Miljökonsekvensbeskrivning, arbetsmaterial
- Bilaga 6, Särskild sammanställning, arbetsmaterial

Arbetsutskottet har utan eget yttrande överlämnat ärendet till nämnden för beslut.

Yrkande

Magne Björklund (V) och Ingela Ekrelius (V) yrkar i förstahand på återremiss för att dimensionera förskolans friyta till 40 kvm per barn samt en minsta total yta om 3 000 kvm och i andrahand avslag på förslag till godkännande av detaljplanen.

Peter Bytar (SD) yrkar avslag på liggande förslag på grund av för liten friyta på förskolegården samt för höga byggnadshöjder.

Ordförande Ylva Stadell (S) yrkar bifall till liggande förslag och yrkar avslag på yrkandet om återremiss.

Anders A Aronsson (L) yrkar bifall till liggande förslag och yrkar avslag på Magne Björklunds (V) m.fl. yrkande.

Ordförande Ylva Stadell (S) yrkar bifall till liggande förslag och yrkar avslag på yrkandet om återremiss.

Beslutsgång

Ordföranden frågar först om det är nämndens mening att avgöra ärendet idag eller återremittera det enligt Magne Björklunds (V) m.fl. förstahandsyrkande och finner att nämnden beslutar att avgöra ärendet idag.

Ordföranden ser sedan att det finns två förslag, dels att godkänna planen och skicka den vidare till kommunfullmäktige för antagande enligt liggande förslag, dels att avslå förslaget enligt Magne Björklunds (V) m.fl. andrahandsyrkande respektive Peter Bytars (SD) yrkande.

Ordföranden ställer de två förslagen mot varandra och finner att nämnden beslutar enligt liggande förslag.

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande

Plan- och byggnadsnämnden
Protokoll

Datum:
2021-04-29

§ 96, forts.

Reservation

Magne Björklund (V) och Ingela Ekrelius (V) reserverar sig mot beslutet enligt följande:

Vänsterpartiet anser att Uppsala kommun måste planeras för alla invånare i kommunen, inte minst barnen. Denna detaljplan innebär en förskola med förskolegård som är hälften så stor som Boverkets rekommendation. Uppsala måste vara en kommun även för barnen, därför reserverar vi oss mot detta beslut!

Peter Bytar (SD) reserverar sig mot beslutet enligt följande:

Vi välkomnar att bygga. Vi tycker att höghusen är för höga samt friytan för förskolan är för liten.

Expediering

Protokollet expedieras till

- Vasakronan Fastigheter AB
- Akten

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande

Handläggare
Maria Hedberg
018-727 49 05

Diarienummer
PBN 2017-003640

Planbeskrivning Detaljplan för kvarteret Hugin

Utökad förfarande



ANTAGANDEHANDLING

Postadress: Uppsala kommun, plan- och byggnadsnämnden, 753 75 Uppsala
Besöksadress: Stationsgatan 12 • Telefon: 018-727 00 00 (växel)
E-post: plan-byggnadsnamnden@uppsala.se
www.uppsala.se

INLEDNING

Sammanfattning av planförslaget

Planens syfte är att stärka kopplingarna mellan innerstaden och Kungsängen genom att möjliggöra en ny kvartersindelning som bygger vidare på innerstadens rutnätsstruktur. Genom att det befintliga kontorskomplexet ersätts med bostäder, förskola, kontor, centrumverksamhet, industri och park skapar planen förutsättningar för ett ökat stadsliv. Planområdets centrala läge ställer krav på en genomtänkt gestaltning av byggnader och offentliga rum. Genom aktiva bottenvåningar med lokaler för centrumverksamhet längs strategiskt viktiga stråk ska planen bidra till en ökad rörlighet mellan innerstaden och Uppsalas södra delar.

Planen möjliggör cirka 300–400 bostäder och ökade ytor för kontor, handel och verksamheter. Delar av den befintliga bebyggelsen bevaras och byggs till för att anpassas till dagens behov. Planen möjliggör även en ny mindre park och en ny förskola med fyra avdelningar intill den.

Ändringar efter granskning

Ändringar i plankarta och planbeskrivning

- E-området vid den befintliga transformatorstationen utökas till att knyta an till allmän plats-gata
- Den byggnad som håller på att uppföras i korsningen Muningatan-Strandbodgatan läggs till i illustrationsplanerna.
- Plankartan kompletteras med en bestämmelse om gemensamhetsanläggning på kvartersgatan i bostadskvarteret.
- Byggrätten i bostadskvarteret utökas något för att möjliggöra för brandsäkra trapphus.
- Byggrätten i den västra delen av verksamhetskvarteret utökas något.

Övrigt:

- Trafikbullerutredningen har kompletterats med analyser av dagens trafiksiffror.
- Luftutredningen har kompletterats med analyser av dagens trafiksiffror.
- Miljökonsekvensbeskrivningen har uppdaterats gällande buller och luft i och med uppdateringarna av trafikbullerutredningen och luftutredningen.
- Fördjupningar av dagsljus- och solljuspåverkan på de närliggande bostadsrätterna har tagits fram.

Läsanvisningar

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

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

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2017-11-23.

UTKAST

HANDLINGAR

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Särskild sammanställning
- Samrådsredogörelse webbversion
- Samrådsredogörelse fullständig version*
- Utlåtande webbversion
- Utlåtande fullständig version*

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Sol- och dagsljusstudie - påverkansstudie, White arkitekter, 2021-03-22
- Solstudie Dragarbrunnsgatan, White Arkitekter, 2021-02-02
- Solstudie, Sweco, 2020-08-25
- Solljusstudie, Alma arkitekter, 2019-12-20
- Luftkvalitetsutredning, nuläge, Sweco, 2021-03-11
- Luftkvalitetsutredning, Sweco, 2020-02-10
- Dagvattenutredning, Sweco, 2019-06-20, rev 2020-02-13
- Bullerutredning, nuläge, Sweco, 2021-03-11
- Bullerutredning, Sweco, 2019-04-11, rev 2020-02-11
- Åtgärdsutredning, Sweco Environment AB, 2019-05-21
- Preliminär åtgärdsstudie med kostnads kalkyl, Sweco Environment AB, 2019-05-21
- Geoteknisk utredning, Sweco, 2019-05-24
- Behovsbedömning, Uppsala kommun, 2018-11-26
- Antikvarisk förundersökning, White Arkitekter AB, 2017-02-27
- Hantering av förorenad mark inom kvarteret Hugin, Sweco Environment, 2017
- Kompletterande miljöteknisk markundersökning och slutrapport, Golder, 2009-03-02
- Miljöteknisk markundersökning, Golder, 2005
- Inledande miljöteknisk markundersökning och sammanställning av luftprovtagningar i kvarteret Hugin, J&W, 2000

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING	2
Sammanfattning av planförslaget	2
Ändringar efter granskning	2
Läsanvisningar	3
HANDLINGAR	4
Planhandlingar	4
Övriga handlingar	4
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
Översiktsplan	6
Program	8
Innerstadsstrategin	9
Detaljplaner	10
PLANENS INNEHÅLL	12
Planens syfte	12
Planens huvuddrag	12
Planområdet	12
Stadsbyggnadsvision	13
Stadsbild	14
Bebyggelse och gestaltning	16
Kulturmiljö	24
Park och natur	28
Strandskydd	29
Trafik och tillgänglighet	29
Sociala frågor	43
Mark och geoteknik	43
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten	43
Hälsa och säkerhet	46
Teknisk försörjning	52
Planbestämmelser	55
PLANENS GENOMFÖRANDE	59
Organisatoriska åtgärder	59
Fastighetsrättsliga åtgärder	59
Ekonomiska åtgärder	62
Tekniska åtgärder	62
PLANENS KONSEKVENSER	64
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel	64
Miljöaspekter	64
Sol- och dagsljus för befintliga bostäder	67
Sociala aspekter	69
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLANEN OCH MILJÖBALKEN	71
Översiktsplanen	71
Miljöbalken	71
MEDVERKANDE	73

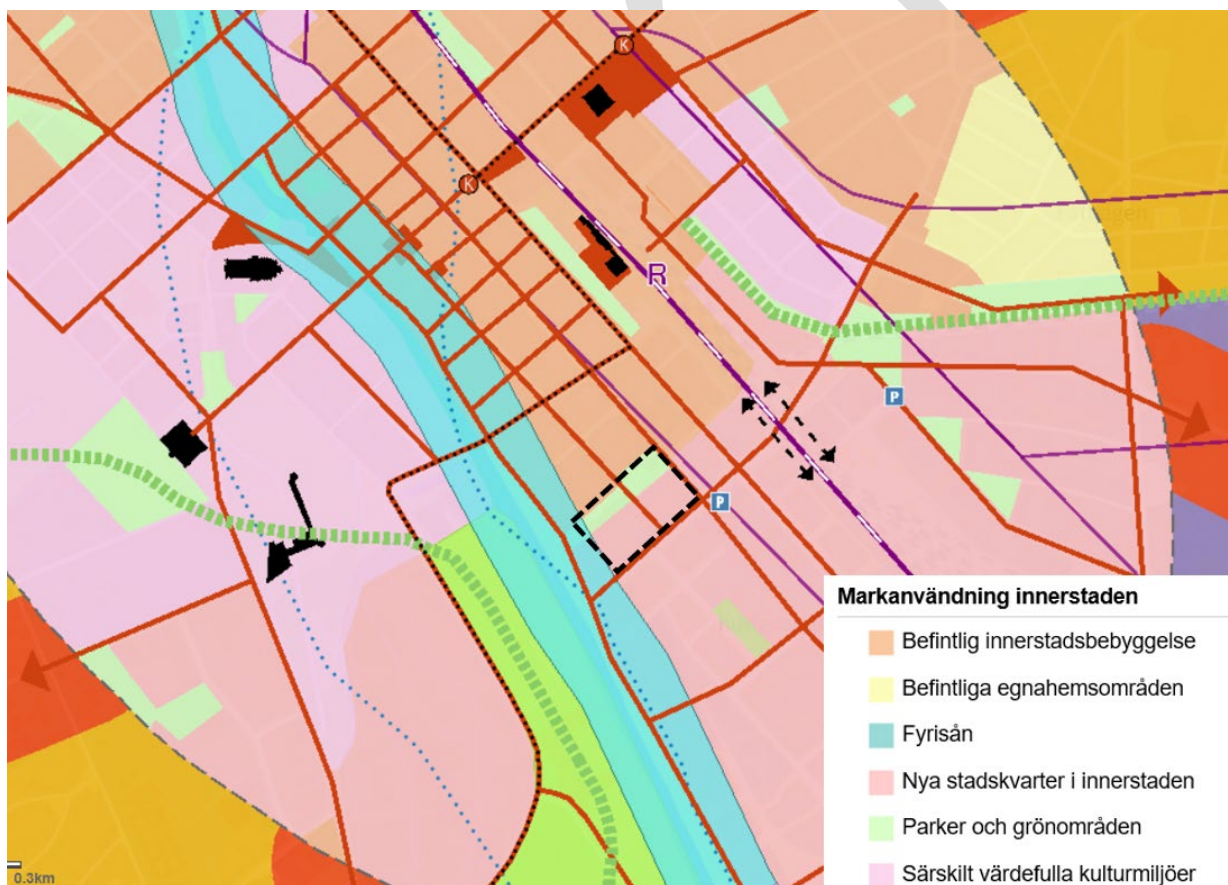
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

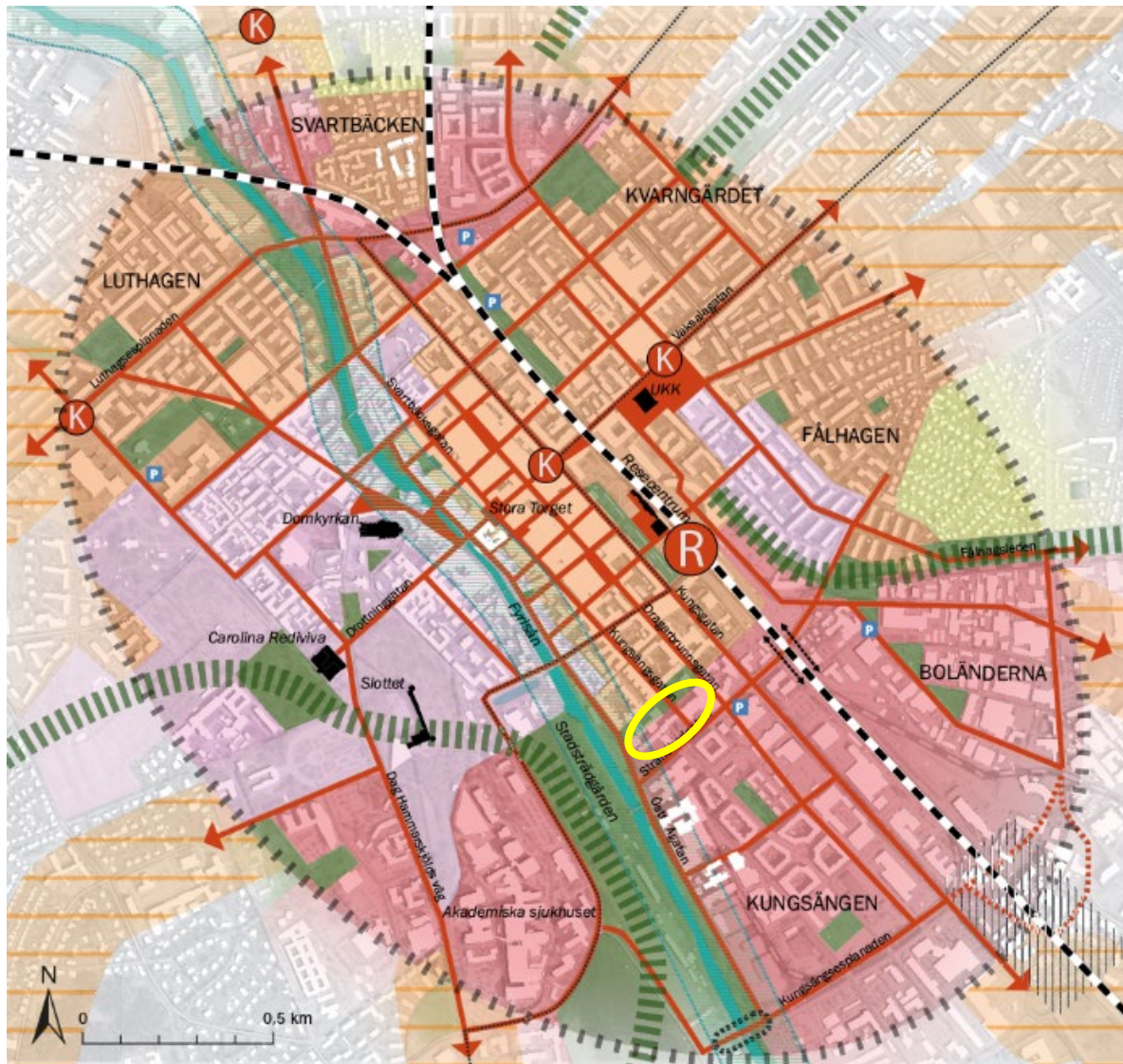
Planområdet ligger i innerstaden som, förutom att växa geografiskt, också behöver utvecklas mot ett mer effektivt marknyttjande. Innerstaden ska vara en regional knutpunkt och utvecklas på ett sätt som bidrar till en mångfald av person- och kontaktintensiva verksamheter, regionala och lokala servicefunktioner, bostäder och mötesplatser.

När nya kvarter utformas ska befintliga torg, parker, kvarters- och gatustrukturer utgöra grunden för den fortsatta utvecklingen. Gång- och cykeltrafik ska prioriteras och gatunätet för gående behöver göras mer finmaskigt. Nya byggnader ska bidra till att länka samman och berika innerstaden.

Denna del av innerstaden är ett av åtta fokusområden för utveckling av stadsliv som pekas ut i innerstadsstrategin. Ett fokusområde kännetecknas av goda förutsättningar för att uppnå en hög grad av stadsliv och bidra till att utvidga stadslivet i centrum. Med en god planering kan fokusområdena fungera som katalysatorer för den framtida stadsutvecklingen.



Utdrag ur översiktsplanens markanvändningskarta, där man ser att planområdet (inom svart-streckad ruta) omfattas av "parker och grönområden" och "nya stadskvarter i innerstaden".



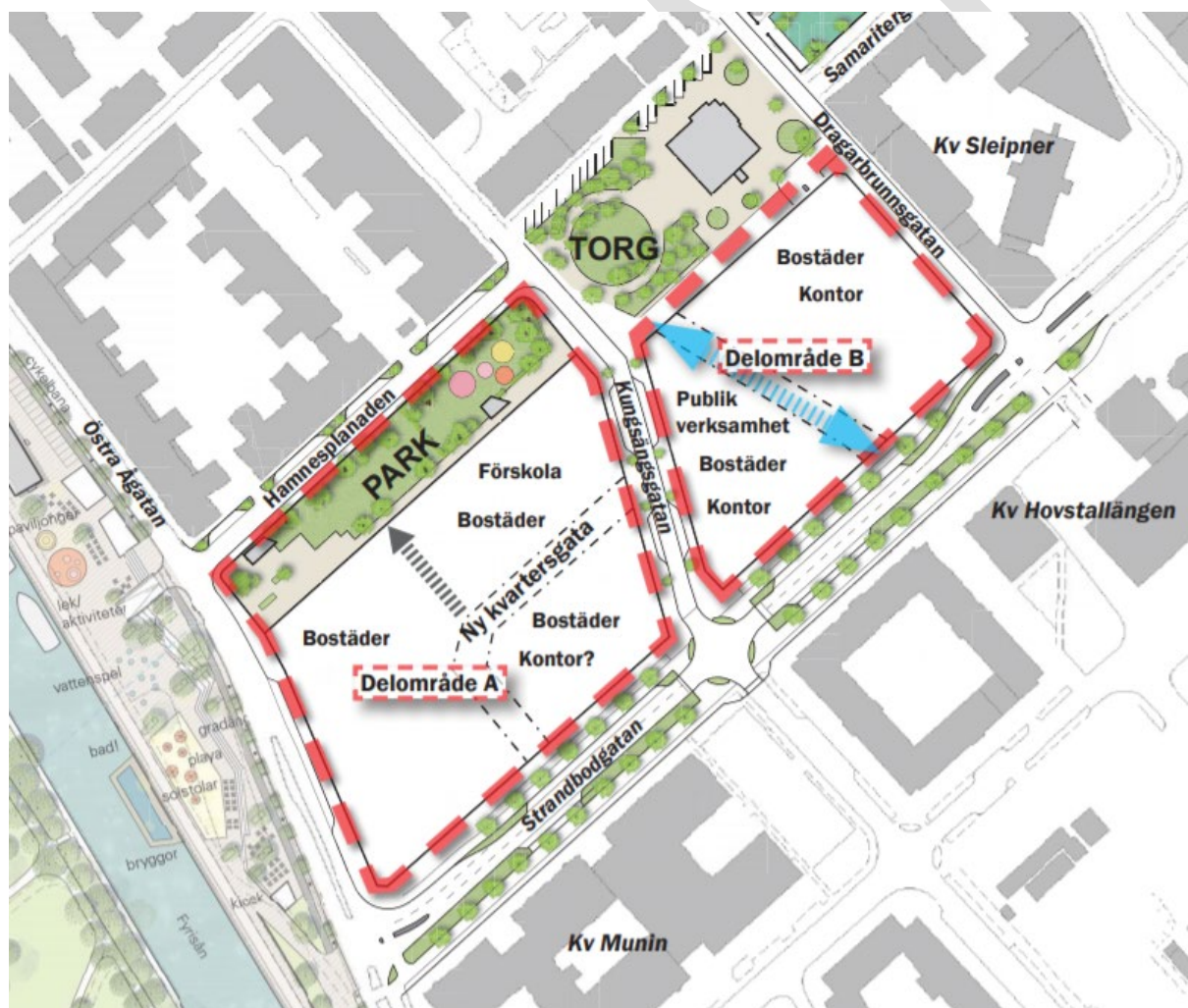
Utdrag ur översiktsplanen som visar innerstadens utbredning. Planområdet ligger inom den gula cirkeln.

Program

Ett planprogram (Detaljplaneprogram för kvarteret Hugin i Kungsängen) togs fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med fastighetsägaren Vasakronan, och godkändes av plan- och byggnadsnämnden i november 2017. Syftet var att hantera de övergripande frågorna inom programområdet och att utgöra ett underlag för den kommande detaljplaneringen.

Programmet bygger vidare på översiktsplanens intention att innerstaden ska växa söderut och kopplas samman med Kungsängen. I programmet bedöms kvarteret kunna rymma en exploatering på mellan 60 000 och 65 000 kvadratmeter bruttoarea (BTA) fördelat mellan bostäder och centrumändamål. De tillkommande bostäderna bedöms skapa ett behov av förskoleplatser som inte kan tillgodoses med det befintliga utbudet. Därför behöver en ny förskola byggas i kvarteret.

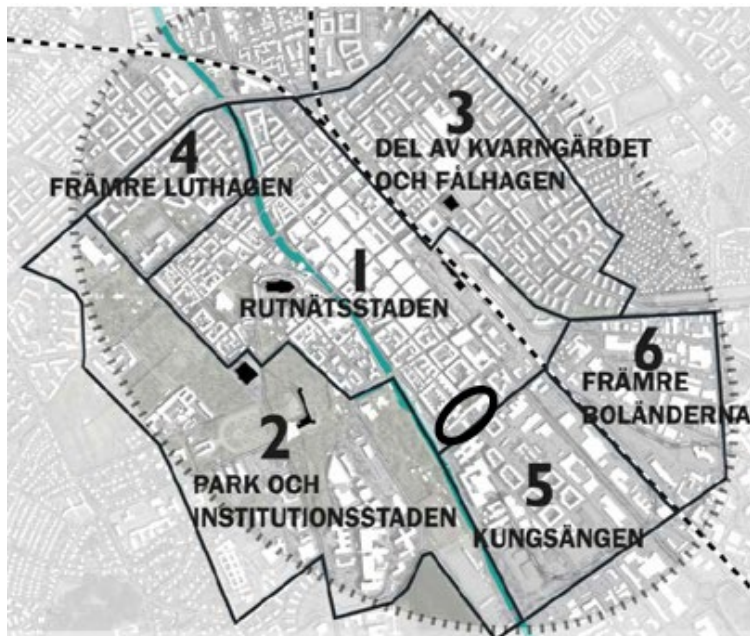
Huvuddragen i programmet är att kvarteret delas in i två delområden med en ny kvartersindelning som bygger vidare på rutnätsstrukturen i innerstaden. En ny allmän gata knyter an till Kungsängsgatan i norr och löper genom kvarteret för att ansluta till Muningatan i söder. En grön koppling som finns mellan årummet och Resecentrum förstärks genom att ett parkstråk utvecklas längs Hamnesplanaden. Planförslaget bygger vidare på planprogrammets intentioner. Detaljplanen ligger i linje med planprogrammet förutom att stråket igenom delområde B har dragits om något i jämförelse med planprogrammet.



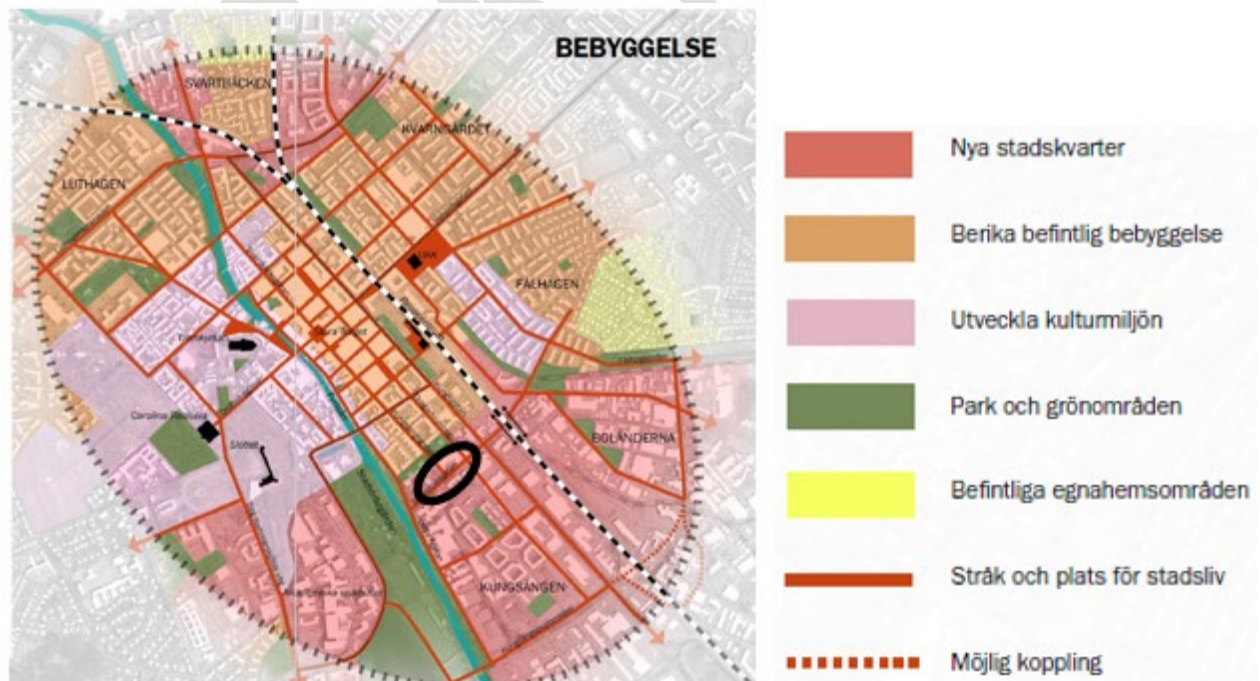
Illustrationsplan ur planprogrammet för kvarteret Hugin.

Innerstadsstrategin

Kvarteret Hugin ligger inom innerstaden och inom detta inom karaktärsområdet "Rutnätsstaden". Kvarteret ligger inom område med inriktningen "Nya stadskvarter", tillsammans med bland annat närliggande Kungsängen. Syftet med nya stadskvarter är att bidra till en utvidgning av stadskärnan, så att fler människor kan bo och verka där. Planförslaget ligger i linje med innerstadsstrategin.



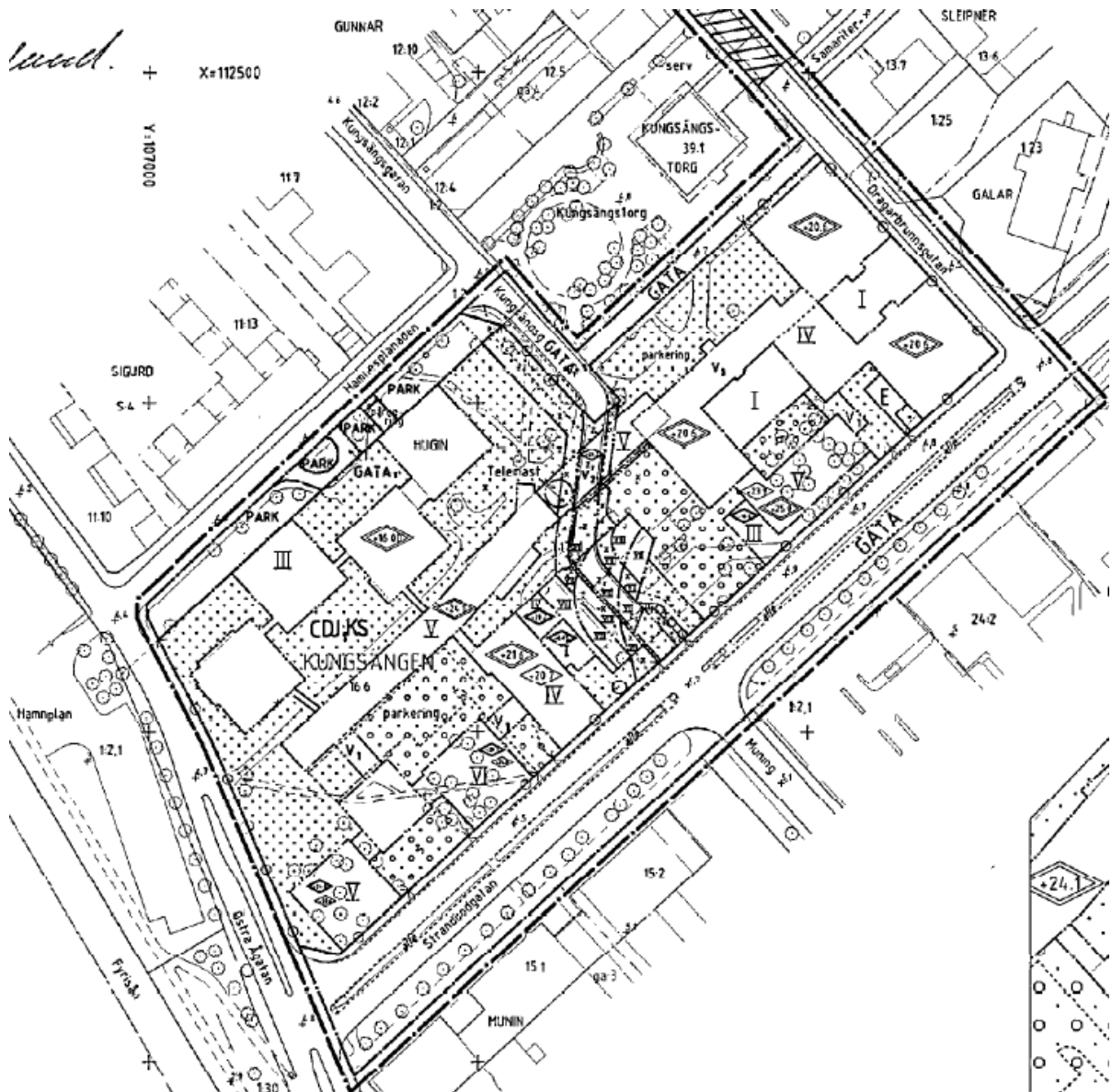
Utsnitt ur innerstadsstrategin som visar indelning efter bebyggelsekaraktär, där kvarteret Hugin (inom den svarta markeringen) ligger i "Rutnätsstaden".



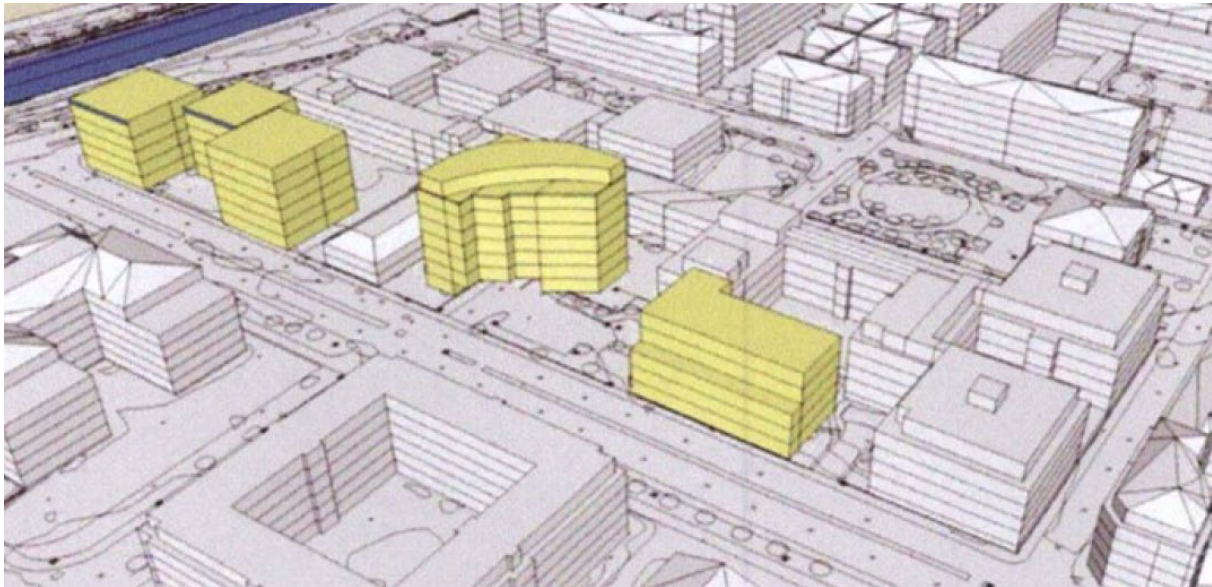
Utsnitt ur innerstadsstrategin som visar inriktning för bebyggelse. Kvarteret Hugin (inom den svarta markeringen) ligger inom inriktningen "Nya stadskvarter".

Detaljplaner

Detaljplanen ersätter hela *Detaljplan för kvarteret Hugin*, 00/20075-1 (aktbeteckning 0380-P2006/5), laga kraft 2006. Den planen tillåter markanvändning för *centrum, vård, laboratorier och forskning* (med vissa restriktioner), *kontor, hotell, konferenslokaler och undervisningslokaler*. Syftet med *Detaljplan för kvarteret Hugin*, 00/20075-1 är att medge nybyggnation av kontorshus i 3-8 våningar och omfattar även en om- och påbyggnad av befintliga kontorshus. I samband med planläggningen ändrades markanvändningen från *A – allmänt ändamål* till ovan nämnda användningsområden.



Planen medger, förutom de befintliga kontorshusen, byggrätt för ytterligare cirka 20 000 kvadratmeter som fördelas på fem byggnader i liknande stadsbyggnadsstruktur som det befintliga, se illustration över outnyttjade byggrätter i den gällande detaljplanen nedan.



Visualisering av utnyttjade byggrätter i gällande detaljplan. De gula volymerna representerar de utnyttjade byggrätterna.

Planen från 2006 ersätter också delar av de angränsande detaljplanerna *Stadsplan för Kungsängens industriområde*, PL. 56U (aktbeteckning 0380-581) som bland annat omfattar Östra Ågatan och *Stadsplan för kvarteret Sigurd*, PL 43AE (aktbeteckning 0380-551) som bland annat omfattar Hammesplanaden.



Planmosaik i närområdet. Planområdet omfattar de gällande detaljplanerna 0380-P2006/5, 0380-551 och 0380-581.

PLANENS INNEHÅLL

Planens syfte

Planens syfte är att stärka kopplingarna mellan centrum och Kungsängen genom att möjliggöra en ny kvartersindelning som bygger vidare på innerstadens rutnätstruktur. Genom att det befintliga kontorskomplexet ersätts med bostäder, förskola, kontor, centrumverksamhet, viss industriverksamhet och park skapar planen förutsättningar för ett ökat stadsliv. Planområdets centrala läge ställer krav på en genomtänkt gestaltning av byggnader och offentliga rum. Genom attraktiva bottenvåningar med lokaler för centrumverksamhet längs strategiskt viktiga stråk ska planen bidra till en ökad rörlighet mellan centrum och Uppsalas södra delar.

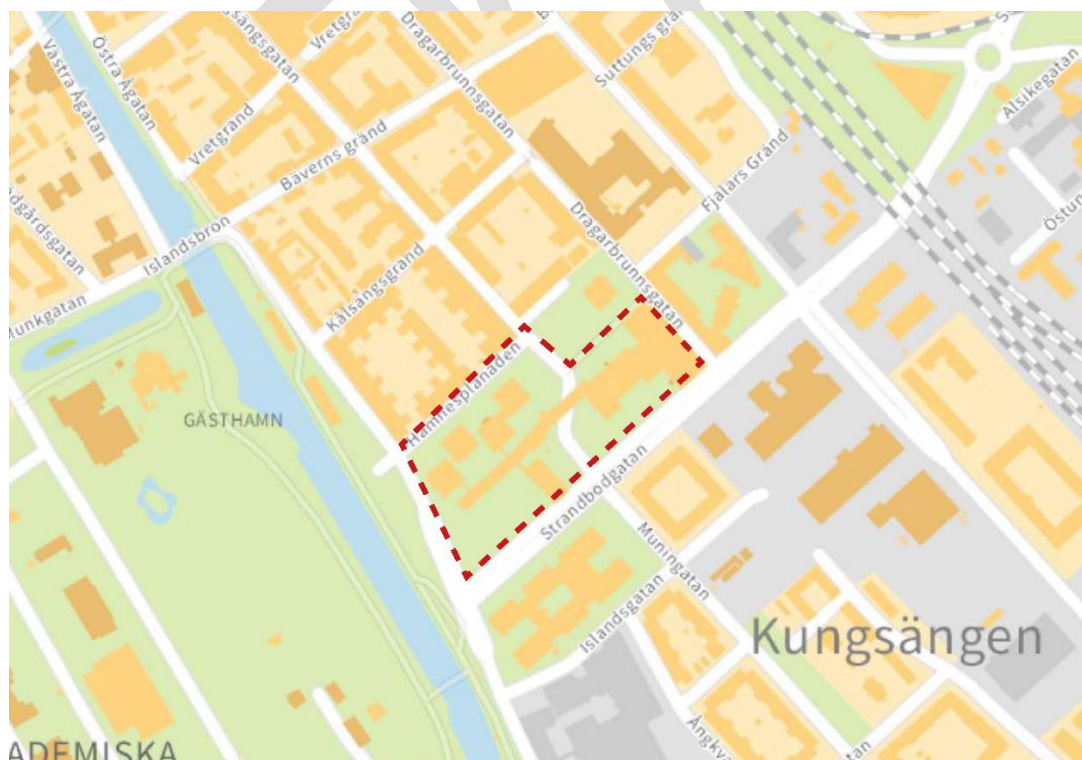
Planens huvuddrag

Planen gör det möjligt att bygga 300–400 lägenheter, en förskola med fyra avdelningar och cirka 40 000 kvadratmeter bruttoarea centrum, kontor, laboratorier och forskning som inte är störande för omgivningen. En ny allmän park förstärker den gröna kopplingen mellan årummet och Resecentrum. Kvarteret ges en ny struktur som bygger vidare på innerstadens rutnätsmönster och en ny, allmän gata genom planområdet kopplar ihop centrum i norr, med Kungsängen i söder.

Planområdet

Geografiskt läge och areal

Planområdet avgränsas av Strandbodgatan i söder, Dragarbrunnsgatan i öster, Östra Ågatan i väster samt Hammesplanaden och Ebba Boströms gatan i norr. I planområdet ingår fastigheten Kungsängen 16:6, som ägs av Vasakronan Fastigheter AB, och delar av Kungsängen 1:2, som ägs av Uppsala kommun, och inkluderar delar av de allmänna gatorna Dragarbrunnsgatan, Strandbodgatan, Östra Ågatan, Hammesplanaden, Kungsängsgatan och Ebba Boströms gata. Totalt består planområdet av drygt tre hektar mark.



Orienteringskarta som visar planområdets läge (inom streckat område).

Allmän områdesbeskrivning

Kvarteret Hugin ligger i södra delen av Uppsalas stadskärna, drygt 500 meter söder om Stora torget. Bebyggelsen i kvarteret består av ett långsträckt kontorskomplex som byggdes för Livsmedelsverket, Länsstyrelsen och Skatteverket. Byggnaderna har även innehållit diverse företag och restauranger. Idag är verksamheterna delvis utflyttade. Här finns också ett torg och en park. Vid uppförandet av byggnaden fanns en tanke om att den skulle utgöra en gräns/avslut på innerstaden. Detta är kopplat till den historiska stadsgränsen, i och med att Kungsängen och kvarteret tidigare fungerade som tullgräns.

Pågående planering i närområdet

Sydost om planområdet pågår planläggning för en ny skola och arbetsplatser i kvarteret Norra Hovstallängen. Granskning är planerad till första kvartalet av 2022. Söder om planområdet, på andra sidan av Strandbodgatan, pågår planläggning av kvarteret Ångkvarn, för att omvandla ett tidigare industriområde till bostäder och lokaler för centrumändamål. Antagande är planerad till andra kvartalet av 2021. Öster om Kungsgatan pågår planläggning av kvarteret Ställverket med flera, där Främre Boländerna ska göras till en del av innerstaden och näringslivet utvecklas.



Pågående detaljplaner i närområdet.

För Östra Ågatan pågår en omvandling till stadsgata som, tillsammans med Hamnplans utveckling väster om planområdet, ska väcka liv i innerstaden.

Stadsbyggnadsvision

I planprogrammet för kvarteret Hugin presenterades en stadsbyggnadsvision där kvarteret ska omvandlas från att ha varit stadens yttre gräns mot ett industriområde till att bli en levande och blandad innerstadsmiljö. Kvarterets läge ger en särskild strategisk möjlighet att utvidga stadskärnans stadsliv genom att sammanlänka Kungsängen med stadskärnan. Den nya bebyggelsen i kvarteret Hugin ska bidra till en intressant och varierad stadsmiljö med blandade funktioner. Bebyggelsen ska få en tydlig

innerstadskaraktär och ges ett varierat uttryck. En ny park vid Hammesplanaden ska förstärka den gröna länken mellan järnvägen och Fyrisån. Östra Ågatan kommer att stärkas som rekreationsstråk med stadsliv, restauranger och levande bottenvåningar som lockar människor att uppehålla sig och vistas.

Stadsbild

Förutsättningar

Byggnaden i kvarteret Hugin uppfördes för Livsmedelsverket, Länsstyrelsen och Skatteverket och utformades för att ha en lägre och öppnare bebyggelse mot parkstråket och högre mot Strandbodgatan, i avsikt att bilda en bestämd avslutning av innerstaden mot söder. Den långa byggnadskroppen upplevs som en tydlig barriär och gräns mot stadslandskapet, vilket också var arkitektens tanke, då Strandbodgatan historiskt utgjorde stadsgränsen. Kvarteret karaktäriseras av en stor uppbruten byggnadsvolym som placerats på ett sätt att man inte kan se hela byggnadsvolymen samtidigt. Förlängningen av Kungsängsgatan passerar diagonalt under byggnadskroppen vilket bryter den siktlinje som sträcker sig från Vretgränd i norr. Området är svårorienterat i och med att torget inte är ett tydligt torg och parken inte är en tydlig park. Rummet uppfattas som en transportsträcka mellan byggnadsvolymerna och de omkringliggande gatorna. Entréerna är inte utmärkande eller markerade, vilket ytterligare bidrar till att området upplevs svårorienterat.

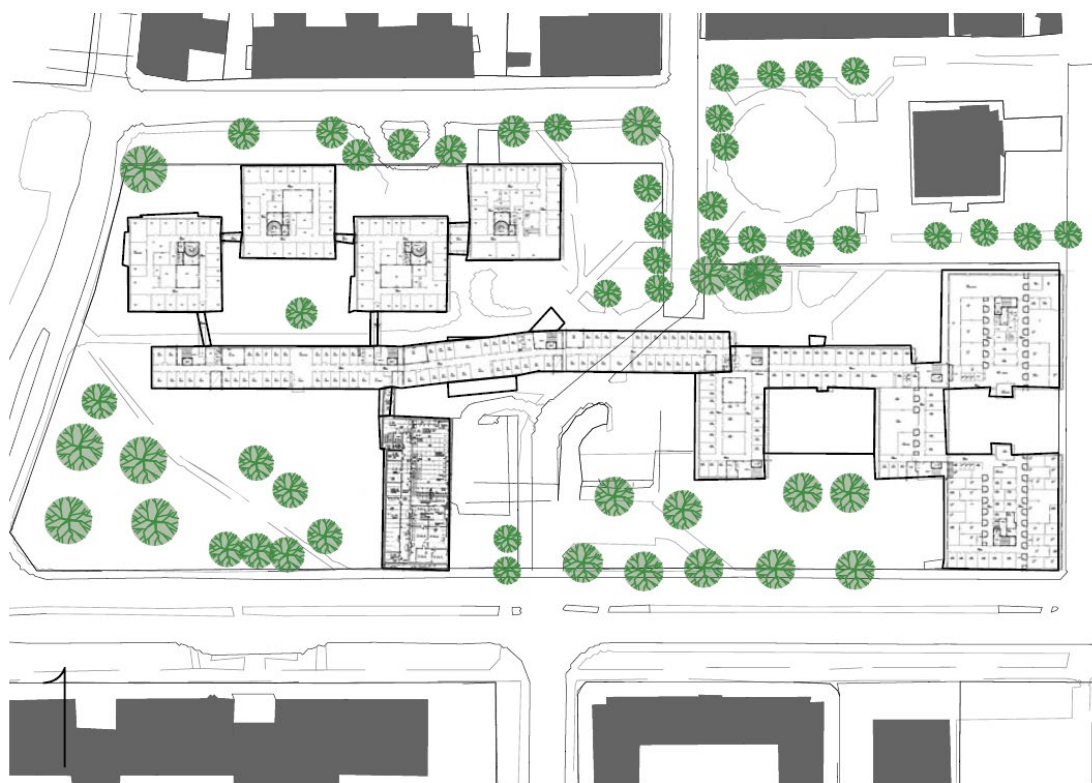


Illustration över den nuvarande bebyggelsens struktur, utdrag ur den antikvariska förundersökningen, White Arkitekter AB.

Förändringar

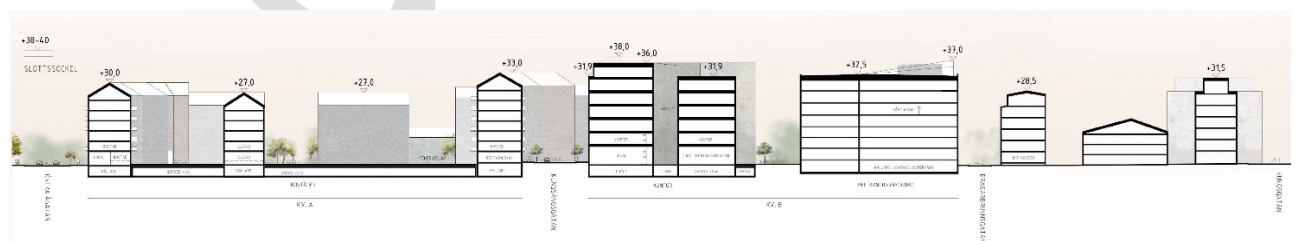
I planförslaget föreslås strukturen i kvarteret förändras till att bilda två tydliga kvarter och att bygga vidare på innerstadens rutnätsstruktur. En ny fortsättning på Kungsängsgatan söder ut mot Strandbodgatan föreslås, vilket bildar en avgränsning mellan de nya kvarteren. Det västra kvarteret (kvarter A) planeras för bostäder, förskola och park, medan det östra (kvarter B) planeras för kontor, centrum-

verksamhet och lättare industri, för att möjliggöra laborativ verksamhet. Förlängningen av Kungsängsgatan, som blir allmän plats – gata, ska bilda en tydlig förbindelse med Kungsängen genom att den kopplas ihop med Muningatan i Kungsängen. Inom kvarter B ska en bred passage finnas för att underlätta rörelse, ge ökad sammankoppling och orienterbarhet i området samt skapa en visuell koppling mellan innerstaden och Kungsängen.



Illustrationsplan över planförslagets struktur med indelning i två kvarter och en ny sydlig fortsättning av Kungsängsgatan som kopplar vidare mot Muningatan i Kungsängen, Alma arkitekter.

Passagen kopplar vidare till ett befintligt gångstråk på andra sidan Strandbodgatan. I Dragarbrunnsgatans förlängning på den södra sidan av Strandbodgatan planeras ett nytt torg inom det pågående planarbetet för Norra Hovstallängen, med gång- och cykelstråk vidare in i Kungsängen.



Längdsektion som visar möjlig ny bebyggelse i kvarteret Hugin sett från sydväst, med Östra Ågatan till vänster och Kungsängsgatan till höger i bild, Alma arkitekter.

Bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Idag består byggnaderna i planområdet av stora sammanhängande volymer som breder ut sig över en stor del av kvarteret. Byggnaderna är i två till fyra våningar med plåttak. Fasader som vetter åt samma väderstreck delas upp med olika kulörer vilket skiljer de olika byggnadskropparna, beroende på var ifrån man betraktar byggnaden. Byggnaderna beskrivs närmare under rubriken Kulturmiljö.



Flygfoto över byggnaderna inom kvarteret Hugin idag.



Punkthus inom kvarteret Hugin, som tidigare inhyste länsstyrelsen, sett från Hamnesplanaden.



Genomfarten och den tydliga barriären mot Strandbodgatan, sett söderifrån från Kungsängsgatan.

Förändringar

Kvarter A

Det västra delkvarteret (se illustrationen på sidan 15) avgränsas av Kungsängsgatan, Strandbodgatan, Östra Ågatan och den nya parken. Kvarteret utformas som ett storgårdskvarter med bebyggelse som ramas in av bostadshusen. Detta bidrar till att skapa lugna och bullerskyddade gårdar. I kvarteret möjliggörs bostadsbebyggelse i fem till sju våningar, vilket beräknas rymma cirka 300–400 bostäder. Här planeras även för en förskola i två våningar med tillhörande gård. Genom kvarteret ska finnas en genomgående gata för transporter, diverse angöring samt angöring till parkeringsgarage. Gatan ligger på kvartersmark och blir således inte allmän plats. Den här gatan säkras genom en planbestämmelse som anger att marken inte får förses med byggnad. Planen möjliggör komplementbyggnader på bostadsgårdarna. Längs Östra Ågatan ställer planen krav på att bottenvåningarna ska innehålla delar av centrumverksamhet av publik karaktär.

Bostadshusen i kvarter A begränsas till en maximal höjd som varierar mellan fem och sju våningar. Detaljplanen styr detta med bestämmelser som anger en högsta nockhöjd och en högsta byggnadshöjd. Höjdbestämmelserna är anpassade för att det ska vara möjligt att bygga hus med trästommar. En stomme av trä kräver i regel tjockare bjälklag jämfört med en stomme i betong. Generellt håller bostadshusen i kvarter A en lägre skala mot den tillkommande bebyggelsen i kvarter B och den relativt nya bebyggelsen i Kungsängen. Mot årummet och innerstadens äldre delar avtar höjden för att bättre möta årummet och de befintliga byggnaderna där.

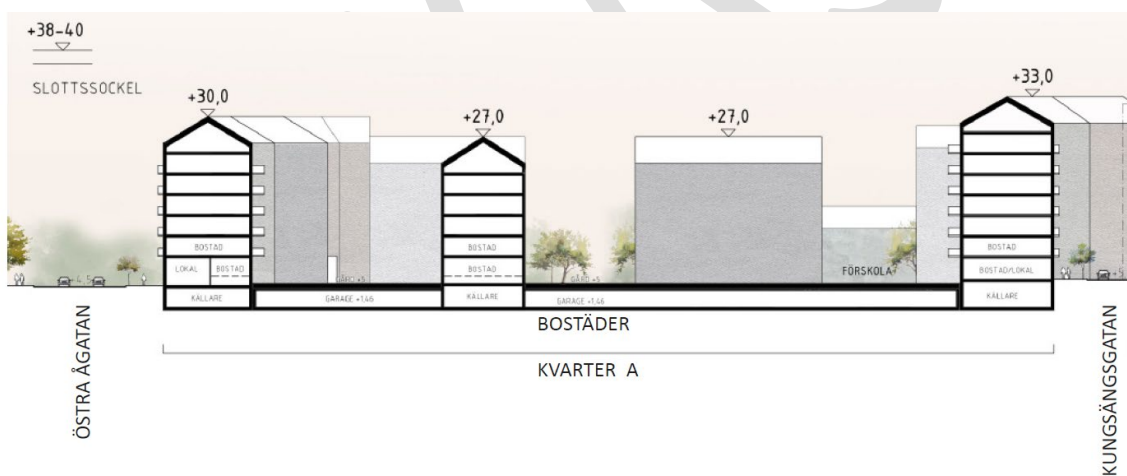
Planen reglerar inte i detalj hur de nya husen ska gestaltas. Men det är viktigt att färg- och materialval ska bidra till en god helhetsverkan, i enlighet med kommunens arkitekturpolicy. Detaljer ska utformas med stor omsorg. Det är av stor betydelse att bottenvåningarna utformas på ett sätt som bidrar till att aktivera gaturummet och får platsen att upplevas trygg och inbjudande. Bottenvåningarna ska delvis innehålla verksamhetslokaler som kan hjälpa till att levandegöra stadsrummet.

Planen reglerar att byggnaderna i kvarter A ska ha entréer som vänder sig mot gatan för att åstadkomma liv och rörelse i gaturummet. Planen reglerar även att bostadshusen i kvarteret ska ha entréer mot parken. För att göra det lättare för de boende att nå innergården, anger planen också att entréerna ska vara genomgående mellan gata och innergård. Vidare bör bottenvåningar generellt gestaltas på ett stadsmässigt sätt och med omsorg om detaljerna. Långa fasader bryts med fördel upp i kortare partier med varierande färgsättning och material. Portiker och öppningar kan ytterligare bidra till att bryta upp långa fasader. Planen reglerar att det ska finnas en körbar portik mot Strandbodgatan. Detta för att avfallsfordon ska ha möjlighet att hämta avfall inne på gården utan att behöva vända.

Fasader som vetter mot de viktigaste stråken i planområdet, Kungsängsgatan, Strandbodgatan och Östra Ågatan, ska utformas för att förstärka den stadsmässiga karaktären. Bottenvåningarna ska ha en ändamålsenlig invändig rumshöjd för att möjliggöra inbjudande butikslokaler. Balkonger får finnas både mot gården och mot omgivande allmän plats. Längs Östra Ågatan, Strandbodgatan och förlängningen av Kungsängsgatan ska kvarteret tydligt uppfattas som innerstadsbebyggelse, varför en bestämmelse anger att balkonger tillåts mot allmän gata, men får inte sticka ut mer än 0,8 meter med en minsta frihöjd om minst 3 meter.



Illustrationsplan som visar möjlig utformning av kvarter A, Alma arkitekter.



Tvärsektion som visar möjlig utformning av kvarter A, sett söderifrån, Alma arkitekter.



Tvärsektion som visar möjlig utformning av kvarter A, sett österifrån, Alma arkitekter.



Illustration av möjlig utformning av bebyggelsen längs Östra Ågatan mot Strandbodgatan, sett från Fyrisån. Bild: Alma arkitekter.



Illustration av möjlig utformning av bostäder och förskola (byggnad i två våningar) längs Kungsängsgatans förlängning och Hammesplanaden mot parken, Alma arkitekter.

Förskola

Inom kvarter A planeras en förskola med fyra avdelningar samt en 1 500 kvadratmeter stor tillhörande gård. Förskolan säkras i plankartan med användningsbestämmelsen *Skola* och får bebyggas i motsvarande två våningar. Förskolans fria yta uppgår till 20 kvadratmeter per barn, eller 1 440 kvadratmeter. Plankartan säkerställer friytan genom en bestämmelse som anger att endast komplementbyggnader får uppföras. Arean för komplementbyggnader regleras även med en planbestämmelse för att inte äventyra friytan.

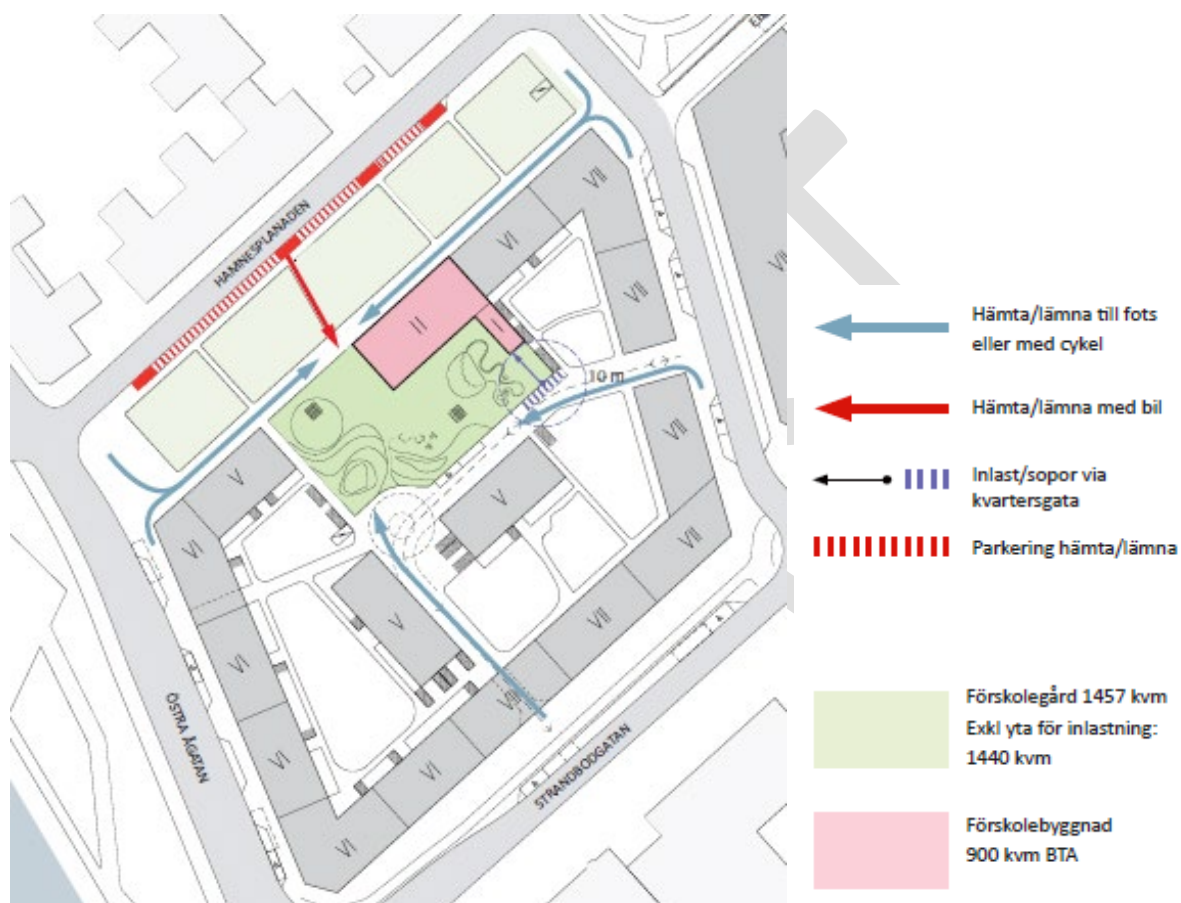


Illustration över förskolans läge, förskolegården och möjlig plats för hämtning och lämning, Alma arkitekter. Den röda pilen beskriver att de som hämtar/lämnar med bil behöver promenera över parken för att nå förskolan.

Kvarter B

Det östra delkvarteret (se illustrationen på sidan 15) avgränsas av Kungsängsgatan, Strandbodgatan, Dragarbrunnsgatan och Ebba Boströms gata. I detta delkvarter tillåter planen högre bebyggelse för att möjliggöra en hög koncentration av arbetsplatser och verksamheter. Byggnader som ska användas för kontor och liknande kräver högre våningshöjder jämfört med bostadshus. Detaljplanen skapar en byggrätt för en ny volym längs Kungsängsgatan och en bit in på Ebba Boströms gata. Byggnaden har bestämmelsen *hög arkitektonisk kvalitet* eftersom den ligger i siktlinjen på Kungsängsgatan sett från stadskärnan. För att det ska vara möjligt att bygga ett trähus i sju våningar för centrumändamål tillåter planen en högsta nockhöjd om +36 meter över nollplanet. De omgivande gatornas nivå är cirka +5 meter över nollplanet vilket motsvarar en byggnad som är omkring 31 meter hög mätt från gatan. Den översta våningen ska vara indragen för att minska byggnadens upplevda höjd från gatan. För att möjliggöra större tekniska installationer på taket finns en bestämmelse om en högsta totalhöjd på +38 meter över nollplanet. Mindre tekniska installationer ska vara integrerade i takutformningen.



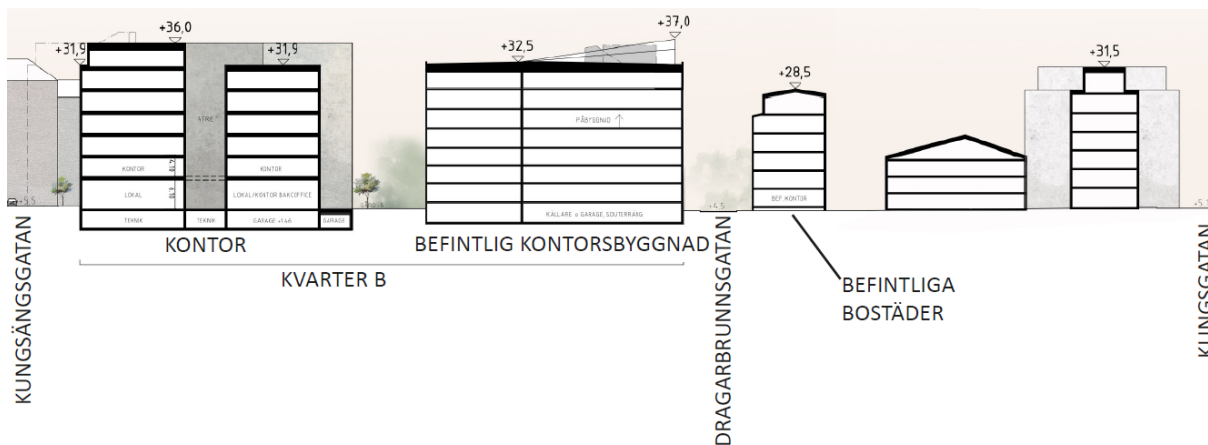
Illustrationsplan som visar möjlig bebyggelse samt passagen genom kvarter B, Alma arkitekter.

Intill Dragarbrunnsgatan, i kvarter B, medger detaljplanen en byggrätt som är anpassad för att möjliggöra ett bevarande av den befintliga byggnaden. Byggnaden är uppdelad i tre volymer i fyra våningar vardera. I markplan binder en gemensam, förhöjd källarvåning samman volymerna. I källaren finns bland annat ett parkeringsgarage som ska användas för att lösa delar av exploateringens parkeringsbehov. Att bevara äldre byggnader med välmående betongstommar kan leda till besparingar i utsläpp av växthusgaser jämfört med att uppföra helt nya byggnader. Bevarandet i kvarteret Hugin motiveras av miljöhänsyn och omfattar byggnadens stomme. I samband med exploateringen av kvarteret Hugin planeras byggnaden att kläs in i en ny fasad och byggas på med upp till fyra våningar, till sammanlagt 7 våningar. Byggnadens nockhöjd begränsas till +32,5 över nollplanet. Mellan de uppstickande byggnadsvolumerna ska en ljusgård byggas, vilket säkras genom planbestämmelser om att tak och fasad ska vara av genomsiktligt material. Ljusgården bidrar till att släppa in sol- och dagsljus till byggnaderna och lättar upp intrycket mot Dragarbrunnsgatan. Den inglasade delen får sticka upp något ovanför övriga delar i byggnaden och begränsas till en nockhöjd av +37 meter över nollplanet.

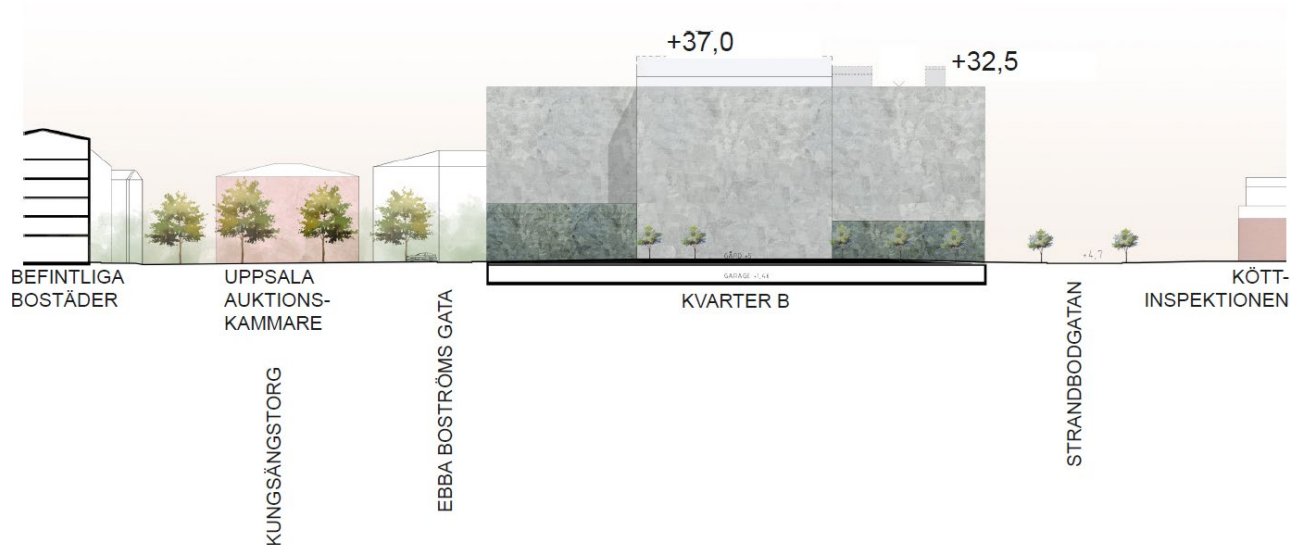
Detaljplanen reglerar att om- och tillbyggnaden ska utföras med *hög arkitektonisk kvalitet*. Det innebär bland annat att byggnaden utformas på ett sätt som mycket medvetet förhåller sig till sin omgivning vad gäller skala och sammanhang. Inte minst i markplan behöver byggnaden gestaltas med utgångspunkt i den mänskliga skalan. En ny entré mot Dragarbrunnsgatan tas upp för att aktivera gaturummet. Entrén bör ges en tydlig utformning för att motverka att Dragarbrunnsgatan upplevs som bakgata.



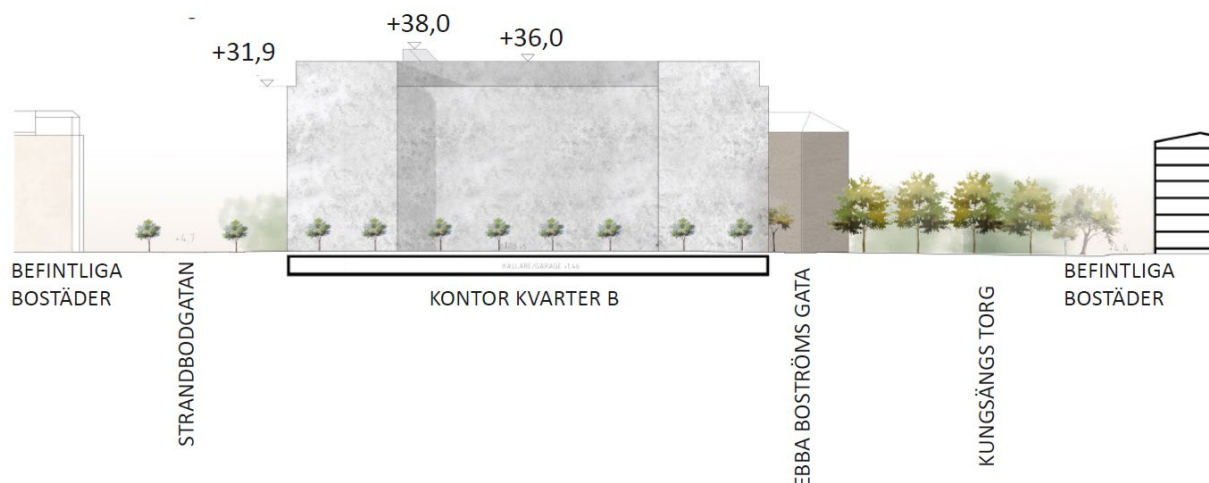
Illustration av möjlig utformning av den byggnad som avses bevaras och byggas på, sett från korsningen Strandbodgatan-Dragarbrunnsgatan, Alma arkitekter.



Sektion sedd söderifrån, som visar en möjlig utformning av kvarter B, i förhållande till de befintliga byggnaderna inom kvarteret Slepner till höger i bilden. Bild: Alma arkitekter.



Sektion sedd västerifrån (från passagen genom kvarter B), Alma arkitekter. Sektionen visar en möjlig utformning av kvarter B i förhållande till de befintliga bostäderna vid Hammesplanaden till vänster och Köttinspektionen till höger i bild.



Sektion som visar möjlig utformning av kvarter B, sett österifrån, från den föreslagna passagen genom kvarteret, Alma arkitekter. I bilden syns att den översta våningen är indragen mot Strandbodgatan.

Kulturmiljö

Kvarteret Hugin

Bakgrunden till uppförandet av den nuvarande bebyggelsen i kvarteret Hugin var ett resultat av 1971-års riksdag, där man beslutade att det nyinrättade Statens livsmedelsverk skulle förläggas till Uppsala. Vid samma tid fanns också planer på att lokalisera länsstyrelsen i kvarteret, planer som snart kompletterades med Skatteverket.

Planerna för hela bebyggelsekomplexet presenterades i tidskriften Arkitektur 1973, och bebyggelsen färdigställdes 1978. Arkitekt var Lars Carlbring på Arkitekthuset Götgatan 18 AB i Stockholm och Byggnadsstyrelsen var byggherrar. Kvarteret Hugin utgör i dag en tidstypisk representant för byggnadsstyrelsens förvaltningshus för statliga verk och myndigheter från 1970-talet och berättar om och symboliserar denna expansiva period för Sverige och dess administration.

I den kulturhistoriska utredningen som gjordes i den antikvariska förundersökningen bedöms kvarteret karaktäriseras av den stora uppbrutna byggnadsvolymen som placerats på så sätt att man inte kan se hela byggnadsvolymen samtidigt. Utformningen skapar en upplevelse av ett kvarter med flera olika byggnader istället för en enda sammanhängande byggnadsvolym.

Byggnaden kännetecknas också av de olika materialvalen med puts, metall och trä. Byggnaderna har även tydliga horisontella uttryck och karaktäriseras av platta tak med rak takfot som förstärker horisontaliteten.

Det starkaste karaktärsdraget och igenkänningsfaktor bedöms i den kulturhistoriska utredningen vara det stora öppna rummet mellan byggnaden och omkringliggande kvarter, samt att den långa byggnadskroppen upplevs som en barriär och gräns i stadslandskapet.

Riksintresse för kulturmiljövården

Planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljövården för Uppsala stad, C 40 A. De kulturhistoriska värdena består av fyra teman: centralmakten, domkyrkostaden, lärdomsstaden och stadens struktur. Av dessa berör kvarteret Hugin centralmakten och stadens struktur. Kvarteret ligger även inom en av de särskilt värdefulla siktlinjerna där det är viktigt att bevara siluetten över domkyrkan, slottet och Carolina Rediviva.

Centralmakten

I Uppsalaområdet, från Gamla Uppsala till Uppsala, är det möjligt att följa kungamaktens framväxt och utveckling samt övergång till statlig verksamhet. I Uppsala finns många miljöer och byggnader som visar på centralmaktens inflytande, till exempel slottet, S:t Eriks källa, domkyrkan och Helga Trefaldighetskyrkan. Slottet är en av Sveriges Vasaborgar och kan ses som ett uttryck för konsolideringen av kungamakten. Det minner även om att Uppsala var en officiell kröningsstad och rikets andra stad. Under 1800- och 1900-talet utökades statsmaktens engagemang och ansvarsområden genom bland annat institutioner för sjukvården, militära regementsområden och andra statliga officiella verksamheter. Regementsområdet Polacksbacken en symbol för den svenska försvarsorganisationen och Ulleråkers sjukhus och Akademiska sjukhuset är exempel på institutioner för sjukvården, där det senare även har ett direkt samband med universitetet och lärdomsstaden. Bebyggelsen i kvarteret Hugin representerar ett av de statliga projekten som uppfördes i Uppsala under 1970-talet. Andra storskaliga statliga projekt i Uppsala från den här tiden inkluderar Sveriges Geologiska Undersökning (SGU), Biomedicinskt centrum (BMC) och Sveriges lantbruksuniversitet (SLU).

Stadens framväxt och struktur

Stadsplanen utgör grunden till förståelsen av stadsmiljön, både som helhet och delar. Fyrisån är ett tydligt inslag i stadsmiljön och utgör en gräns mellan den västra och östra åsidan, där den västra åsidan traditionellt sett utgjorde domkyrko- och universitetsstaden, medan den östra åsidan utgjorde den mer världsliga sidan med handel och stadsbornas gårdar. 1643 års regleringsplan berättar om den politiska och ekonomiska utvecklingen under den svenska stormaktstiden, dess uppbyggnadsskede och den nyordning av samhället som ägde rum. De spikraka infartsvägarna som drogs under 1600-talet vittnar om den betydelse som tillmättes Uppsala under den här tiden. Rutnätsplanen som finns kvar än idag gör det möjligt att uppleva och färdas i 1600-talets reglerade vägnät.

Siktlinjer och påverkan på stadssiluetten

En del av Uppsala kommuns bedömning och ställningstagande till riksintresset för Uppsala stad utgörs av att värna särskilt värdefulla siktlinjer, vilka enligt översiktsplanen ska studeras vid planering av nya, högre hus och där förhållandet mellan nya och befintliga högre byggnader ska redovisas. Kvarteret Hugin ligger inom siktsektorn från väg E4:s södra infart mot staden. Kvarteret ligger i förgrunden framför domkyrkan och till höger om slottet sett från denna siktlinje. Siktlinjen mot domkyrkans siluett påverkas inte av de planerade byggnaderna i kvarteret Hugin. Det ligger i förgrunden för domkyrkans nedre del, under dess mittskepp, men det stora avståndet till E4:an gör att det är svårt att uppfatta,

se telefoto nedan. Höjden på domkyrkans nock (mittskeppet) är +51,5 meter över nollplanet medan högsta höjden för nockhöjd i planförslaget för kvarteret Hugin är +37 meter över nollplanet för en mindre del i byggnaden mot Dragarbrunnsgatan och i övrigt högst +36 meter över nollplanet. Slottets sockel har en höjd över nollplanet som varierar mellan +38 – +43.

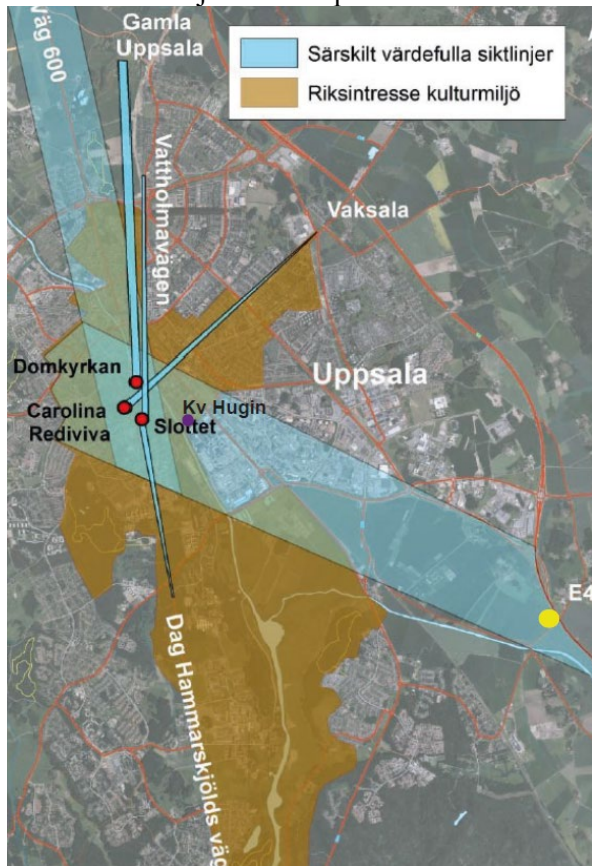


Bild som visar utbredningen av riksintresset för kulturmiljö och de särskilt värdefulla siktlinjerna (blå områdena). Den gula markeringen visar var bilden nedan är tagen.



Foto taget från väg E4 i höjd med Danmarksbyvägen i en av de särskilt viktiga siktlinjerna. Den röda markeringen visar siluetten med slottet och Uppsala domkyrka och utgör utsnittet för telefotot nedan.



--- Uppskattad höjd för ny bebyggelse i kv Hugin.

— Silhuett befintlig bebyggelse, aug 2020.

--- Uppskattad höjd slottets sockel.

Inzoomat telefoto som visar slottet och domkyrkan i förhållande till siluetten av den befintliga bebyggelsen och den uppskattade höjden för ny bebyggelse i kvarteret Hugin.

Kulturhistorisk värdering

I den kulturhistoriska värderingen bedöms olika typer av värden: symbolvärdet, det stadsplanehistoriska värdet, det arkitektoniska värdet, det samhällshistoriska värdet och det miljöskapande värdet. I värdebeskrivningen bedöms symbolvärdet för statens byggande och verksamhet i Uppsala som det viktigaste värdet. Symbolvärdet är knutet till den stora byggnadsvolymen som skapar ett uppmärksammat uttryck i Uppsalas stadsplan. Kvarteret berättar om och symboliserar hur statens byggande såg ut under 1970-talet, vilket var en expansiv period för Sverige och dess administration. Den historiska stadsgränsen lyfts också fram som ett betydelsefullt värde. Det arkitektoniska värdet bedöms som måttligt på grund av kvalitativa brister, vilket gör att byggnaden inte bedöms stå för god helhetsverkan i enlighet med PBL 2 kap 6§. Byggnaden bedöms ha ett miljöskapande värde, men att detta inte är särskilt värdefullt. Detta på grund av byggnadens negativa inverkan på kvarteretsstaden, den låga kvaliteten i materialvalen och den förhållandevis låga arkitektoniska bearbetningsgraden. I den kulturhistoriska värderingen framhålls att det stadsplanemässiga sammanhang som byggnaden uppförts i inte finns kvar och att dess funktion som avslut på innerstaden har spelat ut sin roll. Kvarteretsstaden och 1600-talsplanen bedöms ha större historiska värden än byggnaden. Sammanfattningsvis är bedömningen i den kulturhistoriska värderingen att byggnaden har ett miljöskapande värde med betydelse för stadsbilden, men att byggnaden i övrigt inte är särskilt värdefull utifrån historisk, kulturhistorisk eller konstnärlig synpunkt.

Särskilt värdefull bebyggelsemiljö och särskilt värdefull kulturmiljö ur lokalt perspektiv.

Planområdet utpekats som en av Uppsalas *särskilt värdefulla bebyggelsemiljöer* (KF -88). För dessa gäller att bebyggelsemiljöerna inte ska förvanskas, och när det upprättas nya detaljplaner ska kulturhistoriska värden preciseras och skyddas. Detta bedöms vara genomfört i och med den framtagna kulturhistoriska värderingen. Planområdet ligger även inom ett område som i översiktsplanen utpekats som särskilt värdefull kulturmiljö ur lokalt perspektiv.

Fornlämning

Planområdet ligger inom den sydöstra delen av fornlämningen RAÄ 88:1, *Uppsala medeltida stadsleger*. Arkeologiska undersökningar har inte utförts inom kvarteret Hugin men i genomförda arkeologiska undersökningar i närområdet har fornlämningar påträffats, bland annat på Hamnplan, där en massgrav hittats nyligen. En arkeologisk utredning kommer behöva utföras inom kvarteret Hugin. Då exploateringen berör en lagskyddad fornlämning kommer en ansökan om tillstånd enligt Kulturmiljölagen behöva göras till Länsstyrelsen för bedömning av vilka arkeologiska insatser som är nödvändiga.

Park och natur

I nära anslutning till bostäderna i delområde A möjliggör planen cirka 20 meter brett parkstråk som sträcker sig mellan Östra Ågatan och Kungsängsgatan. Parken är en vidareutveckling av en befintlig grönyta längs Hamnesplanaden och blir en del i en längre, sammanhängande grön koppling mellan årummet och Resecentrum. En ny park i kvarteret är viktig för att kunna utgöra ett komplement till innerstadens hårt belastade parker och grönytor. Förutom att erbjuda rekreativsmöjligheter på ett bekvämt avstånd för boende och verksamma i kvarteret ger parken också goda förutsättningar för att omhänderta dagvatten från de allmänna gatorna, Östra Ågatan och Hamnesplanaden, som omger parken. De äldre träd som finns längs Hamnesplanaden ska, i möjligaste mån, bevaras när parken utformas. Eftersom det förekommer almsjuka i närområdet är det dock osäkert i vilken utsträckning träd kan sparas och detaljplanen ställer därför inga krav på bevarande av enskilda träd inom planområdet.



Illustration som visar grönstrukturen i och i anslutning till planområdet, Alma arkitekter.

Strandskydd

Längs Fyrisåns strand gäller strandskydd 100 meter enligt miljöbalkens 7 kapitel i syfte att trygga allmänhetens tillgång till strandområden och möjlighet till friluftsliv, samt för att bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv. Strandskyddet är upphävt i tidigare gällande detaljplaner men kommer att återinträda om detaljplanen ersätts med en ny detaljplan. För att strandskyddet inte ska fortsätta gälla, behöver det upphävas på nytt i denna detaljplan. Kommunen kan upphäva strandskyddet i detaljplanen om det finns särskilda skäl enligt miljöbalken. För att strandskyddet ska upphävas, krävs det att intresset att ta planområdet i anspråk väger tyngre än skyddsintresset och att det är förenligt med strandskyddets syften. En fri passage ska alltid finnas längs strandlinjen.

Strandskyddet upphävs inom hela planområdet med en administrativ bestämmelse. Särskilda skäl, enligt miljöbalken 7 kap. 18 c §, för att upphäva strandskyddet är att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Området används i dag bland annat som kontor. Området närmast Fyrisån ligger utanför planområdet men är tillgängligt för allmänheten. Inom det strandskyddade området ska en kommunal park anläggas, vilket stärker allmänhetens tillgång till området.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gatunät

I planområdet ingår gatorna Dragarbrunnsgatan, Strandbodgatan, Östra Ågatan, Hammesplanaden, Kungsängsgatan och Ebba Boströms gata. Dragarbrunnsgatan, Strandbodgatan, Östra Ågatan och Kungsängsgatan är viktiga stadsstråk med en hög koncentration av verksamheter i gaturummet. Några kvarter nordväst om planområdet är Dragarbrunnsgatan ett gångfartsområde. Biltrafik är tillåten men ska ske på fotgängares villkor.

Strandbodgatan är den mest trafikerade gatan i planområdet och byggdes nyligen om från fyra körfält till två. Gatan är en viktig länk för trafik mellan stadens östra och västra delar, både vad gäller biltrafik, cyklister och fotgängare. Östra Ågatan är en relativt tungt trafikerad gata som successivt kommer att omvandlas till en stadsgata med verksamheter i bottenvåningarna. Tillsammans med en kommande utveckling av Hammesplan, sydost om planområdet, ska Östra Ågatan bidra till liv och rörelse i denna del av innerstaden. Trafikflödet på Östra Ågatan kommer att minska i och med den planerade ombyggnationen, men trafikprognoserna har inte tagit med ombyggnationen i beräkningarna eftersom man inväntar ett formellt beslut.

Kungsängsgatan är en av de viktigare kopplingarna mellan centrum och Kungsängen. Tack vare en portik i den befintliga bebyggelsen bildar den, tillsammans med Muningatan och Svartbäcksgatan en närmast rak axel till innerstadens mest centrala delar. Kungsängsgatan är i dag förbunden med Muningatan genom en passage i kvarterets bebyggelse. Denna passage uppfattas som allmän men ligger på kvartersmark. Gatan är tillgänglig för biltrafik men övergår i gågata några kvarter norr om planområdet.

Till de mindre trafikerade gatorna i planområdet hör Ebba Boströms gata och Hammesplanaden. Hammesplanaden kantas av ett grönområde och bedöms ha goda förutsättningar för en attraktiv och grön stadsutveckling.

Mätplats	Dygnstrafik	Skyltad hastighet	Tung trafik
Dragarbrunnsgatan, Norr om Strandbodg...	1 588	30 km/h	5.1%
Kungsgatan, Norr om Strandbodgatan	11 008	40 km/h	14.9%
Kungsängsgatan, Norr om Strandbodgatan	969	30 km/h	5.1%
Strandbodgatan, Mellan Dragarbrunnsga...	7 957	40 km/h	3.6%
Östra Ågatan, Norr om Strandbodgatan	9 665	40 km/h	5.2%

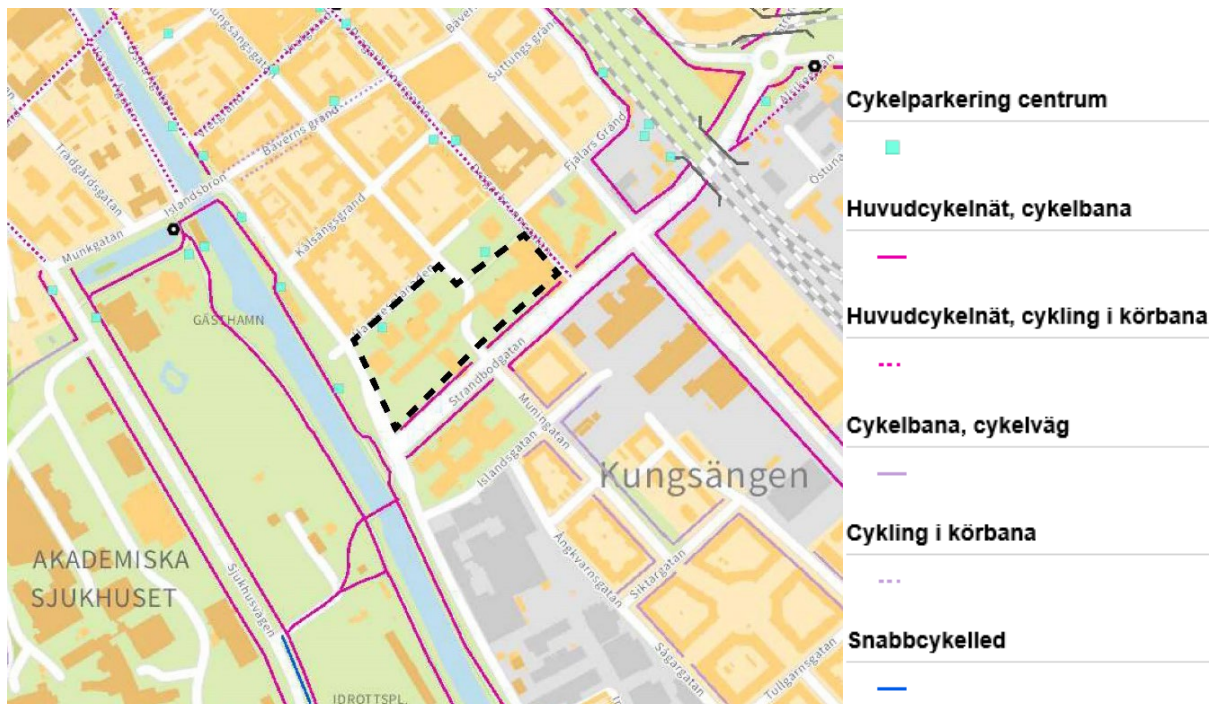
Trafikflöden runt kvarteret Hugin under ett årsmedeldygn (ÅDT) i nuläget, skyltad hastighet och andelen tung trafik.

	ÅDT 2035	ÅDT 2050	Andel tung trafik	Skyltad hastighet
Strandbodgatan öster om Dragarbrunnsgatan	10 100	11 000	8%	40 km/h
Strandbodgatan väster om Dragarbrunnsgatan	7 900	8 700	8%	40 km/h
Östra Ågatan väster om Hamnesplanaden	4 100	4 200	7%	40 km/h
Östra Ågatan mellan Hamnesplanaden och Strandbodgatan	3 700	3 800	7%	40 km/h
Östra Ågatan öster om Strandbodgatan	4 800	5 300	7%	40 km/h
Hamnesplanaden	500	500	5%	30 km/h
Kungsängsgatan	2 200	2 200	9%	30 km/h
Dragarbrunnsgatan	1 700	1 900	10%	30 km/h
Muningatan	2 700	2 700	5%	40 km/h

Trafikflöden runt kvarteret Hugin under ett årsmedeldygn (ÅDT) för prognosåren 2035 och 2050, andel tung trafik och skyltad hastighet på de berörda gatorna. Observera att dessa prognoser inte tar hänsyn till ombyggnationen av Östra Ågatan.

Gång- och cykeltrafik

Gångbanor finns längs alla de omgivande gatorna, med undantag för Ebba Boströms gata. Strandbodgatan har cykelbanor på bägge sidor om gatan och särskilt den södra delen är ett viktigt stråk för cyklister. Parallellt med Östra Ågatan löper en dubbelriktad cykelbana. I höjd med planområdet leds cykelbanan ner på Hamnplan och närmare Fyrisån och vice versa. Övriga gator saknar separata cykelbanor, cyklister får i stället dela körbanan med biltrafiken.



Karta över den befintliga cykelinfrastrukturen i och omkring planområdet. Planområdet ligger inom den streckade linjen.

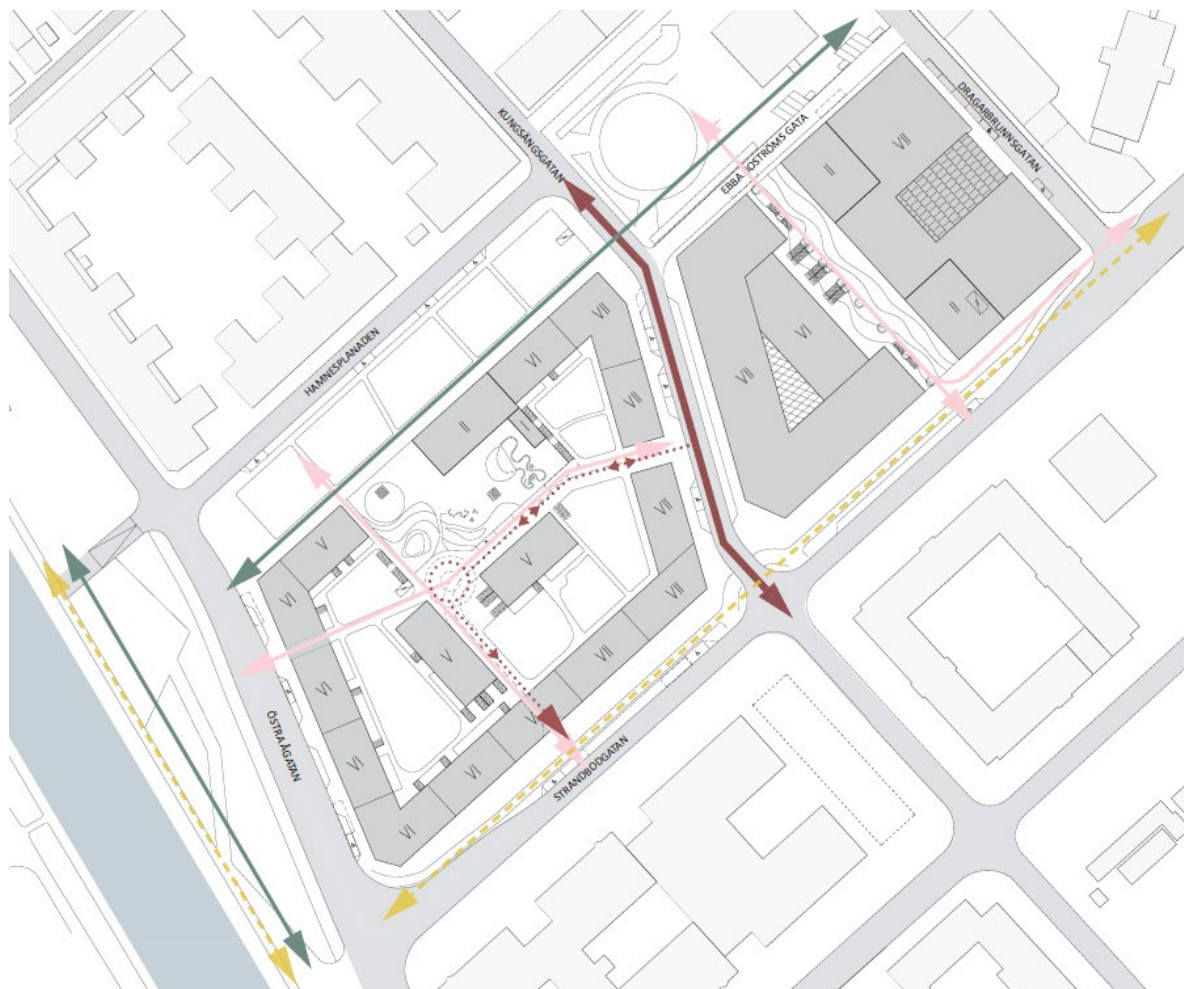
Kollektivtrafik

Inom planområdet går ingen kollektivtrafik. Närmaste gata som trafikeras av stadsbussarna är Kungsgatan, nordväst om planområdet. Här finns också busshållplatser inom 200 meters gångavstånd. Avståndet till Resecentrum, där merparten av busslinjerna gör uppehåll, är under 500 meter. Här finns även tågtrafik.

Förändringar

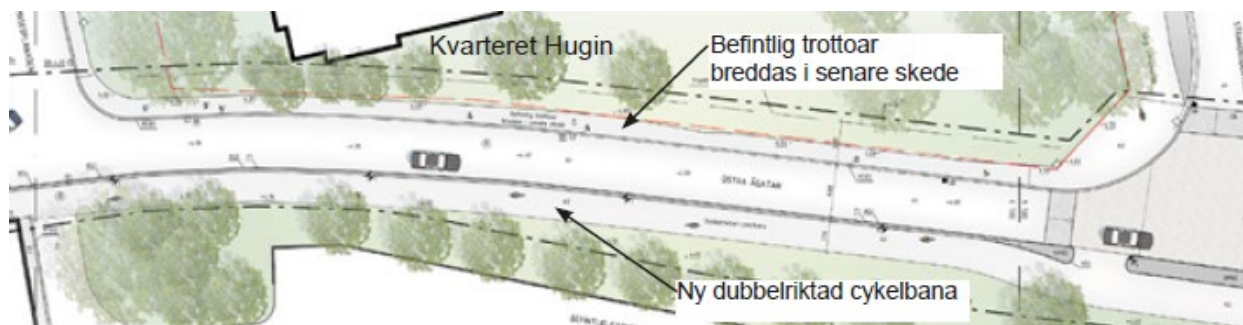
Gatunät

Den nya gatan genom planområdet, som kopplar ihop Kungsängsgatan med Muningatan planläggs som allmän plats och ges en ny dragning. Gaturummet blir 18 meter brett och ska ha utrymme för en körbana i vardera riktningen, angöringsfickor, trädplanteringar och gångbana på bägge sidor. Gatan utformas med beredskap för eventuell framtida kollektivtrafik genom planområdet.



*Illustrationsplan över nya körvägar (röda pilar), gång- och cykelstråk genom kvarteren (rosa pilar) och promenadstråk (gröna pilar). De gulstreckade pilarna utgör delar av Uppsalas huvudcykelnät.
Bild: Alma arkitekter.*

I ett separat projekt som drivs inom Uppsala kommun, kommer Östra Ågatan att omvandlas till en stadsgata, se sektion nedan. Gatan breddas med en del av det som idag tillhör kvarteret Hugin. Fotgängare får bredare ytor och en cykelväg anläggs medan ytorna för biltrafiken minskas något. Cykelbanan dras om så att den inte längre korsar Hammnplan. Längs bostadskvarteret skapas parkeringsfickor för angöring till verksamheterna i bottenvåningen. Trafikflödena förväntas minska något på Östra Ågatan när en planerad bro (Tullgarnsbron) över Fyrisån byggs vid Kungsängsesplanaden, vilket möjliggör att kommunen i framtiden skulle kunna välja att prioritera gående, cyklister och kollektivtrafik på Islandsbron. Omvandlingen berör Östra Ågatan mellan Kungsängsesplanaden och Islandsbron.

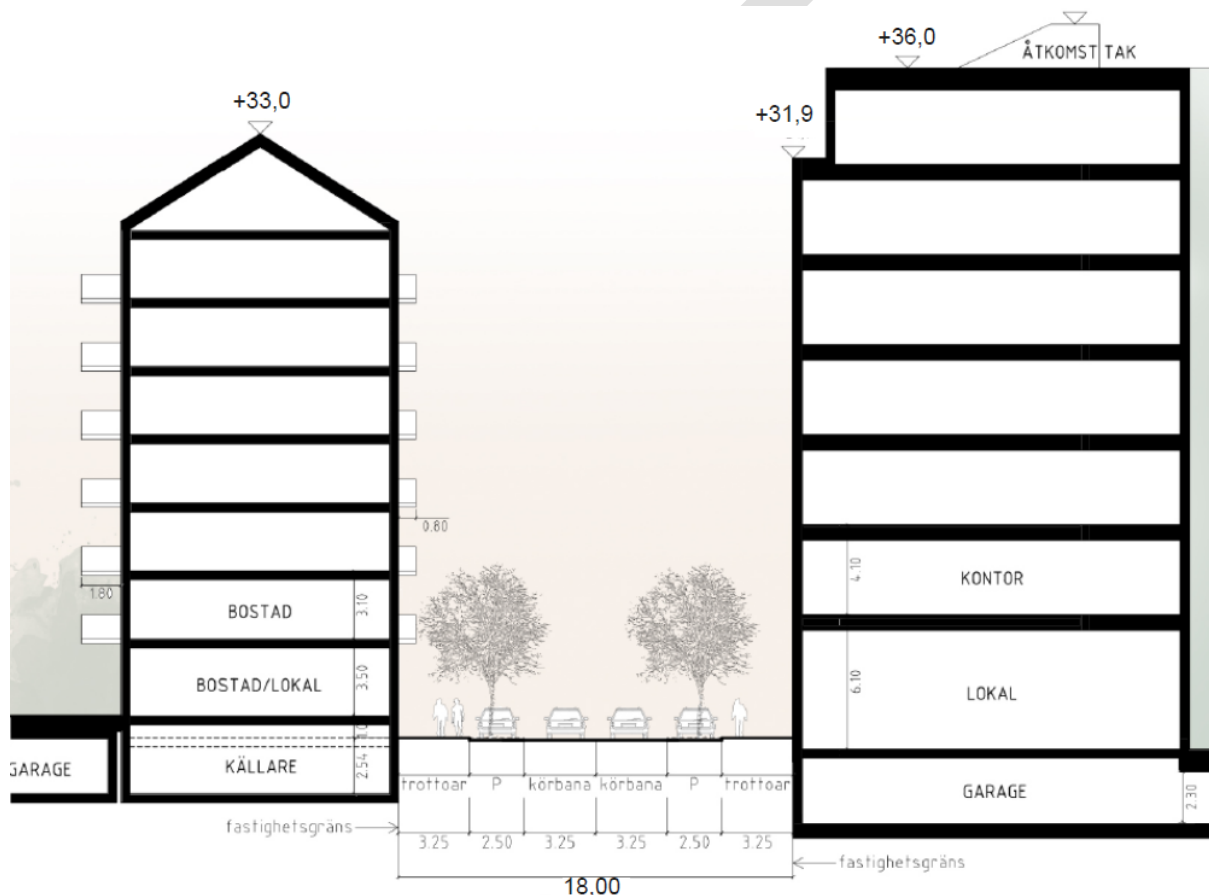


Översiktlig illustration av den planerade ombyggnationen av Östra Ågatan, WSP och Uppsala kommun.

Gators utformning

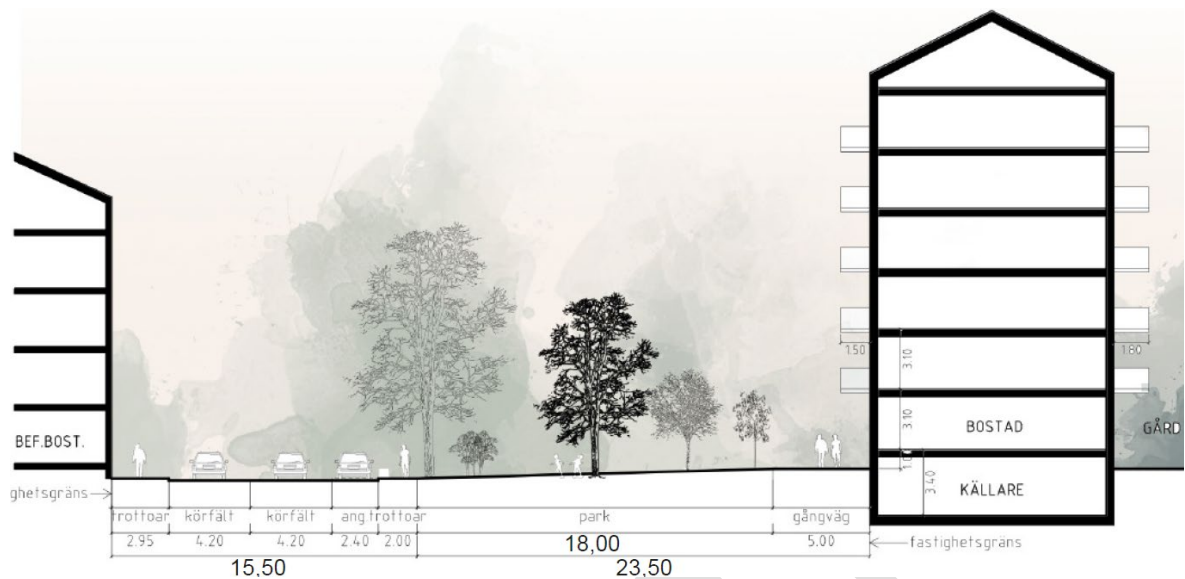
Alla de gator som ingår i planområdet får även efter planens genomförande ett körfält i vardera riktningen. Träd avses planteras längs den nya sträckningen av Kungsängsgatan. Trädplanteringarna bidrar dels till en trevlig miljö för människor och djur, dels till att binda koldioxid från biltrafiken och fördröjning av dagvatten innan det släpps ut på det allmänna nätet.

Utmed gatorna kommer nya angöringsfickor att behöva skapas. Längs den nya sträckningen av Kungsängsgatan ska det vara möjligt för leveransfordon att stanna för att lossa gods till verksamheterna i kvarter B. Utformningen av den nya gatan spelar en central roll för planens övergripande syfte, att binda ihop stadskärnan med Kungsängen. För att gatan ska upplevas som en naturlig fortsättning av stadskärnan är det viktigt att den ges ett välkomnande och tryggt intryck. Detaljplanen syftar till att främja interaktion mellan gatan och byggnaden. Längs körbanan kommer trädrader att planteras på bäge sidor och närmast fasaderna kommer breda gångbanor att anläggas.



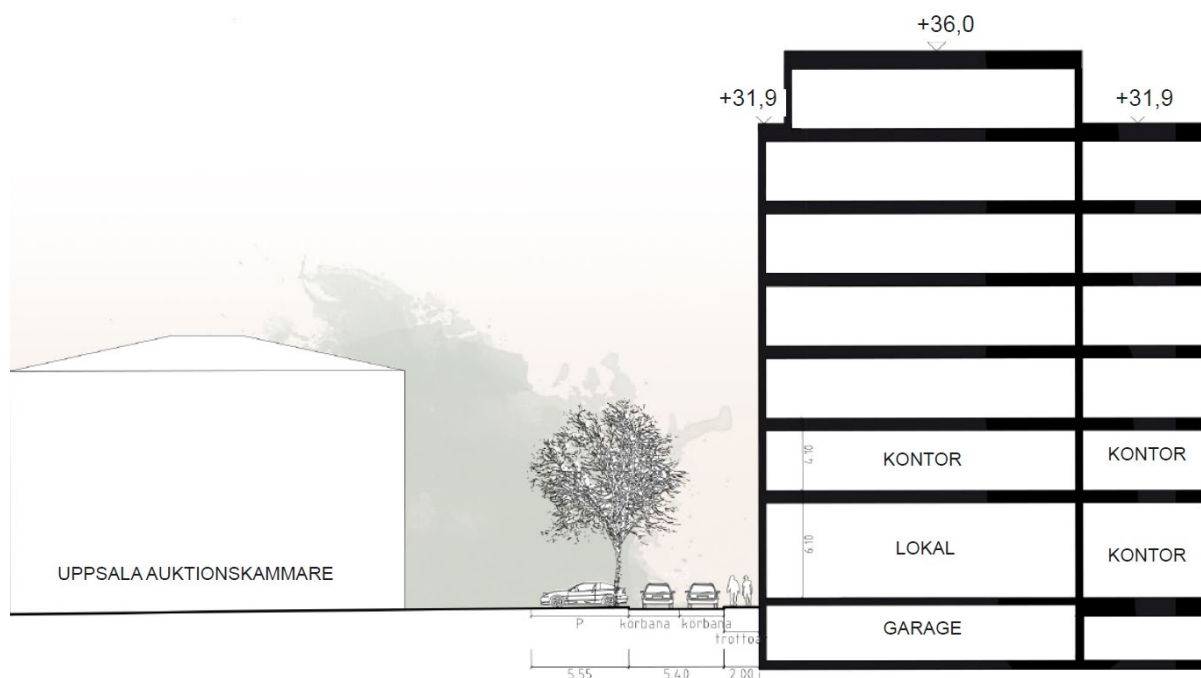
Gatusektion över den nya sträckningen av Kungsängsgatan genom planområdet, sett söderifrån, Alma arkitekter. De individuella måtten inom gatusektionen kan komma att ändras vid utbyggnad.

Längs Hammesplanaden anläggs en ny park, som blir en del i den gröna kopplingen mellan årummet och Resecentrum. Den kan bidra till att göra platsen till ett attraktivt stadsrum för rekreation, lek och vistelse. Utmed parken anläggs gångbanor, både intill husfasaderna i kvarter A och intill gatan. På så sätt skapas fler möjligheter till passager i området och en grönare miljö.



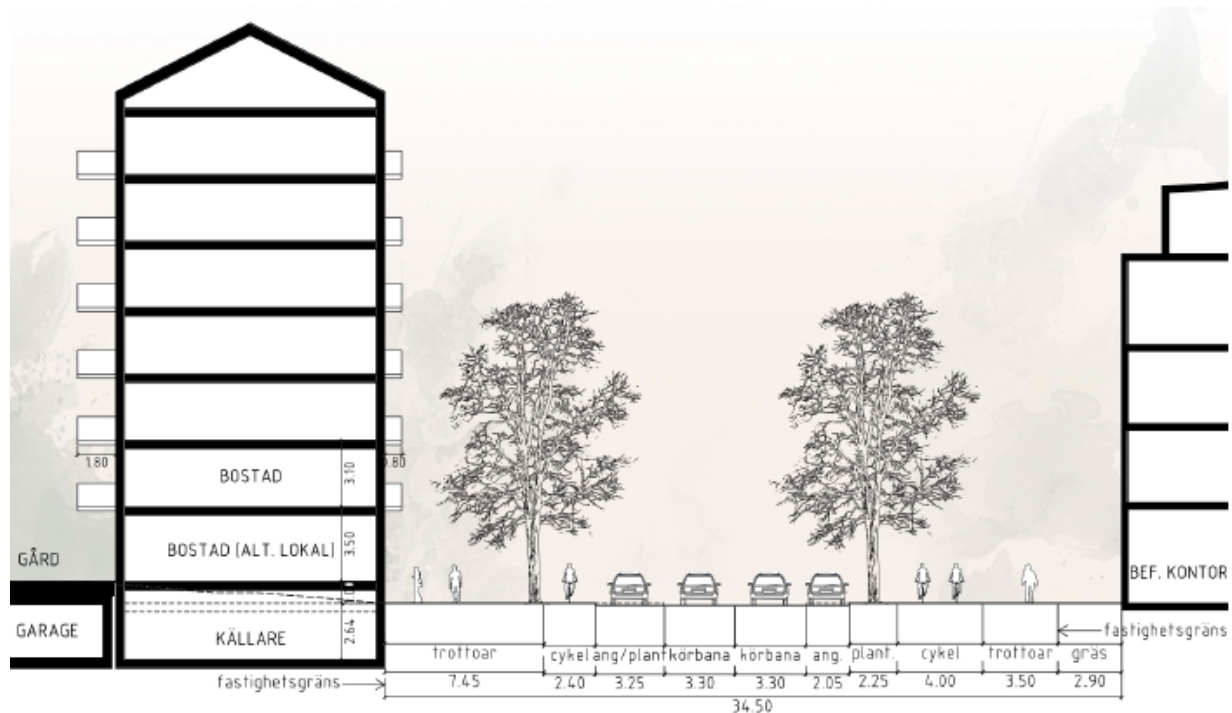
Gatusektion över Hammesplanaden, sett västerifrån, Alma arkitekter. De individuella måtten inom gatusektionen kan komma att ändras vid utbyggnad.

Ebba Boströms gata är i dag främst en angöringsgata för verksamma i kvarteret Hugin och intelligande fastigheten Kungsängen 39:1, som för närvarande inhyser Uppsala auktionskammare. På den norra sidan av gatan finns parkeringsplatser och trafiken längs gatan är dubbelriktad. Det saknas en säker gångbana längs *Ebba Boströms gata*. Planen gör det möjligt att skapa en två meter bred trottoar genom att en del av fastigheten Kungsängen 16:6 övergår i kommunens ägo. Gatan kommer sannolikt att vara angöringsväg för leverans- och avfallsfordon som ska angöra gården i kvarter B. För att klara av att rymma större fordon är det inte möjligt att anlägga angöringsfickor på gatumarken.

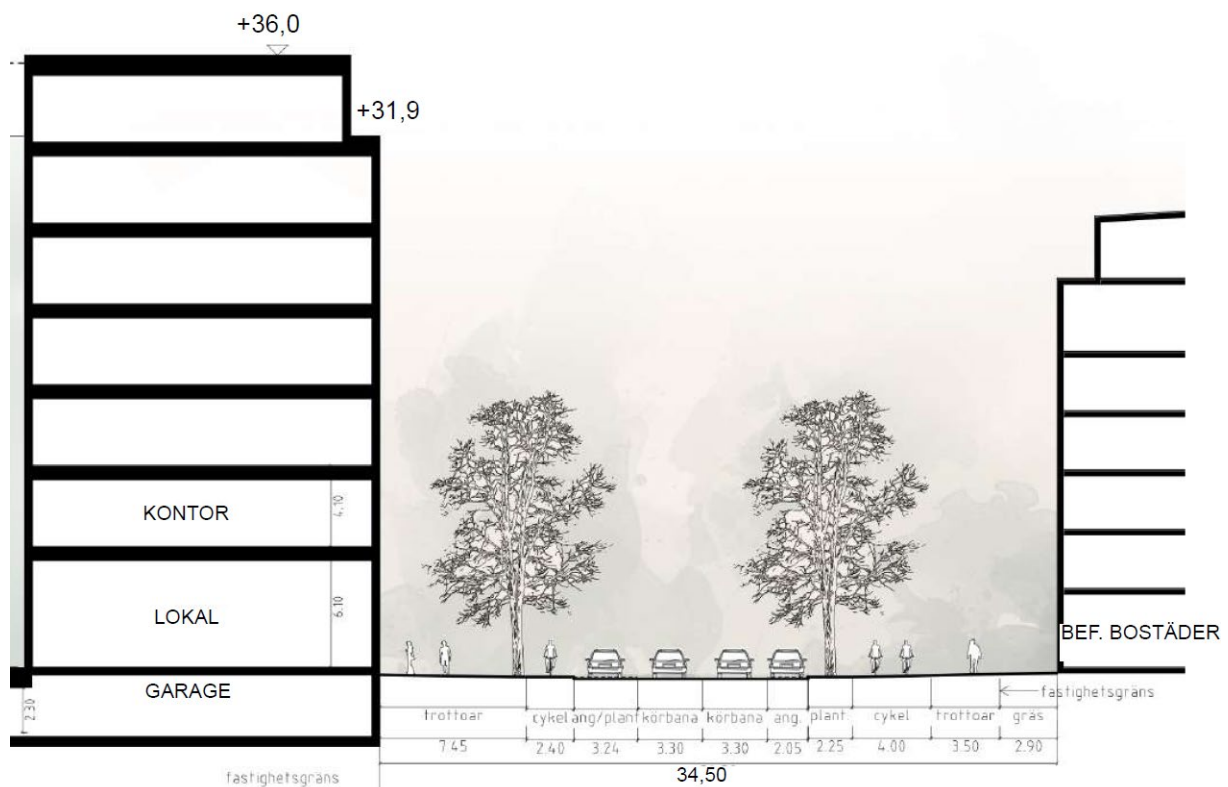


Gatusektion över Ebba Boströms gata, sett västerifrån, Alma arkitekter.

Strandbodgatan är nyligen ombyggd från större genomfartsled till en mer stadsmässig gata med ett körfält i vardera riktningen, generösa ytor för fotgängare och cyklister och trädplanteringar längs körbanan. I samband med exploateringen blir det möjligt att ta upp en ny utfart mot *Strandbodgatan*. Utfarten ska utformas som en portik i ett av bostadshusen i kvarter A och har som syfte att låta leverans- och avfallsfordon köra vidare ut på *Strandbodgatan* utan att vända inne på gården. Detaljplanen styr att portiken ska vara avfasad mot *Strandbodgatan* för att skapa god uppsikt mot gång- och cykelbanan och övrig trafik. Tanken är att det enbart ska ske utfart, men inte infart, mot *Strandbodgatan*. Detta för att undvika köbildning på *Strandbodgatan* om fordon som ska svänga in genom portiken behöver vänta på korsande trafik på *Strandbodgatan* eller trafik på gång- och cykelbanan. Förbud mot *infart* kan dock inte styras i detaljplanen, utan kan ordnas med lokala trafikföreskrifter.

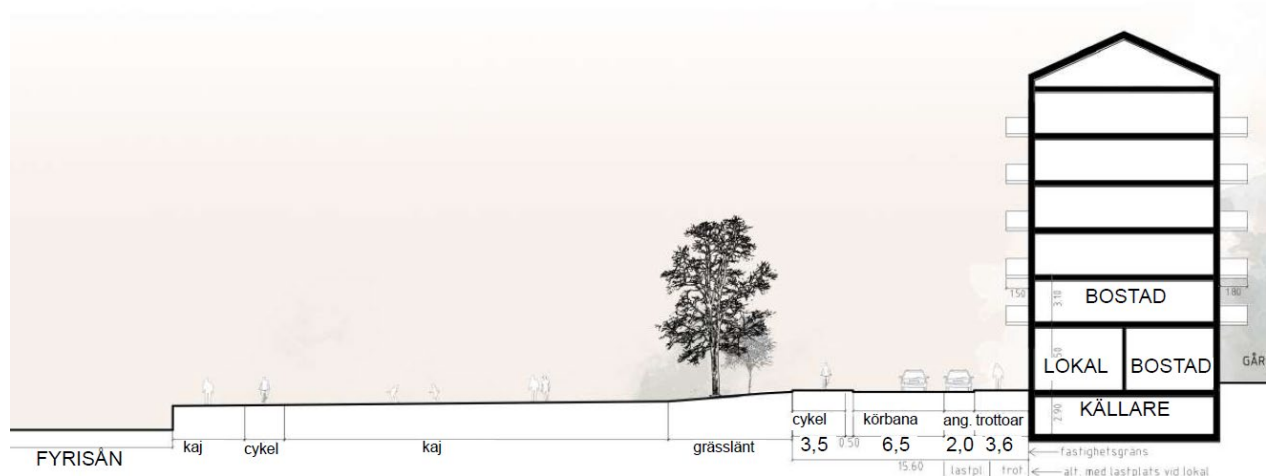


Gatusektion över Strandbodgatan vid kvarter A, sett västerifrån, Alma arkitekter. De individuella måtten inom gatusektionen kan komma att ändras vid utbyggnad.



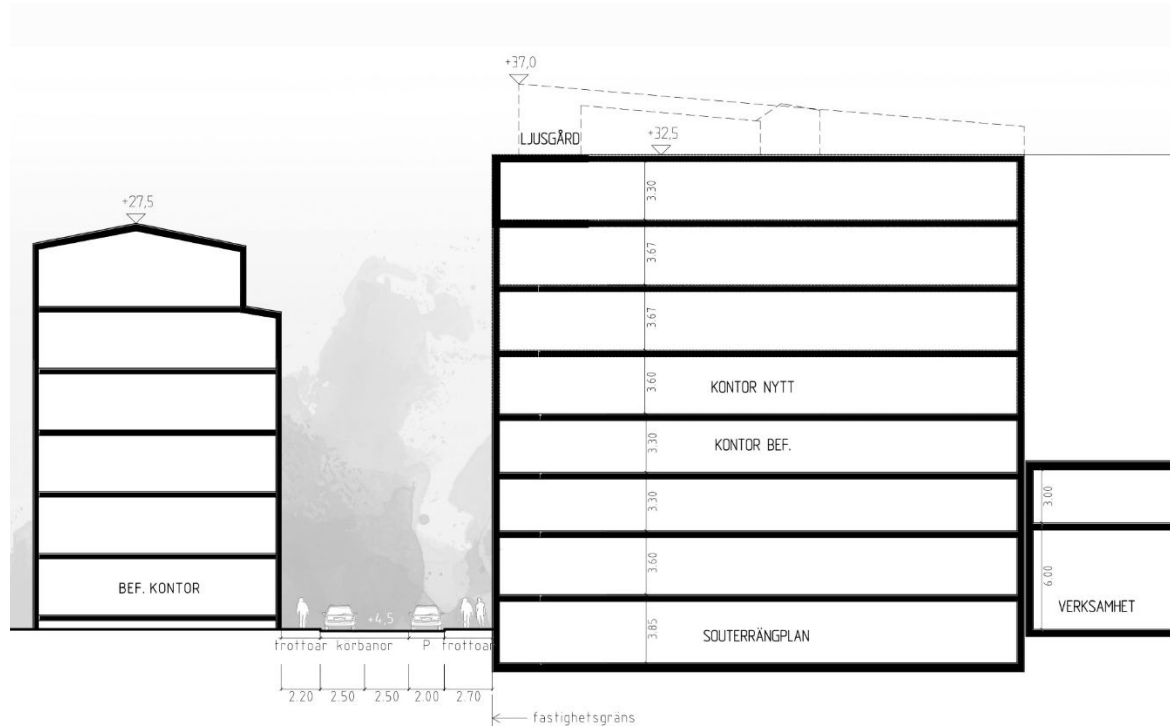
Gatusektion över Strandbodgatan vid kvarter B, sett västerifrån, Alma arkitekter. De individuella måtten inom gatusektionen kan komma att ändras vid utbyggnad.

Östra Ågatan kommer att byggas om, och intill kvarteret Hugin ska finnas en trottoar och plats för anläggning. Gatan ska vara 6,5 meter bred, vilket möjliggör för att regionens busstrafik kan använda gatan om det skulle bli tillfälligt stopp för hållplatsen Bäverns gränd.



Gatusektion över Östra Ågatan, Alma arkitekter. Måtten inom gatusektionen kan komma att ändras.

Vid Dragarbrunnsgatan kommer inga ombyggnationer att ske i och med att byggnaden inom kvarteret Hugin planeras att bevaras.



Gatusektion över Dragarbrunnsgatan, sett norrifrån.

Kollektivtrafik

Planen medför inte någon förändring av hållplatslägen eller linjedragningar.

Parkering

Behovet av parkeringsplatser för bil ska huvudsakligen lösas i underjordiska parkeringsgarage, vilket möjliggörs i detaljplanen. En del av behovet kan lösas med det befintliga garaget i kvarter B, med utfart mot Strandbodgatan. Planen möjliggör en mindre byggrätt för en lägre byggnad som omsluter den befintliga garagedriften så att den kan integreras i den övergripande gestaltningen. Inom kvarter A kommer det också att behövas underjordiska parkeringsgarage. Beroende på platsens geotekniska förhållanden är det oklart om det kan bli ett eller två separata garage. Möjliga platser för garagedrift/-er är i den östra delen av kvarteret, nära infarten från Kungsängsgatans förlängning, i ett av gårdshusen, se illustration nedan, eller i ett av bostadshusen med infart från Kungsängsgatans förlängning.

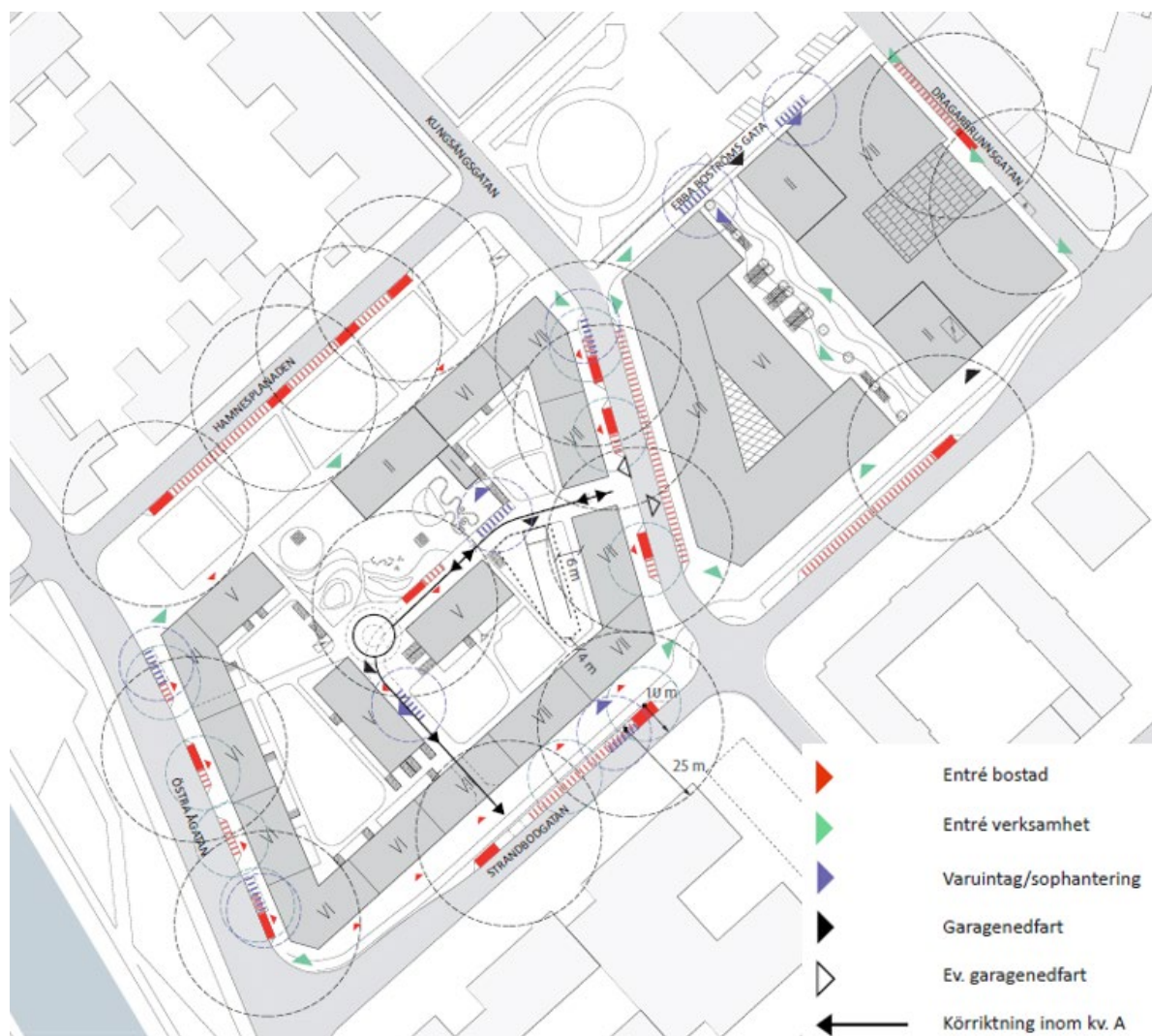
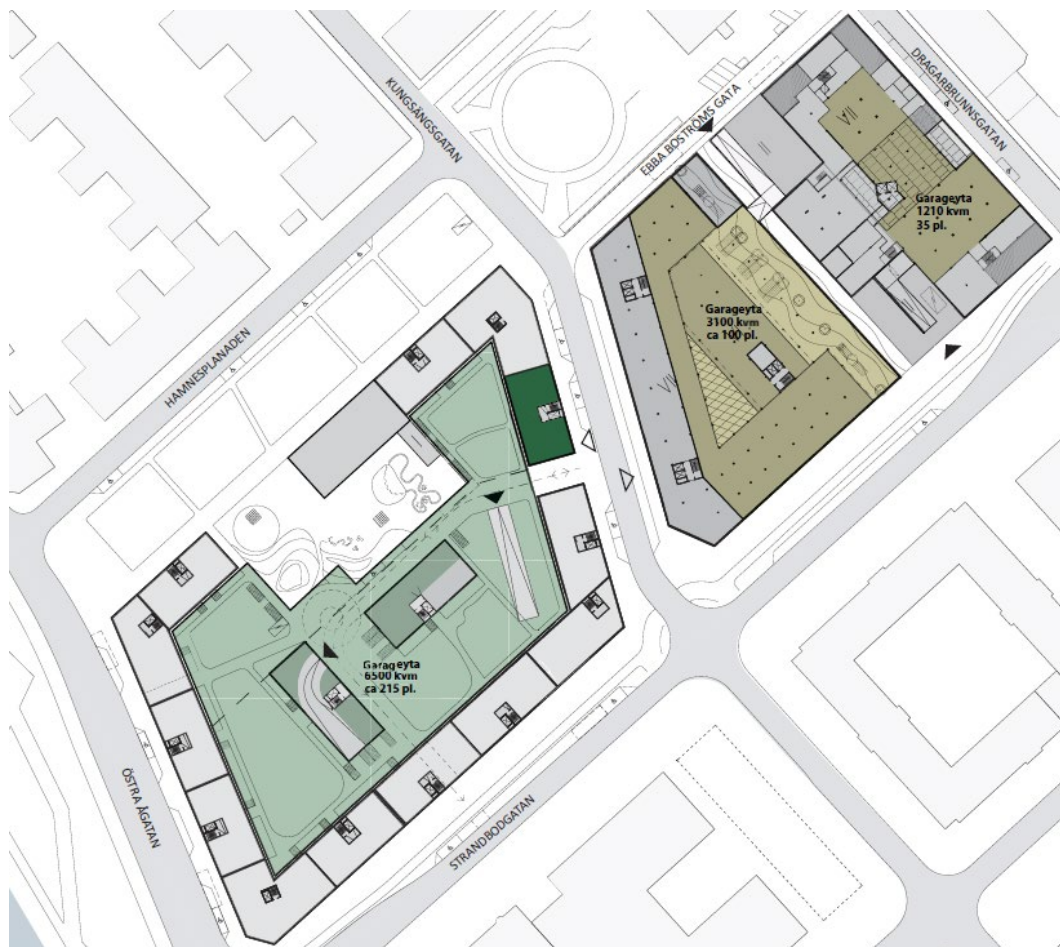


Illustration över möjliga platser för garagenedfarter.

Enligt kommunens parkeringstal krävs 5 bilparkeringar per 1 000 kvadratmeter boarea (BOA) för bostäder inom kvarteret Hugin och 2–5 bilparkeringar per 1 000 kvadratmeter bruttototalarea (BTA) beroende av typ av kontor/verksamhet. För cyklar krävs 40 cykelparkeringar per 1000 kvadratmeter BOA. Utifrån planförslaget krävs 121 bilplatser och 972 cykelplatser inom kvarter A. I kvarter A kan ett underjordiskt garage ge plats åt 129 bilparkeringar och 570 cykelparkeringar. På gården kan även 406 cykelparkeringar ordnas, vilket gör att parkeringskravet för både cyklar och bilar uppnås där.

I kvarter B behövs 121 bilplatser med parkeringstalens lägsta nivå samt 1 610 cykelplatser. Garagen kan rymma 128 bilar och 1 375 cyklar. Ytterligare 120 cyklar (sammanlagt blir det 1 495 cykelplatser) beräknas rymmas utomhus, vilket gör att det saknas 115 cykelplatser i nuvarande förslag. Bedömningen är dock att antalet cykelplatser ändå är relativt stort. Enligt byggaktörens uträkning (där man utgår från ett genomsnitt på 15 kvadratmeter per person i ett kontor) då man antar att cirka 60% av ett kontors medarbetare är på kontoret under en dag, och att cirka 37% av medarbetarna cyklar till arbetet, skulle det med 1 495 cykelplatser (det sammanlagda antalet cykelparkeringar som är möjliga i planförslaget) finnas ett överskott på 106 parkeringar.



Illustrationsplan över möjlig utformning av underjordiska garage och nedfarter (svarta pilar).

Uppställning av brandbil

Det finns plats för uppställning av brandbilar intill de flesta av fasaderna. Uppställning av brandbil kan i vissa fall ske på de allmänna gatorna, men ska inte ske på bekostnad av trädplanteringar, flexzoner eller genom att inkräkta på parkmark. För vissa av byggnaderna kan det krävas särskilt utformade trapphus för att åstadkomma säkra utrymningsvägar.

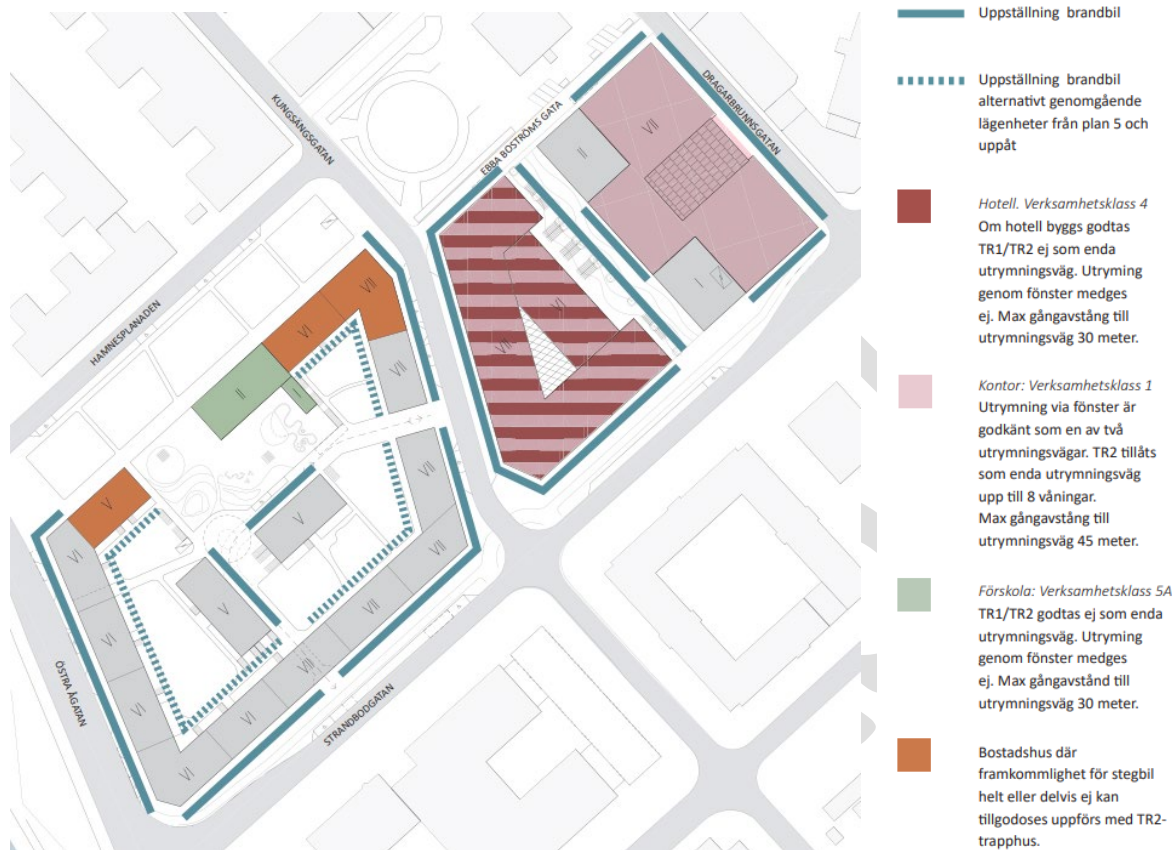
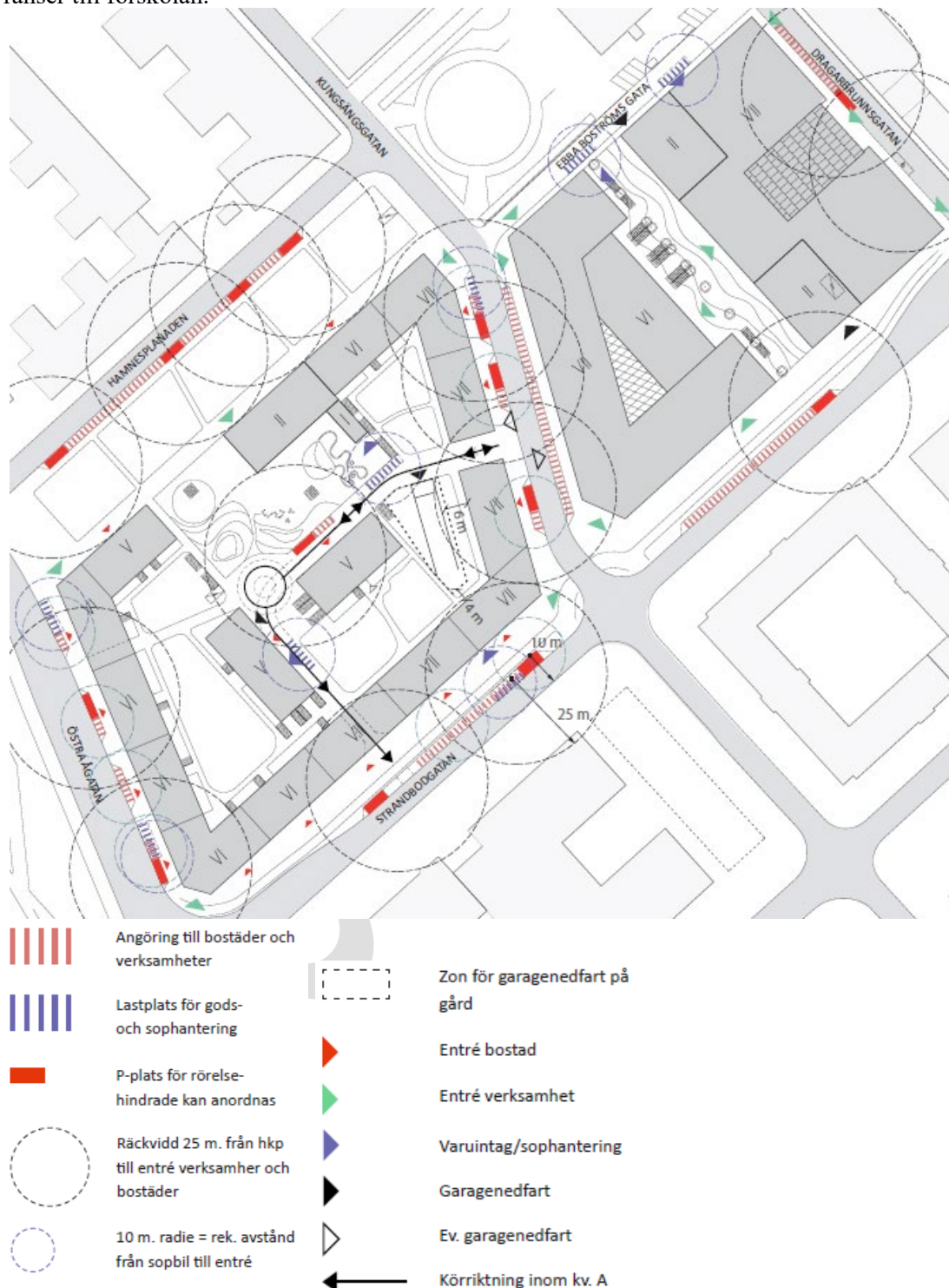


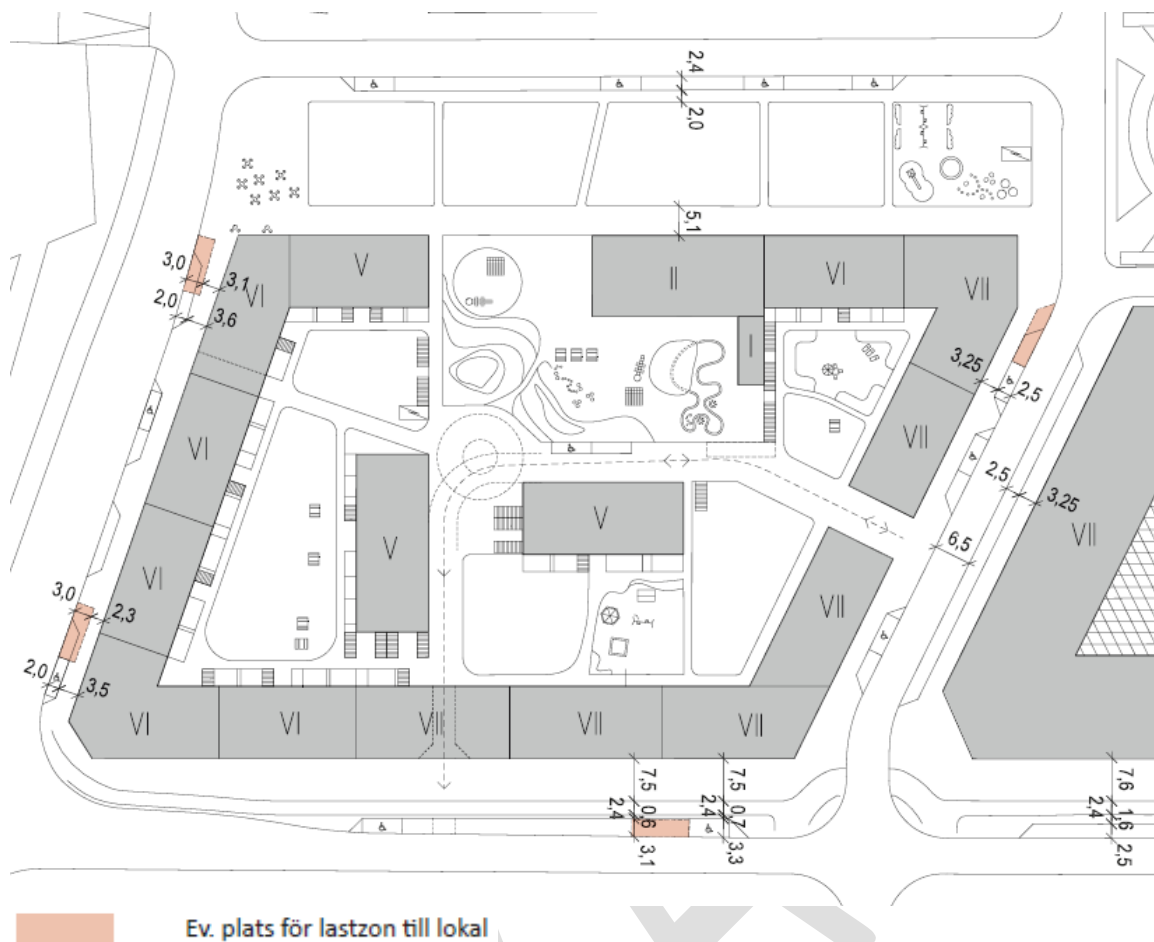
Illustration som visar möjliga uppställningsplatser för brandbilar, samt möjliga lägen för genomgående lägenheter, Alma arkitekter.

Övrig angöring

Längs gatorna i planområdet anläggs kantstensparkeringar för angöring till bottenvåningarnas verksamheter. Parkeringsplatser för rörelsehindrade ska anordnas inom ett avstånd om högst 25 meter från varje entré till såväl bostäder till verksamheter. Plats för dessa finns dels längs vissa gator, dels på gårdarna. Hämtning och lämning till förskolan är tänkt att ske via Hamnesplanaden. Leveranser till förskolan kan ske via den körbara ytan inom kvarter A vid en entré i en envåningsbyggnad i förskolan, se illustrationen nedan. Denna kan göras till gemensamhetsanläggning för att säkra angöring av leveranser till förskolan.



Illustrationsplan som visar möjliga platser för angöring, Alma arkitekter.



Illustrationsplan över en närmare studie av möjliga placeringar och mått för angöringsplatser inom kvarter A, och dess påverkan på trottoarernas utformning. Lastzonerna illustreras med måtten 3x10 meter. Alma arkitekter.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Höjdskillnader ska tas upp med ramp med en lutning på 1:20 eller 1:12 med ett vilplan var sjätte meter. Dörrar får inte slå upp över gångbanan. Enligt lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk med mera (förordningen 1994:1215) ska nya byggnader som innehåller bostäder, arbetslokaler, eller lokaler för vilka allmänheten har tillträde, vara utformade så att de är tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Detta beaktas vid bygglovsprövningen och vid byggsamråd. Detaljplanen varken förhindrar eller försvårar en sådan utformning. Gällande parkering för rörelsehindrade, se ovan under rubriken Parkering och angöring.

Enligt lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk med mera (förordningen 1994:1215) ska nya byggnader som innehåller bostäder, arbetslokaler, eller lokaler för vilka allmänheten har tillträde, vara utformade så att de är tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Detta beaktas vid bygglovsprövningen och vid byggsamråd. Detaljplanen varken förhindrar eller försvårar en sådan utformning.

Sociala frågor

Planen gör det möjligt att bygga nya bostäder i ett område med god tillgång till offentlig och kommersiell service. Entréer i gatunivå gör att bostäderna blir tillgängliga även för äldre och personer med nedsatt rörelseförmåga. Planen möjliggör dessutom en högre koncentration av verksamheter, service och handel vilket potentiellt kan minska avståndet mellan bostaden och andra målpunkter. Bostäder i detta läge ökar folklivet nattetid och på helger vilket kan bidra till ökad trygghet i området.

Mark och geoteknik

Enligt en geoteknisk markundersökningen består det översta jordlagren i planområdet av en cirka en meter mäktig fyllning av grus och sand, ställvis med inslag av lera. Nära befintliga huskroppar kan fyllningen vara upp till tre meter mäktig. Vid provtagningar har betongkonstruktioner, rivningsrester och främmande material som tegel- och kolrester, spik, porslin och trärester påträffats i fyllningsmaterialet. Under fyllningen ligger upp till 60 meter mäktiga lerlager, de översta tio metrarna består av gyttjelera.

De befintliga byggnaderna i kvarteret Hugin är grundlagda med kohesionspålar. Nya byggnader bedöms kunna grundläggas antingen med kohesionspålar eller samverkansgrundläggning med viss last på bottenplattan och viss last på kohesionspålar.

I och med nybyggnation i kvarteret Hugin planeras pålningsarbeten ned till cirka 40 meter i leran. Den nya pålgrundläggningen kommer delvis att utföras i läget för de befintliga pålarna. Det finns därför en risk att gamla pålar kommer i vägen för de nya pålarna. När den nya grundläggningen projekteras behöver hänsyn tas till hinder i form av gamla grundrester och pålar.

Planområdets markförhållanden kan innebära vissa begränsningar vad gäller möjligheten att bevara och utveckla befintliga byggnader. De byggnader som ligger närmast Dragarbrunnsgatan, och som planen gör det möjligt att bevara, är särskilt känsliga för belastning. På grund av det stora lerdjupet är det inte möjligt att uppföra tunga konstruktioner intill eller ovanpå de befintliga byggnaderna.

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

Grundvatten

Planområdet ligger inom yttre vattenskyddsområde för Uppsala kommuns dricksvattentäkt. Den förekommande jordarten (lera) har låg genomsläpplighet, vilket försvårar infiltration av dagvatten till grundvatten inom planområdet. Det mäktiga lerlagret i området är ett gott skydd för det grundvattenförande lagret under leran, och grundvattenkvaliteten bedöms inte påverkas av otäta dagvattenlösningar. För markarbeten djupare än en meter över den högsta grundvattenytan krävs dispens från vattenskyddsföreskrifterna. Länsstyrelsen ansvarar för prövning av dispensansökningar.

Uppsala kommun har gjort en kartläggning av markens känslighet avseende risk för förorening av grundvattnet. Kartläggningen berör Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområden och är indelad i fyra klassificeringar: *låg*, *måttlig*, *hög* och *extrem känslighet*. Utifrån kartläggningen har kommunen tagit fram en riktlinje för markanvändning inom åsarnas tillrinningsområden. Riktlinjen syftar till att säkerställa ett skydd för grundvattentäkten och i förlängningen att dricksvattenförsörjningen inte äventyras. Kvarteret Hugin ligger i ett område som betecknas med *låg känslighet* avseende risk för förorening av grundvattentäkten. De djupa lerlagren bedöms ge ett fullgott skydd mot infiltration av skadliga ämnen. Vid kommande markarbeten och exploatering behöver byggherren dock tillgodose att de skyddande lerlagren inte penetreras på ett sätt som möjliggör att förorenade ämnen når grundvattnet. Skadeförebyggande åtgärder mot förorening av grundvattnet i samband med nybyggnation behöver göras, och är till exempel marksanering mot fastställda mål innan byggnationen startar. Dessutom finns skydds-föreskrifter i och med att området är beläget inom det yttre vattenskyddsområdet för de kommunala grundvattentäkterna i Uppsalaåsens grundvattenmagasin. Några av dessa är (Länsstyrelsen

1990) att fyllnads- eller avjämningsmassor som kan försämra grundvattenkvaliteten, eller försvåra den naturliga grundvattenbildningen, inte får läggas inom området samt att kontroll av skyddsföreskrifter görs mot geoteknisk undersökning inom utredningsområdet för att veta om och vilka skyddsföreskrifter som gäller. Dagvattenmagasin bör tätas.

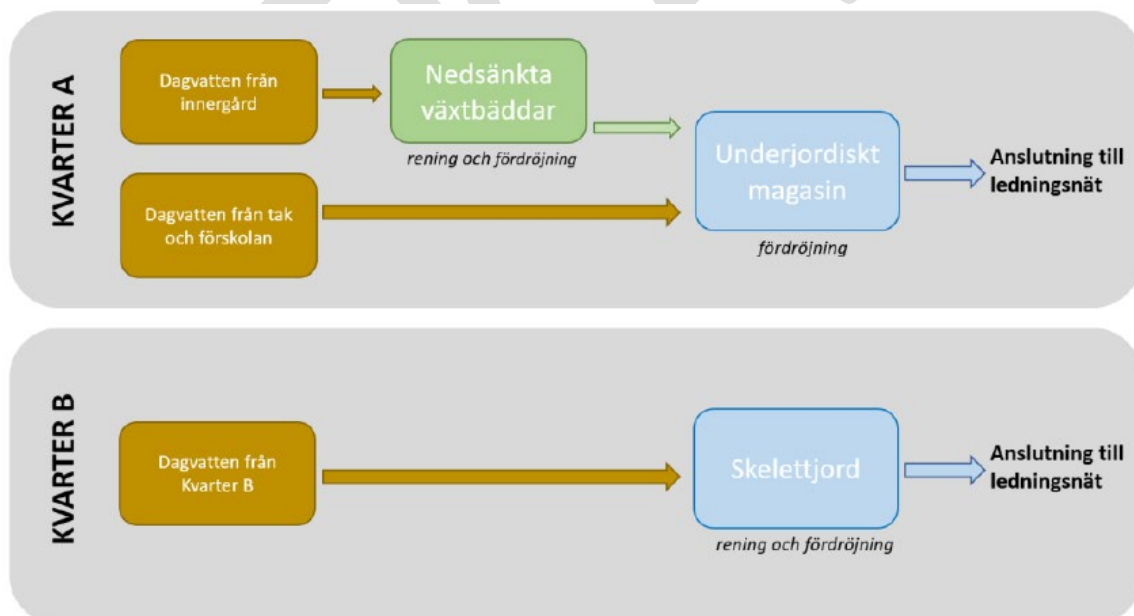
Dagvatten

Mottagande recipient för avrinnande dagvatten är vattenförekomsten Fyrisån Jumkilsån - Sävjaån. Recipienten har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status utan överallt överskridande ämnen. Föroreningskoncentrationer har jämförts mot Göteborgs stads riktvärden, men fokus har legat på mängder som transporteras till recipienten.

För att undvika att överbelasta det redan ansträngda allmänna dagvattennätet, ska 10 mm nederbörd kunna fördröjas innan vidare avledning till kommunens ledningsnät. Exploateringen får inte försvåra att miljö kvalitetsnormer (MKN) för Fyrisån uppnås. Den eller de dagvattenlösningar som väljs ska därför ha kapacitet att rena dagvattnet innan det når recipienten Fyrisån.

En dagvattenutredning har tagits fram av Sweco för planförslaget. Planområdets flöden och fördröjningsvolym har beräknats för regn med en återkomsttid på 5 respektive 20 år. Flödet efter exploatering har klimatkompenserats med faktor 1,25. Den totala volymen dagvatten, som en dagvattenhantlingslösning behöver kunna fördröja för att klara kravet att fördröja 10 mm nederbörd, är cirka 150 m³.

Eftersom andelen hårdgjorda ytor inom fastigheten ökar efter exploatering krävs att dagvattenåtgärder installeras för att klara Uppsala Vattens krav. Dagvattenutredningen visar att det inom planområdet finns goda förutsättningar att omhänderta dagvattnet med hjälp av såväl växtbäddar som underjordiska magasin och skelettjord med trädplanteringar. I utredningen görs bedömningen att om rening och fördröjning sker i de föreslagna dagvattenanläggningarna så minskar föroreningsbelastningen mot recipient.

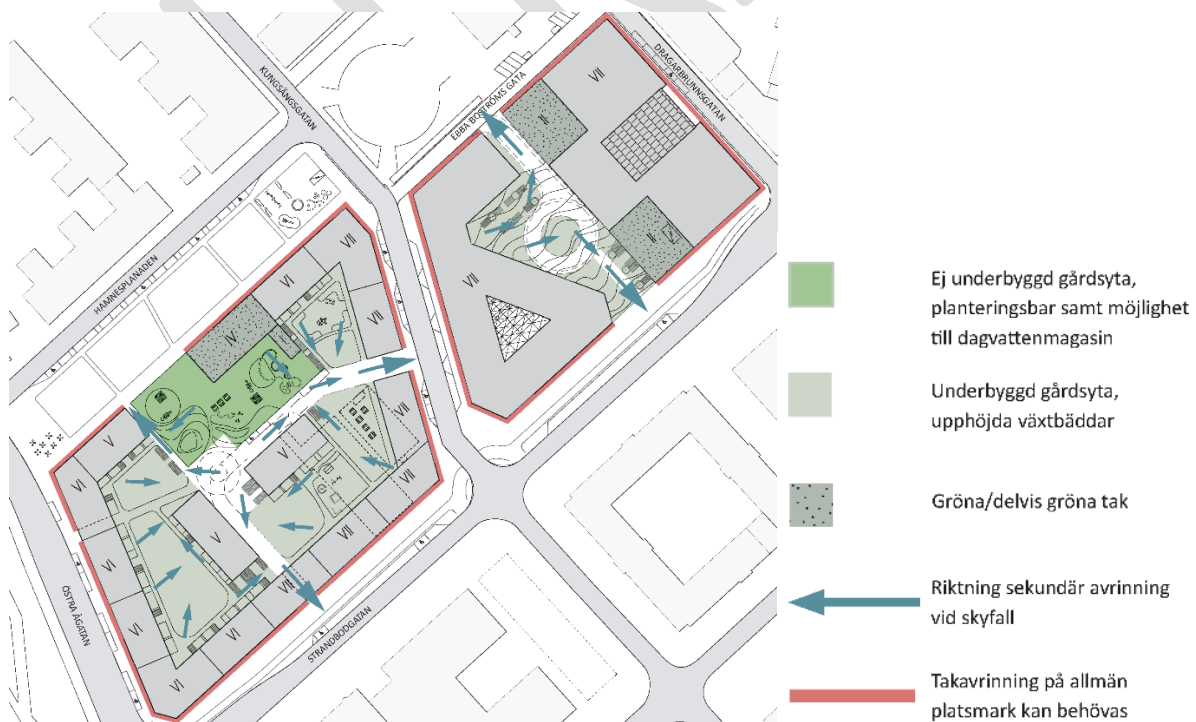


Utdrag från dagvattenutredningen som visar ett schema över föreslagen systemlösning, Sweco.



Förslag på ytor där växtbäddar och fördröjningsmagasin kan placeras, Alma arkitekter.

För att undvika översvämningar till följd av kraftiga regn behöver höjdsättningen på gårdar och allmän plats utformas så att vattnet leds bort från byggnaderna. Entréer till byggnader måste höjdsättas så att vatten inte rinner in i dessa. Genom en god höjdsättning kan också sekundära avrinningsvägar, i form av lågstråk, skapas. Lågstråken leder vattnet mot ytor där det kan infiltrera till fördröjningsmagasin eller skelettjord innan det lämnar fastigheten. I kvarter A föreslås de öppna passagerna mot närliggande gata utformas som lågstråk där vatten kan rinna vid mycket stora flöden. I kvarter B föreslås samma princip. Se illustration nedan.



Förslag på dagvattenhantering, Alma arkitekter.

Den befintliga garagednedfarten i kvarter B, som vetter mot Strandbodgatan, riskerar att översvämmas vid skyfall. Som skyfall räknas ett regn med 100 års återkomsttid och med 60 minuters varaktighet. I dagvattenutredningen kompletteras detta scenario med en klimatafaktor om 25 %. För att undvika att parkeringsgaraget översvämmas vid ett skyfall, behöver garagednedfarten utformas med någon form av skyddsanordning, exempelvis en vattentät garageport. I kvarteret finns också en lågpunkt som behöver beaktas vid höjdsättning av kvarteret. Gällande risk för översvämning, se nedan under rubriken ”Översvämningar”.

Hälsa och säkerhet

Buller

En trafikbullerutredning togs fram till samrådet, som undersökte hur bostäderna i det framtagna exploateringsförslaget skulle påverkas av vägbuller för prognosåren 2035 och 2050. För 2035 visade analysen över 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid en liten del av fasaden i hörnet Östra Ågatan-Strandbodgatan samt i hörnet Strandbodgatan-nya sträckningen av Kungsängsgatan. För 2050 var situationen något sämre då även en mindre del av fasaden längs Östra Ågatan längre norrut skulle utsättas för bullernivåer mer än 60 dB(A). Med genomtänkta planlösningar skulle det dock vara möjligt att åstadkomma bostäder som uppfyller trafikbullerförordningen enligt exploateringsförslaget både för prognosår 2035 och 2050.

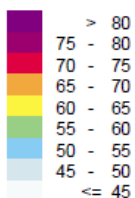
Då dagens trafikmängd är större än för prognosåren togs en kompletterande trafikbullerutredning fram efter granskningen, som analyserade förslaget med dagens trafikflöde. Analysen av nuläget visar att hela fasaden längs Östra Ågatan i det framtagna förslaget utsätts för mer än 60 dB(A). Den maximala ljudnivån är som mest längs Östra Ågatan, mellan 80–90 dB(A) maximal ljudnivå, vilket även var fallet för prognosåren. Med genomtänkta planlösningar är det möjligt att åstadkomma bostäder som uppfyller trafikbullerförordningen även med dagens trafiksituation. Den kringbyggda gården är bullerskyddad och uppnår trafikbullerförordningen både med dagens trafik och för prognosåren. Då hela gården har bullernivåer som understiger 45 dB(A) ekvivalent ljudnivå uppnås även Naturvårdsverkets riktvärden för trafikbuller vid skolgårdar. Trafiksiffrorna tar inte ombyggnationen av Östra Ågatan i beaktande, och denna kommer sannolikt att bidra till lägre trafikbullernivåer. Det är dessutom troligt att det kommer att dröja ett antal år innan bostäder och förskola kommer att uppföras, och då kommer bullernivåerna att vara lägre än idag.

Trafikbullerförordningen anger att buller från spårtrafik och vägar inte bör överskrida 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid byggnadens fasad. Om ljudnivån överskrider detta bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå inte överskrider samt att den maximala ljudnivån inte överskrider 70 dB(A) på den/de ljuddämpade sidorna mellan 22–06 vid fasaden. Om den maximala ljudnivån ändå överskrider 70 dB(A) bör nivån inte överskridas med mer än 10 dB(A) maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan 06–22. För bostäder om högst 35 kvm gäller att buller inte bör överskrida 65 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

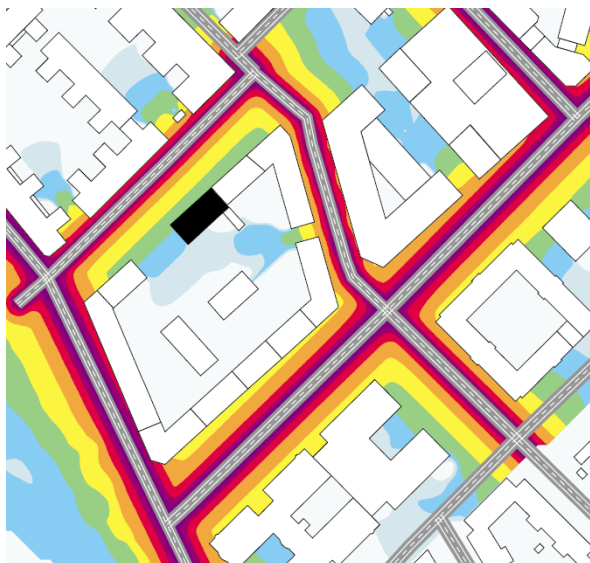
Enligt Naturvårdsverkets riktvärden för buller vid förskolor, ska ljudnivåerna inte överstiga 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå i de delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet. För övriga vistelseytor inom skolgården är motsvarande värde 55 dB(A). Boverkets byggregler (BBR) anger att bullernivån inne i förskolebyggnader inte får överskrida 30 dB(A) ekvivalent ljudnivå.



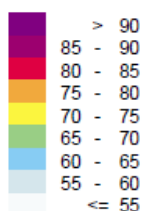
Ljudnivå i dB(A)



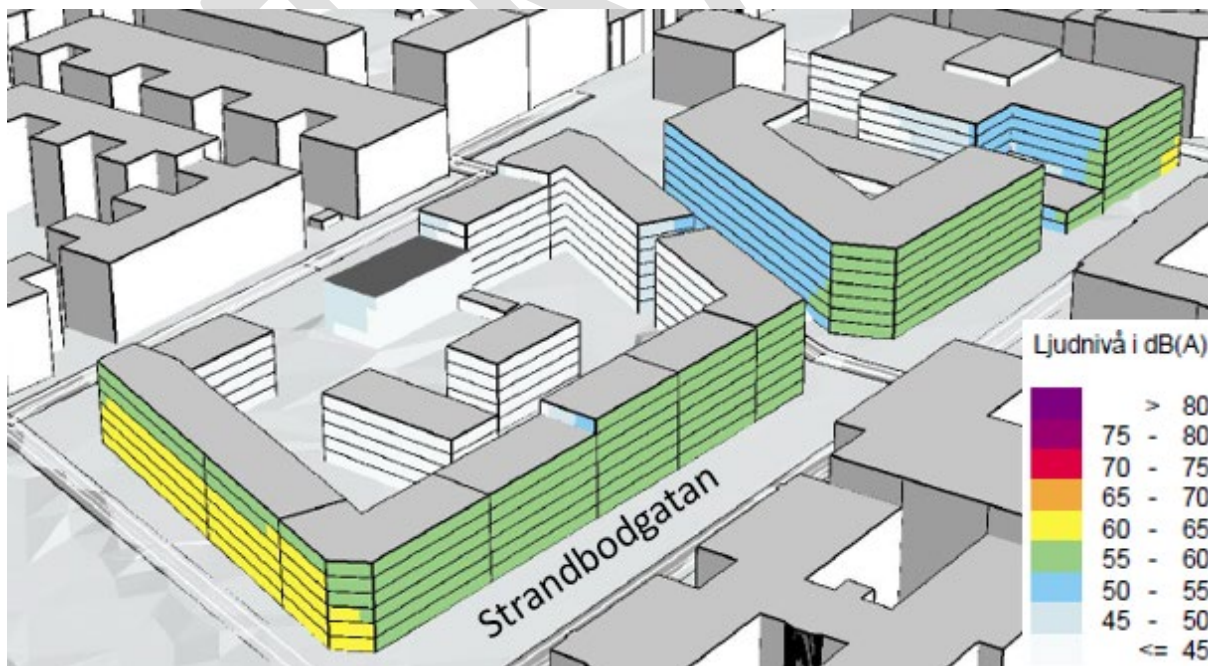
Utdrag ur den trafikbullerutredningen som visar trafikbullersituationen på gator och gårdar i nuläget, ekvivalent ljudnivå. Sweco Architects.



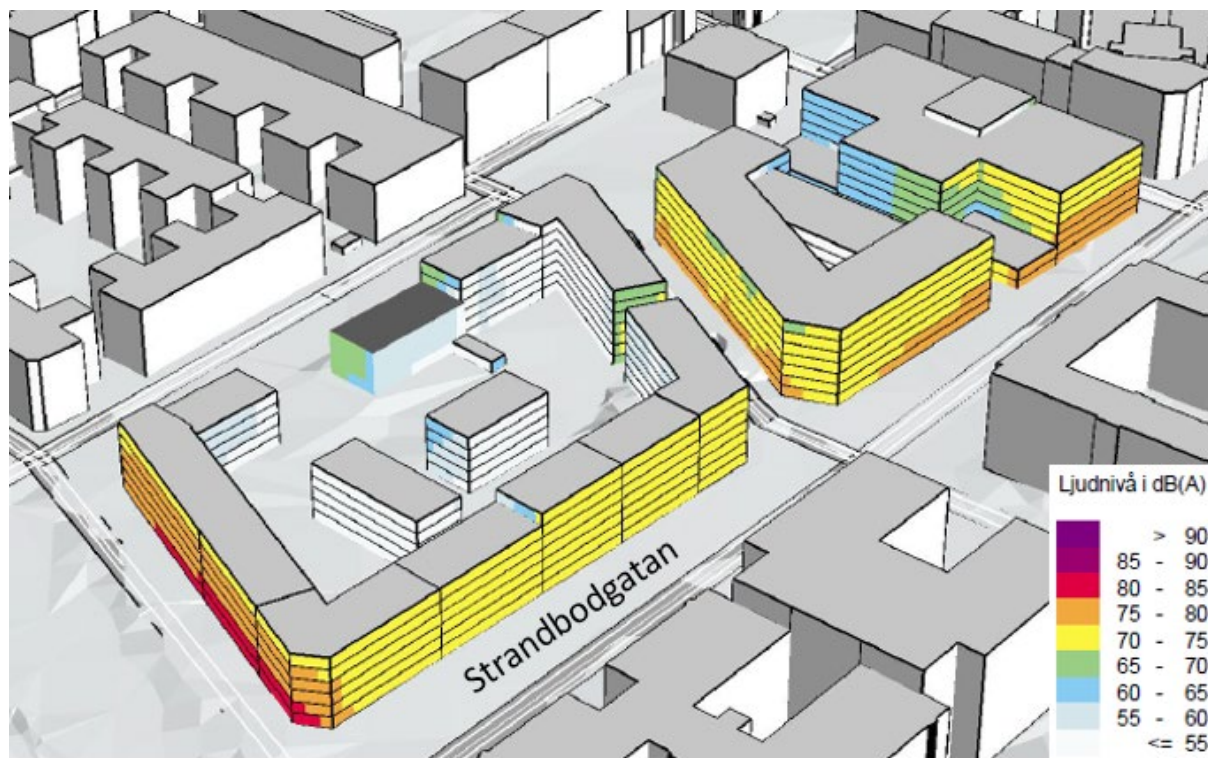
Ljudnivå i dB(A)



Utdrag ur trafikbullerutredningen som visar trafikbullersituationen på gator och gårdar i nuläget, maximal ljudnivå. Sweco Architects.



Utdrag ut trafikbullerutredningen som visar lägena med de högsta ekvivalenta ljudnivåerna på bostadsfasaderna med dagens trafiksiffror, Sweco Architects.



Utdrag ut trafikbullerutredningen som visar lägena med de högsta maximala ljudnivåerna på bostadsfasaderna med dagens trafiksiffror, Sweco Architects.

Markföroreningar

Flera förorenade verksamheter såsom Uppsala stads gasverk, verkstadsindustri, trätvättning, kakelfabrik, bensinstation och bilverkstad har tidigare funnits inom kvarteret Hugin. Olika miljötekniska markundersökningar har därför utförts inom planområdet genom åren (1973, 1997, 2000, 2005, 2007, 2009 och 2017).

Analysresultaten av jordproven visar att marken är förorenad av metaller, PAH, alifater, aromater och BTEX i varierande grad. Föroreningarna har bedömts vara koncentrerade till fyllningsmassor cirka 1,5–2 meter under markytan. Inga förhöjda halter har påträffats i det naturliga materialet (Sweco 2017). Det finns en osäkerhet kring avgränsningen av föroreningarna och ytterligare markundersökningar kommer att göras.

De högsta halterna av PAH, metaller och aromater har uppmätts i den södra delen av planområdet. Här överskrider naturvårdsverkets generella riktvärde för boendemiljö, känslig markanvändning (KM), i samtliga provpunkter. Även riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) och farligt avfall (FA) överskrider i många fall, vilket visar att föroreningsnivåerna generellt är mycket höga. I västra delen av planområdet har också föroreningar i form av bland annat PAH, bensen, bly och koppar över jämförbara riktvärden (KM, MKM) konstaterats i de flesta provtagningspunkter, men i lägre halter än i den södra delen. Analysresultaten indikerar också att förorening av bensen, aromater och PAH kan förekomma i massorna under byggnaderna där provtagning inte har utförts.

I norra delen av planområdet tyder provtagningen och områdets historik på att området är förorenat i mindre grad (förorening av PAH och metaller har konstaterats i tre av fem punkter). Det har funnits misstankar om förekomst av klorerade alifater och fenoler i området, men dessa föroreningar har inte bekräftats vid de genomförda undersökningarna 2017.

Innan nya byggnader kan uppföras i kvarteret Hugin ska de förorenade massorna tas om hand och marken saneras mot fastställda åtgärds mål, enligt överenskommelse med tillsynsmyndigheten. Detta

förhindrar inträngning av föroreningar i grundvattnet. Planen säkerställer detta genom en bestämmelse som anger att startbesked inte får ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet har säkerställts. Enligt bedömningen i MKB:n krävs kompletterande markundersökningar inför sanering, när byggnader rivs och marken är tillgänglig. Förslagsvis provas marken genom rutnätsprovtagning i de områden där provtagning saknas, varpå massklassning med avseende på föroreningsgrad utförs. Därefter kan en fördjupad åtgärdsutredning följt av saneringsanmälan som skickas till tillsynsmyndigheten före planerad start för sanering göras. I den rapport (Sweco, 2017) som tagits fram för att bedöma hanteringen av förorenad mark inom kvarteret Hugin bedöms den planerade markanvändningen motsvara känslig markanvändning och att samma riktvärden ska gälla för hela kvarteret. Känslig markanvändning ska därför gälla inom hela planområdet, utan avvikelser som till exempel för intag av växter.

I och med att området är beläget inom det yttre vattenskyddsområdet för de kommunala grundvattentäkterna i Uppsalaåsens grundvattenmagasin finns det olika skyddsföreskrifter att förhålla sig till. Bland annat behöver markarbeten djupare än en meter ovan högsta grundvattenyta dispensprövas hos länsstyrelsen. Fyllnads- eller avjämningsmassor som kan försämra grundvattenkvaliteten eller försvåra den naturliga grundvattenbildningen kan inte läggas inom området. Och för att veta vilka skydds-föreskrifter som gäller behövs information om grundvattennivån, och därför rekommenderas kontroll mot geoteknisk undersökning inom utredningsområdet.

Förekomsten av lättflyktiga organiska ämnen kommer att fastställas vid kompletterande miljötekniska markundersökningar. Om föroreningar inte går att avlägsna från området, till exempel om den är lokaliserad under den byggnad som ska stå kvar, kan det bli aktuellt med byggnadstekniska lösningar såsom ventilation eller tätande konstruktioner.

Luft

En luftutredning togs fram för exploateringsförslaget inför samrådet. I den analyserades endast trafikläget för prognosåret 2035. Utredningen visade inget överskridande av miljökvalitetsnormerna för varken partiklar (PM₁₀) eller kvävedioxider (NO₂). Samtliga miljökvalitetsmål för kvävedioxider klarades också. Däremot överskreds miljökvalitetsmålen för partiklar vid fasaderna längs Strandbodgatans gångbana och på en mindre del vid fasad i korsningen Strandbodgatan-Dragarbrunnsgatan. Inom resterande delar av planområdet klarades miljökvalitetsmålet även för partiklar. Sammantaget bedömdes konsekvenserna av detaljplanens genomförande bli små, negativa.

Då dagens trafikmängd är större än för prognosåret togs en kompletterande luftutredning fram efter granskningen, som analyserade förslaget med dagens trafiksiffror. Med dagens siffror klarar exploateringsförslaget miljökvalitetsnormerna för både partiklar och kvävedioxider (den förväntade minskningen av trafik på Östra Ågatan efter ombyggnationen har inte tagits med i beräkningen). Miljökvalitetsmålen för kvävedioxider klaras inom stort sett hela planområdet, men vissa överskridanden av timmedelvärde sker vid fasader mot Östra Ågatan och i nordöstra delen av området. Miljökvalitetsmålen för partiklar överskrids vid väg, gångbana intill väg, vid fasader mot Östra Ågatan och i nordöstra delen av området. Sammanfattningsvis bedöms inte det högre trafikflödet, med dagens siffror, påverka detaljplanens genomförande. I utredningen rekommenderas dock att entréer vänds mot innergårdar och friskluftsventiler placeras i takhöjd eller mot innergård.

Vid planläggning av ny bebyggelse ska hänsyn tas till miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsmål till skydd för människors hälsa. Miljökvalitetsnormerna är juridiskt bindande föreskrifter, vilka kommuner och myndigheter ska ta hänsyn till vid planering och planläggning, medan miljökvalitetsmål anger en långsiktig målbild för miljöarbetet och ska vara vägledande för myndigheter, kommuner och andra aktörer.

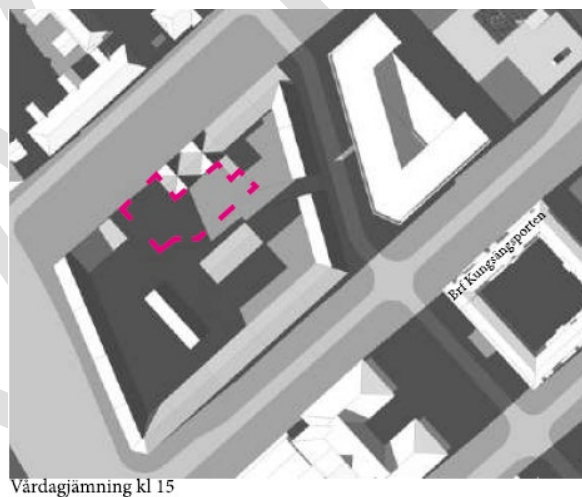
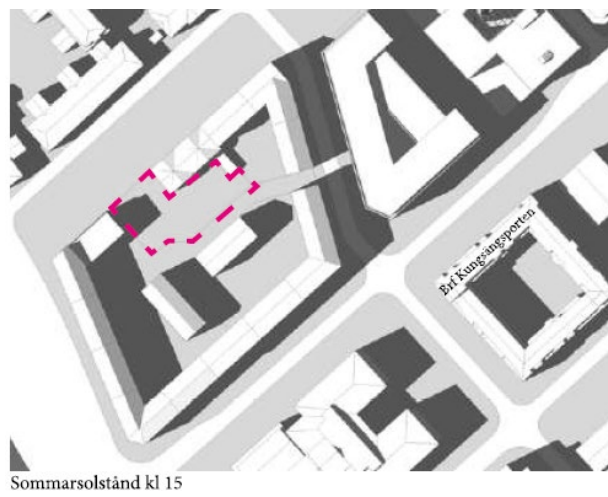
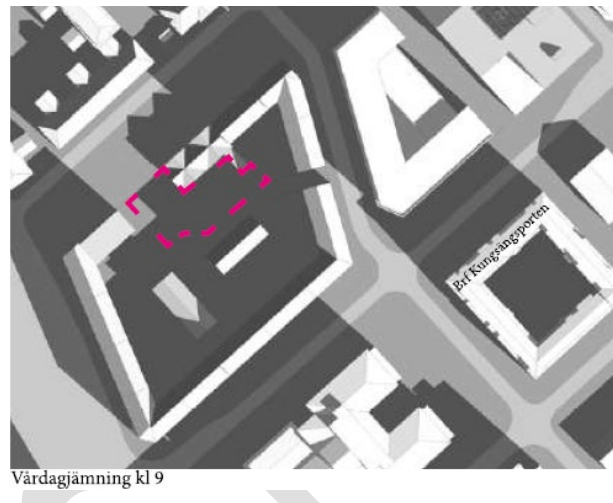
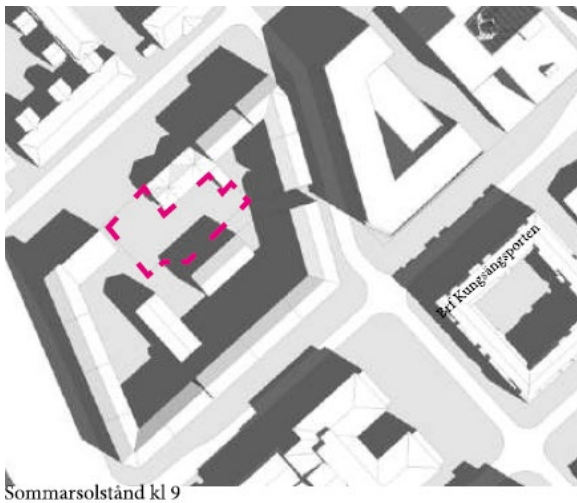
Dags- och solljus

En solljusstudie togs fram för exploateringsförslaget inför samrådet. Studien visade att de flesta bostadsfasader i kvarteret Hugin nås av solljus under någon del av året. Det finns dock delar av bostadsfasaderna som inte nås av direkt solljus, varför det kommer att bli viktigt med planlösningarna i dessa lägen, se bilden nedan. Enligt kraven på solljus i Boverkets (BBR) ska bostäder i något rum eller någon avskiljbar del av ett rum där människor vistas mer än tillfälligt ha tillgång till direkt solljus. För de lägen som inte får direkt solljus på fasaden kan lägenheterna utformas genomgående, med fönster mot en solbelyst sida. Detaljplanen styr inte lägenhetsutformningen men möjliggör genomgående lägenheter.



Fasader som inte får något direkt solljus, Alma arkitekter.

Förskolegården får begränsat med solljus under vårdagjämningen kl 9, men får i övrigt gott om solinstrålning resten av året. Se utdrag från solstudien nedan.



Utdrag ur solljusstudien, som visar solläget för förskolegården (inom rosa-streckat område), Alma arkitekter, med bearbetning av Uppsala kommun.

Översvämningar

I dagvattenutredningen bedöms översvämningsrisken för planområdet vara låg på grund av att Fyrisån i anslutning till planområdet inte kommer att brädda upp vid ett analyserat 100-årsflöde. Då flöden med längre återkomsttid riskerar att översvämma ett större område rekommenderas att garagedrifter som placeras i riskzon för översvämningar utrustas med någon form av förebyggande åtgärd, exempelvis en vall, en vattentät port, rännor eller pumpar. Höjdsättningen i anslutning till husfasaderna bör utformas så att vattnet rinner bort från fasaden och marken närmast fasaden rekommenderas hårdgöras för att undvika belastning på byggnadens dräneringssystem. I det norra kvarteret finns en lågpunkt i den befintliga garagedriften och den behöver utformas med någon form av skyddsanordning, se under rubriken Dagvatten. I övrigt har dagvattenutredningen inte identifierat andra direkta riskzoner och då en stor del av kvarterets höjdsättning kommer att arbetas om bedöms de befintliga lågpunkterna kunna elimineras. I och med att planområdet redan är bebyggt idag bedöms inga olägenheter skapas för närliggande fastigheter. Se bilden nedan som visar vilka platser inom planområdet som riskerar att översvämmas vid skyfall. Gällande hantering av höga flöden, se under rubriken "Dagvatten" ovan.

Teknisk försörjning

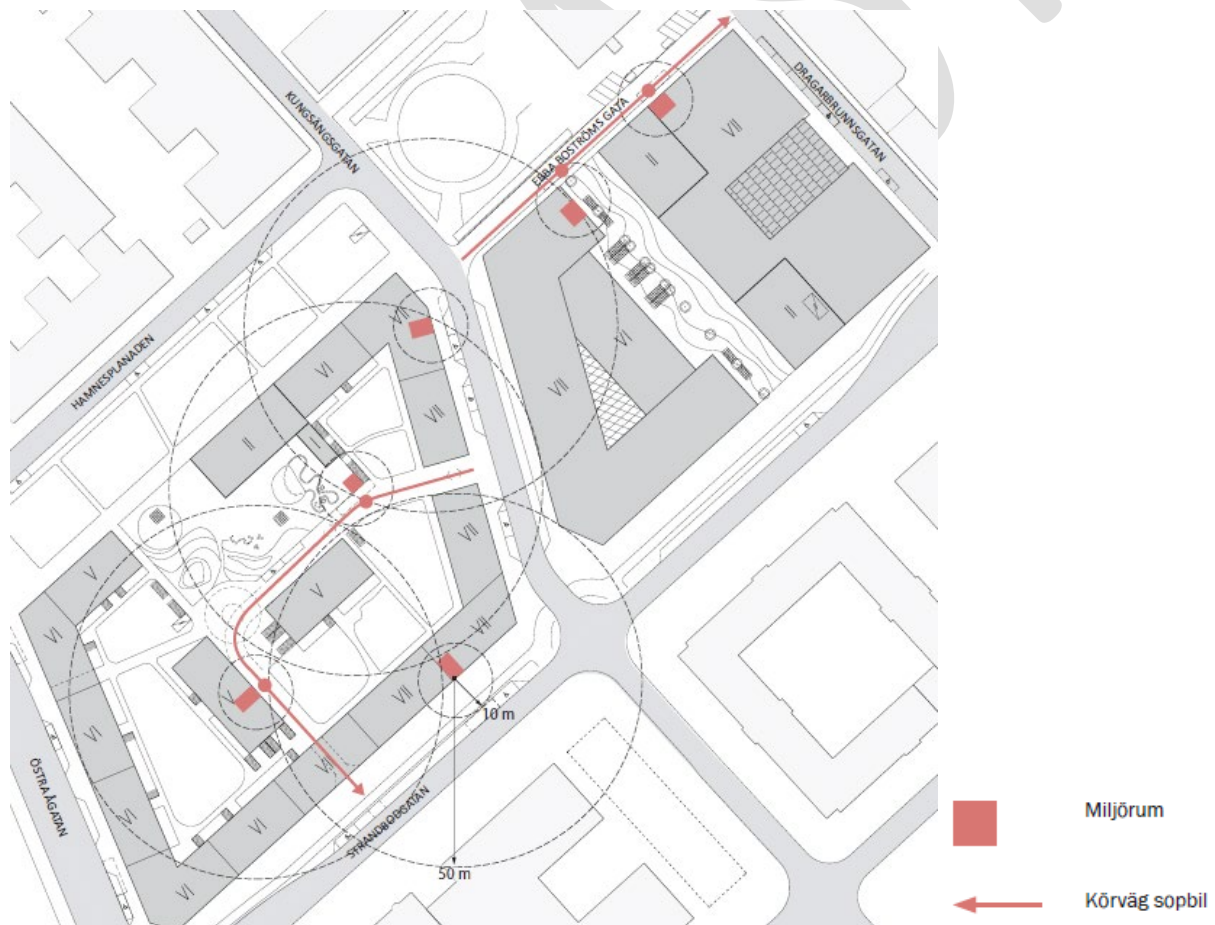
Vatten- och avlopp

Planområdet ligger inom Uppsala Vatten och Avfall AB:s verksamhetsområde för dagvatten, vatten och spillvatten.

Avfall

Hämtning av avfall ska kunna ske enligt Arbetsmiljöverkets föreskrifter, vilket bland annat innebär att dragväg för sopkärl ska vara hårdgjord, fri från hinder och högst 10 meter lång. Miljörummen ska placeras inom 50 meter från bostadsentréer, vilket regleras i Boverkets byggregler (BBR).

Inom kvarter A bedöms minst 4 soprum behövas, tre för bostäderna och ett för förskolan. Här möjliggör planen en körbar yta genom kvarteret, där avfallsfordon kan hämta avfall inne på gården. Den här ytan ligger på kvarteretsmark och betecknas i plankartan med byggnadsförbud. En portik i en av byggnaderna mot Strandbodgatan möjliggör utfart för sopbilar mot Strandbodgatan för att undvika en stor vändplan inne på gården, vilket skulle stjäla mycket friyta från gården. I kvarter B föreslås avfallshandlingen ske i gatuplan, och avfallshämtningen kan ske antingen via de kringliggande gatorna eller på kvarterets innergård. Soprummen kan rymma sorterat avfall inklusive förpackningar. Planen möjliggör angöring för sopbil inom tio meter från möjliga miljörum. Illustrationen nedan visar förslag på körväg för sopbilen genom kvarter A. Under rubriken "Trafik och tillgänglighet" finns en illustration över möjliga angöringsplatser för sopbilen i kvarteret.



Illustrationsplan över föreslagna lägen för miljörum och körväg för sopbil, Alma arkitekter.

EI

Inom planområdet finns det en transformatorstation innehållande två transformatorer. Denna ligger i kvarter B, intill den befintliga garagedriften vid Strandbodgatan.



Bild som visar läget för den befintliga elstationen i kvarter B vid Strandbodgatan, Alma arkitekter.

Den befintliga stationen försörjer inte kvarteret Hugin med el utan betjäna i stället närliggande kvarter. Den befintliga bebyggelsen i kvarteret Hugin försörjs via en egen högspänningsledning. Fastighetsägaren har önskemål om att elstationen integreras i den nya utformningen av byggnaden. En sådan tillbyggnad kräver att Vattenfall kan komma åt elstationen och att de, vid behov, kan byta ut denna. Ett förslag, som tar hänsyn till dessa krav redovisas i en bild nedan. Detaljplanen möjliggör byggnader i en våning i anslutning till den befintliga elstationen.

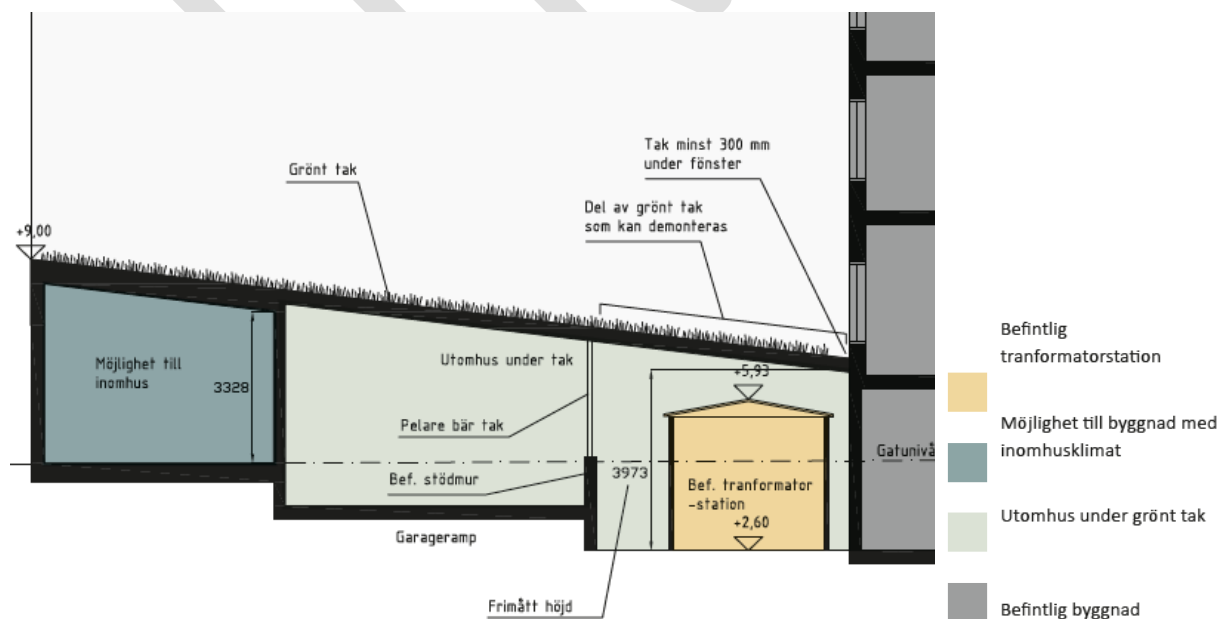


Illustration över möjlig inbyggnad av den befintliga elstationen och garagedriften inom kvarter B, mot Strandbodgatan, Alma arkitekter.

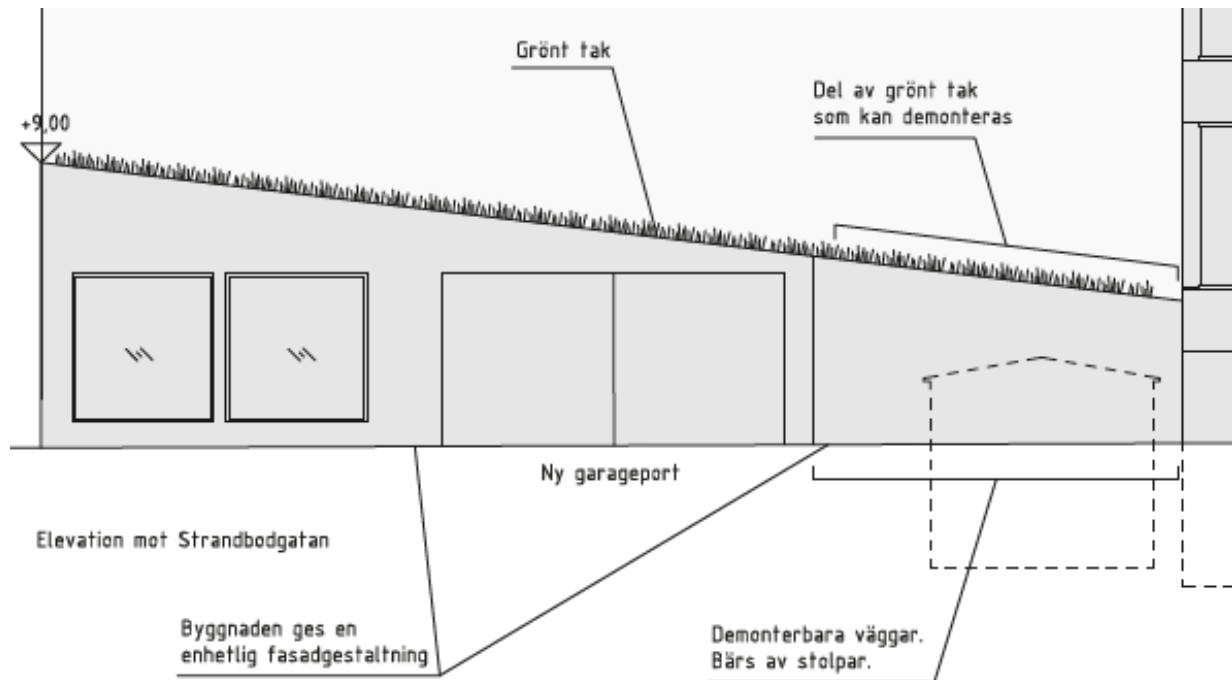


Illustration över möjlig inbyggnad av elstationen, sett från Strandbodgatan, Alma arkitekter.

I samband med exploateringen kommer en ny transformatorstation att behövas utöver den befintliga. Planen möjliggör uppförandet av en transformatorstation i den östra delen av parken.

Värme

Det finns fjärrvärmeledningar i närheten av planområdet. Nya byggnader kan anslutas till det befintliga fjärrvärmenätet.

Tele och bredband

Ledningar finns i nära anslutning till planområdet.

Planbestämmelser

Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GATA

Gata

Allmän plats innebär att gatorna ska tillgodose ett allmänt, gemensamt behov. Kommunalt huvudmannaskap innebär att det är kommunen som ansvarar för att de allmänna platserna iordningställs efter hand som detaljplanen byggs ut. Det är också kommunen som ansvarar för den skötsel och det underhåll som krävs.

PARK

Park

Parken ska bidra till en sammanhängande grön koppling mellan årummet och Resecentrum och är viktig som ett komplement till innerstadens hårt belastade parker och grönytor. Parken bidrar också till att omhänderta dagvatten.

Kvartersmark

BC

Bostäder, Centrum

Den huvudsakliga markanvändningen föreslås vara bostäder, men med aktiva bottenvåningar, vilket är förenligt med planprogrammet för kv Hugin.

CKJ₁

Centrum, Kontor, Industri

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra verksamheter i form av centrumverksamhet, kontor och industri i form av laboratorieverksamhet av icke störande karaktär.

CK

Centrum, Kontor

Bestämmelsen möjliggör centrumverksamhet och kontor.

E₁

Transformatorstation

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för en ny elstation i parken samt bibehållandet av en elstation inom kvarter B.

S

Skola

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra att en förskola kan uppföras i planområdet, vilket är önskvärt eftersom den tillkommande befolkningen i planområdet ställer krav på detta.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Omfattning

e₁ 0

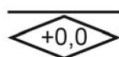
Största byggnadsarea är angivet värde i kvadratmeter

Byggnadsarean begränsas så att endast en del av marken med byggrätt kan bebyggas. Motivet är att begränsa byggnadens avtryck på marken och samtidigt möjliggöra en flexibilitet i byggnadens placering.

e₂ 0%

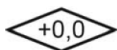
Största byggnadsarea är angivet värde i procent av fastighetsarean inom egenskapsområdet

Syftet är att begränsa ytan för komplementbyggnader för att förskolegårdens friyta ska vara så stor som möjligt.



Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan

Bestämmelsen syftar till att begränsa byggnadernas höjder i förhållande till riksintresset samt för utsikten från grannar och andra utsiktspunkter.



Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan
Bestämmelsen syftar till att begränsa byggnadernas höjder i förhållande till riksintresset samt för utsikten från grannar och andra utsiktspunkter. Byggnadshöjden har betydelse för upplevelsen från gatan och skuggning på gård och gata. Byggnadshöjden utgår från fasaden mot gatan.



Högsta totalhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan
Totalhöjden syftar till att begränsa höjden på större tekniska installationer.

Användning

e₃

Byggnadens bottenvåning ska huvudsakligen användas för centrumverksamhet av publik karaktär

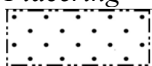
Syftet är att bidra till bottenvåningar som lockar människor att uppehålla sig och vistas där. Med publik karaktär menas att det är en utåtriktad verksamhet som har besökare t ex handel, restaurang eller café. Det kan även vara en utställningslokal, hotellobby eller en samlingslokal. Syftet är att lokalen ska upplevas som öppen, det går att se in i verksamheten och besöka den tillfälligt. Verksamheter som inte ingår är exempelvis kontor utan besöksverksamhet, vuxenutbildning eller lättare vård som kräver insynsskydd t ex tandläkare. Bestämmelsen möjliggör att det finns plats för andra nödvändiga funktioner i bottenvåningen som exempelvis trapphus, soprum och teknikutrymmen.

e₄

Byggnadens bottenvåning ska till minst 5 % användas för centrumverksamhet av publik karaktär

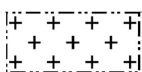
Syftet är att bidra till bottenvåningar som lockar människor att uppehålla sig och vistas där. Med publik karaktär menas att det är en utåtriktad verksamhet som har besökare t ex handel, restaurang eller café. Det kan även vara en utställningslokal, hotellobby eller en samlingslokal. Syftet är att lokalen ska upplevas som öppen, det går att se in i verksamheten och besöka den tillfälligt. Verksamheter som inte ingår är exempelvis kontor utan besöksverksamhet, vuxenutbildning eller lättare vård som kräver insynsskydd t ex tandläkare. Bestämmelsen möjliggör att det finns plats för andra nödvändiga funktioner i bottenvåningen som exempelvis trapphus, soprum och teknikutrymmen.

Placering



Marken får inte förses med byggnad

Motivet är att säkerställa ytor för till exempel infarter, leveranser, lastning, lossning, handikapparkering och cykelparkering. Inom kvarter A säkras bestämmelsen även plats för en körbar yta inne på gården. Inom kvarter B syftar bestämmelsen även till att säkerställa en passage genom kvarteret mellan Dragarbrunnsgatan och Ebba Boströms gata.



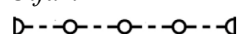
Endast komplementbyggnader får placeras

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa plats för bostadsgårdar med komplementbyggnader, som kan behövas för exempelvis avfallshanteringen också förvaring av lekutrustning. Inom skoltomten syftar bestämmelsen till att säkra plats för en förskolegård med möjligheter till nödvändiga komplementbyggnader.

Utformning

- f₁** *Byggnaden ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet*
Motivet är bland annat att säkerställa en gestaltning som harmonierar med sitt sammanhang i material och färgsättning och tar hänsyn till Uppsalas kulturhistoriska värdefulla silhuett. Byggnadens höga höjd ska utformas på ett sätt som gör att den inte upplevs dominerande i stadsbilden.
- f₂** *Bostadsentréer ska vändas ut mot gatan och vara genomgående mellan gata och gård. Undantag kan göras vid större lokaler i bottenvåningen.*
Syftet med bestämmelsen är att bidra till liv och rörelse i gaturummen samtidigt som det ska vara lätt för boende att nå innergården.
- f₃** *Körbar portik med fri höjd om minst 4 meter ska finnas.*
Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra för avfallsfordon att hämta avfall inne på gården utan att behöva vända.
- f₄** *Balkong får maximalt kraga ut 0,8 meter från fasad mot allmän gata och park från en minsta frihöjd om 3 meter.*
Syftet med bestämmelsen är att fasader mot allmän plats inte ska domineras av balkonger samt att det ska finnas en tillräcklig fri höjd under balkongerna för att möjliggöra framförandet av till exempel snöröjnings- och andra fordon för skötsel och underhåll.
- f₅** *Entré ska vara vänd mot parken och vara genomgående mellan parken och innergården*
Bestämmelsen syftar till att underlätta tillgängligheten till såväl park som innergård.
- f₆** *Tak ska vara av huvudsakligen genomsiktligt material*
Motivet är att möjliggöra en ljusgård vilket bidrar till att släppa in sol- och dagsljus till byggnaderna och lätta upp intrycket mot Dragarbrunnsgatan.
- f₇** *Fasad ska utformas huvudsakligen i genomsiktligt material*
Motivet är att möjliggöra en ljusgård vilken bidrar till att släppa in sol- och dagsljus till byggnaderna och lätta upp intrycket mot Dragarbrunnsgatan.
- f₈** *Byggnaden ska möjliggöra fri passage för transport- och avfallsfordon från marknivå upp till 3 meters höjd.*
Syftet är att byggnaderna inte ska hindra möjlighet till fri passage för transport- och avfallsfordon som kan behöva köra in på gården.
- f₉** *Byggnadsdelar och installationer på tak ska vara väl integrerade i takets gestaltning.*
Syftet med bestämmelsen är att taklandskapet ska vara estetiskt tilltalande.

Utfart



Utfartsförbud

Motivet till bestämmelsen är att styra utfarternas placering till några utvalda platser som är lämpliga mot omgivande gator.

Utförande

b₁ *Garage får anläggas helt nedgrävt under mark eller tillåtas sticka upp till en höjd på högst 1 meter över omkringliggande gators högsta nivå*
Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för garage under mark men begränsa höjdskillnaden mellan gata och gård för upplevelsen i gaturummet och en bättre tillgänglighet.

b₂ *Garage får anläggas helt nedgrävt under mark*
Bestämmelsen syftar till att möjliggöra garage under mark, där det är viktigt att marken inte är upphöjd eftersom ytan ska utgöra en tillgänglig passage mellan Ebba Boströms gata och Strandbodgatan.

Mark

n₁ *Marken är inte avsedd för parkering.*
Bestämmelsen syftar till att begränsa hårdgjorda ytor för att säkra att så stora delar av gården som möjligt ska utföra trivsamma friytor för de boende.

Administrativa bestämmelser

g *Gemensamhetsanläggning*
Bestämmelsen syftar till att säkerställa leveranser och angöring till förskolan via gården.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet har säkerställts genom att eventuella markföroreningar har avhjälppts eller en skydds- eller säkerhetsåtgärd har kommit till stånd

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att förorenad mark saneras så att bostäder och verksamheter som möjliggörs i detaljplanen inte utgör en risk för människors hälsa. Det kan även vara aktuellt med en skydds- eller säkerhetsåtgärd som till exempel tät grundläggning.

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt. Gäller hela planområdet.

Motivet till bestämmelsen är att det finns särskilda skäl för upphävande i och med att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att detaljplanen ska bli antagen av kommunfullmäktige under 2021. Efter att detaljplanen har vunnit laga kraft så behöver flera byggnader rivas och markföroringar saneras. Först därefter kan byggnader uppföras och gator, torg och park byggas ut.

Etapputbyggnad

Marken kommer att delas in i flera fastigheter och byggas ut i etapper.

Genomförandetid

Genomförandetiden är tio år från den dag planen vinner laga kraft. Fastighetsägarna har under planens genomförandetid en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Om planen ersätts med en ny, ändras eller upphävs under genomförandetiden kan fastighetsägarna ha rätt till ersättning av kommunen.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för utbyggnad inom allmän plats. Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Det innebär att kommunen ansvarar för underhåll och skötsel av dessa områden.

Planavtal

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

Exploateringsavtal

Genomförandet av detaljplan förutsätter flera åtgärder på allmänna anläggningar. Ett exploateringsavtal ska upprättas och föreligga innan planen antas av kommunen.

Avtalet reglerar projektets genomförande av allmänna platser och de markregleringar som krävs för planens genomförande. All allmän plats som tillskapas i detaljplanen ska bekostas av exploatören förutom allmän plats-park, där betalningsansvaret skall fördelas lika mellan kommun och exploatör. För gatorna Dragarbrunnsgatan, Hammesplanaden, Ebba Boströms gata samt Strandbodgatan innebär genomförandet att gatorna anpassas till den nya bebyggelsen. Förlängningen av Kungsängsgatan kommer att nyanläggas och få en annan sträckning och Östra Ågatan får en ny utformning. Övriga specifika delar i planen som har betydelse för genomförandet ska ingå i exploateringsavtalet.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägaren.

De fastighetsrättsliga konsekvenserna beskrivs per fastighet och rättighet. Arealuppgifter som anges är enbart grafiskt tolkade och kan senare komma att justeras.

Ansökan om lantmäteriförrättning görs hos lantmäterimyndigheten i Uppsala kommun.

Markägoförhållanden

Kungsängen 1:2 ägs av kommunen. Kungsängen 16:6 ägs av Vasakronan. Planen innebär att ytor utlagda som allmän plats övergår från Kungsängen 16:6 till Kungsängen 1:2.

Kungsängen 16:6:s norra gräns mot Dragarbrunnsgatan är osäker, vilket betyder att denna kan behöva fastighetsbestämmas om det ska fastighetsbildas i anslutning till den norra gränsen.

Gemensamhetsanläggningar

Då kvarteret kan komma att delas upp i flera olika fastigheter förses ytan för kvarteretsgatan med en planbestämmelse om gemensamhetsanläggning för att säkerställa angöring av leveranser till förskolan.

Servitut och rättigheter

Befintliga servitut inom planområdet registrerade på Kungsängen 16:6 är avtalsservitut. Akt 03-IM1-75/4466.1, last, för gångväg mm. samt servitut med aktnummer 03-IM1-76/57242.1, 03-IM1-76/57245.1, 03-IM1-77/26803.1 och 03-IM1-78/7498.1, alla till förmån för Kungsängen 16:6. Planläggningen motverkar inget av ovanstående servitut. Vid behov av nya allmänna ledningar så kommer dessa att förläggas i allmän platsmark

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Detaljplanen får följande konsekvenser på befintliga fastigheter inom planområdet.

Kungsängen 1:2

Till den kommunägda gatu- och parkfastigheten kommer markområden på ca 4 295 kvadratmeter att överföras från Kungsängen 16:6. Markområdena kommer användas som både gata, parkmark och E-område. Överföring av allmän plats-park leder till att befintliga byggnader på Kungsängen 16:6 måste rivras. Förläggningen av dagvattenledningar samt grundläggningen kommer att leda till att servitut till förmån för Kungsängen 16:6 behöver inrättas på allmän plats då gräns mellan kvartersmark och allmän plats ligger i husliv. Då förläggningen sker huvudsakligen under markytan påverkar det inte allmänhetens tillträde till de allmänna platserna.

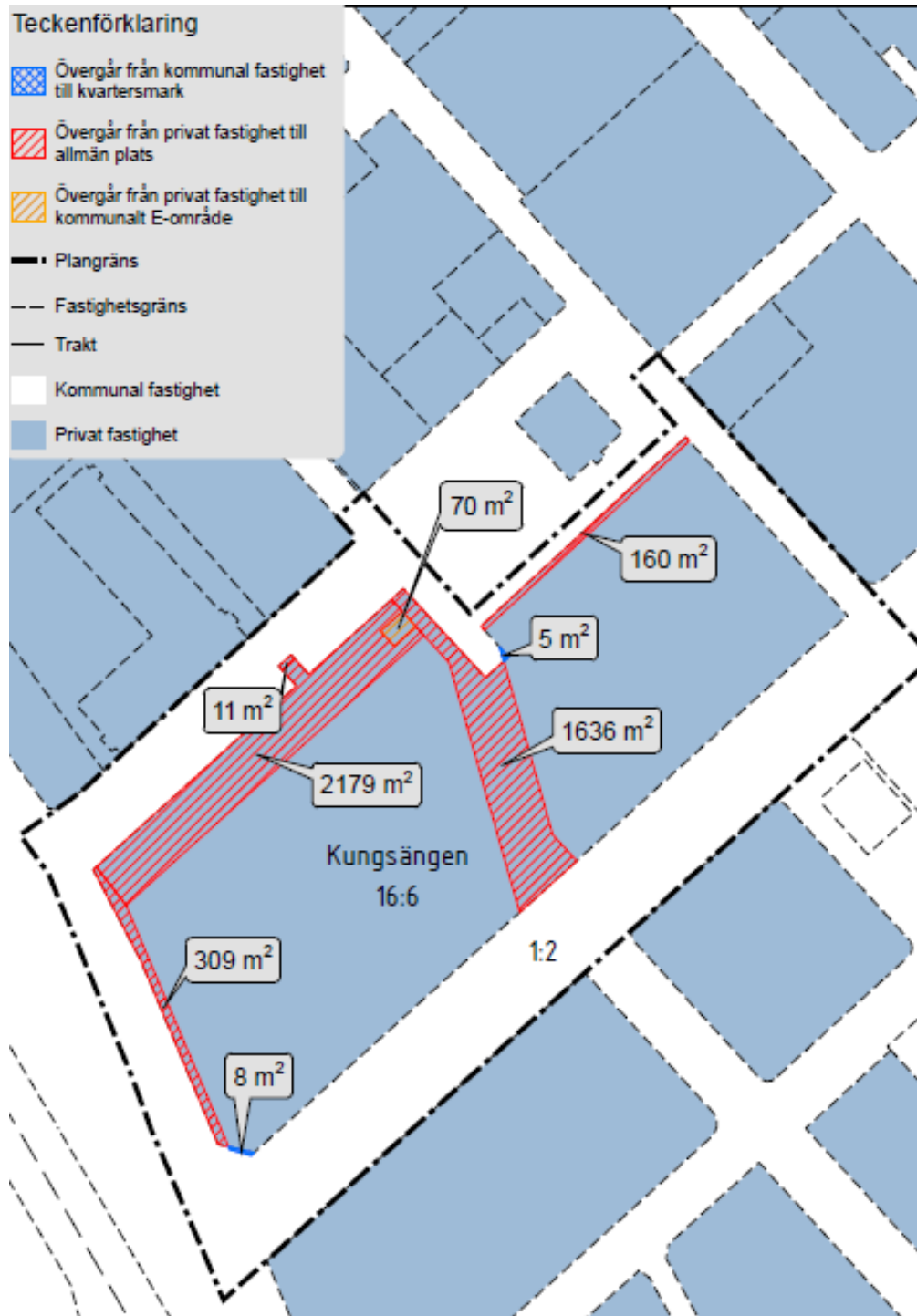
Överenskommelse om fastighetsreglering samt tillskapande av servitut kommer att genomföras med stöd av exploateringsavtalet.

Kungsängen 16:6

Från den kommunala fastigheten, Kungsängen 1:2 kommer ett markområde på cirka 13 kvadratmeter överföras till Kungsängen 16:6.

Fastigheten kommer att delas upp i åtminstone två separata fastigheter genom avstyckning. Ytterligare fastighetsbildningar styrs inte i detaljplanen men den möjliggör tillskapandet av nya fastigheter. De nya fastigheternas lämplighet bestäms av lantmäterimyndigheten. Detaljplanen medför tillskapandet av nya byggrätter för bostads- samt centrumändamål. För utbyggande av de nya byggrätterna måste viss befintlig bebyggelse rivras för att tillskapa allmän platsmark, samt ny kvartersmark i enlighet med detaljplanen. Nya servitut kommer behöva bildas för dagvattenhantering samt grundläggning. Överenskommelse om fastighetsreglering samt tillskapande av servitut kommer att genomföras med stöd av exploateringsavtalet.

Om det ska ske en fastighetsbildning i anslutning till fastigheten Kungsängen 16:6:s norra gräns kan denna behöva fastighetsbestämmas, eftersom denna gräns är osäker.



Karta som visar konsekvenser för fastigheter.

Ekonomiska åtgärder

Detaljplanen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Kostnader och intäkter

Kostnader för iordningställande av allmän plats regleras i kommande exploateringsavtal. Exploatören står för alla kostnader för utbyggnad av allmän plats med undantag av kostnaderna för parken, som fördelas lika mellan kommun och exploatör. Kostnader för inlösen av allmän plats samt reglering av kvartersmark och tillskapande av rättigheter regleras genom exploateringsavtalet. Exploatören får intäkter genom de framtida byggrätterna som tillskapas inom fastigheten Kungsängen 16:6.

Ledningar

Kostnaderna för flytt av ledningar regleras av ett separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare. För att säkra tillgången till E-områdena ska separata avtal tecknas med fastighetsägaren.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatören bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

Byggskedet

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

Ledningar

Följande ledningsägare har ledningar i eller i närheten av planområdet:

Akademiska Hus
Borderlight
IP-Only Networks AB
Landstingsservice i Uppsala Län
Skanova
Stokab AB
Telenor Sverige AB
Vattenfall Eldistribution
Vattenfall AB Heat Nordic
Uppsala universitet
Uppsala kommun, Bredband
Uppsala kommun, Gatu- och trafikkontoret belysning
Uppsala kommun, Stadsbyggnadsförvaltningen markvärme
Uppsala kommun, Stadsbyggnadsförvaltningen trafiksignaler
Uppsala Vatten och Avfall AB

Det kan finnas ytterligare ledningar som berörs av detaljplanen. Det är exploatörens ansvar att undersöka om ytterligare ledningar finns.

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

Skydd av grundvatten

Hela planområdet ligger inom yttre grundvattenskyddsområde enligt miljöbalken 7 kap. För markarbeten djupare än en meter över högsta grundvattennivån ska byggherren ansöka om dispens från vattenskyddsföreskrifterna.

Arkeologi

Hela planområdet ligger inom fornlämningsområdet RAÄ 88:1. Tillstånd krävs för alla markarbeten, enligt kulturmiljölagen. Ansökan görs hos länsstyrelsen.

UTKAST

PLANENS KONSEKVENSER

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

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

Sammanfattning av behovsbedömningen

Behovsbedömningen, daterad 2018-11-26, visar sammantaget att Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning överskrids för ett antal ämnen. Planområdet berörs av översvämningsrisk vid höga flöden i Fyrisån. Risken för att en översvämning inträffar under pågående markarbeten med exponerade föroreningar behöver belysas närmare. Detta för att säkerställa att föroreningar från planområdet inte riskerar att transporteras till Fyrisån.

Med utgångspunkt i förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4, bedömdes ett genomförande av detaljplanen medföra risk för betydande miljöpåverkan, varför en miljökonsekvensbeskrivning skulle upprättas.

Avgränsningssamråd med länsstyrelsen

Ett avgränsningssamråd har hållits med länsstyrelsen den 12 mars 2019. Vid samrådet beslutades att miljökonsekvensbeskrivningen skulle omfatta följande aspekter: förorenad mark, påverkan på grundvatten, ytvattenkvalitet, översvämningsrisk, kulturmiljö och stadsbild, människors hälsa, naturmiljö samt rekreation.

Beslut om betydande miljöpåverkan

I samband med beslut om plansamråd tog plan- och byggnadsnämnden beslut om att ett genomförande av detaljplanen medför risk för miljöpåverkan.

Miljökonsekvensbeskrivning

Sweco Environment AB har anlåtats för att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) i enlighet med miljöbalkens kapitel 6. MKB:n sammanfattas nedan under rubriken Miljöaspekter.

Miljöaspekter

Nedan redovisas de slutsatser som dragits i miljökonsekvensbeskrivningen. Redovisningen är tematiskt indelad och konsekvenserna för de undersökta miljöaspekterna redovisas under respektive rubrik.

Kulturmiljö och stadsbild

Konsekvenserna av att riva de tidigare byggnaderna bedöms vara små och negativa, då kulturvärdet bedöms som litet i och med den låga kvaliteten i materialvalen och den förhållandevis låga arkitektoniska bearbetningsgraden. Kvarteretsstrukturen inom kvarteret Hugin kommer att förändras från att bryta mot rutnätsstaden till att bli en integrerad del av den. Den tidigare stadsgränsen kommer att bli svårare att förstå, men i och med att Kungsängen omvandlas till stadskvarter kommer kvarteret Hugin att avvika och upplevas som en barriär i den utvidgade innerstaden. Anpassningar kommer att göras för att säkerställa harmonisering med befintlig bebyggelse, årummet och innerstadens äldre delar. Det är viktigt att bebyggelsen utformas med höga estetiska ambitioner. För att omvandla kvarteret till en integrerad del av innerstaden bör verksamheter integreras i bottenplanet och åtgärder för att främja verksamheter bör eftersträvas. Eftersom planområdet ligger inom en fornlämning kommer en

arkeologisk utredning krävas. För stadsbilden bedöms ett genomförande av planförslaget medföra måttligt positiva konsekvenser.

Naturmiljö

Alla eller merparten av de äldre träden inom kvartersmarken tas ner, medan de äldsta träden (som står längs Hammesplanaden) avses bevaras. Då de högsta naturvärdena är kopplade till de äldsta träden, bedöms konsekvenserna för naturmiljön som små och negativa vid ett genomförande av planen, förutsatt att träden längs Hammesplanaden bevaras samt att nyplantering av träd görs vid trädfällning.

Rekreation

Detaljplanen kan sammantaget kan bidra till måttligt positiva konsekvenser för rekreation genom att Hammesplanaden avsätts som park och förstärker grönstrukturen mellan Fyrisån och Resecentrum. Det skapas en rekreativ koppling som idag saknas mot åstråket och Stadsparken. För att öka de rekreativa värdena är det viktigt att tillskapa gröna gårdar vilket förutsätter att garagen överbyggs med ett jord-djup som kan bära vegetation. För att möjliggöra storvuxna träd på gården inom kvarter A behöver någon del av gården lämnas utan underbyggnad med garage. Det är även viktigt att de äldre träden längs Hammesplanaden sparas och skyddas under byggskedet.

Förorenad mark

Planen möjliggör bostäder, förskola och kontor samt ny parkmark och nya vägar för fordonstrafik och gående. Sammantaget bedöms skyddsvärdet för denna typ av mark vara *mycket högt*, då människor (barn och vuxna) kommer bo här permanent. Det faktum att marken ligger inom ett vattenskyddsområde för vattentäkt bidrar också till bedömningen av skyddsvärdet. Genomförandet av planförslaget innebär att efterbehandlingsåtgärder genomförs inom ett kvarter som är starkt förorenat och ligger inom skyddsområde för grundvattentäkt. Bedömningen är därför att ett genomförande av planen kan ge upphov till lokalt stora positiva konsekvenser avseende markkvaliteten. En planbestämmelse reglerar att sanering utförs i rätt skede.

Grundvattenkvalitet

Bostäder och kommersiella lokaler bedöms inte medföra något hot mot grundvattnets kvalitet eller kvantitet baserat på planområdets lokalisering i förhållande till Uppsalaåsen, rådande geologiska förhållanden samt de påträffade föroreningarnas rörlighet. Inga verksamheter planeras heller som kan innebära särskilda risker för utsläpp av föroreningar, eller kemikalier som kan påverka grundvattnet. Den markförorening som finns inom området kommer att åtgärdas när detaljplanen genomförs, vilket är positivt. Ingen påverkan på grundvattnet bedöms föreligga vid ett genomförande av planen, förutsatt att inga spridningsvägar för markföroreningar till grundvattnet skapas under byggtiden. Under förutsättning att detta kan säkerställas bedöms *inga konsekvenser* uppstå avseende grundvattenkvaliteten.

Ytvattenkvalitet

I dagvattenutredningen (Sweco 2020) föreslås en systemlösning för dagvatten där rening och fördröjning sker från alla ytor, förutom tak och förskola, som endast fördröjs. Förutsatt att rening och fördröjning sker i enlighet med de föreslagna dagvattenanläggningarna som beskrivs i dagvattenutredningen bedöms föroreningsbelastningen mot recipienten kunna minska och möjligheten att uppnå MKN förbättras. Fyrisån har ett högt skyddsvärde. Påverkan bedöms lokalt kunna bli en förbättring, om de föreslagna dagvattenåtgärderna genomförs. Det gör att konsekvenserna på ytvattenkvaliteten sammantaget bedöms kunna bli *måttligt positiva*.

Översvämning

Planen innebär att nya garagedfarter kan tillskapas längs Ebba Boströms gata och Kungsängsgatan. Detta medför att det kvarstår en risk att vatten, vid översvämning, rinner in i garageplanet, vilket i sin tur kan orsaka stora materiella skador. Om entréer placeras i nivå med gatan på grund av tillgänglighetsanpassning finns en risk att byggnaderna översvämmas. I MKB:n bedöms konsekvensen för översvämningensrisk att bli ”stor negativ”, om inga åtgärder för att minska översvämningensrisken genomförs. Förutsatt att åtgärder och anpassningar vidtas, bedöms dock inte området översvämmas i den grad att några konsekvenser uppstår.

Människors hälsa

Buller

Planen medför i sig inga stora förändringar av trafikflödena. Kungsängsgatan dras om något, men inga andra nya dragningar av motortrafikerade vägar sker inom planområdet, med undantag för kvarteretsgatan genom det västra delkvarteret. Riktvärdet för ekvivalent ljudnivå 60 dB(A) klaras för alla fasader i de planerade bostäderna förutom mot Östra Ågatan. För att klara trafikbullerförordningen behöver lägenheterna i detta läge utformas så att minst hälften av bostadsrummen orienteras mot en ljuddämpad sida alternativt kan lägenheterna byggas med en storlek på högst 35 kvadratmeter. Uteplatser kan anordnas på innergården utan att riktvärden för ekvivalent eller maximal ljudnivå överskrids. Även den planerade förskolan får en god ljudmiljö i enlighet med Naturvårdsverkets riktvärden. Sammantaget bedömdes genomförandet av planen bidra till ”små negativa” konsekvenser avseende ljudmiljön, trots att detaljplanen möjliggör bostäder som klarar trafikbullerförordningen. Bedömningen i MKB:n baseras på trafikflödena för prognosåren 2035 och 2050. Dagens trafikflöde är större än för prognosåren, vilket betyder att bullernivåerna idag skulle leda till att fler bostäder längs Östra Ågatan, i det studerade exploateringsförslaget, skulle behöva utformas med en tyst sida alternativt med en lägenhetsstorlek på högst 35 kvadratmeter. Med både dagens trafikflöde såväl som för prognosåren möjliggör detaljplanen bostäder som kan uppnå trafikbullerförordningens riktvärden. Prognossiffrorna tar dock inte med något minskat trafikflöde på Östra Ågatan i och med den planerade ombyggnationen. Det kommer troligtvis att dröja några år innan detaljplaneförslaget kan byggas ut fullständigt, vilket kan betyda att trafikflödet då har minskat i jämförelse med nuläget.

Luft

Vid en analys av dagens trafikflöde beräknas miljö kvalitetsnormerna för både partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO₂) uppnås vid ett genomförande av detaljplanen. Miljö kvalitetsmålen för kvävedioxid klaras inom stort sett hela planområdet. Miljö kvalitetsmålen för partiklar överskrids fasaderna vid Strandbodgatan, Östra Ågatan och en mindre del i den nordöstra delen av området. I miljökonsekvensbeskrivningen gjordes bedömningen att ett nollalternativ skulle innebära ”små positiva” konsekvenser medan ett genomförande av detaljplanen skulle innebära små negativa konsekvenser. Bedömningen i MKB:n baserades på trafikflödena för prognosåret 2035. Dagens trafikflöde är större än för prognosåret, men miljö kvalitetsnormerna klaras för både partiklar och kvävedioxid med dagens trafikflöde såväl som med prognosårets. Prognossiffrorna tar dock inte med något minskat trafikflöde på Östra Ågatan i och med den planerade ombyggnationen. Det kommer troligtvis att dröja några år innan detaljplaneförslaget kan byggas ut fullständigt, vilket kan betyda att trafikflödet då har minskat i jämförelse med nuläget.

Samlad bedömning – miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

Den samlade bedömningen i MKB:n är att genomförande av detaljplanen kan ge fler positiva konsekvenser kopplade till sanering av förorenad mark, eftersom det i sin tur medför minskad risk för förorening av yt- och grundvatten. Också för stadsbilden och kulturmiljön bedöms det finnas en potential för positiva konsekvenser, då centrum utvidgas i linje med den historiskt förankrade rutnätsstaden och kopplingen mellan innerstaden och Kungsängen främjas. De negativa konsekvenserna bedöms sammantaget bli små, förutsatt att åtgärder vidtas för att förhindra översvämning i byggnaderna, att bebyggelsen utformas så att riktvärden för buller tillgodoses och att åtgärder vidtas för att rena och fördröja dagvatten. Att omvandla redan ianspråktagen mark för nya ändamål på en plats som är strategisk för innerstadens expansion, med sammantaget mer positiva än negativa konsekvenser bedöms vara en god hushållning med mark.

En sammanfattning av konsekvensbedömningen i MKB:n redovisas i tabellen nedan, där konsekvenserna för planförslaget jämförs med ett nollalternativ.

Miljöaspekt	Konsekvenser för planförslaget	Konsekvenser för nollalternativet
Förorenad mark	Lokalt stora positiva	Måttligt positiva
Grundvatten	Inga	Inga
Ytvatten	Måttligt positiva	Inga
Översvämningsrisk	*Stora negativa	Måttligt negativa
Kulturmiljö och stadsbild	Små negativa (kulturmiljö) Måttligt positiva (stadsbild)	Små negativa
Buller	**Små negativa	Små positiva
Luft	***Små negativa	Små positiva
Naturmiljö	Små negativa	Små negativa
Rekreation	Måttligt positiva	Inga

Tabell som visar en sammanställning av den samlade bedömningen av konsekvenser för planförslaget respektive nollalternativet som görs i miljökonsekvensbeskrivningen, Uppsala kommun.

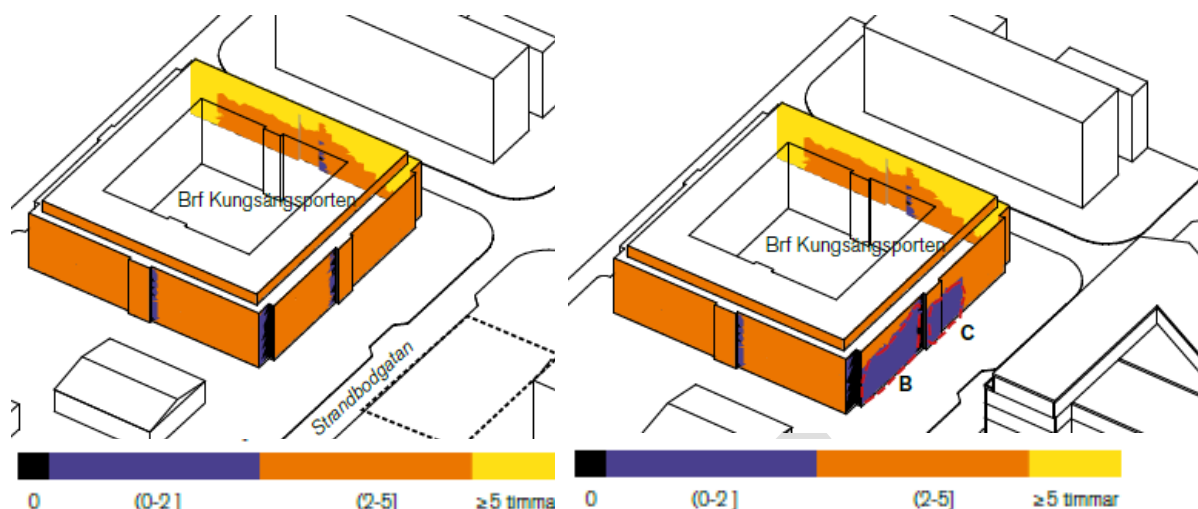
**Risken för översvämningsrisk vid genomförandet av planförslaget bedöms som "stor negativ", om inga åtgärder för att minska översvämningsrisken i underjordiska garage och via entréer utförs. Om åtgärder vidtas bedöms inte området att översvämmas i den grad att några konsekvenser uppstår (MKB, 2020).*

***Konsekvensen av buller för planförslaget utgår från trafikflödet för prognosåren 2035 och 2050.*

**** Konsekvensen av luft för planförslaget utgår från prognosåret 2035.*

Sol- och dagsljus för befintliga bostäder

En fördjupad solljusstudie har gjorts sedan granskningen för att närmare undersöka hur de närliggande bostadsrättsföreningarna påverkas av ett genomförande av detaljplanen. Gällande brf Kungsängsporten påverkas inte dess fasader under sommar- eller vinterhalvåret av ett genomförande av detaljplanen. Under vår- och höstdagjämning påverkas en del av fasaden mot Strandbodgatan genom att fasaden får mindre soltimmar jämfört med dagsläget. Utan nya byggnader får i stort sett hela fasaden mot Strandbodgatan 2-5 timmar direkt solljus. Med ny bebyggelse får en del av fasaden mot Strandbodgatan oförändrad solljustillgång, medan en del av fasaden får 0-2 timmar solljus. I kraven på solljus i BBR anges att i bostäder ska något rum eller någon avskiljbar del av ett rum där människor vistas mer än tillfälligt ha tillgång till direkt solljus. BBR anger dock ingen metod eller något värde för dimensionering eller verifiering av tillräckligt solljus. Vid genomförandet av detaljplanen erhåller fasaden något solljus, även om en del av fasaden mot Strandbodgatan beräknas få mindre än 2 timmars solljus under dagen vid vår- och höstdagjämning. Påverkan av den nya detaljplanen bedöms vara godtagbar enligt regelverket.



Utdrag ur solljusstudien som visar antal timmar direkt solljus på brf Kungsängsportens fasader utan ny bebyggelse under vår-/ höstdagjämning. Befintlig outnyttjad byggrätt på motsatt sida av gatan illustreras med den streckad ytan. White arkitekter.

Utdrag ur solljusstudien som visar antal timmar direkt solljus på brf Kungsängsportens fasader med ny bebyggelse under vår-/höstdagjämning. White arkitekter.

En anledning till skillnaden mellan solljusläget i dag jämfört med ett genomförande av detaljplanen är att det idag inte är bebyggt mittemot bostadsrättsföreningen Kungsängsporten. Detta trots att det redan idag finns outnyttjade byggrätter på motsatt sida av Strandbodgatan, med möjlighet att bygga mellan 3–8 våningar, se bilden nedan. En jämförelse mellan solläget vid genomförandet av dagens detaljplan och ny detaljplan skulle inte visa en lika stor skillnad.

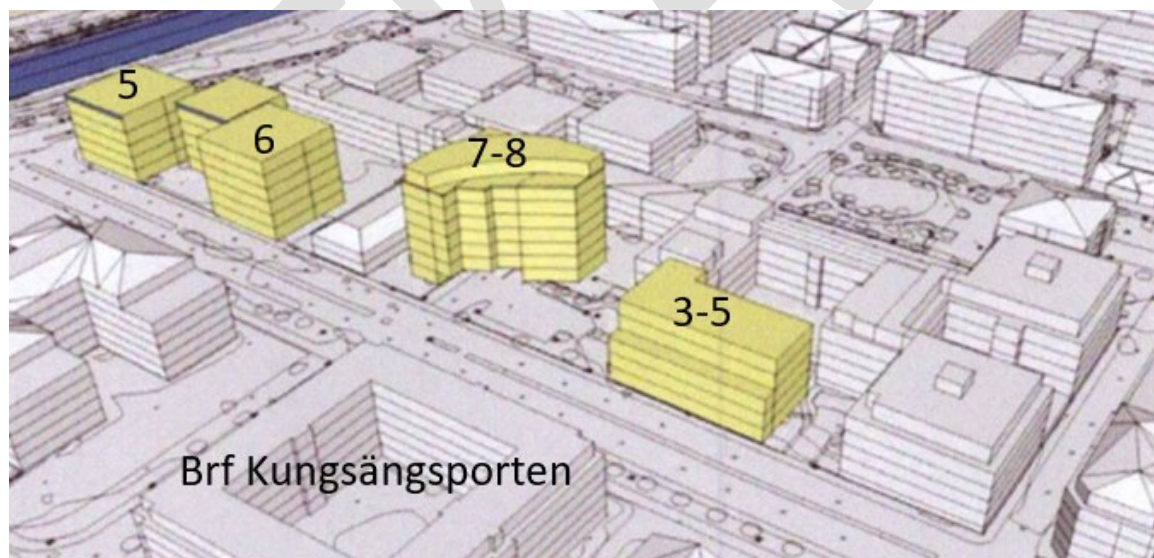


Bild som visar de outnyttjade byggrätterna inom kvarteret Hugin och dess tillåtna våningsantal. Solljustillgången för brf Sleipners fasader mot Dragarbrunnsgatan och Samaritergränd påverkas inte vid vintersolstånd eller midsommar. Vid vår- och höstdagjämning minskar antal timmar direkt solljus med en till två timmar på vissa delar av fasaden mot Dragarbrunnsgatan. Den minskade solljustillgången som resulteras av ett genomförande av detaljplanen bedöms vara godtagbar.



Utdrag ur solljusstudien som visar antal timmar direkt solljus på brf Sleipners fasader mot Dragarbrunnsgatan (långsidan) och Samaritergränd (kortsidan) idag. White Arkitekter.



Utdrag ur solljusstudien som visar antal timmar direkt solljus på brf Sleipners fasader mot Dragarbrunnsgatan (långsidan) och Seminariegränd (kortsidan) vid ett genomförande av detaljplanen. White Arkitekter.

Sociala aspekter

Trygghet

Planen möjliggör en omvandling av ett stort kontorskomplex med många obelysta platser till två stads-kvarter med ett flertal funktioner, bland annat bostäder, butiker, hotell, kontor och liknande. I och med planens genomförande kan nya, trygga och belysta gångbanor skapas. Kvarteret kommer att vara befolkat under en större del av dygnets timmar, jämfört med dagsläget. Blandningen av bostäder, kontor, lokaler och förskola skapar ett gatuliv under en stor del av dygnets alla timmar, vilket bidrar till den upplevda tryggheten på platsen. Gatorna och stråken är tydliga och med generösa mått, vilket bidrar till att skapa goda siktinklar för bra uppsikt. Detaljplanen styr att en stor del av bottenvåningarna ska innehålla verksamheter med publik karaktär vilket ger liv och rörelse åt gatorna. Bostadsgårdens utformning borgar för en lugn och trygg miljö med privat karaktär. Den breda passagen genom kvarter B är tillräckligt bred för att inte upplevas trång och otrygg.

Tillgänglighet

Nya byggnader ska följa bestämmelserna i Boverkets byggregler (BBR). Här regleras bland annat hur byggnader utformas tillgängligt. Längs gatorna ska angöringsparkeringar skapas inom 25 meters gångavstånd från tillgänglig entré.

Barnperspektiv

Detaljplanen möjliggör för avgränsade, bullerskyddade gårdar i en avskärmd miljö inom bostadskvarteret. På gårdarna finns goda förutsättningar för lek-möjligheter, och en park ska finnas i nära anslutning till bostäderna. Ytan mellan bostadshusen och parken ska inte vara tillgänglig för allmän biltrafik vilket gör att även barn kan nå parken på ett tryggt sätt. Planen säkrar en egen gård för förskolan, med möjlighet till inhägnad. Friytan uppgår till 20 kvadratmeter per barn, vilket lever upp till kommunens nya riktlinjer för utemiljöer för förskolor.

Mötesplatser och stadsliv

Planen möjliggör nya mötesplatser, inte minst i form av parken längs Hammesplanaden. Lokaler för publik verksamhet kan bidra till att platsen blir mer befolkad och drar till sig människor. I hörnen på kvarter A och längs Östra Ågatan ställer planen krav på att det ska finnas lokaler för verksamhet av publik karaktär. I hop med den kommande utvecklingen av Hamnplan bedöms detta kunna bidra till att stärka stadslivet i denna del av innerstaden. Också i kvarter B är det möjligt att inreda lokaler för publik verksamhet.

UTKAST

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLANEN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplanen

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner. Planen är ett steg på vägen mot översiktsplanens intentioner om att utvidga stadskärnan och koppla ihop stadsdelar.

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 ligger inom riksintresset för kulturmiljövården Uppsala stad, C40 A, inom temat centralmakten, i och med att kvarteret representerar det statliga byggandet i Uppsala under 1970-talet. Byggnaden bedöms ha ett miljöskapande värde med betydelse för stadsbilden, men bedöms i övrigt inte är särskilt värdefull utifrån historisk, kulturhistorisk eller konstnärlig synpunkt. Detaljplanen berör även temat för stadens framväxt och struktur eftersom kvarterets nuvarande utformning utgör en tydlig barriär och avslut av innerstaden, i och med att innerstadens rutnätsstruktur inte fortsätter igenom kvarteret Hugin, vilket är ett tydligt avsteg från 1600-talsplanen. Vid dess uppförande var detta ett tydligt syfte för att markera innerstadens historiska avslut. Ett av syftena med detta planförslag är att stärka kopplingarna mellan innerstaden och Kungsängen genom att möjliggöra en ny kvartersindelning som bygger vidare på innerstadens rutnätsstruktur. Återtagandet av 1600-talets rutnätsstruktur och kvartersstad bedöms vara viktigare än den barriär som den nuvarande kvartersstrukturen utgör. Bedömningen är därför att ett genomförande av detaljplanen inte skadar riksintresset för kulturmiljövården i koppling till stadens framväxt och struktur. Detaljplanen påverkas också av riksintresset då det ligger inom en av de särskilt värdefulla siktlinjerna, den södra infarten från E4:an. Kvarteret ligger i förgrunden framför domkyrkan och till höger om slottet sett från denna siktlinje. Domkyrkans siluett påverkas inte av de planerade byggnaderna eftersom de ligger i förgrunden för domkyrkans nedre del, under dess mittskepp. Det stora avståndet till E4:an gör dessutom att detta är svårt att uppfatta. Riksintresset för kulturmiljövården för Uppsala stad bedöms därför inte påverkas negativt av genomförandet av detaljplanen.

Detaljplanen berör miljö kvalitetsnormerna (MKN) enligt miljöbalkens kapitel 5 i och med att mottagande recipient för planområdet är Fyrisån som är del av vattenförekomsten Fyrisån Jumkilsån – Sävjaån, med uppsatta MKN. Recipienten har måttlig ekologisk status, uppnår ej god kemisk status och uppnår ej god kemisk status utan överallt överskridande ämnen. Vattenförekomsten ska uppnå god ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus, dock finns ingen tidpunkt fastställd när det senare ska uppnås. Förutsatt att rening och fördröjning sker i enlighet med föreslagna dagvattenanläggningar enligt framtagna dagvattenutredning bedöms föroreningsbelastningen mot recipienten kunna minska och möjligheten att klara MKN förbättras. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5. Detaljplanen berör även MKN för luft.

Detaljplanen berör miljöbalkens kapitel 7 i och med att planområdet ligger inom yttre skyddszon för den kommunala vattentäkten Uppsala Vattholmaåsarna. Såväl SGU:s sårbarhetskartering som Uppsala kommuns egen kartläggning visar att risken för infiltration av föroreningar till grundvattnet är liten här, då grundvattenmagasinet överlagras av ett tjockt och tätt lerlager. Marken kommer att saneras innan exploatering och schaktning, vilket säkras genom en planbestämmelse. Dessutom får inga markarbeten djupare än en meter över högsta grundvattennivå ske utan länsstyrelsens tillstånd. Området omfattas av skyddsföreskrifter eftersom det är beläget inom det yttre vattenskyddsområdet för de kommunala grundvattentäktena i Uppsalaåsens grundvattenmagasin. Skyddsföreskrifterna medför att fyllnads- och avjämningsmassor inte får läggas inom området om de riskerar att försämra grundvattenkvaliteten eller försvåra den naturliga grundvattenbildningen. En kontroll av skyddsföreskrifter görs mot

den geotekniska undersökningen inom området, för att veta om och vilka skyddsföreskrifter som gäller. Baserat på detta tillsammans med planområdets lokalisering i förhållande till Uppsalaåsen, rådande geologiska förhållanden samt påträffade föroreningars rörlighet bedöms inte genomförandet av detaljplanen innebära något hot mot grundvattnets kvalitet. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7. Detaljplanen berör även kapitel 7 i och med att det ligger inom strandskyddsområde. Strandskyddet upphävs inom hela planområdet med en administrativ bestämmelse. Särskilda skäl, enligt miljöbalken 7 kap. 18 c §, för att upphäva strandskyddet är att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

UTKAST

MEDVERKANDE

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och Vasakronan Fastigheter AB.

Medverkande konsult har varit Alma Arkitekter.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Maria Hedberg. Dessutom har följande tjänstemän inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Brita Bugge, planarkitekt
Lena Mattsson, kartingenjör
Veronica Sjögren, kartingenjör
David Fors, mark- och exploateringsingenjör
Andreas af Trolle, bygglovshandläggare
Stefan Bergstam, projektledare - projektledning och anläggning
Anna Lennartsson, projektledare- projektledning och anläggning

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i 2021-04-12

Maija Tammela Arvidsson

Maria Hedberg

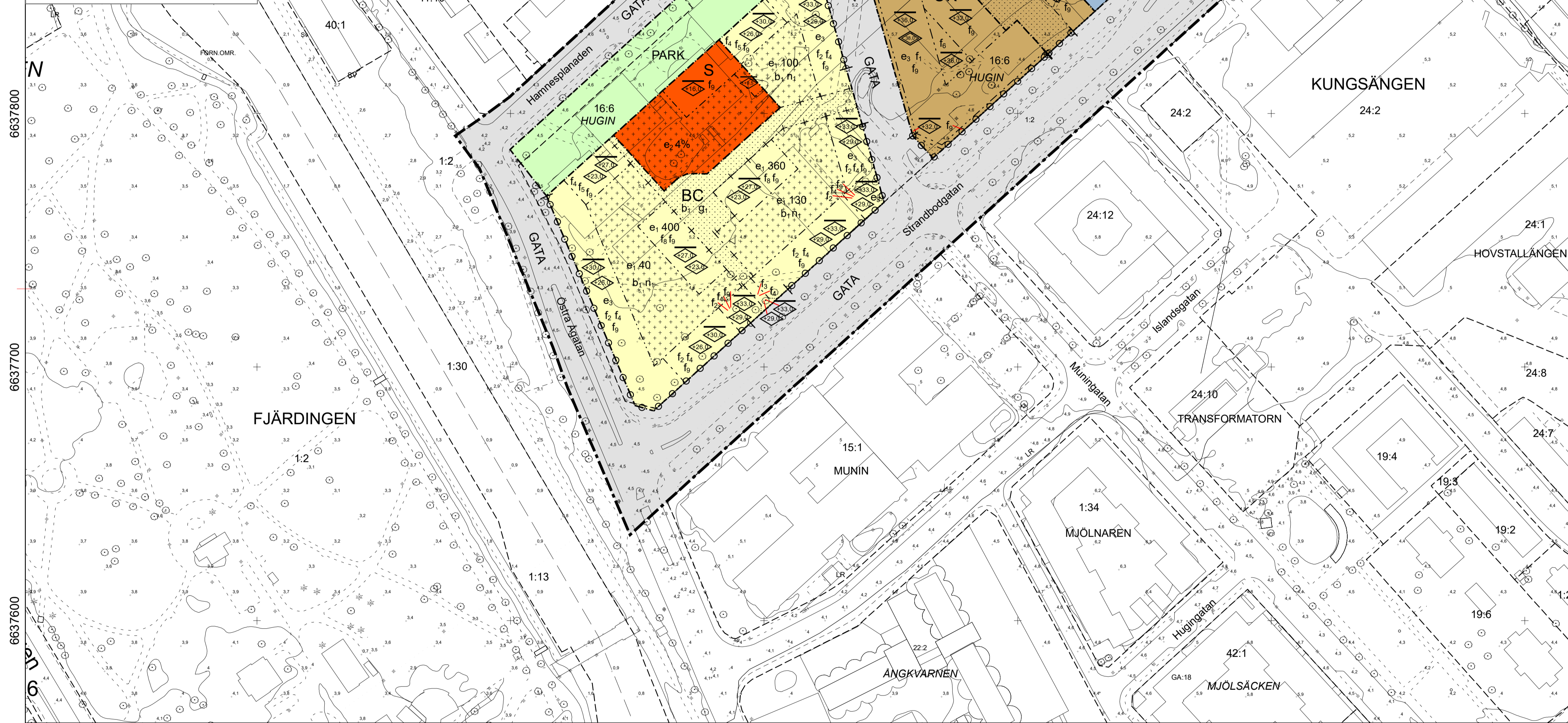
Detaljplanechef

Planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

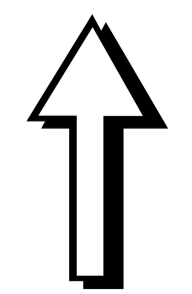
- samråd 2019-12-12
- granskning 2020-11-26

- GRUNDKARTANS BETECKNINGAR**
- Fastighetsgränser m.m.**
- Traktgräns
 - Fastighetsgräns
 - Rättighetsdel (SV=servitut, GA:xx=gemensamhetsanläggning)
 - Ledningsrätt
- Byggnader m.m.**
- Byggnader (geo.inmätt och fotogr.kart.)
- Övrigt**
- Trappa
 - Mur ytter
 - Kantsten
 - Väggkant
 - Gång- och cykelväg
 - Slänt
 - Brodäck
- Höjdförhållanden**
- Höjdkurva
 - Markhöjd
- Koordinatsystem:**
SWEREF 99 18 00 / RH2000 i höjd
- Underlag:**
Baskartan
- Upprättad i november 2020**
Stadsbyggnadsförvaltningen



130000 130100 130200 130300 130400 130500

- PLANBESTÄMMELSER**
- Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.
- GRÄNSBETECKNINGAR**
- Planområdesgräns
 - Användningsgräns
 - Egenskapsgräns
 - Egenskapsgräns och administrativ gräns
- ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**
- Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap**
- GATA** Gata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
 - PARK** Park, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- Kvartersmark**
- BC** Bostäder, Centrum, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
 - CKJ₁** Centrum, Kontor, Laboratorier och forskning som inte är störande för omgivningen, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
 - CK** Centrum, Kontor, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
 - E₁** Transformatorstation, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
 - S** Skola, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK**
- Omfattning**
- e₁ 0,0 Största byggnadsarea är angivet värde i m², PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
 - e₂ 0,0% Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom eigenskapsområdet, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
 - e₃ Högst nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
 - e₄ Högst byggnadshöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
 - e₅ Högst totalhöjd är angivet värde i meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Användning**
- e₃ Byggnadens bottenvåning ska huvudsakligen användas för centrumverksamhet av publik karaktär, PBL 4 kap. 11 § 1 st 2 p.
 - e₄ Byggnadens bottenvåning ska till minst 5 % användas för centrumverksamhet av publik karaktär, PBL 4 kap. 11 § 1 st 2 p.
- Placering**
- f₁ Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 - f₂ Endast komplettenbyggnad får placeras, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Utformning**
- f₁ Byggnaden ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 - f₂ Bostadsentréer ska vändas ut mot gatan och vara genomgående mellan gata och gård. Undantag kan göras vid större lokaler i bottenvåningen, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 - f₃ Körbar portik med fri höjd om minst 4 meter ska finnas, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 - f₄ Balkong får maximalt kraga ut 0,8 meter från fasad mot allmän gata och park från en minsta fri höjd om 3 meter, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 - f₅ Entré ska vara vänd mot parken och vara genomgående mellan parken och innergården, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 - f₆ Tak ska vara av huvudsakligen genomskiktligt material, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 - f₇ Fasad ska utformas huvudsakligen i genomskiktligt material, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 - f₈ Byggnaden ska möjliggöra fri passage för transport- och avfallsfordon från marknivå upp till 3 meters höjd, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 - f₉ Byggnadsdelar och installationer på tak ska vara väl integrerade i takets gestaltning, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Utfart**
- u₁ Utfartsförbud, PBL 4 kap. 9 §
- Utförande**
- b₁ Garage får anläggas helt nedgrävt under mark eller tillåtas sticka upp till en höjd på högst 1 meter över omkringliggande gators högsta nivå, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
 - b₂ Garage får anläggas helt nedgrävt under mark, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Mark**
- m₁ Marken är inte avsedd för parkering, PBL 4 kap. 10 §
- ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**
- Genomförandetid**
- Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft, PBL 4 kap. 21 §
- Villkor för startbesked**
- Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet har säkerställts genom att eventuella markföreningar har avhjulats eller en skydds- eller säkerhetsåtgärd har kommit till stånd, PBL 4 kap. 14 § 1 st 1 p.
- Strandskydd**
- Strandskyddet är upphävt. Gäller hela planområdet, PBL 4 kap. 17 §
- Markreservat för gemensamhetsanläggningar**
- g₁ Markreservat för gemensamhetsanläggning. Kvartersmark, PBL 4 kap. 18 § 1 st 1 p.
- ILLUSTRATIONER**
- Illustrationslinje - Heldragen



0 10 20 30 40 50 100 m
SKALA 1:1 000 (A1), 1:2000 (A3)

	Antagande	Beslutsdatum: 2019-12-12 Instans: PBN
	Detaljplan för kvarteret Hugin	Samråd: 2020-11-26 Granskning: 2020-11-26 Godkännande: PBN Antagande: PBN Laga kraft: KF
Upprättad: 2021-04-12	Till planen hör: Plankarta Planbeskrivning Miljökonsekvensbeskrivning	diariernr: 2017-003640
Majja Tammela Arvidsson detaljplanechef	Maria Hedberg planarkitekt	

ARBETSMATERIAL

Handläggare:
Maria Hedberg

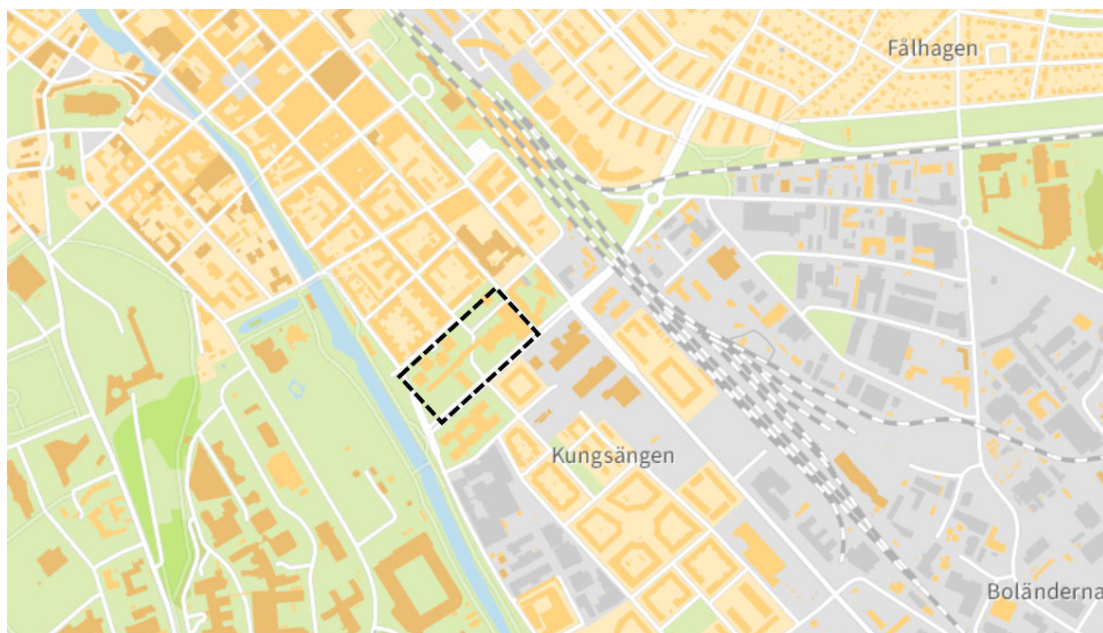
Datum:
2020-11-09

Diarienummer:
PBN 2017-003640

Samrådsredogörelse

Detaljplan för kvarteret Hugin

Utökat förfarande



Orienteringskarta med planområdets ungefärliga läge markerat med svart streckad linje.

Detaljplanens syfte

Planens syfte är att stärka kopplingarna mellan innerstaden och Kungsängen genom att möjliggöra en ny kvartersindelning som bygger vidare på innerstadens rutnätsstruktur. Genom att det befintliga kontorskomplexet ersätts med bostäder, förskola, kontor, centrumverksamhet, viss industriverksamhet och park skapar planen förutsättningar för ett ökat stadsliv. Planområdets centrala läge ställer krav på en genomtänkt gestaltning av byggnader och offentliga rum. Genom attraktiva bottenvåningar med lokaler för centrumverksamhet längs strategiskt viktiga stråk ska planen bidra till en ökad rörlighet mellan innerstaden och Uppsalas södra delar.

Granskningsyttranden	
Totalt antal inkomna	95
Beslutsdatum	
Beslut om planuppdrag	2017-11-23
Beslut om samråd	2019-12-12

Diarienummer: PBN 2017-003640
Detaljplan för kvarteret Hugin

Samråd	2020-03-26 - 2020-05-14
Beslut om granskning	2020-11-26
Granskning	-----

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Sammanfattning av samrådet.....	4
Sammanfattning av ändringar i förslaget.....	4
Sammanfattning av inkomna synpunkter från samrådet och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning	8
<i>Bebyggelse och gestaltning</i>	8
<i>Förskolan</i>	14
<i>Kulturmiljö</i>	16
<i>Strandskydd</i>	18
<i>Naturmiljö</i>	18
<i>Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten</i>	19
<i>Trafik och tillgänglighet</i>	20
<i>Hälsa och säkerhet</i>	23
Luft och buller.....	23
Skugga.....	24
Förorenad mark	26
Översvämning	27
Brandsäkerhet.....	27
<i>Trygghet och säkerhet</i>	28
<i>Angöring och avfallshantering</i>	28
<i>Påverkan på närliggande byggnader</i>	28
<i>El och ledningar</i>	29
<i>Plantekniska och fastighetsrättsliga frågor</i>	30
<i>Övriga frågor</i>	31
Översikt över inkomna samrådsyttranden	32

Sammanfattning av samrådet

Detaljplanen har varit på samråd mellan 26 mars och 14 maj, 2020. Under samrådet har 95 skriftliga synpunkter inkommit, varav 3 utan erinran. Synpunkterna behandlar i huvudsak byggnadernas höjder och gestaltning, kulturmiljö, trafik samt hälsa och säkerhet. Länsstyrelsens synpunkter berör huvudsakligen riksintresset för kulturmiljövården, miljö kvalitetsnormer för grundvatten, Fyrisån och utomhusluft, samt hälsa och säkerhet. gällande buller, förorenad mark och luft.

Länsstyrelsens yttrande bifogas även i sin helhet.

Sammanfattning av ändringar i förslaget

Ändringar i plankartan:

- Byggrätten för den högsta byggnaden i planförslaget har sänkts från en högsta nockhöjd på +40 meter över nollplanet till en högsta nockhöjd på +36 meter över nollplanet.
- För byggrätten för den högsta byggnaden i planförslaget har den yttersta delen av byggrättens fasad mot Ebba Boströms gata, Kungsängsgatans förlängning och Strandbodgatan begränsats till en högsta nockhöjd på högst +32 meter över nollplanet, för att skapa ett indrag i byggnaden mot gatan.
- Den östra byggrätten inom kvarter B har utökats till att möjliggöra även industri i form av laboratorie verksamhet.
- I kvarter B har användningsbestämmelsen K (kontor) lagts till för att tydliggöra möjligheten till kontorsverksamhet.
- En bestämmelse om högsta totalhöjd har lagts till på tre ställen i kvarter B där man vet att det kommer att behövas större tekniska installationer.
- Plankartan har kompletterats med ett E-område inom kvarter B, där det redan idag finns en elstation.
- Inom kvarter B, i anslutning till E-området, har den högsta nockhöjden sänkts till +11 meter över nollplanet, i en anpassning till elstationen.
- Plankartan kompletteras med ett E-område där den befintliga elstationen står.
- E-området för den nya elstationen i parken flyttas något för att möjliggöra att bevara ett träd.
- Bestämmelsen om största byggnadsarea i procent av egenskapsområdet e_2 för förskolegården ändras från högst 10% till högst 4% för att säkerställa en större friyta.
- Bestämmelsen om största byggnadsarea i kvadratmeter inom egenskapsområdet e_1 ökas på två ställen i den östra delen av kvarter A till högst 100 kvadratmeter i den nordöstra delen och till högst 130 kvadratmeter i den sydöstra delen, för att möjliggöra eventuell placering av en garage nedfart i dessa lägen.
- En bestämmelse om att byggnadsdelar och installationer på tak ska vara väl integrerade i takets gestaltning har lagts till.
- Plankartan kompletteras med en bestämmelse om att en portik ska finnas i byggrätten i kvarter A mot Strandbodgatan. Denna styrs i planen till en bredd om fyra meter, en frihöjd om minst fyra meter och att den ska vara avfasad mot gatan.
- Bestämmelsen om reglering av lägenhetsutformning tas bort eftersom detaljplanen möjliggör lägenheter som klarar trafikbullerförordningen, och att detta kontrolleras i samband med bygglovsprövningen.

Ändringar i planbeskrivningen:

- Planbeskrivningen kompletteras med sektioner, volymstudier för att visa hur föreslagna byggnadshöjder och nockhöjder förhåller sig till intilliggande kvarter.
- Planbeskrivningen kompletteras med en siktstudie från E4:ans södra infart, som visar hur planförslaget ser ut i förhållande till siluetten med slottet och domkyrkan.

- Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av det värde som bebyggelsen i kvarteret Hugin har i relation till riksintresset gällande dess representation för det statliga byggandet i Uppsala.
- Planbeskrivningen förtydligas med en motivering varför kvarteret Hugin ska utformas enligt den rutnätsstruktur som fanns innan 1930-talet istället för 1970-talets markerade avslut på staden i och med kvarteret.
- Planbeskrivningen förtydligas med att de generella riktvärdena för känslig markanvändning (KM) är lämpliga att använda.
- Planhandlingarna kompletteras med ett förtydligande om att intag av växter inte kan motivera avvikelser från KM.
- En solstudie har tagits fram för att analysera hur fasader längs Dragarbrunnsgatan påverkas av planförslagets byggnadshöjder inom kvarteret Hugin.
- Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av hur planförslaget påverkar bostadsrättsföreningen Brunos fasad mot Dragarbrunnsgatan gällande skuggning.
- En bild över möjlig ny bebyggelse sett från Fyrisån tillförs planbeskrivningen.
- Planbeskrivningen kompletteras med närmare beskrivning av trygghet och säkerhet under rubriken ”Planens konsekvenser, Sociala aspekter”.
- Planbeskrivningen kompletteras med en kartbild som visar hur markägoförhållandena ser ut mellan Uppsala kommun och Vasakronan idag.
- Planbeskrivningen kompletteras under rubriken ”Markägoförhållanden” med att det är Vasakronan *Fastigheter AB* som äger Kungsängen 16:6.
- Texten om att rättigheter kan behöva bildas på allmän plats tas bort ifrån planbeskrivningen.
- Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning om att Kungsängen 16:6 norra gräns kan behöva fastighetsbestämmas om det ska ske en fastighetsbildning i anslutning till den norra gränsen, eftersom denna gräns är osäker.
- Text i planbeskrivningen om att fastigheten Kungsängen ska delas upp i två skiften stryks. Tanken att fastigheten ska delas upp i, åtminstone, två separata fastigheter genom avstyckning.
- Den smala remsa inom Kungsängen 1:25, som ser ut att beröras av planen, stryks från fastighetskonsekvenskartan.
- Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning och illustration över hur angöring av sopbil kan ske.
- Planbeskrivningen kompletteras med en illustration över möjliga lägen för uppställning av brandbilar, under rubriken ”Trafik och tillgänglighet”.

Övriga ändringar och kompletteringar:

- En 3D-modell har tagits fram och finns tillgänglig på kommunens hemsida bland övriga planhandlingar.

Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:

Sakägare enligt fastighetsförteckningen:

Ej tillgodosedda synpunkter	Samråd
Bostadsrättsföreningen Sleipner	2020-05-05
Bostadsrättsföreningen 97 Kungsängsporten	2020-05-06
Sakägare 1	2020-05-11
Sakägare 2	2020-05-14
Sakägare 3	2020-05-10
Sakägare 4	2020-05-14
Sakägare 5	2020-05-10
Sakägare 6	2020-05-08
Sakägare 7	2020-05-17
Sakägare 8	2020-05-07
Sakägare 9	2020-05-08
Sakägare 10	2020-05-08
Sakägare 11	2020-05-12
Sakägare 12	2020-05-07
Sakägare 13	2020-05-08
Sakägare 14	2020-05-07
Sakägare 15	2020-05-07
Sakägare 16	2020-05-12
Sakägare 17	2020-05-12
Sakägare 18	2020-05-07
Sakägare 19	2020-05-08
Sakägare 20	2020-05-11
Sakägare 21	2020-05-07
Sakägare 22	2020-05-16
Sakägare 23	2020-05-08
Sakägare 24	2020-05-10
Sakägare 25	2020-05-13
Sakägare 26	2020-05-14
Sakägare 27	2020-05-07
Sakägare 28	2020-05-10
Sakägare 29	2020-05-07
Sakägare 30	2020-05-10
Sakägare 31	2020-05-10
Sakägare 32	2020-05-07
Sakägare 33	2020-05-10
Sakägare 34	2020-05-11
Sakägare 35	2020-05-06
Sakägare 36	2020-05-07
Sakägare 37	2020-05-08
Sakägare 38	2020-05-12
Sakägare 39	2020-05-07
Sakägare 40	2020-05-07
Sakägare 41	2020-05-07
Sakägare 42	2020-05-07
Sakägare 43	2020-05-08
Sakägare 44	2020-05-06
Sakägare 45	2020-05-07
Sakägare 46	2020-05-07

Sakägare 47	2020-05-11
Sakägare 48	2020-05-11
Sakägare 49	2020-05-08
Sakägare 50	2020-05-04
Sakägare 51	2020-05-12
Sakägare 52	2020-05-12
Sakägare 53	2020-05-07
Sakägare 54	2020-05-11
Sakägare 55	2020-04-18
Sakägare 56	2020-05-01
Sakägare 57	2020-05-06
Sakägare 58	2020-05-06
Sakägare 59	2020-05-10
Sakägare 60	2020-05-11
Sakägare 61	2020-05-12
Sakägare 62	2020-05-12
Sakägare 63	2020-05-14
Sakägare 64	2020-05-14
Sakägare 65	2020-05-14

Övriga för kännedom:

Övriga för kännedom	Samråd
Kommunala lantmäterimyndigheten	2020-04-22
Länsstyrelsen	2020-05-13
Polismyndigheten	2020-05-18
Vattenfall Elddistribution	2020-05-04
Upplandsmuseet	2020-05-14
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	2020-05-08
Uppsala Vatten och Avfall AB	2020-05-13
Uppsala Pensionärsföreningars Samarbetsråd	2020-05-13
Handikappföreningarnas samarbetsorgan i Uppsala kommun	2020-05-14
Föreningen Vårda Uppsala	2020-05-14
Föreningen Konstens Hus Nu	2020-05-14
Utbildningsnämnden	2020-05-12
Kulturnämnden	2020-05-14
Skolfastigheter	2020-04-23
Arbetsmarknadsnämnden	2020-05-14
Kollektivtrafikförvaltningen – UL	2020-05-13
Cykelfrämjandet	2020-05-13
Luftfartsverket	2020-03-29
Privatperson 2	2020-05-14
Privatperson 3	2020-05-15

Sammanfattning av inkomna synpunkter från samrådet och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Nedan sammanfattas inkomna synpunkter och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning. För att ge en god överblick av samrådsyttrandena och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är dessa sammanställda ämnesvis efter planskede.

Bebyggelse och gestaltning

Länsstyrelsen anser att det är positivt att kommunen anger att byggnader och offentliga platser ska utformas med en hög arkitektonisk kvalitet.

Bostadsrättsföreningen Kungsängsporten anser att byggnaderna inom kvarter A begränsas till en maximal höjd på mellan fyra till fem våningar inklusive markplan och att byggnaderna inom kvarter B begränsas till en maximal höjd på fem eller sex våningsplan inklusive markplan, detta med hänsyn till att våningshöjder i kontorshus är högre jämfört med bostadshus. För att få känslan av övervåning från stadskärnan till nuvarande bostadskoncentration söder om Strandbodgatan anser de att hushöjden inte bör överstiga den som finns inom stadskärnan, tre till fem våningsplan. Bostadsrättsföreningen Kungsängsporten menar att byggnaderna i planförslaget sticker upp med 15–20 meter över den omgivande staden och därför dominerar hela Uppsala centrum. De påpekar också att bostadsbebyggelsen närmare Fyrisån har en total byggnadshöjd på 29 meter, vilket de menar är avsevärt mer än omgivande kvarter. Vidare godtar de inte byggnader som har en högsta byggnadshöjd på 17 meter över gatuplanet med möjlighet till en indragen översta våning. Bostadsrättsföreningen Kungsängsporten anser att det är önskvärt att den halvprivata innergården i kvarter A inte ska upplevas som slutna rum utan som en del av den öppna stadskärnan. Vidare anser bostadsrättsföreningen Kungsängsporten att den öppenhet som idag föreligger med indragna huskroppar från fastighetsgräns/gatemark där det finns träd och grönytor upplevs positivt, och att de höga fasaderna mot gatorna, i planförslaget, inte bidrar till en balans mellan gaturummet och fasadernas höjder och utformning. Vidare anser de att detaljplanen inte berör hur planförslagets gestaltning påverkar intilliggande fastigheter.

Sakägare 51 anser att nya byggnader bör vara i nivå med omkringliggande hus. Hen anser också att det redan finns lokaler för kontor och andra verksamheter i ”lagom” höjd, samt undrar hur aktuellt det kommer vara med uthyrning av lokaler efter Coronasituationen. *Sakägare 51* anser att den förskola som planeras i kvarteret Hugin istället kan ingå bland de planerade skolorna i detaljplanen för Norra Hovstallängen.

Sakägare 52 menar att hushöjderna kommer att vara 10–20 meter högre än omgivande bebyggelse och helt kommer att ändra siluetten mot city, domkyrkan, slottet och årummet, i en av Uppsalas äldsta stadsdelar med högsta möjliga historiska värde. Hen anser också att de lägre befintliga husen, som till exempel Köttinspektionen och Uppsala auktionshus, ännu mindre kommer att passa in i stadsbilden om planen vinner laga kraft.

Sakägare 59 skriver att byggnaderna i planförslaget kommer att sticka upp 15–20 meter över bebyggelsen i omgivningen och därmed kommer att dominera Uppsalas stadskärna.

Sakägare 56 anser att planförslaget kommer att förstärka intrycket av ”betongområde” med höga bostadshus. Hen anser att hushöjderna ska begränsas till maximalt fem våningar och önskar lägre exploatering med färre byggnader inom området.

Sakägare 57 anser att det inte ska ske någon nybyggnation inom kvarteret Hugin och att det inte ska ske någon rivning av befintliga hus inom kvarteret. Hen anser att de befintliga husen istället borde anpassas till exempelvis studentbostäder. Om det ändå ska ske en nybyggnation anser hen att den inte borde byggas högre än fem våningar.

Flera sakägare i bostadsrättsföreningen Kungsängsporten anser att den rådande byggpolitiken med förtätning, höga och stora byggnader med alltför ”modern” stil stör Uppsalas kulturhistoriskt vackra stadsbild, och nämnde exempel som Psykiatrins hus, Uppsala konsert och kongress, Juvelen och Segerstedtska huset som avskräckande exempel. De vädjar till politikerna att justera byggplanen för kvarteret Hugin då de anser att förtätningen innebär minskade grönytor och att de alltför höga husen stör stadsbilden och miljön för de närboende. Flera sakägare i bostadsrättsföreningen Kungsängsporten anser att det inte beaktas hur bostadsrättsföreningen Kungsängsporten påverkas av utbyggnaden i kvarteret Hugin. De anser att den luftiga karaktären i Strandbodgatans gaturum påverkas starkt negativt med ny hög bebyggelse i direkt anslutning till Strandbodgatan, samt att utsikten mot staden och taklandskapet helt förändras. De anser att deras boendemiljö kommer att kraftigt påverkas negativt genom det höga exploateringsstalet som föreslås, och anser vidare att barriären mellan Kungsängen och innerstaden kommer att kvarstå och förstärkas. Sakägarna menar att detaljplanen bör reglera maximalnock- och totalhöjd för att definiera den nya bebyggelsens påverkan på omgivningen.

Sakägare 65 och 64 menar att den slutna gårdsstrukturen i kvarter A borde öppnas upp för att inte skapa nya barriärer, och att innergården inte ska upplevas som ett slutet rum, utan vara en del av den öppna stadskärnan med passage mellan Strandbodgatan och Hamnesplanaden. De anser att det i kvarter A bör begränsas till en maximal nockhöjd på 16 meter och i kvarter B till maximalt 20 meters nockhöjd. Vidare anser de att en något högre bebyggelse skulle kunna tillåtas i östra delen av kvarteret Hugin, i anslutning till Dragarbrunnsgatan, men att den västra delen bör vara lägre.

Sakägare 7 skriver att kvarter A bör begränsas till en maximal höjd på mellan fyra och fem våningsplan och att kvarter B begränsas till maximal höjd på fem eller eventuellt sex våningsplan. Hen anser att byggnadshöjden inte bör överstiga 17 meter över gatuplanet med möjlighet till indragen översta våning.

Sakägare 55 anser att gårdshuset inom kvarter A gör att gården förstörs, att det blir mörkt och leder till insyn. Hen anser också att förskolan bör få mer utrymme.

Privatperson 3 påpekar att detaljplanen inte reglerar någon takvinkel, och anser att byggnaderna därmed kan komma att sticka upp betydligt mer än förväntat. Hen befarar att byggnaderna i kvarter A kommer att ta stor plats i siluettlinjen och resultera i en helt sammanhållen fasad utan avbrott mot Strandbodgatan.

Uppsala Pensionärsföreningars Samarbetsråd (UPS) anser att bostadsbebyggelsen upp till sju våningar är högt, och riskerar att ge trånga schaktliknande gator. UPS efterfrågar en bild av den möjliga bebyggelsen sett från Fyrisån, vilket är viktigt för stadsbilden.

Privatperson 1 är positiv till planförslaget med tanke på bland annat nya kontor, fler arbetsplatser och fler förskoleplatser.

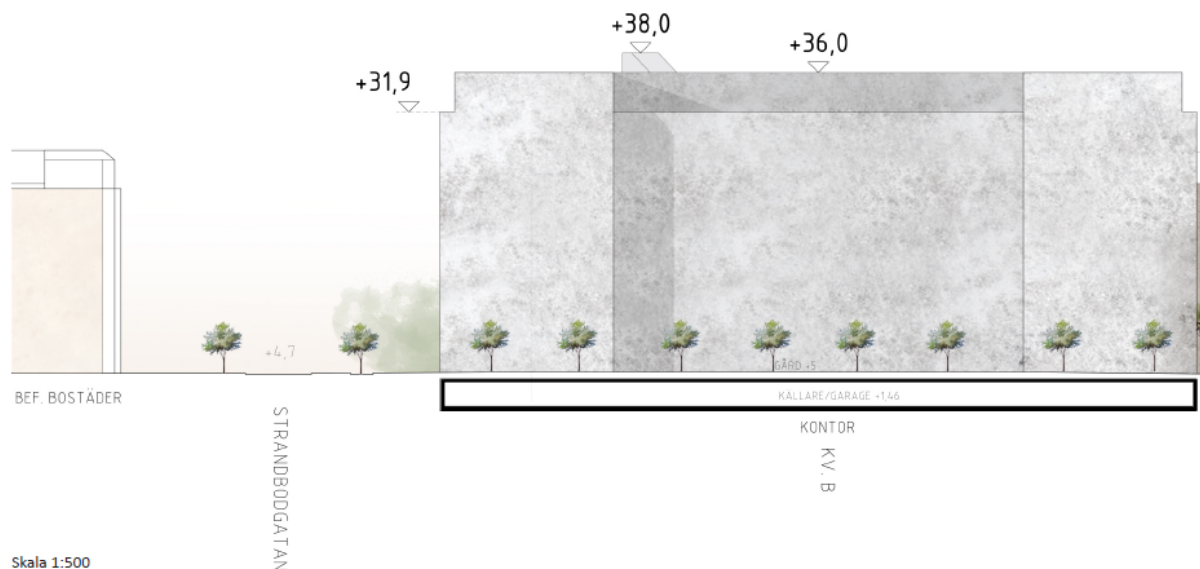
Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Hushöjder

Byggnaderna inom kvarter A möjliggörs till sex våningar mot Östra Ågatan. Detta bedöms kunna passa i området. Exempelvis finns bostadshus i upp till fem och en halv våningar längs Östra Ågatan norr om kvarteret Hugin. Mot parken ska bostäderna vara lägre, och möjliggörs till fem våningar. Här ligger även förskolan i två våningar. Mot Strandbodgatan och förlängningen av Kungsängsgatan möjliggörs högre bostadshus, i sju våningar, vilket bedöms passa i förhållande till omkringliggande byggnader. I kvarter B möjliggörs kontorsbyggnader i sex till sju våningar, vilket är högre än motsvarande bostadsbebyggelse i samma våningsantal, eftersom våningshöjden i kontorsbyggnader är högre än för bostäder. Kontorsbyggnadernas höjder har bedömts i förhållande till intilliggande byggnader och i sitt sammanhang i staden. En 3D-modell har tagits fram för att kunna studera byggnaderna från olika platser i staden. Denna finns att se bland övriga planhandlingar på kommunens hemsida. En siktstudie har också gjorts från E4:ans södra infart, som är en viktig siktlinje i staden. Detta beskrivs närmare nedan,

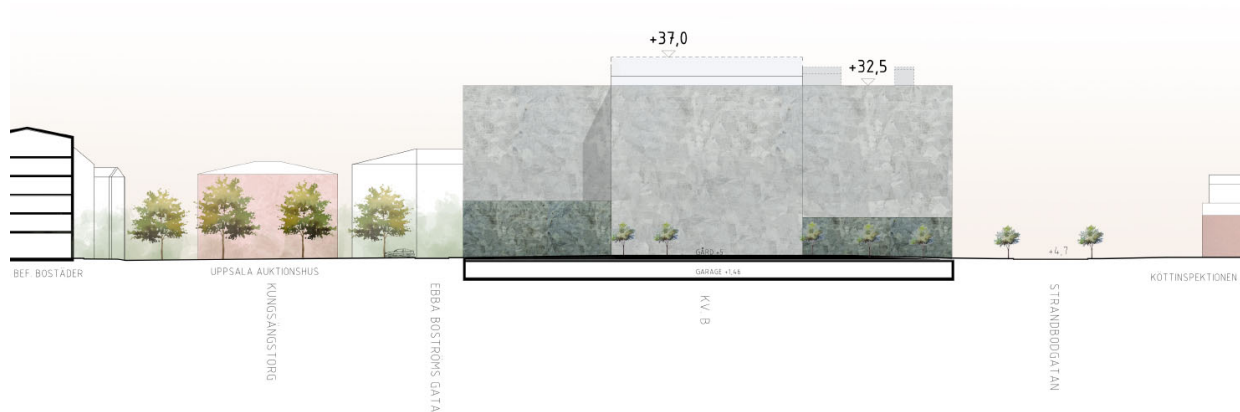
under rubriken ”Kulturmiljö”, och i planbeskrivningen under rubriken ”Kulturmiljö”. Den högsta byggnaden i planförslaget har sänkts i granskningsförslaget, jämfört med samrådsförslaget, med fyra meter från högsta nockhöjd på +40 meter över nollplanet till högsta nockhöjd på +36 meter över nollplanet. För att möjliggöra större tekniska installationer möjliggörs en totalhöjd på +38 meter över nollplanet. För att minska fasadhöjden mot gatan införs en bestämmelse om högsta nockhöjd på +32 meter över nollplanet närmast gatorna.

För att beskriva de föreslagna byggnadshöjderna i förhållande till bostadsrättsföreningen Kungsängsportens fasad mot Strandbodgatan bostadsrättsföreningens byggnad mot Strandbodgatan en nockhöjd på cirka +27 meter över nollplanet, detta i jämförelse med +32 meter över nollplanet för den byggnad som möjliggörs i planförslaget på motsatt sida av Strandbodgatan. Detta är en indragen våning, och byggnaden tillåts vara +36 meter över nollplanet som högst. Höjdskillnaden mellan fasaderna mot gatan är därmed cirka fem meter. Höjden för denna byggrätt har sänkts med fyra meter sedan samrådsförslaget, och med åtta meter mot gatan, genom att byggnadsdelen närmast gatan har begränsats i höjd ytterligare, i och med ett krav på indrag av den översta våningen.



Sektion sett österifrån, som visar bostadsrättsföreningen Kungsängsporten till vänster i bild och utformning av möjlig ny byggnad inom kvarteret Hugin till höger, Alma arkitekter.

De lägre äldre byggnaderna som Köttinspektionen och Uppsala auktionskammare ligger inte inom detaljplanen för kvarteret Hugin, men är viktiga kulturhistoriska byggnader, och har bedömts fungera tillsammans med de föreslagna byggnadshöjderna i detaljplanen. Bostadsrättsföreningen Kungsängsportens byggnader ligger i nära anslutning till Köttinspektionen och är betydligt högre än denna, vilket bedöms fungera väl. Den byggnadsdel inom kvarteret Hugin som ligger rakt över Strandbodgatan från Köttinspektionen tillåts inte vara högre än en våning, eller +11 meter över nollplanet, vilket motsvarar cirka 6,5 meter från marken, se sektion och illustrationsplan nedan. Uppsala auktionskammare ligger i anslutning till en del i kvarteret Hugin som kan bli två våningar hög (+14 meter över nollplanet), och en som kan bli sju våningar hög (+32,5 meter över nollplanet). Det motsvarar cirka 10 meter respektive 28 meter från marknivån.



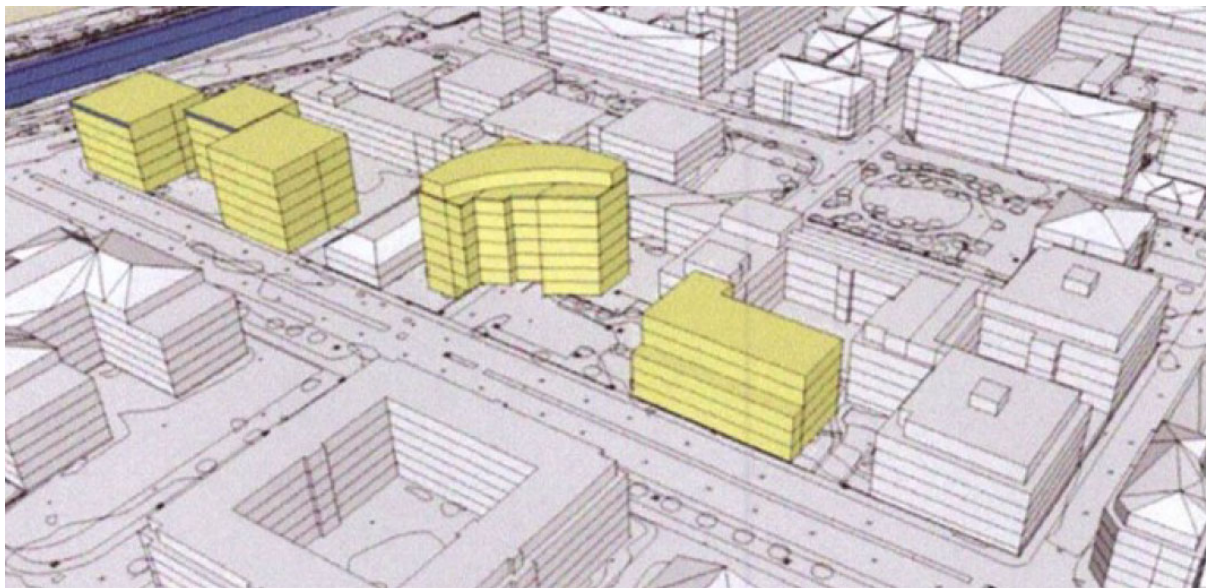
Sektion, sett västerifrån, som visar höjdförhållandena i planförslaget i jämförelse med befintliga byggnader som bland annat Uppsala auktionshus och Köttinspektionen. Det är de lägre delarna, som visas i grönt, som ligger i linje med Uppsala auktionshus och Köttinspektionen, medan de högre byggnadsdelarna, som visas i grått, ligger i bakgrunden. Bild: Alma arkitekter.



Illustrationsplan som visar hur Uppsala auktionsskammare och Köttinspektionen ligger i förhållande till byggnaderna i kvarter Hugin. Bild: Alma arkitekter.

Planförslagets påverkan på närliggande bostäder har behandlats i planarbetet. Påverkan gällande buller, luft, trafik och solljus har undersökts, vilket beskrivs närmare längre ned i samrådsredogörelsen. Även byggnadernas höjder är bedömda i förhållande till intilliggande bebyggelse. Byggnadernas höjder kan studeras i såväl sektioner som den 3D-modell som finns bland planhandlingarna på kommunens hemsida.

Den luftiga karaktär som Strandbodgatan har i sin nordvästra del idag beror på att möjliga byggrätter i den gällande detaljplanen inte har utnyttjats. I och med att den gällande detaljplanen medger bebyggelse i fyra till fem våningar i kvarteret Hugin längs den nordvästra delen av Strandbodgatan, finns redan idag en möjlighet att uppföra högre byggnader här, se bilden nedan.



Visualisering av utnyttjade byggrätter i kvarteret Hugin i gällande detaljplan. De gula volymerna visualiserar de utnyttjade byggrätterna.

Strandbodgatan är drygt 30 meter bred och förlängningen av Kungsängsgatan föreslås vara 18 meter, vilket bedöms vara tillräckligt brett för att inte upplevas alltför trångt. Gatusektionerna illustreras i planbeskrivningen under rubriken ”Trafik och tillgänglighet”.

Byggnadernas höjder begränsas i kvarter A med byggnadshöjder och nockhöjder. Byggnadshöjden används för att styra fasadernas upplevda höjd i gaturummet, medan nockhöjden, bland annat, påverkar siktlinjer och skuggförhållanden. Nockhöjd innebär takets högsta del, men tillåter vissa uppstickande delar som skorstenar, antenner med mera. I kvarter A har inte totalhöjd använts i och med att det inte förväntas något behov av större tekniska installationer på taken. Istället finns en bestämmelse om att tekniska installationer ska vara integrerade i takkonstruktionen för att måna om taklandskapets utseende. I och med att byggnaderna i kvarter A begränsas med både byggnadshöjd och nockhöjd begränsas takets totala höjd, och det finns ingen risk att byggnaderna i kvarter A kommer att sticka upp ovanför den begränsande nockhöjden. I kvarter B regleras byggnadernas höjder med framförallt nockhöjd. Här finns ingen bestämmelse om att tekniska installationer ska vara integrerade i takutformningen, för att hålla nere takhöjden. På vissa ställen, där man vet om att det kommer att behövas större tekniska installationer, finns bestämmelser om totalhöjd. Totalhöjden begränsar byggnadsverkets högsta punkt, inklusive uppstickande delar. Planförslaget har utformats för angivna våningsantal. Under framtagandet av planförslaget är det dock byggnadernas höjder i meter ovan nollplanet som bedömts, och det är även på detta sätt som byggnadernas höjder begränsas i detaljplanen. Byggnadernas takvinkel styrs inte i detaljplanen. Detta för att ge mer flexibilitet i utformandet av byggnaderna.

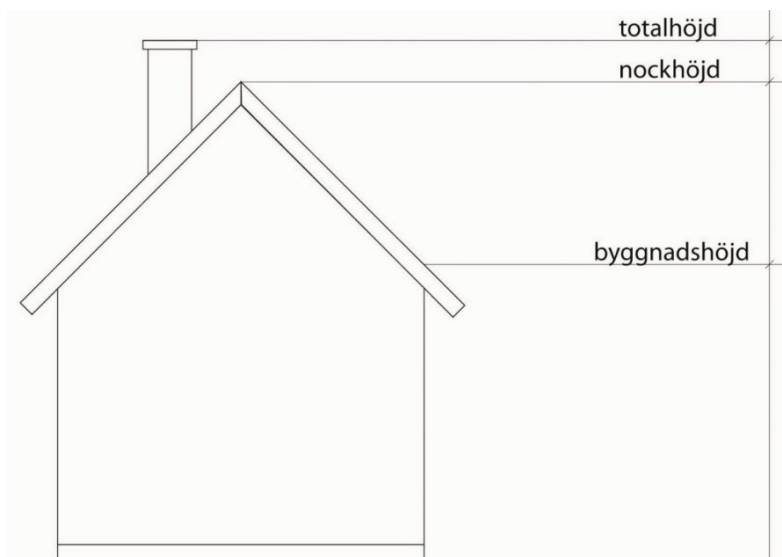


Bild som visar de olika höjdbegreppen som används för att reglera höjden i detaljplanen. Bild: Boverket.

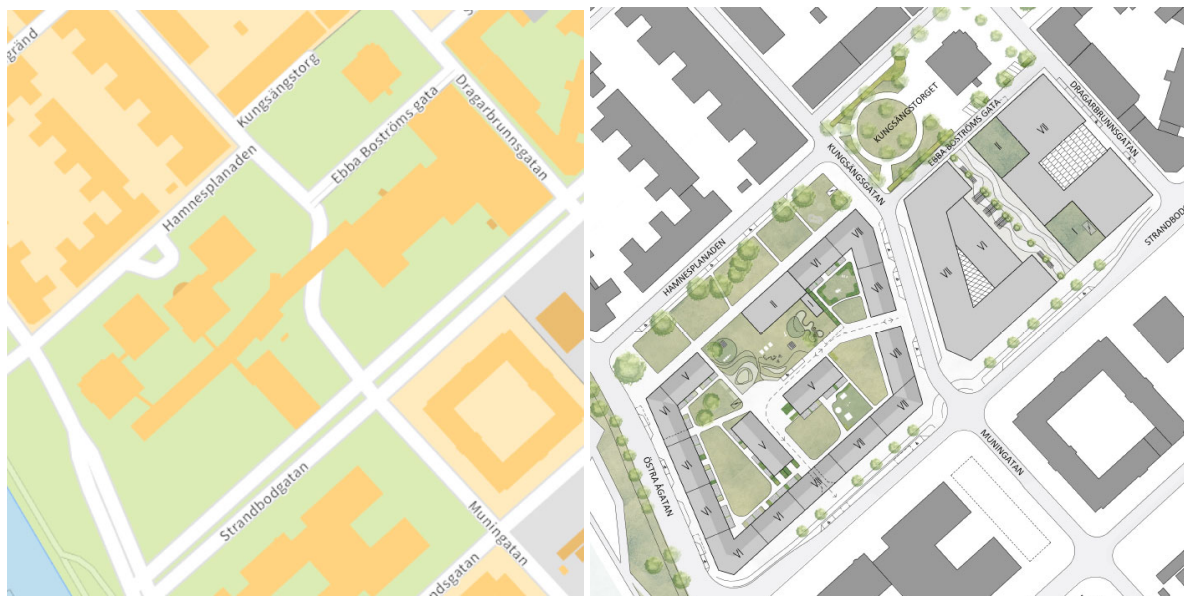
En bild över möjlig ny bebyggelse sett från Fyrisån tillförs planbeskrivningen.

Kvarterstruktur

Anledningen till att kvartersstrukturen är sluten i kvarter A är för att skapa en lugnare och tryggare gårdsmiljö för de boende. Det bidrar dessutom till en bättre ljud- och luftmiljö. Kvarter A kommer inte vara en helt sluten miljö, då det ska finnas en passage genom kvarteret i och med en portik mot Strandbodgatan. Detta stråk fortsätter norrut över gården mot den nya parken vid Hamnesplanaden. Ytterligare ett stråk i öst-västlig riktning är också möjligt över kvarter A, se illustration i planbeskrivningen under rubriken "Trafik och tillgänglighet".

De två gårdshusen bedöms inte orsaka så mycket skugga på andra bostäder, däremot leder de till viss skugga på gården. Detta illustreras i utdrag från solstudien, som visas i planbeskrivningen under rubriken "Hälsa och säkerhet". Den insyn som kan förekomma bedöms inte vara oskälig i förhållande till bostädernas centrala läge.

Uppsala kommun anser att planförslaget bidrar till att minska den barriäreffekt som finns idag mellan kvarteret Hugin och Kungsängen. Detta genom att skapa en ny gatukoppling i Kungsängsgatans förlängning mot Strandbodgatan, vilken kommer att vara 18 meter bred, med föreslagna breda gångbanor och trädrader på vardera sida av bilvägen. Detta i jämförelse med den körväg som går igenom den befintliga byggnaden i Kungsängsgatans förlängning idag, vilket är den enda passagen genom kvarteret Hugin idag. I den nya detaljplanen föreslås ytterligare en passage, genom kvarter B.



Bilder som visar kvartersstrukturen idag (till vänster) och i planförslaget (till höger).

Byggnadernas användning och innehåll

Kommunen bedömer att det fortsatt kommer att finnas efterfrågan av verksamhetslokaler i detta läge, då det är centralt och nära resecentrum.

Bostadsbebyggelsens upplåtelseform kan inte styras i detaljplanen. I nuläget planeras inte studentbostäder, men detaljplanen omöjliggör inte detta.

Byggnaders bevarande

Gällande detaljplan förbjuder inte rivning av någon av byggnaderna. Den nya detaljplanen ställer inget krav på bevarande av någon byggnad, men byggaktören planerar att bevara den byggnad som finns längst österut i kvarteret, mot Dragarbrunnsgatan, men planerar att bygga om fasaden och bygga på våningar. De befintliga byggnadernas kulturmiljövärde beskrivs närmare under rubriken "Kulturmiljö".

Förskolan

Länsstyrelsen är positiv till att Naturvårdsverkets riktlinjer för skolgårdar uppfylls. Dock påpekar länsstyrelsen att skolgårdens storlek endast blir hälften av vad Boverkets vägledning rekommenderar. De pekar på att kommunen har skrivit att förskolan kommer ha möjlighet att nyttja den intilliggande parken som ett komplement till friytan på förskolegården, men anser att det inte framgår vilka andra funktioner parken avses att ha, och att det därför är svårt att bedöma i vilken utsträckning den kommer att vara till nytta för förskolan. Länsstyrelsen anser därför att kommunen bör förtydliga resonemanget kring detta i den kommande planprocessen. De påpekar också att det kan vara nödvändigt att använda planbestämmelser för att säkerställa att förskolans miljöer utformas med högsta kvalitet, särskilt om ytorna är mindre än gällande rekommendationer.

Utbildningsförvaltningen tycker att det vore önskvärt om en större yta kunde avsättas för förskolan då planområdet ligger inom centrala staden där det idag råder platsbrist. De skriver att behovet av tillkommande platser inom grundskolan förväntas rymmas inom det närliggande norra Hovstallängen där en större grundskola kommer att byggas. De påpekar att friytan vid en förskola, enligt Boverkets vägledning, bör uppgå till 40 kvadratmeter per barn och den totala friytan bör överstiga 3000 kvadratmeter. De påpekar också att Uppsala kommuns nuvarande riktlinjer samt i förslaget för nya riktlinjer gällande utemiljön för förskole- och skolgårdar som är under framtagande anger att kravet för innerstaden

är lägre, som minst 20 kvadratmeter per barn då friytan är färdiglagd och förrådsbyggnader är borträknade. Utbildningsförvaltningen anser att en del av gården i kvarter A inte ska vara underbyggd för garage för att möjliggöra större träd. De föreslår också att det vore lämpligt att möjliggöra för större träd på förskolans gård, för att kunna skapa tillräckligt med skugga på gården, vilket annars kan vara svårt, då förskolegården, enligt solstudien, ser ut att bli solutsatt.

Skolfastigheter undrar över viken utredning som påståendet att en större förskolegård i det centrala läget i kvarteret Hugin skulle innebära stora konsekvenser för möjligheten att bebygga kvarteret med bostäder kommer från. De påpekar att komplementbyggnader tillåts på friytan för förskolegården, vilket ytterligare minskar barnens friyta. De anser att detta bör ses över. Vidare anser de att den närliggande parken bör hålla sig inom 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå om förskolebarn förväntas använda sig av den ytan som en förlängning av friytan. Skolfastigheter menar att barnperspektivet bör belysas från fler olika aspekter och på ett sakligt sätt utgå från barn behov. De undrar hur leveranser till kök och övrigt kan ske till förskolan. Skolfastigheter påpekar att det bör tas fram en utredning om hur detaljplanen kan säkerställa en säker och trygg miljö. De ifrågasätter varför förskolan endast är avsedd för fyra avdelningar, då de menar att behovet av förskoleplatser i den centrala staden är större än så. Vidare skriver skolfastigheter att de önskar en studie/utredning över möjligheten till att naturlig vegetation på förskolegården klarar slitage. De menar att användningen av konstgjort material inte är önskvärt, och inte bör användas. Skolfastigheter önskar att planhandlingarna kompletteras med en bild över hur överenskommelsen om fastighetsreglering ska ske. De undrar var förskolans personal ska parkera. Skolfastigheter undrar också hur det ska säkerställas att förskolan får möjlighet att nyttja den intilliggande parken.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att friytan för den föreslagna förskolan är för liten. Friytan uppgår till 20 kvadratmeter per barn eller totalt 1 440 kvadratmeter. De påpekar att friytan enligt Boverkets vägledning bör uppgå till 40 kvadratmeter per barn och att den totala friytan bör överstiga 3 000 kvadratmeter.

Uppsala Pensionärers Samarbetsråd (UPS) anser att förskolebyggnaden skulle kunna göras större.

Handikappföreningars samarbetsorgan (HSO) anser att friyta för förskolor inte bör understiga Boverkets rekommendationer om 40 kvadratmeter per barn. Vidare anser de att plastmaterial som konstgräs och gummiasfalt undviks i utemiljöer.

Sakägare 55 anser att förskolan bör få mer utrymme.

Sakägare 56 anser att förskolan får ett minimalt uteutrymme.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Förskolans storlek är beräknad utifrån det behov som genereras av den planerade bostadsbebyggelsen i detaljplanen. Detaljplanen behöver inte tillgodose behov utanför planen.

Storleken på förskolan i planområdet har planerats för att klara kommunens riktlinjer, vilket är minst 20 kvadratmeter friyta per barn, i de centrala delarna. En avvägning måste även göras mellan förskolegårdens storlek och intilliggande bostadsgårdar. En större förskolegård bidrar till att bostadsgårdarna får mindre utrymme, och friytan för de boende är också viktig. Kommunen håller med om att det är ytterst viktigt att förskolegårdarna ges en omsorgsfull gestaltning av hög kvalitet. Förskolegården styrs till en yta av minst 1500 kvadratmeter i detaljplanen. Detta utgör mer än 20 kvadratmeter per barn räknat på 18 barn på fyra avdelningar. Ytan för gården är belagd med en bestämmelse som möjliggör komplementbyggnader, men detta begränsas till högst 4% av ytan, vilket gör att kravet på 20 kvadratmeter per barn fortfarande kan uppfyllas för en förskola med fyra avdelningar.

Den nya parken ska inte användas som en förlängning av förskolegården, men kan ändå bidra till ett positivt inslag i närheten till förskolan. Det behövs därför inget avtal om nyttjandet av parken. Parken

kommer att bli allmän plats, vilket gör att förskolan så väl som övriga är fria att använda parken. Det planeras inte förekomma någon biltrafik på ytan mellan bostadsbebyggelsen och parken, vilket bidrar till lägre bullernivåerna i parken.

Detaljplanen möjliggör inga underjordiska garage under förskolegården, vilket gör att det är möjligt att plantera större träd där. Planen styr dock inte förskolans utformning eller vegetation, inklusive typ av markbeläggning.

Förskolepersonalen kommer att kunna parkera i det underjordiska garaget som möjliggörs under kvarter A. Detaljplanen styr inte hur leveranser ska ske till förskolan, men redovisar ett möjligt förslag i planbeskrivningen under rubriken ”Trafik och tillgänglighet”.

Uppsala kommun anser att barnperspektivet har belysts och behandlas i detaljplanen.

Säkerhet och trygghet har behandlats i framtagandet av detaljplanen, och beskrivs närmare under rubriken

Det finns redan en bild över hur fastighetsregleringen mellan Uppsala kommun och Vasakronan ska se ut, under ”Konsekvenser för fastigheter inom området” under rubriken ”Fastighetsrättsliga åtgärder”.

I och med att planförslaget möjliggör ett visst antal nya bostäder, genererar detta ett behov av förskoleplatser. Dessa behöver tillgodoseas inom kvarterets närhet, vilket är positivt för barn och föräldrar inom kvarteret.

Kulturmiljö

Länsstyrelsen påpekar att planområdet är beläget inom riksintresset för kulturmiljövården Uppsala stad, K40 A, och att det saknas sektioner och volymstudier som visar hur föreslagna byggnadshöjder och nockhöjder förhåller sig till omkringliggande kvarter. Detta behöver kompletteras i planhandlingarna i den fortsatta planprocessen för att möjliggöra en bedömning om riksintresset riskerar att skadas påtagligt eller inte. Länsstyrelsen anser också att kommunen bör förtydliga att viljan att återta kvarterstrukturen som den såg ut före 1930-talets sammanslagning av kvarteren Hugin och Munin sker genom att offra 1970-talets markerade avslut på staden. Vidare önskar Länsstyrelsen att planhandlingarna kompletteras med en beskrivning av det värde som bebyggelsen i kvarteret Hugin har i relation till riksintresset gällande dess representation för det statliga byggandet i Uppsala. Detta för att kunna avgöra vilken betydelse som byggnaderna i kvarteret Hugin har för riksintresset.

Upplandsmuseet avstyrker planförslaget då de anser att en ny detaljplan bör utgå från att befintlig bebyggelse, som har mycket stora kulturhistoriska värden, ska bevaras. De påpekar att man enligt plan- och bygglagen ska ta hänsyn till och ta till vara fastighetens positiva värden, bland annat kulturmiljövärdena. För att bedöma om detta görs i ett detaljplaneförslag behöver de befintliga positiva egenskaperna redovisas, vilket Upplandsmuseet menar inte har gjorts i samrådshandlingen. Upplandsmuseet anser att byggnaden är en tidstypisk representant för byggnadsstyrelsens förvaltningshus för statliga verk och myndigheter, utförd med god arkitektonisk kvalitet och med en anpassning till den omgivande miljön som är anmärkningsvärd. De påpekar att den utgjorde den gamla rutnätsstadens södra gräns då den byggdes, och att det idag utgör en viktig årsring, bland annat till Kungsängen.

Kulturnämndens samlade bedömning ur kulturarvsperspektiv föranleder inga invändningar mot planförslaget. De anser att en del av stadens årsringar tillhörande 1970-talet raderas med ett genomförande av detaljplanen, men att planförslaget trots detta har måttlig eller liten påverkan på kulturarvet. Detta eftersom förändringarna inte kan sägas påverka de väsentliga värdena i riksintresset eller i den kommunala kulturmiljön, och de instämmer i den antikvariska förundersökningen, där värdena i den befintliga bebyggelsen, ur ett kulturarvsperspektiv, inte är tillräckligt relevanta eller sällsynta för att motivera ett bevarande. Kulturnämnden anser istället att planförslaget stärker och förnyar kulturarvet i

innerstaden genom att bygga vidare på den historiska kvartersstaden med väl gestaltade byggnader. De noterar även att planförslaget reglerar avtagande byggnadshöjd mot årummet, vilket de anser är varsam samt mot innerstadens befintliga värden. Kulturnämnden vill framhålla att det planerade parkområdet som en del av det längre gröna stråk kommer att binda samman resecentrum med årummet, kan bli föremål för konstnärlig gestaltning som komplement till skulpturen Grisbrunnen, som finns på Kungsängstorg. Vidare vill de att planen ska utformas så att ett konstmuseum skulle kunna placeras i kvarteret.

Föreningen Vårda Uppsala anser att kvarteret Hugin kanske utgör Uppsalas finaste kontorsmiljö med en 70-talsarkitektur i klass med Pharmacias. De anser att byggnaderna i planförslaget är för höga och utgör en skala som inte återfinns någon annanstans i den gamla rutnätsstaden. De menar att planen skapar ett nytt mörkt gatuschakt som med sin sneda riktning inte hör hemma i 1600-talets rutnätsplan. Föreningen tycker att förskolan mot Hammesplanaden utför det enda positiva avbrottet i planförslaget. Vårda Uppsala tycker att kvarteret ska bevaras och rustas upp, och anser inte att motivet för rivning, att byggnaden blockerar sambandet mellan Kungsängen och innerstaden inte håller. De menar att den befintliga bebyggelsen kan kompletteras mot Strandbodgatan.

Bostadsrättsföreningen Kungsängsporten påpekar att det är viktigt att ta hänsyn till Uppsalas kulturhistoriskt värdefulla siluett.

Sakägare 59 anser att det är viktigt att ta hänsyn till Uppsalas kulturhistoriska siluett och befarar att byggnaderna, om de blir så höga som i planförslaget, kommer att dominera Uppsalas stadskärna.

Privatperson 3 påpekar att den planerade bebyggelsen inte illustreras i förhållande till stadssiluetten.

Uppsala Pensionärers Samarbetsråd (UPS) anser att nuvarande kontorshus kvar vara kvar.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planbeskrivningen kompletteras med sektioner och volymstudier inklusive en 3D-modell som visar hur planförslaget förhåller sig till omkringliggande kvarter.

En siktstudie har tagits fram som visar planförslagets påverkan på stadens siluett (sett från E4:ans södra infart), och har kompletterats till planbeskrivningen under rubriken "Kulturmiljö". I ett inzoomat telefoto syns att kvarteret ligger i förgrunden framför domkyrkan, under taket till kyrkans mittskett, och till höger om slottet. Siktstudien visar att bebyggelsen i planförslaget inte påverkar siluetten. Med det stora avståndet är det dessutom svårt att uppfatta byggnaderna i planförslaget från den viktiga siktlinjen.

Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning om varför kvarteret Hugin föreslås utformas enligt den rutnätsstruktur som fanns innan 1930-talet istället för 1970-talets markerade avslut på staden i och med kvarteret.

Planbeskrivningen beskriver de värden som bebyggelsen i kvarteret Hugin har i relation till riksintresset gällande dess representation för det statliga byggandet i Uppsala.

Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av fastighetens befintliga positiva egenskaper, vilket tas upp under rubriken "Kulturmiljö". En bedömning om ett eventuellt bevarande av de befintliga byggnaderna i kvarteret Hugin har redan gjorts i och med den kulturhistoriska värderingen, där den sammanfattande bedömningen är att byggnaden har ett miljöskapande värde med betydelse för stadsbilden, men att den inte är särskilt värdefull utifrån historisk, kulturhistorisk eller konstnärlig synpunkt. Bedömningen i miljökonsekvensbeskrivningen är också att kulturvärdet är litet i och med den låga kvaliteten i materialval och den förhållandevis låga arkitektoniska bearbetningsgraden. Miljökonsekvensbeskrivningen bedömer också att omvandlandet av stadsstrukturen är måttligt positivt eftersom

den gällande strukturen blir alltmer avvikande i takt med att Kungsängen omvandlas till stadskvarter, och dagens struktur kan upplevas som en barriär i den utvidgade innerstaden.

Vasakronans intention är att bevara den befintliga byggnaden mot Dragarbrunnsgatan, men att denna ska byggas på. Ett bevarande av byggnaden styrs dock inte i detaljplanen, och planen möjliggör en påbyggnad. Övriga byggnader är tänkta att rivras för att ge plats åt nya byggnader och planförslaget hindrar inte rivning av dessa.

Byggaktören planerar att bevara en av byggnaderna inom kvarteret, längst mot Dragarbrunnsgatan, men planerar att bygga på det med fyra våningar. Ett bevarande av byggnaden styrs dock inte i detaljplanen.

Kommunen har tagit beslut om att inte förlägga ett konstmuseum i kvarteret Hugin.

Strandskydd

Länsstyrelsen instämmer med kommunen att kriteriet 7 kapitlet 18c§ p. 1 redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för att strandskyddets syften ska uppfyllas inom planområdet.

Naturmiljö

Sakägare 54 är helt emot att grönområdet mot Fyrisån bebyggs.

Sakägare 65 och 64 tycker att nuvarande park vid Östra Ågatan/Strandbodgatan upplevs som en förlängd arm till Stadsparken och årummet, och menar att kommunen har en möjlighet att förlänga denna genom en större parklösning som i sin förlängning kan ansluta mot Resecentrum.

Flera sakägare anser att den öppna gröna ytan närmast Östra Ågatan mot Fyrisån bör behållas med samtliga träd och att grönytorna inom kvarteret Hugin bör vara större.

Sakägare 58 föreslår att kommunen borde ta möjligheten att skapa ett större sammanhängande grönt område från södra delen av stationsområdet till stadsträdgården.

Sakägare 59 anser att man inte visar hur man avser bevara eller utöka den befintliga parken utmed Östra Ågatan och skapa en balans mellan byggande och grönområde.

Sakägare 56 anser att parken är för smal.

Uppsala Pensionärers Samarbetsråd (UPS) anser att den nya parken är för liten för de boende inom kvarteret Hugin i och med planläggningen.

Handikappföreningars samarbetsorgan (HSO) anser att de växter och träd som planteras inom området ska vara doftfria och inte ge pollenallergi (främst björk).

Cykelfrämjandet tycker att parkområdet ska förstoras.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

En stor del av grönområdet mot Fyrisån utgörs av outnyttjade byggrätter i gällande detaljplan, se nedan. Denna del ägs inte av Uppsala kommun, och kan alltså bebyggas idag, utan en detaljplaneändring.



Bilden till vänster visar de outnyttjade byggrätter (lila område) som finns i gällande detaljplan, som möjliggör bebyggelse i fem respektive sex våningar. Bilden till höger visar hur platsen ser ut idag.

Inom den gällande detaljplanen finns en allmän parkyta längs Hamnesplananden. Denna parkyta föreslås i den nya detaljplanen att breddas från cirka 10 meter till cirka 20 meter, i och med överföring av kvartersmark till allmän plats, och kommer att få en ny utformning. I och med att marken intill kommunens parkremsa vid Hamnesplanaden ägs av en privat aktör, vilket begränsar kommunens möjlighet att påverka parkstråket genom kvarteret. Även marken öster om Dragarbrunnsgatan ligger på kvartersmark, varför kommunen inte har rådighet att skapa parkmark där.

De allra äldsta träden avses sparas. Särskilt värdefulla träd kan inte tas ned utan samråd med Länsstyrelsen.

Detaljplanen styr inte vilka växtsorter som ska användas inom planen.

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

Länsstyrelsen anser att kommunen på ett bra sätt har utrett frågan om påverkan på MKN för grundvatten och vattentäkten. Länsstyrelsen anser också att kommunen på ett bra sätt har utrett påverkan på MKN för Fyrisån, och förutsätter att kommunen följer upp att samtliga dagvattenlösningar genomförs enligt den systemlösning som beskrivs i dagvattenutredningen.

Uppsala Pensionärers Samarbetsråd (UPS) befarar att pålningsarbete genom den förorenade marken kan föra ner förorenade ämnen till grundvattnet.

Uppsala Vatten och Avfall AB (UVAB) poängterar att det är viktigt att förslagen i dagvattenhanteringen gällande höjdsättning av området och byggnader samt säkerhetsåtgärder i garagedfarter installeras.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

För att förhindra att föroreningar i marken leds ner till grundvattnet i och med pålning, ska de förorenade massorna tas om hand och marken saneras mot fastställda åtgärds mål, enligt överenskommelse med tillsynsmyndigheten, innan nya byggnader uppförs. Detta säkerställs genom en bestämmelse som

anger att startbesked inte får ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet har säkerställts.

Detaljplanen är utformad så att de föreslagna dagvattenlösningarna i dagvattenutredningen kan genomföras. I samband med bygglovprövningen kontrolleras att dagvattnet inom planområdets tas om hand på ett tillfredställande sätt.

Trafik och tillgänglighet

Länsstyrelsen saknar en tydlig motivering till ingångsvärdena för trafikmängderna som luftkvalitetsutredningen och trafikbulerutredningen bygger på, och anser att kommunen ska klargöra detta i den kommande planprocessen. Länsstyrelsen är positiv till att förskolan har placerats på den del i planområdet där det är lägst halter av luftföroreningar och minst bullerutsatt. Länsstyrelsen anser att det är positivt att kommunen i planhandlingarna tydliggjort att planen skapar förutsättningar för god tillgänglighet för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Region Uppsala, Trafik och samhälle skriver att de ser positivt på planförslaget. De anser att gatubreddens på Östra Ågatan ska vara minst sju meter för att kunna nyttjas som tillfällig körväg vid stopp på Bäverns gränd.

Lantmäteriet påpekar att det stod i planbeskrivningen att personbilsparkering inte ska vara tillåtet på gården i kvarter B, men att det saknades en planbestämmelse om detta, som det finns i kvarter A.

Sakägare 65 och 64 anser att den öppnare miljön längs Strandbodgatan kommer att trängas samman till en trängre stadsgata likt ett schakt, med ny och hög bebyggelse i liv med fastighetsgränsen mot gångvägen norra sida. De menar att trafikanalyserna baseras på prognoser som inte vilar på saklighet i fråga om framtida fordonstrafik. Sakägare 65 och 64 skriver att det i förslaget förutsätts att Islandsbron stängs av för biltrafik, trots att det inte finns något beslut om detta. De menar att användningen av årsmedeldygnstrafik som mätetal kan tolkas felaktigt, och att det kan leda till att tolkningen i planen kan underskatta trafikflödena under de berörda gatornas maxtimme under vardagar och under vardagsdygnet.

Äldrenämnden vill understryka vikten av att rörelsestråken och mötesplatserna inom planområdet anpassas så att de är tillgängliga för alla personer oavsett funktionsförmåga. De påpekar att rörelsestråken och mötesplatserna behöver vara tydliga och präglas av god orienterbarhet. Äldrenämnden framhåller också att det är viktigt att gaturum och bottenvåningar ska vara i samma plan för att god tillgänglighet ska säkerställas. De önskar att parken utformas med särskild tanke på barn, äldre och generationsmöten.

Cykelfrämjandet är positiva till Uppsala kommuns ambition att utveckla kvarteret Hugin och bygga ihop detta med innerstaden. De är även positiva till anläggandet av en ny park inom kvarteret. De menar dock att detaljplanen strider mot innerstadsstrategin i och med att de anser att detaljplanen prioriterar biltrafiken högst med breda bilvägar. De önskar istället att den nya parken och Kungsängstorg kopplas ihop och ansluts bättre till hamnområdet och Fyrisån, att trottoarerna breddas så att två människor kan mötas i bredd, att samtliga övergångsställen anpassas till att erbjuda gående högsta säkerhets- och trygghetsnivå, att körbanorna för biltrafik görs enkelriktade medan cykeltrafik tillåts i bägge riktningar och att genomgående trafik på Kungsängsgatan byggs bort och en utvald sträcka byggs om till att bli en länk mellan Kungsängstorg och den nya parken. Cykelfrämjandet föreslår att Östra Ågatan utformas för en lägre trafikvolym genom att cykel- och biltrafik samsas om gaturummet. De föreslår också att Östra Ågatan blir ett gångfartsområde utmed den nya parken. Vidare föreslår Cykelfrämjandet att Hammesplanaden görs enkelriktad för biltrafik österut, medan dubbelriktad cykeltrafik tillåts. De föreslår också att Kungsängsgatans stängs av för biltrafik där gatan skär den nya parken. De tycker också att Kungsängsgatan ska göras enkelriktad. Cykelfrämjandet anser att Ebba Boströms gata görs

enkelriktad för biltrafik österut, medan dubbelriktad cykeltrafik tillåts. Vidare tycker de att parkeringsbehovet för bostäderna kan sänkas genom att detaljplanen specificerar att byggherren ska vidta mobilitetsåtgärder. Cykelfrämjandet tycker också att behovet av cykelparkeringar bör konkretiseras.

Luftfartsverket har inte analyserat konsekvenser för flygvägar till och från flygplatser eller om CNS-utrustning ägd av flygplats kan riskera att bli påverkad. De meddelar att berörda flygplatser därför alltid ska tillfrågas som sakägare om byggnadsverk över 20 meter ingår i planer, eller om flygplatserna av annan anledning misstänks kunna bli påverkade med en etablering.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Trafikberäkningen som användes som underlag för trafikbullerutredningen och luftutredningen utgår från körningar från 2018 och är beräknad efter ett scenario med en lägre styrmedelnivå än de styrmedelnivåer som man tagit fram för att nå översiktsplanens färdmedelsmål, för att ha lite marginal.

Kommunens gatumark vid Östra Ågatan kommer att breddas genom överförande från kvartersmark till allmän plats. Det finns utrymme att göra en 6,5 meter bred körbana, för att rymma tillfällig busstrafik.

Det kan komma att behövas vissa parkeringar inom gården/passagen genom kvarter B, varför detaljplanen inte styr att parkering *inte* får finnas där.

I planförslaget har man inte utgått från att biltrafik ska stängas av på Islandsgatan. I trafikprognoserna har man inte heller tagit med ombyggnationen av Östra Ågatan i beräkningen, eftersom ett formellt beslut om detta inte är taget. Beslut om vilken typ av trafikdata som används som underlag för till exempel trafikbuller- och luftutredningar tas av trafikplanerare på Uppsala kommun.

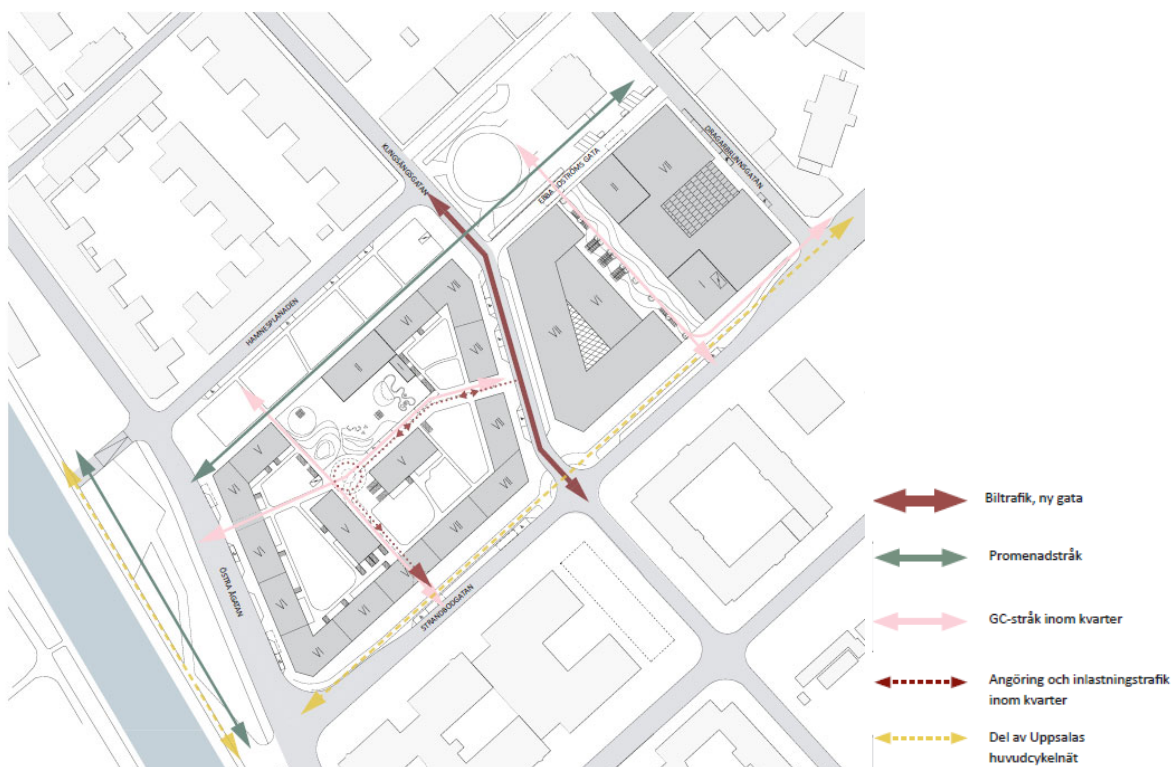
Strandbodgatans breda gatusektion kommer inte att ändras i och med planförslagets genomförande. Trots en möjlig ökad höjd på bebyggelsen bedöms inte gatan komma upplevas trång i och med gatans bredd på cirka 30 meter. Denna gatusektion är redan idag grön i och med både trädplanteringar och gröna regnbäddar. Även på den nya gatan i Kungsängsgatans förlängning ska trädplanteringar finnas på båda sidor av gatan.

Enligt lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk med mera (förordningen 1994:1215) ska nya byggnader som innehåller bostäder, arbetslokaler, eller lokaler för vilka allmänheten har tillträde, vara utformade så att de är tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Detta beaktas vid bygglovsprövningen och vid byggsamråd. Detaljplanen varken förhindrar eller försvårar en sådan utformning. Detaljplanen styr bredden på de allmänna stråken samt stråket genom kvarter B, som ska vara tillräckligt breda och tydliga för att underlätta orienterbarheten. Planen styr att entréer ska vara genomgående mellan gata och gård för god tillgänglighet till dessa båda lägen. Utformningen av parken regleras inte i detaljplanen.

Samrådsförslaget strider inte mot innerstadsstrategin. Kvarteret är angett som gåprioriterat område i innerstadsstrategin, vilket större delen av innerstaden också är. Detta innebär att gående ska ha god tillgänglighet i ett gattunät med generösa gång- och vistelseytor. Gångnätet ska utvecklas till att vara finmaskigt, sammanhängande och lätt att förstå, stadsmiljön ska utvecklas så att den inbjuder till att stanna upp och dröja sig kvar, samt vara intressant i ögonhöjd, och gång- och vistelseytorna ska vara generösa. I kvarteret Hugin utvecklas stråken för gående, dels genom en breddning och ett förtydligande av förlängningen av Kungsängsgatans förlängning, där det kommer att finnas breda gångytor, dels genom ett tydligt och brett nytt bilfritt gångstråk längs den nya parken. Dessutom skapas ett nytt cirka 13 meter brett stråk genom kvarter B, som knyter an till vidare gångstråk in och genom Kungsängen. Det kommer också att finnas en koppling för gående igenom kvarter A genom en portik i ett av bostadshusen mot Strandbodgatan, vilket möjliggör en koppling över gården mot den nya parken. Östra Ågatan ska byggas om, med separerade cykelbanor i lägen där det idag inte finns någon cykelväg. I och med att bottenvåningar mot Östra Ågatan, Kungsängsgatans förlängning och Dragarbrunn-

gatan styrs till att innehålla verksamheter kommer det att finnas målpunkter och möjlighet till intressant utformning i ögonhöjd. De allmänna gatorna är väl tilltagna i detaljplanen. Den exakta utformningen och de exakta måtten för till exempel gång- och cykelytor är inte bestämda i detta läge.

Parkens utformning har inte bestämts än, utan det är bara dess gränser som anges i detaljplanen. Tanken är dock att parken ska koppla till både hamnområdet och Kungsängstorg. Trottoarernas bredd bestäms inte i och med detaljplanen, utan planen anger vad som är allmän plats-gata, och därefter har kommunen rådighet över att utforma platsen som de anser bäst. Allmän plats-gata i detaljplanen har generösa mått, vilket möjliggör breda trottoarer. Övergångsställen utformas alltid för att vara säkra och trygga, men detta kan inte styras med detaljplanen. Gällande frågan om enkelriktning av bilvägar tar vi med oss synpunkten, och vidarebefordrar den till trafikplanerare på kommunen. Om en gata görs enkelriktad påverkar detta ett större område, och kräver ett helhetsgrepp, som inte kan tas i arbetet med en detaljplan över ett mindre område som kvarteret Hugin. Det samma gäller frågan om avstängning av biltrafik på en del av en gata. Östra Ågatan kommer att byggas om och få en bredare gatusektion för att möjliggöra en ny separerad cykelbana, vilket bedöms vara det bästa uttryckssynpunkt, och för att främja framkomligheten. Det är inte aktuellt med en gåfartsområde på Östra Ågatan i det här läget, då gåfartsområden fungerar bäst i lägen där det finns ungefär lika många gående som biltrafikanter, och där det finns lika många målpunkter på bägge sidor om gatan. Det finns ingen möjlighet att i detaljplanen bestämma om mobilitetsåtgärder för byggaktören. Behovet av cykelparkeringar har behandlats i planarbetet, och redovisas i planbeskrivningen under rubriken ”Trafik och tillgänglighet”. Det finns möjlighet att skapa cykelparkeringar både inomhus, i underjordiska garage, som utomhus.



Samrådsförslaget har skickats till Swedavia/Arlanda. Även granskningsförslaget kommer att skickas till Swedavia och Försvaret/Ärna.

Hälsa och säkerhet

Luft och buller

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att planhandlingarna behöver kompletteras med beskrivning av hur lättflyktiga organiska ämnen och eventuell ånginträngning i byggnader ska hanteras, samt hur man vid markarbete ska förhindra att nya spridningsvägar för föroreningar skapas. De påpekar att en mindre del av tillkommande bostadsbebyggelse beräknas få över 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad, och att lägenheter i dessa lägen behöver ges tillgång till ljuddämpad sida, alternativt inte överstiga 35 kvadratmeter. Miljö- och hälsoskyddsnämnden påpekar också att behovsbedömningens trafikprognos skiljer sig från planbeskrivningens, och att det behöver klargöras varför det är så. Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att planbeskrivningen bör förtydliga att lägenheter som solljusstudien pekar ut som mörka ska planeras genomgående. De påpekar också att bostadsgården, enligt solljusstudien, blir skuggig under en stor del av dagen och att lägre byggnadshöjder skulle förbättra ljuset i bostäder och på gården.

Utbildningsförvaltningen påpekar att en alternativ nedfart till ett underjordiskt garage är intill förskolans gård, vilket kan försämra förskolans utemiljö, och att den fortsatta planeringen bör ta hänsyn till det. Vidare anser de att balkonger över förskolegården bör undvikas för att barnen ska kunna erbjudas en rökfri miljö.

Bostadsrättsföreningen Kungsängsporten befarar att detaljplanen inte berör hur intilliggande fastigheter påverkas gällande buller och trafik. De anser att miljökonsekvensbeskrivningen endast beskriver förhållandena gällande buller, solljus, trafik med mera för kvarteret Hugin, och inte för intilliggande fastigheter.

Sakägare 65 och 64 oroar sig över att trängre gaturum med omgivande hög bebyggelse inte borgar för god luftkvalitet och trivsamt miljö för närboende och förbipasserande.

Uppsala Pensionärers Samarbetsorgan (UPS) påpekar att gränsvärden för buller kommer att överskridas och att luftföroreningar överskrids för PM10.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Behov av åtgärder för att hantera eventuella lättflyktiga organiska ämnen kommer att utredas ytterligare i samband med framtagande av provtagningsplan inför byggskedet.

Detaljplanen möjliggör för bostäder som klarar trafikbullerförordningen, med hjälp av genomtänkta planlösningar. I de lägen där den ekvivalenta ljudnivån överstiger 55 dB(A) vid fasad kan lägenheter ordnas där minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida, alternativt att bostäderna är högst 35 kvm stora, vilka då klarar trafikbullerförordningens gränser. Detta regleras inte i detaljplanen, men kontrolleras sedan i bygglovsprövningen.

De lägen som enligt solstudien får mycket skugga kan utformas så att de är genomgående. Detta styrs dock inte i detaljplanen. En sådan utformning är dock möjlig med planförslaget.

Utemiljön bedöms inte försämrats nämnvärt för förskolegården genom möjligheten till en garagedfart på gården eftersom luftutredningen visade att luftmiljön på gatorna i planområdet klarar miljökvalitetsnormen. Gårdens slutna utformning bidrar till att stänga ute mycket av den förorenade luft som finns i gatumuljön och dessutom bedöms mycket lite trafik köra på gården.

Orsaken till att trafikprognosen som användes i behovsbedömningen skiljer sig från den som användes i planbeskrivningen är att behovsbedömningen gjordes innan planbeskrivningen, och att de kommer från olika modellkörningar från olika år, med delvis olika förutsättningar.

I luftkvalitetsförordningen om miljökvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft beskrivs föroreningsnivåer som inte får överskridas, eller överskridas i viss utsträckning. Den luftutredning som har tagits fram baserat på planförslaget visar att miljökvalitetsnormerna för såväl partiklar (PM10 som kvävedioxid) klaras vid ett genomförande av detaljplanen.

Miljökonsekvensbeskrivningen bygger bland annat på luft, buller och solljusstudier som inkluderar intilliggande fastigheter. En kompletterande solljusstudie har gjorts som visar påverkan på bostadsrättsföreningen Sleipners bostadshus på Dragarbrunnsgatan.

Skugga

Bostadsrättsföreningen Kungsängsporten befarar att genomförandet av planförslaget kommer att väsentligt begränsa inflödet av ljus till föreningens byggnad.

Bostadsrättsföreningen Sleipner påpekar att den ökade höjden av byggnaderna med fasad mot Dragarbrunnsgatan kommer att skugga deras fasad mot gatan, och kan inte se att detta har behandlats i den skuggstudie som har gjorts. De befarar att den ökade skuggningen kommer att ha negativ inverkan på boendemiljön i deras hus och vill därför inte att de kommande byggnaderna ska tillåtas bli högre än de befintliga.

Uppsala Pensionärer Samarbetsråd (UPS) påpekar att vissa delar av fasader inte nås av solljus och gårdarna kommer att få mycket skugga på grund av höga hushöjder.

Sakägare 59 menar att planförslaget inte berör hur intilliggande fastigheter kommer att påverkas gällande ljus om detaljplanen genomförs.

Föreningen Vårda Uppsala befarar att torgmiljön och riksbakshuset hamnar i skugga större delen av dagen.

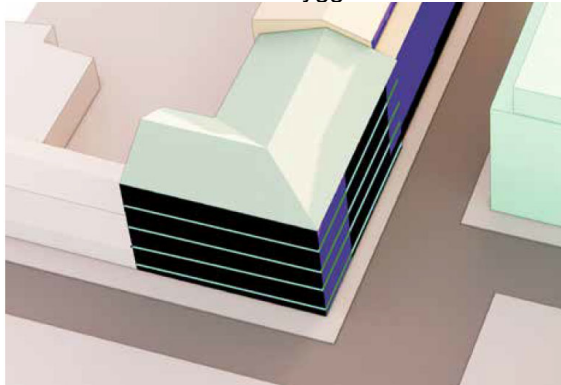
Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Det finns lägen inom kvarter A som inte nås av direkt solljus på fasaden. Enligt kraven på solljus i Boverkets byggregler (BBR) ska bostäder i något rum eller någon avskiljbar del av ett rum där människor vistas mer än tillfälligt ha tillgång till direkt solljus. För de lägen som inte får direkt solljus på fasaden kan lägenheterna utformas genomgående, med fönster mot en solbelyst sida.

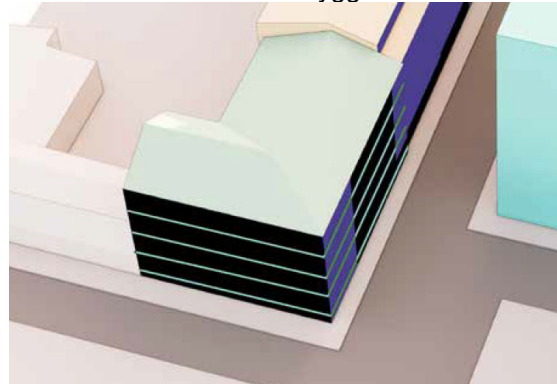
I samrådshandlingen redovisades en solstudie, som visar att planförslaget inte påverkar bostadsrättsföreningen Kungsängsporten gällande skuggning. Solstudien redovisas även i granskningshandlingens planbeskrivning, inklusive en kompletterande text om detta under rubriken "Planens konsekvenser".

En ny solstudie har tagits fram för att studera hur genomförandet av detaljplanen, med en högre byggnad mot Dragarbrunnsgatan, skulle påverka bostadsrättsföreningen Brunos fasader mot Dragarbrunnsgatan. Studien visar att delar av bostadsrättsföreningen Sleipners fasad mot Dragarbrunnsgatan får något minskad solbelysning kring vår- och höstdagjämning, då antalet timmar direkt solljus på fasaderna mot gatan minskar med 1–2 timmar. Under övriga delar av året gör de föreslagna påbyggnaderna i kvarteret Hugin ingen skillnad för dessa fasader. Se utdrag ur solstudien nedan, där bostadsrättsföreningen Brunos byggnad ligger i hörnet av Dragarbrunnsgatan och Samaritergränd. Planbeskrivningen kompletteras med en text om detta under rubriken "Planens konsekvenser".

Vintersolstånd - före ombyggnad

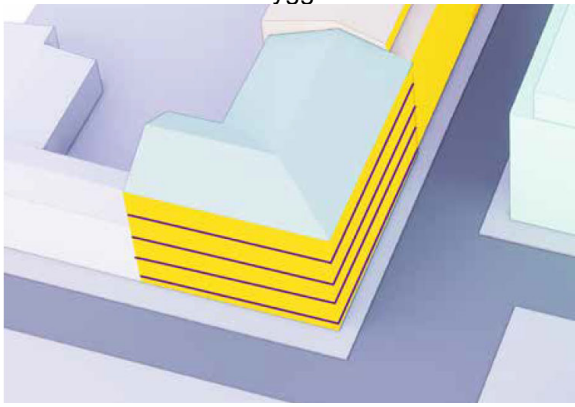


Vintersolstånd - Efter ombyggnad

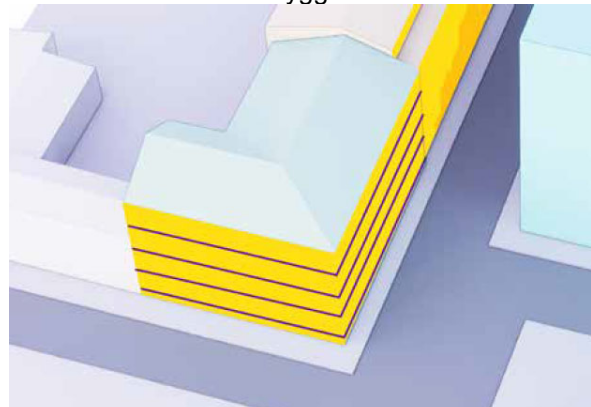


Utdrag ur solstudien som visar antal timmar med direkt solljus på bostadsrättsföreningen Brunos fasader mot Dragarbrunnsgatan och Samaritergränd, under vintersolståndet, White Arkitekter AB. Det ingen skillnad efter ombyggnad.

Midsommar - före ombyggnad

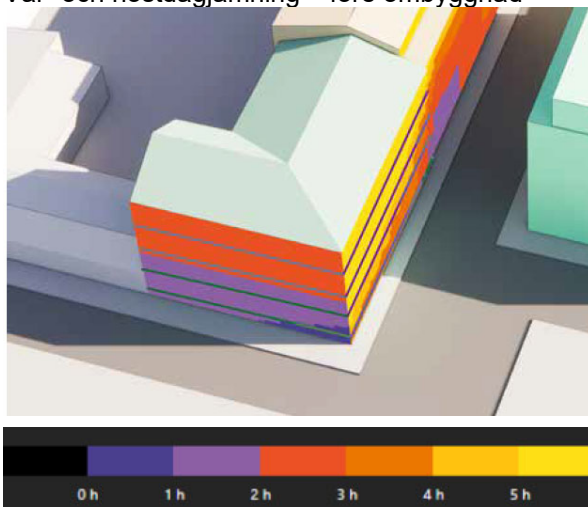


Midsommar - efter ombyggnad

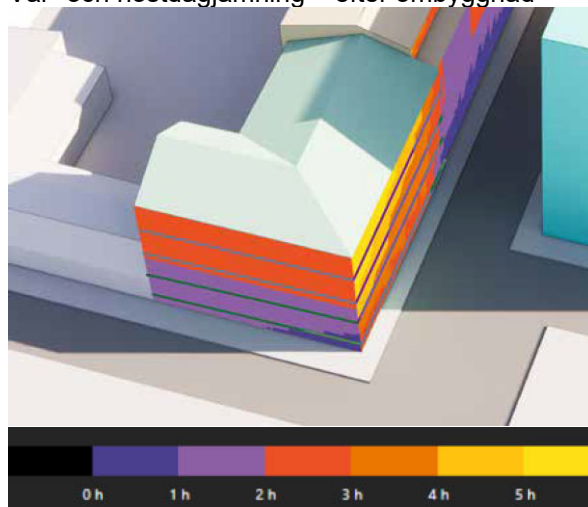


Utdrag ur solstudien som visar antal timmar med direkt solljus på fasader mot Dragarbrunnsgatan, vid midsommar, White Arkitekter AB. Det är ingen skillnad för bostadsrättsföreningen Brunos fasader.

Vår- och höstdagjämning – före ombyggnad



Vår- och höstdagjämning – efter ombyggnad



Utdrag ur solstudien som visar antal timmar med direkt solljus på fasader mot Dragarbrunnsgatan, vid vår- och höstdagjämning, White Arkitekter AB. Här minskar solljuset på delar av bostadsrättsföreningen Brunos mellersta till översta våningar med 1-2 timmar.

Kungsängstorg påverkas något av skugga från byggnaderna i planförslaget. Under sommarsolståndet får torget full sol under hela dagen. Under vårdagjämningen skuggas torget närmast Uppsala auktionskammare kl 9 och kl 12. Vid kl 15 har torget full sol. Detta redovisas i solstudier i planbeskrivningen under rubriken "Hälsa och säkerhet".

Förorenad mark

Länsstyrelsen instämmer i slutsatsen att de generella riktvärdena för känslig markanvändning (KM) är lämpliga att använda. De anser dock att kommunen ska förtydliga detta i planbeskrivningen. Vidare menar de att kommunen i den kommande planprocessen ska se över så att syftet med planbestämmelsen om startbesked säkerställer att de generella riktlinjerna för KM gäller för hela planområdet. Länsstyrelsen påpekar att rapporten "Hantering av förorenad mark inom kvarteret Hugin" beskriver möjliga avsteg från KM, till exempel intag av växter som rapporten bedömer kan vara motiverat vid denna typ av urban bebyggelse. Länsstyrelsen instämmer inte i det antagandet och anser inte att det är rimligt, och önskar ett förtydligande i planbeskrivningen om att intag av växter inte kan motivera avvikelser från KM. Vidare önskar länsstyrelsen ta del av en åtgärdsutredning för att kunna bedöma om det är realistiskt att genomföra utredningar i syfte att säkerställa att marken blir lämplig för tilltänkt ändamål.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att planhandlingarna behöver kompletteras med beskrivning av hur man vid markarbete ska förhindra att nya spridningsvägar för föroreningar. De uppmärksammar även att pålning kommer behöva utföras cirka 40 meter ner i leran i och med nybyggnation, och efterfrågar lösningar för hur detta ska förhindras.

Boende i bostadsrättsföreningen Kungsängsporten ställer sig frågande till varför man ska riva och snera i mark som innehåller farliga rester från gamla industrier och sedan påla på nytt.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planhandlingen förtydligas med att de generella riktvärdena för känslig markanvändning är lämpliga att använda för planområdet, och att det inte ska ske några avsteg från detta. Planbestämmelsen i samrådshandlingen som styr att startbesked inte får ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet har säkerställts gällande markföroreningar gäller hela planområdet. Denna planbestämmelse ligger kvar i granskningshandlingen. Planhandlingarna kompletteras med ett förtydligande om att intag av växter inte kan motivera avvikelser från KM.

För att skydda grundvattnet från inträngning av förorenat vatten vid pålningsarbeten kommer marksanering mot fastställda mål att utföras innan byggnationen startar. Detta säkras med en planbestämelse, som anger att startbesked inte får ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet har säkerställts genom att eventuella markföroreningar har avhjälpats eller en skydds- eller säkerhetsåtgärd kommit till stånd.

Förekomsten av lättflyktiga organiska ämnen kommer att fastställas vid kompletterande miljötekniska markundersökningar. När föroreningssituationen är utredd kommer behovet av åtgärder kunna fastställas i en ny åtgärdsutredning, med utgångspunkten risk för människors hälsa och miljön. Om förorening inte går att avlägsna från området, till exempel om den är lokaliserad under den byggnad som ska stå kvar, kan det bli aktuellt med byggnadstekniska lösningar såsom ventilation eller tätande konstruktioner för att förhindra ånginträngning i byggnad. Detta kommer att beskrivas i åtgärdsutredningen och i den saneringsanmälan som också kommer att tas fram. Då sanering av marken kommer att utföras innan byggnationen (markarbeten) startar, kommer inga spridningsvägar för föroreningar att skapas.

Att byggnader rivs och att marken därunder saneras bedöms som positivt, då markföroreningar tas bort från platsen.

Den framtagna åtgärdsstudien ”Hantering av förorenad mark inom kv. Hugin” läggs till som bilaga i planhandlingarna.

Översvämning

Länsstyrelsen påpekar att åtgärder behöver vidtas för att minska översvämningsrisken i underjordiska garage, och att kommunen, i den kommande planprocessen, ska redogöra för hur man avser att följa upp detta.

Uppsala Pensionärers Samarbetsorgan (UPS) påpekar att det föreligger en översvämningsrisk i garage vid skyfall.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Åtgärder behöver vidtas för att undvika översvämningsrisk i bland annat underjordiska garage. Uppföljning av åtgärder för att minska översvämningsrisken hanteras under bygglovsprövningen.

Brandsäkerhet

Uppsala brandförsvaret har inte hittat några riskkällor i närheten av planområdet, som bedöms kunna medföra förhöjda risknivåer. De skriver att detaljplanen tillåter en höjd på husen som innebär att räddningstjänsten troligen kommer att vilja användas som alternativ utrymningsväg. De påpekar att om så är fallet så behöver tillgången till uppställningsplatser för stegar och stegfordon beaktas i planskedet. Brandförsvaret upplyser om att det dock finns andra lösningar för utrymning än att använda brandförsvaret, exempelvis tillgång till dubbla trapphus eller Tr-2-trapphus.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planbeskrivningen kompletteras med en illustration över möjliga lägen för uppställning av brandbilar, under rubriken Trafik och tillgänglighet.

Trygghet och säkerhet

Polismyndigheten påpekar att det brottsförebyggande perspektivet saknas i planhandlingarna. Polismyndigheten anser att det bör göras en analys över vilka frågeställningar som är aktuella i området och hur dessa påverkar det brottsförebyggande arbetet vid ny- eller ombyggnadsprocessen.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Nedan redovisas några av de aspekter som har tagits med i planarbetet med kvarteret Hugin. Den nya kvartersstrukturen i kvarteret Hugin syftar till att skapa tydliga gatukaraktärer med god överblickbarhet både för boende och besökare. Syftet med bebyggelsen är att Hugin blir en fortsättning av innerstadens bebyggelse där folkliv och trygghet sätts i fokus.

Blandningen av bostäder, kontor, lokaler och förskola kan bidra till ett gatuliv under en stor del av dygnets alla timmar vilket ökar den upplevda tryggheten på platsen. Gatorna och stråken är tydligt dragna och får generösa mått i detaljplanen. Goda siktinklar syftar till att det ska vara lätt att orientera sig. Bostädernas entréer är styrda till att nå både gata och gård, vilket kan stärka livet mellan husen, och skapa ett levande område. Detaljplanen styr att de flesta hörnen ska innehålla verksamhetslokaler för publika ändamål.

I kvarter B skapas en 12 meter breda gång- och cykelgata mellan Kungsängstorg och Strandbodgatan, vilket är brett nog för att inte upplevas som ett prång och skapar en tydlig förlängning av öppningen på andra sidan Strandbodgatan.

Den nya parken har förutsättningar att kännas trygg nattetid genom karaktärsfull belysning, något som dock inte styrs i detaljplanen. Lekplatsen, som är belägen i Kungsängsgatans närhet, ger plats i staden åt barn. Parken som helhet kan bidra med ett rekreativt värde för invånare även från andra delar av staden.

Angöring och avfallshantering

Uppsala Vatten och Avfall AB (UVAB) framför att trafiksäkerheten behöver säkerställas längs med dessa sträckor, att körytan är minst 3,5 meter bred vid enkelriktad trafik och 5,5 meter bred vid dubbelriktad trafik. Körsträckorna på den körbara ytan och dess vändytor behöver säkerställas med körspår på planritning. Den portik genom kvarter A behöver uppfylla tillräcklig vägbredd och höjd för att klara ett avfallsfordon. UVAB påpekar också att angöringsplatser för avfallsfordon behöver säkerställas längs med Kungsängsgatan och Strandbodgatan.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Detaljplanen säkerställer en åtta meter bred körbara ytan över kvarter A, en åtta meter bred öppning i fasaden mot Kungängsgatans förlängning och en fyra meter bred portik mot Strandbodgatan, där trafiken planeras vara enkelriktad. Bredderna säkras i plankartan med bestämmelser om att marken inte får förses med byggnad. Portiken styrs även till att ha en höjd om minst fyra meter. Portiken ska även vara avfasad till en bredd om nio meter mot Strandbodgatan, för att underlätta god uppsikt mot eventuell korsande trafik vid utfart. Körspår bedöms inte behöva redovisas då det inte behövs någon vändplan på gården.

Angöringsplatser längs med Kungsängsgatan och Strandbodgatan är möjliga, vilket illustreras i planbeskrivningen under rubriken ”Teknisk försörjning”.

Påverkan på närliggande byggnader

Boende i *bostadsrättsföreningen Sleipner* är oroliga för att byggarbeten och pålning intill deras byggnad kommer att medföra störningar och potentiellt skador på byggnaden. De är även oroliga för att byggarbeten i kvarteret Hugin ska medföra att vattennivåerna under deras byggnad sänks, vilket skulle kunna innebära att deras pålar kommer i kontakt med syre och därmed riskerar att ruttna.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Störande arbeten kommer att vara tidsatta i projektet och följa kommunens riktlinjer. Närliggande byggnader kommer dessa att sprickbesiktigas innan byggstart och vibrationsmätare, med larmgräns, sätts på fasad.

För att motverka negativ påverkan på närliggande byggnader med träpålar kommer samtliga fastigheter med träpålar runt kvarteret Hugin kommer att besiktigas både före, under och efter byggarbetena. Då pålarna ligger i lera är ytvattnet viktigare än grundvattnet och känsliga träpålar kommer att bevattnas vid behov.

El och ledningar

Vattenfall Eldistribution påpekar att det behövs ett E-område i parken och att den befintliga elstationen måste vara kvar. De påpekar också att de tolkar planhandlingarna som att man möjliggör bebyggelse där den befintliga elstationen är placerad, och att detta inte är möjligt.

Vattenfall AB Heat Sweden påpekar att fjärrvärmeledningar måste hållas tillgängliga för Vattenfall AB Heat Sweden under byggtiden. Utsättning av befintliga fjärrvärmeledningar ska begäras innan arbetena sätter igång. Eventuell flyttning/ombyggnad/rivning/deponering av befintliga fjärrvärmeledningar ska bekostas av byggherren eller regleras via markavtal med Uppsala kommun.

Svenska kraftnät har ingenting att erinra mot planförslaget, och önskar inte medverka i det fortsatta remissförfarandet.

Skanova framför att de har markförlagda teleanläggningar i området och önskar så långt som det är möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge. Om Skanova tvingas vidta flyttningsåtgärder eller att skydda telekablar för att möjliggöra exploateringen förutsätter de att den part som initierar åtgärden även bekostar den. Skanova meddelar att de förväntar sig att anslutning av detaljplaneområdet till Skanovas nät möjliggörs och bevakas under ledningssamordning i kontakter med Skanovas representant för området.

IP Only meddelar att de har markförlagda kablar inom detaljplaneområdet och att de önskar att så långt som möjligt kunna behålla befintliga ledningar i sina nuvarande lägen för att undvika de olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flytt. De förutsätter också att eventuella kostnader som uppkommer vid en eventuell flytt bekostas av den som initierar flytten.

Upplands energi har inga synpunkter på planförslaget då planområdet inte ligger i deras elnätsområde.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

E-områden ska finnas både i parken och för den befintliga elstationen. Detaljplanen möjliggör för byggnader vid och i anslutning till den befintliga elstationen, med tanke om att ett demonterbart tak och väggar kan finnas runt elstationen. Konstruktionen gör det möjligt att komma åt elstationen vid behov, och att ta bort tak och väggar när det blir aktuellt att byta ut elstationen. Plankartan kompletteras med ett E-område där den befintliga elstationen står.

Omhändertagande av befintliga ledningar beskrivs i planbeskrivningen under rubriken ”Tekniska åtgärder”.

Plantekniska och fastighetsrättsliga frågor

Lantmäteriet påpekar att det under rubriken ”Servitut och rättigheter” på sidan 37 i planbeskrivningen står att rättigheter kan bildas på allmän plats, medan det generellt är planstridigt att upplåta enskilda rättigheter på allmän plats. Underjordiska ledningar i gata kan dock troligtvis bedömas som en mindre avvikelse, om de inte påverkar utrymmet för de allmänna ledningarna som behöver ligga i gatan. Vad gäller befintlig förmånsrättighet för gångväg med mera, så kan ett upphävande aktualisera en ersättningsfråga.

Lantmäteriet framhåller att Kungsängen 16:6:s norra gräns mot Dragabrunnsgatan är osäker, och att det därför kan vara bra att planhandlingarna, om det ska fastighetsbildas i anslutning till gränsen, kan den behöva fastighetsbestämmas.

Lantmäteriet poängterar att bestämmelsen f4 behöver kompletteras med användningsbestämmelse, till exempel GATA (BC) som möjliggör en 3D-fastighetsbildning eller servitut för utkragande byggnadsdel. De menar även att det behöver finnas med under fastighetsrättsliga åtgärder att det krävs en 3D-fastighetsbildning eller servitut för utkragande byggnadsdelar.

Lantmäteriet påpekar också att det på sidan 38 i planbeskrivningen står att Kungsängen 16:6 ska uppdelas i två skiften, men menar att det oftast är olämpligt att kvartersmark delas av allmän plats, och att fastigheten lämpligen delas upp i (minst) två separata fastigheter genom avstyckning.

Lantmäteriet poängterar även att det ser ut som att en smal remsa av Kungsängen 1:25 skulle beröras av planen, och menar att om så är fallet, behöver denna fastighet behandlas i planhandlingarna.

Lantmäteriet påpekar att det under rubriken ”Markägoförhållanden” på sidan 37 bör framgå att det är Vasakronan *Fastigheter AB* som äger Kungsängen 16:6.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Texten om att rättigheter kan behöva bildas på allmän plats tas bort ifrån planbeskrivningen.

Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning om att Kungsängen 16:6 norra gräns kan behöva fastighetsbestämmas om det ska ske en fastighetsbildning i anslutning till den norra gränsen, eftersom denna gräns är osäker.

Detaljplanen möjliggör inte några utkragande byggnadsdelar, varför det inte behövs några 3D-fastighetsbildningar gällande detta.

Gällande den planerade uppdelningen av Kungsängen 16:6, är tanken att det ska bli två separata fastigheter genom avstyckning, och inte att fastigheten ska delas upp i två skiften.

Fastighetskonsekvenskartan korrigeras så att det blir tydligt att Kungsängen 1:25 inte berörs av detaljplanen.

Den smala remsa inom Kungsängen 1:25, som ser ut att beröras av planen, stryks från fastighetskonsekvenskartan.

Under rubriken ”Markägoförhållanden” förtydligas att det är Vasakronan *Fastigheter AB* som äger Kungsängen 16:6.

Övriga frågor

Länsstyrelsen påpekar att myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) är hyresgäst inom kvarteret Hugin och har verksamhet där. Då det ingår i länsstyrelsens uppdrag att samordna statliga intressen och att hålla berörda statliga myndigheter informerade om samrådet meddelar länsstyrelsen att MSB inte har haft några synpunkter på ärendet.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att barnperspektivet i planen ska stärkas.

Arbetsmarknadsnämnden är positiv till blandningen mellan bostäder, handel, kontor och barnomsorg, men anser att det saknar sociala perspektiv såsom integration och mål om blandade bostadsformer samt mål om viss del billigt boende. De anser vidare att det inte är tydligt vad som avses med lokaler för verksamheter och påpekar att lokaler för olika typer av föreningsverksamhet är något som arbetsmarknadsnämnden efterfrågar. De framhåller att det i den mån det är möjligt ska ställas krav på exploatören och byggherren att erbjuda utbildning, praktikplatser eller anställning till målgrupper i behov av att stärka sin position på arbetsmarknaden.

Föreningen Konstens hus nu framförde önskemål om att förlägga ett konstmuseum inom kvarteret Hugin.

Hyresgästföreningen i Uppsala-Knivsta skriver att det ser det positivt att man utvecklas kontorsmiljön i centrala staden och blandar den med den nya bebyggelsen, och menar att resultatet blir en tilltalande och kulturellt skiftande miljö som utnyttjas årummet bättre.

Privatperson 2 yrkar att plan- och byggnadsnämnden omarbetar förslaget till detaljplan för att möjliggöra en lokalisering av ett konstmuseum till kvarter A längs Östra Ågatan.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Detaljplanen kan inte bestämma vilka typer av upplåtandeformer som ska finnas. Inom detaljplanen Barnperspektivet finns med i planarbetet och beskrivs även i planbeskrivningen. möjliggörs för centrumverksamhet och inom den östra delen även industriverksamhet som begränsas till viss laboratorieverksamhet. Inom centrumverksamhet ryms handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och annan jämförlig verksamhet som ligger central eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Inom plan- och bygglagen finns det inte stöd att i detaljplanen ställa krav på byggherren att erbjuda utbildning, praktikplatser, anställning eller liknande. Yttrandet vidarebefordras dock till byggherren för kännedom.

Kommunen har beslutat att inte förlägga ett konstmuseum i kvarteret Hugin.

Bilaga

Länsstyrelsens yttrande

Stadsbyggnadsförvaltningen

Maija Tammela Arvidsson
detaljplanechef

Maria Hedberg
Planarkitekt

Översikt över inkomna samrådsyttranden

Myndigheter	Samråd
Kommunala lantmäterimyndigheten	2020-04-22
Länsstyrelsen	2020-05-13
Polismyndigheten	2020-05-18
Kommunala nämnder, förvaltningar med flera	
Räddningsnämnden	2020-04-21
Arbetsmarknadsnämnden	2020-05-14
Äldrenämnden	2020-05-14
Utbildningsnämnden	2020-05-12
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	2020-05-08
Kulturnämnden	2020-05-14
Skolfastigheter	2020-04-23
Sakägare och boende inom och utanför planområdet (enligt fastighetsförteckningen)	
Bostadsrättsförening 97 Kungsängsporten	2020-05-06
Bostadsrättsföreningen Slepner	2020-05-05
Sakägare 1	2020-05-11
Sakägare 2	2020-05-14
Sakägare 3	2020-05-10
Sakägare 4	2020-05-14
Sakägare 5	2020-05-10
Sakägare 6	2020-05-08
Sakägare 7	2020-05-17
Sakägare 8	2020-05-07
Sakägare 9	2020-05-08
Sakägare 10	2020-05-08
Sakägare 11	2020-05-12
Sakägare 12	2020-05-07
Sakägare 13	2020-05-08
Sakägare 14	2020-05-07
Sakägare 15	2020-05-07
Sakägare 16	2020-05-12
Sakägare 17	2020-05-12
Sakägare 18	2020-05-07
Sakägare 19	2020-05-08
Sakägare 20	2020-05-11
Sakägare 21	2020-05-07
Sakägare 22	2020-05-16
Sakägare 23	2020-05-08
Sakägare 24	2020-05-10
Sakägare 25	2020-05-13
Sakägare 26	2020-05-14
Sakägare 27	2020-05-07
Sakägare 28	2020-05-10
Sakägare 29	2020-05-07
Sakägare 30	2020-05-10

Sakägare 31	2020-05-10
Sakägare 32	2020-05-07
Sakägare 33	2020-05-10
Sakägare 34	2020-05-11
Sakägare 35	2020-05-06
Sakägare 36	2020-05-07
Sakägare 37	2020-05-08
Sakägare 38	2020-05-12
Sakägare 39	2020-05-07
Sakägare 40	2020-05-07
Sakägare 41	2020-05-07
Sakägare 42	2020-05-07
Sakägare 43	2020-05-08
Sakägare 44	2020-05-06
Sakägare 45	2020-05-07
Sakägare 46	2020-05-07
Sakägare 47	2020-05-11
Sakägare 48	2020-05-11
Sakägare 49	2020-05-08
Sakägare 50	2020-05-04
Sakägare 51	2020-05-12
Sakägare 52	2020-05-12
Sakägare 53	2020-05-07
Sakägare 54	2020-05-11
Sakägare 55	2020-04-18
Sakägare 56	2020-05-01
Sakägare 57	2020-05-06
Sakägare 58	2020-05-06
Sakägare 59	2020-05-10
Sakägare 60	2020-05-11
Sakägare 61	2020-05-12
Sakägare 62	2020-05-12
Sakägare 63	2020-05-14
Sakägare 64	2020-05-14
Sakägare 65	2020-05-14
Intresseföreningar och sammanslutningar	
Uppsala Pensionärsföreningars Samarbetsråd	2020-05-13
Upplandsmuseet	2020-05-14
Cykelfrämjandet, Uppsala	2020-05-13
Föreningen Konstens Hus Nu	2020-05-14
Handikappföreningarnas samarbetsorgan i Uppsala kommun	2020-05-14
Hysesgästföreningen Uppsala-Knivsta	2020-04-27
Föreningen Vårda Uppsala	2020-05-14
Ledningsägare	
Vattenfall AB Heat Sweden	2020-05-14
Vattenfall Eldistribution AB	2020-05-04
Svenska kraftnät	2020-05-14
Uppsala Vatten och Avfall AB	2020-05-13
Telia Sonera Skanova	2020-04-06

Upplands Energi AB	2020-04-03
IP-Only	2020-03-31
Trafik	
Luftfartsverket	2020-03-29
Kollektivtrafikförvaltningen - UL	2020-05-13
Övriga	
Privatperson 1	2020-03-28
Privatperson 2	2020-05-14
Privatperson 3	2020-05-15

Handläggare:
Maria Hedberg

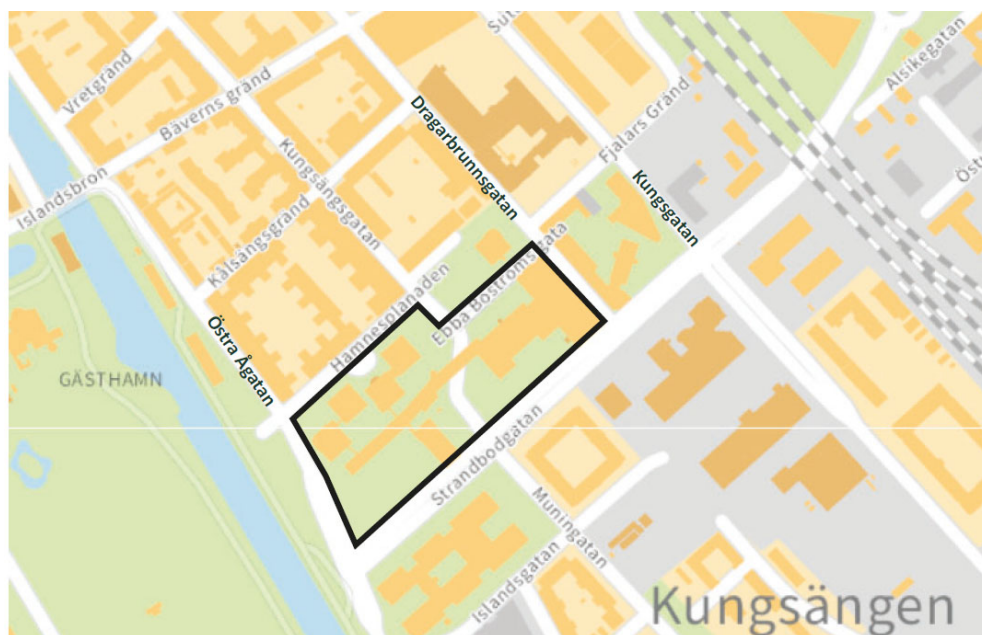
 Datum:
2021-04-12

 Diarienummer:
PBN 2017-003640

Utlåtande

Detaljplan för kvarteret Hugin

Utökad förfarande



Orienteringskarta med planområdets ungefärliga läge markerat med svart ram.

Detaljplanens syfte

Planens syfte är att stärka kopplingarna mellan innerstaden och Kungsängen genom att möjliggöra en ny kvartersindelning som bygger vidare på innerstadens rutnätsstruktur. Genom att det befintliga kontorskomplexet ersätts med bostäder, förskola, kontor, centrumverksamhet, viss industriverksamhet och park skapar planen förutsättningar för ett ökat stadsliv. Planområdets centrala läge ställer krav på en genomtänkt gestaltning av byggnader och offentliga rum. Genom attraktiva bottenvåningar med lokaler för centrumverksamhet längs strategiskt viktiga stråk ska planen bidra till en ökad rörlighet mellan innerstaden och Uppsalas södra delar.

Granskningsyttrandet	
Totalt antal inkomna	29
Beslutsdatum	
Beslut om planuppdrag	2017-11-23
Beslut om samråd	2019-12-12

Beslut om granskning:	2020-11-26
Samråd	2020-03-26 – 2020-05-14
Granskning	2020-12-07 – 2021-01-11

ARBETSMATERIAL

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Sammanfattning av granskningen	4
Sammanfattning av ändringar i förslaget	4
Sammanfattning av inkomna synpunkter från granskningen och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning	7
<i>Bebyggelse och gestaltning</i>	7
<i>Kulturmiljö</i>	10
<i>Trafik och gators utformning</i>	10
<i>Hälsa och säkerhet</i>	11
<i>Trygghet och säkerhet</i>	19
<i>Barnperspektivet och förskolan</i>	20
<i>Trafik och angöring</i>	20
<i>Ledningar</i>	21
<i>Hållbarhet och ekonomi</i>	21
<i>Park och allmän plats</i>	22
<i>Plantekniska frågor</i>	24
<i>Övrigt</i>	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Översikt över inkomna granskningsyttranden	26

Sammanfattning av granskningen

Detaljplanen har varit på granskning mellan 7 december, 2020 och 11 januari, 2021. Under granskningstiden har 29 skriftliga synpunkter inkommit, varav 6 utan erinran. Synpunkterna behandlar i huvudsak bebyggelse och gestaltning, kulturmiljö, hälsa och säkerhet samt park/grönfrågor. Länsstyrelsens synpunkter berör huvudsakligen kunskaper gällande åtgärder för förorenad mark.

Länsstyrelsens yttrande bifogas även i sin helhet.

Sammanfattning av ändringar i förslaget

Ändringar från granskningen:

- Kvartersgatan genom bostadskvarteret förses med en bestämmelse om gemensamhetsanläggning.
- E-området vid den befintliga transformatorstationen utökas till att knyta an till allmän plats-gata.
- Plankartan kompletteras med en bestämmelse om gemensamhetsanläggning på kvartersgatan i bostadskvarteret.
- Byggrättsområdena i bostadskvarteret utökas något för att möjliggöra för Tr2-trapphus.

Övrigt:

- Trafikbuller- och luftutredningen har kompletterats med analyser av dagens trafiksituation
- Fördjupningar av dagsljus- och solljuspåverkan på de närliggande bostadsrätterna har tagits fram

Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:

Sakägare:

Ej tillgodosedda synpunkter	Samråd	Granskning
Brf HSB 97 Kungsängsporten	X	X
Brf Sleipner	X	X
Sakägare 1	X	
Sakägare 2	X	X
Sakägare 3	X	
Sakägare 4	X	X
Sakägare 5	X	
Sakägare 6	X	
Sakägare 7	X	
Sakägare 8	X	
Sakägare 9	X	
Sakägare 10	X	
Sakägare 11	X	
Sakägare 12	X	
Sakägare 13	X	
Sakägare 14	X	
Sakägare 15	X	
Sakägare 16	X	
Sakägare 17	X	
Sakägare 18	X	
Sakägare 19	X	
Sakägare 20	X	
Sakägare 21	X	
Sakägare 22	X	
Sakägare 23	X	

Sakägare 24	X	
Sakägare 25	X	
Sakägare 26	X	
Sakägare 27	X	
Sakägare 28	X	
Sakägare 29	X	
Sakägare 30	X	
Sakägare 31	X	
Sakägare 32	X	
Sakägare 33	X	
Sakägare 34	X	
Sakägare 35	X	
Sakägare 36	X	
Sakägare 37	X	
Sakägare 38	X	
Sakägare 39	X	
Sakägare 40	X	
Sakägare 41	X	
Sakägare 42	X	
Sakägare 43	X	
Sakägare 44	X	
Sakägare 45	X	
Sakägare 46	X	
Sakägare 47	X	
Sakägare 48	X	
Sakägare 49	X	
Sakägare 50	X	
Sakägare 51	X	X
Sakägare 52	X	X
Sakägare 53	X	
Sakägare 54	X	
Sakägare 55	X	
Sakägare 56	X	
Sakägare 57	X	
Sakägare 58	X	
Sakägare 59	X	
Sakägare 60	X	
Sakägare 61	X	
Sakägare 62	X	
Sakägare 63	X	
Sakägare 64	X	X
Sakägare 65	X	X

Övriga för kännedom:

Övriga för kännedom	Samråd	Granskning
Kommunala lantmäterimyndigheten	X	
Upplandsmuseet	X	
Uppsala Vatten och Avfall AB	X	

Handikappföreningarnas samarbetsorgan i Uppsala kommun	X	
Föreningen Konstens Hus Nu	X	
Länsstyrelsen	X	X
Infrastruktur, Region Uppsala	X	
Luftfartsverket	X	
Utbildningsnämnden	X	X
Kulturnämnden	X	
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	X	X
Arbetsmarknadsnämnden	X	
Skolfastigheter	X	
Cykelfrämjandet	X	X
Föreningen Vårda Uppsala	X	X
Vattenfall Eldistribution	X	X
Uppsala Pensionärsföreningars Samarbetsråd	X	X
Polismyndigheten	X	X
Privatperson 2	X	
Privatperson 3	X	
Privatperson 4		X
Privatperson 5		X

Sammanfattning av inkomna synpunkter från granskningen och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Nedan sammanfattas inkomna synpunkter och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning.

För att ge en god överblick av granskningsyttrandena och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är dessa sammanställda ämnesvis efter planskede.

Bebyggelse och gestaltning

Brf HSB 97 Kungsängsporten anser att byggnadshöjderna ska anpassas mot innerstaden och dess omgivande områden. De anser också att kvartersstrukturen bör öppnas upp för att minska barriräreffekten. Bostadsrättsföreningen tycker att man ska ta hänsyn till gaturummets utformning genom att inte bygga för tätt inpå. Bostadsrättsföreningen anser också att planeringen av kvarteret Hugin bör anpassas till Kungsängens fortsatta utveckling. *Brf HSB 97 Kungsängsporten* samt *sakägare 5 och 6* påtalar att man bör se till helheten vad gäller grönytor, trafik, trygghet, kultur- och miljövärden.

Sakägare 52, anser att de planerade höga hushöjderna påverkar stadssiluetten negativt. Vidare menar en att planförslaget inte passar in i Uppsalas äldsta stadsdel och dess historiska värde. *Sakägare 52* anser också att det bör finnas en balans mellan den äldre låga bebyggelsen och de planerade höga husen, och pekar särskilt på de närliggande k-märkta husen Köttinspektionen och Auktionskammaren.

Sakägare 2 anser att stadens gestaltning kommer att påverkas mycket negativt och menar att siktlinjer byggs bort i planförslaget. Hen menar också att Strandbodgatans rymd smalnas av avsevärt genom att byggnader går fram till tomtgräns, byggs med kompakta fasadlinjer och mycket högt. Vidare anser hen att det är viktigt med överblick vilket även bidrar till orienterbarhet, vilket är särskilt viktigt för människor med funktionsnedsättningar. *Sakägare 2* påpekar också att ett genomförande av planförslaget leder till att boende på Islandsgatan 14 förlorar dagens utsikt mot både slott och domkyrka, som i dagsläget ses från kök och vardagsrum från fjärde våningen.

Sakägare 64 och 65 anser att byggnadshöjden i planförslaget ska sänkas och anpassas mot innerstaden och dess omgivande områden. De anser också att kvartersstrukturen bör öppnas upp för att minska barriäreffekten mellan innerstaden och Kungsängen. *Sakägare 64 och 65* anser att man bör anpassa planeringen av kvarteret Hugin till hela Kungsängens fortsatta utveckling. De anser också att man bör ta hänsyn till gaturummets utformning genom att inte bygga för nära inpå.

Privatperson 4 anser att stråket genom delområde B skulle göra sig bättre med en dragning liknande illustrationen på sidan 9 i planbeskrivningen, diagonalt upp mot Kungsängsgatan.

Uppsala Pensionärsföreningars Samarbetsråd (UPS) anser att nuvarande kontorshus till största delen ska vara kvar. De anser också att remissinstanserna behöver veta hur husen är tänkta att se ut i sin miljö, vilket åstadkoms bäst med modeller och guidning på plats i kvarteret efter pandemin.

Vårda Uppsala menar att Kungsängsgatan alltid har gått i rak sträckning mot Tullhuset vid Standbodgatan och att den sneda avslutningen som planen föreslår inte har någon historisk förankring. Vidare anser de att problemet med den bristande kontakten mellan innerstaden och Kungsängen kan lösas genom en mindre öppning i Kungsängsgatans genomfart i kvarteret.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Byggnadshöjder

I granskningsförslaget sänktes nockhöjden för de högsta byggrätterna med fyra meter i dess högsta punkt, och med drygt åtta meter mot gatorna, i och med en indragning av fasaden. Kvarvarande byggnadshöjder bedöms vara rimliga i och med att kvarteret Hugin ligger i innerstaden, i en plats som utpekats som ”fokusområde för stadsliv” i Uppsalas innerstadsstrategi. Kvarteret ligger just nu i yttre gränsen av innerstaden, som nu ska utvidgas till att omfatta även Kungsängen med genomförandet av detaljplanen för Norra Hovstallängen och Ångkvarn. Kvarteret Hugin bidrar därmed till en ny årsring av Uppsalas stadskärna. Kvarteret ligger även strategiskt i och med uppförandet av Magasin X och en framtida utveckling av stationsområdet, öster om Kungsgatan. I jämförelse med de befintliga husen kring Kungsängstorg är byggnaderna i kvarteret Hugin något högre. Mot Fyrisån anpassas de nya bostadshusen till den lägre befintliga bebyggelsen där. Den högsta tillåtna nockhöjden i kvarteret Hugin är drygt 27 meter över gatunivån. I kvarteret Ångkvarn planeras ett flertal nya byggnader med tillåtna nockhöjder 27–28 meter över gatunivån, och nockhöjden för det högsta huset där föreslås till cirka 36 meter över gatunivån. I samrådsförslaget för Norra Hovstallängen föreslås nockhöjden på de högsta byggrätterna vara cirka 25 meter över gatunivån. Kvarteret Hugin knyter därmed an till Kungsängens utbyggnad. Byggrätternas storlek bidrar till en ökad verksamhetsyta i ett attraktivt läge och tillför även verksamhetsytor och publikt innehåll i byggnadernas bottenvåningar, vilket gagnar allmänheten. I och med detaljplanens genomförande möjliggörs också en allmän park i området, vilket inte finns idag.

Strandbodgatan är ett av Uppsalas bredaste gaturum, och är bredare än de högsta byggnaderna i planförslaget vilket gör att gaturummet inte påverkas lika mycket och sol- och dagsljuspåverkan inte blir så stor. Mot Dragarbrunnsgatan blir gaturummet mot kvarteret Sleipner tätare i och med den nya detaljplanen. Större delen av bebyggelsen i kvarteret Sleipner, mot Dragarbrunnsgatan, består dock av kontor, och den del som består av bostadshus påverkas begränsat, vilket syns i de dagsljus- och sol-ljusstudier som tagits fram. Frågan om dags- och solljus tas upp under rubriken Hälsa och säkerhet.

Byggnaderna med de högsta tillåtna nockhöjderna (byggnaderna öster om Kungsängsgatans förlängning) har planbestämmelsen ”hög arkitektonisk kvalitet”, vilket ska säkerställa särskilt god arkitektonisk kvalitet, och är extra viktigt i och med de höga hushöjderna och det strategiska läget i staden.

Påverkan på stadssiluetten

Den planerade bebyggelsen i kvarteret Hugins påverkan på stadssiluetten har studerats, och bedöms inte påverka den negativt. Den nya bebyggelsen har ingen påverkan på slottets siluett sett från E4:ans södra infart, eftersom den ligger så pass mycket öster om denna, och understiger taket på domkyrkans mittskepp. Inte heller sett från Kungsgatan vid rondellen mot Kungsängsleden påverkas stadssiluetten (för närmare beskrivning och illustrationer av detta, se planbeskrivningens avsnitt gällande kulturmiljö). Länsstyrelsen skriver i sitt granskningsyttrande att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården.

Anpassning till närliggande äldre byggnader

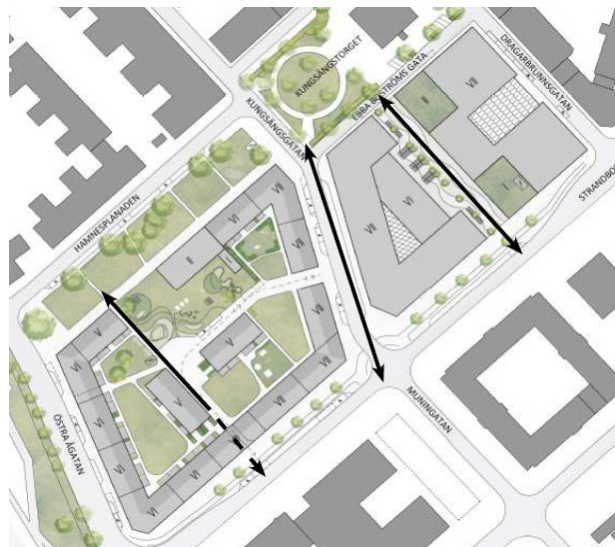
De skyddade byggnaderna Köttinspektionen och Auktionskammaren ligger redan idag intill högre bebyggelse, och stadsbyggnadsförvaltningen anser inte att den planerade bebyggelsen i kvarteret Hugin kommer att skada upplevelsen av dessa.

Kvarterersstruktur

Kvarterersstrukturen öppnas upp på tre ställen inom kvarteret Hugin: i Kungsängsgatans förlängning delas kvarteret upp i två separata delkvarter, i och med den nya gatan; norr om Kungsängsgatan, i verksamhetskvarteret (kvarter B), ska det finnas en gångpassage mellan Ebba Boströms gata och Strandbodgatan; och i den västra delen, bostadskvarteret (kvarter A) ska det finnas en passage mellan parken och Strandbodgatan, se bild nedan.



Idag finns en passage genom kvarteret, vilken går igenom en av byggnaderna.



I den nya detaljplanen finns tre passager genom kvarteret.

Stråket genom delområde B

Stråket genom kvarter B (östra) är draget vinkelrätt genom kvarteret eftersom byggnaden i den västra delen av delkvarteret då bedöms få en bättre form.

Orienterbarhet

Stadsbyggnadsförvaltningen anser att genomförandet av detaljplanen innebär en ökad genomsikt och orienterbarhet i och med att kvarteret Hugin delas upp i två tydliga delkvarter, med tre nya passager.

Planering med hänsyn till Kungsängens fortsatta utveckling

I planeringen av kvarteret Hugin har hänsyn tagits till den övriga planeringen i Kungsängen, vilket underlättas av att planhandläggarna inom i de olika ärendena har ett nära samarbete och har insyn i varandras arbete.

Sammanvägning av intressen

Planarbetet har fokus på att göra en sammanvägning av olika intressen som exempelvis grönstruktur/naturvärden, trygghet, kultur- och miljövärden. Denna sammanvägning och värdering mellan de olika intressena pågår kontinuerligt genom hela planarbetet.

Utsikt

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är att det inte är en garanti att kunna bevara en viss utsikt då man bor i en växande stad, och särskilt i innerstaden.

Bevarande av byggnader

Stadsbyggnadsförvaltningen har gjort bedömningen att de nuvarande kontorshusen inte får rivningsförbud i detaljplanen, efter en sammanvägning av den kulturhistoriska värdering som utförts och de fördelar som nya byggnader kan ge. I detta fall möjliggör det en delning av det stora kvarteret med en ny genomgående gata som knyter samman med Muningatan i Kungsängen, och ett uppdelande i två mindre delkvarter, varav det ena för bostäder och det andra för verksamheter. I den kulturhistoriska värderingen bedömdes de befintliga byggnaderna ha ett miljöskapande värde med betydelse för stadsbilden, men att byggnaden i övrigt inte är särskilt värdefull utifrån historisk, kulturhistorisk eller konstnärlig synpunkt. Vidare bedömdes byggnaden ha en negativ inverkan på kvarterets stad, en låg kvalitet i materialval och en förhållandevis låg arkitektonisk bearbetningsgrad.

Åskådliggörande av detaljplanen

För att åskådliggöra hur ett genomförande av detaljplanen kan se ut finns illustrationer och en 3D-modell, vilket bedöms tillräckligt för att förmedla detaljplanens genomförande.

Kulturmiljö

Sakägare 64 och 65 påpekar att kvarteret Hugin geografiskt ingår i innerstaden utifrån riksintresset för kulturmiljövården, vilket ställer krav på bebyggelsens utformning och höjder.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Kvarteret Hugin ingår i innerstaden och i riksintresset för kulturmiljövården (Uppsala stad C 40 A). Riksintressets värden är uppdelade i fyra teman: centralmakten, domkyrkostaden, lärdomsstaden och stadens struktur. Kvarteret Hugin berör riksintresset för centralmakten i och med att byggnaderna representerar ett av de statliga projekten som uppfördes i Uppsala under 1970-talet. Det finns dock andra bevarade byggnader inom riksintresset från denna tid, vilket gör att byggnaderna i kvarteret Hugin inte är unika. Detta uppmärksammas även av Länsstyrelsen i dess granskningsyttrande.

Kvarteret Hugin berör även riksintresset för stadens struktur i och med att byggnaderna i kvarteret har utgjort en tydlig gräns mellan innerstaden och det som tidigare utgjorde ett industriområde, Kungsängen. Som Länsstyrelsen påpekar i sitt granskningsyttrande har staden utvecklats förbi kvarteret Hugin, vilket innebär att gränsdragningen inte är lika aktuell. Riksintressets gräns söderut ligger i Strandbodgatan, vilken fortsatt utgör en tydlig gräns i stadsrummet i och med dess bredd och esplanadkaraktär. Kvarteret Hugin påverkar även stadens struktur i och med detaljplanens återgång till rutnätsindelningen. I detaljplanen öppnas förlängningen av Kungsängsgatan upp till en riktig, icke överbyggd, allmän gata, och knyter an till Muningatan på motsatt sida av Strandbodgatan. Länsstyrelsen påpekar i sitt granskningsyttrande att den diagonala sträckningen har en svag förankring i historien, men att skadan inte är att betrakta som påtaglig. Orsaken till den diagonala sträckningen är en önskan att knyta samman gatustrukturerna mellan innerstaden och Kungsängen genom att Kungsängsgatans förlängning knyts samman med Muningatan. Om Kungsängsgatan hade fortsatt rakt igenom kvarteret Hugin hade den slutat i Strandbodgatan, utan en naturlig fortsättning in i Kungsängen.

Vidare berör kvarteret Hugin riksintresset för Uppsala stad i och med att den är synlig från en av de viktiga siktlinjer som är identifierade i och med översiktsplanen, siktlinjen från E4:ans södra infart. Siktstudier har tagits fram som visar att detaljplanens genomförande inte påverkar siktlinjen negativt. Detta beskrivs närmare i planbeskrivningen under rubriken Kulturmiljö. På grund av kvarterets läge har de nya byggnaderna inom det östra delkvarteret en planbestämmelse som anger att de ska utföras med hög arkitektonisk kvalitet. Länsstyrelsen gör bedömningen i sitt granskningsyttrande att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården C 40 A.

Trafik och gators utformning

Privatperson 4 anser att Dragarbrunnsgatan redan idag upplevs som smal i sektionen mellan Strandbodgatan och Ebba Broströms gata, att trottoarerna är trånga och att det inte går att bredda dem utan att ta bort körfältet i någon riktning. Hen menar vidare att cykelbanor inte är att tänka på här. *Privatperson 4* påpekar att Dragarbrunnsgatan förväntas bli ett viktigt stråk mot centrum efter utbyggnaden av Norra Hovstallängen, att denna detaljplan ger möjlighet att bredda Dragarbrunnsgatan genom att dra in fasaderna 2–3 meter, alternativt genom att enbart dra in bottenvåningen. Hen anser vidare att stråket genom kvarter B skulle göra sig bättre med en dragning liknande den på illustrationen

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Dragarbrunnsgatan kommer att bli ett viktigt stråk i och med utbyggnaden av Norra Hovstallängen. Dock är byggnaden längs Dragarbrunnsgatan tänkt att bevaras, även om detaljplanen möjliggör en påbyggnad, varför det inte kommer att finnas en möjlighet att bredda gatan.

Hälsa och säkerhet

Länsstyrelsen anser att kunskaperna om vilka åtgärder som kommer att krävas och vilka kostnader som detta kommer att medföra inte är helt kända i nuläget.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att konsekvenser som planen medför för luft och buller behöver utredas mer utförligt, och att man i utredningarna bör utgå från högre och mer realistiska trafikflöden på omkringliggande gator.

Uppsala Pensionärsföreningars Samarbetsråd (UPS) anser att hela tomten under den byggnad som inte avses att rivas ska totalsaneras till riktvärden för känslig markanvändning (KM) samt att så kallade platsspecifika värden inte ska användas. Detta innebär att ytterligare miljötekniska undersökningar behöver göras. De påpekar att det verkar finnas gott om nergrävda och senare övergrävda betong- och ledningskonstruktioner inom området, vilka i vissa fall kan fungera som spridningsvägar som kan bidra till belastning av Fyrisåns ytvatten. De menar att lutningen ner mot ån borde tas i beaktande eftersom spridningen till ån huvudsakligen sker i gränsskiktet mellan fyllningen och det övre ler-skiktet. UPS anser vidare att det vore intressant att lokalisera den 60 meter djupa vattenbrunn som ska ha funnits i områdets västra del, och ska ha försörjt hela gasverket med vatten. Om denna brunn inte är pluggad kan det finnas en unik möjlighet att få ett referensvärde på vattenkvaliteten i åsens undre grundvattenförekomst. De pekar också på vikten av en ansvarsutredning i ett tidigt skede av beslutsprocessen, då stora volymer förorenad jord sannolikt kommer att behöva schaktas bort för att omhändertas och ersättas av rena massor till betydande kostnader och betalningsansvaret för detta kan komma att bli komplicerat.

Vårda Uppsala anser att de täta innerstadsgårdarna riskerar att det blir otillräckligt med solljus för vistelseytor och lekutrymmen.

Uppsala Pensionärsföreningars Samarbetsråd (UPS) skriver att man inte har räknat med luftföroreningar från t ex utbyggnaden av kvarteret Ställverket och från andra platser, även utomlands ifrån, och att det därför behövs större marginal.

Sol och dagsljus

Brf HSB 97 Kungsängsporten befarar att ett avsmalnat stadsrum på Strandbodgatan kan bidra till en försämrad luft- och ljudmiljö.

Uppsala Pensionärsföreningars Samarbetsråd (UPS) anser att solljusstudierna visar att fasader och gårdar kommer att få mycket skugga av de stora hushöjderna.

Sakägare 4 menar att brf Kungsängsporten kommer att befinna sig i ständig skugga hela dagen, mot att tidigare varit solbelyst. Hen påpekar också att utsikten över nuvarande öppna parkytor kommer att försvinna.

Sakägare 51 menar att genomförande av planförslaget kommer att skymma solen helt för brf HSB 97 Kungsängsporten, och anser att man bör ta bort en våning.

Sakägare 2 menar att antalet soltimmar och dagsljus för intilliggande fastigheter kommer påverkas mycket negativt av planförslaget. Detta gäller även hela Strandbodstråket. Hen önskar en ljusstudie avseende den fastigheten för brf HSB 97 Kungsängsporten samt för promenadstråket längs Strandbodgatan. *Sakägare 2* menar att detta inte minst bör vara motiverat givet den ljusstudie som gjorts för byggnaderna på Dragarbrunnsgatan. Hen påpekar att dagsljus är viktigt för människors välmående.

Brf Sleipner invänder sig mot den påverkan som planförslaget har i form av ökad skuggning av bostadsrättsföreningens fasad. De saknar en analys eller intresseavvägning redovisad av den solstudie som genomförts. De önskar en förklaring till varför det ska vara nödvändigt att bygga så högt att boendemiljön försämras i förhållande till nuläget.

Översvämning

Uppsala Pensionärsföreningars Samarbetsråd (UPS) anser att det fortfarande föreligger översvämningensrisk i garage vid skyfall, vilket kommer bli vanligt i framtiden.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Markföroreningar

I åtgärdsstudien, som bifogas planhandlingarna, har uppskattade kostnader för mottagande av förorenade massor, men det beskrivs även att det tillkommer kostnader för exempelvis anmälan, schakt, transport, eventuell återfyllnad, miljökontroll och slutrapportering. Byggaktören har tagit fram kalkyler för dessa kostnader och bedömer att saneringen är ekonomiskt genomförbar. Kostnadsansvaret för sanering inom kvartersmark ska bekostas av exploatören. För sanering inom allmän platsmark fördelas kostnadsansvaret efter överenskommelse. Allt detta säkerställs i exploateringsavtal, varför det inte finns behov av en särskild ansvarsutredning

Omfattning av behovet av marksanering på fastigheten

I en markundersökning som utfördes 2009-03-02 (Golder Associates AB) visar provtagningar och analyser att de påträffade och kvarvarande föroreningar från tiden för Uppsala Gasverk inte sprider sig till Fyrisån, eftersom inga eller mycket låga halter av de aktuella föroreningarna har påträffats i områden som undersökts nerströms kvarteret Hugin – varken i marklager, grundvatten eller sediment. Föroreningen bedöms vara stationär, antingen beroende på att den är starkt bunden till jordmatrisen eller för att det saknas tillräckliga förutsättningar för någon transportmekanisk av betydelse. Den exploatering av området som planeras kommer att innebära en bortschaktning av förorenad fyllnadsjord inför uppförande av byggnaderna, men övriga områden bedöms kunna lämnas utan att någon sanering vidtas.

I markundersökningen bedöms att föroreningarna ytterst sakta kommer att spädas ut och så småningom även delvis undergå biologisk nedbrytning. Sammanfattningsvis bedöms ett kvarlämnande av de nu kända markföroreningarna inte medföra några miljörisker eller påverkan på människans hälsa. I övrigt föreslås, i åtgärdsutredningen, att åtgärdskravet ska vara nivån för Känslig Markanvändning (KM), vilket i praktiken innebär att endast jord med representativa halter understigande KM får lämnas kvar, eller återanvändas inom området medan massor med högre halter ska transporteras till godkänd mottagningsanläggning för behandling, alternativt deponering.

Buller- och luftpåverkan

Då den tidigare framtagna trafikbullerutredningen och luftutredningen inte innehållit analyser baserade på dagens trafikläge, utan endast för prognosår, har dessa utredningar uppdaterats med dagens trafik-siffror. Den uppdaterade trafikbullerutredningen visar att detaljplanen, även med dagens trafik-siffror, möjliggör bostäder som klarar trafikbullerförordningen men att det krävs genomtänkta lägenhetsutformningar för större delen av bostäderna vid Östra Ågatan. Den uppdaterade luftutredningen som utgår ifrån dagens trafik-siffror visar att miljö kvalitetsnormerna för PM10 och NO₂ uppnås, precis som för prognosåret 2035. Miljö kvalitetsmålet för NO₂ uppnås både för nuläget och prognosåret. Miljö kvalitetsmålet för PM10 däremot, beräknas varken uppnås för prognosåret 2035 eller i nuläget. Detta är dock något som kommunen arbetar för att uppnå. Resultatet av trafikbuller- och luftutredningarna redovisas närmare i planbeskrivningen. Det ska påpekas att det troligtvis kommer att dröja ett antal år innan hela kvarteret Hugin kan byggas ut efter att detaljplanen vunnit laga kraft, och att det i trafikprognoserna beräknas vara mindre trafik runt kvarteret Idun än idag.

Solljus

Solljusförhållandena för bostadsgården och förskolegården i kvarteret Hugin bedöms vara godtagbara. Solstudien för gestaltungs-förslaget visar att under sommarsolståndet får större delar av bostadsgården i kvarteret Hugin solljus under hela dagen. Under vår- och höstdagjämningen ligger nästan hela bostadsgården i skugga kl 9, medan relativt stora delar av gården får solljus kl 12 och 15. I det gestaltungs-förslaget får alla fasader solljus under någon del av året, förutom en del av fasaden i det södra

hörnet mot innergården, varför det kommer att bli viktigt med planlösningarna i detta läge. Med genomtänkta lägenhetslösningar bedöms därför detaljplanen kunna tillgodose kraven på dagsljus i bostäderna. Solljustillgången kommer även att kontrolleras i bygglovsskedet.



Bilden visar ett läge inom bostadskvarterets södra hörn som under större delen av året inte träffas av något direkt solljus

Förskolegården får begränsat med solljus under vinterhalvåret på förmiddagen, men får gott om solinstrålning resten av året. Se utdrag ur solstudien nedan, där förskolegården visas med rosastreckad linje.



Sommarsolstånd kl 9



Vårdagjämning kl 9



Sommarsolstånd kl 12

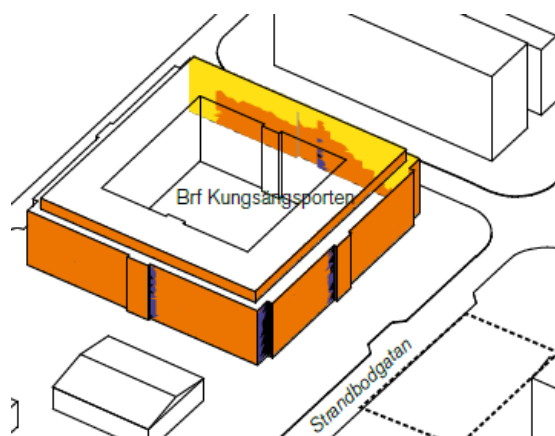


Vårdagjämning kl 12



En fördjupad solljusstudie har gjorts sedan granskningen för att närmare undersöka hur de närliggande bostadsrättsföreningarna påverkas av ett genomförande av detaljplanen. Bostadsrättsföreningen Kungsängsportens fasader påverkas inte under sommar- eller vinterhalvåret. Under vår- och höstdagjämning påverkas en del av fasaden mot Strandbodgatan genom att fasaden får mindre soltimmar jämfört med dagsläget. Utan nya byggnader får i stort sett hela fasaden mot Strandbodgatan 2–5 timmar direkt solljus. Med ny bebyggelse får en del av fasaden mot Strandbodgatan oförändrad solljustillgång, medan en del av fasaden får 0–2 timmar solljus.

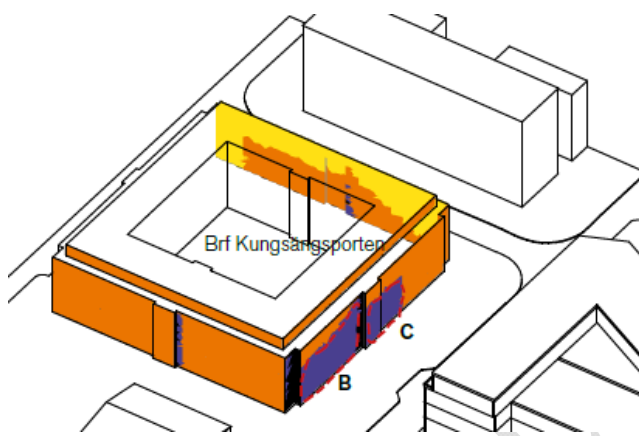
I kraven på solljus i BBR anges att i bostäder ska något rum eller någon avskiljbar del av ett rum där människor vistas mer än tillfälligt ha tillgång till direkt solljus. BBR anger dock ingen metod eller något värde för dimensionering eller verifiering av tillräckligt solljus. Vid genomförandet av detaljplanen erhåller fasaden något solljus, även om en del av fasaden mot Strandbodgatan beräknas få mindre än 2 timmars solljus under dagen vid vår- och höstdagjämning. Påverkan av den nya detaljplanen bedöms därmed vara godtagbar.



Solljustillgång på fasader
Antal timmar med direkt solljus 21 Mars



Utdrag ur solljusstudien som visar antal timmar direkt solljus på brf Kungsängsportens fasader utan ny bebyggelse under vår-/ höstdag-jämning. Befintlig outnyttjad byggrätt på motsatt sida av gatan illustreras med den streckad ytan. White arkitekter.



Solljustillgång på fasader
Antal timmar med direkt solljus 21 Mars



Utdrag ur solljusstudien som visar antal timmar direkt solljus på brf Kungsängsportens fasader med ny bebyggelse under vår-/höstdagjämning. White arkitekter.

En anledning till skillnaden mellan solljusläget i dag jämfört med ett genomförande av detaljplanen är att det idag inte är bebyggt mitt emot bostadsrättsföreningen Kungsängsporten. Detta trots att det redan idag finns outnyttjade byggrätter på motsatt sida av Strandbodgatan, med möjlighet att bygga mellan 3–8 våningar, se bilden nedan. En jämförelse mellan solläget vid genomförandet av dagens detaljplan och ny detaljplan skulle inte visa en lika stor skillnad.

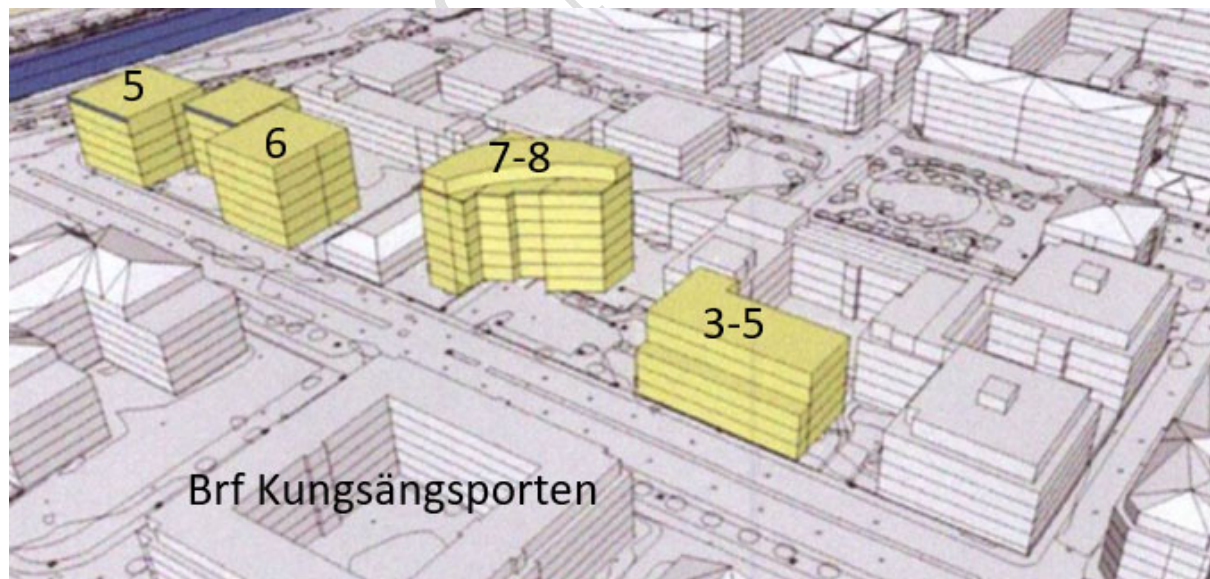
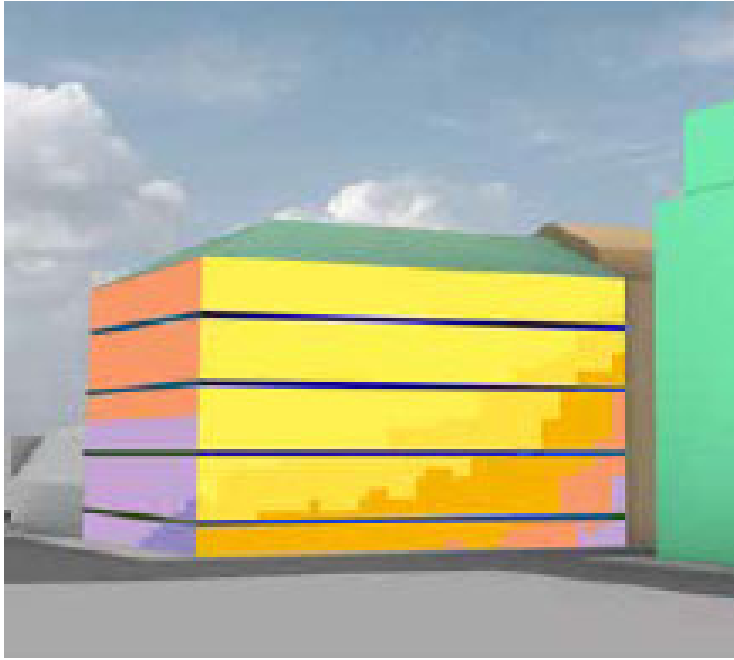


Bild som visar de outnyttjade byggrätterna inom kvarteret Hugin och dess tillåtna våningsantal.

Solljustillgången för brf Sleipners fasader mot Dragarbrunnsgatan och Samaritergränd påverkas inte vid vintersolstånd eller midsommar. Vid vår- och höstdagjämning minskar antal timmar direkt solljus med en till två timmar på vissa delar av fasaden mot Dragarbrunnsgatan. Den minskade solljustillgången bedöms därför vara godtagbar.



Före ombyggnad | Vår- och höstdagjämning

Antal timmar med direkt solljus på fasader.

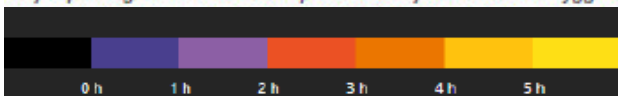


Utdrag ur solljusstudien som visar antal timmar direkt solljus på brf Sleipners fasader mot Dragarbrunnsgatan (långsidan) och Samaritergränd (kortsidan) idag. White Arkitekter.



Före ombyggnad | Vår- och höstdagjämning

I det här fallet observeras på delen närmast Strandbodgatan en minskning med en timme direkt solljus per dag. Efter 14-15-tiden påverkas solljuset inte av ombyggnader i Hugin.



Utdrag ur solljusstudie som visar antal timmar direkt solljus på brf Sleipners fasader mot Dragarbrunnsgatan (långsidan) och Seminariegränd (kortsidan) vid ett genomförande av detaljplanen. White Arkitekter.

Dagsljus

En fördjupad dagsljusstudie har gjorts sedan granskningen för att under söka hur de närliggande bostadsrättsföreningarna påverkas av ett genomförande av detaljplanen. Dagsljuset har undersökts med dagsljusmätmetoden Vertical Sky Component (VSC) som mäter andelen dagsljus som når en fasad vid en jämnmulen himmel. "Goda förutsättningar för att uppnå dagsljuskraven" i Boverkets byggregler (BBR) beräknas ungefär motsvara en VSC på över 20%. "Hög sannolikhet att uppnå dagsljuskraven" beräknas motsvara drygt 25%, "medelgoda förutsättningar att uppnå dagsljuskraven" 12–25% och "låg sannolikhet att uppfylla dagsljuskraven" mindre än 12%. För bostadsrättsföreningen Kungsängsporten påverkas dagsljuset, efter genomförande av detaljplanen, bara i nedersta våningen (sockelvåningen) mot Strandbodgatan, där det endast finns några få fönster, se bilden nedan. I detta läge beräknas andelen dagsljus som når fasaden vid en jämnmulen himmel bli runt 20%, vilket beräknas ligga i spannet "medelgoda förutsättningar att uppnå dagsljuskraven".

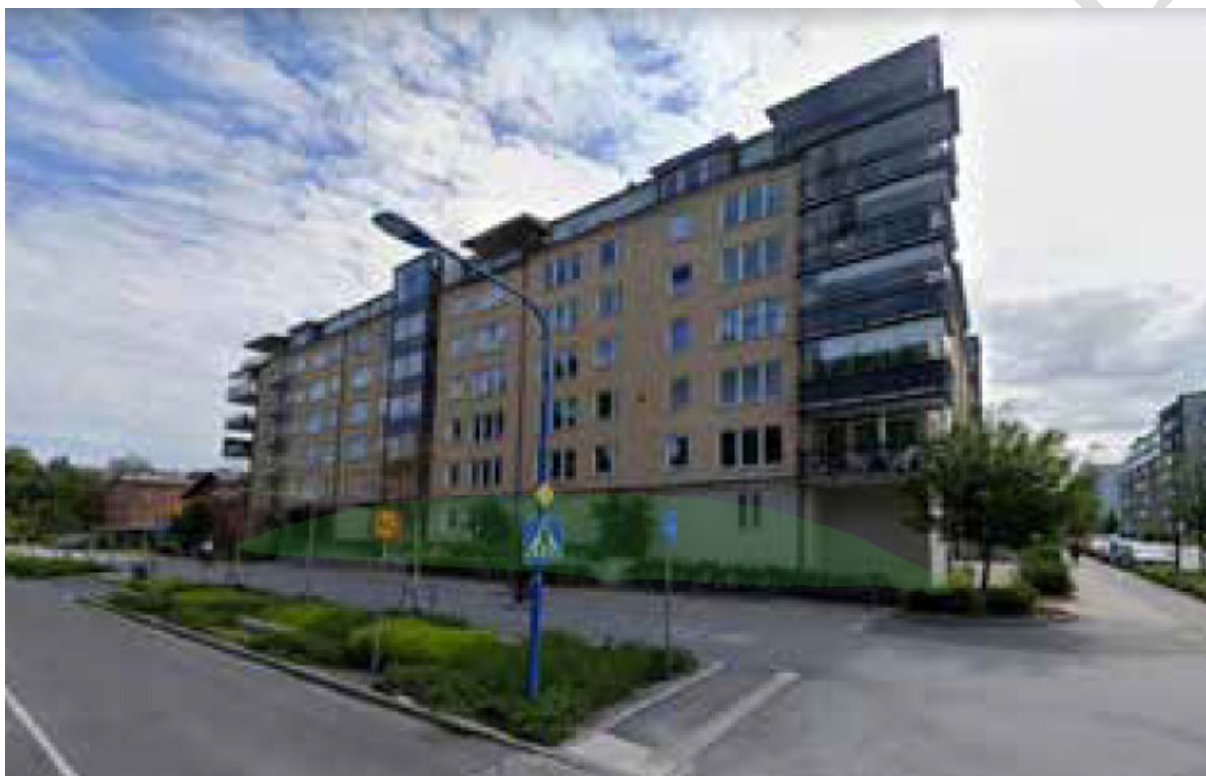


Bild av fasaden på brf Kungsängsporten mot Dragarbrunnsgatan, där den svagt grönmärkerade delen är den yta som får minskat dagsljus, vid ett genomförande av detaljplanen.

För bostadsrättsföreningen Kungsportens del så är gaturummet så pass brett att avståndet mellan deras fasad och den motstående i kvarteret Hugin är större än byggnadens högsta tillåtna nockhöjd, vilket gör att avskärmningsvinkeln överstiger 45 grader. Enligt en studie om dagsljus från KTH (Lovisa Sohl & Laura-Marie Svensson Caps, 2020) bedöms att 45 grader kan utgöra ett riktvärde för att tillgodose tillräckligt dagsljus. Se gatusektionen över Strandbodgatan nedan.

För bostadsrättsföreningen Sleipner påverkar ett genomförande av detaljplanen dagsljustillgången på en del av fasaden mot Dragarbrunnsgatan, framförallt på fasadens södra del i hörnet mot grannfastigheten, samt längst ned på fasaden. Det är endast i hörnet mot grannfastigheten där andelen dagsljus som når fasaden beräknas understiga 20%, enligt mätmetoden VSC. Då det inte finns fönster närmast grannfastigheten är det endast en lite del av fönstren på nedersta våningen som påverkas negativt, se bilden nedan. Mätmetoden utgår dock från en standardstorlek på fönster, och fönstren i brf Sleipner är troligen något större än standard. Detta betyder troligen till att dagsljustillgången är bättre än vad analysen visar. Dagsljustillgången vid ett genomförande av detaljplanen bedöms därför inte påverka bostadsrättsföreningen Sleipner nämnvärt.



Bild av fasaden på brf Sleipner mot Dragarbrunnsgatan som visar den del av fasaden som beräknas få mindre än 20% dagsljus efter ett genomförande av detaljplanen.

Brunn

I en undersökningsrapport från SGU (1997) anges att det inom områdets västra del fanns en 60 meter djup vattenbrunn som försörjde hela anläggningen med vatten. I den situationsplan som finns i rapporten visas en möjlig placering för brunnen. Denna har dock inte kunnat bekräftats då inte hela beskrivningen av situationsplanen finns med. Det går inte heller att säga med säkerhet om brunnen är pluggad eller inte. I samband med schaktarbeten och åtgärder med avseende på föroreningar kommer detta tas i beaktande.

Trygghet och säkerhet

Polismyndigheten anser att brottsförebyggande perspektivet helt saknas i detaljplanen. De anser att en analys bör göras över vilka frågeställningar som är aktuella i området, och hur dessa frågor påverkar det brottsförebyggande arbetet vid en nybyggnads- eller ombyggnadsprocess. Frågor om situationell prevention är extra viktiga att beakta. Polismyndigheten ger i sitt yttrande exempel på frågeställningar/områden som kan utvecklas, vilka gäller: brottsförebyggande åtgärder, våld i offentliga miljöer, bevakning av trygghets- och brottsförebyggande aspekter när byggnader utformas, situationell prevention samt tillträdeskontroll och att få boende att ta ansvar för området.

Sakägare 64 och 65 anser att man bör analysera och utvärdera planens betydelse för bättre upplevd trygghet sett till samspelet mellan innerstaden och Kungsängen.

Bostadsrättsföreningen Kungsängsporten menar att fortsatt kontorisering kan påverka upplevelsen av trygghet, och att fler bostäder även i delområde B är rimligt att prioritera.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

I detaljplanen för kvarteret Hugin förbättras strukturen i området i och med att det blir fler passager genom området, vilket ger ett enklare flöde. Gatorna och stråken är tydligt dragna och får generösa mått i planen, vilket underlättar överblickbarheten för boende och besökare. Blandningen mellan bostäder och verksamheter kan bidra till ett gatuliv under en stor del av dygnets alla timmar vilket ökar den upplevda tryggheten på platsen. Detaljplanen styr att de flesta hörnen ska innehålla verksamheter

med publika ändamål, vilket ytterligare kan bidra till ökad genomströmning och antalet ögon på platsen. Närmare analyser av det brottsförebyggande perspektivet överläts till fastighetsägaren under arbetet med den mer detaljerade utformningen.

Barnperspektivet och förskolan

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att detaljplanen bör möjliggöra för en större friyta för förskolebarnen, och att Boverkets riktlinjer för ytans storlek ska vara vägledande.

Bostadsrättsföreningen Kungsängsporten skriver att de inte kan utröna om planförslaget tillräckligt har beaktat barnperspektivet i frågan om påverkan på kvarteret i en större omgivning, det vill säga utöver utformningen av förskolemiljön i kvarteret.

Utbildningsnämnden vidmakthåller även att balkonger över förskolegården bör undvikas eftersom barnen ska erbjudas en rökfri miljö.

Sakägare 64 och 65 anser att en bred analys bör göras av planförslagets konsekvenser utifrån ett barnperspektiv

Uppsala Pensionärsföreningars Samarbetsråd (UPS) anser att förskolegården är för liten, enligt reglerna. De skriver att kommunen hänvisar till att barnen kan använda den allmänna parken utanför byggnaden eller stadsparken. De menar vidare att det inte är bra att förskolan byggs på en gammal gasverkstomt, av säkerhetsskäl för barnens hälsa.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Förskolegårdens storlek

Förskolegårdens friyta uppgår till 20 kvadratmeter per barn, vilket är i linje med ”Riktlinje för utemiljöns yta och kvalitet vid förskola och skola”, som antogs av Kommunstyrelsen 2020-11-25. Då det inte finns några fasader i direkt anslutning till förskolegården anser kommunen att det inte behöver göras någon särskild reglering gällande balkongers placering i detaljplanen.

Markföreningar

Marken kommer att saneras innan exploatering, vilket även säkerställs genom en planbestämmelse. Kommunen hänvisar inte till att parken ska användas som en kompensation till förskolegården, men ser det som en stor fördel att det finns en park i närheten av förskolan.

Barnperspektivet

Kommunen bedömer att planförslaget ger goda möjligheter för en bra miljö för barn. Det tillskapas en förskola i området, en kringbyggd gård med möjlighet till vistelse och lek för barn, och närhet till en ny park. En ny skola planeras i Norra Hovstallängen i närheten av kvarteret Hugin.

Trafik och angöring

Uppsala Vatten och Avfall AB påpekar att tillräckliga ytor behöver finnas för att avfallsfordon på ett trafiksäkert sätt kan vända, om avfallshämtning ska ske på kvarter B:s (det östra kvarteret) innergård. De påpekar också att det behöver säkerställas att bjälklaget över garaget i kvarter A (det västra kvarteret) klarar belastningen av ett avfallsfordon.

Utbildningsnämnden påpekar att markerade platser för angöring och leveranser till och från förskolan bör bevakas under fortsatt planarbete eftersom möjligheten för transporter eventuellt måste säkerställas även vid förskolans huvudentré, inte bara vid gården. De menar att behovet av detta beror på kökets framtida placering i förskolebyggnaden.

Sakägare 64 och 65 anser att man bör redovisa effekter av trafikens utveckling för berörda kvarter genom den stadsutveckling som planeras för hela Kungsängen.

Privatperson 5 anser att det är ur perspektivet att Uppsala ska öka sin befolkning mycket, är olämpligt att bygga ut bostadsfastigheten i hörnet Strandbodgatan/Östra Ågatan med tanke på att det är den enda smidiga bilvägen för att ta sig förbi Fjärdingen från i princip hela östra Uppsala. Hen menar vidare att Islandsbron kommer att bli ännu mer trafikerad i och med ökad bebyggelse i Bergsbrunna, och att en rondell eller annan form av korsning bör byggas i detta hörn, för att kunna släpa igenom mer trafik på ett säkrare sätt.

Swedavia Airports har ingen erinran.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Angöring för sopbil ska ske på Ebba Boströms gata för kvarter B, varför sopbilen inte behöver kunna vända på gården. Bjälklaget över garaget i kvarter A ska anpassas för att klara belastningen av ett avfallsfordon.

Transporter till och från förskolan ska endast ske via gården. Detta kommer även att säkerställas under bygglovsprövningen.

I kommunens trafikprognoser tas hela trafiksituationen i Uppsala med i beräkningen, inklusive trafiksituationen i Kungsängen.

En ny bro ska byggas i förlängningen av Kungsängsesplanaden (Tullgarnsbron), vilket kommer att minska trafikmängden på Islandsbron och Östra Ågatan. Enligt en prognos för år 2035 kommer årsmedeldygnstrafiken på Östra Ågatan att minska till nästan hälften. Islandsbron bedöms därför bli mindre trafikerad i framtiden.

Ledningar

Uppsala Vatten och Avfall AB påpekar att park- och torgytor korsas av befintliga ledningar, varför det inte är möjligt att placera träd, byggnader eller andra anordningar ovanpå dessa.

Vattenfall AB Heat Sweden meddelar att de har ledningar i fjärrområdet och att byggnader på området idag är anslutna till fjärrvärmenätet. De skriver att de planerade byggnaderna kan anslutas till fjärrvärmenätet och att anslutningsavgiften fastställs vid offerttillfället. Vidare skriver Vattenfall AB Heat Sweden att befintliga fjärrvärmeledningar måste hållas tillgängliga för dem under byggtiden, att utsättning av befintliga fjärrvärmeledningar ska begäras innan arbetena sätts igång och att eventuell flyttning/ombyggnation av befintliga fjärrvärmeledningar bekostas av byggherren eller regleras via markavtal med Uppsala kommun.

Upplands Energi AB skriver att de inte har några ledningar i området, och har därför inga erinringar på planförslaget.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Samtliga yttranden gällande ledningar noteras och vidarebefordras till byggaktören.

Hållbarhet och ekonomi

Sakägare 51 anser att det inte är hållbart att riva befintliga gamla vackra byggnader med kontor. Hen menar att de äldre husen är ritade och byggda med omtanke om både människor och miljö då exempelvis all cement har tillverkats på platsen av byggnadsarbetarna. *Sakägare 5* ställer sig frågande till vad som händer efter denna epidemiperiod, och undrar om Uppsala kanske inte behöver fler och större kontor och hotell, eller att utrymmen för kontor kommer att behöva utformas annorlunda. Hen anser därför att man bör avvakta/skjuta beslutet på framtiden tills marknaden har återhämtat sig och man kan se hur de nya behoven ser ut.

Uppsala Pensionärsföreningars Samarbetsråd (UPS) anser att fungerande hus rivs, vilket är helt emot vad hållbarhetschefen på Vasakronan samt klimat- och miljöförespråkare förespråkar.

Cykelfrämjandet anser att MKB:n ska göras om för att beräkna detaljplanens utsläpp av växthusgaser på kort och lång sikt, samt att man i MKB:n ska redovisa förslag på hur klimatpåverkan på planförslaget kan minskas. De anser också att planbeskrivningens riskanalys bör kompletteras för att beskriva klimatpåverkan av detaljplanen samt hur den förhåller sig till de klimatmål som är satta på nationell samt kommunal nivå. Vidare menar *Cykelfrämjandet* att åtgärder som varit möjliga för att sänka utsläppen av växthusgaser men som av någon anledning prioriterats bort bör redovisas.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Kraven på struktur och innehåll i byggnaderna och kraven på kvartersstruktur har förändrats sedan husen i kvarteret Hugin byggdes. Då var tanken att husen skulle rymma större statliga verk och myndigheter, och att fastigheten skulle fungera som en barriär vid stadskärnans slut. Idag är ambitionen att skapa en koppling mellan Kungsängen och Uppsalas innerstad, och då är det inte möjligt att bevara den befintliga stommen. Byggaktören arbetar med att ta fram processer för återbruk av tunga byggnadsdelar som till exempel betong och stål och även invändiga byggnadsmaterial.

Det finns inga krav i plan- och byggnadslagen om att redovisa en detaljplans påverkan på klimatet. Däremot arbetar Uppsala kommun hårt med hållbarhetsfrågor. Bland annat sker satsningar för cyklisterna och kollektivtrafikanvändande. Detaljplanen möjliggör bostäder och verksamheter i ett centralt läge, vilket är positivt ur trafiksynpunkt och genom möjlighet att använda befintliga strukturer, som är fördelaktigt ur hållbarhetssynpunkt. En detaljplan kan endast styra faktorer som stöds i plan- och byggnadslagen.

Kommunen anser att kvarteret Hugin läge i staden är så pass attraktivt att det bedöms att det kommer att finnas ett högt tryck på olika typer av verksamheter i detta läge även efter pandemin. Byggrätterna inom den östra delen av detaljplanen möjliggör centrumverksamhet, kontor, och i den östra delen även viss typ av laborieverksamhet, vilket gör att det finns stora möjligheter för etablering av många olika typer av verksamheter.

Park och allmän plats

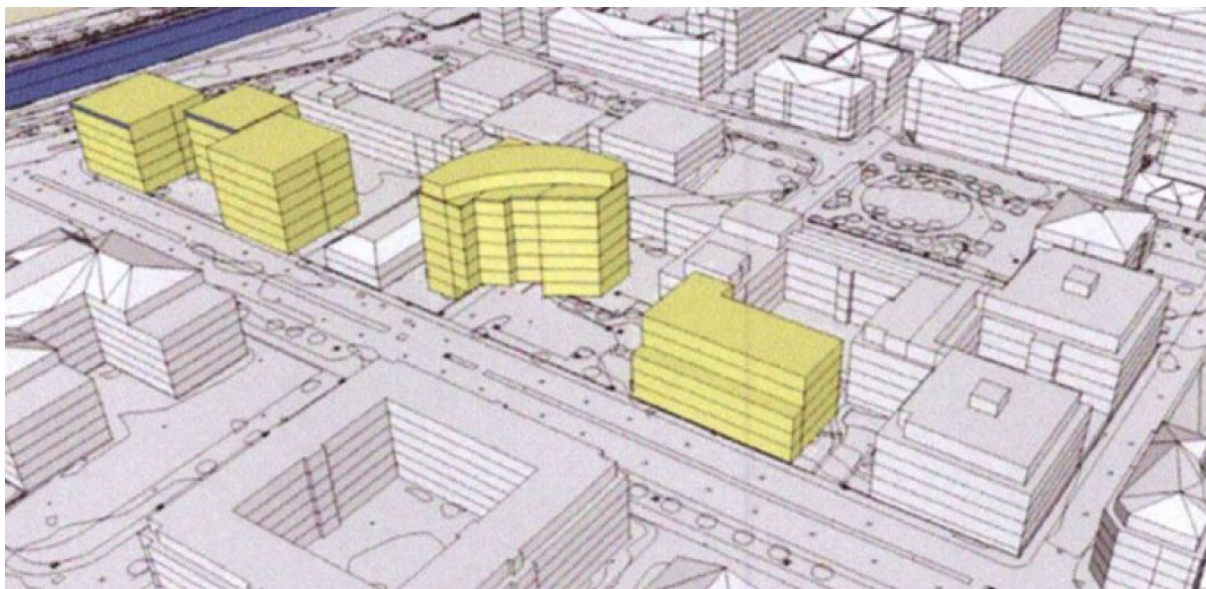
Sakägare 2 menar att promenadstråket längs Strandbodgatan mot ån kommer att försämrast drastiskt för boende och flanörer. Hen påpekar att grönområdet med träd i hörnet av Östra Ågatan-Strandbodgatan försvinner. Vidare menar hen att genom att ta bort grönområdet längs Strandbodgatan så förändras och försämrast stadens gestaltning genom att boende, flanörer och cyklister skulle mötas av en oattraktiv avsmalnad passage med kompakta byggnader. Detta jämfört med dagens breda esplanad som öppnas upp i ett grönområde och sedan övergår i ån och ytorna kring dessa. *Sakägare 2* anser att det grönområde som planeras för Hamnesplanaden inte kan ersätta de grönområden som i dagsläget finns på Strandbodgatan, eftersom det inte är samma flöde på Hamnespalanden som längs Strandbodgatan. Hen menar att det är många fler som rör sig längs Strandbodgatan och det därför är viktigt att detta stråk är trivsamt och attraktivt. Detta grönområde utgör även blickfång i utsikten för flera bostäder. *Sakägare 2* påpekar också att borttagandet av grönområdet längs Strandbodgatan innebär att träd tas bort, som gör nytta för både klimat och närmiljö, vilket går stick i stäv med en politisk vision om ett grönt Uppsala som är attraktivt att bo och leva i.

Uppsala Pensionärsföreningars Samarbetsorgan anser att det planeras för alltför många bostäder i förhållande till de allmänna grönytor och den gårdsmark som planeras. De skriver även att de inte accepterar att många av de äldre träden ska tas bort.

Brf HSB 97 Kungsängsporten samt sakägare 64 och 65 anser att det bör tillföras väsentligt mer grönytor i kvarteret och i stadsdelen.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Området som ligger norr om Strandbodgatans västra del, där det idag är ett grönområde med träd, omfattas idag av befintliga byggrätter, vilket betyder att det idag är möjligt att bygga där (se de gula volymerna i visualiseringen nedan). Marken ägs inte av kommunen, varför kommunen inte har rådighet över marken och inte heller kan anlägga en park där. Strandbodgatan i sig är dock en mycket bred gata (cirka 34,5 meter) som innehåller grönska med bland annat träd och dagvattenplanteringar, vilket den ska göra även i framtiden. Stadsbyggnadsförvaltningen anser därför att Strandbodgatan även i fortsättningen kommer att uppfattas som en attraktiv och luftig gata.



Visualisering av de outnyttjade byggrätterna som finns i den gällande detaljplanen.

Kommunen kommer att ta över en del av den privata marken söder om Hammesplanaden och anlägga en allmän park, vilket blir en utvidgning av det privata grönområde som ligger där idag. De flesta av de befintliga träden kommer att finnas kvar, se illustrationen nedan. Det kan hända att något av träden behöver tas ned för att göra plats för den nya utformningen av Östra Ågatan och för att åstadkomma parkeringsfickor längs Kungsängsgatans förlängning.

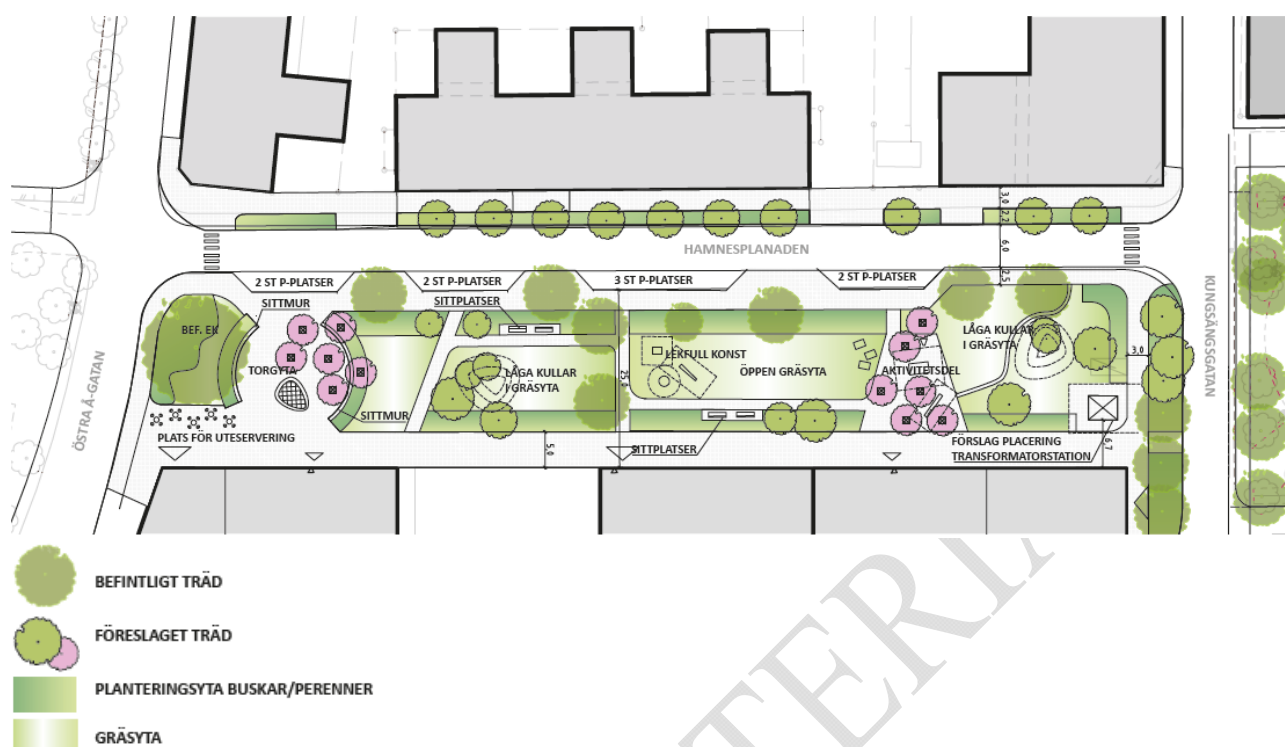


Illustration över en möjlig utformning av den allmänna park som planeras i kvarteret Hugin, inklusive de befintliga träd som ska finnas kvar, WSP.

Plantekniska frågor

Kommunala lantmäteriet påpekar att E-området i kvarter B inte har någon direkt kontakt med någon allmän plats-gata, och undrar hur det är tänkt att lösa angöringen till E-området. Ett servitut aktualiserar en ersättningsfråga vid en eventuell förrättning. Vidare påpekar lantmäteriet att angöring till skolan för leveranser med mera ska ske på prickmark, och de anser att det kan vara bra att redovisa hur man har tänkt att lösa detta rent rättighetsmässigt, eftersom det kan bli relativt mycket trafik.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

E-området utökas till att knyta an till allmän plats-gata. Kvartersgatan genom bostadskvarteret förses med en bestämmelse om gemensamhetsanläggning, eftersom kvarteret troligen kommer att delas upp i flera fastigheter, och man behöver säkra angöring till förskolan.

Övrigt

Postnord skriver att postlådor, vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden, placeras i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Privatperson 1 ställer sig positiv till planförslaget. Hen anser att det är positivt att stärka kopplingen mellan innerstaden och Kungsängen genom en ny kvartersindelning. Hen menar att det är positivt med fler bostäder och förskolor, då befolkningen kommer att öka i framtiden. Privatperson 1 menar också att god centrumverksamhet skapar ett attraktivt city, vilket är positivt för detaljhandeln och ett bra stadsliv.

Sakägare 2 undrar om det är lagligt att bygga fram till tomtgräns utan grannars godkännande.

Sakägare 4 önskar en helhetsbild över hela kvarteret, inklusive Bonniers fastigheters pågående byggnation vid Muningsgatan.

Uppsala Pensionärsföreningars Samarbetsråd (UPS) anser att beslutet om kvarteret Hugin bör skjutas upp i minst ett år för att utreda vad som kan sparas, detta bland annat då de menar att det planeras många kontor i Ställverket i Boländerna, att det finns många lediga kontor. UPS anser också att det behövs en diskussion om kvarteret Hugin med berörda politiker och Vasakronan i framtiden då det finns möjlighet till möten.

Vårda Uppsala är kritiska till att ett nytt konstmuseum inte kan beredas i kv. Hugin.

Arbetsmarknadsnämnden har ingen erinran.

Swedavia AB har inget att erinra mot planförslaget.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning
Postnords yttrande vidarebefordras till byggaktören.

Den byggnad som håller på att uppföras i korsningen Muningatan-Strandbodgatan läggs till i illustrationsplanerna.

Det är tillåtet att bygga fram till fastighetsgräns om detaljplanen medger detta. Flera befintliga byggnader inom kvarteret Hugin ligger direkt i fastighetsgränsen mot gatan. Det är vanligt i innerstaden, och tillsammans med faktumet att Strandbodgatan är väldigt bred (34,5 meter) anser kommunen att det är rimligt att även nya byggnader ska få ligga i fastighetsgränsen mot gatan.

Detaljplanen möjliggör en placering av ett konstmuseum inom kvarteret Hugin.

Kommunen bedömer att behovet av verksamhetsytor är stort trots den planerade utbyggnaden av Ställverket i Boländerna, eftersom kvarteret Hugin ligger mycket strategiskt i staden. Planprocessen har genomförts i enlighet med PBL.

Bilaga

Länsstyrelsens yttrande

Stadsbyggnadsförvaltningen

Maija Tammela Arvidsson
Detaljplanechef

Maria Hedberg
Planarkitekt

Översikt över inkomna granskningsyttranden

	Datum för mottaget yttrande	
	Samråd	Granskning
Myndigheter		
Kommunala lantmäterimyndigheten	2020-04-22	2020-12-15
Länsstyrelsen	2020-05-13	2021-01-11
Trafikverket	-	2021-01-04
Sjöfartsverket	-	2020-12-21
Polismyndigheten	2020-05-18	2021-01-12
Sakägare och boende inom och utanför planområdet (enligt fastighetsförteckningen)		
Brf HSB 97 Kungsängsporten, Islandsgatan 12, 753 08 Uppsala	2020-05-06	2020-12-14
Brf Sleipner	2020-05-05	2021-01-08
Sakägare 1	2020-05-11	-
Sakägare 2	2020-05-14	2021-01-07
Sakägare 3	2020-05-10	-
Sakägare 4	2020-05-14	2021-01-07
Sakägare 5	2020-05-10	-
Sakägare 6	2020-05-08	-
Sakägare 7	2020-05-17	-
Sakägare 8	2020-05-07	-
Sakägare 9	2020-05-08	-
Sakägare 10	2020-05-08	-
Sakägare 11	2020-05-12	-
Sakägare 12	2020-05-07	-
Sakägare 13	2020-05-08	-
Sakägare 14	2020-05-07	-
Sakägare 15	2020-05-07	-
Sakägare 16	2020-05-12	-
Sakägare 17	2020-05-12	-
Sakägare 18	2020-05-07	-
Sakägare 19	2020-05-08	-
Sakägare 20	2020-05-11	-
Sakägare 21	2020-05-07	-
Sakägare 22	2020-05-16	-
Sakägare 23	2020-05-08	-
Sakägare 24	2020-05-10	-
Sakägare 25	2020-05-13	-
Sakägare 26	2020-05-14	-
Sakägare 27	2020-05-07	-
Sakägare 28	2020-05-10	-
Sakägare 29	2020-05-07	-
Sakägare 30	2020-05-10	-
Sakägare 31	2020-05-10	-
Sakägare 32	2020-05-07	-
Sakägare 33	2020-05-10	-
Sakägare 34	2020-05-11	-

	Datum för mottaget yttrande	
Sakägare 35	2020-05-06	-
Sakägare 36	2020-05-07	-
Sakägare 37	2020-05-08	-
Sakägare 38	2020-05-12	-
Sakägare 39	2020-05-07	-
Sakägare 40	2020-05-07	-
Sakägare 41	2020-05-07	-
Sakägare 42	2020-05-07	-
Sakägare 43	2020-05-08	-
Sakägare 44	2020-05-06	-
Sakägare 45	2020-05-07	-
Sakägare 46	2020-05-07	-
Sakägare 47	2020-05-11	-
Sakägare 48	2020-05-11	-
Sakägare 49	2020-05-08	-
Sakägare 50	2020-05-04	-
Sakägare 51	2020-05-12	2021-01-10
Sakägare 52	2020-05-12	2021-01-10
Sakägare 53	2020-05-07	-
Sakägare 54	2020-05-11	-
Sakägare 55	2020-04-18	-
Sakägare 56	2020-05-01	-
Sakägare 57	2020-05-06	-
Sakägare 58	2020-05-06	-
Sakägare 59	2020-05-10	-
Sakägare 60	2020-05-11	-
Sakägare 61	2020-05-12	-
Sakägare 62	2020-05-12	-
Sakägare 63	2020-05-14	-
Sakägare 64	2020-05-14	2021-01-11
Sakägare 65	2020-05-14	2021-01-11
Kommunala nämnder, förvaltningar med flera		
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	2020-05-08	2021-01-07
Arbetsmarknadsnämnden	2020-05-14	2021-01-05
Utbildningsnämnden	2020-05-12	2021-01-11
Räddningsnämnden	2020-04-21	2020-12-16
Äldrenämnden	2020-05-14	-
Kulturnämnden	2020-05-14	-
Skolfastigheter	2020-04-23	-
Intresseföreningar och sammanslutningar		
Uppsala Pensionärsföreningars Samarbetsråd	2020-05-13	2021-01-11
Cykelfrämjandet	2020-05-13	2021-01-08
Föreningen Vårda Uppsala	2020-05-14	2021-01-11
Upplandsmuseet	2020-05-14	-
Föreningen Konstens Hus Nu	2020-05-14	-
Handikappföreningarnas samarbetsorgan i Uppsala kommun	2020-05-14	-

	Datum för mottaget yttrande	
Ledningsägare		
Upplands Energi AB	2020-04-03	2020-12-11
Vattenfall AB Heat Sweden	2020-05-14	2020-12-15
Vattenfall Eldistribution AB	2020-05-04	2021-01-15
Uppsala Vatten och Avfall AB	2020-05-13	2021-01-11
Svenska kraftnät	2020-05-14	-
Telia Sonera Skanova	2020-04-06	-
IP-Only	2020-03-31	-
Trafik		
Swedavia		2020-12-07
Luftfartsverket (LFV)	2020-03-29	-
Region Uppsala, Trafik & Samhälle (UL)	2020-05-13	-
Övriga		
Postnord	-	2020-12-18
Privatperson 1	2020-03-28	2020-12-10
Privatperson 2	2020-05-14	-
Privatperson 3	2020-05-15	-
Privatperson 4	-	2020-12-11
Privatperson 5	-	2020-12-19



LÄNSSTYRELSEN
UPPSALA LÄN

Agnes Sandstedt
Samhällsplanerare
010-225 12 95
agnes.sandstedt@lansstyrelsen.se

Yttrande

1(3)

2021-01-11

402-9484-2020

Plan- och byggnadsnämnden
Uppsala kommun
753 75 UPPSALA

Granskning av förslag till detaljplan för kvarteret Hugin, Uppsala kommun, Uppsala län

Kommunen har översänt rubricerat detaljplaneförslag för granskning enligt 5 kap 18 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Syftet med planförslaget

Syftet med detaljplanen är att stärka kopplingarna mellan innerstaden och Kungsängen genom att möjliggöra en ny kvartersindelning som bygger vidare på innerstadens rutnätsstruktur. Genom att ersätta ett befintligt kontorskomplex med bostäder, förskola, kontor, centrumverksamhet och park skapar planen förutsättningar för ett ökat stadsliv. Planområdets centrala läge ställer krav på en genomtänkt gestaltning av byggnader och offentliga rum. Genom attraktiva bottenvåningar med lokaler för centrumverksamhet längs strategiskt viktiga stråk ska planen bidra till en ökad rörlighet mellan innerstaden och Uppsalas södra delar.

Överensstämmelse med översiktsplan

Markanvändningen överensstämmer med översiktsplanens intentioner för området.

Frågor som bevakas av Länsstyrelsen enligt 11 kap 10 § PBL

Länsstyrelsen har inte för avsikt att överpröva ärendet enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen.

Länsstyrelsens synpunkter i samrådsskedet framgår av yttrande dnr 402-2649-2020, daterat den 12 maj 2020. Länsstyrelsens synpunkter har beaktats.

Riksintressen

Kommunen har kompletterat handlingarna utifrån Länsstyrelsens samrådsyttrande. Länsstyrelsen bedömer att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövård C40A.

De byggnader som går förlorade representerar en del av stadens historiska funktion som centralmakt, ett karaktärsdrag som emellertid återfinns i andra bevarade byggnader inom riksintresseområdet. Byggnaderna har även utgjort en tydlig gräns mellan Uppsala innerstad och det industriområde som även delvis kvarstår idag. Staden har dock idag utvecklats förbi kvarteret Hugin vilket innebär att gränsdragningen inte längre är lika avläsbar i landskapet. Riksintressets gräns söderut i den aktuella delen går i

2021-01-11

402-9484-2020

Strandbodgatan och den utgör fortsatt en tydlig gräns i stadsrummet genom sin bredd och esplanadkaraktär.

De tillkommande byggnaderna innebär en markant volymmässig förändring i det direkta närområdet och områdets karaktär ändras därmed påtagligt relativt nuläget, men då de tillkommande byggnaderna placeras i eller nära gatuliv som kringbyggda kvarter så avviker bebyggelsen inte relativt de omgivande kvarteren.

I planhandlingarna argumenterar kommunen för kvarterets återgång till en rutnätsindelning. Rutnätet har varierat påtagligt i den här delen av stadens ytterkant och den nu föreslagna gatusträckningen innebär en återgång till två kvarter, men den diagonala sträckningen har en svag förankring i historien. Länsstyrelsens bedömning är att denna förändring innebär en skada på riksintresset, men skadan är inte att betrakta som påtaglig.

Hälsa och säkerhet

Buller

Länsstyrelsen anser att kommunen på ett bra sätt har förtydligat vilka ingångsvärden som trafikbullerutredningen bygger på.

Kommunen har efter samrådet valt att ta bort en egenskapsbestämmelse om reglering av lägenhetsutformning. Länsstyrelsen anser att det är beklagligt då regleringen i samrådet på ett tydligt sätt säkerställde att trafikbullerförordningen skulle klaras. I det här fallet bedömer Länsstyrelsen dock att det inte kommer bli aktuellt att överpröva detaljplanen enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen då kommunen i planhandlingar och utredningar visat att det enbart är en mycket liten del av byggrätten som riskerar att inte klara trafikbullerförordningen.

Förorenad mark

Länsstyrelsen anser att kommunen på ett bra sätt har förtydligat planhandlingarna efter Länsstyrelsens synpunkter. Angående åtgärdsutredningen vill Länsstyrelsen dock påpeka att kunskaperna om vilka åtgärder som kommer krävas och vilka kostnader detta kommer medföra inte är helt kända i nuläget.

De som medverkat i beslutet

Ärendet har handlagts av Länsstyrelsen i Gävleborgs län.

Chef för avdelningen för samhälle, Patrik Havermann, har beslutat i detta ärende. Samhällsplanerare Agnes Sandstedt har varit föredragande. I handläggningen har också handläggare från avdelningen för miljö och avdelningen för samhälle deltagit.



Patrik Havermann



Agnes Sandstedt



LÄNSSTYRELSEN
UPPSALA LÄN

Yttrande

3(3)

2021-01-11

402-9484-2020

Så här hanterar vi dina personuppgifter

Information om hur vi hanterar dessa hittar du på www.lansstyrelsen.se/dataskydd.

Kopia till:

Trafikverket Region Öst, eskilstuna@trafikverket.se

Lantmäterimyndigheten Uppsala kommun, lantmaterimyndigheten@ uppsala.se

Naturvårdsverket, registrator@naturvardsverket.se

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

13007714

TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR KV. HUGIN, UPPSALA KOMMUN

ANTAGANDEHANDLING



2021-04-22
SOFIE LÜCKE
JOSEFIN KOFOED SCHRÖDER
SAGA HÄVERMARK

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Inledning	4
1.1	Bakgrund	4
1.2	Miljöbedömning i planprocessen	5
1.3	Syftet med en miljöbedömning	5
2	Metod och mål	6
2.1	Bedömningsmetodik	6
2.2	Miljökvalitetsmål och globala hållbarhetsmål	7
3	Förutsättningar	9
3.1	Nulägesbeskrivning	9
3.2	Planförhållanden	10
3.3	Riksintressen	10
4	Avgränsning	11
4.1	Tematiskt	11
4.2	Geografiskt	12
4.3	Tidsmässigt	12
5	Planförslag och alternativ	13
5.1	Planförslag	13
5.2	Nollalternativ	14
5.3	Utformningsalternativ / Tidigare utredda alternativ	15
6	Konsekvensbedömning	17
6.1	Förorenad mark	17
6.2	Grundvattenkvalitet	21
6.3	Ytvattenkvalitet	23
6.4	Översvämningsrisk	25
6.5	Kulturmiljö och stadsbild	28
6.6	Buller	30
6.7	Luft	34
6.8	Naturmiljö	38
6.9	Rekreation	39
6.10	Byggskedet	40
6.11	Kumulativa effekter	40
7	Samlad bedömning	42
8	Planförslaget och miljökvalitetsmålen	46
9	Uppföljning och vidare arbete	47
10	Referenser	49

ICKE TEKNISK SAMMANFATTNING

Den här miljökonsekvensbeskrivningen utgör en del av föreslagen detaljplan för kvarteret Hugin i centrala Uppsala. Detaljplaneförslaget avser utveckling av kvarteret med byggnation av cirka 60 000 – 65 000 kvm bruttoarea (BTA) fördelat på bostäder och centrumändamål. Området är indelat i två delområden, kvarter A i väst och kvarter B i öst. Bostäderna är koncentrerade till kvarter A (väst) närmast Fyrisån, medan det i kvarter B (öst) planeras kontors- och verksamhetsbebyggelse.

Planområdet är beläget i den del av staden där innerstaden i söder övergår i ett omvandlingsområde från tidigare industriområde (Kungsängen) till bostadsområde. Visionen är att omvandla kvarteret från innerstadens yttre gräns mot industriområde till en integrerad del i en levande och blandad innerstadsmiljö med bostäder, kontor, nya mötesplatser, parkstråk mot resecentrum och förskola med tillhörande gård. Ambitionen är även att förstärka rekreativstråk med stadsliv, restauranger etc. vid Östra Ågatan och Fyrisån.

Avgränsning

De miljöaspekter som, enligt kommunens behovsbedömning och Länsstyrelsens yttrande legat till grund för bedömning av betydande miljöpåverkan och, kommer behandlas i MKB:n är förorenad mark, grundvatten, ytvatten och påverkan på miljö kvalitetsnormer, översvämningsrisk samt hushållning med mark.

Efter samråd om avgränsning, som hölls med Länsstyrelsen 2019-03-12, identifierades ytterligare aspekter att behandla i MKB:n, nämligen kulturmiljö och stadsbild, buller och luftkvalitet, samt naturmiljö och rekreation.

För miljöaspekterna översvämningsrisk, buller och luft avgränsas miljöbedömningen till konsekvenserna inom planområdet. Aspekterna kulturmiljö och stadsbild, naturmiljö och rekreation samt förorenad mark, grundvatten och ytvatten bedöms ha ett större influensområde än själva planområdet.

Den tidsmässiga avgränsningen av planområdet är satt till år 2035.

Konsekvensbedömning

Förorenad mark

Genomförandet av planförslaget innebär att efterbehandlingsåtgärder genomförs inom ett kvarter som är förorenat och ligger inom skyddsområde för grundvattentäkt. Det gör att genomförande av planen kan ge upphov till lokalt stora positiva konsekvenser m.a.p. markkvaliteten. Att sanering utförs i rätt skede, kommer att regleras genom planbestämmelse.

Grundvatten

Planerad markanvändning med bostäder och kommersiella lokaler bedöms inte innebära något hot mot grundvattnets kvalitet eller kvantitet baserat på planområdets lokalisering i förhållande till Uppsalaåsen, rådande geologiska förhållanden samt de påträffade

föroreningarnas rörlighet. Då planen reglerar villkor för startbesked d.v.s. då marken kommer att saneras innan byggnationen startar, bedöms inga konsekvenser uppstå avseende grundvattenkvaliteten.

Ytvatten

Förutsatt att rening och fördröjning sker i enlighet med föreslagna dagvattenanläggningar, bedöms föroreningsbelastningen mot recipienten kunna minska och möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormer för ytvatten förbättras för Fyrisån, som har bedömts ha ett högt skyddsvärde. Konsekvenserna med avseende på ytvattenkvaliteten bedöms sammantaget kunna bli måttligt positiva.

Översvämningsrisk

Konsekvensen riskerar att bli stor negativ, om inga åtgärder för att minska översvämningsrisken i underjordiska garage och via entréer genomförs. Förutsatt att åtgärder och anpassningar vidtas, bedöms översvämnning dock inte medföra några konsekvenser. Åtgärder och anpassningar mot översvämnning är inte reglerat i detaljplanen utan behöver säkerställas i byggskedet.

Kulturmiljö

Konsekvenserna av att riva de tidigare byggnaderna bedöms vara små negativa, då kulturvärdet idag bedömts som litet.

Stadsbild

Kvarterstrukturen inom kvarteret Hugin kommer att förändras från att bryta mot rutnätsstaden till att bli en integrerad del av den. Den planerade bebyggelse gestaltas för att harmonisera med befintlig bebyggelse, årummet och innerstadens äldre delar. För stadsbilden bedöms ett genomförande av planförslaget medföra måttligt positiva konsekvenser.

Buller

Genomförandet av planen medför sammantaget små negativa konsekvenser med avseende på ljudmiljön, då planen har anpassats för att klara gällande riktvärden. Detaljplanen möjliggör slutna fasader så att en gårdsmiljö skapas, vilken skärmar av trafikljud från omgivande gator. Bostäder längs med Östra Ågatan behöver överlag planeras så att varje bostad har hälften av bostadsrummen riktade mot innergård, alternativt att bostäderna är högst 35 m² stora, för att klara riktvärden. I det mest bullerutsatta hörnet Strandbodgatan / Östra Ågatan ställer planen krav på verksamhet av publik karaktär, vilket innebär att riktvärdet inte riskerar att överskridas. Hela byggrätten längs östra Ågatan har en planbestämmelse som anger att bottenvåningen huvudsakligen ska användas för centrumverksamhet av publik karaktär.

Luft

Konsekvenserna m.a.p. luftkvaliteten bedöms bli små negativa. Att konsekvenserna blir negativa är för att bostäder tillkommer i kvarteret, vilket är en markanvändning som är

ställer krav på renare luft än kontor. Miljökvalitetsnormerna för såväl partiklar (PM10) som kvävedioxid klaras.

Naturmiljö

Alla eller merparten av de äldre träden inom kvartersmarken tas ner, medan de allra äldsta träden (som står längs Hamnesplanaden) avses bevaras. Då de högsta naturvärdena är kopplade till de äldsta träden, bedöms konsekvenserna för naturmiljön som små negativa vid ett genomförande av planen, förutsatt att träden längs Hamnesplanaden bevaras.

Rekreation

Att Hamnesplanaden avsätts som park medför en möjlighet att planen sammantaget kan bidra till måttligt positiva konsekvenser för rekreationen. Genom den nya parken förstärks grönstrukturen mellan Fyrisån och Centralstationen och det skapas en rekreativ koppling mot åstråket och Stadsparken som saknas idag.

Uppföljning och vidare arbete

Kompletterande utredningar av föroreningsituationen (miljöteknisk markundersökning, riskbedömning, åtgärdsutredning etc.) behöver utföras och kommuniceras med tillsynsmyndigheten för att säkerställa att kvarlämnade massor inte utgör risk för människors hälsa och miljön.

Det är viktigt att pålning inte utförs innan sanering är genomförd, för att inte orsaka föroreningsutbredning till grundvattnet. Detta har säkerställts i planen genom att marksanering är ett krav för startbesked för bygglov. Ansökan om dispens från skyddsföreskrifter behöver göras p.g.a. vattenskyddsområdet.

Att föreslagna dagvattenlösningar genomförs föreslås regleras genom exploateringsavtal. Höjdsättning i anslutning till husfasader bör utformas så att vattnet rinner bort från fasaden, då entréer ligger i nivå med gata och översvämningrisk annars kan föreligga.

En arkeologisk utredning behöver genomföras då planområdet ligger inom fornlämningsområde.

En god gestaltning enligt förslag i planbeskrivningen bedöms kunna följas upp via bygglov och tillsyn.

Att gällande krav avseende buller och luftkvalitet uppfylls, bedöms kunna följas upp via bygglov och tillsyn.

Att lägga in krav i exploateringsavtal på bevarande av träden vid Hamnesplanaden är en möjlig åtgärd för att bibehålla de värden de ger. Vid eventuell trädfällning föreslås att Parkförvaltningen utför nyplantering av träd med syfte att kompensera för förlorade natur-/rekreationsvärden.

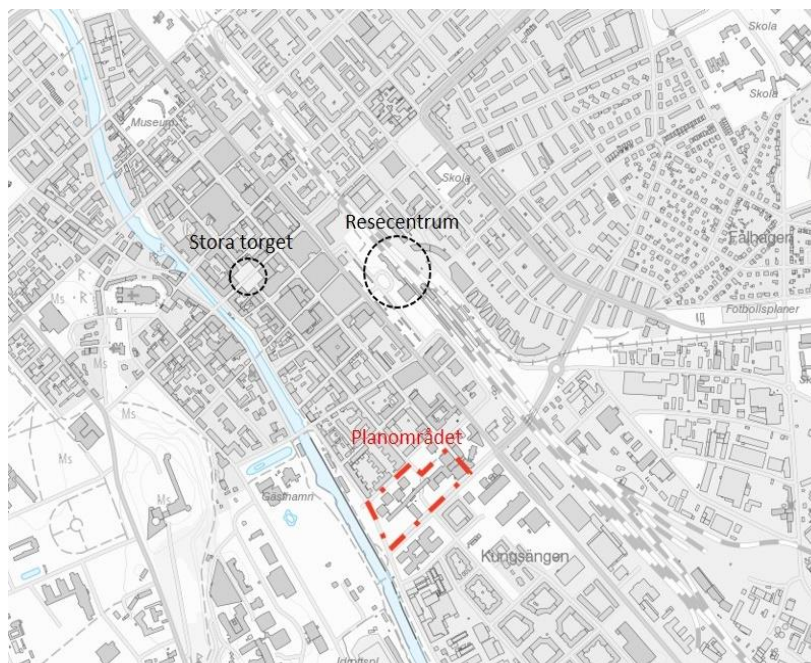
1 Inledning

1.1 Bakgrund

Den här miljökonsekvensbeskrivningen utgör en del av föreslagen detaljplan för kvarteret Hugin i centrala Uppsala. Detaljplaneförslaget avser utveckling av kvarteret med byggnation av cirka 60 000 – 65 000 kvm bruttoarea (BTA) fördelat på bostäder och centrumändamål (Figur 1). Området är indelat i två delområden, kvarter A i väst och kvarter B i öst. Bostäderna är koncentrerade till kvarter A (väst) närmast Fyrisån, medan det i kvarter B (öst) planeras kontors- och verksamhetsbebyggelse (Figur 3).

Planområdet är beläget i den del av staden där innerstaden i söder övergår i ett omvandlingsområde från tidigare industriområde (Kungsängen) till bostadsområde. Visionen är att omvandla kvarteret från stadens yttre gräns mot industriområde till en integrerad del i en levande och blandad innerstadsmiljö med bostäder, kontor, nya mötesplatser, parkstråk mot resecentrum och förskola med tillhörande gård. Ambitionen är även att förstärka rekreativstråk med stadsliv, restauranger etc. vid Östra Ågatan och Fyrisån.

Detaljplaneförslaget utgår från det detaljplaneprogram som togs fram av Stadsbyggnadsförvaltningen (Uppsala kommun) i samarbete med fastighetsägaren Vasakronan och som godkändes av Plan och Byggnadsnämnden 2017-11-23. Programmet bygger vidare på intentionen i översiktsplanen att innerstaden ska växa söderut och kopplas samman med Kungsängen. En ny kvartersindelning möjliggörs också, vilken bygger vidare på innerstadens rutnätsstruktur.



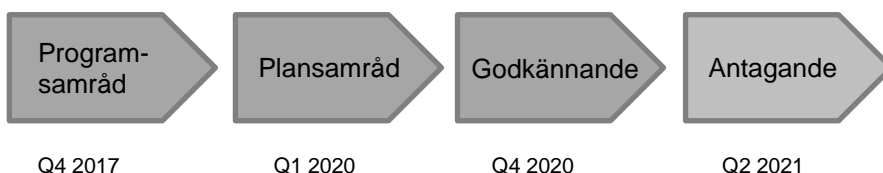
Figur 1. Planområdets läge i staden. Källa: Behovsbedömning, 181126, Uppsala kommun. Reviderad av Sweco, 2019.

1.2 Miljöbedömning i planprocessen

När en kommun upprättar en detaljplan ska kommunen utföra en behovsbedömning, dvs. ta ställning till om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Om planens genomförande bedöms kunna medföra betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning av planen genomföras. Kommunen ska samråda gällande behovsbedömningen med länsstyrelsen. Om kommunen gör bedömningen att planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska kommunen samråda med länsstyrelsen även om avgränsningen av miljöbedömningen och länsstyrelsen ska i samrådet verka för att miljöbedömningsarbetet får en lämplig avgränsning och detaljeringsgrad.

Uppsala kommun har tagit fram en behovsbedömning daterad 2018-11-26 där risk för betydande miljöpåverkan fastställts. Avgränsningssamråd med Länsstyrelsen hölls 2019-03-12, se vidare avsnitt 4.

När avgränsningen fastställts inleds miljöbedömningsarbetet, vilket är en iterativ process som löper parallellt med detaljplanearbetet och möjliggör påverkan på detaljplanen med syfte att minimera negativa miljökonsekvenser. Miljöbedömningsarbetet dokumenteras i en rapport kallad miljökonsekvensbeskrivning (MKB). MKB:n går tillsammans med detaljplanen ut på samråd, varefter handlingarna uppdateras efter inkomna synpunkter. Innan antagande ställs detaljplan och MKB ut igen för granskning och eventuella revideringar görs utifrån synpunkter under granskningen. När planen har antagits ska kommunen skaffa sig kunskap om den betydande miljöpåverkan som genomförandet av planen faktiskt medför. Det innebär att planens faktiska konsekvenser måste följas upp. Syftet med detta är att kommunen tidigt ska få kännedom om sådan betydande miljöpåverkan som tidigare inte har identifierats så att lämpliga åtgärder för avhjälpande kan vidtas.



Figur 2. Tidplan för planprocessen. Källa: Uppsala kommun.

1.3 Syftet med en miljöbedömning

Enligt 6 kapitlet 1 § Miljöbalken är syftet med en miljöbedömning "*att integrera miljöaspekter i planering och beslutsfattande så att en hållbar utveckling främjas*". En strategisk miljöbedömning av en detaljplan innefattar analys och bedömning av konsekvenser av en planerad markanvändning och dess inverkan på miljö, hälsa och hushållning med naturresurser. Arbetet med den strategiska miljöbedömningen ska integreras med den övriga planeringsprocessen så att konflikter mellan olika intressen tidigt kan identifieras och så att möjligheten att finna miljöanpassade lösningar ökar. Resultatet av miljöbedömningen ska redovisas i en MKB, d.v.s. detta dokument.

2 Metod och mål

2.1 Bedömningsmetodik

Konsekvensbedömningen bygger på relationen mellan befintliga värden i miljön och dess känslighet, samt graden av påverkan som ett genomförande av planen medför.

Ett områdes värde utgår främst från ett samhällsperspektiv, d.v.s. det är de allmänna intressena som är utgångspunkten. Värden kan vara utpekade sedan tidigare eller identifieras under MKB-arbetet. Mycket höga värden är exempelvis Natura 2000-områden, naturreservat, världsarv enligt UNESCO och vattenskyddsområden. Höga värden innebär exempelvis att det i området finns riksintressen eller särskild känslighet för påverkan. Känsligheten utgår ifrån hur sårbart ett intresse eller ett värde är för en störning.

Med påverkan avses fysisk förändring eller intrång. Fokus i miljöbedömningen är på den betydande miljöpåverkan som identifierats i behovsbedömningen. För ett kulturhistoriskt värdefullt område skulle det kunna betyda att området tas helt i anspråk, eller att kulturhistoriska strukturer och samband helt bryts.

För att avgöra vilken konsekvens som kan antas uppstå vägs områdets bedömda värden ihop med den påverkan som antas kunna ske vid ett genomförande av planen.

Bedömningen utgår från matrisen nedan (Tabell 1). Konsekvensbedömningen av planförslaget jämförs med ett nollalternativ, d.v.s. att planen inte genomförs utan att befintlig detaljplan fortsätter att gälla.

Eftersom en detaljplan möjliggör en viss markanvändning men inte framtvingar den och att planen har en frihetsgrad i genomförandet finns en osäkerhet i bedömningen av planens konsekvenser. Bedömningen av positiva eller negativa konsekvenser uttrycks därför som "risk för negativa" eller "potential till positiva".

Tabell 1. Matris för bedömning av miljökonsekvenser.

	Litet värde	Måttligt värde	Högt värde	Mycket högt värde
Stor negativ påverkan	Små - måttliga konsekvenser	Måttliga konsekvenser	Stora konsekvenser	Mycket stora konsekvenser
Måttlig negativ påverkan	Små konsekvenser	Små – måttliga konsekvenser	Måttliga konsekvenser	Stora konsekvenser
Liten negativ påverkan	Obetydliga konsekvenser	Små konsekvenser	Små - måttliga konsekvenser	Måttliga konsekvenser
Ingen påverkan	Inga konsekvenser			
Liten positiv påverkan	Obetydliga konsekvenser	Små konsekvenser	Små – måttliga konsekvenser	Måttliga konsekvenser
Måttlig positiv påverkan	Små konsekvenser	Små – måttliga konsekvenser	Måttliga konsekvenser	Stora konsekvenser
Stor positiv påverkan	Små - måttliga konsekvenser	Måttliga konsekvenser	Stora konsekvenser	Mycket stora konsekvenser

2.2 Miljökvalitetsmål och globala hållbarhetsmål

Sedan 1999 finns miljökvalitetsmål antagna av regeringen som beskriver det tillstånd i den svenska miljön som miljöarbetet ska leda till. Det svenska miljömålssystemet innehåller ett generationsmål, 16 miljökvalitetsmål och 17 etappmål. Definitioner och preciseringar av miljökvalitetsmålen finns på <http://www.sverigesmiljomal.se/>.

2015 antogs 17 globala hållbarhetsmål i FN:s generalförsamling som alla FN-länder står bakom. De globala hållbarhetsmålen har tydliga kopplingar till de svenska miljömålen och styrker och breddar dessa i strävan mot ett hållbart samhälle. De mål som bedömts påverkas påtagligt vid ett genomförande av planförslaget är:

Tabell 2. Mål som berörs av detaljplanen.

NATIONELLT MILJÖKVALITETSMÅL	GLOBALT HÅLLBARHETSMÅL
God bebyggd miljö <ul style="list-style-type: none">• Hållbar bebyggelsestruktur• Hushållning med energi och naturresurser• Infrastruktur• Kollektivtrafik, gång och cykel• God vardagsmiljö• Hälsa och säkerhet• Natur och grönområden	Hållbara städer och samhällen <ul style="list-style-type: none">• Inkluderande och hållbar urbanisering• Minska städernas miljöpåverkan• Tillgängliggör hållbara transporter för alla• Skydda kulturarv• Mildra negativa effekter av naturkatastrofer• Skapa säkra och inkluderande grönområden för alla
Begränsad klimatpåverkan <ul style="list-style-type: none">• Begränsa temperaturökningen	Bekämpa klimatförändringen <ul style="list-style-type: none">• Stärk motståndskraften och anpassningsförmågan till klimatrelaterade katastrofer• Integrera åtgärder mot klimatförändringar i planering• Öka kapacitet för att hantera klimatförändringar
Levande sjöar och vattendrag <ul style="list-style-type: none">• God ekologisk och kemisk status• Ekosystemtjänster	Rent vatten och sanitet <ul style="list-style-type: none">• Förbättra vattenkvalitet• Skydda och återställ vattenrelaterade ekosystem

NATIONELLT MILJÖKVALITETSMÅL	GLOBALT HÅLLBARHETSMÅL
<ul style="list-style-type: none"> Gynnsam bevarandestatus och genetisk variation Bevara natur- och kulturmiljövärden Friluftsliv <p>Giffri miljö</p> <ul style="list-style-type: none"> Förorenade områden 	<p>Ekosystem och biologisk mångfald</p> <ul style="list-style-type: none"> Bevara, restaurera och säkerställ hållbart nyttjande av ekosystem i sötvatten

Uppsala kommun har med utgångspunkt i bland annat miljö kvalitetsmålen tagit fram ett miljö- och klimatprogram för åren 2014–2023. Programmet innehåller etappmål som har koppling till framför allt miljö kvalitetsmålen *Begränsad miljöpåverkan* och *God bebyggd miljö* och de globala målen *Bekämpa klimatförändringen* och *Hållbara städer och samhällen*. De etappmål som bedömts påverkas påtagligt vid ett genomförande av planförslaget är:

Tabell 3. Etappmål som berörs av detaljplanen. Hämtat från <https://www.uppsala.se/contentassets/5d36faebce83404888c3a4677bad5584/miljo--och-klimatprogram-2014-2023-reviderad.pdf>

MILJÖKVALITETSMÅL	HÅLLBARHETSMÅL	LOKALT ETAPPMÅL
Begränsad klimatpåverkan	Bekämpa klimatförändringen	<ul style="list-style-type: none"> Förnybar och klimatneutral uppvärmning 2020 30 MW solenergi 2020 25 % effektivare verksamhet år 2020
God bebyggd miljö	Hållbara städer och samhällen	<ul style="list-style-type: none"> Öka det hållbara byggandet och förvaltandet

En analys av hur planens genomförande bidrar till att främja och/eller motverka uppfyllelse av målen återfinns under *Samlad bedömning* i kapitel 7.

3 Förutsättningar

3.1 Nulägesbeskrivning

Planområdet är centralt beläget, cirka 600 meter sydost om Stora torget i Uppsala och drygt 500 meter från Resecentrum i norr. Kvarteret avgränsas av flera för Uppsala viktiga gator; Östra Ågatan, Hamnesplanaden, Dragarbrunnsgatan och Strandbodgatan. Fastigheterna Kungsängen 16:6 och del av Kungsängen 1:2 berörs. Samtliga gator ingår i Kungsängen 1:2, som kommunen äger. Totalt består planområdet av cirka tre hektar mark. Cirka 50 meter sydväst om planområdet rinner Fyrisån.

Nuvarande bebyggelse inom kvarteret, som ritades 1973, avviker från rutnätsstrukturen i centrala Uppsala och uppfördes med syfte att utgöra gräns mellan innerstaden i norr och industriområdet i söder. Bebyggelsestrukturen är långsträckt och skiljer sig på så sätt markant från omgivande kvarter. Bebyggelsen har sedan 1970-talet använts huvudsakligen som kontor av statliga verksamheter såsom Länsstyrelsen, Jordbruksverket och Skatteverket. Även restaurangverksamhet har förekommit. Verksamheterna är idag delvis utflyttade.

Längre tillbaka i tiden har marken upplåtits för industriella ändamål, såsom gasverk med framställning gas från stenkol i drygt 100 år fram till 1967. Även andra potentiellt förorenande verksamheter såsom verkstadsindustri, träytbehandling, kakelfabrik, bensinstation och bilverkstad har enligt uppgift funnits inom området. Marken har undersökts ett flertal gånger och föroreningar i form av t.ex. polycykliska aromatiska kolväten (PAH) samt metaller, alifatiska kolväten och aromatiska kolväten har uppmätts i mark. Då inget grundvatten påträffats vid undersökningarna har inte föroreningsnivåerna i grundvatten undersökts. Marken behöver saneras för att bli lämplig för planerad markanvändning.

Planområdet ligger inom yttre skyddszon för den kommunala vattentäkten Uppsala-Vattholmaåsarna. Markarbeten djupare än 1 meter över högsta grundvattenyta kräver därför dispens från Länsstyrelsen. Såväl SGU:s sårbarhetskartering som Uppsala kommuns egen kartläggning visar att risken för infiltration av föroreningar till grundvattnet här är liten, då grundvattenmagasinet överlagras av ett tjockt och tätt lerlager.

Fyrisån är utpekad som ett särskilt värdefullt vattenområde och ska senast 2027 uppnå god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus, med undantag för bromerad difenyleter och kvicksilver och kvicksilverföreningar. I nuvarande statusklassning enligt VISS uppnås miljö kvalitetsnormen för måttlig ekologisk status, medan god kemisk status inte uppnås. Fyrisån ingår inte i planområdet, men är recipient för dagvatten i området.

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården och fornlämningsområdet Uppsala stad. Vidare är kvarteret Hugin i översiktsplanen utpekad som särskilt värdefull kulturmiljö ur lokalt perspektiv, p.g.a. arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefulla byggnader från perioden 1951–1979. En antikvarisk förundersökning som genomförts bedömer dock det antikvariska värdet som måttligt, då byggnaden har kvalitativa brister. Vidare bedöms kvarteretsstaden och 1600-talsplanen ha större historiskt värde än

byggnaderna, som bedöms ha låg kvalitet avseende materialval och arkitektonisk bearbetningsgrad.

Inom planområdet finns hårdgjorda ytor som används för gångvägar, mindre torgytor, samt ett antal parkeringsplatser. Intill kvarteret Hugin ligger Kungsängstorg som i kommunens parkplan betecknas som en "småpark". Grönytor finns främst inom planområdets södra del. Kvarteret har idag ingen tydlig förbindelse till Fyrisån och det s.k. årummet. Skyddsvärda träd, i form av bland annat rödlistade almar, återfinns inom planområdet, längs Hamnesplanaden och i västra delen av området.

Planområdets sydvästra del ligger inom 100 meter från Fyrisån, där gränsen för det generella strandskyddet för Fyrisån går. Idag finns dock inget strandskydd då det är upphävt genom gällande detaljplan. I samband med att gällande plan upphävs genom antagandet av en ny detaljplan återinträder strandskyddet och upphävande av strandskyddet måste därför prövas på nytt under planprocessen. Kommunen behöver då redogöra vilka särskilda skäl det finns för att kunna upphäva strandskyddet (enligt 7 kap 15 § MB) och om intresset att ta området i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset.

3.2 Planförhållanden

Gällande detaljplan vann laga kraft 2005 och medger användning för centrumverksamheter, icke störande laborieverksamhet, vård, kontor, hotell och konferenslokaler. Inom planområdet tillåts också användning för skola.

I Uppsala kommuns översiktsplan (2016) ingår kvarteret Hugin tillsammans med stora delar av Kungsängen i ett omvandlingsområde från industri och verksamheter till stadskvarter.

Uppsala stads innerstadsstrategi (2016) pekar ut Kungsängsgatan korsning med Strandbodgatan, på södra sidan om Strandbodgatan, som ett framtida fokusområde för stadsliv, där Kungsängsgatan och Dragarbrunnsgatan utvecklas till innerstadsgator och Hamnplan och åstråket utvecklas till mötesplatser. Kulturverksamhet och skola planeras också inom fokusområdet.

Omvandlingen av kvarteret Hugin till ett stadskvarter ligger alltså i linje med både översiktsplanen och innerstadsstrategin.

3.3 Riksintressen

Detaljplaneområdet berör ett riksintresse för kulturmiljövården; Uppsala stad, C40 A. Motivet för riksintresset är: "stad strakt präglad av centralmakt, kyrka och lärdomsinstitutioner från medeltid till idag."

Uttrycket för riksintresset är följande: *Centralmaktens, domkyrko- och lärdomsstadens bebyggelse och miljöer från medeltiden fram till idag. Kronogodsens ängsmarker utmed Fyrisån. Miljöer och offentliga byggnader som hör samman med funktionen som residens-, förvaltnings- och regementsstad från 1600-talet till 1900-talet. Gatumönster med medeltida drag och rester av oregelbundna tomter från tiden före 1643 års reglering,*

gatunät enligt rutnätsplan med hörnslutet torg och långa raka tillfartsvägar från 1600-talet. Vetenskapshistoriskt intressanta trädgårdsanläggningar och parker från 1600-talet till 1900-talet. Bebyggelse-, kommunikations- och stadsplanestruktur som visar på stadens uppkomst och utveckling från medeltid till 1900-talet. Bebyggelsens utformning, placering och inbördes rumsliga samband. Den monumentala bebyggelsens dominans i stadsbilden genom siktlinjer och vyer längs gator, från torgrum och från Fyrisån. Stadens siluett från infarterna och vägar som passerar staden med domkyrkan, slottet och Carolina Rediviva som viktiga landmärken. Gatunamn och platsnamn som anknyter till stadens kulturhistoriska utveckling.

Inga andra riksintressen berörs.

4 Avgränsning

4.1 Tematiskt

De miljöaspekter som, enligt kommunens behovsbedömning och Länsstyrelsens yttrande legat till grund för bedömning av betydande miljöpåverkan och, kommer behandlas i MKB:n är följande:

Förorenad mark: Föroreningsspridning till omkringliggande mark och ytvatten bedöms vara centralt. Föroreningar som uppmätts i halter över riktvärden för känslig markanvändning inom planområdet är bly, kobolt, kvicksilver, zink, polycykliska aromatiska kolväten (PAH-M och PAH-H). Miljöbedömningen inkluderar bedömning av scenarier där olika risker sammanfaller, såsom att skyfall inträffar samtidigt som schaktarbeten sker.

Påverkan på **grundvatten** behandlas, då risk för detta inte helt kan uteslutas, utifrån att marken idag är förorenad.

Ytvatten och påverkan på miljökvalitetsnormer behandlas, samt hushållning av mark.

Översvämningsrisk: Klimatanpassning inom planområdet utifrån beräknat högsta flöde bedöms vara centralt. Såväl översvämning orsakad av Fyrisån, som översvämning orsakad av skyfall inkluderas i bedömningen.

Efter samråd om avgränsning, som hölls med Länsstyrelsen 2019-03-12, identifierades ytterligare aspekter att behandla i MKB:n:

Kulturmiljö och stadsbild: Området ligger inom riksintresse för kulturmiljövård "Uppsala stad". Kvarteret Hugin får en förändrad roll i stadsstrukturen. Påverkan på eventuella fornlämningar kommer också att utredas.

Buller och luftkvalitet: Planförslaget omfattar boendemiljö samt förskola i Uppsala innerstad, vilket gör att såväl buller- som luftaspekten behöver utredas för att säkerställa att miljökvalitetsnormer klaras.

Naturmiljö: Planen medför upphävande av strandskydd. Äldre träd tas upp utifrån resonemang om kumulativ påverkan.

Rekreation: Planen kan komma att bidra positivt till att stärka befintlig grönstruktur, varför denna aspekt behandlas.

Då ett genomförande av planen inte bedöms bidra till nämnvärd negativ **klimatpåverkan**, har denna aspekt avgränsats bort i samråd med Länsstyrelsen.

4.2 Geografiskt

För miljöaspekterna översvämningsrisk, buller och luft avgränsas miljöbedömningen till konsekvenserna inom planområdet.

För kulturmiljö och stadsbild avgränsas miljöbedömningen till konsekvenserna inom riksintressets södra delar (söder om Stora torget) på östra sidan om Fyrisån, samt inom norra delen av Kungsängen.

För naturmiljö avgränsas bedömningen av påverkan på strandskyddet till östra stranden av Fyrisån längs sträckan Islandsbron till Kungsängsbron.

För rekreation avgränsas miljöbedömningen till kopplingen mellan järnvägen och Fyrisån i höjd med kvarteret Hugin.

För förorenad mark, grundvatten och ytvatten avgränsas bedömningen till planområdet samt det område i spridningsriktningen som bedöms kunna påverkas av föroreningar. Det innebär området mellan planområdet och Fyrisån samt Fyrisån nedströms till utloppet i sjön Ekoln.

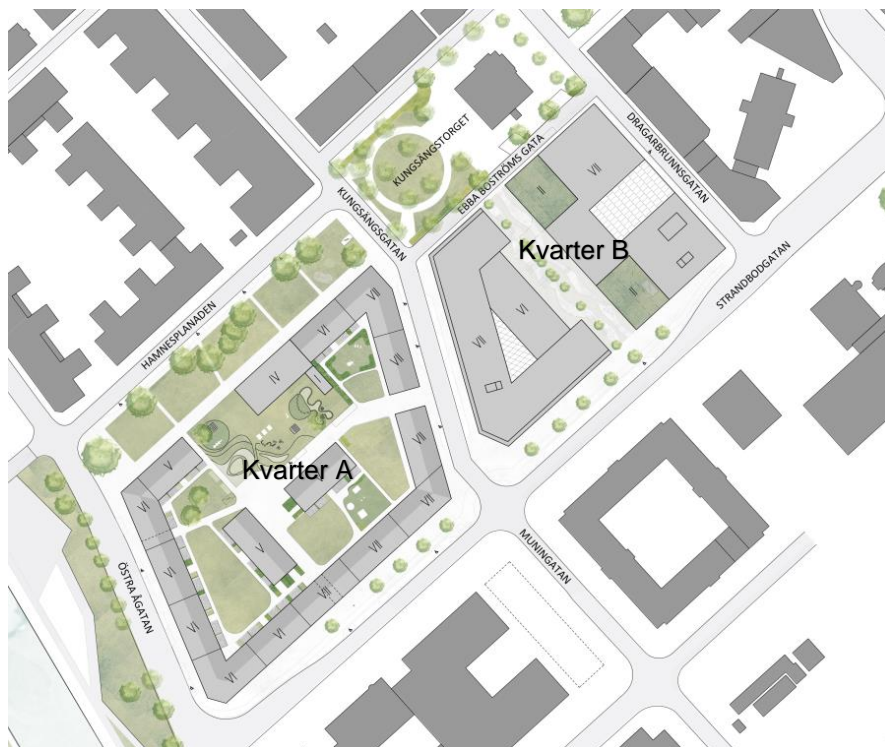
4.3 Tidsmässigt

Den tidsmässiga avgränsningen av planområdet är satt till år 2035, då planens konsekvenser bedöms ha uppstått, samtidigt som osäkerheterna kopplade till en okänd framtida utveckling av miljön och kringliggande området inte är alltför stora.

5 Planförslag och alternativ

5.1 Planförslag

Kvarteret Hugin utgör idag ett område med kontor med ett långsträckt huskomplex i parkmiljö som utgör en gräns för den centrala rutnätsstaden. Med planförslaget blir kvarteret återigen en del av rutnätsstrukturen och två mindre kvarter skapas (Figur 3).



Figur 3. Illustrationsplan som visar möjlig utformning av planområdet. Källa: ALMA Arkitekter AB. Reviderad av Sweco.

Det västra kvarteret planeras utgöras av bostäder med inslag av centrumverksamhet i byggnadernas hörn samt i byggnaden mot Östra Ågatan. Planen möjliggör bostadsbebyggelse mellan fem och sju våningar. En förskola i två våningar byggs i anslutning till parken, som löper utmed Hamnesplanaden. Samtliga befintliga byggnader i västra delen av detaljplaneområdet rivs. Innergårdar används för utevistelse, lek och plantering. Underjordiska garage överbyggs med vegetationsskikt av gräs, buskar och trädplanteringar med syfte att tillskapa gröna värden. Planen gör det möjligt att uppföra komplementbyggnader på bostadsgårdarna. För att säkerställa att de boende får tillgång till lugna gårdsmiljöer av hög kvalitet, reglerar planen att marken inte får användas för parkering. För att möjliggöra plantering av större träd under förskolegården planeras här inget garage. För att underlätta för boende att nå innergården, anger planen att entréerna ska vara genomgående mellan gata och innergård.

I öst kommer kvarteret användas för centrumändamål, exempelvis hotell. Särskilda krav kommer här att ställas i planen, på att byggnaderna utformas med hög arkitektonisk kvalitet. Befintligt hus längst i öst, vid Dragarbrunnsgatan, kommer med den nya detaljplanen att kunna byggas till befintliga volymer upp till fyra våningar. Inga krav på att byggnadsdelar ska bevaras ställs dock i detaljplanen, vilket gör det möjligt att helt ersätta den befintliga bebyggelsen med nya hus. Befintligt hus nära Kungsängsgatan kommer att rivas och ersättas med ett nytt. Här kommer bottenvåningen användas till centrumverksamhet av publik karaktär. Detaljplanen skapar här byggrätt för en byggnad i sju våningar, som föreslås utformas i en triangulär form. Byggnadshöjden ska anpassas så att den inte upplevs dominerande i stadsbilden. Gården inom kvarter B betecknas med byggnadsförbud i planen. Gården ska ha utrymme för träd och planteringar som kan hjälpa till att hantera dagvatten och rena luften mellan byggnaderna. Parkering för cyklar på gården föreslås före bilparkering, men detta regleras inte i planen.

Generellt har bostadshusen i kvarter B en större skala än bebyggelsen i kvarter A och den relativt nya bebyggelsen i Kungsängen. Mot årummet och innerstadens äldre delar avtar höjden för att bättre samspeja med skalan i befintlig bebyggelse.

Befintlig grönyta längs Hamnesplanaden planeras att vidareutvecklas till ett 25 meter brett parkstråk som löper mellan Östra Ågatan och Kungsängsgatan. Parken blir en del i en grön koppling mellan Resecentrum och årummet längsmed Fyrisån. Parken kommer skapa förutsättningar för omhändertagande av dagvatten från de allmänna gatorna i området. De äldre träden längs Hamnesplanaden ska i möjligaste mån bevaras. Då några av träden är almar och almsjuka förekommer i närområdet kan bevarande inte säkerställas. Detaljplanen ställer därför inga krav på bevarande av enskilda träd inom planområdet.

En ny, allmän gata planeras inom planområdet som knyter samman Kungsängsgatan i norr och Muningatan i söder. Biltrafik kommer att vara tillåten i området. Ytan mellan bostadskvarteret och parken är inte avsedd för biltrafik, varför det kommer bli möjligt för förskolebarnen att nå parken på ett trafiksäkert sätt.

Begränsade ytor finns tillgängliga för parkering ovan jord. Hela kvarteret underbyggs därför med garage så att parkeringsplatser för både bil och cykel möjliggörs utan att innergårdsmiljöer tas i anspråk. I kvarter B bibehålls befintligt garage och befintlig garagedfart. Garagedfarter för de nya garagen planeras mot Kungsängsgatan i öst och mot Ebba Boströms gata i norr.

Då marken delvis är förorenad reglerar planen att startbesked inte får ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet har säkerställts genom att markföroreningar har avhjälpats eller skydds- eller säkerhetsåtgärder har vidtagits.

5.2 Nollalternativ

Enligt Miljöbalken (MB 6:12) ska en miljökonsekvensbeskrivning innehålla en beskrivning av miljöförhållandena och miljöns sannolika utveckling om planen inte genomförs. Detta alternativ utgör ett så kallat nollalternativ som planförslaget ska jämföras mot, för att tydliggöra planförslagets konsekvenser. Nollalternativet innebär i detta fall att nu gällande

detaljplan fortsätter gälla. Det innebär att befintliga byggnader finns kvar och rustas vid behov. Gällande detaljplan omfattar byggrätter om ca 22 700 kvm som idag inte är bebyggda. Då det finns ett behov av förtätning i centrala Uppsala innebär nollalternativet att de byggrätter som idag inte nyttjas kan komma att bebyggas. Den sammanlagda bebyggda ytan skulle då bli ca 51 600 kvm och höjden på husen 3–8 våningar. Befintliga träd längs Hamnesplanaden bibehålls med nollalternativet liksom med planförslaget. Omvandlingen av Kungsängen från industri och verksamhetsområde till område för stadskvarter fortgår med nollalternativet och en ny bro över Fyrisån söder om Studenternas IP byggs. Kvarteret Hugin bibehåller sin form som gräns mellan innerstaden och Kungsängen.

5.3 Utformningsalternativ / Tidigare utredda alternativ

Under arbetet med att ta fram planförslaget har flera olika alternativ övervägts och förkastats. De övervägda alternativen redovisas nedan.

5.3.1 Kvartersstruktur

I ett tidigt planeringsskede (2014) studerades alternativet att dela in kvarter A i ett flertal kringbyggda kvarter med mindre, tydligt avskilda gårdar för de boende. Alternativet förkastades till förmån för ett större omslutande kvarter av storgårdskaraktär med ett par mindre gårdshus, då detta ger en bättre gårdsmiljö vad gäller buller, ljus och luftföroreningar.

I tidigare skeden planerades hela planområdet, inklusive Hamnesplanaden, för kvartersbebyggelse. Då de äldsta träden inom planområdet finns längs Hamnesplanaden har denna del av Hamnesplanaden istället avsatts som park i planförslaget.

Möjligheten att ta bort en bunker i östra hörnet av kvarter A (mot Strandbodgatan) har utretts. Bunkern innehåller bl.a. skyddsrum och är överbyggd med ett våningsplan. Att ha kvar bunkern skulle innebära att kvarter A skulle behöva byggas med en öppning i det aktuella hörnet. I planförslaget har förutsatts att bunkern rivs och att kvarteret är slutet.

5.3.2 Gatustruktur

Olika gatustruktur inom kvarteret har utretts. En rak sträckning av Kungsängsgatan som visuellt kopplar samman Kungsängen med centrum har studerats. Alternativet har valts bort eftersom Kungsängsgatan då inte skulle koppla an till gatustrukturen söder om Strandbodgatan (Muningatan). Den valda sträckningen av Kungsängsgatan knyter ihop gatunäten öster och väster om Strandbodgatan och bidrar till att göra Svintorget till ett tydligare definierat stadsrum.

En genomgående lokalgata genom kvarter A med utfart mot Strandbodgatan har utretts, men har i planförslaget ersatts med utfart genom portik för att skapa en innergårdsmiljö som är ljudmässigt avskild från gatan.

Även inom kvarter B har alternativ för lokalgata utretts. Ett passagestråk enbart för gång- och cykeltrafik har varit aktuellt, men har valts bort på grund av behovet av angöring med bil inifrån gården.

5.3.3 Byggnader och hushöjder

I tidigare planeringsskeden har utretts att riva alla befintliga byggnader och ersätta med nya. Då det innebär en bättre resurshushållning att återanvända befintliga byggnader har alternativet total rivning valts bort och planförslaget möjliggör nu för att stommen av huset mot Dragarbrunnsgatan bevaras.

Under planeringsprocessen har olika våningsantal och bebyggelsehöjder utretts inom båda kvarteren. Ett förslag med en jämn hög bebyggelse mot omgivande gator har valts bort till förmån för en varierad höjdsättning med lägre bebyggelse mot parken längs Hammesplanaden.

Inom kvarter B har utretts att tillåta en högre byggnad med upp till 12 våningar, som skulle fungera som landmärke. Alternativet har valts bort till förmån för bebyggelsehöjder som bättre samspekar med omgivande stadsbebyggelse.

Gröna tak på bostadshusen har utretts, men valts bort för att möjliggöra solceller på taken, då dagvattenkapaciteten kan uppnås ändå och det finns ett behov av att försörja bostäderna med fossilbränslefri el. I område A finns plan på att förskolan förses med grönt tak. I område B kan eventuellt de nya byggnaderna (triangeln med krok) förses med grönt tak. I den reviderade dagvattenutredningen (Sweco, 200214) har dock endast grönt tak på förskolan antagits.

5.3.4 Placering av funktioner

Ett flertal möjliga placeringar av förskola i kvarter A har utretts. En friliggande förskola med en egen avgränsad förskolegård, vilken inte konkurrerar med bostadsgårdens gårdsyta och som möjliggör en öppning mot parkstråket, har bedömts ge den bästa miljön för förskolebarnen.

Ett alternativ där såväl kvarter A som B bebyggs med bostäder har studerats men ansetts mindre lämpligt då det bedöms finnas behov av lokaler för kontor, arbetsplatser och andra verksamheter.

Möjligheten till inlastning och avfallshantering från garage har utretts för kvarter B, men avfärdats som ett ytterst kostnads- och materialkrävande alternativ, som inte anses motiverat då angöring kan åstadkommas från omgivande gator och gård.

Ett alternativ med ett mindre garage, delvis placerat under bostadshus, har föreslagits för att möjliggöra större gårdsytor utan underliggande garage. Alternativet har valts bort av geotekniska och konstruktionstekniska skäl till förmån för ett garage skilt från gatuhuset. Behov av parkeringsplatser och möjligheter till samnyttjande av parkeringsplatser mellan kvarteren har utretts. En parkeringslösning som främjar antalet cykelparkeringar i relation till bilparkeringar eftersträvas med aktuellt planförslag.

6 Konsekvensbedömning

6.1 Förorenad mark

6.1.1 Förutsättningar

Flera förorenande verksamheter såsom Uppsala stads gasverk, verkstadsindustri, träytbehandling, kakelfabrik, bensinstation och bilverkstad har tidigare varit verksamma inom kvarteret Hugin. Olika miljötekniska markundersökningar har därför utförts inom planområdet genom åren (1973, 1997, 2000, 2005, 2007, 2009 och 2017). Enligt Länsstyrelsen tillhör gasverket en av de större verksamheterna i Uppsala stads industrihistoria (Länsstyrelsen 2017).

Resultaten av undersökningarna visar att jordlagren inom området består av fyllnadsmassor i form av grus, sand och lera, ned till ca 1,5–3 meter under markytan. Det finns även rivningsrester av betong, tegel, porslin mm i marken. Under fyllnadsmaterialet består marken av lera ner till ca 60 meters djup, där de översta 10 metrarna består av gyttjeler. Sulfidlera (som kan innebära restriktioner vid omhändertagande av överskottsmassor) kan förekomma.

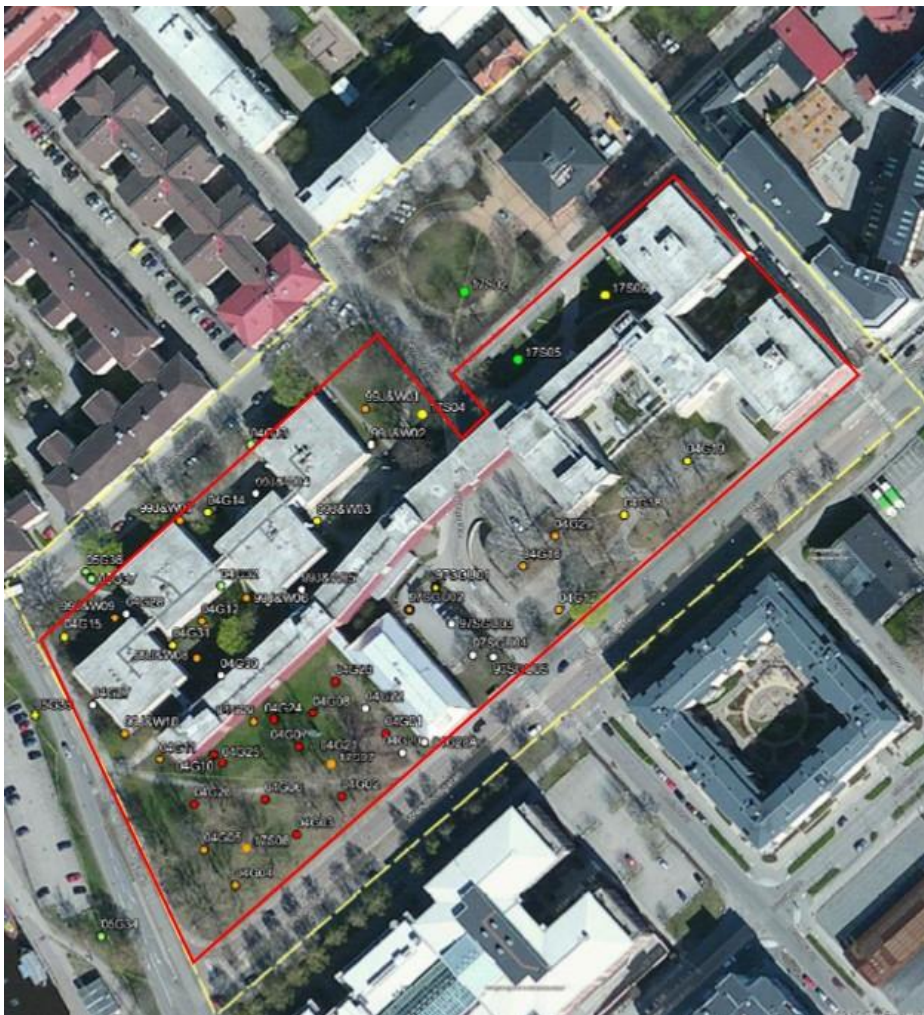
Analysresultaten på uttagna jordprov visar att marken är förorenad av metaller, PAH, alifater, aromater, BTEX i varierande grad (Figur 3). Föroreningarna har bedömts vara koncentrerade till fyllnadsmassorna ca 1,5–2 meter under markytan. Inga förhöjda halter har påträffats i naturligt material (Sweco 2017). Det finns en osäkerhet kring avgränsningen av föroreningarna och ytterligare markundersökningar kommer att behöva göras.

Högst halter av PAH, metaller och aromater har uppmätts i den södra delen av planområdet. I samtliga provpunkter överskrids här Naturvårdsverkets generella riktvärde för boendemiljö (känslig markanvändning, KM), vilket är mest aktuellt att jämföra mot här. Även riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM), och farligt avfall (FA) överskrids i många fall, vilket visar att föroreningsnivåerna generellt är mycket höga. I västra delen av planområdet har också föroreningar i form av bl.a. PAH, bensen, bly och koppar över jämförbara riktvärden (KM, MKM) konstaterats i de flesta provtagningspunkter, men i lägre halter än i den södra delen. Analysresultaten indikerar också att förorening kan förekomma i massor under byggnaderna där provtagning inte utförts. Dessa föroreningar utgörs av bensen, aromater och PAH.

I området närmast Dragarbrunnsgatan, tyder utförd provtagning och områdets historik på att området är förorenat i mindre grad (konstaterad förorening av PAH och metaller i tre av fem punkter). Jordprovtagning har här utförts i två punkter 17S06 (två jordprov) och 04G19 (ett jordprov) närmast det hus som föreslås bevaras för kontor och hotell. Analysresultaten visar här på förekomst av zink och PAH-H i halter 1,1 ggr respektive 3,2 ggr riktvärdet för känslig markanvändning (KM) i jord uttaget från 0,6-1,1 meters djup (provpunkt 17S06). I jordprov uttaget från 1,8-1,9 meters djup, i samma provpunkt, uppmättes kobolt strax över KM. I provpunkten 04G19 (0,5-1 meters djup) lite längre bort

från byggnaden, uppmättes kobolt i nivå med KM och nickel 1,9 ggr KM. Kobolt och nickel kan förekomma i naturligt förhöjda halter i lera.

Misstanke om förekomst av klorerade alifater och fenoler inom området har funnits, men förekomst av dessa föroreningar har inte bekräftats vid genomförda undersökningar 2017.



Figur 4. Provtagningspunkter (totalt) inom kvarter Hugin. Röd linje = ungefärlig plangräns. Grönt indikerar maxhalt under KM, gult indikerar maxhalt under MKM, orange indikerar maxhalt över MKM, rött indikerar maxhalt över FA. Vit = prov har ej analyserats. Källa: Sweco, 2017.

6.1.2 Bedömningsgrunder

Bedömningsgrunderna bygger här på Naturvårdsverkets metodik MIFO (Metod för Inventering av Förorenade Områden), där *värdet* och/eller *känsligheten* motsvarar känslighet (exponering människa) och skyddsvärde (naturvärde), medan *påverkan* motsvarar exponeringsrisk / riskreduktion för föroreningar för identifierade skyddsobjekt.

Områden avsedda för bostad, förskola, skola, eller områden inom vattenskyddsområden (grundvatten/ytvatten) och naturskyddade områden (t.ex. naturreservat, djurskyddsområden) tilldelas t.ex. ett mycket högt skyddsvärde. Ett litet skyddsvärde tilldelas de områden där människor inte exponeras för föroreningar, eller områden som redan exploaterats av människan och där de naturliga ekosystemen förstörts, t.ex. ett litet inhägnat område där ingen verksamhet pågår, en deponi eller ett asfalterat område.

Stor negativ påverkan blir det t.ex. i ett område där det finns en risk för att boende, barn eller dricksvatten exponeras för föroreningar föreligger samtidigt som inga efterbehandlingsåtgärder planeras. Stor positiv påverkan bedöms risken för exponering för förorening för boende, barn eller dricksvatten minskar påtagligt (riskreduktion m.a.p. miljö och hälsa).

I den sammanvägda konsekvensbedömningen görs en värdering av huruvida risken är av lokal eller regional betydelse – t.ex. om ett förorenat område riskerar att påverka en hel stads dricksvattenförsörjning, eller om föroreningarna enbart bedöms påverka boende inom ett visst kvarter. Konsekvensbedömningen knyter an till bedömning av spridnings- och exponeringsrisk som utförs i riskbedömningar avseende förorenad mark, ofta i samband med att industriområden omvandlas till bostadsområden.

6.1.3 Konsekvensbedömning

Planförslaget

Planförslaget innebär byggnation av bostäder, förskola och kontor samt anläggande av parkmark och vägar för fordonstrafik och gående. Sammantaget bedöms skyddsvärdet för denna typ av mark vara *mycket högt*, då människor (barn och vuxna) kommer bo här permanent. Att man inom området ska bygga förskola med gård, samt att marken ligger inom vattenskyddsområde för vattentäkt bidrar också bedömningen av skyddsvärdet.

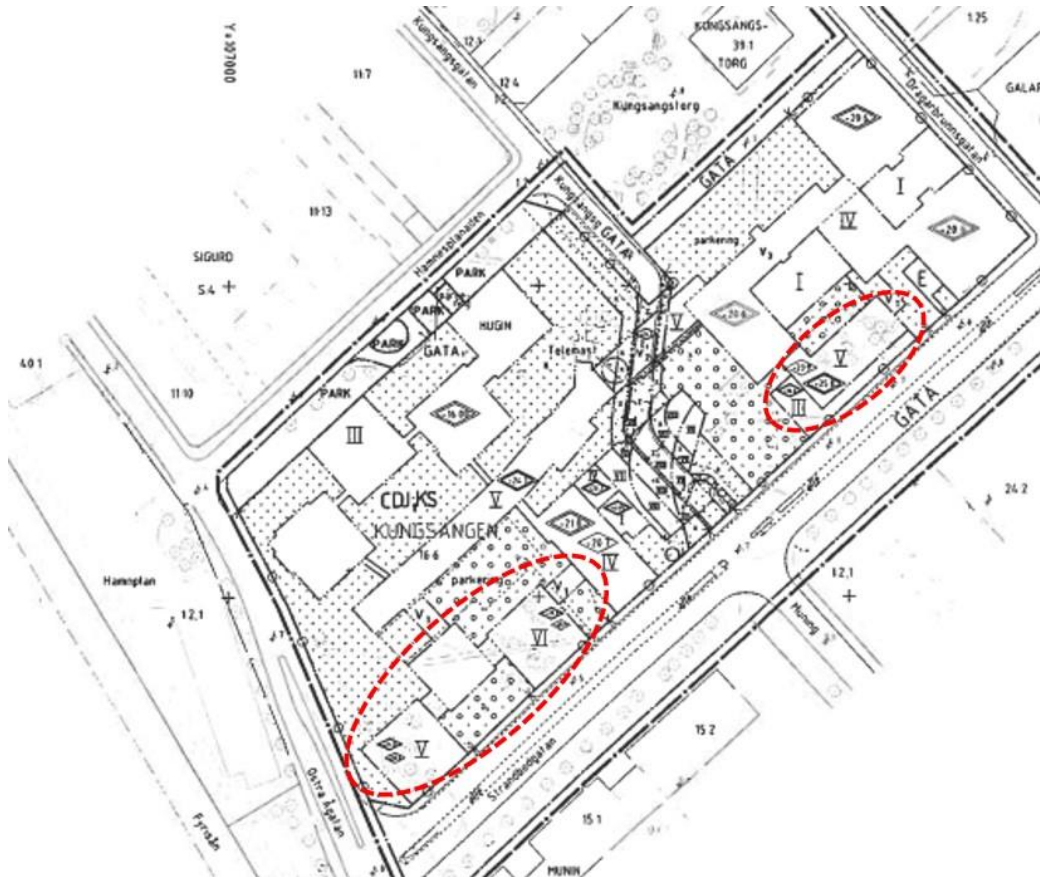
Genomförandet av planförslaget innebär att efterbehandlingsåtgärder genomförs inom ett kvarter som är starkt förorenat och ligger inom skyddsområde för grundvattentäkt. Det innebär att *genomförande av planen kan ge upphov till lokalt stora positiva konsekvenser m.a.p. markkvaliteten*. Att sanering utförs i rätt skede, regleras genom planbestämmelse.

Nollalternativet

Vid nollalternativet planeras ingen boendemiljö, förskola, eller parkmark i området. I stället kommer befintliga byggnader fortsätta att innehålla kontor. Nollalternativet innebär också att de byggrätter som inte nyttjas, med gällande detaljplan, kommer att bebyggas. Dessa motsvarar en yta om 22 700 m² i, se rödmarkeringar i Figur 4 nedan. Skyddsvärdet för denna typ av markanvändning (kontor) samt att marken ligger inom vattenskyddsområde för vattentäkt bedöms vara *högt*.

För att möjliggöra byggnation av ytterligare byggnader kommer sanering av marken troligen att genomföras, där de nya kontoren byggs. Åtgärdsåtgärden kommer dock inte vara lika högt ställda som vid ett genomförande av planen, då människor inte exponeras för föroreningar i samma utsträckning i en kontorsmiljö, som i en boendemiljö då vistelsetiden /exponeringstiden är kortare. De områden som idag är bebyggda, och som

inte berörs av nybyggnation kommer troligen inte att åtgärdas. Sammantaget bedöms påverkan bli *måttligt positiv*, då exponeringsrisk för föroreningar kan föreligga på yrkesverksamma samtidigt som mindre omfattande efterbehandlingsåtgärder planeras, vilket ger en lokal reducering av föroreningar. Sammantaget medför nollalternativet *lokalt måttligt positiva konsekvenser m.a.p. föroreningar i mark*.



Figur 5. Nuvarande detaljplan med idag outnyttjade byggrätter markerade med röd streckad linje. Källa: Uppsala kommun 2003. Reviderad av Sweco, 2019.

6.1.4 Skadeförebyggande åtgärder

För att minimera risk för spridning av föroreningar från mark till grundvatten och ytvatten behöver marken saneras mot fastställda åtgärds mål, enligt överenskommelse med tillsynsmyndigheten. Detta säkerställs genom planbestämmelsen att startbesked för bygglov inte får ges för ändrad markanvändning, förrän markens lämplighet har säkerställts genom sanering eller skydds-/säkerhetsåtgärd.

Inför saneringen krävs kompletterande markundersökningar när byggnaderna rivits och marken är tillgänglig. Förslagsvis provtas marken genom rutnätsprovtagning, i de

områden där underlag saknas, varpå massklassning m.a.p. föroreningsgrad utförs. Därefter genomförs en fördjupad åtgärdsutredning följt av saneringsanmälan som skickas in till tillsynsmyndigheten i god tid före planerad start för sanering. I anmälan beskrivs planerat arbete samt de skyddsåtgärder som kommer att vidtas under byggtiden, t.ex. för att förhindra förorenings-spridning vid kraftiga regn (länshållning, provtagning, laboratorieanalyser etc.).

Eventuella föroreningar i inomhusmiljön (t.ex. flyktiga PAH-M) kommer kunna hanteras med hjälp av tekniska lösningar i form av ventilation eller tätande konstruktioner, om källan till föroreningen är under byggnaden där sanering inte är praktiskt möjlig.

6.2 Grundvattenkvalitet

6.2.1 Förutsättningar

Området är flackt och inget grundvatten har, enligt uppgift, påträffats vid markundersökning ned till ca 2,5 meter under markytan. Grundvattnets trycknivå bedöms återfinnas djupare i lerlagret och den huvudsakliga strömningsriktningen av ytligare grundvatten (eg. markvatten) från fastigheten bedöms ske mot Fyrisån i sydväst, men avrinning sker åt olika håll då området ligger på en lokal höjd.

Planområdet ligger på grundvattenförekomsten Uppsalaåsen-Uppsala som är en sand- och grusförekomst med ovanligt goda uttagsmöjligheter. Enligt senaste utförda statusklassning uppnår grundvattenförekomsten god kvantitativ status, vilket innebär att vattenuttaget är i balans med grundvattenbildningen. Den kemiska statusen är dock otillfredsställande p.g.a. förekomst av PFAS i grundvattnet. Utredningar och undersökningar avseende detta pågår inom Uppsala kommun (<https://viss.lansstyrelsen.se/>).

Planområdet ligger inom yttre skyddszon för den kommunala vattentäkten Uppsala-Vattholmaåsarna. Såväl SGU:s sårbarhetskartering som Uppsala kommuns egen kartläggning visar att risken för infiltration av föroreningar till grundvattnet här är liten, då grundvattenmagasinet överlagras av ett tjockt och tätt lerlager. Generellt har den postglaciala leran mycket dålig infiltrationskapacitet. Enligt SGU:s kartunderlag är jorddjupet i östra delen av planområdet mellan 30 - 50 meter djupt, medan jorddjupet i västra delen av planområdet överstiger 50 meter. Enligt uppgift ska lerdjupet på platsen vara drygt 50–80 meter (e-post daterad 190517).

Ungefär 15 000 m² av fastigheten utgörs idag av byggnader eller asfalterade ytor där nederbörd avleds via dagvattensystem för utlopp i Fyrisån. Resterande 10 000 m² består av gröna eller asfalterade ytor utan dagvattenavledning som därmed kan bilda grundvatten.

6.2.2 Bedömningsgrunder

Bedömningsgrunderna för grundvattenkvalitet utgår från att grundvatten generellt har ett högt *skyddsvärde* då det är att betrakta som en av våra viktigaste naturresurser och vårt

viktigaste livsmedel. Graden av skyddsvärde beror här på om grundvattnet används som dricksvattentäkt, eller inte.

Påverkan bedöms, på samma sätt som för markkvalitet, utifrån risken för påverkan på grundvattnet genom föroreningsbelastning och vidare exponering för människa genom konsumtion.

Skyddsvärdet för grundvattnet bedöms i det här fallet vara *mycket stort*, då täkten fungerar som dricksvattentäkt för Uppsalas innevånare.

Påverkan riskerar att uppstå om föroreningar sprids och når vattentäkten till den grad att de utgör en risk för människors hälsa vid konsumtion av dricksvatten. Enligt SGU:s sårbarhetskartering har *risken* för infiltration (här: påverkan) av föroreningar till grundvattnet i området bedömts vara *liten* p.g.a. de geologiska förhållandena. Vid pålning finns dock risk att spridningsvägar av föroreningar till grundvattnet skapas under byggskedet, vilket behöver undvikas.

6.2.3 Konsekvensbedömning

Planförslaget

Sweco har tidigare tagit fram en kortfattad PM med bedömning av påverkan på MKN för grundvatten och vattentäkten av planprogram för kvarter Hugin (Sweco, 2017). I denna fastslår man att den planerade markanvändningen med bostäder och kommersiella lokaler inte bedöms innebära något hot mot grundvattnets kvalitet eller kvantitet baserat på planområdets lokalisering i förhållande till Uppsalaåsen, rådande geologiska förhållanden samt de påträffade föroreningarnas rörlighet. Inga verksamheter planeras heller som kan innebära särskilda risker för utsläpp av föroreningar, eller kemikalier som kan påverka grundvattnet. Utredningen baseras också på att den markförorening som finns inom området kommer att åtgärdas, vilket är positivt.

Ingen påverkan på grundvattnet bedöms föreligga vid ett genomförande av planen, *förutsatt* att inga spridningsvägar för markföroreningar till grundvattnet skapas under byggtiden. Då planen reglerar villkor för startbesked d.v.s. att marken kommer att saneras innan byggnationen startar, bedöms *inga konsekvenser* uppstå avseende grundvattenkvaliteten.

Nollalternativet

Också nollalternativet innebär anläggande av bebyggelse, men i mindre omfattning än planförslaget. Konsekvenserna är därför likartade för nollalternativet som för planförslaget, förutsatt att inga spridningsvägar för markföroreningar skapas under byggtiden.

6.2.4 Skadeförebyggande åtgärder

Pålningsarbeten kommer att utföras vid byggnationen, ned till cirka 40 meter i leran. Marksanering mot fastställda mål kommer att utföras innan byggnationen startar, vilket gör att eventuell pålning *inte* riskerar att skapa spridningsväg för föroreningar.

Området är beläget inom det yttre vattenskyddsområdet för de kommunala grundvattentäkterna i Uppsalaåsens grundvattenmagasin. I och med detta finns det skyddsföreskrifter att förhålla sig till, några av dessa presenteras nedan (Länsstyrelsen, 1990):

- Markarbeten djupare än 1 m ovan högsta grundvattenytan behöver dispensprövas hos Länsstyrelsen.
- Fyllnads- eller avjämningsmassor som kan försämra grundvattenkvaliteten, eller försvåra den naturliga grundvattenbildningen, får inte läggas inom området.
- För att veta om och vilka skyddsföreskrifter som gäller behövs information om grundvattennivån och därför rekommenderas att kontroll görs mot geoteknisk undersökning inom utredningsområdet.

6.3 Ytvattenkvalitet

6.3.1 Förutsättningar

Vid genomförandet av planen finns en risk att vattenkvaliteten i Fyrisån, som är recipient (mottagare) av dagvatten från planområdet, påverkas negativt. Då planområdet förändras, förändras också flödena av dag- och markvatten från planområdet till Fyrisån. Den ökade exploateringsgraden som den nya planen medför kan också bidra till att påverka vattenkvaliteten.

Fyrisån (längs sträckan Junkilsån – Sävjaån; nedan kallad bara Fyrisån) är klassificerad som en vattenförekomst av Länsstyrelsen och Vattenmyndigheterna och det finns därför uppsatta miljökvalitetsnormer (MKN). Miljökvalitetsnormer syftar till att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor och ska avspegla den lägsta godtagbara miljökvaliteten eller det önskade miljötillståndet. Normerna är juridiskt bindande (miljöbalken 5 kap) vilket innebär att man inte får tillåta nya verksamheter eller ny markanvändning som motverkar miljökvalitetsnormerna.

Enligt den senaste klassificeringen har Fyrisån måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Recipienten bedöms ha miljöproblem i form av övergödning (p.g.a. belastning av näringsämnen) och miljögifter samt morfologiska förändringar (d.v.s. förändringar av vattendragets form) och kontinuitet. De gällande MKN anger att Fyrisån ska uppnå god ekologisk status senast år 2027 och att god kemisk ytvattenstatus ska uppnås. Det finns dock ingen tidpunkt fastställd för när god kemisk ytvattenstatus ska ha uppnåtts.

Orsaken till att Fyrisån bara uppnår måttlig ekologisk status är förekomsten av kiselalger. Det är värt att notera att statusen ligger på gränsen till god och att en viss osäkerhet finns i bedömningen. Den kemiska statusen är baserad på höga halter av antracen och PFOS.

6.3.2 Bedömningsgrunder

Skyddsvärdet eller *känsligheten* för Fyrisån bedöms vara hög, då recipienten i dagsläget innehar måttlig ekologisk status samt uppnår ej god kemisk status. Recipienten har

miljöproblem i form av övergödning, miljögifter, morfologiska förändringar och kontinuitet. Förändrad markanvändning bör bidra till att miljö kvalitetsnormer på sikt kan nås. I de fall ytvatten används som dricksvattentäkt vägs det in i bedömningen av skyddsvärde. Vatten från Fyrisån infiltreras i dagsläget i Uppsala-åsen för att fylla på stadens dricksvattenreservoar. Då infiltrationen sker uppströms kvarteret Hugin bedöms påverkan på dricksvattentäkten dock som liten.

Påverkan sker om näringsämnen och / eller föroreningar sprids och påverkar vattenkvaliteten och akvatiska ekosystem. Alternativt sker det motsatta om näringsämnen och / eller föroreningar reduceras på grund av förändrad markanvändning eller förbättrad rening av dagvatten.

6.3.3 Konsekvensbedömning

Planförslaget

I dagvattenutredning (Sweco 2020) föreslås en systemlösning för dagvatten där rening och fördröjning sker från alla ytor, förutom tak och förskola inom kvarter A som endast fördröjs. *Förutsatt* att rening och fördröjning sker i enlighet med föreslagna dagvattenanläggningar, bedöms föroreningsbelastningen mot recipienten kunna minska och möjligheten att uppnå MKN förbättras. Fyrisån har bedömts ha ett högt skyddsvärde. Påverkan bedöms lokalt kunna bli bättre till följd av vidtagna dagvattenåtgärder, motsvarande måttligt positiv, vilket gör att konsekvenserna med avseende på ytvattenkvaliteten sammantaget bedöms kunna bli måttligt positiva.

Nollalternativet

Vid nollalternativet bedöms ingen förändring ske, utan förhållandena för ytvattenkvaliteten är oförändrade, d.v.s. samma som idag.

6.3.4 Skadeförebyggande åtgärder

Systemlösningen för dagvatten presenteras i Figur 6. Den innebär att dagvatten från kvarter A renas och fördröjs i växtbäddar och avsättningsmagasin, medan dagvatten inom Kvarter B hanteras i skelettjord på innergården. Vid behov, p.g.a. vattenskyddsområdet, tätas dagvattenmagasinet.



Figur 6. Figuren visar tillgängliga ytor inom utredningsområdet som på ett eller annat sätt är möjliga att använda för dagvattenhantering. Observera att samtliga ytor inte behövs. Källa: Sweco, 2020

6.4 Översvämningsrisk

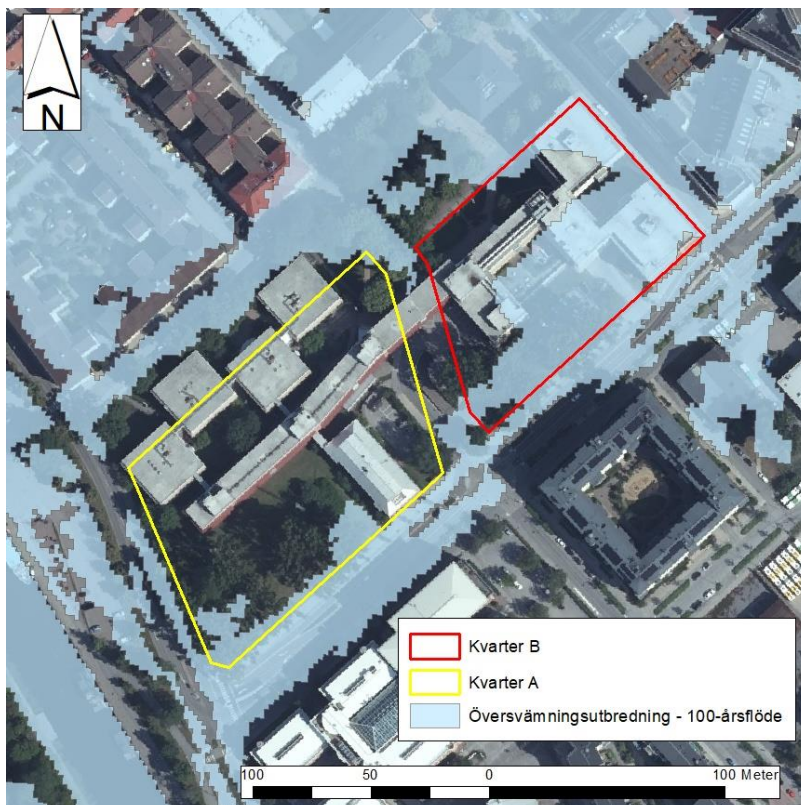
6.4.1 Förutsättningar

Översvämnning kan orsakas av dels stigande vattennivåer i hav, sjöar och vattendrag, och dels skyfall. För att bedöma översvämningsrisk med anledning av stigande vattennivåer är närhet till vattenområden och höjd i förhållande till vattnet avgörande. Vid skyfall är istället lågpunkter i terrängen, utan eller med begränsad avrinning, avgörande. Markens förmåga till infiltration påverkar i viss mån översvämningsrisken vid skyfall, men pågår skyfallet en längre tid blir marken vattenmättad och infiltrationen av vatten till marken uteblir.

I stora delar av centrala Uppsala är det risk för översvämnning vid höga flöden i Fyrisån. För att staden ska kunna fortsätta utvecklas på ett sammanhållet och ändamålsenligt sätt behöver ny bebyggelse prövas även för sådana lägen där översvämningsrisk finns. Bebyggelsen måste där anpassas till översvämningsproblematiken.

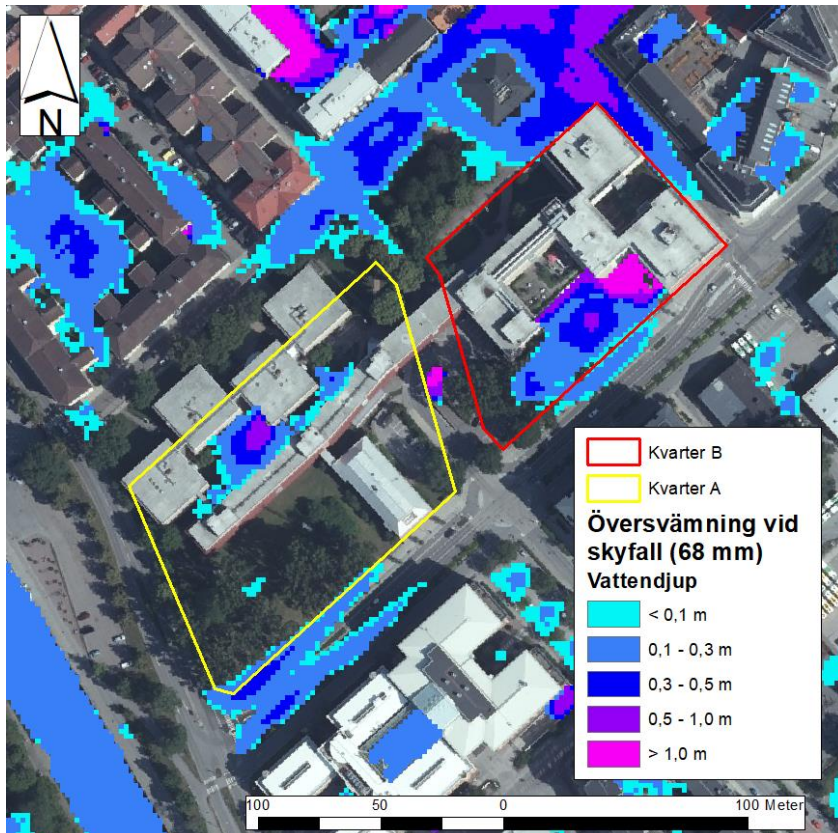
Planområdet har i Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskaps (MBS:s) översvämningskartering från 2013 konstaterats ligga inom riskområde för översvämnning

av Fyrisån vid ett 100-års flöde, 200-års flöde samt beräknat högsta flöde (BHF). De nordöstra och nordvästra delarna är med dagens marknivåer de som är mest sårbara för översvämning. Vattnet bedöms tillrinna från centrala Uppsala främst längs Dragarbrunnsgatan. Vid högsta flöde översvämmas merparten av planområdet undantaget några mindre ytor centralt inom området. Länsstyrelsen rekommenderar i sin framtagna riskhanteringsplan (2015), att hänsyn ska tas till 100-årsflöden (Figur 7), varför dessa tagits i beaktande vid konsekvensbedömningen i denna MKB.



Figur 7. Förväntad översvämningssutbredning vid 100-årsflöde från Fyrisån. Utbredningen är hämtad från MBS:s översvämningsskartering av Fyrisån (MSB, 2013). Bakgrund: Ortofoto från Lantmäteriets visningstjänst.

Lågpunkter som riskerar att översvämmas vid skyfall redovisas i Figur 8. De överensstämmer i stor utsträckning med områdena som riskerar att översvämmas vid stigande vattennivåer, men det finns utöver dessa ett par lågpunkter centralt inom området som riskerar att översvämmas vid skyfall. Noterbart är att de två befintliga garagedarternas, som tidigare också har översvämmats representerar det största lågpunkterna i figuren.



Figur 8. Förväntad översvämningsutbredning vid skyfall. Bakgrund: Ortofoto från Lantmäteriets visningstjänst.

6.4.2 Bedömningsgrunder

Värdet och / eller känsligheten motsvaras här av byggnadernas känslighet för översvämning utifrån ändamål (t.ex. förråd och garage för bostäder eller kontor), och utformning som riskerar att påverkas vid översvämning (t.ex. förekomst av källarutrymmen inklusive underjordiska garage, höjdsättning entréer etc.).

6.4.3 Konsekvensbedömning

Planförslaget

Planförslaget innebär att befintliga garagedrifter stängs, men också att nya skapas längs Ebba Boströms gata i norr och Kungsängsgatan i öst. Detta medför att befintlig risk att vatten vid översvämning rinner in i garageplanet kvarstår, vilket kan orsaka stora materiella skador. Entréer kommer att placeras i nivå med gatan p.g.a. tillgänglighetsanpassning, vilket gör att det finns risk att översvämning sker i byggnader.

Konsekvensen riskerar att bli stor negativ, om inga åtgärder för att minska översvämningsrisken genomförs. Förutsatt att åtgärder och anpassningar vidtas, bedöms översvämning inte medföra att några konsekvenser uppstår. Anpassningarna för att

förhindra påverkan på bebyggelsen vid översvämning är dock inte reglerat i detaljplanen utan behöver säkerställas i byggskedet.

Nollalternativet

Med nollalternativet förväntas befintlig garagedfart mot Strandbodgatan att finnas kvar vilket medför en risk att vatten vid översvämning rinner in i garageplanet. Risken för översvämning är dock något mindre än för planförslaget (måttligt negativ), eftersom Strandbodgatan inte är en rinnväg för det översvämmade vattnet i lika stor utsträckning som Dragarbrunnsgatan (norr).

6.4.4 Skadeförebyggande åtgärder

Garagedfarter som placeras i riskzon för översvämningar föreslås utrustas med någon form av förebyggande åtgärd, t.ex. en vall, vattentät port, rännor, pumpar etc.

Höjdsättning i anslutning till husfasader bör utformas så att vattnet rinner bort från fasaden. Det rekommenderas att marken närmast fasaden hårdgörs för att undvika belastning på byggnadens dräneringssystem. Marklutningen rekommenderas till 2% de första tre metrarna från utkastaren och därefter cirka 1 – 2% för att inte riskera att dagvatten rinner in mot byggnaden.

6.5 Kulturmiljö och stadsbild

6.5.1 Förutsättningar

Kvarteret Hugin och Strandbodgatan har sedan länge utgjort gränsen för Uppsalas innerstad. Stadens utformning, med ett regelbundet och tydligt rutnätssystem, började ta form under drottning Kristinas tid på 1640-talet. Kvarteret Hugin var det sydligaste kvarteret från centrum som följde denna rätvinkliga rutnätstruktur. Den befintliga bebyggelsen ritades 1973 och skulle bilda en fast gräns för innerstaden söderut, vilket innebar att man frångick rutnätstrukturen och utformade en långsträckt byggnad i parkmiljö. Kungsängsgatan genomkorsar huskroppen.

Befintlig bebyggelse ritades av Lars Carlbring. Utgångspunkten för byggnadens utformning var samhörighet med staden och harmoni med andra byggnader i Uppsala. Den stora byggnadsvolymen delades upp i mindre delar och placerade så att hela byggnaden inte kunde ses på en och samma gång. År 1991 genomfördes en tillbyggnad söder om Skatteverkets långa byggnadskropp. Mot Strandbodgatan är byggnaden högre och var avsedd att bilda en bestämd avslutning av innerstaden mot söder. Byggnaden har genomgått få förändringar sedan den stod klar år 1978. Under 1990-talet och 2000-talet har mindre förändringar gjorts i form av bl.a. nya entréer och ombyggnad av undersökningsavdelningar till garage.

Detaljplanerområdet ligger inom den sydöstra delen av fornlämningen RAÄ 88:1, *Uppsala medeltida stadslager*. Strandbodgatan bildade tillsammans med Kungsgatan, Kyrkogårdsgatan och Skolgatan gränsen som omgav 1600-talets Uppsala. Gränsen för

fornlämning RAÄ 88:1 är dragen efter 1600-talets kartor, men exakt var den medeltida gränsen gick är inte känt.

Inga arkeologiska undersökningar har genomförts inom kvarteret Hugin, men i genomförda arkeologiska undersökningar i närområdet har fornlämningar påträffats, bl.a. på Hamnplan där en massgrav hittats nyligen. Då exploateringen berör en lagskyddad fornlämning kommer en ansökan om tillstånd enligt Kulturmiljölagen behöva skickas till Länsstyrelsen för bedömning av vilka arkeologiska insatser som är nödvändiga.

6.5.2 Bedömningsgrunder

Kulturmiljön värderas utifrån en bedömning av de vetenskapliga, upplevelsemässiga, eller pedagogiska *värdena* i det aktuella området. Mycket höga värden tillskrivs områden som är världsarv enligt UNESCO, kulturresevat eller riksintressen för kulturmiljövården.

Påverkan på kulturmiljön beror om kulturmiljön tas i anspråk helt, eller om samband försvagas eller blir mindre tydliga, enstaka lämningar kan tas bort, men kulturmiljön som helhet påverkas inte påtagligt. Positiv påverkan uppkommer om kulturhistoriska samband förstärks i olika utsträckning.

Vad gäller påverkan på stadsbilden beror bedömningen huruvida områdets visuella värden och karaktär, utblickar, landmärken eller visuella stråk går förlorade, eller försvagas alternativt det motsatta - förstärks.

6.5.3 Konsekvenser

Planförslaget

Bedömningen i utförd antikvarisk förundersökning är sammantaget att byggnaden inte är särskilt värdefull ur historisk, kulturhistorisk eller konstnärlig synpunkt. Motivet till detta är byggnadens negativa inverkan på kvarteretsstaden, den låga kvaliteten i materialvalen och den förhållandevis låga arkitektoniska bearbetningsgraden. Kulturvärdet bedöms utifrån ovanstående som litet.

Befintliga byggnader kommer att rivas och ersättas med nya. Eventuellt kommer stommen av huset vid Dragarbrunnsgatan att bevaras, men huset kommer att byggas om helt. De negativa konsekvenserna av att riva de tidigare byggnaderna bedöms vara *små*, då kulturvärdet bedömts som litet.

Delar av fornlämning RAÄ 88:1 kommer att tas i anspråk för bebyggelse. Konsekvenserna av ingreppet kan bedömas först efter att arkeologisk utredning genomförts.

Kvarteretsstrukturen inom kvarteret Hugin kommer att förändras från att bryta mot rutnätsstaden till att bli en integrerad del av den och utgöra en koppling mellan den gamla centrala staden och den nya rutnätsstrukturen inom Kungsängen. Kvarterets roll kommer att förändras från att vara en yttre gräns till att bli en integrerad del av en utvidgad innerstad. Den tidigare stadsgränsen kommer på så sätt att bli svårare att förstå. Anpassningar i höjd kommer att göras för att säkerställa harmonisering med befintligt

bebyggelse, årummet och innerstadens äldre delar. För stadsbilden bedöms ett genomförande av planförslaget medföra *måttligt positiva* konsekvenser.

Nollalternativet

Nollalternativet innebär att befintliga byggnader och kvartersstruktur bibehålls samtidigt som omvandlingen av Kungsängen från industri- och verksamhetsområde fortgår. I takt med att Kungsängen omvandlas till stadskvarter kommer kvarteret Hugin med nollalternativet att få en allt mer avvikande struktur och kan upplevas som en barriär i den utvidgade innerstaden. Konsekvenserna för nollalternativet bedöms som små negativa.

6.5.4 Skadeförebyggande åtgärder

Det är viktigt att bebyggelsen utformas med höga estetiska ambitioner. Att verksamheter integreras i bottenplanet bidrar positivt till att omvandla kvarteret till en integrerad del av innerstaden och åtgärder för att främja etablering av verksamheter bör eftersträvas.

En arkeologisk utredning behöver utföras i planområdet. Anmälningsplikt enligt kulturmiljölagen gäller.

6.6 Buller

6.6.1 Förutsättningar

Den påverkan på människors hälsa som genomförandet av planen medför är främst kopplad till bullerpåverkan för de boende inom kvarteret Hugin. Förutsättningarna när det gäller buller förändras påtagligt då markanvändningen omvandlas från kontor till bostäder. För buller är trafiken på omgivande gator det som ger störst påverkan. Ljudmiljön påverkas också av verksamheterna på Studenternas idrottsplats och Parksnäcken.

Indata gällande trafik för väg har erhållits av Uppsala kommun, som utifrån trafikmätningar har uppbyggda trafikmodeller för år 2030 och 2050. Baserat på det har Sweco i samråd med Uppsala kommun gjort antaganden om trafikflödena för prognosåret 2035, vilka i princip är oförändrade från 2030. **Modellering av buller har även gjorts för planförslaget med nulägestrafik, då nulägestrafiken på Östra Ågatan är avsevärt högre än vad den är i prognoserna.** För exakta siffror gällande trafikflöden hänvisas till Swecos bullerutredning, 2020-02-11 samt kompletterande PM 2021-03-11.

För de modellerade trafikscenariona gäller, förutom årlig trafikutveckling och fysisk planering av infrastruktur, vissa förutsättningar och olika styrmedel så som olika taxor och parkeringskostnader. För 2030, med lägsta styremedelnivå, gäller följande:

- Den ekonomiska utvecklingen är 2% per år
- Kollektivtrafiktaxa reellt oförändrad
- Bilparkeringskostnad reellt oförändrat
- Destinationsparkering 10 kr
- Bilpool utgör 10% av bilinnehavet

För 2050, med något högre styrmedelnivå, gäller förutom ovan bilpool 25 % (istället för 10 %). I figuren nedan anges trafikuppgifterna som har använts i beräkningarna. Sweco har utfört trafikbullerberäkningar av ekvivalent och maximal ljudnivå (L_{eq} och L_{max}) för planalternativet för prognosåret 2035 baserat på de beräknade trafikflödena.

6.6.2 Bedömningsgrunder

Bedömningen utgår här från att planförslaget omfattar boendemiljö samt förskola i Uppsala innerstad, vilket är känsligare miljöer än t.ex. en kontorsmiljö beroende av att vistelsetiden är längre (för bostäder). Barn är utpekade som en känslig grupp och vistas dessutom utomhus på skolgården stor del av dagen, varför ljudmiljön på skolgårdar är särskilt viktig att ta hänsyn till. Graden av *påverkan* bedöms utifrån beräkningar av framtida bullernivåer och förändringar av nivåer och halter i förhållande till gällande riktvärden.

Riktvärden för buller från trafik enligt förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader framgår av tabell 4 nedan. Om värdet 60 dB(A) vid fasad ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) maximal ljudnivå¹ inte överskrids vid fasaden. Riktvärdena för nya skolgårdar presenteras i tabell 5.

Tabell 4. Riktvärden för buller från trafik enligt SFS 2015:216.

	Ekvivalent ljudnivå, dB(A)	Maximal ljudnivå, dB(A)
Ljudnivå utomhus vid fasad (frifältsvärde)	60 ²	-
Ljudnivå utomhus vid uteplats i anslutning till bostad	50	70 ³

Tabell 5. Riktvärden för buller från väg- och spårtrafik på ny skolgård (frifältsvärde).

Del av skolgård	Ekvivalent ljudnivå, dB(A)	Maximal ljudnivå, dB(A)
De delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet	50	70 ⁷
Övriga vistelseytor inom skolgården	55	70 ⁴

¹ Gäller nattetid (22-06)

² För bostäder om högst 35 m² är riktvärdet vid fasad 65 dB(A).

³ Värdet får överskridas fem gånger per timme mellan kl. 06-22, dock aldrig med mer än 10 dB(A).

⁴ Nivån bör inte överskridas mer än 5 ggr per maxtimme under ett årsmedeldygn, under den tid då skolgården nyttjas (exempelvis 07-18).

6.6.3 Konsekvenser

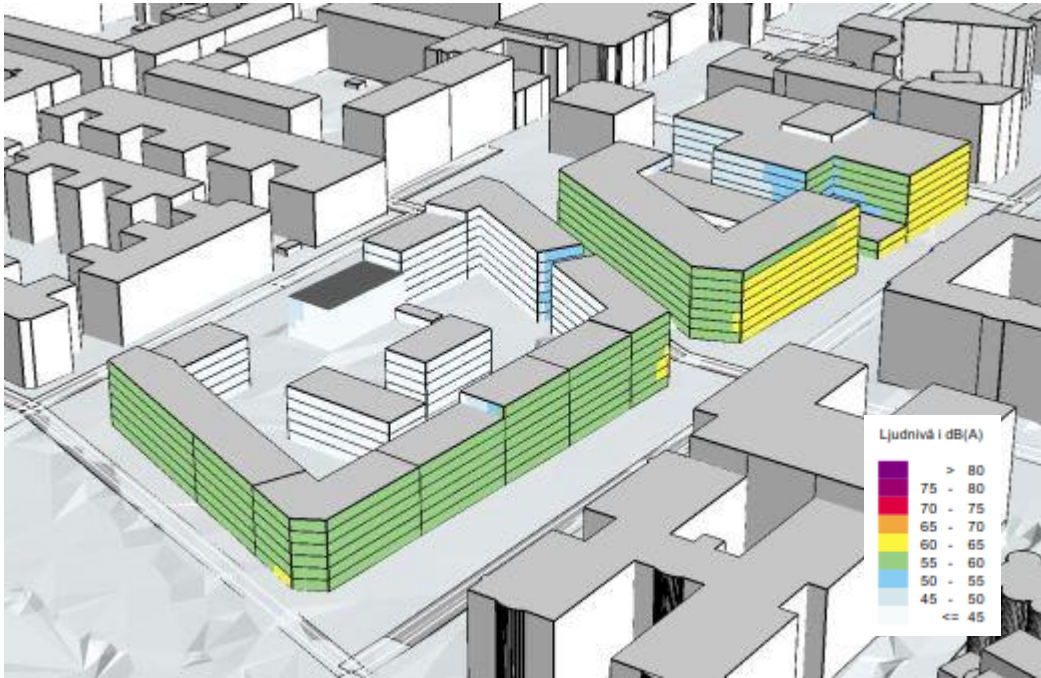
Planförslaget

Planförslaget i sig innebär inga stora förändringar av trafikflöden. Kungsängsgatan dras om något, men inga andra nya dragningar av motortrafikerade vägar sker inom planområdet.

Riktvärdet ekvivalent ljudnivå 60 dB(A) klaras för nästan alla fasader i de planerade bostäderna inom kvarter A. För prognoserna får endast en liten del av fasad på bottenplan i hörnet vid korsningen Strandbodgatan / Östra Ågatan överskridande av riktvärdet samt en del av fasaden på tre våningsplan i korsningen Strandbodgatan / Kungsängsgatan (Figur 9). Planförslaget innebär dock att Östra Ågatan är mindre belastad än idag, vilket sänker den totala ljudnivån i den allra mest utsatta korsningen, jämfört med nuläget. **Beräkningar med nulägestrafik visar att större delen av fasaden mot Östra Ågatan får överskridanden av riktvärdet 60 dB(A). I övrigt är bullersituationen ungefär densamma med nulägestrafik som med prognosticerad.**

Bostäderna i hörnet Strandbodgatan / Kungsängsgatan bör därför utformas så att minst hälften av bostadsrummen är riktade mot innergården. Som ett alternativ kan bostad om högst 35 m² övervägas där eftersom ekvivalent ljudnivå 65 dB(A) vid fasad i så fall tillåts. Sett till nulägestrafiken bör bostäder längs med Östra Ågatan också utformas så att minst hälften av bostadsrummen är riktade mot innergård, alternativt att bostad om högst 35 m² övervägs. I hörnet Strandbodgatan / Östra Ågatan, och längs hela Östra Ågatan, ställer dock planen krav på verksamhet av publik karaktär vilket innebär att riktvärdet inte riskerar att överskridas.

Kvarter B planeras bestå av kontor och verksamheter. Ett antal fasader har vissa överskridanden av riktvärdet ekvivalent ljudnivå 60 dB(A), vilket kan göra att anpassningar krävs i projekteringskedje, för att klara ljudkrav inomhus.



Figur 9. Ekvivalent ljudnivå vid fasad, planförslag 2035. Källa: Sweco, Trafikbullerutredning, Bilaga 3.1.



Figur 10. Ekvivalent ljudnivå vid fasad, planförslag med nulägestrafik. Källa: Sweco, PM Buller, Bilaga 3.1.

Den planerade byggnadsstrukturen innebär att byggnaderna är slutna och fungerar som avskärmningar, vilket skapar möjlighet att anordna förskolegård och eventuella uteplatser, med god ljudmiljö, i såväl område A som område B.

Genomförandet av planen medför sammantaget små negativa konsekvenser med avseende på ljudmiljön, då planen har anpassats för att klara gällande riktvärden.

Nollalternativet

Östra Ågatan planeras byggas om till en smalare stadsgata oavsett detaljplanens genomförande. De prognosticerade trafikflödena på Östra Ågatan är därmed betydligt lägre än i dagsläget. Det innebär att ljudmiljön förbättras jämfört med nuläget och nollalternativet innebär därför små positiva konsekvenser för ljudmiljön. Känsligheten bedöms också vara lägre än i planförslaget, då byggnaderna är avsedda för kontor med kortare vistelsetid.

6.6.4 Skadeförebyggande åtgärder

För de fasader där riktvärdet 60 dBA överskrids bör minst hälften av bostadsrummen vara mot innergård, alternativt att lägenheterna är om högst 35 kvm.

6.7 Luft

6.7.1 Förutsättningar

Förutsättningarna när det gäller luft förändras påtagligt då markanvändningen omvandlas från kontor till bostäder. På samma sätt som för buller är trafiken på omgivande gator det som ger störst påverkan på luftkvaliteten. Luftkvaliteten påverkas också av andra lokala emissioner och intransport av luftföroreningar från andra regioner i Sverige och från områden utomlands.

SLB-analys utförde en luftkvalitetsutredning för området 2016. Den utredningen utfördes med prognosår 2030 och visade att samtliga miljökvalitetsnormer klarades. Miljökvalitetsmålet för NO₂ klarades också, men inte miljökvalitetsmålet för PM10. Utifrån den tidigare luftkvalitetsutredning har en omräkning gjorts till prognosåret 2035.

Beräkningar har även gjorts för planförslaget med nulägestrafik.

6.7.2 Bedömningsgrunder

Bedömningen utgår här från att planförslaget omfattar boendemiljö samt förskola vilket är en känsligare miljö än t.ex. en kontorsmiljö, då vistelsetiden är längre (för bostäder). Graden av *påverkan* bedöms utifrån beräkningar av framtida förändringar av nivåer och halter i förhållande till gällande riktvärden.

Till skydd för människors hälsa och miljö finns en förordning om miljökvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft (SFS 2010:477), som följer av EU-direktivet om luftkvalitet och renare luft i Europa (2008/50/EC).

I luftkvalitetsförordningen om MKN för utomhusluft beskrivs föroreningsnivåer som inte får överskridas, eller överskridas i en viss utsträckning. I Tabell 6 och i

Tabell 7 redovisas normerna för NO₂ och PM₁₀, vilka generellt sett är de svåraste normerna att klara i urban miljö. NO₂ dygnsmedelvärde är en svensk norm, övriga är EU-normer.

Tabell 6. Miljökvalitetsnormer (gränsvärden) avseende NO₂ i omgivningsluft.

Ämne	Medelvärde	Miljökvalitetsnormer (MKN)
NO ₂	Timme	90 µg/m ³ . Får överskridas 175 ggr/år, förutsatt att 200 µg/m ³ inte överskrids mer än 18 ggr/år.
	Dygn	60 µg/m ³ . Får överskridas 7 ggr/år
	År	40 µg/m ³

Tabell 7. Miljökvalitetsnormer (gränsvärden) avseende PM₁₀ i omgivningsluft.

Ämne	Medelvärde	Miljökvalitetsnormer (MKN)
PM ₁₀	Dygn	50 µg/m ³ . Får överskridas 35 ggr/år
	År	40 µg/m ³

Förutom miljökvalitetsnormer finns även svenska miljömål. Miljökvalitetsmålet *Frisk luft* har preciserats så att med målet avses att halterna av luftföroreningar inte överskrider lågrisknivåer för cancer eller riktvärden för skydd mot sjukdomar eller påverkan på växter, djur, material och kulturföremål. Riktvärden sätts med hänsyn till känsliga grupper och i

Tabell 8 och 9 redovisas miljökvalitetsmålen för kvävedioxid (NO₂) och partiklar som PM₁₀.

Tabell 8. Miljökvalitetsmålen för NO₂

<i>Miljökvalitetsmålen för NO₂ i utomhusluft</i>		
Målvärden	Skydd för människors hälsa	Maximalt antal överskridanden
Årsmedelvärde ¹⁾	20 µg/m ³	Aritmetiskt medelvärde
Timmedelvärden ²⁾	60 µg/m ³	175 ggr per kalenderår

¹⁾ Årsmedelvärde definieras som aritmetiskt medelvärde där summan av alla värden divideras med antalet värden.

²⁾ För timmedelvärde gäller 98-percentilvärde, vilket innebär att halten av kvävedioxid som timmedelvärde får överskridas maximalt 175 timmar på ett kalenderår (2 % av 8760 timmar)

Tabell 9. Miljökvalitetsmålen för partiklar som PM10

<i>Miljökvalitetsmålen för Partiklar (PM₁₀) i utomhusluft</i>		
Målvärden	Skydd för människors hälsa	Maximalt antal överskridanden
Årsmedelvärde ¹⁾	15 µg/m ³	Aritmetiskt medelvärde
Dygnsmedelvärde ²⁾	30 µg/m ³	35 ggr per kalenderår

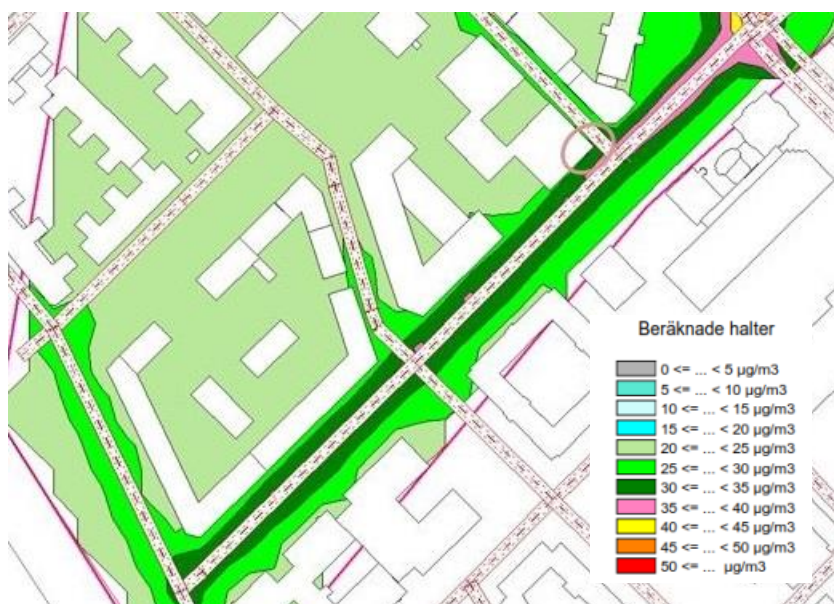
¹⁾ Årsmedelvärde definieras som aritmetiskt medelvärde där summan av alla värden dividerats med antalet värden.

²⁾ För dygnsmedelvärde gäller 90-percentilvärde, vilket innebär att halten av partiklar (PM₁₀) som dygnsmedelvärde får överskridas maximalt 35 dygn på ett kalenderår.

6.7.3 Konsekvenser

Planförslaget

Planförslaget medför inget överskridande av miljökvalitetsnormer för varken partiklar eller kvävedioxider (Sweco, 200210 samt 210311). Samtliga miljökvalitetsmål för kvävedioxider klaras också. Däremot överskrids miljökvalitetsmålen för partiklar (PM10) vid gångbana intill väg och på en mindre del i anslutning till fasad i den nordöstra delen av planområdet (Strandbodgatan), se Figur 11. Inom resterande delen av planområdet klaras miljökvalitetsmålet även för partiklar. För planförslaget med nulägestrafik, men under antagande att utsläppen minskar i enlighet med HBEFA-modellen, blir resultaten i stort sett desamma som för planförslaget med prognosticerad trafik.



Figur 11. PM10 dygnsmedelvärde för prognosår 2035. Källa: Sweco 200821.

Kvartersutformning påverkar luftmiljön generellt sett så att ett mer öppet kvarter kan leda till bättre ventilation av luftföroreningar och därmed lägre halter. Dock ger ett mer slutet kvarter ett skydd mot luftföroreningar på innergårdarna, vilket leder till lägre halter på uteplatser, men högre halter vid vägen. Eftersom halterna vid aktuell bebyggelse inom kvarteret Hugin med god marginal underskrider miljö kvalitetsnormerna bedöms miljö kvalitetsnormerna klaras oavsett kvartersstruktur.

Sammantaget bedöms konsekvenserna m.a.p. luftkvaliteten bli *små negativa* vid ett genomförande av planförslaget. Att konsekvenserna blir negativa är för att bostäder tillkommer i kvarteret.

Nollalternativet

Östra Ågatan planeras byggas om till en smalare stadsgata oavsett om detaljplanen genomförs eller inte. De prognosticerade trafikflödena på Östra Ågatan är därmed betydligt lägre än i dagsläget. Det innebär att luftkvaliteten förbättras jämfört med nuläget och nollalternativet innebär därför *små positiva* konsekvenser för luftkvaliteten då trafikmängderna minskar och byggnaderna kommer fortsätta användas som kontor.

6.7.4 Skadeförebyggande åtgärder

Då det inte finns någon lägsta halt där luftföroreningar inte längre påverkar hälsan negativt, rekommenderas att tilluft tas från taknivå eller innergård.

6.8 Naturmiljö

6.8.1 Förutsättningar

Områdets naturvärden består i klippta gräsytor och äldre träd. Längs Hamnesplanaden finns de äldsta träden som är av trädslagen lönn, ek och alm, varav den sistnämnda är rödlistad som "sårbar" (VU). Längs Östra Ågatan och Strandbodgatan står ett flertal träd (främst askar, men även någon enstaka alm) i en klippt gräsmatta. De flesta av träden har sannolikt planterats i samband med att nuvarande bebyggelse uppfördes. De naturvärden som finns är kopplade till de äldre träden. I övrigt är naturvärdena inom planområdet små.

6.8.2 Bedömningsgrunder

Områden med mycket höga naturvärden är t.ex. naturreservat, natura 2000-områden mm, vilka till stora utsträckningar har betydelse för biologisk mångfald ur ett större perspektiv. De innehåller ofta rikligt med rödlistade arter. Ett måttligt skyddsvärde har områden som i viss utsträckning har betydelse för biologisk mångfald eller ekologiska samband, ur ett lokalt – regionalt perspektiv. Här räknas även strandskyddade områden. Litet skyddsvärde har områden utan utpekade värden, t.ex. urbana miljöer utan gröna ytor.

Påverkan handlar här om hur ekologiska samband bryts/försvagas alternativt stärks, eller i vilken omfattning artmångfalden minskar eller rödlistade arter påverkas.

6.8.3 Konsekvenser

Planförslaget

Alla eller merparten av de äldre träden inom kvartersmarken tas ner, medan de allra äldsta träden (som står längs Hamnesplanaden) avses bevaras. Då de högsta naturvärdena är kopplade till de äldsta träden, bedöms konsekvenserna för naturmiljön som *små negativa* vid ett genomförande av planen, förutsatt att träden längs Hamnesplanaden bevaras.

Nollalternativet

Med nollalternativet kommer befintliga träd längs Hamnesplanaden att stå kvar, men intrång kan komma att göras i områdena för de outnyttjade byggrätterna, då träd kommer behöva tas ned vid uppförande av byggnader. Sammantaget bedöms konsekvenserna bli små negativa, men något bättre än om planen inte genomförs.

6.8.4 Skadeförebyggande åtgärder

Det är viktigt att träden längs Hamnesplanaden bevaras för att bevara naturvärdena inom kvarteret Hugin. Då träd, och särskilt äldre träd, i innerstaden generellt sett är en bristvara är det angeläget att bevara träd även i de fall de i sig inte har höga naturvärden.

Marklov för trädfällning hade kunnat vara en möjlig åtgärd för bevarande av träden. Krav på bevarande av träden bör föras in i exploateringsavtal.

Vid trädfällning föreslås nyplantering av träd med syfte att kompensera för förlorade naturvärden.

6.9 Rekreation

6.9.1 Förutsättningar

Det gröna ytorna i området ligger främst längs trafikerade gator och planområdet i sig används idag i liten utsträckning för rekreation. Området ligger i anslutning till Fyrisåns kaj som är välanvänt som promenad- och cykelstråk. Det finns ett par restauranger längs kajen och bron över Fyrisån i höjd med Strandbodgatan knyter samman hamnstråket med den välbesökta Stadsträdgården på västra sidan av ån samt med Studenternas idrottsplats.

I Uppsala stads översiktsplan uttrycks en vilja att utveckla ett grönt stråk mellan Fyrisån och Centralstationen längs Hamnesplanaden i norra delen av planområdet och vidare mot Svintorget. Hamnesplanaden är idag en gatumiljö, men de uppvuxna träden ger gatan vissa rekreativa värden.

6.9.2 Bedömningsgrunder

Områden med mycket höga rekreativvärden är t.ex. nationalparker, naturreservat eller anläggningar för friluftslivet av nationellt intresse, men även grönområden i stadsmiljö där det råder brist på rekreativområden bedöms ha höga värden. Lokala friluftsområden eller närrekreativområden bedöms ha måttliga värden.

Påverkan bedöms här utifrån hur tillgängligheten och upplevelsevärdet av rekreativområdet förändras vid ett genomförande av planen, jämfört med nollalternativet.

6.9.3 Konsekvenser

Planförslaget

Grönytor tas vid genomförandet av planförslaget i anspråk av bebyggelse och de gröna ytorna inom kvartersmarken ersätts med halvprivata innergårdar. Flera äldre och karaktärsskapande träd tas ner. Förutsättningarna att tillskapa gröna innergårdar är i viss utsträckning beroende av möjligheten att överbygga garage med vegetationsskikt. Hamnesplanaden omvandlas från hårdgjord gatumiljö till park och merparten av de äldre träden i gatumiljön avses bevaras.

Då de rekreativa värdena inom området idag är låga bedöms den ökade exploateringsgraden i kvarteret medföra obetydliga negativa konsekvenser. Beroende på utformning av innergårdarna kan rekreativvärdena inom kvartersmarken öka, men bli mindre tillgängliga för allmänheten.

Att Hamnesplanaden avsätts som park medför en möjlighet att planen sammantaget kan bidra till *måttligt positiva* konsekvenser för rekreationen. Genom den nya parken förstärks

grönstrukturen mellan Fyrisån och Centralstationen och det skapas en rekreativ koppling mot åstråket och Stadsparken som saknas idag.

Nollalternativet

Nollalternativet medför att befintliga grönområden blir kvar och att ingen omvandling sker av Hamnesplanaden. Nollalternativet medför därför inga konsekvenser jämfört med nuläget.

6.9.4 Skadeförebyggande åtgärder

För att öka de rekreativa värdena är det viktigt att garagen överbyggs med ett jorddjup som kan bära vegetation. För att bibehålla möjligheten att plantera eller bevara storvuxna träd på innergården i kvarter A är det viktigt att någon del av gården inte underbyggs med garage.

För att planen ska bidra till att rekreativvärdena längs Hamnesplanaden ökar är det viktigt att de äldre träden bevaras och skyddas mot skada under byggskedet.

6.10 Byggskedet

Under byggskedet kommer bostäder och arbetsplatser i närheten av kvarteret Hugin att riskera att påverkas av störningar i form av framför allt buller, vibrationer och damning.

Buller och vibrationer uppkommer framför allt i samband med pålning, spontning, schakt och transporter. Arbetstider för bullrande arbeten på byggarbetsplatsen kommer att anpassas för att minimera störningen.

Sanering av markföroreningar kommer att ske innan byggnadsarbetena startar, vilket medför att det inte finns någon risk för spridning av föroreningar till underliggande grundvatten eller till ytvatten i samband med pålning eller spontning.

6.11 Kumulativa effekter

Så kallade kumulativa effekter uppstår när effekter som var för sig är små eller obetydliga, tillsammans ger en effekt som är av större betydelse. För aktuell plan innebär det att bedöma hur effekterna av det här planförslaget samverkar med effekterna av exempelvis andra pågående stadsomvandlingsprojekt i centrala Uppsala.

Söder om planområdet, på andra sidan Strandbodgatan, pågår omvandling av kvarteret Ångkvarnen från industriområde till bostäder och lokaler för centrumändamål. Sydost om planområdet pågår planläggning för ny skola och arbetsplatser inom kvarteret Norra Hovstallängen. Industristaden ännu längre söderut har omvandlats i över 10 år. Hela denna stadsomvandling i södra delen av centrala Uppsala från industriområden med varierande föroreningsgrad till bostadsområden med gång- och cykelstråk, mindre grönområden, förskolor, skola bidrar bl.a. sammantaget till följande:

Stora positiva konsekvenser för stadsbilden med omvandling av tidigare otillgängliga industritomter, till attraktiva centrala boendemiljöer med närhet till Fyrisån och stadsparken, via broar.

Omfattande sanering av förorenad mark i dessa områden, kombinerat med effektiva lokala dagvattenlösningar reducerar föroreningsbelastningen på Fyrisån, vilket är mycket positivt.

Att ett antal äldre träd behöver tas ner inom planområdet ger tveksamt en stor effekt i sig, men om detta utförs även i andra delar av centrala Uppsala blir den negativa konsekvensen sammantaget större. Detta påverkar såväl estetiska och rekreativa värden i staden, som den biologiska mångfalden där just större träd ofta har en rik flora och fauna.

7 Samlad bedömning

Sammantaget bedöms genomförande planförslaget att kunna ge flera positiva konsekvenser kopplat till sanering förorenad mark som medför minskad risk för förorening av yt- och grundvatten. Också för stadsbild och kulturmiljö finns en potential för positiva konsekvenser då centrum utvidgas i linje med den historiskt förankrade rutnätsstaden och kopplingen mellan innerstaden och Industristaden främjas.

De negativa konsekvenserna bedöms sammantaget bli små, förutsatt att åtgärder vidtas för att förhindra översvämning i byggnaderna, att bebyggelsen utformas så att riktvärden för buller tillgodoses och att åtgärder vidtas för att rena och fördröja dagvatten. Detta är viktigt att säkerställa vid genomförandet av planen. För att främja naturmiljö och rekreativvärden är bevarande av äldre träd längs Hamnesplanaden viktigt.

Att omvandla redan i anspråkstagen mark för nya ändamål, på en plats som är strategisk för innerstaden expansion, med sammantaget mer positiva än negativa konsekvenser bedöms vara en god hushållning med mark.

En sammanfattande konsekvensbedömning redovisas i tabellen nedan.

Miljöaspekt	Planförslag	Nollalternativ
Förorenad mark	Genomförandet av planförslaget innebär att efterbehandlingsåtgärder genomförs inom ett kvarter som är starkt förorenat och ligger inom skyddsområde för grundvattentäkt. Det innebär att genomförande av planen kan ge upphov till lokalt stora positiva konsekvenser m.a.p. markkvaliteten. Att sanering utförs i rätt skede, kommer att regleras genom planbestämmelse.	Exponeringsrisk för föroreningar kan föreligga för de som arbetar eller tillfälligt vistas inom området, samtidigt som efterbehandlingsåtgärder troligen kommer utföras i mindre omfattning än vid ett genomförande av planen. Detta då känsligheten är lägre i kontorsmiljö jämfört med boendemiljö. Sammantaget medför nollalternativet måttligt positiva konsekvenser m.a.p. föroreningar i mark.
Grundvatten	Planerad markanvändning med bostäder och kommersiella lokaler bedöms inte innebära något hot mot grundvattnets kvalitet eller kvantitet baserat på planområdets lokalisering i förhållande till Uppsalaåsen, rådande geologiska förhållanden samt de påträffade föroreningarnas rörlighet. Då planen reglerar villkor för	Också nollalternativet innebär anläggande av bebyggelse, men i mindre omfattning än planförslaget. Konsekvenserna för grundvattnet är därför likartade för nollalternativet som för planförslaget, förutsatt att inga spridningsvägar för markföroreningar skapas under byggtiden.

Miljöaspekt	Planförslag	Nollalternativ
	startbesked d.v.s. marken kommer att saneras innan byggnationen startar, bedöms inga konsekvenser uppstå avseende grundvattenkvaliteten.	
Ytvatten	Förutsatt att rening och fördröjning sker i enlighet med föreslagna dagvattenanläggningar, bedöms föroreningsbelastningen mot recipienten kunna minska och möjligheten att uppnå MKN förbättras. Fyrisån har bedömts ha ett högt skyddsvärde. Påverkan bedöms lokalt kunna bli bättre till följd av vidtagna dagvattenåtgärder, motsvarande måttligt positiv, vilket gör att konsekvenserna med avseende på ytvattenkvaliteten sammantaget bedöms kunna bli måttligt positiva.	Vid nollalternativet bedöms ingen förändring ske, utan förhållandena för ytvattenkvaliteten är oförändrade, d.v.s. samma som idag, dvs. sämre än planförslaget.
Översvämningsrisk	Konsekvensen riskerar att bli stor negativ, om inga åtgärder för att minska översvämningsrisken i underjordiska garage och via entréer genomförs. Förutsatt att åtgärder och anpassningar vidtas, bedöms inte området översvämmas i den grad att några konsekvenser uppstår. Detta är dock inte reglerat i detaljplanen utan behöver säkerställas i byggskedet.	Med nollalternativet förväntas befintlig garagednedfart mot Strandbodgatan att finnas kvar och även den medför en risk att vatten vid översvämning rinner in i garageplanet. Risken för översvämning är dock något mindre än för planförslaget (måttligt negativ), eftersom Strandbodgatan inte är en rinnväg för det översvämmande vattnet i lika stor utsträckning som Dragarbrunnsgatan (norr).
Kulturmiljö och stadsbild	Konsekvenserna av att riva de tidigare byggnaderna bedöms vara små negativa, då kulturvärdet bedömts som litet.	I takt med att Kungsängen omvandlas till stadskvarter kommer kvarteret Hugin med nollalternativet att få en allt mer avvikande struktur och kan upplevas som en barriär i den

Miljöaspekt	Planförslag	Nollalternativ
	<p>Arkeologisk utredning avseende fornlämningar krävs.</p> <p>Kvarteretsstrukturen inom kvarteret Hugin kommer att förändras från att bryta mot rutnätsstaden till att bli en integrerad del av den.</p> <p>Anpassningar kommer att göras för att säkerställa harmonisering med befintligt bebyggelse, årummet och innerstadens äldre delar. För stadsbilden bedöms ett genomförande av planförslaget medföra måttligt positiva konsekvenser.</p>	<p>utvidgade innerstaden.</p> <p>Konsekvenserna för nollalternativet bedöms som små negativa.</p>
Buller	<p>Genomförandet av planen medför sammantaget små negativa konsekvenser med avseende på ljudmiljön, då planen har anpassats för att klara gällande riktvärden. Till exempel är fasaderna slutna och placerade så att en gårdsmiljö skapas, vilken skärmar av trafikljud från omgivande gator. I det mest bullerutsatta hörnet Strandbodgatan / Östra Ågatan ställer planen krav på verksamhet av publik karaktär, vilket innebär att riktvärdet inte riskerar att överskridas.</p>	<p>Ljudmiljön förbättras jämfört med nuläget och nollalternativet innebär därför små positiva konsekvenser för ljudmiljön. Känsligheten bedöms också vara lägre än i planförslaget, då byggnaderna helt och hållet är avsedda för kontor, där vistelsetiden är kortare.</p>
Luft	<p>Konsekvenserna m.a.p. luftkvaliteten bedöms bli små negativa. Att konsekvenserna blir negativa är för att bostäder tillkommer i kvarteret. Dock klaras miljö kvalitetsnormer för såväl partiklar (PM10) som kvävedioxiderna.</p>	<p>Nollalternativet innebär små positiva konsekvenser för luftkvaliteten då trafikmängderna minskar och byggnaderna kommer fortsätta användas som kontor (lägre känslighet än bostäder).</p>

Naturmiljö	Alla eller merparten av de äldre träden inom kvartersmarken tas ner, medan de allra äldsta träden (som står längs Hamnesplanaden) avses bevaras. Då de högsta naturvärdena är kopplade till de äldsta träden, bedöms konsekvenserna för naturmiljön som små negativa vid ett genomförande av planen, förutsatt att träden längs Hamnesplanaden bevaras.	Med nollalternativet kommer befintliga träd längs Hamnesplanaden att stå kvar, men intrång kan komma att göras i områdena för de outnyttjade byggrätterna, då träd kommer behöva tas ned vid uppförande av byggnader. Sammantaget bedöms konsekvenserna bli små negativa, men något bättre än om planen inte genomförs.
Rekreation	Att Hamnesplanaden avsätts som park medför en möjlighet att planen sammantaget kan bidra till måttligt positiva konsekvenser för rekreationen. Genom den nya parken förstärks grönstrukturen mellan Fyrisån och Centralstationen och det skapas en rekreativ koppling mot åstråket och Stadsparken som saknas idag.	Nollalternativet medför att befintliga grönområden blir kvar och att ingen omvandling sker av Hamnesplanaden. Nollalternativet medför därför inga konsekvenser jämfört med nuläget och små negativa konsekvenser jämfört med planförslaget kopplade till att Hamnesplanaden bibehålls som gata.

8 Planförslaget och miljö kvalitetsmålen

Nedan presenteras en översiktlig bedömning av på vilket sätt ett genomförande av planförslaget kan förväntas bidra till uppfyllande av miljö kvalitetsmålet. Definitioner av miljö målen, utförlig information om vad de omfattar och indikatorer för dess uppföljning finns att läsa på Sveriges miljö mål, sverigesmiljomal.se

Tabell 10. Planförslaget och berörda miljö kvalitetsmål. Illustrationer: Tobias Flygar.



God bebyggd miljö

Hushållning med naturresurser främjas, särskilt om stommen i byggnad mot Dragarbrunnsgatan bevaras. Att expansionsbehovet för centrala Uppsala sker genom omvandling av tidigare ianspråktagen mark istället för tidigare obebyggd mark främjar också god hushållning.

God vardagsmiljö främja genom bullerdämpade innergårdar, samt att gång och cykeltrafik prioriteras.

Hälsa och säkerhet främjas genom att förorenad mark saneras för att säkerställa god hälsa hos boende, åtgärder vidtas för att minska risk för översvämning i garage, acceptabla luft- och bullernivåer klaras tack vare god planering.

Natur- och grönområde främja genom planerat parkstråk.



Begränsad klimatpåverkan

Åtgärder för klimatförändring har delvis integrerats i planeringen, t.ex. vad gäller åtgärder för översvämning i underjordiska garage.



Levande sjöar och vattendrag

Föreslagna dagvattenlösningar bidrar till möjlighet att nå MKN ytvatten, vilket ger en reduktion av belastningen på Fyrisån från planområdet jämfört med idag.



Giftfri miljö

Sanering av en av Uppsalas mest förorenade platser, mot uppsatta åtgärds mål, främjar en giftfri miljö.

9 Uppföljning och vidare arbete

Enligt 6 kap. 12 § miljöbalken ska en miljökonsekvensbeskrivning innefatta en redogörelse för de åtgärder som planeras för uppföljning och övervakning av den betydande miljöpåverkan som ett genomförande av planförslaget medför.

Syftet med uppföljningen är bland annat kontrollera att negativ miljöpåverkan inte blir större än avsett, samt att upptäcka och åtgärda oförutsedda negativa konsekvenser. Uppföljningen har också betydelse för det långsiktiga målet om hållbar utveckling. Uppföljningen bidrar också till kunskapsuppbyggnad och på sikt bättre och effektivare miljöbedömningar.

I Uppsala kommun utgår det kommunala miljöarbetet från *Miljö- och klimatprogram 2014-2023*, antaget av kommunfullmäktige 2014-02-14, reviderat 2015-12-07. Därtill finns ett flertal program, planer, policys och riktlinjer inom miljöområdet. Uppföljningen av den betydande miljöpåverkan, som ett genomförande av detaljplanen innebär, bör så långt som möjligt kopplas till befintliga tillsyns-, miljölednings- och övervakningssystem eller till befintliga arbetsprocesser inom Uppsala kommun, exempelvis hantering av bygglovsärenden.

Tabell 11. Miljöaspekter som kräver fortsatt uppföljning i projektet.

Miljöaspekt att följa upp	Vad ska följas upp?	Uppföljningssystem
Förorenad mark	Att kvarlämnade massor inte utgör risk för människors hälsa och miljön. Marken ska saneras ned till fastställda åtgärds mål (Känslig Markanvändning, eller platsspecifika riktvärden). Miljökontroll ska utföras vid sanering. Resultat av kompletterande miljötekniska markundersökningar, riskbedömning, åtgärdsutredning mm ska kommuniceras med tillsynsmyndigheten (Uppsala kommuns miljöförvaltning).	Planbestämmelse – villkor för startbesked PBL 4 kap. 14 § 1 st 1p. Anmälan till tillsynsmyndigheten enligt 28§ förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd ska inlämnas till miljöförvaltningen 6 veckor innan planerad start för efterbehandlingsåtgärd. Tillsyn Uppsala kommuns miljöförvaltning.
Grundvattenkvalitet	Att pålning inte utförs innan sanering är genomförd. Viktigt att inte orsaka	Planbestämmelse – villkor för startbesked enligt ovan.

Miljöaspekt att följa upp	Vad ska följas upp?	Uppföljningssystem
Ytvattenkvalitet	förorenings-spridning till grundvattnet. Att föreslagna dagvattenlösningar genomförs, för att säkerställa att MKN klaras.	Ansökan om dispens från skyddsföreskrifter inom vattenskyddsområde. Bör skrivas in i exploateringsavtal.
Översvämningsrisk	Att föreslagna åtgärder vidtas för att förhindra översvämning i underjordiska garage, inom områden som riskerar framtida översvämningar.	Bör skrivas in i exploateringsavtal.
Kulturmiljö	Arkeologisk utredning p.g.a. fornlämningsområde krävs.	Ansökan om tillstånd för ingrepp i eller vid en fornlämning, enligt 2 kap 12, 13 §§ kulturmiljölagen.
Stadsbild	God gestaltning enligt förslag i planbeskrivning.	Bygglov, Tillsyn
Buller	MKN buller	Bygglov, Tillsyn
Luft	MKN luft	Bygglov, Tillsyn
Naturmiljö och rekreation	Marklov för trädfällning bedöms kunna vara en möjlig åtgärd för bevarande av träden. Nyplantering av träd med syfte att kompensera för förlorade värden efter trädfällning.	Marklov, Tillsyn. Parkförvaltningen

10 Referenser

ALMA Arkitekter AB. 2019-12-20. Samrådsunderlag.

Geosigma AB, 2018. Riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt. Slutrapport Måsen Etapp 2. GRAP 18116.

LVF. 2019-12-19. 2016:37. Luftutredning kv Hugin, Uppsala. Beräkning för halter av partiklar, PM10 och kvävedioxid, NO2 år 2030.

Länsstyrelsen i Uppsala län. 2019-02-15. Samråd om behovsbedömning till detaljplan för kv Hugin, Uppsala kommun, Uppsala län.

Länsstyrelsen Uppsala Län, 2017, Regionalt program för arbetet med förorenade områden i Uppsala Län 2018-2020. Rapport 2017:09.

SGU. 1997-01-08, rev. 1997-04-21. Undersökning av misstänkt förorenad mark vid Länsstyrelsen i Uppsala.

Sweco. 2017-06-12. PM Översvämningar, ytvatten och dagvatten kv Hugin.

Sweco. 2017-06-14. Rapport hantering av förorenad mark inom kv Hugin.

Sweco. 2017-06-17. PM Grundvatten kv Hugin

Sweco. 2017-09-26. Översiktlig dagvattenutredning kv Hugin.

Sweco. 2020-02-11. Bullerutredning kv Hugin.

Sweco. 2020-02-10. Luftkvalitetsutredning kv Hugin.

Sweco. 2019-06-20, rev. 2020-02-13. Dagvattenutredning kv Hugin.

Uppsala kommun. 2016. Innerstadsstrategi – stadsliv i mänsklig skala.

Uppsala kommun. 2016. Översiktsplan.

Uppsala kommun. 2018-11-26. Behovsbedömning – risk för betydande miljöpåverkan.

Uppsala kommun. Miljö- och klimatprogram för åren 2014–2023.

Uppsala kommun. PBN 2014-000244. Detaljplaneprogram för kvarteret Hugin i Kungsängen.

White. 2017-02-27. Antikvarisk förundersökning kv. Hugin.

<https://viss.lansstyrelsen.se/>

<https://apps.sgu.se/kartvisare/>

<http://www.sverigesmiljomal.se/miljomalen/>

Framsida: Visualisering från ALMA Arkitekter AB.

Handläggare
Maria Hedberg

Datum
2021-04-12

Diarienummer
PBN 2017-003640

Plan- och byggnadsnämnden

Miljöbedömning för detaljplan för kvarteret Hugin

Särskild sammanställning

I enlighet med Miljöbalken 6 kap § 16 ska en särskild sammanställning tas fram när en miljöbedömning gjorts enligt Miljöbalken 6 kap §11 i detaljplaneprocessen. Handlingen sammanfattar:

1. Hur miljöaspekterna har integrerats i planen.
2. Hur miljökonsekvensbeskrivningen och synpunkter från samråd har beaktats.
3. Skälen till att planen har antagits istället för de alternativ som varit föremål för överväganden och
4. De åtgärder som avses vidtas för uppföljning och övervakning av den betydande miljöpåverkan som genomförandet av planen medför.

Bakgrund

Utvecklingen av kvarteret Hugin ligger i linje med kommunens översiktsplan 2016. Detaljplanen ligger även i linje med planprogrammet (Detaljplaneprogram för kvarteret Hugin i Kungsängen) som godkändes av plan- och byggnadsnämnden i november 2017. En skillnad från planprogrammet är att strukturen inom det östra kvarteret ändrades något i detaljplanen, i och med att passagen genom delkvarteret drogs om. Detaljplanen för kvarteret Hugin har varit på samråd under våren 2020 och granskning under vintern 2020/2021. Planen bereds för godkännande i plan- och byggnadsnämnden andra kvartalet 2021 och antagande i kommunfullmäktige andra kvartalet 2021.

Planens syfte är att stärka kopplingarna mellan innerstaden och Kungsängen genom att möjliggöra en ny kvartersindelning som bygger vidare på innerstadens rutnätsstruktur. Genom att det befintliga kontorskomplexet ersätts med bostäder, förskola, kontor, centrumverksamhet, industri och park skapar planen förutsättningar för ett ökat stadsliv. Planområdets centrala läge ställer krav på en genomtänkt gestaltning av byggnader och offentliga rum. Genom aktiva bottenvåningar med lokaler för centrumverksamhet längs strategiskt viktiga stråk ska planen bidra till en ökad rörlighet mellan innerstaden och Uppsalas södra delar.

Planen möjliggör cirka 300–400 bostäder och ökade ytor för kontor, handel och verksamheter. Delar av den befintliga bebyggelsen bevaras och byggs till för att anpassas till dagens behov. Planen möjliggör även en ny stadsdelspark och en ny förskola med fyra avdelningar intill den.

Under samrådet om planprogrammet för kvarteret Hugin gjorde länsstyrelsen bedömningen i sitt yttrande (2016-05-06) att efterföljande detaljplaner kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. I länsstyrelsens yttrande i samrådet om behovsbedömning till detaljplanen för kvarteret Hugin (2019-02-15) instämmer länsstyrelsen i kommunens bedömning att detaljplanen kan komma antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken, i miljöbedömningsförordningen och i plan- och bygglagen.

Mot bakgrund av detta tog plan- och byggnadsnämnden beslut om att ett genomförande av detaljplanen antas medföra risk för miljöpåverkan. I ett avgränsningssamråd med länsstyrelsen beslutades att miljökonsekvensbeskrivningen skulle omfatta följande aspekter; förorenad mark, påverkan på grundvatten, ytvattenkvalitet, översvämningsrisk, kulturmiljö och stadsbild, människors hälsa, naturmiljö samt rekreation. En MKB togs fram till samrådet (2020-02-14) uppdaterad 2020-08-21.

Inkomna synpunkter under samråd och granskning avseende miljöbedömningen har i huvudsak behandlat:

- Kulturmiljö
- Luftkvalitet
- Buller
- Förorenad mark
- Påverkan på grundvatten

Se samrådsredogörelsen och utlåtandet för ytterligare beskrivning av inkomna yttranden.

Sammanfattning av hur miljöbedömningen och yttrandena har påverkat förslaget

De synpunkter som kommit in under samrådet och granskningen som lett till bearbetning och förändringar i förslaget redovisas nedan under respektive rubrik.

Kulturmiljö

Planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljövården för Uppsala stad, C 40 A. Bebyggelsen i kvarteret Hugin berör temana centralmakten och stadens struktur. Det berör även en av de särskilt viktiga siktlinjerna över siluetten över domkyrkan, slottet och Carolina Rediviva.

Synpunkter:

- Planhandlingarna ska kompletteras med sektioner och volymstudier som visar hur föreslagna byggnadshöjder och nockhöjder förhåller sig till omkringliggande kvarter. Detta för att möjliggöra bedömningen om riksintresset riskerar att skadas påtagligt eller inte.
- Kommunens vilja att återta kvarterstrukturen som den såg ut före 1930-talets sammanslagning av kvarteren Hugin och Munin genom att offra 1970-talets markerade avslut på staden ska förtydligas.

-Planhandlingarna ska kompletteras med en beskrivning av det värde som bebyggelsen i kvarteret Hugin har i relation till riksintresset gällande dess representation av det statliga byggandet i Uppsala.

-Planhandlingen ska kompletteras med en beskrivning av fastighetens befintliga positiva egenskaper

-Byggnaderna i planförslaget bör sänkas för att passa bättre in i den gamla rutnätsstaden och inte påverka stadssiluetten negativt.

-Den planerade bebyggelsen är inte illustrerad i förhållande till stadssiluetten.

-I och med att kvarteret Hugin ingår i riksintresset för kulturmiljövården bör det ställas krav på bebyggelsens utformning och höjder.

Åtgärder:

- Planbeskrivningen har kompletterats med sektioner och volymstudier för att visa hur föreslagna byggnadshöjder och nockhöjder förhåller sig till intilliggande kvarter.
- En 3D-modell har tagits fram och lagts upp tillsammans med planhandlingarna.
- Planbeskrivningen har kompletterats med en siktstudie från E4:ans södra infart, som visar hur planförslaget ser ut i förhållande till siluetten med slottet och domkyrkan.
- Den högsta nockhöjden för de högsta byggrätterna har sänkts med fyra meter i dess högsta punkt, och med drygt åtta meter mot gatorna, i och med en indragning av fasaden.
- De högsta byggnaderna, vilka ligger i det östra delkvarteret, har sedan samrådsförslaget en planbestämmelse om hög arkitektonisk kvalitet.
- En bestämmelse om högsta totalhöjd har lagts till på tre ställen i det östra delkvarteret, där byggnaderna är som högst och där man vet att det kommer att behövas större tekniska installationer.
- Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning av det värde som bebyggelsen i kvarteret Hugin har i relation till riksintresset gällande dess representation för det statliga byggandet i Uppsala.
- Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning av fastighetens befintliga positiva egenskaper,
- Planbeskrivningen har förtydligats med en motivering varför kvarteret Hugin ska utformas enligt den rutnätsstruktur som fanns innan 1930-talet istället för 1970-talets markerade avslut på staden i och med kvarteret.
- En bild över möjlig ny bebyggelse sett från Fyrisån har lagts till i planbeskrivningen.

Buller

Delar av fasaderna i de bostäderna som planeras utmed Östra Ågatan utsätts för trafikbuller med ekvivalenta ljudnivåer över 60 dB(A). Det innebär att minst hälften av rummen i dessa lägenheter måste vara vända in mot gården, alternativt att lägenheterna begränsas till 35 kvadratmeter.

Synpunkter:

-Lägenheter i de lägen som beräknas få över 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad behöver ges tillgång till ljuddämpad sida, alternativt inte överstiga 35 kvadratmeter.

-Konsekvenserna för buller bör utgå från högre och mer realistiska trafikflöden från omkringliggande gator.

-Länsstyrelsen anser att det är beklagligt att kommunen efter samrådet valt att ta bort egenkapsbestämmelse om reglering av lägenhetsutformning.

Åtgärder:

- Detaljplanen möjliggör bostäder som klarar trafikbullerförordningens riktlinjer, med genomtänkta planlösningar, varför det inte finns någon planbestämmelse gällande lägenhetsutformningen.
- Bullerutredningen har kompletterats med trafiksiffror från nuläget.

Luftkvalitet

Detaljplanen innebär att området förtätas med nya byggnader längs gatorna. Detta kan leda till en sämre luftkvalitet eftersom luftföroeningar inte vädras ut i samma utsträckning som tidigare. En luftutredning har tagits fram och redovisats i samrådet.

Synpunkter:

- Konsekvenserna för luft bör utgå från högre och mer realistiska trafikflöden från omkringliggande gator.

Åtgärder:

- Luftutredningen har kompletterats med trafiksiffror från nuläget.

Förorenad mark

Flera förorenande verksamheter har tidigare funnits inom kvarteret Hugin, och jordprover har visat att det finns markföroeningar inom området. Det kan därför finnas en risk för spridning av markföroeningar vid kommande markarbeten i kvarteret.

Synpunkter:

- Planbeskrivningen bör förtydligas med en beskrivning av hur man vid markarbete ska förhindra nya spridningsvägar för föroeningar.
- Kunskaperna om vilka åtgärder som kommer att krävas och vilka kostnader som detta kommer att medföra ska redovisas.
- Planbeskrivningen bör förtydligas gällande slutsatsen att de generella riktlinjerna för känslig markanvändning (KM) är lämpliga att använda för hela området.
- Planbeskrivningen bör förtydligas gällande att det inte är rimligt att göra avsteg från KM.
- Planhandlingarna behöver kompletteras med en beskrivning av hur lättflyktiga organiska ämnen och eventuell ånginträning i byggnader ska hanteras, samt hur man vid markarbete ska förhindra att nya spridningsvägar för föroeningar skapas.

Åtgärder:

- Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av hur man ska förhindra nya spridningsvägar för föroeningar vid markarbeten.
- Den åtgärdsstudie som beskriver kostnader för saneringsåtgärder läggs till som bilaga till planhandlingarna.
- Planbeskrivningen kompletteras med förtydligande om att de generella riktlinjerna för känslig markanvändning (KM) är lämpliga att använda på hela planområdet utan undantag.
- Det finns en planbestämmelse om att startbesked inte får ges för ändrad markanvändning för rän markens lämplighet har säkerställts genom att eventuella markföroeningar har avhjälpes eller en skydds- eller säkerhetsåtgärd har kommit till stånd.
- Åtgärder för att hantera eventuella lättflyktiga organiska ämnen kommer att utredas ytterligare i samband med framtagandet av en provtagningsplan inför byggskedet. Planhandlingarna kompletteras med detta.

Påverkan på grundvatten

Eftersom det finns markföroreningar inom planområdet kan det finnas en risk att dessa kan spridas till grundvattnet, vid kommande markarbeten.

Synpunkter:

- Det kan finnas en risk att pålningsarbete genom den förorenade marken kan föra ner förorenade ämnen till grundvattnet.
- Länsstyrelsen förutsätter att kommunen följer upp att föreslagna dagvattenlösningar genomförs enligt den systemlösning som beskrivs i dagvattenutredningen.

Åtgärder:

- Det finns en planbestämmelse om att startbesked inte får ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet har säkerställts genom att eventuella markföroreningar har avhjälpats eller en skydds- eller säkerhetsåtgärd har kommit till stånd.
- Detaljplanen är utformad så att de föreslagna dagvattenlösningarna i dagvattenutredningen kan genomföras.

Motivering till avfärdandet av alternativa utformningar av planen

Under arbetet med att ta fram planförslaget har flera olika alternativ övervägts och förkastats. En sammanfattning av de viktigaste alternativen redovisas nedan. En mer utförlig beskrivning redovisas i MKB:n.

Gatustruktur

Ett alternativ med en rak sträckning av Kungsängsgatan, som visuellt kopplar samman Kungsängsgatan med centrum har studerats. Alternativet har valts bort eftersom Kungsängsgatan då inte skulle koppla an till gatustrukturen söder om Strandbodgatan (Muningatan). Den valda sträckningen av Kungsängsgatans förlängning knyter ihop gatunäten över Strandbodgatan och bidrar till att göra Kungsängstorg till ett tydligare definierat stadsrum.

Byggnader och gatustruktur

Under planprocessen har olika våningsantal och bebyggelsehöjder utretts inom båda delkvarteren. Ett förslag med en jämnhöj bebyggelse mot omgivande gator har valts bort till förmån för en varierad höjdsättning med lägre bebyggelse mot parken längs Hamnesplanaden. Inom det nordöstra delkvarteret har utretts att tillåta en högre byggnad med upp till 12 våningar, som skulle fungera som landmärke. Alternativet har valts bort till förmån för bebyggelsehöjder som bättre samspelar med omgivande stadsbebyggelse.

Placering av funktioner

Ett alternativ där båda delkvarteren bebyggs med bostäder har studerats, men ansetts mindre lämpligt då det bedöms finnas behov av lokaler för kontor, arbetsplatser och andra verksamheter.

Uppföljning och övervakning

Verksamhetsutövaren har det huvudsakliga ansvaret för uppföljning och kontroll av eventuella miljökonsekvenser under genomförandet. Följande prövningar och uppföljningar kommer att ske under genomförandet:

Förorenad mark

- Anmälan till tillsynsmyndigheten ska lämnas in till miljöförvaltningen innan planerad start för efterbehandlingsåtgärd, för att kvarlämnade massor inte ska utgöra risk för människors hälsa och miljö.
- Miljöförvaltningen förelägger verksamhetsutövaren att vidta skyddsåtgärder vid saneringen. Uppföljningen sker via egenkontroll som granskas av miljöförvaltningen.

Grundvattenkvalitet

- En planbestämmelse med villkor för startbesked finns för att undvika att pålning inte utförs innan sanering av genomförd, vilket är viktigt för att inte orsaka förorenings spridning till grundvattnet.
- Ansökan om dispens från skyddsföreskrifter inom vattenskyddsområde ska också göras till länsstyrelsen.

Ytvattenkvalitet

- För att klara/uppå nå miljö kvalitetsnormer för ytvattenförekomsten följs dagvattenhanteringen upp och kontrolleras i bygglovprövningen och samråder med Uppsala Vatten och Avfall AB innan anslutning till det kommunala dagvattennätet.

Kulturmiljö

- För att skydda och utreda eventuella lämningar inom fornlämningsområde RAÄ 88:1 krävs ansökan hos länsstyrelsen enligt kulturmiljölagen, för bedömning av vilka arkeologiska insatser som är nödvändiga.

Stadsbild

- Säkerställande av god gestaltning sker vid bygglovprövningen och tillsyn.
- En planbestämmelse om hög arkitektonisk kvalitet finns för byggnader inom det nordöstra delkvarteret. Uppföljning av denna sker vid bygglovprövningen.

Buller

- Uppföljning av ljudnivåer sker vid bygglovprövningen.

Naturmiljö och rekreation

- Säkerställande av bevarandet av värdefulla träd sker genom kommunens planering av den nya parken.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Maija Tammela Arvidsson
detaljplanechef

Maria Hedberg
planarkitekt