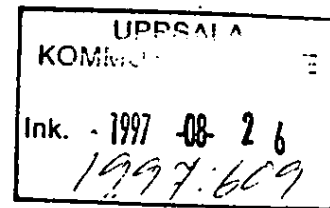


DETALJPLAN FÖR DEL AV
KV. HOVSTALLÄNGEN
KUNGSÄNGEN 24:3
UPPSALA KOMMUN

Dp 56 F



PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen redovisas i följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationer
- Planbeskrivning inklusive miljökonsekvensbeskrivning, MKB
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Motivet för planläggningen är att ändra nuvarande bestämmelser för industriändamål till handel och kontor.

Den befintliga separat betecknade parkeringsplatsen i kvarterets södra del läggs samman med Kungsängen 24:3.

PLANDATA

LÄGESBESTÄMNING

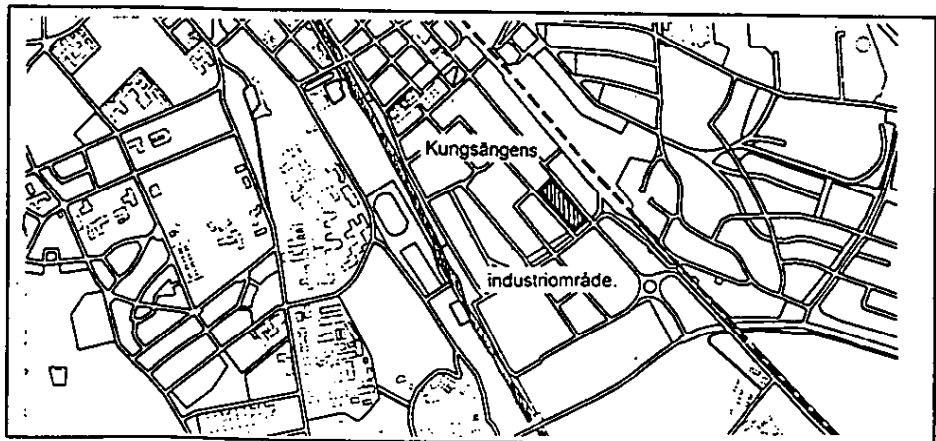
Planområdet ligger centralt i Kungsängens industriområde. Avgränsningarna utgörs av Kungsgatan, Kungsängsesplanaden och Kungsängsgatan. Mot norr gränsar området till fastigheten Kungsängen 24:4.

AREAL

Planområdets totala areal är ca 1,8 ha. Därav är merparten avsatt för handel och kontor. En resterande liten del utgör tomt för den befintliga transformatorstationen.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Kungsängen 24:3 ägs av Aspholmen Fastigheter AB - ett dotterbolag inom Securumkoncernen. Angränsande parkeringsområde ägs av kommunen men har till helt nyligen varit utarrenderat för att nyttjas av verksamheterna på fastigheten 24:3.



Orienteringskarta

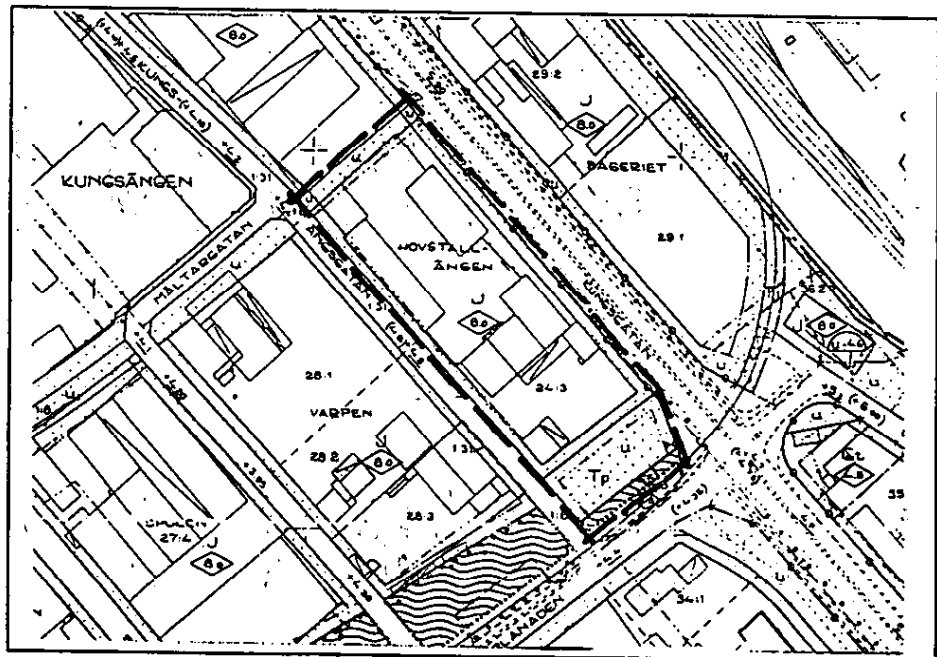
ÖVERSIKTLIGA PLANER OCH PROGRAM

För kommunen som helhet finns en översiktsplan, ÖP 90, antagen av kommunfullmäktige år 1990. Översiktsplanen ger inga särskilda direktiv för det aktuella planområdet.

Mot bakgrund av bla exploateringsintressen genomfördes under tidigt 90-tal ett programarbete för Kungsängens industriområde. Programmet godkändes 1992 av byggnadsnämnden. Det skall ses som en del av en fördjupad översiktsplan för staden och därmed vara vägledande för detaljplaneringen.

DETALJPLANER

Planområdet ingår som en del i detaljplanen för Kungsängens industriområde, Dp 56 U, fastställd 1985.



Utdrag ur gällande detaljplan Dp 56 U.

PROGRAMSAMRÅD - BESLUT OM PLANLÄGGNING

Tanken på en genomgripande omdaning av bebyggelse och verksamheter inom Kungsängen 24:3 väcktes av fastighetsägaren. En ide presenterades för stadsbyggnadskontoret under våren 1996. Förslaget faller generellt sett inom ramarna för det tidigare nämnda programmet för Kungsängen från 1992.

För att få en första reaktion på förslaget och därmed bredda beslutsunderlaget genomfördes ett programsamråd. Sammanställningen av detta visar att bla frågan om handelsetablering och bostäder uppmärksammades. *Tekniska beställarnämnden* önskar en beskrivning konsekvenserna för servicestrukturen i tätorten. *Kommunstyrelsens kontor* såg med stöd av en informell diskussion i kommunstyrelsens arbetsutskott inget hinder för att planmässigt pröva förslaget. *Uppsvenska Handelskammaren* har efter hörande av medlemsföretag inte heller något att erinra.

Med stöd av programsamrådet har byggnadsnämnden i oktober 1996 beslutat att låta upprätta förslag till detaljplan.

Det nu aktuella plansamrådet genomförs utan ytterligare konsekvensutredningar för den tänkta handelsetableringen. Bensinstationen utgår ur planförslaget.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRING- AR

MARK OCH VEGETATION

Planområdet är i sin helhet tomtmark som anlagts för sitt ändamål. Huvuddelen av de obebyggda delarna är hårdgjorda och belagda med asfalt. Det finns ingen vegetation värd att bevara.

Förnyelsen av bebyggelse ger anledning till en upprustning av den yttre miljön. Befintliga alleplanteringar och grönytor längs Kungsgatan och Kungsängsesplanaden tas som utgångspunkt för en komplettering med ytterligare träd samt häckplanteringar. Planteringarna regleras generellt genom planbestämmelser men måste i detalj anpassas till befintliga huvudledningarna för el, fjärrvärme och ånga.

Målet är att ny bebyggelse och en medveten plantering skall bidra till en ökad stadsmässighet i stråket längs Kungsgatan och ett på sikt omdanat Kungsängen.

GEOTEKNIK

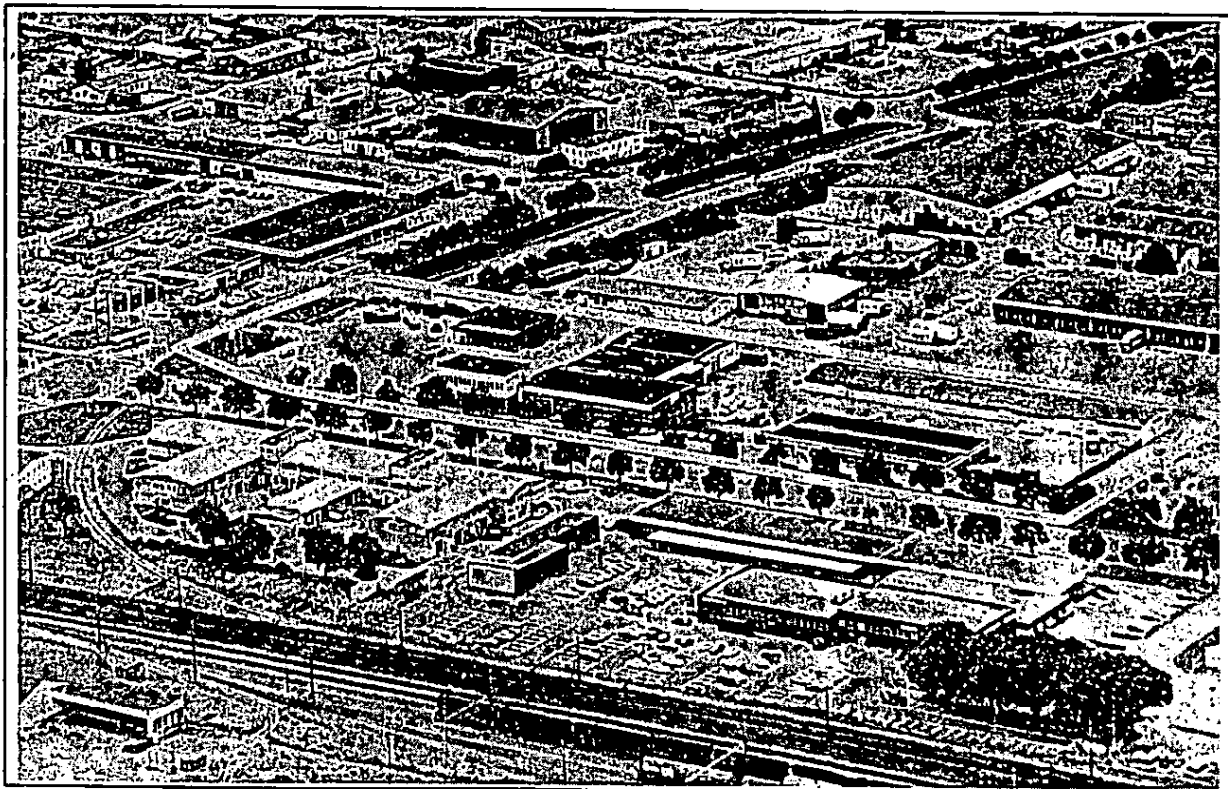
Grundläggningsförhållandena inom Kungsängen är svåra på grund av mäktiga lerlager. Exploateringen måste därför föregås av en noggrann geoteknisk undersökning som också innefattar en utredning av eventuella föroreningar i marken från tidigare verksamheter.

FORNLÄMNINGAR OCH KULTURMILJÖER

Inga kända fornlämningar eller kulturhistoriskt värdefulla miljöer finns inom planområdet.

BEBYGGELSE, DISPONERING AV TOMTEN

Befintlig bebyggelse består av enkla hallbyggnader och en bensinstation från 60 -talet. Det ursprungliga ändamålet för bebyggelsen är idag inte aktuellt. Merparten av lokalerna används för utställning och försäljning.



Flygbild från nordost över planområdet

Den nya bebyggelsen skall planeras utifrån allmänna och kommunala krav och riktlinjer för en god miljö. Det tidigare nämnda programmet för en förnyelse av Kungsängen ger vägledning för planeringen. Det grundläggande målet är att i ett långsiktigt perspektiv skapa en variationsrik och stadsmässig miljö med ett betydande inslag av bostäder. Det nu aktuella projektet skall ses som ett första steg i den riktningen.

Byggrätten avgränsas av förgårdsmark mot Kungsgatan och Kungsängsesplanaden men får i övrigt disponeras fritt för handel och kontor till en sammanlagd bruttoarea av 8000 m² ovan mark. Byggnadshöjden får högst vara 11.5 m inom tre våningsplan. De nu aktuella planerna avser i huvudsak envåningsbebyggelse kompletterat i anslutning till Kungsängsgatan med en mindre del i två våningar.

Butiksytona lokaliseras till bottenvåningen. Alla butiker får ingångar direkt från parkeringsplatsen. Byggnadskroppen mot Kungsgatan har drag av saluhall med uppglasad entre mot sydöstra gaveln. Fasader utförs i tegel med inslag av puts samt glas och stål.

De obebyggda delarna av tomten disponeras för kommunikation och bilparkering. Merparten av parkeringsplatserna anordnas på den nuvarande parkeringsytan söder om byggnaden. Här eftersträvas en utseendemässigt god miljö. Parkeringsytan ges en regelbunden torgmässig form där avgränsningarna markeras av häck- och trädplanteringar. Asfaltbeläggnings varieras genom inslag av granitsten och kullerstensbelagda ytor.

Annonseringen av fastighetens verksamheter föreslås ske samlat på en skyltmast. Läget och högsta höjden för denna anvisas i plankartan.

Den befintliga transformatorstationen infogas med egen byggrätt i planen. Angöringen till stationen sker som tidigare via parkeringsplatsen. Med tanke på det utsatta läget i gatukorsningen är det angeläget att vidta åtgärder som höjer stationens status och på ett bättre sätt inordnar den i stadsmiljön. I planen föreskrivs att häckplanteringen utmed kvartersgränsen också omfattar tomten för transformator. Därutöver kan en målning av stationsbyggnaden tas upp till prövning. Av hänsyn till bla befintliga kabelstråk avgörs omfattningen av häckplanteringen och eventuellt andra åtgärder vid projekteringsområdet där stadsarkitekt och ägaren till stationen, Uppsala Elnät AB medverkar.

Den befintliga bensinstationen tas bort.

SERVICE

Den planerade verksamheten, som avser bla dagligvaruhandel, ger ett tillskott av service för de södra stadsdelarna. Särskilt viktigt är detta för ett på sikt med bostäder omdanat Kungsängen. Fastighetens goda läge för såväl enskilt som kollektivt resande innebär att serviceutbudet får god tillgänglighet.

Avståndet till Stora Torget och city är ca 1,5 km.

SKYDDSRUM

Planområdet ligger inom skyddsrumsort. Behovet av skyddsrum skall tas upp till prövning när bebyggelsen projekteras.

GATOR OCH TRAFIK, TILLGÄNGLIGHET

Befintliga gator i anslutning till planområdet håller god standard och klarar väl tillskottet av trafik. Tillfarten till fastigheten sker från Kungsängsgatan. Den befintliga anslutningen till Kungsängsesplanaden

utgår på grund av närheten till gatukorsningen. Den saknar också stöd i gällande detaljplan. Godstransporterna med lastning och lossning sker på tomtmark men avskilt från övrig trafik till fastigheten.

Gång- och cykeltrafiken får god tillgänglighet till planområdet. GC-stråket längs Kungsgatan flyttas in till den nya tomtgränsen och avskiljs därmed från biltrafiken på Kungsgatan. Åtgärden skall ses som en första etapp av en allmän upprustning av Kungsgatan.

Planområdet har en god kollektivtrafikförsörjning med flera busslinjer längs Kungsgatan och Sågargatan. Hållplatslägen finns i direkt anslutning till fastigheten.

All bilparkering sker på tomtmark. Fastigheten 24:3 utökas med det befintliga parkeringsområdet. Parkeringsplatser för ca 240 bilar anvisas inom planområdet. Antalet baseras på planerade ytor för dagligvaror, 3000 m², övrig handel, 2600 m² och kontor 2400 m². Beräkningen utgår från behovstalen. 45, 29 och 12 platser per 1000 m² för respektive verksamhet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Ledningar för anslutning av vatten- och avlopp, el- och fjärrvärmeförsörjning samt telekommunikation finns i anslutande gator. Anläggningarna utrustas med utrymmen som möjliggör källsortering av avfall. Uppsamlingsplatserna skall vara handikappanpassade samt lätt tillgängliga för hämtningsfordon.

Planområdet besväras av flera betydelsefulla reservat för kommunala ledningar. Reservaten markeras med särskild planbestämmelse i plankartan. Befintliga kamrar på fjärrvärmeledningen skall särskilt hållas tillgängliga för service. Åtkomsten får inte blockeras av parkerade bilar. Häck- och trädplanteringar i anslutning till reservaten underordnas ledningarnas krav.

FÖLJSAMHET TILL ÖVERSIKTSPLAN OCH NRL

Planförslaget strider inte mot ÖP 90, Programmet för Kungsängen 1992 eller NRL.

MILJÖ- KONSEKVENSBESKRIVNING

ALLMÄNT

Miljökonsekvensbeskrivningen avser projektets konsekvenser för omgivningen men också, i stora drag, den påverkan som omgivande verksamheter ger på det aktuella området. Något 0-alternativ är inte aktuellt.

Föreslagen utveckling innebär en radikal förändring inom planområdet. De befintliga ineffektiva byggnaderna ersätts av ny och tekniskt välutrustad bebyggelse. Antalet besökare, främst butikskunder, förväntas öka.

STADSBILD

Programmet för Kungsängen ger en ide för områdets förnyelse. Tanken är att nuvarande relativt tunga industri- och handelsinriktade verksamheter successivt flyttar ut till förmån för lättare verksamheter - kontor, handel och boende.

Förslaget kan ses som ett första steg i en sådan förändring. Den nya bebyggelsen ger, i samverkan med en upprustning av angränsande allmänna ytor och sentida bebyggelse öster om Kungsgatan, en välgörande förnyelse av området.

I sammanhanget är det angeläget att försöka höja statusen på den

befintliga transformatorstationen som finns nordväst om gatukorsningen. Ägaren till stationen, Uppsala Elnät AB, är öppen för att i samråd med stadsarkitekten finna en lämplig form för detta.

FRIOMRÅDEN - OMRÅDEN FÖR REKREATION

Kungsängen erbjuder idag få fria ytor lämpliga för rekreation och lek. Programmet för Kungsängen ger anvisningar och ideer förbättringar i detta avseende. En upprustning av grönområdet längs Kungsängsesplanaden och årummet samt anläggandet av en centralt belägen stadsdelspark är därvid viktiga inslag i ett framtida Kungsängen.

MILJÖSTÖRANDE VERKSAMHET

Den befintliga bensinstationen ger anledning till skärpt uppmärksamhet vad gäller risken för föroreningar i marken. Jordlagren kring stationen och dess cisterner måste undersökas och resultatet redovisas för kommunens miljökontor. Eventuellt förorenad jord måste hanteras i särskild ordning.

Kungsängens avloppsreningsverk är med nuvarande planering i drift under överskådlig tid. Avståndet till planområdet är ca 700 m.

TRAFIKENS KONSEKVENSER

Trafikflöden

Planområdet ansluter till den hårt trafikerade Kungsgatan där trafikflödet för närvarande är ca 15000 fordon/dygn. På Kungsängsesplanaden är flödet 3-4000 fordon/dygn. För Kungsängsgatan finns inga aktuella mätningar. Trafikflödet på gatan är litet men inslaget av tung trafik, större lastbilar och bussar, är betydande

Föreslagen utbyggnad ger med planerade verksamheter ett tillskott av trafik till området. Någon beräkning har inte gjorts med anledning av planläggningen men generellt sett torde det inte medföra något påtagligt problem på befintliga gator.

Säkerhet för GC-trafik

Längs Kungsgatan och Kungsängsesplanaden finns separata GC-banor. För korsande GC-trafik finns signalreglerade övergångsställen. Busshållplatserna är väl belägna i förhållande till planområdet och till övergångsställena. Säkerheten för oskyddade trafikanter är godtagbar.

Trafikbuller

Trafikflödet på Kungsgatan alstrar buller till en nivå strax över riktvärdet för *arbetslokaler*, 65 dB(A), vid närmaste ny husfasad. I detta läge är det rimligt att acceptera detta men det krävs särskild uppmärksamhet vid byggnadsprojekteringen för att uppfylla riktvärdet för inomhusmiljöer, 40 dB(A). Med moderna fönster och normal fasadisolering bör det inte vara några svårigheter att klara detta.

LUFTFÖRORENINGAR

Miljökontorets rapport "Buller & Avgaser" 1993 visar att luftföroreningarna utmed Kungsgatan ligger i skiktet under gränsvärdet. Risken för att halterna skall stiga till en nivå som medför sanitära olägenheter bedöms som liten. Intagen för ventilationsluft skall dock lokaliseras till de minst utsatta lägena i förhållande till trafik inom och i anslutning till

fastigheten.

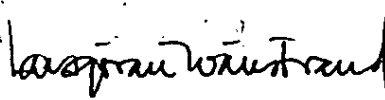
**PROJEKT-
ANSVARIGA**

Detaljplanen har upprättats av stadsbyggnadskontoret.
Till vägledning för planarbetet har kommunala organ bidragit med
sakuppgifter. Byggherren har tillhandahållit skisser och illustrations-
material upprättat av Arosgruppen Arkitekter AB.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i maj 1997.


Björn Ringström
planchef

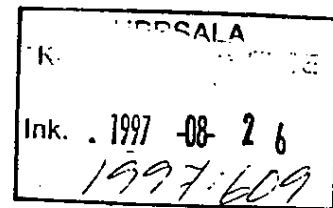

Lars Göran Wänstrand
planingenjör

Godkänd av byggnadsnämnden för samråd	1997-03-06
Godkänd av byggnadsnämnden för utställning	1997-05-22
Godkänd av byggnadsnämnden för antagande	1997-08-14
Godkänd av kommunfullmäktige	1997-10-27
Laga kraft	1997-11-25

1997

DETALJPLAN FÖR DEL AV
KV. HOVSTALLÄNGEN
KUNGSÄNGEN 24: 3
UPSALA KOMMUN

Dp 56 F



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATION

TIDPLAN

Målet för planläggningen är att detaljplanen skall kunna antas i november-december 1997.

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från det planen vunnit laga kraft.

ANSVARSFÖRDELNING

Byggherren har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för att genomföra projektet. Uppsala kommun ombesörjer åtgärder på allmänna ledningar och på allmän platsmark. Uppsala Elnät AB medverkar till att förbättra utseendet på den befintliga transformatorstationen

Kommunen upprättar anslutningspunkt för vatten- och avloppsledningar samt tillhandahåller elenergi och fjärrvärme. Anmälan skall göras i god tid, minst 6-8 veckor före leverans, till:

Tekniska kontoret, telefon vx 018-27 40 00 respektive
Uppsala Energi, telefon vx 018- 27 27 00.

AVTAL

Den kommunalt ägda parkeringsplatsen har genom avtal varit upplåten för kvarterets behov. Avtalstiden har löpt ut och någon överenskommelse om förlängning av avtalet har inte träffats.

Den nu föreslagna utbyggnaden förutsätter ett fortsatt utnyttjande av parkeringsplatsen. Det faller sig därmed naturligt att markområdet under samma ändamålsbeteckning läggs till fastigheten 24:3. Exploateringsavtal skall upprättas för att reglera kostnader för planens genomförande såsom markkostnader och kostnader för anläggande av allmän platsmark inklusive gång- och cykelväg. Avtalet skall vara träffat innan detaljplaneförslaget tas upp till prövning i kommunstyrelsen.

FASTIGHETS RÄTT

FASTIGHETSREGLERING MM

Planläggningen innebär att gränserna för fastigheten Kungsängen 24:3 ändras. Ändringarna innebär att fastigheten mot söder utökas genom en överföring av den nuvarande parkeringsplatsen, ca 2000 m². Längs Kungsgatan avstås ca 600 m² mark för en 3 m bred gång- och cykelväg. Ändringen av gränserna sker genom fastighetsreglering. I samband därmed skall även rättigheter för att behålla tillfart till befintlig transformatorstation och trafiksignalskåp regleras liksom ledningsrätt för befintliga underjordiska ledningar.

EKONOMI**PLANEKONOMI, FINANSIERING**

För anläggningsarbeten på allmän platsmark mm har följande kostnader översiktligt beräknats:

Rivning av infart från Kungsängsesplanaden.....	47 000	kr
Sänkning av kantsten vid nya infarter.....	46 000	"
GC- väg inkl. stödmur för att ta upp höjd- skillnader mot tomtmarken.....	432 000	"
Trädplanteringar, grönytor mm.....	150 000	"
Administration.....	50 000	"
Summa.....	725 000	kr

Avgifter för anslutning av vatten- och avlopp erläggs enligt taxa.

Fastighetsägaren skall förvärva ca 2000 m² tomtmark från kommunen. Tomtpriset 1997 är 720 kronor per m².

TEKNIK

Utbyggnaden förutsätter bla geotekniska utredningar för grundläggningen av anläggningarna samt en undersökning av eventuella föroreningar i marken från tidigare verksamheter. Beträffande risken för föroreningar kan samråd ske med Miljökontoret, telefon vx 018-27 40 00.

Eventuella överskottsmassor kan deponeras på kommunens tippar. För ytterligare information kontaktas Tekniska kontoret, telefon vx 018-27 40 00.

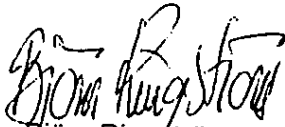
Befintliga allmänna ledningar för energi samt vatten och avlopp skall hållas tillgängliga för service. Erforderliga reservat för befintliga allmänna ledningar har markerats i plankartan.

**PROJEKT-
ANSVARIGA**

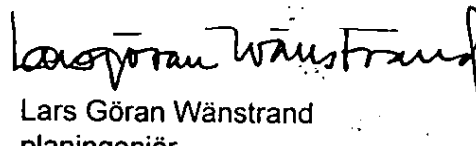
Detaljplanen har upprättats av stadsbyggnadskontoret. Till vägledning för planarbetet har kommunala organ bidragit med sakkuppgifter. Tekniska kontoret har upprättat den ekonomiska kalkylen. Byggherren har tillhandahållit skisser och illustrationsmaterial upprättat av Arosgruppen Arkitekter AB.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i maj 1997.



Björn Ringström
planchef



Lars Göran Wänstrand
planingenjör

Godkänd av byggnadsnämnden för samråd	1997-03-06
Godkänd av byggnadsnämnden för utställning	1997-05-22
Godkänd av byggnadsnämnden för antagande	1997-08-14
Antagen av kommunfullmäktige	1997-10-27
Laga kraft	1997-11-25

19h