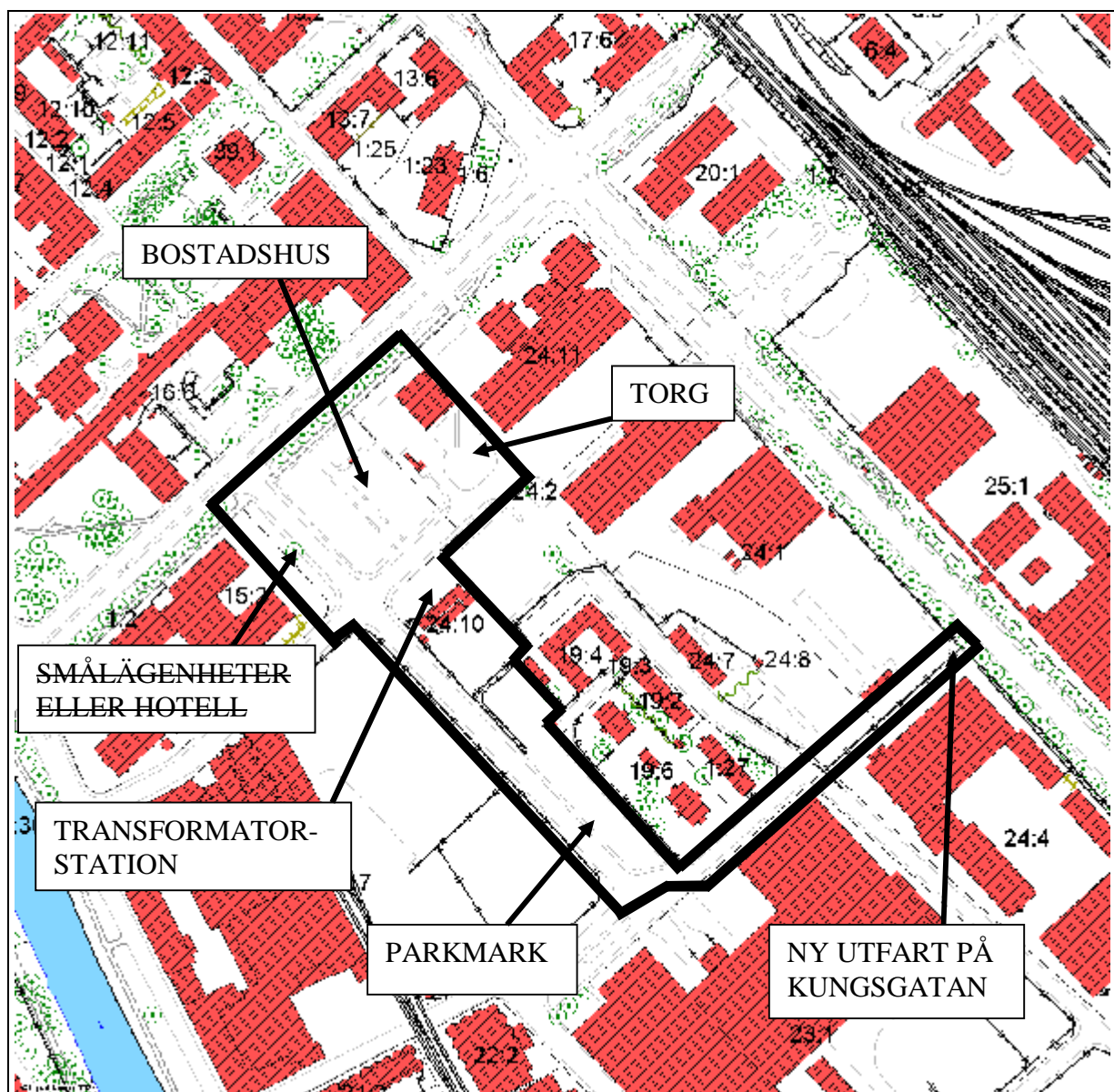




Detaljplan för
del av kv Hovstallängen,
Uppsala kommun

LAGA KRAFT 2004-06-17



Handläggare: Anna Wikström telefon: 018 – 727 46 16

Stadsbyggnadskontoret

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

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

Detaljplan för
del av kv Hovstallängen
Uppsala kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget med beteckningen Dp1999/20086-1 omfattar följande handlingar: Plankarta med planbestämmelser, planbeskrivning, genomförandebeskrivning samt fastighetsförteckning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Undantag enligt länsstyrel-
sens bestut 2004-05-19

Planändring i kv. Hovstallängen kommer att möjliggöra fler bostäder i Kungsängen i enlighet med "Program för förnyelse av Kungsängen" godkänd av Kommunstyrelsen i januari 2002. ~~I kv. Munin kan den nya byggnaden innehålla studentbostäder/mindre bostäder eller hotell.~~ Möjlighet till centrumanläggning i bottenvåningen skall ges i båda kvarteren.

I samband med denna planändring bör ett alternativt läge för parkeringspendeln att övervägas.

Trafikföringen inom denna del av Kungsängen bör ses över samtidigt som de nya gatusektionerna kommer att kräva ytterligare markyta från angränsande fastigheter. I samband med de nya bostadsbyggena i Kungsängens norra del bör in- och utfart till Uppsala-
labuss området kunna flyttas till förlängningen av Siktargatan ut mot Kungsgatan. Denna nya infart skulle minska konflikter mellan byggtrafik, busstrafik och personbilstrafik.

De planerade gång- och cykelbanorna som sträcker sig mellan Muningatan och korsningen vid Strandbodgatan / Dragarbrunnsgatan berörs också av planändringen.

Detaljplanen innehåller även kvartersmarken mellan Muningatan och de befintliga bostäderna. Marken kommer att betecknas som parkmark och ägs av Uppsala kommun.

En ny transformatorstation som skall försörja kv. Hovstallängen och kv. Slepner med el, kommer att anläggas nära den befintliga transformatorstationen på fastigheten Kungsängen 24:10.

PLANDATA

Undantag enligt länsstyrel-
sens bestut 2004-05-19

Lägesbestämning

Planområdet omfattar del av fastigheterna Kungsängen 1:2 och 24:2 (bostäder i kv. Hovstallängen) ~~och 15:2 (bostäder eller hotell i kv. Munin)~~. Fastigheterna 1:17, 24:1, 24:10, 24:2, 24:4 och 24:8 ligger också inom detaljplaneområdet (breddning av gator, fördelnings- och transformatorstation och torgyta).

Kv. Hovstallängen består av en rektangel som innesluts mellan

Undantag enligt länsstyrel-
sens bestut 2004-05-19

Strandbodgatan i nordväst, Muningatan i sydväst och Islandsgatan i sydost. I nordost gränsar nybyggnaden till den Gamla köttbesikt-
ningsbyrån. Längd och bredd på fastigheten blir ca 70 x 70 meter.
~~I kv. Munin finns en långsmal markyta längs Muningatan där ett
långsmalt hus kan placeras.~~

Areal

Planområdets areal är c:a 2 ha.

Markägoförhållanden

Uppsala kommun äger de båda fastigheterna, Kungsängen 1:2 och Kungsängen 24:2, som ingår i detaljplaneplanområdet. HSB kommer att förvärva del av fastigheterna om detaljplanen för del av kv. Hovstallängen blir antagen.

Den del av Kungsängen 1:2 som nybyggnadsförslaget gäller, används idag för pendelparkering för besökare till stadskärnan. På Kungsängen 24:2 finns bl.a. den gamla köttbesiktningbyrån.

Inom fastigheten Kungsängen 1:2, finns idag kvartersmark som enligt denna plan kommer att omvandlas till parkmark. Marken ägs av Uppsala kommun. Ett 1-års avtal har finns där bostäderna på grannfastigheterna kan nyttja marken. Avtalet kan sägas upp med ett halvt års uppsägningstid.

Undantag enligt länsstyrel-
sens bestut 2004-05-19

~~Fastigheten Kungsängen 15:2 ägs av WHT Kungsängen AB.
Denna fastighet kommer att utökas med 2,4 meter av Muningatan,
fastigheten Kungsängen 1:2.~~

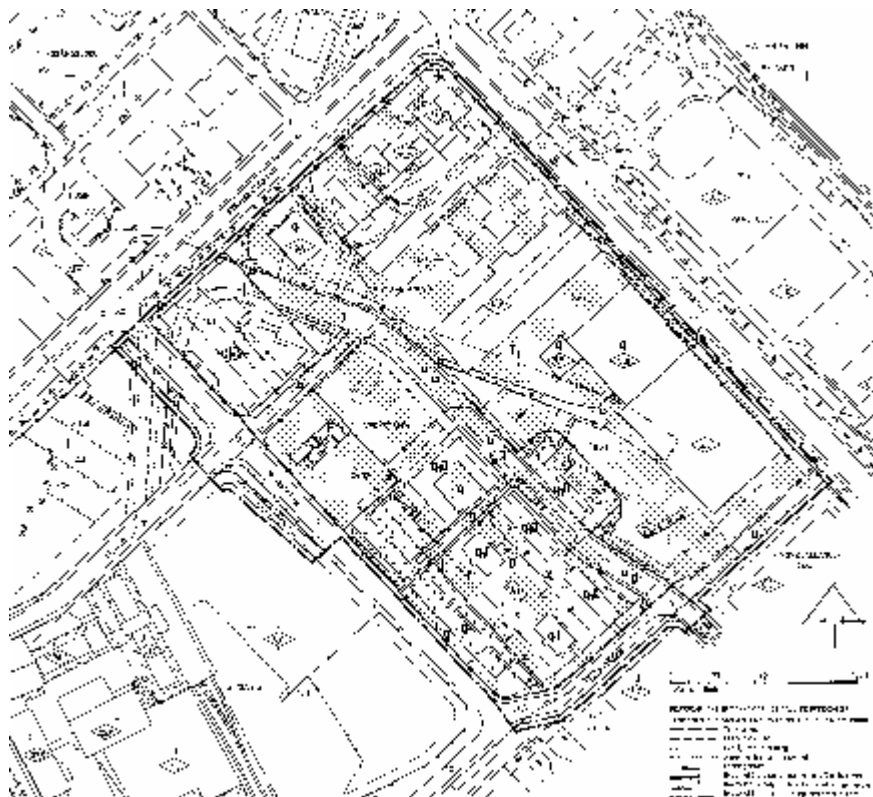
Genom att delar av Islandsgatan, Muningatan och Siktargatan tas med i detaljplanearbetet kommer även fastigheterna Kungsängen 1:17 som ägs av Nord Mills AB , Kungsängen 24:4 som ägs av Svenska Lantmännen Ekonomisk Förening, Kungsängen 24:1 och 24:8 som ägs av Uppsala Buss AB och Kungsängen 24:10 som ägs av Vattenfall Sveanät AB att beröras.

TIDIGARE STÄLL- NINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och Program

Planen omfattas av "Program för förnyelse av Kungsängen", antagen av Kommunstyrelsen i januari 2002. Den omfattas även av Översiktsplan för Uppsala kommun.

Detaljplaner, Områdesbestämmelser och Förordnanden



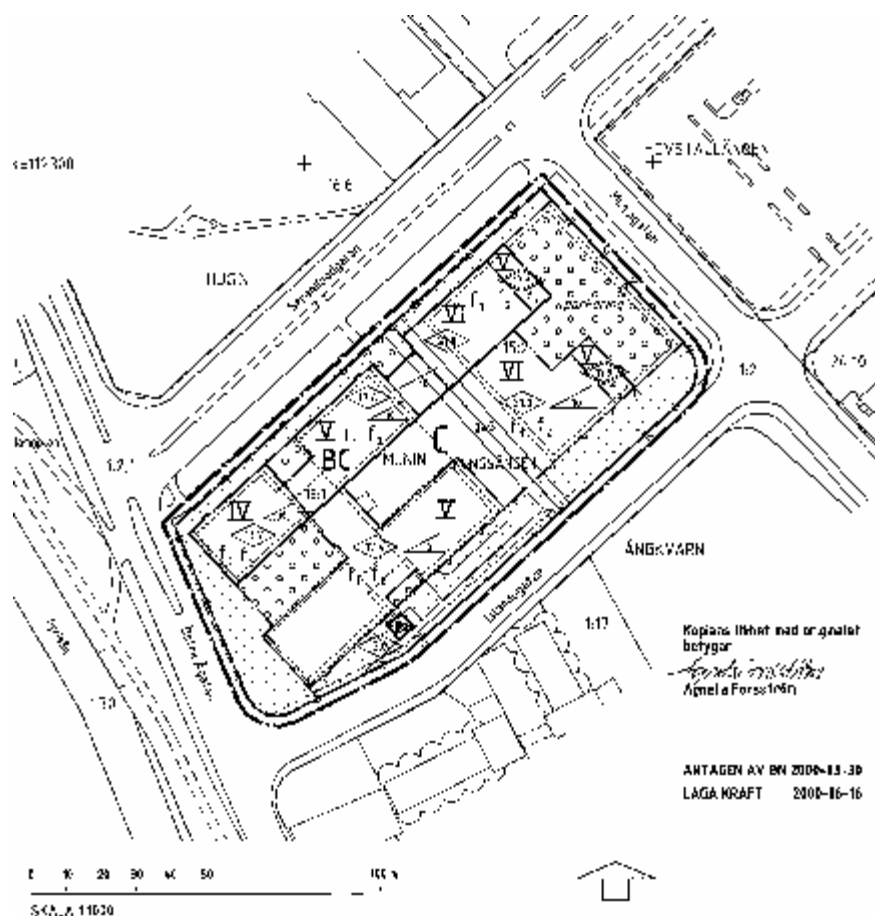
Detaljplan, Dp 56 B

Detaljplan, Dp 56 B

I kv. Hovstallängen del av fastigheten 1:2 gäller detaljplan, Dp 56 B, fastställd av kommunfullmäktige i september 1989. Markanvändningen är parkering och byggnadshöjden uppgår till 16 meter där bostadshusen är planerade. Islandsgatan ligger inom planområde på kvartersmark.

Detaljplan Dp 56 H

I det tidigare detaljplanearbetet med kv. Munin, som ligger väster om kv. Hovstallängen, diskuterades då möjligheter att bygga bostäder närmst kv. Hovstallängen och längs med Muningatan. I detta planarbete redovisas därför dels en byggrätt för att tillgodose behovet av centralt belägna smålägenheter eller hotell och dels för att skapa en port till det nya bostadsområdet i Kungsängen.



Detaljplan, Dp 56 H

Detaljplan Dp 56U och detaljplan 00/20066

Planområdet berör även detaljplan 56U och detaljplan 00/20066 genom att Muningatan och Siktargatans nya utbredningar tagits med i detta detaljplaneförslag.

Transformatorstationens läge nära Muningatan blir utgångsläge för att få plats med hela den nya gatusektionen mellan Siktargatan och Strandbodgatan, som omfattar 7 meter gata, 2,2 meter allé med längsgående parkering på var sida om gatan. Dessutom tillkommer en GC-bana på 4 meter på var sida. På kvartersmarken finns en 4 meter bred förgårdsmark därefter kommer byggrätten.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Marken i den del av kv. Hovstallängen som kommer att bebyggas med bostadshus, består idag av en asfalterad parkeringsplats som tillhör p-pendeltrafiken. Dessutom finns en batteriladdningsstation.

Inom planområdet där byggnation ska ske finns idag ingen vegetation förutom ett mindre gräsparti. Längs med Strandbodgatan står höga björkar, som kommer att finnas kvar.

Undantag enligt länsstyrelsens bestut 2004-05-19

~~I kv. Munin finns idag en parkeringsplats på den yta som genom detta detaljplaneförslag kan bli en byggrätt.~~

I och med en detaljplaneändring kommer en 4 meter grön förgårdsmark att anläggas mot gatorna runt om bostadshusen. Längs med gatorna skall trädrader planteras, med mellanliggande p-

Radon

Husen ska byggas radonsäkert.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Några fornlämningar eller byggnadsminnen finns inte inom planområdet.

I nordöstra delen av planområdet, angränsande till det nya bostadskvarteret ligger det Gamla slakthuset. Byggnaden ritades av Gunnar Leche på 1020-talet. Den är byggd i en klassiserande stil med referenser till Rudbecks arkitektur. Den norra gaveln pryds av en festong i form av ett djurhuvud.

I gällande detaljplan för fastigheten har slakthuset beteckningen q₁ – Byggnaden får inte rivas. I och med denna planläggning kommer slakthuset även att omfattas av: q₁ – Byggnaden får inte rivas eller förvanskas. Vård och underhållsarbeten skall utföras med traditionella material och färger på ett sådant sätt att det kulturhistoriska värdet inte minskar. Byggherren rekommenderas att planera åtgärderna i samråd med Upplandsmuseet.

Arkeologi

Inom detta område finns inga indikationer på fornlämningar. Markarbeten kan ske utan tillståndsprövning enligt Kulturminneslagen.

Bebyggelse

Kv. Hovstallängen

Den nya bebyggelsen kommer att uppföras som ett slutet kvarter med en planform som hör till rutnätsstaden. Fasadmaterialet skall i huvudsak vara puts med möjlighet till få inslag av tegel. Sockelvåningen ska vara markerad och ha grövre karaktär än fasaden i övrigt. Bottenvåningens rumshöjd ska uppgå till minst 2,9 m för att medge butiksetableringar. Mot marken avslutas sockelvåningen med en lägre sockel. Husens höjd i kvarteret kommer att bli 6 och 7 våningar höga. Den översta våningen kommer att vara indragen, minst 1,8 meter från fasadliv. Högsta byggnadshöjd för 6 våningar är +23,9 meter och högsta totalhöjd är +25,1 meter, båda över nollplanet. Högsta byggnadshöjd för 7 våningar är +26,8 meter och högsta totalhöjd är +28,0 meter, båda över nollplanet. Högsta byggnadshöjd för 5 våningar är 21,0 meter över nollplanet. Högsta taklutning är 11 grader.

Totala antalet lägenheter kommer att uppgå till ca 130 stycken med en sammanlagd BTA på ca. 14 000 kvm ovan mark. Boarean är ca. 10 000 kvm varav.

Antalet p-platser i garaget kommer att uppgå till ca. 90 st. Parkeringsnormen är 8 ppl / 1 000 kvm boarea. Ovan mark kommer besöksparkering att anläggas längs med gatorna runt kvarteren, mellan de planterade träden, sammanlagt blir det ca. 20 ppl.

Gården kommer att anläggas med planteringsbart bjälklag över p-

garaget och kommer att kunna användas för de boende och för de verksamheter som finns i kvarteret.

Undantag enligt länsstyrelsens bestut 2004-05-19

Kv. Munin

Den tillkommande byggrätten i kv. Munin är tänkt att placeras längs med förgårdsmarken mot Muningatan. Huset är tänkt att tillsammans med bostadshuset i kv. Hovstallängen bilda en entré till det nya bostadsområdet i Kungsängen. Byggnadens utbredning och minimala tomtyta ger inte utrymme för någon grön gård. Den gemensamma uteplatsen för de boende i huset kommer att kunna anläggas på taket till huset. Byggnaden kan passa som studentboende/mindre lägenheter eller som hotell.

— Den nya byggnaden kommer att uppföras som en längre huskropp i 6 våningar. Fasadmaterialet skall i huvudsak vara puts med få inslag av tegel. Sockelvåningen ska vara markerad och ha grövre karaktär än fasaden i övrigt. Bottenvåningens rumshöjd ska uppgå till minst 2,9 m för att medge butiksetableringar. Mot marken avslutas sockelvåningen med en lägre sockel. Högsta byggnadshöjd för 6 våningar är +23,9 meter och högsta totalhöjd är +25,1 meter, båda över nollplanet.

— Den totala byggnadsytan blir ca. 3 400 kvm. Boarean blir ca. 2 800 kvm. Byggs lägenheterna som mindre lägenheter på 45 kvm för studenter, forskare m.fl. blir antalet ca. 60 st. Behovet av antalet p-platser i garaget kommer att uppgå till ca. 17 st. med en parkeringsnorm på 6 ppl/1 000 kvm boarea.

— Om byggnaden används som hotell kan drygt 100 rum tillskapas. Som hotell behövs ca. 15 ppl/1 000 kvm hotellyta (boarea). Det ger ett behov av ca. 42 st. p-platser. Parkeringen får läggas i källarplanet. Troligtvis kan den befintliga parkeringsnedfarten till kv. Munin användas till dessa nya parkeringar. Antalet p-platser som kan tillskapas under den nya byggrätten, blir ca. 34 st. Byggrätten ligger precis i gränsen mellan parkeringszon 1 och 2 och skulle därmed kunna få en differentierad parkeringsnorm, då zon 1 endast kräver 7 ppl/1 000 kvm boarea.

Köttbesiktningsbyrån på fastigheten Kungsängen 24:2

Huset kommer i och med denna detaljplan att få beteckningen q₁ - Byggnaden får inte rivas eller förvanskas. Vård och underhållsarbete skall utföras med traditionella material och färger på ett sådant sätt att det kulturhistoriska värdet inte minskar. Byggherren rekommenderas att planera åtgärderna i samråd med Upplandsmuseet. Byggnadens användningsområde ska ändras från T₁ – depåanläggning för allmän busstrafik till C – centrumanläggning.

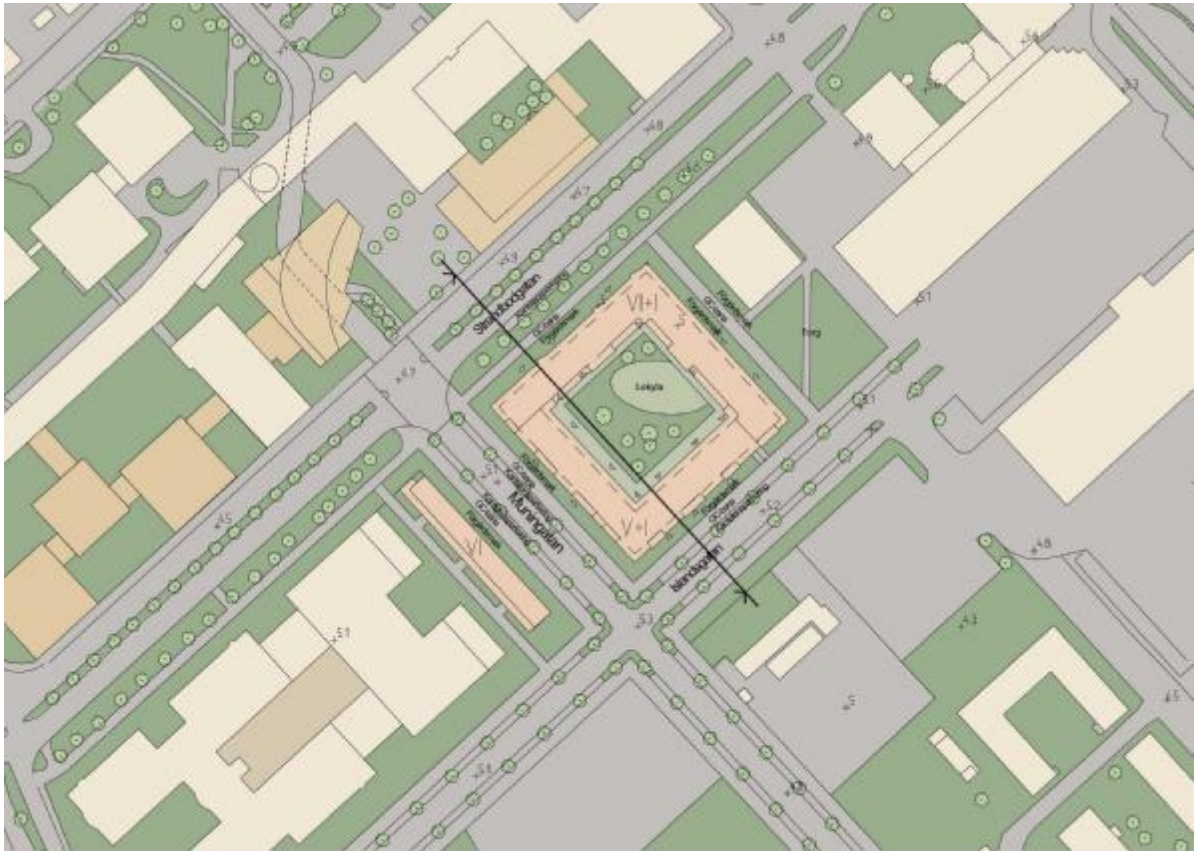
Transformatorstation

En ny transformatorstation som skall försörja kv. Hovstallängen och kv. Sleipner med el, anläggs på fastigheten Kungsängen 24:10, där det idag även står en fördelningsstation. Runt om stationerna ska en snygg avskärmning byggas.

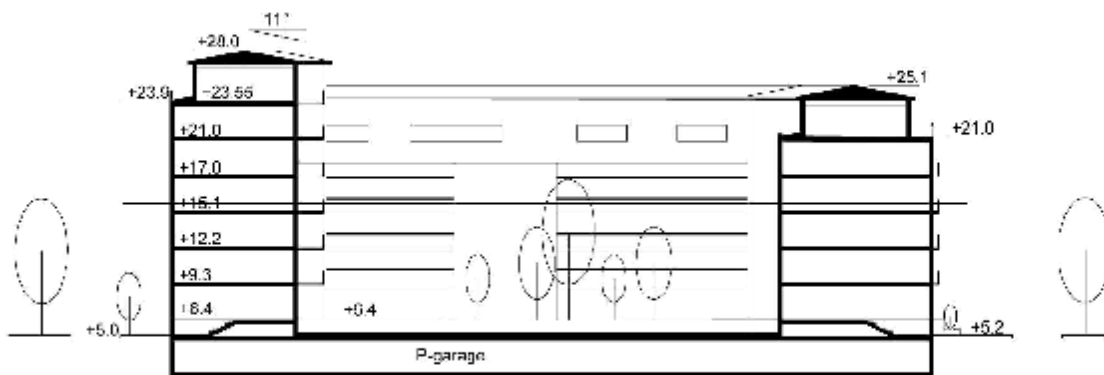
Gestaltningssprogram

Ett gestaltningssprogram har skrivits i samband med detaljplane-
läggningen av kv. Spolen. Programmets krav på utformning av
husen, gårdarna och gatorna i kv. Spolen stämmer väl med de krav
som ligger till grund för denna detaljplan. Gestaltningssprogrammet
ska säkerställa en god arkitektur och ligga till grund för bygglov i
kv. Hovstallängen och i kv. Munin.

Undantag enligt länsstyrel-
sens bestut 2004-05-19

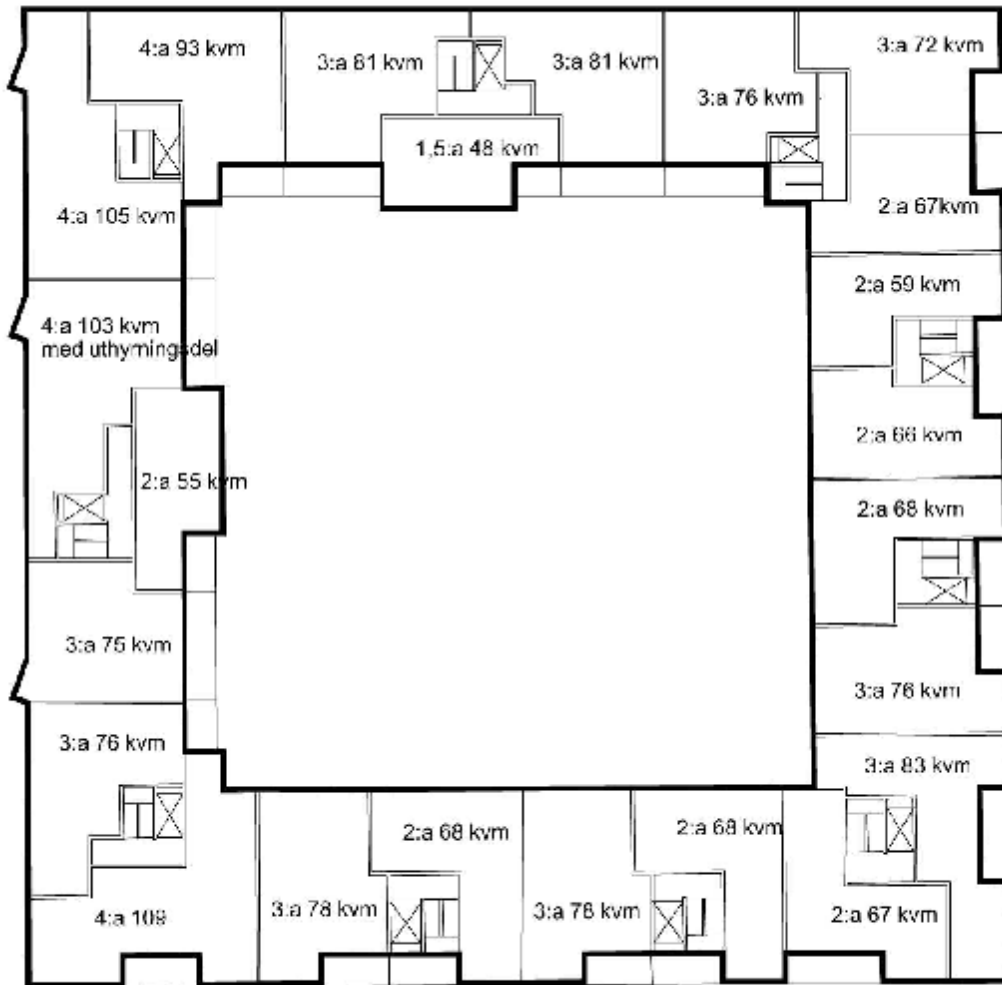


Situationsplan

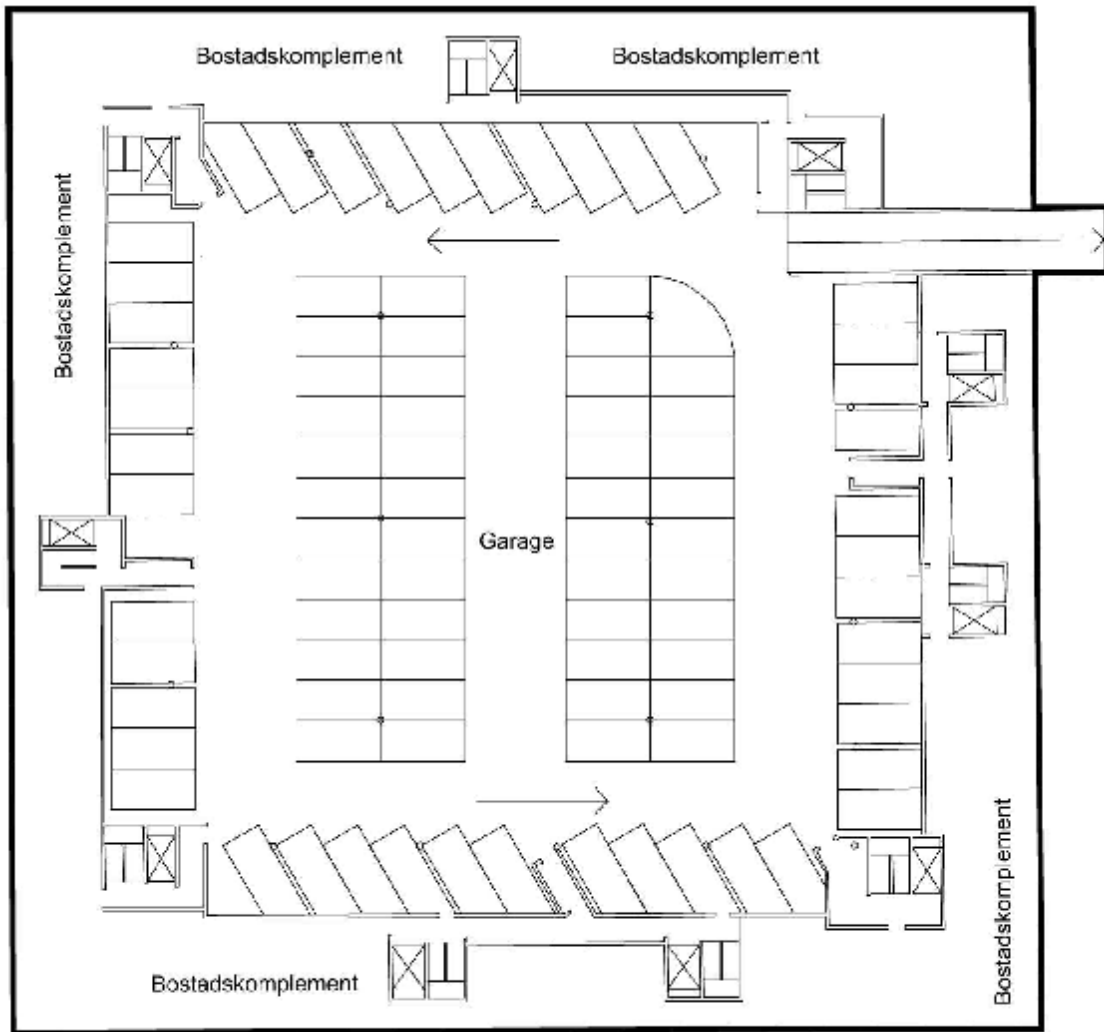


Sektion





Typplan

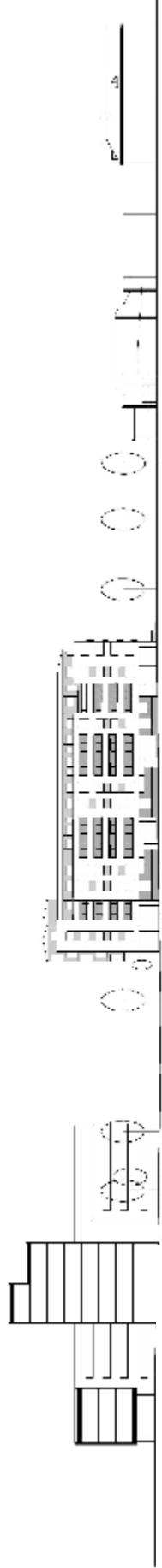


Garageplan

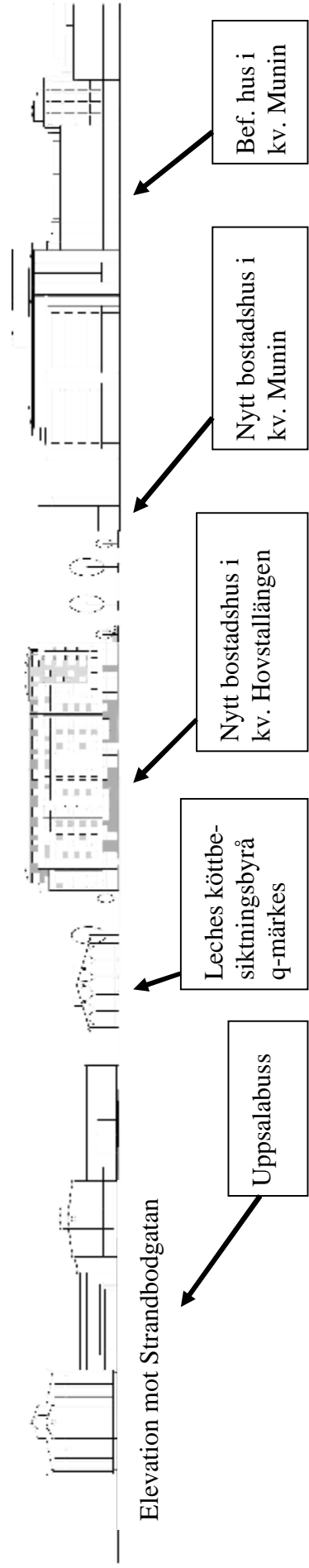
Förslag på ny bebyggelse i kv. Hugin



Elevation mot Islandsgatan



Elevation mot Muningatan



Elevation mot Strandbodgatan

Omgivande bebyggelse

Planområdet ligger i den norra delen av Kungsängens industriområde. Åt väster, norr och öster finns det framförallt kontorshus i varierande höjder mellan 3 – 6 våningar höga. I uppsalabusområdet finns även verkstäder och garage för bussar.

Sydväst om Strandbodgatan i kv. Munin är kontorshusen uppförda med röda tegelfasader. Norr om gatan har husen röda och beig putsade fasader. Nordost om det nya bostadshuset i kv. Hovstallängen ligger den gamla köttbesiktningsbyrå, ritat av Gunnar Leche. Huset har en röd putsfasad med ornament i vitt.

Söder om kv. Munin ligger Nord Mills kvarn område. Där är de flesta husen byggda med röda tegelfasader.

Syd-ost om planområdet ligger mindre flerfamiljshus i klassisk stil och byggda i två våningar. Fasaderna är putsade med ornament framförallt i vitt.

Barnsäkerhet

Planen består av ett kringbyggt bostadskvarter i kv. Hovstallängen med en stor bilfri gård på ca. 40 x 40 meter. Gården ger utrymme för barnen att leka på och plats för lekredskap.

I hela Kungsängenområdet kommer också gatusektionerna att successivt byggas om för att ge plats åt separata gång- och cykelbanor.

Tillgänglighet för rörelsehindrade

Det är viktigt att hänsyn tas till rörelsehindrades framkomlighet. För de boende kommer tillgängligheten till lägenheterna att vara god då trapphusen står i förbindelse med p-garaget och kringliggande gator.

Offentlig service

Närheten till stadskärnan och den offentliga service som är belägen där kommer planområdet till del. De exakta lägena för skola och förskola är ej klara, då man får ta hänsyn till i vilken ordning kvarteren förändras.

Kommersiell service

Planområdet ligger i nära anslutning till Uppsala stadskärna och har därigenom del av det stora utbud av kommersiell service som finns där. Inom planområdet och i den resterande delen av Kungsängen kan man integrera kommersiell service med bostäder och arbetsplatser. Servicen ska kunna byggas ut successivt efter behov.

Skyddsrum

Skyddsrum erfordras inte då planområdet ligger utanför skyddsrumsområde.

Undantag enligt länsstyrel-
sens bestut 2004-05-19

Friytor och grönytor

Inom planområdet

I kv. Hovstallängen kommer en grön gård på ca. 40 x 40 meter att anläggas mellan huskropparna. Gården kommer att endast vara tillgänglig för de boende i huset. Gården ska ha ett planterbart bjälklag för träd, buskar och gräs. En lekplats för barn och uteplatser för de boende kommer att anordnas.

~~I kv. Munin finns ingen mark tillgänglig för en grön större gård. Däremot kommer förgårdsmarken att kunna anläggas med inslag av växtlighet.~~

Söder om Leches hus på fastigheten 24:2 kan ett torg med viss växtlighet att anläggas. Idag är denna mark gräsbevuxen och korsas av en snedgående gångbana. Ett stort träd står inom området.

Angränsande till planområdet

I södra delen finns det mark väster om det befintliga bostadsområdet i kv. Hovstallängen. Marken ägs av Uppsala kommun och kommer i och med detta detaljplaneförslag att ändras från kvartermark till parkmark. Denna mark kommer att anläggas som en mindre park i Kungsängen.

Utöver den parkremsan finns idag begränsat med gröna stråk. Det enda parti som kan räknas som en plats för rekreation är det stråk som sträcker sig utmed Fyrisån. Längs detta stråk har man på några platser tillträde till Fyrisåns kant, där man kan fiska eller slå sig ner på marken. Utöver detta finns det trädalléer längs med Kungsängsesplanaden och Kungsgatan. Kungsängsesplanaden har också ett grönt gräsbevuxet stråk på den norra sidan.

I Program för förnyelse av Kungsängen ges anvisningar och idéer för förbättringar av de befintliga gröna friytorna angränsande till planområdet. Bl.a. är tanken den, att sträckningen längs Fyrisån förändras för att ge utrymme för en kajkant med småbåtsbrygga, som samtidigt ger möjlighet till att sätta sig ner på bänkar och bryggor. Vill man flanera en längre sträcka kan man gå längs med Fyrisåns båda sidor söderut. Det kan finnas en möjlighet till att bygga en bro för gång- och cykeltrafikanter mellan Kungsängen och Stadsparken, i Kungsängsesplanadens sträckning, vilket kan ge en möjlighet till närrekreation i stadsparken. Det gröna stråket norr om Kungsängsesplanaden kan på lång sikt bli en resurs för olika aktiviteter.

En arbetsgrupp har bildats med tjänstemannarepresentanter för gata, fritid och natur, fastighetskontoret och från stadsbyggnadskontoret, för att arbeta vidare med de tankegångar som finns i programmet för Kungsängen, ang. bl.a. friytor och grönytor.

Trafik och trafiksäkerhet

Gatunät och gång- och cykeltrafik

Trafiken inom Kungsängen, söder om Strandbodgatan, består dels av tyngre trafik till de industri- och handelsverksamheter som finns i området idag och dels personbilstrafik till dessa verksamheter.

Trafiktätheten vad gäller personbilar kommer att öka i takt med utbyggnaden av bostäder i planområdet.

Planområdet ligger i den norra delen av Kungsängens industriområde och gränsar till Strandbodgatan, Muningatan och Islandsgatan. Strandbodgatan är en fyrfilig uppsamlingsgata. Enligt den trafikberäkning som gjorts år 2000 var det ca 6 000 fordon som trafikerade Strandbodgatan / veckomedeldygn. Muningatan som är en industri-gata hade ca. 3 700 fordon / veckomedeldygn. Ingen räkning är gjord på Islandsgatan. Trafikräkningen på Kungsgatan var 14 600 fordon / veckomedeldygn samma år.

I och med denna planläggning kommer Muningatan mellan Strandbodgatan och Siktargatan att ingå, liksom del av Strandbodgatan och del av Islandsgatan. Denna utvidgning av planområdet sker, för att kunna säkerställa utbyggnaden av gatorna, enligt de gatusektioner med separata gång- och cykelbanor som utarbetats i programmet. Islandsgatan ligger i gällande detaljplan på kvartersmark på fastigheterna Kungsängen 1:2 och 24:2. I och med detta detaljplaneförslag föreslås att gatan åter får beteckningen GATA där kommunen har huvudmannskapet. I väntan på att Uppsala-bussområdet skall omvandlas till bostadskvarter kan en vändplan anordnas i östra delen av Islandsgatan på gatumark.

Fastigheten Kungsängen 24:10 kommer att beröras eftersom fastighetsgränsen förskjuts mot öster, fram till den lilla transformatorstationen. I den sydöstra delen kommer fastigheten att skäras av i hörnet för att ge plats åt del av den gång- och cykelbana som kommer sträcka sig mellan Muningatan och Strandbodgatan / Dragarbrunnsgatan. Runt om fördelnings- och transformatorstationerna ska en snygg avskärmning byggas.

Ett ytterligare tillägg i detaljplaneförslaget är en direkt infart för bussar från Kungsgatan till Uppsalabussområdet i enlighet med "Program för förnyelse av Kungsängen". Detta vore välgörande för att minska konflikten mellan bussar, personbilar och byggtrafik i området. Vid nya utredningsskisser över möjliga lägen av bostadskvarter i Uppsalabussområdet, är det en fördel att lägga infarten från Kungsgatan i Siktargatans förlängning, då bostadskvarteren därmed blir större och kommer inrymma fler lägenheter. Korsningen bör ha trafikljus.

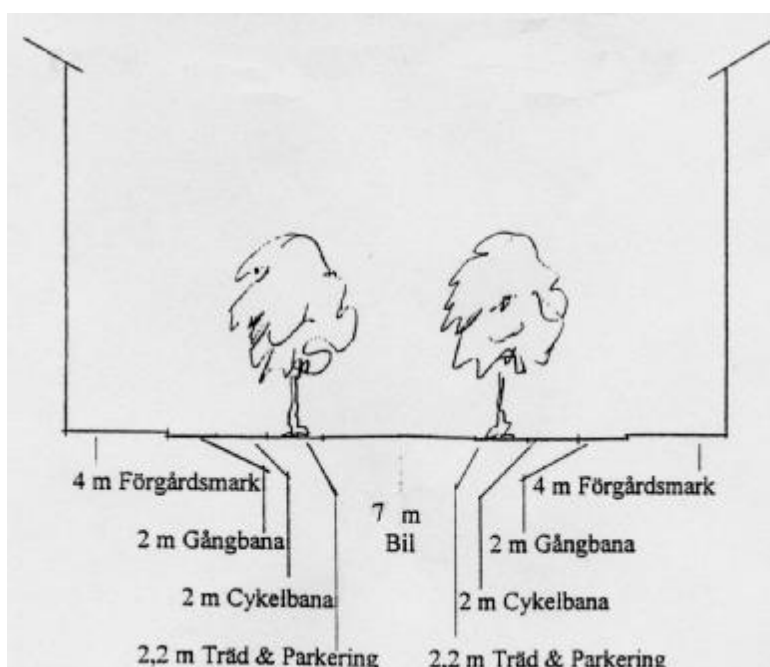
Vid en förlängning av Siktargatan måste bussuppställningen omstruktureras. Siktargatans sektion kommer också att beröra den tankningsanläggning för biogas som används av biogasbussarna. Enligt brandmyndigheten kan Siktargatan av säkerhetsskäl inte ligga så nära tankstationen som den gör i detaljplaneförslaget. Ett alternativ är att i detta skede planera för en förlängning av Siktargatan och därmed göra en trafikreglering och endast tillåta busstrafiken att åka in och ut från Uppsalabussområdet genom denna nya infart från Kungsgatan. I ett senare skede när tankningsstationen har flyttat kan gatan öppnas för både byggtrafik och personbilstrafik.

Gatusektion

Allt eftersom Kungsängen byggs ut kommer gatusektionerna att

förändras. En separerad gångväg och cykelväg på två meter vardera kommer att anläggas på båda sidor om gatorna. Angränsande till GC-banor kommer en 4 meter bred förgård att anläggas på kvarteretsmark. Förgårdsmarken kan användas på olika sätt, såsom cykelparkering, uteserveringar, trädgårdsplanteringar, uteplatser etc. För att få en ytterligare grön karaktär på gaturummen i Kungsängen kommer samtliga gator att få alléer på bägge sidor om gatorna. Mellan träden i alléerna kommer längsgående parkeringar att anordnas för boende och besökare. Parkeringen sker inom fastigheterna i källarplanens parkeringsgarage, som nås från Islandsgatan.

Muningatans gatusektion och placering utgår från den mindre transformatorstationen på fastigheten Kungsängen 24:10. Fastighetsgränsen har flyttats åt öster och därmed kommer mötet mellan Muningatan och Kungsängsgatan att bättre stämma överens.



Gatusektion för Muningatan och Islandsgatan. Den totala bredden blir 19,4 meter. Därutöver kommer förgårdsmark.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken består idag av busslinjer längs Kungsgatan och Muningatan. Busshållplatserna bör finnas kvar i de lägen de har idag.

Teknisk försörjning

Planområdet ligger centralt med en väl utbyggd infrastruktur.

Vatten och avlopp

Nybyggnationen kan anslutas till vatten och avlopp. Dagvattenledningarna korsar kv. Hovstallängen i det norra och i det västra hörnet. Ledningarna kommer att flyttas vid nybyggnation. Byggherren får bekosta omdragning av ledningar.

Det finns inga ledningar i kv. Munin vid den nya byggrätten.

Värmeförsörjning

Den planerade bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenätet.

El

Den planerade bebyggelsen kan anslutas till elnätet.

En ny transformatorstation som kommer att serva kv. Hovstallängen och kv. Sleipner med el, kommer att anläggas på fastigheten Kungsängen 24:10.

En utredning som belyser var elledningarna ligger i angränsande gator och ev. i kvarteren i detaljplaneområdet ska tas fram under samrådsskedet. Enligt ritningar från Vattenfall Sveanät ligger de stora dragningarna av elledningar i omgärdande gator. Byggherren får bekosta omdragning av ledningar om så behövs för nybyggnationen.

Elledningarnas placering är också viktig vad gäller de träd som kommer att planteras som alléer på var sida om gatorna i Kungsängen.

Tele

Anslutning till telenätet är möjlig. Några teledningar ligger inom planområdet för kv. Hovstallängen. Byggherren ska göra en utredning där teledningarnas lägen beskrivs och kostnaden för en flyttning av ledningarna tas fram.

Bredband

Anslutning till bredband är möjlig.

Avfall

Fastigheterna utrustas med utrymmen som möjliggör källsortering av avfall. Uppsamlingsplatserna skall vara handikappanpassade samt lätt tillgängliga för hämtningsfordon.

Miljöstörningar, hälsa och säkerhet

Buller och vibrationer

Buller från Nord Mills och Odal

Det pågår för närvarande verksamheter i Kungsängens industriområde. Buller från Nord Mills och Odal kommer att minska genom åtgärder som avtalats mellan byggherrarna i kv. Spolen och Lantmännen Ekonomisk Förening. Ingemansson Technology AB har utfört en bullerutredning på beställning av HSB. Bullerutredningen belyser var bullerkällor finns vid Nord Mills och Odal, och om de kan påverka ljudnivån vid de nya byggnaderna.

Utåtandets sammanfattning är: Om bulleråtgärder på Nord Mills och ODAL åtgärdas enligt Ingemansson Technology ABs tidigare utredning gällande Spolen, rapport U-1523-A, kommer ställda ljudkrav att klaras. Om inga åtgärder utförs blir ljudnivån för hög.

Den totala ljudnivån vid kv. Hovstallängens tomtgräns är ca 60 dB(A) om alla bullerkällor är igång samtidigt och inga bullerdämpande åtgärder har utförts. Med bullerdämpande åtgärder blir ljudnivån lägre än 40 dB(A). Inga nya bullerkällor, förutom de som konstaterades i deras utredning gällande kv. Spolen, har identifierats.

Ett avtal som säkerställer bullerdämpande åtgärder på kvarn-
läggningarna ska skrivas mellan Odal / Nord Mills och HSB. Avtalet ska även omfatta att en ny bullerutredning ska göras efter att bullerkällorna åtgärdats och att vid försäljning av lägenheterna ska tydlig information ges om kvarnarnas verksamhet. Avtalet ska reglera att byggherren HSB har ansvar för att bullerkällorna ska åtgärdas.

Buller från trafik på omgärdande gator

Buller från det angränsande uppställningsområdet för Uppsalabuss kommer att finnas till dess att Uppsalabuss fått en ny placering i Uppsala. Nattetid mellan 22.00 – 06.00 kör ca. 30 bussar förbi kv. Hovstallängen. Genom att förlänga Siktargatan fram till Kungsgatan kan all bustrafik tas in direkt från Kungsgatan och kv. Hovstallängen kommer endast att beröras av den reguljära busstrafiken. Senare kan eventuellt även byggtrafiken till kv. Spolen köra denna väg.

Byggnaderna kommer att uppföras med bullerdämpande fasader, så att planbestämmelsen ”Störningsskydd” uppfylls, dvs. ”Fasaden skall utformas med sådan bullerdämpning att bullernivån från omgivningen inte överstiger 30 dB(A) ekvivalent ljudnivå i boningsrum och 35 dB(A) i arbetslokaler. Nattetid får maximalvärdet inte överstiga 45 dB(A) i boningsrum”.

Enligt den bullerutredning som Ingemansson Technology AB utförde i september 2002 kan man uppnå ett högre krav, om högst 26 dB(A) inomhus genom att välja rätt typ av ljudisolering på fasader och fönster. Ingemansson Tecknology har givit förslag på ljudisoleringskrav där trafikljuden har beaktats. Dessa fönster och fasader uppfyller krav för maximinivåer och ekvivalentnivåer.

Luft- och luftföroreningar

Lindwalls kaffe ligger knappt 200 meter från planområdet. Boverket rekommenderar ett skyddsavstånd på 200 meter mellan bostäder och kafferosteri.

Lukt- och luftföroreningar från bilavgaser både från gatorna som gränsar till planområdet och från parkeringsgaraget ska beaktas vid projektering av byggnaderna, så att renaste luftkvaliteten för luft in i lägenheterna kan uppnås.

**FÖRENLIGHET
MED
ÖVERSIKTSPLAN
OCH
MILJÖBALKEN**

Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Uppsala stad och strider inte mot miljöbalken.

3 OCH 4 KAP

BARN- KONVENTIONEN

Barnens intressen och behov med anknytning till boende, fritid och skola har alltmer uppmärksammats, inte minst i stadsbyggnads-sammanhang. Behoven växlar över tiden i takt med barnens ålder och utveckling.

Planläggningen syftar till att ge förutsättningar för att allsidigt tillgodose behoven men huvudsakligen formuleras förutsättningarna i detalj först vid genomförandet av planen.

INVERKAN PÅ MILJÖN

ALLMÄNT

Miljökonsekvensbeskrivningen avser projektets konsekvenser för omgivningen men också, i stora drag, den påverkan som omgivande verksamheter ger på det aktuella området. 0-alternativet skulle innebära att det inte blir några nya bostäder i denna del av kv. Hovstallängen. Förslaget till planändring inom Kungsängen 1:2 och Kungsängen 24:2 är helt i linje med programmet för Kungsängen som godkändes av BN 1992 och som godkänts av kommunstyrelsen i januari 2002.

Föreslagen bostadsbebyggelse innebär en skillnad mot den idag gällande detaljplanen, som endast möjliggör parkering med en byggnadshöjd på maximalt 16 meter. Den nya planen ger ett större antal lägenheter till området, som ligger centralt i Uppsala och som därmed svarar mot kommunens intention att bygga bostäder i nära anslutning till befintlig sammanhängande bostadsbebyggelse. Intentionen grundar sig på att kunna nyttja befintlig kollektivtrafik och i kommunen befintliga nät med el, vatten, avlopp och fjärrvärme i gatan.

MILJÖ- KONSEKVENSER

Klimat

Skuggor

Skuggningen från bebyggelsen i planområdet kommer att te sig olika under årstiderna. Allmänt är skuggorna långa under vinterhalvåret och detta blir tydligt i stadskärnor där husen är högre. Även vid vår- och höstdagjämning är skuggorna långa under tidiga förmiddagar och senare delen av eftermiddagarna. Vid vårdagjämning kl. 18.00 och höstdagjämning kl. 19.00 har solen gått ner. Vid sommarsolstånd går solen ner strax efter kl. 22.00. Hänsyn har tagits till sommar- respektive vintertiden i beräkningar angående skuggning från planområdet.

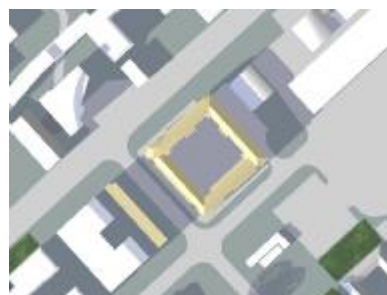
Skuggstudie



Vårdagjämning kl. 09.00
Höstdagjämning kl. 10.00



Vårdagjämning kl. 12.00
Höstdagjämning kl. 13.00



Vårdagjämning kl. 15.00
Höstdagjämning kl. 16.00



Sommarsolstånd kl. 09.00



Sommarsolstånd kl. 13.00



Sommarsolstånd kl. 16.00

Vindar

Utformningen av kv. Hovstallängen inom planområdet ger en sluten form kring en kvartersgård. Denna gård ger skydd för de kalla vindarna. De alléer med trädplanteringar som följer utmed sidorna på gatorna ger ett skydd för vinden när man rör sig på GC-vägarna eller vistas på förgårdsmarken.

Trafik

Säkerhet

Planområdet ligger centralt i Kungsängen och har en blandad trafik i närområdet. Det är både privatbilar och tyngre bilar såsom lastbilar, traktorer etc. Under utbyggnaden av planområdet och av de resterande fastigheterna i Kungsängen kommer byggtrafiken att öka. För att inte få konflikter mellan byggtrafiken och trafiken till bostäder, kontor, handel och industrier, lägger man nedfarten till källargaraget i kv. Hovstallängen, utefter Islandsgatan. Nedfarten ska vara väl synlig från gatan. Det vore även önskvärt att kunna förlänga Siktargatan ut till Kungsgatan och därmed framförallt låta busstrafik och byggtrafik få möjlighet att trafikera denna sträckning under utbyggnaden av Kungsängen. Idag ligger en tankningsstation för biogas på Uppsalabuss område, angränsande till denna förlängning av Siktargatan, som därmed inte kan förlängas fram till Kungsgatan. Denna detaljplan medger att förlängningen kan ske när biogastankstationen har flyttats.

I korsningen mellan Kungsängsgatan, Strandbodgatan och Muningatan och i korsningen mellan Dragarbrunnsgatan och Strandbodgatan bör gatumarken att få en annan beläggning för att göra

biltrafikanterna uppmärksamma på korsande gång- och cykeltrafik.

Hälsa

Buller

Det pågår för närvarande en rad verksamheter i angränsande kvarter till planområdet. Närmst planområdet ligger Uppsalabuss. Buss-trafiken till och från Uppsalabuss bör i och med denna planläggning flyttas till Siktargatans förlängning ut mot Kungsgatan. I ”Program för förnyelse av Kungsängen” är denna gata tänkt att ligga mitt för infarten till Slotts industri. Denna infart är inte möjlig idag utifrån två aspekter. För det första har Uppsalabuss ett bussgarage som ligger mitt i denna sträckning. För det andra visar det sig att vid nya utredningsskisser över möjliga lägen av bostadskvarter i Uppsalabussområdet, är det en fördel att lägga infarten från Kungsgatan i Siktargatans förlängning, då bostadskvarteren därmed blir större och kommer inrymma fler lägenheter.

Den trafik som berör verksamheterna och övrig lokal trafik ger också buller. I de nyplanerade husen kommer man att använda fönster och övriga byggnadsdetaljer, med högt ställda krav på bullerskydd för inomhusmiljön, för att möta kravet på högsta tillåtna bullernivåer på 30 dB inomhus, ekvivalent nivå och en maxnivå på 45 dB.

En bullerutredning har utförts av Ingemansson Technology på uppdrag av HSB. Fastighetskontoret i Uppsala kommun har i maj 2003 beställt en fördjupad bullerutredning, som ska belysa var bullerkällorna finns, inom Nord Mills och Odal, och som kan påverka ljudnivån vid de nya byggnaderna.

Ett avtal ang. bullerdämpande åtgärder på kvarnanläggningarna ska skrivas mellan Odal / Nord Mills och HSB. Avtalet ska även omfatta att en ny bullerutredning ska göras efter att bullerkällorna åtgärdats och att vid försäljning av lägenheterna ska tydlig information ges om kvarnarnas verksamhet. Avtalet ska reglera att byggherren HSB har ansvar för att bullerkällorna ska åtgärdas.

I samband med den antagna planen för kv. Spolen, har byggherarna JM och Skanska Mark och Exploatering AB, tecknat avtal med Lantmännen Ekonomisk förening. Avtalet avser att JM och Skanska Mark och Exploatering AB skall utföra bullerdämpande åtgärder vid Odal och Nord Mills anläggningar.

Luft

Trafiken och de angränsande verksamheterna såsom kafferosteriet, Slotts industrier, Uppsalabuss och reningsverket alstrar lukt.

Luftintagen till de nya husen skall lokaliseras till de minst utsatta lägena i förhållande till trafik och till de angränsande verksamheterna. Alternativt kan luftintagen kompletteras med filter för att ta bort föroreningar och störande lukter.

En luktutredning har utförts som belyser luktstörningar från Kungsängenverket. Enligt utredningen kommer kv. Hovstallängen och kv. Munin att ligga på ett avstånd från Kungsängenverket, som gör att planområdet klarar gränsvärdena för luktstörningar.

Vibrationer

En ökning av vibrationer under den tid det tar att bygga ut Kungsängen måste beaktas vid nybyggnation och husen måste dimensioneras efter detta.

Undantag enligt länsstyrelsens bestut 2004-05-19

En ökning av vibrationer under den tid det tar att bygga kv. Hovstallängen ~~och kv. Munin~~, kan ge skador på angränsande byggnader. Byggherrarna ansvarar för att eventuella skador åtgärdas.

Stadsbild

Den nyplanerade bebyggelsen inom planområdet är det andra detaljplanearbetet som möjliggör en förändring i stadsdelen Kungsängen i enlighet med ”Program för förnyelse av Kungsängen”. Den rutnätsplan som planområdet utgör och den högre bygghöjden kommer att bli välgörande för stadsbilden i Uppsala. Rutnätsstaden byggs ut och mötet med staden kommer med fortsatt utbyggnad söderut i Kungsängen bli tydligare från infarten i söder via Kungsängsleden och Kungsgatan.

Undantag enligt länsstyrelsens bestut 2004-05-19

Byggrätterna i detta aktuella detaljplaneförslag bildar en entré till det nya bostadsområdet i norra Kungsängen. De nytillkomna byggrätterna inom ~~kv. Munin och kv. Hovstallängen~~ ger även en stabilitet längs Muningatan och mot kv. Hugin, där ett detaljplanearbete också pågår.

Öster om byggrätten i kv. Hovstallängen ges en möjlighet till torgbildning framför det äldre slakthuset, vilket ger en rymd framför huset som därmed lättare kan betraktas.

Kulturmiljö

Planområdet omfattar förutom nybyggnationen även den gamla köttbesiktningsbyrån, som är byggd i en klassiserande stil och ritad av Gunnar Leche på 1920-talet. Slakthuset bör med detta detaljplanearbete få ett framtida skydd med beteckningen q. Byggnaden får inte rivras eller förvanskas. Vård och underhållsarbeten skall utföras med traditionella material och färger på ett sådant sätt att det kulturhistoriska värdet inte minskar.

Utförningen av det nya bostadshuset ska ske på ett sätt som harmonierar med slakthuset.

Mark

Marknivån kommer inte att påverkas av bebyggelsen.

Schaktmassor

Bebyggelsen utföres med källare/garage. I samband med rivningsarbeten och schaktningsarbeten skall entreprenören vara uppmärksam på material och jord med avvikande färg eller lukt, eftersom detta kan indikera förekomst av miljö- och hälsofarliga ämnen.

Byggherren HSB ska utföra en miljöteknisk markundersökning under samrådstiden. En marksanering kommer troligtvis att behöva utföras

Undantag enligt länsstyrelsens bestut 2004-05-19

~~För den del av kv. Munin som kan få en byggrätt i och med detta detaljplaneförslag finns en markundersökning och ett föreläggande~~

Undantag enligt länsstyrel-
sens bestut 2004-05-19

~~från Miljökontoret att marken inte får bebyggas innan en marksane-
ring har gjorts.~~

Dagvatten

Om byggherren anser det möjligt till fördröjning av dagvatten ge-
nom magasinering inom planområdet kan det ske.

Nollalternativ

Ett nollalternativ är att del av fastigheten 1:2 i kv. Hovstallängen
kan bebyggas med ett parkeringshus med en högsta totalhöjd över
mark på 16 meter, enligt gällande detaljplan.

Undantag enligt länsstyrel-
sens bestut 2004-05-19

~~För kv. Munin kommer markytan att fortsatt vara obebyggd.~~

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Detaljplanen har upprättats av stadsbyggnadskontoret. Till vägled-
ning för planen har kommunala organ bidragit med sakuppgifter.
Byggherren har genom sin konsult Lindberg Stenberg Arkitekter
AB tillhandahållit skisser som underlag för arbetet.

STADSBYGGNADSKONTORET

Upprättad i juni 2003, rev. i september 2003

Margaretha Nilsson
Planchef

Anna Wikström
Planarkitekt

Godkänd av BN för samråd	2003-02-27	
Godkänd av BN för utställning	2003-06-19	
Godkänd av BN för antagande	2003-09-25	
Antagen av kommunfullmäktige	2003-12-16	
Länsstyrelsen beslutar pröva kommunens antagandebeslut		2004-01-09
Antagen av kommunfullmäktige med undantag		2004-02-23
Länsstyrelsens beslut angående undantag		2004-05-19
Laga kraft		2004-06-17

Detaljplan för
del av kv Hovstallängen
Uppsala kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATION

Tidplan

Planarbetet har som mål att detaljplanen skall antas på kommunfullmäktige under hösten 2003.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren/byggherren har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för att genomföra anläggningar på tomtmark samt för att åtgärda de eventuella skador som bygget kan förorsaka på näraliggande fastigheter.

Kommunen svarar för åtgärder inom allmän platsmark. På beställning upprättar kommunen anslutningspunkt för vatten- och avloppsledning. El-energi och fjärrvärme tillhandahålles av annan leverantör.

Beställning av anslutningar inklusive bygg-el skall göras i god tid före önskad leverans.

Huvudmannaskap

Kommunen har huvudmannaskap för allmänplatsmark, gata och torg.

Avtal

Delar av fastigheterna Kungsängen 1:17, 15:2, 24:10, 24:1, 24:8 och 24:4 utgör enligt planförslaget gatemark och skall därför överlåtas till kommunen. Förlängningen av Siktargatan till Kungsgatan är inte möjlig så länge Odal bedriver verksamhet på sin fastighet Kungsängen 24:4 och så länge tankstationen för Biogas ligger intill planerad gata.

Del av kommunens fastigheter Kungsängen 1:2 och 24:2 utgör enligt planförslaget tomtmark och skall överlåtas till exploitören om detaljplanen vinner laga kraft. ~~Del av fastigheten 1:2 kommer att överlåtas till fastigheten 15:2, genom att Muningatan byggs om.~~

Ett 1-årsavtal finns skrivet mellan Uppsala kommun och angrän-

Undantag enligt länsstyrelsens bestut 2004-05-19

sande Brf. Mjölaren (fastigheten Kungsängen 19:6). Nyttjanderättsavtalet omfattar den del av fastigheten Kungsängen 1:2 som idag gränsar till Brf. Mjölaren. I och med denna detaljplan ändras marken från kvartersmark till parkmark och avtalet kommer att sägas upp.

Ett avtal ang. bullerdämpande åtgärder på kvarnanläggningarna ska skrivas mellan Odal / Nord Mills och HSB. Avtalet ska även omfatta att en ny bullerutredning ska göras efter att bullerkällorna åtgärdats och att vid försäljning av lägenheterna ska tydlig information ges om kvarnarnas verksamhet. Avtalet ska reglera att byggherren HSB har ansvar för att bullerkällorna ska åtgärdas.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal skall tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren innan planen passerar kommunstyrelsen. Kostnader för utbyggnad och upprustning av trafikanläggningar, stadspark mm skall finansieras genom att kommunen vid detaljplanändring uttar en exploateringsavgift för den ökade bruttoarea som ny detaljplan tillåter. Exploateringsavgift har under 2000 uttagits i Kungsnöområdet på nivån 450 kr/kvm BTA. Denna nivå med uppräknings till aktuellt kostnadsläge avses tillämpas för planområdet därest inte nya kalkyler ger underlag för besked om ändrad nivå.

- Förgårdsmarken ska planeras med plantering, stensättning och cykelställ. Asfalt ska undantagsvis användas.
- Gårdarna ska planeras med riklig vegetation, såsom träd, buskar, blommor och gräs. Gångarna ska stensättas. Asfalt ska undantagsvis användas.
- Belysningen längs kvarteret, torget, de allmänna gatorna och på fasaderna skall vara enhetlig. Förslagsvis Stockholmslampan.

P-pendeln

I översiktsplanarbetet har ett program utarbetats där de nya platserna för p-pendeln är tänkta att placeras vid tre infartsparkeringar. Den p-pendelparkering som idag ligger i kv. Hovstallängen är tänkt att placeras i kv. Stormhatten eller i dess närhet.

En alternativ placering av p-pendelparkeringen är i södra delen av Kungsgatan. Ev. kan även busstrafiken för p-pendeln samordnas med Arlandabussarna och Länstrafiken.

Gestaltningssprogram

Ett gestaltningssprogram utformades under planarbetet för kv. Spolen i Kungsängen. Detta program ska användas som grund till utformningen av de nya bostadskvarteren i kv. Hovstallängen.

FASTIGHETS RÄTT Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Detaljplanen utgör underlag för bildandet av enskilda fastigheter för bebyggelse och gator, enligt det avtal som HSB, WHT Kungsängen AB och Uppsala Kommun kommer att teckna gemensamt.

EKONOMI

Planekonomi

Fastighetsägarna/byggherrarna har det samlande ansvaret för genomförandet av projektet på tomtmark.

Uppsala kommun äger de båda fastigheterna, Kungsängen 1:2 och Kungsängen 24:2, som ingår i planområdet. HSB kommer att förvärva del av fastigheterna om detaljplanen för del av kv. Hovstallängen blir antagen.

WHT Kungsängen AB äger kv. Munin.

Avgifter för anslutning till VA-ledningar, el-nät och fjärrvärme betalas enligt respektive taxa. Kommunen ansvarar för anläggningen av gator och GC-vägar.

UTREDNINGAR

Tekniska utredningar

Undantag enligt länsstyrelsens beslut 2004-05-19

- En miljöteknisk markundersökning ska göras i kv. Hovstallängen innan bygglovet lämnas in. ~~För kv. Munin finns en miljöteknisk markundersökning gjord som kan ligga till grund för en fortsatt byggnation i kvarteret.~~
- En bullerutredning har utförts av Ingemansson Technology på uppdrag av HSB.
- Fastighetskontoret i Uppsala kommun har i maj 2003 beställt en bullerutredning som ska belysa var bullerkällorna finns, inom Nord Mills och Odal, och som kan påverka ljudnivån vid de nya byggnaderna.
- En geoteknisk undersökning bör göras innan bygglovshandlingen lämnas in.
- En utredning skall göras som belyser var ledningarna för vatten, avlopp, fjärrvärme, tele och el ligger belägna, innan bygglovshandlingen lämnas in. Byggherrarna bekostar eventuella omdragningar av ledningar. Marken för alléerna, längs gatorna i Kungsängen, skall hållas fri från ledningar i möjligaste mån.

Arkeologi

Inom detta område finns inga indikationer på fornlämningar.

Markarbeten kan ske utan tillståndsprövning enligt Kulturminneslagen.

Kulturmiljö

Det äldre slakthuset som är byggd i en klassiserande stil och ritad av Gunnar Leche på 1920-talet får ett framtida skydd med beteckningen q. Byggnaden får inte rivas eller förvanskas. Vård och underhållsarbeten skall utföras med traditionella material och färger på ett sådant sätt att det kulturhistoriska värdet inte minskar. Byggherren rekommenderas att planera åtgärderna i samråd med Upplandsmuseet.

Ledningar

Elledningarna, va-ledningar med flera ledningars nya placering skall ske på ett sätt som inte försvårar placeringen av de träd som kommer att planteras som allé längs Muningatan, Strandbodgatan och Islandsgatan.

Masshantering

Bebyggelsen utföres med källare/garage. I samband med rivnings- och schaktningsarbeten skall entreprenören vara uppmärksam på material eller jord med avvikande färg eller lukt, eftersom detta kan indikera förekomst av miljö- och hälsofarliga ämnen.

Byggherren ska ta kontakt med miljökontoret under samrådstitiden för att samråda med dem om schaktmassorna.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Detaljplanen har upprättats av stadsbyggnadskontoret. Till vägledning för planen har kommunala organ bidragit med sakuppgifter. Byggherrarna har genom Lindberg Stenberg Arkitekter AB tillhandahållit skisser som underlag för arbetet.

STADSBYGGNADSKONTORET

Upprättad i juni 2003, rev. i september 2003

Margaretha Nilsson
Planchef

Anna Wikström
Planarkitekt

Godkänd av BN för samråd	2003-02-27
Godkänd av BN för utställning	2003-06-19
Godkänd av BN för antagande	2003-09-25
Antagen av kommunfullmäktige	2003-12-16
Länsstyrelsen beslutar pröva kommunens antagandebeslut	2004-01-09
Antagen av kommunfullmäktige med undantag	2004-02-23
Länsstyrelsens beslut angående undantag	2004-05-19
Laga kraft	2004-06-17