

Förslag till

Planeringsinriktning

med vision och strukturplan för

detaljplan Ångkvarnen

Kungsängen 22:2 m.fl.



Medverkande

Detta dokumentet ha tagits fram av Uppsala Kommun i dialog med Besqab och Ikano Bostad AB. JuulFrost Arkitekter A/S AB har varit huvudsakligt konsultstöd vid framtagande av strukturplanen.

Arbetsgrupp

Följande personer har ingått i projektets interna och/eller externa arbetsgrupp:

Lisa Björk, planarkitekt - Uppsala kommun
Tamara Pavlovic, planarkitekt - Uppsala kommun
Annika Holma, planarkitekt - Uppsala kommun
Henrik Ljungman, landskapsarkitekt - Uppsala kommun
Sara Ringbom, mark- och exploateringsingenjör - Uppsala kommun
Joakim Käppe, bygglovshandläggare - Uppsala kommun

Gerd Comstedt, projektutvecklare - Ikano Bostad
Åsa Lehto, affärsutvecklare - Besqab

Resurspersoner

Följande personer har i huvudsak utgjort resurser och stöd under arbetet med planeringsinriktningen:

Claes Larsson, stadsarkitekt - Uppsala kommun
Brita Christiansen, planarkitekt - Uppsala kommun
Anneli Sundin, planarkitekt - Uppsala kommun
Karin Åkerblom, strategisk planerare - Uppsala kommun
Anton Vikström, trafikplanerare - Uppsala kommun

Styrgrupp

Följande personer har i huvudsak ingått i projektets styrgrupp under arbetet med planeringsinriktningen:

Anna Axelsson, avdelningschef för mark- och exploatering - Uppsala kommun
Elisabet Jonsson, avdelningschef för plan- och bygg - Uppsala kommun
Michael Eriksson, avdelningschef för gata, park, natur - Uppsala kommun
Torsten Livion, enhetschef för detaljplan - Uppsala kommun
Claes Larsson, stadsarkitekt - Uppsala kommun

Referensgrupp

Arbetet med planeringsinriktningen har även förankrats efter hand med olika expertkompetenser inom stadsbyggnadsförvaltningen, andra förvaltningar inom Uppsala kommun, kommunala bolag samt kollektivtrafikmyndigheten.

Illustrationer och foton

Strukturplan, visionsbilder (även framsidebild) och sol/skuggdiagram: JuulFrost Arkitekter A/S AB

Där inget annat anges har illustrationer och foton tagits fram av Uppsala kommun.

Innehåll

Inledning	sid 4
Stadsbyggnadsvision	sid 6
Bebyggelse	sid 8
Stråk, plats, park och trafik	sid 14
Offentlig och kommersiell service	sid 20
Miljö, risk, hälsa och säkerhet	sid 23
Genomförande	sid 29

INLEDNING

Bakgrund

På begäran av fastighetsägarna Besqab och Ikano Bostad gav kommunen planbesked i april 2016 för att utveckla Ångkvarnsområdet med en blandning av bostäder, verksamheter och förskolor.

Planbeskedet gavs tidigt i processen innan man påbörjat skissarbete och framtagande av förslag kring områdets strukturella utveckling. Redan i planbeskedet angavs därför att det fortsatta planarbetet skulle inledas med att kommunen tillsammans med Besqab och Ikano Bostad skulle ta fram en gemensam vision och strukturplan för det framtida området.

Syfte

Syftet med denna planeringsinriktning är att fånga och förtydliga viktiga planeringsföretsättningar för Ångkvarnens framtida utveckling. Planeringsinriktningen ämnar ge stöd och riktning för den fortsatta detaljplaneringen. Detta genom att på en övergripande och principiell nivå fastslå ett innehåll, en karaktär och en struktur för det framtida området.

I planeringsinriktningen har en stadsbyggnadsvision och en strukturplan för området tagits fram. Viktiga utredningsområden för den fortsatta planeringen har även identifierats.

Dokumentet har som syfte att förtydliga och fördjupa planbeskedets planeringsinriktning samt att få en politisk förankrad plattform att arbeta vidare från i den fortsatta detaljplaneringen.

Syftet med att ta fram en strukturplan har även varit att förändra och vidareutveckla den struktur som visas i det gamla, om än dock gällande, planprogrammet för Kungsängen från 2009.

Planområdet

Planområdet ligger utmed Fyrisån i stadsdelen Kungsängen, i södra delen av innerstaden. Planområdet omfattar i huvudsak Lantmännens tidigare industriområde (nuvarande fastighet Kungsängen 22:2) som ägs gemensamt av Besqab och Ikano Bostad. Inom planområdet finns även kommunal gatumark som ägs av Uppsala kommun. Här ingår delar av Östra Ågatan och årummet, ett litet markskifte mitt i det gamla industriområdet som idag upptas



- Innerstadens gränser enligt innerstadsstrategin
- Planområdet för Ångkvarnen

Lokaliseringskarta

av en transformatorstation, samt den mark som tidigare upptogs av en spårväg in till industriområdet (allt utgör delar av fastigheten Kungsängen 1:2). I planområdet ingår även en pumpstation med tillhörande mark som ägs av Uppsala Vatten och Avfall AB (del av fastigheten Kungsängen 37:4).

Planområdet är totalt cirka 6,5 hektar (65 000 kvm) stort. Området avgränsas av Islandsgatan i norr, nuvarande Ångkvarnsgatan i öster, Fyrisån i väster och nyligen uppförd bostadsbebyggelse i söder.



En äldre bild från Ångkvarnsområdet. Foto: Sjöhistoriska museet, fotograf - Boman, J. Robert

Områdes historia

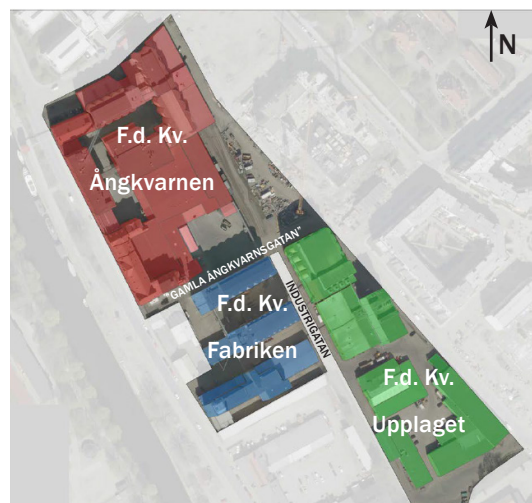
Redan år 1864 anlades en ångdriven kvarn vid Uppsala Hamn. Ångkvarnen var den första industrin som etablerades i Uppsalas äldsta egentliga industriområde, då kallat Hovstallängen. I dryga 150 år har det allt sedan dess bedrivits kvarnverksamhet och spannmåls-hantering inom området.

Dagens planområde består egentligen av tre före detta kvarter med olika produktionsriktningar, karaktär och historia. De gamla kvarteren skiljs åt av "gamla Ångkvarnsgatan" och Industrigatan. I områdets norra del, inom före detta kvarteret Ångkvarnen, har det sedan Ångkvarnens etablering på platsen primärt bedrivits kvarnverksamheten med tillverkning av mjölprodukter. Därutöver har det under årens lopp även bedrivits tillverkning av jäst, brännvin och pasta här.

I områdets södra del, inom före detta kvarteret Upplaget och Fabriken har spannmål- och utsädehantering bedrivits med mottagning, torkning, lagring och provtagning av spannmål.

Inom före detta kvarteret Upplaget har det dessutom historiskt bedrivits småindustri fram till och med år 1950, då Lantmännen köpte upp fastigheten.

När Lantmännen beslutade sig för att lägga ner sin produktion och verksamhet inom området år 2015, köptes fastigheterna upp av Besqab och Ikano Bostad.



Planområdets tre före detta kvarter med olika historia och karaktär.

STADSBYGGNADSVISION

I Ångkvarnen skapas en levande stadsdel där platsens centrala läge och unika industrikaraktär tas tillvara. Här skapas ett attraktivt, spännande och annorlunda tillskott till Uppsalas innerstad i bästa åläge.

Ångkvarnen ska vara ett område både för dem som bor och verkar här, men även en så kallad ”dragare” för hela staden. Här blandas bostäder med verksamheter såsom restauranger, handel, förskolor, kontor och kulturutbud - funktioner som lockar människor att vistas i, och röra sig genom, området.

Flera av områdets befintliga industribyggnader bevaras och omvandlas med nytt innehåll.

Områdets två historiska ansikten med skilda karaktär och produktionsinriktning, förstärks och vidareutvecklas. I områdets norra del blandas gammalt och nytt som knyts samman med ett enhetligt gestaltat golv. Mellan nya och gamla byggnader skapas intima mötesplatser och levande stråk med unika kvalitéer i Uppsala. Den nya arkitekturen ska vara av hög kvalitet och områdets långa industrihistoria får utgöra inspiration för platsens nya gestaltning.

I områdets södra del tillåts en friare arkitektur som tar avstamp från områdets befintligt färg- och karaktärsstarka silobyggnader.

Ett finmaskigt och organiskt gatunät med små, öppna kvarter skapar en ny spännande struktur som bryter mot övriga Kungsängens strikta rutnässtruktur.

Den gamla Ångkvarnsgatan öppnas åter upp som en allmän gata och bildar som en förlängning av Siktargatan ett nytt viktigt stråk för stadsliv genom Kungsängen. Stråket blir tillsammans med Östra Ågatan och delvis även kulturstråket, områdets huvudåder för kommersiell service. Längs stråken skapas nya mötesplatser och noder för stadsliv.

Det ska vara lätt att röra sig genom området. I östvästlig riktning skapas flera alternativa kopplingar ner mot ån. Ångkvarnen blir stadsdelens nya förbindelselänk mellan befintliga Kungsängen, innerstaden och ån.

De kvaliteter som skapas i Ångkvarnen bidrar till att förlänga innerstaden söderut. Nya mötesplatser skapas i bästa solläge längs ån. Som en del i detta utvecklas även Östra Ågatan och årummet.

Det offentliga rummet utformas med människan i centrum. Här prioriteras gående och cyklister framför bilen.

Det ånära läget tillvaratas. Nya platser och stråk för stadsliv skapas längs ån.

Här blandas gammalt och nytt - äldre industribyggnader bevaras och kompletteras med ny modern bebyggelse av hög arkitektonisk kvalitet.

Flera nya tvärstråk öppnar upp Kungsängen mot ån.

En ny fondbyggnad med hög arkitektonisk kvalitet utgör ett nytt landmärke och blir synlig hela vägen från Kungsgatan.



Mellan husen skapas flera intima platser och stråk som vävs samman med bebyggelsen av ett enhetligt gestaltat golv. Här prioriteras gående.

I anslutning till den livfulla gatan för stadsliv som löper genom området skapas en ny grön kvarterspark.

Öppningarna i kvarteren ger rymd och ljus till gårdarna och skapar förutsättning för ett spännande möte mellan gata och gård.

Ett finmaskigt och organiskt gatunät med öppna kvarter skapar spänning och bryter mot Kungsängens övriga struktur.

BEBYGGELSE

Gestaltningsprinciper för områdets bebyggelse

Historiskt består planområdet av två industriområden med olika karaktär, funktion och historia. Detta uttrycker sig tydligt i områdets befintliga stadsbild och bebyggelse. Områdets två skilda bebyggelsekaraktärer tas tillvara och vidareutvecklas i det framtida Ångkvarnen.

I det gamla kvarnområdet norr om ”gamla Ångkvarnsgatan”, bevaras ett flertal kulturhistoriskt värdefulla tegelbyggnader. De högresta tegelbyggnaderna skapar här en tydlig bebyggelsefront mot årummet som är synlig från stora delar av staden. Den är typisk för stadsdelen såväl som för staden. Nya bebyggelse-tillägg ska i områdets norra del gestaltas med tydlig industrikaraktär och med material som harmonierar med den äldre industribebyggelsen. Nya och gamla byggnader knyts samman genom en enhetligt gestaltad markbeläggning - ett gemensamt golv.

Söder om ”gamla Ångkvarnsgatan” tillåts en friare arkitektur. Material och färgval får gärna inspireras av områdets befintliga, färg- och karaktärsstarka silobyggnader.



Det framtida området indelat efter sina två olika bebyggelsekaraktärer.



Två av områdets karaktärsstarka silobyggnader som gärna får utgöra inspiration för platsens nya bebyggelse vad gäller exempelvis fasadkulörer.

Foto: Upplandsmuseet

Inom hela Ångkvarnsområdet ska generellt en intressant och uttrycksfull bebyggelse eftersträvas. Ny bebyggelse ska ta avstamp från den befintliga industribebyggelsens variation vad gäller höjd, olika stora volymer, slutet och öppet, olika takutformningar, materialval och färgsättningar.

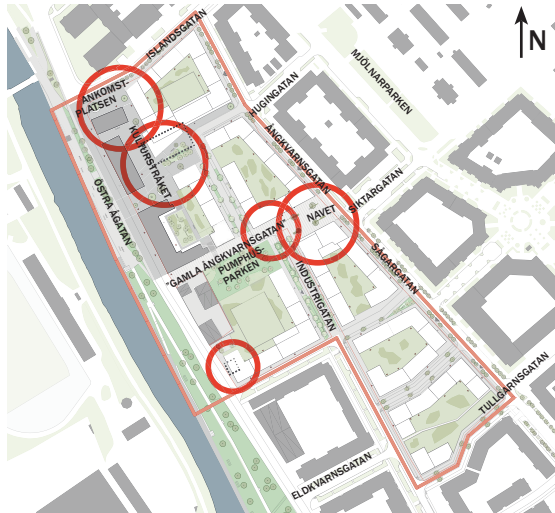
Framför allt är det viktigt att området ges en omsorgsfull och intressant gestaltning i ögonhöjd eftersom det i första hand är den nivån som präglar intrycket av ett område.

I det fortsatta planarbetet ska ett gestaltungsprogram som inbegriper såväl bebyggelse, kvartersmark som allmän plats tas fram. Gestaltungsprogrammet kommer att fördjupa och nyansera riktlinjer vad gäller gestaltning för det fortsatta planarbetet.

Arkitektoniskt viktiga platser

Övergripande ska framtidens Ångkvarnen vara ett område som signalerar kvalitet och en hög arkitektonisk nivå. Bebyggelse kring vissa platser kräver på grund av sitt läge och sin exponering i stadsrummet särskild omsorg

och arkitektonisk kvalitet. Kartan nedan visar var extra hänsyn behöver tas vad gäller arkitektonisk kvalitet vid nybyggnation. Detta på grund av att den nya bebyggelsen ligger längs viktiga stråk eller platser, i anslutning till befintlig kulturhistorisk bebyggelse eller på grund av att byggnaden hamnar i fonden för en siktlinje.



— Särskilt arkitektoniskt viktiga platser för ny bebyggelse

Skala och täthet

Ångkvarnen utgör en del av innerstaden och är ett område som redan idag är bebyggt med förhållandevis höga industribyggnader. Idag är högsta byggnadshöjd inom området 32 meter (motsvarande cirka 10 våningar). Utifrån detta bedöms det motiverat att områdets högsta byggnader även i framtiden tillåts vara generellt högre än i resterande Kungälv och innerstaden. Det bedöms inte medföra någon stor förändring på nuvarande stadsbild eller siktlinjer i staden. Höga byggnader fodrar dock större mellanrum och släpp mellan byggnaderna samt inslag av betydligt lägre huskroppar, för att området som helhet ska upplevas balanserat, trivsamt och erbjuda goda ljusförhållanden. Karakteristiskt för områdets befintliga industribebyggelse är just ett växelspel mellan stora, resliga volymer varvat med betydligt lägre huskroppar.

Den nya bebyggelsen ska erbjuda en spännande och varierande miljö vad gäller bebyggelsens skala och täthet. Detta för att skapa ett tydligt avbrott mot Kungälvs befintliga bebyggelse, samt att bygga vidare på områdets

befintliga industrikaraktär.

Under det tidiga planarbetet har kommunen angivit riktvärden om byggnadshöjder motsvarande som högst 10 våningar (likt befintlig bebyggelse), och att planområdet övergripande ska ha ett genomsnittligt våningsantal på cirka 5,5 våningar. Ett motsvarande riktvärde för den generella tätheten inom området är runt 1,8 i exploateringstal (räknat på områdesnivå). Det motsvarar bebyggelsetätheten i exempelvis Rosendal och Kungsängens bebyggelsen strax söder om Ångkvarnen.

Kungsängens markförhållanden har visat sig göra det tekniskt komplicerat att få till grundläggningskonstruktioner som klarar en stor variation i höjd och volym inom ett och samma kvarter. Områdets variation i höjd måste därför säkerställas genom olika ”höga kvarter”, med en intern variation inom varje kvarter i den mån som det är tekniskt möjligt.

Luft och avbrott i kvarteren kan även säkerställas genom öppningar i kvarteren, genom olika takutformningar och indragna våningar, vilket påverkar hur höjdskalen uppfattas från gaturummet.

Kvarterstruktur

I Ångkvarnen är kvarterindelningen finmaskig och organisk, vilket skapar förutsättningar för en levande och händelserik gatustruktur. Kvarterstrukturen skiljer sig på så sätt mot omgivande Kungälvs förhållandevis regelbundna rutstadsstruktur och rätvinkliga gator.

I Ångkvarnen är kvarteren i huvudsak öppna, vilket erbjuder mer luft och ljus till gårdarna



Karta som belyser tilltänkt kvarterstruktur.

tegelsilon

industrikvarnen

skeppselevatorn

jästfabriken

gamla pumpstationen



Ångkvarnens befintliga bebyggelsefront mot årummet med markering av de byggnader som kulturmiljöanalysen pekar ut som allra mest bevarandevärda.

och skapar förutsättningar för ett givande utbyte mellan offentligt och privat.

Glimtar av den privata gårdsgrönskan kan berika gaturummen och skapa ett spännande möte mellan gata och gård. Det är dock viktigt att dessa möten utformas med stor omsorg för att fungera väl och ge ett stadsmässigt uttryck. Detta inte minst på grund av de nivåskillnader som kommer att råda mellan gata och flera av gårdarna på grund av de halvt nedgrävda garagen under kvarteren. En del kvarter kommer även att ha öppningar/portiker som ger inblickar och skapar koppling mellan privat och offentligt.

Bebyggelse

Det framtida Ångkvarnen kommer att bestå av både bevarade äldre kulturhistoriskt intressanta industribyggnader som konverterats till ny användning liksom ny bebyggelse.

Kulturhistorisk bebyggelse

Flera av det gamla industriområdets byggnader fortsätter efter verksamhetens nedläggning att sätta sin prägel på Kungsängens identitet. Byggnaderna minner om Uppsalas identitet och ursprung som centralort i en bördig jordbruksbygd och utgör landmärken i

årummet och stadsbilden.

Som underlag för det pågående planarbetet har en kulturmiljöanalys för området tagits fram. Under arbetet har även två arkitektkontor tilldelats uppdrag att studera möjliga lösningar för hur några av områdets mest kulturhistoriskt värdefulla byggnader kan omvandlas till nytt ändamål.

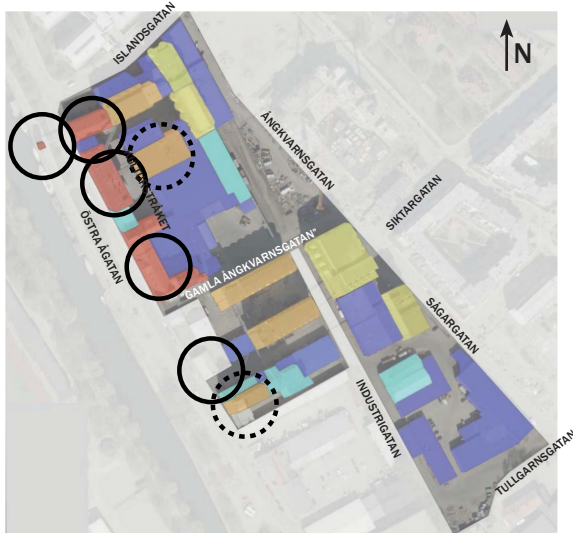
Utredning av betongkvalitet hos befintlig bebyggelse har genomförts liksom geotekniska utredningar av omgivande markförhållanden. En statusbestämning av konstruktionen i Makaronifabriken och Silo 1:s maskintorn har tagits fram och granskas i skrivande stund av kommunen.

Byggnader som ska bevaras

Samtliga av områdets fyra byggnader med ”mycket högt kulturhistoriskt värde och mycket stor betydelse för stadsbilden” (enligt kulturmiljöanalysens bevarandeprioritering - röda byggnader i kartan på nästa sida) bevaras. Dessa är skeppselevatorn, industrikvarnen, jästfabriken och tegelsilon. Även den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden (som inte ingick i kulturmiljöanalysen), det före detta pumphuset på Uppsala Vattens fastighet, bevaras.

Byggnader som utreds vidare för möjligt bevarande

Tre av områdets totalt fem byggnader med ”høgt kulturhistoriskt värde och stor betydelse för stadsbilden” (enligt kulturmiljöanalysens bevarandeprioritering - orange byggnader i kartan neda) rivs, medan två utreds vidare för ett möjligt bevarande. Dessa är Makaronifabriken samt maskintornet hos betongsilon från 1939 ”Silo 1”.



- byggnader som bevaras
- - - byggnader som utredas vidare för möjligt bevarande

Kartan visar vilka byggnader som ska bevaras eller utreds vidare för möjligt bevarande ovanpå en karta från kulturmiljöanalysen som visar en sammanställd bevarandeprioritering av byggnader.



Betongsilon från 1939, även kallad ”Silo 1” med sitt ursprungliga utseende. Foto: Upplandsmuseet



Makaronifabriken. Foto: Upplandsmuseet

Konvertering av befintlig bebyggelse

De befintliga byggnadernas bevarandevärde ligger i dess karaktär – alla fem byggnader som med säkerhet ska bevaras är på sitt sätt karaktärsstarka. Tunga värdebärande drag som delas av jästfabriken, tegelsilon och industrikvarnen är till exempel den tydliga industrikaraktären, den karaktärsstarka bebyggelsefront som byggnaderna bildar mot årnumret samt tegel och symmetri vad gäller exempelvis fönsterindelning.

Kommunens principiella hållning är att de befintliga byggnadernas invändiga värden är underordnande möjligheten att kunna ge byggnaderna nytt liv genom en ny fungerande användning. Ur kulturmiljöhistorisk synpunkt är det i detta fall byggnadernas exteriöra karaktär som är det bevarandevärda. Konvertering av den gamla industribyggnaden till andra ändamål kommer dock att kräva att stora förändringar görs även exteriört, i form av exempelvis större fönster, nya entréer, tillägg av balkonger etc.

Hur omvandlingen genomförs för att uppnå ett bra resultat behöver fördjupas i samarbete med en skicklig arkitekt på området samt i samråd med bygglov. De arkitektstudier som har genomförts har visat på att det finns goda förutsättningar att omvandla flera av de byggnader som ska bevaras, till bland annat bostäder.

Vad gäller möjlig konvertering av det före detta pumphuset ritat av Gunnar Leche, möjliggör strukturplanen att byggnaden kan omvandlas till någon annan mer publik användning i framtiden, om så skulle bli aktuellt.



Visionsbild över det framtida området sett från Östra Ågatan. Den äldre industribebyggelsen får nytt liv med nya verksamheter som bidrar till ett ökat stadsliv längs årummet. Bildens bebyggelse är illustrerad för att ge en uppfattning om volymer. Bebyggelsens arkitektoniska uttryck måste bearbetas vidare under fortsatt process, med hög arkitektonisk kvalitet vad gäller tillkommande bebyggelse.

En yta av allmän plats säkras upp söder om pumphuset för att långsiktigt trygga allmänna ytor i anslutning till byggnaden. Idag ingår byggnaden i den fastighet som ägs av Uppsala Vatten och Avfall AB. Vidare utredning och dialog med fastighetsägaren får utvisa om det är möjligt att konvertera byggnaden till annat ändamål. Stor hänsyn behöver då tas till den intilliggande pumpanläggningen och dess behov av att fortsatt kunna brukas.



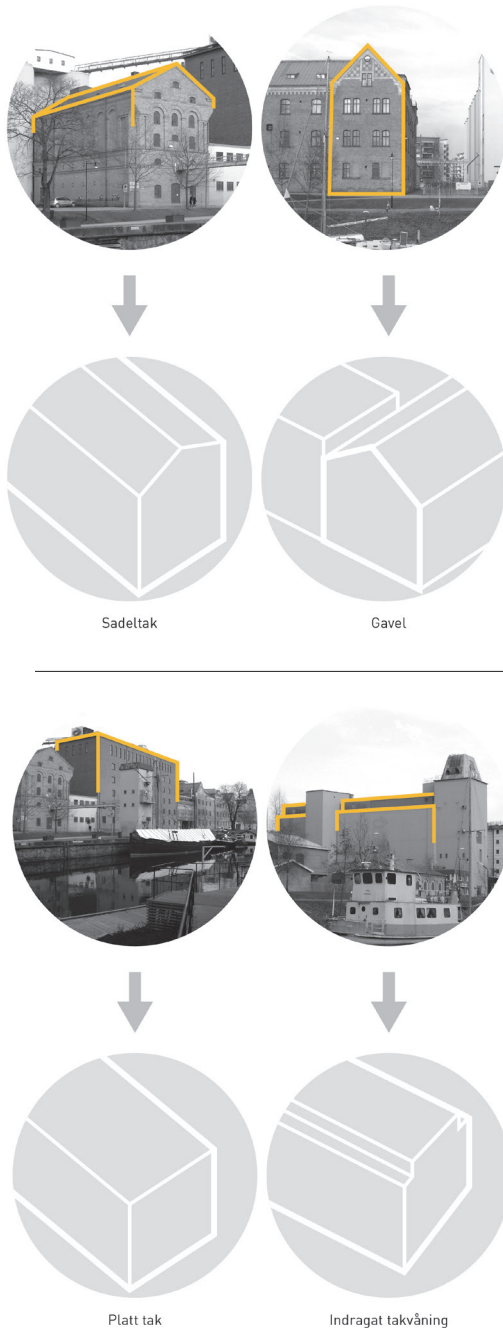
Gamla pumpstationen ritad av Gunnar Leche



Skeppslevatorn på kajen längs Fyrisån

Estetiska taklandskap

Med utgång från områdets befintliga industrikaraktär skapas en variation i det byggda genom olika takutformningar. Takens olika formspråk kan även nyttjas för att säkerställa goda interiöra ljusförhållanden i bebyggelsen, liksom goda ljusförhållanden på allmänna platser och bostadsgårdar.



Konceptskiss för gestaltning av estetiska taklandskap, genom en variation av fyra olika typer av takutformningar med utgång från befintlig bebyggelse. Bild: JuulFrost Arkitekter A/S ABw

Bostäder

Strukturplanen skapar förutsättningar för nya bostäder i framförallt de nybyggda kvarteren, men bostäder möjliggörs även i delar av den befintliga bebyggelsen som bevaras och omvandlas.

Sammantaget bedöms strukturplanen skapa förutsättningar för ett brett utbud av lägenheter i flerbostadshus, i form av bostadsrätter av varierade storlek.

Bostadsgårdar och boendeparkering

Boendekvaliteter i form av välgestaltade, gröna gårdsmiljöer med goda ljusförhållanden blir viktiga att säkerställa i området. Detta med tanke på de förhållandevis småskaliga kvarteren samt att flera av gårdsmiljöerna kommer att ligga på bjälklag, en halv våning upp från gatunivån. De upphöjda gårdarna beror på att flera kvarter kommer att innehålla halvt nedgrävda garage under kvarteren.

Kvarter 5 fredas helt från undergrävda garage för att möjliggöra att gårdsmiljön som ansluter direkt till befintlig bebyggelse ska kunna utformas på ett bra och enhetligt sätt, utan stora nivåskillnader. Detta är även viktigt för att säkerställa en god gestaltning av den allmänna gångpassage som strukturplanen föreslår tvärs genom gårdsmiljön i kvarter 5. Den allmänna gångpassagen är väsentlig för att knyta samman Kulturstråket med "gamla Ångkvarnsgatan".

Även delar av kvarter 7 fredas från undergrävda garage avseende de delar som ligger under den anslutande allmänna parken. Resterande delar av kvarteret kan inrymma undergrävda garage.

Bostädernas parkeringsbehov har inte studerats i detalj som underlag för strukturplanen och kommer därför att behöva studeras vidare under den fortsatta processen. Parkeringsbehovet måste även lösas för de byggnader som bevaras och konverteras. Här finns ingen möjlighet att lösa parkeringsfrågan genom undergrävda garage, eller på markparkeringar i direkt anslutning till byggnaderna (annat än enstaka parkeringsplatser för rörelsehindrade).

STRÅK, PLATS, PARK OCH TRAFIK

Stråk, plats och park

Generella principer för Ångkvarnens stråk och platser

Gatunätet

Ångkvarnen ska öppnas upp med nya gator och kvarter som förstärker kontakten mellan ån och resterande Kungsängen. Det ska vara lätt att röra sig genom området och gatunätet ska erbjuda flera alternativa vägval genom området.

Gatorna inom Ångkvarnen kommer att ligga något förskjutna mot det övriga gatunätet i Kungsängen. Detta för att skapa en mer varierad och spännande stadsmiljö, förstärka upplevelsen av att Ångkvarnen är ett nytt och annorlunda tillskott i Kungsängen samt för att sänka trafikens hastighet.

”Gamla Ångkvarnsgatan” öppnas upp igen och utgör tillsammans med Östra Ågatan, och delvis även det så kallade kulturstråket, ryggraden för stadsliv i området. Längs dessa gator skapas aktiva bottenvåningar och verksamhetslokaler.



- Gemensamt golv 1 - Kulturstråket
- Gemensamt golv 2 - ”gamla Ångkvarnsgatan”
- Allmän gångpassage som gestaltas på samma vis som golv 1 - ”Kulturstråket”

Gestaltning av allmänna platser

Gestaltningen av såväl platser, parker, stråk och gator inom Ångkvarnen ska generellt bidra till att stärka områdets identitet som anrikt industriområde. Bebyggelsens unika industriella karaktär och kvalitativa materialval ska vara utgångspunkten för gestaltningen av det framtida områdets allmänna platser.

Ett gemensamt golv

I områdets norra del kring de gamla industribyggnaderna, ska omgivande markytor gestaltas med gedigna och enhetliga materialval. Allmän plats och kvarteretsmark ska här utformas tillsammans utan nivåskillnader eller skarpa övergångar, för att uttrycka att ytorna tillhör ett sammanhängande, gemensamt golv. Byggnaderna är placerade på detta ”golv”. Det gemensamma golvet ska sträcka sig från fasad till fasad och inkluderar på så sätt bebyggelsen i stadsrummet.

Det gemensamma golvet ska tillämpas längs ”Kulturstråket” med tillhörande platsbildningar liksom längs ”gamla Ångkvarnsgatan” tillsammans med det nya torget ”Navet”. De båda stråken behöver inte ges samma gestaltningsmässiga uttryck, men måste inbördes gestaltas enhetligt och sammanhängande.

Trafikmässigt ska ytor som ingår i det gemensamma golvet gestaltas för i huvudsak fotgängare och stadsliv.



Exempel på gestaltning av ett gemensamt golv. Ytor för olika trafikslag har fått en enhetlig gestaltning utan skarpa övergångar. I Ångkvarnen ersätts tegel av en mer lämplig markbeläggning för det lokala klimatet. Foto: JuulFrost Arkitekter A/S - AB



Visionsbild som visar hur markytan längs Kulturstråket kan gestaltas som ett sammanhängande "gemensamt golv" som binder ihop gamla och nya byggnader. Träden står fritt och oregelbundet placerade i stadsrummet. Bebyggelsens arkitektoniska uttryck måste bearbetas vidare under fortsatt process med en hög arkitektonisk kvalitet vad gäller tillkommande bebyggelse.

Grönska längs stråk, på platser eller i parker

Karaktären inom Ångkvarnen kan tillåtas vara av mer industriell och hårdgjord karaktär än i övriga Kungsängen, i synnerhet ytorna som utgör det "gemensamma golvet" kring den bevarade industribebyggelsen. Träd och grönska ska därför ges en friare placering än i övriga Kungsängen, gruppvis placerade och eller utan regelbunden intervall.

Viktiga kopplingar, stråk och platsbildningar

Den övergripande visionen för Ångkvarnen är att det tidigare slutna industriområdet ska öppnas upp och kopplas samman med årummet, resterande Kungsängen och innerstaden. Nya stråk och platser ska bidra till att Ångkvarnen blir ett attraktivt tillskott till staden, med livliga gator, torg och parker. I arbetet med strukturplanen har strategiska kopplingar till omgivningen, liksom viktiga stråk och platser inom planområdet identifierats. Dessa är:

Östra Ågatan

Östra Ågatan som en del av årummet, tillhör ett av Uppsalas viktigaste och mest identitetsstarka stadsrum. Längs Östra Ågatan erbjuds

vattenkontakt, promenadstråk, utblickar över stadsträdgården och sollägen såväl dag- som kvällstid. Ångkvarnens unika industribebyggelse är en viktig karaktär för Östra Ågatan. När byggnaderna ska omvandlas och få nytt liv skapas möjlighet att denna del av Östra Ågatan blir en ny viktig mötesplats för hela Uppsala.

Ankomstplatsen

I strukturplanen kallas den nya platsbildningen i hörnet av Östra Ågatan och Islandsgratan för Ankomstplatsen. Inramad av dels den gamla tegelsilon, dels av ny bebyggelse, utgör platsen en entré in till det framtida området från stadskärnan sett. Ankomstplatsen utgör även en strategisk framtida mötesplats med anledning av sin koppling till resterande Kungsängen (såsom Köttinspektionen och det framtida skolområdet inom Norra Hovstallängen), liksom närheten till stadsträdgården och Studenternas IP via hamnspången över ån.

Bebyggelsen som vetter mot Ankomstplatsen fylls med livgivande innehåll. I bottenvåningslokaler med entréer ut mot platsen skapas förutsättningar för restauranger och caféer att ha uteserveringar i attraktivt solläge. Ankomstplatsen utgör även en entré in till kulturstråket.

I anslutning till Ankomstplatsen har en fristå-



Visionsbild för Navet och "gamla Ångkvarnsgatan" - Navet blir en knutpunkt för stadsliv som kan slussa vidare gående genom Ångkvarnsområdet ner mot ån. Intill "gamla Ångkvarnsgatan" skapas en ny kvarterspark. Bebyggelsens arkitektoniska uttryck måste bearbetas vidare under fortsatt process med en hög arkitektonisk kvalitet vad gäller tillkommande bebyggelse.

ende förstudie för framtida konstverksamhet i Uppsala, pekat ut potential för ett nytt konstmuseum.

Islandsgatan och Huggingatan

Framför allt Islandsgatan men även Huggingatan är viktiga kopplingar till befintliga Kungsängen, till Köttinspektionen, Mjölnerparken, det nya skolområdet inom Norra Hovstallängan och till centralstationens södra uppgång.

Innerstadsstrategin anger att Islandsgatan ska utvecklas med ny gatugrönnska.

"Gamla Ångkvarnsgatan"

"Gamla Ångkvarnsgatan" är en historisk gata som lades ut redan innan år 1901. Gatan fick då namnet Ångkvarnsgatan. Då liksom nu utgjorde den gränsen mellan två olika industriområden med olika karaktär och historia. Idag saknar gatan ett officiellt namn, sedan den under flera år har varit planlagd som kvartersmark och ingått som en del av industriområdet. Namngivningsnämnden förväntas fatta beslut om ett nytt gatunamn för gatan under våren 2018.

I kulturmiljöanalysen pekas "gamla Ångkvarnsgatan" ut som områdets allra viktigaste stråk ur kulturhistoriskt perspektiv. Kultur-

miljöanalysen föreslår att gatan beläggs med gatsten för att ge den en gammal industriprägel.

I strukturplanen utgör gatan ett av områdets allra viktigaste stråk. Gatan kopplar vidare mot Siktargatan som blir ett genomgående öst- västligt stadstråk i Kungsängen. I innerstadsstrategin pekas "gamla Ångkvarnsgatan" tillsammans med Siktargatan ut som Kungsängens enda tvärgående stråk för stadsliv.

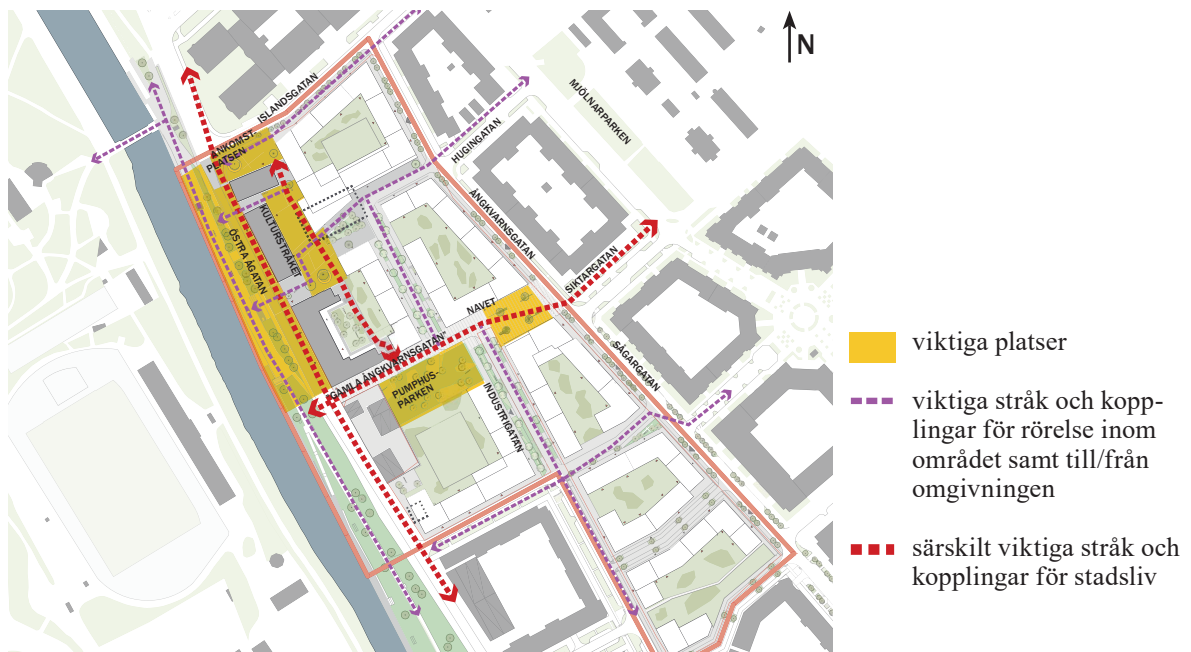
Navet

Navet kallas platsen som i strukturplanen ligger där "gamla Ångkvarnsgatan" möter Siktargatan och Sägargatan. Navet har som funktion att utgöra en samlingsplats med hög koncentration av lokaler och närservice och är en entré till Ångkvarnen från öster och resten av Kungsängen.

Navet blir en knutpunkt för stadsliv i mötet mellan Siktargatan och "gamla Ångkvarnsgatan" - ett stadslivsstråk som löper genom Kungsängen ner mot ån. I anslutning till Navet planeras en lokal livsmedelsbutik.

Kulturstråket

Det så kallade Kulturstråket löper genom områdets äldre delar mellan bevarade industri-



En karta över viktiga platser, stråk och kopplingar inom området och till omgivande stad.

byggnader och ny bebyggelse. Stråket karakteriseras av ett enhetligt industriellt uttryck – där ett gemensamt golv knyter ihop stråket med omgivande bebyggelse. Längs stråket skapas stora och små platsbildningar med förutsättningar för stadsliv och verksamheter. Stråket sammanlänkar Ankomstplatsen med ”gamla Ångkvarnsgatan” och Pumphusparken. Stråket prioriteras för gående.

Pumphusparken

En ny kvarterspark om minst 60 x 30 meter skapas längs ”gamla Ångkvarnsgatan”, i anslutning till de lägre pumphusbyggnaderna. Här skapas möjlighet till grönska och lek-möjligheter i en park med goda solljusförutsättningar. Parkens innehåll och gestaltning ska inriktas mot att bidra till att stärka ”gamla Ångkvarnsgatans” stadsliv.

Trafik och rörelse

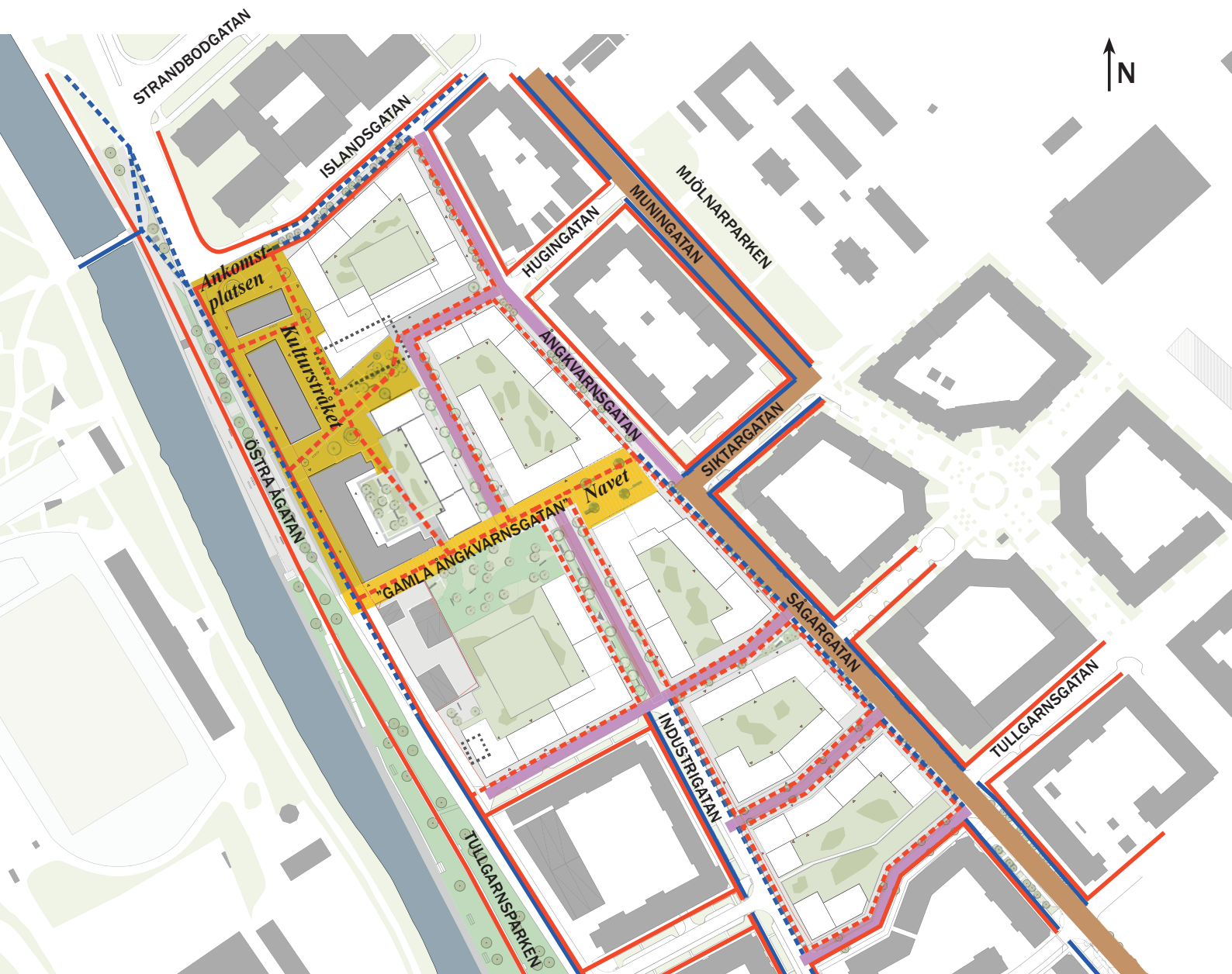
Övergripande planeras Ångkvarnen för låga trafikflöden inom området och längs Östra Ågatan. I huvudsak ska angöring av motorburna fordon ske från öster, från Sågargatan och Ångkvarnsgatan. Gatorna inom Ångkvarnen ska i så stor utsträckning som möjligt freds från parkerade bilar.








Delar av området ska tydligt prioriteras för gående. Ny bebyggelse längs Sågargatan placeras för att skapa förutsättningar för framtida busstrafik längs gatan.

Gång- och cykeltrafik

Övergripande ska hela Ångkvarnen planeras för att skapa trygga och trivsamma miljöer för gång- och cykeltrafik. Två stråk – Kulturstråkets gemensamma golv och ”gamla Ångkvarnsgatan”, planeras särskilt för att prioritera gående. På ”gamla Ångkvarnsgatan” tillåts viss fordonstrafik (behörig trafik), medan platsbildningen Navet fredas helt från motorburen trafik. Längs ”gamla Ångkvarnsgatan” kommer även cykeltrafik att möjliggöras i blandtrafik tillsammans med de gående. I övriga delar av området kommer gångtrafik i huvudsak att ske på trottoarer.

Cykeltrafiken i området kommer att finnas både i blandtrafik på lokalgator och längs särskilda cykelbanor. Trafikplaneringen för gång- och cykel ska som princip ske med utgång från de planeringsprinciper som redan har börjat tillämpas i Kungsängen, exempelvis gatusträckningar som delvis utbyggs med enkelsidiga cykelvägar (ex. Sågargatan). Detta för att skapa ett enhetligt, konsekvent och



- | | | | |
|---|-----------------------------------|---|-----------------------|
|  | Gata dimensionerad för busstrafik |  | Cykelbana som behålls |
|  | Område prioriterat för gående |  | Ny cykelbana |
|  | Cykel i blandtrafik |  | Gångstråk som behålls |
| | |  | Nytt gångstråk |

Karta som visar principer för olika trafikslag inom och i anslutning till planområdet.

sammanhängande och gång- och cykelvägnät. Avbrott i form av nya gatusektioner kan med fördel göras där det inte på samma sätt berör det befintliga gatunätet. Exempelvis kan Industrigatans fortsättning in i Ångkvarnsområdet planeras med cykel i blandtrafik istället för enkelsidiga cykelbanor.

Kollektivtrafik

Sedan Kollektivtrafikförvaltningen UL:s ”mjuka linje” genom Kungsängen upphörde i augusti 2017, saknar stora delar av Kungsängen direkt tillgång till kollektivtrafik. I princip hela planområdet ligger nu utanför ett gångavstånd om 400 meter till närmaste hållplats.

Muningatan, delar av Siktargatan samt Sågargatan behåller i strukturprogrammet sina körbanor på sju meter för att i framtiden ha möjlighet att åter trafikera sträckan med buss.

Bil- och fordonstrafik

Området ska övergripande planeras för låga hastigheter för bil. Därför är gatustrukturen i delar av området förskjutet från det övriga, befintliga gatunätet i Kungsängen. I dessa lägen ska korsningspunkterna studeras extra noga. Trafiken kan i flera delar av Ångkvarnen sila igenom i låga hastigheter. Större trafikflöden genom Kungsängen ska styras mot Muningatan, Siktargatan och Sågargatan.

Östra Ågatan är en viktig del av årummet och gatan ska utformas för att inte överstiga 3500 fordon/dygn i låga hastigheter. Inledningsvis ska planeringen utgå från att Östra Ågatan ska hålla 6,5 meters körbana. Efter att den planerade Esplanadbron öppnas upp, förväntas Östra Ågatan avlastas och då öppnas det upp möjligheter att smalna av gatans körbredd till 6 meter.

Parkering

Den övergripande principen för all parkering till boende och verksamheter inom Ångkvarnen är att parkeringsfrågan ska lösas på kvartersmark genom i huvudsak (halvt) nedgrävda garage under kvarteren. De allmänna gaturummen fredas på så vis från parkerade

bilar vilket ger ytor som istället kan nyttjas för gående och stadsliv. Kantstensparkering längst gator ska i största möjliga mån undvikas, men gatusektionerna måste dimensioneras med tillräcklig bredd för att kunna kombinera ytor för trädplanteringar och möjlighet till parkering för rörelsehindrade (om inte denna parkering kan lösas på kvartersmark). Parkering för funktionshindrade ska kunna ordnas maximalt 25 meter från entré till verksamhetslokaler.

Parkeringsfrågan behöver studeras vidare under den fortsatta planeringen.

Angöring

Angöring till bostadsentréer för hämtning/lämning kan ske i körbanan längs de mindre trafikerade lokalgatorna. Längs Sågargatan, Islandsgatan och Östra Ågatan kan vid behov angöringsplatser ordnas inom gatusektionens mått.

Angöringsfickor för inlastning till verksamhetslokaler och förskolor ska i första hand ske på kvartersmark men om stadsstrukturen inte tillåter detta ska angöringsfickor för inlastning kunna ske längs gator.

Inga angöringsytor det vill säga parkeringsplatser, lastzoner, eller ytor för sopbil får ligga närmare än 10 meter från vägkorsning.

Biltrafiken till parkeringsgarage på kvartersmark ska i huvudsak angöras direkt från Sågargatan och Ångkvarnsgatan, för att undvika onödiga fordonsrörelser inne i området. För de befintliga byggnaderna krävs dock att angöring sker från Östra Ågatan och Islandsgatan.

Nyttfordon

Angöring för sopbil kan ske i körbanan längs de mindre trafikerade lokalgatorna men om stadsstrukturen inte tillåter detta ska angöringsfickor för sopbil kunna ske längs gator. Soppilar får stanna närmast 10 meter från vägkorsning.

Det är viktigt att studera hur angöring ska kunna ske i den fortsatta planeringen

OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE

En blandning av bostäder och verksamheter bidrar till att skapa ett attraktivt och varierat område. Längs områdets primära stråk för stadsliv ska bebyggelsens innehåll stärka och göra gaturummet levande, genom inbjudande bottenvåningar med ett stort inslag av lokaler.

Lokaler

Verksamhetslokaler är tillsammans med allmänna platser såsom torg och parker viktiga ingredienser för att skapa förutsättningar för stadsliv. Under arbetet med strukturplanen har en stadslivsstrategi tagits fram för att belysa områdets kommersiella förutsättningar. En av de slutsatser som stadslivsstrategin drar är att koncentrera och samla lägen för handel till ett fåtal noder och stråk.

Inom området finns tre stråk som kommer att utgöra viktiga ådror i området för kommersiell och/eller kulturell service; längs Östra Ågatan, längs "gamla Ångkvarnsgatan" och kring kulturstråket. Lokaler ska i dessa strategiska

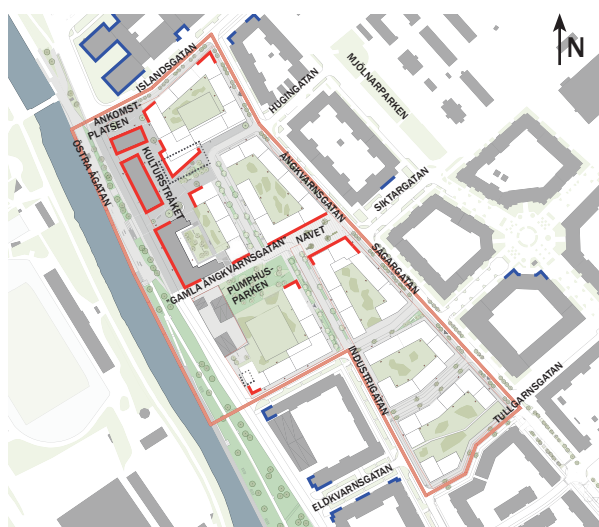
lägen finnas med täta intervaller i framförallt bottenvåningar men även som större enheter i hela eller delar av byggnader. Området ska erbjuda ett brett utbud av lokaler i olika storlekar för att kunna attrahera olika typer av verksamheter.

I goda sollägen i anslutning till platser, parker och utmed årummet ligger fokus på verksamhetsetablering av restauranger och caféer med uteserveringar som kan ge tillbaka stora stadslivskvaliteter till det offentliga rummet.

I de befintliga byggnaderna finns förutsättningar att skapa lokaler för till exempel kontor och hotell.

Förskolor

Kungsängen är en stadsdel där det idag råder stor brist på förskolor. Inom Ångkvarnen är det därför viktigt att det nya områdets behov av förskolor tryggas långsiktigt, såväl som under utbyggnadstiden.



- befintliga lokaler
- nya lokaler

Principer för lokalisering av nya lokaler är markerade med röda streck.



- förskola i 1-2 plan av bebyggelsen
- ▭ förskolegård

Exempel på placering av förskolor.

Detaljplanen måste säkerställa tillräckliga ytor för förskolor inom varje bebyggelseetapp, men även säkerställa en långsiktig flexibilitet för att möjliggöra utvidgning av antalet förskolor om så skulle bli nödvändigt på sikt.

Precis som i flera andra innerstadsmiljöer planeras förskolorna inom Ångkvarnen som integrerade lokaler i bostadshusen, i ett eller två plan. En inhägnad gård på kvartersmark ska anordnas i direkt anslutning till förskolan, om möjligt gärna med utblick eller i anslutning till annan grönska.

Kommunens gällande krav om minst 20 kvm gårdsyta/barn ska följas (eller eventuellt senare, mer aktuella, riktlinjer). Gården ska erbjuda goda ljusförhållanden med såväl soliga som skuggiga platser.

Kommunens gällande ”nyckeltal” för planering av förskolor är 0,2 platser/lägenhet i flerbostadshus med blandade lägenhetsstorlekar. För att tillgodose efterfrågan på förskoleplatser genererar exempelvis 1000 lägenheter ett behov av cirka 200 förskoleplatser. Strukturplanen visar hur sammanlagt 10 förskoleavdelningar (med 18 barn/avdelning) kan lösas, det vill säga förskoleplatser för cirka 180 barn.

Förskolor för kommunal drift behöver både av organisatoriska och ekonomiska skäl bestå av minst fyra avdelningar (räknat på 18 barn/avdelning). Förskolor, som planeras inom området kan även drivas av fristående verksamhetsutövare.

Angöring till förskolorna, med utrymme för att hämta och lämna, kommer att behöva studeras vidare i den fortsatta detaljplaneprocessen. I denna typ av innerstadsmiljö kommer det att vara särskilt viktigt att skapa utrymme för uppställning av cyklar och cykelkärror i anslutning till förskolan.

Möjlighet att få till en uppställningsplats för en så kallad förskolebuss i anslutning till någon av förskolorna inom området ska studeras vidare under fortsatt detaljplanering. Syftet med detta är att kunna maximera antalet förskoleplatser inom området utan ytterligare stora markanspråk.

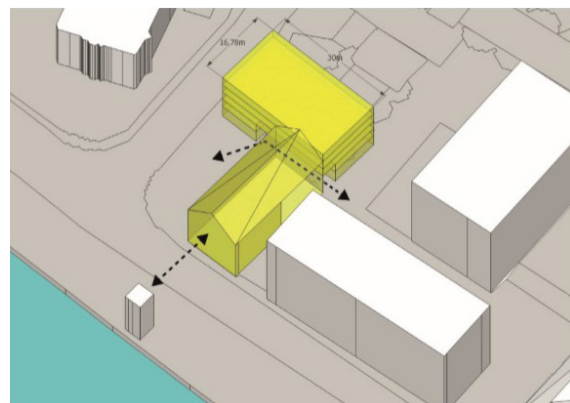
Kulturverksamhet

Utifrån ambitionen att utveckla Uppsala som konst- och kulturstad har kulturnämnden tagit fram en förstudie som föreslår nya lokaliseringsalternativ för Uppsala konstmuseum. Förstudiens resultat har som syfte att vara vägledande för beslut om inriktning för fördjupad utredning av Uppsala konstmuseums verksamhet och lokaler.

I förstudien pekas Ångkvarnens gamla tegelsilo i kombination med en ny byggnad i anslutning till ”Ankomstplatsen” ut som ett av fyra föreslagna lokaliseringsalternativ. Förstudien förordar fördjupade lokaliseringsstudier för två av de fyra förslagen, varav Ångkvarnen är det ena.

I förstudien har lokaliseringsalternativ studerats med utgångspunkt i bland annat att museet ska inrymmas i en fristående byggnad med flexibilitet för framtida utbyggnad och komplettering, att byggnaden ska vara en karaktärsbyggnad med innovativ och intressant arkitektur och ha en tillgänglig och synlig plats i staden med närhet till kommunikationer. Tillgång och kontakt med utemiljö för att museet ska kunna bedriva verksamhet även utanför själva museibygnaden har också utgjort ett kriterium i lokaliseringsutredningen.

Storleksmässigt uppskattas ytbehovet för det nya museet till cirka 4000 kvm. Frågor kring huvudmannaskap för konstverksamheten har inte ingått i utredningsdirektivet för förstudien.



Förstudien om ”Framtida konstverksamhet i Uppsala”s utpekade förslag till potentiellt konstmuseum inom Ångkvarnen. Förstudien har inte utrett förslagens tekniska genomförbarhet.

Den 19 mars beslutade kulturnämnden att göra en fördjupad utredning enligt förstudiens förslag.

Då förstudien enbart föreslår platser för vidare utredning har strukturplanen i detta läge inte tagit fasta på förstudiens rekommendationer för konstmuseum inom Ångkvarnen. Detta hindrar dock inte att framtida strukturella anpassningar av strukturplanen görs för att möjliggöra en etablering av ett eventuellt konstmuseum inom Ångkvarnen, om så skulle bli aktuellt.

Ett konstmuseum inom Ångkvarnen bedöms utgöra en positiv möjlighet för området, med potential att skapa en ”dragare” för stadsliv i området. Om Uppsala konstmuseum inte etablerar sig inom Ångkvarnen ska områdets verksamhetsetablering inriktas mot att locka andra kulturverksamheter till området.



Tegelsilon och strukturplanens föreslagna platsbildning – ”Ankomsplatsen”.

MILJÖ, RISK, HÄLSA OCH SÄKERHET

I detta kapitel belyses sådana sakområden som har visat sig vara av betydelse att hantera som underlag för den fortsatta detaljplaneringen avseende miljö, risk, hälsa och säkerhet. Kapitlet sammanfattar den information som framkommit i de olika avseendena så här långt i processen. Identifieringen av sakområdena har gjorts med utgång från de aspekter som brukar hanteras i kommunens behovsbedömning av detaljplaner. Fler områden kan visa sig behöva studeras under den fortsatta planeringsprocessen.

Markföroreningar

Inom planområdet finns objekt som är registrerade som potentiellt förorenade områden i Länsstyrelsens MIFO-databas. De registrerade objekten beror på platsens tidigare verksamhet med bland annat järnvägstvätt, oljedepå, betning av säd samt verkstadsindustri med metallhantering. Av planområdets totalt nio MIFO-objekt har tre stycken tilldelats riskklass 3 (måttlig risk) och ett har fått riskklass 1 (mycket stor risk). Fyra ärenden saknar riskklass. Allvarligast av de upptagna ärendena i MIFO-databasen är alltså den med riskklass 1. Den ligger i sydöstra delen av planområdet (inom före detta kvarteret Upplaget).

Inom områdets nordvästra hörn (kring ytan som idag upptas av bl.a. tegelsilon och industrikvarnen) finns noteringar om en eventuell historisk lertäkt "Krukmakarens tegelhage".

Som underlag för det pågående planarbetet har en miljö- och geoteknisk utredning tagits fram. I samband med utredningen har provtagningar i form av stickprov av jord tagits för kontroll av eventuella föroreningar. Utifrån den översiktliga provtagningen konstateras att planområdets norra del generellt tycks vara

mindre förorenad än den södra. I samband med provtagningen uppmättes flera ämnen till halter över riktvärden för så kallad känslig markanvändning. Dessa ämnen bedöms i utredningsrapporten ha en "mycket hög farlighet" (arsenik, bly och PAH), "hög farlighet" (kobolt, nickel, koppar och aromatiska kolväten) respektive "måttlig farlighet" (zink och alifatiska kolväten).

Områdets känslighet bedöms idag generellt som måttlig. Exponeringsrisk för människor bedöms i nuläget som låg då ingen eller mycket begränsad verksamhet bedrivs på platsen samt att området till största del är asfalterat. Vid en exploatering ökar dock risken för exponering och vid en bostadsexploatering bedöms exponeringsrisken öka till hög utan åtgärder.

Skyddsvärdet för grundvattnet bedöms som högt då området ligger inom vattenskyddsområde. Vid schaktning ökar risken för spridning av föroreningar i och med att jorden rörs om och friläggs.

Såväl det norra som det södra området bör undersökas mer noggrant under den fortsatta detaljplaneringen. Det norra för att kunna bekräfta att ingen specifik sanering behövs, och det södra för att avgränsa de förorenade områdena och därifrån göra en masshanteringsplan.

Alla påvisade föroreningar ska omgående anmälas till Miljöförvaltningen, Uppsala kommun, i enlighet med Miljöbalken 10 kap. 11 §. Likaså ska Miljöförvaltningen, Uppsala kommun, informeras senast sex veckor innan eventuella markarbeten påbörjas inom förorenat område. Om nya föroreningar upptäcks vid schaktning ska Miljöförvaltningen informeras omgående.

Grundvatten

I utredningen kring miljö- och geoteknik konstateras att grundvattennivån inom området bedöms ligga kring +2,1 till +3, det vill säga ett par meter under befintlig markyta.

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom yttre skyddszon för vattenskyddsområdet för Uppsala kommuns grundvattentäkter i Uppsala- och Vattholmaåsar. Utpekandet har som syfte att förhindra att grundvattenmagasin som tjänar som vattentäkter för dricksvatten förorenas. Därför gäller särskilda skyddsföreskrifter inom planområdet. Skyddsföreskrifterna anger bland annat att inom yttre skyddszon får markarbeten djupare än en meter över högsta grundvattenytan inte ske utan Länsstyrelsens tillstånd. Markarbeten får inte heller medföra bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån. Ansökan om dispens från skyddsföreskrifterna kan göras hos Länsstyrelsen i Uppsala län.

Sårbarhet för förorening av grundvatten

Ångkvarnen ligger inte inom ett sådant område där grundvattnet enligt Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskaps (MSB:s) sårbarhetskarta, har bedömts inneha hög risk att förorenas vid en olycka med inblandning av farliga ämnen. Bedömningen grundar sig på bland annat markens genomsläpplighet.



Förslag av princip för dagvattenhantering inom ett typkvarter med ny bebyggelse.
Illustration: Bjerking

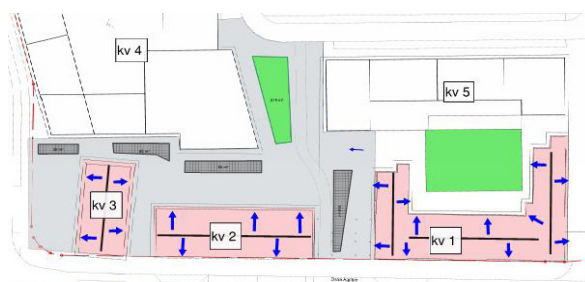
Dagvatten

En översiktlig dagvattenutredning har tagits fram som underlag till strukturarbetet. Under utredningen har behov av dagvattenhantering för framförallt kvartersmark studerats och olika förslag på lösningar tagits fram på en övergripande och principiell nivå.

Förutsättningar från Uppsala Vatten och Avfall AB (UVAB) för dagvattenlösningarna inom Ångkvarnen har varit att 10 mm nederbörd ska kunna fördröjas och kvarhållas i 12 timmar inom kvartersmark. Dagvattnet behöver renas så att man säkerställer att möjligheten att uppnå MKN (miljökvalitetsnormerna) för recipienten Fyrisån inte försvåras, utan snarare förbättras. I och med att planområdets närhet till Fyrisån är behovet av rening av dagvatten mycket viktigt, medan behovet av fördröjning inte är fullt lika angeläget då ån kan ta emot relativt stora mängder vatten.

Generellt gäller samma krav på rening och fördröjning vid nybyggnation som vid ombyggnation av befintlig bebyggelse. Flera av Ångkvarnens befintliga byggnader ger dåliga förutsättningar att klara kraven på rening och fördröjning. UVAB har därför meddelat att man kan kompensera underdimensionerade dagvattenlösningar hos befintliga kvarter genom motsvarande överdimensionering i kvarter med ny bebyggelse.

I den dagvattenutredning som har tagits fram föreslås olika dagvattenlösningar beroende



Förslag på princip för dagvattenhantering för ett typkvarter, med befintliga byggnader. Gallerförsedda skelettjordar är illustrerade med mörkgrå skraffering. Illustration: Bjerking

på kvarterets utformning och läge. En viktig faktor för val av lösning har varit ambitionen om att planområdets norra del och ”gamla Ångkvarnsgatan” ska utformas som ett ”gemensamt golv”, utan nivåskillnader eller skarpa övergångar mellan allmän plats och kvartersmark. I anslutning till det ”gemensamma golvet” förordas nedsänkta växtbäddar, skelettjordar eller underjordiska makadammagasin för rening av dagvatten. Upphöjda växtbäddar ska undvikas här.

För att förstärka Ångkvarnens ånära läge är det en målsättning att försöka arbeta med dagvattenlösningar som synliggör vattnet i gaturummet.

Föreslagna dagvattenlösningar inne på gårdarna kan vara dagvattenmagasin, upphöjda eller nedsänkta växtbäddar samt olika typer av bevattningslösningar. Kvarterets höjdsättning behöver vara sådan att innegårdarna utformas med en lågpunktslinje som kan leda ut dagvattnet till den lägre liggande gatustrukturen. En möjlighet är även att utnyttja förgårdsmarken längs fasaderna till växtbäddar (där det inte krockar med lokallägen). Gröna tak på ny bebyggelse kan också vara en möjlig åtgärd för att fördröja och rena dagvatten.

I det fortsatta planarbetet ska en fördjupad dagvattenutredning tas fram med bland annat flödesberäkningar och mer detaljerade utredningar för dagvattenlösningar inom såväl



Nedsänkta växtbäddar har kapacitet att magasinera dagvatten under markytan. Foto: Bjerking.

kvartersmark som allmän plats. Dagvattenutredningen konstaterar att det är viktigt att detaljplanen redovisar en grov höjdsättning för att säkra sekundära avrinningsvägar.

Risk för översvämning från Fyrisån

Enligt Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskaps (MSB:s) översvämningsanalys finns ingen risk att planområdet översvämmas från Fyrisån, varken vid 100- eller 200-årsregn (med reglering för framtida klimat). Däremot beräknas hela området översvämmas (<0,5 m) vid MSB:s beräkning av högsta flöde. Vid detta scenario kommer Fyrisån att svämma över uppströms kvarteret Ångkvarnen (Uppsala centrum) och stora delar av Uppsala kommer då även att stå under vatten.

Risk för instängda områden vid extrem nederbörd

Det finns karterade lågpunktsområden inom delar av det norra planområdet, längs Sågargatan och Ångkvarnsgatan. Vid kraftig nederbörd finns risk att dessa områden översvämmas med kvarstående vatten på grund av avsaknaden av naturliga utlopp. Under det fortsatta planarbetet är det viktigt att vidare utreda frågan om risk och påverkan för översvämning inom lågpunktsområdena, samt att skapa sekundära avrinningsvägar för att und-



I bilden ovan redovisas Uppsala Vattens lågpunktskartering (blått) i kombination med strukturplan (daterad 2017-11-21). Karteringen indikerar en risk för instängt vatten längs bl.a. Sågargatan.

vika instängt vattnen. Möjligheter till lösningar styrs av befintliga höjder på Östra Ågatan och Ångkvarnsgatan, som idag ligger lägre än Östra Ågatan.

Uppsala kommun håller just nu på att se över hur frågan om instängda områden ska hanteras under den fortsatta processen.

Geoteknik

Marken inom planområdet består främst av lera med mäktiga lerdjup. I samband med den mark- och geotekniska undersökning som tagits fram som underlag för pågående planarbete, har lerdjupet i undersökta punkter varierat mellan 53 och 82,7 m. Totaldjupet har inte kunnat kontrollerats i alla borrhöjningar.

Kungsängen, som planområdet är en del av, är väl känt för sina stora lerdjup och de problem med sättningar som påverkar byggnader och omgivande mark. De stora lerdjupen gör att sättningar, till följd av en belastningsökning, utvecklas under väldigt lång tid. Sättningar pågår ständigt inom området på grund av förändringar i grundvattennivåer, utförda uppfyllnader och byggnader som belastar marken. Även ny exploatering medför belastningar som kommer att påverka sättningarna i området.

Tullgarns pumpstation

Tullgarns pumpstation ligger vid Östra Ågatan i den sydvästra delen av planområdet. Anläggningen ägs och driftas av Uppsala Vatten och Avfall AB (UVAB). Pumpstationen hanterar stora delar av innerstadens spillvatten på sin väg mot Kungsängens reningsverk. Inom pumpstationsfastigheten finns tre byggnader - en byggnad som utgör den idag aktiva pumpstationen, en äldre pumpstation som nu är tagen ur drift (men nyttjas som förråd), och en gallerrensstation som enbart används då avloppsvatten bräddas till Fyrisån. Den äldre pumpstationen är ritad av Gunnar Leche och

är en av planområdets byggnader som bedöms ha kulturhistoriskt värde, och som därmed ska skyddas i fortsatt detaljplanering.

En utredning kring Tullgarns pumpstation har tagits fram som underlag för strukturarbetet. Syftet med utredningen är att bedöma risken för påverkan genom lukt och buller på planerade bostäder och verksamheter inom planområdet. Pumpstationen har idag en känd påverkan på sin omgivning genom framförallt lukt. UVAB vittnar om en förhållandevis stor mängd klagomål som idag inkommer från boende i Kungsängen.

I samband med pumpstationsutredningen har förbättringspotential identifierats hos befintlig anläggning. Utredningen pekar på åtgärder som skulle kunna genomföras för att minimera pumpstationens omgivningspåverkan. Bland annat föreslås ett ökat utnyttjande av pumpstationens befintliga reningsfilter (som idag har underutnyttjad kapacitet) samt en omlokalisering av utsläppspunkten på hög höjd, i form av en skorsten. Därutöver föreslås att ett undertryck skapas i byggnaden för att förhindra att lukt "smiter ut" från byggnaden istället för att gå genom reningsfiltret. Genomförs dessa föreslagna åtgärder bedömer utredningen att dagens luktstörningar som förekommer gällande luft från pumpstationen i princip kan elimineras helt. UVAB understryker dock att



Den röda streckade ringen i bilden ovan indikerar en radie om 50 meter från pumpstationens utsläppspunkt.

luktpåverkan från enstaka, oförutsägbara händelser såsom vid breddning och haveri aldrig helt går att undvika. Dessa händelser kommer alltid innebära en risk för luktpåverkan till omgivningen, som i värsta fall kan vara omfattande i både tid och rum.

Utformning, lokalisering och dimensionering av skorsten måste utredas vidare under den fortsatta planeringsprocessen. Det gäller även fortsatt utredning av pumpstationens framtida ventilationsystem för att klargöra hur man kan maximera nyttjandet av befintligt reningsfilter. Även en bullerutredning för att bedöma störningspåverkan vid provkörning av pumpstationens reservkraftanläggning (som i regel görs en gång per månad) behöver utredas vidare inom ramen för fortsatt detaljplanering.

I strukturplanen har markanvändningen anpassats så att ett skyddsavstånd om 50 meter mellan ny bostadsbebyggelse och pumpstationens nuvarande utsläppspunkt klaras. Detta är förenligt med de angivelser som ges i planprogrammet för Kungsängen (2009). Ett skyddsavstånd om 50 meter kring Tullgarns pumpstation är även förenligt med UVAB:s ”Rekommendationer för skyddsavstånd till Uppsala Vatten & Avfall ABs VA-anläggningar avseende lukt”, vilka fastslogs av bolagets styrelse 2018-03-23.

Strandskydd

Utmed Fyrisån gäller strandskydd enligt bestämmelser i miljöbalkens 7:e kapitel. Syftet med strandskyddet är att trygga allmänhetens möjligheter till friluftsliv och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv. Det generella strandskyddet omfattar ett område på 100 meter från strandlinjen och berör således delar av planområdet. Strandskyddet innebär att det är förbjudet att vidta ett antal åtgärder inom det skyddade området.

Idag är strandskyddet upphävt inom planområdet, men återinträder per automatik i

samband med en ny planläggning. Under den fortsatta processen måste därför strandskyddsfrågan prövas på nytt, med en målsättning om att fortsatt kunna upphäva strandskyddet genom den nya detaljplanen.

Solinstrålning och dagsljus

Som underlag till strukturplanen har sol/skugga samt dagsljusförhållanden studerats. Utifrån de studier som gjorts bedöms det finnas möjligheter att klara gällande krav för dagsljus enligt Boverkets byggregler (BBR). Dagsljus, sol och skugga är aspekter som behöver studeras fortlöpande under den fortsatta processen.

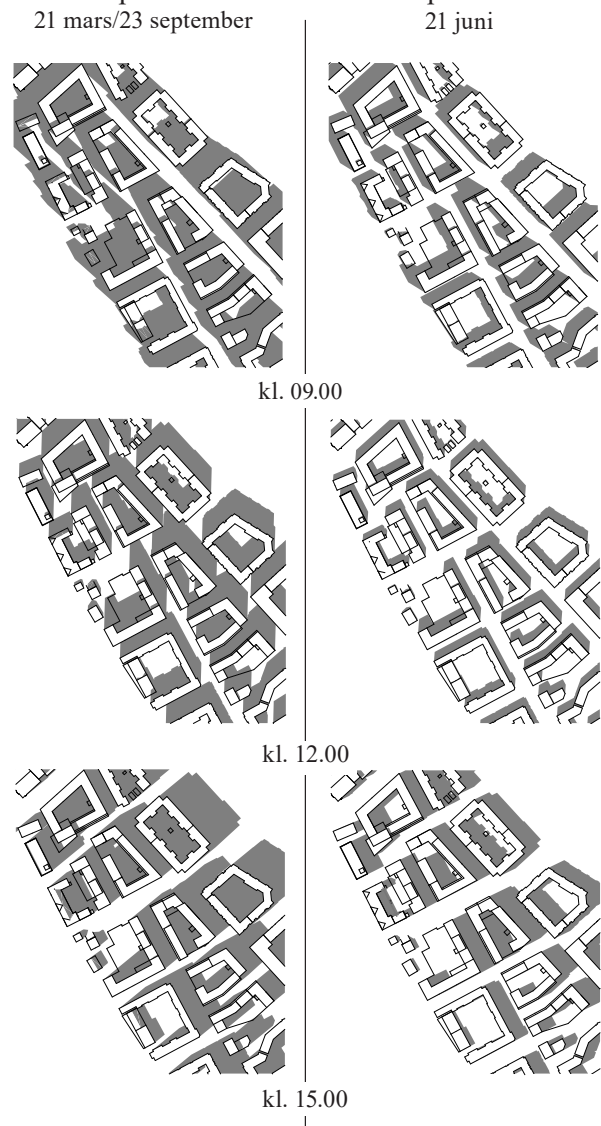


Diagram som visar sol- och skuggstudier för strukturplanen (daterad 2018-03-27) vid tre olika klockslag i mars/ september (under vår- och höstdagjämning) samt i juni kring midsommar.

Luft

Luftkvaliteten inom planområdet är överlag god med godtagbara nivåer för både miljökvalitetsnormer (MKN) och miljökvalitetsmål (MKM) avseende partiklar och kvävedioxid.

Beräknad årsmedelhalt (år 2015) av partiklar är mellan 10–15 µg/m³ (mikrogram per kubikmeter) jämfört med MKN på 40 µg/m³ samt MKM på 15 µg/m³. Beräknad årsmedelhalt (år 2015) av kvävedioxid inom området är 10–15 µg/m³. MKN för partiklar är 40 µg/m³ och MKM ligger på 20 µg/m³.

Utifrån ovanstående bedöms det finnas goda förutsättningar att klara MKN för luft i samband med genomförandet av föreslagen bebyggelsestruktur.

Buller

En tidig och väldigt grov prognos över det framtida områdets påverkan från omgivande trafikbuller har tagits fram som underlag för strukturplanen. Prognosen har baserats på det troligen överskattade antagandet om att alla gator inom och i anslutning till planområdet regleras med hastigheter om 50 km/h. Andelen tung trafik som ingår i beräkningen är 5 %. Antal trafikrörelser på de olika vägarna som prognosen räknat på, framgår av kartbilden till höger.

Sammantaget visar prognosen att det inom planområdet finns goda förutsättningar att bygga bostäder med utomhusljudnivåer som klarar riktvärdena för trafikbuller.

För aktuellt planärende gäller ”Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader” (2015:216) inklusive de ändringar (2017:359) som trädde i kraft den 1 juli 2017. Förordningen gäller eftersom planuppdraget för detta ärendet fattades efter den 2 januari 2015.

Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader anger som huvudregel att buller

från spårtrafik och vägar inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, eller 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats. Utöver detta finns undantag som omfattar mindre lägenheter (som högst är 35 kvm) samt avsteg från huvudregeln som kräver särskilda lösningar vad gäller rumsfördelning.

Påverkan från buller, vad gäller såväl trafikbuller som eventuellt industribuller från pumpstationen, ska studeras vidare under den fortsatta detaljplaneringen.



Ekvivalent dygns ljudnivå vid fasad-frifältsvärde

- 61-65 db(A)
- 56-60 db(A)
- 51-55 db(A)

Skyddsrum

Inom planområdet finns ett registrerat skyddsrum enligt Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskaps (MSB:s) skyddsrumskarta. Skyddsrum ska kunna användas av civilbefolkningen i händelse av krig. Rummet inom Ångkvarnen har skyddsrumnummer 129162-1 och ligger i Industrikvarnen (en av de byggnader som ska bevaras). Rummet ska kunna ge skydd för 100 personer. MSB beslutar om ett skyddsrum kan avvecklas och för att det ska tillåtas måste det finnas särskilda skäl. Ansökan om avveckling görs av fastighetsägaren till MSB.

GENOMFÖRANDE OCH FORTSÄTTNING

I detta kapitel används begreppet genomförande för att beskriva hur det fortsatta planarbetet är tänkt att bedrivas. Planeringen av Ångkvarnen är dock i ett tidigt skede och förutsättningarna kan ändras allt eftersom området utreds vidare. Strukturplanen är inte bindande men ska vara vägledande för den fortsatta planeringen.

Ansvars- och kostnadsfördelning

Exploatören har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för att genomföra anläggningar på kvartersmark. Kommunen ansvarar för projektering och anläggande av allmän plats. Exploatören ansvarar för finansieringen av alla åtgärder inom allmän plats som är en konsekvens av exploateringen. Det kan även finnas övergripande kostnader för allmän plats inom Kungsängen som omfattades av planprogrammet från 2009, som exploatören kan behöva vara med och finansiera.

Huvudmannaskap

Kommunen ska vara huvudman för allmän plats inom planområdet, vilket innebär ett ansvar för genomförande, drift och underhåll av dessa platser.

Uppsala Vatten och Avfall AB är huvudman för den allmänna vatten- och avloppsanläggningen inom planområdet.

Avtal

Under fortsatt detaljplanering ska kommunen och exploatören avtala om hur genomförandet av strukturplanen, tillika den efterföljande detaljplanen, ska gå till. Exploatören ska ersätta kommunen för den handläggningstid som inte kan hanteras inom ramen för exploateringsersättningen eller det redan tecknade planavtalet.

Några typer av avtal som troligen kommer att bli aktuella under den fortsatta processen preciseras här:

Föravtal

Ett föravtal ska tecknas innan samråd i detaljplaneprocessen för att bland annat reglera kostnads- och ansvarsfördelning kring exploateringsavtalets framtagande samt grundläggande principer för innehållet i kommande exploateringsavtal. Exempel på kostnader som kan regleras i avtalet är kostnader för utredningar/förprojekteringar som krävs för att få fram underlag till exploateringsavtalet.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska tecknas mellan kommunen och exploatören inför antagandet av detaljplanen. Avtalet ska i detalj reglera bland annat marköverlåtelse mellan kommunen och exploatören, kostnads- och ansvarsfördelning för exploaterings genomförande samt parternas åtaganden i övrigt.

Uppsala kommunen har tagit fram förslag på kommunala riktlinjer för exploateringsavtal. Riktlinjerna är beräknade att beslutas av kommunfullmäktige före sommaren 2018. Kommunens riktlinjer för exploateringsavtal ska följas när exploateringsavtalet för Ångkvarnen tecknas, förutsatt att riktlinjerna beslutas i kommunfullmäktige.

Utbyggnad

Planområdet kommer att byggas ut etappvis. Innan nybyggnation kan inledas måste delar av den befintliga bebyggelsen rivas, markföreningar saneras, schaktning och grundläggning av både kvartersmark och allmän plats genomföras och nya ledningar för områdets tekniska försörjning läggas.

Utredningar

Som underlag till arbetet med strukturplanen har ett antal utredningar tagits fram. Under den fortsatta detaljplaneprocessen kommer fler sakområden att behöva studeras, och en

del utredningar som redan gjorts behöver fördjupas. Nedan finns en sammanställning av de utredningar som har tagits fram eller där utredning pågår.

Genomförda eller pågående utredningar:

Typ av utredning	Utredare	Status
Stadslivsstrategi och näringslivsanalys	WSP	klar
Kulturmiljöanalys	Upplandsmuseet	klar
Påverkan av framförallt lukt från Tullgarns pumpstationen	WSP	klar
Trafik och parkering	Civit	klar/granskas av kommunen
Projekterings-PM geoteknik	Bjerking	klar/granskas av kommunen
Projekterings PM Geo- och Miljöteknik	Bjerking	klar/granskas av kommunen
PM Rapport Statusbestämning av byggnader Mjölslon_Silotornet	Bjerking	klar/granskas av kommunen
Översiktsrapport betong	RISE CBI Betonginstitutet	klar/granskas av kommunen
Undersökning av silomagasinet (byggnad 1)	RISE CBI Betonginstitutet	klar/granskas av kommunen
Undersökning av kvarnen (Byggnad 2)	RISE CBI Betonginstitutet	klar/granskas av kommunen
Undersökning av Jästfabriken (Byggnad 3)	RISE CBI Betonginstitutet	klar/granskas av kommunen
Undersökning av Mjölslon/Makaronifabriken (byggnad 4)	RISE CBI Betonginstitutet	klar/granskas av kommunen
Undersökning av spannmåslagershus "Silo 1" (Byggnad 5)	RISE CBI Betonginstitutet	klar/granskas av kommunen
Ångkvarnen-Översiktlig Dagvattenhantering inför strukturplanearbete	Bjerking	klar/granskas av kommunen och Uppsala Vatten och Avfall AB
Solstudier	Juul & Frost	klar/pågått löpande
Arkitektoniska studier kring möjligheter att konvertera befintliga byggnader	EttElva Arkitekter och A-sidan Arkitektkontor	klar

Fortsatta utredningar:

Nedan beskrivs de utredningar som kommunen i dagsläget ser ett behov av att ta fram. Under den kommande detaljplaneprocessen kan det dock framkomma behov av fler typer av utredningar som inte kan förutspås i nuläget. I enlighet med tidigare tecknat planavtal ansvarar exploitören för att ta fram och be-

kosta alla typer av utredningar som behövs som underlag för detaljplanens framtagande. Listan nedan innehåller dock även utredningar av pumpstationen som Uppsala Vatten troligen hade behövt genomföra oavsett detaljplanens framtagande.

Typ av utredning	Beskrivning
Grundvatten	Utredning av hänsynstagande, dispenser och tillstånd som kan komma att krävas med anledning av närheten till grundvattnet i området.
Dagvatten	Fördjupad utredning kring hantering av dagvatten inom planområdets kvartersmark och allmän plats.
Trafikbuller	Utredning av förutsättningarna att klara luftkvalitetsnormer och bullerriktvärden vid ett genomförande av detaljplanen
Industribuller	Utredning av bullerpåverkan från Tullgarns pumpstation (enligt rekommendation i genomförd utredning om pumpstationen).
Dagsljus och ljuspåverkan	Utredning av förutsättningarna att klara dagsljuskraven. Exploatören ansvarar också för att utreda eventuell ljuspåverkan från Studenternas IP.
Parkering och trafik	Utredning av förutsättningarna att klara exploateringsbehov samt utredningar för att klara trafikförsörjningen till och från samt inom området (även vad gäller angöring). Exploatören kan även bli tvungen att göra utredningar av gator och vägar som inte ligger inom planområdet, men som är beroende av en samordnad utredning och lösning.
Ledningar	Eventuell utredning om förekomst av ledningar som berörs av exploateringen.
Markmiljöutredning	En fördjupad utredning av förekomst och utbredning av markföroreningar inom planområdet samt hur en eventuell marksanering ska genomföras.
Lokaliseringssudie av skorsten- samt spridningsberäkning	Nya spridningsberäkningar avseende nödvändig höjd och placering av ventilations skorsten (enligt rekommendation i genomförd utredning om pumpstationen).
Ventilationsutredning avseende Tullgarn pumpstation	Ytterligare analys(er) av luktstyrkan vad gäller pumpstationens ventilationsluft, som underlag för nya spridningsberäkningar. Även en ventilationsutredning för påkoppling av ytterligare delar av pumpstationen på ventilationssystemet.
Utredning om maximering av befintligt reningsfilter hos Tullgarns pumpstation	Utredning om ökat flöde i befintligt filter, samt bedömning av lämpligt antal luftväxlingar i de utrymmen varifrån luften renas i filtret.
Gestaltningprogram	Gestaltningprogram vad gäller både kvartersmark och allmän platsmark ska tas fram i samarbete med Uppsala kommun.

Uppsala kommun

Postadress: 753 75 Uppsala
Besöksadress: Stationsgatan 12

Telefon: 018-727 00 00
E-post: uppsalakommun@uppsala.se

www.uppsala.se

