

Information om Detaljplan för kvarteret Varvet

Uppsala kommun

Stadsbyggnadsförvaltningen

Januari 2023

Glöm inte att lämna in dina synpunkter skriftligen

Mer information på www.uppsala.se/varvet

Vad är en detaljplan?

I en detaljplan bestämmer kommunen:

- hur ett mark- eller vattenområde får användas och vad den får användas till.
- hur byggnaderna får placeras, vilken storlek de får vara, hur de får se ut med mera.
- hur indelningen av allmän plats och kvartersmark ska vara.
- vilka rättigheter och skyldigheter som gäller för fastighetsägaren och andra aktörer.

Bestämmelserna avgör sedan hur fastighetsägarna får bygga och kommunen utgår ifrån detaljplanen när fastighetsägaren söker om bygglov.

Vi följer plan- och bygglagen (PBL) där det står hur en detaljplan ska tas fram.

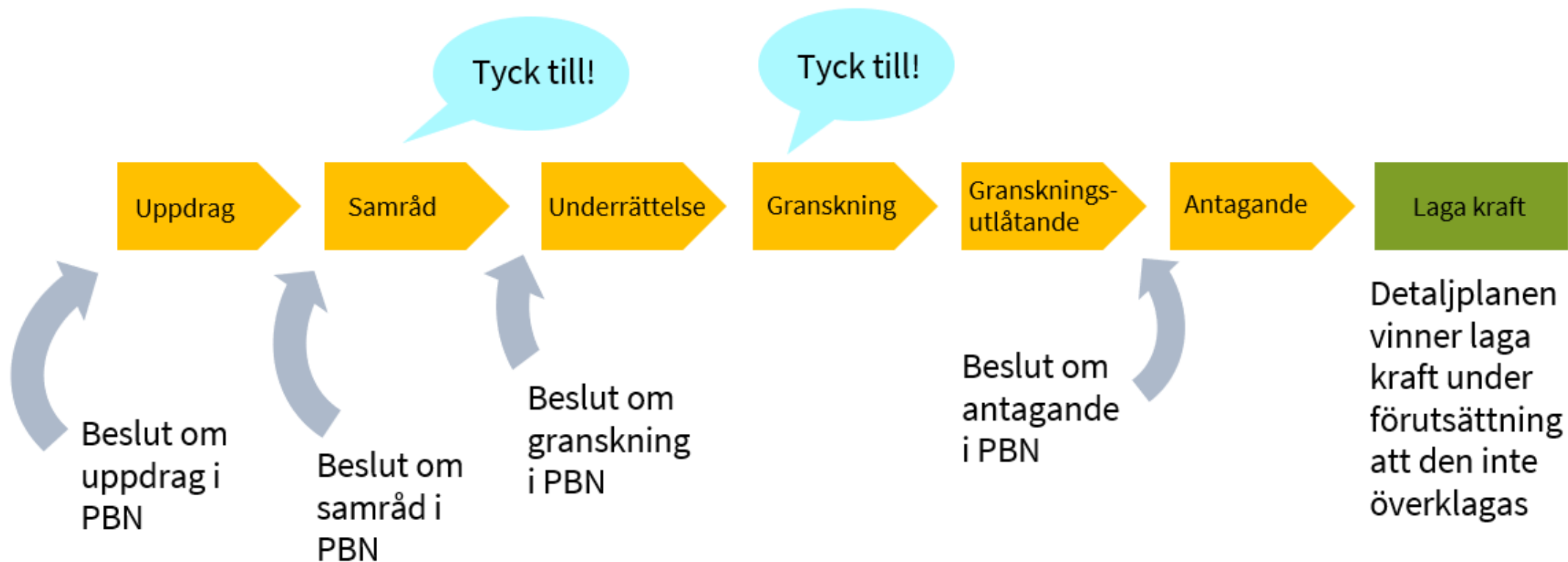
Vad är ett samråd?

Ett samråd är tidsperioden då du har chansen att tycka till om detaljplanen och dela med dig av värdefull information om området.

När vi fått in alla synpunkter kan kommunen välja att göra ändringar i detaljplanen.

Planprocessen

Denna detaljplan handläggs med **standardförfarande**:



Planhandlingar

Samrådsförslaget består av:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Utredningar

Uppsala kommun Sida 1 (51)

Plan- och byggnadsnämnden Diarienummer:
PBN 2018-002147

Handläggare:
Maria Hedberg, Anton Vikström, Klara Wahlstedt

Planbeskrivning Detaljplan för kvarteret Varvet

Standardförfarande



Figur 1 Översiktsbild av Kungsängen. Planområdets ungefärliga läge ligger inom den röda linjen.

Det här är ett förslag till detaljplan

SAMRÅDSHANDLING

Postadress: Uppsala kommun, stadsbyggnadsförvaltningen, 753 75 Uppsala
Besöksadress: Stadshusetgatan 2
Telefon: 018-727 00 00
E-post: plan-byggnadsnämnden@ uppsala.se
www.uppsala.se

Vad ska byggas?

Vi planerar att bygga en park och att andra aktörer ska kunna bygga lokaler för olika verksamheter. Till exempel kontor, restauranger, butiker, bad, idrott/sport, gym, museum, service, lager och tillverkning med begränsad påverkan på omgivningen.

Vem ska bygga?

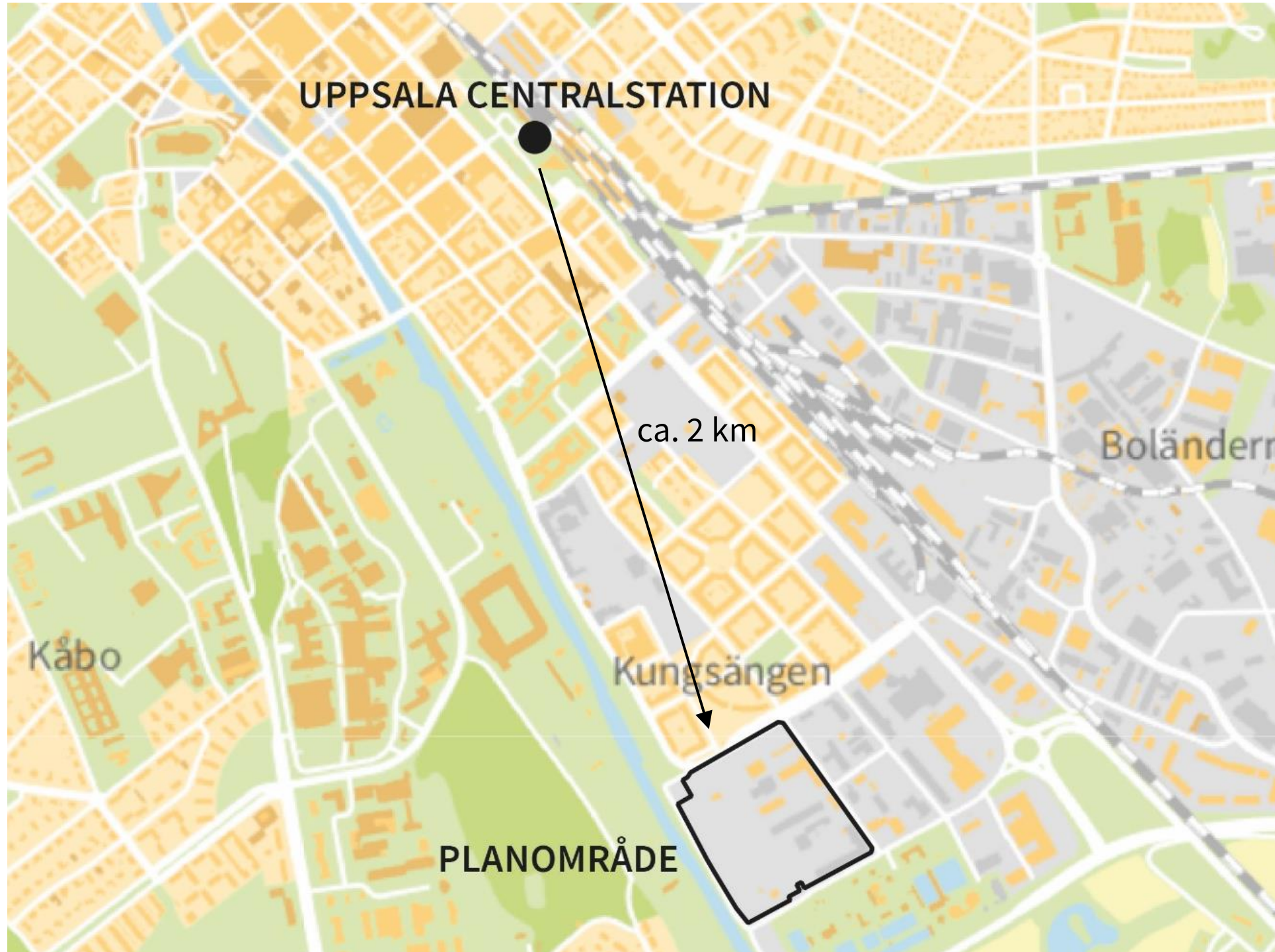
Uppsala kommun äger marken idag och vill i framtiden kunna erbjuda den här marken till företag. I dagsläget finns spekulanter, men vilka verksamheter som kommer etablera sig här och när det i så fall blir är inte beslutat.

Vad kommer hända med båtuppställningsplatsen?

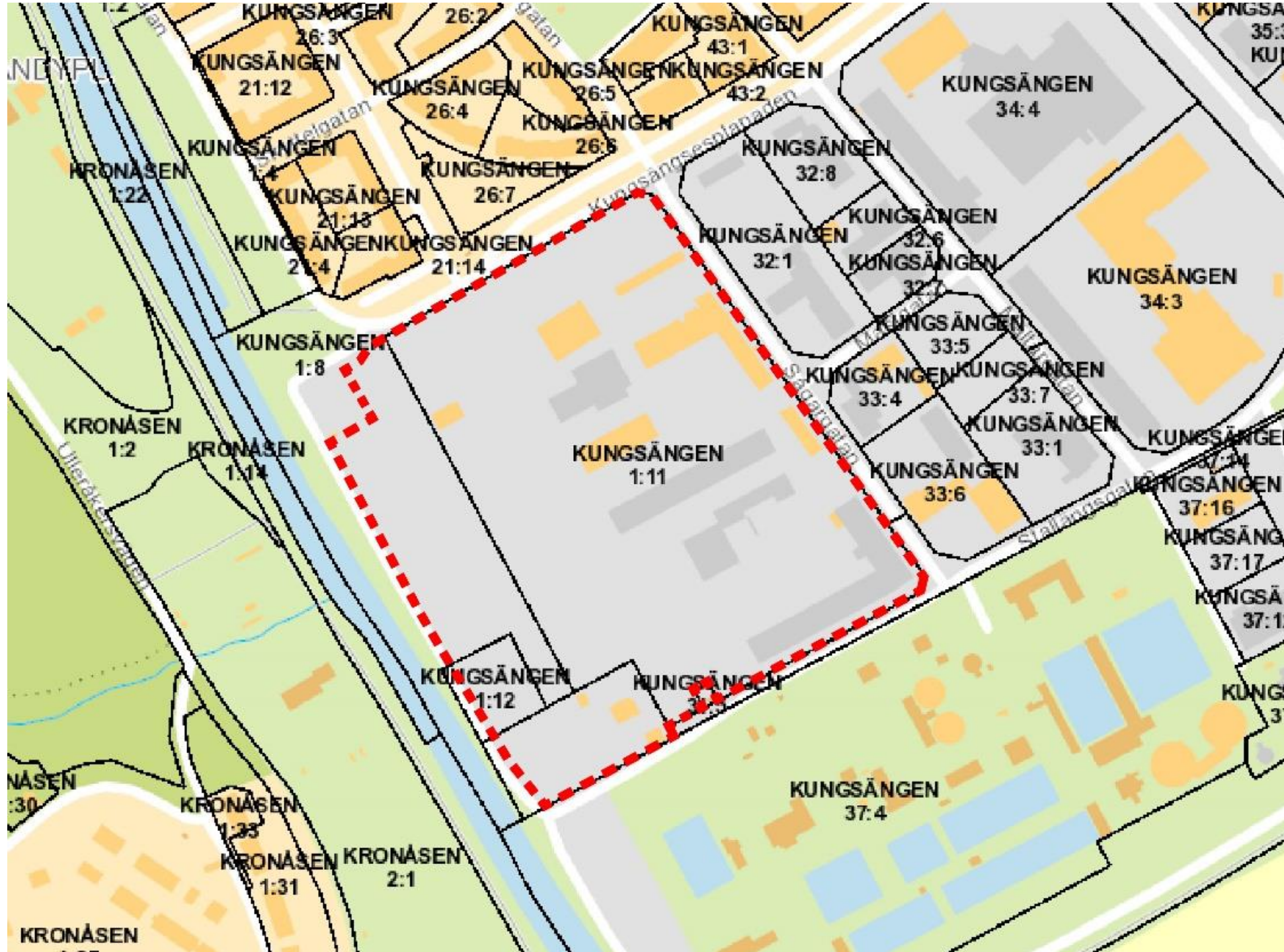
Det pågår diskussioner om att hitta en ny plats för båtuppställning. Detaljplanen kommer inte antas förrän en ny plats har hittats.

BAKGRUND

Läge i staden



Läge i staden





Området idag

- Området närmast Fyrisån används som båtuppställningsplats.
- Uppsala kommun har kontor, snickeri, fordon, verkstäder och förvaring i östra delen.
- Ligger inom Kungsängsverkets luktzon – begränsar vilken användning som är möjlig. Finns risk för lukt cirka 87 timmar per år.

Detaljplanen som gäller idag

- Stadsplan för Kungsängens industriområde (1983)
- Tillåter industri och båtupplag
- Byggnadshöjd på åtta till tio meter
- Område för allmänna ledningar i nord-sydlig riktning



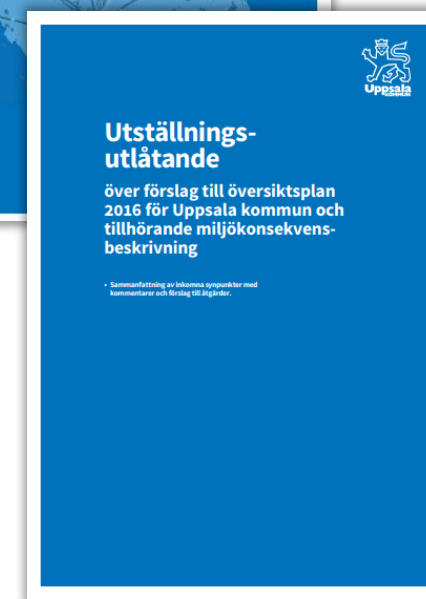
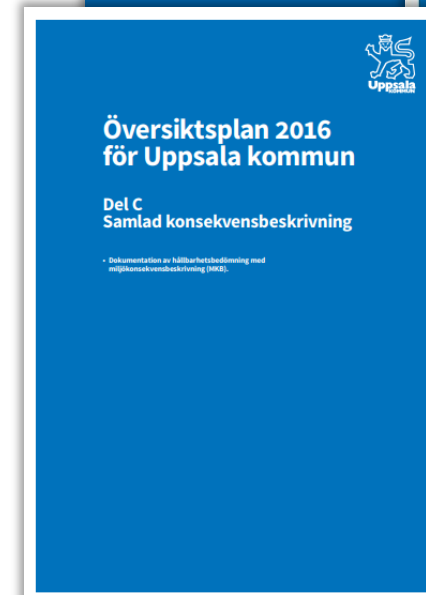
Syftet med en ny detaljplan

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en omvandling från industriverksamhet till ett tätare bebyggt område med möjlighet till:

- Centrumändamål
- Kontor
- Besöksanläggningar
- Verksamheter
- Park

Översiktsplan (2016)

- Planområdet ligger uppdelat mellan två områden som i översiktsplanen är utpekade som innerstaden och större verksamhetsområde.
- Området har potential att stärka kopplingen mellan Kungsängen, Studenternas idrottsplats, Stadsträdgården och Akademiska sjukhuset.
- En utveckling här är även i linje med Innerstadsstrategin, samt planprogrammen för Kungsängen och Södra åstråket.



Nya förutsättningar

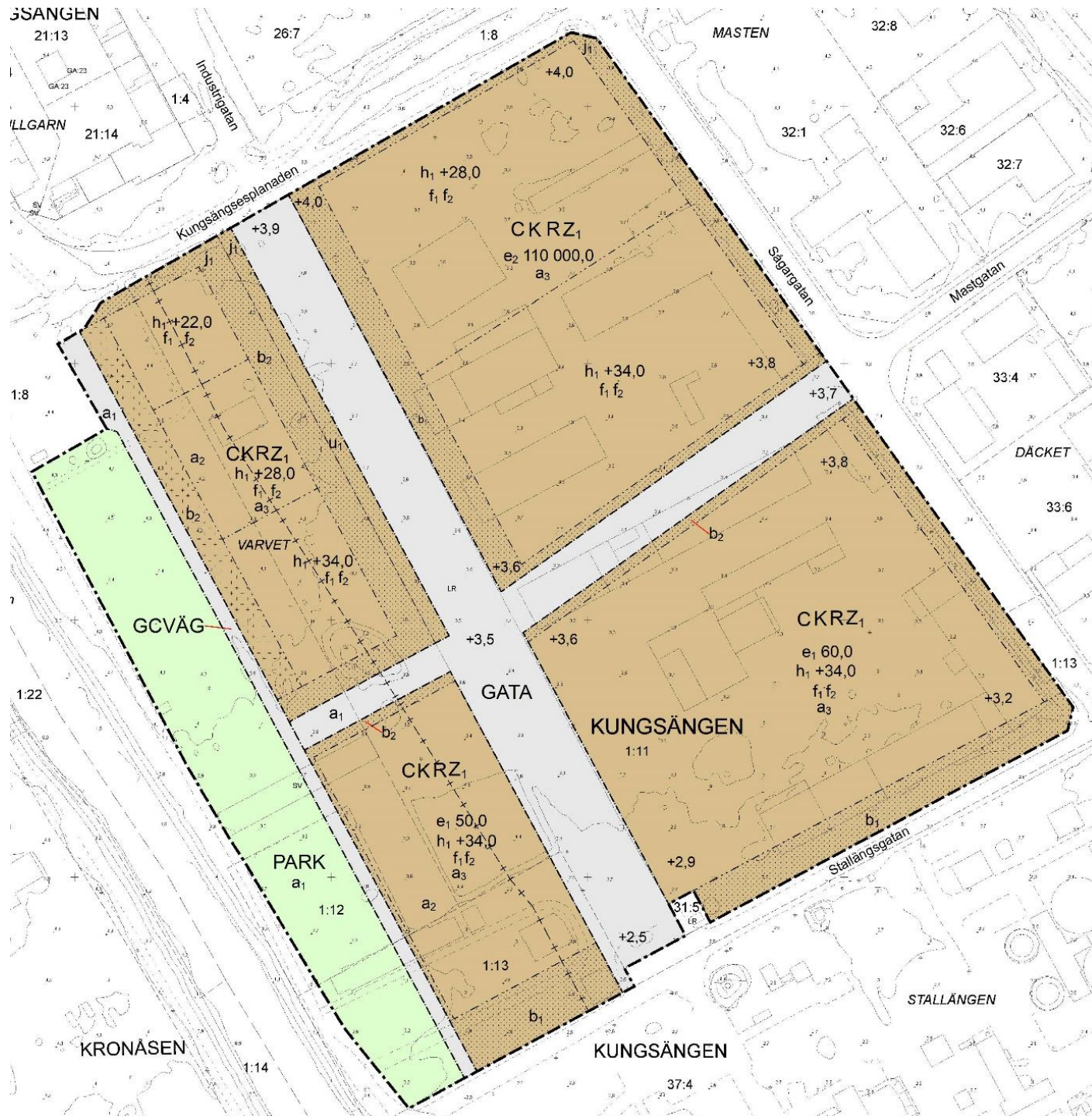
- Stora delar av Kungsängen har bebyggts senaste åren.
- Tullgarnsbron – beräknas öppna för trafik i början av 2024.
- Planläggs för en planskild korsning (tunnel/bro) i anslutning till järnvägen vid Vimpelgatan.

Nya förutsättningar



PLANFÖRSLAGET

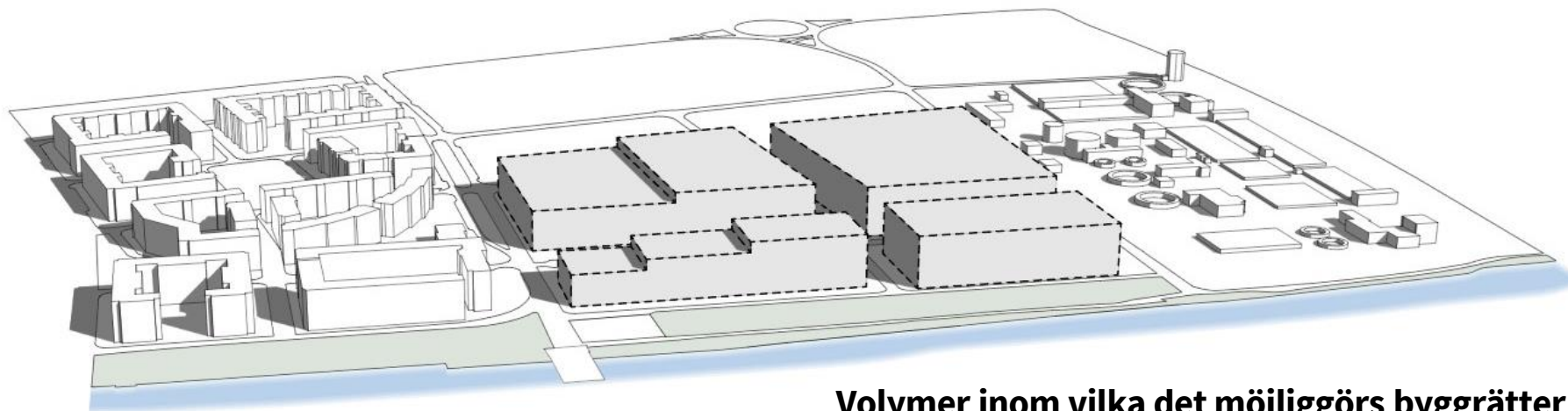
Bebyggelse och användning



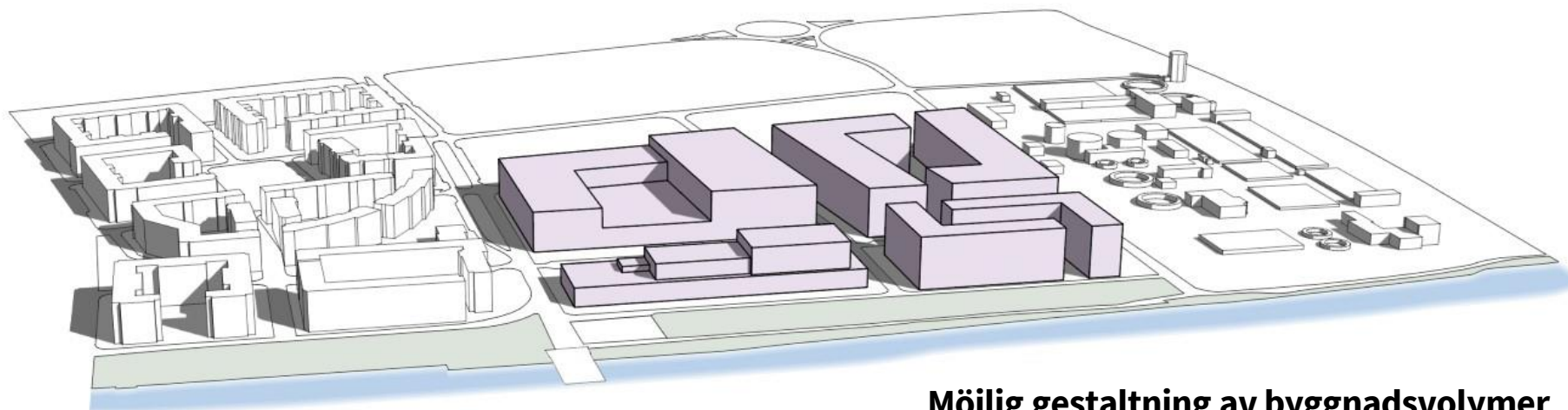
- Industrigatan och Mastgatan förlängs genom området
- Fyra kvarter med flexibel användning
- Park vid Fyrisån
- Gång- och cykelväg

Bebyggelse och användning

- Mot Kungsängsesplanaden får byggnaderna inte vara högre än de bostäderna som ligger norr om Kungsängsesplanaden. Högre höjder tillåts närmare reningsverket.
- Vid ett maximalt utnyttjade av byggrätterna möjliggörs cirka 300 000 kvm bruttoarea, BTA.



Volymer inom vilka det möjliggörs byggrätter
(all ytan inom volymerna får inte bebyggas)



Möjlig gestaltning av byggnadsvolymer
(enligt den exploatering som möjliggörs)



Möjlig utformning av byggrätten närmast Tullgarnsbron.

Park och grönytor

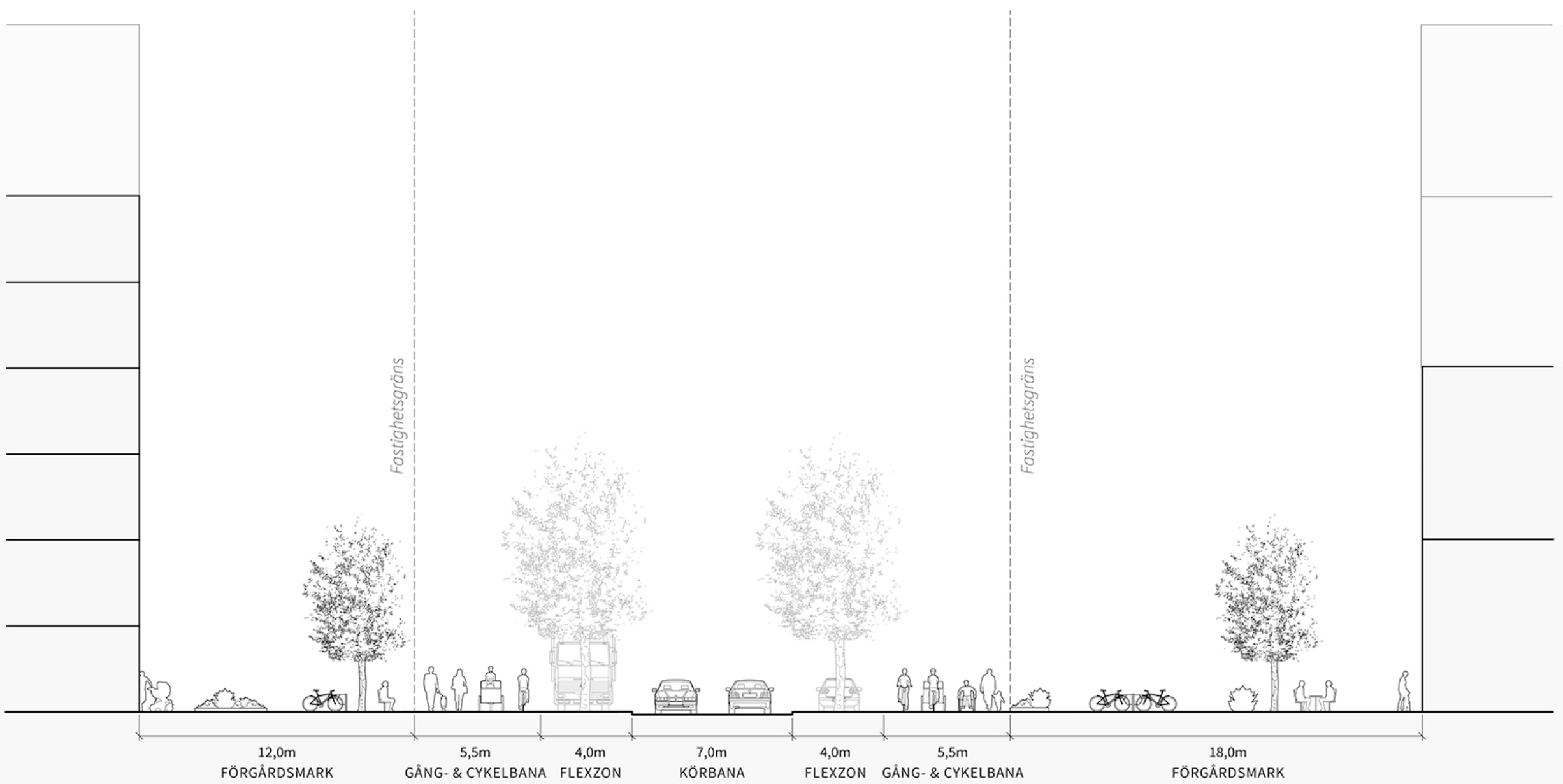
- Möjliggör en park med bra solläge i anslutning till Södra åstråket (som förlängs genom denna detaljplan).
- Detaljplanen ger utrymme för att andelen träd och grönytor kan öka i området, ger mer krontäckning i ett område som idag är väldigt hårdgjort.
- Trädraden längs Sågargatan kan vara kvar, ytan där får inte bebyggas.



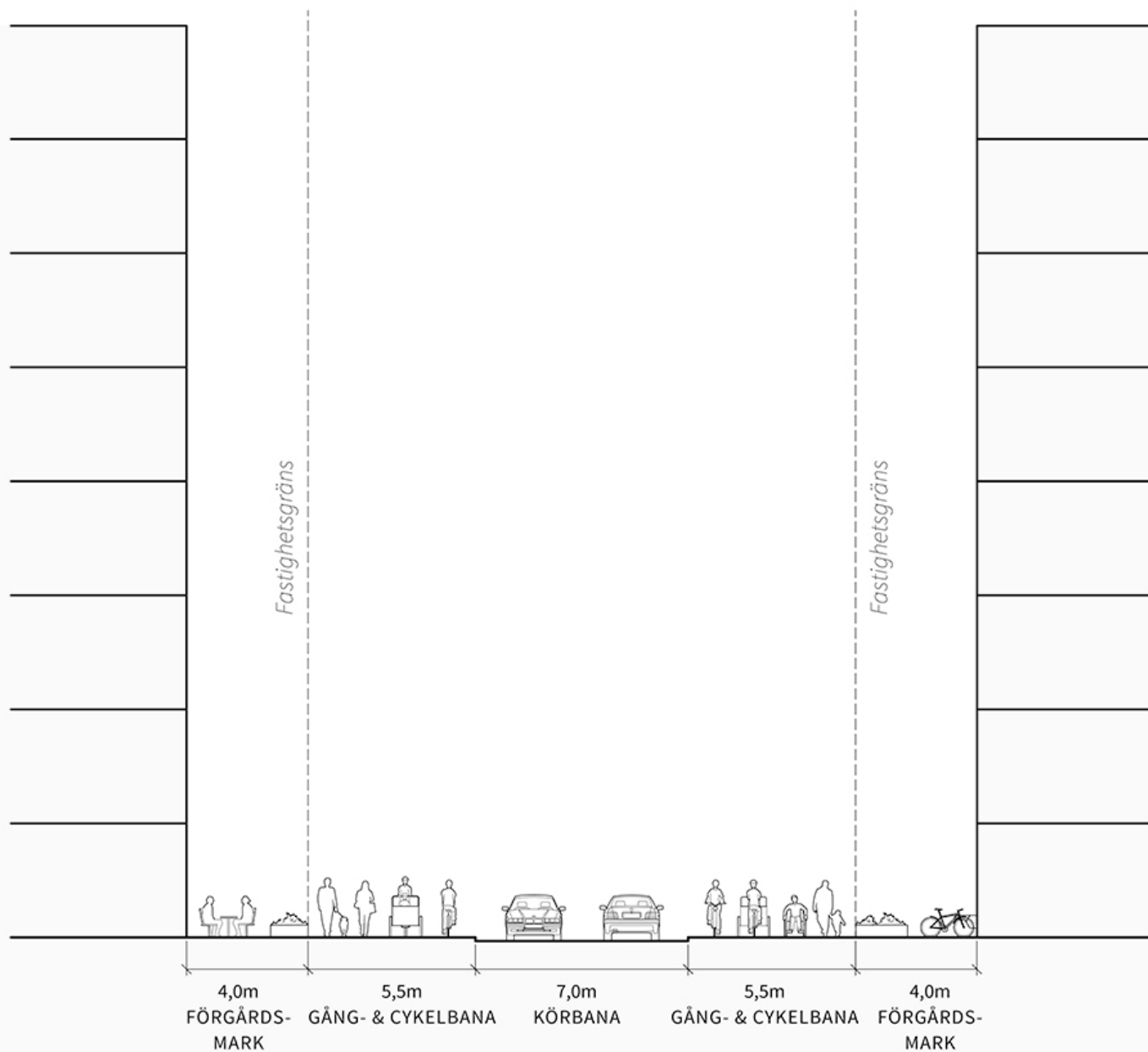
Möjlig utformning av ny park – förlängningen av Södra åstråket.

Trafik

- Industrigatan och Mastgatan förlängs genom området.
- Möjliggörs för dubbelriktad gång- och cykelbana längs gatornas båda sidor, samt flexzoner med plats för träd och/eller angöring längs Industrigatan.



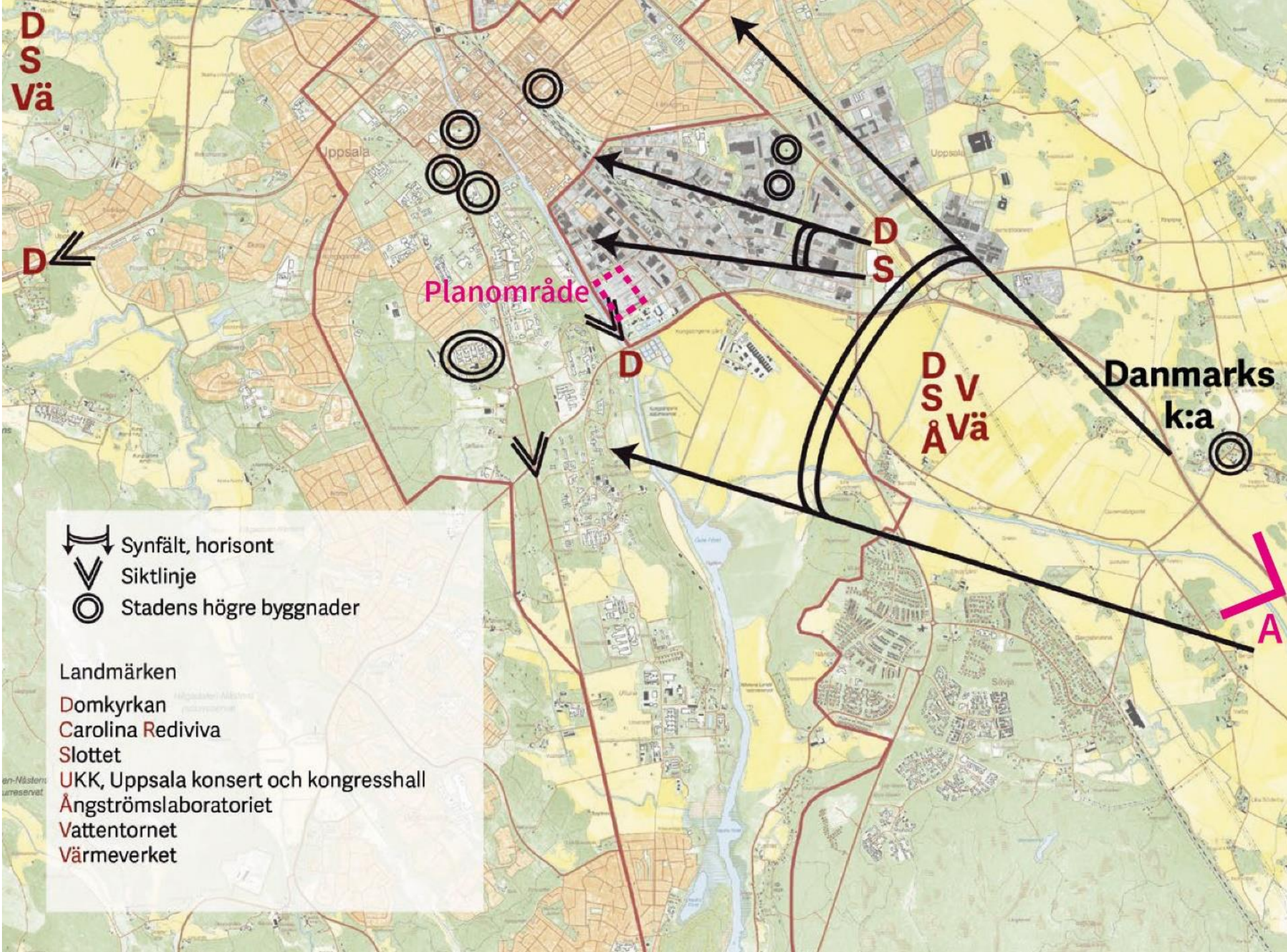
Möjlig utformning av Industrigatan



Möjlig utformning av Mastgatan

Kulturmiljö

- Uppsalas siluett och siktlinjen mot domkyrkan och slottet från E4:an söderifrån ingår i riksintresset för kulturmiljövård.
- Delar av de byggnader som detaljplanen möjliggör kommer vara synliga från E4:an, men inte skymma sikten mot domkyrkan/slottet och kommer inte att påverka siluetten.



- Synfält, horisont
- Siktlinje
- Stadens högre byggnader

- Landmärken
- Domkyrkan
 - Carolina Rediviva
 - Slottet
 - UKK, Uppsala konsert och kongresshall
 - Ångströmlaboratoriet
 - Vattentornet
 - Värmeverket

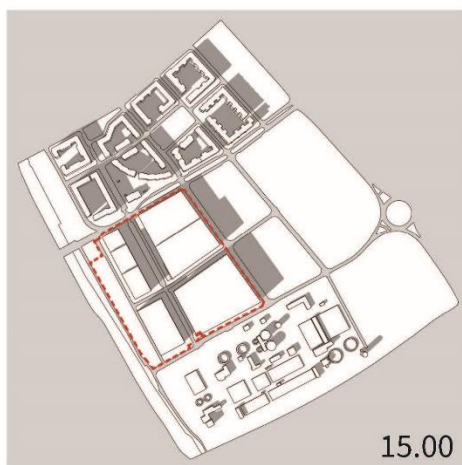
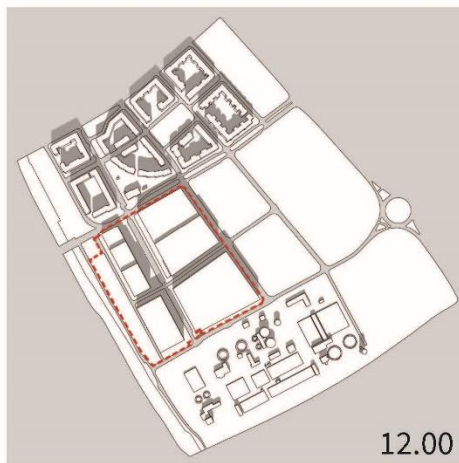


Föreslagen bebyggelse sett från E4:an söder om Uppsala.

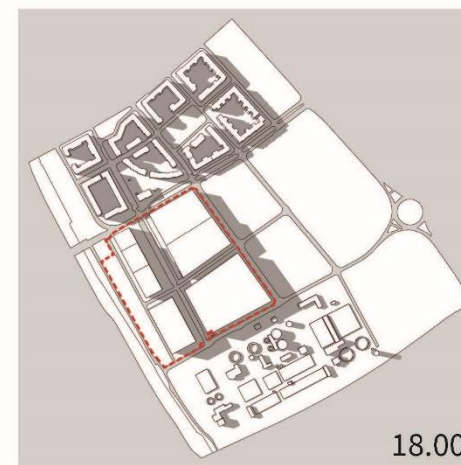
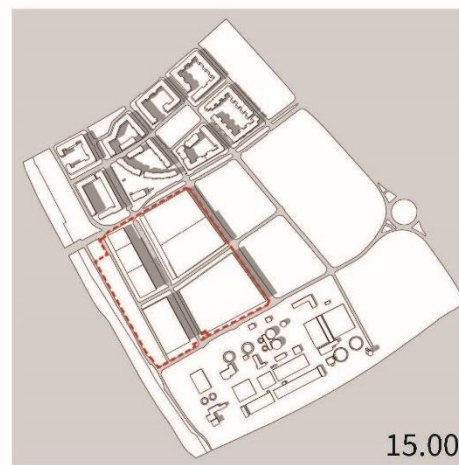
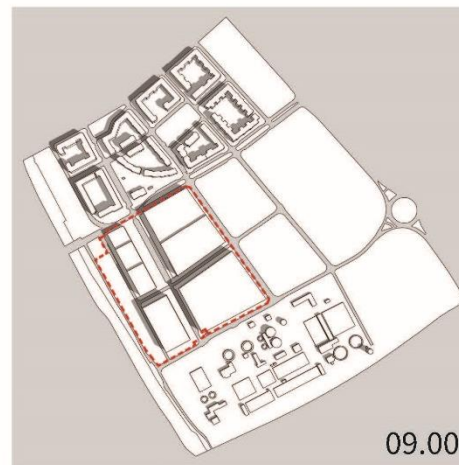
Sociala aspekter

- Kan bidra till ökad trygghet i området då mer folk har anledning att röra sig här.
- Området längs Fyrisån görs mer tillgängligt för allmänheten genom park, samt gång- och cykelbana.

Solljus



Vår-/höstdagjämning



Sommarsolståndet



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom all kvartersmark eller all allmän plats eller allt vattenområde på plankartan.

GRÄNSLINJER

- Planområdesgräns
- - - - - Användningsgräns
- · - · - Egenskapsgräns
- + - + - Sekundär egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- GATA** Gata
- GCVÄG** Gång- och cykelväg
- PARK** Park

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- CKRZ₁** Centrum, Kontor, Besöksanläggningar, Verksamhet

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utformning av allmän plats

+0,0 Markens höjd över nollplanet ska vara angivet värde i meter.

Upphävande av strandskydd

a₁ Upphävande av strandskydd. Gäller för all allmän plats. (Sekundär egenskapsbestämmelse).

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnad.
- Marken får endast förses med komplementbyggnad, murar och plank och andra anläggningar än byggnader.

Utnyttjandegrad

e₁ 0,0 Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet

e₂ 0,0 Största bruttoarea är angivet värde i m² inom användningsområdet.

Höjd på byggnadsverk

h₁ +0,0 Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.

Utformning

- f₁** Installationer på taket ska integreras i takets utformning.
- f₂** Enstaka mindre byggnadsdelar får överstiga nockhöjden och ska utföras indragna från fasadliv.

Utförande

- b₁** Minst 25,0 % av marken ska vara genomsläpplig.
- b₂** Minst 5 % av marken ska vara genomsläpplig.

Markens anordnande och vegetation

+0,0 Markens höjd över nollplanet ska vara angivet värde i meter.

Stängsel, utfart och annan utgång

j₁ Utfart från kvartersmark får inte ske mot Kungsängsesplanaden.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Upphävande av strandskydd

a₂ Upphävande av strandskydd. Gäller för all kvartersmark. (Sekundär egenskapsbestämmelse).

Villkor för startbesked

a₃ Startbesked får inte ges för nybyggnad förrän markförening avhjälpes, gäller för all kvartersmark. (Gäller till användningsgräns).

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum.

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Fastighetsgränser m.m.**
- Trädgräns
 - Fastighetsgräns
 - Rättsgränsdel (SV-servitut, Gårdsgränsmarkensanläggning)
 - Lechningsrätt

- Byggnader m.m.**
- Byggnader (geo.inmätt och fotogr.kart.)

Övrigt

- Trappa
- Mur ytter
- Kärnten
- Vägkant
- Gång- och cykelväg
- Slätt
- Breddök
- Järnväg

Höjdförhållanden

- Höjdkurva
- Marshöjd

Koordinatsystem:
SWEREF 99 18 00 / R12000 i höjd

Underlag:
Baskartan

Upprättad i oktober 2022
Stadsbyggnadsförvaltningen

VAD HÄNDER HÄRNÄST?

Vad händer härnäst?

- Samrådet pågår fram till den 1 mars.
- Efter samrådet kommer vi att ställa ut ett bearbetat förslag för granskning.
- Vi kan ge bygglov först när detaljplanen vunnit laga kraft.

Frågor och synpunkter?

Vill du lämna synpunkter måste dessa lämnas skriftligen, senast den 1 mars, 2024:

- Formulär på hemsidan
 - www.uppsala.se/varvet → Lämna synpunkt
- Uppsala kommun, plan- och byggnadsnämnden, 753 75 Uppsala

Har du frågor under samrådstiden?

E-post: anton.vikstrom@upsala.se eller plan-byggnadsnamnden@upsala.se



Uppsala
kommun