

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:
PBN 2018-002147Handläggare:
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

Innehåll

Inledning	4
Sammanfattning av planförslaget.....	4
Vad är en detaljplan?	4
Planprocessen.....	4
Handlingar	5
Samrådshandlingar.....	5
Tidigare ställningstaganden	5
Översiktsplan	5
Innerstadsstrategin	6
Program för Kungsängen.....	7
Områdesprogram för Södra åstråket.....	7
Detaljplaner	8
Andra kommunala beslut	8
Planens innehåll.....	9
Planens syfte	9
Planens huvuddrag.....	9
Planområdet	9
Stadsbyggnadsvision	11
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning.....	11
Kulturmiljö.....	14
Park och natur	15
Strandskydd	16
Sociala aspekter.....	23
Trafik och tillgänglighet	17
Mark och geoteknik	24
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten	25
Hälsa och säkerhet	29
Teknisk försörjning.....	34
Planbestämmelser	36
Användning av mark och vatten	36
Genomförandefrågor.....	40
Fastighetsrättsliga frågor.....	40
Tekniska frågor	42
Ekonomiska frågor	43
Organisatoriska frågor	44
Prövning enligt annan lagstiftning	46

Planens konsekvenser.....	47
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel.....	47
Undersökning av betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kapitel 6§.....	47
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel.....	47
Miljöaspekter.....	47
Hälsa och säkerhet.....	49
Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken.....	50
Översiktsplanen.....	50
Miljöbalken.....	50
Medverkande.....	51

Inledning

Sammanfattning av planförslaget

Planområdet är beläget i södra Kungsängen. Syftet med planläggningen är att möjliggöra en omvandling från industriverksamhet till ett tätare bebyggt område med möjlighet till centrumändamål, kontor, besöksanläggningar, park och verksamheter.

Kvarteret har felaktigt benämnts kvarteret Kölen, vilket återkommer i en del av de framtagna underlagen till detaljplanen. Det korrekta kvartersnamnet är kvarteret Varvet.

Vad är en detaljplan?

En detaljplan berättar vad som får byggas inom ett område och hur mark och vatten ska användas.

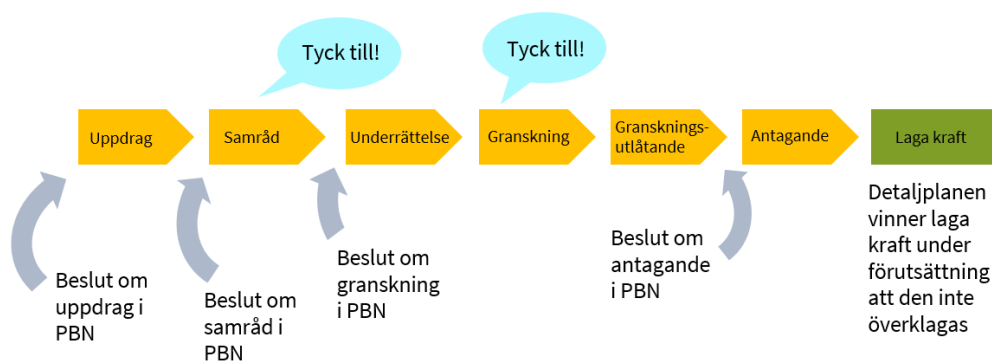
Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras med mera. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovsprövning.

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

Planprocessen

Detaljplanen handläggs med Standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2018-11-22 (§271). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om att utöka planuppdraget 2022-03-24 (§47).

Standardförfarande:




Handlingar

Samrådshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning inklusive undersökning om betydande miljöpåverkan



Den läser du nu!

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

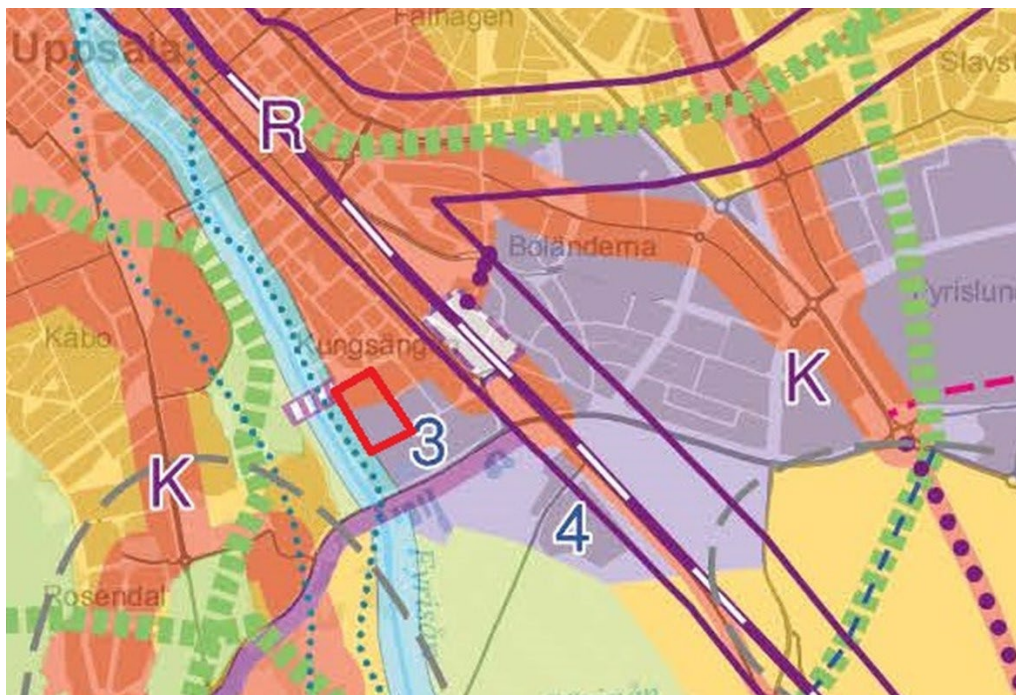
- Fastighetsförteckning*
- Luft- och luktutredning, Tyréns Sverige AB, 2022-12-20.
- Miljöteknisk markundersökning, Tyréns Sverige AB, 2023-09-01.
- Dagvattenutredning, Bjerking AB, 2022-04-29.
- Geoteknisk undersökning, Sweco Sverige AB, 2022-05-13.
- Trafikanalys, WSP Sverige AB, 2023-05-24.

Samrådshandlingarna finns tillgängliga digitalt i kontaktcenter på Stadshusgatan 2 samt på stadsbiblioteket. Samtliga handlingar finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se/varvet. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I Uppsala kommuns översiktsplan (aktualitetsförklarad 3 november 2020) ligger planområdet uppdelat mellan de områden som i mark- och användningskartan är utpekade som innerstaden och större verksamhetsområde (se figur nedan). Användningsindelningen i mark- och användningskartan är schematisk. Planområdets läge gör att det bedöms ha potential att stärka kopplingen mellan Kungsängen, Studenternas idrottsplats, Stadsträdgården och Akademiska sjukhuset.



Figur 2 Uppsala kommuns översiktsplan. Planområdets ungefärliga läge är markerat med röd rektangel, och ligger delvis inom innerstaden (orange) och delvis inom större verksamhetsområde (lila).

Innerstaden beskrivs i översiktsplanen som en regional knutpunkt och mötesplats, samt en identitetsbärande kärna i staden och kommun som helhet. Här är stadsliv, tillgänglighet och kontaktintensiva verksamheter i fokus och de unika förutsättningarna som finns ska tas tillvara på. Inriktningen för befintlig innerstadsbebyggelse är att förändringar ska bidra till en blandad stadsmiljö med ökat utrymme för bostäder, handel och verksamheter. Det ska också bidra till bättre förutsättningar för ett ökat stadsliv med hög kvalitet i stadsmiljön. Möjligheten till tillägg och påbyggnader ska beaktas där det är lämpligt, samtidigt som relationen till befintliga hushöjder ska behandlas respektfullt.

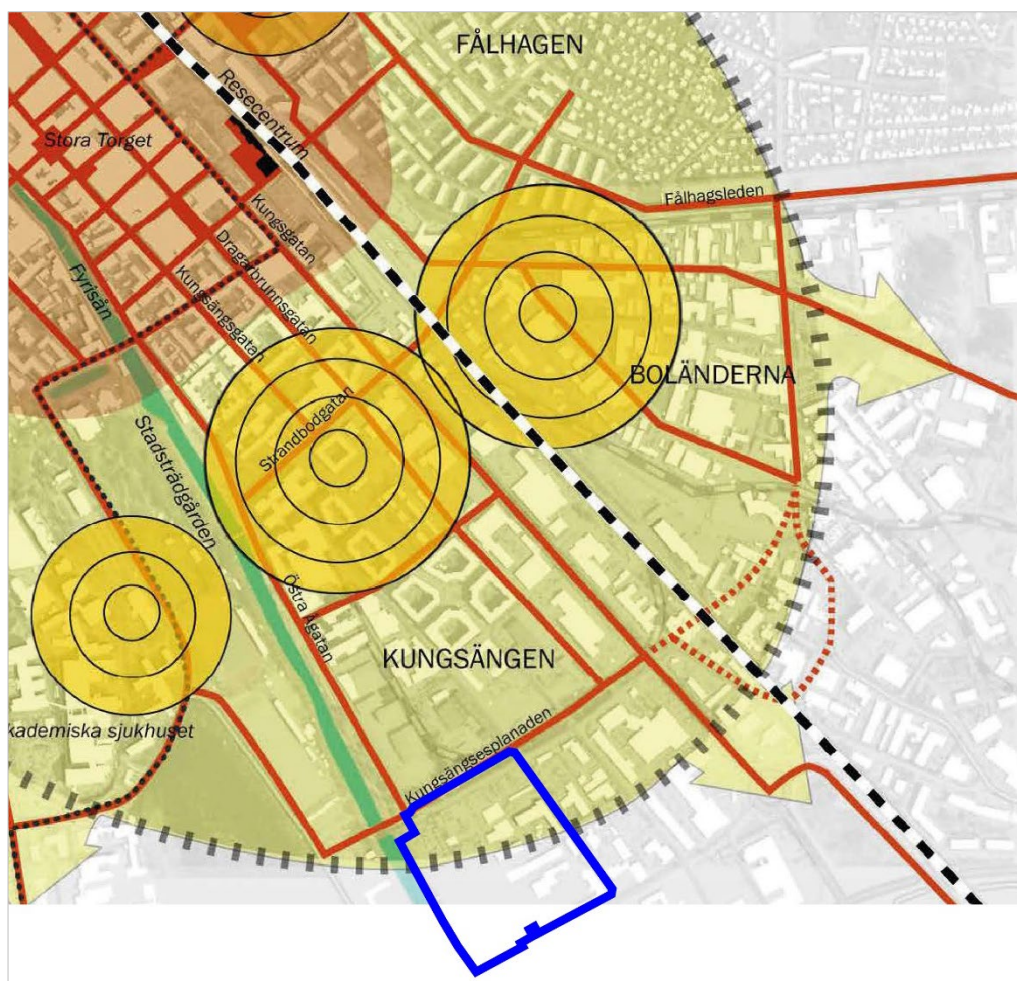
Detaljplanen är förenlig med den gällande översiktsplanen.

Innerstadsstrategin

Innerstadsstrategin (antagen december 2016) är ett kommunalt styrdokument som är en fördjupning av översiktsplanen. Dokumentet ger en fördjupad och detaljerad vägledning för utvecklingen i innerstaden där visionen är att skapa ett levande centrum i mänsklig skala, samt ett livligt handelscentrum som blir hela Uppsalas knutpunkt, finrum och mest tillgängliga plats för stadens invånare och besökare. Detaljplanen ligger delvis inom den schematiska gränsen för innerstaden, och bör därför utvecklas i enlighet med Innerstadsstrategin.

Strategin pekar ut den del av planområdet som ligger inom gränsen som *nya stadskvarter*, vilka ska bidra till en utvidgning av stadskärnan så att fler människor kan bo och verka där. Även åstråket lyfts som ett viktigt område som kontinuerligt ska utvecklas till ett attraktivt vistelserum och rörelsestråk. Tillskott i årummet ska vara av särskilt hög kvalitet och det ska finnas målpunkter som restauranger och caféer längs gatornas bottenvåningar. Vistelsekvaliteter längs ån ska förstärkas genom sittplatser, sollägen, grönska och konst.

Detaljplanen är förenlig med Innerstadsstrategin.



Figur 3 Utsnitt ur Uppsala kommuns innerstadsstrategi, där innerstaden utgörs av den färgade ytan inom den streckade linjen. Planområdets ungefärliga läge är markerat med en blå linje. Den del av planområdet som ligger inom innerstaden i kartan, ligger i ett område för *hög koncentration av stadsliv som fortsätter att utvecklas* (den ljusgula ytan).

Program för Kungsängen

Program för Kungsängen (antaget januari 2009) är ett program som ska ge vägledning till en successiv förnyelse av Kungsängen, samt ligga till grund för nya detaljplaner som upprättas i området. Programmets ambition är att åstadkomma en blandad stadsmiljö med bostäder, arbetsplatser, butiker och annan service som kan ses som en utvidgning av stadskärnan.

I programmet förespråkas även bredare gator med plats för mer grönska. Liksom att åstråket förstärks som en grön och lummig park i stadsrummet. Enligt programmet ska planområdet delas i större kvarter genom en förlängning av Mastgatan och Industrigatan. Marken får användas till kontor och lokaler.

Detaljplanen är förenlig med programmet för Kungsängen.

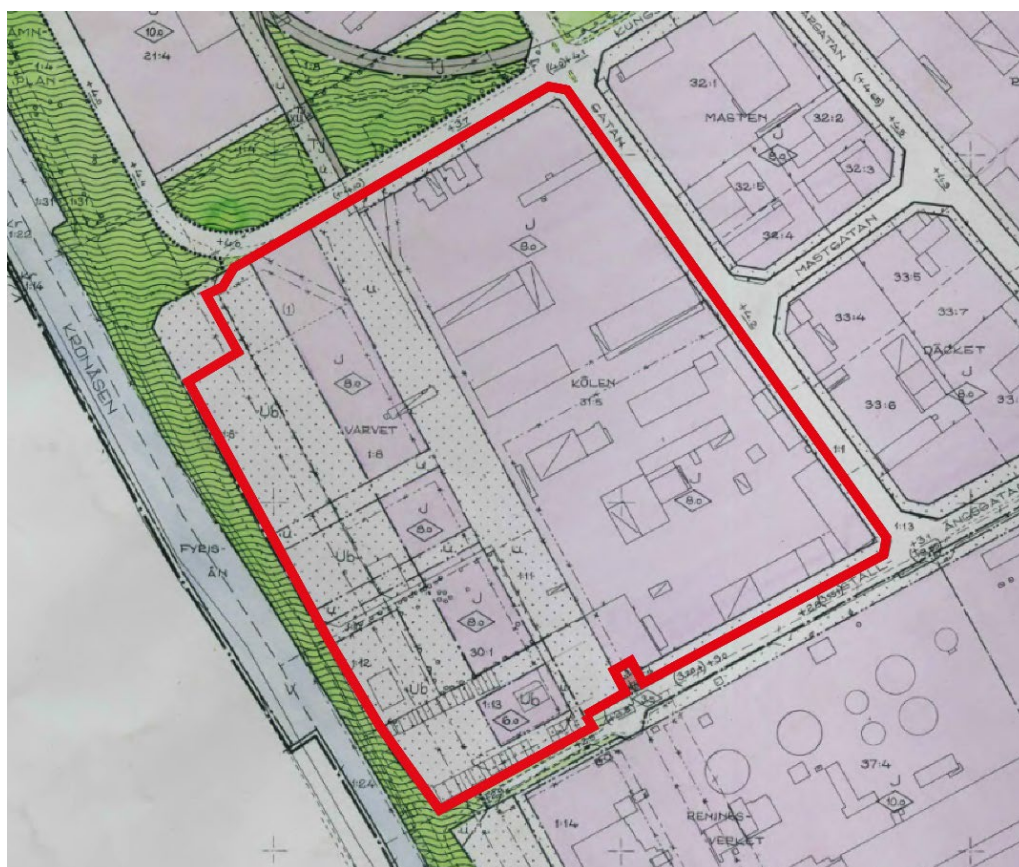
Områdesprogram för Södra åstråket

Detaljplanen möjliggör en park som kommer ansluta till det södra åstråket, för vilket det finns ett områdesprogram (antaget februari 2015). Områdesprogrammet har som vision att skapa möjlighet för ett stråk som är rikt på upplevelser och innehåll i området

från Munkgatan till Kungsängsbron. Utformningen ska göras med målet att skapa ett levande park- och aktivitetsstråk som är rikt på upplevelser och innehåll, samt både fungerar vid stora evenemang och till vardags. Södra åstråket utgör en del av stadens innersta delar och är en viktig symbolplats ur ett historiskt perspektiv, men även för idrotts- och evenemangsbesökare samt Uppsalabornas vardagsrekreation. Det innebär att tillskott i den här miljön ska göras med krav på särskilt hög arkitektonisk kvalitet.

Detaljplaner

Detaljplanen ersätter delar av *Stadsplan för Kungsängens industriområde* PL 56U, fastställd november 1983. Den detaljplan som gäller tillåter industri och båtupplag inom området. Tillåten byggnadshöjd i området är åtta till tio meter.



Figur 4 Kvarteret Varvet i gällande detaljplan. Det föreslagna planområde4s ungefärliga placering är markerat med rött.

Andra kommunala beslut

Planuppdrag finns för båtuppställningsplats inom Kungsängen 37:9 med flera (PBN 2012-020219). Syftet är att planlägga för en ny båtuppställningsplats söder om Kungsängsleden.

Den 26 augusti 2020 vann *Detaljplan för Tullgarnsbron* laga kraft (PBN 2012-020082). Tullgarnsbron är under byggnation och beräknas öppna för trafik i början av 2024.

Planens innehåll

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en omvandling från industriverksamhet till ett tätare bebyggt område med möjlighet till centrumändamål, kontor, besöksanläggningar, park och verksamheter.

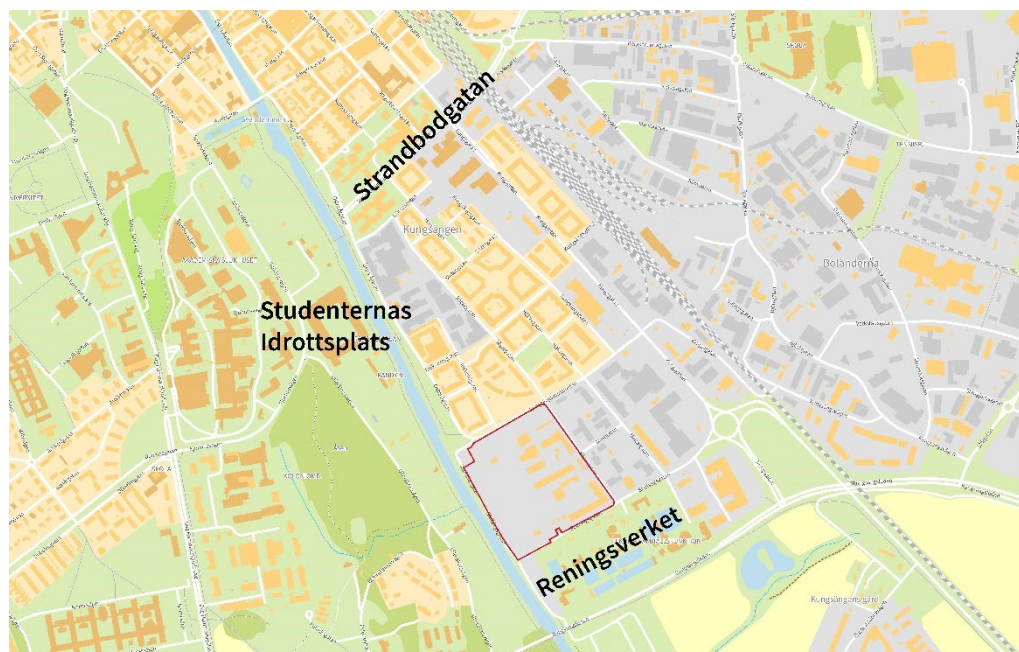
Planens huvuddrag

Ett genomförande av detaljplanen möjliggör en omvandling av området till en mer stadsmässig karaktär med möjlighet till flera olika typer av användningar. Detaljplanen bidrar till Uppsala kommuns planreserv för olika typer av användningar. En maximal exploatering skulle innebära cirka 300 000 kvadratmeter bruttoarea. Kvarteret bryts upp genom att Industrigatan och Mastgatan förlängs genom området, vilket innebär att möjligheten till gång- och cykeltrafik i området och längs Fyrisån förbättras.

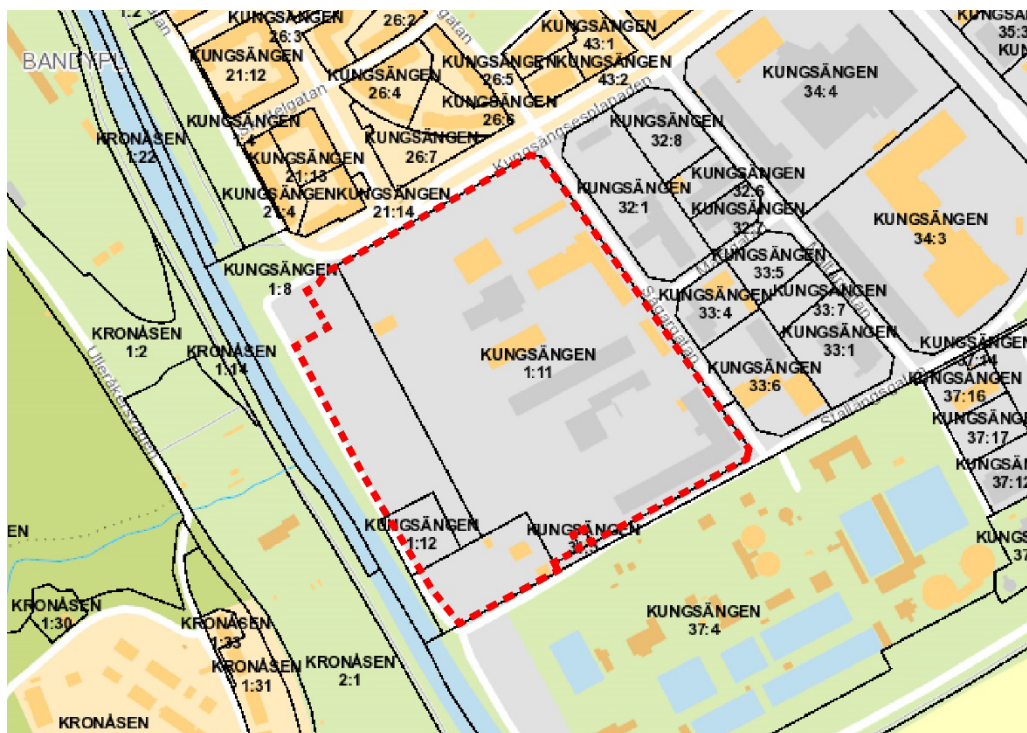
Planområdet

Geografiskt läge och areal

Planområdet ligger i södra Kungsängen knappt två kilometer sydväst om centralstationen i Uppsala. Planområdet utgör en yta om cirka 95 000 kvadratmeter (9,5 hektar) och avgränsas av Kungsängsesplanaden, Fyrisån, Stallängsgatan och Sågargatan. Fastigheten Kungsängen 1:11 innefattas i planområdet i sin helhet. Delar av fastigheterna Kungsängen 1:8, 1:12 och 1:13 innefattas också i planområdet.



Figur 5 Orienteringskarta över planområdets läge i staden. Planområdets ungefärliga placering är markerat med en röd linje.



Figur 6 Karta över fastigheter inom och i närheten av planområdet. Planområdet är markerat med en röd, streckad linje.

Allmän områdesbeskrivning

Planområdet består av industrimark och båtuppställningsplatser. Karaktären i området utgörs av småskaliga verksamheter med stora ytor för uppställning av fordon och maskiner. I norr gränsar planområdet till Kungsängen och den nya bebyggelse som tillkommit under senare år. Västerut gränsar planområdet mot Fyrisån, i öster mot industrimark och i söder mot Uppsala Vatten och Avfall AB:s reningsverk (Kungsängsverket).



Figur 7 Flygfoto över kvarteret Varvet sett söderifrån. Källa: Blom (2012).

Stadsbyggnadsvision

Kungsängen har under flertalet år utvecklats och omvandlats. Målet är en stadsmiljö som fungerar som en utvidgning av stadskärnan. I Kungsängen ska det finnas plats för bostäder, arbetsplatser, butiker och service. Visionen är att kvarteret Varvet och anslutande kvarter ska bli en förlängning av den utveckling som skett i Kungsängen. Kvarteret Varvet ska fungera som en plats för besök och erbjuda kommersiell service, arbetsplatser, samt offentliga miljöer i form av parkstråket längs Fyriskan.

Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

Tanken med detaljplanen är att koppla ihop den stadsutveckling som skett i Kungsängen och förlänga den ner till kvarteret Varvet. Området ska få en mer stadsmässig prägel genom att gatustrukturen görs mer tillgänglig för fotgängare och cyklisterna. Mer grönska möjliggörs genom att området närmast Fyriskan planläggs som allmän plats med användningen park. Mastgatans och Industrigatans förlängning föreslås få en gatubredd som möjliggör plats för mer grönska och växtlighet även inne i området.

Detaljplanen ska tydliggöra stadsstrukturens koppling både norr-södergående och öst-västlig riktning. Norrut handlar det om att tydligare koppla ihop området med Kungsängen, och i öst-västlig riktning om skapa tydligare kopplingar till Life Science-verksamheterna i Uppsala Science Park och Boländerna.

I planområdets östra del möjliggör detaljplanen flexibla ytor för centrumverksamhet, kontor, besöksanläggningar och andra verksamheter. I det nordvästra kvarteret regleras exploateringsgraden genom att det finns en begränsad byggrätt inom kvarteret, samt nockhöjder som säger hur höga byggnadens delarna får vara. Bakgrunden är att möjliggöra för en fristående byggnadsvolym som har potential att möta åstråket. De två södra kvarteren regleras genom nockhöjd och byggnadsarea för att ge flexibla byggrätter. I det nordöstra kvarteret regleras däremot exploateringen genom en maximal bruttoarea för att kunna tillåta en annan typ av flexibilitet i byggnadens/byggnadernas utformning. Exempelvis skulle det möjliggöra en rekreationsanläggning där bottenvåningen behöver stora sammanhängande ytor, för att sedan tillåta en liknande exploatering som de södra kvarteren på övriga våningar. Bruttoarean baserar på att det ska vara möjligt att bebygga kvarteret med en sammanhängande bottenvåning, samt ytterligare fem till sju våningar med en mer begränsad area per våningsplan.

Mastgatan och Industrigatan förlängs så att planområdet delas in i fyra kvarter som delas upp av ett allmänt gatunät. Kvarteren längs Industrigatan blir cirka 150 meter långa. Mindre kvartersgator kan komma att ytterligare dela upp kvarteren. Byggrättsområdena är större än största möjliga byggnadsarea för att möjliggöra viss flexibilitet i bebyggelsens placering, samt för att möjliggöra exempelvis entréytor och utrymme för dagvattenhantering.

I det nordöstra kvarteret begränsas bebyggelsen till att hålla samma höjd som byggnaderna norr om Kungsängsesplanaden, medan det i kvarterets södra halva tillåts högre höjder. Inom det nordvästra kvarteret reglerar detaljplanen bebyggelsen till tre olika höjder för att ge en variation inom området. Höjden är lägst i kvarterets norra del där ett torg, som är planlagt i *Detaljplan för Tullgarnsbron*, kommer ligga väster om bebyggelsen. I de två södra kvarteren, som gränsar mot reningsverket, tillåts bebyggelsen ha en högre höjd.

En planbestämmelse reglerar att enstaka byggnadsdelar får överstiga den angivna nockhöjden. Syftet är att möjliggöra för att använda taken som terrasser, vilket förespråkas i *Innerstadsstrategin*. För att säkerställa att de inte blir visuellt framträdande från gatan och inte skuggar omgivningen ska de hållas indragna från fasaden på ett sådant sätt att de inte blir framträdande. Detaljplanen reglerar också att installationer på taket ska integreras i takens gestaltning för att se till att takens siluett hålls samman, då de är framträdande både från åstråket och från E4:an (siktlinjen och stadssiluetten från E4:an tas upp i avsnittet *Kulturmiljö*).

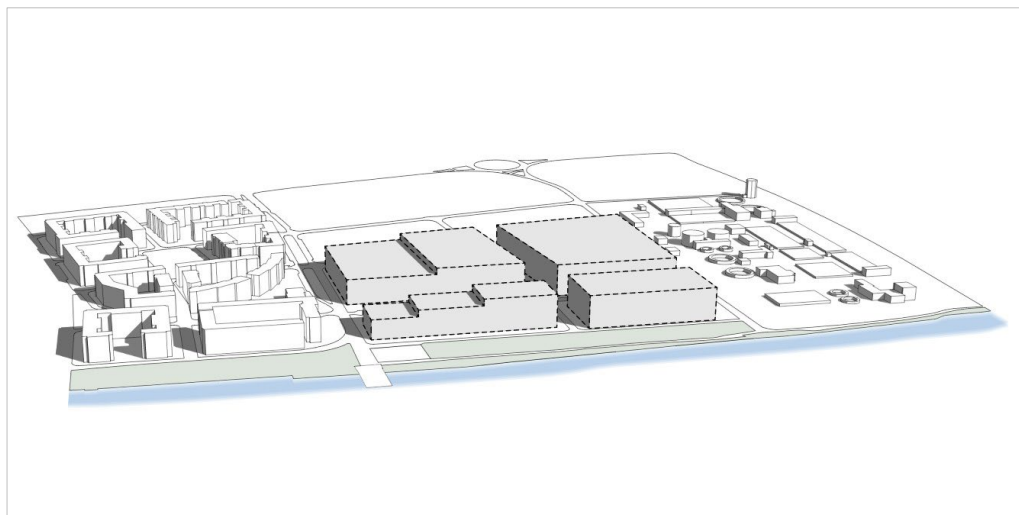
Detaljplanens genomförande bedöms göra kvarteret mer tillgängligt för allmänheten. Förlängningen av Södra åstråket innebär att det skapas en ny plats för utomhusvistelse i området. Den kommersiella servicen som tillkommer i området ger också möjlighet till vistelse som inte funnits tidigare.

Det är viktigt att ny bebyggelse inom planområdet även förhåller sig till Uppsalas arkitekturpolicy som antogs i kommunfullmäktige 2017. Arkitekturpolicyn innehåller riktlinjer kring arkitektur- och gestaltningsfrågor och ska ge alla aktörer i stadsutvecklingen en gemensam plattform med riktlinjer och huvudbegrepp att förhålla sig till. I den här detaljplanen är begreppen *sammanhang*, *skala*, *grönska* och *god livsmiljö* särskilt viktiga att ta hänsyn till.

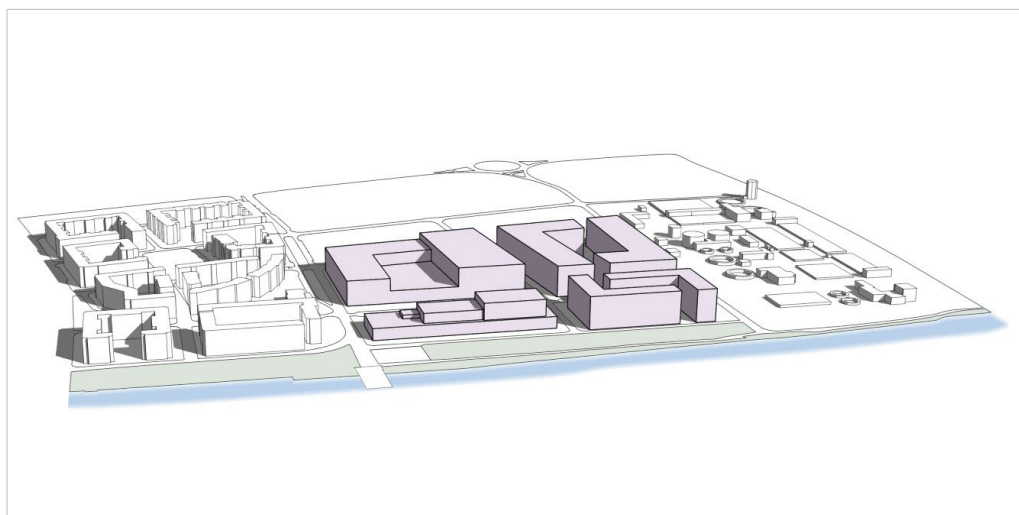
Policyn säger att i analysen av *sammanhang* ska särskild vikt läggas på områdets karaktär och Uppsalas identitet, samt Uppsalas siluett och siktlinjer. Alla projekt ska även visa vilka arkitektoniska värden som tillförs till omgivningen och hur flöden och folkliv påverkas. De sammanhang som är utmärkande för detaljplanen är hur främst det sydöstra kvarteret siluett som kan komma att synas från E4:an, samt de västra kvarteren som blir en fond till åstråket. I *Områdesprogram för Södra åstråket* anges det att inslag i den miljön ska gestaltas med särskild vikt på arkitektonisk kvalitet.

Då detaljplanen tillåter en förhållandevis hög exploatering i området är det viktigt att särskild vikt läggs på *skala*. Policyn lyfter risken med att långa fastigheter och byggnader kan ge en ensartad miljö. En variationsrik miljö kan exempelvis åstadkommas genom tydliga entréer, portiker, öppningar och platsbildningar.

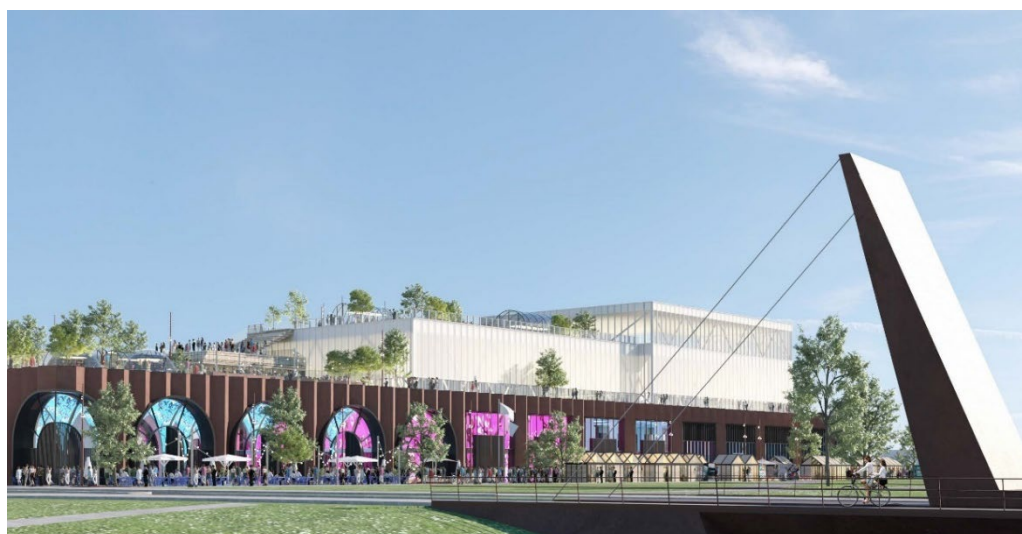
Grönska lyfts även det fram i policyn. Detaljplanen möjliggör plats för det både längs de breda gatorna och på den planlagda förgårdsmarken som omger större delen av kvarteren. Detaljplanen kan också bidra till *god livsmiljö* genom att den möjliggör nya rekreationsytor längs med Fyrisån, samt bebyggelse i anslutning till dem som kan bidra till att förstärka det aktiva livet i gatumiljön.



Figur 8 Volymstudie som visar inom vilka volymer (gråmarkerade) det är tillåtet att bygga inom planområdet. Observera att all yta inom volymerna inte får bebyggas.



Figur 9 Volymstudie som visar hur byggnadsvolymer (markerade med ljuslila) inom planområdet skulle kunna gestaltas enligt den tillåtna exploateringen.



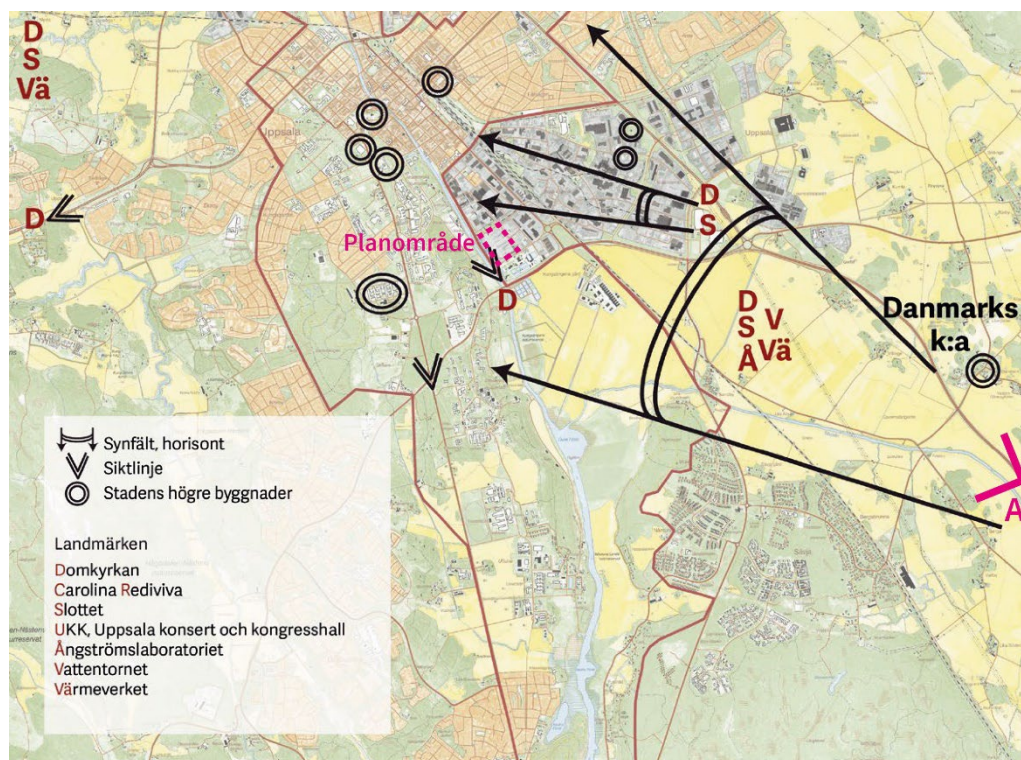
Figur 10 Visualisering över möjlig utformning av den nordvästra delen av planområdet, sett från Fyrisån (norr om Tullgarnsbron). Källa: G. Abramian Invest AB och Karavan Arkitektur & Landskap AB.

Kulturmiljö

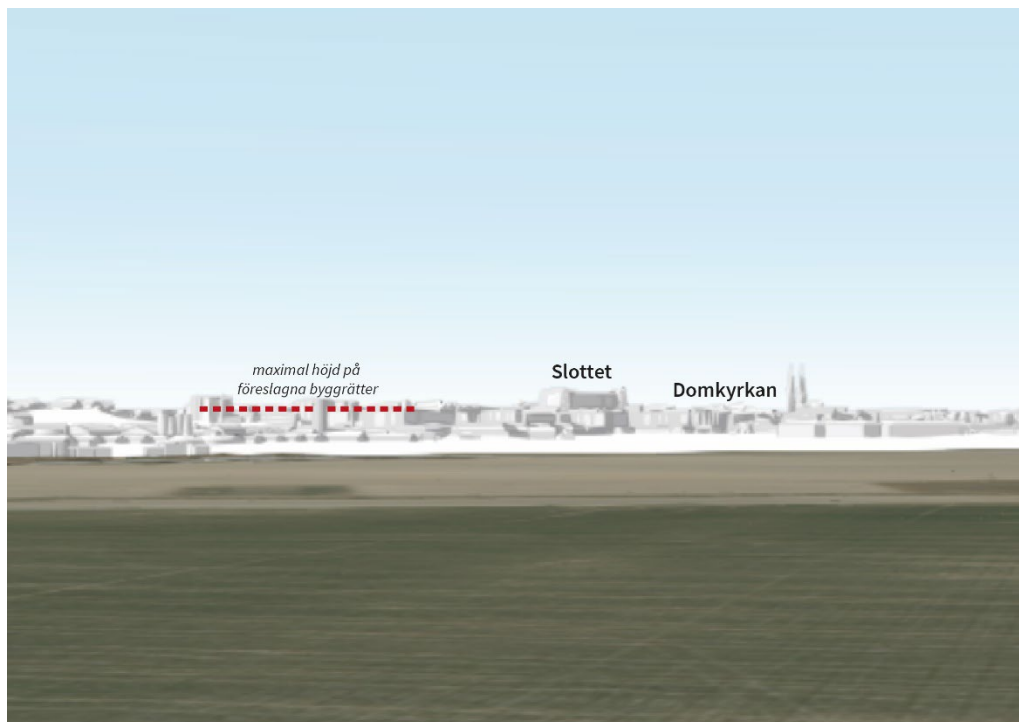
Planområdet innehåller byggnader av industrikaraktär från 1980-talet samt mindre träbodar i dåligt skick. Planområdet bedöms inte innehålla några höga kulturmiljövärden.

Området ligger däremot inom en av de siktlinjer som är utpekade som riksintresse. Från E4:an på väg in mot Uppsala kommer den föreslagna bebyggelsen vara synlig. Den kommer dock inte skymma vare sig slottet eller domkyrkan. Då kvarteret inte kommer sticka upp över omgivande bebyggelse så kommer upplevelsen av Uppsalas siluett upplevs från E4:an inte att påverkas. Kvarteret kommer dock vara synligt från E4:an och av den anledningen är det viktigt att taklandskapet som den nya bebyggelsen genererar utformas med hög arkitektonisk kvalitet.

Detaljplanen reglerar det genom att installationer på tak ska integreras i takens gestaltning. Enstaka byggnadsdelar tillåts sticka upp över angiven nockhöjd för att möjliggöra att taken utnyttjas för exempelvis terrasser. Det är därför av vikt att även dessa byggnadsdelar integreras i takens gestaltning.



Figur 11 Karta som visar siktlinjer som omfattas av riksintresset. Planområdet är markerat med en rosa streckad linje och siktstudien som visas i nästa bild är tagen från platsen som markeras med A.



Figur 12 Siktstudie som visar maxhöjden som de föreslagna byggrätterna kan få sett från E4:an (ungefärlig position är markerat med A i föregående bild). Observera att all yta under den streckade linjen inte får bebyggas.

Park och natur

I dagsläget finns ingen park eller natur i planområdet. Vid detaljplanens genomförande kan delar av en båtuppställningsplats omvandlas till parkstråk som ansluter till södra åstråket.



Figur 13 Bild från båtuppställningsplatsen tagen västerifrån.



Figur 14 Illustration över möjlig parkutformning. I norr möter parken den föreslagna bebyggelsen med en gång- och cykelväg. (Baserad på underlag från Karavan Arkitektur & Landskap AB).

Strandskydd

Strandskyddsbestämmelserna i 7 kapitlet miljöbalken syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden samt att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Kommunen får upphäva strandskydd för ett område som avses ingå i en detaljplan om det finns så kallade särskilda skäl enligt 7 kapitlet 18 c § punkt 1–6 miljöbalken.

Planområdet kommer att beröra strandskyddsområdet för Fyrisån. Strandskyddsområdet för Fyrisån uppgår till 100 meter på var sida om ån. Planområdet i denna del omfattas för närvarande inte av strandskydd då området är detaljplanelagt, men strandskydd återinträder automatiskt när en detaljplan tas fram, om strandskyddet inte upphävs genom planbestämmelser.

Inom planområdet upphävs strandskyddet med stöd av det särskilda skälet, enligt 7 kapitlet 18 c § punkt 1–6 miljöbalken, att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Området används idag för industri och båtuppställningsplats. Vid ett genomförande av detaljplanen omvandlas båtuppställningsplats till parkmark, och blir då mer tillgängligt för allmänheten.

I plankartan reglerar en administrativ bestämmelse att strandskyddet upphävs på kvartersmark och allmän plats inom den generella strandskyddsgränsen om 100 meter från strandlinje.



Figur 15 Karta som visar strandskyddslinje markerad med en blå, streckad linje. Strandskyddet upphävs i området mellan Fyrisån och den blå linjen. Planområdet är markerat med en röd, streckad linje.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gatunät

Planområdet omgärdas idag av Kungsängsesplanaden, Sägargatan, och Stallängsgatan.

Kungsängsesplanaden har två körbanor som separeras av en trädallé i mitten. På dess norra sida finns en gång- och cykelväg och på den södra en trottoar.

Kungsängsesplanaden är under ombyggnation i samband med att en ny bro (Tullgarnsbron) byggs över Fyrisån. Lastzoner finns på södra sidan

Kungsängsesplanaden. Trafikflödet längs Kungsängsesplanaden är 3600 årsmedeldygnstrafik (ÅDT) i avsnittet väster om Sägargatan.



Figur 16 Karta som visar gatustruktur i planområdets närområde, samt Tullgarnsbron och den planerade planskilda korsningen vid Vimpelgatan. Planområdet är markerat med en svart, streckad linje.



Figur 17 Bild från Kungsängsesplanaden, sett österifrån.

Sågargatan har två körbanor och trottoar på vardera sida. Gatuparkering finns längs med gatan. Trafikflödet längs Sågargatan är 1000 årsmedeldygnstrafik (ÅDT) i avsnittet mellan Kungsängsesplanaden och Mastgatan, och 2500 årsmedeldygnstrafik (ÅDT) i avsnittet mellan Mastgatan och Stallängsgatan.



Figur 18 Bild från Sälgargatan, sett norrifrån.

Stallängsgatan går söder om planområdet och fortsätter sedan upp på längs med dess västra sidan, intill Fyrisån. Den utgörs av två körbanor och saknar gång- och cykelväg. En bitvis asfalterad och bitvis grusad gångväg finns längs den del av Stallängsgatan som löper parallellt med Fyrisån.



Figur 19 Bild från Stallängsgatan, sett österifrån.



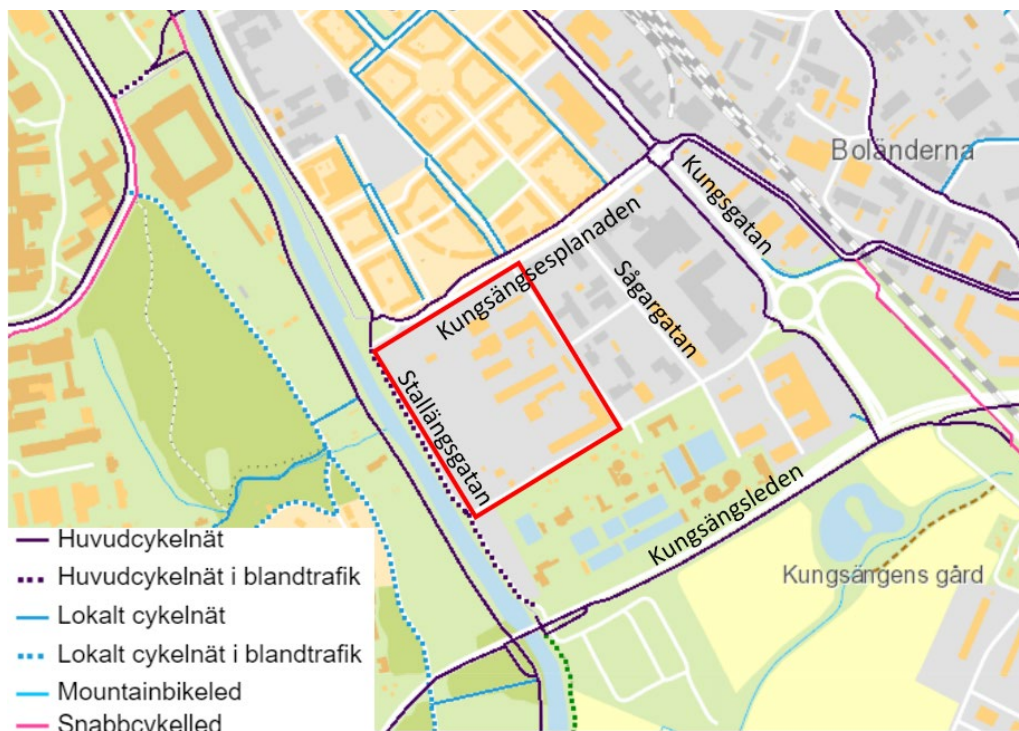
Figur 20 Bild från den del av Stallängsgatan som löper parallellt med Fyrisån, sett söderifrån.



Figur 21 Karta som visar av ovanstående bilder i detta stycke är tagna, i förhållande till planområdet.

Gång- och cykeltrafik

Norr om planområdet, längs den norra sidan Kungsängsesplanaden, finns det en gång- och cykelväg. Trottoar finns längs Sågargatan och på Kungsängsesplanaden södra sida. En bitvis asfalterad och bitvis grusad gångväg finns längs delar av Stallängsgatan. Möjligheterna att röra sig i eller i anslutning till planområdet är begränsade.



Figur 22 Cykelnätet i planområdets närområde. Planområdets ungefärliga läge ligger inom den röda linjen.

Kollektivtrafik

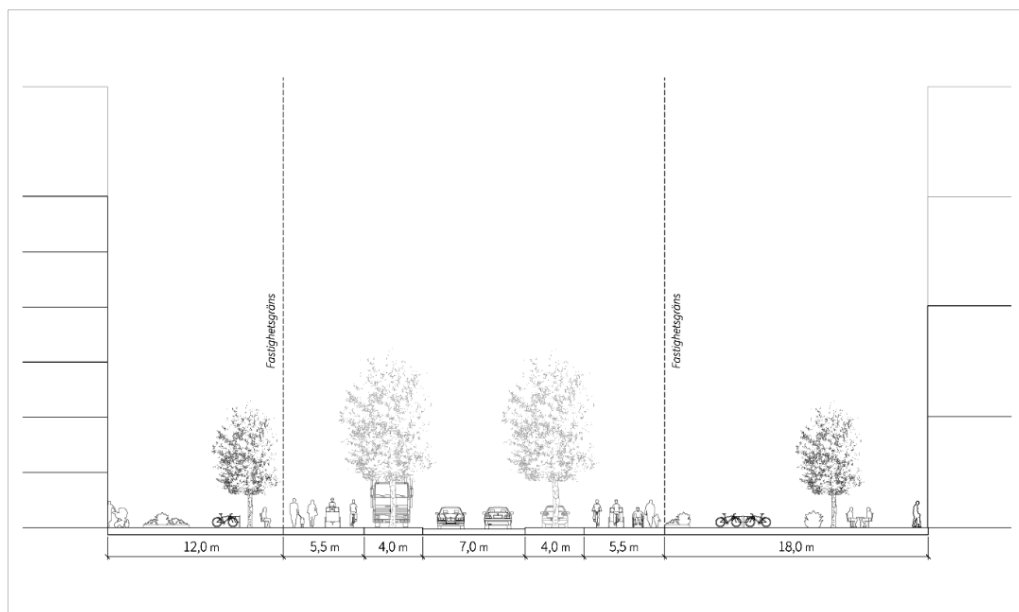
Planområdets trafikeras inte av någon kollektivtrafik. Närmaste busshållplats finns längs Kungsgatan, på cirka 400 meters avstånd.

Förändringar

Gatunät och gators utformning

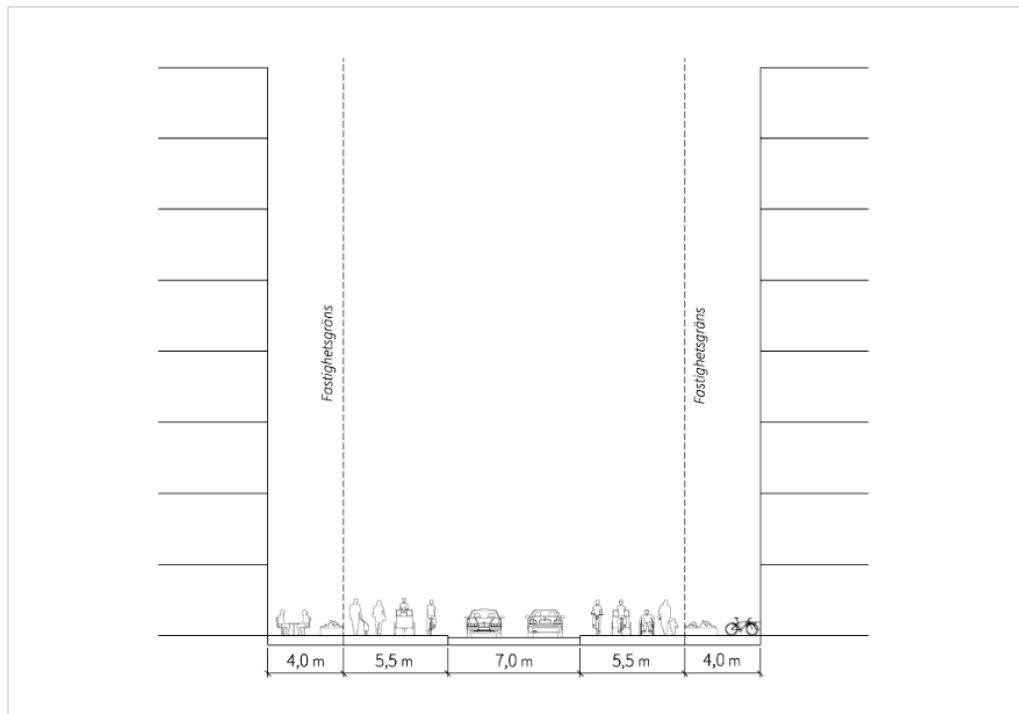
Industrigatan och Mastgatan kommer göras om för att få en mer stadsmässig karaktär, samt möjliggöra plats för grönytor och växtlighet. Grönytor och växtlighet bedöms även ha en positiv effekt på uppsamling av dagvatten.

Vid ett genomförande av detaljplanen förlängs Industrigatan och går igenom planområdet ut till Ställängsgatan i söder. Den del av Industrigatan som går genom planområdets norra del har en bredd på 26 meter som rymmer gång- och cykelväg på båda sidorna, körbana i två riktningar, samt utrymme för en dubbelsidig trädrad och/eller parkering. Längs den delen av gatan har de föreslagna kvarteren en stor yta förgårdsmark (se sektion nedan). Den del av Industrigatan som går genom planområdets södra del är 32 meter bred då det går en ledningsrätt under den. I den delen av planområdet får det byggas ut i fastighetsgräns.



Figur 23 Möjlig gatusektion för den norra delen av Industrigatan, efter ett genomförande av detaljplanen.

Mastgatan förlängs ut till Fyrisån i väster och blir 18 meter bred i planområdets östra del. Gatubredden skulle exempelvis kunna möjliggöra en dubbelsidig gång- och cykelväg, samt en körbana i två riktningar. Kvarteren som omger gatan har dessutom en remsa förgårdsmark på fyra meter vardera. I Mastgatans västra del har en smalare sektion av gaturummet planlagts som gata och allmän plats då den inte behöver rymma någon genomfartstrafik.



Figur 24 Möjlig gatusektion för Mastgatan, efter ett genomförande av detaljplanen.

Gång- och cykeltrafik

I dagsläget finns begränsade möjligheter att röra sig till fots eller med cykel i området. Vid ett genomförande av detaljplanen skapas nya gator i området genom att

Industrigatan och Mastgatan förlängs. Gatorna förses med gång- och cykelväg på båda sidorna. Närmare ån skapas en tydligare gång- och cykelväg som ger möjlighet att röra sig längs med ån i norr- och södergående riktning. Säkrare passager över Kungsängsesplanaden skapas i samband med byggnation av Tullgarnsbron.

Kollektivtrafik

Planområdet planeras inte trafikeras av någon kollektivtrafik. Närmaste busshållplats är längs Kungsgatan, på cirka 400 meters avstånd.

Parkering och angöring

Detaljplanen möjliggör parkering för bil och cykel, samt plats för angöring, på kvartersmark.

Enligt parkeringstalen för Uppsala ska det för verksamheter finnas fem bilparkeringar per 1000 kvadratmeter bruttoarea (BTA) för kontor och tre bilparkeringar per 1000 kvadratmeter bruttoarea (BTA) för övriga verksamheter. Parkeringstalen kan bli något lägre på grund av det relativt centrala läge som planområdet har inom tätorten. För kontor och övriga verksamheter krävs 40 cykelparkeringar per 1000 kvadratmeter bruttoarea (BTA). När det gäller handel krävs en särskild parkeringsutredning för att beräkna behovet av bilparkeringar.

Det ska också finnas möjlighet att anordna parkering för personer med rörelsehinder, samt kunna angöra, inom 25 meters gångavstånd från varje entré.

Räddningstjänsten/utryckningsfordon

Detaljplanen möjliggör för breda gatusektioner där det finns plats för räddningsfordon att angöra. Då byggrätterna i detaljplanen är flexibla och inte preciserar byggnadernas placering behöver angöringsmöjligheter för räddningsfordon följas upp under bygglovsprövningen. Detaljplanen varken förhindrar eller försvårar att byggnaderna kan utformas så att de klarar de krav som Boverket ställer på utrymning vid brand.

Tillgänglighet för funktionshindrade

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

Sociala aspekter

Sociala förutsättningar

Planområdet och dess omgivning utgörs i huvudsak av industriverksamhet och en båtuppställningsplats. Sociala förutsättningar är därför begränsade.

Vid ett genomförandet av detaljplanen skapas det plats för park, besöksverksamheter och kontor med mera, vilket bedöms skapa bättre sociala förutsättningar i området.

Omvandlingen som kan ske vid ett genomförande av detaljplanen skapar även bättre sociala förutsättningar för de boende norr om planområdet. Detta då området kan levandegöras på ett tydligare sätt med besöksmål och arbetsplatser i nära anslutning.

Barnperspektivet och barnrättsperspektivet

Vid genomförandet av detaljplanen skapas bättre förutsättningar att röra sig tryggt i området till fots eller med cykel. Båtuppställningsplatsen som omvandlas till park skapar en plats för vistelse, lek och rekreation.

Äldreperspektivet

Planområdet är ingen plats för vistelse och är inte tillgängligt för allmänheten. Vid ett genomförandet av detaljplanen skapas plats för vistelse och bättre förutsättningar att röra sig i området till fots eller med cykel.

Mark och geoteknik

En geoteknisk utredning samt markteknisk undersökningsrapport har utförts 13 maj 2022 och bifogas denna detaljplan. Utredningen och rapporten sammanfattas i detta avsnitt.

Den geotekniska utredningen anger att planområdet består av fyllning på postglacial lera. Marken utgörs av cirka 0,7 till 2,2 meter fyllning, bestående av stenig grusig sand. Lera förekommer inom hela området. CPT-sonderingar har visat att lera förekommer på större djup än 35 meter. Slagsonderingar har gjorts som visar att 68 meter under markytan finns tämligen lös jord, lera eller löst lagrade finsediment som silt och sand. Djupet ner till berg är inte bekräftat.

Inom området visar utförda undersökningar att lermäktigheten är djupare än vad som kunnat påvisas vid fältundersökningen. Markytan inom området är relativt plan och området bedöms vara stabilt för befintliga förhållanden.

Gammastrålning från uran indikerar låg till normal risk avseende radonhalter i mark. Verifiering av radonhalter i jordluft vid nya byggnaders läge rekommenderas i projekteringskedet, för att bedöma behov av eventuella radonskyddade åtgärder.

Med rådande geotekniska förhållanden kommer planerade byggnader sannolikt behöva pålas. Eventuellt kan lättare byggnader grundläggas ytligt med förutsättning att vissa sättningar kan tolereras. Vid höjdsättning av området bör sättningsproblematiken beaktas genom val som inte ökar belastningen på området och om möjligt minskar belastningen.

I senare projekteringskede krävs kompletterande undersökningar i aktuella byggnadslägen. Dels för att utreda fyllningens mäktighet och sammansättning för bedömning av utskiftningsbehov, dels för sättnings- och stabilitetsberäkningar. Vid källarvåning inom de lägre delarna bör långtidsmätningar av grundvattennivå utföras för att utreda dimensionerande grundvattennivå och gränsen för dränering alternativt vattentät konstruktion.

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

Ytvatten

Miljö kvalitetsnormer för ytvatten

Planområdet avvattnas till Fyrisån. För Fyrisån finns miljö kvalitetsnormer. Vid Vatteninformationssystem (VISS) senaste statusklassning tilldelades Fyrisån måttlig ekologisk status och uppnådde inte god kemisk status. Tidsfristen för att uppnå god status har förlängts till 2027. Då Fyrisåns avrinningsområde täcker nästan en tredjedel av Uppsala läns yta och är recipient till större delen av Uppsala stad, bör stor vikt läggas vid att långsiktigt åtgärda föroreningskällor och undvika att skapa nya. För att undvika att skadliga ämnen transporteras via dagvattnet är det därför viktigt att använda rätt material vid byggnation och använda rätt teknik vid verksamhetsutövning. Förutsatt att de föreslagna dagvattenhanteringen genomförs vid ett genomförande av detaljplanen är bedömningen att recipientens möjlighet att uppnå miljö kvalitetsnormer (MKN) kommer att förbättras jämfört med befintlig situation.

Föreslagen dagvattenhantering

En dagvattenutredning har tagits fram av Bjerking (2022) i samband med planarbetet. Dagvattenutredningen sammanfattas i detta avsnitt. Enligt den kravspecifikation som Uppsala Vatten och Avfall AB har tagit fram ska lokalt omhändertagande av dagvatten tillämpas, så långt det är möjligt, för att rena och fördröja vattnet innan det släpps ut på det kommunala nätet. Då planområdet ligger i närheten av recipienten Fyrisån Jumkilsån – Sävjaån anger Uppsala Vatten och Avfall AB:s riktlinjer att dagvattenanläggningar inom fastigheten ska utformas så att tio millimeter regn, räknat över hela fastigheternas hela yta, kan renas och avtappas under minst tolv timmar.

Dagvattenutredningen visar att det inom planområdet finns ett antal mindre lågpunkter. Det innebär att vid extrem nederbörd och befintlig höjdsättning kan det finnas risk för översvämning inom planområdet. Enligt utredningen bör därför höjdsättning av planområdet anpassas för att undvika översvämning vid byggnader. Ombyggnation får dock inte förvärra för nedströms belägna byggnader eller samhällsviktiga funktioner.

Enligt utredningen skulle den föreslagna exploateringen innebära att flödet vid ett 20-årsregn beräknas öka från 1620 liter per sekund till 1890 liter per sekund, inklusive klimatfaktor. Utan renande åtgärder förväntas föroreningsbelastningen i dagvattnet från planområdet efter genomförd exploatering öka för de flesta av de undersökta ämnena. Baserat på att omhänderta tio millimeter från hårdgjorda ytor bör planområdet rena och fördröja cirka 536 kubikmeter. Dagvatten inom planområdet föreslås omhändertas i gröna och hållbara dagvattenlösningar som möjliggör rening och fördröjning vid infiltration och upptag av vegetation, som växtbäddar, skelettjordar och översilningsytor. Med föreslagen dagvattenhantering bedöms kraven uppfyllas.

Utredningen redogör för föroreningsberäkningar efter förväntad exploatering och att rening skett enligt de föreslagna åtgärderna. Enligt den kan rening inom planområdet ske till lägre nivå än befintlig situation för både halter och mängder. Den planerade

exploateringen bedöms därmed förbättra recipientens möjlighet att uppnå miljö kvalitetsnormer (MKN) förutsatt att de föreslagna dagvattenåtgärder följs.

För att säkerställa att yta finns för att fördröja och rena dagvatten på det sätt som utredningen föreslår finns planbestämmelser som reglerar andelen genomsläpplig mark på kvarterersmark. Marken inom de östra kvarteren samt längs med Industrigatan och Mastgatan har höjdsatts för att se till att sekundär avrinning kan ske. De två kvarteren i väst har bättre förutsättningar att lösa sekundär avrinning då de gränsar mot den föreslagna parken och Fyrisån. Det finns goda förutsättningar att fördröja dagvatten på allmän plats. Dels genom det utrymme som finns på Industrigatans södra del där regnbäddar eller fördröjningsmagasin skulle kunna anläggas vid behov, och dels genom den park som möjliggörs i planområdets västra del.

För att säkerställa att dagvatten inom kvarteret omhändertas med fördröjning och rening är det viktigt att kravställning fortsatt sker i vidare skeden av byggprocessen. Efter byggnation är det viktigt att nödvändigt underhåll och skötsel sker för att säkerställa att en långvarig rening av dagvatten sker.

Grundvatten

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom ett vattenskyddsområdes yttre zon. Vattenskyddsföreskrifterna för området ska följas. Dessa innebär bland annat att markarbeten normalt inte får ske djupare än till en meter över högsta grundvattenyta och att markarbeten inte får medföra bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån. Dispens från vattenskyddsföreskrifterna kan behöva sökas hos länsstyrelsen.

Miljö kvalitetsnormer för grundvatten

Det finns miljö kvalitetsnormer (MKN) för grundvatten. Kemisk grundvattenstatus klassificeras utifrån de ämnen och ämnesgrupper som är upptagna i Sveriges geologiska undersöknings (SGUs) föreskrifter om miljö kvalitetsnormer och statusklassificering för grundvatten (SGU-FS 2013:2). Föreskrifterna gäller för de grundvattenförekomster som vid kartläggning och analys har bedömts vara utsatta för risken att inte uppnå eller bibehålla god kemisk grundvattenstatus till nästföljande målår.

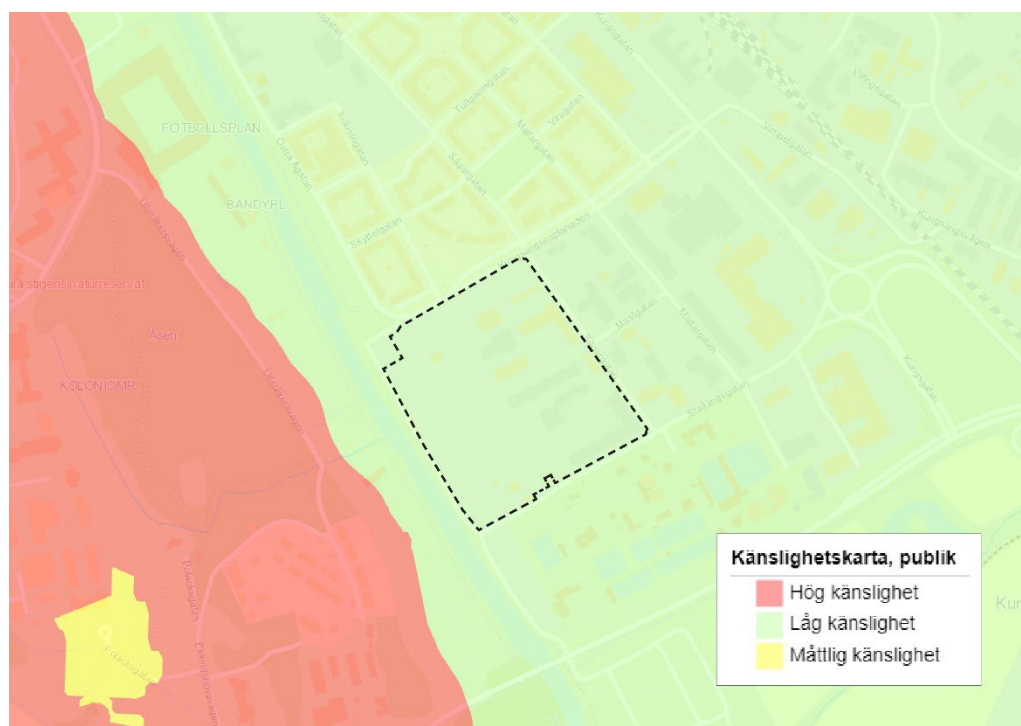
Riskbedömning för Uppsala- och Vattholmaåsarna

Under 2017–2018 genomfördes en riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde (Geosigma, 2018). Syftet med riskanalysen var att ta fram riktlinjer för markanvändning ur grundvattensynpunkt för hela tillrinningsområdet, samt att framställa en känslighetskarta för bedömning av känsligheten för ett specifikt område med avseende på grundvattenskydd. Med känslighet avses hur känslig en specifik plats är för att en marknära förorening ska nå grundvattenförekomsten så att den inte längre kan användas som resurs för dricksvattenförsörjning idag och i framtiden. De hydrogeologiska förhållandena styr hur känsligt grundvattnet är för förorening och därmed vilken markanvändning som är lämplig eller olämplig för ett visst område. De hydrogeologiska förhållandena och känsligheten styr också vilka skyddsåtgärder som kan behövas för att minska sannolikhet och konsekvens för att en förorening når grundvattnet. Känslighetsklasserna är indelade i klasserna låg – måttlig – hög – och

extrem, där platser inom extrem känslig zon är allra mest känsliga då de ligger direkt på åsen helt utan skyddande lerlager.

Under 2022–2023 har känslighetskartan inom Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde reviderats utifrån ny geologisk och hydrogeologisk information. SGU har tagit fram en uppdaterad jordlagermodell över Uppsalaåsen, där nya sonderingsunderlag reviderat mäktighet och utbredning av olika jordarter. SGU:s jordartskarta har också uppdaterats med en förfinad skala (från 1:50 000 till 1:25 000), samt att Uppsala Vattens grundvattenmodell har uppdaterats med mer data.

Planområdet ligger inom ett område som har låg känslighet för påverkan på grundvattnet.



Figur 25 Känslighetskarta för Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde (2023) med planområdet markerat med en svart, streckad linje.

Föreslagna åtgärder

Planen ställer krav på att eventuella markföroreningar ska saneras innan byggnation, vilket är en viktig skyddsåtgärd. Utöver det kommer inte användningen av marken inom planområdet att innebära några högre risker. Efter att planen genomförs kommer det orena dagvatten från körytor att renas i högre grad än befintlig situation. Lerlagren bedöms som tillräckligt tjocka för att det fortsatt ska finnas tillräckligt mycket skyddande lera kvar efter att man gjort källarkonstruktioner. I samband med vattenskyddsdispens krävs att exploatören redogör för vilka försiktighetsåtgärder som vidtas för att inte riskera att förorena grundvattnet.

Översvämning

Översvämningsrisk från angränsande vattendrag.

Enligt det översvämningsunderlag som finns i Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps översvämningsportal så riskerar planområdet inte att påverkas av Fyrisåns

100- och 200-årsflöde. Däremot riskerar delar av planområdet att översvämmas vid Fyrisåns högsta beräknade flöde.

Beräknad högsta dämningnivå för Fyrisån inom planområdet uppgår till cirka +3,9 meter i de norra delarna och cirka +2,6 meter i de södra, enligt de karteringar som tagits fram som underlag till rapporten *Analys av översvämningsrisker i Fyrisån* (Norconsult, 2023). Översvämningsrisken ska alltid beaktas vid ny bebyggelse oavsett hur ofta översvämning kan förväntas. Samhällsfunktioner av betydande vikt och ny sammanhållen bebyggelse bör förläggas ovan nivån för ett beräknat högsta flöde. För att klara tillgängligheten till publika utrymmen ska lokaler i bottenvåningarna ansluta till marknivån på allmän plats. Detta innebär dock att lokalernas golvnivå placeras på en nivå som ligger inom det beräknade högsta flödet. Detta innebär risk för översvämning vid ett översvämningsflöde med en återkomsttid på cirka 10 000 år. Risker för skador på byggnaden med anledning av översvämning bedöms som låg, på grund av hur sällan högsta flöde inträffar. Vid en avvägning prioriteras därför en god tillgänglighet till lokalerna.

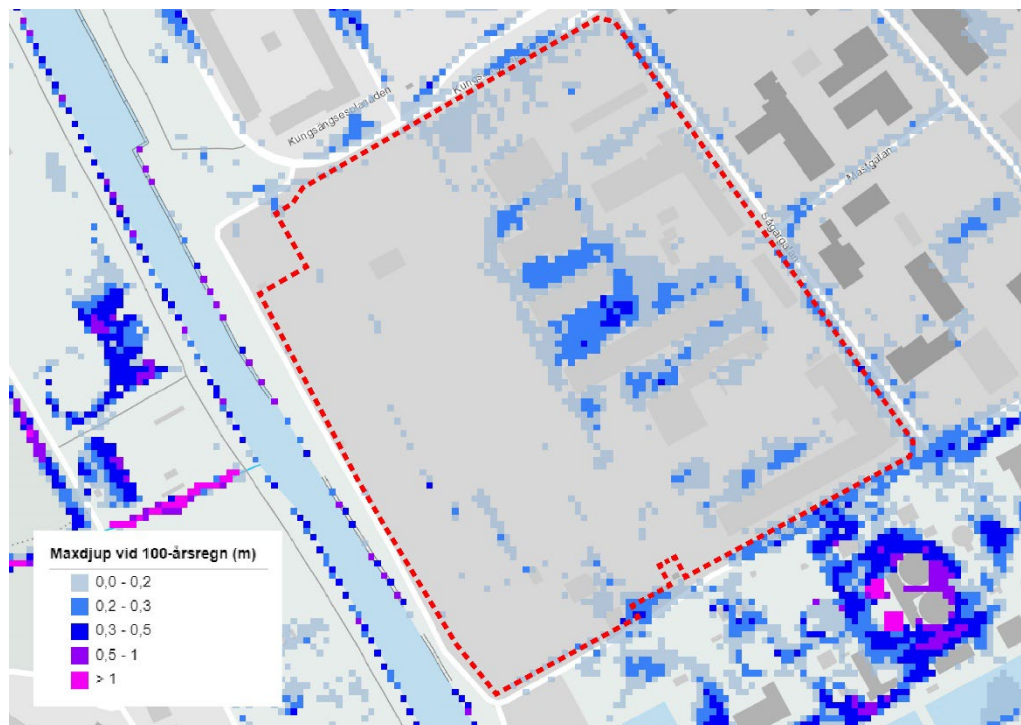


Figur 26 Karta som visar att delar av planområdet kan ställas under vatten vid ett högsta beräknade flöde från Fyrisån. Planområdet är markerat med en röd, streckad linje.

Översvämningsrisk vid extrema regn

I ett förändrat klimat kan skyfallen bli vanligare och mer intensiva. Översvämning vid skyfall kan ha stor påverkan på framkomligheten och andra viktiga funktioner och strukturer i samhället. Dessutom kan det innebära stora kostnader på grund av skador på fastigheter och byggnationer. En skyfallskartering har tagits fram av Uppsala kommun som baseras på höjddata från 2020. Karteringen visar maximalt vattendjup vid ett klimatkompenserat 100-årsregn (klimatfaktor 1,3). När extrema regn inträffar är det viktigt att kontrollerade översvämnningar kan ske då dagvattensystemet går fullt. En kontrollerad översvämning innebär att vatten samlas i en lågpunkt där det inte orsakar skador på byggnader eller infrastruktur. För att minimera risken för skador på byggnader är det viktigt att höjdsättningen av hus och gator sker på ett lämpligt sätt.

Enligt Uppsala Vatten och Avfall AB:s skyfallskartering finns det lågpunkter inom planområdet som riskerar att översvämmas vid extrema regn. Detaljplanen höjdsätter delar av kvartersmarken och gatan för att säkerställa möjligheten för sekundära avrinningsvägar. Syftet med det är att se till att avrinning sker mot ytor på allmän plats som har goda förutsättningar att fördröja större vattenmängder (se avsnittet *Ytvatten*).



Figur 27 Karta som visar att delar av planområdet kan ställas under vatten vid ett 100-årsregn. Planområdet är markerat med en röd, streckad linje.

Hälsa och säkerhet

Buller

För användningarna centrumändamål, kontor, besöksanläggningar, park och verksamheter finns inga riktvärden för trafikbuller.

Markföroreningar

Under hösten 2023 genomförde Tyréns Sverige AB en miljöteknisk markundersökning för planområdet. Undersökningen omfattade provtagning av jord i 14 punkter och provtagning av grundvatten i tre grundvattenrör. Totalt analyserades 31 jordprover och tre grundvattenprover.

Inom undersökningsområdet har halter av föroreningsämnen som överskrider riktvärdesnivån för mindre känslig markanvändning (MKM) påträffats i fyllnadsmaterial i sju av 14 punkter, huvudsakligen inom dagens båtuppställningsplats. Området är framförallt påverkat av tennorganiska föroreningar, men även aromater, PAH och metaller i halter över riktvärdesnivån för mindre känslig markanvändning (MKM) förekommer.

Inom området föreslås att delriktvärdet för känslig markanvändning (KM) för skydd av grundvatten ska tillämpas som bedömningsgrund för de ämnen där grundvattenskydd

är styrande, och för övriga ämnen förslås mindre känslig markanvändning (MKM) tillämpas, som en platspecifik bedömning av föroreningshalter och risker.

Utifrån nuvarande och planerad markanvändning bedöms det lämpligt att åtgärda påvisade markföroreningar i halter över riktvärdesnivån för mindre känslig markanvändning (MKM), samt delriktvärde för skydd av grundvatten (KM) i samband med anläggningsarbeten. Detta genom att tillgodose en korrekt hantering av schaktmassor, samt att säkerställa att det inte föreligger risker avseende ånginträning i planerade byggnader. Schaktmassor med föroreningshalter över riktvärdesnivån för mindre känslig markanvändning (MKM) bör omhändertas på en mottagningsanläggning för förorenade jordmassor.

Vid markarbeten ska förekommande föroreningar även beaktas som en arbetsmiljörisk för personal som kan direktexponeras för förorenad jord.

Vid uppkomst av länshållningsvatten kan vattnet behöva renas innan utsläpp.

Vid åtgärder inom området bedöms det att dispens från vattenskyddsområdets skyddsföreskrifter kommer behöva sökas hos länsstyrelsen. Dispens kan även komma att krävas för schaktsanering, samt eventuell pålning, utifrån att grundvattenytan finns nära marknivån.

Luft

En luft- och luktutredning togs fram av Tyréns Sverige AB under 2022. Luftutredningen utförde spridningsberäkningar för planområdet utifrån ett nuläge 2020 och för ett framtida scenario 2030. Området påverkas främst av utsläpp från trafik, främst från Kungsängsesplanaden, Kungsgatan och Kungsängsleden.

Trafiken förändras till prognosåret 2030, där det för vissa närliggande gator sker en minskning och för andra en ökning. Öppningen av Tullgarnsbron kommer innebära en avsevärd ökning av trafiken, från att 2020 ha en årsmedeldygnstrafik (ÅDT) på 3700 till att 2030 ha en årsmedeldygnstrafik (ÅDT) på drygt 7800. Eftersom planområdet gränsar mot Kungsängsesplanaden i norr kommer det område som ligger närmast gatan i stort sett ha oförändrade halter (trafikökningen kompenseras av lägre utsläpp av NO_x), medan andra punkter inom kvarteret får en markant minskning i NO₂-halterna. Situationen för partiklar förblir i stort sett oförändrad förutom alldeles intill gatan (receptorpunkterna ett till fyra i utredningen). Sammantaget visar dock beräkningarna att både miljö kvalitetsnormer (MKN) och miljömålen (MKM) klaras i alla punkter inom kvarteret.

Lukt

Luktförhållandena bedöms inte påverka den föreslagna exploateringen och den föreslagna användningen på ett negativt sätt.

I den luft- och luktutredning som togs fram 2022 redovisas spridningsberäkningar för kvarteret Varvet för att kartlägga eventuella luktstörningar från Uppsalas avloppsreningsverk, Kungsängsverket. Inför ett utökat tillstånd, då avloppsreningsverkets kapacitet ska öka, har luktutsläpp mätts från anläggningens olika delar. Luktutredningen har använt de mätningarna som underlag. Det har också gjorts beräkningar på luktbeläggning i närområdet. Utöver avloppsreningsverket finns ett svalltorn intill planområdets norra del som utgör en potentiell luktkälla. Från denna finns det däremot inga mätningar av luktutsläpp.

Det finns inget svenskt regelverk för lukt förutom Miljöbalkens försiktighetsmått som säger att en verksamhet inte ska medföra olägenhet för människors hälsa. För ett mer handfast kriterium används här det danska regelverket, vilket liknar det norska såväl som den praxis som tillämpats under många år i Sverige. Det innebär att luktnivåer på två till fem luktenheter per kubikmeter (LE/m^3), som är de nivåer då människor kan känna och identifiera lukt, inte ska förekomma mer än en procent av tiden, vilket under ett år motsvarande 87 timmar.

Beräkningarna som redovisas i utredningen visar att svalltornet sannolikt inte bidrar till lukt inom området. Avloppsreningsverkets verksamhet, baserat på uppmätta luktutsläpp, bidrar däremot med lukt inom intervallet två till fem luktenheter per kubikmeter (LE/m^3) inom större delen av planområdet, medans de södra delarna har nivåer under fem luktenheter per kubikmeter (LE/m^3).

Utredningen anger att de flesta som uppehåller sig inom kvarteret kan detektera lukt vid nivåer på ungefär två luktenheter per kubikmeter (LE/m^3), eller tydligt känna och identifiera luktkaraktärer vid nivåer på cirka fem luktenheter per kubikmeter (LE/m^3), under cirka 87 timmar per år.

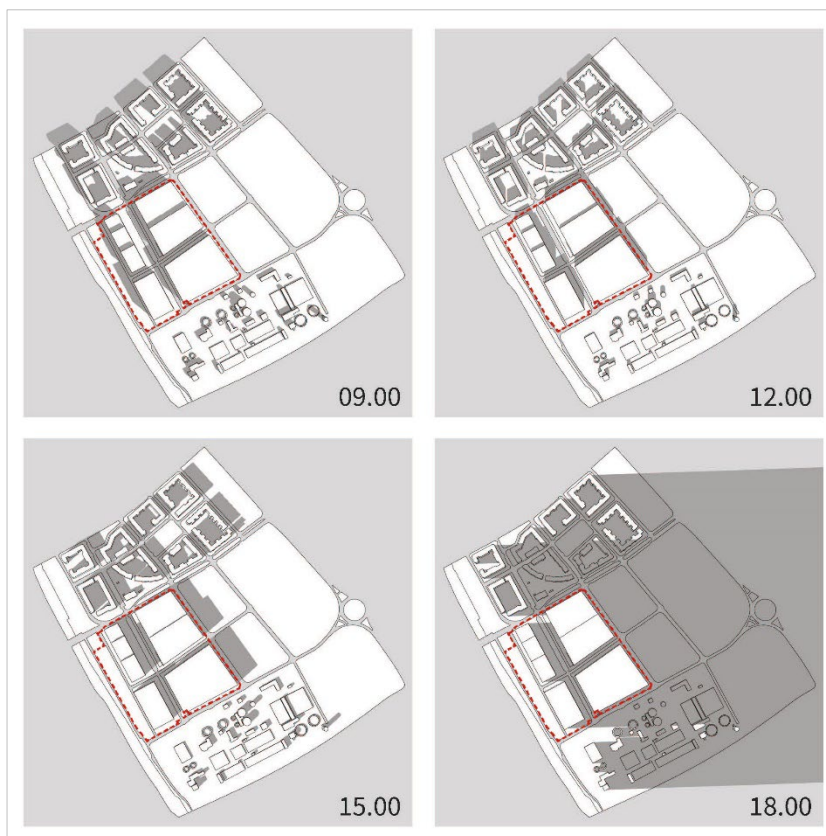
I den södra delen av området är nivåerna större än fem luktenheter per kubikmeter (LE/m^3) med den högsta i receptorpunkt 17 (inne vid reningsverket). Den receptorpunkten visar ett värde på 9,1 luktenheter per kubikmeter (LE/m^3). Detta gäller under cirka 87 timmar på ett år. Resten av årets timmar kan personer som uppehåller sig inom kvarteret inte urskilja någon lukt från reningsverket.

Utredningens slutsats är därför att luktutsläppen faller inom tillåtet intervall enligt det danska regelverket. Det är också i linje med den svenska traditionen där en till två procent av tiden oftast ses som normen.

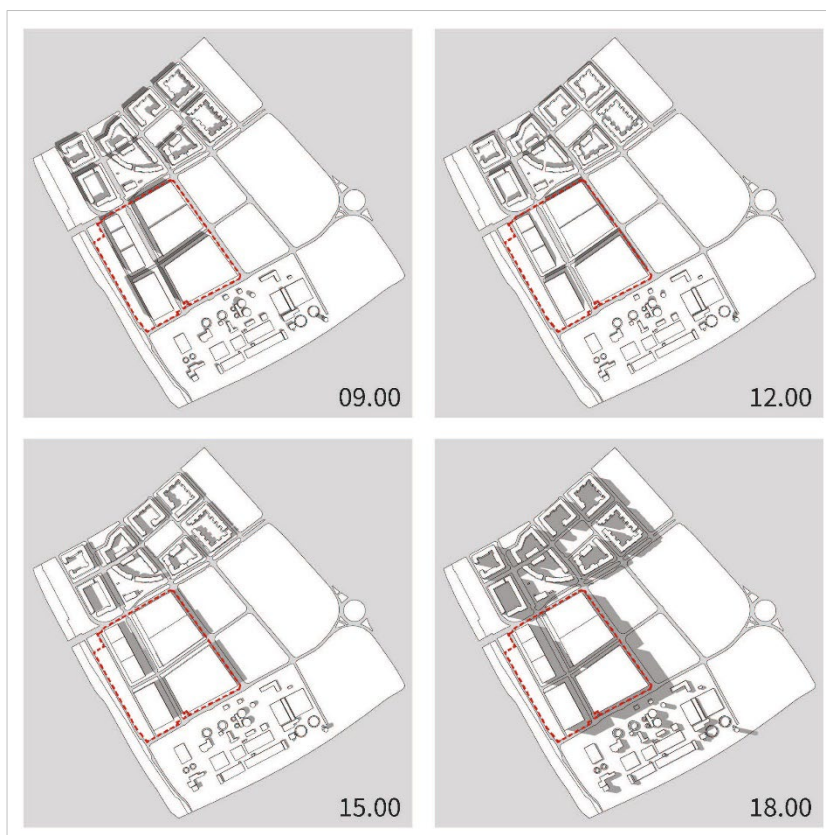
Dags- och solljus

Detaljplanen möjliggör en högre bebyggelse i planområdets södra delar. För att ge goda förutsättningar för dagsljusförhållanden hos de flexibla byggrätterna inom kvarteren är gaturummen breda och har försetts med förgårdsmark. Byggaktören förväntas projektera för att uppfylla de tekniska egenskapskraven i BBR angående dagsljus.

Den park som detaljplanen möjliggör ligger i sydväst, vilket medför att den har goda solförhållanden i stort sett hela dagen.



Figur 28 Solstudie som visar hur skuggorna av de föreslagna byggrätterna faller vid vår- och höstdagjämning. Planområdet är markerat med en röd streckad linje.



Figur 29 Solstudie som visar hur skuggorna av de föreslagna byggrätterna faller vid sommarsolståndet. Planområdet är markerat med en röd streckad linje.

Mikroklimat

Ett genomförande av detaljplanen möjliggör för högre bebyggelse och medför en högre exploatering av området. Samtidigt möjliggör detaljplanen fler grönytor i form av en park längs Fyrisån, samt skapar förutsättningar för växtlighet inom kvarteren och i gaturummet.

Magnetfält

I direkt anslutning till södra delen av planområdet, på fastigheten Kungsängen 31:5 finns en befintlig transformatorstation. Detaljplanen för Tullgarnsbron möjliggör en transformatorstation i anslutning till planområdets nordvästra område. Säkerhetsavstånd för byggnadsverk samt stadigvarande vistelse till transformatorstationen är fem meter. Detaljplanen möjliggör ingen byggnad eller plats för stadigvarande vistelse närmare än fem meter från den befintliga och den planerade transformatorstationen.



Figur 30 En befintlig transformatorstation ligger inom den röda cirkeln. Den ligger i fastigheten Kungsängen 31:5, som ligger utanför planområdet. Planområdet är markerat med en svart, streckad linje.



Figur 31 Karta som visar läget för den tillkommande transformatorstationens (E₁-område markerat med gul cirkel) i förhållande till planområdet (röd markering).

Klimatanpassning

Enligt det kunskapsunderlag (ej beslutat) som finns framtaget för revideringen av översiktsplanen ligger krontäckningen i området på åtta procent. Då detaljplanen avsätter yta för en park, samt har gator som är breda nog att möjliggöra för träd, förbättras förutsättningarna för en större krontäckning. Detaljplanen möjliggör också för trädraden längs Sågargatan att vara kvar.

Inom kvartersmark möjliggör planen att det finns tillräckligt med genomsläppliga ytor för att kunna hantera dagvatten på det sätt som dagvattenutredningen föreslår (se avsnittet *Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten*).

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Planområdet ligger inom Uppsala kommuns verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Spillvatten leds till Kungsängsverket. Nuvarande miljötillstånd för Kungsängsverket är begränsat till hur många personer som får anslutas till verket. Till följd av befolkningsökningen i staden riskerar det gällande miljötillståndet att överskridas inom de närmaste åren. En tillståndsprocess för verket pågår. För planerade dagvattenåtgärder, se avsnittet *Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten*.

Dagvattenledningar

Planområdet ligger inom Uppsala kommuns verksamhetsområde för dagvatten. Omhändertagandet av dagvatten redovisas i avsnittet *Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten*.

Avfall

Renhållningsfordon kommer kunna angöra från de allmänna gatorna utan backningsrörelser och inom ramarna för Arbetsmiljöverkets föreskrifter.

El

En transformatorstation finns i anslutning till planområdet på fastigheten Kungsängen 31:5, som ligger söder om planområdet. I samband med byggnationen av Tullgarnsbron kommer eventuellt en ny transformatorstation uppföras i anslutning till planområdets nordvästra hörn. Det kan även eventuellt komma att behövas fler nätstationer för att klara elbehoven inom kvarteret.

Värme

Området kan anslutas till det befintliga fjärrvärmenätet i Sågargatan.

Tele och bredband

Området har goda förutsättningar att försörjas med elektronisk kommunikation. Tele- och bredbandsledningar kan förläggas i gatumarken om så behövs.

Planbestämmelser

Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
GATA	<i>Gata</i> Syftet med bestämmelsen är att säkerställa allmänna gator igenom planområdet.
GCVÄG	<i>Gång- och cykelväg</i> Syftet till bestämmelsen är att säkerställa en allmän gång- och cykelväg längs med parkens östra sida.
PARK	<i>Park</i> Syftet med bestämmelsen är att säkerställa plats för en allmän park intill Fyrisån.


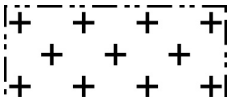
Kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
C	<i>Centrumverksamhet</i> Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra centrumverksamhet inom planområdet.
K	<i>Kontor</i> Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra kontorsverksamhet inom planområdet.
R	<i>Besöksanläggning</i> Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra besöksanläggningar som exempelvis badhus, museum och andra anläggningar som är öppna för allmänheten.
Z	<i>Verksamhet</i> Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra olika typer av verksamheter, vilket inkluderar lättare typer av industrier som har en begränsad områdespåverkan.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
+0,0	<p><i>Markens höjd över nollplanet ska vara xx meter</i></p> <p>Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa riktningen för den sekundära avrinningen så den kan ske ut mot parken i planområdets västra del, alternativt till eventuell dagvattenfördröjning längs Industrigatans södra del.</p>
a₁	<p><i>Upphävande av strandskydd. Gäller för all allmän plats.</i></p> <p>Inom planområdet upphävs strandskyddet för de områden med användningen park, gata, samt gång- och cykelväg som ligger inom strandskyddsområde. Detta görs med stöd av det särskilda skälet att området redan har tagits i anspråk av bebyggelse på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.</p>

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
+0,0	<p><i>Markens höjd över nollplanet ska vara xx meter.</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att säkerställa riktningen för den sekundära avrinningen så att den sker ut mot förgårdsmark där eventuell dagvattenfördröjning kan anläggas, samt ut mot allmän plats.</p>
	<p><i>Marken får inte förses med byggnad.</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att säkerställa förgårdsmark mot gata för att möjliggöra exempelvis plats för cykelparkeringar och planteringar. Bestämmelsen syftar också till att säkerställa att det finns plats för att ta hand om dagvatten.</p> <p>Syftet är även att säkerställa att trädraden längs Sågargatan kan vara kvar. Av den anledningen är det inte tillåtet att under byggskedet utföra åtgärder i närheten av dem som riskerar att skada trädens rötter.</p>
	<p><i>Marken får endast förses med komplementbyggnad, murar och plank och andra anläggningar än byggnader.</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för komplement som behövs för platsens användning.</p>

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
e₁	<p><i>Största byggnadsarea är angivet i värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet.</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att begränsa utbredningen av byggnader inom byggrättsområdena, samtidigt som det ges en flexibilitet i placeringen av byggnader inom byggrättsområdena.</p>
e₂	<p><i>Största bruttoarea är 110 000 m² inom användningsområdet.</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en flexibel byggrätt som kan innebära en exploatering med en bottenvåningen som täcker hela byggrätten, samt delar av byggrätten för de övriga våningarna.</p>
h₁	<p><i>Högsta nockhöjd är angivet i meter över angivet nollplan.</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att bebyggelsen ska passa in i den omgivande bebyggelsen. Detta genom att anpassa sig till höjden på den befintliga bebyggelsen i norr, för att sedan tillåta en högre höjd söderut mot Kungsängsverket.</p>
f₁	<p><i>Installationer på taket ska integreras i takets utformning.</i></p> <p>Bestämmelsens syfte är att säkerställa att taklandskapet gestaltas på ett sätt så att byggnadsdelar och installationer är väl integrerade i takets gestaltning, samt utformade som en del av byggnadens arkitektur. Bakgrunden är att bebyggelsens tak kommer vara synliga från åstråket och bli en del av den stadssiluett som är synlig från E4:an. Detsamma gäller från åstråket där de västra byggnaderna kommer utgöra en fond.</p>
f₂	<p><i>Enstaka mindre byggnadsdelar får överstiga nockhöjden och ska utföras indragna från fasadliv.</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för enstaka byggnadsdelar, såsom hisstoppar, trapphus skärmtak, eller mindre komplementbyggnader som tillhör terrassfunktioner (exempelvis växthus, förråd, personalutrymme, takbar), samt solceller, att överstiga nockhöjden om de utföras indragna från fasadliv.</p> <p>Syftet med indrag från fasadliv är att den extra höjden inte ska påverka upplevelsen i gatunivå, varken visuellt eller med skuggning.</p>

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
b₁	<p><i>Minst 25 % av marken ska vara genomsläpplig.</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att det finns yta för fördröjning och rening av dagvatten på kvartersmark.</p>
b₂	<p><i>Minst 5 % av marken ska vara genomsläpplig.</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att det finns yta för fördröjning och rening av dagvatten inom det nordöstra kvarteret, samt att det finns kompletterande ytor för fördröjning och rening av dagvatten på övrig kvartersmark.</p>
j₁	<p><i>Utfart från kvartersmark får inte anordnas mot Kungsängsesplanaden.</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att förhindra att utfart från kvartersmark kan ske mot Kungsängsesplanaden.</p>
u₁	<p><i>Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att utrymme finns på kvartersmark för den ledningsrätt som finns i Industrigatan.</p>
a₂	<p><i>Upphävande av strandskydd. Gäller för all kvartersmark.</i></p> <p>Inom planområdet upphävs strandskyddet för den kvartersmark som ligger inom strandskyddsområdet. Detta görs med stöd av det särskilda skälet att området redan har tagits i anspråk av bebyggelse på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.</p>
a₃	<p><i>Startbesked får inte ges för ny byggnad förrän markförorening har avhjälppts, gäller för all kvartersmark.</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att eventuella markföroreningar som finns inom planområdet avhjälpas innan ny bebyggelse tillkommer.</p>

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla från och med laga kraft datum.

Genomförande frågor

Fastighetsrättsliga frågor

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

Ägarstruktur

Fastigheten Kungsängen 1:11 har under 2023 överlåtits genom köp från Förvaltningsbolaget Industrihus Kölen Kommanditbolag (IHUS) till bolaget Uppsala Kommun Utvecklingsfastigheter AB (UTAB), som är ett dotterbolag till Uppsala kommun Arenor och fastigheter AB.

Ett markbyte mellan UTAB och kommunen har därefter genomförts. Ansökan om fastighetsreglering med stöd av köpekontrakt har skickats till lantmäterimyndigheten.

Markägoförhållanden

Planområdet innefattar delar av tre kommunägda fastigheter: Kungsängen 1:8, Kungsängen 1:12 och Kungsängen 1:13. Resterande del av planområdet utgörs av fastigheten Kungsängen 1:11 som ägs av UTAB.

Gemensamhetsanläggningar

Planområdet omfattas inte av några gemensamhetsanläggningar.

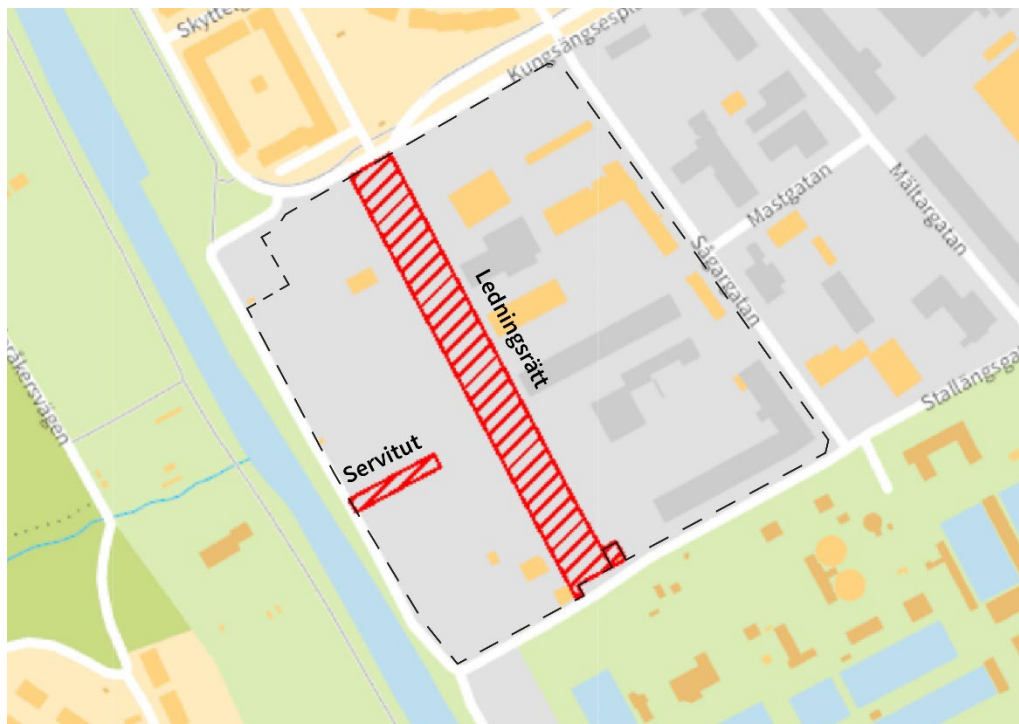
Servitut och rättigheter

Inom planområdet finns ett servitut och två ledningsrätter. Servitutet (0380-91/118.1) är en dagvattenledning till förmån för Kungsängen 1:11. Servitutet bör upphävas genom en ansökan om lantmäteriförrättning för fastighetsreglering.

Ledningsrätterna har ändamålet vatten- och avloppsledningar respektive starkström. Ledningsrätterna är registrerade i samma akt (0380-91/118.2) och ligger inom samma ledningsrättsutrymme. Eventuellt behov av omprövning eller upphävande av ledningsrätt sker i dialog med ledningsägarna.

Inom planområdet finns arrenden för ändamål båtuppställning. Genomförande av planen förutsätter att dessa arrenden sägs upp. Nya arrendeavtal för båtuppställning avses tecknas på ny utpekad lämplig plats för båtuppställnings söder om Kungsängsleden. Platsens lämplighet prövas i en planläggningsprocess efter beslutat planuppdrag.

På exploatörens fastighet Kungsängen 1:11 finns ett antal hyresavtal som behöver sägas upp innan exploatering av hela fastigheten kan genomföras.



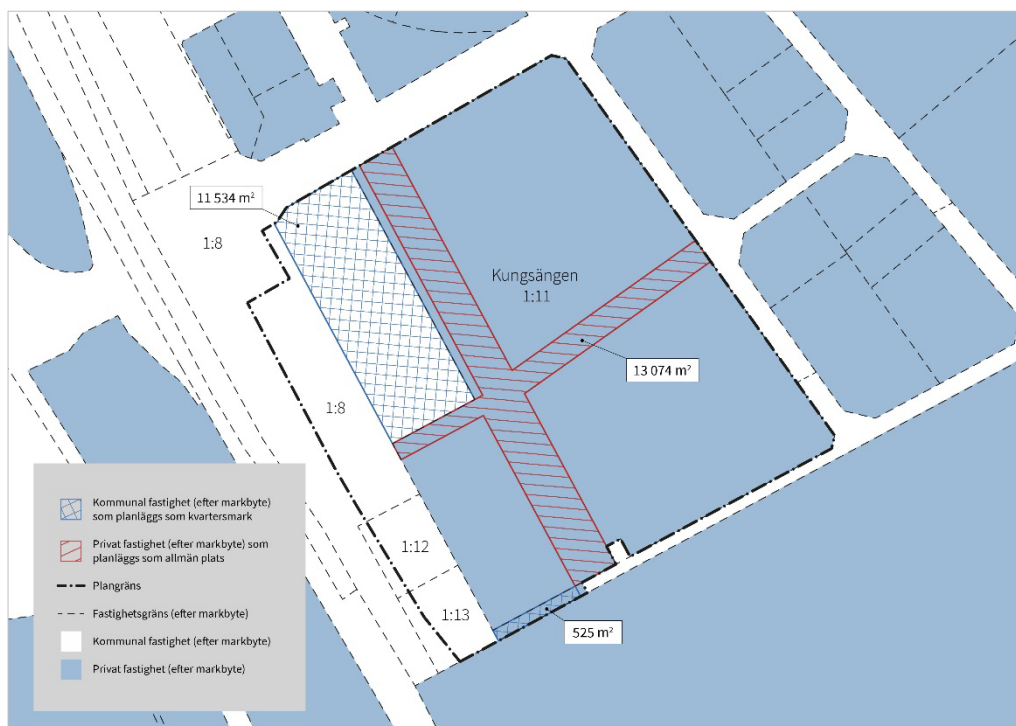
Figur 32 Karta över ledningsrätt och servitut.

Markavvattningsföretag

Detaljplanen berörs inte av något markavvattningsföretag.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Fastighetsgränserna förändras till följd av detaljplanen, se karta nedan.



Figur 33 Karta som visar de konsekvenser som detaljplanen har på berörda fastigheter efter att fastighetsgränserna reglerats i enlighet med det markbyte som skett mellan UTAB och kommunen.

Fastighet	Fastighetsbildning	Fastighetskonsekvenser
Kungsängen 1:8	Del av Kungsängen 1:8 föreslås vara mottagande fastighet för markområden inom detaljplanen som planläggs för allmän plats. Åtgärden genomförs genom fastighetsreglering.	Planläggs för allmänt ändamål PARK och GCVÄG.
Kungsängen 1:11	Större delen av Kungsängen 1:11 som planläggs för kvartersmark föreslås bli en sammanhängande exploateringsfastighet som i ett senare skede kan avstyckas i fastigheter. Resterande del av Kungsängen 1:11 som planläggs för allmän plats föreslås överföras genom fastighetsreglering till den kommunalt ägda fastigheten Kungsängen 1:8.	Planläggs för kvartersmark med en flexibel användningsbestämmelse inom ramen för ett tätare bebyggt verksamhetsområde. Planläggs för allmänt ändamål GATA.
Kungsängen 1:12	Hela fastigheten föreslås genom fastighetsreglering överföras till Kungsängen 1:8. Kungsängen 1:12 kommer avregistreras efter genomförd fastighetsbildningsåtgärd.	Planläggs för allmänt ändamål PARK och GC VÄG.
Kungsängen 1:13	Hela fastigheten föreslås genom fastighetsreglering överföras till Kungsängen 1:8. Kungsängen 1:13 avregistreras efter genomförd fastighetsbildningsåtgärd.	Planläggs för allmänt ändamål PARK och GC VÄG.

Tekniska frågor

Byggskedet

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

Ledningar

Kända ledningsägare inom och i anslutning till planområdet är enligt *Ledningskollen* 2023-04-04:

- Skanova - Geomatikk
- IP Only Networks AB
- Uppsala Vatten och Avfall AB
- Vattenfall Eldistribution AB
- Vattenfall AB Heat Nordic
- Uppsala kommun, Gatu- och Trafikkontoret gatubelysning
- Uppsala kommun, Gatu- och Trafikkontoret trafiksignaler

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

Befintliga ledningar finns längs med Industrigatans förlängning, Sågargatan, Stallängsgatan och Kungsängsesplanaden.

Det går en ledningsrätt där förlängningen av Industrigatan planeras. Större delen av ledningsrätten kommer hamna på allmän plats – gata och bedöms kunna ligga kvar i befintligt läge. Detsamma gäller för den del av ledningsrätten som hamnar på kvartersmark i det nordöstra kvarteret, då ledningarna där i detaljplanen föreslår att de skyddas av ett u-område.

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

Dagvattenhantering

En dagvattenutredning har tagits fram av Bjerking AB. Den föreslår åtgärder för att rena och fördröja dagvattnet inom planområdet, vilket finns beskrivet i avsnittet *Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten*.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar under förutsättning att följande villkor uppfylls:

- Kommunala investeringsbeslut för samfinansiering för del av allmän plats som ligger inom Södra åstråket.
- Kommunala investeringsbeslut för anläggande av ny båtuppställningsplats, som är en förutsättning för att genomföra detaljplanen för kvarteret Varvet.

Ledningar

Kostnaderna för flytt av ledningar regleras av separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare.

Planavtal

Kommunen och Uppsala kommun Utvecklingsfastigheter AB (UTAB) har tecknat planavtal där det framgår att exploatörerna betalar för framtagandet av detaljplanen enligt fastställd taxa.

Inlösen/ersättning av mark som övergår till allmän plats

Kommunen har rättighet att lösa in mark som ska användas för allmän plats enligt bestämmelser i plan- och bygglagens sjätte kapitel. Ersättning regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och ägare till fastigheten Kungsängen 1:11.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Tidplan för detaljplanen är:

- Samråd – fjärde kvartalet 2023
- Granskning – fjärde kvartalet 2024
- Antagande - tredje kvartalet 2025
- Laga kraft – fjärde kvartalet 2025

Tidplan för genomförandet är:

- Byggstart av allmän plats uppskattats 2028
- Byggstart på kvartersmark uppskattats till 2029
- Planområdet bedöms kunna var fullt utbyggt under 2032

Tidplanen för genomförande av detaljplanen är beroende av att det finns en ny lämplig plats att använda som båtuppställningsplats. Kommunen utreder förutsättningar för att initiera en planläggning på en plats söder om Kungsängsleden inom fastigheten Kungsängen 37:9.

Etapputbyggnad

Detaljplanen möjliggör en struktur med fyra större kvarter som skapar förutsättningar för en etappvis utbyggnad.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 60 månader (5 år) från det datum planen vinner laga kraft. Motivet till genomförandetidens längd är planområdets storlek och planerad byggnation inom området.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats. Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark. Allmän plats planlagt för TORG inom *Detaljplan för Tullgarnsbron* PLA 2012-020082 avses att byggas ut i genomförandet av detaljplanen för kvarteret Varvet. Uppsala Vatten och Avfall AB bekostar och ansvarar för allmänna vatten och avloppsanläggningar.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området. Genom huvudmannaskapet ansvarar kommunen för att gator och andra allmänna anläggningar byggs ut till kommunal standard.

Föravtal till exploateringsavtal

Ett föravtal mellan kommunen och UTAB avses upprättas innan planen ställs ut för granskning. Föravtalet reglerar kostnads- och ansvarsfördelning mellan parterna för de utredningar och underlag som krävs för att kunna ta fram ett exploateringsavtal. Slutliga fastighetsbildningsåtgärder och kostnadsfördelningar för utbyggnad av allmän plats regleras i exploateringsavtal.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas och föreligga innan planen antas av kommunen. Kommunen tar ut en exploateringsavgift för sina åtaganden för allmän plats. Exploatören ersätter kommunen för de faktiska kostnaderna för åtgärder på allmän plats. Kommunen ska erlagga exploateringsavgift för allmän plats i relation till den markförsäljning kommunen planerar att genomföra. En procentfördelning mellan exploatören och kommunen ska således framgå i exploateringsavtalet. Kostandsfördelningen ska baseras på respektive parts nytta och nödvändighet för utbyggnad av allmän plats.

Avtalet avser att reglera följande:

- Kostnadsuppskattning för allmän plats baserat på kalkyl från förprojekteringshandlingar.
- Principer för medfinansiering för utbyggnad av allmän plats berörande delar av Södra åstråket som ligger inom eller i direkt anslutning till planområdet.
- Nödvändiga fastighetsregleringar gällande markbyten.

Allmän plats inom projektområdet består av följande:

- Parkområde inom och i direkt anslutning till planområdet avses byggas ut i enlighet med visioner beskrivna i områdesprogram för Södra åstråket. I samband med utbyggnad av parkområde vid åkanten bör även del av planområdet för Tullgarnsbron byggas ut gällande markområde planlagt som allmän plats - TORG. Mark som planläggs för allmän plats – TORG bör utformas med en hög arkitektonisk kvalitet som kännetecknas av ett innehållsrikt park- och aktivitetsstråk.
- Körbanor, gång- och cykelvägar i förlängningen på Mastgatan och Industrigatan. Allmän plats som planläggs för GATA bör byggas i en standard som möter krav beskrivna i program för Kungsängen. Gaturummet bör också innefatta träd och växter där det är möjligt.
- Anpassningsåtgärder för utfart mot Kungsängsesplanaden.

Markanvisningsavtal

Ett markanvisningsavtal innebär att en byggaktör har en option att under en bestämd tid ensam förhandla med kommunen om förvärv av det anvisade området. Kommunen

avser att ingå markanvisningsavtal med bolaget Gabramian Invest AB för en besöksintensiv verksamhet gällande det nordvästra kvarteret som motsvarar ett markområde på cirka 13 000 kvadratmeter. Markområdet utgörs av en del av Kungsängen 1:11 (kommunen är ägare enligt köp) och en del av Kungsängen 1:8 (kommunen är lagfaren ägare).

Köpeavtal med villkor för exploatering

Kommunen avser att sälja kommunalt ägd mark till bolaget Gabramian Invest AB i överensstämmelse med föregående tecknat markanvisningsavtal. I köpeavtalet regleras överlåtelse av mark och bolagets åtaganden kopplat till exploaterings genomförande. Köpeavtal ska tecknas efter att detaljplanen vunnit laga kraft i samband med att bygglov beviljats. Bygglovet ska överensstämma med exploatörens projektförslag som ligger till grund för markanvisningsavtalet.

Prövning enligt annan lagstiftning

Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatören bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

Dispenser och tillstånd

Detaljplanen ligger inom ett vattenskyddsområdes yttre zon. Genomförande av detaljplanen som exempelvis innebär arbete för pålning kräver att dispens från vattenskyddsföreskrifterna söks hos länsstyrelsen.

Med hänsyn till grundvattnets läge kan dispens för schaktsanering behövas.

Längs med Sågargatan i öst finns en rad ekar som omfattas av biotopsskydd för alléer. Vid åtgärder som kan komma att påverka dem behöver dispens sökas hos länsstyrelsen.

Planens konsekvenser

Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

När kommunen upprättar eller ändrar en detaljplan ska kommunen bedöma om detaljplanens genomförande kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. För att avgöra detta görs en undersökning (6 kap. 6§ miljöbalken). I undersökningen identifieras de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen 5§ (2017:966).

Undersökning av betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kapitel 6§

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att detaljplanens genomförande inte innebär några risker för människors hälsa eller för miljön.

Med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen 5§ (2017:966) finns det inga omständigheter som talar för att detaljplanens genomförande innebär risk för betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap. 11§ behöver därför inte upprättas.

Undersökningssamråd

Länsstyrelsen tar ställning till undersökningen under samrådet.

Beslut om betydande miljöpåverkan

Plan- och byggnadsnämnden beslutar om betydande miljöpåverkan i samband med beslut om planens antagande.

Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

När kommunen upprättar eller ändrar en detaljplan ska kommunen bedöma om detaljplanens genomförande kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. För att avgöra detta görs en undersökning (6 kap. 6§ miljöbalken). I undersökningen identifieras de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen 5§ (2017:966).

Miljöaspekter

Stads- och landskapsbild

Ett genomförande av detaljplanen kommer innebära att industriområdets låga bebyggelse ersätts med högre byggnader. De nya byggnaderna kommer att vara synliga både från det öppna jordbrukslandskapet söder om Kungsängesplanaden och från Kronåsen väster om Fyrisån.

De befintliga byggnaderna norr om planområdet, som nyligen uppförts, samt den nya fotbollsarenan vid Studenternas IP har redan medfört en utökning av innerstadens

tätare bebyggelse. Den bebyggelse som möjliggörs inom planområdet kommer innebära att innerstaden förlängs ända ner till reningsverket.

Kulturmiljö

Planområdet ligger inom den siktlinje från E4:an mot slottet och domkyrkan som ingår i riksintresset för kulturmiljö. De föreslagna byggnaderna (cirka 24 till 30 meter från marknivån) kommer inte skymma vare sig domkyrkan eller slottet.

Ett genomförande av detaljplanen gör även att de nya, högre byggnaderna som detaljplanen möjliggör blir synliga från områden som ligger inom riksintresset för kulturmiljö. Den sammantagna bedömningen är dock att ett genomförande av detaljplanen inte innebär en negativ påverkan på områden av riksintresse för kulturmiljö.

Naturmiljö

Planområdet är till största delen hårdgjort och det finns inte mycket grönytor och växtlighet. Längs med Sågargatan i öst finns en rad ekar som omfattas av biotopsskydd för alléer. Detaljplanen möjliggör att de ska kunna stå kvar. Detaljplanen möjliggör även att en del av områdets hårdgjorda ytor kan omvandlas till park och grönytor.

Delar av planområdet ligger inom område för strandskydd. Strandskyddet är upphävt i gällande detaljplan men återinträder när denna upphävs. Eftersom fastigheten är ianspråktagen av båtuppställningsplatser och industribebyggelse bedöms det uppfylla ett särskilt skäl för dispens från strandskyddet.

Rekreation och friluftsliv

Detaljplanen möjliggör en park intill Fyrisån. Parken kommer vara en del av årummet som är det parkstråket som löper längs med vattnet.

Mark och vatten

Planområdet ligger inom vattenskyddsområdes yttre zon. Vattenskyddsföreskrifterna för området ska följas. Dessa innebär bland annat att markarbeten normalt inte får ske djupare än till en meter över högsta grundvattenyta och att markarbeten inte får medföra bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån. Dispens från vattenskyddsföreskrifterna kan behöva sökas hos länsstyrelsen.

Den geotekniska utredning som utförts i samband med planläggningen beskriver att nya byggnader sannolikt behöver pålas. Eventuellt kan lättare byggnader grundläggas ytligt med förutsättning att vissa sättningar kan tolereras. Stabiliteten är idag tillfredsställande i området. Tillkommande uppfyllnader kan genomföras inom området utan risk för skred.

Enligt den dagvattenutredning som tagits fram under planläggningen så kan ett genomförande av detaljplanen medföra en förbättrad rening och fördröjning av dagvatten från planområdet till recipienten Fyrisån. Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är därför att exploateringen inte kommer att leda till någon negativ påverkan på mark eller vatten. Miljö kvalitetsnormer för grundvatten eller ytvatten kommer därför kunna följas.

Resurshushållning

Då planområdet ligger centralt i staden och har god tillgång till teknisk service samt infrastruktur bedöms detaljplanen medföra en god hushållning med mark och vatten.

Hälsa och säkerhet

Luft och lukt

Ett genomförande av detaljplanen medför att gaturummet vid Kungsängsesplanaden blir tätare, varför en luft- och luktutredning har tagits fram i samband med planarbetet.

Luftutredningen bedömer luftmiljön inom planområdet som god. Största påverkanskällor för luftföroreningar är Kungsängsesplanaden samt Kungsängsleden. Beräkningar visar att både miljö kvalitetsnormer (MKN) och miljö kvalitetsmål MKM klaras inom alla punkter inom planområdet.

Luktutredningen visar att de rekommenderade luktnivåerna inte överskrids i området.

Utredningen visar också att ett genomförande av detaljplanen i bästa fall kan medföra att lukstörningar från reningsverket kan minska i det intilliggande bostadsområdet norr om Kungsängsesplanaden.

Markföroreningar

Det finns markföroreningar inom planområdet, framförallt i det område som använts som båtuppställningsplats. En genomgång av markföroreningarna finns i avsnittet *Hälsa och säkerhet – markföroreningar*. Ett genomförande av detaljplanen kommer medföra att marken saneras då den reglerar att startbesked för ny bebyggelse inte får ges förrän markföroreningarna avhjälpas.

Risk

Enligt den översvämningskartering som finns för Fyrisån riskerar delar av planområdet att översvämmas vid ett högsta flöde. Den skyfallskartering som finns för Uppsala visar även att delar av området riskerar att översvämmas vid ett 100- och 200-årsregn.

Ett genomförande av detaljplanen möjliggör att stora delar av planområdets mark hårdgörs. Däremot kommer andelen genomsläpplig mark öka i de västra delarna där det planläggs för en allmän park. En dagvattenutredning har därför tagits fram, vilken föreslår åtgärder för att rena och fördröja dagvattnet inom planområdet. Detta finns beskrivet i avsnittet *Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten*.

Förutsatt att dagvatten och översvämningsrisk hanteras, samt markföroreningar tas om hand, bedöms detaljplanens genomförande inte innebära några risker för människors hälsa eller miljön.

Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken

Översiktsplanen

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanens intentioner.

Miljöbalken

Detaljplanen bedöms vara i överensstämmelse med miljöbalken 3 kap 1 § avseende markanvändningens lämplighet med hänsyn till beskaffenhet och läge, föreliggande behov och en från allmän synpunkt god hushållning.

Detaljplanen berör inte riksintressen inom området och planen bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 3 och 4.

Detaljplanen berör miljökvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5. Ett genomförande av detaljplanen bedöms förbättra möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormer och planen bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplanen berör miljöbalkens kapitel 7 då planområdet ligger inom ett vattenskyddsområde yttre zon, har delar som omfattas av strandskydd och att det finns en allé som omfattas av biotopskydd. Vattenskyddsföreskrifterna för området ska följas och området där träden står är reglerat så det inte får bebyggas. Planen bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 7.

Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 8 och planen bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 8.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar, Uppsala kommun utvecklingsfastigheter AB och Gabramian Invest AB.

Medverkande konsulter för tekniska utredningar och underlag har varit Tyréns Sverige AB, Karavan Arkitektur & Landskap AB, Sweco Sverige AB, WSP Sverige AB och Bjerking AB.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekterna Maria Hedberg, Anton Vikström och Klara Wahlstedt. Dessutom har följande tjänstemän inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Karin Åkerblom, samhällsplanerare
Lena Mattson, plantekniker
Anders Lovén, mark- och exploateringsingenjör
Lovisa Andersson, trafikplanerare
Anders Håkman, trafikplanerare
Stefan Bergerstam, projektledare anläggning
Anders Larsson, projektledare anläggning

Stadsbyggnadsförvaltningen

Johan Nilsson
planchef

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd

2023-12-14