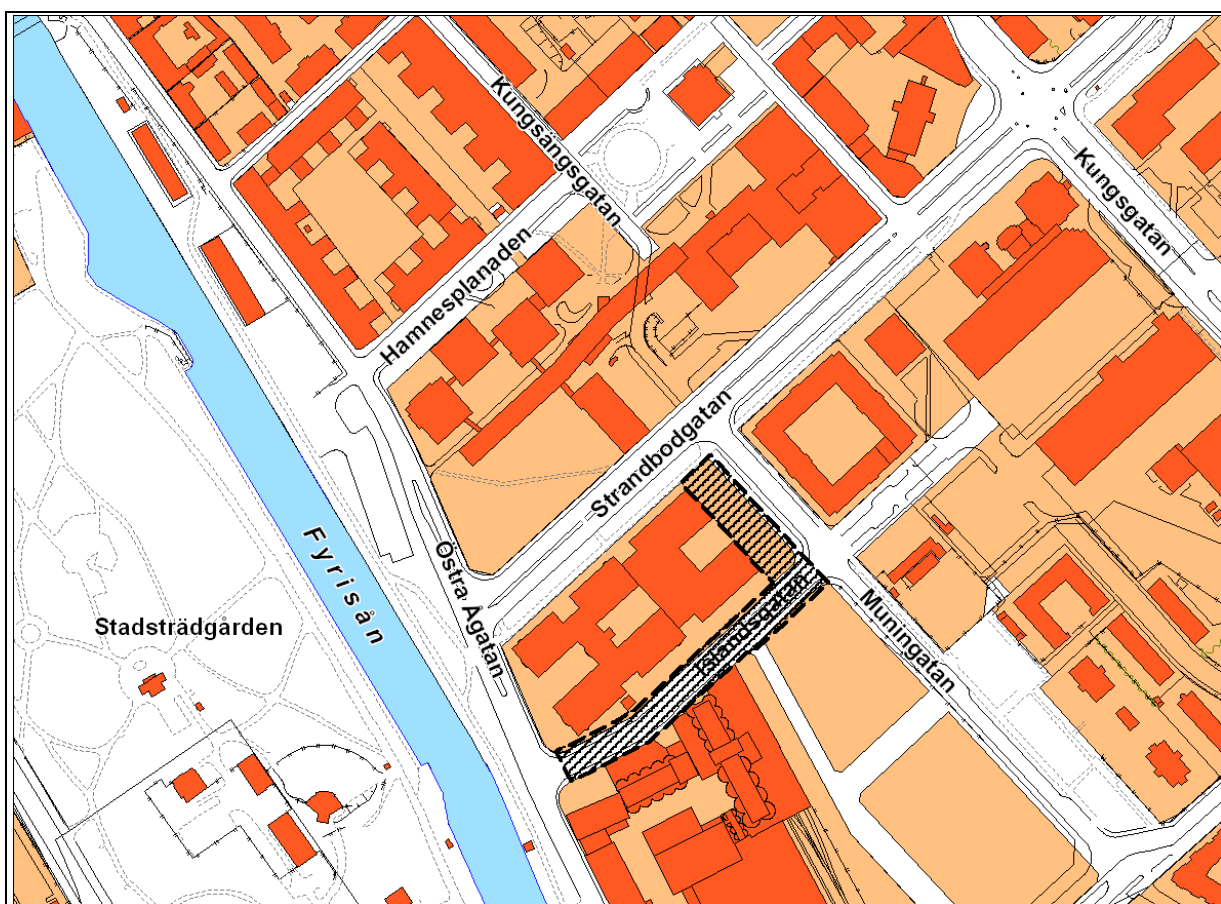


Diarienummer
2007/20053-1



Detaljplan för del av
Kv. Munin
Uppsala kommun

LAGA KRAFT 2010-01-13



Handläggare: Jessica Nyström, telefon: 018-727 46 36

Stadsbyggnadskontoret

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

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

www.uppsala.se

Detaljplan för
Del av kv. Munin
Uppsala kommun

Enkelt planförfarande

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen har följande handlingar upprättats:

- Plankarta med bestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Samrådslista
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning

PLANENS SYFTE

Planändringens syfte är att möjliggöra bebyggelse med 6- 7 våningar på mark som enligt gällande plan är avsedd för parkering. Föreslagen markanvändning är centrumverksamhet som kan inrymma både kontor och annan mindre ej störande centrumverksamhet. Ny kompletterande bebyggelse förstärker stadsstrukturen och gaturummet samt följer riktlinjer i reviderat program för Kungsängen. Den nya byggnaden bör ges en lätt, transparent utformning och bilda en välkomnande entré in i stadsdelen Kungsängen.

Dessutom planläggs delar av Islandsgatan så att gaturummet följer den struktur som finns i omgivande kvarter. Detta innebär att fastighetsreglering kommer att behöva ske.

PLANDATA

Planområdet ligger dels inom kvartersmark i anslutning till befintlig bebyggelse i Kungsängen och dels på gatumark. Planområdet är ca 1 080 m² och omfattar fastigheterna Kungsängen 15:1 som ägs av Project SUV Uppsala AB/Landic Property Sweden AB och Kungsängen 1:34 som ägs av Uppsalahem AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planer och Program

Översiktsplan

Området pekas i Översiktsplan för Uppsala stad ut som ett omvandlingsområde. Stadsdelen föreslås genomgå en långsam omvandling, från industri till stadsbebyggelse med verksamheter och bostäder.



Illustration som visar aktuellt projekt sett från Strandbodgatan i norr. Byggnaden kan även få en annan utformning.

VII

Placering, utformning av ny bebyggelse

Byggnaden kommer att utgöra en viktig entré till Kungsängsområdet och bör därför få en tilltalande och välkomnande utformning. Byggnaden föreslås en totalhöjd av 28.0 meter över nollplanet med 7 våningar, så att den håller samma totalhöjd som befintlig byggnad i kv. Hovstallängen som ligger mittemot kv. Munin. Byggnaden ska utformas så att bottenvåningen kan inrymma centrumverksamheter vilket kräver en takhöjd på 3.8 meter. Detta ger möjlighet för restauranger och närservice att etablera sig här, vilket skapar mer liv i gatuplan.

V1 f

Byggrätten ligger fem meter från befintlig byggnad för att säkra viktiga brandvägar. Förbindelse till befintligt "Muninhus" kommer att ske med lätta förbindelsegångar ovan mark s.k. skywalks, med en frihöjd på 4 meter. Fasaderna kan vara puts, tegel eller glas för att överensstämja med befintlig bebyggelse i kvarteret Munin. Den föreslagna utformningen av det aktuella projektet, se illustration ovan, visar en transparent byggnad i glas som kontrasterar till den befintliga, relativt massiva byggnaden. Befintlig bebyggelse i kvarteret Munin är kontor i 5 våningar + takvåning, utförd i tegel och till viss del glas. Om den nya byggnaden utformas enligt bild ovan, med utkragad fasad, skall byggnaden placeras så att utkragningen ligger med övre fasadliv i linje med planerad bebyggelse längs Muningatan och Islandsgatan, detta för att upplevelsen av gaturummet skall bli enhetligt.

P

Kommersiell service

Det är lämpligt med t ex. en restaurang och olika typer av närservice i bottenvåningen, detta behövs i området och bidrar till en mer levande stadsdel.



Situationsplan över den tänkta nya bebyggelsen.

Gator och trafik

Gator i området ska utformas med gång- och cykelbana samt parkering och överensstämma med omgivande gator för att få en enhetlig struktur i stadsdelen.

Utfarter

Trafiksituationen i området kommer att förändras i framtiden, dels med anledning av det närliggande öppnandet av Strandbodgatan under järnvägen, dels den omvandling som Kungsängen genomgår från industriområde till bostadsområde. En uppskattning av trafikflödena kan göras för år 2012. Den ger då för Strandbodgatan 10 000 fordon/veckomedeldygn (f/d), Muningatan 5000 f/d samt Islandsgatan 3000 f/d.

Utfart mot Muningatan tillåts inte då detta är en av huvudgatorna in till Kungsängen. Dagens transporter till kvarnen, Nord Mills, sker från Islandsgatan. Huvuddelen av inkommande fordon kör Muningatan-Islandsgatan-Nord Mills, utgående fordon kör Nord Mills-Islandsgatan-Östra Ågatan. Ibland bildas en kö med fordon som väntar på Muningatan.

Parkering

Kv. Munin ligger i ett centralt läge med ca 5 minuters promenadavstånd till nya resecentrum med god kollektivtrafikförsörjning. Strandbodgatan utgör gränsen mellan parkeringszon 1 och parkeringszon 2 i staden. Eftersom planområdet ligger precis vid gränsen, föreslås parkeringszon 1 gälla för det aktuella planområdet. Det totala parkeringsbehovet i zon 1 för fastigheten Kungsängen 15:1 uppgår till ca 280 p-platser. I parkeringszon 2 skulle det totala parkeringsbehovet uppgå till ca 336 p-platser.

Befintligt "Muninhus" har idag ca 166 p-platser i underjordiskt garage och kommer att få ett tillskott på ca 70 p-platser i ett tvåplansgarage under den nya byggnaden, dessutom planeras ca 10 p-platser på kvartersmark. Detta ger i parkeringszon 1, ett totalt underskott på ca 35 p-platser för hela fastigheten Kungsängen 15:1. Parkeringsbehov som inte kan lösas på kvartersmark kommer att regleras via exploateringsavtalet.

Cykelparkeringar ska anordnas på kvartersmark då det är många som cyklar inom de centrala delarna av staden.

Teknisk försörjning

Befintliga ledningar

Dagvattenledning samt en del andra ledningar går i Islandsgatan samt i övriga delar inom planområdet.

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom yttre skyddszon för grundvattentäkt. Gällande skyddsföreskrifter skall följas.

I planområdets sydvästra del finns risk för översvämning, detta berör främst gatumark.

Planområdet ingår i verksamhetsområde för den allmänna VA-anläggningen. Anslutningsavgift ska betalas enligt gällande taxa.

Avfall

Utrymme för avfall kommer att anordnas inom huset. Vändplan för avfallshämtning skall anordnas på Muninhusets innergård. Hämtning ska kunna ske utan backningsrörelser.

Uppvärmning

Den nya bebyggelsen kan anslutas till befintligt fjärrvärmenät.

Jordarter

Planområdet utgörs av postglacial lera med en mäktighet av 60 meter.

Föroreningar

Kungsängen 15:1 har tidigare sanerats pga. av markföroreningar. Noggranna markundersökningar skall föregå en exploatering av området.

Grönområden

Friytor

Parken vid Muningatan/Siktargatan, Åstråket och Kungsängstorg är några av de friytor/stråk som ligger närmast planområdet.

Stadsträdgården utgör ett viktigt större grönområde för rekreation nära Kungsängen. Det finns planer på att tillföra en ny gång- och cykelbro i förlängning av Islandsgatan, vilket skulle innebära en förbättrad tillgänglighet till Stadsträdgården för boende och arbetande i stadsdelen.

Kulturhistoria

Kulturhistorisk värdefull bebyggelse

Planområdet berör i vissa delar Riksintresse för kulturmiljövård i förbindelse med årummet. Lantmäteriverket och länsstyrelsen mellan Hammesplanaden och Strandbodgatan ingår i "Särskilt värdefull bebyggelsemiljö" enligt KF-beslut 1988-11-07 § 306.

INVERKAN PÅ MILJÖN

Behovsbedömning för ställningstagande till betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11

Enligt PBL 5:18 ska bestämmelserna i MB 6:11- 6:18 och 6:22 tillämpas om ett genomförande av en detaljplan antas medföra en betydande miljöpåverkan (EU-direktiv 2001/42 EG). Vid betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning av planen göras under vars process en miljökonsekvensbeskrivning tas fram. En behovsbedömning utifrån förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4, görs för att ta ställning till om ett genomförande av en detaljplan kan antas leda till betydande miljöpåverkan eller inte.

Länsstyrelsen delar i sitt yttrande daterat 2009-05-12 kommunens uppfattning om att en planläggning enligt rubricerat förslag inte kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan.

Byggnadsnämnden avser att ta beslut om betydande miljöpåverkan i samband med planens antagande.

Mark och Vatten

Planen beräknas inte medföra några viktiga förändringar beträffande grund- och ytvatten. Planområdet ligger inom yttre skyddszon för grundvattentäkt. Gällande skyddsföreskrifter skall följas.

Klimat

Den planerade bebyggelsen i kv. Munin kommer viss del av dagen skugga bostadsbebyggelsen i kv. Hovstallängen, norr om planområdet. Skuggstudier redovisar skuggningen vid höst- och vårdagjämning.

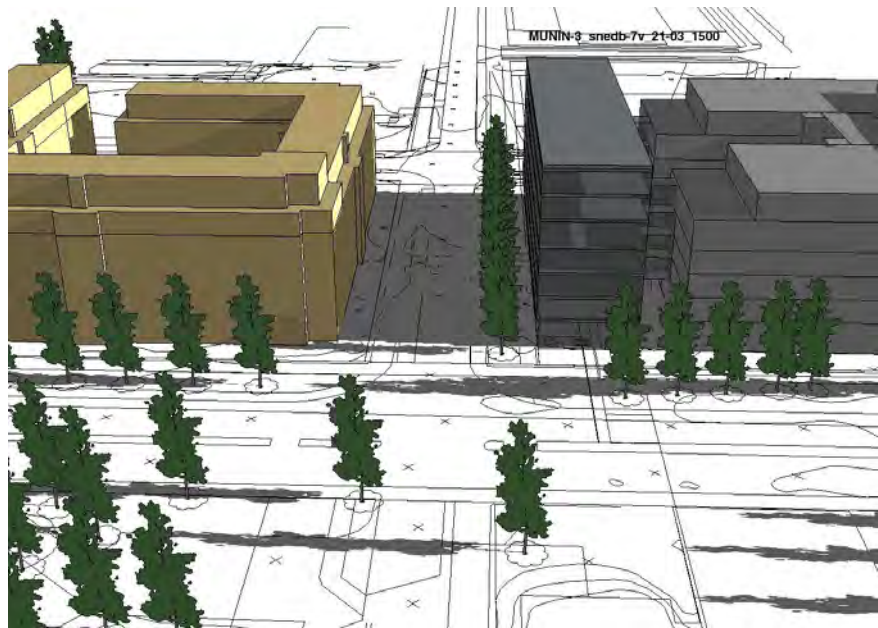
Skuggstudier



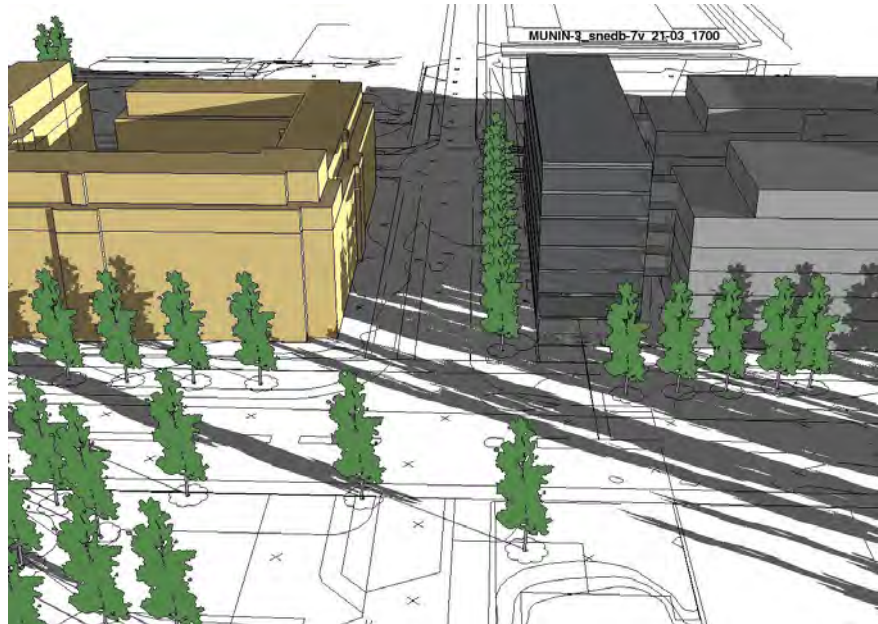
Snedbildsvy från norr. Vår- och höstdagjämning kl.9.00



Snedbildsvy från norr. Vår- och höstdagjämning kl. 12.00



Snedbildsvy från norr. Vår- och höstdagjämning kl. 15.00



Snedbildsvy från norr. Vår- och höstdagjämning kl. 17.00

Innergården i kv. Munin kommer inte att få något direkt solljus, men kommer främst användas till parkering och område för varuleveranser.

Illustrationen visar en byggnad med glasfasad vilket ställer höga energikrav på utförandet. För att klara Boverkets nya energikrav, kommer fasaden mot befintligt "Muninhus" utgöras av en traditionell yttervägg av tegel eller betong beklädd med glas.



Det aktuella projektet sett från söder

Trafik

Den nya bebyggelsen kommer att medföra en viss trafikökning. Eftersom planområdet ligger relativt centralt, med ca 5 minuters gångavstånd till nya resecentrum, finns goda möjligheter att resa kollektivt.

Trygghet och säkerhet

Verksamheter i bottenplan möjliggörs, detta skapar "liv" i kvarteret och bidrar till en ökad trygghetskänsla när man rör sig i området.

GENOMFÖRANDE- BESKRIVNING

Tidplan

Detaljplanen handläggs med enkelt planförfarande enligt plan- och bygglagen.

Planarbetet bedrivs med inriktningen att detaljplanen skall antas i byggnadsnämnden under tredje kvartalet 2009.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från det datum planen vinner laga kraft.

Ansvar

Exploatören har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för genomförandet av detaljplanen samt ansvarar för skador som uppstått på närliggande fastigheter på grund av bygget.

Exploatören ansvarar för att noggranna markundersökningar föregår en exploatering av området. Alla åtgärder som krävs gällande föroreningar i samband med planens genomförande ska bekostas av exploatören.

Exploatören ansvarar för att befintliga ledningar hålls tillgängliga under byggtiden. Kabelutsättning skall begäras innan markarbeten påbörjas. Exploatören bekostar eventuell flytt av ledningar.

Exploatören skall tillgodose parkeringsbehovet för hela fastigheten Kungsängen 15:1, detta ska redovisas senast vid planens antagande i byggnadsnämnden. Parkeringsbehov som inte tillfredsställs inom den egna fastigheten ska lösas i exploateringsavtalet antingen med långsiktiga hållbara lösningar, t ex. servitut, eller genom parkeringsköp.

Exploatören ansvarar för fastighetsregleringen gällande fastigheten Kungsängen 15:1.

Exploatören ansvarar för framkomligheten i området under byggtiden.

Kommunen ansvarar för genomförandet av allmänna anläggningar på allmän platsmark inom området. Kommunen ansvarar för ge-

nomförandet av fastighetsregleringen gällande fastigheten Kungsängen 1:34.

Kommunen ansvarar för att göra eventuella anpassningar av det allmänna gatunätet till och från Lantmännen Mills verksamhet så att dimensionerande fordon kan nå verksamheten utan framkomlighetsproblem eller skada.

Avtal

Planavtal har upprättats mellan Uppsala Kommun och exploatören Project SUV Uppsala AB/Landic Property Sweden AB tidigare KEOPS fastigheter AB.

Följande två exploateringsavtal skall föreligga senast vid detaljplanens antagande i byggnadsnämnden.

Exploateringsavtal skall upprättas mellan Uppsala Kommun och Project SUV Uppsala AB/Landic Property AB, fastighetsägare till Kungsängen 15:1. Exploateringsavtalet ska bland annat reglera exploateringsavgift för allmänna anläggningar i Kungsängen och marköverlåtelse av allmän platsmark till kommunen och kvartersmark till exploatören. Ekonomisk reglering för kvartersmarken kan komma att ske. Parkering som inte kan lösas på kvartersmark kan komma att regleras via exploateringsavtalet.

Exploateringsavtal skall upprättas mellan Uppsala Kommun och Uppsalahem AB fastighetsägare till Kungsängen 1:34. Exploateringsavtalet skall framförallt reglera överlåtelse av allmän platsmark till kommunen.

Fastighetsrätt

Fastighetsreglering skall genomföras där del av Kungsängen 1:34 och 15:1 överförs till lokalgata.

Tekniska utredningar

Planområdet ligger inom yttre skyddszon för kommunens grundvattentäkter i Uppsala och Vattholmaåsarna. Gällande skyddsföreskrifter skall följas.

I samband med schaktningsarbeten skall entreprenören vara uppmärksam på massor av avvikande färg eller lukt, då detta kan indikera förekomst av miljö- och hälsofarliga ämnen.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Planen har utarbetats av Stadsbyggnadskontoret med medverkan från övriga kommunala förvaltningar. Planillustrationer, skuggstudier samt övriga illustrationer till detaljplanen har gjorts av Bjerking AB.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i april 2009, rev oktober 2009

Revidering avser:

- Ansvarsfördelning där exploatören har det samlade ekonomiska genomförandet för detaljplanen, även på allmän platsmark.(s.10-11)
- Kommunen ansvarar för genomförandet av allmänna anläggningar inom området.(s.10)
- Parkering som inte kan lösas på kvartersmark kommer att regleras via exploateringsavtalet. (s.10)
- Fördelningen av det ekonomiska ansvaret gällande fastighetsreglering skall åvila den som har nytta av densamma. (s.10)
- Exploatören ansvarar för framkomligheten i området under byggtiden. (s.10)
- Justering i avsnitt om utfarter i planbeskrivningen. (s.4)
- Förtydligande av anslutningsavgifter och verksamhetsområden i VA avsnittet. (s.5)
- Kommunen ansvarar för att göra eventuella anpassningar av det allmänna gatunätet till och från Lantmännen Mills verksamhet så att dimensionerande fordon kan nå verksamheten utan framkomlighetsproblem eller skada. (s.11)
- Kommunstyrelsens godkännande av reviderat program för Kungsängen införs under tidigare ställningstagande, program.(s.2)

Planchef
Ulla-Britt Wickström

Planarkitekt
Jessica Nyström

Antagen av byggnadsnämnden
Laga Kraft

2009-12-17
2010-01-13