

Diarienummer
2012/20063
Fd 2008/20034-01

Detaljplan för
Del av kv. Ångkvarnen
Kungsängen 21:4 och 21:7
Uppsala kommun



Laga Kraft 2012-05-17



Handläggare: Anneli Sundin, anneli.sundin@uppsala.se

UPPSALA KOMMUN
KONTORET FÖR SAMHÄLLSUTVECKLING
Postadress: 753 75 UPPSALA
Besöksadress: Stadshuset, Vaksalagatan 15

Telefon: 018-727 47 42

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

INNEHÅLL

HANDLINGAR	2
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	2
MILJÖBALKEN	3
Motiverat ställningstagande.....	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
Översiktsplanen	4
Program	4
Detaljplaner	4
Förordnanden	5
Övrigt	5
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	6
Allmän områdesbeskrivning.....	6
Kulturarv	6
Bebyggelse och gestaltning	7
Trafik och tillgänglighet	15
Tillgänglighet för funktionshindrade	19
Parkmark och bostadsgårdar.....	19
Offentlig och kommersiell service.....	20
Hälsa och säkerhet.....	20
Markföroreningar	25
Mark och geoteknik.....	25
Teknisk försörjning	26
DETALJPLANENS KONSEKVENSER	27
Landskapsbild, stadsbild.....	27
Kulturarv	27
Naturmiljö, rekreation och friluftsliv.....	27
Mark och vatten.....	27
Hälsa och säkerhet.....	27
Trygghet	28
Tillgänglighet	28
Barnperspektiv.....	28
Bostadsförsörjning och upplåtelseformer	28
Mötesplatser och stadsliv	28
DETALJPLANENS FÖRENLIGHET MED ÖP OCH MB	29
Översiktsplan.....	29
Miljöbalken	29
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	1
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	1
Tidplan	1
Genomförandetid.....	1
Ansvarsfördelning	1
Huvudmannaskap	1
Avtal	1
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	2
Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm.....	2
Tomtindelning	2
UTREDNINGAR.....	2
Utredningar inför bygglovsprövning/bygganmälan.....	2
Byggskedet	2
Ledningar	2
EKONOMISKA FRÅGOR.....	3

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer
- Genomförandebeskrivning

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning, steg 1 behovsbedömning, daterad 2008-12-17
- Fastighetsförteckning, daterad 2010-11-18
- Trafikbullerutredning WSP, daterad 2009-04-15, rev 2010-09-16
- Externbullerutredning Bjerking, daterad 2010-03-17
- Miljöteknisk markundersökning Bjerking, daterad 2009-03-10
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande

Läsanvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som ska vara allmän platsmark, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras mm.

Plankartan ligger till grund för kommande bygglovprövning.

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

Syftet med genomförandebeskrivningen är att säkerställa ett genomförande av detaljplanen. Den tillämpas som stöd vid fastighetsbildning, avtalsskrivning för fördelning av kostnader mellan berörda parter m.m. efter planens antagande.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadskontoret i samarbete med andra kommunala förvaltningar och sökanden.

Medverkande konsult har varit Arcum Arkitektkontor AB.

Situationsplanen och de flesta illustrationerna har gjorts av Torget Arkitekter AB.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att på mark som idag huvudsakligen används för industriändamål, möjliggöra bostäder i 7 våningar med inslag av centrumverksamhet och skola i bottenvåningarna. Företagshuset Åsikten ska bevaras. Sökande är Hallsjö brädgård AB. Planen beräknas inrymma 500-550 lägenheter.

MILJÖBALKEN

Miljöbedömning enligt MB 6 kap

Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning, daterad 2008-11-21, har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att planförslaget:

- överensstämmer med intentionerna i Översiktsplan för Uppsala stad.
- inte påverkar stadsbilden på ett negativt sätt
- inga skyddade kultur- och naturvärden internationellt, nationellt eller lokalt i negativ riktning påverkas.
- Innebär troligen ingen negativ påverkan på mark och vatten.
Markundersökningar visar att marken i mindre grad är förorenad. Då merparten av marken ska schaktas bort bör riktvärdena för Mindre Känslig Markanvändning, MKM, kunna användas. Gränsvärdena överskrids då ej.
- inte påverkar betydelsefulla natur- och samhällsresurser i negativ riktning.
Området ligger vid Uppsalaåsen som fungerar som viktig vattenbärare och ligger också inom yttre skyddszon för vattenskyddsområde.
- Inte innebär någon påverkan på hälsa och säkerhet. Det buller som genereras av kvarnverksamheten vid Lantmännen beräknas ligga lägre än Naturvårdsverkets riktlinjer.
- Inte bedöms leda till avsevärda ökningar av trafiken. Tung trafik till och från kvarnen (Lantmännen) leds på sådant sätt att minsta möjliga störning uppnås.
- inte motverkar inte några nationella, regionala eller lokala mål.

Byggnadsnämnden tog beslut om att detaljplanen inte leder till betydande miljöpåverkan i samband med beslut om plansamråd 2009-06-30

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplan för del av kv Ångkvarnen inte medför betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11 och att en miljöbedömning enligt MB 6:11-6:18 inte krävs.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och framför i samrådsyttrande daterat 2009-05-06 att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplanen

I Översiktsplan 2010 föreslås att stadsdelen genomgår en omvandling, från industri till innerstadsbebyggelse med en blandning av bostäder och verksamheter.

Program

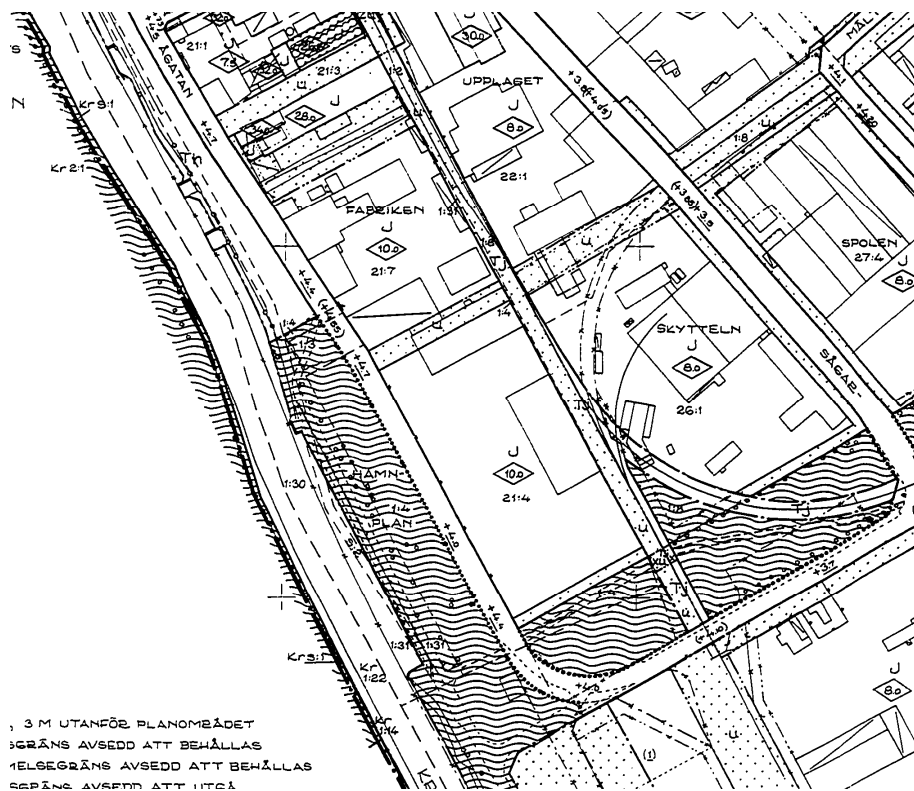
För området gäller program för Kungsängen(Dnr 2005/20003), godkänt i Byggnadsnämnden 2009-01-28 och i kommunstyrelsen 2009-09-09.

I programmet illustreras det aktuella området med bostads- eller kontorsbebyggelse med lokaler i bottenvåningen, speciellt närmast Fyrisån. Ett nät av lokalgator skapar en kvartersstruktur i hela Kungsängen och knyter området till den centrala staden. Programmet visar våningshöjder upp till sju våningar och öppna gårdar mot Fyrisån.

I programmet finns en ny bro över Fyrisån i Kungsängsesplanadens förlängning

Detaljplaner

Idag gäller för området detaljplan 56U, området får bebyggas för industriverksamhet till en höjd av 10 meter, lokalt upp till 34 m. Området längst i söder är planlagd som park och består av gräs samt en infart till Hallsjö brädgård.



Förordnanden

Planområdet ligger inom yttre gräns för vattenskyddsområde, vilket innebär att markarbeten djupare än en meter ovan högsta grundvattennivå inte får ske utan länsstyrelsens tillstånd.

Övrigt

Kommunen har påbörjat planeringen för en ny bro över Fyrisån, vilket inkluderar en ombyggnad av Kungsängsesplanaden. Våren 2012 beslutade dock Länsstyrelsen att inte tillåta den tänkta lösningen för bron och anslutande vägar på Fyrisåns västra sida. Kommunen utreder för närvarande (våren 2012) om det går att hitta andra lösningar till en ny förbindelse över Fyrisån.

Planeringen för en omdaning av Kungsängsesplanaden har medfört att planområdet har utökats söderut. Motivet har huvudsakligen varit att uppnå ett sammanhållet gaturum och ett bättre utnyttjande av marken i området.



Del av programkarta för Kungsängen 2009 kompletterad med föreslagen förändring.

OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Geografiskt läge

Planområdet ligger intill Östra Ågatan, öster om strandremsan vid Fyrisån. Södra delen gränsar det mot Kungsängsesplanaden med planerad stomlinje för kollektivtrafik. Mot norr och öster avgränsas området av Lantmännen anläggningar respektive industrispåret som går in mot kvarnområdet.

Areal

Planområdet är drygt 3,1 hektar stort.

Markägförhållanden

Befintlig kvartersmark ägs idag av Hallsjö Brädgård AB. Angränsande industrispår och grönstråk i söder ägs av Uppsala kommun.

Allmän områdesbeskrivning

Bebyggelsen inom planområdet har under 1900-talet utvecklats som lager och industriområde. Huvuddelen av marken utgörs av plan industrimark med kontors- och lagerbyggnader för trävaruhandel.

Sydväst om planområdet finns Fyrisån med Tullgarnsparken.

I södra delen gränsar planområdet mot grönstråket utmed Kungsängsesplanaden med viss befintlig vegetation som ska bevaras.

Kulturarv

Riksintresse för kulturmiljövården

Planområdet ligger inom område av riksintresse för kulturmiljövården. Kronåsen och Fyrisån som har störst betydelse för riksintresset i det här läget och tillkommande bebyggelse får därför varken ska skada åsens monumentala betydelse för Uppsalas stadsbild eller för Fyrisåns betydelse som farled.

Den näraliggande åsen når upp till 39 meter över havet vilket är cirka 35 meter högre än marknivån inom planområdet. Intilliggande bebyggelse består av mestadels höga industribyggnader i norr samt lägre bebyggelse i öster. Två kvarter från planområdet finns bostadshus i 5-7 våningar. Studenternas IP har stora läktare på andra sidan ån. Enligt planförslaget får tillkommande bostadsbebyggelse ha en högsta totalhöjd av 29 meter vilket innebär att husen blir lägre än åsen. Byggnaderna ska ges en hög arkitektonisk kvalitet och ha centrumverksamheter i bottenvåningarna som förhoppningsvis bidrar till att fler personer besöker Östra Ågatan och Årummet.

q1

Industrihistoria

Företagshotellet "Åsikten" på fastigheten Kungsängen 21:7, ursprungligen Tullgarns gjuteri och mekaniska verkstad AB har i olika utredningar pekats ut som värdefull industrimiljö. Byggnadens värde ligger främst i dess företagshistoria och som miljövärde i stadsbilden genom sitt bidrag till gaturummet.

I programmet för Kungsängen anges att byggnaden bör bevaras. Byggnaden får planbestämmelser som innebär att den inte får rivas. Den bör hanteras med

varsamhet som representant för en industriepok, varför historiska samt miljömässiga värden ska tas tillvara. Till exempel kan det murade listverket i gavlarna och i takfoten, samt de ursprungliga fönstren mot Östra Ågatan nämnas.

Bebyggelse och gestaltning



*Exempel på hur byggrätten kan utnyttjas. Vy mot södra kvarteret från en ev. framtida förlängning av Kungsängsesplanaden
Illustration: Torget Arkitekter AB*

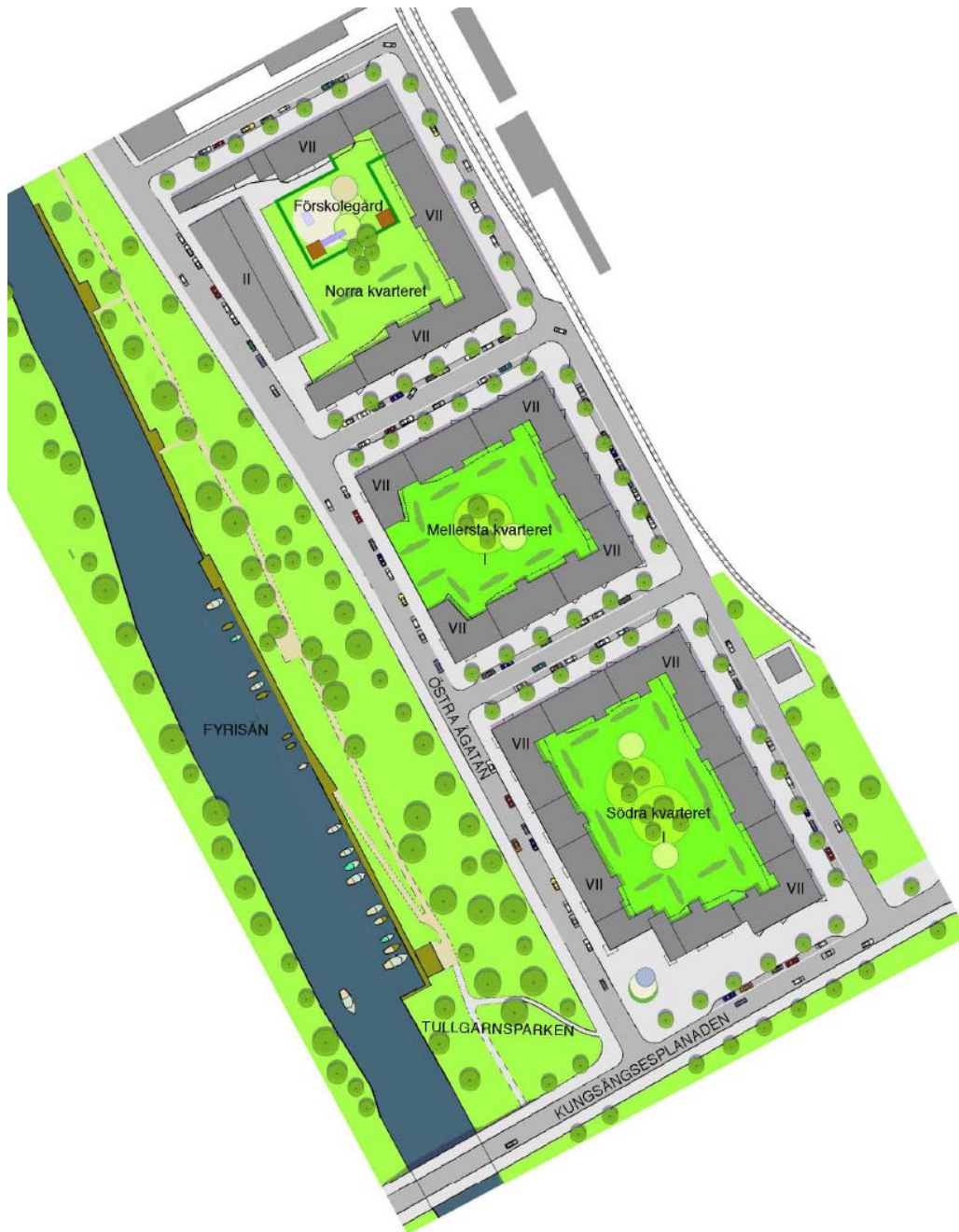
Kv. Ångkvarnen ligger centralt i Uppsala vid årummet längs Fyrisån med parkytor som gränsar i väster och söder samt delvis åt öster. Platsens förutsättningar är sådana att kv. Ångkvarnens nya bebyggelse kan ges höga boendekvaliteter i en exklusiv miljö med centralt läge.

Planområdet delas upp i tre kvarter och utformas som slutna innerstadskvarter med möjlighet till öppningar mot årummet. För att skapa variation ska kvarteren visuellt delas upp i enskilda huskroppar med skiftande detaljer och nyanserade materialval och kulörer.

Det södra och det mellersta kvarteret blir troligen helt slutet i bottenvåningen med bostadsgården en våning upp. Från bostadsgården kan det finnas öppningar mot Fyrisån för att tillvarata den fina utsikten för alla lägenheter.

Det norra kvarteret blir mera öppet genom att den befintliga byggnaden vid Östra Ågatan sparas.

En ny gata avskiljer norra kvarteret från Lantmännens anläggningar vilka antas ligga kvar för överskådlig framtid. Pga risken för industribuller är det lämpligt med lägenheter vända mot gården och trapphus mot gatan. Se illustration under ”buller”.



*Exempel på hur byggrätten kan komma att utnyttjas.
Illustration: Torget Arkitekter AB*

Observera att det sydvästra hushörnet är indraget i förhållande till byggrätten för att skapa en möjlighet till fler fönster mot ljuddämpad sida. En öppen yta skapas då vid på gatusidan och den kan t.ex. användas för en uteservering.

Användning

BC

Planområdet förväntas i första hand bli bebyggt med bostäder men för att skapa den utvidgning av innerstaden som föreslås i översiktsplanen är det viktigt med en blandning av både bostäder och verksamheter. Därför ska minst hälften av bottenvåningarna mot gata rymma centrumverksamhet såsom handel och/eller skola, även förskola. Det är av största vikt att bottenvåningarna utformas för verksamheter och service så att stadskärnans utvidgning långsiktigt underlättas och att gatumiljön präglas av aktivitet.

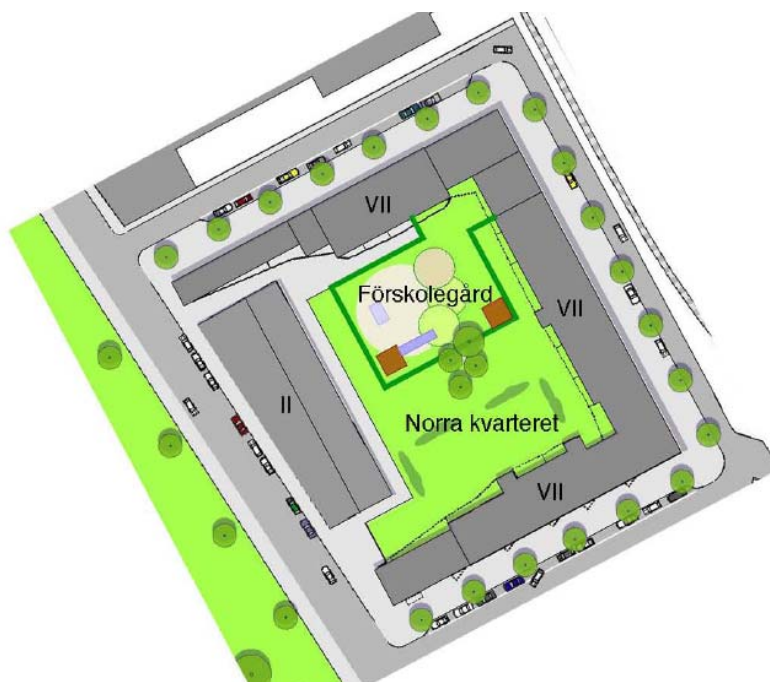
Centrumverksamhet innebär ett brett spektra av servicefunktioner och besöksintensiva verksamheter. Exempel på sådana verksamheter är handel, restaurang, samlingslokal, utställningslokal, vård, hotell, kontor och småskaligt hantverk med inslag av försäljning.

Främst eftersträvas verksamheter i bottenvåningar mot omgivande gator för att därigenom få en levande stadsmiljö men bestämmelsen tillåter även verksamhet på övriga våningsplan. Det medför krav på att de utformas så att detta är möjligt vilket betyder att invändig våningshöjd ska vara minst 3,6 m och att färdigt golv ska vara i gatunivå. Fönster ska placeras i normalhöjd mot gata och alla verksamhetslokaler ska ha entréer direkt mot gata. I det norra kvarteret bevaras "Åsikten" av kulturhistoriska skäl. Dess bottenvåning får dock endast innehålla lokaler för verksamheter.

BCS

Det norra kvarteret kommer att få sin gård i markplan och blir därför mest lämpad för förskoleverksamhet. Därför förtydligas det kvarter med användningen skola. Den skyddade innergården kan delvis användas till förskola med två avdelningar. En egen inhägnad förskoletomt med minst 20 kvm tomtyta per barn kan skapas på en mindre del av bostadsgården. Kompletterande lektytor finns i det angränsande parkområdet ner mot Fyrisån men detta förutsätter dock att Östra Ågatan korsas.

De illustrerade förskolenheterna är 2 avdelningar (ca 36 barn) för att inte dominera i gårdsmiljön eller medföra intressekonflikter. Angöring, transporter och parkering kan ske via allmänna gator och gångvägar i anslutning till lokalerna.



*Exempel på placering av förskolor med förskolegård
Illustration: Torget Arkitekter AB*

Utnyttjandegrad

e₁

Bebyggelsens omfattning anges som största sammanlagda byggnadsarea inom ett kvarter. Pilar på plankartan visar vilka byggrätter i norra kvarteret som omfattas av bestämmelsen. Ytan med byggrätt är större än största tillåtna byggnadsarea, för att underlätta projekteringen och möjliggöra trespannare (tre lägenheter runt trapphuset per våningsplan). Hela ytan är därför inte möjlig att bebygga. Det innebär att husen blir smalare än vad den byggbara ytan på kartan visar och att bostadsgården blir något större än marken som markeras med byggnadsförbud (kryssprickad mark). Det kan även skapas öppningar för utsikt mot Fyrisån och omgivande gatumark om bullerkraven kan tillgodoses.

Samma kvarter kan komma att delas upp i olika etapper och fastigheter. Byggnadsarean måste därför fördelas över hela kvarteret så att tillräcklig slutenhet kan uppnås för att åstadkomma ljuddämpad sida.

e₂

På varje gård tillåts kompletterande uthus med en sammanlagd byggnadsarea på högst 100 - 150 kvm beroende på kvarterets storlek.

P₁

Placering – i huvudsak längs byggrättslinje

Huvudbyggnaderna ska placeras utefter byggrättslinje för att skapa tydliga gaturum.

Eventuella gavlar och hörnpartier får dock dras in från byggrättslinje. Det gäller särskilt de gavlar som uppstår i det norra kvarteret intill den q-märkta "Åsikten". I det läget är det varken möjligt eller önskvärt att dra fram gavlarna till byggrättslinjen eftersom det kan påverka den q-märkta byggnaden och ger sämre ljusförhållanden i den nya byggnaden.

I korsningen Östra Ågatan/Kungsängsesplanaden finns en avfasad byggrättslinje som inte ska betraktas som byggnadens långsida. För att skapa goda ljusförhållanden samt möjlighet till ljuddämpad sida kan det vara önskvärt att byggnaden dras in från byggrättslinjen just där.



Exempel på hur byggrätten kan utnyttjas. Vy mot norra kvarteret med "Åsikten" till höger. *Illustration: Torget Arkitekter AB*

I, VII

Utformning och utseende – byggnadshöjd

De nya byggnaderna får vara 7 våningar eftersom intilliggande industribebyggelse är hög och kvarteren dessutom angränsar till det storskaliga årummet samt Kungsängsesplanaden.

v₁

Planbestämmelser motverkar intrycket av höga hus:

- Totalhöjden begränsas och är beräknad för att inrymma alla tekniska anläggningar som kan behövas för byggnaderna.
- Vind får inte inredas.
- Våning 7 (den översta våningen om hela byggrätten utnyttjas) ska vara indragen minst 1,8 meter från fasadliv på minst 50 % av fasadlängden i hela kvarteret. Längden på fasadlivet räknas som den sammanlagda längden av kvarterets utsida och insida. Indragningen medverkar till bättre solinstrålning på gårdarna och bidrar till att takfoten upplevs som en våning lägre, sett från marken. Terrasserna bör orienteras för sol och utblickar.



*Det södra kvarteret: Exempel på upphöjd gård med två parkeringsvåningar under.
Illustration: Torget Arkitekter AB*

Två av de tre bostadsgårdarna kommer troligen att ligga en våning upp. Detta för att parkeringsbehovet troligen endast kan klaras med två parkeringsvåningar under gårdarna; en våning under mark och en våning över mark.



Det norra kvarteret: Exempel på sektion med parkering i källaren. Lantmännen ligger till vänster. · Illustration: Torget Arkitekter AB

Utformning och utseende – viktigt med variation

Byggnaderna blir stora och de kan komma att byggas ut inom en kort period, vilket medför en risk att bebyggelsen inom planområdet blir alltför ensidig och monoton. I innerstäder rör sig människor i stor utsträckning till forts och förändringarna har ofta skett hus för hus och fastighet för fastighet vilket skapar en variation i ögonhöjd för fotgängare.

- v₁** För att stimulera till variation finns planbestämmelser om att byggnaderna ska ges en utformning och ett utseende som skapar variation mellan såväl byggnader som kvarter. Varje enskild byggnad och kvarter ska ha en egen karaktär med utformning och utseende med fokus på upplevelsen från ögonhöjd i gaturummet. Som enskild byggnad räknas den del av kvarteret som betjänas av högst två trapphus.
- v₁** Inglasning av uteplatser, balkonger och loftgångar är tillåtet. Omsorg ska läggas vid utformning så att inglasningen ej dominerar över den bakomliggande fasaden.
- v₁** Balkonger och burspråk får kraga ut över bostadsgården från en våning och uppåt. Utkragningen begränsas till 2,2 meter för att inte skapa alltför skuggade fasader.
- v₁** Balkonger, burspråk och hushörn som är placerade högre än 3 meter över gatunivån får kraga ut högst 1,5 meter över gatan.

Hörnavskärningar och utkragning

De flesta hushörn som ligger med fasadliv i gatulinje har en avskärning på 2x2 meter i bottenvåningen för att förbättra sikten för gående. På plankartan är hörnavskärningarna gatumark (allmän plats) för att säkerställa tillgänglighet och en enhetlig skötsel.

Hörnavskärningen gäller dock endast på bottenvåningen. En våning upp får husen kraga ut på gatumark ovanför avskärningen så att ett rätvinkligt hörn bildas. Utkragningen blir då ca 1,4 meter på det bredaste stället.

Avskärningen ska vara minst en våning (3 meter) hög så att gående bekvämt kan passera under och fordon för snöröjning av gångbanan kan köra under utkragningen.



Slutna hushörn från våning 2 och uppåt.

- v₁** Trapphusen ska vara genomgående för att skapa liv mot gatan samt god tillgänglighet till gården. De gårdar som ligger upphöjda en våning ska kunna nås via samma trapphus även om gatuentré och gårdsentré blir på olika våningar.

Om byggnaden innehåller en förskola krävs det inte genomgående entré eftersom förskolan ska ha en möjlighet till en egen utgång mot gården. Även trapphus som ligger i kvarterens ytterhörn undantas då det kan försvåra att åstadkomma ändamålsenliga lägenhetslösningar. Tillgänglighet till gårdarna kan också skapas med genomgående portiker som anslutna till trapphus.

- f₁** Inom hela planområdet ska byggnadernas fasader ges en vertikal indelning samt till övervägande del vara i puts eller ha putskaraktär, sten eller tegel. Bottenvåningen ska vara markerad mot gatan.

Uppsala har en stor andel putsade hus; ofta med mer mättade kulörer. Det gäller såväl i innerstaden som i bostadsområdena strax utanför den, till exempel de områden som ritades av Gunnar Leche. Stora delar av nybyggnationen har under det senaste decenniet varit sparsamt färgsatta med ljusa fasader i grå nyanser.

För att husfasaderna inte ska bli alltför likartade och gråtonade finns en bestämmelse om att färgsättningen inte ska domineras av gråskalan.



Exempel på gårdsfasad och sektion

Illustration: Torget Arkitekter AB

Trafik och tillgänglighet

Gatunät

Trafiken till bebyggelsen i planområdet leds i huvudsak från Kungsängsesplanaden in i området och via den nya gata som byggs ut parallellt med nuvarande industrispår.

Detaljplanen har utformats med förutsättningen att en ny bro över Fyrisån tillkommer i Kungsängsesplanadens förlängning. Länsstyrelsen har dock nyligen beslutat att inte tillåta den tänkta lösningen för bron och anslutande vägar på Fyrisåns västra sida. Kommunen utreder för närvarande om det går att hitta andra lösningar till en ny förbindelse över Fyrisån.

Broplanerna förutsatte att Kungsängsesplanaden skulle breddas från dagens cirka 13 meter till sammanlagt 32 meter och det har varit en förutsättning för detaljplanen för kv Varpen och Spolen (dnr 2012/20058 f.d. dnr 2007/20089, laga kraft 2011-12-15). Gatan kommer därför att byggas om vid kv Varpen och Spolen, även om det inte blir någon ny bro i det tänkta läget. Breddningen sker dock främst mellan industrispåret och Kungsgatan och påverkar därför planområdet bara indirekt.

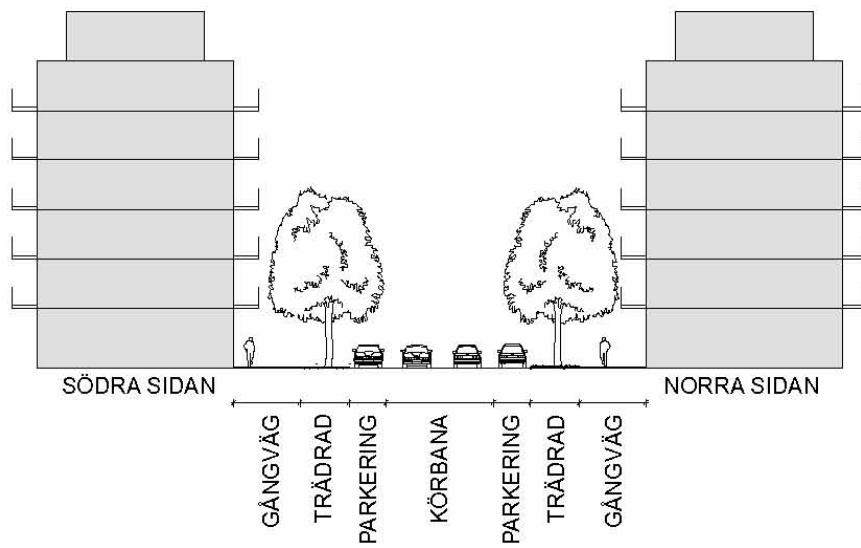
Under marken finns en ledning för fjärrkyla som är mycket dyrbar att flytta. Därför kommer det att uppstå en yta som varken kan användas till bebyggelse eller park. Denna yta planläggs därför som allmän plats, "GATA", med syftet att utvecklas till någon slags torgyta med träd (där så är möjligt) samt gång- och cykelbana och kantstensparkering mot Kungsängsesplanaden.

L-gata

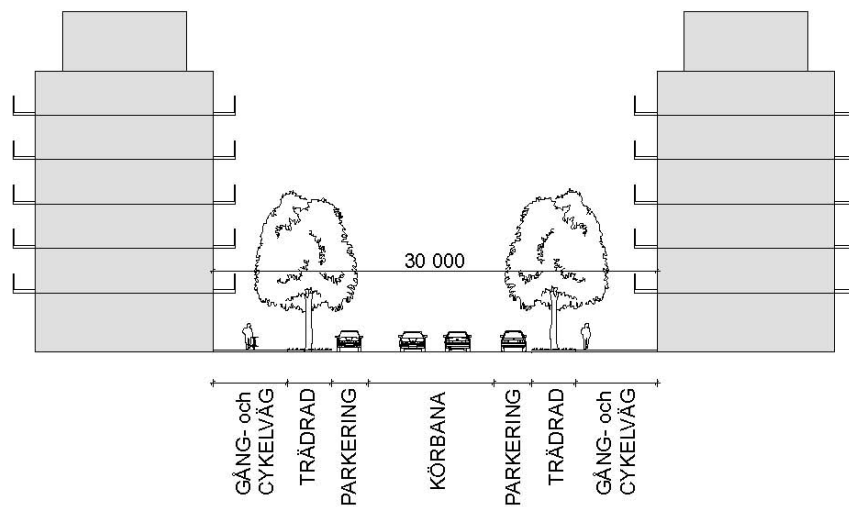
Gatunätet ansluter till den omgivande rutnätsstadens struktur och avgränsas distinkt av byggnader. Gatorna ska inte inbjuda till höga hastigheter och har utformats med plats för kantstensparkering och generösa trädplanteringar längs separata gångbanor alternativt gång- och cykelbanor. Avståndet mellan huskropparna är 25m i öst-västlig riktning.

Gatorna ingår i det trafiksystem som försörjer bebyggelsen i stadsdelen Kungsängen och belastas inte av någon egentlig genomfartstrafik. Kvarvarande industrier i nordvästra delen av Kungsängen nås från Sågargatan och Östra Ågatan. Detta gäller främst Lantmännens kvarnverksamhet och Lantmännens Lantbruks siloverksamhet.

Det är av största vikt att utrymme ges till gatuträd och att samtliga gator planteras med träd eftersom planområdet omges av industrier i norr och öster.



Principsektion med 25 meters gaturum, förekommer företrädesvis i öst – västlig riktning

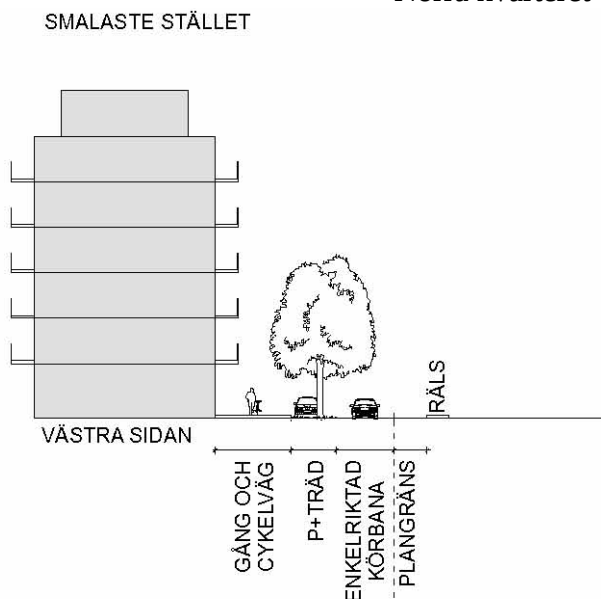


Principsektion med 30 meters gaturum, förekommer företrädesvis i nord-sydlig riktning

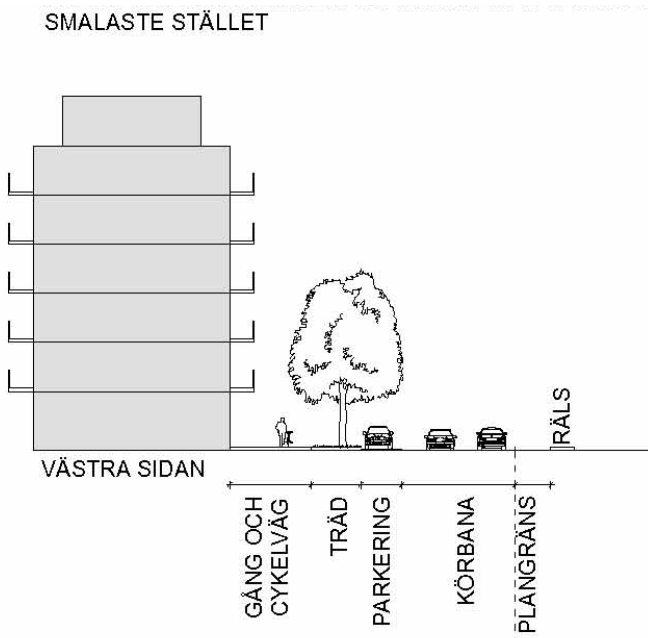
Den nya gatan mellan industrispåret och bebyggelsen

Med hänsyn till industrispåret kan inte de ovan förslagna gatubredderna genomföras på den nya gatan i nord-sydlig riktning i planområdets östra del. Under överskådlig tid kommer gatan att successivt smalna av norrut och det innebär i sin tur att gatans norra del troligen enkelriktas. Se illustrationer nedan

Norra kvarteret



Mellankvarteret



Trafikflöden

Om en bro byggs över Fyrisån är kan Kungsängsesplanaden få trafikflöden på cirka 10 400 fordon/dygn enligt prognos för år 2020. Trafiken på Östra Ågatan beräknas till 8 700 fordon/dygn vid samma tidpunkt om den hålls öppen för dubbelriktad trafik. På övriga gator i anslutning till bostadskvarteren beräknas trafiken till storleksordningen 1000 fordon/dygn. Framtida trafikregleringar kan dock komma att påverka/minska trafikflödena, framför allt på Östra Ågatan

Kollektivtrafik

Stadens busslinjer trafikerar Kungsgatan inom ett gångavstånd från planområdet på ca 500 meter.

Utrymme reserveras för en ny stomlinje i Kungsängsesplanaden om det byggs en bro över Fyrisån.

Parkering, angöring, utfart

Parkering för bebyggelsen ska lösas inom den egna fastigheten i parkeringsgarage under mark. Endast gästparkering för boende och parkering för kunder till verksamheter får förläggas ovan mark och då som kantstensparkering.

Parkeringsnorm som för zon 1, stadskärnan, ska tillämpas eftersom området ska utvecklas från industriområde till innerstad. Erfarenheter från tidigare projekt indikerar dock att de boende efterfrågar en parkeringsplats per lägenhet för bostäder.

Mot Kungsängsesplanaden får inte utfart från kvartersmark förekomma. Hänsyn tas till att Kungsängsesplanaden kan få många olika trafikslag och att antalet korsningar därför måste begränsas till de gator som ingår i rutnätsplanen. Utfarter tillåts inte heller längs Östra Ågatan pga trafikmängderna samt möjligheten till serviceinriktade verksamheter i bottenvåningarna

Tillfällig angöringsväg från Kungsängsesplanaden

Om Kungsängsesplanaden ska byggas om så kommer det under en övergångsperiod att vara nödvändigt med en angöringsväg mellan det södra kvarteret och Kungsängsesplanaden. Denna kan avvecklas när Kungsängsesplanaden är färdigställd. Se även genomförandebeskrivningen



Illustration: Torget Arkitekter AB

Gång- och cykelväg, cykelparkering

Separat gång- och cykelväg finns utmed Östra Ågatan längs Fyrisån och den blivande parallellgatan i öster. På övriga gator planeras endast separata gångbanor. Hushörnen är avskurna i bottenvåningarna för att förbättra sikten för gående.

Minst 2 cykelparkeringsplatser per lägenhet bör anordnas. I de kvarter som får upphöjda gårdar bör det redovisas hur cykelparkeringen för de boende ska ordnas. Verksamheter ska ha cykelparkering i anslutning till entréerna. Dessa hamnar då på allmän plats/ gatumark, till exempel mellan gatuträd eller i mellan parkeringsrutorna i en kantstensparkering.

Tillgänglighet för funktionshindrade

En ny byggnad skall enligt lag utformas så att den är tillgänglig för funktionshindrade. Tillgängligheten prövas i detalj i bygglov- och byggsamrådsskedet. Det är viktigt för tillgängligheten att bostadsgården och bostaden kan nås från samma trapphus.

Vid höjdskillnad mellan kvarterens gård och omgivande gator bör gångförbindelse skapas som inte förutsätter att hissar eller bara trappor måste användas. Det är särskilt viktigt för de trapphus som saknar entré mot gården.

Parkmark och bostadsgårdar

Förutsättningar

Inom de ytor som ska bebyggas finns befintlig vegetation endast på parkmarken i området närmast Kungsängsesplanaden. Planområdet gränsar i väster till Tullgarnsparken som ligger längs Fyrisån. En ny gång- och cykelbro över Fyrisån uppförs 2012 i Islandsgatans förlängning. På det viset kommer gångavståndet till Stadsträdgården att förkortas till att bli cirka 500 meter från planområdets norra del.

Förändringar

Gräsytan på parkmarken närmast Kungsängsesplanaden tas i anspråk för bebyggelse. Både i programmet för Kungsängen och i detaljplanen för kvarteren Varpen och Spolen (dnr 2012/20058 f.d. dnr 2007/20089, laga kraft 2011-12-15). föreslås en ny park inom kv Varpen och spolen. En sådan park blir lättillgänglig för alla boende i Kungsängen. Ytan är sammanhållen och möjlig att ges en attraktiv utformning med utgångspunkt från stadsdelens behov

gård

Samtliga gårdar kommer att bli underbyggda med parkeringsgarage i en eller flera våningar. Inom det slutna gårdsrummet ska lekplatser för de mindre barnen ordnas. Bostadsgården bör utformas med stor omsorg kring detaljer i syfte att beakta olika målgruppers behov av stimulans, avkoppling och rekreation. Parkering får inte anordnas inne på gårdarna. Bestämmelsen gård ställer även krav på att träd och grönytor ska finnas på gårdarna. Rymliga planteringsgropar för stora träd kan anordnas på alla gårdar.

Offentlig och kommersiell service

Förutsättningar

Cirka 400 meter öster om planområdet, vid Kungsgatan, finns livsmedelsbutik och några specialbutiker. Centrala stadens serviceutbud finns också tillgängligt inom ett gångavstånd på ca 1 km. Omvandlingen av området från industriområde till i huvudsak bostadsbebyggelse ökar med tiden behovet av både kommersiell och offentlig service i närområdet. Efterfrågan på lokaler för handel, kontor och verksamheter förväntas följa det ökande befolkningsunderlaget.

Det finns ett stort behov av förskola/barnomsorg i innerstaden. Behovet ökar också i samband med inflyttning i nya bostadsområden. Barntätheten är vanligtvis också större i nybyggda områden.

Närmaste kommunala grundskola Vaksalaskolan, ligger drygt 1,5 km från planområdet.

Förändringar

Angränsande kvarter nordost om planområdet har i programmet för Kungsängen reserverats för skola och förskola. Kommunen har dock beslutat att avstå från att förvärva marken och fastigheten planläggs istället för bostäder. Det är mycket viktigt att förskolor byggs inom planområdet.

Hälsa och säkerhet

Buller

Planområdet är omgivet av allmänna gator och ligger nära Kungsängsesplanaden. Kvarteren är utsatta för buller från dessa gator och även angränsande industrispår och industrianläggningar. Programmet för Kungsängen, som antogs 2009, förutsätter en långsam omvandling och att nya bostäder kan samexistera med befintliga verksamheter.

En trafikbullerutredning har genomförts av WSP. En externbullerutredning som analyserar buller från Lantmännens anläggningar har genomförts av Bjerking. Se även separata bilagor.

Bullerberäkningarna som gjordes för prognosåret 2020 förutsatte att en ny bro skulle byggas över Fyrisån samt att genomfartstrafiken på Östra Ågatan behålls; dvs det sämsta tänkbara scenariot ur trafikbullersynpunkt. Ett eventuellt införande av spårvägstrafik kan även ge upphov till trafikregleringar som minskar trafiken på Östra Ågatan.

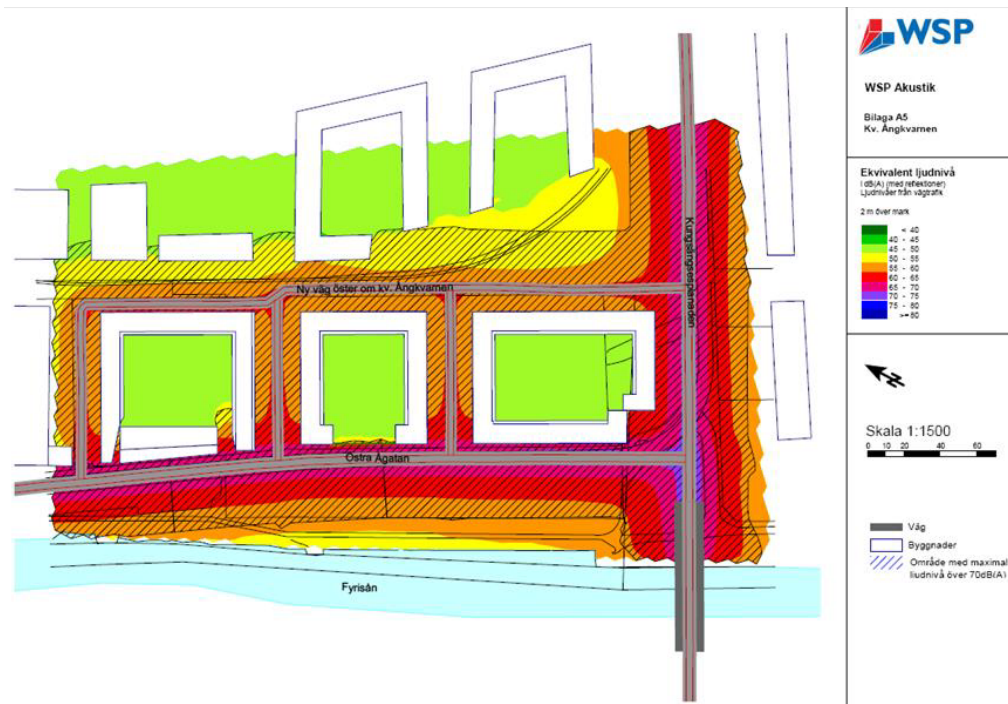


Bild från Bullerutredningen av WSP

Bullerutredningen visar att de bullerriktvärden som har antagits av riksdagen överskrider mot Östra Ågatan, Kungsängsesplanaden och delvis mot industrispåret och gränderna. Den ekvivalenta bullernivån mot Östra Ågatan är 60-65 dBA och mot övriga gator 55-60 dBA.

En del bostäder, främst i det norra och mellersta kvarteret och med fasad i öster får ekvivalent ljudnivå under 55 dBA för hela bostaden. Dessa bostäder uppfyller riktvärdena utan avsteg. Däremot blir den maximala ljudnivån över 70 dBA på fasaderna mot gatan, vilket betyder att en ljuddämpad uteplats placeras på innergården. Balkonger kan placeras mot innergården för att skapa flera ljuddämpade uteplatser för de boende. Kompletterande balkonger mot den bullerstörda sidan kommer med största sannolikhet att glasas in.

Buller från angränsande industriverksamhet överskrider rekommenderad ekvivalent nivå på 50 dBA längs gränden norr om det norra kvarteret. Ljudnivåerna uppgår som mest till 73 dBA.

Motiv för avsteg från bullerriktvärdena

Motivet för avsteg från riksdagens bullerriktvärden är att området ligger centralt i Uppsala och har bebyggelse av innerstadskaraktär med ordnad kvartersstruktur. Det är nära till kollektivtrafik, resecentrum samt offentlig och kommersiell service. När resecentrum invigs kommer det att vara ca 850 meter från planområdets norra del till resecentrums södra entré. På Kungsgatan angör ett flertal linjer med regionbussar. Planområdet ligger drygt 1 km från Stora Torget. En gång- och cykelbro planeras 2011, vilket ger en god tillgång till grönområdena vid Stadsträdgården och Uppsalaåsen. Om ytterligare en ny bro byggs över Fyrisån i närheten av planområdets södra ände, kommer möjligheterna att nå park och natur att öka ytterligare. Om bron inte byggs blir bullernivåerna mycket lägre mot Kungsängsesplanaden.

Kompensationsåtgärder

Planbestämmelsen säkerställer att alla lägenheter får minst hälften av bostadens rum och uteplats orienterad mot ljuddämpad sida.

De slutna kvarteren skapar gårdar med ljuddämpad sida. På gårdarna finns uteplatser och möjligheten till balkonger orienterade mot ljuddämpad sida.

Ljudklass B ska tillämpas för fasaden där ljudnivåerna överstiger riktlinjer för industri och/eller trafikbuller.

Plankartan med bestämmelser säkerställer sådana krav att bostadsbebyggelse inte kan tillkomma utan att bullernivåerna är acceptabla. Det kan huvudsakligen ske genom bostadshusen och bostadsrummens placering och utformning men även genom frivilliga avtal mellan Lantmännen och exploatören. Detaljplanen möjliggör även centrumverksamhet i hela området, vilket inte ställer samma krav på bullerdämpande åtgärder.

v₂

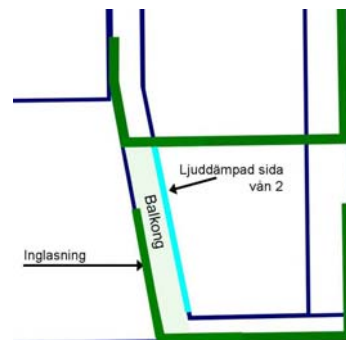
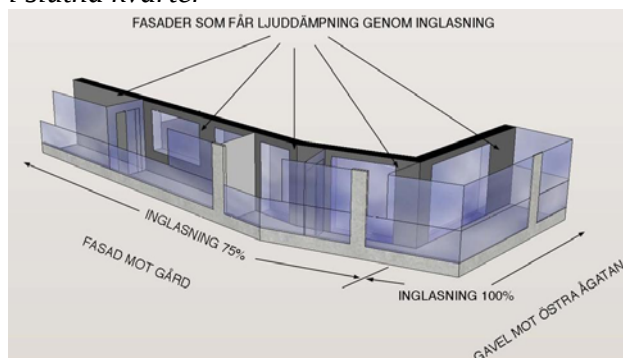
Närmast Lantmännen anläggning i norr finns planbestämmelser med krav på att *alla* bostadsrum placeras mot ljuddämpad sida, dvs mot gården. Hus med lägenheter vända mot gården och trapphus mota gatan lämpar sig bra här.

Motivet till planbestämmelserna ovan är att Lantmännens verksamheter ska kunna samexistera med de bostäder som tillkommer i enlighet med Program för Kungsängen.

Det finns möjlighet att öppna partier mot en bullerstörd sida om bullerfrågan kan lösas så att ljuddämpad sida ändå uppnås. Det kan vara aktuellt om det blir bostäder i gavlarna mot byggnaden "Åsikten" i det norra kvarteret.

Ljuddämpad sida kan t.ex. ordnas med olika typer av glasskärmar som avskärmar buller med ändå ger god genomsiktighet. I Boverkets allmänna råd 2008:1 anges det att med inglasning av balkonger upp till 75 % är möjligt att skapa ljuddämpad sida. De som får över 55 dBA ekvivalent ljudnivå på alla fasader kan alltså få ljuddämpad sida med delvis inglasad balkong. Om ljuddämpad sida inte kan uppnås, kan den bullerstörda delen av byggnaden användas till centrumverksamhet

Exempel på hur ljuddämpad sida kan skapas där bullerriktvärden överskrids och det finns bostäder i slutna kvarter



Illustrationer: Torget Arkitekter AB

Solinstrålning

Solstudierna nedan visar olika alternativ på gårdsutformning.

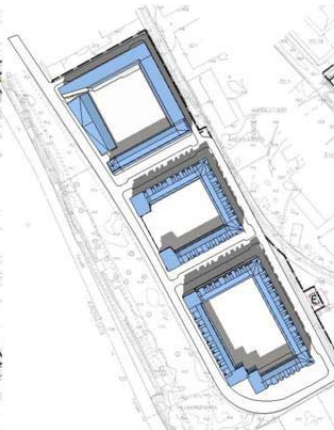
Längst i söder ett helt slutet kvarter som får relativt mycket skugga på gården under vinterhalvåret.

I mitten visas ett kvarter med öppning mot Fyrisån. En sådan lösning ger god tillgång på eftermiddagssol även under vinterhalvåret.

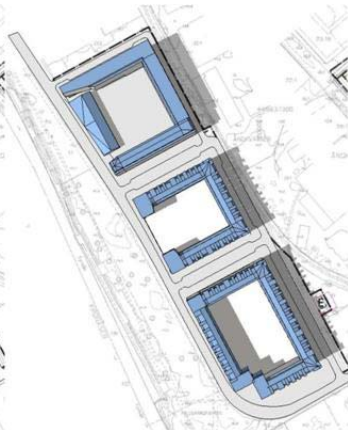
Längst i norr bevaras "Åsikten" som endast är 1½ våning hög. Även det ger goda solförhållnaden.



21 juni kl. 9.00



kl 12.00



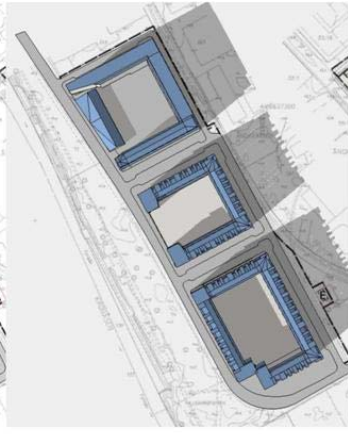
kl 15.00



21 mars kl. 09.00



kl 12.00



kl 15.00

Luft

Kvarteren ligger öppet och med god luftomsättning. En byggnation i enlighet med planförslaget bedöms därför inte medföra att miljökvalitetsnormerna avseende PM10 överskrids. Partikelhalten kan dock öka på grund av den ökade trafiken när Kungsängen är fullt utbyggt.

Halterna för kvävedioxid bedöms inte överskrida miljökvalitetsnormerna.

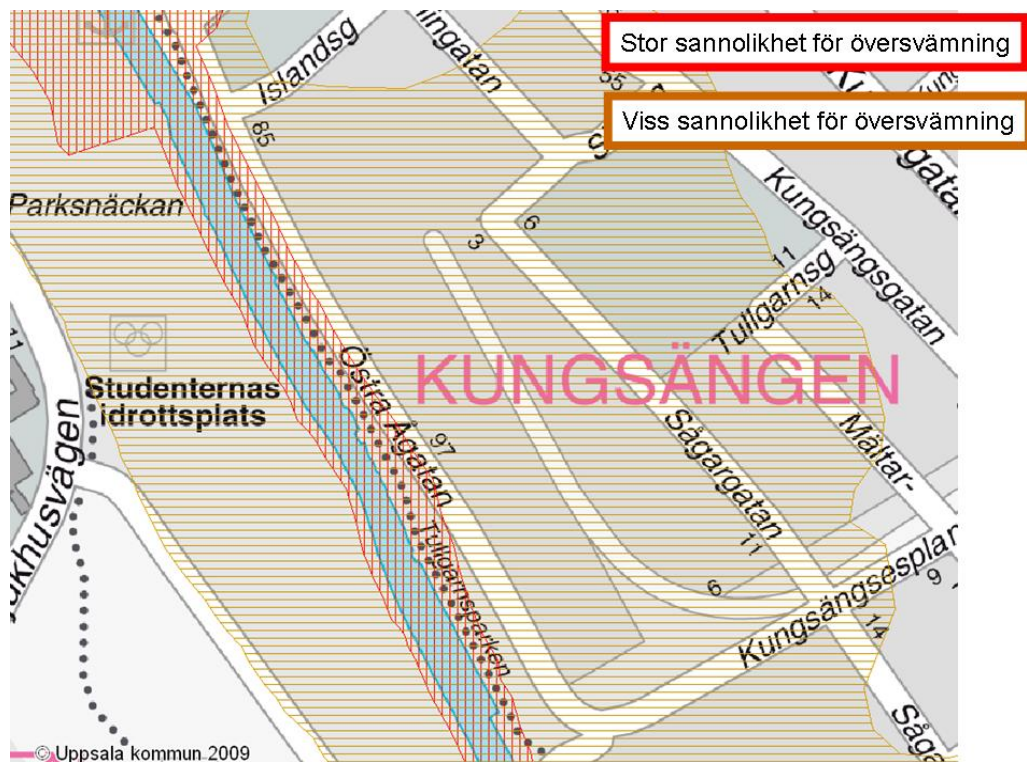
Radon

Ingen radonundersökning är utförd men eftersom marklagren i huvudsak består av lera så förväntas inga onormala radonförhållanden inom området.

Radonförekomsten ska undersökas i varje delområde innan byggnadsarbeten får påbörjas.

Översvämningsrisk

Området ligger inom "viss risk för översvämning" enligt "kartering av översvämningsrisk runt Fyrisån".



Sannolikheten för översvämning ska beaktas vid projektering av bebyggelse, entréer och gator, så att risken för skador till följd av höga vattenstånd kan undvikas.

Det är också viktigt att dyrbar och känslig utrustning, t.ex. elektronik, inte placeras i källarplan. På så sätt kan de ekonomiska skadeverkningarna vid eventuell översvämning begränsas.

Markföroreningar

En översiktlig miljöteknisk markundersökning som har genomförts av Bjerking daterad 2009-03-10. Denna visar att föroreningar i form av metaller och PAH förekommer i fyllnadsjord ovan leran. Fyllningen består av ett tydligt skikt svart gjutsand och ibland slaggbitar. All gjutsand var inte förorenad. I anslutning till en provpunkt återfanns flyktiga organiska ämnen i både jord och vatten. Denna förorening kan orsaka besvär i den befintliga byggnaden samt spridas till Fyrisån. De övriga föroreningarna utgör inte någon risk för människor och miljö med dagens markanvändning. Vid en bostadsbyggnation ska föroreningarna saneras.

Om bostäder planeras med en källarvåning kommer i praktiken allt fyllnadsmaterial att tas bort, vilket också innebär att föroreningarna tas bort. Därmed återstår inga risker för människa och miljö.

För att minimera deponikostnaden bör en schaktkontroll genomföras enligt ett handlingsprogram som beskriver hanteringen av förorenade schaktmassor. Det bör även utredas vilken typ av deponi/behandlingsstation som kan ta emot de uppschaktade massorna. Lämpligen genomförs också laktester på schaktmassorna i god tid innan entreprenaden planeras att starta.

Belastningen på recipienten är okänd men det kan inte uteslutas att ämnen i markvattnet når recipienten om än utspädda. Avståndet till Fyrisån är ca 100m. Föroreningarna utgör ingen risk för grundvattnet eftersom det mycket mäktiga lerlagret utgör en tät skyddsbarriär.

Farligt gods

Inga transporter med farligt gods sker inom området.

Mark och geoteknik

Marken består av lera med sådan mäktighet att pålning måste tillämpas vid grundläggning. Hänsyn ska tas till den känsliga grundvattenbalansen och pålning bör ske med kohesionspålar.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Bebyggelsen ansluts till kommunalt vatten och avlopp som byggs ut i de omgivande gatorna.

Avfall

Utrymmen för källsortering planeras in i respektive kvarter. Inga trapphus bör ha längre avstånd till källsortering än 50 m. Renhållningsfordon ska kunna angöra utan backningsrörelser. Hämtställen ska placeras och utformas med ledning av Arbetsmiljöverkets regler och rekommendationer.

E

Teknisk anläggning

Området ansluts till befintligt elnät. En ny transformatorstation (E-område, teknisk anläggning) föreslås i anslutning till nuvarande industrispår.

På sikt kan ytterligare en transformatorstation behövas i samband med att det angränsande kvarteret Skytteln detaljplaneras. Den befintliga stationen intill Kungsängsesplanaden kan flyttas i sidled vid behov.

Transformatorbyggnaden ska ges en utformning som är anpassad till stadsdelens nya funktion som innerstad med bostäder och centrumverksamheter. Byggnaden ska därför vara estetiskt tilltalande.

Värme/energi

Byggrätten har anpassats till en befintlig ledning för fjärrkyla som passerar i planområdets sydvästra hörn.

Området kan med fördel anslutas till det befintliga fjärrvärmenätet och därmed tillgodogöra sig överskottsenergi från avfallsförbränning.

Med gällande energiregler är det möjligt att välja alternativa uppvärmningsmetoder. Andra energikällor medför vanligtvis att kraven på byggnadernas isolering ökar kraftigt och byggnaden kommer att behöva mindre energi för uppvärmning.

Välisolerade hus skyddar inte bara mot kyla vintertid utan också mot värme sommartid. Framtida önskemål om energikrävande kylanläggningar kan undvikas förutsatt att man medvetet projekterar så att solinstrålning avskärmas mot fönster under sommarmånaderna.

Tele/Bredband

Ledningar för tele och bredband kan förläggas i de allmänna gatorna.

DETALJPLANENS KONSEKVENSER

Landskapsbild, stadsbild

Kvarteret Ångkvarnen utgör en del av en stadsdel under omvandling från industriområde till en tät kvartersstad. Det kommer att innebära en betydande positiv förändring av stadsbilden och stadslivet i denna del av staden.

Kulturarv

Planen berör inga kulturvärden av internationell eller nationell karaktär. Företagshotellet Åsikten på fastigheten Kungsängen 21:7, ursprungligen Tullgarns gjuteri och mekaniska verkstad har i olika utredningar pekats ut som värdefull industrimiljö föreslås bli bevarad och ges skyddsbestämmelse.

Naturmiljö, rekreation och friluftsliv

Den aktuella detaljplanen berör inga naturvärden.

När industrimark ersätts med bostäder blir parkerna längs Fyrisån mindre störda av buller och fler kan utnyttja och ha nära till denna sida av ån med sin sköna kvällssol och vackra utsikt över parkerna på andra sidan vattnet.

Mark och vatten

Planområdet ligger vid Uppsalaåsen, som fungerar som en viktig vattenbärare. Vid bebyggelse och anläggning skall risken för föroreningar av grundvattnet beaktas. Vattenskyddsområdet råder. Förorenad mark kommer att saneras när området bebyggs.

Resurshushållning

Den relativt täta och centralt belägna bostadsbebyggelsen i kombination med verksamheter ger förutsättningar för rationellt utnyttjande av kollektiva kommunikationer och närhet till centrumfunktioner, resecentrum och arbetsplatser.

Hälsa och säkerhet

Kungsängens utbyggnad medför en förändrad trafikvolym med emissioner från trafiken som följd. Trafikvolymerna runt kvarteren blir måttliga då tyngre verksamheter på sikt inte blir aktuella i området. De störningar som kan uppstå från trafik till bostäder och i viss mån verksamheter hanteras genom planens utformning. Gaturummen är rymliga med god genomventilation, trädplanteringar på båda sidor om körbanan och ger plats för en trafiksäker detaljutformning.

Trygghet

En omvandling till bostäder innebär en vitalisering och ökade rörelser genom området som tillsammans med rymliga och välbelysta gator gör det tryggare att passera kvälls- och nattetid.

Tillgänglighet

Planområdet ligger nära den centrala staden. Närheten till kollektivtrafik och utmärkta gång- och cykelstråk ger hög tillgänglighet. Samtliga lägenheter får tillgång till hiss.

Barnperspektiv

De slutna kvarteren utgör en trygg och skyddad närmiljö för de mindre barnen.

Stadsmiljöer med kvarter och trafik på omgivande gator medför att kraven på gårdarnas utformning och innehåll ökar. Tillgången på goda gång- och cykelförbindelser innebär att barn i större utsträckning kan röra sig på egen hand i trafiksäkra miljöer.

Områden kring Fyrisån har många kvalitéer även om de mindre barnen måste hållas under uppsikt. Möjligheten till idrottsaktiviteter är begränsad i närområdet. Med den nya gång- och cykelbron i Islandsgatans förlängning och senare även bil/kollektivtrafikbron i Kungsängsesplanadens förlängning blir även idrottsanläggningarna kring Studenternas tillgängliga på ett bättre sätt.

Så länge det inte har byggts någon skola i Kungsängen kommer barnen att ha långt till sin skola. Mindre förskolor planeras inom bostadskvarteren.

Bostadsförsörjning och upplåtelseformer

En utbyggnad av området ger uppskattningsvis 1000 nya boende i ca 500 bostäder. Detaljplanen kan inte reglera upplåtelseform.

Mötesplatser och stadsliv

Den bostadsbebyggelse som skapas i Kungsängen bidrar till ett ökat befolkningsunderlag i området och i innerstaden. Planområdets utsökta läge vid Fyrisån tillsammans med upprustningen av årummet skapar ett för staden unikt promenadstråk. Förutsättningar finns för caféer, restauranger och utåtriktade verksamheter som kan bli mötesplatser för boende i staden.

En rik kommersiell och offentlig service kan utvecklas i takt med ökat befolkningsunderlag. För att detta skall bli möjligt måste verksamhetslokaler kunna etableras främst i byggnadernas bottenvåningar.

DETALJPLANENS FÖRENLIGHET MED ÖP OCH MB

Översiktsplan

Planförslaget bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

Miljöbalken

Planförslaget 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.

Planförslaget berör inte riksintressen inom området och planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 3.

Planförslaget berör inte miljöbalkens kapitel 4 och planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 4.

Planförslaget berör inte miljö kvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5 och planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 5

REVIDERINGAR

”NordMills” har genomgående ersatts av ”Lantmännen”. Texten på sidan 22 om avtal med Lantmännen har ändrats.

Uppgifter rörande en eventuell ny bro över Fyrisån har reviderats p.g.a. de Länsstyrelsens beslut och de förändrade förutsättningarna för en bro.

Uppgifter om Detaljplanen för kv Varpen och Spolen (dnr 2012/20058 f.d. dnr 2007/20089) har reviderats eftersom den planen vann laga kraft 2011-12-15.

KONTORET FÖR SAMHÄLLSUTVECKLING

Uppsala i november 2010

Reviderad i april 2012

Ulla-Britt Wickström
Planeringschef

Anneli Sundin
planarkitekt

Beslutsdatum

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 2009-06-30
- utställning 2010-09-10

Antagen av plan- och byggnadsnämnden:

2012-04-19

Laga kraft:

2012-05-17

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen skall kunna vinna laga kraft under våren 2012.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från det datum planen vinner laga kraft. Motivet för genomförandetiden är att planen på grund av sin storlek behöver byggas ut under en längre period.

Ansvarsfördelning

Exploatören har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för att genomföra anläggningar på kvartersmark utöver bebyggelse, exempelvis åtgärder vid eventuella markföreningar, samordning och flytt av ledningar mm.

Exploatören bekostar och kommunen genomför åtgärder inom allmän platsmark. Kostnader tas ut i form av en exploateringsavgift.

Kommunen ansvarar för att reglera frågor rörande upplåtelse av mark för ny transformatorstation.

Kommunen ansvarar för åtgärder inom allmän platsmark, i huvudsak enligt intentionerna i programmet för Kungsängen

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området.

Avtal

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal skall upprättas och föreligga innan planen antas av kommunen. Exploateringsavtalet ska reglera marköverlåtelser och kostnader för detaljplanens genomförande.

Den mark som planläggs som allmän plats överläts till kommunen utan ersättning. De delar av kommunens mark som planläggs som kvartersmark förvärvas av exploatören.

Kommunen tar ut en exploateringsavgift för kommunens åtaganden på allmän plats.

Avtal mellan kommunen och Vattenfall ska tecknas avseende plats för ny transformatorstation.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder, som är en förutsättning för planens genomförande.

Den nya transformatorstationen placeras på kommunal mark. E-området kan, om kommunen som markägare medger det, avstyckas till en egen fastighet.

Tomtindelning

Gällande tomtindelning strider mot planförslaget. Tomtindelningen bör upphävas. Detta sker genom att en administrativ bestämmelse införs på plankartan.

UTREDNINGAR

Utredningar inför bygglovsprövning/bygganmälan

Exploatörerna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

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 byggherrens eget intresse att vidta åtgärder mot byggrelaterade skador.

Ledningar

Eventuell flytt av ledningar bekostas av exploatören. Det kan finnas ytterligare, av kommunen okända ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger exploatören att undersöka om ytterligare ledningar finns.

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

EKONOMISKA FRÅGOR

Under förutsättning att exploateringsavtal kan träffas enligt ovan bedöms planen vara kommunalekonomiskt genomförbar.

Kommunens kostnader för åtgärder på allmän platsmark inom planområdet täcks av intäkter från exploateringsavgifter.

MEDVERKANDE

Planen har utarbetats av kontoret för samhällsutveckling samt övriga förvaltningar i Uppsala kommun samt i samarbete med Torget Arkitekter AB och Arcum arkitektkontor AB.

REVIDERINGAR

”Byggherren” har genomgående ersatts av ”exploatören”. Under rubrikerna ”Ledningar” och ”Ekonomiska frågor” har vissa tillägg gjorts.

KONTORET FÖR SAMHÄLLSUTVECKLING

Uppsala i november 2010

Reviderad i april 2012

Ulla-Britt Wickström
Planeringschef

Beslutsdatum

Godkänd av plan- och byggnadsnämnden för:

- | | |
|---------------|------------|
| • samråd | 2009-06-30 |
| • utställning | 2010-09-10 |

Antagen av byggnadsnämnden:

2012-04-19

Laga kraft:

2012-05-17