

Handläggare:
Anneli Sundin

Datum:
2013-06-17

Diarienummer:
PLA 2012-20007
Fd diarienummer:
PLA 2003-20062-1

Detaljplan för kv. Skytteln, Kungsängen, Uppsala kommun

Normalt planförfarande

LAGA KRAFT 2013-07-26



INNEHÅLL

PLANBESKRIVNING	1
HANDLINGAR	1
Granskningshandlingar	1
Övriga handlingar	1
Läshänvisningar	1
Medverkande	1
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	2
MILJÖBALKEN (MB)	2
Miljöbalken 3, 4 och 5 kap	2
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap	2
Miljöbalkens kapitel 7 och 8.....	2
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	3
Översiktsplanen	3
Program för Kungsängen	3
Detaljplaner runt planområdet.....	4
DETALJPLANER INOM PLANOMRÅDET	4
STADSBYGGNADSVISION.....	5
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	5
Plandata	5
Allmän områdesbeskrivning	6
Kulturarv	6
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning	7
Markens anordnande.....	11
Bostadsgårdar	14
Parker, stadsträd och övriga allmänna grönytor	15
Naturmiljö	16
Trafik och tillgänglighet.....	17
Industrispåret samt gatan mellan Kungsängen 26:1 och Kungsängen 21:4	17
Tillgänglighet för funktionshindrade.....	24
Offentlig och kommersiell service	25
Teknisk försörjning.....	25
Hälsa och säkerhet	27
PLANENS GENOMFÖRANDE.....	33
Organisatoriska åtgärder.....	33
Tekniska åtgärder.....	33
Ekonomiska åtgärder.....	35
Fastighetsrättsliga åtgärder	35
Inlösen/ersättning	35
Konsekvenser för fastigheter inom planområdet	35
PLANENS KONSEKVENSER	37
Nollalternativ.....	37
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN	39
REVIDERINGAR.....	39
V10	39

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Granskningshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer
- Samrådsredogörelse

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 - behovsbedömning
- Fastighetsförteckning*
- Bullerutredning
- Miljöteknisk markundersökning

Granskningshandlingarna finns tillgängliga på kommuninformationen i Stads-
huset på Vaksalagatan 15 samt på stadsbiblioteket. Samtliga handlingar finns att
ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se.

Läshänvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som t ex
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 för-
ändringar som planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kun-
na tolka plankartan.

För beskrivning av planprocessen och var i denna process man befinner sig
hänvisas till processpilen på följebrevets baksida.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av kontoret för samhällsutveckling i samarbete
med andra kommunala förvaltningar och den sökande.

Situationsplanen, illustrationerna och solstudien har gjorts av White Arkitekter

De tekniska utredningarna har gjorts av Golder Associates AB och Bjerking.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att på mark som idag är planlagd för industriändamål, möjliggöra bostäder i 5-7 våningar med möjlighet till centrumverksamhet och skola/förskola i bottenvåningarna. Sökande är NCC Boende AB.

Planen beräknas rymma cirka 300 lägenheter.

MILJÖBALKEN (MB)

Miljöbalken 3, 4 och 5 kap

Detaljplaneområdet omfattas inte av riksintressen enligt MB kapitel 3 och 4. Detaljplaneområdet ligger inte inom område där miljökvalitetsnormer enligt MB kap 5 överskrids.

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap

Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning, daterad 2012-09-06, har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att ett genomförande av detaljplanen har en mycket liten miljöpåverkan. (Behovsbedömningen i sin helhet samt länsstyrelsens yttrande finns att ta del av på kommuninformationen och på Uppsala kommuns webbsida)

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplan för kv Skytteln 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 2012-10-30 att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Miljöbalkens kapitel 7 och 8

Vattenskyddsområde

Detaljplanen ligger inom yttre vattenskyddsområde enligt MB kap 7. Gällande vattenskyddsföreskrifter ska beaktas. Eventuell dispens ska sökas hos länsstyrelsen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplanen

Området pekats ut i översiktsplanen som innerstad. Stadsdelen genomgår en långsam omvandling, från industri till stadsbebyggelse med verksamheter och bostäder. Enligt översiktsplanen ska en ny bro byggas över Fyrisån i Kungsängsesplanadens förlängning.

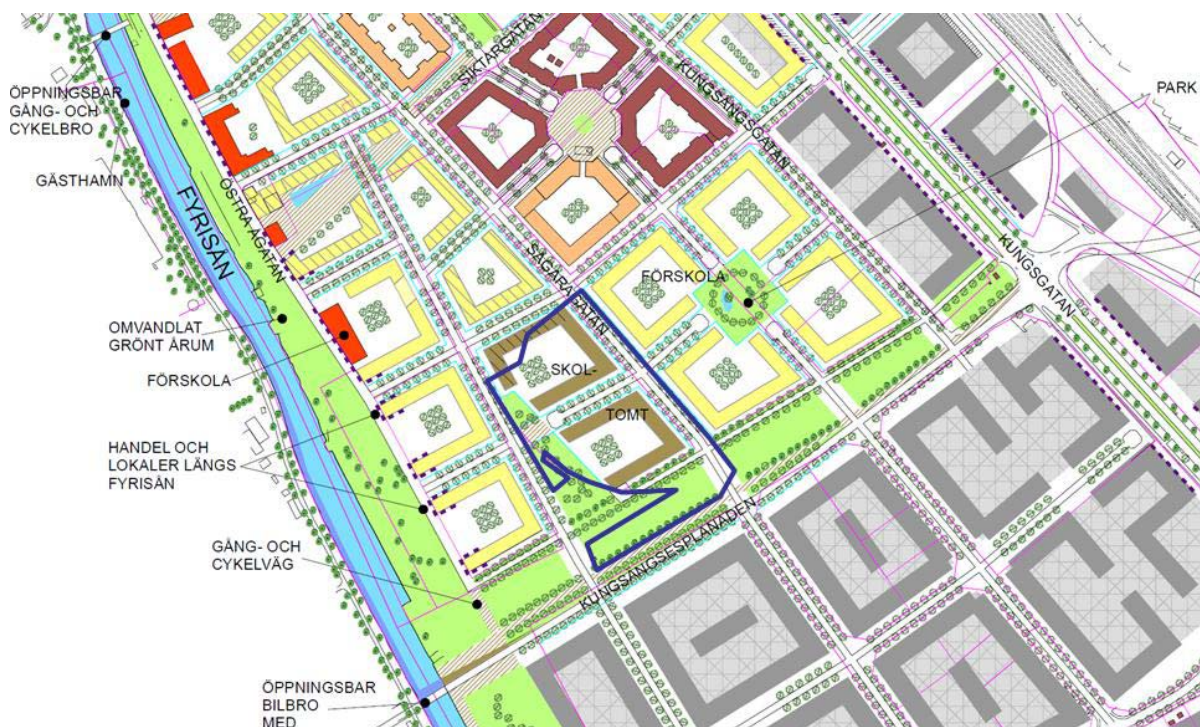
I översiktsplanen föreslås en satsning på nya stomlinjer för kollektivtrafiken och utveckling av stadsstråk längs dessa stråk. Stomlinjer föreslås på Kungsgatan och Kungsängsesplanaden (om en ny bro byggs över Fyrisån)

Program för Kungsängen

För området gäller program för Kungsängen, godkänt av kommunstyrelsen 2009-09-09.

I programmet illustreras det aktuella området med antingen – och i första hand – en skola eller – i andra hand – bostads- eller kontorsbebyggelse med lokaler i bottenvåningen. Ett nät av lokalgator skapar en kvartersstruktur i hela Kungsängen och knyter området till den centrala staden. Programmets intentioner med slutna bullerskyddade kvarter, exploateringsgrad och våningshöjder uppfylls. Våningshöjden tillåts variera mellan fem och sju våningar beroende på hur stadsbild och ljusförhållanden påverkas.

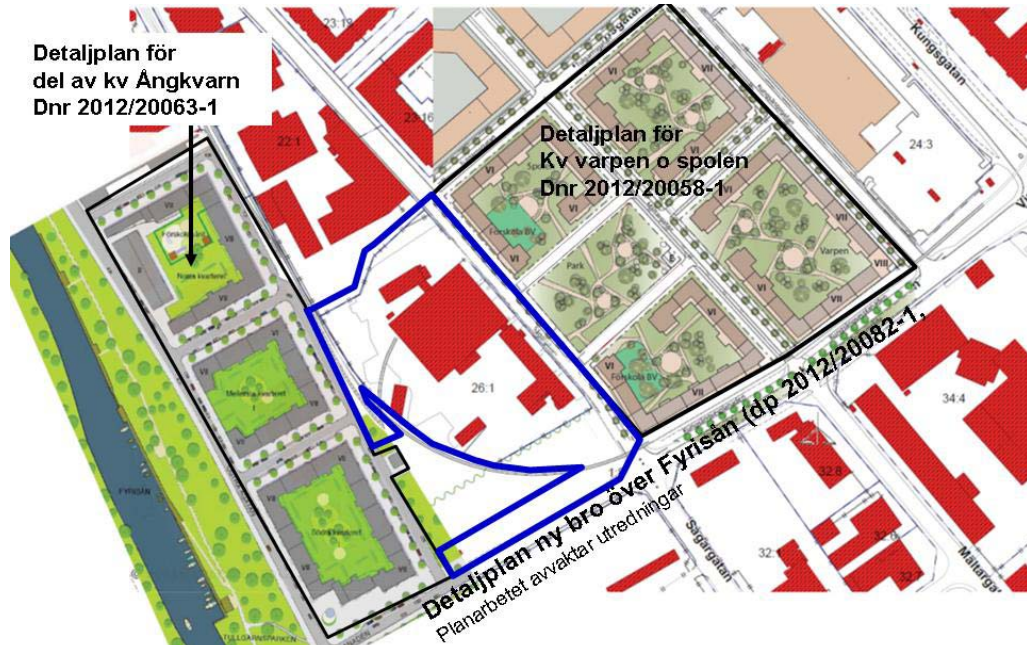
Kommunstyrelsen godkände programmet 2009 med tillägget att “samtliga bottenvåningar som vetter mot gata ska utformas så att de kan fungera som verksamhetslokaler och att minst 50 procent av nämnda yta reserveras för verksamheter enbart”



Del av plankartan från Program för Kungsängen 2009. Planområde är markerat med blå linje.

Detaljplaner runt planområdet

Sedan programmet antogs har en hel del av förutsättningarna ändrats i omgivningen. Två detaljplaner har antagits och vunnit laga kraft. Åtminstone den ena avviker en hel del från programkartan 2009. Den ändrade utformningen har sitt ursprung i planeringen för en ny bro över Fyrisån och behovet av att omforma Kungsängsesplanaden med separata körfält för kollektivtrafik.



Illustrationsplanerna till de detaljplaner som nyligen har vunnit laga kraft.

Detaljplaner inom planområdet

Inom planområdet gäller Pl 56 U, Kungsängens industriområde, från 1983.

Enligt den gällande planen får hela fastigheten Kungsängen 26:1 användas till industriändamål och bebyggas med hus som har en högsta byggnadshöjd på 8,0 meter.

Industrispåret är planlagt som trafikområde, järnväg.

Marken närmast Kungsängsesplanaden är planlagd som park.



STADSBYGGNADSVISION

Området är en utvidgning av stadskärnan. Byggnaderna har förskolor eller andra verksamheter i delar av bottenvåningarna. Husen har en tilltalande och varierande utformning och utgör delvis en fond till den intilliggande parken.

OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Geografiskt läge och markägförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Kungsängen 26:1 som ägs av NCC och delar av fastigheten Kungsängen 1:8 som är parkmark eller tågområde och ägs av Uppsala kommun.

Areal

Planområdet är cirka 2 hektar stort.

Tidplan

Byggstart för projektet beräknas bli 2013. Planområdet kommer att bebyggas i etapper.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft. Motivet till genomförandetiden är att utvecklingen i Uppsala innerstad har skett mycket snabbt och förväntas fortsätta att göra det. Det kan därför finnas behov, även för fastighetsägaren, av att ändra detaljplanen efter fem år.

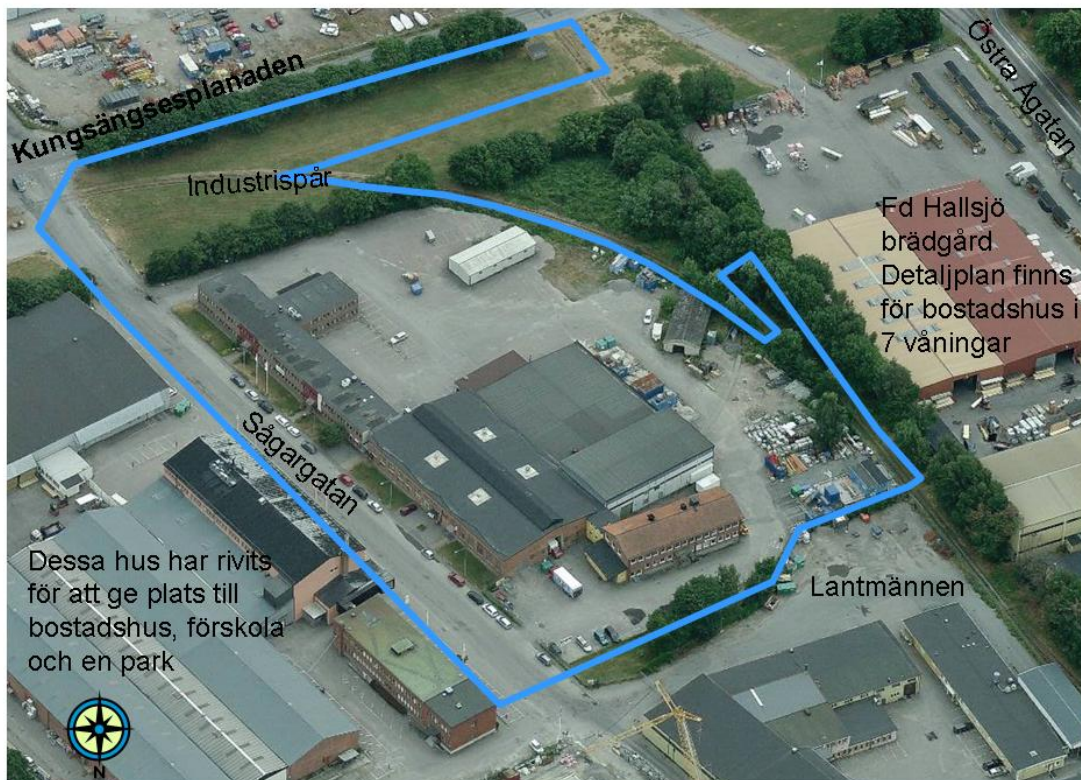
Allmän områdesbeskrivning

Planområdet är bebyggt med kontors och verkstadsbyggnader med omgivande angörings- och parkeringsytor.

I öster har den gamla bebyggelsen redan rivits för att ge plats åt fyra nya bostadskvarter samt en ny stadsdelspark. I väster, på andra sidan industrispåret, har en detaljplan för ny bostadsbebyggelse i 7 våningar vunnit laga kraft och brädgården har flyttat.

Lantmännen har en stor del av sin inlastning på vändplanen norr om området. Verksamheten kommer att vara kvar inom överskådlig tid. Det befintliga industrispåret som även det leder till Lantmännens anläggning kommer att vara kvar.

I Söder kommer Kungsängsesplanaden att byggas om .



Snedbild från norr mot söder

Kulturarv

De befintliga husen (från 1940-, 70- och 80-talet) är 1-2 våningar höga med huvudsakligen röda tegelfasader. Planförslaget medger rivning av den byggnad som tidigare varit Fabriks AB Osmund för att ge plats åt ny bebyggelse. Det gamla kontoret och verkstaden har ett kulturhistoriskt värde med tidstypisk arkitektur liksom detaljer på kontorsbyggnaden. Enligt "Uppsalas industrimiljöer 2003" har kontorshuset från 1947 höga arkitektoniska värden men byggnaden har inte pekats ut som bevarandevärd i Program för Kungsängen 2009.

Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

Bebyggelsen kommer att bli en del av den utvidgade innerstaden med bostadskvarter i nordost, öster och väster. Kvarteret kommer även att utgöra den västra fonden till den planerade nya parken, "Ann Petreus park", på andra sidan Sågargatan

Hushöjden anpassas till den kommande bebyggelsen i de intilliggande områdena.



Situationsplanen ovan visar ett av flera sätt att bebygga fastigheten inom ramen för planbestämmelserna. Det slutliga förslaget kan dock bli något annorlunda.

Illustration: White Arkitekter

Planområdets avgränsning

Planområdet omfattar hela fastigheten Kungsängen 26:1 för att möjliggöra en omvandling av industrimarken till bostäder mm.

Plangränsen på den norra sidan industrispåret ligger i fastighetsgränsen för att undvika ett förtida ställningstagande om befintliga industrispåret då det pågår en utredning av dess framtid.

Planområdet omfattar Sägargatan öster om Kungsängen 26:1 för att ansluta till den befintliga plangränsen vid Sägargatan.

Planområdet omfattar delar av parkmarken längs Kungsängsesplanaden för att möjliggöra att marken återställs som gatumark när de planerade markarbetena för en omfattande flyttning av underjordiska har genomförts. Ledningsflytten genomförs som en konsekvens av detaljplanen för kv Varpen och Spolen samt för att förbereda en, i översiktsplane utpekad, ny bro över Fyrisån.

Planområdet omfattar en liten yta av parkmarken väster om järnvägen för att möjliggöra ett nytt läge för den transformator som planlades i detaljplanen för del av kv Ångkvarnen.

Användning

BCSP

Den huvudsakliga användningen är bostadsändamål. Hela planområdet *får* dessutom användas till centrumverksamhet och/eller skola samt parkering.

Bostäder är det huvudsakliga syftet men planen tillåter även annan användning för att möjliggöra innerstadens expansion söderut.

Användningsbestämmelsen centrumverksamhet gör det möjligt att etablera 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.

Bestämmelsen förskola/skola är både möjligt och önskvärt om platsen för övrigt är lämpad för det ändamålet. Främst eftersträvas verksamheter i bottenvåningar mot omgivande gator för att därigenom få en levande stadsmiljö men bestämmelsen tillåter även verksamhet på övriga våningsplan. Skola/förskola bör placeras inom planområdet där det lämpligast för verksamhetens syfte. Se även nästa sida samt ”bebyggelse och gestaltning” och ”offentlig och kommersiell service, förskola”.

Motivet till bestämmelsen P-parkering är att möjliggöra en separat parkeringsfastighet för källarvåningen.



Perspektivet mot norr från Kungsängsesplanaden i söder visar 7-våningshusen (närmas i bild) och 6-våningshusen (längre borti bild) längs industrispåret.

Perspektivet visar ett av flera sätt att bebygga fastigheten inom ramen för planbestämmelserna. Det slutliga förslaget kan dock bli något annorlunda.

Illustration: White Arkitekter

BCSP

Förskola i bottenvåningen

Det finns ett stort behov av förskola/ barnomsorg i centrala staden och särskilt i Kungsängen. Behovet ökar också i samband med inflyttning i nya bostadsområden. Barntätheten är vanligtvis också större i nybyggda områden. Planområdet beräknas alstra ett behov av tre förskoleavdelningar

Det är både önskvärt och möjligt att ordna förskola i bottenvåningen på bostadshusen. Detaljplanen reglerar inte antalet barn eller antalet avdelningar. Preliminära beräkningar från kontoret för samhällsutveckling visar att ett genomförande av detaljplanen medför ett behov av ytterligare cirka 50 förskoleplatser, dvs. tre avdelningar. En egen inhägnad förskoletomt på ca 750 kvm ryms på en del av bostadsgården. Det innebär att rekommendationen om minst 20 kvm gårdsyta per barn klaras om två förskoleavdelningar byggs, men att ytan per barn blir mindre med tre avdelningar. Se även illustrationsplanen. Förskolelokaler ska enligt lag placeras och utformas så att barnen får en god inomhus- och utomhusmiljö.

Angöring till förskolan: Se rubriken "Trafik och tillgänglighet/ Parkering, angöring, utfart".

Förskolelokalerna upptar en större yta än vad som ryms mellan två trapphus och kan därför komma att blockera flera genomgående trapphus. Det kan innebära en lång omväg mellan bostad och bostadsgård och kan bli särskilt märkbart för barn, äldre och personer med funktionshinder. Se även rubriken "Tillgänglighet".

E

Planområdet möjliggör ett nytt läge för en nätstation. Se även rubriken "Tek-

nisk försörjning”.

GATA Alla genomgående gator blir allmän plats - GATA.

Den södra delen av planområdet planläggs som gata eftersom Kungsängs-esplanaden kommer att byggas om, se även rubriken Trafik och tillgänglighet/Gatunät - utformning och karaktär, funktion i systemet.

Delar av gatumarken får användas till industrispåret för att behålla möjligheten till industrispår i området utan att låsa marken vid en enda markanvändning. Industrispåret ligger redan idag delvis på allmän platsmark för gata.

Utnyttjandegrad och begränsningar av markens bebyggande

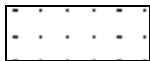
Utnyttjandegrad

e 0000

Bebyggelsens omfattning anges som största sammanlagda byggnadsarea (BYA) inom ett kvarter. Den byggbara ytan på marken är utformad med marginal för att inte försvåra projekteringen och för att möjliggöra 3 lägenheter per plan. Den största tillåtna byggnadsarean inom varje byggrätt är därför mindre än den byggbara ytan men något större än vad situationsplanen visar. Om bottenvåningen ska användas till förskola eller till andra verksamheter finns marginal för att göra den bredare än övriga våningar. Inom byggrätten ryms även uthus på gården.

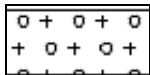


*Perspektivet visar 5-våningshusen på Skyttelgatan sedda från Sägargatan
Perspektivet visar ett av flera sätt att bebygga fastigheten inom ramen för planbestämmelserna. Det slutliga förslaget kan dock bli något annorlunda.
Illustration: White Arkitekter*



Byggnad får ej uppföras.

Motivet är att området 10 meter från spårmittpå industrispåret inte bör bebyggas med huvudbyggnader. Se även under rubriken "Trafik/Industrispår". Balkonger, terrasser och burspråk tillåts dock 8 meter från spårmittpå, se utformningsbestämmelsen v₉ under rubriken "Utformning" nedan.



Marken får byggas under med planterbart bjälklag samt bebyggas med komplementbyggnader i högst en våning

Motivet är att parkeringsplatserna måste rymmas under mark och att komplementbebyggelse för cykelförråd, avfall mm kan behövas inom bostadsgården.

Markens anordnande

utfartsförbud

Körbar utfart får inte anordnas (infart är dock tillåten från Sågargatan). Tvärstreck med pil markerar förbudets slut.

Utfart mot allmän gata kommer inte att tillåtas men däremot blir *infart* från allmän gata tillåten. Det gäller på en kort sträcka av Sågargatan, nära korsningen med Kungsängsesplanaden.

Motivet är att möjliggöra för sopbilar, flyttbilar och färdtjänst mm att angöra från sydsidan av husen så att biltrafik kan undvikas på bostadsgårdarna. En infart skulle inte störa trafiken på Sågargatan lika mycket som en utfart.

Placering

p₁

Byggnaderna ska i huvudsak placeras utefter byggrättsgräns mot gatan. För att skapa variation kan fasaden kraga ut och bukta in innanför byggrättsgränsen. Motivet är att byggnaderna ska samspela med gatan och bidra till en tät innerstadsmiljö. Eftersom det även är viktigt med en artikulerad fasad (se v₄) så behöver inte hela byggnaden placeras efter byggrättslinjen.

Utförande

f₁

Fasaderna ska ha en markerad sockelvåning och till övervägande del vara i material av hög kvalitet såsom sten, tegel, puts eller ha putskaraktär. Gråskalan ska ej dominera. Bestämmelsen gäller framförallt de delar av fasaden som vänds mot allmän plats. Med tanke på att området delvis har haft och delvis fortfarande har en industrikaraktär kan fasadmateriell som tegel anknyta till traditionen. Sten kan också bidra till variationen. Inslag av trä, glas, solceller och andra material med hög kvalitet kan också tillåtas i de fasader som domineras av material enligt planbestämmelsen ovan.

Motivet till bestämmelsen om material är att bostadshusen i stadsdelen har kommit att domineras av bostadshus i ljus puts i enlighet med planbestämmelser och Program för Kungsängen och att det därför skulle vara välgörande med lite mer variation.

Motivet till bestämmelsen om färg är att stadsdelen har kommit att domineras av gråskalan. Bestämmelsen betyder inte att byggnaderna måste ha starka färger, bara att de även ska ha andra färger än gråskalan. Med gråskala menas alla toner från vitt över grått till svart.

	Utformning
V, VI och VII	Byggnadernas våningsantal varierar. Mot Sågargatan, Lantmännen och industrispåret kan husen vara 6-7 våningar eftersom gatu- och stadsrummet är stort. Mot Skyttelgatan föreslås ett intimare gaturum med en lägre bebyggelse med fem våningar där den översta våningen är indragen. Observera att det enligt plan- och bygglagen inte är möjligt att göra inglasningar på de partier som ska vara indragna. Motivet för de högre våningshöjderna är att byggnaderna anpassas till omgivande befinnligheter på Sågargatan och till framtida bebyggelse i omgivande kvarter. Motivet för den intimare skalan längs Skyttelgatan är att skapa mer variation i stadsdelen.
samt totalhöjd	Våningshöjden kompletteras med bestämmelser om en högsta totalhöjd i meter över mark för att tydliggöra att det inte ska tillkomma någon vindsvåning eller stora anläggningar på taket utöver högsta tillåtna våningsantal. Enstaka byggnadsdelar eller mindre tekniska anläggningar får dock vara högre.
v₁	Se rubriken "Miljö- och hälsa/Buller"
v₂	Se rubriken "Teknisk försörjning"
v₃	Hela planområdet ska ges utformning och utseende som skapar variation mellan såväl byggnader som kvarter. Varje kvarter ska ha en egen karaktär med utformning och utseende med fokus på upplevelsen från ögonhöjd i gaturummet. Med "upplevelse i ögonhöjd" menas i första hand upplevelsen för de människor som vistas på gång- och cykelbanor i byggnadens närhet. I andra hand menas upplevelsen från förbipasserande bussar och bilar. Som enskild byggnad räknas huvudsakligen den del av kvarteret som betjänas av högst två till tre trapphus. Motivet är att skapa en variation i bebyggelsen som påminner om innerstadens struktur med små fastigheter och olika hus.
v₄	Fasaderna mot gatorna ska utformas med variation i fönstersättning och ha en artikulerad djupverkan med såväl indragna byggnadsdelar som utskjutande partier såsom balkonger och burspråk. Motivet till bestämmelserna om variation är att upplevelsen av den byggda miljön stimuleras och berikas av mångfald samt att orienteringen underlättas om de olika byggnaderna har egna uttryck.

- v₅** Balkonger och burspråk som är placerade högre än 3 meter över gatunivån får kraga ut högst 1,5 meter över gatan. Mot Tullgarnsgatans förlängning får balkonger och burspråk kraga ut 1,8 meter.

Motivet för bestämmelserna är att begränsa möjligheten till utkragning från 5 meter och uppåt. Rymliga balkonger kan möjliggöras mot de gator som saknar förgårdsmark och därmed har breda gång- eller gång- och cykelbanor. Eftersom burspråk tillåts kan även inglasning av balkonger tillåtas.

Motivet till bestämmelserna för Tullgarnsgatans förlängning är att bostadsgården i det läget blir mycket trång. Rymliga balkonger mot gatan minskar behovet av stora balkonger som tar utrymme på gårdssidan. Balkongerna mot Tullgarnsgatans förlängning kommer troligtvis att glisas in med tanke på närheten till Lantmännens anläggning. Eftersom burspråk tillåts kan även inglasning av balkonger tillåtas.



- v₆** Bostadshusens trapphus ska i markplan vara genomgående, alternativt får portik finnas (gäller ej vid förskola och trapphus i kvarterens ytterhörn). Inom område med förskola är det dock inte krav på genomgående entré på grund av att förskolan ges möjlighet till egen utgång mot gården.

Motivet är att genomgående trapphus skapar liv mot gatan samt god tillgänglighet till gården.

Motivet till undantaget är att förskolorna upptar en större yta än vad som ryms mellan två trapphus och att den helst ska ligga i samma nivå som gården för att underlätta utevistelse och att en entré från gatan medför en nivåskillnad inomhus eftersom gatan kommer att ligga lägre än gården.

Eftersom fasaderna kommer att ligga i intill gångbanorna är det viktigt att utforma huvudentréerna så att dörrbladet inte slår ut över gångbanan. Detta för att undvika olyckor där fotgängare träffas av dörrbladet. Utformningen kan t.ex. lösas genom att entrén dras in från fasadlivet eller att dörren görs som inåtgående (om det finns alternativa utrymningsvägar). Dörren kan även utformas som skjutdörr. Utrymningsvägar, soprum, cykelförråd etc. kan ha utåtgående dörrblad eftersom de nyttjas så sällan.

- v₇** Den femte våningen ska vara indragen 1,8 m från fasadliv mot Skyttelgatan.

Motivet är att gaturummet ska vara intimt mot Skyttelgatan och då bör inte husen vara för höga. Gårdsrummen är större och tål 5-våningshus.

- v₈** *Hörnavskärning i bottenvåningen*
Byggnadsdelar får inte finnas mellan markplan och 3 meter däröver.
Planbestämmelsen gäller de tre hushörn som ligger med fasadliv i gatulinje på båda sidor.
- Motivet är att en avskärning på 2x2 meter i bottenvåningen förbättrar sikten för gående och cyklister. Hörnavskärningen gäller dock endast på bottenvåningen. En våning upp får husen kraga ovanför avskärningen så att ett rätvinkligt hörn bildas.
- v₉** Endast balkonger, terrasser och burspråk får finnas. Det betyder att fasaden inte får kraga ut över egenskapsområdet på något annat sätt. Egenskapsområdet är 2,2 meter brett. Eftersom burspråk tillåts kan även inglasning av balkonger tillåtas.
- Motivet är att förgårdsmarken är tillräckligt bred för att rymma balkonger och utkragningar när säkerhetsavståndet till industrispåret uppfylls och transportvägar till fastighetens entréer klaras.
- v₁₀** Se "Trafik och tillgänglighet" / underrubrik "Parkering för bil och cykel"
- Bostadsgårdar**
Bostadsgårdarna får mycket stor betydelse för närheten till grönska, möjligheten till utevistelse och lek samt för tillgången till en bullerdämpad uteplats. Gårdarna blir troligen underbyggda med parkeringsgarage.
- gård** Bestämmelsen "gård" ställer krav på att träd och grönytor ska finnas på gårdarna. Bostadsgården bör utformas med stor omsorg kring detaljer i syfte att beakta olika målgruppers behov av stimulans, avkoppling och rekreation. Lekplatser för barn ska anordnas på gården.
- Motivet till planbestämmelsen är att säkerställa en god kvalitet på bostadsgården. Om de boende i framtiden, när de själva kan besluta om sin utemiljö, vill utforma sin gård på annat sätt, så utgör inte planen något hinder för det.
- När förskolor placeras i bottenvåningen måste en del av bostadsgården stängslas in för förskolans behov. Planen reglerar inte vilken yta som ska avsättas utan det hanteras i avtal med exploatören/fastighetsägaren.
- Förskolans gård bör vara tillgänglig för de barn som bor i kvarteret när förskolan är stängd.
- Ett problem med förskolor i bottenvåningarna är att de upptar så stor yta att trapphusen inte kan göras genomgående. Det får till följd att gården inte kan nås direkt från trapphuset. De boende måste gå ut på gatan och runt huset för att nå gården. Se även under rubrikerna "Tillgänglighet" och "Planens konsekvenser".

Parker, stadsträd och övriga allmänna grönytor

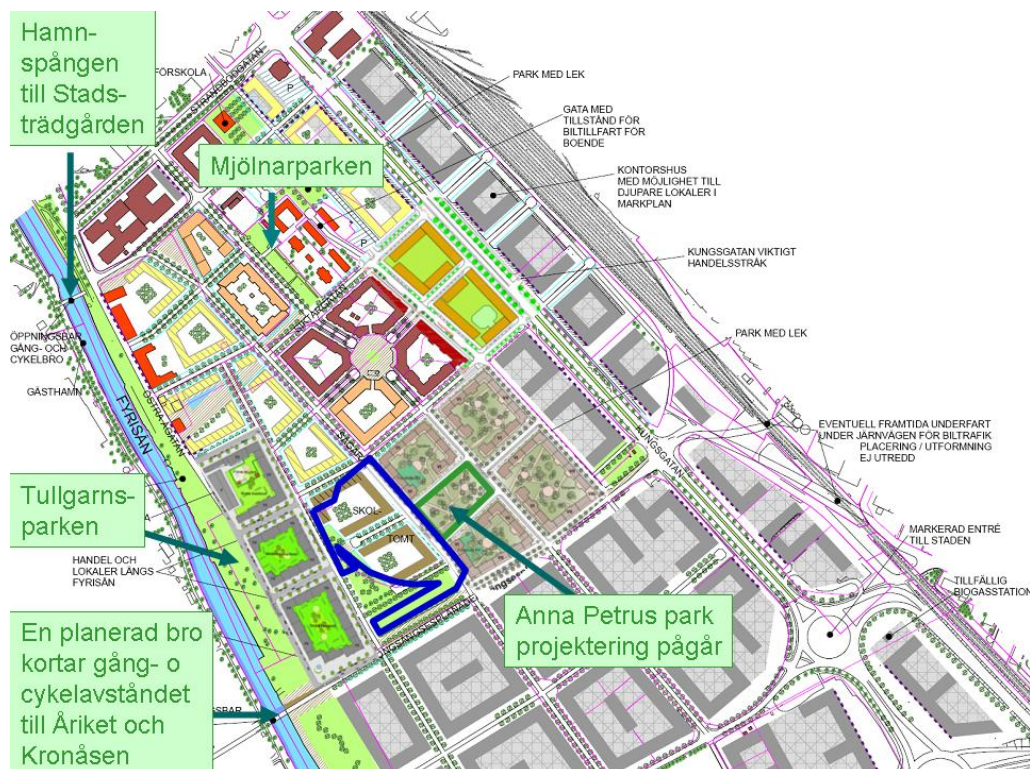
Inom de ytor som ska bli kvartersmark finns ingen befintlig vegetation. Längs Industrispåret finns en del lövträd som verkar ha uppkommit spontant. Den parkmark som ska bli gatemark består huvudsakligen av gräsytor och har begränsat värde som vistelseyta.

Befintliga parker och grönområden

Cirka 300 meter nordost om planområdet ligger Mjölarparken som är en liten park med sittplatser, gräsmattor och rabatter.

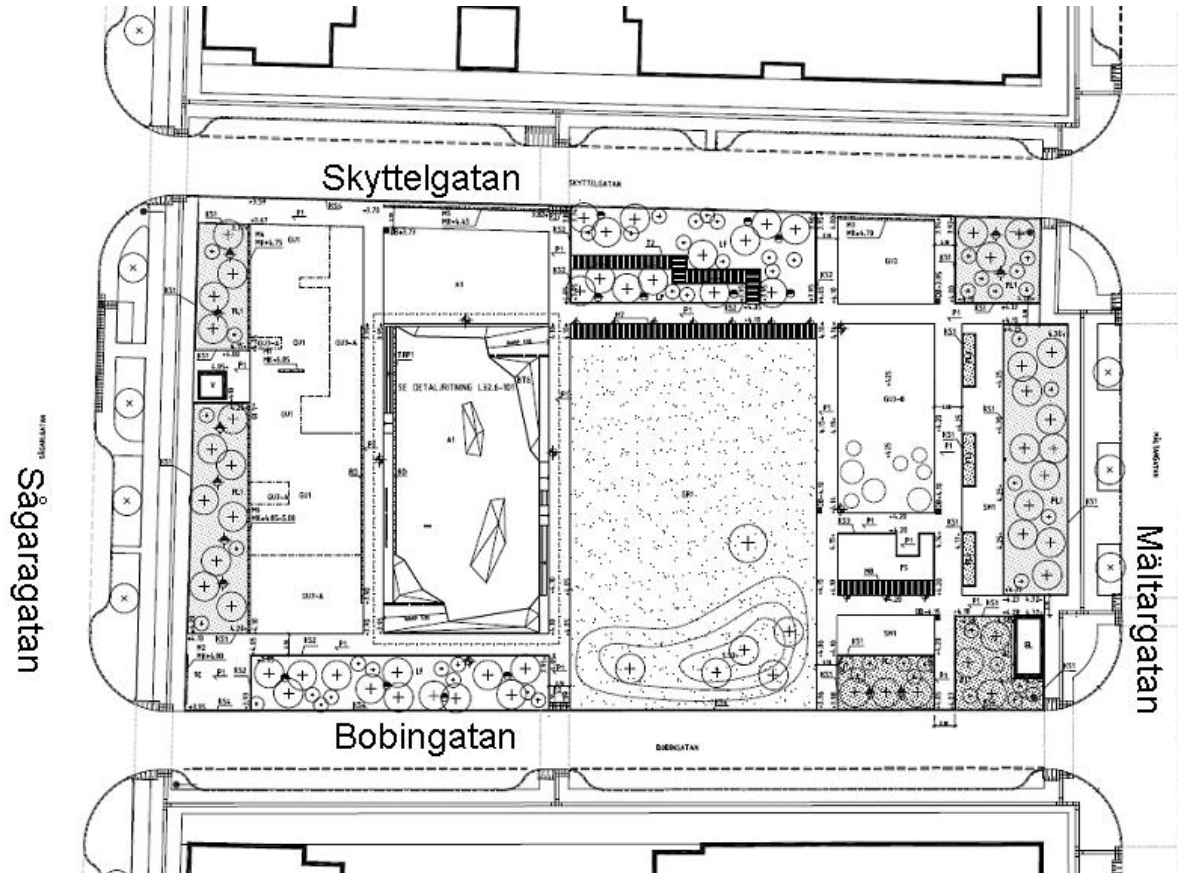
Gångavståndet till Tullgarnsparken vid Fyrisån är för tillfället minst 400 meter men avståndet kortas till 200 meter när Skyttelgatan har förlängts genom planområdet och genom det intilliggande planområdet för del av kv Ångkvarnen (dnr 2012/20063). Längs Fyrisån finns en gång- och cykelväg som leder vidare ut mot Årike Fyris samt till Kronåsen söder om Kungsängsleden.

Tack vare den nya gång- och cykelbron i Islandsgatans förlängning (Hamnspången) är avståndet till Stadsträdgården 650 meter och till Kronåsen ca 1100 meter.



Tillkommande park i närheten – Anna Petrus park

En ny park – ”Anna Petrus park” planeras öster om Sågargatan, se illustration nedan. Ytan blir ca 4600 kvm och parken ska rymma lekplats, gräsytor, planteringar och aktivitetsytor med hårdare underlag.



*Markplaneringsplan till förfrågningsunderlag 2012-07-02:
Karavan Arkitektur & Landskap AB*

Naturmiljö

Planområdet innehåller ingen naturmiljö utöver ovan nämnda parkmark

Trafik och tillgänglighet

Gatunät - utformning och karaktär, funktion i systemet

Trafiken till och från Kungsängen leds i huvudsak via Kungsgatan och Kungsängsesplanaden. Inom Kungsängen används huvudsakligen Kungsängsgatan och Sågargatan samt Strandbodgatan - Muningatan. Plan- och byggnadsnämnden har ett uppdrag att göra en detaljplan för en ny bro över Fyrisån i Kungsängsesplanadens förlängning (dnr 2012/20082).

Nya gator i öst-västlig riktning kommer att byggas öster om planområdet. De har fått namnen Skyttelgatan (den norra) och Bobingatan (den södra).

Gatunätet följer delvis program för Kungsängen och ansluter till den omgivande rutnätsstadens struktur. Planen skiljer sig från programmet på några sätt:

- Alla gator görs genomgående. Trafikeringen kan regleras med lokala trafikföreskrifter.
- Samtliga gator blir allmän plats eftersom området ligger i den utökade innerstaden.
- Tullgarnsgatans förlängning viker av mot söder för att inte inkräkta på Lantmännens fastighet.
- Skyttelgatan förlängs genom planområdet men ges en smalare sektion för att uppnå ett intimare gaturum.

Industrispåret samt gatan mellan Kungsängen 26:1 och Kungsängen 21:4

GATA

Planområdet har delats upp så att huvuddelen av industrispåret ligger inom en annan detaljplan. De delar av industrispåret som ingår i planområdet planläggs som gatumark.

Plangränsen och användningsgränsen för GATA med plats för industrispåret ligger i fastighetsgränsen mellan Kungsängen 26:1 och Kungsängen 1:8. Det befintliga stängslet ligger 0,2 – 0,7meter in på Kungsängen 26:1.

Om industrispåret behålls kommer det att flyttas mot sydost på sträckan mellan Sågargatan och Kungsgatan. Det medför i så fall att spåret flyttas någon meter söderut strax väster om Sågargatan, d.v.s. längre bort från Kungsängen 26:1.

Motivet till uppdelningen är att industrispårets framtid utreds. Det är därför inte lämpligt att planlägga industrispåret för något som inte är förenligt med tågtrafik eftersom spåret tills vidare måste vara möjligt att använda. Det är inte heller lämpligt med ett T-område (tågtrafik) om industrispåret skulle tas bort.

GATA

Sågargatan

Sågargatan används för transporter till Lantmännens inlastning precis norr om planområdet. Under skörden i augusti kan det periodvis vara många transporter och långa köer dit. Se även rubriken "Angöring" / "Transporter till Lantmännens anläggning"

Sågargatan byggs för närvarande om på den östra sidan. När kv Skytteln bebyggs kan även den västra sidan byggas om så att gatan blir symmetrisk. Gaturummets bredd mellan fasaderna blir då 27 meter. Sektionen nedan visar följande: Gång- och cykelbana 5m + träd 3m + parkering 2m + körbana 7m + parkering 2m + träd 3m + gång- och cykelbana 5m = 27 m.

I området för träd och parkering kan det bli nödvändigt med ytor för lastzoner. Träden kan planteras på annat sätt än i illustrationen, t.ex. i grupper i stället för rader.

V10

Eventuella garageutfarter mot Sågargatan måste utformas så att bilisten har god sikt mot gång- och cykelbanan.

Se "Trafik och tillgänglighet" / underrubrik "Parkering för bil och cykel"

Nedan: Kv Skytteln till vänster med en 6-våningsbyggnadsom har en förskola i bottenvåningen och garage i källaren.

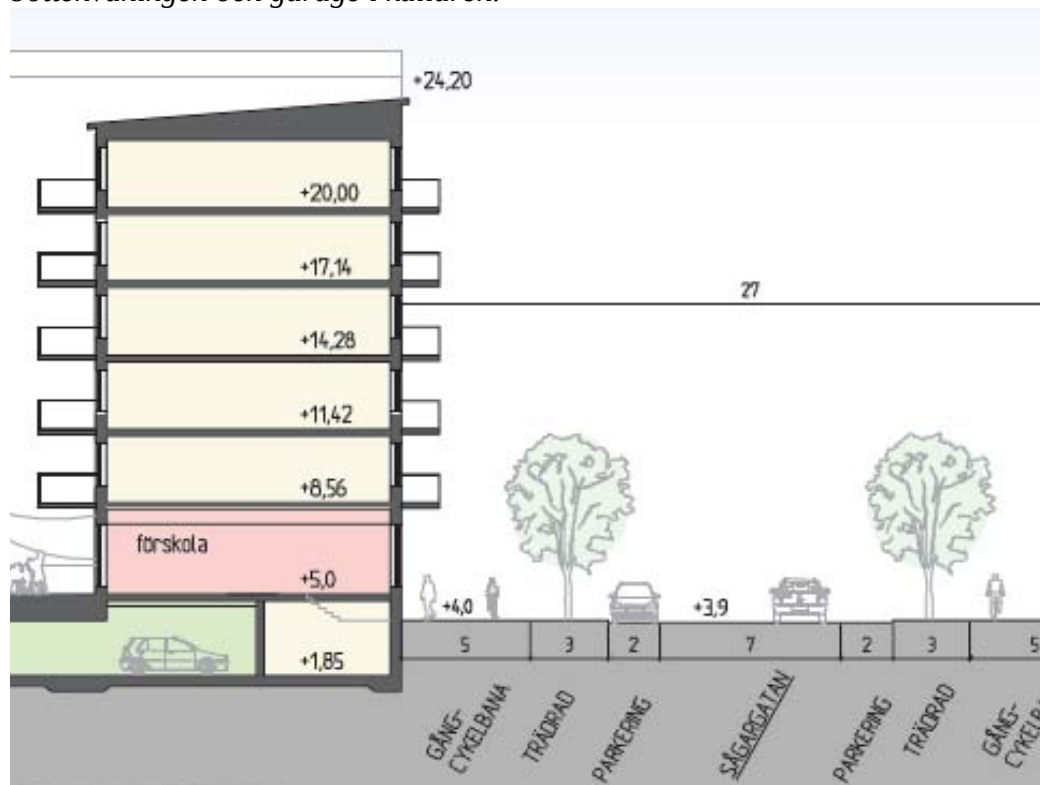


Illustration: White arkitekter

GATA

”Tullgarnsgatans förlängning”



Tullgarnsgatan kan inte förlängas *rakt* västerut eftersom den marken ägs av Lantmännen och används av dem. En gata norr om det norra kvarteret måste därför ligga inom fastigheten Kungsängen 26:1. Gatan ligger förskjuten i sidled i förhållande till de planlagda gatorna i öster och väster. Kvarteret norr om Skyttelgatan blir så smalt att det är viktigt att använda så liten yta som möjligt till gatumark för att skapa en bra bostadsgård.

Avsikten är inte att gatan ska locka till genomfartstrafik och den bör utformas för låga hastigheter, kantstensparkerings och trädplantering samt för gång och cykeltrafik.

Ett stängsel skärmar av Lantmännens fastighet från gatan.

Sektionen intill visar: körbana 6 m + parkering/träd 3m + gångbana 2m = 11 m bred gatumark.

Om en yta för snöupplag och eventuell plantering ska ordnas på gatans norra sida måste övriga ytor göras något smalare och det innebär att träd inte ryms på gatans södra sida.

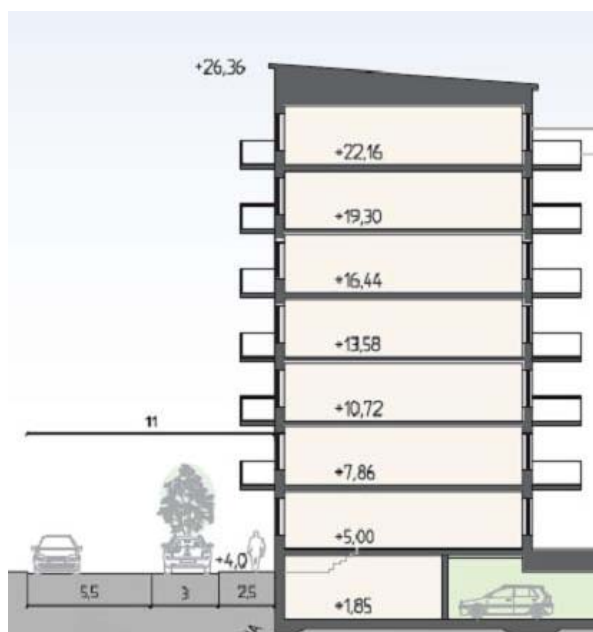


Illustration: White arkitekter

GATA

Skyttelgatan



Skyttelgatan är en ny gata som kommer att bli genomgående mellan Östra Ågatan och Mältargatan. Delen öster om Sagargatan kommer troligen att byggas när planområdet för kv Varpen och Spolen bebyggs. Delen väster om industri-spåret byggas när planområdet för del av kv Ångkvarnen bebyggs (fd Hallsjö brädgård, dnr 2012/20063)

Avsikten är inte att gatan ska locka till genomfartstrafik och den bör utformas för låga hastigheter. Sträckningen genom planområdet kommer att få en intimare karaktär med lägre hus och smalare gaturum än de andra delsträckorna på gatan. En kantstensparkering kombinerad med träd ryms på gatans ena sida. Sektionen nedan visar: gångbana 2m + körbana 6m + parkering 2,5m + gångbana 2m = 12,5 meter mellan husen.

Det är önskvärt att parkeringszonen får inslag av planteringsytor även om zonen är för smal för vanliga gatuträd.

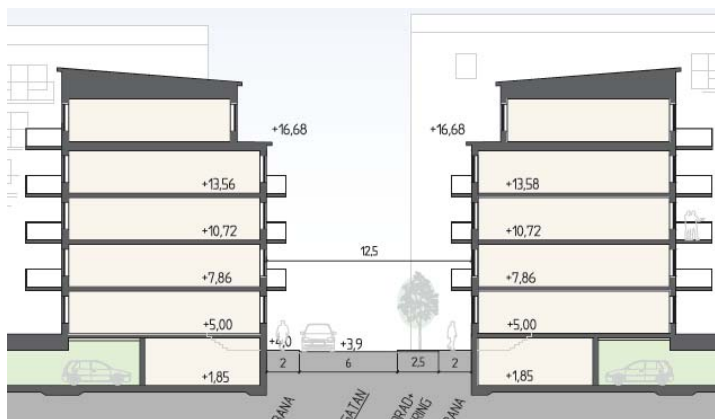


Illustration: White arkitekter

GATA

Kungsängsesplanaden

Planområdet har utökats så att det rymmer en del av den planerade ombyggnaden av Kungsängsesplanaden. Marken är idag planlagd som park och består främst av gräsytor med enstaka träd.

Motivet till att planlägga gatumarken är att en stor omläggning av befintliga ledningar kommer att genomföras under 2013 och att marken sedan inte bör återställas till park eftersom kommunen avser att bredda gatan mellan Kungsgatan och östra Ågatan. De nyligen antagna detaljplanerna i de intilliggande kvarteren förutsätter en sådan ombyggnad.

Parkering för bil och cykel

Kvarteren omges huvudsakligen av allmänna gator, men i söder så gränsar kvartersmarken till industrispåret.

Boende och personalparkering för bil och cykel

Boende- och personalparkering ska lösas inom den egna fastigheten, i parkeringsgarage under mark eller på kvartersmarken längs industrispåret. Endast gästparkeringar för boende och parkering för kunder och besökare till verksamheterna får förläggas på gatumark som kantstensparkering.

Parkeringsnormen för zon 1, stadskärnan, bör kunna 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.

Parkeringen kommer att ordnas som källargarage under större delen av kvartersmarken

V10

Garageutfarter mot Sågargatan ska utformas för god sikt mot gång- och cykelbanan. På garageutfarter mot Sågargatan ska en plan yta för bilen ordnas innanför byggrättslinjen och en avfasning av byggnadens innerhorn ska göras för att ge fri sikt längs gång- och cykelbanan. Med plan yta menas att den får luta högst 4 % (1:25) om ytan saknar uppvärmning eller högst 6,25 % (1:16) om den är uppvärmd och därmed snö- och isfri.

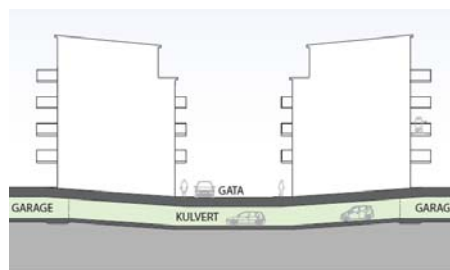
Övriga utfarter från källargarage bör utformas med största möjliga hänsyn till säkerheten för oskyddade trafikanter på gångbanan.

Motivet är att en plan yta och goda siktlinjer minskar risken för påkörningsolyckor när bilar kör ut ur garaget och korsar gång- eller gång- och cykelbanor. Risken för påkörningsolyckor är störst längs Skyttelgatan eftersom det kan komma cyklister när fasaden där.

Minst 2 cykelparkeringsplatser per lägenhet bör anordnas på den egna tomten. Även de bottenvåningar som rymmer verksamheter bör ha cykelparkering för besökare i anslutning till entréerna.

GATA
[P]

För att möjliggöra en tredimensionell fastighetsbildning får marken användas till både allmän plats – GATA och till kvartersmark – parkering. Kulvertarna kan även upplåtas med servitut.



Sektion genom Skyttelgatan vid kulvert

Besöksparkering för bil och cykel

Besöksparkeringarna för bil och cykel kan ordnas som kantstensparkering på gatorna. Verksamheterna bör ha cykelparkeringar för besökare i anslutning till entréerna.

Angöring

Angöringen, transporterna till förskolan och eventuella centrumverksamheter samt hämtningen av hushållsavfallet kan ske på samtliga gator. I vissa fall kan det även bli nödvändigt med lastzoner så att hämtfordon för avfall kommer tillräckligt nära soprummen, se även under Teknisk försörjning - avfall. Sådana påverkar i så fall tillgången till kantstensparkeringar och/eller gatutråd.

infart

På Sågargatan, nära korsningen med Kungsängsesplanaden, är det tillåtet med *infart* till det södra kvarteret men förbjudet med *utfart*. Anledningen är att det finns ett behov av att kunna angöra trapphusen från vägen på kvartersmark som ligger längs med industrispåret. Där kan sopbilar, handikappfordon, flyttbilar och räddningsfordon nå alla bostäder utan att trafikera bostadsgården. En *utfart* är olämplig ur trafiksäkerhetssynpunkt eftersom det skulle skapa en otydlig situation vid korsningen. Utfart får istället ske mot Skyttelgatan.



Angöring till förskola

Angöringen till förskolan måste ske på samma villkor som övriga förskolor i innerstadsmiljö. Det betyder att det inte kommer att finnas några reserverade parkeringsplatser för de föräldrar som väljer att hämta och lämna med bil. Det kommer därmed inte heller att finnas några parkeringsplatser som är särskilt utformade för förskolans behov. Angöringen med bil till förskolan från allmänna kantstensparkeringar kan inte uppfylla de trafiksäkerhetskrav som gäller där det finns parkering på den egna förskolefastigheten. Transporter och sophämtning kan ske via en lastzon på gatan eller på kvartersmarken längs industrispåret.

Transporter till Lantmännens anläggning

Cirka 6 000 transporter rör sig årligen till anläggningen (dvs ca 12 000 fordonsrörelser totalt). Under utsädesäsongen (januari – mars) kommer ca 35 inleveranser per dag. Under skörd är det sammanlagt ca 170 inleveranser per dygn. Den ökade trafiken leder till att köer ofta tenderar att uppstå vid den fordonsvåg som samtliga transporter måste passera.

Utöver angöringen från Sågargatan får Lantmännen ca 500 transporter från Islandsgatan och Östra Ågatan och ca 4400 transporter från Östra Ågatan via Strandbodgatan.

En förutsättning för att verksamhetens transporter ska fungera är att transporterna till och från anläggningen inte leds via gator som är utformade för tunga fordon och där boende inte störs av ljud och avgaser.

Gång- och cykelväg, cykelparkering

Idag finns det separata gång- och cykelbanor längs Kungsängsgatan, Kungsängsesplanadens nordvästra sida och längs Östra Ågatans sydvästra sida. Genom kvarteret Spolen, norr om Tullgarnsgatan, ska kvarteretsmarken vara tillgänglig för allmän gång – och cykeltrafik på den centrala torgytan.

Cykelkarta 2010 med några senare tillägg



En ny gång och cykelbana kommer att byggas längs Sågargatans nordöstra sida i samband med att detaljplanen för kv Varpen och Spolen genomförs. Eftersom Sågargatan bör vara symmetrisk, föreslås en likadan gång- och cykelbana på gatans sydvästra sida.

Övriga gator får enbart gångbanor eftersom de förväntas få lite trafik och inte någon tung sådan.

Kollektivtrafik

Stadsbussar trafikerar Kungsgatan och har hållplatser inom ett gångavstånd från planområdet på ca 320 m. Linje 42 (mjuka linjen) trafikerar Sågargatan och det kommer att behövas utrymme för nya hållplatser inom planområdet. Nya stomlinjer planeras varav ett flertal kommer att trafikera Kungsgatan. Om en ny bro byggs över Fyrissan så är planen att en stomlinje ska förläggas på Kungsängsesplanaden.

Gång- och cykelavståndet till resecentrums nya anslutning vid Strandbodgatan blir cirka 1 km.

Skolvägar

Den närmaste befintliga skolan är Vaksalaskolan. Skolvägen dit kan inte betecknas som trafiksäker, eftersom Kungsgatan, Strandbodgatan och Stationsgatan måste korsas. Så länge det inte finns alternativ på närmare håll är risken stor att många barn måste korsa starkt trafikerade gator för att nå Vaksalaskolan eller skjutas i bil till valfri skola inom kommunen.

Se även rubriken "Planens konsekvenser/Barnperspektiv".

Tillgänglighet för funktionshindrade

En ny byggnad ska enligt lag utformas så att den är tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Tillgängligheten provas i detalj vid bygglov och tekniskt samråd.

Tillbyggnader eller ändringar av befintliga byggnader ska enligt lag utformas så att den är tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Vid prövningen ska hänsyn tas till befintliga förutsättningar och att det utförs på sådant sätt att byggnadernas kulturhistoriska värden inte skadas av enskilda förändringar.

Befintliga byggnader dit allmänheten har tillträde ska tillgängliggöras enligt lag avseende "Enkelt avhjälpta hinder" för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga om det inte skulle innebära att byggnadernas kulturhistoriska värden skadas av enskilda förändringar.

Gårdarna får bäst tillgänglighet om så många boende som möjligt kan nå dem från trappuppgången utan att gå via gatan.

V6

Bostadshusens trapphus ska i markplan vara genomgående, alternativt får portik finnas (gäller ej vid förskola och trapphus i kvarterens ytterhörn). Inom område med förskola är det dock inte krav på genomgående entré på grund av att förskolan ges möjlighet till egen utgång mot gården.

Motivet är att genomgående trapphus skapar liv mot gatan samt god tillgänglighet till gården.

Motivet till undantaget från genomgående trapphus är att förskolorna upptar en större yta än vad som ryms mellan två trapphus och att den helst ska ligga i samma nivå som gården för att underlägga utevistelse och att en entré från gatan medför en nivåskillnad inomhus eftersom gatan kommer att ligga lägre än gården. Detta kan innebära en lång omväg vilket blir särskilt märkbart för barn, äldre och personer med funktionshinder.

Offentlig och kommersiell service

Förutsättningar

Närmaste kommunala skola är för närvarande Vaksalaskolan, som ligger knappt 2 km från planområdet. Denna detaljplans planområde har i Program för Kungsängen reserverats för skola, men är inte längre aktuell för det ändamålet. Även om en skoltomt kan ordnas på en annan plats, så är behovet av förskoleplatser så stort i området att förskolelokaler ändå behövs inom planområdet. Se även rubriken ”Användning/Förskola”.

I närliggande kvarter öster om planområdet, vid Kungsgatan, finns livsmedelsbutik och några specialbutiker. Stadskärnans serviceutbud finns också tillgängligt inom ett gångavstånd på ca 1½ km. Omvandlingen av området från industriområde till blandad innerstad 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 blir mindre än 1 km till Akademiska sjukhuset via Hamnspången (den nya gång- och cykelbron i Islandsgatans förlängning).

BCSP

Förändringar

Användningen inom planområdet ger möjlighet till all möjlig offentlig och kommersiell service men är beroende av att det finns någon verksamhetsutövare som vill utnyttja möjligheten till sådant.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp samt dagvatten

Området kan anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Dagvatten kan avledas i det kommunala dagvattennät som finns i gatorna.

Avfall

utfartsförbud

Renhållningsfordon ska kunna angöra från de allmänna gatorna utan backningsrörelser och inom ramarna för arbetsmiljöverkets föreskrifter. Detta förutsätter att fordonen kan angöra från omgivande gator på lastzoner. Planen tillåter inte utfart mot Sägargatan men medger en infart från samma gata så att hämtfordonen även kan angöra på kvartersmarken längs industrispåret. Inga trapphus bör ha längre avstånd till källsortering än 50 meter. Utrymmen kan planeras in i respektive kvarter.

Om hämtning av avfall sker via förgårdsmarken mellan husen och industrispåret bör en avgränsning mellan gångyta och körväg läggas till mellan fastigheten och vägen.

Om byggrätterna för balkonger, terrasser och burspråk (planbestämmelsen v9) utnyttjas till fullo kan avfallshämtning troligen inte ske från förgårdsmarken söder om den bågformade byggrätten eftersom den körbara vägen endast blir 3 meter bred då.

- E
El
Planområdet innehåller ett E-område för att det befintliga E-området längre söderut ska kunna flyttas. Någon ytterligare nätstation i planområdet behövs inte.
- u
Det behövs ledningsreservat från nätstationen till bostäderna i kv Skytteln. Angöringsvägen längs med industrispåret ska därför vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

Värmeförsörjning och energihushållning

Området kan med fördel anslutas till det befintliga fjärrvärmenätet i Sågargatan.

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.

Planbestämmelserna är inget hinder för tak- och fasadmateriäl som lagrar energi, t.ex. solfångare eller solceller.

Elektronisk kommunikation

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

Tekniska installationer i källarplanen

- V₂
Elanläggningar som kan ta skada vid översvämning ska förläggas minst 5,0 meter över nollplanet eller i vattensäkert rum.

Motivet är att det finns viss risk för översvämning i området vid 100års-flöden. 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 därför viktigt att dyrbar och känslig utrustning, t.ex. elektronik, inte placeras i källarplan. På så sätt kan de ekonomiska skadeverkningarna vid eventuell översvämning begränsas.

Hälsa och säkerhet

Buller

Planområdet är exponerat för industribuller från Lantmännen, vägtrafikbuller från Sägargatan och Kungsängsesplanaden samt tågbuller från industrispåret.

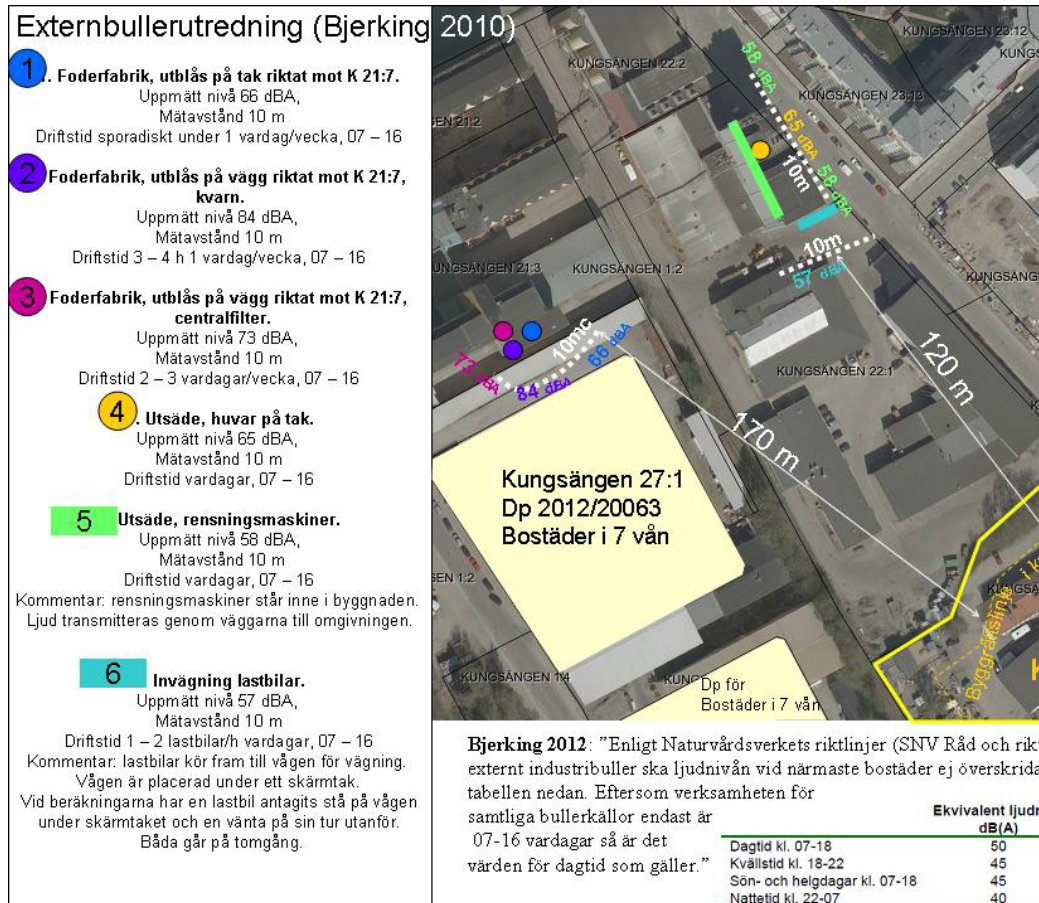
En bullerutredning omfattande vägtrafik och industribuller gjordes 2012. Bullerberäkningarna grundas dels på trafikprognoser (se ovan) dels på bebyggelsens utformning och avstånd till Lantmännen.

Industribuller

Enligt uppgift från Lantmännen är normal arbetstid 6.30 till 16.30 måndag till fredag. Under skördeperioden (c:a 4-6 veckor) pågår att verksamheten dygnet runt. Då även torkarna brukas vid denna period innebär det förstås att bullernivån ökar samt sträcker sig över hela dygnet.

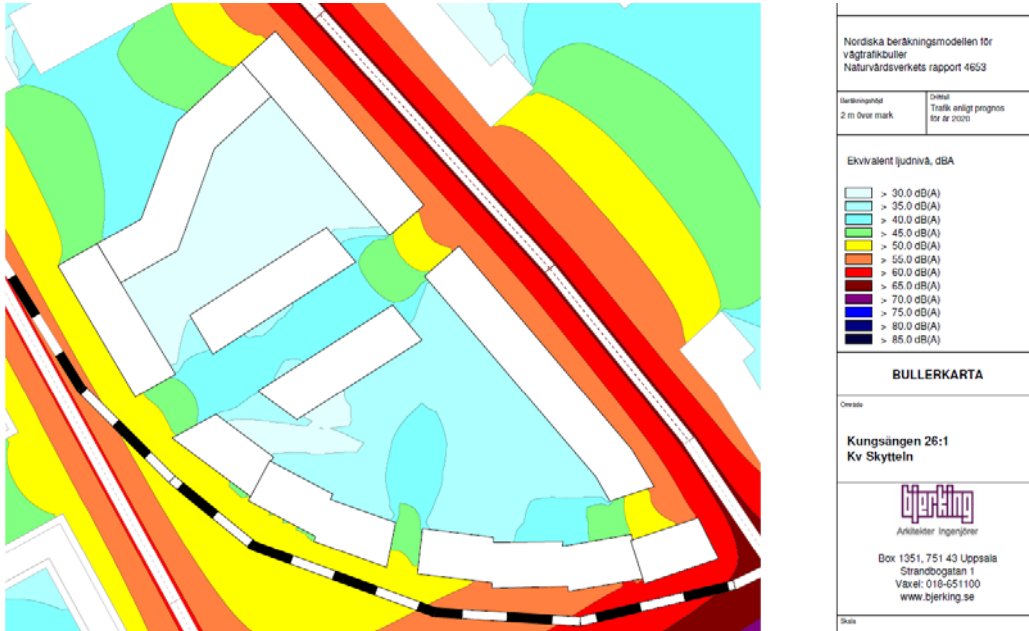
I bullerutredningen bedöms att buller från Nordmills kvarnanläggning är lägre än gällande riktvärden för dag- och kvällstid. I den externbullerutredning som genomfördes för detaljplan för del av kv Ångkvarnen (Bjerking 2010) gjordes mätningar 10 meter från var och en av de bullerkällor som ligger nära fastigheten Kungsängen 27:1. Planområdet för kv Skytteln ligger betydligt längre bort än de bostäder som planlades söder om Kungsängen 21:7. I den planen var det endast byggnaderna längst norrut i det norra kvarteret som behövde utformas med särskild hänsyn till industribullret.

Se bild nedan



Vägtrafikbuller

Som underlag för beräkningarna används kommunens prognoser för trafiken på Sågargatan år 2020. Det finns flera faktorer som bidrar till osäkerhet, bland annat översiktsplanens förslag till en kraftig satsning på kollektivtrafiken samtidigt som befolkningsökningen antas fortsätta i oförminskad takt.



Bullerkarta som visar ekvivalentnivåer för vägtrafikbuller
Illustration och beräkningar: Björking

v₁

Planbestämmelser säkerställer att:

- Alla lägenheter som vetter mot bullerstörda sidor ska ha minst hälften av bostadens rum mot ljuddämpad sida.
- Varje bostad har tillgång till en uteplats, privat eller gemensam, på tyst eller ljuddämpad sida i nära anslutning till bostaden.

Planbestämmelserna tillåter att lägenheterna kan ha flera balkonger, t.ex. både mot gatan och mot den ljuddämpade innergården.

Det kan uppstå önskemål om att glasa in balkonger för att minska bullernivån på dem. Eftersom alla får tillgång till en ljuddämpad uteplats (se ovan), åtminstone på gården, så är det möjligt att glasa in balkongerna och ändå ha kvar en ljuddämpad uteplats. Planbestämmelserna utgör inget hinder för en inglasning av balkongerna utom på de partier där den översta våningen ska vara indragen.

Motiv för avsteg från riksdagens bullerriktvärden

Motivet för avsteg från riksdagens bullerriktvärden är att området ligger centralt i Uppsala och har bebyggelse av stadskaraktär med ordnad kvartersstruktur. Det är nära till kollektivtrafik och till offentlig och kommersiell service i stadskärnan.

Vibrationer

Godståg på industrispåret kan orsaka vibrationer. Vibrationerna i marken får inte överstiga en vibrationshastighet på högst 0,4 mm/s.

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.

Geotekniska undersökningar har inte genomförts.

Markföroreningar

a₁

En miljöteknisk undersökning genomfördes 2001. Den visar att det finns förorenad mark (riskklass 1) inom fastigheten Kungsängen 26:1

Bygglov får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet har säkerställts genom att marken har sanerats från markföroreningar.

Motivet är att markens lämplighet till bostads- och skoländamål måste säkerställas.

Radon

Ingen radonundersökning är utförd men eftersom marklagren i huvudsak består av lera så förväntas inga onormala radonförhållanden inom området. Eventuella radonförekomster bör undersökas innan byggnadsarbeten påbörjas.

Översvämningssrisker

Det finns viss risk för översvämning i området vid 100års- och 200årsflöden. Se även rubriken "Teknisk försörjning/ Tekniska installationer i källarplanen"

Luft

Planområdet ligger omgivet av parkmark och breda gator med god luftväxling. Under skördeperioden kan det tillfälligt vara många transporter med spannmål på Sågargatan.

Det finns ingen risk för att miljökvalitetsnormer överskrids i området.

Räddningstjänst

Byggnaden och gården måste utformas så att den antingen kan utrymmas med stegbil eller via brandsäkra trapphus.

Om byggrätterna för balkonger, terrasser och burspråk (v9) utnyttjas till fulla kan det bli nödvändigt att ordna uppställningsplatser för brandfordon på kommunal mark söder om plangränsen mot industrispåret. I så fall krävs ett tillstånd från kommunen. Om det inte skulle vara möjligt kan uppställningsplatser för brandfordon ordnas på gården

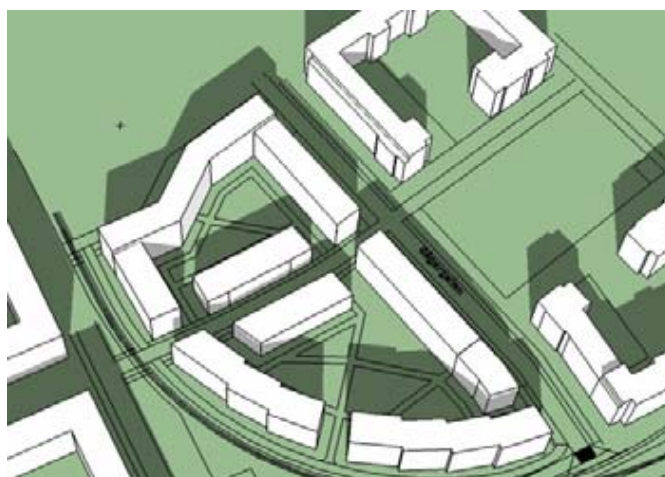
Solinstrålning

White arkitekter har gjort en solstudie över planförslaget. Byggnadshöjderna medför att bostadsgårdarna till stor del ligger i skugga under vinterhalvåret men har goda solförhållanden under sommarhalvåret. Bostäderna, som i huvudsak blir genomgående lägenheter får god tillgång på solinstrålning. Omkringliggande kvarter kommer att påverkas i mycket liten utsträckning.

Vårdagjämning
20 mars kl 9



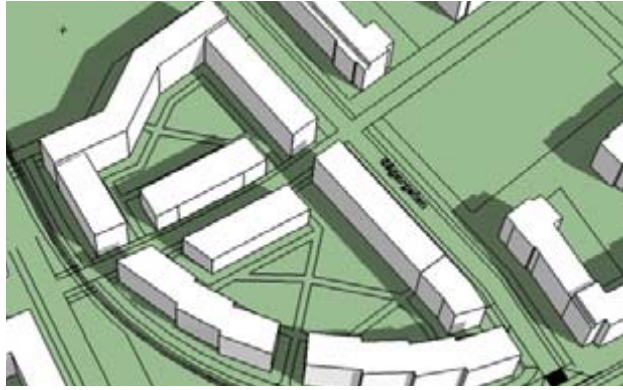
Vårdagjämning
20 mars kl 12



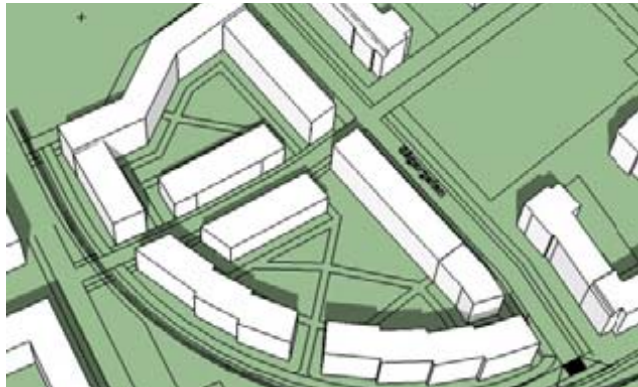
Vårdagjämning
20 mars kl 15



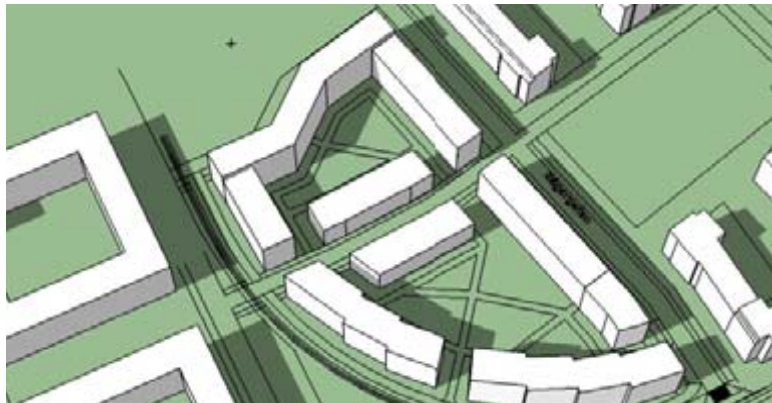
Sommarsolståndet
21 juni kl 9.00



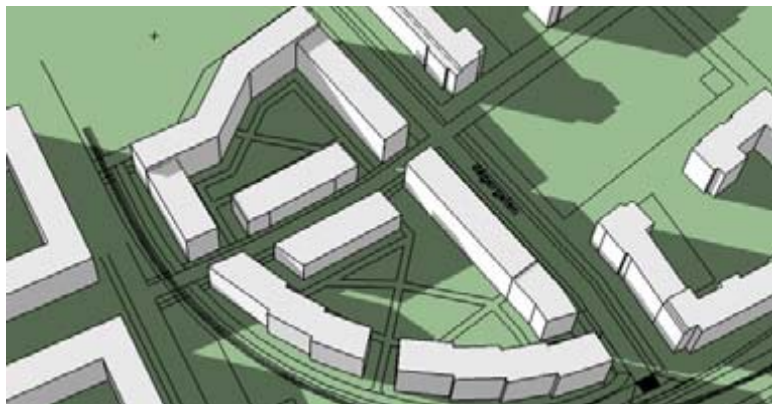
Sommarsolståndet
21 juni kl 12.00



Sommarsolståndet
21 juni kl 15.00



Sommarsolståndet
21 juni kl 18.00



Miljökvalitetsnormer för ytvatten (Fyrisån)

Dagvatten avleds till Fyrisån via dagvattennätet i Kungsängen. Fyrisån har mycket hög skyddsvärde bl.a. på grund av att det är lekområde för asp. Sammantaget medför förändringen, från industri till bostadsområde, att föroreningsbelastningen från planområdet troligen minskar.

Fyrisåns (recipientens) nuvarande status

Ekologisk status: Fyrisån har på den aktuella sträckan måttlig ekologisk status och riskerar att inte klara god ekologisk status till mååret 2021. Undantag gäller övergödning, morfologiska förändringar och kontinuitet.

Kemisk ytvattenstatus: Fyrisån har god kemisk status men bedöms ligga i riskzonen att inte klara kravet på kemisk status till år 2015.

Dagvatten från detaljplaneområdet påverkar i första hand följande risker för recipienten:

Dokumenterade befintliga markföroreningar i form av arsenik, koppar och bly samt klorerade kolväten (alifater) och polycykliska aromatiska kolväten (PAH). Dessutom finns risk för föroreningar från hårdgjorda ytor såsom transporttytor.

Dagvattentillflödets inverkan på recipientens möjlighet att nå en god kemisk och ekologisk status mååren 2015 och 2021

Ett genomförande av detaljplanen kommer troligen *inte* att bidra till en ökad risk att recipienten Fyrisån inte uppnår eller uppfyller miljökvalitetskraven 2015 respektive 2021.

- Marken kommer att saneras från de markföroreningar som finns inom planområdet.
- Transportytorna inom kvartersmarken ersätts bland annat av bostadsgårdar vilket minskar risken för förorening av dagvattnet.
- Sammantaget kommer den hårdgjorda ytan att minska med minst 2000 kvm när de befintliga asfaltytorna ersätts av bland annat bostadsgårdar och trädplanteringar. Minskningen sker trots att den gräsbevuxna parken delvis ersätts med byggnader och ytor för Kungsängsesplanadens breddning. Minskningen av hårdgjorda ytor kommer i sin tur att både fördröja och minska avrinningen av dagvatten från planområdet.
- Utökningen av gatumarken (två nya gator samt breddningar av Sågargatan och Kungsängsesplanaden) sker huvudsakligen på mark som redan är hårdgjord.
- Breddningen på Sågargatan är huvudsakligen avsedd för bredare gång- och cykelbanor samt en allé med breda trädplanteringsytor.
- Breddningen av Kungsängsesplanaden omfattar delar av den gräsbevuxna parkmarken mellan industrispåret och gatan. Breddningen medför utrymme för ytterligare ett körfält, en busshållplats och en gång- och cykelbana längs gatan.
- De bredare sektionerna medför därför en marginell ökning av de ytor som trafikeras av motorfordon. Omvandlingen från industriverksamheter till bostäder kommer dock att medföra ett ökat antal bilrörelser på gatorna.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Ansvarsfördelning

Exploatören/byggherren har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för att genomföra anläggningar på egen kvartersmark. Utöver bebyggelse gäller det exempelvis åtgärder vid eventuella markföroreningar, samordning och flytt av ledningar mm.

Kommunen ansvarar dock för de åtgärder som kan bli nödvändiga på den kvartersmark som idag ägs av kommunen

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

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området.

Exploateringsavtal

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

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

Kommunen tar ut en exploateringsavgift för kommunens åtaganden.

Avsiktsförklaring

En avsiktsförklaring mellan kommunen och fastighetsägaren ska reglera om/att förskolor ska byggas.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovprövning

Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

Utredning inför rivningslov

Exploatören ska erbjuda Upplandsmuseet en möjlighet att göra en dokumentation av den byggnad som tidigare varit Fabriks AB Osund. Museet ska ges möjligheten i god tid innan byggnaden ska rivas.

Buller och vibrationer

De bullerberäkningar som utgör underlag för detaljplanen måste kompletteras med beräkningar anpassade för de aktuella projekten i bygglovskedet

Markföroreningar

Exploatören/byggherren ansvarar, enligt tillsynsmyndighetens krav, för att marken saneras och att de förorenade massorna deponeras på en lämplig plats.

Exploateringsavtalet ska reglera vem som har ansvaret för sanering av markföroreningar i samband med marköverlåtelse.

Byggskedet

En riskanalys som omfattar besiktning av grannfastigheterna bör göras innan byggstart. Den bekostas av byggherren.

Om riskanalysen påvisar risk för vibrationsstörningar ligger det i byggherrens eget intresse att vidta åtgärder mot byggherrelaterade skador.

Ledningar

Inom planområdet finns ett flertal ledningar. De ligger dock på gatumark som inte ska bebyggas. Det finns inte några ledningstråk genom de områden som ska bebyggas.

Ledningsägare enligt Ledningskollen 2012-02-22

- Vattenfall Värme: Den finns inga genomgående fjärrvärmeledningar i de områden som får bebyggas. Det finns genomgående ledningar i Sågargatan samt en mindre från Kungsängen 22:1 till undercentral på Kungsängen 26:1.
- Vattenfall el: Det finns genomgående lågspänningsledningar i planområdets norra del. Det finns inga genomgående högspänningsledningar i de områden som får bebyggas.
- Ip-Only: Det finns inga genomgående bredband i de områden som får bebyggas. IP-Only ligger delvis samförlagda med Vattenfall i deras kabelschakt med samma läge som dem. Ansvarig för att hantera sin del av detta ärende är Vattenfall om det t ex. skulle krävas utsättning på plats av kablar. Kontakta alltså Vattenfall för kabelutsättning.
- Uppsala Vatten: Den finns inga genomgående VA- eller dagvattenledningar i de områden som får bebyggas. Det finns genomgående ledningar söder om industrispåret samt vid Kungsängsesplanaden.

Det kan finnas ytterligare ledningar som berörs av detaljplanen och men som är okända för kontoret för samhällsutveckling. Det åligger byggherren att undersöka om ytterligare ledningar finns.

Byggherren ska 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.

Möjlighet till tredimensionell fastighetsbildning

GATA [P]

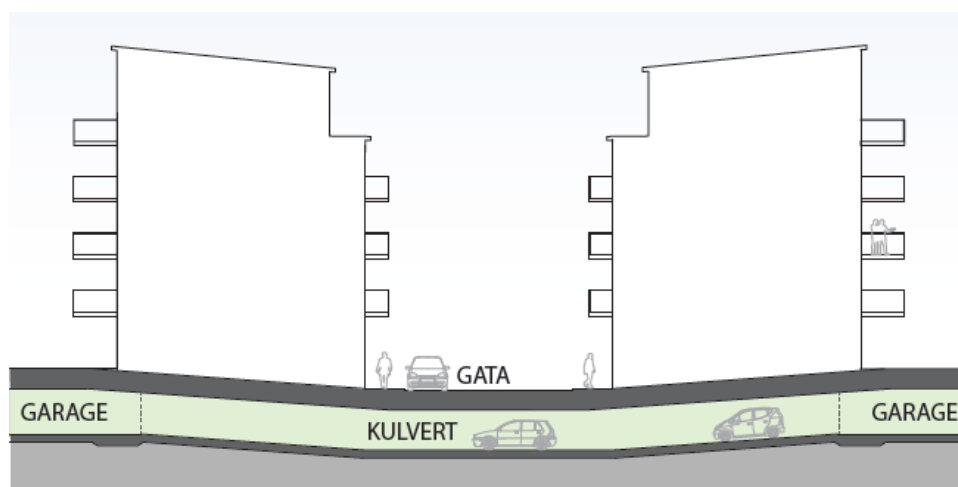
Gata och parkering

För att möjliggöra en tredimensionell fastighetsbildning får marken användas till både allmän plats – gata och kvartersmark – parkering. Kulvertarna kan även upplåtas med servitut under gatumarken.

BCSP

Bostäder, centrumverksamhet och skola samt parkering

Det blir möjligt att bilda sammanhängande parkeringsfastigheter mellan markparkeringen längs järnvägen, i ramperna, i kulverten under gatan och i källargaraget.



Sektion: White Arkitekter

PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

Ett nollalternativ ska utgöra ett referensalternativ till det studerade planförslaget. Ett nollalternativ innebär ett beskrivet scenario av vad som händer då planförslaget inte genomförs t.ex. om gällande plan fortsätter att verka eller om annan rimlig/trolig utveckling av området kan definieras. Planförslagets konsekvenser ska ställas mot ett nollalternativ för att tydliggöra graden av konsekvenserna.

Nollalternativet är att gällande plan fortsätter att gälla och att området fortsätter att vara industrimark med låg bebyggelse. Detta alternativ bedöms inte som realistiskt eftersom förändringen av Kungsängen industriområde redan är påbörjad.

Stadsbild och kulturarv

Stadsdelen omvandlas från industriområde till innerstad.

Kulturhistorisk intressant verkstads- och kontorsbebyggelse rivs och ersätts av högre bebyggelse.

Naturmiljö, rekreation och friluftsliv

Ingen inverkan

Mark

Markföroreningar saneras på marks om ska bebyggas med bostäder och/eller skola.

Vatten, miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten

Planförslaget medför att mark som är hårdgjord och bebyggd med industri- och kontorsbyggnader samt transporttytor ersätts med byggnader för bostad, centrum och skola samt bostadsgårdar. I söder kommer befintlig parkmark att ersättas av gatumark. Förändringen innebär inte att mängden dagvatten från området ökar. Troligen blir dagvattnet renare eftersom det huvudsakligen kommer att rinna av från taktytor och bostadsgårdar.

Ett genomförande av detaljplanen kommer troligen inte att bidra till en ökad risk att recipienten Fyrisån inte uppnår eller uppfyller miljökvalitetskraven 2015 respektive 2021, se även rubriken ”Miljökvalitetsnormer för vatten”.

Miljöaspekter

Markföroreningar kommer att tas bort och deponeras på en säker plats.

Luft, miljökvalitetsnormer (MKN) för luft

Det finns ingen risk att ett genomförande av planen medför att miljökvalitetsnormer för luft överskrids i området.

Resurshushållning

Den relativt höga exploateringen ger ett gott markutnyttjande i ett centralt läge. Ny bebyggelse kan avslutas till befintlig (tekniska system) infrastruktur.

Hälsa och säkerhet

För hälsa och säkerhet *inom* planområdet; se även rubriken ”Hälsa och säkerhet”.

Konsekvenser för boende på Sågargatan motsatta sida

Se rubriken ”Hälsa och säkerhet/Solstudie”

Sociala aspekter, stadsliv, mötesplatser och trygghet

Området blir mer befolkat och med ett inslag av verksamheter finns förutsättningar för mer service i området. Mer bostäder som dessutom ska ligga i gatuliv innebär att människor kommer att vistas i området hela dygnet, vilket ökar upplevelse av trygghet.

De gator som rymmer verksamheter eller förskolor i bottenvåningarna har goda möjligheter att få mötesplaster.

Tillgänglighet

En genomförande av detaljplanen påverkar inte tillgängligheten i stadsdelen.

Gårdarna får bäst tillgänglighet om så många boende som möjligt kan nå dem från trappuppgången utan att gå via gatan. Trapphusen kan dock inte göras genomgående där en förskola byggs i bottenvåningen på något av husen. De boende måste gå ut mot gatan och ta gångbanan för att nå sin bostadsgård. Det kan innebära en lång omväg vilket bli särskilt märkbart för barn, äldre och de som har funktionshinder

Barnperspektiv

Planområdet har idag inga kvaliteter för barn och ungdomar och det finns därför inga kvaliteter som försvinner när området bebyggs.

Bostadsgårdarna ska utformas med hänsyn till barnens behov av lek och det ska finnas möjlighet till förskolor inom området. De genomgående gatorna och närheten till Kungsgatan medför att barn som inte är trafikmogna inte kan röra fritt i stadsdelen. De barn som bor vid trapphus som inte kan göras genomgående (p.g.a. förskola i bottenvåningen) får en försämrad tillgång till sin egen bostadsgård. Det kan innebära en lång omväg vilket bli särskilt märkbart för barn, äldre och de som har funktionshinder.

Den närmaste befintliga skolan är Vaksalaskolan. Skolvägen dit kan inte betecknas som trafiksäker, eftersom Kungsgatan, Strandbodgatan och Stationsgatan måste korsas. Så länge det inte finns alternativ på närmare håll är risken stor att många barn måste korsa starkt trafikerade gator för att nå Vaksalaskolan eller skjutsas i bil till valfri skola inom kommunen.

Säkerhet

Ett genomförande av planen försämrar inte säkerheten i området.

Upplåtelseformer

Detaljplanen reglerar inte upplåtelseformerna. Aktuellt projekt är bostadsrätt.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplan

Planförslaget bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

Miljöbalken

Planförslaget bedöms överensstämma 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.

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

REVIDERINGAR

V10 På sid 21 ändras definitionen av ”plan yta” så att ytan får luta högst 6,25 % (1:16) om den är uppvärmd och därmed **snö- och isfri**.

KONTORET FÖR SAMHÄLLSUTVECKLING

Uppsala i april 2013, reviderad i juni 2013

Ulla-Britt Wickström
Planeringschef

Anneli Sundin
Planarkitekt

Beslutsdatum

Godkänd av plan- och byggnadsnämnden för:

- | | |
|--------------|------------|
| • samråd | 2012-11-15 |
| • granskning | 2013-03-21 |

Antagen av plan- och byggnadsnämnden:	2013-07-04
Laga kraft:	2013-07-26