

Diarienummer
2000/20075-1

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN
Uppsala kommun
Ink 2006 -05- 0:2
D.nr: 06/70 045

0380-P2006/5

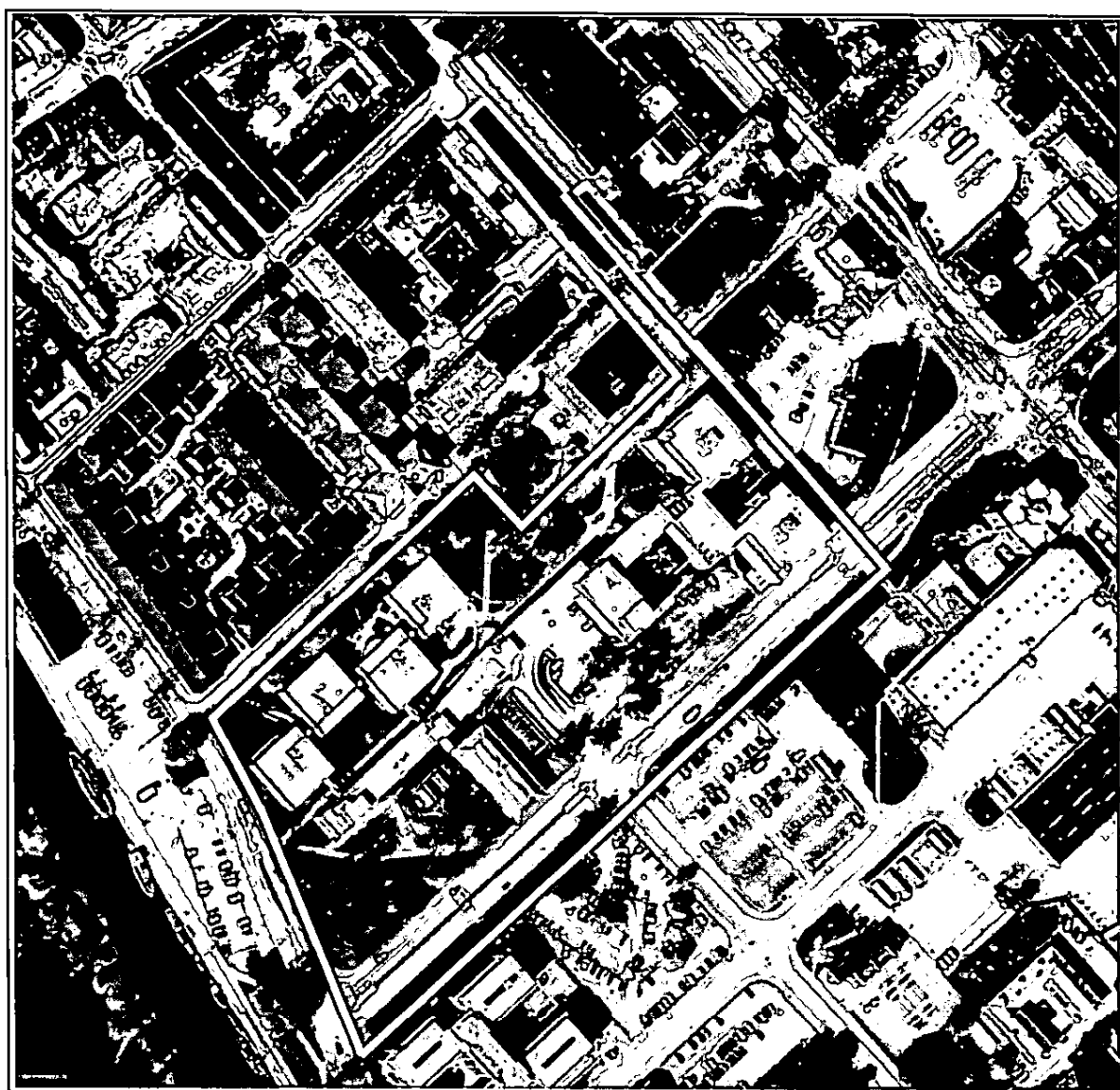


Detaljplan för

kv Hugin

Centrala staden, Uppsala kommun

ANTAGANDEHANDLING



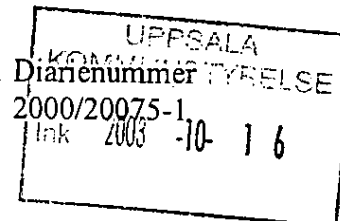
Handläggare: Anna Wikström, telefon: 018 – 727 46 16

Stadsbyggnadskontoret

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

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

www.uppsala.se/stadsbyggnadskontoret



Detaljplan för

Kv. Hugin

Centrala staden, Uppsala kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget med beteckningen Dp 2000/20075-1 omfattar följande handlingar: Plankarta med planbestämmelser, planbeskrivning med miljökonsekvensbeskrivning, genomförandebeskrivning samt fastighetsförteckning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planändringens syfte är att medge nybyggnad av kontorshus i 3-8 våningar. Planändringen ska även omfatta om- och påbyggnad av befintliga kontorshus. Planbeteckningen för nya och befintliga hus inom planområdet kommer även att ändras från A - allmänt ändamål till C - centrumfunktion, D - vård, J₁ - laboratorier och forskning, K - kontor, hotell, konferenslokaler och S - undervisningslokaler.

Planområdets läge i Uppsala är bra för kontorshus. I detta planarbete ska den tidigare planens intentioner beaktas, där en utbyggnad avsågs att ske, med flera sammanbyggda huskroppar.

Utöver planändring i kv. Hugin kommer parkmark som idag ligger i gatusträckningar, att överföras till gatumark.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i södra delen av Uppsalas stadskärna, ca 600 m från Stora torget. Planområdet ligger norr om Kungsängens industriområde som planeras att ändras till bostadsområde med inslag av verksamheter. I väster ligger Fyrisån.

Gatorna som omgärdar planområdet är Strandbodgatan i syd-ost, Östra Ågatan i syd-väst, Hammesplanaden i nord-väst och Dragarbrunnsgatan i nord-ost.

Planområdet omfattar fastigheterna Kungsängen 16:6 och Kungsängen 1:2.

Areal

Planområdets totala areal är ca. 3,9 ha.

Markägoförhållanden

Vasakronan AB äger fastigheten Kungsängen 16:6. Omgärdande gator, parkmark och Kungsängs torg ligger på fastigheten Kungsängen 1:2 och ägs av Uppsala kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och Program

Planen omfattas av Översiktsplan för Uppsala stad, antagen av KF i slutet av november 2002. Planområdet omfattas även av Särskilt värdefulla bebyggelsemiljöer enligt KF-beslut 1988-11-07.

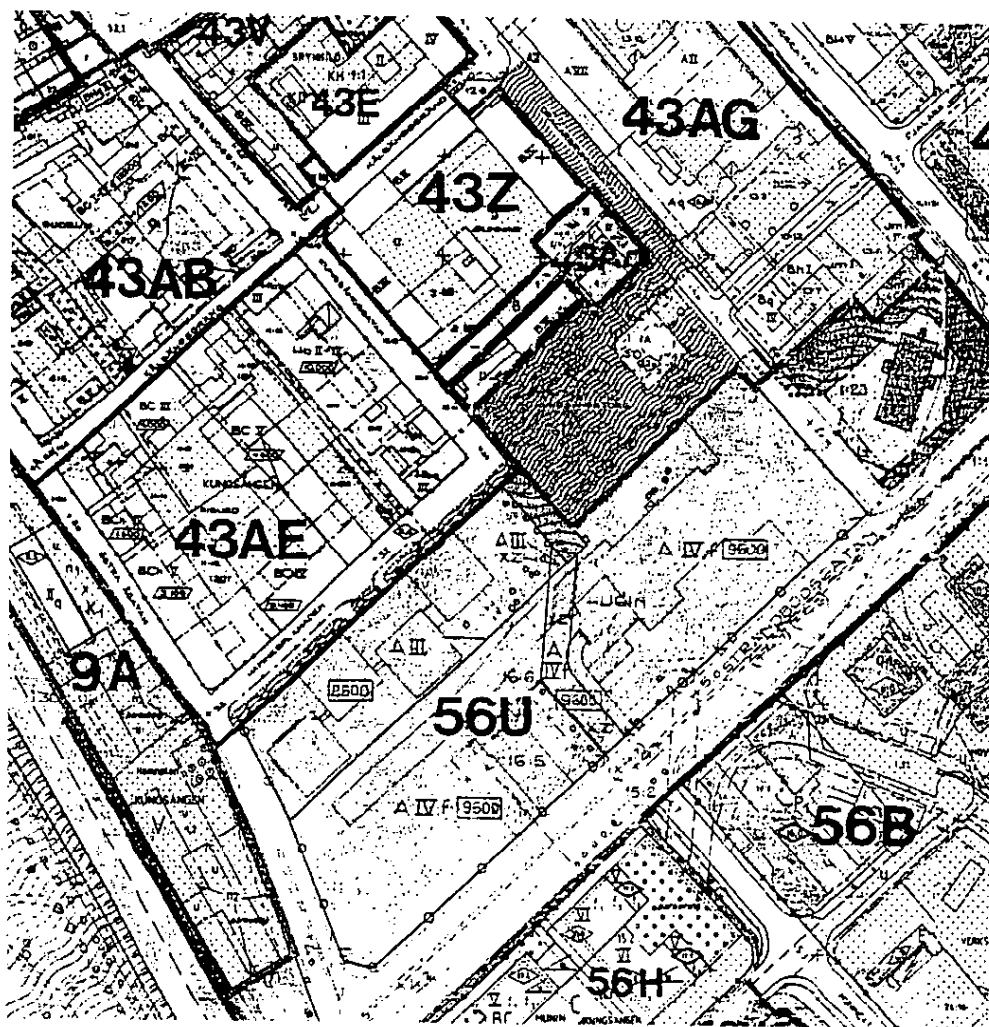
Detaljplaner, Områdesbestämmelser och Förordnanden

I planområdet gäller detaljplan 56 U, fastställd 1985-09-11, med beteckningen A allmänt ändamål. Antalet våningar får uppgå som högst till 3 respektive 4 våningar med en ytterligare våning för fläktar ovan fyrvåningshusen. Den totala byggytan i befintlig plan uppgår till 122 700 kvm BTA.

Inom planområdet gäller även detaljplanerna 43 AG, fastställd 1987-09-01 och 43 AE, fastställd 1983-06-01. De delar av Dp 43 AG och 43 AE som berörs i detta detaljplanearbete har beteckningen parkmark.

1983-08-25 har byggnadsnämnden tillstyrkt fastighetsbildning och medgivande av avvikelse från DP 43AE. Avvikelsen avser parkeringsplats för tjänstebil.

För fastigheten Kungsängen 16:6 gäller tomtindelning, fastställd 1982-09-23.



Dp 56U, Dp 43AG och Dp 43 AE.

FÖRUTSÄTT- NINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

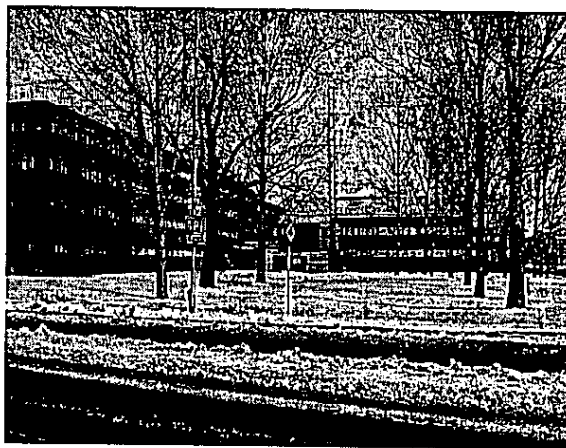
Mark och vegetation

Tomtmarken inom planområdet är i huvudsak planerad med gångvägar, mindre torgytor med bl.a. en uteservering, ett mindre antal p-platser och gräsmattor. Stora träd står längs Kungsängsgatan, Hamnesplanaden, Östra Ågatan och Strandbodgatan. Marken närmst hörnet mellan Strandbodgatan och Östra Ågatan består av en större gräsyta med ett flertal större träd.

Mitt i planområdet sträcker sig Kungsängsgatan mellan Strandbodgatan och Hamnesplanaden. Denna gatusträckning inom detaljplanekartan, går över parkmark och ligger på kvartersmark där den är dragen under befintlig byggnad. Gatan har beteckningarna x - mark tillgänglig för allmän gångtrafik och z - mark tillgänglig för allmän biltrafik.



Vy från Östra Ågatan mot Hamnesplanaden och kv. Hugin.



Vy från Östra Ågatan mot kv. Hugin.



Vy från kv. Hugin mot Kungsängsgatan och Kungsängstorg.



Vy från Kungsängsgatan mot kv. Hugin.

Geoteknik

Marken består av lera med varierande djup ner till ca 40-50 m. Ev förekommer grundrester. Samtliga befintliga byggnader i kvarteret är grundlagda på kohesionspålar (pålar som hänger genom sin vidhäftning i leran), det är troligt att detta kommer att gälla även för de nya byggnaderna. Inför en projektering av byggnaderna, skall grundförhållandena och de omgivande befintliga byggnadernas inverkan utredas. Detta gäller även eventuella befintliga grundrester.

Markföroreningar

För varje ny exploatering behöver eventuell förekomst av föroreningar i marken kartläggas.

Inom det aktuella planområdet har tidigare ett gasverk varit beläget. En markundersökning är utförd inom planområdet av J&W Energi och miljö 2000-08-27. Enligt miljökontoret bör eventuellt en utökad undersökning ske av markföroreningar och eventuellt bör ett större område än det som nu är aktuellt för exploatering åtgärdas.

Allmänt gäller att den som exploaterar i ett förorenat område skall upprätta en handlingsplan för eventuellt förorenade massor. Dessutom måste exploatören visa att området inte återkontamineras, samt slutligen kunna visa att exploateringen inte leder till ökad risk för spridning eller exponering av föroreningar.

Radon

Husen ska byggas radonsäkert.

Kulturmiljö

Fornminnen

Någon arkeologisk utgrävning kommer inte att behövas inom planområdet.

1976 års Ytongpris

1976 års Ytongpris tilldelades Arkitekthuset Götgatan 18 AB för deras arbete med Livsmedelsverket/Länsstyrelsen. Motiveringen till priset ses här nedan.

I denna planläggning av kv. Hugin kommer motiveringen till priset att lyftas fram för att i gestaltningen av de nybyggda och ombyggda husen kunna ta hänsyn till den befintliga miljön.

Juryns fullständiga motivering:

Livsmedelsverkets och Länsstyrelsens byggnader i Uppsala utgör en skickligt genomförd lösning av en krävande byggnadsuppgift. Två förvaltningars omfattande och artskilda behov av lokaler nu och i framtiden är väl tillgodosedda med bibehållen, god helhetsverkan i skilda utbyggnadsstadier.

Byggnadsvolymens uppdelning i klart urskiljbara huskuber ställda mot en utsträckt — i plan lätt vinkelbruten — sammanhållande kropp ger den omfattande anläggningen god skalmässig anslutning till omgivande byggnader och gaturum.

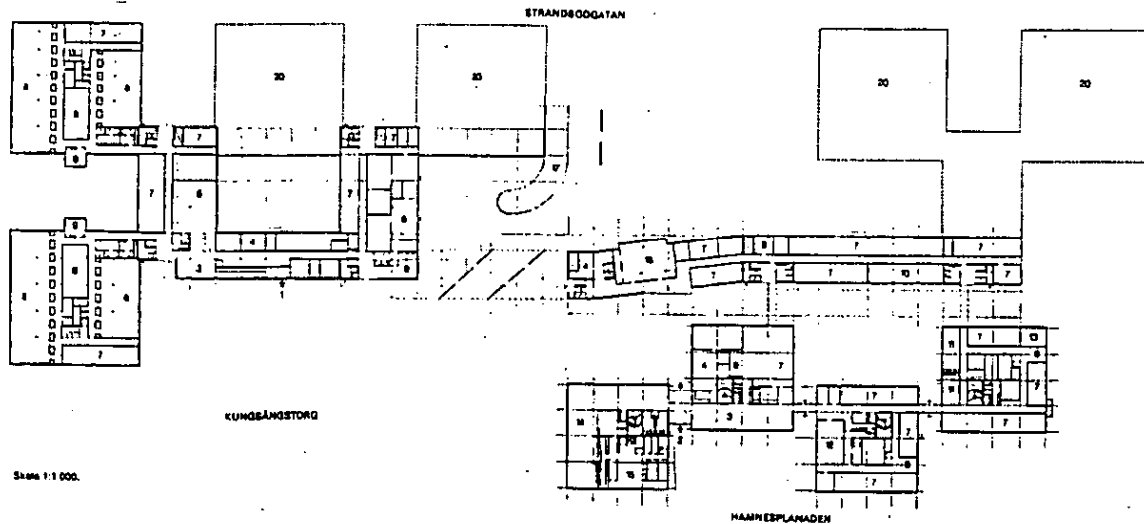
Även den putsade lättbetongens uttrycksmöjligheter har utnyttjats föredömligt för anpassning till omgivande byggnaders färg och form.

De mänskligt måttfulla uyer som möter de gående kring byggnaderna är intresseväckande varierade. Tillfarter och entréer annonserar sig tilltalande och självklart.

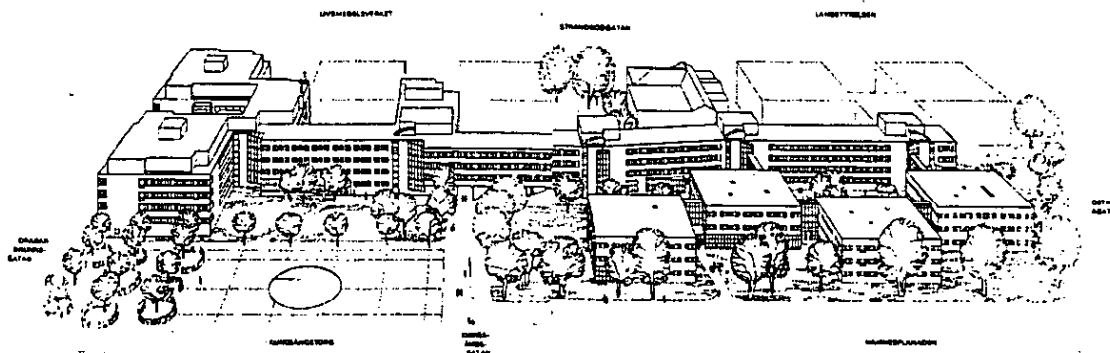
Människor som passerar i de genomsiktliga glasade förbindelsegångarna mellan byggnaderna låter på ett intressant och omedelbart sätt byggnadernas inre liv träda fram. Samtidigt får de anställda en stimulerande kontakt med de föredömligt planerade parkrummen utanför. Utsikt mot slott och domkyrka är väl tillvaratagna.

Särskilt de lägre huskuberna har fått en för anläggningar av detta slag osedvanligt trevlig kontorsmiljö. Som anläggningen i övrigt kännetecknas även byggnadernas inre av stor detaljomsorg och av en med knappa medel uppnådd, lågmäld men stark personlig prägel.

Uppsalas känsliga stadsmiljö har med Livsmedelsverkets och Länsstyrelsens byggnader fått ett opretentiöst, välavvägt och vackert tillskott — en påminnelse om att stora kontors- och arbetslokaler inte nödvändigtvis kräver majestätiskt isolerade lägen. Projektet är en förebild för hur god arbetsmiljö kan uppnås även inom stenstadens mera krävande ramar.



Utbredning enligt tidigare plan



Tidigare plan som axonometri sedd från Hammesplanaden norr om planområdet.

Gestaltning av befintliga byggnader i kv. Hugin

Den motivering som juryn för Ytongpriset framförde tillsammans med arkitektens intentioner, m.fl. intryck av huset, kan sammanfattas enligt nedan:

Byggnad

1. Huset på fastigheten Kungsängen 16:6 är en av Uppsalas längsta byggnader. Utvändigt har huset delats upp i mindre delar, kuber, som placerats utefter den långa och ibland svagt böjda förbindelsegången. Denna placering ger mindre fasader för betraktaren och en god skalmässig anslutning till omgivande byggnader och gaturum. De kubformade husen ligger placerade i fastighetsgränsen.
2. Livsmedelsverkets och Länsstyrelsens byggnader har fått en fungerande lösning av sambanden i kvarteret. Två förvaltningsars omfattande och artschilda behov av lokaler nu och i framtiden är väl tillgodosedda med bibehållen, god helhetsverkan i skilda utbyggnadsstadier.
3. Tillfarter och entréer annonserar sig tilltalande och självklart.

Det ska vara naturligt för allmänheten att komma in här, det ska kännas som ett "öppet hus"

4. Den putsade lättbetongens uttrycksmöjligheter har utnyttjats för anpassning till omgivande byggnaders färg och form.
5. Arkitekten valde att byta putsfärg i hörnen på en del av husen för att inte accentuera byggnadens volym utan istället låta fasaderna upplevas som väggar i ett rum.
6. Fasaderna är utformade med en viss regelbundenhet som i några lägen givits en variation. Bl.a. kan detta ses där en korridor utanför en lektionssal skjutits ut ur fasaden.
7. Fönstren ligger placerade i fasadliv.
8. Himlen och träden som ofta är lika stora som husen speglar sig i fönstren, vilket ger en lätthet åt byggnaden.

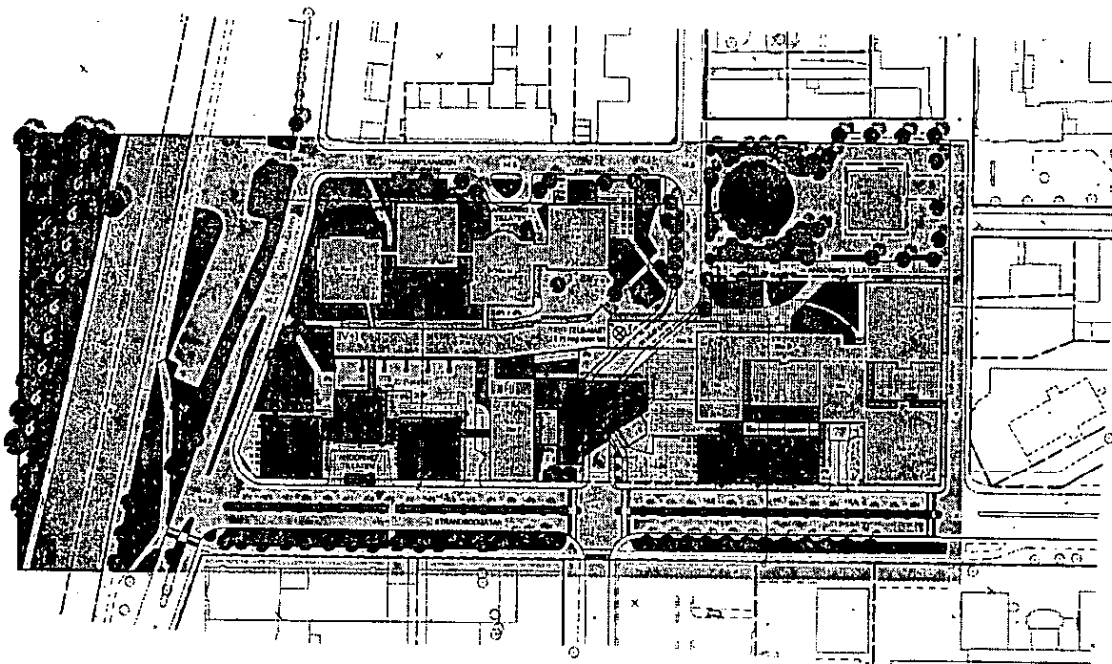
Inre byggnad och kommunikation

9. Orienterbarheten och den inre kommunikationen fungerar genom att man hela tiden har utblickar.
10. Människor som passerar i de genomsiktliga glasade förbindelsegångarna mellan byggnaderna låter på ett intressant och omedelbart sätt byggnadernas inre liv träda fram.
11. De anställda får genom de glasade förbindelsegångarna en stimulerande kontakt med parkrummen utanför.
12. Utsikt mot slott och domkyrka är väl tillvaratagna.

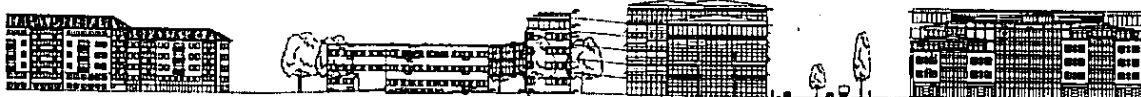
Markbehandling

13. Markbehandlingen är varierad. En ledig stil, med en stor gräsyta och stora bevarade träd, anlades mot Östra Ågatan. Varje årstid skulle ge åskådarna någon form av färgprakt. Gångvägarna har anlagts med olika stenmaterial för att få variation och en viss mjukhet.

Ny bebyggelse i kv. Hugin



Situationsplan över kv. Hugin, med befintliga och nya hus illustrerade. Rödfärgade hus är nytillkomna och hus med en röd linje i ytterkant är påbyggda.



Kv. Sigurd

Påbyggt en våning

Nya hus

Kv. Munin

Volymskiss med fasader över kv. Hugin och intilliggande kvarter.



Kv. Sigurd

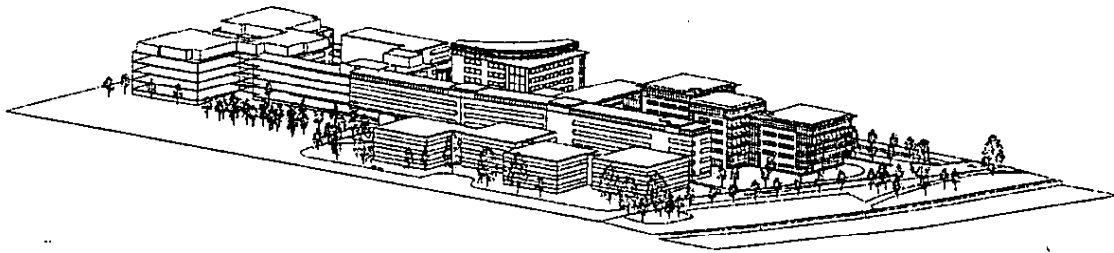
Påbyggt en våning

Nya hus

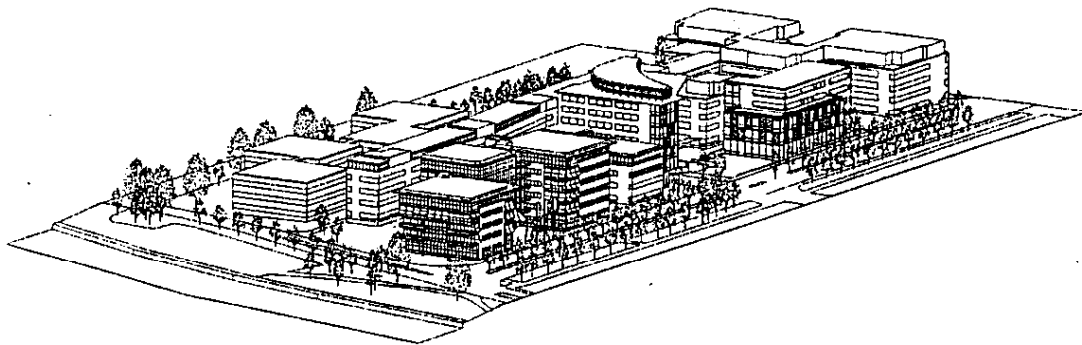
Kv. Munin

Sektion genom kv. Hugin och kv. Munin.

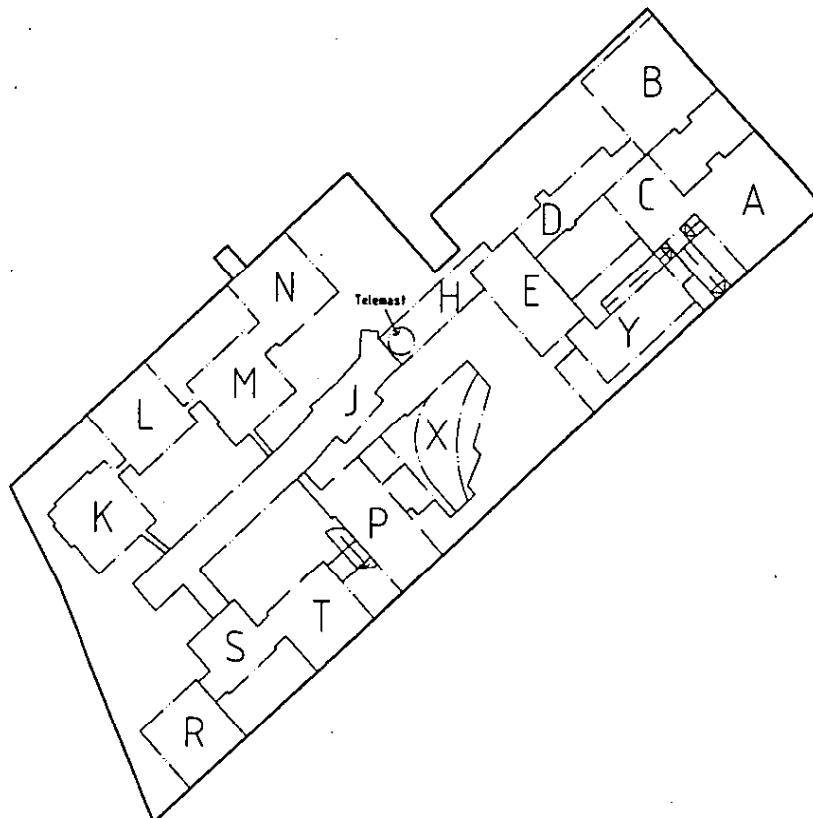
Axonometri över planområdet sedd från nordväst



Axonometri över planområdet sedd från sydväst



Hus A-Y



Bebyggelse och husens placering

Tillskottet av den nya bebyggelsen är tänkt att ge möjlighet till ett ändrat användningsändamål. Idag hyrs lokaler ut till allmänt ändamål, framför allt till Länsstyrelsen och Livsmedelsverket. Efter en planändring kommer möjligheten att hyra ut kontor och centrumlokaler till andra aktörer än för allmänt ändamål att vara möjligt.

I projekteringen av de ny- och ombyggda husen skall gestaltningen enligt ovan följas. Byggherren och arkitekten har i sina skisser över de nya huskropparnas placering och sambanden mellan dessa utgått från den befintliga gestaltningen och från de skisser som funnits som underlag, för en tidigare tänkt möjlighet till utbyggnad i kv. Hugin.

De volymskisser, fasadskisser och axonometrier som visas ovan är generella skisser. Under bygglovsskedet kommer fasader att utarbetas i samråd med byggnadsnämnden.

Påbyggnad över befintliga hus

I förslag till ny detaljplan föreslås en påbyggnad av det långa förbindelsehuset (*Hus J och Hus H*), med en våning. Huset har idag fyra våningar med en ytterligare våning för fläktar. Den fläktvåning som finns idag utgår och ingen ny fläktvåning placeras på taket.

Tvåvåningshuset (*Hus P*), som ligger längs Strandbodgatan, är tänkt att byggas på i två plan. Ingen ny fläktvåning placeras på taket.

Nybyggnader längs Strandbodgatan

Byggherren har tänkt att placera nya kontorsbyggnader längs Strandbodgatan. De nybyggda husen kommer att placeras i fastighetsgränsen mot gatan, förutom *Hus X* som ligger indraget ca. 7 m.

Närmst Östra Ågatan på det större grönområdet har tre kubformade hus placerats, (*Hus R, Hus S och Hus T*) utifrån samma bebyggelsemönster som de befintliga husen mot Hamnesplanaden har och med samma intention som de äldre skisserna över fastigheten visar. Huset närmst Östra Ågatan blir 5 våningar och de övriga två blir 6 våningar höga. Högsta totalhöjd blir för 5-våningshuset 24,8 m. och takfotshöjden blir 22,6 m, båda över nollplanet. Totalhöjden blir för 6-våningshuset 28,1 m och takfotshöjden blir 25,9 m, båda över nollplanet. Takvinkeln blir högst 7 grader. Husen kommer att kopplas ihop med glasade gångar. En glasad gång kommer även att byggas i plan 2-4 mellan *Hus T* och *Hus P*.

Hus X som kommer att placeras över Kungsängsgatan, nära Strandbodgatan, kommer att ligga i fonden och verka som ett landmärke för de betraktare som närmar sig planområdet från söder via Muningatan och Kungsängen. Detta hus är tänkt att bli 7 våningar högt och däröver tillkommer en till ytan mindre 8:e våning som ska få en transparent karaktär. Högsta totalhöjd blir 34,8 m. och takfotshöjden blir 33,85 m. båda över nollplanet. Takvinkeln blir högst 7 grader.

Under huset kommer en gata för buss- och biltrafik att gå. Genom att flytta den nedfart till garaget som idag ligger vid Kungsängsga-

tan, har plats givits för cykel- och gångbanor på vardera sidan av Kungsängsgatan under huset. Den nya nedfarten för in- och utlastning inom kvarteret kommer att placeras i den östra delen mellan *Hus A* och *Hus Y*.

I den östra delen av kvarteret kommer en huskropp (*Hus Y*) att byggas i tre och i fem våningar. . Högsta totalhöjd blir för 5-våningshuset 24.5 m. och takfotshöjden blir 23.4 m. båda över nollplanet. Takvinkeln blir högst 7 grader. Högsta totalhöjd för 3-våningshuset blir 16.6 meter över nollplanet.

Mellan *Hus X* och *Hus Y* kommer ett torg att anordnas. I bottenplanen runt om torget kommer restauranger och annan verksamhet att placeras. Även längs Strandbodgatan kan publika lokaler placeras i bottenplanen.

Fasader

Husen inom planområdet kommer att uppföras med i huvudsak puts- eller putsliknande fasader och ytor med glasfasader. Delar av fasaden och bottenvåningen kan ha annat material, ex. sten. Taken skall utgöras av ståndfalsad plåt på synliga lutande delar. Fönstren kommer att ligga ca. 3-4 cm in från ytterliv av fasaden.

Påbyggnaderna på husen *J*, *H* och *P* kommer att få fasader som och harmonierar med de befintliga fasaderna.

Fasaderna kommer att färgsättas med delvis olika färgval på fasader och fasaddetaljer, för att få en fortsatt variation för betraktaren av kv. Hugin.

Norr om förbindelsehuset (*Hus J* och *Hus H*) kommer huskropparna längs Hamnesplanaden att bevaras som de är idag och de blir därmed inte högre.

Fasaderna ska tas fram i samråd med byggnadsnämnden. Byggnadsnämnden kommer vid bygglovsansökan ställa särskilt höga krav på utformningen av fasaderna.

Servitut

Den restaurang som ligger i det nord-östra huset längs Hamnesplanaden kommer att behöva en ny utrymningsentré. I samband med detta kommer restaurangen att byggas om. Den nya entrén vänder sig ut mot parkmark.

Ett servitut ska upprättas som fastslår möjligheten för Vasakronan AB att nyttja parkmark för entré och uteservering sommartid. Vidare kommer ett skärmtak att skjuta ut över parkmark och en trappa och en ramp behöver anläggas.

Omgivande hus

De ny- och ombyggda husen vänder sig mot Kungsängens industriområde och närmst planrådets västra del ligger bl.a. kv. Munin där husen är mellan 4 - 6 våningar höga och byggda med tegelfasader. I den östra delen ligger kv. Hovstallängen söder om Strandbodgatan. I detta kvarter finns P-pendeln och det äldre slakthuset i två våningar, med en putsad fasad. Närmst Kungsgatan ligger Uppsala buss AB:s byggnader i 1 - 5 våningar, med fasader i tegel.

Parkering

Antal befintliga p-platser inom kvarteret är idag 78 st, varav 2 st. är handikapparkeringar. Det ger 2,7 p-platser / 1000 kvm. Kontorsyta.

Den nya nedfarten för in- och utlastning inom kvarteret kommer att placeras i den östra delen mellan *Hus A* och *Hus Y*. Via denna nedfart kommer biltrafiken till det befintliga lastgaraget att ledas och till det nya garaget under hus Y. Via samma nedfart kommer trafiken ledas in under *Hus A* där källarplanet kommer att byggas om från djurrumslokaler till p-garage. Ytterligare ett p-garage kommer att placeras under *Husen R-T* med nedfart mellan *Hus T* och *Hus P*. Totalt kommer det att bli ca. 210 p-platser i källarplanet.

I markplanet kommer 24 st. p-platser att anläggas norr om *Husen R-T*. 2 st. av dessa är handikappanpassade. Det finns ytterligare 5 befintliga p-platser inom kvarteret.

Det sammanlagda antalet p-platser blir ca. 239 st. P-platserna är tänkta att kunna samutnyttjas av boende i centrala delen av Uppsala under nattetid och besökare och anställda inom kv. Hugin under dagtid. Antalet tillkommande p-platser blir 161 st. och det ger 7,1 p-platser / 1000kvm nyproducerad kontorsyta.

Längs med Hamnesplanaden och Dragarbrunnsgatan finns ytterligare 19 p-platser som kan betraktas som besöksparkering. Inom Kungsängen kommer p-platser att anläggas längs med alla gator allt eftersom Kungsängen förändras.

Exploatering

I detaljplanen för kv. Hugin, Dp 56U, fastställd 1985-09-11, medges en byggnation med 122 700 kvm BTA för allmänt ändamål. Utöver detta får fläktvåning tillkomma. I den tidigare utbyggnaden på fastigheten Kungsängen 16:6 har ca 29 300 kvm BTA byggts. Befintliga ytor i källarplanet är ca 10 470 kvm.

I det detaljplane förslag som redovisas i denna planhandling har ca 22 300 kvm BTA för kontor och centrumanläggning tillkommit utöver de befintliga huskroppar som finns idag. Den sammanlagda BTA för befintliga hus och nybyggda hus, som den nya detaljplanen medger uppgår till ca 51 600 kvm BTA.

SOS central och telemast

SOS centralen kommer att ligga kvar i befintligt läge. Den telemast som tillhör SOS centralen och som idag finns inom planområdet, kommer att bytas ut till en mindre mast som placeras på taket av hus H. Masten kommer att sträcka sig ca. 18 meter upp ovanför taket.

Sociala förhållanden

Trygghet och Säkerhet

Den om- och tillbyggnad som förslag till detaljplan för kv. Hugin kommer att medge, kommer att förbättra för gång- och cykeltrafikanter, som vill ta sig mellan Kungsängen och de centrala delarna

av Uppsala.

Vid platsen för det nya torget kommer den borttagna nedfarten till garaget att ge en bättre siktlinje under huset. Bättre belysning och separata gång- och cykelbanor kommer att ge en större säkerhet. Angränsande till torget kommer restauranger och verksamheter att placeras och fler personer kommer att röra sig över torget.

I mötet mellan Strandbodgatan, Kungsängsgatan och Muningatan och i mötet mellan Dragarbrunnsgatan och Strandbodgatan bör materialet på gatukorsningen ha en stenkaraktär, för att markera för biltrafiken att korsande gång- och cykeltrafik finns. Denna markering med ett annorlunda material skulle kunna medverka till en sänkning av hastigheten vid mötet mellan gatorna. Detta är viktigt då Kungsängen kommer att förvandlas från industriområde till bostadsområde, vilket kommer öka antalet gång- och cykeltrafikanter genom planområdet.

Gatubelysningen kommer ändras från belysning på vajrar över gatan till lyktstolpar med en armatur lika den som kommer att finnas vid gatorna i Kungsängen.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Det är viktigt att hänsyn tas till rörelsehindrades framkomlighet. Inom planområdet är det små skillnader på marknivåerna. Det är endast vid det torg som ligger centralt som källarplanet under torget ligger förhöjt ovan mark med ca. 0,85 m. Torget kommer att handikappanpassas.

Offentlig och kommersiell service

Offentlig och kommersiell service kommer att finnas inom planområdet. Planområdet ligger i centrala delen av Uppsala.

Skyddsrum

För närvarande är det inte aktuellt att bygga skyddsrum inom kv. Hugin.

Friytor

Park

Den större parkyta som idag finns i hörnet mellan Östra Ågatan och Strandbodgatan kommer att till stor del bebyggas. Angränsande till planområdet finns den allmänna parken/torget, Kungsängstorg. På andra sidan Fyrisån finns stadsparken.

Vattenområden

Planområdet ligger inom yttre skyddsområde för grundvattentäkt.

Trafik och trafiksäkerhet

Gatunät och trafikflöden idag

Idag kan man med bil inte ta sig runt planområdet på kommunala gator. Strandbodgatan, Östra Ågatan och Hamnesplanaden angränsar till planområdet och är matargator för biltrafik mellan den östra

och västra sidan om Fyrisån och trafik in till centrum. Allmän gatutrafik såsom stadsbussar och taxi, får idag köra på parkmark och även på kvartermark (under det befintliga huset) på Kungsängsgatan. Öster om planområdet ligger Dragarbrunnsgatan som vid Kungsängstorgs nord-östra del övergår i parkmark fram till Kålsängsgränd, där Dragarbrunnsgatan åter ges möjlighet att bli en bilgata. För en framtida ändring av gatan till en gata för biltrafik behövs ett beslut i trafiknämnden. Dragarbrunnsgatan används som cykelbana mellan Samaritergränd och Kålsängsgränd. I den syd-östra delen av Kungsängstorg finns en hårdgjord yta som även används för angöringstrafik till den östra delen av planområdet.

Trafikflödena idag är på Östra Ågatan norr om Strandbodgatan ca 11 600 bilar / veckodygnstrafik. På Strandbodgatan, Hamnesplanaden och Dragarbrunnsgatan finns inga uppgifter över flödet av antalet bilar.

Gatunät och trafikflöden i detaljplaneförslaget

I detaljplaneförslaget har Kungsängsgatan öppnats för biltrafik in- och ut från centrum, mellan Hamnesplanaden och Strandbodgatan. Allmän gatutrafik, såsom busstrafik och taxitrafik får fortsättningsvis gå i båda riktningarna. Den parkmark som idag finns på Kungsängsgatan inom planområdet kommer att ändras till gatumark.

Den hårgjorda ytan i syd-östra delen av Kungsängstorg är med i detaljplaneförslaget för att ge tillträde för angöring med bil till planområdet.

I förslag till detaljplan för kv. Hugin har den parkmark som sträcker sig mellan Samaritergränd och Kålsängsgränd övergått till gatumark för att i en framtid möjliggöra biltrafik in- och ut från centrum. Detta skulle allmänt underlätta för biltrafik in- och ut ur centrum och för trafik till planområdet. För en framtida ändring av gatan till en gata för biltrafik behövs ett beslut i trafiknämnden. Dragarbrunnsgatan skulle fortsättningsvis kunna användas för dubbelriktad cykeltrafik med separata cykelbanor.

I och med den förändring som detaljplanen medger kommer ytterligare bilar att angöra kv. Hugin framför allt via Strandbodgatan.

Den parkmark som ligger mellan Hamnesplanaden och de p-platser som tillhör fastigheten Kungsängen 16:6 skall övergå till gatumark.

Gång- och cykeltrafik

På vardera sidan av Kungsängsgatan, som sträcker sig tvärs över kv. Hugin, finns i detaljplaneförslaget separata cykelbanor och skyddade gångytor. Angränsande till planområdet kommer trottoarerna längs Strandbodgatans norra del att breddas till 3 meter. Inga cykelbanor kommer att anläggas på den norra sidan av Strandbodgatan, utan all cykeltrafik kommer att ledas via cykelbanor på den södra sidan av gatan, med anslutningar till hamnen, Dragarbrunnsgatan, Kungsängen och Kungsgatan.

Skolvägar

För barn som behöver ta sig över planområdet till skolor i andra delar av Uppsala kan färdas via skyddade gång- och cykelbanor inom planområdet.

Kollektivtrafik

Stadsbussar går via planområdet till centrum och de södra delarna av Uppsala.

Angöring och utfart

En angöring för två bilar kommer att möjliggöras mellan den västra delen av torget och Kungsängsgatan i mötet med Strandbodgatan.

Vid de tre kubiska huskropparna (*Hus R-T*) i den västra delen av planområdet kommer angöringen att ske via den torgyta som bildas mellan husen.

Längs den syd-östra delen av Kungsängstorg kommer angöring med bil att tillåtas.

Den angöring som idag finns vid Hamnesplanaden kommer att finnas kvar.

Cykelparkering

Ett flertal platser för cykelparkering visas på illustrationsskissen över planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger centralt med ett väl utbyggt ledningsnät för vatten och avlopp i angränsande gator. De nybyggda husen kan anslutas till befintliga vatten och avloppsledningar.

Värmeförsörjning

Fjärrvärmeledningar finns angränsande till planområdet. De nybyggda husen kan anslutas till befintligt fjärrvärmenät.

El

Planområdet ligger centralt med ett väl utbyggt ledningsnät för el i angränsande gator. De nybyggda husen kan anslutas till befintligt elnät. Inom kvartersmark på Kungsängsgatan läggs ett u-område in, för högspänningskablar som ägs av Vattenfall Sveanät AB. Ett E-område med plats för en något nedsänkt transformatorstation, placeras mellan hus A och garagedriften.

Tele

Planområdet ligger centralt med ett väl utbyggt ledningsnät för tele i angränsande gator. De nybyggda husen kan anslutas till befintligt telenät.

Bredband

De nybyggda husen kan anslutas till bredband.

Avfall

De nybyggda fastigheterna ska ha tillgång till utrymmen som möjliggör källsortering av avfall. Uppsamlingsplatserna skall vara handikappanpassade samt lättillgängliga för hämtningsfordon.

Miljöstörningar, hälsa och säkerhet

Buller och luftföroreningar

Biltrafiken runt om planområdet är den störning som kommer att påverka planområdet vad gäller buller och luftföroreningar.

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen, ÖP 90 och strider inte mot miljöbalken.

FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN 3 OCH 4 KAP

BARN- KONVENTIONEN

Barnens intressen och behov med anknytning till boende, fritid och skola har alltmer uppmärksammats, inte minst i stadsbyggnads-sammanhang. Behoven växlar över tiden i takt med barnens ålder och utveckling.

Planläggningen syftar till att ge förutsättningar för att allsidigt tillgodose behoven men huvudsakligen formuleras förutsättningarna i detalj först vid genomförandet av planen.

INVERKAN PÅ MILJÖN

I denna planläggning behövs inte en fördjupad beskrivning av miljöpåverkan, MKB, då projektet inte kan anses medföra en väsentlig påverkan på miljön eller människors hälsa.

MILJÖ- KONSEKVENSER

Vegetation

I den sydvästra delen av planområdet kommer den parkliknande ytan med gräs och större träd, att ersättas av nya byggnader. I övrigt kommer de träd som idag står längs Strandbodgatan öster om Kungsängsgatan, att ersättas av nya byggnader både ovan och under mark.

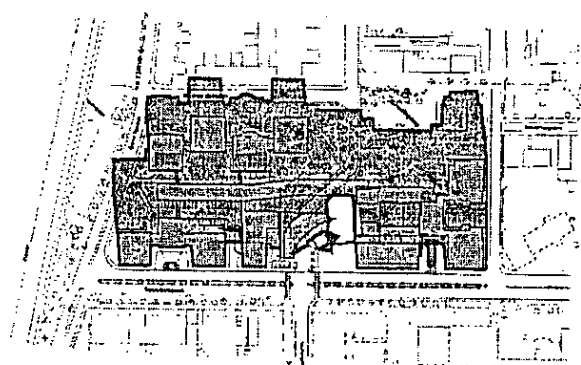
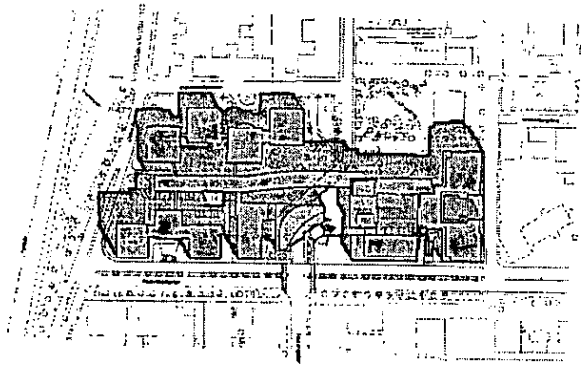
Nya större träd kommer att planteras i mittremsan i Strandbodgatan då den kommer att byggas om.

Klimat

Skuggningen från bebyggelsen i planområdet kommer att te sig olika under årstiderna. Under vinterhalvåret blir skuggorna långa i stadsmiljöer. Det nya torget kommer att vara solbelyst under en större del av dagen. Hus X som ligger väster om torget är något indraget från gatan och ger därmed en bättre solinstrålning.

I beräkningen av skuggorna har hänsyn tagits till sommar respektive vintertider.

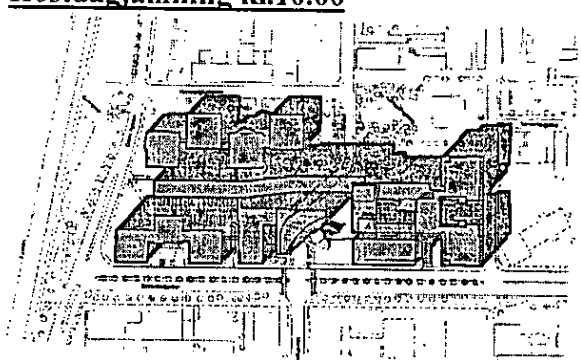
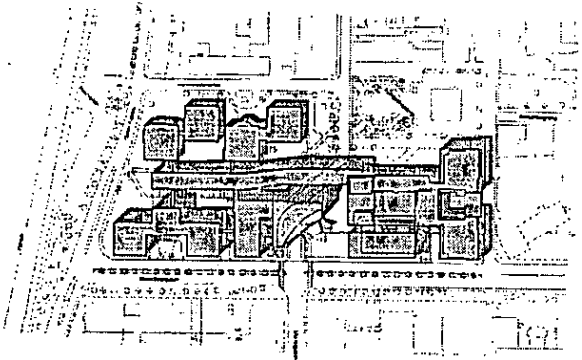
Skuggor från husen i kv. Hugin



Sommarsolstånd kl. 9.00

Vårdagjämning kl.9.00

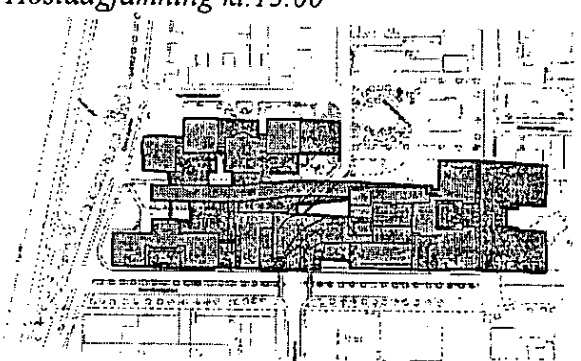
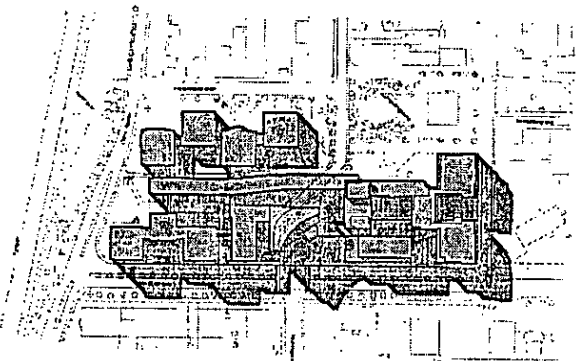
Höstdagjämning kl.10.00



Sommarsolstånd kl. 13.00

Vårdagjämning kl.12.00

Höstdagjämning kl.13.00



Sommarsolstånd kl. 18.00

Vårdagjämning kl.15.00

Höstdagjämning kl.16.00

Trafik

Säkerhet

Genom planområdet går Kungsängsgatan som fortsatt kommer att trafikeras av bussar och taxibilar i dubbelriktade filer. Genom planområdet kommer det ges möjlighet att även tillåta biltrafik. Kurvorna på Kungsängsgatan kommer att rätas ut något för att bilar och bussar ska kunna mötas. Denna ökade belastning av trafik kommer inte att påverka cyklister och gångtrafikanter nämnvärt, eftersom gång- och cykelbanor kommer att anläggas separat. Dragarbrunnsgatan kommer att få separata cykelbanor i vardera riktning.

I korsningen mellan Kungsängsgatan, Strandbodgatan och Muningatan och i korsningen mellan Dragarbrunnsgatan och Strandbodgatan kommer gatumarken att få en annan beläggning för att göra biltrafikanterna uppmärksamma på korsande gång- och cykeltrafik.

Genom ombyggnaden av Strandbodgatan kommer nya träd att placeras i mittremsan. Detta medger även en större yta för gående och cyklister att stanna vid, när de ska gå över den fyrfiliga gatan.

Hälsa

Buller

I och med en utbyggnad av planområdet kommer ytterligare biltrafik att tillkomma utöver den trafik som finns idag på kringgårdande gator. Med byggnadstekniska åtgärder skall man bl.a. vid dimensionering av fönster och fasader räkna med högsta trafiknivå för att kunna få en ekvivalent bullernivå som inte får överstiga 35 dB(A) i arbetslokaler.

Luft

De tillkommande luftföroreningar som kommer att alstras kommer främst från de bilar som parkeras i garagen.

Byggherren har låtit utföra en luftundersökning genom J&W Energi och Miljö. Undersökningen är gjord i augusti 2000.

- Totalhalterna av lättflyktiga kolväteföreningar (VOC) och bensen bedöms som normala i såväl inomhus- som utomhusluft.
- Skillnaderna mellan koncentrationen av PAH-föreningar mellan hus, olika våningsplan och mellan inomhus- och utomhusluft var generellt små.
- Halterna av mindre flyktiga PAH-föreningar bedömdes som låga då inomhuskoncentrationen av bens(a)pyren, ansedd som en av de mest cancerogena föreningarna, klart understeg Arbetarskyddsstyrelsens riktvärden i samtliga prover.

Vibrationer

Inga större vibrationer kommer att alstras av de verksamheter som planen tillåter.

Stadsbild

Den nyplanerade bebyggelsen inom planområdet är till största delen en uppföljning av den planintention som illustrerats av den tidigare arkitekten till husen i kv. Hugin. Husen kommer att bli högre, men den nya byggnationen kommer att få en fortsatt luftig placering. Husen närmst Hamnesplanaden och Kungsängs torg kommer inte att beröras, utan här kommer skalan på husen att bli fortsatt låg. Det mittersta nybyggda huset i kv. Hugin, som ligger placerat över Kungsängsgatan kommer att höja sig över de övriga husen och kommer att betraktas som ett landmärke från Kungsängen och från Stora torget.

I dagsläget är det inte aktuellt att fullfölja den tidigare planens höga exploatering med som mest 122 700 kvm, utan denna detaljplan kommer att medge en utbyggnad utöver de befintliga husen med ca. 22 300 kvm och den totala exploateringen för kv. Hugin blir då drygt 51 600 kvm. Denna minskade exploatering kommer att vara välgörande för stadsdelen. Mötet mellan det nya bostads- och verksamhetsområdet i Kungsängen söder om planområdet och den befintliga stadskärnan norr om planområdet kommer med denna detaljplan att ske i planområdet. Husen höjs mot söder och det högre exploaterade Kungsängen. Det nya torget kommer att bli en samlingspunkt och en genomströmningspunkt för gång- och cykeltrafikanter. Platsen för torget har renodlats och siktlinjerna har förlängts. Mötet mellan Kungsängen och den södra stadskärnan kommer också att ske i Strandbodgatan, som i och med denna planläggning kommer att byggas om och ges en ytterligare trädallé.

Mark

Marknivån kommer inte att påverkas av bebyggelsen.

Schaktmassor

Bebyggelsen utföres med källare/garage. I samband med rivningsarbeten och schaktningsarbeten skall entreprenören vara uppmärksam på material och jord med avvikande färg eller lukt, eftersom detta kan indikera förekomst av miljö- och hälsofarliga ämnen.

Byggherren har låtit utföra en miljöteknisk markundersökning som visat höga halter av föroreningar i ett djupare jordlager. Det kan inte uteslutas att föroreningar (framförallt PAH och tyngre oljeföroreningar) förekommer under huskropparna. Föroreningarna i ytlig jord var låg och bedömdes ha små miljö- och hälsorisker vid utevistelse. Risken för eventuell föroreningsspridning till Fyrisån är inte klarlagd.

Entreprenören har i ett tidigt skede kontaktat miljökontoret för att diskutera masshanteringen från planområdet och för att kunna upprätta en handlingsplan för hur eventuella förorenade massor skall

hanteras.

Dagvatten

Om möjlighet ges skall fördröjningskärl för dagvatten placeras inom området.

Nollalternativ


Den detaljplan som gäller för kv. Hugin idag, medger en stor exploatering. Vid ett nollalternativ skulle möjligheten att bygga ut kv. Hugin enligt planen vara möjligt. Detta skulle medföra ett kvarter med mycket tät och hög bebyggelse.

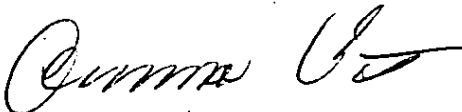
MEDVERKANDE I PROJEKTET

Detaljplanen har upprättats av stadsbyggnadskontoret. Till vägledning har kommunala organ bidragit med sakuppgifter. Byggherren har genom sin konsult Arosgruppen Arkitekter AB tillhandahållit skisser som underlag för arbetet.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i juni 2003


Björn Ringström
Planchef


Anna Wikström
Planarkitekt

Godkänd av byggnadsnämnden för samråd 2002-10-31

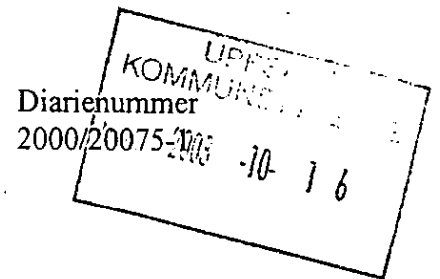
Godkänd av byggnadsnämnden för utställning 2003-04-24

Godkänd av byggnadsnämnden för antagande 2003-07-17

Antagen av kommunfullmäktige 2004-08-30

Länsstyrelsens beslut om undantag 2005-11-25

Laga kraft 2005-12-27



Detaljplan för

Kv. Hugin

Centrala staden, Uppsala kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATION

Tidplan

Planarbetet har som mål att detaljplanen skall antas av kommunfullmäktige under våren 2003.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från det antagandebeslutet vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren/byggherren har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för att genomföra anläggningar på tomtmark.

Kommunen svarar för åtgärder inom allmän platsmark. På beställning upprättar kommunen anslutningspunkt för vatten och avloppsledningar. El-energi och fjärrvärme tillhandahålls av annan leverantör. Beställningar av bygg-el skall göras i god tid före önskad leverans.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal skall tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren innan planen passerar kommunstyrelsen. Exploateringsavtalet skall främst reglera kostnader för ombyggnad av Strandbodgatan, Kungsängsgatan angöringsgatan mellan kv. Hugin och Kungsängstorg.

- Strandbodgatans norra trottoar närmst planområdet ska breddas till 3 m.
- En trädallé skall planteras i mitten av Strandbodgatan. Mellan träden kommer markplantering att tillkomma.
- Mötet mellan Muningatan, Strandbodgatan och Kungsängsgatan och mötet mellan Strandbodgatan och Dragarbrunnsgatan kommer att få en stenbeläggning på gatan.
- Ny belysning längs Strandbodgatan. Armaturen kommer att bli lika den som kommer att användas vid gatorna i Kungsängen.
- Breddning av Kungsängsgatan genom kvarteret.
- Ny markbeläggning på angöringsgatan vid Kungsängstorg.

Gestaltningsprogram

I planbeskrivningen finns sammanfattat en kortfattad beskrivning av de befintliga husens utformning i kv. Hugin. Den tillkommande bebyggelsen bör i stor utsträckning följa de intentioner som låg till grund för den utformning som husen har idag.

TOMTINDELNING

Tomtindelning

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

FASTIGHETS RÄTT

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Detaljplanen utgör underlag för bildandet av den gemensamhetsanläggning som kommer att gälla för Kungsängsgatan, där den går genom kv. Hugin och för det nya torg som kommer att bildas i hörnet mellan Kungsängsgatan och Strandbodgatan. I avtalet för gemensamhetsanläggningen ska skötsel och tillträde för allmänheten fastslås. Gång- och cykeltrafik kommer att ledas under huset och över torget. Bussar, taxi och personbilstrafik kommer att få tillträde till Kungsängsgatan genom kvarteret. Ett avtal skall också slutas som tillåter att besökare till kv. Hugin får använda gatan mellan kv. Hugin och Kungsängstorg.

Ett servitut ska upprättas som fastslår möjligheten för Vasakronan AB att nyttja parkmark, mot Hammesplanaden, för entré och uteservering sommartid. Vidare kommer ett skärmtak att skjutas ut över parkmark och trappa och ramp behöver anläggas.

Servitut skall bildas för Vattenfall Sveanät AB:s transformatorstation inom fastigheten Kungsängen 16:6. Servitutet ska även omfatta den markremsa med underliggande elledningar som ligger i Kungsängsgatan.

EKONOMI

Planekonomi

Fastighetsägaren/byggherren har det samlande ansvaret för genomförandet av projektet på tomtmark. Avgifter för anslutning till VA-ledningar, el-nät och fjärrvärme betalas enligt respektive taxa. Kommunen ansvarar för anläggningen av gator och GC-vägar.

UTREDNINGAR

Tekniska utredningar

- J&W Energi och Miljö har i augusti 2000 genomfört en miljöteknisk markundersökning och en luftprovtagning. Den miljötekniska markundersökningen följs upp i ett samarbete mellan Miljökontoret i Uppsala och Vasakronan/Länsstyrelsen.
- Inför en projektering av nybyggnaderna, skall grundförhållandena och de omgivande befintliga byggnadernas inverkan utredas. Detta gäller även eventuella befintliga grundrester.
- Innan planen passerar kommunstyrelsen, skall en sammanställning av alla ledningar i mark göras. En utredning som beskriver kostnader för ev. flytt och nytt läge för ledningar ska vara klar innan planen passerar kommunstyrelsen.

Buller

- Inför projekteringen av nybyggnaderna skall en bullerutredning genomföras.

Masshantering

Bebyggelsen utföres med källare/garage. I samband med rivningsarbeten och schaktningsarbeten skall entreprenören vara uppmärksam på material och jord med avvikande färg eller lukt, eftersom detta kan indikera förekomst av miljö- och hälsofarliga ämnen.

Entreprenören har i ett tidigt skede kontaktat miljökontoret för att diskutera masshanteringen från planområdet och för att kunna upprätta en handlingsplan för hur eventuella förorenade massor skall hanteras.


MEDVERKANDE I PROJEKTET

Detaljplanen har upprättats av stadsbyggnadskontoret. Till vägledning har kommunala organ bidragit med sakuppgifter. Byggherren har genom sin konsult Arosgruppen Arkitekter AB tillhandahållit skisser som underlag för arbetet.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i juni 2003


Björn Ringsström
Planchef


Anna Wikström
Planarkitekt

Godkänd av byggnadsnämnden för samråd 2002-10-31.
Godkänd av byggnadsnämnden för utställning 2003-04-24.
Godkänd av byggnadsnämnden för antagande 2003-07-17
Antagen av kommunfullmäktige 2004-08-30
Länsstyrelsens beslut om undantag 2005-11-25
Laga kraft 2005-12-27