

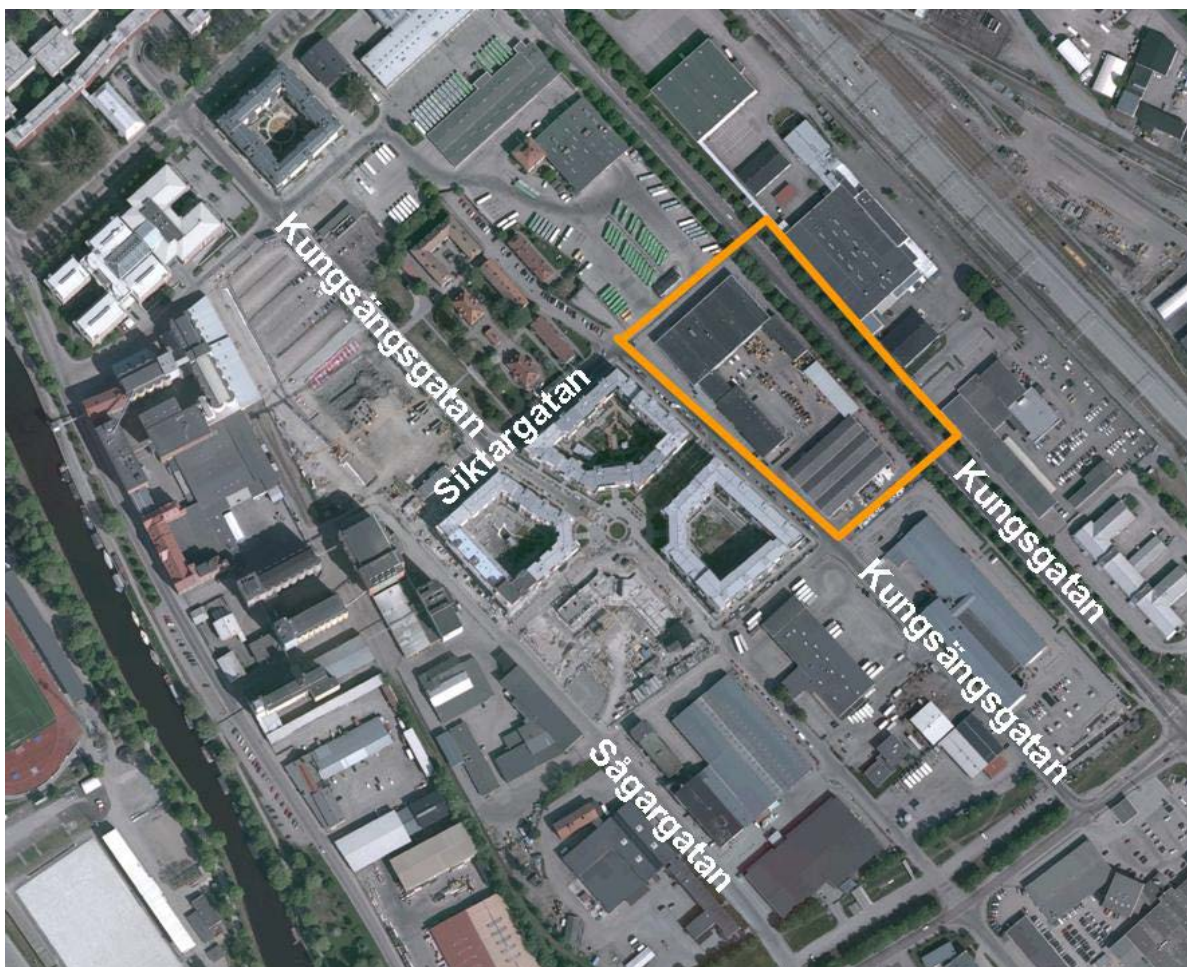
Diarienummer
2012/20059-1
Fd diarienummer PLA 8/20014-1



Detaljplan för del av kv. Hovstallängen, Uppsala kommun

Normalt planförfarande

LAGA KRAFT 2013-11-13



Handläggare: Anneli Sundin, telefon: 018- 727 46 42

Plan- och byggnadsnämnden
Postadress: Uppsala kommun, kontoret för samhällsutveckling • 753 75 UPPSALA •
Besöksadress: Lokföraren, Stationsgatan 12
Telefon: +46 18 - 727 87 00 • Fax: +46 18 - 727 87 10 • E-post: plan-byggnadsnamnden@uppsala.se
www.uppsala.se
Planhandling laga kraft

PLANBESKRIVNING	1
HANDLINGAR	1
Antagandehandlingar	1
Övriga handlingar	1
Läshänvisningar	1
Medverkande	1
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	2
MILJÖBALKEN	2
Miljöbalken 3, 4 och 5 kap	2
Miljöbedömning enligt MB 6 kap	2
Miljöbalkens kapitel 7 och 8	2
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	3
Översiktsplanen	3
Program för Kungsängen	3
Detaljplaner	4
STADSBYGGNADSVISION	5
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	5
Geografiskt läge och markägoförhållanden	5
Areal	5
Markförhållanden	5
Allmän områdesbeskrivning	6
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning	7
Användning	8
Utnyttjandegrad, placering, utformning och utseende	10
Offentlig och kommersiell service	15
Parker, stadsträd och övriga allmänna grönytor	16
Bostadsgårdar	17
Trafik och tillgänglighet	18
Hälsa och säkerhet	25
BYGGNADS-TEKNIK	28
Teknisk försörjning	31
PLANENS GENOMFÖRANDE	32
Tekniska åtgärder	32
Ekonomiska åtgärder	33
Fastighetsrättsliga åtgärder	34
Konsekvenser för fastigheter inom planområdet	34
PLANENS KONSEKVENSER	35
Nollalternativ	35
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN	37
Översiktsplan	37
Miljöbalken	37

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Antagandehandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer
- Samrådsredogörelse*
- Utlåtande*

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 - behovsbedömning
- Fastighetsförteckning*
- Bullerutredning
- Luftkvalitetsutredning

Samrådshandlingarna/Utställningshandlingarna finns tillgängliga på plan- och byggnadsnämnden och stadsbiblioteket. Samtliga handlingar finns att ta del av på Uppsala kommuns hemsida www.uppsala.se. Handlingar markerade med * finns dock inte på hemsidan på grund av PUL (Personuppgiftslagen).

Läshänvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som ska vara allmän platsmark, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras mm. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovprövning.

Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan. Beskrivningen av planens genomförande är till för att säkerställa ett genomförande av detaljplanen. Den tillämpas som stöd vid fastighetsbildning, avtalsskrivning för fördelning av kostnader mellan berörda parter m.m. efter planens antagande.

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

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av plan- och byggnadsnämnden i samarbete med andra kommunala förvaltningar och sökanden.

Situationsplan, illustrationer har gjorts av Skanska Nya Hem AB och White arkitekter AB. Tekniska utredningar har gjorts av olika konsulter.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att på mark som idag är planlagd för industriändamål, möjliggöra bostäder i 6-8 våningar med inslag av centrumverksamhet och skola/förskola i bottenvåningarna. Sökande är Skanska Nya Hem AB. Planen beräknas rymma cirka 400 lägenheter.

MILJÖBALKEN

Miljöbalken 3, 4 och 5 kap

Detaljplaneområdet omfattas inte av riksintressen enligt MB kapitel 3 och 4. Detaljplaneområdet ligger inte i område där miljö kvalitetsnormer enligt MB kap 5 överskrids.

Miljöbedömning enligt MB 6 kap

Lagkrav

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

Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning, daterad 2008-12-09, har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att detaljplanen har mycket liten inverkan på miljön. Behovsbedömningen i sin helhet samt länsstyrelsens yttrande finns att ta del av på stadsbyggnadskontoret och på Uppsala kommuns hemsida

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplan för del av kv Hovstallängen inte medför betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11 och att en miljöbedömning enligt MB 6:11-6:18 inte krävs. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och framför i samrådsyttrande daterat 2009-05-06 att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Miljöbalkens kapitel 7 och 8

Detaljplanen ligger inom yttre vattenskyddsområde enligt MB kap 7.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplanen

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

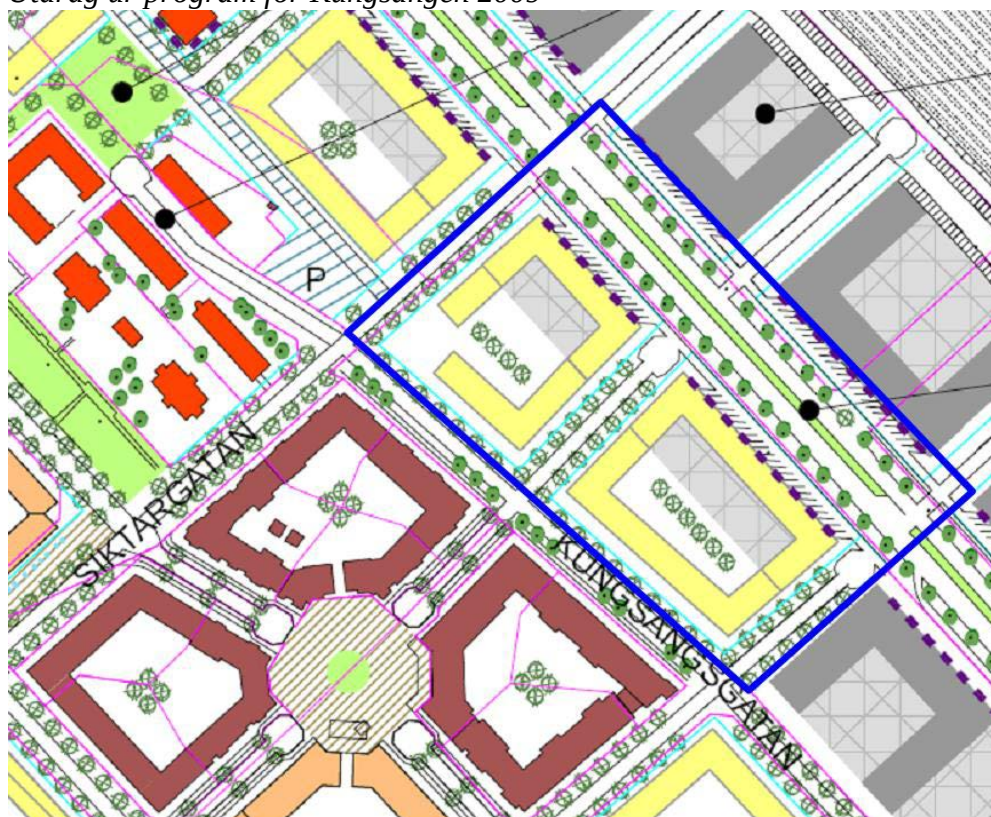
I översiktsplanen föreslås en satsning på nya stomlinjer för kollektivtrafiken och utveckling av stadsstråk längs dessa stråk. På den aktuella sträckan av Kungsgatan föreslås tre stomlinjer.

Program för Kungsängen

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

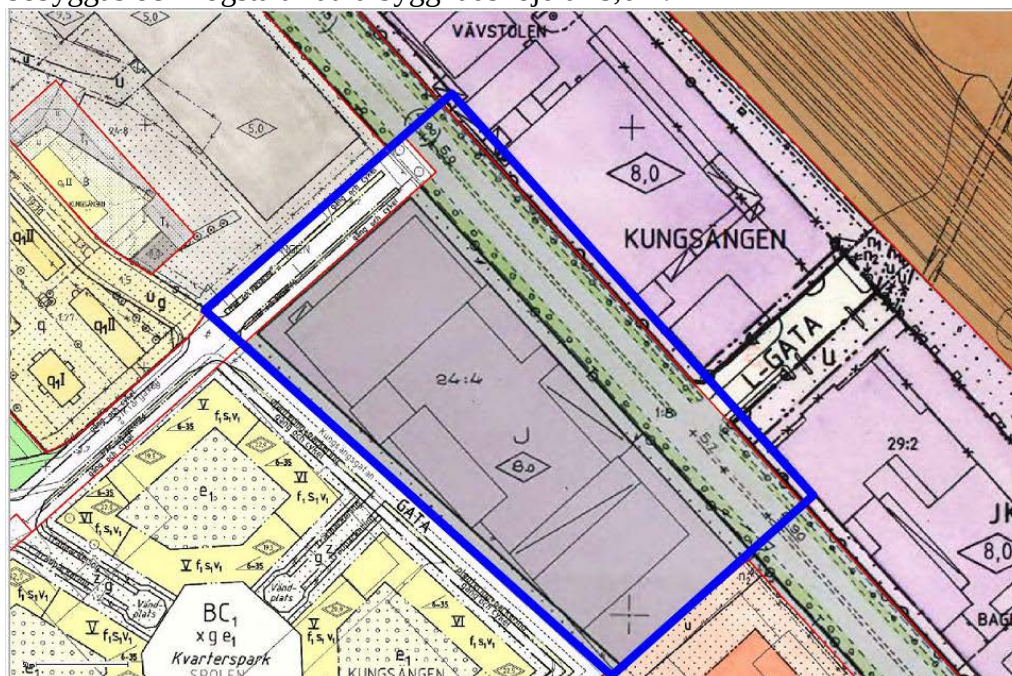
I programmet illustreras det aktuella området med bostads- eller kontorsbebyggelse med lokaler i bottenvåningen. Ett nät av lokalgator skapar en kvartersstruktur i hela Kungsängen och knyter området till den centrala staden. Programmets intentioner med slutna bullerskyddade kvarter, exploateringsgrad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

Utdrag ur program för Kungsängen 2009

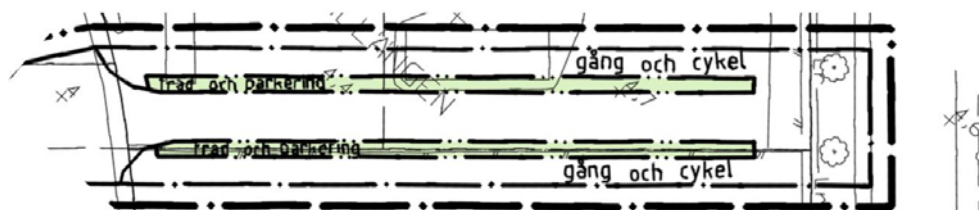


Detaljplaner

För fastigheten Kungsängen 24:4 gäller stadsplanen Pl 56 U, upprättad 1983. Enligt den får tomten användas för industriändamål. Nästan hela tomten får bebyggas och högsta tillåtna byggnadshöjd är 8,0m.



Siktargatan omfattas av Dp 99/20086 som vann laga kraft 2004-06-17. Planens genomförandetid är 10 år från det datum som planen vann laga kraft d.v.s. genomförandetiden har inte gått ut. Planen anger gata som användning och har ovanligt detaljerade bestämmelser om hur gatans gångbana, parkeringar och trädplanteringar ska disponeras.



STADSBYGGNADSVISION

Området är en utvidgning av stadskärnan. Byggnaderna har verksamheter i bottenvåningarna mot Kungsgatan och Kungsängsgatan. Husen har en tilltalande och varierande utformning. Kungsgatan ges utrymme för framtida stomlinjer och befintliga trädrader bevaras.

OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Geografiskt läge och markägförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Kungsängen 24:4 och omgivande gatu- och kvartersmark som förslås bli gatumark.

Kungsängen 24:4 ägs av Skanska Nya Hem AB.

Öster om Kungsgatan ligger fastigheterna Kungsängen 25:1 ägs av Slottsfabriken AB och 29:2 som ägs av Sven Wixner AB.

Kungsängen 24:1 och 24:8 samt gatumarken ägs av Uppsala kommun



Areal

Planområdet är cirka 3 hektar

Markförhållanden

Marken består helt av postglacial lera och glacial lera som är cirka 30 meter djup

Tidplan

Byggstart för projektet beräknas bli 2013. Planområdet kommer att bebyggas i etapper med start i söder i väntan på att biogaspumpen norr om Siktargatan flyttas.

Genomförandetid

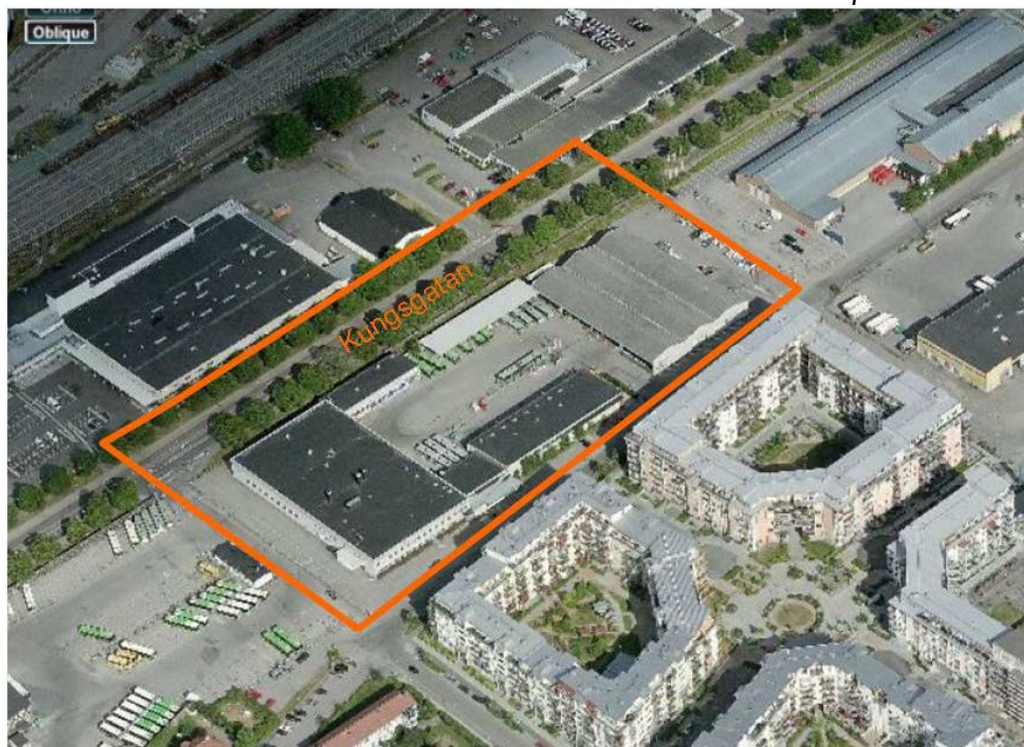
Planens genomförandetid är 10 år från det datum planen vinner laga kraft. Motivet för genomförandetiden är området rymmer många lägenheter och kommer att byggas ut i etapper. Den norra delen kan bebyggas först när biogaspumpen norr om planområdet har flyttas.

Allmän områdesbeskrivning

Kvartermarken mellan Kungsängsgatan och Kungsgatan har använts av Lantmännen och den till Lantmännen knutna butiken Granngården. Större delen av planområdet upptas i dagsläget av butiks- och lagerlokaler samt parkeringsytor. Resterande ytor består av gatumark eller förgårdsmark. Större delen av lokalerna står tomma. Kungsgatan har en allé med relativt välmående lönnar som är runt 40 år gamla.

Området innehåller inga byggnader som klassats som kulturhistoriskt värdefulla.

Planområdet sett från nordväst



Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

Bebyggelsen kommer att bli en del av inramningen till den största infarten (Kungsgatan) mot centrala Uppsala. I dagens öppna gaturum, med industri- och affärslokaler i 1-2 våningar, är det huvudsakligen lönnallén som skapar rumslighet. Med planförslaget kommer bostadshusen att bli väl synliga ovanför träden och utgöra gatans väggar. Våningshöjden kommer även att påverka tillkommande bebyggelse längs Kungsgatan.

Längs Kungsängsgatan anpassas byggnadshöjden till befintliga bostadshus på motsatt sida. Det blir dock en skillnad i gatunivå eftersom befintliga hus har förgårdsmark och bostäder även på nedersta våningen. De nya husen får verksamhetslokaler i bottenvåningen och en bredare gång- och cykelbana i stället för förgårdsmark. Verksamheterna ligger i gatunivå och ska ha entré direkt från gatan. På Kungsängsgatan finns utrymme för nya gatuträd.

Situationsplan

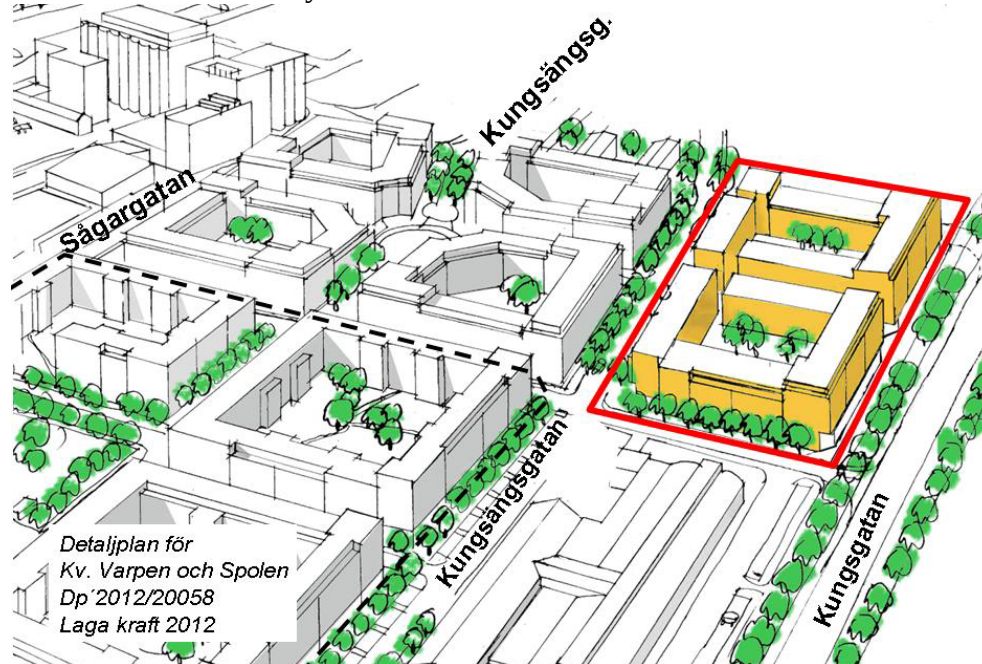
Illustration White Arkitekter



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

Planområdet sett från sydväst

Illustration White Arkitekter



Användning

BCS

Den huvudsakliga användningen är bostadsändamål. Hela planområdet får dessutom användas till centrumverksamhet men anvisade delar av bottenvåningarna inom hela planområdet ska användas till centrumverksamhet och/eller skola, se illustration på nästa sida.

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. 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 där de är bäst lämpade för verksamhetens syfte. Se även ”bebyggelse och gestaltning” samt ”offentlig och kommersiell service, förskola”.

I hela planområdet ska bottenvåningarna mot de mest trafikerade gatorna rymma handel och verksamheter. Det medför krav på att de utformas så att detta är möjligt vilket betyder att våningshöjden ska vara minst 3,6m och att färdigt golv ska vara i gatunivå mot gatan. Fönstren ska placeras i normalhöjd mot gatan och alla verksamhetslokaler ska ha entréer direkt mot gata. En förskola kan dock ha sin entré från gården om den finns en öppning eller en portik in på gården

Motivet för krav på verksamheter i bottenvåningarna är att området ligger centralt och kommer i framtiden att inlemmas i innerstaden. Det är av största vikt att bottenvåningarna utformas med verksamheter och service så att stadskärnans utvidgning långsiktigt underlättas. Motivet för förskola/skola är att det råder mycket stor brist på förskolelokaler i stadsdelen.

Nedan illustreras och beskrivs hur bottenvåningarna skall eller får användas inom olika delar av planområdet



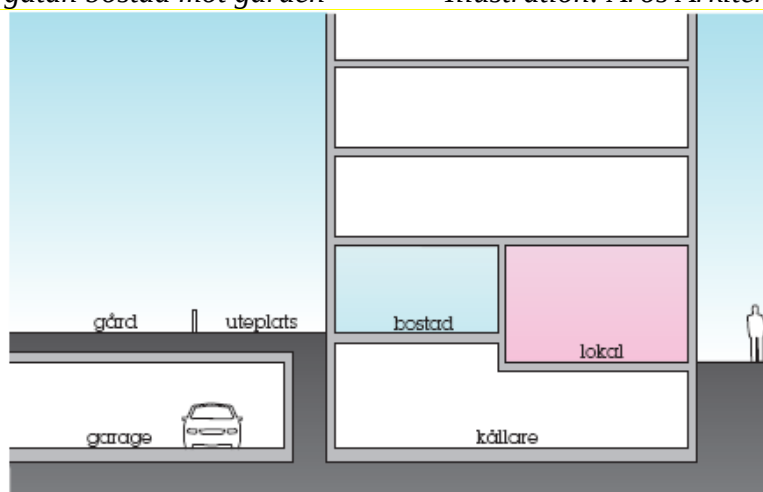
Blåmarkerat: Se textrutan inom den blå ramen ovan.

Omarkerat: Bottenvåningen får användas valfritt inom ramen bostads-, centrum- och skoländamål.

Där bottenvåningarna ska rymma lokaler för centrumverksamhet eller skola mot gata ska även färdigt golv ligga i gatunivå och det ska finnas entréer direkt ut mot gatan. Eftersom det samtidigt är möjligt att ordna bostäder inåt mot gården så kan bottenvåningen utformas med en höjdskillnad så att gårdssidan ansluter till gårdsnivå. Förskolan kan även ha ingång från gårdssidan.

Lokal mot gatan bostad mot gården

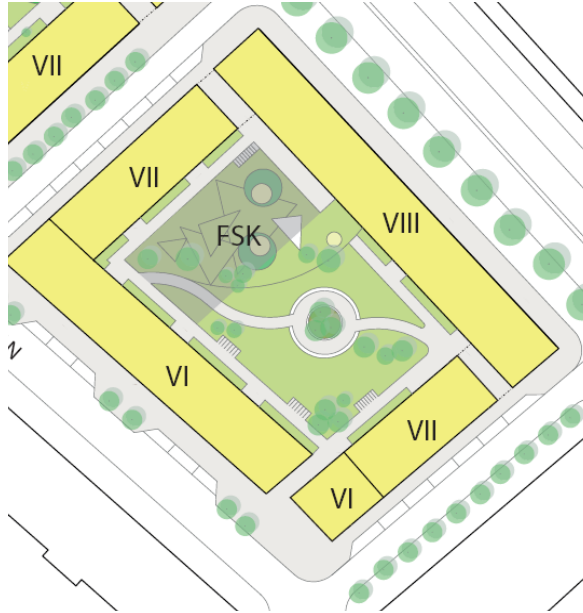
Illustration: Aros Arkitekter AB



Förskolelokaler

Se även ”offentlig och kommersiell service” på sidan 15. Planområdet beräknas alstra ett behov av tre förskoleavdelningar.

Illustration: White Arkitekter



Bottenvåningarna mot anvisade gator kan användas till antingen centrumverksamhet eller skola, d.v.s. det finns inga bestämmelser som är tvingande för skola/förskola. Detaljplanen reglerar inte antalet barn eller antalet avdelningar. En egen inhägnad och förskoletomt kan skapas på en del av den bostadsgården.

Förskolelokaler ska enligt lag placeras och utformas så att barnen får en god inomhus- och utomhusmiljö. Närheten till Kungsgatan bör därför beaktas redan i projekteringsstadiet.

Till väster syns exempel på placering av förskolor och förskolegårdar.

Utnyttjandegrad, placering, utformning och utseende

e

Utnyttjandegrad

Bebyggelsens omfattning anges som största sammanlagda bruttoarea (BTA) inom ett kvarter. Med bruttoarea (BTA) avses summan av den användbara bostadsytan och biytor på alla våningsplan.

Den byggbara ytan på marken är utformad med marginal för att inte försvåra projekteringen och för att möjliggöra trespännare, men hela ytan som markeras som byggbar är inte möjlig att bebygga inom ramen för bestämmelserna om största tillåtna byggnadsarea. Byggnaderna kan även ges en bredare bottenvåning som kan användas till förskola, till andra verksamheter och/eller till mot enkelsidiga lägenheter mot gården. Inom byggrätten ryms även uthus på gården.

Motivet till utnyttjandegraden anges i bruttoarea och inte i byggnadsarea är att i avtalet mellan säljare och köpare av tomten har byggrätten begränsats och villkorats med största bruttoarea. Ytan som är möjlig att bebygga innehåller en marginal för att ge en flexibel byggrätt som ändå garanterar en viss gårdsstorlek och att husen ligger i gatuliv. Byggrätten för uthus begränsas av samma skäl.

Begränsningar av markens bebyggande

Marken får byggas under med planterbart bjälklag. Motivet är att parkeringsplatserna måste rymmas under mark.

gård *Markens anordnande, se "Bostadsgårdar"*

Placering, utformning och utseende

p₁ Byggnaderna ska i huvudsak placeras utefter byggrättsgräns mot gatan. För att skapa variation kan fasaden kraga ut och bukta in längs 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.

f₁ Fasader ska ges en vertikal indelning samt till övervägande del vara i sten, tegel, vara putsade eller ha putskaraktär med markerad sockelvåning mot gata. Gråskalan ska ej dominera.

Med tanke på att området delvis har och delvis har haft en industrikaraktär kan fasadmateriäl som tegel anknyta till traditionen. Sten kan också bidra till variationen. Inslag av trä, glas och andra materiäl med hög kvalitet kan också tillåtas i de fasader som domineras av materiäl enligt planbestämmelsen.

Motivet till bestämmelsen om materiäl 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 helt 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.

v₁ **H**ela 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.

Fasader som är längre än 45 meter mot gata ska utformas med variation i fönstersättning och ha en artikulerad djupverkan med såväl indragna partier som utskjutande partier såsom balkonger och burspråk.

Med "upplevelse i ögonhöjd" menas i första upplevelsen för de människor som visats 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 trapphus.

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. Fasaderna mot Kungsgatan kan bli långa och höga bör därför varieras.



Vy mot söder, korsningen Kungsängsgatan/Siktargatan

Illustration White Arkitekter

v₂

Balkonger, burspråk och skärmtak som vetter mot gården och är högre placerade än 2,5 meter över marken får kraga ut högst 2,2 meter över byggrättslinjen.

Alla delar av byggnaden såsom balkonger, burspråk och skärmtak som är placerade högre än 3 meter över gatunivån får kraga ut högst 1,5 meter över gatan. Se även hörnavskärningar på nästa sida.

Motivet för bestämmelserna är att begränsa möjligheten till utkragning från 5 meter och uppåt samtidigt som rymliga balkonger kan möjliggöras mot de gator som saknar förgårdsmark och därmed har 5 eller 6 meter breda gång- och cykelbanor.

Hörnavskärningar och utkragning

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

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

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

Slutna hushörn från våning 2 och uppåt.



- v₃** Vind får inte inredas över högsta angivna våningsantal.

Motivet till bestämmelsen är att begränsa byggnadshöjden till det antal våningar som anges på plankartan. Gaturummen bedöms tåla 6 -8 våningar, men inte mer.

- v₄** **B**ostadshusens trapphus ska i markplan vara genomgående, alternativt får portik finnas (gäller ej vid förskola och trapphus i kvarters 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 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.

- v₅** **D**e delar av bottenvåningarna inom planområdet som ska användas till centrumverksamhet ska utformas med våningshöjd på minst 3,6 meter och mot gata med färdigt golv i gatunivå.
Våningshöjd i lokaler för skola/förskola ska vara minst 3 meter och färdigt golv i bottenvåning ska ansluta till gårdens marknivå.
De lokaler som ska användas för centrumverksamhet ska även utformas med entréer direkt från gata, inte via trapphus.

Motivet till bestämmelserna är att säkerställa bottenvåningarnas utformning så att verksamheter är möjliga och för att skapa en levande fasad mot gatan i ögonhöjd

v₆

Byggnad som uppförs med högsta tillåtna antalet våningar, där ska den översta våningen ha en indragning som är minst 1,3 m från fasadliv på minst 50 % av fasadlängden. Indragningen ska motsvara en sammanlagd yta som är minst 15 % av ett fullt våningsplan. Om bottenvåningen är bredare än övriga våningar, till exempel på grund av att den ska rymma verksamheter, ska indragningen räknas från en "normal" våning. Indragningen kan fördelas på ut- och insidan. **P**å byggnader mot Kungsgatan ska den åttonde våningen vara indragen minst 1,3 meter längs hela sträckan.

På de delar som ska vara indragna får inte inglasade uterum uppföras.

Motiven är att en indragning medverkar till bättre solinstrålning på marken, bidrar till att takfoten upplevs som en våning lägre, sett från marken och att byggnadens volymer blir mer varierade. En indragning minskar intrycket av en hög byggnad.

De översta, indragna våningarna kan inrymma balkonger eller terrasser mot gård och/eller gata. En eventuell inglasning av en terrass endast göras inom ramen för de 85 % av arean som *inte* måste vara indragen eftersom en inglasad terrass räknas som en del av våningsplanet enligt plan- och bygglagen.

**VI,
VII och
VIII**

Byggnadernas våningsantal varierar. Mot Kungsgatan kan husen vara 8 våningar eftersom gaturummet är stort. Övriga kvarter har en högsta våningshöjd på 6-7 våningar för att hålla ner skalan mot de mindre gatorna.

Våningshöjden kompletteras med bestämmelser om en högsta totalhöjd i meter över nollplanet 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.

Motivet för våningshöjderna är att byggnaderna anpassas till omgivande befintliga på Kungsängsgatan och till framtida bebyggelse i omgivande kvarter.

Offentlig och kommersiell service

Förutsättningar

I angränsande kvarter söder om planområdet, vid Kungsgatan, finns livsmedelsbutik och några specialbutiker. Stadskärnans serviceutbud finns också tillgängligt inom ett gångavstånd på ca 1 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 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. Se även under rubriken "Användning"

Närmaste kommunala skola är för närvarande Vaksalaskolan, som ligger en dryg km från planområdet. Kv Skytteln, som ligger väster om Sägargatan, har i Program för Kungsängen reserverats för skola och förskola 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.

Det blir mindre än en km till Akademiska sjukhuset, när den planerade gång- och cykelbron i Islandsgatans förlängning har byggts.

Förändringar

BCS

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

Förskola

Det är både önskvärt och möjligt att ordna förskola i bottenvåningen på bostadshusen. Detaljplanen reglerar inte antalet barn eller antalet avdelningar. Preliminära beräkningar från fastighetskontoret visar att ett genomförande av detaljplanen medför ett behov av ytterligare cirka 50 förskoleplatser, d.v.s. tre dagisavdelningar. En egen inhägnad förskoletomt med minst 20 m² tomtyta per barn kan skapas på en mindre del av bostadsgården. Se även sidorna 8 och 10.

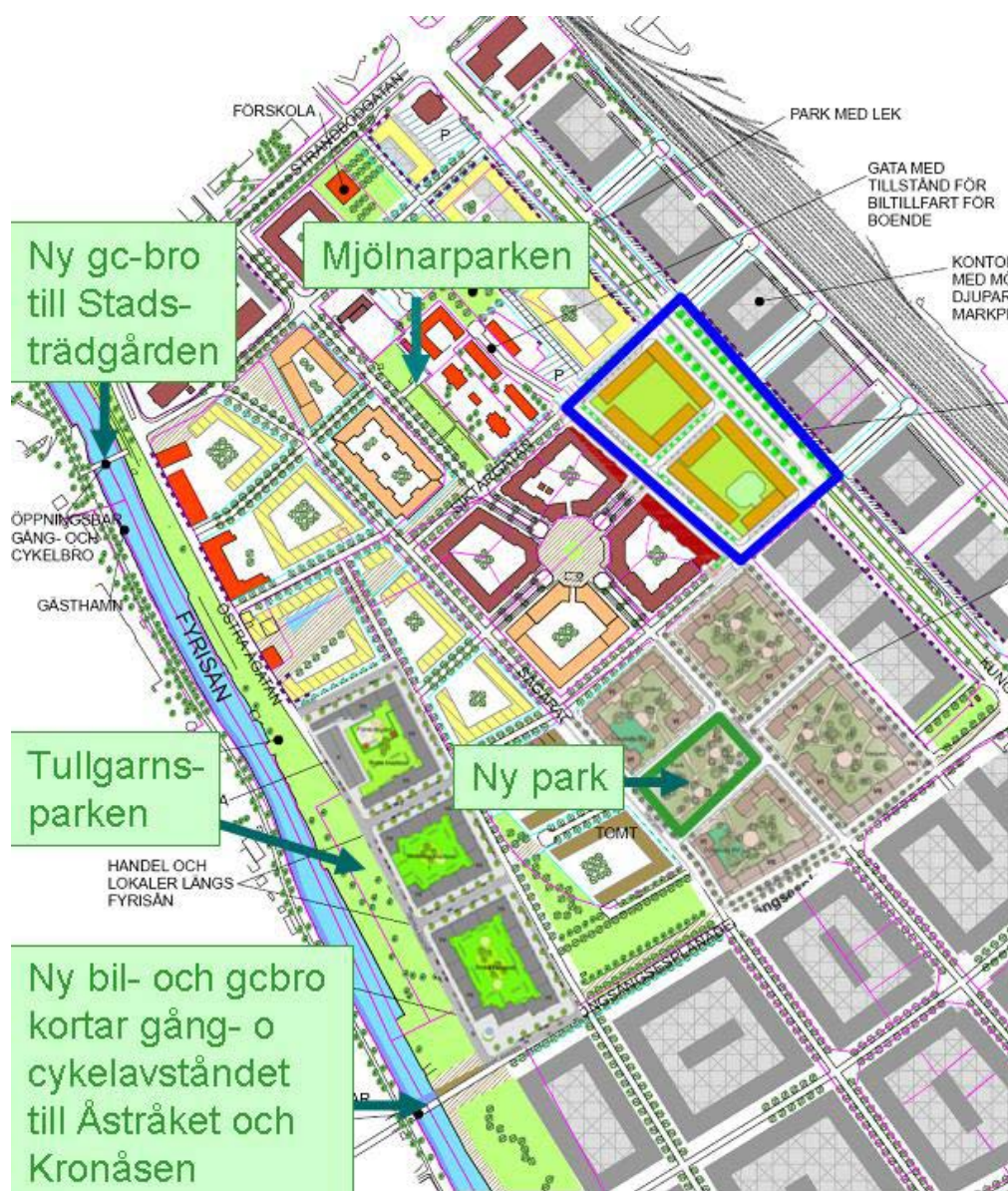
Förskolelokaler ska enligt lag placeras och utformas så att barnen får en god inomhus- och utomhusmiljö. Närheten till Kungsgatan bör därför beaktas redan i projekteringsstadiet

Parker, stadsträd och övriga allmänna grönytor

Inom de ytor som ska bli kvartersmark finns ingen befintlig vegetation. Längs Kungsgatan finns en lönnallé med cirka 40-åriga lönnar i relativt gott skick.

Cirka 200 meter nordväst om planområdet ligger Mjölarparken som är en liten park med gräsmattor och rabatter. Gångavståndet till Tullgarnsparken vid Fyrisån är minst 750 meter. Två nya broar planeras; en gång- och cykelbro samt en bro för bilar, kollektivtrafik och gång- och cykel. Broarna kommer att korta avståndet till parker och naturområden väster om Fyrisån.

En ny park planeras inom detaljplanen för kv Varpen och Spolen (dnr 2007/20089). Planen vann laga kraft 2011-12-15, men det är oklart när parken kan anläggas.



gård

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.

Inom de slutna gårdsrummen finns goda möjligheter att ordna lekplatser för de mindre barnen. Plantering av träd och buskar ska finnas. Det ska finnas en lekplats för småbarn. Parkering för motorfordon får ej finnas.

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 upp till fem år ska anordnas på gården.

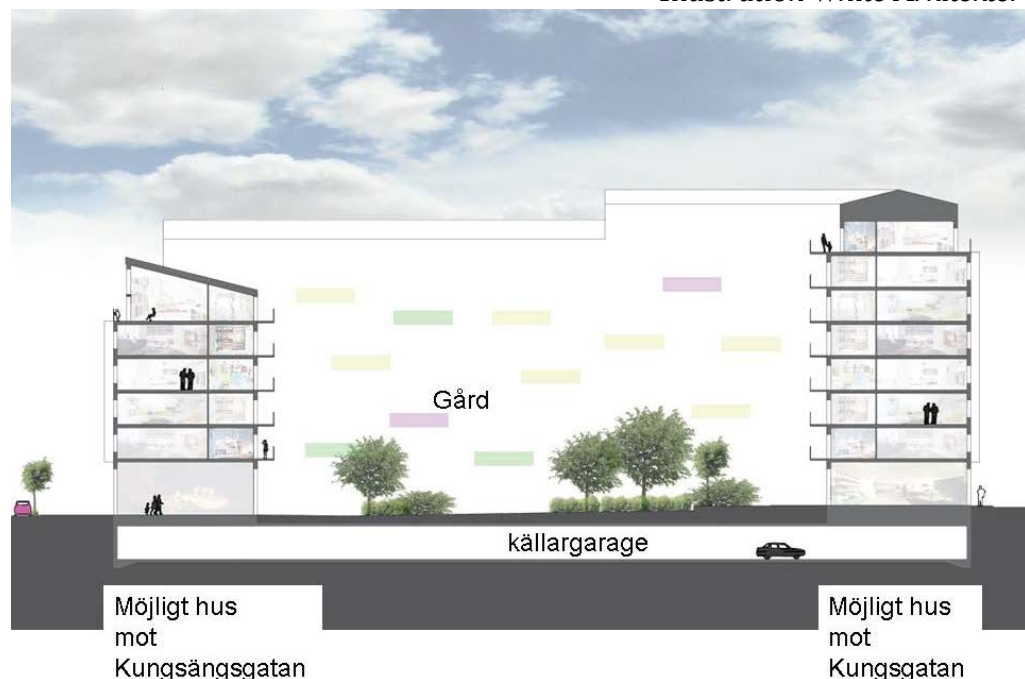
När förskolor placeras i bottenvåningen måste en del av bostadsgården stängas in för förskolans behov. Planen reglerar inte vilken yta som ska avsättas utan det hanteras i avtal med exploitören/fastighetsägaren.

Förskolans gård bör vara tillgänglig för de barn som bor i kvarteret när förskolan är stängd.

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.

Sektion över gården mellan Kungsängsgatan och Kungsgatan

Illustration White Arkitekter



Sektionen ovan visar en möjlig utformning av byggnaderna och gården inom ramen för planbestämmelserna. Det slutliga utformningen kan bli något annorlunda, men byggnaderna kan inte bli högre.

Trafik och tillgänglighet

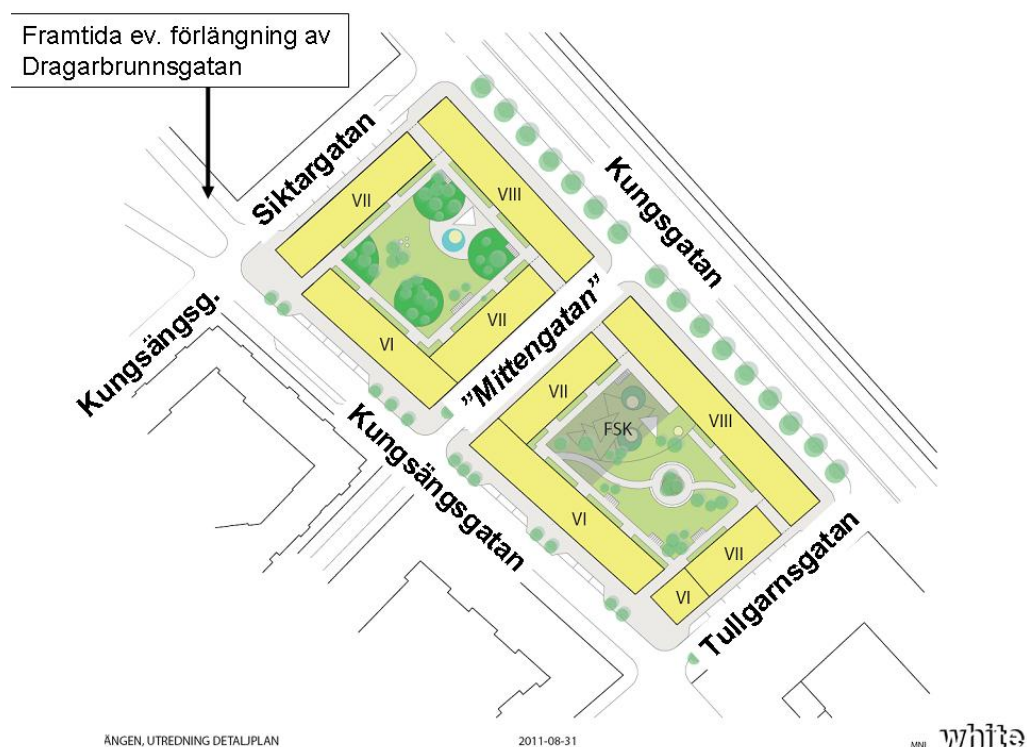
Gatunät - utformning och karaktär

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

Gatunätet följer delvis program för Kungsängen och ansluter till den omgivande rutnätsstadens struktur samt avgränsas distinkt av byggnader och deras förgårdsmark. Planen skiljer sig från programmet på så sätt att alla gator görs genomgående. Trafikeringen kan regleras med lokala trafikföreskrifter. Samtliga gator blir allmän plats eftersom området ligger i den utökade innerstaden.

Gatorna, förutom Kungsgatan, ingår i det trafiksystem som försörjer bebyggelsen i stadsdelen Kungsängen och belastas inte av någon egentlig genomfartstrafik.

I bilden nedan och i planhandlingen kommer den nya gatan mellan Kungsgatan och Kungsängsgatan att kallas "Mittengatan" i väntan på att den får ett formellt namn.



Kungsgatan

Kungsgatan är en av de viktigaste infartsgatorna till den centrala staden med flera stads- och regionbusslinjer, många tunga transporter och ett stort antal bilar. Gatu- och trafikkontoret bedömer att tydliga prognoser för gatan år 2020 är svår just nu, med tanke på alla planerade gatuombyggnader, nya planskildheter med järnvägen samt den nya bron över Fyrisån. Planförslaget utgår dock från antagandet att trafiken på Kungsgatan kommer att vara någonstans mellan 15 000 och 20 000 fordon/dygn år 2020.

Kungsgatans betydelse för kollektivtrafiken kommer att öka när stomlinjer införs och en ny bro över Fyrisån eventuellt byggs i Kungsängsesplanadens förlängning. Gatan behöver därför dimensioneras för separata kollektivtrafikkörfält.

Längs gatan finns en lönnallé i relativt god kondition som bör bevaras.

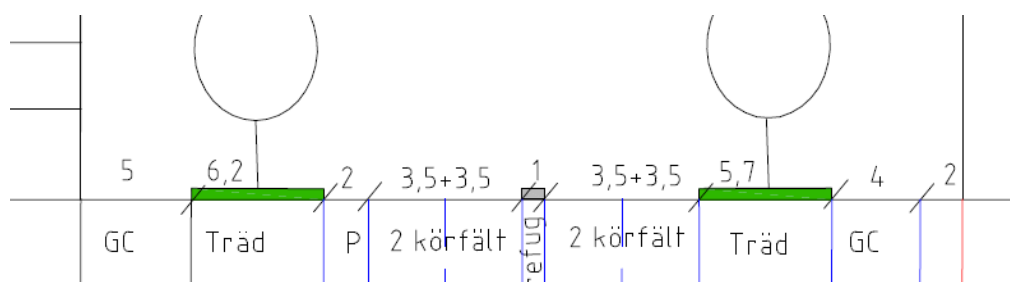
Gatan är idag 28 meter bred inklusive trädraderna .

Trädraderna behöver troligen en cirka 6 meter bred planteringsyta.

En rotanalys bör göras innan byggstart klargöra om den föreslagna planteringsytan räcker för att skydda träden på långsikt.

Byggnaderna inom planområdet får verksamheter i bottenvåningen längs Kungsgatan och utrymme ska därför ges för kantstensparkering.

Befintliga dubbelriktade gång- och cykelbanor behövs även i framtiden. Det blir det nödvändigt att flytta gång- och cykelbanans på den östra sidan så att den ligger öster om trädraden, om separata körfält behövs för kollektivtrafiken och trädraderna ska behållas. Det innebär ett intrång på de intilliggande fastigheterna. Planområdet har därför utökats för att omfatta det som behövs för den framtida Kungsgatans utformning. Sektionen nedan blir då 38 meter + 2 meter förgårdsmark vid fastigheterna på östra sidan (se även ”planens genomförande”) och det är betydligt smalare än den sektion på 54 meter som anges i Program för Kungsängen, se nedan.



Detaljplanen avviker därmed från Program för Kungsängen. I programmet anges att Kungsgatan breddas till 54 meter i gatunivå. Parallellgatorna är inte längre aktuella och därmed minskas gatubredden.



Sektion Kungsgatan

Illustration White Arkitekter

Sektionen ovan visar en möjlig utformning av byggnaderna inom ramen för planbestämmelserna. Det slutliga utformningen kan bli något annorlunda, men byggnaderna kan inte bli högre.

Kungsgatans östra sida (Kungsängen 25:1) finns ett planuppdrag för ny högre bebyggelse (Kv Vävstolen, dnr 2012/20171 se även Program för Kungsängen.

Räddningstjänst vid Kungsgatan

Utrymme för stegbil bör i första hand ordnas mot gårdssidan på de delar av kvarteren som vetter mot Kungsgatan.

Kungsgatans sektion med en fem meter bred gång- och cykelväg innebär det kan bli trångt för en stegbil på den gång- och cykelväg som skapas mellan husliv och befintliga träd. Stegbilen ska helst stå någon meter ut från husets fasad och behöver en uppställningsyta som är minst 5 meter bred. Stegbilen kan inte heller stå på Kungsgatan eftersom trädraden ska vara minst 6 meter bred och stegbilen kan stå högst 9 meter från fasaden.

Om utrymme ska skapas för en stegbil måste antingen 1) husen dras längre bort från Kungsgatan för att skapa en parallellgata eller 2) de befintliga träden tas bort. Inget av alternativen är önskvärt. Husen ska därför utformas så att en evakuering kan ske utan stegbil på den sida som vetter mot Kungsgatan. Eftersom det, av bullerskäl, inte är möjligt med enkelsidiga lägenheter mot Kungsgatan kan evakuering till exempel ordnas mot gårdssidan.

GATA

Övriga gator

Trafiken på gatorna runt bostadskvarteren beräknas variera mellan 2000 -6000 fordon/dygn.

Kungsängsgatans och Siktargatans gatusektioner är låsta med planbestämmelser och det har medfört svårigheter att anpassa gatorna till nya riktlinjer om utrymme till gatuträd, avstånd till hämtfordon för avfall osv. Delar av gatorna ingår därför i planområdet så att de kan få en flexiblere utformning.

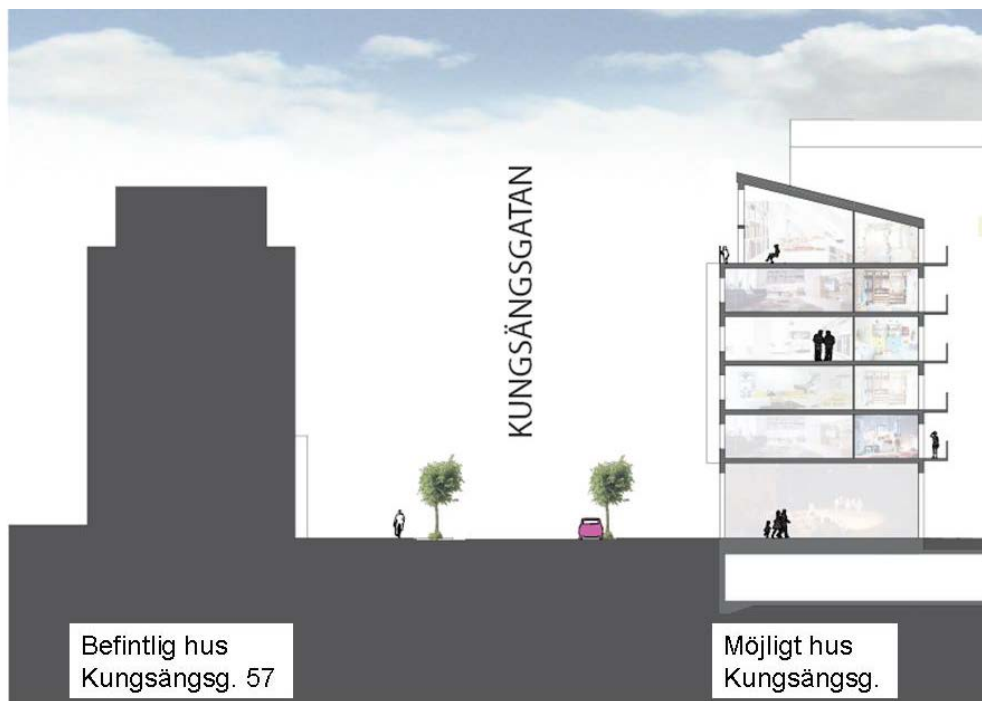
Programmets sektion kommer inte att följas exakt. Bland annat behöver träden bredare trädgröpar än vad som anges ovan och det kan medföra att det i vissa fall blir träd bara på ena sidan av gatan.

På de gatuavsnitt där det ska vara verksamheter i bottenvåningarna kommer det inte att bli någon förgårdsmark. I stället planeras 5 meter breda gång- och cykelbanor längs de fasaderna.

Gatorna ska inte inbjuda till höga hastigheter och har plats för kantstensparkering och trädplanteringar längs separata gångbanor alternativt gång- och cykelbanor.

Övriga gator - Kungsängsgatan

Gatan får plats för gång- och cykelbanor, träd, kantstensparkering och två körfält. Gaturummet blir cirka 27 meter mellan fasaderna, vilket är tre meter smalare än vad programmet anger.



Sektion Kungsängsgatan

Illustration White Arkitekter

Sektionen ovan visar en möjlig utformning av byggnaderna inom ramen för planbestämmelserna. Det slutliga utformningen kan bli något annorlunda, men byggnaderna kan inte bli högre.

Övriga gator - Siktargatan

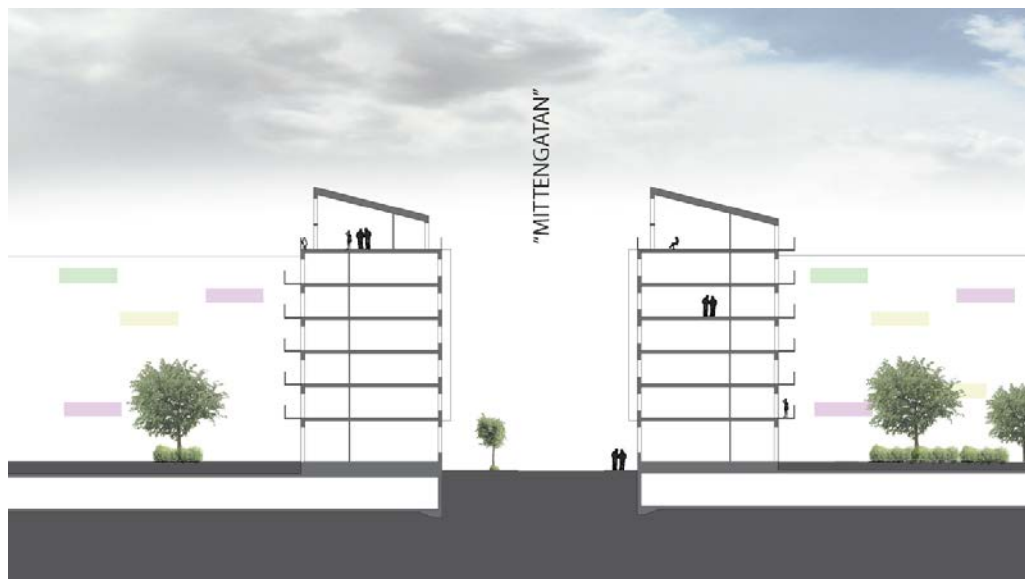
Siktargatan kan anslutas till Kungsgatan och får plats för gång- och cykelbana, träd, kantstensparkerings och två körfält. Det blir bebyggelse på båda sidor när bussdepån flyttas till ett nytt läge utanför innerstaden och biogaspumpen har tagits bort. Gaturummet inom planområdet blir cirka 21 meter mellan fasaderna, vilket är smalare än vad programmet anger.

Övriga gator - Tullgarnsgatan

Tullgarnsgatan förlängs ut till Kungsgatan mellan det södra kvarteret och Kungsängen 24:3 (Willys mm). Gatan får utrymme för gångbanor, trädplanteringar, kantstensparkerings och dubbelriktade körfält. Gatan blir 18 meter bred men med tanke på att butikerna söder om Tullgarnsgatan är relativt nybyggda så kommer det troligen att dröja innan gatan får bostadshus även på den sidan.

En ny gata mellan kvarteren, "Mittengatan"

"Mittengatan", som ännu inte har något namn, går mellan Kungsängsgatan och Kungsgatan och delar planområdet i två kvarter. Gatan blir 18 meter bred med utrymme för gångbanor, trädplanteringar, kantstensparkerings och dubbelriktade körfält.



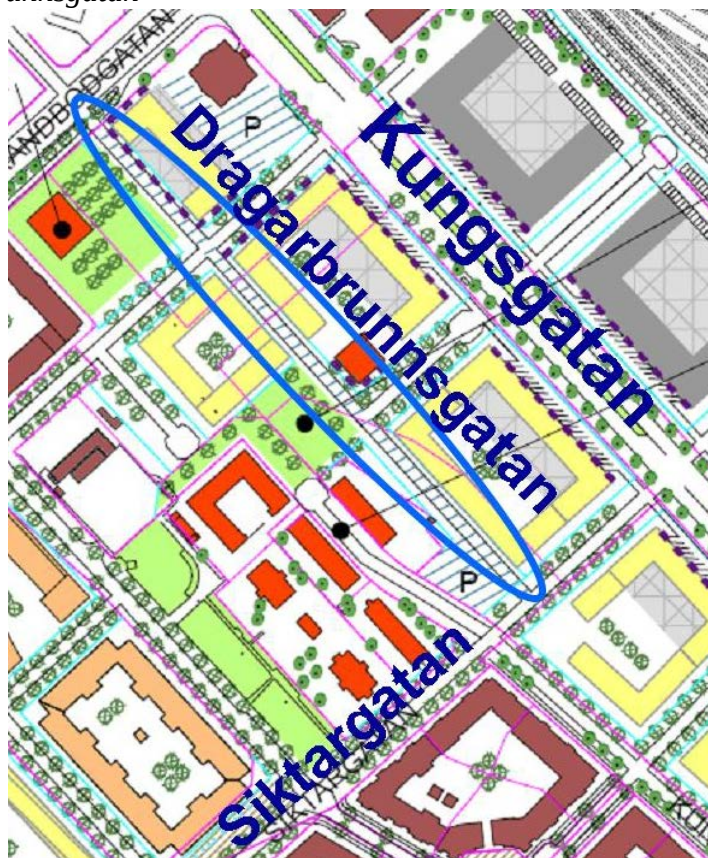
Sektion "Mittengatan"

Illustration White Arkitekter

Sektionen ovan visar en möjlig utformning av byggnaderna inom ramen för planbestämmelserna. Det slutliga utformningen kan bli något annorlunda, men byggnaderna kan inte bli högre.

Övriga gator - Dragarbrunnsgatan

Enligt Program för Kungsängen kommer Dragarbrunnsgatan att förlängas fram till Siktargatan när den nuvarande bussdepån flyttar till ett nytt läge utanför innerstaden. Planområdet gränsar till den korsningspunkt som uppstår mellan Dragarbrunnsgatan, Siktargatan och Kungsängsgatan.



Gång- och cykelväg, cykelparkering

Längs Kungsgatans båda sidor, Kungsängsgatans östra sida samt Siktargatans södra sida, föreslås gång- och cykelbanor som är 5 meter breda, eftersom verksamheterna kommer att ha entréer direkt mot gatan. På övriga gator, med mindre trafik, föreslås endast separata gångbanor.

För att förbättra sikten och undvika olyckor fasas hörnen av på bottenvåningen i de korsningar där gång- och cykelbanor som ligger intill fasaden.

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

Kollektivtrafik

Stadens busslinjer trafikerar Kungsgatan, Kungsängsesplanaden och Östra Ågatan och har hållplatser inom ett gångavstånd från planområdet på ca 100m. Nya stomlinjer planeras varav ett flertal kommer att trafikera Kungsgatan.

Gångavståndet blir till resecentrums nya anslutning vid Strandbodgatan blir mellan 500 och 750 meter.

Parkering, angöring, utfart och transporter

Samtliga kvarter omges allmänna gator på alla fyra sidor.

Boende- och personalparkering ska lösas inom den egna fastigheten i parkeringsgarage under mark. Endast gästparkering för boende samt parkering för kunder och besökare till verksamheterna får förläggas ovan mark och då på gatumark som kantstensparkering. Parkeringsnorm som för zon 1, stadskärnan, ska tillämpas eftersom området ska utvecklas från industriområde till innerstad. Erfarenheter från tidigare projekt indikerar dock att de boende efterfrågar en parkeringsplats per lägenhet för bostäder.

Angöring och transporter till centrumverksamheterna samt hämtning av hushållsavfall ska ske via gatorna i öst-västlig riktning samt på Kungsängsgatan. För att det ska vara möjligt måste det vara tillåtet för transport- och hämtfordon att på de öst-västliga gatorna köra mellan Kungsgatan och Kungsängsgatan. I vissa fall kan det även behövas 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 gatuträd.

Mot Kungsgatan får inte utfart från kvartersmark förekomma.

Angöring, transporter och parkering till förskolorna kan ske via allmänna gator i anslutning till lokalerna. Samtliga gator får kantstensparkering och den bör placeras på samma sida som förskolan av trafiksäkerhetsskäl.

Trafiksäkerhet

Gator och angöring ska utformas med hänsyn till trafiksäkerheten

Tillgänglighet för personer med funktionshinder.

Ny byggnad ska enligt lag utformas så att den är tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Tillgängligheten prövas 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 avhjälpna 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.

Hälsa och säkerhet

Buller

Planområdet ligger omgivet av allmänna gator och är utsatt för buller från dessa källor. Som underlag för beräkningarna används gatu- och trafikkontorets prognoser för trafiken på Kungsgatan 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. Prognoserna visar på att Kungsgatan kan få mellan 15 000 och 20 000 fordon per dygn och därför har bullerberäkningar gjorts för båda prognoserna, se nedan.

En trafikbullerutredning har gjorts av ÅF Infrastructure AB se även separat bilaga. Bullerberäkningarna grundas dels på trafikprognoser (se ovan) dels på en illustrationsplan.

”Bullerregn”

Ljudnivåerna i bullerutredningen redovisas med alternativen *med* och *utan* ”bullerregn” men i planhandlingen endast utan ”bullerregn”. Med bullerregn menas buller från bl.a. avlägsna trafikleder. Beteckningen bullerregn anger att detta buller faller ner på en byggnads alla sidor och att det därmed inte går att avskärma. Skillnaden mellan beräkningarna med och utan bullerregn är därför att ljudnivån blir högre *med bullerregn* på den sida som är ljuddämpad från näraliggande gators vägtrafikbuller.

Bullerregn ingår inte i Naturvårdsverkets samnordiska beräkningsmodell för vägtrafikbuller. (*Vägtrafikbuller, Nordisk beräkningsmodell, reviderad 1996*) Bullerregn ingår därför vanligtvis inte i beräkningar av vägtrafikbuller. Därför redovisas inte beräkningar *med* bullerregn i planhandlingen. Hela bullerutredningen finns som en bilaga till planhandlingen.

ÅF Infrastructure AB har i sin bullerutredning valt att redovisa effekten av bullerregn för att ge en mer fullständig bild av bullersituationen. ÅF:s beräkning av bullerregn bygger på en stor mängd mätningar, ljudutbredningsmodell för stora avstånd samt ett examensarbete. Beräkningarna sker alltid för varje specifik situation och inte schablonmässigt. ÅF har dock inte redovisat exakt hur beräkningen av bullerregn har genomförts i detta specifika fall, varför det är svårt att veta vilka underlag som ÅF har använt. Många aktuella planer och gatuprojekt kommer till exempel att påverka trafikrörelserna i staden prognosåret 2020.

Bullerberäkningar för 15 000 fordon per dygn på Kungsgatan år 2020

Beräkningar av den ekvivalenta trafikbullernivån 2 meter ovan mark vid fasad:

- 61-65 dBA mot Kungsgatan, Siktargatan och delar av Tullgarnsgatan.
- 56-60 dBA mot Kungsängsgatan och "Mittengatan"
- 46-50 dBA på båda gårdarna.

Beräkningarna visar att riksdagens bullerriktvärden överskrids på de sidor av husen som vetter mot en gata men att avsteg med ljuddämpad sida klaras.

15 000 fordon/dygn



Källa: Bullerutredning av ÅF Infrastructure AB

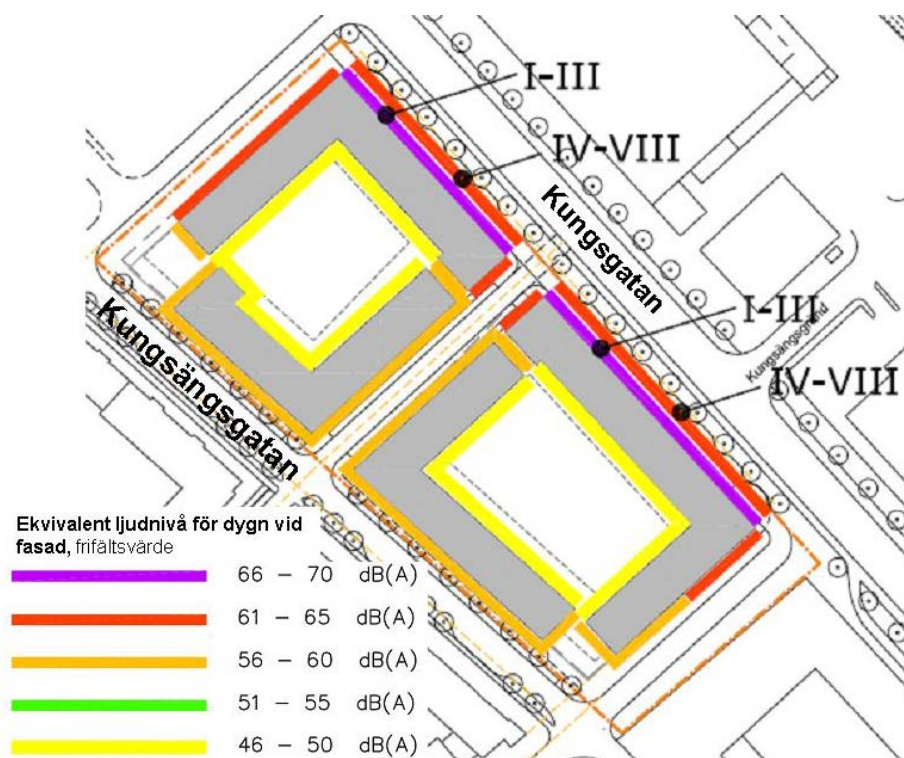
Bullerberäkningar för 20 000 fordon per dygn på Kungsgatan år 2020

Beräkningar av den ekvivalenta trafikbullernivån 2 meter ovan mark vid fasad:

- 66-70 dBA mot Kungsgatan, våning 1-3 och ljudnivåer på 60-65 dBA på våning 5-8. På våning 1 är bostäder vända mot Kungsgatan inte tillåtna och därför det endast är våning 2 och 3 som berörs av höga ljudnivåer.
- 61-65 dBA mot Siktargatan och delar av Tullgarnsgatan.
- 56-60 dBA mot Kungsängsgatan och "Mittengatan"
- 46-50 dBA på båda gårdarna

Beräkningarna visar att riksdagens bullerriktvärden överskrids på de sidor av husen som vetter mot en gata men att avsteg med tillgång till ljuddämpad sida klaras.

20 000 fordon/dygn



Källa: Bullerutredning av ÅF Infrastructure AB

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, (550meter till resecentrums nya entré vid Strandbodkilen) samt till offentlig och kommersiell service i stadskärnan.

Bullerberäkningarna visar att med slutna kvarter blir bostadsgårdarna ljuddämpade om den samnordiska beräkningsmodellen används för beräkningarna (Naturvårdsverket 1996: *Vägtrafikbuller, nordisk beräkningsmodell*”).

BYGGNADS-
TEKNIK

b₁

Planbestämmelser säkerställer att:

- Alla lägenheter som vetter mott 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.
- Alla entréer, med enstaka undantag, ska vara genomgående. Se ”utformning”. Det betyder att entréerna blir vända både mot gatan och mot den ljuddämpade gården. Man kan därmed nå gården utan att utsättas för trafikbuller.

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, men det kan finnas hinder för det på eventuella terrasser på den översta, indragna våningen. Se ”utformning”.

Vibrationer

Vibrationerna i marken får inte överstiga en vibrationshastighet på högst 0,4 mm/s.

Luft

Spridningsberäkningar för halter av inandningsbara partiklar (pm10) har gjorts av Stockholms och Uppsala läns luftvårdsförbund, se bilaga.

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

Halterna för kvävedioxid bedöms inte överskrida miljökvalitetsnormerna.

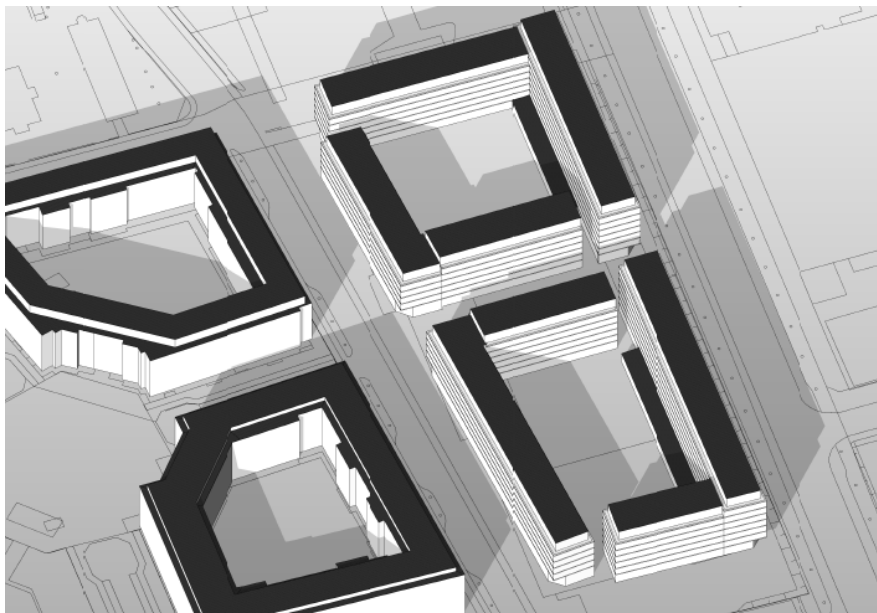
Solinstrålning

En solstudie visar att de norra delarna av kvarteren och gårdarna får god men att de södra delarna får en dålig tillgång till sol.

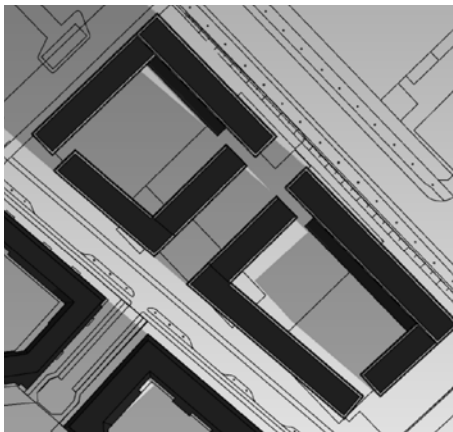
Vår- och höstdagjämning

20 mars kl 12

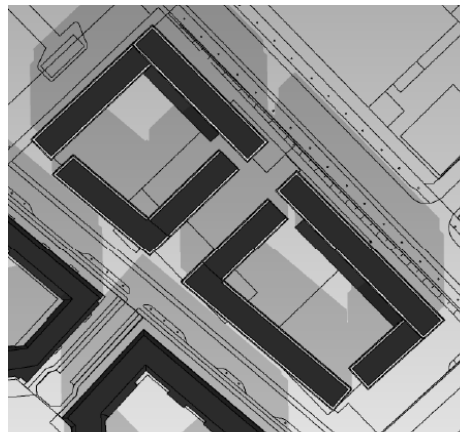
Illustration White Arkitekter



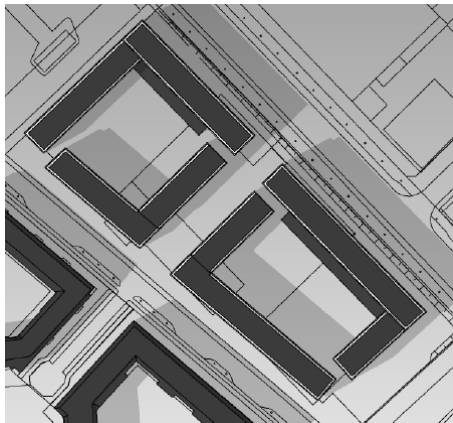
20 mars kl 9.00 Ill. White Arkitekter



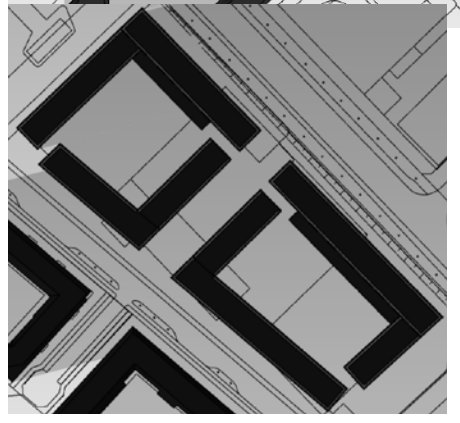
20 mars kl 12.00 Ill. White Arkitekter



20 mars kl 15.00 Ill. White Arkitekter



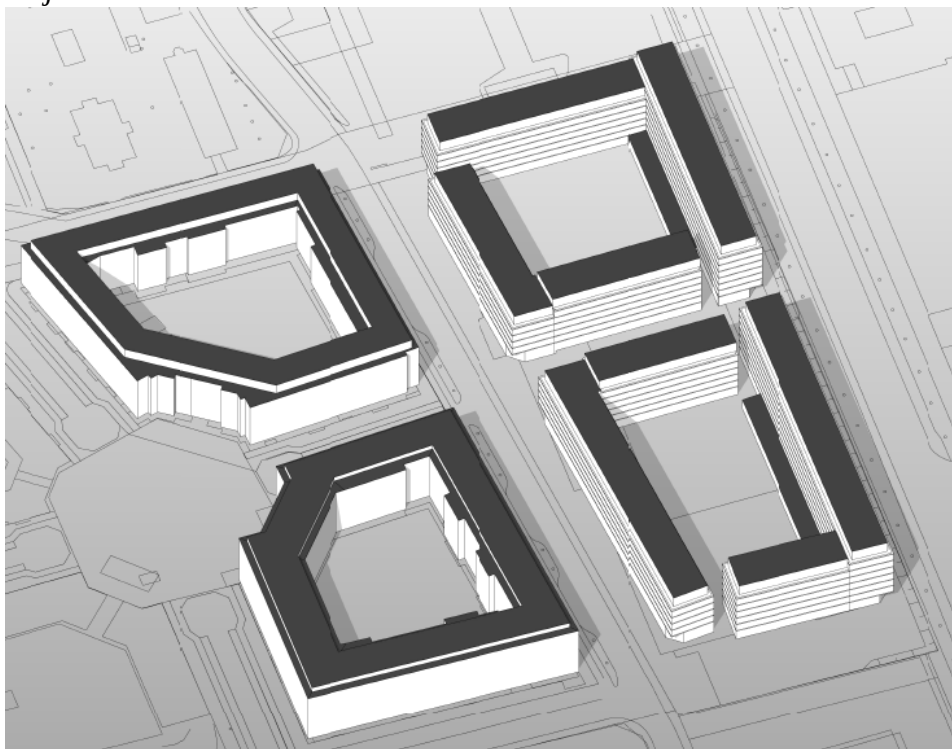
20 mars kl 17.00 Ill. White Arkitekter



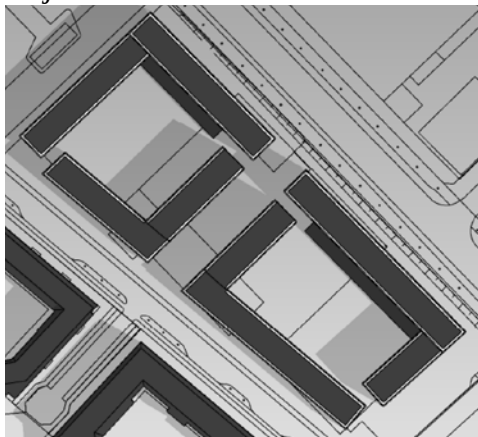
Midsommar, 21 juni

21 juni kl 12

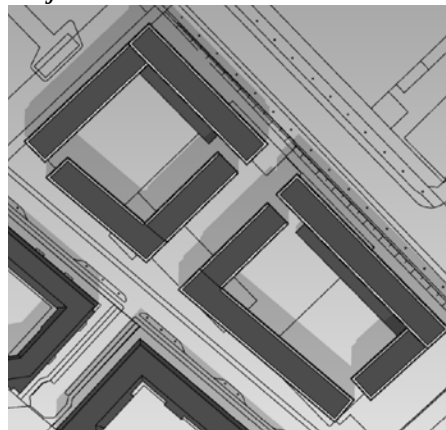
Illustration White Arkitekter



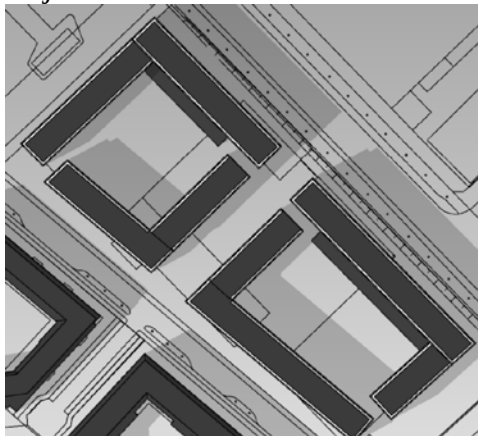
21 juni kl 9.00 *Ill. White Arkitekter*



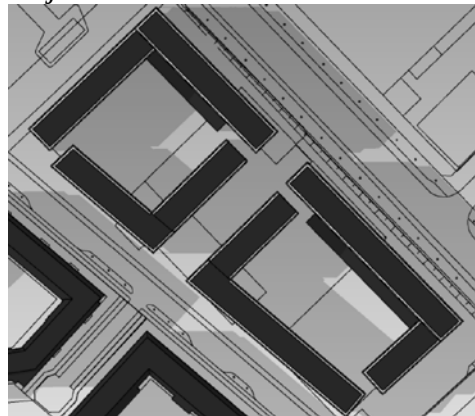
21 juni kl 12.00 *Ill. White Arkitekter*



21 juni kl 15.00 *Ill. White Arkitekter*



21 juni kl 17.00 *Ill. White Arkitekter*



Markföroreningar

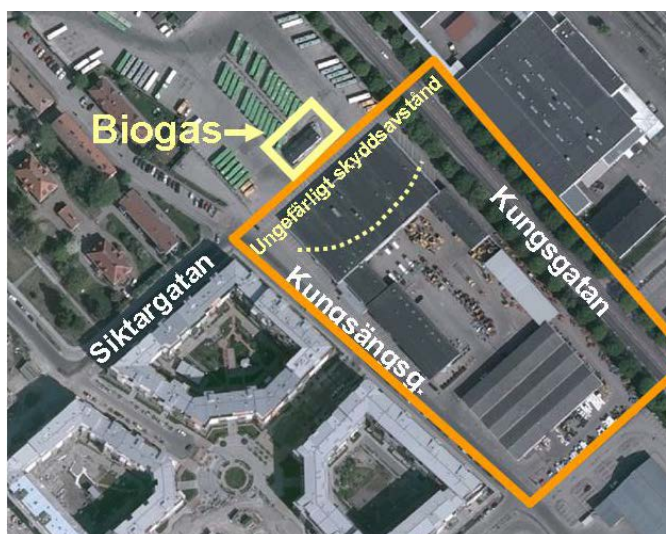
Det finns viss risk för förorenad mark inom planområdet. Innan bygglov kan medges ska en översiktlig miljöteknisk markundersökning genomföras. Den ska visa om en sanering behövs och hur massorna ska behandlas.

Radon

Ingen radonundersökning är utförd men eftersom marklagren i huvudsak består av lera så förväntas inga onormala radonförhållanden inom området. Radonförekomsten ska undersökas i varje delområde innan byggnadsarbeten får påbörjas.

Biogas

Den norra delen av planområdet kan inte bebyggas förrän det befintliga tankstället för biogas har avvecklats.



Räddningstjänst

Byggnaden och gården måste utformas så att den kan utrymmas med stegbil.

Ett brandskyddstekniskt utlåtande, framtaget av Briab (Brand- och riskingenjörerna AB) visar att avståndet till järnvägen är tillräckligt stort för att det inte ska krävas särskilda åtgärder för att reducera risknivån. Se bilaga.

Teknisk försörjning

Planområdet ligger i den utvidgade innerstaden och har god tillgång till teknisk försörjning.

Avfall

Renhållningsfordon ska kunna angöra från de allmänna gatorna utan backningsrörelser och inom ramarna för arbetsmiljöverkets föreskrifter. Detta förutsätter att fordonen kan angöra Kungsgatan från Siktargatan, "Mittengatan" och Tullgarnsgatan. Se även "Gator". Inga trapphus bör ha längre avstånd till källsortering än 50 meter. Utrymmen kan planeras in i respektive kvarter.

Energi

Området kan anslutas till fjärrvärmenätet. Planbestämmelserna är inget hinder tak- och fasadmateriell som lagrar energi, t.ex. solceller.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Ansvarsfördelning

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

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.

Avtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas och föreligga innan planen antas av kommunen. Exploateringsavtalet ska reglera marköverlåtelser och kostnader för detaljplanens genomförande samt om och hur behovet av förskolelokaler kan tillgodoses inom planområdet.

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

Kommunen tar ut en exploateringsavgift för kommunens åtaganden.

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

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal skall upprättas och föreligga innan planen antas av kommunen.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovprövning/bygganmälan

Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

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 byggrelaterade skador.

Markföreningar

Exploatören ansvarar för eventuella utrednings- och marksaneringskostnader inom fastigheten Kungsängen 24:4 inklusive den mark som överläts till kommunen.

Ledningar

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

Berörda ledningsägare inom planområdet

Uppsala Vatten har VA- och dagvattenledningar i gatumarken inom planområdet.

Uppsala kommun har elledningar till gatubelysning och trafikljus i gatumarken inom planområdet

Vattenfall AB har ledningar för fjärrvärme och fjärrkyla i gatumarken i planområdet.

TeliaSonera och IP-Only har ledningar för tele och bredband i gatumarken inom planområdet

Det kan finnas ytterligare, av stadsbyggnadskontoret okända, ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger byggherren att undersöka om ytterligare ledningar finns.

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

Dagvatten

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

Ekonomiska åtgärder

Planeekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Ledningar

Byggherren bekostar en eventuell flytt av ledningar.

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

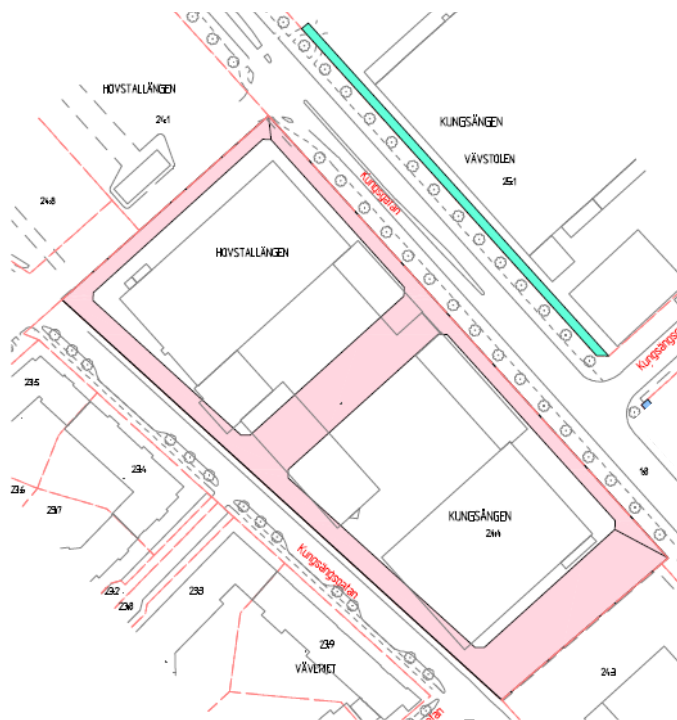
Tomtindelning

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Ett genomförande av planen medför att kvartersmark läggs till gatumark. Även kvartersmarken öster om Kungsgatan berörs. Gatumarken breddas med tre meter för att säkerställa framtida gång- och cykelbana öster om den befintliga trädraden. Motivet är att det i framtiden kan bli aktuellt med separata körfält för kollektivtrafiken på Kungsgatan och då får inte befintliga gång- och cykelbanor plats innanför allén. Se även rubriken trafik – Kungsgatan.

Från fastigheten Kungsängen 24:4 (rosa) läggs 5045,190kvm kvartersmark till kommunens mark.

Från fastigheten Kungsängen 25:1 (grönt) läggs 466,967 kvm kvartersmark till kommunens mark,



PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

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

Stadsdelen omvandlas från industriområde till innerstad.

Mark och vatten

Den relativt höga exploateringen ger ett gott markutnyttjande i ett centralt läge.

Hälsa och säkerhet

För hälsa och säkerhet *inom* planområdet; se även rubriken ”Hälsa och säkerhet” på sidorna 25-31.

Föreslagen bebyggelse ligger cirka 130 meter från järnvägen. En riskbedömning har genomförts av Briab, se bilaga. Enligt den konstateras att byggnaderna kan uppföras utan särskilda åtgärder för att minska risken för personer inom området vid en eventuell olycka på järnväg.

Konsekvenser för boende på Kungsängsgatan motsatta sida

De nya husen kommer att dämpa buller från Kungsgatan och järnvägen vilket bidrar till en bättre ljudmiljö. De nya husen endast marginellt att skugga befintliga hus.

Sociala aspekter, stadsliv samt 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 tryggheten.

Tillgänglighet

En genomförande av detaljplanen påverkar inte tillgängligheten i stadsdelen.

Upplåtelseformer

Detaljplanen reglerar inte upplåtelseformerna.

Mötesplatser

De gator som rymmer verksamheter i bottenvåningarna har goda möjligheter att få mötesplatser.

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 barn som inte är trafikmogna inte kan röra fritt i stadsdelen.

Den närmaste befintliga skolan är Vaksalaskolan. Skolvägen dit kan inte betecknas som trafiksäker, eftersom både Kungsgatan 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.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplan

Planförslaget bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

Miljöbalken

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

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

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

REVIDERINGAR

Planbeskrivningen har kompletterats med:

- Information om att förskolelokaler enligt lag ska placeras och utformas så att barnen får en god inomhus- och utomhusmiljö. Närheten till Kungsgatan bör därför beaktas redan i projekteringsstadiet.
- Rubriken ”Trafiksäkerhet”.
- Information från Länsstyrelsen under rubriken ”Markföreningar”.
- Upplysningen att en eventuell ledningsflytt bekostas av exploitören
- En beskrivning av fastighetsrättsliga konsekvenser – som fallit bort ur granskningshandlingen - läggs in i antagandehandlingen.

Texten om Siktargatan korrigeras så att det framgår att en gång- och cykelväg ryms på gatans södra sida.

KONTORET FÖR SAMHÄLLSUTVECKLING

Uppsala i juni 2012 och oktober 2012

Ulla-Britt Wickström
planeringschef

Anneli Sundin
planarkitekt

Beslutsdatum

Godkänd av plan- och byggnadsnämnden för:

- | | |
|--------------|------------|
| • samråd | 2011-07-07 |
| • granskning | 2012-03-22 |

Antagen av plan- och byggnadsnämnden:
Laga kraft:

2012-10-18
2013-11-13