

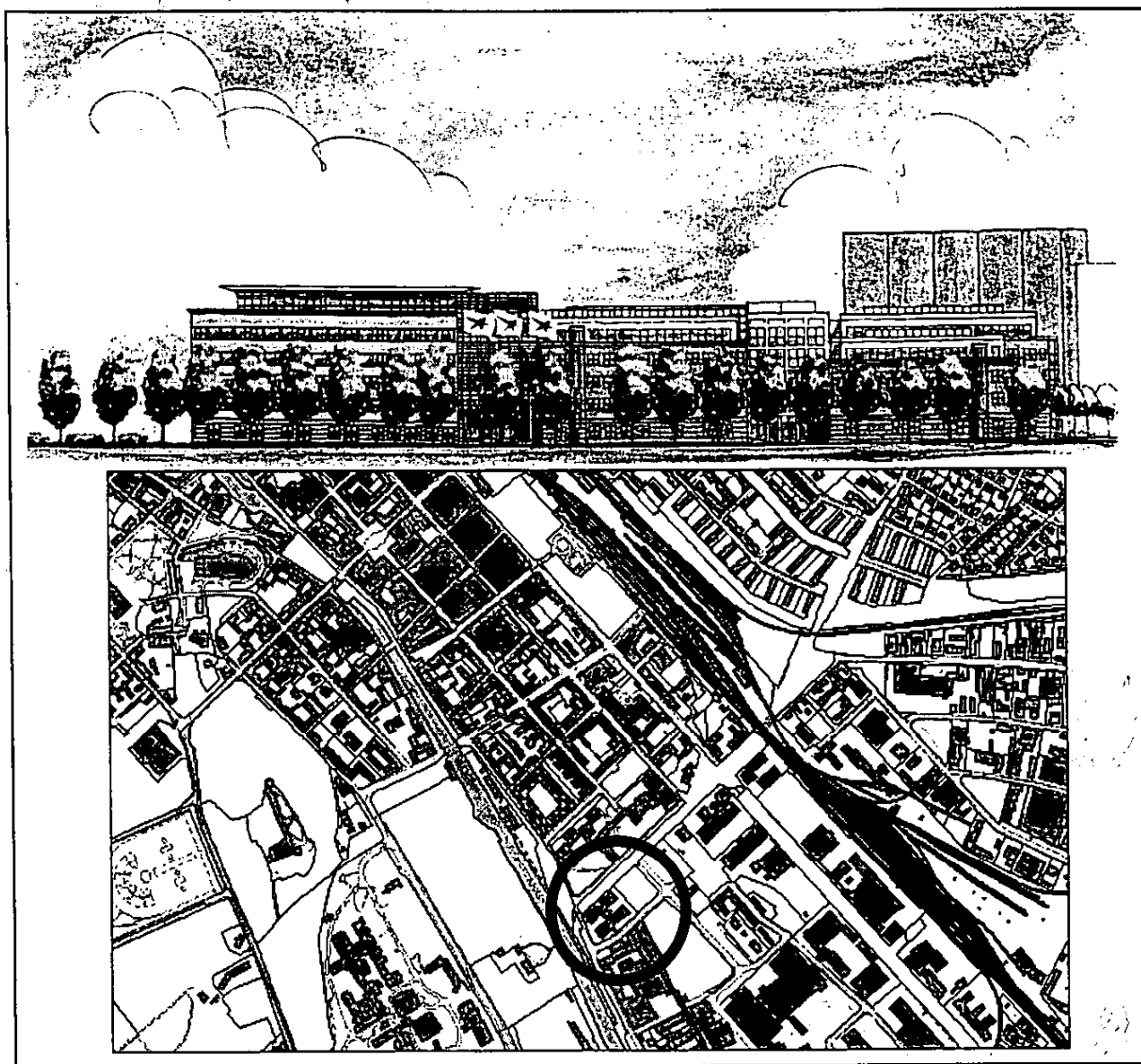
Dp 56 H

Detailplan för

Kvarteret Munin

Uppsala kommun

ANTAGANDEHANDLING



Stadsbyggnadskontoret, Box 216, 751 04 Uppsala

Handläggare:

Anneli Sundin

tel: 018-27 46 25 ; fax: 018-69 20 53

DETALJPLAN FÖR
Kvarteret Munin
UPPSALA KOMMUN

Dp 56 H

Enkelt planförfarande

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget med beteckningen Dp 56 H omfattar följande handlingar: plankarta med planbestämmelser samt plan- och genomförandebeskrivning med miljökonsekvensbeskrivning och illustrationer.

**PLANENS SYFTE
OCH HUVUDDRAG**

Planen syftar till att skapa möjlighet att bygga en ny kontorsbyggnad som är sammanlänkad med befintlig byggnad.

PLANDATA

LÄGESBESTÄMNING

Kvarteret ligger i gränsen mellan stadskärnan och Kungsängen mellan Strandbodgatan, Östra Ågatan, Islandsgatan och Muningatan.

AREAL

Kvarteret är cirka 10 000 kvm stort.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Kvarteretsmarken ägs av NCC fastigheter. En del av gatumarken mot Muningatan är obebyggd och ägs av kommunen.

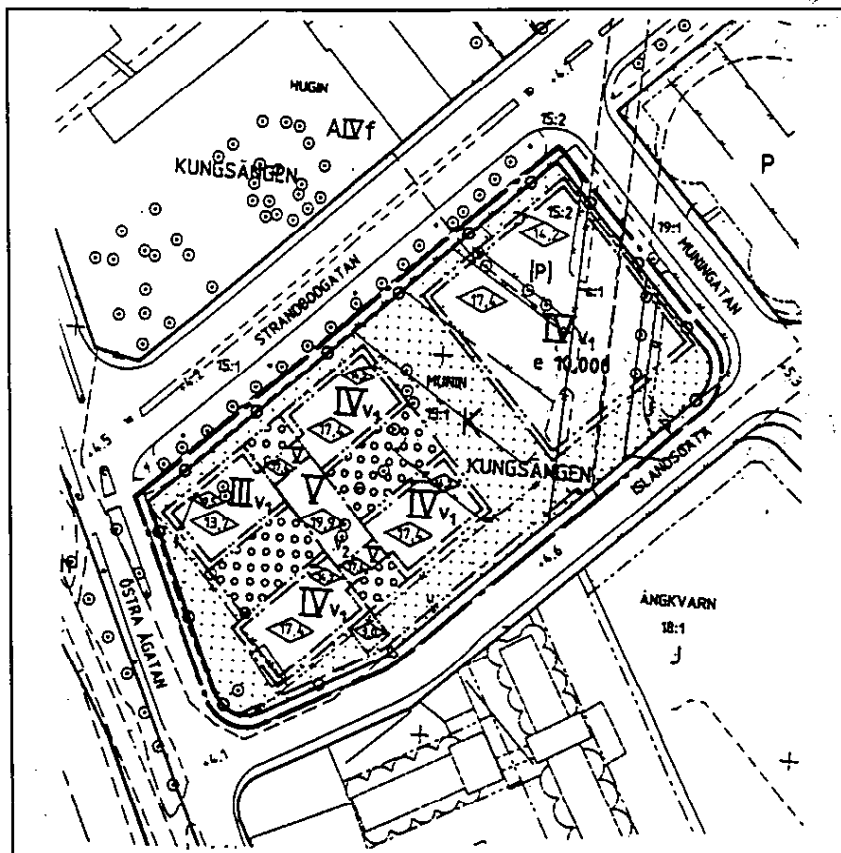
**TIDIGARE STÄLL-
NINGSTAGANDEN**

ÖVERSIKTLIGA PLANER OCH PROGRAM

Program för Kungsängen utarbetades 1992. Där anges att Kungsängen successivt bör utvecklas till att innehålla huvudsakligen kontor och bostäder i 5 våningar höga hus.

DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

Gällande plan, Dp 56 X upprättades 1990. Den tillåter att den obebyggda delen av kvarteret bebyggs med 10 000 kvm kontor i 4 våningar + vindsvåning.



Skala 1:2000

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

MARK OCH VEGETATION

Den obebyggda delen av tomten är en grusad parkering. Diagonalt finns en trädrad med lönnar som markerar en tidigare gatusträckning. På gatumarken längs Strandbodgatan står en rad med björkar som verkar vara i god kondition.

Delar av parkeringsytan är bevuxen med ruderatväxter, t.ex. skräppa.

GEOTEKNIK

Geotekniska undersökningar skall genomföras av fastighetsägaren.

FORNLÄMNINGAR OCH BYGGNADSMINNEN

Det finns inga kända byggnadsminnen eller fornlämningar inom planområdet.

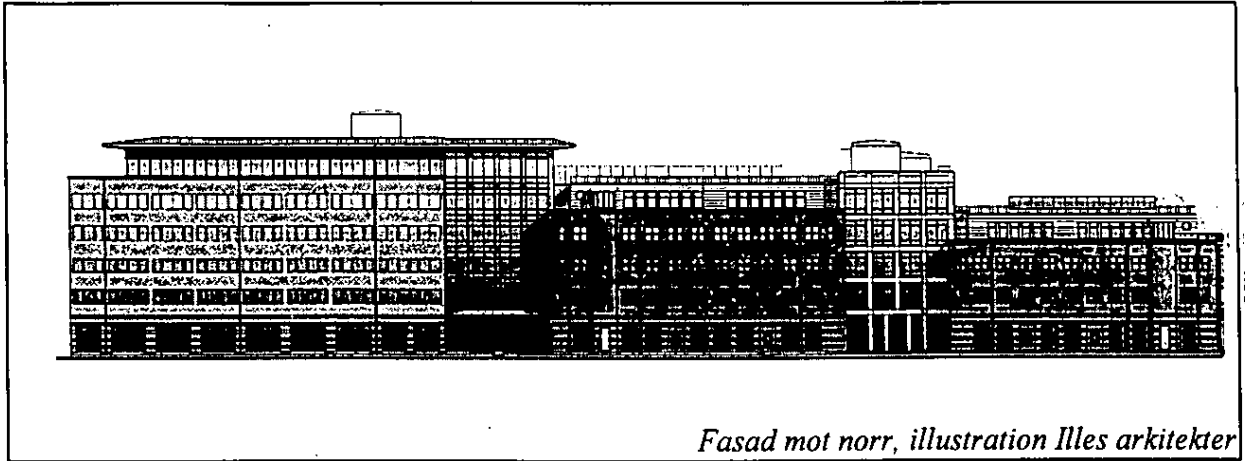
KULTURHISTORISKT VÄRDEFULL BEBYGGELSE

Planområdet gränsar till Uppsala Rikspark vid Fyrisån.

Länsstyrelsen och lantmäteriverket mellan Hannesplanaden och Strandbodgatan ingår i "Särskilt värdefull bebyggelsemiljö" enligt KF-beslut 1988-11-07 §306.

Gamla slakthuset, tillika f.d. auktionshallen bedöms ha stort kulturhistoriskt och arkitektoniskt värde. Den ligger på grannfastigheten norr om planområdet.

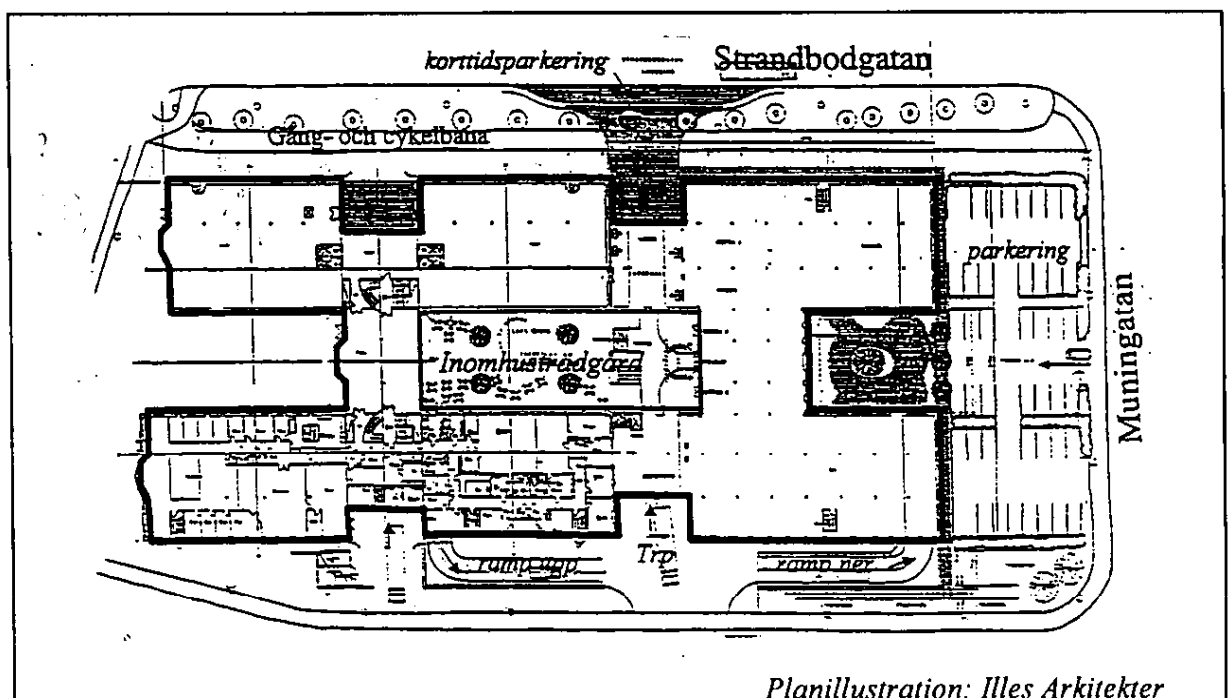
BEBYGGELSE



Halva kvarteret är bebyggt med kontorshus i 3-4 våningar + indragen takvåning.

Planförslaget innebär att det befintliga huset kan länkas ihop med en ny byggnadskropp österut via en galleria. Våningshöjden på den nya bebyggelsen föreslås bli 5 våningar + takvåning med totalt 12 000 kvm våningsyta. Utformningsbestämmelser reglerar att fasaden skall vara av puts, tegel eller glas av hänsyn till omgivande bebyggelse. Den översta och nedersta våningen (mezzaninvåning och sockelvåning) skall ges en avvikande utformning. De östligaste partierna föreslås bli en våning lägre än intilliggande bebyggelse för att minska skuggningen av ett eventuellt bostadshus i framtiden (se nedan). Taken kan där med fördel användas till takterrasser. Byggnaderna får användas till centrumändamål. Längs Stranbodgatan får 4000 kvm bruttoyta användas till bosadsändamål, dock ej bottenvåningen. Det är främst de små gårdarna som begränsar möjligheten att inrymma bostäder. Om gårdytan ökas eller kompenseras på annat sätt bör större yta kunna användas till bostäder.

Forts på nästa sida.



Bebyggelse, forts

Marken närmast Muningatan får inte bebyggas. Anledningen är att tomten i framtiden kan komma att få en nyckelroll för en omvandling av Kungsängen till ett område med större inslag av bostäder. I dagsläget är marken olämplig för bostäder p.g.a. pendelparkeringen och gällande plan som ger rätt att uppföra ett fem våningar högt parkeringshus tvärs över gatan. Om dessa faktorer skulle ändras kan bostäder i kvarteret Munin bli aktuellt.

SERVICE

Det finns förskolor i Kungsängen mellan Strandbodgatan och Bangårdsgatan.

Vaksalaskolan har sitt upptagningsområde i hela innerstaden söder om Skolgatan.

Det är cirka 400 meter till stadskärnan och det utbud av service som finns där.

Planbestämmelserna ger möjlighet till handel mm i kvarteret Munin.

SKYDDSRUM

Planområdet ligger utanför skyddsrumsområde.

FRIYTOR

Den befintliga entrégården ersätts med en galleria. En ny underbyggd gård kan byggas längst i öster men planeras bli använd som parkering tills vidare. Det finns även en mindre gård med utsikt över Fyrisån längst i väster.

Det finns i dag inga parker i Kungsängen. I program för Kungsängen föreslås en park strax söder om planområdet på Muningatan. Marken är kommunal och utnyttjas idag av dem som bor på angränsande fastighet.

Stadsträdgården ligger på andra sidan Fyrisån. Den kan nås via Svan-dammen (400 meter gångväg) men utgör en stor tillgång bara genom att man ser den tvärs över Fyrisån.

GATOR OCH TRAFIK

Planområdet rymmer inga kommunala gator.

All inlastning och utlastning till kvarteret Munin skall ske från Islandsgatan. Islandsgatan har idag cirka 1 500 fordon/dygn. Även transporter till kvarnen sker från Islandsgatan. Huvuddelen av inkommande fordon kör Muningatan-Islandsgatan-Nord Mills och utgående fordon kör Nord Mills-Islandsgatan- Östra Ågatan. Ibland bildas en kö med fordon som väntar på Muningatan

24 meter långa lastbilar	Antal fordon/dygn	Tid på dygnet
Spannmål (in)	3-8, flest i aug-okt	kontorstid
Mjölburksbilar (ut)	2-4	dygnet runt
Foder (ut)	2	

Strandbodgatan har idag cirka 9 300 fordon/dygn, varav cirka 1 100 fordon under den mest trafikerade timmen på dygnet.

Parkering, angöring och utfart

Parkeringsnormen för stadskärnan är 12 parkeringsplatser per 1000 kvm våningsyta kontor och det medför behov av minst 144 parkeringsplatser för planområdets 12 000 kvm. Parkering ordnas i garage under byggnaden samt ut mot Muningatan.

Många cyklar till kontorslokalerna. Idag finns cykelställ på entrégården. Dessa bör ersättas med nya helst mot Strandbodgatan.

Angöring och utfart till området skall ske från Muningatan eller Islandsgatan.

En angöringsficka med möjlighet att hämta och släppa av besökare samt korttidsparkering för anmälan i receptionen i kvarteret Munin skapas på Strandbodgatan. Den föreslås mellan björkraden och körbanan.

Kollektivtrafik

Området är väl försörjt med bussar.

Ett automatiskt bansystem har utretts på Islandsgatan. Det skall enligt utredningen gå några meter över mark och utgör därför inget hinder mot infarter från Islandsgatan. Anledningen till att den föreslås passera här är bl.a. det stora p-huset som är planlagt på pendelparkeringen. Resande med bansystemet skulle då kunna parkera där och nå Akademiska sjukhuset mm på ett par minuter.

VATTEN OCH AVLOPP

Området kan anslutas till det kommunala VA-nätet.

Dagvatten leds via dagvattennätet direkt ned till Fyrisån.

VÄRMEFÖRSÖRJNING

Området kan försörjas med fjärrvärme.

I Islandsgatan går stora fjärrvärmekulvertar av betong. De är mycket känsliga för sättningsskador. En riskanalys skall göras innan byggstart för att avgöra om förstärkningar på kulvertarna krävs.

EL

Diagonalt över Muningatan finns en stor transformatorstation, avståndet är dock så stort att det inte krävs några särskilda avskärmningar.

STÖRNINGAR FRÅN OMGIVNINGEN

Bussgaraget

Det är verksamhet dygnet runt i garaget. Utfarten sker på Muningatan. Idag fördelar sig busstrafiken på följande sätt:

Tid	4.00 - 5.00	5.01 - 6.00	6.01 - 7.00	7.01 - 8.00	8.01 - 17.00
Antal	11	48	49	21	42

Muningatan

Många som ska till sina arbetsplatser i Kungsängen kör denna väg. Det märks särskilt kl 7 och kl 16.

Kvarnen

Periodvis mycket transporter till kvarnen. Då är det dålig framkomlighet på Muningatan.

Kvarnen och dess fläktar bullrar. En bullerutredning gjordes 1990 när gällande plan antogs.

Förorenad mark

Golder system undersökte marken 1989. NCC fastigheter skall göra ytterligare undersökning och sanering av marken på kommunens bekostnad.

KLIMAT

Solinstrålning och vindar i planområdet

Ljusgården mot Muningatan kommer att få begränsad solinstrålning.

Risken för att störande vindar förstärks är mycket liten.

FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplanen för Uppsala kommun är inte tillräckligt detaljerad för att vara vägledande för planarbetet. Planen bedöms vara förenlig med Miljöbalken.

MILJÖ- KONSEKVEN- BESKRIVNING

VEGETATION OCH DJURLIV

Lönnarna på tomten tas bort.

MARK OCH VATTEN

Marken kommer att saneras vilket är en förbättring.

Planen beräknas inte medföra några viktiga förändringar beträffande grund- och ytvatten.

KLIMAT

Solinstrålning och vindar

Det finns inga näraliggande bostäder som kan påverkas av tillkommande bebyggelse.

TRAFIKSÄKERHET

Kontorsbyggnaden kommer att alstra cirka 750 bilrörelser per dygn. Omgivningarna är sådana att detta inte medför någon större försämring av trafiksäkerheten i området.

Angöringen till kv. Munin mot Strandbodgatan medför att en del fordon kommer att göra U-sväng vid korsningen med Östra Ågatan.

BULLER, LUFT OCH VIBRATIONER

Den ökade trafiken medför en ökning av bullemnivåerna och av bilavgaser.

Förändringen är dock marginell i förhållande till befintliga verksamheter och det finns inga verksamheter i närområdet som är känsliga.

STADSBILD OCH KULTURMILJÖ

Tillkommande byggnad är högre än befintliga hus och gällande plan. Stadsbilden bedöms tåla en något större byggnad p.g.a. de storskaliga byggnader som finns i omgivningen.

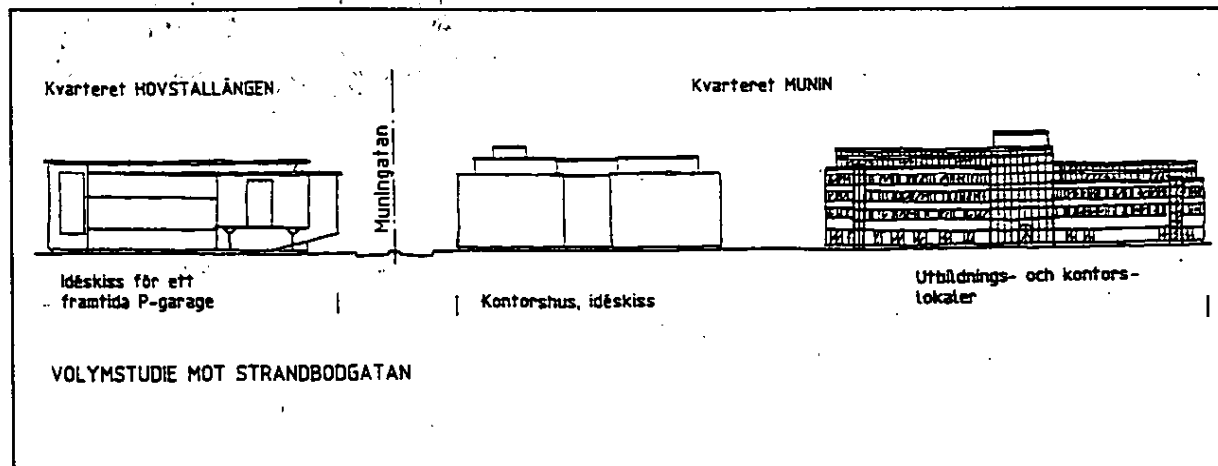
Hela kvarteret byggs samman vilket kan ge ett mer kompakt intryck än två fristående byggnadskroppar.

ALTERNATIV

0-ALTERNATIV: PLANEN ÄNDRAS INTE

Gällande plan ger rätt till en fristående kontorsbyggnad i planområdets östra del. Huset får vara lika högt som de befintliga byggnaderna i kvarteret Munin.

Detta innebär främst att det nya huset inte byggs ihop med befintlig byggnad som i planförslaget och att befintliga verksamheter inte kan expandera lika lätt. Det går inte heller att samordna infarter, parkeringsgarage och reception.



0-ALTERNATIV: BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN PLANLÄGGS

Befintlig parkering behålls och markanvändningen i detaljplanen ändras till parkering. Befintliga lönnar kan få skydd av planbestämmelser. Markägaren avgör vem som får nyttja parkeringen.

BOSTÄDER

Marken närmast Muningatan och Islandsgatan har hittills bedömts som olämplig för bostäder.

Muningatan är olämplig för att nuvarande pendelparkering är planlagd för ett 5-vånings parkeringshus, Islandsgatan därför att kvarnen bullrar alltför mycket. Endast Strandbodgatan kan med dagens förhållanden och detaljplaner vara lämplig för bostäder. Detta skulle innebära att kontor byggs längs med Muningatan/Islandsgatan. Fördelarna med möjlig expansion för befintliga verksamheter skulle då delvis försvinna.

Om nuvarande pendelparkering ersätts med kontor och/eller bostäder blir förutsättningarna för bostäder i kvarteret Munin mycket bättre.

ANNAN STORLEK ELLER UTFORMNING PÅ BYGGRÄTTEN.

En högre byggnad än vad planförslaget medger skulle avvika kraftig från omgivande kontorsbebyggelse. En högre byggnad skulle också öppna för en kraftigare exploatering av hela Kungsängen.

En mindre byggnad ansluter troligen bra i höjd till omgivande kontorshus. Behoven av parkering minskar också. Det centrala läget utnyttjas dock sämre på fastigheten.

GENOMFÖRANDE- BESKRIVNING

ORGANISATION

TIDPLAN

Planarbetet drivs med målsättningen att planen skall vinna laga kraft i april 2000.

GENOMFÖRANDETID

Planens genomförandetid är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.

AVTAL

Ett exploateringsavtal skall upprättas mellan kommunen och exploatören före antagandet. I avtalet skall regleras exploateringsavgift för ökad byggrätt samt utformning av parkeringsfält längs med Strandbodgatan. Exploatören bekostar ombyggnaden på kommunal mark.

FASTIGHETS RÄTT

FASTIGHETS BILDNING

Det är inte aktuellt att slå samman de två fastigheterna i kvarteret Munin.

TEKNIK

TEKNISKA UTREDNINGAR

Det finns fjärrvärmekulvertar av betong, som är känsliga för sättningar, i Islandsgatan.

En riskanalys och ett kontrollprogram skall genomföras och bekostas av byggherren innan byggstart. Eventuella förstärkningar av befintlig fjärrvärmeledning i Islandsgatan bekostas av byggherren.

Exploatören skall på kommunens bekostnad göra ytterligare undersökning och sanering om det finns föroreningar i marken

MASSHANTERING

Överskottsmassor kan inte deponeras inom planområdet.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

I planarbetet har medverkat tjänstemän från stadsbyggnadskontoret, tekniska kontoret, miljökontoret, kulturförvaltningen, kommundelförvaltningen i Centrala staden samt NCC Fastigheter och Illes arkitekter.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i mars 2000

Lennart Holme

Lennart Holme
tf planchef

Anneli Sundin

Anneli Sundin
planarkitekt

Antagen av byggnadsnämnden 2000-03-30
Laga kraft 2000-06-16