

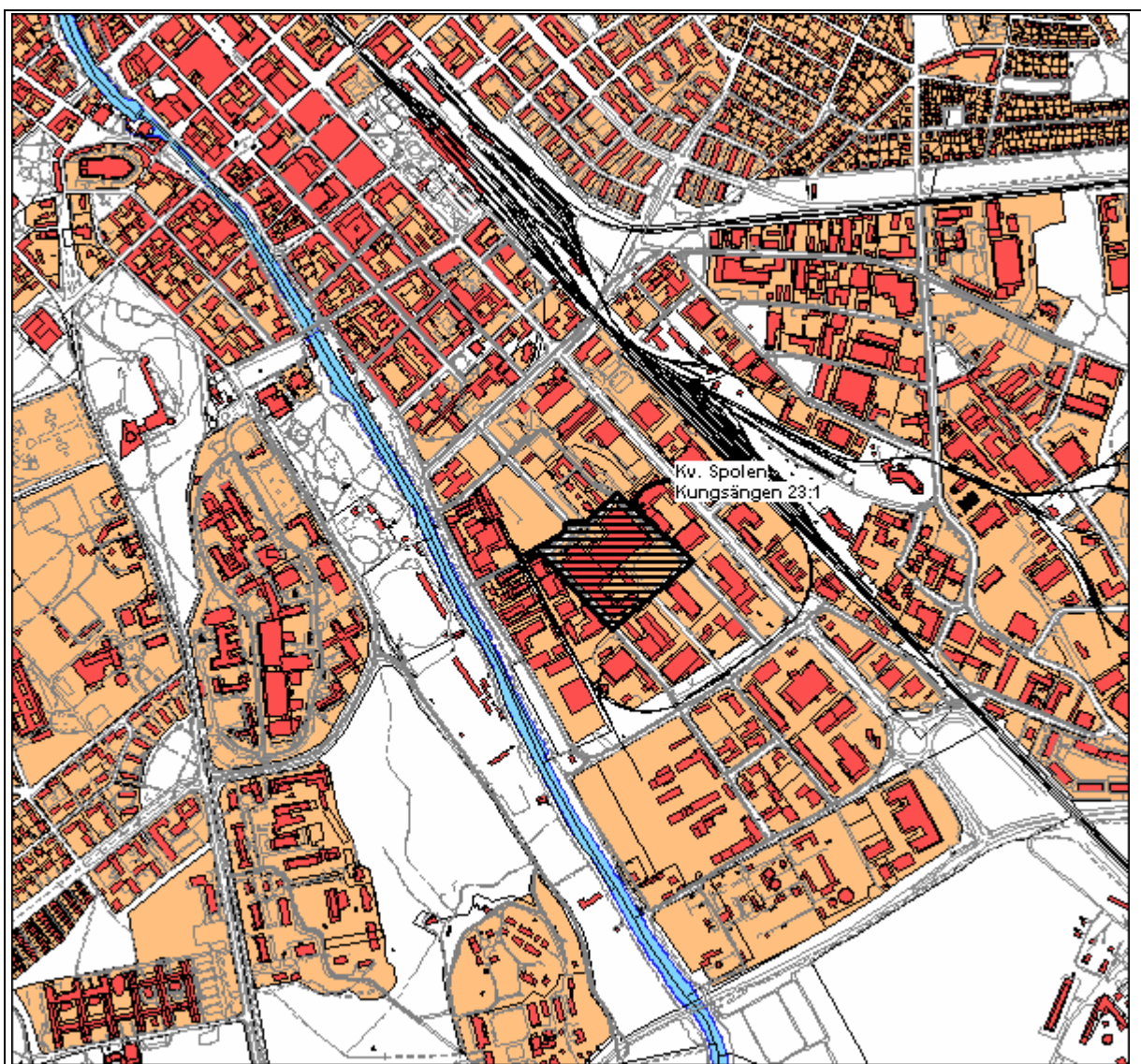


Detaljplan för

Del av kv. Spolen, Kungsängen 23:1

Uppsala kommun

ANTAGANDEHANDLING



Handläggare: Anna Wikström, telefon: 018 – 27 46 16

Stadsbyggnadskontoret

Postadress: Box 216 • 751 04 UPPSALA • Besöksadress: Stadshuset, Vaksalagatan 15

Telefon: 018 – 27 00 00 • Fax: 018 – 69 20 53 • E-post: stadsbyggnadskontoret@sbk.upsala.se

www.upsala.se/stadsbyggnadskontoret

DETALJPLAN FÖR

Del av kvarteret SPOLEN, Kungsängen 23:1

Uppsala kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen redovisas i följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning inklusive miljökonsekvensbeskrivning, MBK
- Genomförandebeskrivning
- Gestaltungsprogram

**PLANENS SYFTE
OCH HUVUDDRAG**

Markanvändningen förändras från industri till bostäder, kontor och handel i enlighet med Program för förnyelse av Kungsängen, antaget av byggnadsnämnden 1992.

PLANDATA

LÄGESBESTÄMNING

Kvarteret består av en svagt förskjuten kvadrat som innesluts mellan Kungsängsgatan i nordost, Mältargatan i sydost, Sågargatan i sydväst och Siktargatan i nordväst. Längd och bredd ligger mellan 180 – 200 meter.

Planområdet omfattar fastigheterna Kungsängen 23:1, Kungsängen 27:4, Kungsängen 1:8, Kungsängen 1:2,1, Kungsängen ga:2 och Kungsängen 1:17.

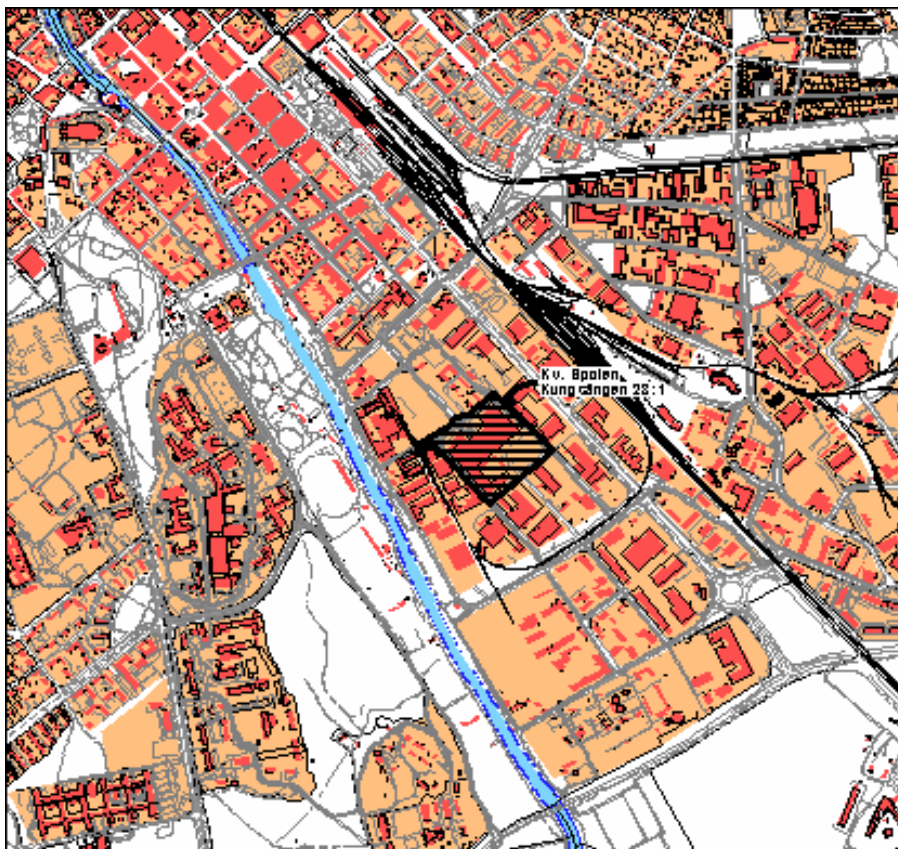
AREAL

Planområdets totala areal är ca. 5 ha .

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

JM AB och Skanska Mark och Exploatering AB har gemensamt köpt fastigheten Kungsängen 23:1. Kommunen kommer att köpa in del av Kungsängen 27:4 och 23:1, för att möjliggöra en förlängning av Mältargatan fram till Sågargatan. Kommunen kommer också att köpa del

av Kungsängen 1:17 för att kunna bygga om Siktargatan och vinkla denna från hörnet av Muningatan, i en direkt linje upp mot Ångkvarnsgatan. I samband med detta kommer kommunen att sälja del av fastigheten Kungsängen 1:2,1 till JM AB och Skanska Mark och Exploatering AB.



ÖVERSIKTLIG BILD AV PLANOMRÅDET MED OMGIVNINGAR

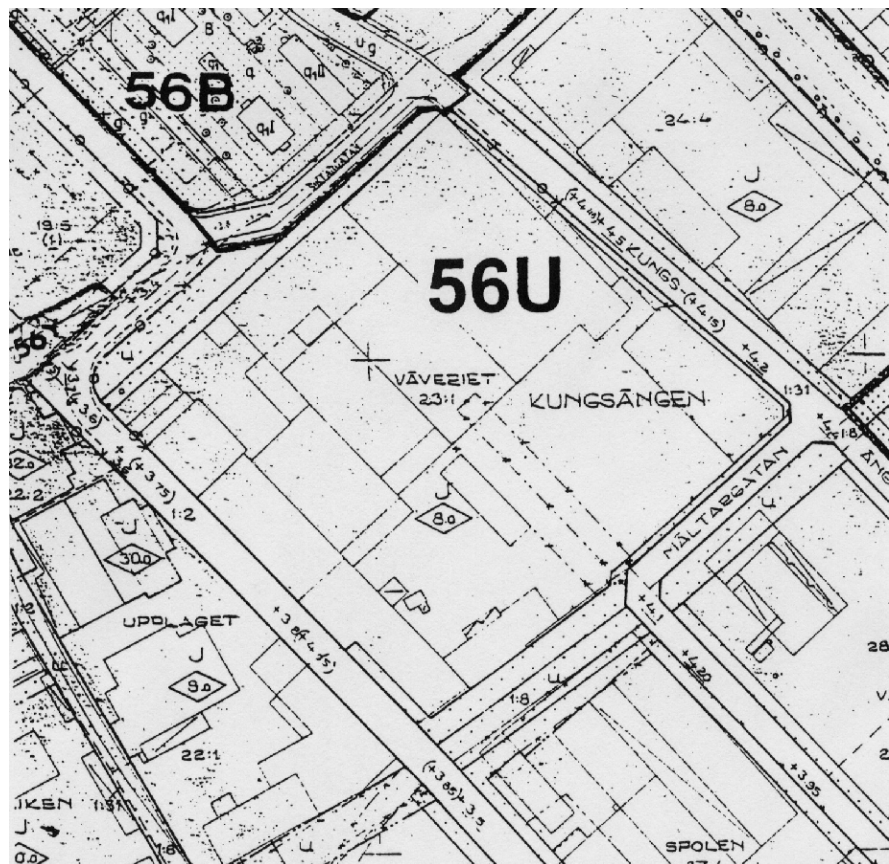
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER OCH PROGRAM

Planen omfattas av den kommunala översiktsplanen, ÖP 90, antagen av kommunfullmäktige 1990. Översiktsplanen har inga särskilda direktiv för det aktuella området. Planen omfattas också av ett "Program för förnyelse av Kungsängen", Uppsala Kommuns Översiktsplanarbete Stadsbyggnadskontoret i November 1992.

DETALJPLANER, OMRÅDESBESTÄMMELSER OCH FÖRORDNANDEN.

I området gäller detaljplan 56 U Kungsängens industriområde, fastställd 1985-09-11, med beteckningen industri. Byggnadshöjden uppgår till 8 meter. Planområdet berör även planerna 56Y och 56B längs Siktargatan.



DETALJPLAN 56 U

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

MARK OCH VEGETATION

Tomtmarken inom planområdet är i huvudsak planerad för industriändamål. De obebyggda delarna av marken är hårdgjorda och belagda med asfalt och grus. Inom planområdet finns en mycket sparsam vegetation som består av tre mindre trädgångar, som inte har något större värde. I det nya planförslaget kommer man att utföra trädalléer längs gatorna, inom och i utkanten av kv. Spolen, Kungsängen 23:1. Kvartersparken är den centrala punkten mellan kvartersindelningarna och kommer att få en grön karaktär, liknande ordnad park. De gårdar som tillkommer inom varje mindre kvarter kommer även de få en grön karaktär med träd, gräs och planteringar.

GEOTEKNIK

Grundförhållandena i området är svåra. Marken består av lera med djup varierande från 10 meter till 70 meter. För varje ny exploatering behöver noggranna grundundersökningar göras. Därvid måste också eventuell förekomst av föroreningar i marken kartläggas. Inom det aktuella planområdet har man befarat att det finns rester av petroleumprodukter, tungmetaller eller kemikalier. JM AB och Skanska Mark och Exploatering AB har genomfört en inventering och en identifiering av markföroreningar i kv. Spolen. Vid grundläggning ska särskild hänsyn tas till eventuella föroreningar. Vidare kan förorenade

massor inte deponeras inom känsliga områden t ex vattenskyddsområde.

FORNLÄMNINGAR OCH BYGGNADSMINNEN

Några fornlämningar eller byggnadsminnen finns inte inom planområdet.

BEBYGGELSE

Befintlig bebyggelse inom planområdet består idag av industrierhallar, lager, kontor och personalutrymmen, med en bygghöjd upp till 8 meter. Knappt hälften av tomtytan består av hårdgjord yta som nyttjats som uppställning av lastbilar, traktorer och parkering.

Den nya bebyggelsen kommer att uppföras som fyra slutna kvarter med en planform som hör till rutnätsstaden. Fasadmaterialet skall i huvudsak vara puts med få inslag av tegel. Sockelvåningen ska vara markerad och våningshöjden ska uppgå till minst 3,2 m för att medge butiksetableringar. Mot marken avslutas sockelvåningen med en lägre sockel. Husens höjd kommer att variera mellan 5 och 6 våningar. Vindsvåningen får inredas till lägenheter. Totala antalet lägenheter kommer att uppgå till ca 650 stycken med en sammanlagd area på ca. 70-75.000 m².

Antalet p-platser kommer sammanlagt att uppgå till ca. 620 st. I parkeringsgarage belägna i källarplanet under de fyra kvarteren kommer det finnas ca. 520 ppl. för de boende. Ovan mark kommer en mindre parkeringsplats med ca 12 ppl. att anordnas vid den nordvästra delen och på gatorna runt kvarteren kommer man anordna längsgående parkering mellan de planterade träden, sammanlagt ca. 88 ppl. Parkeringsplatserna ovan mark kommer att kunna användas av boende och besökare.

De gårdar som bildas i kvarteren kommer att användas för de boende och de verksamheter som finns i husen.

Centralt mellan kvarteren kommer en torgyta liknande ordnad park att anläggas. Denna plats kommer att vara kvartersmark och samtidigt vara en plats tillgänglig för allmänheten. De gator som mynnar i torgytan kommer också att vara kvartersmark med möjlighet till parkering. Cykel- och gångtrafikanter kommer att kunna röra sig på eller längsmed kvartersgatorna och över kvartersparken.

GESTALTNINGSPROGRAM

Det gestaltningsprogram som utarbetats under detaljplanearbetet ska ligga till grund för bygglov i kv. Spolen och säkerställa en god arkitektur.

BARNSÄKERHET

Planområdet består av fyra kringbyggda bostadskvarter med stora kvartersgårdar inom varje kvarter. Dessa gårdar ger utrymme för barnen att leka på och plats finns för lekredskap. Dessutom finns en kvar-

terspark mellan bostadskvarteren. Denna park kommer också att utformas så att barnen kan vistas där. Kvartersparken kommer att vara bilfri. Både kvartersgårdarna och kvartersparken är viktiga för barnen då hela Kungsängenområdet kommer att förändras under en längre tidsperiod.

Det finns möjlighet att i kvarterens bottenplan kunna placera förskola och några klasser på lågstadienivå.

I hela Kungsängenområdet kommer också gatusektionerna att successivt byggas om för att ge plats åt separata gång- och cykelvägar.

OFFENTLIG SERVICE

Närheten till stadskärnan och den offentliga service som är belägen där kommer planområdet till del. De exakta lägena för skolor och förskola är ej klart, då man får ta hänsyn till i vilken ordning kvarteren förändras. Inom planområdet finns det möjligheter att placera förskola, skola eller äldreboende.

KOMMERSIELL SERVICE

Planområdet ligger i nära anslutning till Uppsala stadskärna och har därigenom del av det stora utbud av kommersiell service som finns där. Inom planområdet och i den resterande delen av Kungsängen kan man integrera kommersiell service med bostäder och arbetsplatser. Servicen ska kunna byggas ut successivt efter behov.

KULTURHISTORISKT VÄRDEFULL BEBYGGELSE

Inom Kungsängen finns även ett flertal byggnader som betecknas som värdefull, se "Program för förnyelse av Kungsängen, 1992". Angränsande till planområdets nordöstra del, finns ett bostadsområde med kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Denna bebyggelse kännetecknas av putsade flerfamiljshus i 2 våningar, som ritats av stadsarkitekterna Theodor Kellgren och Gunnar Leche.

SKYDDSRUM

Skyddsrum erfordras inte då planområdet ligger utanför skyddsrumsområde.

FRIYTOR, GRÖNYTOR

Angränsade till planområdet inom Kungsängen finns idag begränsat med gröna stråk. Det enda parti som kan räknas som en plats för rekreation är det stråk som sträcker sig utmed Fyrisån. Längs detta stråk har man på några platser tillträde till Fyrisåns kant, där man kan fiska eller slå sig ner på marken. Utöver detta finns det trädalléer längs med Kungsängsesplanaden och Kungsgatan. Kungsängsesplanaden har också ett grönt gräsbevuxet stråk på den norra sidan. En dunge med träd är belägen i kv. Verkstaden vid Muningatan. Dessutom finns det en parkvegetation runt det befintliga bostadsområdet i kv. Hovstall-

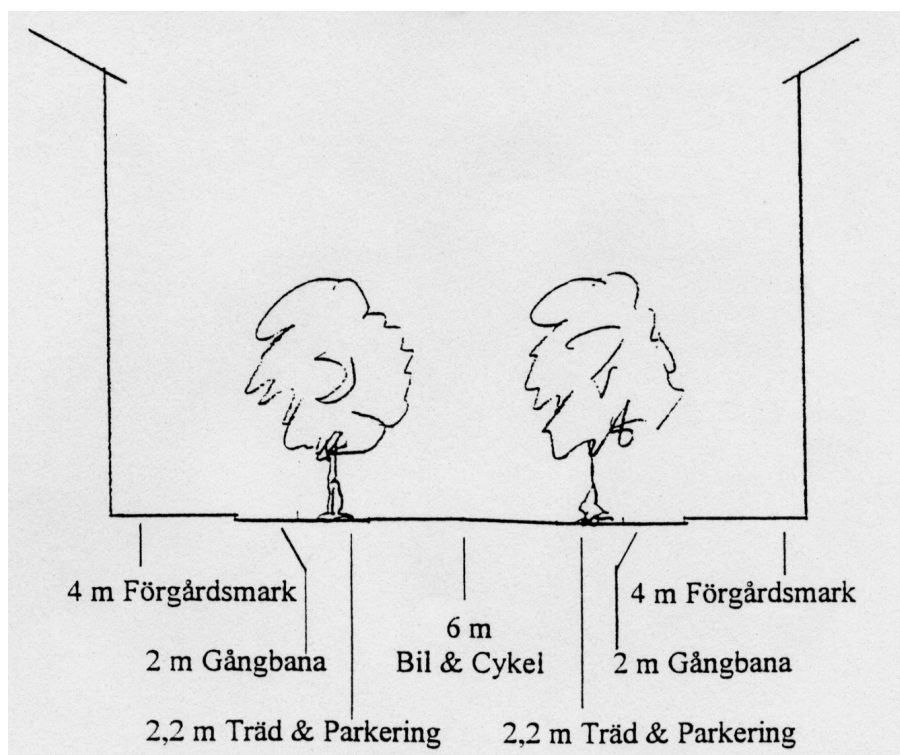
ängen.

Den planerade gröna torgytan mellan kvarteren i planområdet är tänkt att bli en första samlingsplats för de nyinflyttade i Kungsängen. I Programmet för Kungsängen ges anvisningar och idéer för förbättringar av de befintliga gröna friytorna angränsande till planområdet. Bl.a. är tanken den, att sträckningen längs Fyrisån förändras för att ge utrymme för en kajkant med småbåtsbrygga, som samtidigt ger möjlighet till att sätta sig ner på bänkar och bryggor. Vill man flanera en längre sträcka kan man gå längs med Fyrisåns båda sidor söderut. En eventuell bro för gång- och cykeltrafikanter, mellan Kungsängen och Stadsparken, skulle ge en möjlighet till närrekreation i stadsparken. Det gröna stråket norr om Kungsängsesplanaden kan på lång sikt bli en resurs för olika aktiviteter.

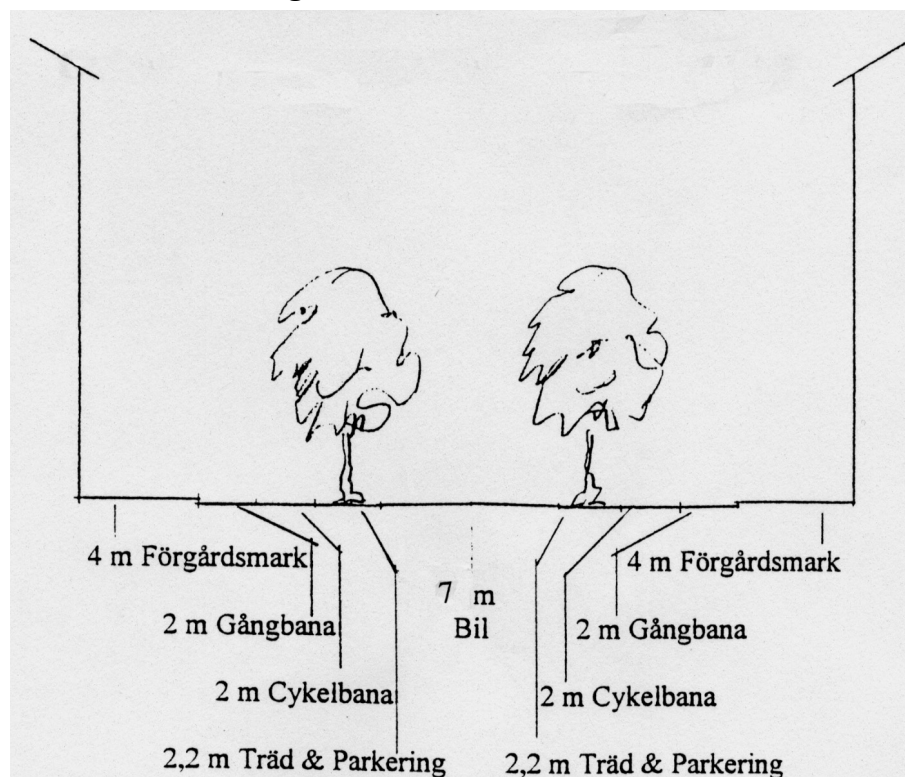
GATOR OCH TRAFIK

Trafiken inom Kungsängen består dels av tyngre trafik till de industri- och handelsverksamheter som finns i området idag och dels personbilstrafik till dessa verksamheter. Trafiktätheten vad gäller personbilar kommer att öka i takt med utbyggnaden av bostäder i planområdet. Tillförseln av trafik till Kungsängen sker via Strandbodgatan och Kungsgatan. Planområdet ligger mitt i den norra delen av Kungsängen och kan nås från alla väderstreck. Inom planområdet finns de befintliga allmänna gatorna, Siktargatan, Sågargatan, Kungsängsgatan och Mältargatan. Dessa gatufastigheter har en bredd på 12 – 15 meter och klarar väl tillskottet av trafik. Det finns idag trottoarer på var sida om gatorna. Vid byggnation kommer den sydvästra delen av Mältargatan att förlängas fram till Sågargatan och mellan kvarteren i planområdet kommer fyra lokalgator att anslutas till de befintliga gatorna. Gång och cykeltrafik kommer att få god tillgänglighet till planområdet. Allt eftersom Kungsängen byggs ut kommer gatusektionerna att förändras. En separerad gångväg och cykelväg på två meter vardera kommer att anläggas på båda sidor om gatorna. Angränsande till GC-banor kommer en 4 meter bred förgård att anläggas på kvartersmark. Förgårdsmarken kan användas på olika sätt, såsom cykelparkering, uteserveringar, trädgårdsplanteringar, uteplatser etc. För att få en ytterligare grön karaktär på gaturummen i Kungsängen kommer samtliga gator få trädalléer på bägge sidor om gatorna. Mellan träden i alléerna kommer längsgående parkeringar att anordnas för boende och besökare. Parkeringen sker inom fastigheten i källarplanens parkeringsgarage. Som nås från lokalgatorna.

Gatusektion kvartersgata, total bredd 22,4 m



Gatusektion allmän gata, total bredd 27,4 m



KOLLEKTIVTRAFIK

Kollektivtrafiken består idag av busslinjer längs Kungsgatan och en busslinje längs Kungsängsgatan, varvid inga nya busslinjer behöver byggas ut.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Ledningar för anslutning av vatten- och avlopp, el- och värmeförsörjning samt telekommunikation finns i anslutande gator. Fastigheten utrustas med utrymmen som möjliggör källsortering av avfall. Uppsamlingsplatserna skall vara handikappanpassade samt lätt tillgängliga för hämtningsfordon.

En transformatorstation kommer att placeras på torget.

FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALK

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

BARNKONVEN- TIONEN

Barns intressen och behov med anknytning till boende, fritid och skola har alltmer uppmärksamats, inte minst i stadsbyggnadssammanhang. Behoven växlar över tiden i takt med barnens ålder och utveckling. Planläggningen syftar till att ge förutsättningar för att allsidigt tillgodosätta behoven men huvudsakligen formuleras förutsättningarna i detalj först vid genomförandet av planen.

MILJÖ- KONSEKVEN- SBESKRIVNING

ALLMÄNT

Miljökonsekvensbeskrivningen avser projektets konsekvenser för omgivningen men också, i stora drag, den påverkan som omgivande verksamheter ger på det aktuella området. 0-alternativet skulle innebära att det inte blir någon förändring av bebyggelsen på fastigheten. Förslaget till planändring inom Kungsängen 23:1 är helt i linje med programmet för Kungsängen som antogs av BN 1992 och som kommer att antas av kommunstyrelsen i januari 2002.

Föreslagen bostadsbebyggelse innebär en skillnad mot den idag gällande detaljplanen, som endast möjliggör industribyggnation med en byggnadshöjd på maximalt 8 meter. Den nya planen ger ett större antal lägenheter till området, som ligger centralt i Uppsala och som därmed svarar mot kommunens intention att bygga bostäder i nära anslutning till befintlig sammanhängande bostadsbebyggelse. Intentionen grundar sig på att kunna nyttja befintlig kollektivtrafik och kommunens befintliga nät av el, vatten, avlopp och fjärrvärme i gatan.

VEGETATION

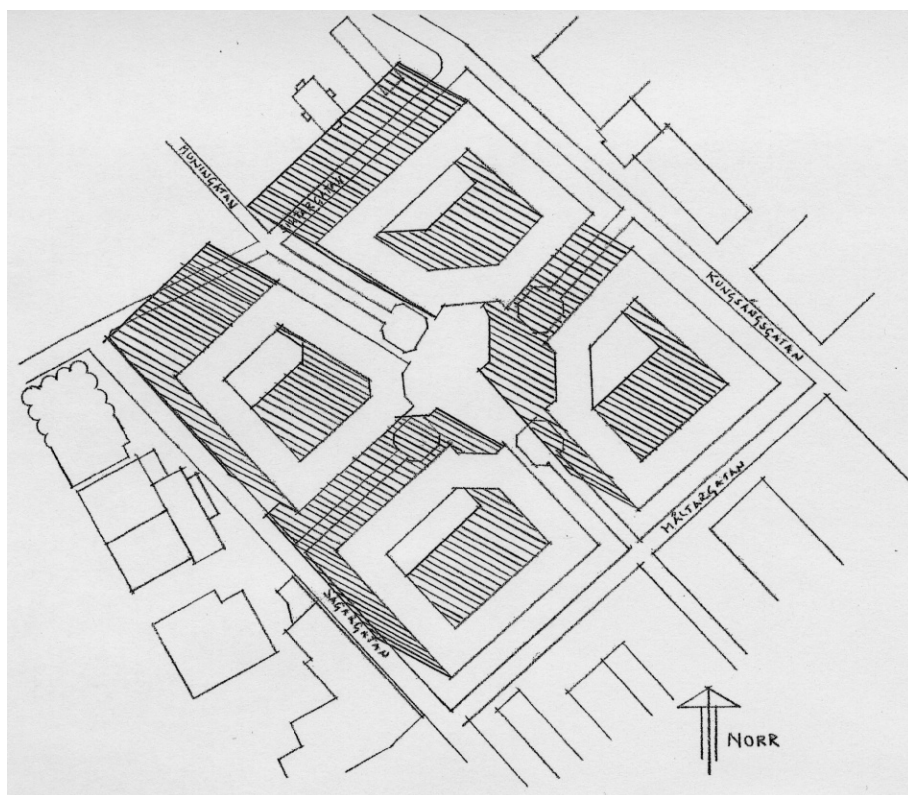
Den vegetation som finns inom planområdet begränsar sig till ett fåtal små träd. Denna vegetation kan inte sparas eftersom man vid nybebyggelse kommer att ta ett helhetsgrepp över området vad gäller nya alléer och den parkliknande torgytan i kvarterets mitt. På de mindre kvartersgårdarna blir det en utformning med träd, buskar och gräs i kombination med stensättningar.

KLIMAT

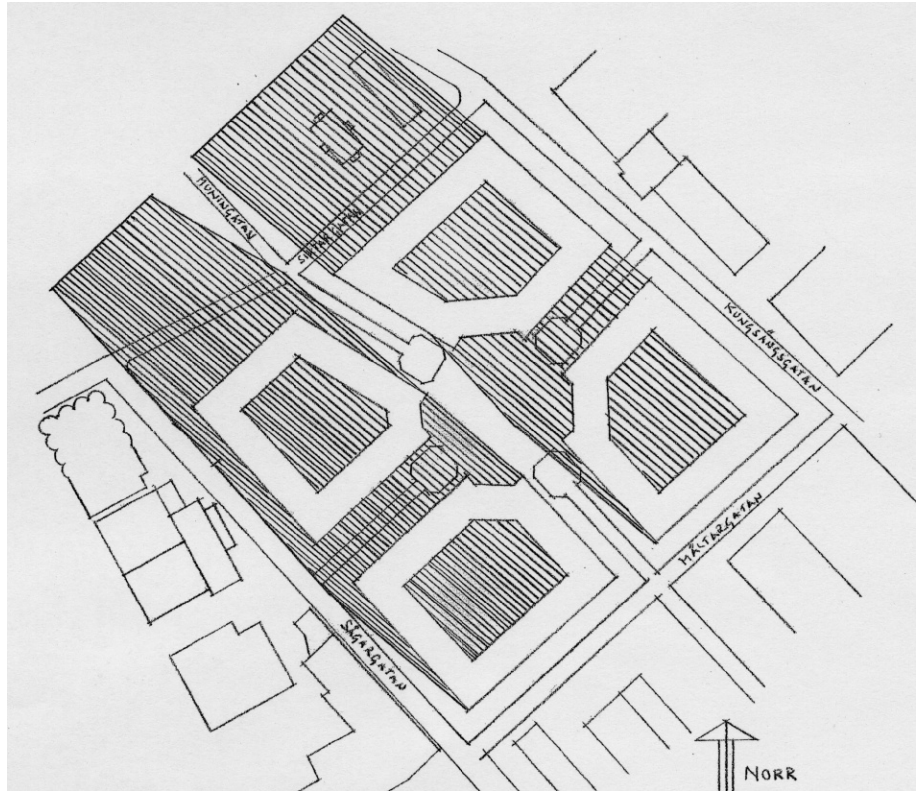
Den skuggning från bebyggelsen i det nya planområdet kommer att te sig olika under årstiderna. Hänsyn har tagits till sommar- respektive vintertiden i beräkningar angående skuggning från planområdet. Hushöjden är i denna beräkning 5 våningar i hela planområdet.

Den skuggning som kommer att träffa planområdet från de intilliggande silosbyggnaderna blir som mest när solen står i väster. Vid vårdagjämning kl. 17.00 och höstdagjämning kl. 18.00 ligger solen lågt och skuggorna är mycket långa. En timme senare har solen gått ner. Vid sommarsolstånd går solen ner strax efter 22.00.

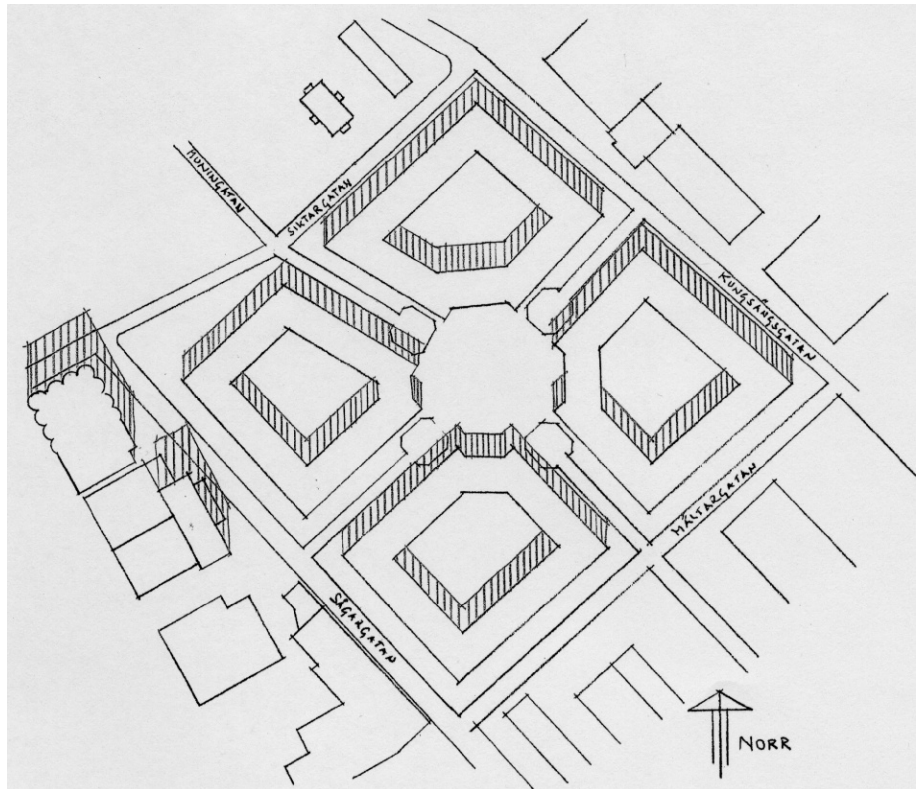
Illustration av skuggstudie redovisas nedan.



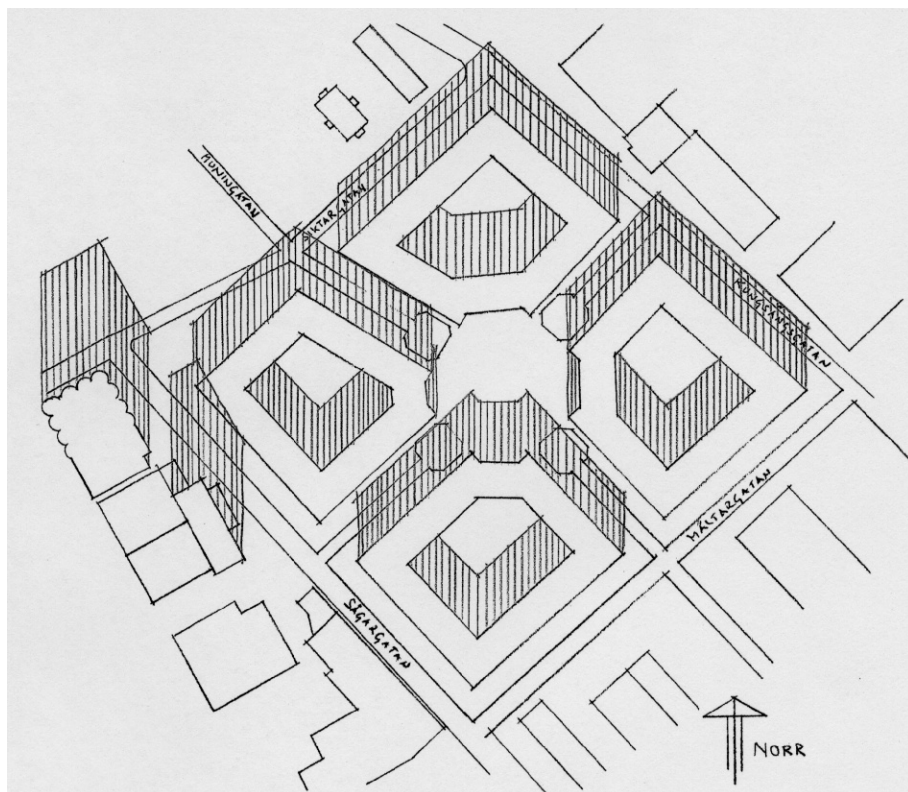
Sommarsolstånd kl.10.00



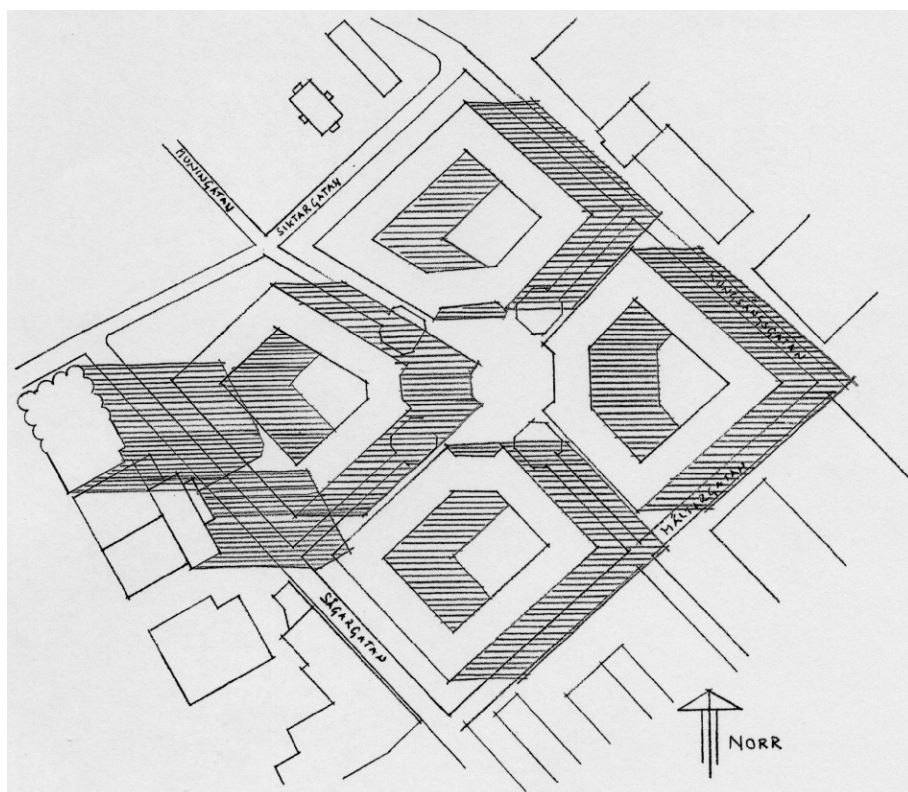
Vårdagjämning kl.9.00 och höstdagjämning kl. 10.00



Sommarsolstånd 13.00



Vårdagjämning kl. 12.00 och höstdagjämning kl.13.00



Sommarsolstånd kl.18.00

VINDAR

Utformningen av de mindre kvarteren inom planområdet ger en sluten form kring en kvartersgård. Dessa gårdar ger skydd för de kalla vindarna. De alléer med trädplanteringar som följer utmed båda sidor på gatorna ger ett skydd för vinden när man rör sig på GC-vägarna eller vistas på förgårdsmarken.

TRAFIK

Planområdet ligger centralt i Kungsängen och har en blandad trafik i närområdet. Det är både privatbilar och tyngre bilar såsom lastbilar, traktorer etc. Under utbyggnaden av planområdet och av de resterande fastigheterna i Kungsängen kommer byggtrafiken att öka. För att inte få konflikter mellan byggtrafiken och trafiken till bostäder, kontor och handel lägger man infarterna/nedfarterna till källarparkeringen, under kvarteren, utefter lokalgatorna. Trafikhastigheten på lokalgatorna är låg och man får vid utfart från garagen en lång siktlinje. Uppfarterna är väl synliga från gatan.

Den trafik som påverkar området vad beträffar buller, är både den inom Kungsängen, men även den trafik som går utefter Kungsgatan. Med byggnadstekniska åtgärder skall man bl.a. vid dimensionering av fönster räkna med högsta trafiknivå för att kunna få en bullernivå på 30 dB inomhus, ekvivalent dygnsnivå och en maxnivå på 45 dB.

BULLER

Det pågår för närvarande en rad verksamheter i angränsande kvarter till planområdet. Dessa verksamheter alstrar en del buller som kan kräva skyddsåtgärder för att byggnation ska kunna ske. Den trafik som berör verksamheterna och övrig lokal trafik ger också buller. I de nyplanerade husen kommer man att använda fönster och övriga byggnadsdetaljer, med högt ställda krav på bullerskydd för inomhusmiljön, för att möta kravet på högsta tillåtna bullernivåer på 30 dB inomhus, ekvivalent nivå och en maxnivå på 45 dB.

Innan planen kommer till KF för antagande skall ett avtal skrivas mellan Svenska Lantmännen Ekonomisk förening och JM AB / Skanska Mark och Exploatering AB, som belyser vilka åtgärder som behövs för att minska buller vid Odal och Nord Mills anläggningar, för att komma ner till normgivande decibeltal för intilliggande bostäder i kv. Spolen. Åtgärderna ska belysa den konkreta situationen som råder när JM AB och Skanska Mark och Exploatering AB skriver avtalet med Svenska Lantmännen Ekonomisk förening. I avtalet ska också stå att JM AB och Skanska Mark och Exploatering AB ska bekosta åtgärderna. Efter utförda åtgärder ska en ny ljudmätning göras som verifierar att efterfrågat resultat har uppnåtts.

Förtydligande av föreslagna åtgärder på närliggande fastigheter. Svenska Lantmännens fastigheter Kungsängen 21:1, 21:2, 21:3, 21:7, 22:1 och 22:2 och Nord Mills fastighet Kungsängen 1:17.

<i>Nr enligt Ingemanssons rapport</i>	<i>Benämning enligt offert</i>	<i>Bullerdämpande åtgärder, förslag</i>	<i>Odämpad beräknad nivå vid närmaste fasad [dB(A)]</i>	<i>Beräknad nivå vid närmaste fasad efter åtgärd [dB(A)], enligt kravnivån.</i>
1	Idealmjölprocessen	Sannolikt erfordras ingen åtgärd	46	<50
2	Kvarnbyggn, flera utblås på tak	Kinesisk huv till ljuddämpta intag/avluft huvar Ombyggnad av bullerhuset, galler 600x2600 utökas med ljuddämpare. Galler 4st 700x900	45	<40
3	Mjölsilo, flera utblås på tak	Utbyte av jethuv (6st), Intagshuv (3st) (beroende på vilket värde som uppnås vid kv Spolen)	44 / 27	<40
4	Järnvägsutlastning	Sannolikt erfordras ingen åtgärd	41	<50
5	Transportband/transportör	Beroende på driftstid, sannolikt erfordras ingen åtgärd, men ny transportör kan vara en lösning om så erfordras.	41	<50 Under skördetid körs transportören ibland dygnet runt och riktvärdet nattetid är 40 dB(A).
6,7	Utsäde: Rensningsmaskiner och utblås	7st ljuddämpare, insidan installeras med dukstosar, nya jet huvar med dämparväggar. Ev nya betongfundament till rensmaskinerna.	54 resp. 70	<45
8,9,10	Silo 4	6st ljuddämpare installeras Ø 500 L2000. 4st jethuvar isoleras med ljud och perfo 100mm, 2300x2300, mittenbaffel	49, 52, 75	<40
11,12	Foderfabrik	Dämpare installeras mot väggen Ø 700 L2000. Filterskåp installeras.	53, 57	<40
13	Silo 1	Bullerhus för 2st bygg, plåtutside, 100mm isolering och perfo, mått 4x2m, höjd 2,5m	51	<40

Sannolik åtgärd: Samma princip som silo 1, med måtten 4x3m, höjd 2,5m. 2st ljuddämpare ombyggs L2000

Inget beräknat värde <40

LUFT

Trafiken och de angränsande verksamheterna såsom kvarnen, kafferoosteriet, Slotts industrier, Uppsalabuss och reningsverket alstrar lukt. Skyddsåtgärder kan vidtas för att minska lukten från verksamheterna. Luftintagen till de nya husen skall dock lokaliseras till de minst utsatta lägena i förhållande till trafik och till de angränsande verksamheterna. Alternativt kan luftintagen kompletteras med filter för att ta bort föroreningar och störande lukter.

En luktutredning har utförts som belyser luktstörningar från Kungsängenverket. Enligt utredningen kommer kv. Spolen att ligga på ett avstånd från Kungsängenverket, som gör att planområdet klarar gränsvärdena för luktstörningar.

Det går en ledning med biogas från en tank i Kungshörnet, via Sågar-gatan, till Uppsala Buss uppställnings- och tankningsplats i nordöstra delen av Kungsängen. I riktning mot Uppsala Buss får inga fönster från förskola eller skola förekomma.

VIBRATIONER

En ökning av vibrationer under den tid det tar att bygga ut Kungsängen måste beaktas vid nybyggnation och husen måste dimensioneras efter detta.

STADSILD

Den nyplanerade bebyggelsen inom planområdet är ett första steg att med bostäder förändra karaktären i stadsdelen Kungsängen. Den rutnätsplan som planområdet utgör och den högre bygghöjden kommer att bli välgörande för stadsbilden i Uppsala. Rutnätsstaden byggs ut och mötet med staden kommer med fortsatt utbyggnad söderut i Kungsängen bli tydligare från infarten via Kungsängsleden och Kungsgatan.

**MEDVERKANDE I
PROJEKTET**

Detaljplanen har upprättats av stadsbyggnadskontoret. Till vägledning för planen har kommunala organ bidragit med sakuppgifter. Byggherrarna har genom sin konsult TEMA arkitekter tillhandahållit skisser som underlag för arbetet.

STADSBYGGNADSKONTORET

Upprättad i december 2001, reviderad i mars 2002.

Björn Ringström
planchef

Anna Wikström
planarkitekt

Godkänd av BN för samråd 2001-01-18
Godkänd av BN för utställning 2001-06-12
Godkänd av BN för antagande 2002-03-14
Antagen av KF 2002-06-17
Laga kraft 2002-08-27

DETALJPLAN FÖR

Del av kvarteret SPOLEN, Kungsängen 23:1

Kungsängen, UPPSALA KOMMUN

Dp

2000/20066-1

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATION

TIDPLAN

Planarbetet har som mål att detaljplanen skall antas på kommunfullmäktige under våren 2002.

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.

Beställning av anslutningar inklusive bygg-el skall göras i god tid före önskad leverans.

AVTAL

Delar av fastigheterna Kungsängen 23:1, 1:17 och 27:4 utgör enligt planförslaget gatumark och skall därför överlåtas till kommunen.

Del av kommunens fastighet Kungsängen 1:2 utgör enligt planförslaget tomtmark och skall överlåtas till exploatören.

EXPLOATERINGSAVTAL

JM AB och Skanska Mark och Exploatering AB har gemensamt köpt fastigheten Kungsängen 23:1. Exploateringsavtal skall tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren innan planen passerar kommunstyrelsen. Kostnader för utbyggnad och upprustning av trafikanläggningar, stadspark mm skall finansieras genom att kommunen vid detaljplanändring uttar en exploateringsavgift för den ökade bruttoarea som ny detaljplan tillåter. Exploateringsavgift har under 2000 uttagits i Kungsängensområdet på nivån 450 kr/kvm BTA. Denna nivå med uppräkning till aktuellt kostnadsläge avses tillämpas för planområdet därest inte nya kalkyler ger underlag för besked om ändrad nivå.

- Förgårdsmarken ska planeras med plantering, stensättning och cykelställ. Asfalt ska undantagsvis användas.
- Gårdarna ska planeras med riklig vegetation, såsom träd, buskar, blommor och gräs. Gångarna ska stensättas. Asfalt ska undantagsvis användas.
- Belysningen längs de fyra kvarteren, torget, de allmänna gatorna och på fasaderna skall vara enhetlig. Förslagsvis Stockholmslampan.
- Kvartersparkens karaktär ska vara grön med inslag av gång- och cykelstråk. Grönskan ska bestå av träd, gräs och lägre buskar och häckar. Siktlinjen mot Domkyrkans torn får inte störas. Kvartersparken ska kännas säker att vistas i.

Innan planen kommer till KF för antagande skall ett avtal skrivas mellan Svenska Lantmännen Ekonomisk förening och JM AB / Skanska Mark och Exploatering AB, som belyser vilka åtgärder som behövs för att minska buller vid Odal och Nord Mills anläggningar, för att komma ner till normgivande decibeltal för intilliggande bostäder i kv. Spolen. Åtgärderna ska belysa den konkreta situationen som råder när JM AB och Skanska Mark och Exploatering AB skriver avtalet med Svenska Lantmännen Ekonomisk förening. I avtalet ska också stå att JM AB och Skanska Mark och Exploatering AB ska bekosta åtgärderna.

FASTIGHETSRÄTT FASTIGHETSBILDNING, GEMENSAMHETSANLÄGGNING MM

Detaljplanen utgör underlag för bildandet av enskilda fastigheter för bebyggelse och gator, enligt det avtal som JM AB, Skanska Mark och Exploatering AB och Uppsala Kommun kommer att teckna gemensamt. I avtalet för gemensamhetsanläggningarna ska skötsel och tillträde för allmänheten fastslås. I gemensamhetsanläggningarna ingår kvartersgator och kvarterspark. Servitut skall bildas för Vattenfall Sveanät AB:s transformatorstation inom Kungsängen 23:1.

EKONOMI

PLANEKONOMI

Fastighetsägaren/byggherren har det samlande ansvaret för genomförandet av projektet på tomtmark. JM AB och Skanska Mark och Exploatering AB har gemensamt köpt fastigheten Kungsängen 23:1 av Nordviror. Avgifter för anslutning till VA-ledningar, el-nät och fjärrvärme betalas enligt respektive taxa. Kommunen ansvarar för anläggningen av gator och GC-vägar.

TEKNIK

TEKNISKA UTREDNINGAR

Golder Grundteknik KB har i augusti 2000 genomfört en miljöteknisk markundersökning av AB Nordvirors anläggning i Uppsala. Den miljötekniska undersökningen indikerar att Nordvirors verksamhet inte gett upphov till några omfattande miljöskador på mark och grundvatten. För ytterligare information kontaktas:
Miljökontoret, telefon vx 018 – 27 40 00

Utbyggnaden förutsätter bl.a. geotekniska utredningar för grundlägg-

ningen av bebyggelsen.

MASSHANTERING

- Bebyggelsen utföres med källare/garage. I samband med rivnings- och schaktningsarbeten skall entreprenören vara uppmärksam på material eller jord med avvikande färg eller lukt, eftersom detta kan indikera förekomst av miljö- och hälsofarliga ämnen. Detta gäller framförallt vid de f.d. underjordscisternerna. JM AB och Skanska Mark och Exploatering AB har genomfört en inventering och en identifiering av markföroreningar. Entreprenören bör upprätta en handlingsplan för hur eventuellt förorenade massor skall hanteras.

För ytterligare information kontaktas:

Tekniska kontoret, telefon vx 018 – 27 40 00

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Detaljplanen har upprättats av stadsbyggnadskontoret. Till vägledning för planen har kommunala organ bidragit med sakuppgifter. Byggherrarna har genom TEMA arkitekter tillhandahållit skisser som underlag för arbetet.

STADSBYGGNADSKONTORET

Upprättad i december 2001, reviderad i mars 2002.

Björn Ringström
planchef

Anna Wikström
planarkitekt

Godkänd av BN för samråd 2001-01-18

Godkänd av BN för utställning 2001-06-12

Godkänd av BN för antagande 2002-03-14

Antagen av KF 2002-06-17

Laga kraft 2002-08-27