

Handläggare
Maria Hedberg
018-727 49 05

Diarienummer
PBN 2017-003640

Planbeskrivning Detaljplan för kvarteret Hugin

Utökad förfarande



Det här är ett förslag till detaljplan GRANSKNING pågår mellan 7 december 2020 och 11 januari 2021

INLEDNING

Sammanfattning av planförslaget

Planens syfte är att stärka kopplingarna mellan innerstaden och Kungsängen genom att möjliggöra en ny kvartersindelning som bygger vidare på innerstadens rutnätsstruktur. Genom att det befintliga kontorskomplexet ersätts med bostäder, förskola, kontor, centrumverksamhet, industri och park skapar planen förutsättningar för ett ökat stadsliv. Planområdets centrala läge ställer krav på en genomtänkt gestaltning av byggnader och offentliga rum. Genom aktiva bottenvåningar med lokaler för centrumverksamhet längs strategiskt viktiga stråk ska planen bidra till en ökad rörlighet mellan innerstaden och Uppsalas södra delar.

Planen möjliggör cirka 300–400 bostäder och ökade ytor för kontor, handel och verksamheter. Delar av den befintliga bebyggelsen bevaras och byggs till för att anpassas till dagens behov. Planen möjliggör även en ny stadsdelspark och en ny förskola med fyra avdelningar intill den.

Ändringar efter samråd

Ändringar i plankartan:

- Byggrätten för den högsta byggnaden i planförslaget har sänkts från en högsta nockhöjd på +40 meter över nollplanet till en högsta nockhöjd på +36 meter över nollplanet.
- För byggrätten för den högsta byggnaden i planförslaget har den yttersta delen av byggrättens fasad mot Ebba Boströms gata, Kungsängsgatans förlängning och Strandbodgatan begränsats till en högsta nockhöjd på högst +32 meter över nollplanet, genom ett indrag i byggnaden mot gatorna.
- Den östra byggrätten inom kvarter B har utökats till att möjliggöra även (J₁) industri i form av laborieverksamhet.
- I kvarter B har användningsbestämmelsen K (kontor) lagts till för att tydliggöra möjligheten till kontorsverksamhet.
- En bestämmelse om högsta totalhöjd har lagts till på tre ställen i kvarter B för att möjliggöra större tekniska installationer.
- E-området för den nya elstationen i parken flyttas något för att möjliggöra bevarandet av ett träd.
- Plankartan har kompletterats med ett E-område inom kvarter B, där det idag finns en elstation.
- I anslutning till E-området i kvarter B, har den högsta nockhöjden sänkts till +11 meter över nollplanet, i en anpassning till elstationen.
- Bestämmelsen om största byggnadsarea i procent av egenskapsområdet e₂ för förskolegården ändras från högst 10% till högst 4% för att säkerställa en större friyta.
- Bestämmelsen om största byggnadsarea i kvadratmeter inom egenskapsområdet e₁ ökas på två ställen i den östra delen av kvarter A till högst 100 kvadratmeter i den nordöstra delen och till högst 130 kvadratmeter i den sydöstra delen, för att möjliggöra eventuell placering av en garage-nedfart i dessa lägen.
- En bestämmelse om att byggnadsdelar och installationer på tak ska vara väl integrerade i takets gestaltning har lagts till.
- Plankartan kompletteras med en bestämmelse om att en portik ska finnas i byggrätten i kvarter A mot Strandbodgatan. Denna styrs i planen till en bredd om fyra meter, en frihöjd om minst fyra meter och att den ska vara avfasad mot gatan.
- Bestämmelsen om reglering av lägenhetsutformning tas bort eftersom detaljplanen möjliggör lägenheter som klarar trafikbullerförordningen, och att detta kontrolleras i samband med bygglovsprövningen.

Ändringar i planbeskrivningen:

- Planbeskrivningen kompletteras med sektioner och volymstudier för att visa hur planförslaget förhåller sig till intilliggande kvarter.
- Planbeskrivningen kompletteras med en siktstudie från E4:ans södra infart, som visar hur planförslaget förhåller sig till siluetten med slottet och domkyrkan.
- Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av det värde som bebyggelsen i kvarteret Hugin har i relation till riksintresset gällande dess representation för det statliga byggandet i Uppsala.
- Planbeskrivningen förtydligas med en motivering om varför kvarteret Hugin ska utformas enligt den rutnätsstruktur som fanns innan 1930-talet istället för 1970-talets markerade avslut på staden i och med kvarteret.
- Planbeskrivningen förtydligas med att de generella riktvärdena för känslig markanvändning (KM) är lämpliga att använda.
- Planhandlingarna kompletteras med ett förtydligande om att intag av växter inte kan motivera avvikelser från KM.
- Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av hur planförslaget påverkar bostadsrättsföreningen Brunos fasad mot Dragarbrunnsgatan gällande skuggning.
- En bild över möjlig ny bebyggelse sett från Fyrisån tillförs planbeskrivningen.
- Planbeskrivningen kompletteras med närmare beskrivning av trygghet och säkerhet under rubriken ”Planens konsekvenser, Sociala aspekter”.
- Planbeskrivningen kompletteras med en kartbild som visar hur markägoförhållandena ser ut mellan Uppsala kommun och Vasakronan idag.
- Planbeskrivningen kompletteras under rubriken ”Markägoförhållanden” med att det är Vasakronan *Fastigheter AB* som äger Kungsängen 16:6.
- Texten om att rättigheter kan behöva bildas på allmän plats tas bort ifrån planbeskrivningen.
- Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning om att Kungsängen 16:6 norra gräns kan behöva fastighetsbestämmas om det ska ske en fastighetsbildning i anslutning till den norra gränsen, eftersom denna gräns är osäker.
- Text i planbeskrivningen om att fastigheten Kungsängen ska delas upp i två skiften stryks. Tanken är att fastigheten ska delas upp i, åtminstone, två separata fastigheter genom avstyckning.
- Den smala remsa inom Kungsängen 1:25, som ser ut att beröras av planen, stryks från fastighetskonsekvenskartan.
- Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning och illustration över hur angöring av sopbil kan ske.
- Planbeskrivningen kompletteras med en illustration över möjliga lägen för uppställning av brandbilar, under rubriken ”Trafik och tillgänglighet”.

Övriga ändringar och kompletteringar:

- En 3D-modell har tagits fram och finns tillgänglig på kommunens hemsida bland övriga planhandlingar.
- En solstudie har tagits fram för att analysera hur Dragarbrunnsgatan och fasaderna mitt emot kvarteret Hugin påverkas av planförslaget.

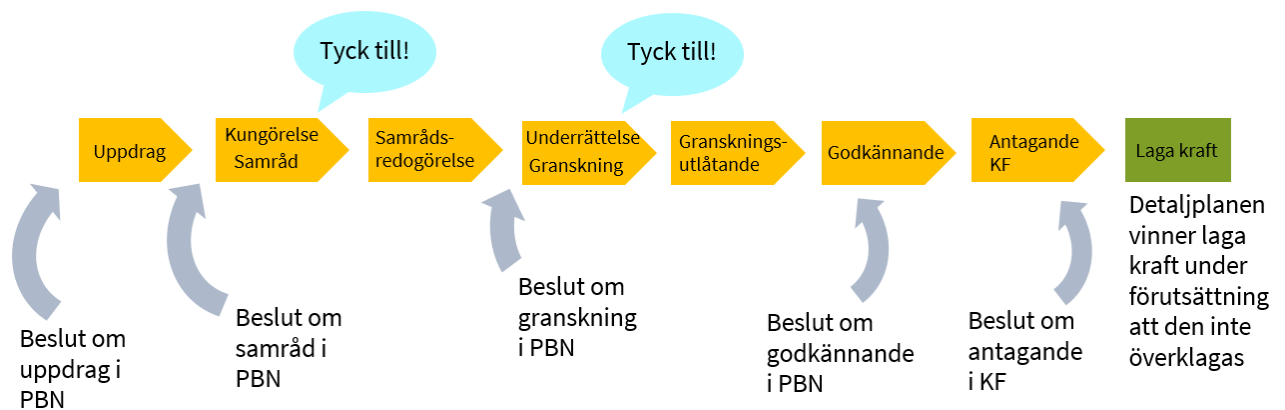
Läsanvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvarterersmark, hur bebyggelsen ska regleras med mera. 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.

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2017-11-23.

Utökat förfarande:



HANDLINGAR

Granskningshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Samrådsredogörelse webbversion
- Samrådsredogörelse fullständig version*

Den läser du nu!

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Solstudie, Sweco, 2020-08-25
- Luftkvalitetsutredning, Sweco, 2020-02-10
- Dagvattenutredning, Sweco, 2019-06-20, rev 2020-02-13
- Bullerutredning, Sweco, 2019-04-11, rev 2020-02-11
- Solljusstudie, Alma arkitekter, 2019-12-20
- Åtgärdsutredning, Sweco Environment AB, 2019-05-21
- Preliminär åtgärdsstudie med kostnadskalkyl, Sweco Environment AB, 2019-05-21
- Geoteknisk utredning, Sweco, 2019-05-24
- Behovsbedömning, Uppsala kommun, 2018-11-26
- Antikvarisk förundersökning, White Arkitekter AB, 2017-02-27
- Hantering av förorenad mark inom kvarteret Hugin, Sweco Environment, 2017
- Kompletterande miljöteknisk markundersökning och slutrapport, Golder, 2009-03-02

- Miljöteknisk markundersökning, Golder, 2005
- Inledande miljöteknisk markundersökning och sammanställning av luftprovtagningar i kvarteret Hugin, J&W, 2000
- Fastighetsförteckning*

Granskningshandlingarna finns tillgängliga i kommuninformationen på Stationsgatan 12 samt på stadsbiblioteket. Samtliga handlingar finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING	2
Sammanfattning av planförslaget	2
Ändringar efter samråd	2
Läsanvisningar	4
HANDLINGAR	4
Granskningshandlingar	4
Övriga handlingar	4
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
Översiktsplan	7
Program	9
Innerstadsstrategin	10
Detaljplaner	11
PLANENS INNEHÅLL	13
Planens syfte	13
Planens huvuddrag	13
Planområdet	13
Stadsbyggnadsvision	15
Stadsbild	16
Bebyggelse och gestaltning	17
Kulturmiljö	28
Park och natur	32
Strandskydd	33
Trafik och tillgänglighet	33
Sociala frågor	46
Mark och geoteknik	46
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten	46
Hälsa och säkerhet	49
Teknisk försörjning	53
Planbestämmelser	58
PLANENS GENOMFÖRANDE	62
Organisatoriska åtgärder	62
Fastighetsrättsliga åtgärder	63
Ekonomiska åtgärder	65
Tekniska åtgärder	66
PLANENS KONSEKVENSER	67
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel	67
Miljöaspekter	67
Sociala aspekter	71
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLANEN OCH MILJÖBALKEN	71
Översiktsplanen	71
Miljöbalken	71
Medverkande	73

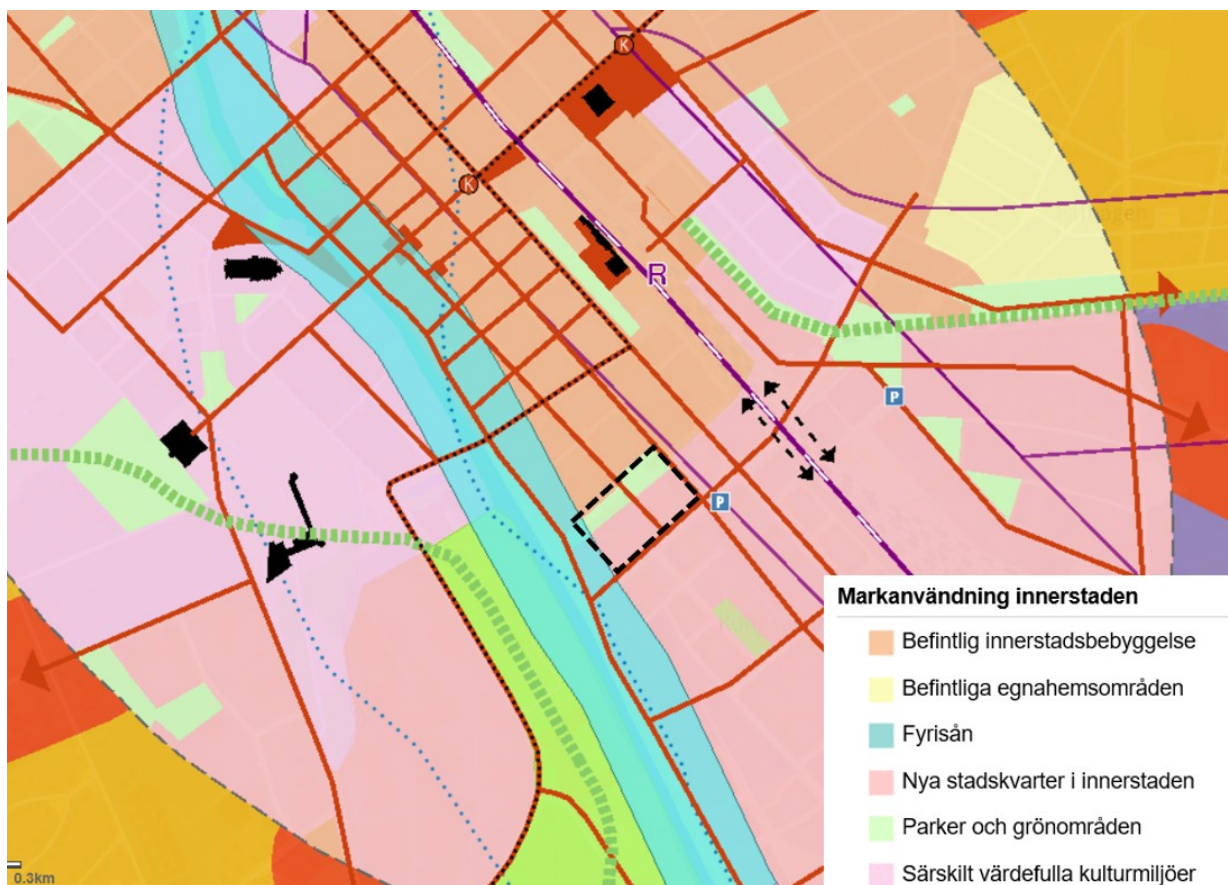
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

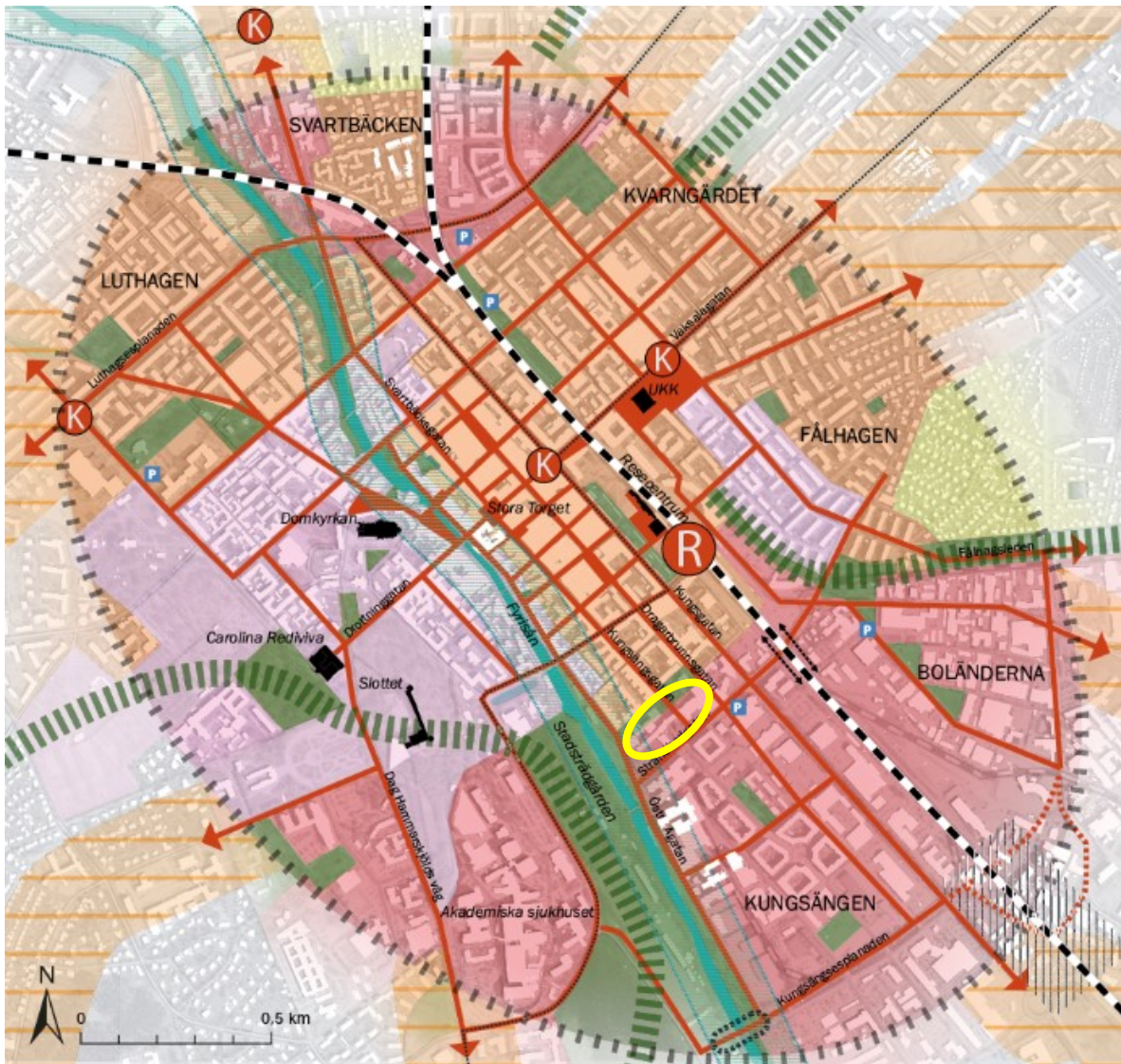
Planområdet ligger i innerstaden som, förutom att växa geografiskt, också behöver utvecklas mot ett mer effektivt marknyttjande. Innerstaden ska vara en regional knutpunkt och utvecklas på ett sätt som bidrar till en mångfald av person- och kontaktintensiva verksamheter, regionala och lokala servicefunktioner, bostäder och mötesplatser.

När nya kvarter utformas ska befintliga torg, parker, kvarters- och gatustrukturer utgöra grunden för den fortsatta utvecklingen. Gång- och cykeltrafik ska prioriteras och gatunätet för gående behöver göras mer finmaskigt. Nya byggnader ska bidra till att länka samman och berika innerstaden.

Denna del av innerstaden är ett av åtta fokusområden för utveckling av stadsliv som pekas ut i innerstadsstrategin. Ett fokusområde kännetecknas av goda förutsättningar för att uppnå en hög grad av stadsliv och bidra till att utvidga stadslivet i centrum. Med en god planering kan fokusområdena fungera som katalysatorer för den framtida stadsutvecklingen.



Utdrag ur översiktsplanens markanvändningskarta, där man ser att planområdet (inom svart-streckad ruta) omfattas av "parker och grönområden och "nya stadskvarter i innerstaden".



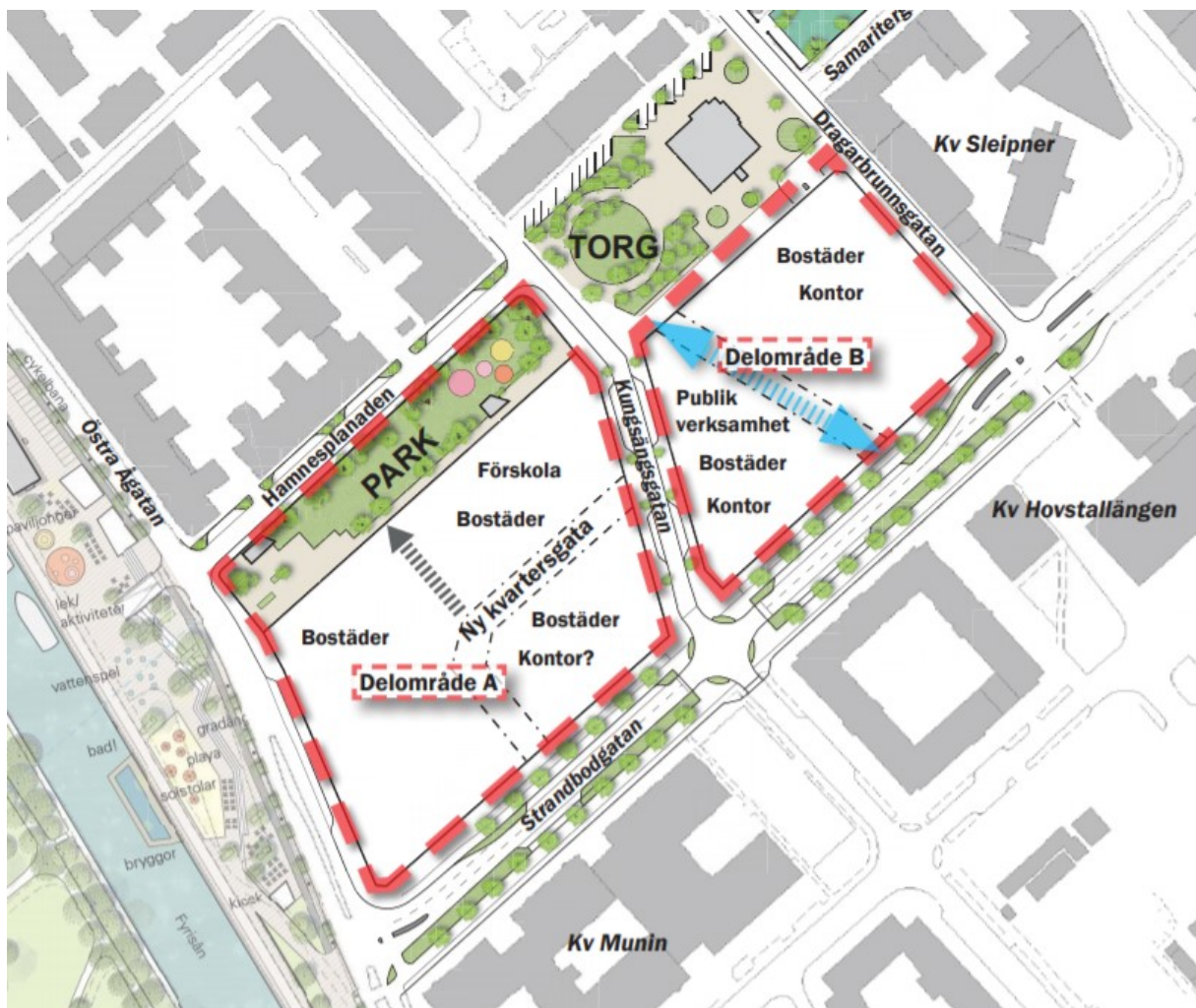
Utdrag ur översiktsplanen som visar innerstadens utbredning. Planområdet ligger inom den gula cirkeln.

Program

Ett planprogram (Detaljplaneprogram för kvarteret Hugin i Kungsängen) togs fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med fastighetsägaren Vasakronan, och godkändes av plan- och byggnadsnämnden i november 2017. Syftet var att hantera de övergripande frågorna inom programområdet och att utgöra ett underlag för den kommande detaljplaneringen.

Programmet bygger vidare på översiktsplanens intention att innerstaden ska växa söderut och kopplas samman med Kungsängen. I programmet bedöms kvarteret kunna rymma en exploatering på mellan 60 000 och 65 000 kvadratmeter bruttoarea (BTA) fördelat mellan bostäder och centrumändamål. De tillkommande bostäderna bedöms skapa ett behov av förskoleplatser som inte kan tillgodoses med det befintliga utbudet. Därför behöver en ny förskola byggas i kvarteret.

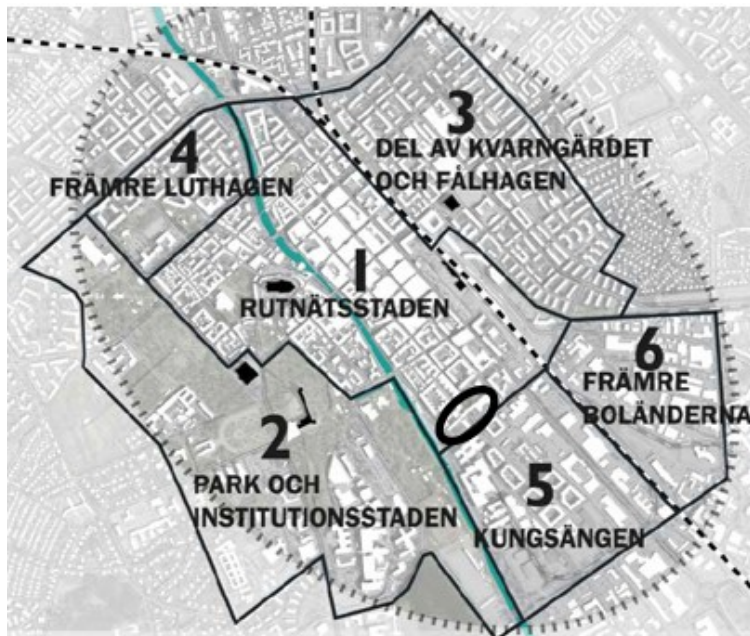
Huvuddragen i programmet är att kvarteret delas in i två delområden med en ny kvartersindelning som bygger vidare på rutnätsstrukturen i innerstaden. En ny allmän gata knyter an till Kungsängsgatan i norr och löper genom kvarteret för att ansluta till Muningatan i söder. En grön koppling som finns mellan årummet och Resecentrum förstärks genom att ett parkstråk utvecklas längs Hammesplanaden. Planförslaget bygger vidare på planprogrammets intentioner.



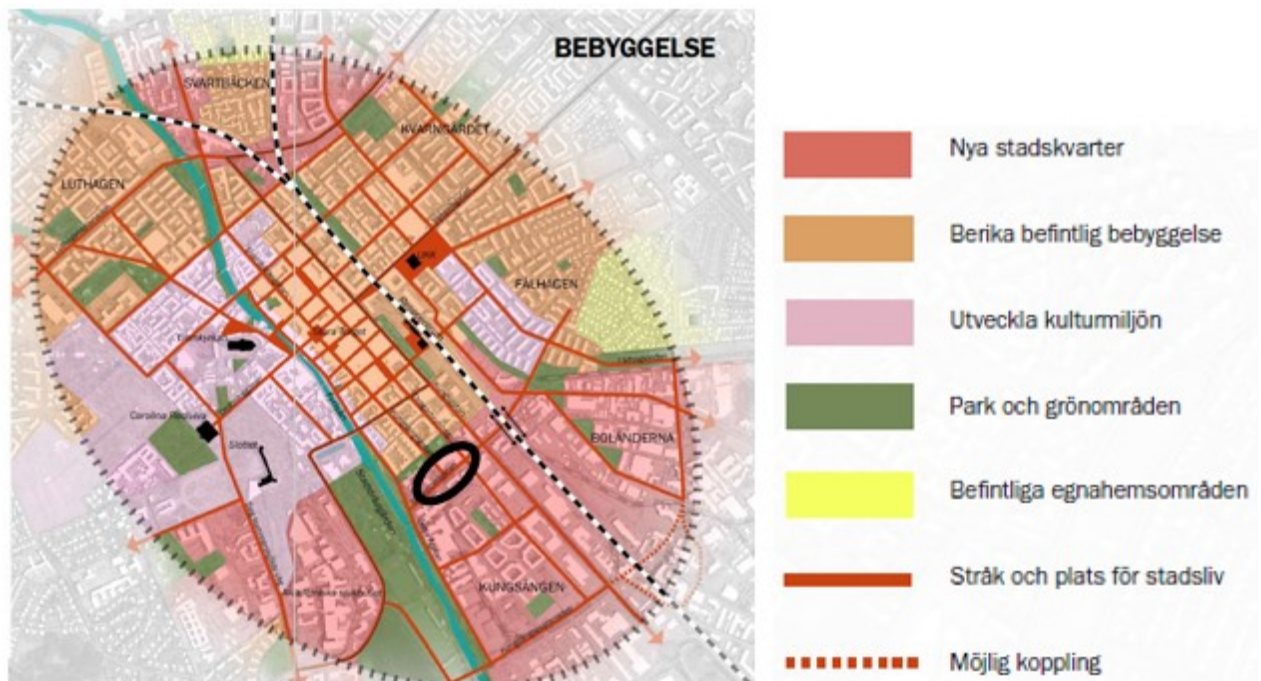
Illustrationsplan ur planprogrammet för kvarteret Hugin.

Innerstadsstrategin

Kvarteret Hugin ligger inom innerstaden och inom detta inom karaktärsområdet "Rutnätsstaden". Kvarteret ligger inom område med inriktningen "Nya stadskvarter", tillsammans med bland annat närliggande Kungsängen. Syftet med nya stadskvarter är att bidra till en utvidgning av stadskärnan, så att fler människor kan bo och verka där. Planförslaget ligger i linje med innerstadsstrategin.



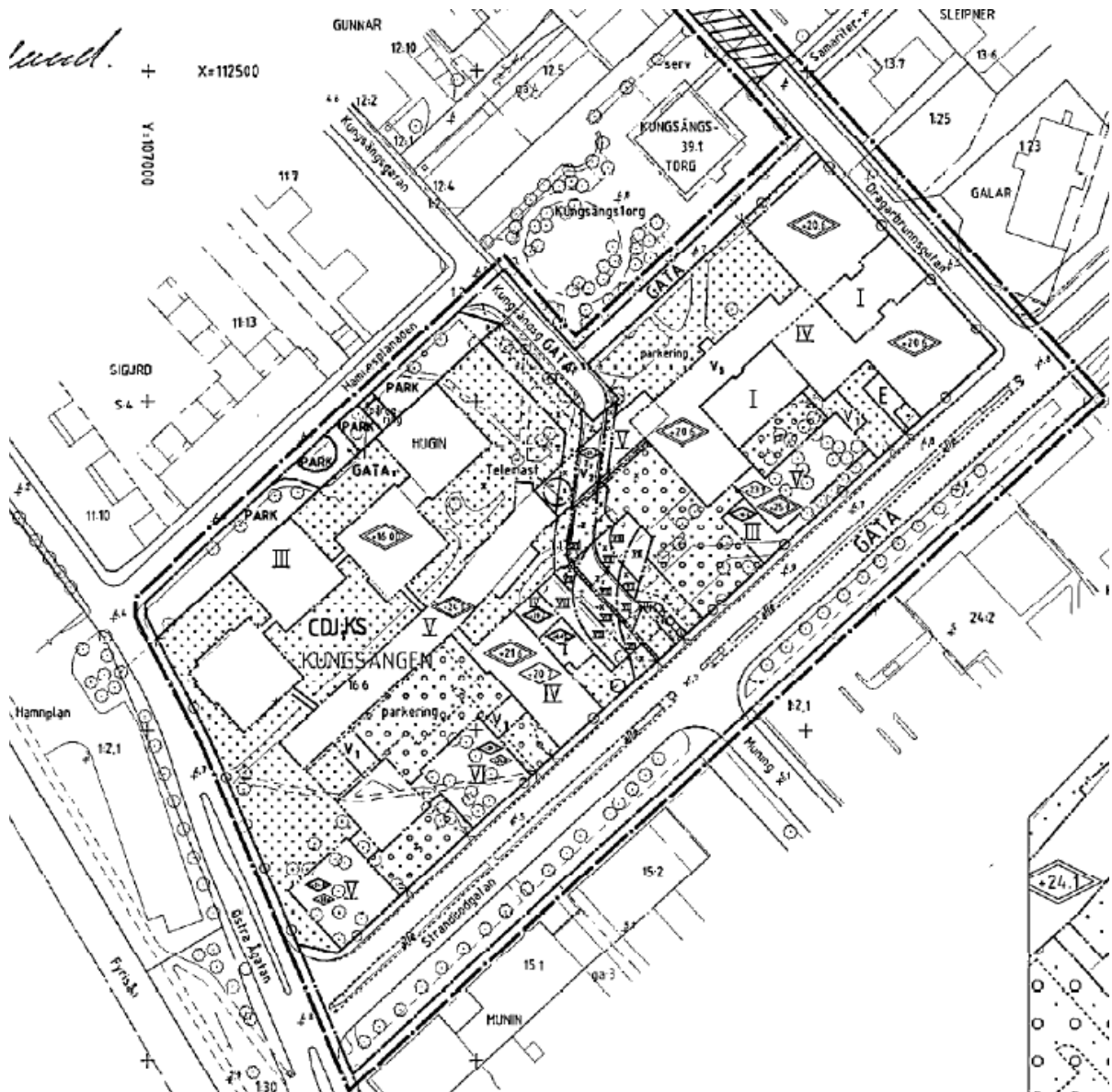
Utsnitt ur innerstadsstrategin som visar indelning efter bebyggelsekaraktär, där kvarteret Hugin (inom den svarta markeringen) ligger i "Rutnätsstaden".



Utsnitt ur innerstadsstrategin som visar inriktning för bebyggelse. Kvarteret Hugin (inom den svarta markeringen) ligger inom inriktningen "Nya stadskvarter".

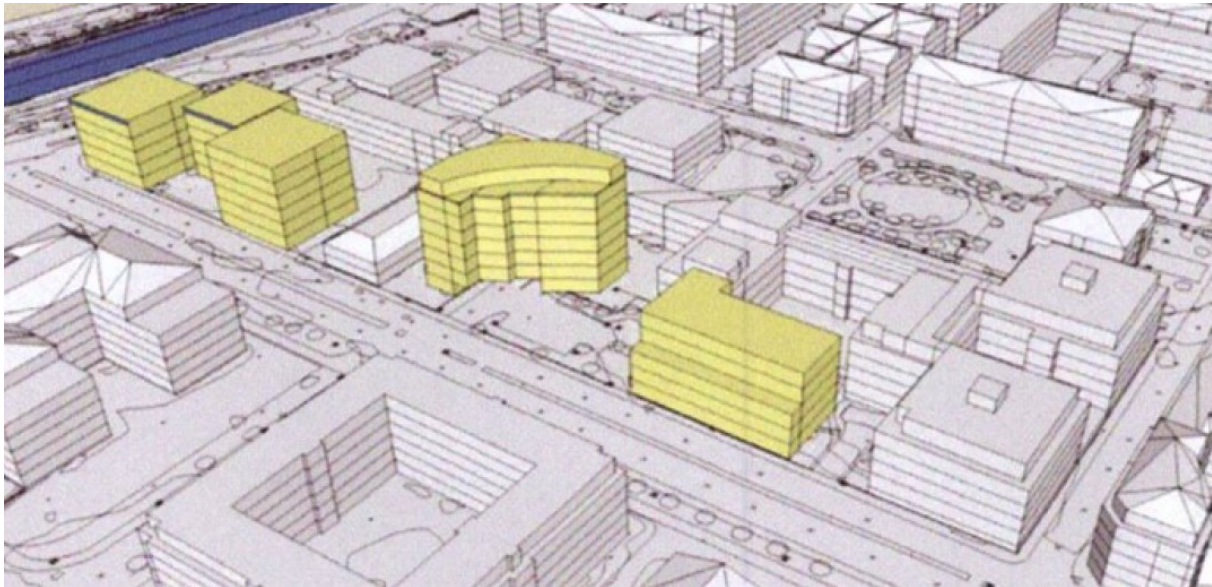
Detaljplaner

Detaljplanen ersätter hela *Detaljplan för kvarteret Hugin*, 00/20075-1 (aktbeteckning 0380-P2006/5), laga kraft 2006. Den planen tillåter markanvändning för *centrum, vård, laboratorier och forskning* (med vissa restriktioner), *kontor, hotell, konferenslokaler och undervisningslokaler*. Planens syfte är att medge nybyggnation av kontorshus i 3-8 våningar och omfattar även en om- och påbyggnad av befintliga kontorshus. I samband med planläggningen ändrades markanvändningen från *A – allmänt ändamål* till ovan nämnda användningsområden.



Utsnitt ur gällande detaljplan 0380-P2006/5.

Planen medger, förutom de befintliga kontorshusen, byggrätt för ytterligare cirka 20 000 kvadratmeter som fördelas på fem byggnader i liknande stadsbyggnadsstruktur som det befintliga, se illustration över outnyttjade byggrätter i den gällande detaljplanen nedan.



Visualisering av outnyttjade byggrätter i gällande detaljplan. De gula volymerna representerar de outnyttjade byggrätterna.

Planen ersätter också delar av de angränsande detaljplanerna *Stadsplan för Kungsängens industriområde*, PL 56U (aktbeteckning 0380-581) som bland annat omfattar Östra Ågatan och *Stadsplan för kvarteret Sigurd*, PL 43AE (aktbeteckning 0380-551) som bland annat omfattar Hamnesplanaden.



Planmosaik i närområdet. Planområdet omfattar de gällande detaljplanerna 0380-P2006/5, 0380-551 och 0380-581.

PLANENS INNEHÅLL

Planens syfte

Planens syfte är att stärka kopplingarna mellan innerstaden och Kungsängen genom att möjliggöra en ny kvartersindelning som bygger vidare på innerstadens rutnätsstruktur. Genom att det befintliga kontorskomplexet ersätts med bostäder, förskola, kontor, centrumverksamhet, viss industriverksamhet och park skapar planen förutsättningar för ett ökat stadsliv. Planområdets centrala läge ställer krav på en genomtänkt gestaltning av byggnader och offentliga rum. Genom attraktiva bottenvåningar med lokaler för centrumverksamhet längs strategiskt viktiga stråk ska planen bidra till en ökad rörlighet mellan innerstaden och Uppsalas södra delar.

Planens huvuddrag

Planen gör det möjligt att bygga 300–400 lägenheter, en förskola i fyra avdelningar och cirka 40 000 kvadratmeter bruttoarea kontor, handel- och verksamhetsyta. En ny allmän park förstärker den gröna kopplingen mellan årummet och Resecentrum. Kvarteret ges en ny struktur som bygger vidare på innerstadens rutnätsmönster och en ny, allmän gata genom planområdet kopplar ihop stadskärnan i norr, med Kungsängen i söder.

Planområdet

Geografiskt läge och areal

Planområdet avgränsas av Strandbodgatan i söder, Dragarbrunnsgatan i öster, Östra Ågatan i väster och Hammesplanaden och Ebba Boströms gatan i norr. I planområdet ingår fastigheten Kungsängen 16:6, som ägs av Vasakronan Fastigheter AB, och delar av Kungsängen 1:2, som ägs av Uppsala kommun, och inkluderar delar av de allmänna gatorna Dragarbrunnsgatan, Strandbodgatan, Östra Ågatan, Hammesplanaden, Kungsängsgatan och Ebba Boströms gata. Totalt består planområdet av drygt tre hektar mark.



Orienteringskarta som visar planområdets läge (inom streckat område).

Allmän områdesbeskrivning

Kvarteret Hugin ligger i södra delen av Uppsalas stadskärna, drygt 500 meter söder om Stora torget. Bebyggelsen i kvarteret består av ett långsträckt kontorskomplex som byggdes för Livsmedelsverket, Länsstyrelsen och Skatteverket. Byggnaderna har även innehållit diverse företag och restauranger. Idag är verksamheterna delvis utflyttade. Här finns också ett torg och en park. Vid uppförandet av byggnaden fanns en tanke om att den skulle utgöra en gräns/avslut på innerstaden. Detta är kopplat till den historiska stadsgränsen, i och med att Kungsängen och kvarteret tidigare fungerade som tullgräns.

Pågående planering i närområdet

Sydost om planområdet pågår planläggning för en ny skola och arbetsplatser i kvarteret Norra Hovstallängen. Samråd är planerat till början av 2021. Söder om planområdet, på andra sidan av Strandbodgatan, pågår planläggning av kvarteret Ångkvarn, för att omvandla ett tidigare industriområde till bostäder och lokaler för centrumändamål. Granskning är planerat till slutet av 2020. Öster om Kungsgatan pågår planläggning av kvarteret Ställverket med flera, där Främre Boländerna ska göras till en del av innerstaden och näringslivet utvecklas.



Pågående detaljplaner i närområdet.



Illustrationsplaner över granskningsförslagen för kvarteret Hugin (i norr) och kvarteret Ångkvarn (i söder). Kvarteret Ångkvarn är också på granskning i december 2020 – januari 2021.

För Östra Ågatan pågår en omvandling till stadsgata som, tillsammans med Hamnplans utveckling väster om planområdet, ska väcka liv i innerstaden. Detta beskrivs närmare under rubriken ”Trafik och tillgänglighet”.

Stadsbyggnadsvision

I planprogrammet för kvarteret Hugin presenterades en stadsbyggnadsvision där kvarteret ska omvandlas från att ha varit stadens yttre gräns mot ett industriområde till att bli en levande och blandad innerstadsmiljö. Kvarterets läge ger en särskild strategisk möjlighet att utvidga stadskärnans stadsliv genom att sammanlänka Kungsängen med stadskärnan. Den nya bebyggelsen i kvarteret Hugin ska bidra till en intressant och varierad stadsmiljö med blandade funktioner. Bebyggelsen ska få en tydlig innerstadskaraktär och ges ett varierat uttryck. En ny stadsdelspark vid Hamnesplanaden ska förstärka den gröna länken mellan järnvägen och Fyrisån. Östra Ågatan kommer att stärkas som rekreativstråk med stadsliv, restauranger och levande bostenvåningar som lockar människor att uppehålla sig och vistas.

Stadsbild

Förutsättningar

Byggnaden i kvarteret Hugin uppfördes för Livsmedelsverket, Länsstyrelsen och Skatteverket och utformades för att ha en lägre och öppnare bebyggelse mot parkstråket och högre mot Strandbodgatan, i avsikt att bilda en bestämd avslutning av innerstaden mot söder. Den långa byggnadskroppen upplevs som en tydlig barriär och gräns mot stadslandskapet, vilket också var arkitektens tanke, då Strandbodgatan historiskt utgjorde stadsgränsen. Kvarteret karaktäriseras av en stor uppbruten byggnadsvolym som placerats på ett sätt att man inte kan se hela byggnadsvolymen samtidigt. Förlängningen av Kungsängsgatan passerar diagonalt under byggnadskroppen vilket bryter den siktlinje som sträcker sig från Vretgränd i norr. Området är svårorienterat i och med att torget inte är ett tydligt torg och parken inte är en tydlig park. Rummet uppfattas som en transportsträcka mellan byggnadsvolymer och de omkringliggande gatorna. Entréerna är inte utmärkande eller markerade, vilket ytterligare bidrar till att området upplevs svårorienterat.



Illustration över den nuvarande bebyggelsens struktur, utdrag ur den antikvariska förundersökningen, White Arkitekter AB.

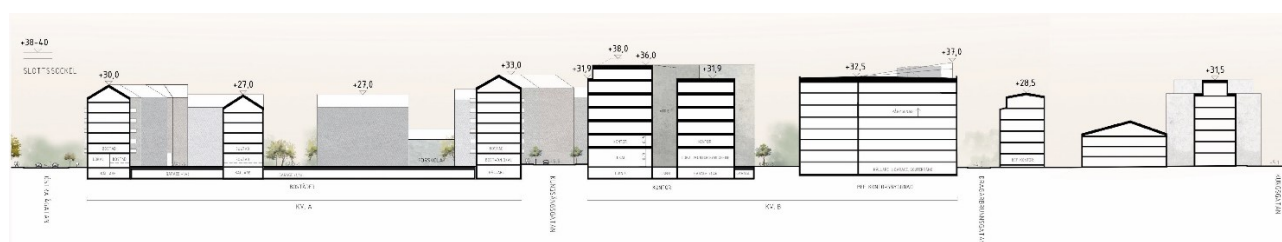
Förändringar

I planförslaget föreslås strukturen i kvarteret förändras till att bilda två tydliga kvarter och att bygga vidare på innerstadens rutnässtruktur. En ny fortsättning på Kungsängsgatan söder ut mot Strandbodgatan föreslås, vilket bildar en avgränsning mellan de nya kvarteren. Det västra kvarteret (kvarter A) planeras för bostäder, förskola och park, medan det östra (kvarter B) planeras för kontor, centrumverksamhet och lättare industri, för att möjliggöra laborativ verksamhet. Förlängningen av Kungsängsgatan, som blir allmän plats – gata, ska bilda en tydlig förbindelse med Kungsängen genom att den kopplas ihop med Muningatan i Kungsängen. Inom kvarter B ska en bred passage finnas för att underlätta rörelse, ge ökad sammankoppling och orienterbarhet i området samt skapa en visuell koppling mellan innerstaden och Kungsängen.



Illustrationsplan över planförslagets struktur med indelning i två kvarter och en ny sydlig fortsättning av Kungsängsgatan som kopplar vidare mot Muningatan i Kungsängen, Alma arkitekter.

Passagen kopplar vidare till ett befintligt gångstråk på andra sidan Strandbodgatan. I Dragarbrunnsgatans förlängning på den södra sidan av Strandbodgatan planeras ett nytt torg inom det pågående planarbetet för Norra Hovstallängen, med gång- och cykelstråk vidare in i Kungsängen.



Längdsektion som visar möjlig ny bebyggelse i kvarteret Hugin sett från sydväst, med Östra Ågatan till vänster och Kungsgatan till höger i bild, Alma arkitekter.

Bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Kontorsbyggnaden ritades av Lars Carlbring på Arkitekthuset Götgatan 18 AB och färdigställdes 1978. En byggnadsvolym tillkom 1991, byggnaden söder om Skatteverkets långa byggnadskropp. Vid uppförandet av byggnaden var tanken att den skulle ha möjlighet att utvecklas ytterligare. Befintlig detaljplan innehåller därmed många outnyttjade byggrätter. Byggnadskropparna karaktäriseras framför

allt av materialen puts och metall. Fasader som vetter åt samma väderstreck delas upp med olika kulörer vilket skiljer de olika byggnadskropparna, beroende på var ifrån man betraktar byggnaden. Utformningen av fönsterbanden är enhetliga, men skiljer sig i färg. Samtliga tak är platta. Bebyggelsen karaktäriseras av att den stora uppbrutna byggnadsvolymen som placerats så att man inte kan se hela byggnadsvolymen samtidigt. Byggnadernas utformning, placering och färgsättning bidrar till en upplevelse av ett kvarter med flera olika byggnader istället för en sammanhängande byggnadsvolym.



Punkthus inom kvarteret Hugin, som tidigare inhyste länsstyrelsen, sett från Hamnesplanaden, White Arkitekter AB.



Genomfarten och den tydliga barriären över Kungsängsgatan, White Arkitekter AB.



Byggnader som tidigare inhyste livsmedelsverkets sydöstra delar, White Arkitekter AB.

Förändringar

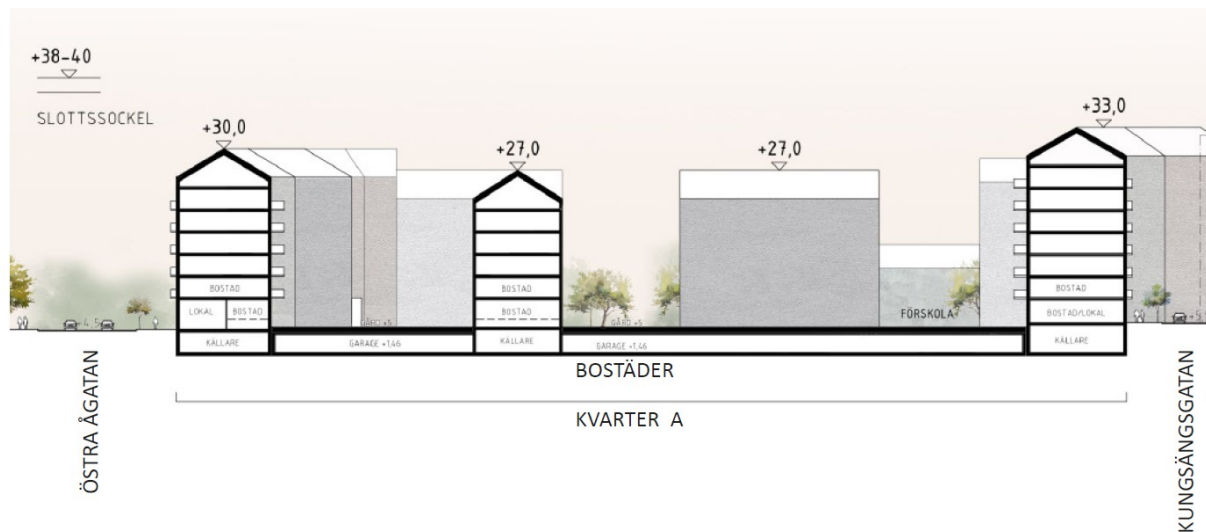
Kvarter A

Kvarter A avgränsas av Kungsängsgatan, Strandbodgatan, Östra Ågatan och den nya parken. Kvarteret utformas som ett storgårdskvarter med bebyggelse som ramas in av bostadshusen. Detta bidrar till att skapa lugna och bullerskyddade gårdar. I kvarteret möjliggörs bostadsbebyggelse i fem till sju våningar, och beräknas rymma cirka 300–400 bostäder. Här planeras även en förskola i två våningar med tillhörande gård. Genom kvarteret ska finnas en genomgående gata för transporter, angöringsfordon och angöring till parkeringsgarage. Gatan ligger på kvartersmark och säkras genom en planbestämmelse som anger att marken inte får förses med byggnad. Planen möjliggör kompletbyggnader på bostadsgårdarna. Längs Östra Ågatan ställer planen krav på att bottenvåningarna ska innehålla delar av centrumverksamhet av publik karaktär.

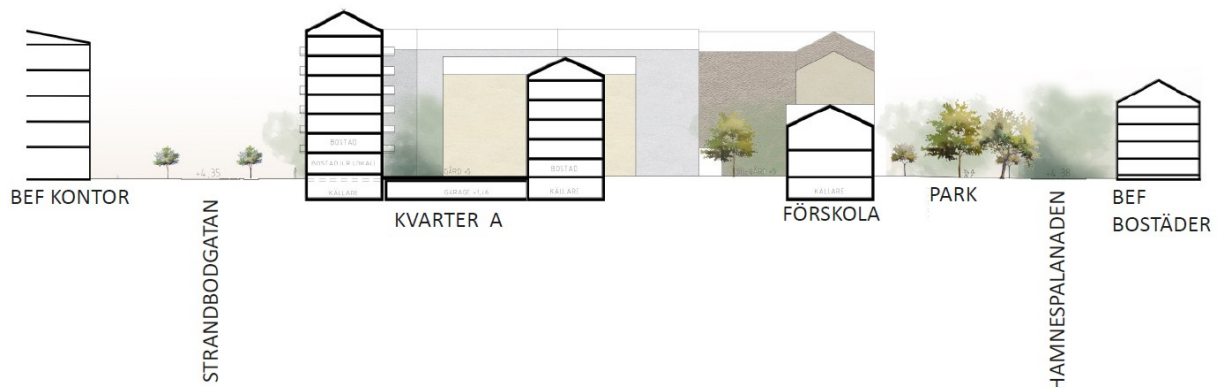


Illustrationsplan som visar möjlig utformning av kvarter A, Alma arkitekter.

Bostadshusen i kvarter A begränsas till en maximal höjd på mellan fem och sju våningar. Detaljplanen styr detta med bestämmelser som anger en högsta nockhöjd och en högsta byggnadshöjd. Höjdbestämmelserna är anpassade för att det ska vara möjligt att bygga hus med trästommar. En stomme av trä kräver i regel tjockare bjälklag jämfört med en stomme i betong. Generellt håller bostadshusen i kvarter A en lägre skala mot den tillkommande bebyggelsen i kvarter B och den relativt nya bebyggelsen i Kungsängen. Mot årområdet och innerstadens äldre delar avtar höjden för att bättre möta de delarna.



Tvärsektion som visar möjlig utformning av kvarter A, sett söderifrån, Alma arkitekter. Nockhöjderna anges i meter ovan nollplanet.



Tvärsektion som visar möjlig utformning av kvarter A, sett österifrån, Alma arkitekter.

Planen reglerar inte i detalj hur de nya husen ska gestaltas. Men det är viktigt att färg- och materialval ska bidra till en god helhetsverkan, i enlighet med kommunens arkitekturpolicy. Detaljer ska utformas med stor omsorg. Det är av stor betydelse att bottenvåningarna utformas på ett sätt som bidrar till att aktivera gaturummet och får platsen att upplevas trygg och inbjudande. Bottenvåningarna ska delvis innehålla verksamhetslokaler som kan hjälpa till att levandegöra stadsrummet.

Planen reglerar att byggnaderna i kvarter A ska ha entréer som vänder sig mot gatan för att åstadkomma liv och rörelse i gaturummet. Planen reglerar även att bostadshusen i kvarteret ska ha entréer mot parken. För att göra det lättare för de boende att nå innergården, anger planen också att entréerna ska vara genomgående mellan gata och innergård. Vidare bör bottenvåningar generellt gestaltas på ett stadsmässigt sätt och med omsorg om detaljerna. Långa fasader bryts med fördel upp i kortare partier med varierande färgsättning och material. Portiker och öppningar kan ytterligare bidra till att bryta upp långa fasader. Planen reglerar att det ska finnas en körbar portik mot Strandbodgatan. Detta för att avfallsfordon ska ha möjlighet att hämta avfall inne på gården utan att behöva vända.

Fasader som vetter mot de viktigaste stråken i planområdet, Kungsängsgatan, Strandbodgatan och Östra Ågatan, ska utformas för att förstärka den stadsmässiga karaktären. Bottenvåningarna ska ha en ändamålsenlig invändig rumshöjd för att möjliggöra inbjudande butikslokaler. Balkonger får finnas både mot gården och mot omgivande allmän plats. Längs Östra Ågatan, Strandbodgatan och förläng-

ningen av Kungsängsgatan ska kvarteret tydligt uppfattas som innerstadsbebyggelse, varför en bestämmelse anger att balkonger tillåts mot allmän gata, men får inte sticka ut mer än 0,8 meter med en minsta frihöjd om minst 3 meter.



Illustration av möjlig utformning av bebyggelsen längs Östra Ågatan mot Strandbodgatan, sett från Fyrisån. Bild: Alma arkitekter.

Förskola

Inom kvarter A planeras en förskola med fyra avdelningar samt en tillhörande gård. Förskolan säkras i plankartan med användningsbestämmelsen *Skola* och får bebyggas i motsvarande två våningar. Förskolans fria yta uppgår till 20 kvadratmeter per barn, eller drygt 1 400 kvadratmeter. Plankartan säkerställer friytan genom en bestämmelse som anger att endast komplementbyggnader får uppföras. För att begränsa uppförandet av komplementbyggnader, för att säkerställa att en friyta om 20 kvadratmeter per barn, begränsas uppförandet av komplementbyggnader till högst 4% av ytan.

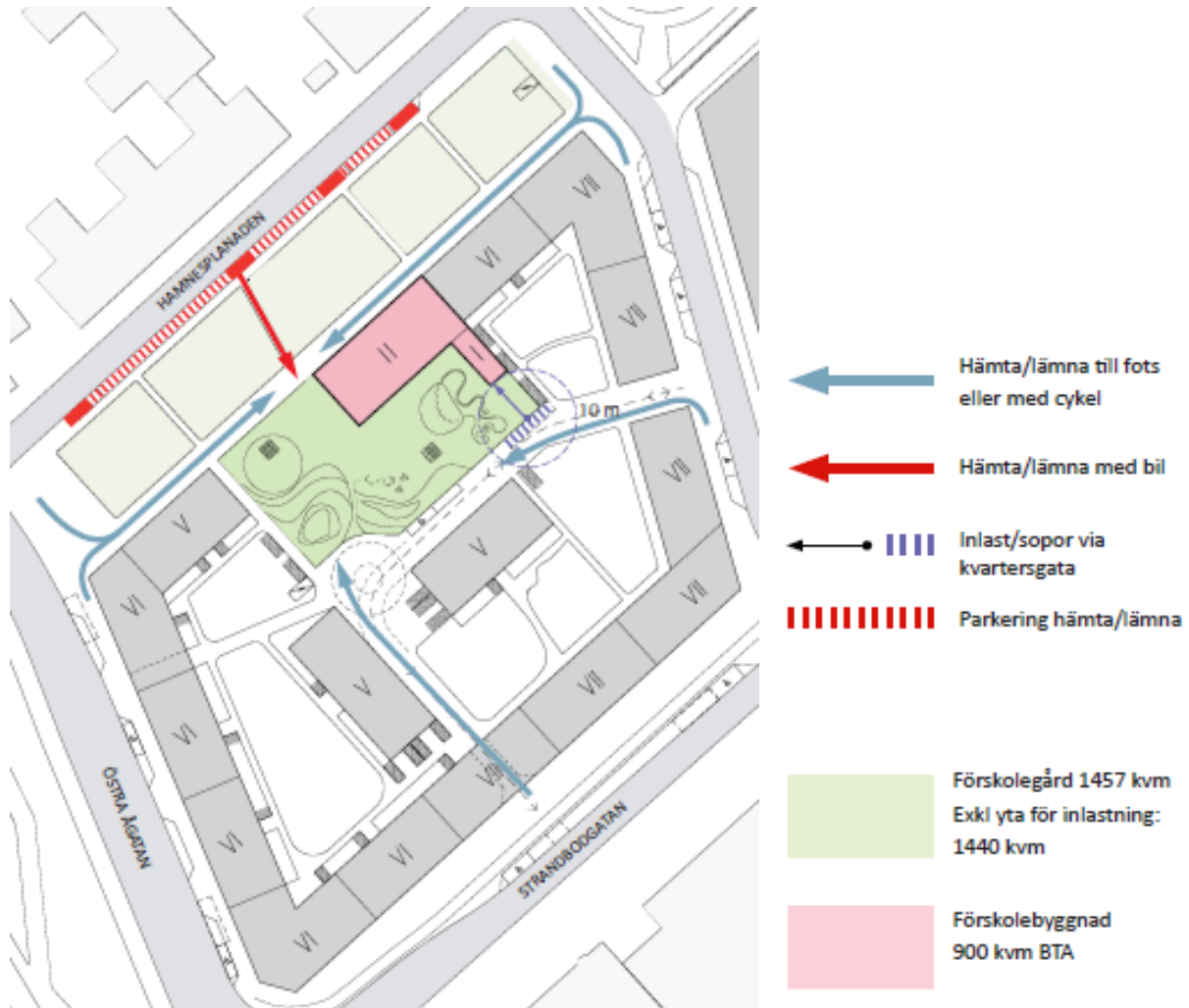


Illustration över förskolans läge, förskolegården och möjlig plats för hämtning och lämning, Alma arkitekter.



Illustration av möjlig utformning av bostäder och förskola (byggnad i två våningar) längs Kungsängsgatans förlängning och Hammesplanaden mot parken, Alma arkitekter.

Kvarter B

Kvarteret avgränsas av Kungsängsgatan, Strandbodgatan, Dragarbrunnsgatan och Ebba Boströms gata. I kvarter B tillåter planen högre bebyggelse för att möjliggöra en hög koncentration av arbetsplatser och verksamheter. Byggnader som ska användas för kontor och liknande kräver högre våningshöjder jämfört med bostadshus. Detaljplanen skapar en bygg rätt för en ny volym längs Kungsängsgatan och en bit in på Ebba Boströms gata. Byggnaden har bestämmelsen *hög arkitektonisk kvalitet* eftersom den ligger i siktlinjen på Kungsängsgatan sett från stadskärnan. För att det ska vara möjligt att bygga ett trähus i sju våningar för centrumändamål tillåter planen en högsta nockhöjd om +36 meter över nollplanet. De omgivande gatornas nivå är cirka +5 meter över nollplanet vilket möjliggör en byggnad som är omkring 31 meter hög mätt från gatan. Den översta våningen ska vara indragen för att minska byggnadens upplevda höjd från gatan. För att möjliggöra större tekniska installationer på taket finns en bestämmelse om en högsta totalhöjd på +38 meter över nollplanet. Mindre tekniska installationer ska vara integrerade i takutformningen.



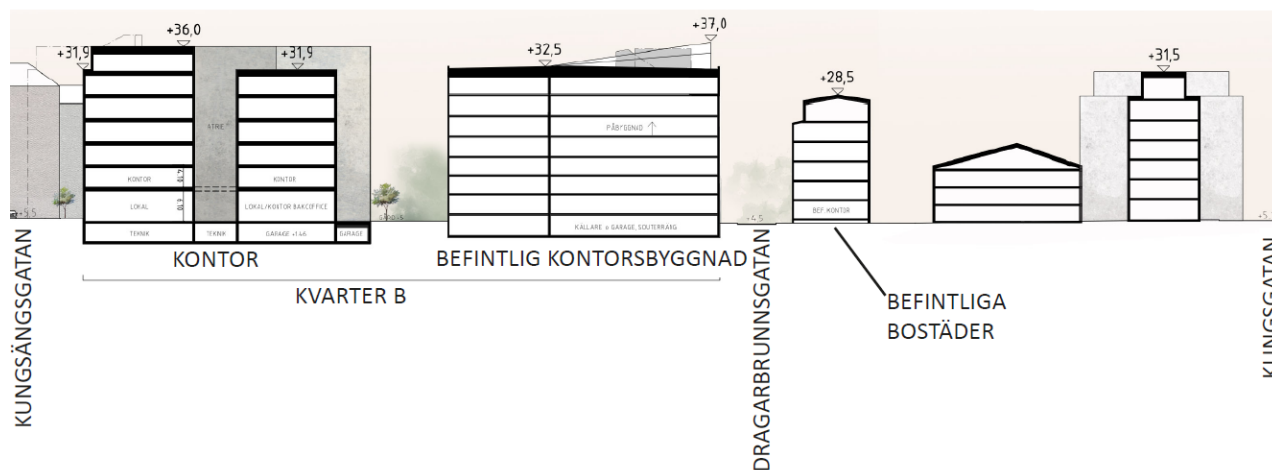
Illustrationsplan som visar möjlig bebyggelse samt passagen genom kvarter B, Alma arkitekter.

Intill Dragarbrunnsgatan, i kvarter B, medger detaljplanen en byggrätt som är anpassad för att möjliggöra ett bevarande av den befintliga byggnaden. Byggnaden är uppdelad i tre volymer i fyra våningar vardera. I markplan binder en gemensam, förhöjd källarvåning samman volymerna. I källaren finns bland annat ett parkeringsgarage som ska användas för att lösa delar av exploateringens parkeringsbehov. Att bevara äldre byggnader med välmående betongstommar kan leda till besparingar i utsläpp av växthusgaser jämfört med att uppföra helt nya byggnader. Bevarandet i kvarteret Hugin motiveras av miljöhänsyn och omfattar byggnadens stomme. I samband med exploateringen av kvarteret Hugin planeras byggnaden att kläs in i en ny fasad och byggas på med upp till fyra våningar, till sammanlagt 7 våningar. Byggnadens nockhöjd begränsas till +32,5 över nollplanet. Mellan de uppstickande byggnadsvolymer ska en ljusgård byggas, vilket säkras genom planbestämmelser om att tak och fasad ska vara av genomsiktligt material. Ljusgården bidrar till att släppa in sol- och dagsljus till byggnaderna och lättar upp intrycket mot Dragarbrunnsgatan. Den inglasade delen får sticka upp något ovanför övriga delar i byggnaden och begränsas till en nockhöjd av +37 meter över nollplanet.

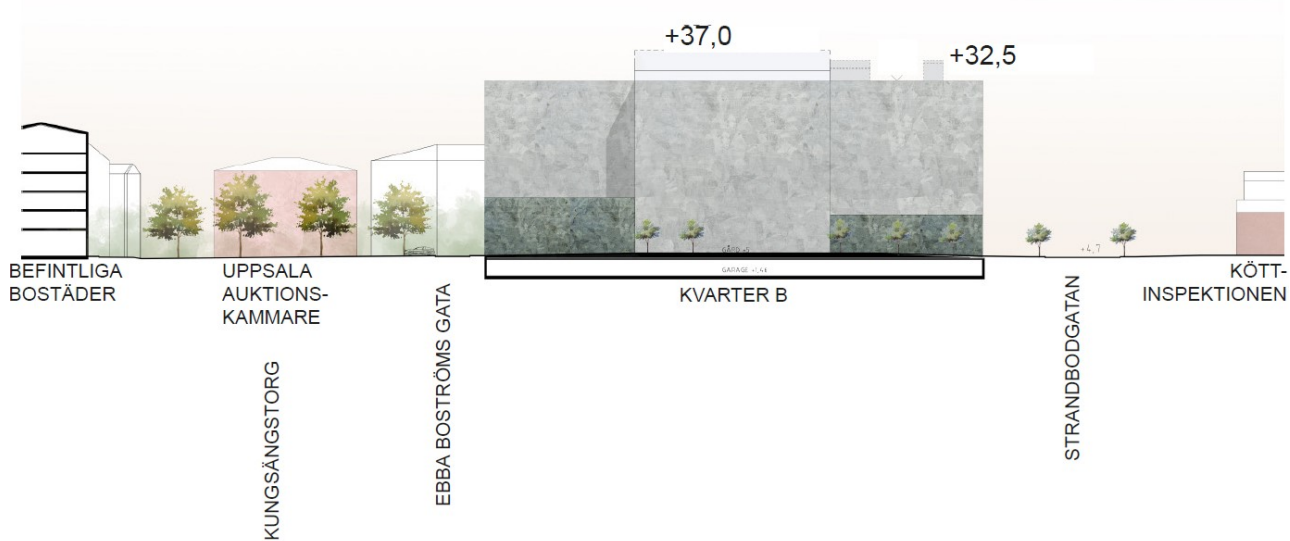
Detaljplanen reglerar att om- och tillbyggnaden ska utföras med *hög arkitektonisk kvalitet*. Det innebär bland annat att byggnaden utformas på ett sätt som mycket medvetet förhåller sig till sin omgivning vad gäller skala och sammanhang. Inte minst i markplan behöver byggnaden gestaltas med utgångspunkt i den mänskliga skalan. En ny entré mot Dragarbrunnsgatan tas upp för att aktivera gaturummet. Entrén bör ges en tydlig utformning för att motverka att Dragarbrunnsgatan upplevs som bakgata.



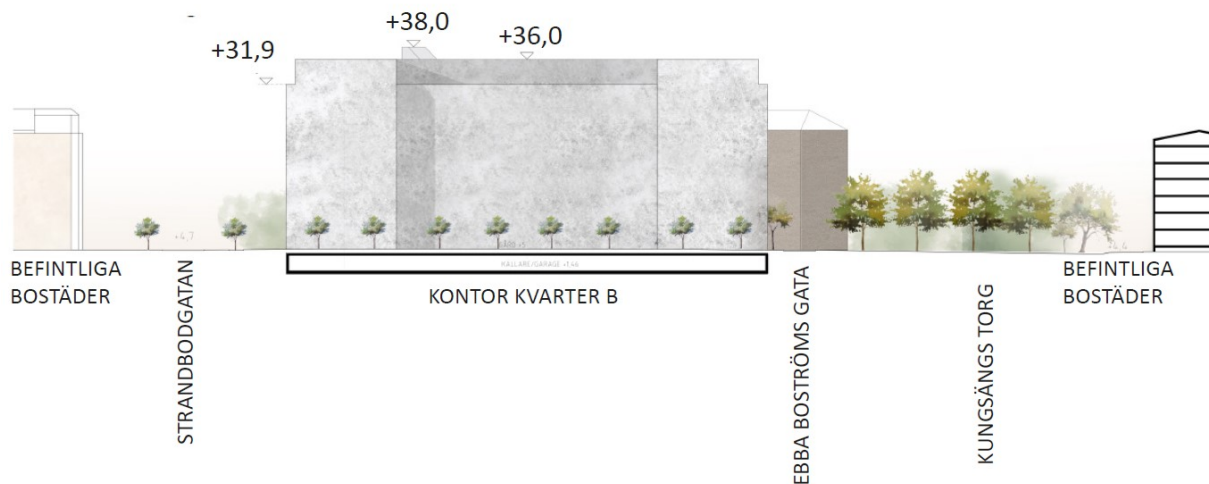
Illustration av möjlig utformning av den byggnad som avses bevaras och byggas på, sett från korsningen Strandbodgatan-Dragarbrunnsgatan, Alma arkitekter.



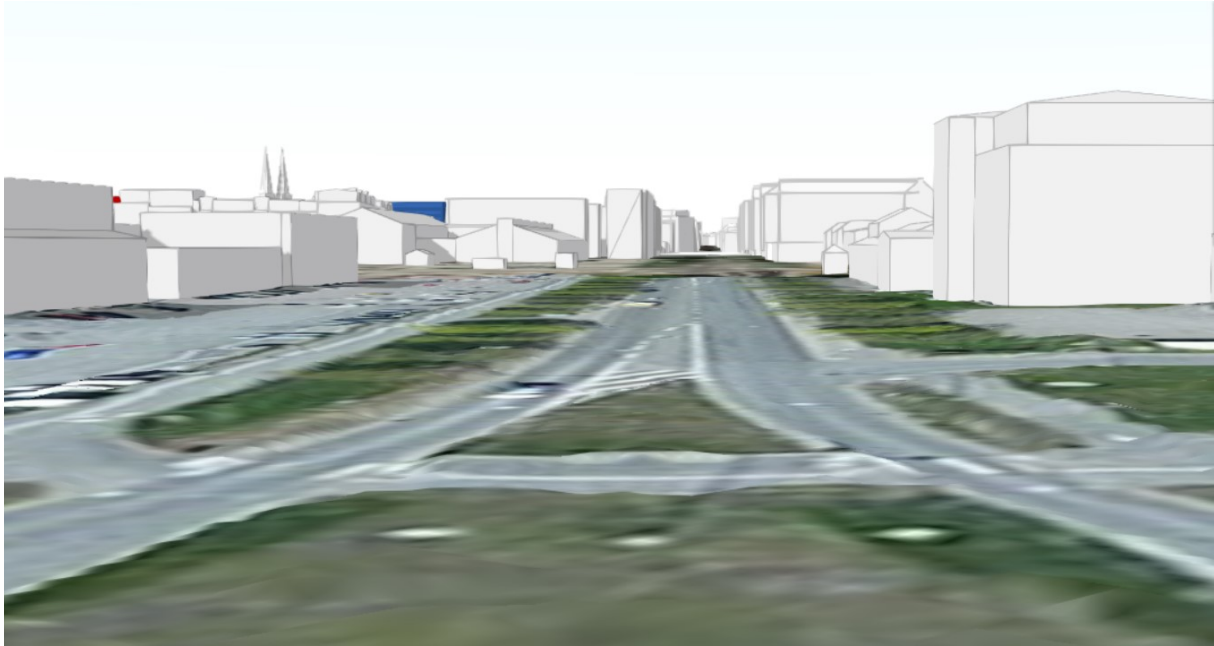
Sektion, sett söderifrån, som visar en möjlig utformning av kvarter B, i förhållande till de befintliga byggnaderna inom kvarteret Sleipner till höger i bilden. Bild: Alma arkitekter.



Sektion sett västerifrån (från passagen genom kvarter B), Alma arkitekter. Sektionen visar en möjlig utformning av kvarter B i förhållande till de befintliga bostäderna vid Hammesplanaden till vänster och Köttinspektionen till höger i bild. Plushöjderna är angivna i meter ovan nollplanet.



Sektion som visar möjlig utformning av kvarter B, sett österifrån, från den föreslagna passagen genom kvarteret, Alma arkitekter. I bilden syns att den översta våningen är indragen mot Strandbodgatan. Plushöjderna är angivna i meter över nollplanet.



Utsnitt från 3D-modellen som visar planförslaget sett från Kungsgatan i rondellen vid Kungsängsleden. Planförslaget för kvarteret Hugin illustreras i blått, medan de vita byggnaderna visar befintlig bebyggelse.

Kulturmiljö

Kvarteret Hugin

Bakgrunden till uppförandet av den nuvarande bebyggelsen i kvarteret Hugin var ett resultat av 1971-års riksdag, där man beslutade att det nyinrättade Statens livsmedelsverk skulle förläggas till Uppsala. Vid samma tid fanns också planer på att lokalisera länsstyrelsen i kvarteret, planer som snart kompletterades med Skatteverket.

Planerna för hela bebyggelsekomplexet presenterades i tidskriften Arkitektur 1973, och bebyggelsen färdigställdes 1978. Arkitekt var Lars Carlbring på Arkitekthuset Götgatan 18 AB i Stockholm och Byggnadsstyrelsen var byggherrar. Kvarteret Hugin utgör i dag en tidstypisk representant för byggnadsstyrelsens förvaltningshus för statliga verk och myndigheter från 1970-talet och berättar om och symboliserar denna expansiva period för Sverige och dess administration. I den kulturhistoriska utredningen som gjordes i den antikvariska förundersökningen bedöms kvarteret karaktäriseras av den stora uppbrutna byggnadsvolymen som placerats på så sätt att man inte kan se hela byggnadsvolymen samtidigt. Utformningen skapar en upplevelse av ett kvarter med flera olika byggnader istället för en enda sammanhängande byggnadsvolym.

Byggnaden kännetecknas också av de olika materialvalen med puts, metall och trä. Byggnaderna har även tydliga horisontella uttryck och karaktäriseras av platta tak med rak takfot som förstärker horisontaliteten.

Det starkaste karaktärsdraget och igenkänningsfaktor bedöms i den kulturhistoriska utredningen vara det stora öppna rummet mellan byggnaden och omkringliggande kvarter, samt att den långa byggnadskroppen upplevs som en barriär och gräns i stadslandskapet.

Riksintresse för kulturmiljövården

Planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljövården för Uppsala stad, C 40 A. De kulturhistoriska värdena består av fyra teman: centralmakten, domkyrkostaden, lärdomsstaden och stadens struktur. Av dessa berör kvarteret Hugin centralmakten och stadens struktur. Kvarteret ligger även inom en

av de särskilt värdefulla siktlinjerna där det är viktigt att bevara siluetten över domkyrkan, slottet och Carolina Rediviva.

Centralmakten

I Uppsalaområdet, från Gamla Uppsala till Uppsala, är det möjligt att följa kungamaktens framväxt och utveckling samt övergång till statlig verksamhet. I Uppsala finns många miljöer och byggnader som visar på centralmaktens inflytande, till exempel slottet, S:t Eriks källa, domkyrkan och Helga Trefaldighetskyrkan. Slottet är en av Sveriges Vasaborgar och kan ses som ett uttryck för konsolideringen av kungamakten. Det minner även om att Uppsala var en officiell kröningsstad och rikets andra stad. Under 1800- och 1900-talet utökades statsmaktens engagemang och ansvarsområden genom bland annat institutioner för sjukvården, militära regementsområden och andra statliga officiella verksamheter. Regementsområdet Polacksbacken en symbol för den svenska försvarsorganisationen och Ulleråkers sjukhus och Akademiska sjukhuset är exempel på institutioner för sjukvården, där det senare även har ett direkt samband med universitetet och lärdomsstaden. Bebyggelsen i kvarteret Hugin representerar ett av de statliga projekten som uppfördes i Uppsala under 1970-talet. Andra storskaliga statliga projekt i Uppsala från den här tiden inkluderar Sveriges Geologiska Undersökning (SGU), Biomedicinskt centrum (BMC) och Sveriges lantbruksuniversitet (SLU).

Stadens framväxt och struktur

Stadsplanen utgör grunden till förståelsen av stadsmiljön, både som helhet och delar. Fyrisån är ett tydligt inslag i stadsmiljön och utgör en gräns mellan den västra och östra åsidan, där den västra åsidan traditionellt sett utgjorde domkyrko- och universitetsstaden, medan den östra åsidan utgjorde den mer världsliga sidan med handel och stadsbornas gårdar. 1643 års regleringsplan berättar om den politiska och ekonomiska utvecklingen under den svenska stormaktstiden, dess uppbyggnadsskede och den nyordning av samhället som ägde rum. De spikraka infartsvägarna som drogs under 1600-talet vittnar om den betydelse som tillmättes Uppsala under den här tiden. Rutnätsplanen som finns kvar än idag gör det möjligt att uppleva och färdas i 1600-talets reglerade vägnät.

Siktlinjer och påverkan på stadssiluetten

En del av Uppsala kommuns bedömning och ställningstagande till riksintresset för Uppsala stad utgörs av att värna särskilt värdefulla siktlinjer, vilka enligt översiktsplanen ska studeras vid planering av nya, högre hus och där förhållandet mellan nya och befintliga högre byggnader ska redovisas. Kvarteret Hugin ligger inom siktsektorn från väg E4:s södra infart mot staden. Kvarteret ligger i förgrunden framför domkyrkan och till höger om slottet sett från denna siktlinje, se bild nedan. Siktlinjen mot domkyrkans siluett bedöms inte påverkas av de planerade byggnaderna i kvarteret Hugin. Det ligger i förgrunden för domkyrkans nedre del, under dess mittskepp, men det stora avståndet till E4:an gör att det är svårt att uppfatta, se telefoto nedan. Höjden på domkyrkans nock (mittskeppet) är +51,5 meter över nollplanet medan högsta höjden för nockhöjd i planförslaget för kvarteret Hugin är +37 meter över nollplanet för en mindre del i byggnaden mot Dragarbrunnsgatan och i övrigt högst +36 meter över nollplanet. Slottets sockel har en höjd över nollplanet som varierar mellan +38 och +43.

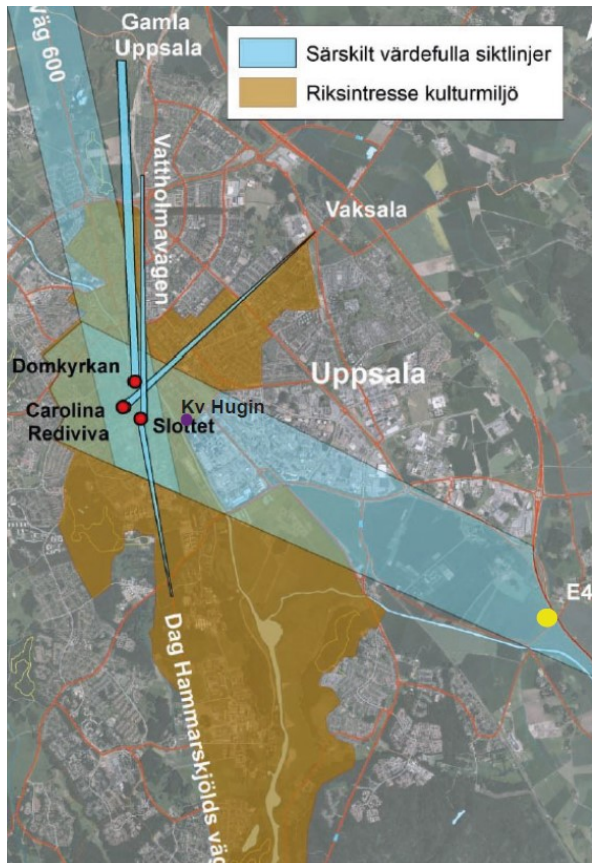


Bild som visar utbredningen av riksintresset för kulturmiljö och de särskilt värdefulla siktlinjerna (blå områden). Den gula markeringen visar var bilden nedan är tagen.



Foto taget från väg E4 i höjd med Danmarksbyvägen i en av de särskilt viktiga siktlinjerna. Den röda markeringen visar siluetten med slottet och Uppsala domkyrka och utgör utsnittet för telefotot nedan.



--- Uppskattad höjd för ny bebyggelse i kv Hugin.

— Silhuett befintlig bebyggelse, aug 2020.

--- Uppskattad höjd slottets sockel.

Inzoomat telefoto som visar slottet och domkyrkan i förhållande till siluetten av befintlig bebyggelse och den uppskattade höjden för ny bebyggelse i kvarteret Hugin, Alma arkitekter.

Kulturhistorisk värdering

I den kulturhistoriska värderingen bedöms olika typer av värden: symbolvärdet, det stadsplanehistoriska värdet, det arkitektoniska värdet, det samhällshistoriska värdet och det miljöskapande värdet. I värdebeskrivningen bedöms symbolvärdet för statens byggande och verksamhet i Uppsala som det viktigaste värdet. Symbolvärdet är knutet till den stora byggnadsvolymen som skapar ett uppmärksammat uttryck i Uppsalas stadsplan. Kvarteret berättar om och symboliserar hur statens byggande såg ut under 1970-talet, vilket var en expansiv period för Sverige och dess administration. Den historiska stadsgränsen lyfts också fram som ett betydelsefullt värde. Det arkitektoniska värdet bedöms som måttligt på grund av kvalitativa brister, vilket gör att byggnaden inte bedöms stå för god helhetsverkan i enlighet med PBL 2 kap 6§. Byggnaden bedöms ha ett miljöskapande värde, men att detta inte är särskilt värdefullt. Detta på grund av byggnadens negativa inverkan på kvarterets stad, den låga kvaliteten i materialvalen och den förhållandevis låga arkitektoniska bearbetningsgraden. I den kulturhistoriska värderingen framhålls att det stadsplanemässiga sammanhang som byggnaden uppförts i inte finns kvar och att dess funktion som avslut på innerstaden har spelat ut sin roll. Kvarterets stad och 1600-talsplanen bedöms ha större historiska värden än byggnaden. Sammanfattningsvis är bedömningen i den kulturhistoriska värderingen att byggnaden har ett miljöskapande värde med betydelse för stadsbilden, men att byggnaden i övrigt inte är särskilt värdefull utifrån historisk, kulturhistorisk eller konstnärlig synpunkt.

Särskilt värdefull bebyggelsemiljö och särskilt värdefull kulturmiljö ur lokalt perspektiv.

Planområdet utpekats som en av Uppsalas *särskilt värdefulla bebyggelsemiljöer* (KF -88). För dessa gäller att bebyggelsemiljöerna inte ska förvanskas, och när det upprättas nya detaljplaner ska kulturhistoriska värden preciseras och skyddas. Detta bedöms vara genomfört i och med den framtagna kulturhistoriska värderingen. Planområdet ligger även inom ett område som i översiktsplanen utpekats som särskilt värdefull kulturmiljö ur lokalt perspektiv.

Fornlämning

Planområdet ligger inom den sydöstra delen av fornlämningen RAÄ 88:1, *Uppsala medeltida stads-lager*. Arkeologiska undersökningar har inte utförts inom kvarteret Hugin men i genomförda arkeologiska undersökningar i närområdet har fornlämningar påträffats, bland annat på Hamnplan, där en massgrav hittats nyligen. En arkeologisk utredning kommer behöva utföras inom kvarteret Hugin. Då exploateringen berör en lagskyddad fornlämning kommer en ansökan om tillstånd enligt Kulturmiljölagen behöva göras till Länsstyrelsen för bedömning av vilka arkeologiska insatser som är nödvändiga.

Park och natur

I nära anslutning till bostäderna i delområde A möjliggör planen cirka 20 meter brett parkstråk som sträcker sig mellan Östra Ågatan och Kungsängsgatan. Parken är en vidareutveckling av en befintlig grönyta längs Hamnesplanaden och blir en del i en längre, sammanhängande grön koppling mellan årummet och Resecentrum. En ny park i kvarteret är viktig för att kunna utgöra ett komplement till innerstadens hårt belastade parker och grönytor. Förutom att erbjuda rekreativsmöjligheter på ett bekvämt avstånd för boende och verksamma i kvarteret ger parken också goda förutsättningar för att omhänderta dagvatten från de allmänna gatorna, Östra Ågatan och Hamnesplanaden, som omger parken. De äldre träd som finns längs Hamnesplanaden ska, i möjligaste mån, bevaras när parken utformas. Eftersom det förekommer almsjuka i närområdet är det dock osäkert i vilken utsträckning träd kan sparas och detaljplanen ställer därför inga krav på bevarande av enskilda träd inom planområdet. Den detaljerade utformningen av parken kommer att göras i ett senare skede.

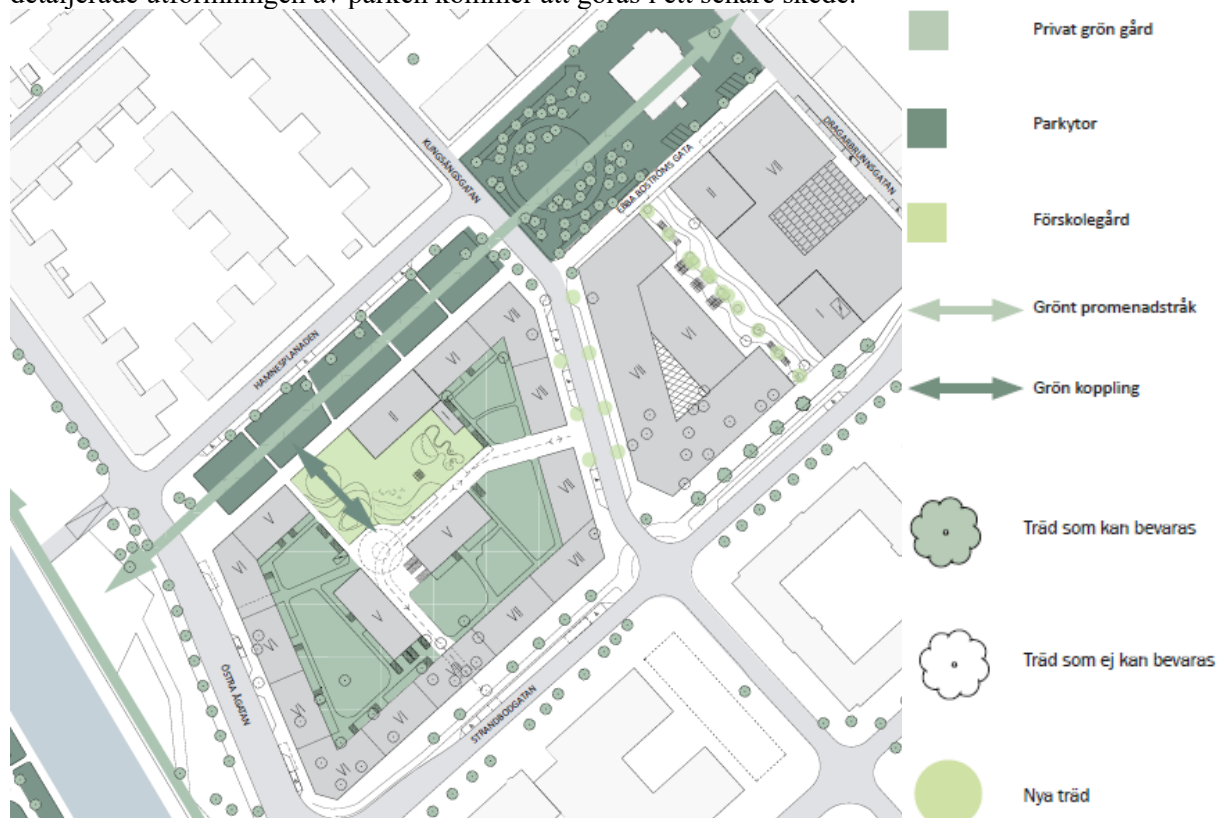


Illustration som visar grönstrukturen i och i anslutning till planområdet, Alma arkitekter.

Strandskydd

Längs Fyrisåns strand gäller strandskydd 100 meter enligt miljöbalkens 7 kapitel i syfte att trygga allmänhetens tillgång till strandområden och möjlighet till friluftsliv, samt för att bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv. Strandskyddet är upphävt i tidigare gällande detaljplaner men kommer att återinträda i och med upprättandet av ny detaljplan. För att strandskyddet inte ska fortsätta gälla, behöver det upphävas på nytt i denna detaljplan. Kommunen kan upphäva strandskyddet i detaljplanen om det finns särskilda skäl enligt miljöbalken. För att strandskyddet ska upphävas, krävs det att intresset att ta planområdet i anspråk väger tyngre än skyddsintresset och att det är förenligt med strandskyddets syften. En fri passage ska alltid finnas längs strandlinjen.

Strandskyddet upphävs inom hela planområdet med en administrativ bestämmelse. Särskilda skäl, enligt miljöbalken 7 kap. 18 c §, för att upphäva strandskyddet är att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Området används i dag bland annat som kontor. Området närmast Fyrisån ligger utanför planområdet men är tillgängligt för allmänheten via ett gång- och cykelstråk. Inom det strandskyddade området ska en kommunal park anläggas, vilket inte nödvändigtvis stärker allmänhetens tillgång till området men höjer vistelsevärdet.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gatunät

I planområdet ingår gatorna Dragarbrunnsgatan, Strandbodgatan, Östra Ågatan, Hamnesplanaden, Kungsängsgatan och Ebba Boströms gata. Dragarbrunnsgatan, Strandbodgatan, Östra Ågatan och Kungsängsgatan är viktiga stadsstråk med en hög koncentration av verksamheter i gaturummet. Några kvarter nordväst om planområdet är Dragarbrunnsgatan ett gångfartsområde. Biltrafik är tillåten men ska ske på fotgängares villkor.

Strandbodgatan är den mest trafikerade gatan i planområdet och byggdes nyligen om från fyra körfält till två. Gatan är en viktig länk för trafik mellan stadens östra och västra delar, både vad gäller biltrafik, cyklister och fotgängare. Östra Ågatan är en relativt tungt trafikerad gata som successivt kommer att omvandlas till en stadsgata med verksamheter i bottenvåningarna. Tillsammans med en kommande utveckling av Hamnplan, sydost om planområdet, ska Östra Ågatan bidra till liv och rörelse i denna del av innerstaden. Trafikflödet på Östra Ågatan kommer att minska i och med den planerade ombyggnationen, men trafikprognoserna har inte tagit med ombyggnationen i beräkningarna eftersom man inväntar ett formellt beslut.

Kungsängsgatan är en av de viktigare kopplingarna mellan innerstaden och Kungsängen. Tack vare en portik i den befintliga bebyggelsen bildar den, tillsammans med Muningatan och Svartbäcksgatan en närmast rak axel till innerstadens mest centrala delar. Kungsängsgatan är i dag förbunden med Muningatan genom en passage i kvarterets bebyggelse. Denna passage uppfattas som allmän men ligger på kvartersmark. Gatan är tillgänglig för biltrafik men övergår i gågata några kvarter norr om planområdet.

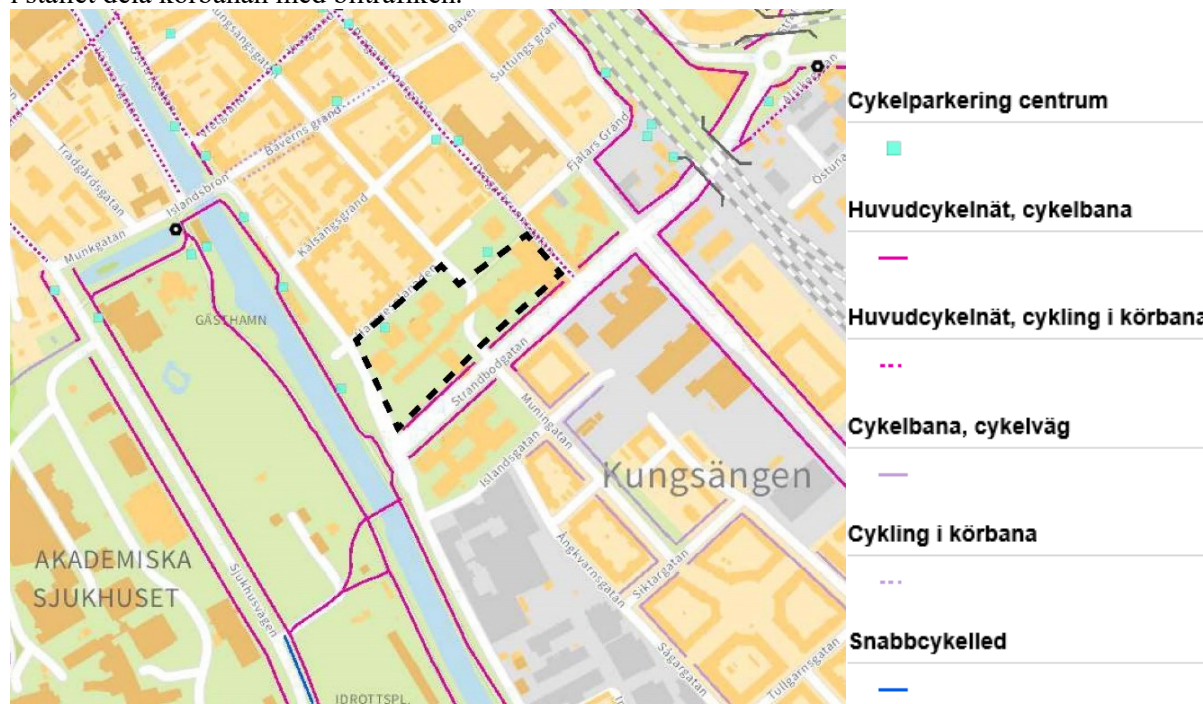
Till de mindre trafikerade gatorna i planområdet hör Ebba Boströms gata och Hamnesplanaden. Hamnesplanaden kantas av ett grönområde och bedöms ha goda förutsättningar för en attraktiv och grön stadsutveckling.

	ÅDT 2035	ÅDT 2050	Andel tung trafik	Skyltad hastighet
Strandbodgatan öster om Dragarbrunnsgatan	10 100	11 000	8%	40 km/h
Strandbodgatan väster om Dragarbrunnsgatan	7 900	8 700	8%	40 km/h
Östra Ågatan väster om Hamnesplanaden	4 100	4 200	7%	40 km/h
Östra Ågatan mellan Hamnesplanaden och Strandbodgatan	3 700	3 800	7%	40 km/h
Östra Ågatan öster om Strandbodgatan	4 800	5 300	7%	40 km/h
Hamnesplanaden	500	500	5%	30 km/h
Kungsängsgatan	2 200	2 200	9%	30 km/h
Dragarbrunnsgatan	1 700	1 900	10%	30 km/h
Muningatan	2 700	2 700	5%	40 km/h

Tabell 1: trafikflöden under ett årsmedeldygn (ÅDT) för prognosåren 2035 och 2050, andel tung trafik och skyltad hastighet på de berörda gatorna. Observera att dessa prognoser inte tar hänsyn till ombyggnationen av Östra Ågatan.

Gång- och cykeltrafik

Gångbanor finns längs alla de omgivande gatorna, med undantag för Ebba Boströms gata. Strandbodgatan har cykelbanor på bägge sidor om gatan och särskilt den södra delen är ett viktigt stråk för cyklister. Parallellt med Östra Ågatan löper en dubbelriktad cykelbana. I höjd med planområdet leds cykelbanan ner på Hamnplan och närmare Fyrisån. Övriga gator saknar separata cykelbanor, cyklister får i stället dela körbanan med biltrafiken.



Karta över befintlig cykelinfrastruktur i och omkring planområdet. Planområdet ligger inom den streckade linjen.

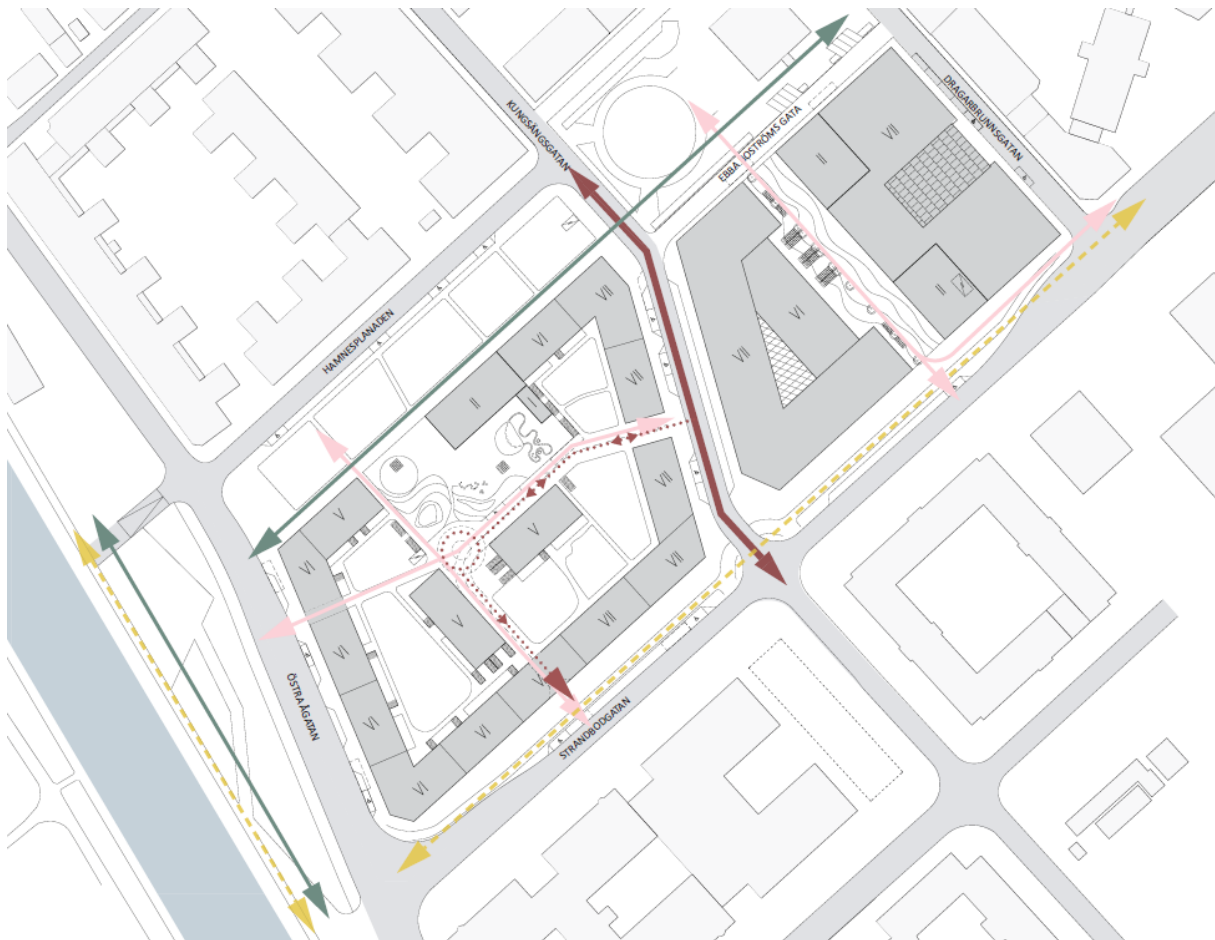
Kollektivtrafik

Inom planområdet går ingen kollektivtrafik. Närmaste gata som trafikeras av stadsbussarna är Kungsgatan, nordväst om planområdet. Här finns också busshållplatser inom 200 meters gångavstånd. Avståndet till Resecentrum, där merparten av busslinjerna gör uppehåll, är under 500 meter. Här finns även tågtrafik.

Förändringar

Gatunät

Den nya gatan genom planområdet, som kopplar ihop Kungsängsgatan med Muningatan planläggs som allmän plats och ges en ny dragning. Gaturummet blir 18 meter brett och ska ha utrymme för en körbana i vardera riktningen, angöringsfickor, trädplanteringar och gångbana på bägge sidor. Gatan utformas med beredskap för eventuell framtida kollektivtrafik genom planområdet.



Illustrationsplan över nya körvägar (röda pilar), gång- och cykelstråk genom kvarteren (rosa pilar) och promenadstråk (gröna pilar). De gulstreckade pilarna utför delar av Uppsalas huvudcykelnät. Bild: Alma arkitekter.

I och med ett separat projekt, som driva inom Uppsala kommun, kommer Östra Ågatan kommer att omvandlas till en stadsgata, se sektion nedan. Gatan breddas med en del av det som idag tillhör kvarteret Hugin. Fotgängare får bredare ytor och en cykelväg anläggs medan ytorna för biltrafiken minskas något. Cykelbanan dras om så att den inte längre korsar Hamnplan. Längs bostadskvarteret skapas parkeringsfickor för angöring till verksamheterna i bottenvåningen. Trafikflödena förväntas minska något på Östra Ågatan när en planerad bro (Tullgarnsbron) över Fyrisån byggs vid Kungsängsesplanaden, vilket möjliggör att kommunen i framtiden skulle kunna välja att prioritera gående, cyklister och

kollektivtrafik på Islandsbron. Omvandlingen berör Östra Ågatan mellan Kungsängsesplanaden och Islandsbron.

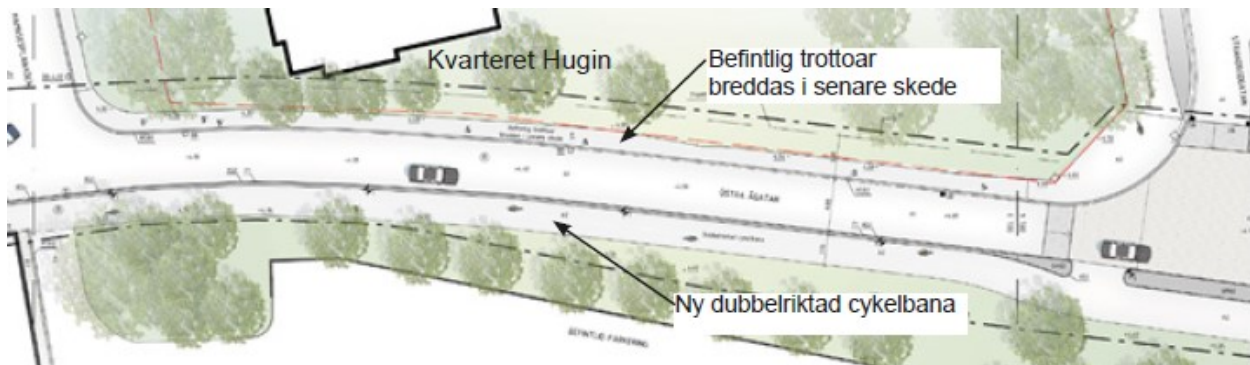
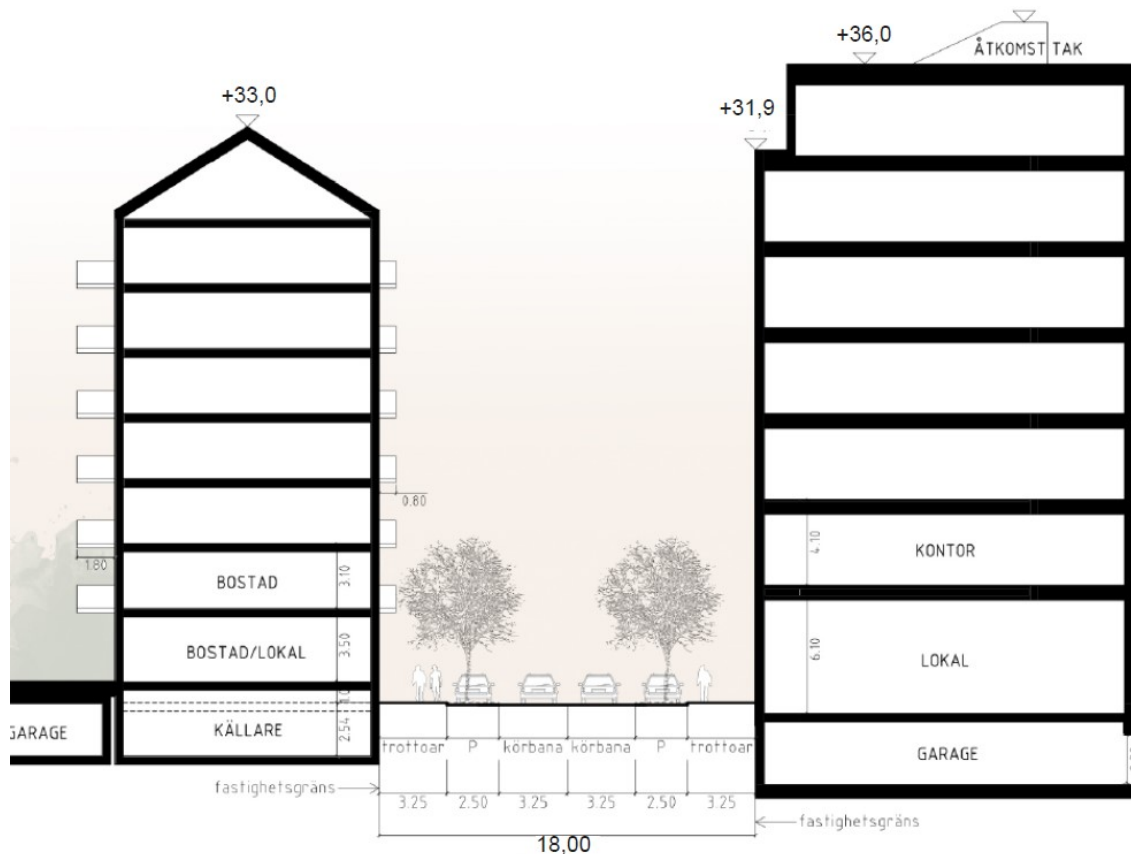


Illustration av planerad ombyggnad av Östra Ågatan, WSP och Uppsala kommun.

Gators utformning

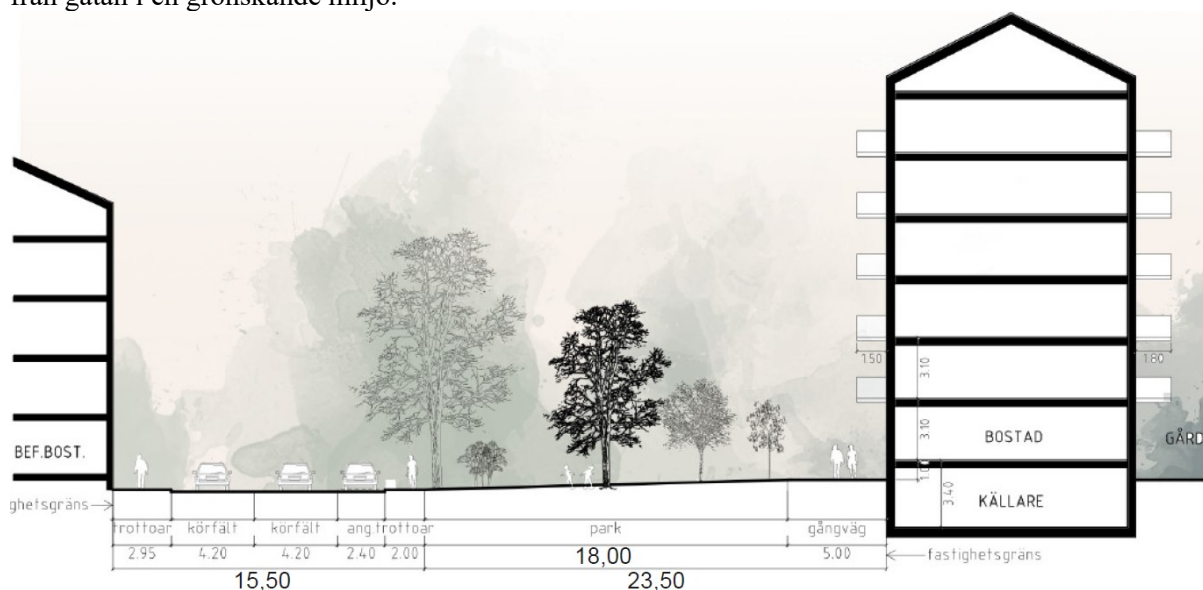
Alla de gator som ingår i planområdet får även efter planens genomförande ett körfält i vardera riktningen. Träd ska planteras längs Kungsängsgatan. Trädplanteringarna bidrar dels till en trevlig miljö för människor och djur, dels till att binda koldioxid från biltrafiken och fördröjning av dagvatten innan det släpps ut på det allmänna nätet.

Utmed gatorna kommer nya angöringsfickor att behöva skapas. Längs *Kungsängsgatans förlängning* ska det vara möjligt för leveransfordon att stanna för att lossa gods till verksamheterna i kvarter B. Utformningen av Kungsängsgatans förlängning spelar en central roll för planens övergripande syfte, att binda ihop stadskärnan med Kungsängen. För att gatan ska upplevas som en naturlig fortsättning av stadskärnan är det viktigt att den ges ett välkomnande och tryggt intryck. Detaljplanen syftar till att främja interaktion mellan gatan och byggnaden. Längs körbanan kommer trädrader att planteras på bägge sidor och närmast fasaderna kommer breda gångbanor att anläggas. De individuella måtten inom gatan: körbana, gångbanor, angöringsfickor, planteringar med mera kommer att bestämmas i ett senare skede.



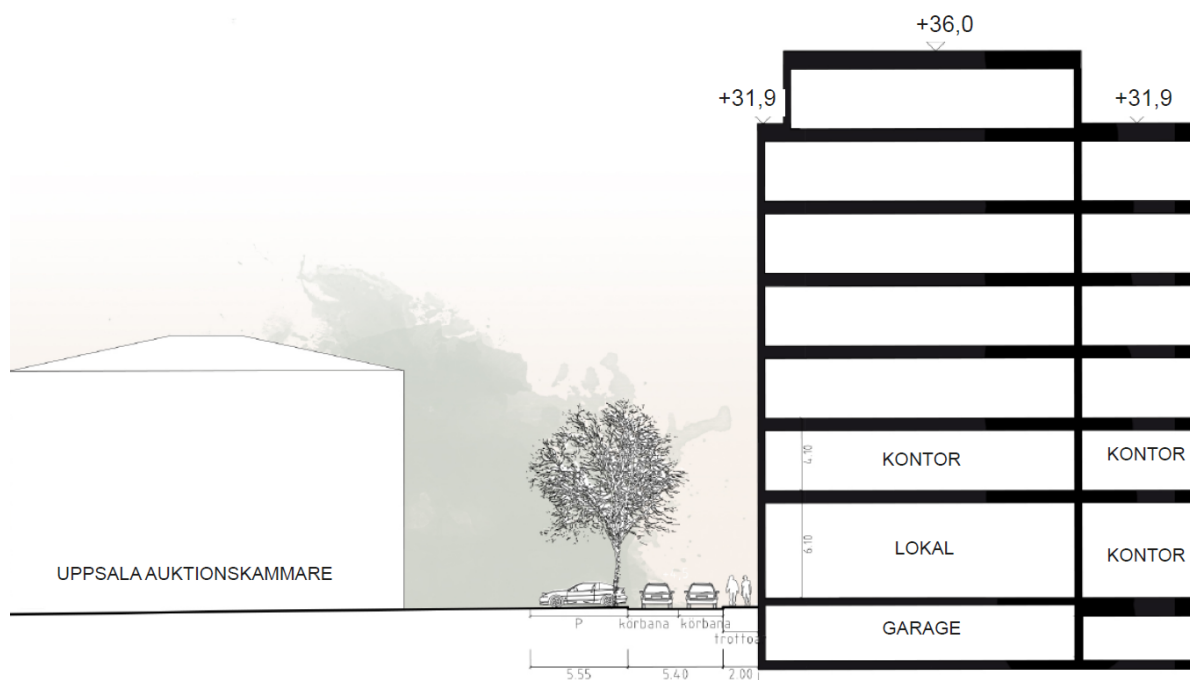
Gatusektion över Kungsängsgatans förlängning genom planområdet, sett söderifrån, Alma arkitekter. Plushöjderna anges i meter ovan nollplanet. De individuella måtten inom gatusektionen kan komma att ändras vid utbyggnad.

Längs *Hannesplanaden* anläggs en ny park, som blir en del i den gröna kopplingen mellan årummet och Resecentrum. Detta kan bidra till att göra platsen till ett attraktivt stadsrum för rekreation, lek och vistelse. Utmed parken anläggs gångbanor, både intill husfasaderna i kvarter A och intill gatan. På så sätt skapas fler möjligheter till passager i området och den som vill, kan välja att promenera en bit bort från gatan i en grönskande miljö.



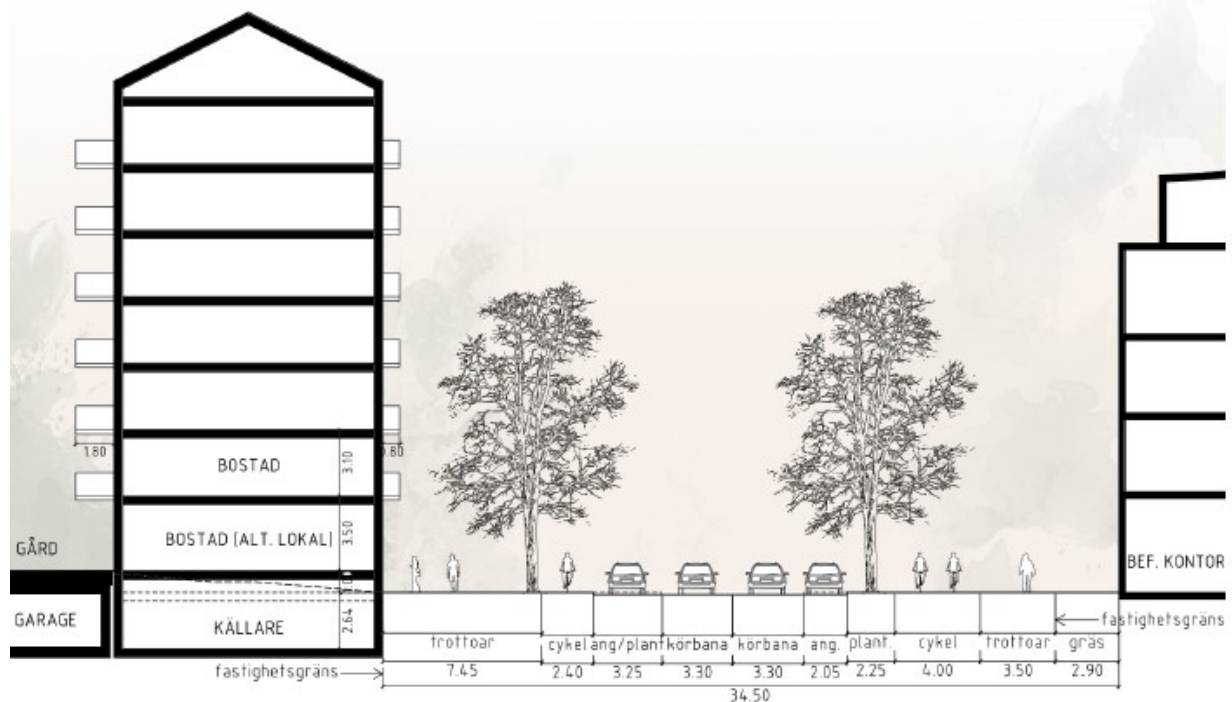
Gatusektion över Hannesplanaden, sett västerifrån, Alma arkitekter. De individuella måtten inom gatusektionen kan komma att ändras vid utbyggnad.

Ebba Boströms gata är i dag främst en angoringsgata för verksamma i kvarteret Hugin och intelligande fastigheten Kungsängen 39:1, som för närvarande inhyser Uppsala auktionskammare. På den norra sidan av gatan finns parkeringsplatser och trafiken längs gatan är dubbelriktad. Det saknas en säker gångbana längs Ebba Boströms gata. Planen gör det möjligt att skapa en två meter bred trottoar genom att en del av fastigheten Kungsängen 16:6 övergår i kommunens ägo. Gatan kommer sannolikt att vara angoringsväg för leverans- och avfallsfordon som ska angöra gården i kvarter B. För att klara av att rymma större fordon är det inte möjligt att anlägga angoringsfickor på gatumarken.

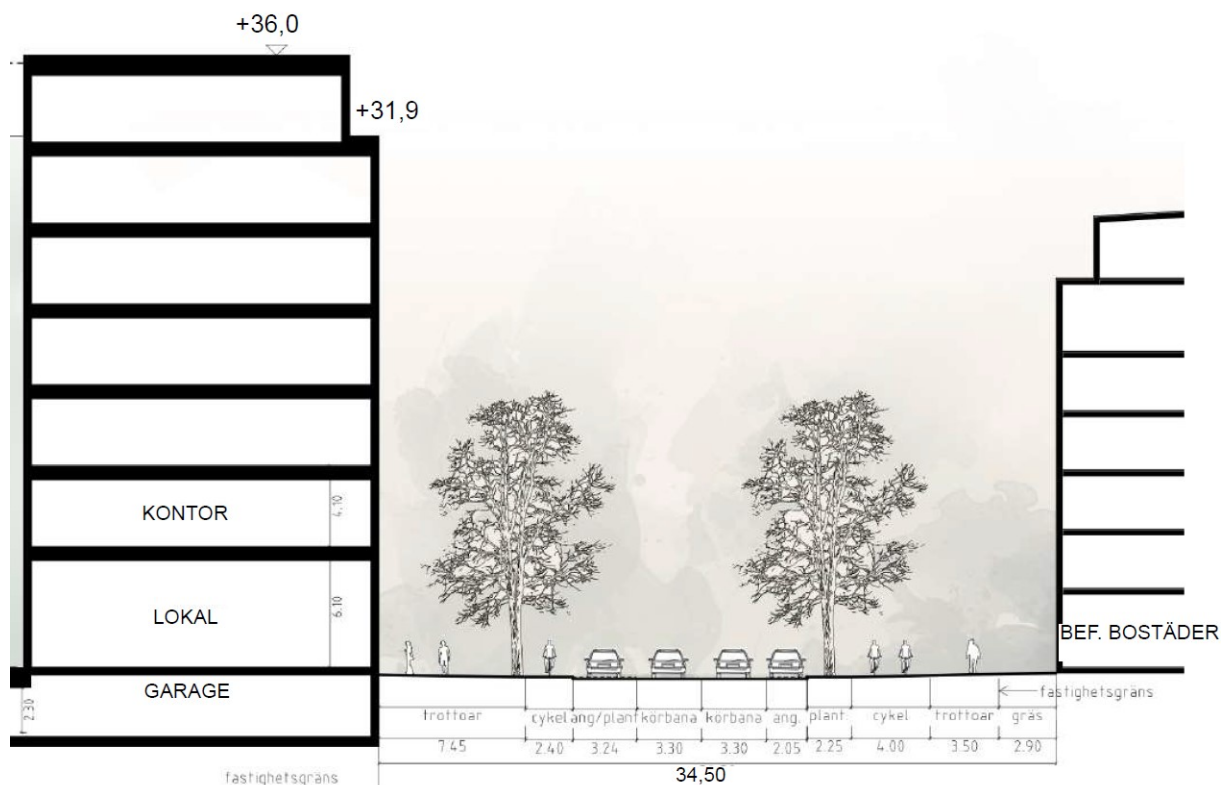


Gatusektion över Ebba Boströms gata, sett västerifrån, Alma arkitekter. Plushöjderna anges i meter ovan nollplanet.

Strandbodgatan är nyligen ombyggd från större genomfartsled till en mer stadsmässig gata med ett körfält i vardera riktningen, generösa ytor för fotgängare och cyklister och trädplanteringar längs körbanan. I samband med exploateringen blir det möjligt att ta upp en ny utfart mot Strandbodgatan. Utfarten ska utformas som en portik i ett av bostadshusen i kvarter A och har som syfte att låta leverans- och avfallsfordon köra vidare ut på Strandbodgatan utan att vända inne på gården. Detaljplanen styr att portiken ska vara avfasad mot Strandbodgatan för att skapa god uppsikt mot gång- och cykelbanan och övrig trafik. Tanken är att det enbart ska ske utfart, men inte infart, mot Strandbodgatan. Detta för att undvika köbildning på Strandbodgatan om fordon som ska svänga in genom portiken behöver vänta på korsande trafik på Strandbodgatan eller trafik på gång- och cykelbanan. Förbud mot *infart* kan dock inte styras i detaljplanen, utan kan ordnas med lokala trafikföreskrifter.

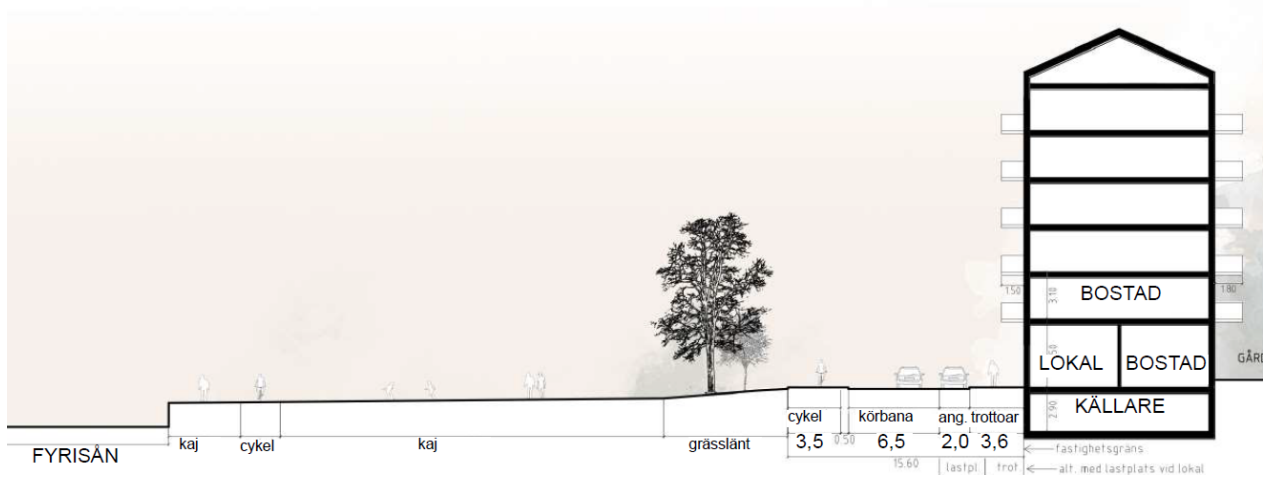


Gatusektion över Strandbodgatan vid kvarter A, sett västerifrån, Alma arkitekter. De individuella måtten inom gatusektionen kan komma att ändras vid utbyggnad.



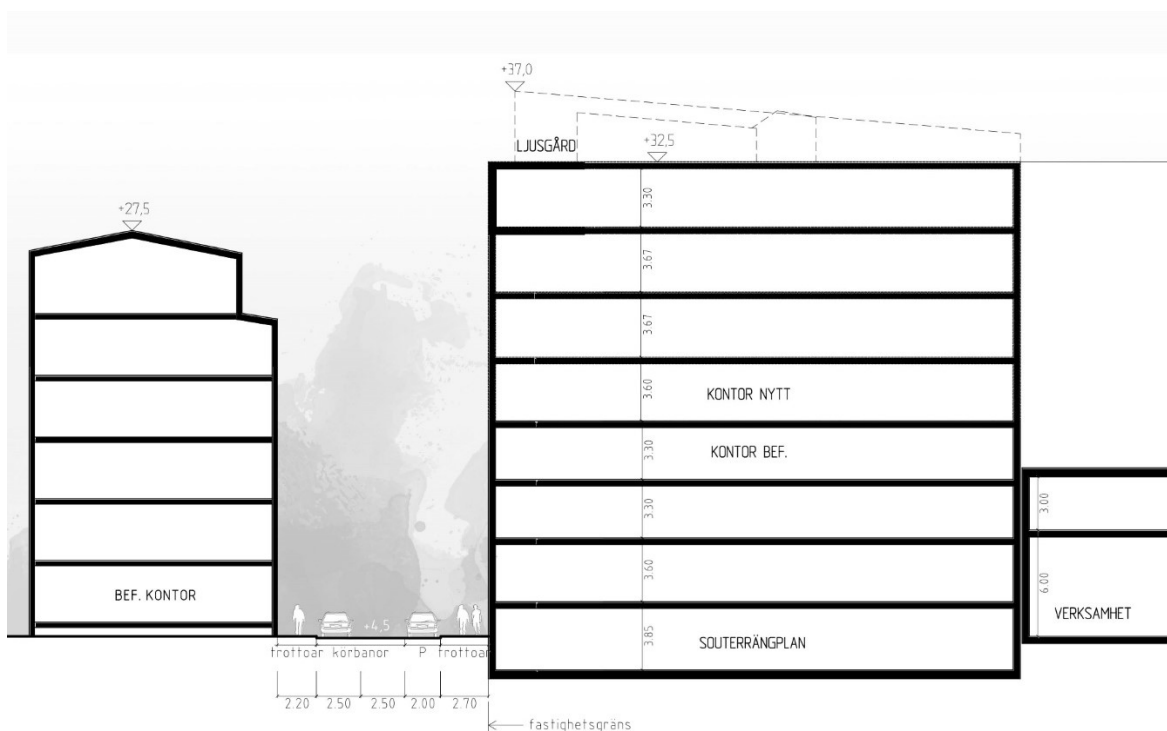
Gatusektion över Strandbodgatan vid kvarter B, sett västerifrån, Alma arkitekter. De individuella måtten inom gatusektionen kan komma att ändras vid utbyggnad. Plushöjderna anges i meter ovan nollplanet.

Östra Ågatan kommer att byggas om, och intill kvarteret Hugin ska finnas en trottoar och för angöring. Gatan ska vara 6,5 meter bred, vilket möjliggör för att regionens busstrafik kan använda gatan om det skulle bli tillfälligt stopp för hållplatsen Bäverns gränd.



Gatusektion över Östra Ågatan, Alma arkitekter. Måtten inom gatusektionen kan komma att ändras.

Vid Dragarbrunnsgatan kommer inga förändringar att ske i och med att byggnaden inom kvarteret Hugin planeras att bevaras.



Gatusektion över Dragarbrunnsgatan, sett norrifrån.

Kollektivtrafik

Planen medför inte någon förändring av hållplatslägen eller linjedragningar.

Parkering

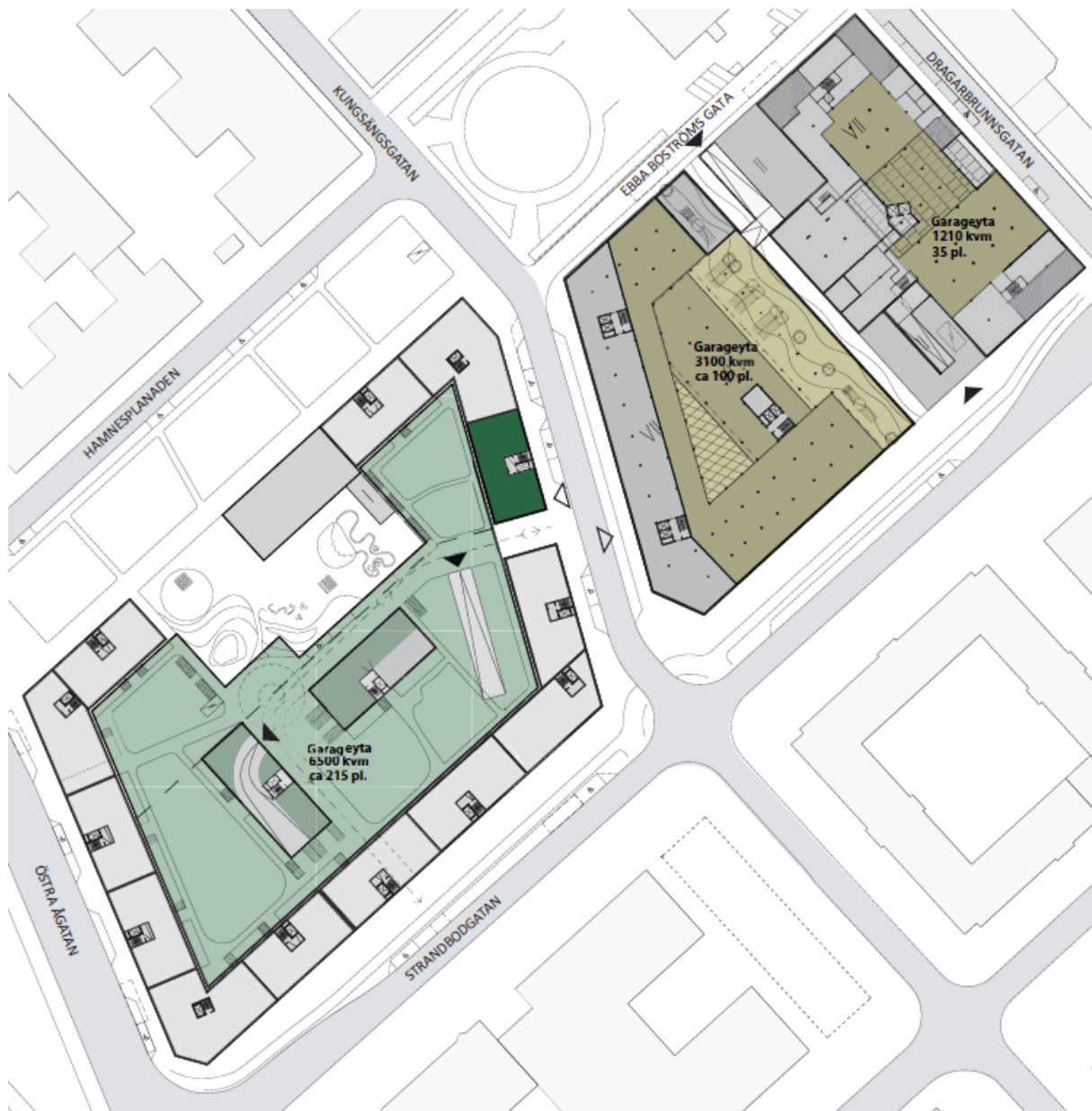
Behovet av parkeringsplatser för bil ska huvudsakligen lösas i underjordiska parkeringsgarage, vilket möjliggörs i detaljplanen. En del av behovet kan lösas med det befintliga garaget i kvarter B, med utfart mot Strandbodgatan. Planen möjliggör en mindre byggrätt för en lägre byggnad som omsluter den befintliga garagedefarten så att den kan integreras i den övergripande gestaltningen. Inom kvarter A kommer det också att behövas underjordiska parkeringsgarage. Beroende på platsens geotekniska förhållanden är det oklart om det kan bli ett eller två separata garage. Möjliga platser för garagedefarter är i den östra delen av kvarteret, nära infarten från Kungsängsgatans förlängning, i ett av gårdshusen, se illustration nedan, eller i ett av bostadshusen med infart från Kungsängsgatans förlängning.



Illustration över möjliga platser för garagedefarter.

Enligt kommunens parkeringstal krävs 5 bilparkeringar per 1 000 kvadratmeter boarea (BOA) för bostäder inom kvarteret Hugin och 2–5 bilparkeringar per 1 000 kvadratmeter bruttototalarea (BTA) beroende av typ av kontor/verksamhet. För cyklar krävs 40 cykelparkeringar per 1000 kvadratmeter BOA. Utifrån planförslaget krävs 121 bilplatser och 972 cykelparkeringar inom kvarter A. I kvarter A kan ett underjordiskt garage ge plats åt 129 bilparkeringar och 570 cykelparkeringar. På gården kan även 406 cykelparkeringar ordnas, vilket gör att parkeringskravet för både cyklar och bilar uppnås där.

I kvarter B behövs 121 bilplatser med parkeringstalens lägsta nivå samt 1 610 cykelplatser. Garagen kan rymma 128 bilar och 1 375 cyklar. Ytterligare 120 cyklar (sammanlagt blir det 1 495 cykelplatser) beräknas rymmas utomhus, vilket gör att det saknas 115 cykelplatser i nuvarande förslag. Bedömningen är dock att antalet cykelplatser ändå är relativt stort. Enligt byggaktörens uträkning (där man utgår från ett genomsnitt på 15 kvadratmeter per person i ett kontor) då man antar att cirka 60% av ett kontors medarbetare är på kontoret under en dag, och att cirka 37% av medarbetarna cyklar till arbetet, skulle det med 1 495 cykelplatser (det sammanlagda antalet cykelparkeringar som är möjliga i planförslaget) finnas ett överskott på 106 parkeringar.



Illustrationsplan över möjlig utformning av underjordiska garage och nedfarter (svarta pilar).

Uppställning av brandbil

Det finns plats för uppställning av brandbilar intill de flesta av fasaderna. Utrymningsvägar kan också ordnas genom dubbla trapphus eller Tr-2-trapphus.

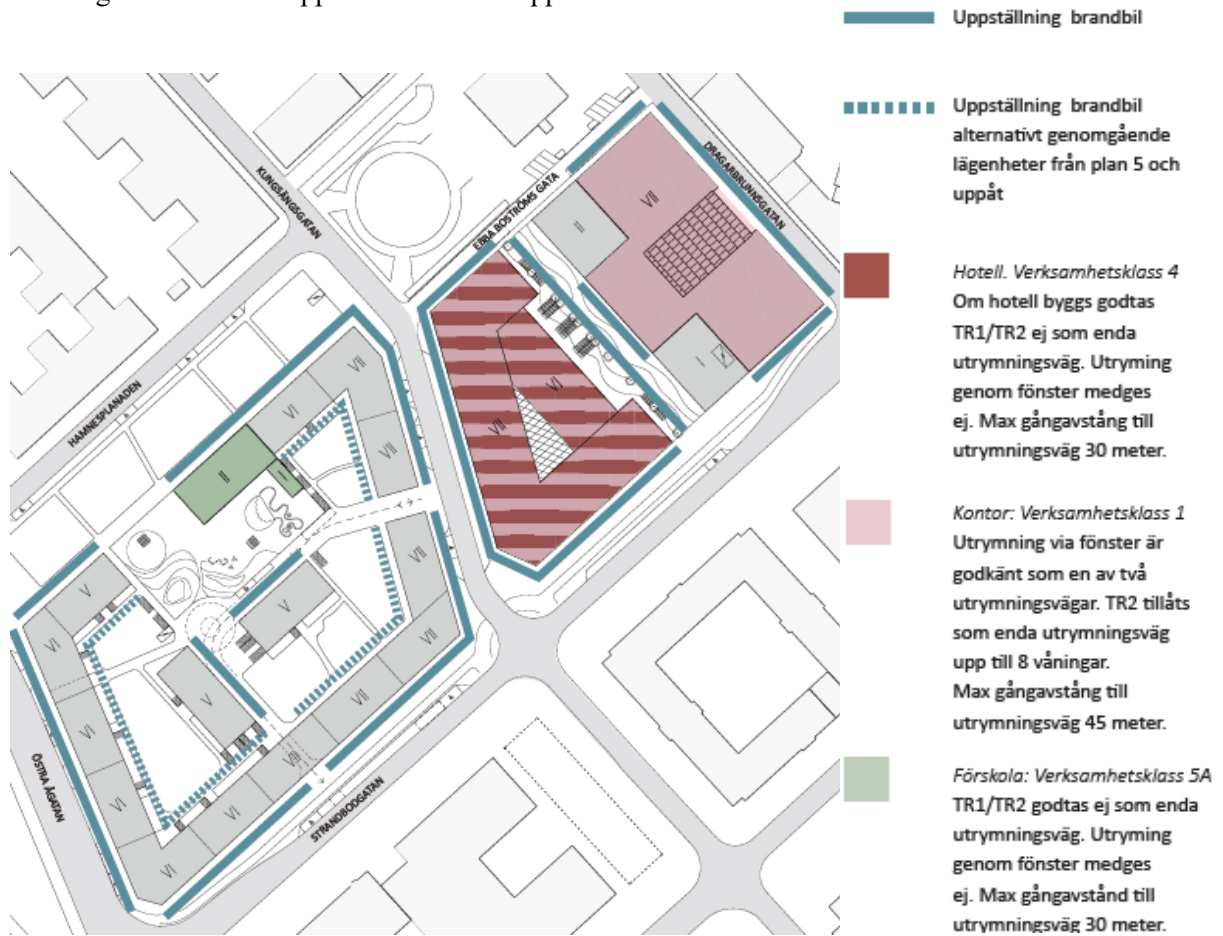
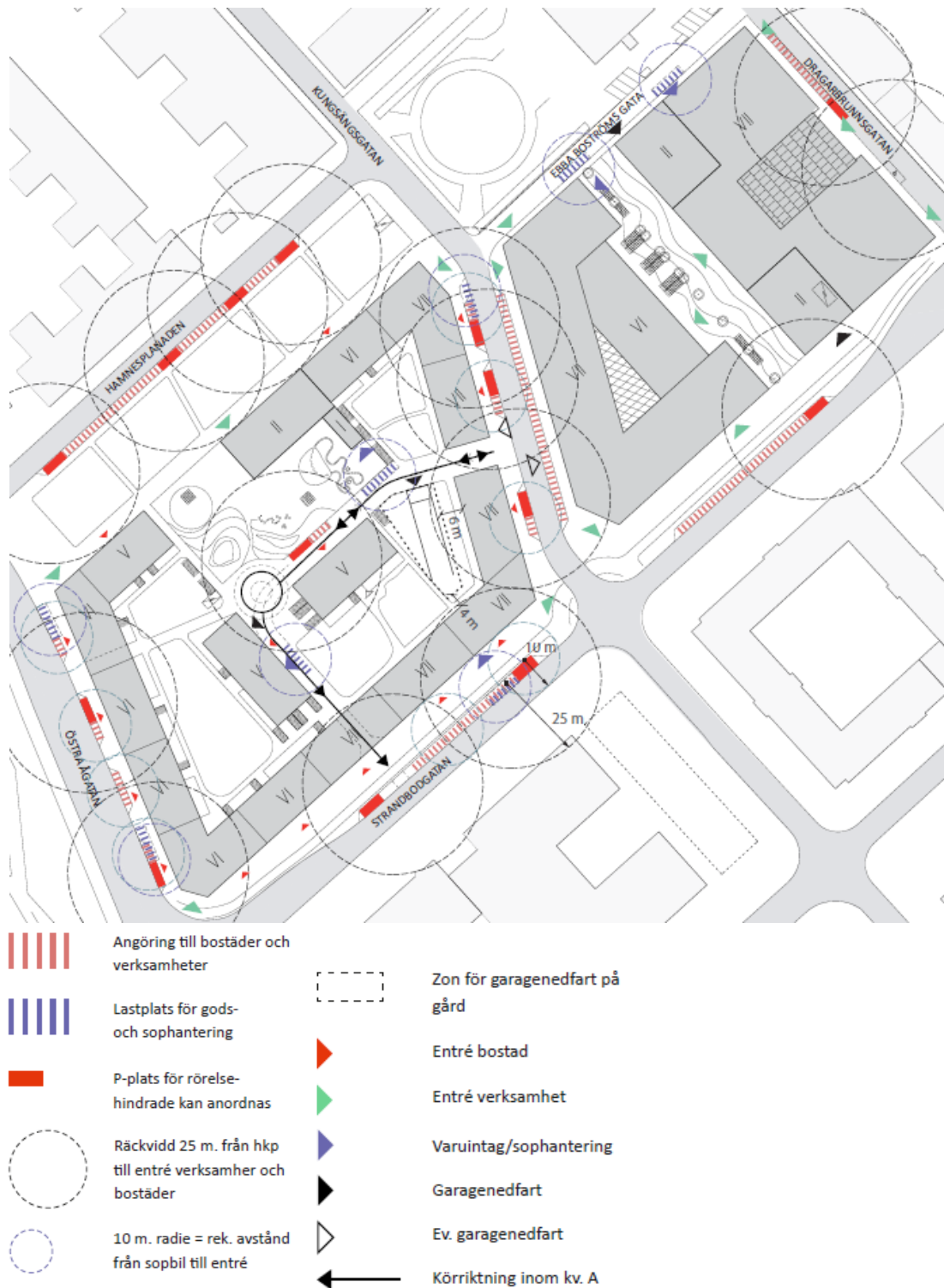


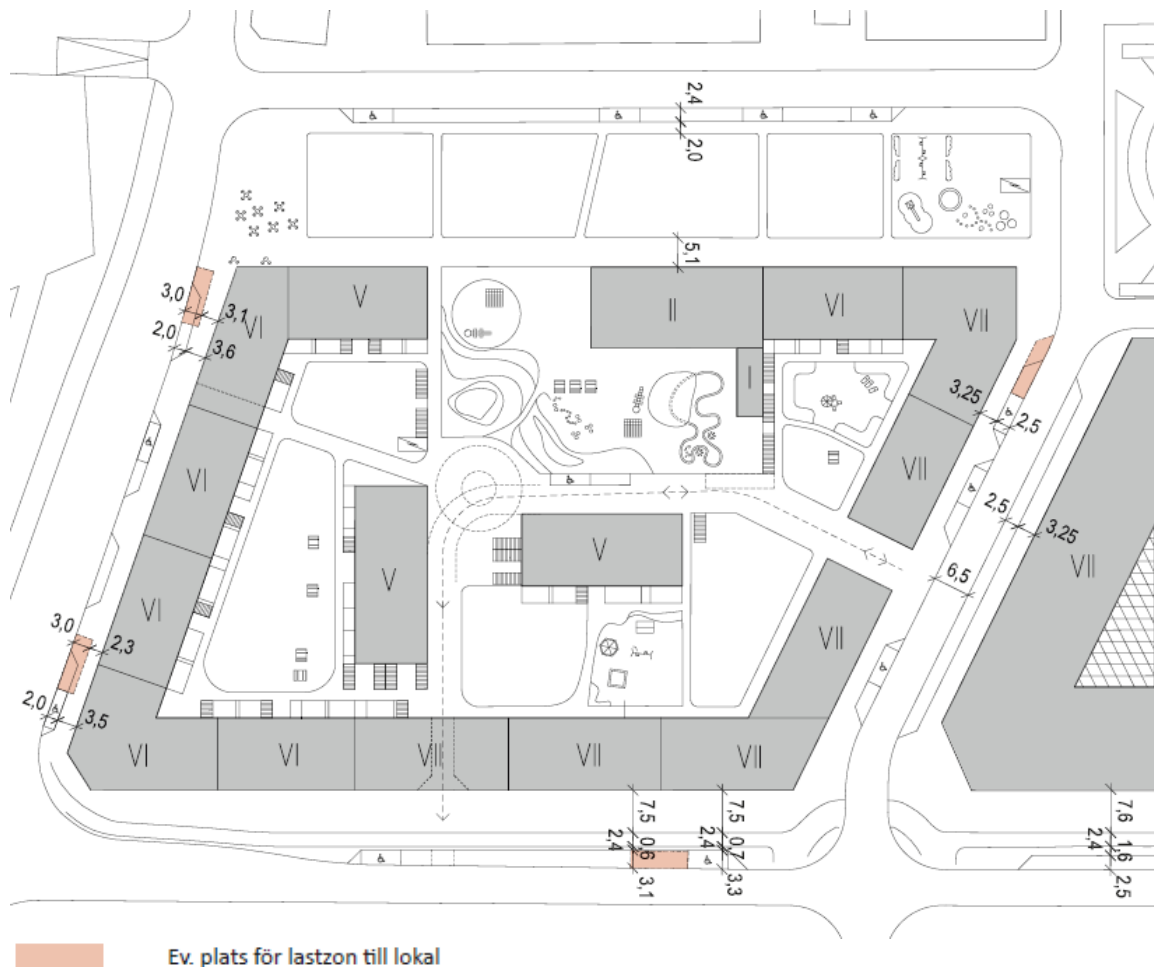
Illustration som visar möjliga uppställningsplatser för brandbilar, samt möjliga lägen för genomgående lägenheter, Alma arkitekter.

Övrig angöring

Längs gatorna i planområdet anläggs kantstensparkeringar för angöring till bottenvåningarnas verksamheter. Parkeringsplatser för rörelsehindrade ska anordnas inom ett avstånd om högst 25 meter från varje entré till såväl bostäder till verksamheter. Plats för dessa finns dels längs vissa gator, dels på gårdarna, se illustration nedan. Hämtning och lämning till förskolan kan ske via Hammesplanaden. Leveranser till förskolan kan ske via den körbara ytan inom kvarter A vid en entré i en envåningsbyggnad i förskolan, se illustrationen nedan.



Illustrationsplan som visar möjliga platser för angöring, Alma arkitekter.



Illustrationsplan över en närmare studie av möjliga placeringar och mått för angöringsplatser inom kvarter A, och dess påverkan på trottoarernas utformning, Alma arkitekter. Lastzonerna illustreras med måtten 3x10 meter.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Höjdskillnader ska tas upp med ramp med en lutning på 1:20 eller 1:12 med ett vilplan var sjätte meter. Dörrar får inte slå upp över gångbanan. Enligt lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk med mera (förordningen 1994:1215) ska nya byggnader som innehåller bostäder, arbetslokaler, eller lokaler för vilka allmänheten har tillträde, vara utformade så att de är tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Detta beaktas vid bygglovsprövningen och vid byggsamråd. Detaljplanen varken förhindrar eller försvårar en sådan utformning. Gällande parkering för rörelsehindrade, se ovan under rubriken Parkering och angöring.

Enligt lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk med mera (förordningen 1994:1215) ska nya byggnader som innehåller bostäder, arbetslokaler, eller lokaler för vilka allmänheten har tillträde, vara utformade så att de är tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Detta beaktas vid bygglovsprövningen och vid byggsamråd. Detaljplanen varken förhindrar eller försvårar en sådan utformning.

Sociala frågor

Planen gör det möjligt att bygga nya bostäder i ett område med god tillgång till offentlig och kommersiell service. Entréer i gatunivå gör att bostäderna blir tillgängliga även för äldre och personer med nedsatt rörelseförmåga. Planen möjliggör dessutom en högre koncentration av verksamheter, service och handel vilket potentiellt kan minska avståndet mellan bostaden och andra målpunkter. Bostäder i detta läge ökar folklivet nattetid och på helger vilket kan bidra till ökad trygghet i området.

Mark och geoteknik

Enligt en geoteknisk markundersökningen består det översta jordlagren i planområdet av en cirka en meter mäktig fyllning av grus och sand, ställvis med inslag av lera. När befintliga huskroppar kan fyllningen vara upp till tre meter mäktig. Vid provtagningar har betongkonstruktioner, rivningsrester och främmande material som tegel- och kolrester, spik, porslin och trärester påträffats i fyllningsmaterialet. Under fyllningen ligger upp till 60 meter mäktiga lerlager, de översta tio metrarna består av gyttjelera.

De befintliga byggnaderna i kvarteret Hugin är grundlagda med kohesionspålar. Nya byggnader bedöms kunna grundläggas antingen med kohesionspålar eller samverkansgrundläggning med viss last på bottenplattan och viss last på kohesionspålar.

I och med nybyggnation i kvarteret Hugin planeras pålningsarbeten ned till cirka 40 meter i leran. Den nya pålgrundläggningen kommer delvis att utföras i läget för de befintliga pålarna. Det finns därför en risk att gamla pålar kommer i vägen för de nya pålarna. När den nya grundläggningen projekteras behöver hänsyn tas till hinder i form av gamla grundrester och pålar.

Planområdets markförhållanden kan innebära vissa begränsningar vad gäller möjligheten att bevara och utveckla befintliga byggnader. De byggnader som ligger närmast Dragarbrunnsgatan, och som planen gör det möjligt att bevara, är särskilt känsliga för belastning. På grund av det stora lerdjupet är det inte möjligt att uppföra tunga konstruktioner intill eller ovanpå de befintliga byggnaderna.

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

Grundvatten

Planområdet ligger inom yttre vattenskyddsområde för Uppsala kommuns dricksvattentäkt. Den förekommande jordarten (lera) har låg genomsläpplighet, vilket försvårar infiltration av dagvatten till grundvatten inom planområdet. Det mäktiga lerlagret i området är ett gott skydd för det grundvattenförande lagret under leran, och grundvattenkvaliteten bedöms inte påverkas av otäta dagvattenlösningar. För markarbeten djupare än en meter över den högsta grundvattenytan krävs dispens från vattenskyddsföreskrifterna. Länsstyrelsen ansvarar för prövning av dispensansökningar.

Uppsala kommun har gjort en kartläggning av markens känslighet avseende risk för förorening av grundvattnet. Kartläggningen berör Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområden och är indelad i fyra klassificeringar: *låg, måttlig, hög* och *extrem känslighet*. Utifrån kartläggningen har kommunen tagit fram en riktlinje för markanvändning inom åsarnas tillrinningsområden. Riktlinjen syftar till att säkerställa ett skydd för grundvattentäkten och i förlängningen att dricksvattenförsörjningen inte äventyras. Kvarteret Hugin ligger i ett område som betecknas med *låg känslighet* avseende risk för förorening av grundvattentäkten. De djupa lerlagren bedöms ge ett fullgott skydd mot infiltration av skadliga ämnen. Vid kommande markarbeten och exploatering behöver byggherren dock tillgodose att de skyddande lerlagren inte penetreras på ett sätt som möjliggör att förorenade ämnen når grundvattnet. Skadeförebyggande åtgärder mot förorening av grundvattnet i samband med nybyggnation behöver göras, och är till exempel marksanering mot fastställda mål innan byggnationen startar. Dessutom finns skydds-föreskrifter i och med att området är beläget inom det yttre vattenskyddsområdet för de kommunala grundvattentäkterna i Uppsalaåsens grundvattenmagasin. Några av dessa är (Länsstyrelsen

1990) att fyllnads- eller avjämningsmassor som kan försämra grundvattenkvaliteten, eller försvåra den naturliga grundvattenbildningen, inte får läggas inom området samt att kontroll av skyddsföreskrifter görs mot geoteknisk undersökning inom utredningsområdet för att veta om och vilka skyddsföreskrifter som gäller. Dagvattenmagasin bör tätas.

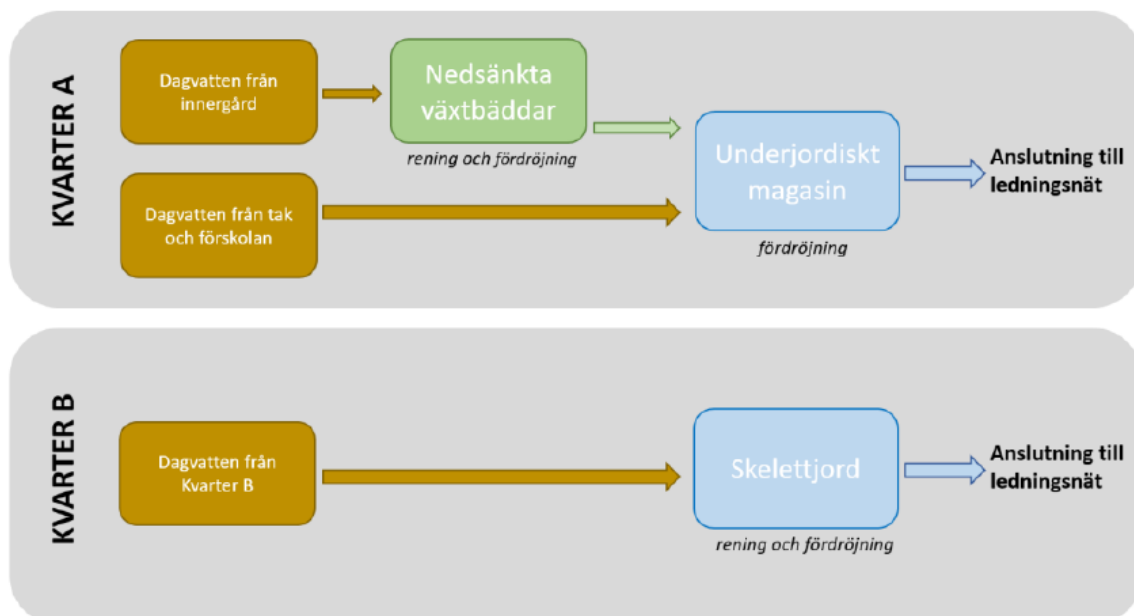
Dagvatten

Mottagande recipient för avrinnande dagvatten är vattenförekomsten Fyrisån Jumkilsån - Sävjaån. Recipienten har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status utan överallt överskridande ämnen. Föroreningskoncentrationer har jämförts mot Göteborgs stads riktvärden, men fokus har legat på mängder som transporteras till recipienten.

För att undvika att överbelasta det redan ansträngda allmänna dagvattennätet, ska 10 mm nederbörd kunna fördröjas innan vidare avledning till kommunens ledningsnät. Exploateringen får inte försvåra att miljö kvalitetsnormer (MKN) för Fyrisån uppnås. Den eller de dagvattenlösningar som väljs ska därför ha kapacitet att rena dagvattnet innan det når recipienten Fyrisån.

En dagvattenutredning har tagits fram av Sweco för planförslaget. Planområdets flöden och fördröjningsvolym har beräknats för regn med en återkomsttid på 5 respektive 20 år. Flödet efter exploatering har klimatkompenserats med faktor 1,25. Den totala volymen dagvatten, som en dagvattenhantlingslösning behöver kunna fördröja för att klara kravet att fördröja 10 mm nederbörd, är cirka 150 m³.

Eftersom andelen hårdgjorda ytor inom fastigheten ökar efter exploatering krävs att dagvattenåtgärder installeras för att klara Uppsala Vattens krav. Dagvattenutredningen visar att det inom planområdet finns goda förutsättningar att omhänderta dagvattnet med hjälp av såväl växtbäddar som underjordiska magasin och skelettjord med trädplanteringar. I utredningen görs bedömningen att om rening och fördröjning sker i de föreslagna dagvattenanläggningarna så minskar föroreningsbelastningen mot recipient.

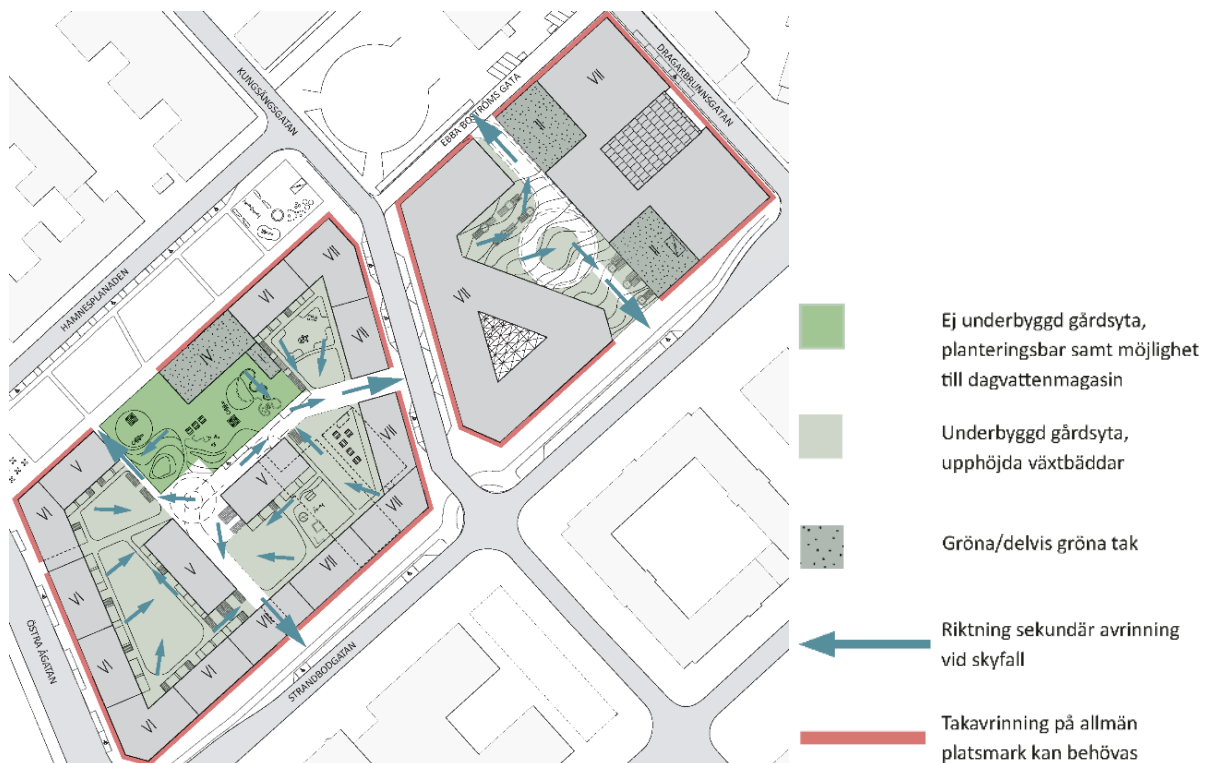


Utdrag från dagvattenutredningen som visar ett schema över föreslagen systemlösning, Sweco.



Förslag på ytor där växtbäddar och fördröjningsmagasin kan placeras, Alma arkitekter.

För att undvika översvämningar till följd av kraftiga regn behöver höjdsättningen på gårdar och allmän plats utformas så att vattnet leds bort från byggnaderna. Entréer till byggnader måste höjdsättas så att vatten inte rinner in i dessa. Genom en god höjdsättning kan också sekundära avrinningsvägar, i form av lågstråk, skapas. Lågstråken leder vattnet mot ytor där det kan infiltrera till fördröjningsmagasin eller skelettjord innan det lämnar fastigheten. I kvarter A föreslås de öppna passagerna mot närliggande gata utformas som lågstråk där vatten kan rinna vid mycket stora flöden. I kvarter B föreslås samma princip. Se illustration nedan.



Förslag på dagvattenhantering, Alma arkitekter.

Den befintliga garagednedfarten i kvarter B, som vetter mot Strandbodgatan, riskerar att översvämmas vid skyfall. Som skyfall räknas ett regn med 100 års återkomsttid och med 60 minuters varaktighet. I dagvattenutredningen kompletteras detta scenario med en klimatfaktor om 25 %. För att undvika att parkeringsgaraget översvämmas vid ett skyfall, behöver garagednedfarten utformas med någon form av skyddsanordning, exempelvis en vattentät garageport. I kvarteret finns också en lågpunkt som behöver beaktas vid höjdsättning av kvarteret. Gällande risk för översvämning, se nedan under rubriken ”Översvämningar”.

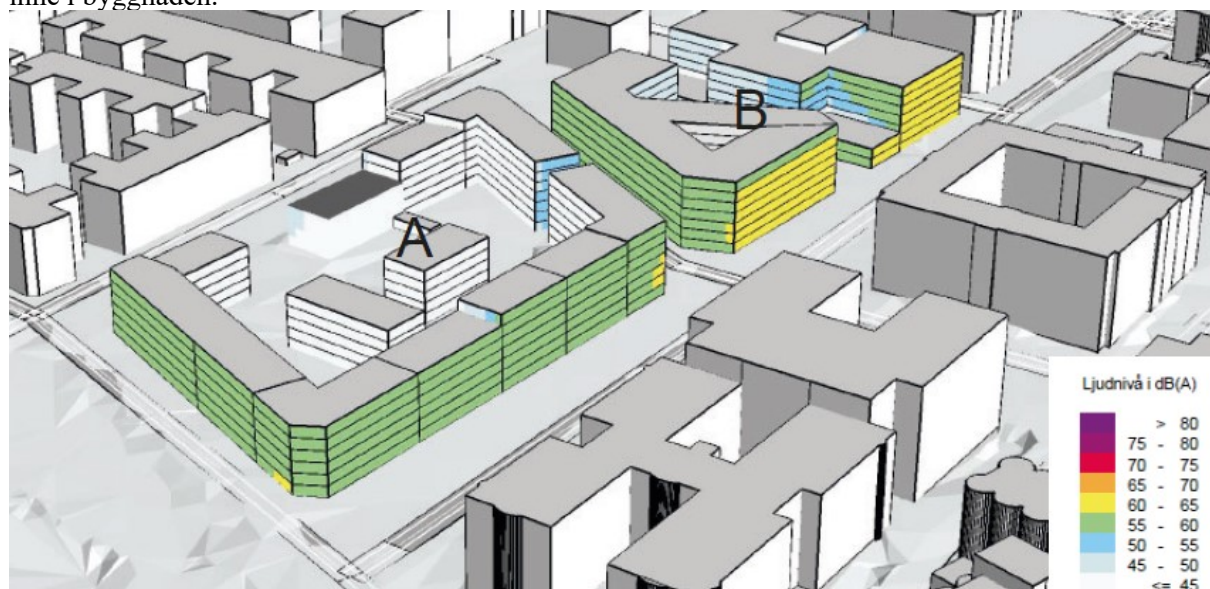
Hälsa och säkerhet

Buller

En trafikbullerutredning har tagits fram som underlag för detaljplanen. Den visar att det är möjligt att genomföra bostäder enligt planförslaget, med genomtänkta planlösningar. Enligt trafikbullerutredningen medför planen inte någon större påverkan på sin omgivning. Utifrån trafikprognos för 2035 är trafikbullret från de omgivande gatorna så pass lågt att det inte innebär någon risk för att riktvärdena för bostäder enligt trafikbullerförordningen (trafikbullerförordning 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggnader) överskrids. Detta med undantag för en mindre del av bottenvåningen i hörnet Strandbodgatan-Östra Ågatan mot Östra Ågatan, samt en del av fasaden på tre våningsplan (våning 2–4) i korsningen Strandbodgatan-Kungsängsgatan, mot Strandbodgatan, se utdrag ur trafikbullerförordningen nedan. I hörnet Strandbodgatan-Östra Ågatan ställer planen krav på att bottenvåningen huvudsakligen ska användas till centrumverksamhet av publik karaktär. Detta tillsammans med den minskade trafiken i och med den planerade ombyggnationen av Östra Ågatan bidrar till att ljudnivån i detta läge beräknas vara godtagbar för planförslaget. För de andra lägena som möjliggör för bostäder kan bostäderna utformas att vara högst 35 kvm stora alternativt så att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida.

För några bostäder i korsningen Strandbodgatan-Kungsängsgatan överskrider den ekvivalenta ljud-nivån 55 dB(A) och bostäderna kommer att behöva utformas så att minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot gården. Detta kontrolleras i bygglovskedet.

Förskolans läge i den slutna kvartersstrukturen inom kvarter A, och på avstånd från närmaste trafikerade väg gör att bullernivåerna inte riskerar att överskrida riktvärdena för vare sig utemiljö eller inne i byggnaden.



Utdrag ur trafikbullerutredningen som visar den prognosticerade ekvivalenta ljudnivån från trafikbuller för år 2035, Sweco. I de gula områdena överstiger den ekvivalenta ljudnivån 60 dB(A).

Trafikbullerförordningen anger att buller från spårtrafik och vägar inte bör överskrida 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid byggnadens fasad. Om ljudnivån överskrider detta bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå inte överskrider samt att den maximala ljudnivån inte överskrider 70 dB(A) på den/de ljuddämpade sidorna mellan 22–06 vid fasaden. Om den maximala ljudnivån ändå överskrider 70 dB(A) bör nivån inte överskridas med mer än 10 dB(A) maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan 06–22. För bostäder om högst 35 kvm gäller att buller inte bör överskrida 65 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

Enligt Naturvårdsverkets riktvärden för buller vid förskolor, ska ljudnivåerna inte överstiga 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå i de delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet. För övriga vistelseytor inom skolgården är motsvarande värde 55 dB(A). Boverkets byggregler (BBR) anger att bullernivån inne i förskolebyggnader inte får överskrida 30 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

Markföroreningar

Flera förorenade verksamheter såsom Uppsala stads gasverk, verkstadsindustri, trätvättning, kakelfabrik, bensinstation och bilverkstad har tidigare funnits inom kvarteret Hugin. Olika miljötekniska markundersökningar har därför utförts inom planområdet genom åren (1973, 1997, 2000, 2005, 2007, 2009 och 2017).

Analysresultaten av jordproven visar att marken är förorenad av metaller, PAH, alifater, aromater och BTEX i varierande grad. Föroreningarna har bedömts vara koncentrerade till fyllningsmassor cirka 1,5–2 meter under markytan. Inga förhöjda halter har påträffats i det naturliga materialet (Sweco 2017). Det finns en osäkerhet kring avgränsningen av föroreningarna och ytterligare markundersökningar kommer att göras.

De högsta halterna av PAH, metaller och aromater har uppmätts i den södra delen av planområdet. Här överskrider naturvårdsverkets generella riktvärde för boendemiljö, känslig markanvändning (KM), i samtliga provpunkter. Även riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) och farligt avfall (FA) överskrider i många fall, vilket visar att föroreningsnivåerna generellt är mycket höga. I västra delen av planområdet har också föroreningar i form av bland annat PAH, bensen, bly och koppar över jämförbara riktvärden (KM, MKM) konstaterats i de flesta provtagningspunkter, men i lägre halter än i den södra delen. Analysresultaten indikerar också att förorening av bensen, aromater och PAH kan förekomma i massorna under byggnaderna där provtagning inte har utförts.

I norra delen av planområdet tyder provtagningen och områdets historik på att området är förorenat i mindre grad (förorening av PAH och metaller har konstaterats i tre av fem punkter). Det har funnits misstankar om förekomst av klorerade alifater och fenoler i området, men dessa föroreningar har inte bekräftats vid de genomförda undersökningarna 2017.

Innan nya byggnader kan uppföras i kvarteret Hugin ska de förorenade massorna tas om hand och marken saneras mot fastställda åtgärds mål, enligt överenskommelse med tillsynsmyndigheten. Detta förhindrar inträngning av föroreningar i grundvattnet. Planen säkerställer detta genom en bestämmelse som anger att startbesked inte får ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet har säkerställts. Enligt bedömningen i MKB:n krävs kompletterande markundersökningar inför sanering, när byggnader rivs och marken är tillgänglig. Förslagsvis provas marken genom rutnätsprovtagning i de områden där provtagning saknas, varpå massklassning med avseende på föroreningsgrad utförs. Därefter kan en fördjupad åtgärdsutredning följas av saneringsanmälan som skickas till tillsynsmyndigheten före planerad start för sanering görs. I den rapport (Sweco, 2017) som tagits fram för att bedöma hanteringen av förorenad mark inom kvarteret Hugin bedöms den planerade markanvändningen motsvara känslig markanvändning och att samma riktvärden ska gälla för hela kvarteret. Känslig markanvändning ska därför gälla inom hela planområdet, utan avvikelser som till exempel för intag av växter.

I och med att området är beläget inom det yttre vattenskyddsområdet för de kommunala grundvattentäkterna i Uppsalaåsens grundvattenmagasin finns det olika skyddsföreskrifter att förhålla sig till. Bland annat behöver markarbeten djupare än en meter ovan högsta grundvattenyta dispensprövas hos länsstyrelsen. Fyllnads- eller avjämningsmassor som kan försämra grundvattenkvaliteten eller försvåra den naturliga grundvattenbildningen kan inte läggas inom området. Och för att veta vilka skydds-föreskrifter som gäller behövs information om grundvattennivån, och därför rekommenderas kontroll mot geoteknisk undersökning inom utredningsområdet.

Förekomsten av lättflyktiga organiska ämnen kommer att fastställas vid kompletterande miljötekniska markundersökningar. Om föroreningar inte går att avlägsna från området, till exempel om den är lokaliserad under den byggnad som ska stå kvar, kan det bli aktuellt med byggnadstekniska lösningar såsom ventilation eller tätande konstruktioner.

Luft

Vid planläggning av ny bebyggelse ska hänsyn tas till miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsmål till skydd för människors hälsa. Miljökvalitetsnormerna är juridiskt bindande föreskrifter, vilka kommuner och myndigheter ska ta hänsyn till vid planering och planläggning, medan miljökvalitetsmål anger en långsiktig målbild för miljöarbetet och ska vara vägledande för myndigheter, kommuner och andra aktörer. Miljökvalitetsmålet *Frisk luft* omfattar preciseringar av olika luftföroreningar.

Planförslaget medför inget överskridande av miljökvalitetsnormerna för varken partiklar eller kvävedioxid. Samtliga miljökvalitetsmål för kvävedioxid klaras också. Däremot överskrids miljö-kvalitetsmålen för partiklar (PM10) vid gångbanan intill väg och på en mindre del i anslutning till fasad i den nordöstra delen av planområdet (Strandbodgatan). Inom resterande delar av planområdet klaras miljökvalitetsmålet även för partiklar. Sammantaget bedöms konsekvenserna av detaljplanens genom-förande bli små negativa, beroende på att bostäder tillkommer i kvarteret. Då det inte finns någon lägsta halt där luftföroreningar inte längre påverkar hälsan negativt, rekommenderas att tilluft tas från taknivå eller innergård.

Dags- och solljus

En solljusstudie har tagits fram för ett förslag på byggnadsutformning inom planområdet. Studien visar att de flesta fasader nås av solljus under någon del av året. Det finns dock delar av fasader som inte nås av direkt solljus, se bild nedan. Enligt kraven på solljus i Boverkets byggregler (BBR) ska bostäder i något rum eller någon avskiljbar del av ett rum där människor vistas mer än tillfälligt ha tillgång till direkt solljus. För de lägen som inte får direkt solljus på fasaden kan lägenheterna utformas genom-gående, med fönster mot en solbelyst sida. Detaljplanen möjliggör genomgående lägenheter.

Nedan: Utdrag ur solljusstudien, Alma arkitekter



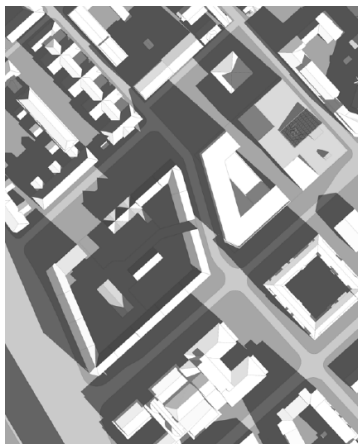
Sommarsolstånd kl 9



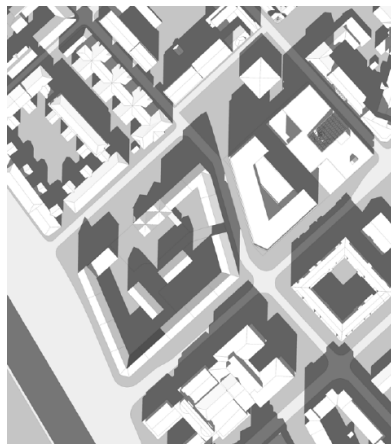
Sommarsolstånd kl 12



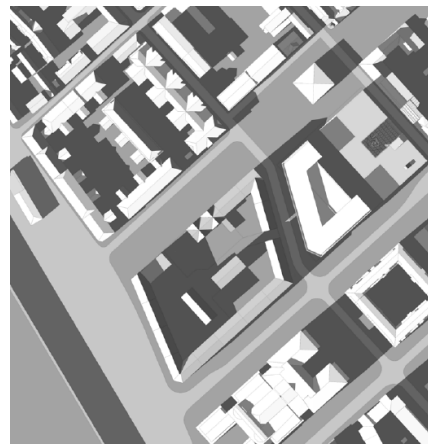
Sommarsolstånd kl 15



Vårdagjämning kl 9



Vårdagjämning kl 12



Vårdagjämning kl 15



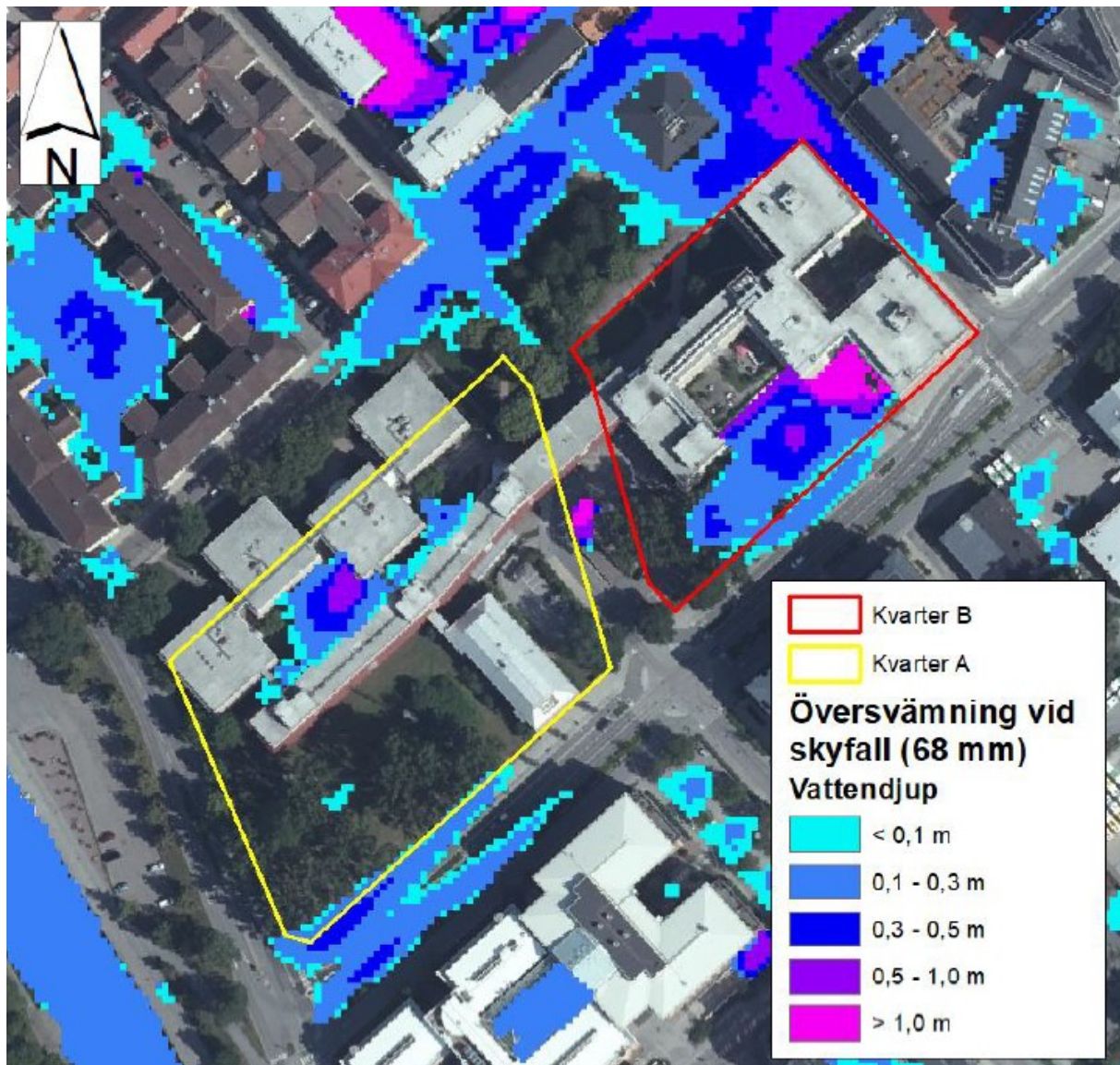
Fasader som inte får något direkt solljus enligt solljusstudien.
Underlag från Alma arkitekter, bearbetat av Uppsala kommun.

Planförslaget påverkar inte solförhållandena för bostäderna på södra sidan av Strandbodgatan, vilket syns i solstudien ovan. Gällande bostäderna på östra sidan av Dragarbrunnsgatan, mitt emot kvarteret Hugin, har en solstudie tagits fram som visar att delar av bostadsrättsföreningen Sleipners fasad mot Dragarbrunnsgatan får något minskad solbelysning kring vår- och höstdagjämningen, då antalet timmar direkt solljus på fasaderna mot gatan minskar med 1–2 timmar. Under övriga delar av året gör de föreslagna påbyggnaderna i kvarteret Hugin ingen skillnad för dessa fasader. Detta beskrivs närmare under "Planens konsekvenser".

Översvämningar

I dagvattenutredningen bedöms översvämningsrisken för planområdet vara låg på grund av att Fyrisån i anslutning till planområdet inte kommer att brädda upp vid ett analyserat 100-årsflöde. Då flöden med längre återkomsttid riskerar att översvämma ett större område rekommenderas att garagedrifter som placeras i riskzon för översvämningar utrustas med någon form av förebyggande åtgärd, exempelvis en vall, en vattentät port, rännor eller pumpar. Höjdsättningen i anslutning till husfasaderna bör utformas så att vattnet rinner bort från fasaden och marken närmast fasaden rekommenderas hårdgöras för att undvika belastning på byggnadens dräneringssystem. I det norra kvarteret finns en befintlig lågpunkt i den befintliga garagedriften och den behöver utformas med någon form av skyddsanordning, se under rubriken Dagvatten. I övrigt har dagvattenutredningen inte identifierat andra direkta

riskzoner och då en stor del av kvarterets höjdsättning kommer att arbetas om bedöms de befintliga lågpunkterna kunna elimineras. I och med att planområdet redan är bebyggt idag bedöms inga olägenheter skapas för närliggande fastigheter. Se bilden nedan som visar vilka platser inom planområdet som riskerar att översvämmas vid skyfall. Gällande hantering av höga flöden, se under rubriken ”Dagvatten” ovan.



Utdrag ur dagvattenutredningen som visar vattennivåer vid kraftiga regn (68 mm, motsvarande ett 100-årsregn med 60 minuters varaktighet och klimatkfaktor 25%). Sweco Architects AB, bakgrund: Ortofoto från Lantmäteriets visningstjänst.

Teknisk försörjning

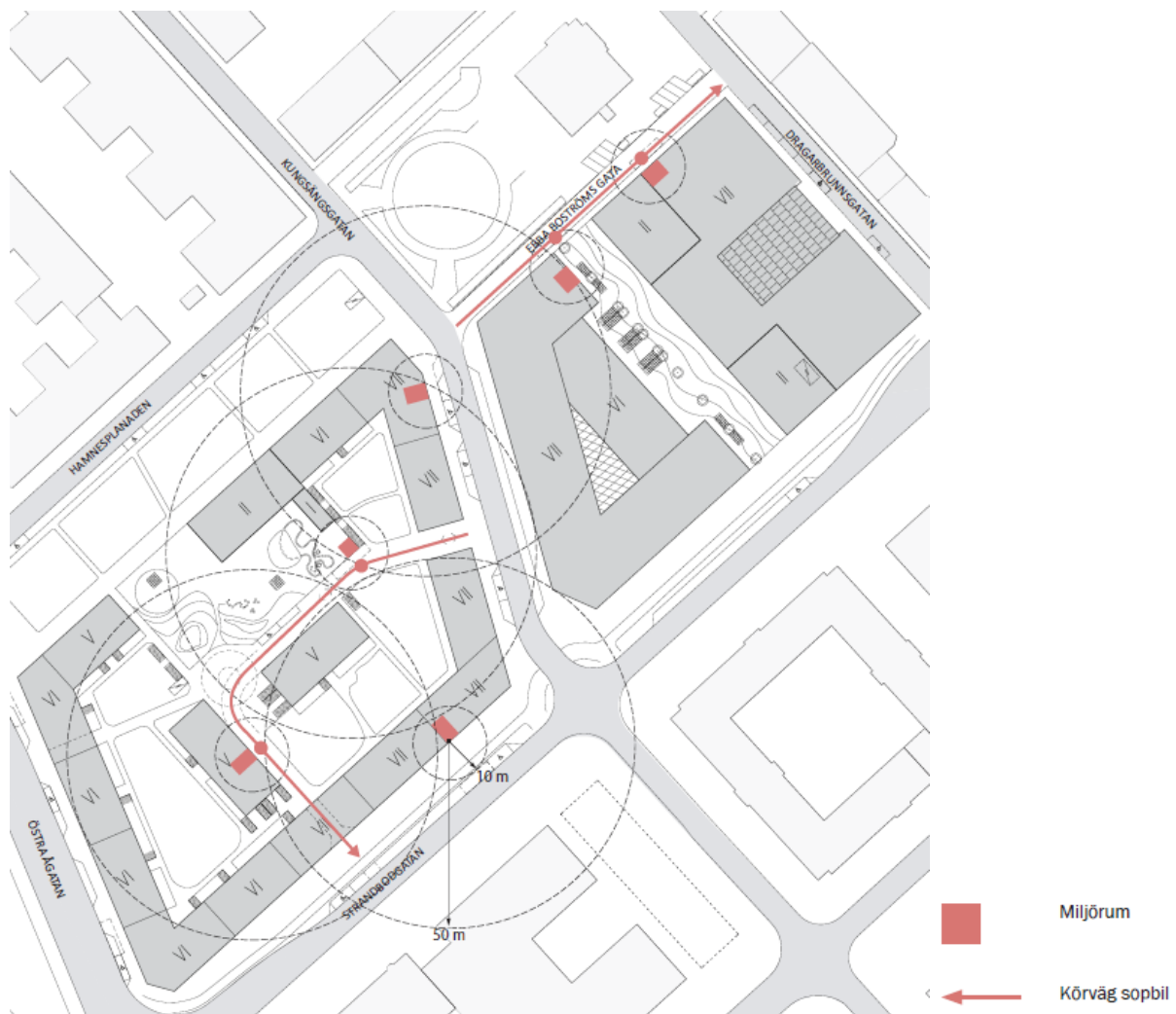
Vatten- och avlopp

Planområdet ligger inom Uppsala Vatten och Avfall AB:s verksamhetsområde för dagvatten, vatten och spillvatten.

Avfall

Hämtning av avfall ska kunna ske enligt Arbetsmiljöverkets föreskrifter, vilket bland annat innebär att dragväg för sopkärl ska vara hårdgjord, fri från hinder och högst 10 meter lång. Miljörummen ska placeras inom 50 meter från bostadsentréer, vilket regleras i Boverkets byggregler (BBR).

Inom kvarter A bedöms minst 4 soprum behövas, tre för bostäderna och ett för förskolan. Här möjliggör planen en körbar yta genom kvarteret, där avfallsfordon kan hämta avfall inne på gården. Den här ytan ligger på kvarteretsmark och betecknas i plankartan med byggnadsförbud. En portik i en av byggnaderna mot Strandbodgatan möjliggör utfart för sopbilar mot Strandbodgatan för att undvika en stor vändplan inne på gården, vilket skulle stjäla mycket friyta från gården. I kvarter B föreslås avfallshandlingen ske i gatuplan, och avfallshämtningen kan ske antingen via de kringliggande gatorna eller på kvarterets innergård. Soprummen kan rymma sorterat avfall inklusive förpackningar. Planen möjliggör angöring för sopbil inom tio meter från möjliga miljörum. Illustrationen nedan visar förslag på körväg för sopbilen genom kvarter A. Under rubriken "Trafik och tillgänglighet" finns en illustration över möjliga angöringsplatser för sopbilen i kvarteret.



Illustrationsplan över föreslagna lägen för miljörum och körväg för sopbil, Alma arkitekter.

El

Inom planområdet finns det en transformatorstation innehållande två transformatorer. Denna ligger i kvarter B, intill den befintliga garagenedfarten vid Strandbodgatan.



Bild som visar läget för den befintliga elstationen i kvarter B vid Strandbodgatan, Alma arkitekter.

Den befintliga stationen försörjer inte kvarteret Hugin med el utan betjänar i stället närliggande kvarter. Den befintliga bebyggelsen i kvarteret Hugin försörjs via en egen högspänningsledning. Fastighetsägaren har önskemål om att elstationen integreras i den nya utformningen av byggnaden. En sådan tillbyggnad kräver att Vattenfall kan komma åt elstationen samt även kunna byt ut denna. Ett förslag, som tar hänsyn till dessa krav redovisas i en bild nedan. Detaljplanen möjliggör byggnader i en våning i anslutning till den befintliga elstationen. En sådan byggnation måste dock utföras i samförstånd med Vattenfall el.

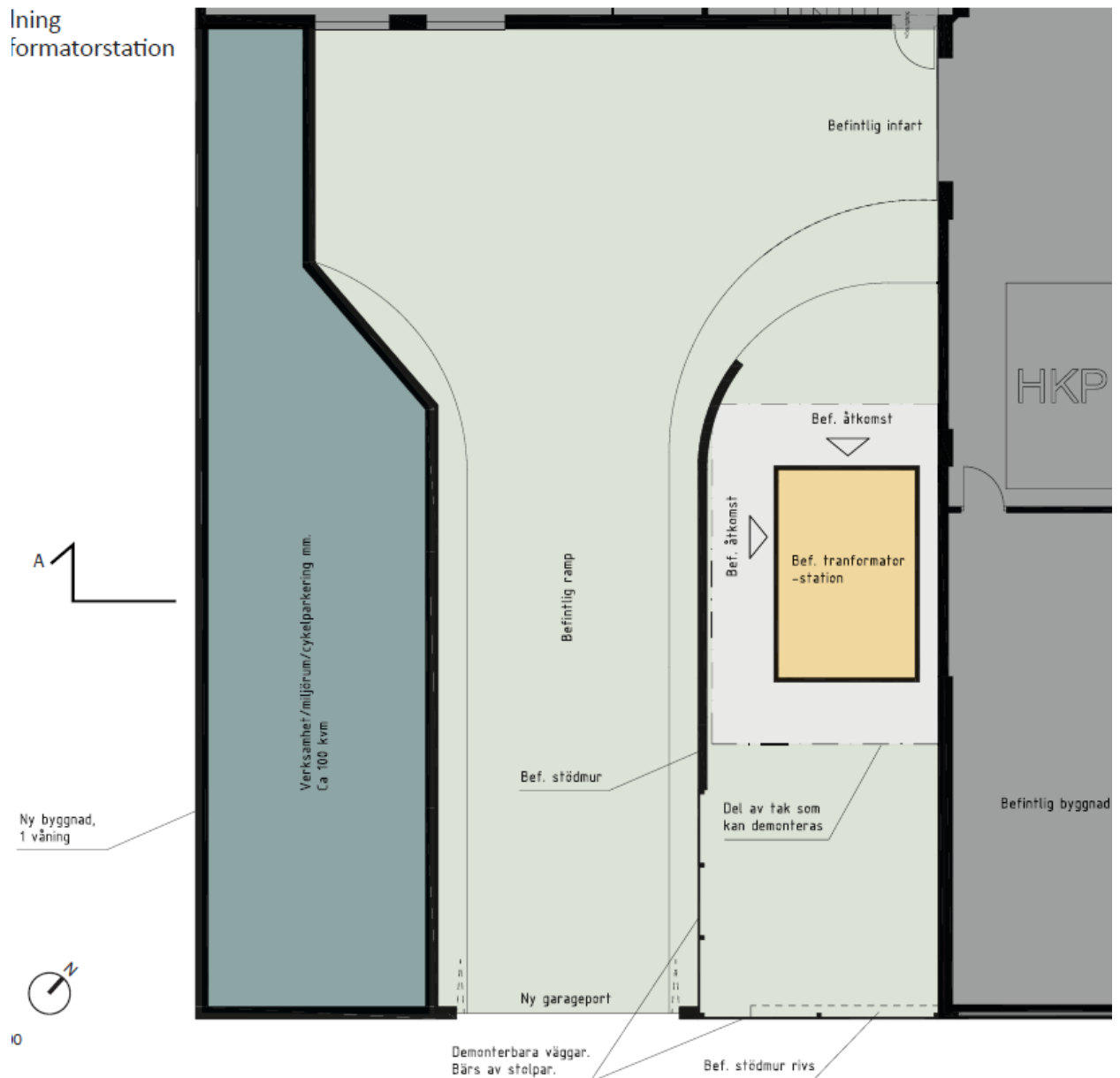


Illustration över möjlig inbyggnad av den befintliga elstationen, vilken möjliggör åtkomst samt demontering av tak, Alma arkitekter.

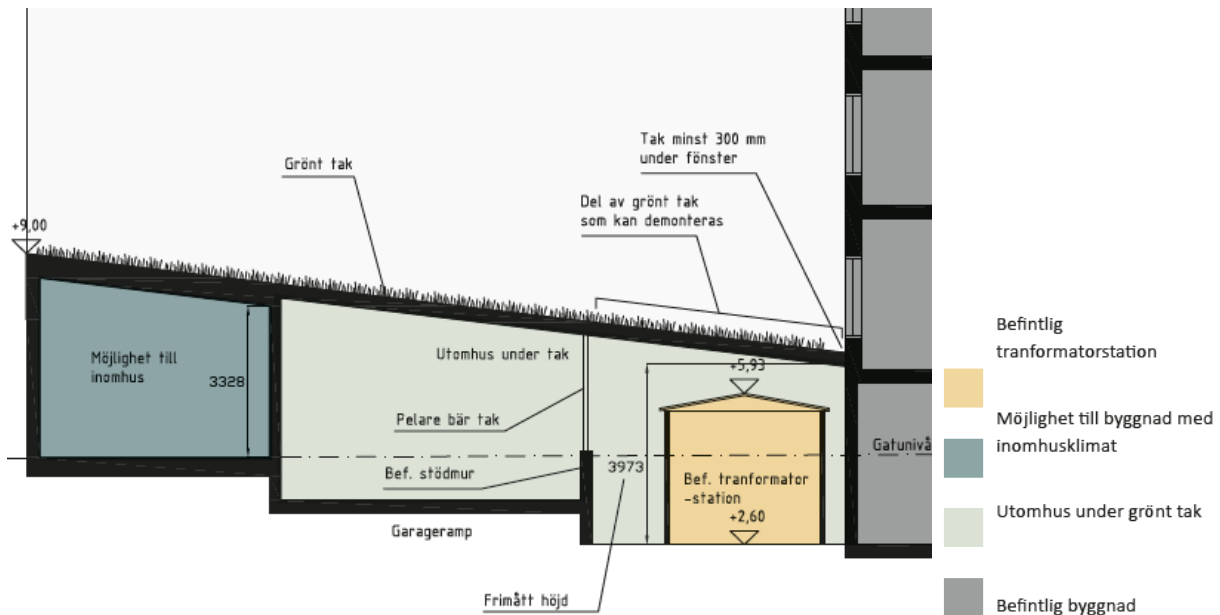


Illustration över möjlig inbyggnad av den befintliga elstationen och garagedriften inom kvarter B, mot Strandbodgatan, Alma arkitekter.

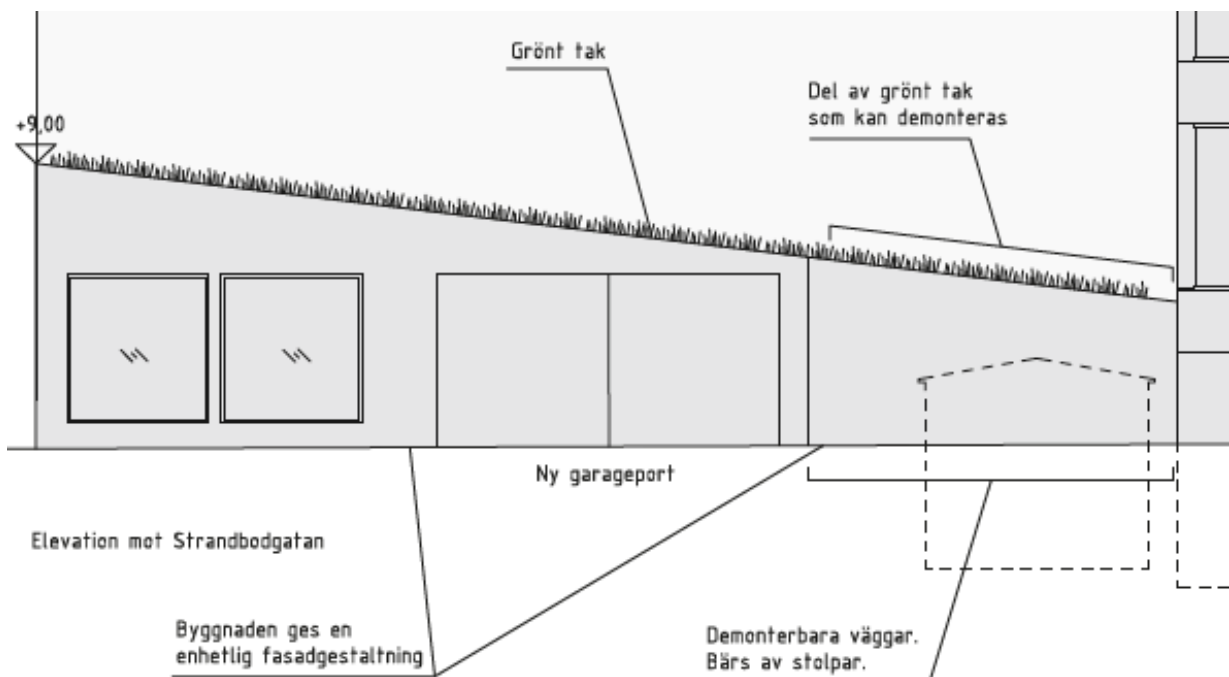


Illustration över möjlig inbyggnad av elstationen, sett från Strandbodgatan, Alma arkitekter.

I samband med exploateringen kommer en ny transformatorstation att behövas utöver den befintliga. Planen möjliggör att en transformatorstation kan placeras i den nordöstra delen av parkstråket.

Värme

Det finns fjärrvärmeledningar i närheten av planområdet. Nya byggnader kan anslutas till det befintliga fjärrvärmenätet.

Tele och bredband

Ledningar finns i nära anslutning till planområdet.

Granskning

Planbestämmelser

Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GATA

Gata

PARK

Park

Parken ska bidra till en sammanhängande grön koppling mellan årummet och Resecentrum och är viktig som ett komplement till innerstadens hårt belastade parker och grönytor. Parken bidrar också till att omhänderta dagvatten.

Kvartersmark

BC

Bostäder, Centrum

Den huvudsakliga markanvändningen föreslås vara bostäder, men med levande bottenvåningar, vilket är förenligt med planprogrammet för kv Hugin.

CKJ₁

Centrum, Kontor, Industri

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra verksamheter i form av centrumverksamhet, kontor och industriverksamhet i form av laboratorieverksamhet. Bottenvåningarna längs de viktiga utvecklingsstråken ska inrymma centrumverksamheter som handel, service, kontor eller andra publika lokaler. Detta är förenligt med planprogrammet för kv Hugin. Kontor ska möjliggöras. Det ska även vara möjligt att bedriva laboratorieverksamhet som inte är störande för omgivningen.

CK

Centrum, Kontor

Bottenvåningarna längs de viktiga utvecklingsstråken ska inrymma centrumverksamheter som handel, service, kontor eller andra publika lokaler. Detta är förenligt med planprogrammet för kv Hugin.

E₁

Transformatorstation

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för en ny elstation i parken samt bibehållandet av en elstation inom kvarter B.

S

Skola

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att en förskola ska finnas inom planområdet eftersom den tillkommande befolkningen i planområdet ställer krav på detta.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Omfattning

e₁ 0

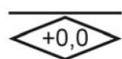
Största byggnadsarea är angivet värde i kvadratmeter

Byggnadsarean begränsas så att endast en del av marken med byggrätt kan bebyggas. Motivet är att begränsa byggnadens avtryck på marken och samtidigt möjliggöra en flexibilitet i byggnadens placering.

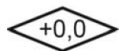
e₂ 0%

Största byggnadsarea är angivet värde i procent av fastighetsarean inom egenskapsområdet

Syftet är att begränsa ytan för komplementbyggnader för att förskolegårdens friyta ska vara så stor som möjligt.



Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan
Bestämmelsen syftar till att begränsa byggnadernas höjder i förhållande till riksintresset samt för utsikten från grannar och andra utsiktspunkter.



Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan
Bestämmelsen syftar till att begränsa byggnadernas höjder i förhållande till riksintresset samt för utsikten från grannar och andra utsiktspunkter. Byggnadshöjden har betydelse för upplevelsen från gatan och skuggning på gård och gata. Byggnadshöjden utgår från fasaden mot gatan.



Högsta totalhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan
Totalhöjden syftar till att begränsa höjden på större tekniska installationer.

Användning

e₃

Byggnadens bottenvåning ska huvudsakligen användas för centrumverksamhet av publik karaktär

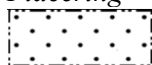
Syftet är att bidra till bottenvåningar som lockar människor att uppehålla sig och vistas.

e₄

Byggnadens bottenvåning ska till minst 5 % användas för centrumverksamhet av publik karaktär

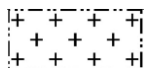
Syftet är att bidra till bottenvåningar som lockar människor att uppehålla sig och vistas.

Placering



Marken får inte förses med byggnad

Motivet är att säkerställa ytor för till exempel infarter, leveranser, lastning, lossning, handikapparkering och cykelparkering. Inom kvarter A säkras bestämmelsen även plats för en körbar yta inne på gården. Inom kvarter B syftar bestämmelsen även till att säkerställa en passage genom kvarteret mellan Dragarbrunnsgatan och Ebba Boströms gata.



Endast komplementbyggnader får placeras

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa plats för bostadsgårdar med komplementbyggnader, som kan behövas för exempelvis avfallshantering men också förvaring av lekutrustning. Inom skoltomten syftar bestämmelsen till att säkra plats för en förskolegård med möjligheter till nödvändiga komplementbyggnader.

Utformning

f₁

Byggnaden ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet

Motivet är bland annat att säkerställa en gestaltning som harmonierar med sitt sammanhang i material och färgsättning och tar hänsyn till Uppsalas kulturhistoriska värdefulla silhuett. Byggnadens höga höjd ska utformas på ett sätt som gör att den inte upplevs dominerande i stadsbilden.

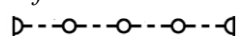
f₂

Bostadsentréer ska vändas ut mot gatan och vara genomgående mellan gata och gård. Undantag kan göras vid större lokaler i bottenvåningen.

Syftet med bestämmelsen är att bidra till liv och rörelse i gaturummen samtidigt som det ska vara lätt för boende att nå innergården.

- f₃** *Körbar portik med fri höjd om minst 4 meter ska finnas.*
Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra för avfallsfordon att hämta avfall inne på gården utan att behöva vända.
- f₄** *Balkong får maximalt kraga ut 0,8 meter från fasad mot allmän gata från en minsta frihöjd om 3 meter.*
Syftet med bestämmelsen är att fasader mot allmän plats inte ska domineras av balkonger samt att det ska finnas en tillräcklig fri höjd under balkongerna för att möjliggöra framförandet av till exempel snöröjnings- och andra fordon för skötsel och underhåll.
- f₅** *Entré ska vara vänd mot parken och vara genomgående mellan parken och innergården*
Bestämmelsen syftar till att underlätta tillgängligheten till såväl park som innergård.
- f₆** *Tak ska vara av huvudsakligen genomsiktligt material*
Motivet är att möjliggöra en ljusgård vilket bidrar till att släppa in sol- och dagsljus till byggnaderna och lätta upp intrycket mot Dragarbrunnsgatan.
- f₇** *Fasad ska utformas huvudsakligen i genomsiktligt material*
Motivet är att möjliggöra en ljusgård vilken bidrar till att släppa in sol- och dagsljus till byggnaderna och lätta upp intrycket mot Dragarbrunnsgatan.
- f₈** *Byggnaden ska möjliggöra fri passage för transport- och avfallsfordon från marknivå upp till 3 meters höjd.*
Syftet är att byggnaderna inte ska hindra möjlighet till fri passage för transport- och avfallsfordon som kan behöva köra in på gården.
- f₉** *Byggnadsdelar och installationer på tak ska vara väl integrerade i takets gestaltning.*
Syftet med bestämmelsen är att taklandskapet ska vara estetiskt tilltalande.

Utfart



Utfartsförbud

Motivet till bestämmelsen är att styra utfarternas placering till några utvalda platser som är lämpliga mot omgivande gator.

Utförande

b₁

Garage får anläggas helt nedgrävt under mark eller tillåtas sticka upp till en höjd på högst 1 meter över omkringliggande gators högsta nivå
Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för garage under mark men begränsa höjdskillnaden mellan gata och gård för upplevelsen i gaturummet och en bättre tillgänglighet.

b₂ *Garage får anläggas helt nedgrävt under mark*
Bestämmelsen syftar till att möjliggöra garage under mark, där det är viktigt att marken inte är upphöjd eftersom ytan ska utgöra en tillgänglig passage mellan Ebba Boströms gata och Strandbodgatan.

Mark

n₁ *Marken är inte avsedd för parkering.*
Bestämmelsen syftar till att begränsa hårdgörande ytor för att säkra att så stora delar av gården som möjligt ska utföra trivsamma friytor för de boende.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet har säkerställts genom att eventuella markföroreningar har avhjälpats eller en skydds- eller säkerhetsåtgärd har kommit till stånd

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att förorenad mark saneras eller tas bort så att bostäder och verksamheter som möjliggörs i detaljplanen inte utgör en risk för människors hälsa.

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt. Gäller hela planområdet.

Motivet till bestämmelsen är att det finns särskilda skäl för upphävande i och med att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att detaljplanen ska bli antagen av kommunfullmäktige under 2021. Under förutsättning att planen inte blir överklagad vinner den laga kraft tre veckor därefter.

Efter att detaljplanen har vunnit laga kraft så behöver flera byggnader rivras och markföreningar saneras. Först därefter kan byggnader uppföras och gator, torg och park byggas ut.

Etapputbyggnad

Marken kommer att delas in i flera fastigheter och byggas ut i etapper.

Genomförandetid

Genomförandetiden är tio år från den dag planen vinner laga kraft.

Fastighetsägarna har under planens genomförandetid en garanterad bygg rätt i enlighet med planen.

Om planen ersätts med en ny, ändras eller upphävs under genomförandetiden kan fastighetsägarna ha rätt till ersättning av kommunen.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för utbyggnad inom allmän plats. Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Det innebär att kommunen ansvarar för underhåll och skötsel av dessa områden.

Planavtal

Kommunen och exploatörerna har tecknat ett planavtal där det framgår att exploatörerna betalar för framtagandet av detaljplanen enligt fastställd taxa.

För resterande fastigheter inom planområdet tas planavgift ut i efterhand, i samband med bygglov, enligt fastställd taxa.

Exploateringsavtal

Genomförandet av detaljplan förutsätter flera åtgärder på allmänna anläggningar. Ett exploateringsavtal ska upprättas och föreligga innan planen antas av kommunen.

Avtalet reglerar projektets genomförande av allmänna platser och de markregleringar som krävs för planens genomförande. All allmän plats som tillskapas i detaljplanen ska bekostas av exploatören förutom allmän plats-park, där betalningsansvaret skall fördelas lika mellan kommun och exploatör. För gatorna Dragarbrunnsgatan, Hammesplanaden, Ebba Boströms gata samt Strandbodgatan innebär genomförandet att gatorna anpassas till den nya bebyggelsen. Förlängningen av Kungsängsgatan kommer att nyanläggas och få en annan sträckning och Östra Ågatan får en ny utformning. Iordningställandet av hela Strandbodgatan är utfört innan planläggningen av aktuellt område. Ersättning för utbyggnaden av denna sträcka som inte ingår i detaljplaneområdet har redan avtalats om i upprättat intentionsavtal och ligger således utanför det tänkta exploateringsavtalet, dock kommer anpassningsåtgärder uppkomma. Övriga specifika delar i planen som har betydelse för genomförandet ska ingå i exploateringsavtalet.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägaren.

De fastighetsrättsliga konsekvenserna beskrivs per fastighet och rättighet. Arealuppgifter som anges är enbart grafiskt tolkade och kan senare komma att justeras.

Ansökan om lantmäteriförrättning görs hos lantmäterimyndigheten i Uppsala kommun. Kommunen bedömer att det inte krävs fastighetsindelingsbestämmelser för att genomföra detaljplanen.

Markägförhållanden

Kungsängen 1:2 ägs av kommunen. Kungsängen 16:6 ägs av Vasakronan. Planen innebär att ytor utlagda som allmän plats övergår från Kungsängen 16:6 till Kungsängen 1:2. Detta ska ske via en överenskommelse om fastighetsreglering som kommer att upprättas i kommande exploateringsavtal alternativt köp. Kungsängen 16:6:s norra gräns mot Dragarbrunnsgatan är osäker, vilket betyder att denna kan behöva fastighetsbestämmas om det ska fastighetsbildas i anslutning till den norra gränsen.

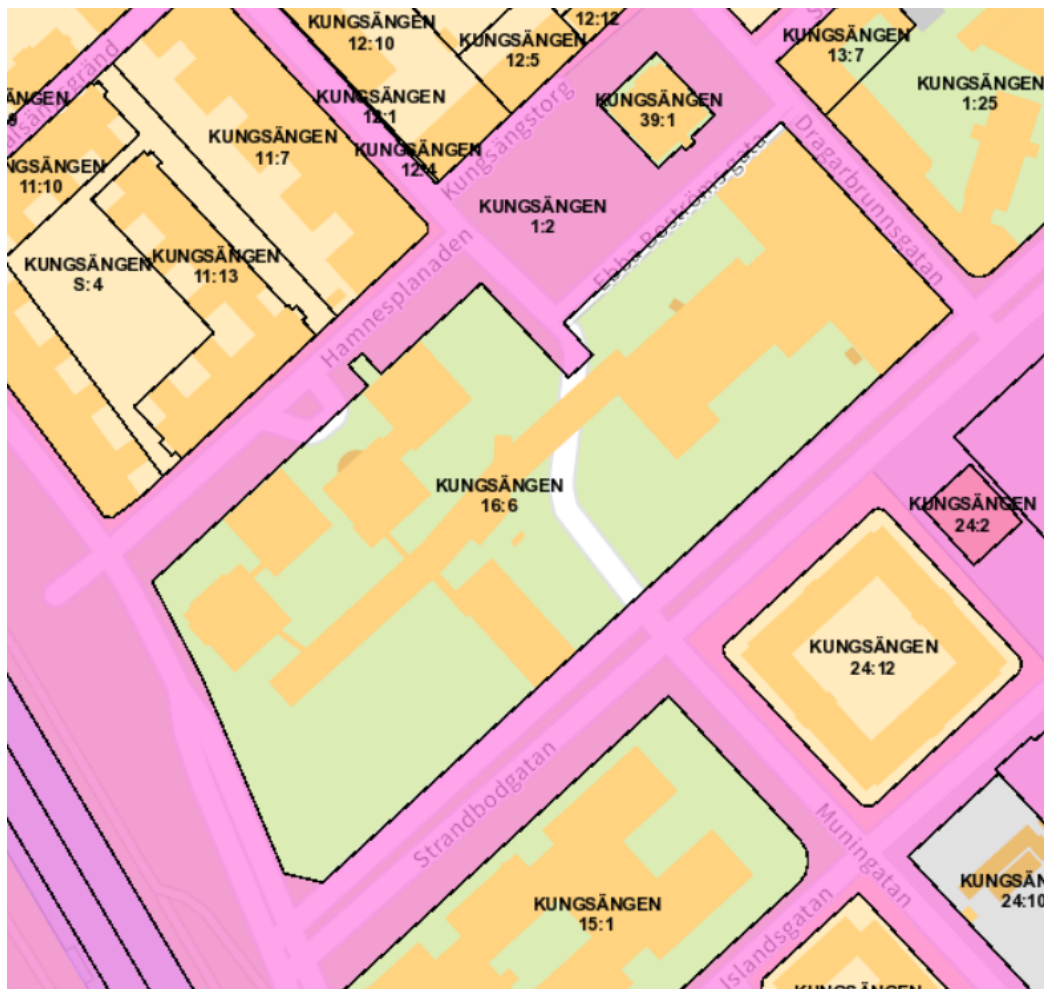


Bild som visar markägförhållandena idag, där Kungsängen 1:2 ägs av Uppsala kommun och Kungsängen 16:6 av Vasakronan.

Gemensamhetsanläggningar

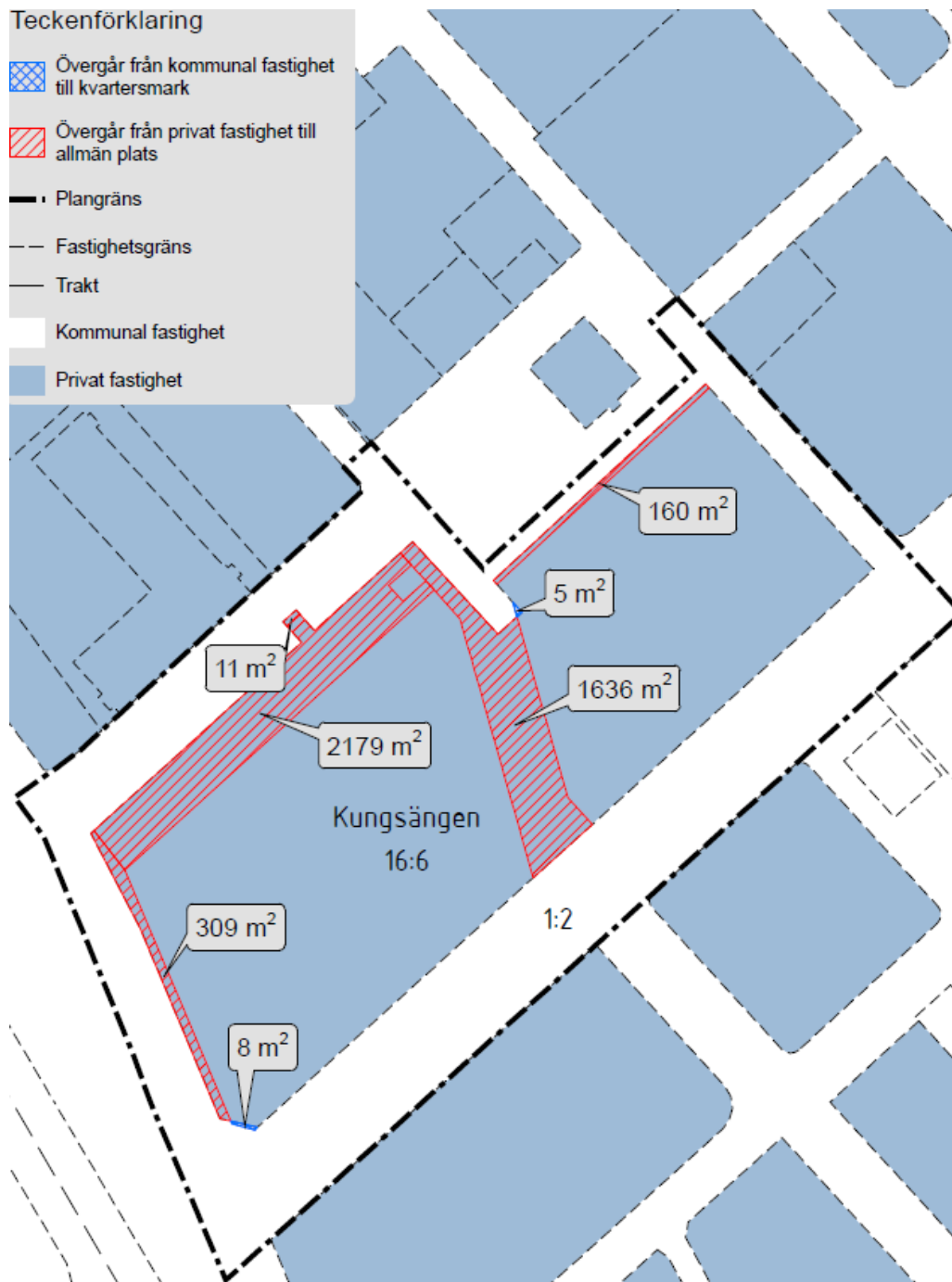
Inga befintliga gemensamhetsanläggningar finns inom planområdet. Gemensamhetsanläggning kan komma att behöva bildas för den körbara ytan inom kvarter A.

Servitut och rättigheter

Befintliga servitut inom planområdet registrerade på Kungsängen 16:6 är avtalsservitut. Akt 03-IM1-75/4466.1, last, för gångväg mm. samt servitut med aktnummer 03-IM1-76/57242.1, 03-IM1-76/57245.1, 03-IM1-77/26803.1 och 03-IM1-78/7498.1, alla till förmån för Kungsängen 16:6. Planläggningen motverkar inget av ovanstående servitut. Vid behov av nya allmänna ledningar så kommer dessa att förläggas i allmän platsmark

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Detaljplanen får följande konsekvenser på befintliga fastigheter inom planområdet.



Karta som visar vilka områden som övergår från kommunal fastighet till kvartersmark och de som övergår från privat fastighet till allmän plats.

Kungsängen 1:2

Till den kommunägda gatu- och parkfastigheten kommer markområden på ca 4 295 kvadratmeter att överföras från Kungsängen 16:6. Markområdena kommer användas som både gata, parkmark och E-område. Överföring av allmän platsmark-park leder till att befintliga byggnader på Kungsängen 16:6 måste rivras. Förläggningen av dagvattenledningar samt grundläggningen kommer att leda till att servitut till förmån för Kungsängen 16:6 behöver inrättas på allmän platsmark då egenskapsgränser ligger i husliv. Då förläggningen sker huvudsakligen under markytan påverkar det inte allmänhetens tillträde till de allmänna platserna.

Överenskommelse om fastighetsreglering samt tillskapande av servitut kommer att genomföras med stöd av exploateringsavtalet.

Kungsängen 16:6

Från den kommunala fastigheten, Kungsängen 1:2 kommer ett markområde på cirka 13 kvadratmeter överföras till Kungsängen 16:6.

Fastigheten kommer att delas upp i åtminstone två separata fastigheter genom avstyckning. Ytterligare fastighetsbildningar styrs inte i detaljplanen men den möjliggör tillskapandet av nya fastigheter. De nya fastigheternas lämplighet bestäms av lantmäterimyndigheten. Detaljplanen medför tillskapandet av nya byggrätter för bostads- samt centrumändamål. För utbyggande av de nya byggrätterna måste viss befintlig bebyggelse rivras för att tillskapa allmän platsmark, samt ny kvartersmark i enlighet med detaljplanen. Nya servitut kommer behövas bildas för dagvattenhantering samt grundläggning. Överenskommelse om fastighetsreglering samt tillskapande av servitut kommer att genomföras med stöd av exploateringsavtalet.

Om det ska ske en fastighetsbildning i anslutning till fastigheten Kungsängen 16:6:s norra gräns kan denna behöva fastighetsbestämmas, eftersom denna gräns är osäker.

Ekonomiska åtgärder

Detaljplanen bedöms vara ekonomisk genomförbar då det är viktigt för både kommun och exploatör att få till nya byggrätter samt tillskapa ett grönstråk via parkmarken.

Kostnader och intäkter

Kostnader för iordningställande av allmän platsmark regleras i kommande exploateringsavtal. Kommunen bygger ut de allmänna platserna och exploatören står för alla kostnader för utbyggnad av allmänplatsmark förutom iordningställandet av parkmarken som fördelas lika mellan kommun och exploatör. Kostnader för inlösen av allmänplats samt reglering av kvartersmark och tillskapande av rättigheter regleras genom exploateringsavtalet. Exploatören får intäkter genom de framtida byggrätterna som tillskapas inom fastigheten Kungsängen 16:6.

Ledningar

Kostnaderna för flytt av ledningar regleras av separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatören bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

Byggskedet

En riskanalys som omfattar besiktning av grannfastigheterna bör göras innan byggstart. Den bekostas av exploatören. Om riskanalysen påvisar risk för vibrationsstörningar ligger det i exploatörens eget intresse att vidta åtgärder mot byggrelaterade skador.

Ledningar

Följande ledningsägare har ledningar i eller i närheten av planområdet:

Akademiska Hus

Borderlight

IP-Only Networks AB

Landstingsservice i Uppsala Län

Skanova

Stokab AB

Telenor Sverige AB

Vattenfall Eldistribution

Vattenfall AB Heat Nordic

Uppsala universitet

Uppsala kommun, Bredband

Uppsala kommun, Gatu- och trafikkontoret belysning

Uppsala kommun, Stadsbyggnadsförvaltningen markvärme

Uppsala kommun, Stadsbyggnadsförvaltningen trafiksignaler

Uppsala Vatten och Avfall AB

Det kan finnas ytterligare ledningar som berörs av detaljplanen. Det är exploatörens ansvar att undersöka om ytterligare ledningar finns.

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

PLANENS KONSEKVENSER

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

Bestämmelserna i miljöbalkens 6 kapitel tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. För att avgöra om en detaljplan medför risk för betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning. En behovsbedömning är upprättad enligt förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905), bilaga 2 och 4.

Sammanfattning av behovsbedömningen

Behovsbedömningen, daterad 2018-11-26, visar sammantaget att Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning överskrids för ett antal ämnen. Planområdet berörs av översvämningsrisk vid höga flöden i Fyrisån. Risken för att en översvämning inträffar under pågående markarbeten med exponerade föroreningar behöver belysas närmare. Detta för att säkerställa att föroreningar från planområdet inte riskerar att transporteras till Fyrisån.

Med utgångspunkt i förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4, bedömdes ett genomförande av detaljplanen medföra risk för betydande miljöpåverkan, varför en miljökonsekvensbeskrivning skulle upprättas.

Avgränsningssamråd med länsstyrelsen

Ett avgränsningssamråd har hållits med länsstyrelsen den 12 mars 2019. Vid samrådet beslutades att miljökonsekvensbeskrivningen skulle omfatta följande aspekter: förorenad mark, påverkan på grundvatten, ytvattenkvalitet, översvämningsrisk, kulturmiljö och stadsbild, människors hälsa, naturmiljö samt rekreation.

Beslut om betydande miljöpåverkan

I samband med beslut om plansamråd tog plan- och byggnadsnämnden beslut om att ett genomförande av detaljplanen medför risk för miljöpåverkan.

Miljökonsekvensbeskrivning

Sweco Environment AB har anlåtits för att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) i enlighet med miljöbalkens kapitel 6. MKB:n sammanfattas nedan under rubriken Miljöaspekter.

Miljöaspekter

Nedan redovisas de slutsatser som dragits i miljökonsekvensbeskrivningen. Redovisningen är tematiskt indelad och konsekvenserna för de undersökta miljöaspekterna redovisas under respektive rubrik.

Kulturmiljö och stadsbild

Konsekvenserna av att riva de tidigare byggnaderna bedöms vara *små och negativa*, då kulturvärdet bedöms som litet i och med den låga kvaliteten i materialvalen och den förhållandevis låga arkitektoniska bearbetningsgraden. Kvarteretsstrukturen inom kvarteret Hugin kommer att förändras från att bryta mot rutnätsstaden till att bli en integrerad del av den. Den tidigare stadsgränsen kommer att bli svårare att förstå, men i och med att Kungsängen omvandlas till stadskvarter kommer kvarteret Hugin att avvika och upplevas som en barriär i den utvidgade innerstaden. Anpassningar kommer att göras för att säkerställa harmoniering med befintlig bebyggelse, årummet och innerstadens äldre delar. Det är viktigt att bebyggelsen utformas med höga estetiska ambitioner. För att omvandla kvarteret till en integrerad del av innerstaden bör verksamheter integreras i bottenplanet och åtgärder för att främja verksamheter bör eftersträvas. Eftersom planområdet ligger inom en fornlämning kommer en

arkeologisk utredning krävas. För stadsbilden bedöms ett genomförande av planförslaget medföra *måttligt positiva* konsekvenser.

Naturmiljö

Alla eller merparten av de äldre träden inom kvartersmarken tas ner, medan de äldsta träden (som står längs Hamnesplanaden) avses bevaras. Då de högsta naturvärdena är kopplade till de äldsta träden, bedöms konsekvenserna för naturmiljön som *små och negativa* vid ett genomförande av planen, förutsatt att träden längs Hamnesplanaden bevaras samt att nyplantering av träd görs vid trädfällning.

Rekreation

Att Hamnesplanaden avsätts som park medför en möjlighet att planen sammantaget kan bidra till *måttligt positiva* konsekvenser för rekreation. Genom den nya parken förstärks grönstrukturen mellan Fyrisån och Resecentrum och det skapas en rekreativ koppling som idag saknas mot åstråket och Stadsparken. För att öka de rekreativa värdena är det viktigt att tillskapa gröna gårdar vilket förutsätter att garagen överbyggs med ett jorddjup som kan bära vegetation. För att möjliggöra storvuxna träd på gården inom kvarter A behöver någon del av gården lämnas utan underbyggnad med garage. Det är även viktigt att de äldre träden längs Hamnesplanaden sparas och skyddas under byggskedet.

Förorenad mark

Planen möjliggör bostäder, förskola och kontor samt ny parkmark och nya vägar för fordonstrafik och gående. Sammantaget bedöms skyddsvärdet för denna typ av mark vara ”mycket högt”, då människor (barn och vuxna) kommer bo här permanent. Det faktum att marken ligger inom vattenskyddsområde för vattentäkt bidrar också till bedömningen av skyddsvärdet. Genomförandet av planförslaget innebär att efterbehandlingsåtgärder genomförs inom ett kvarter som är starkt förorenat och ligger inom skyddsområde för grundvattentäkt. Bedömningen är därför att ett genomförande av planen kan ge upphov till *lokalt stora positiva* konsekvenser avseende markkvaliteten. En planbestämmelse reglerar att sanering utförs i rätt skede.

Grundvattenkvalitet

Bostäder och kommersiella lokaler bedöms inte innebära något hot mot grundvattnets kvalitet eller kvantitet baserat på planområdets lokalisering i förhållande till Uppsalaåsen, rådande geologiska förhållanden samt de påträffade föroreningarnas rörlighet. Inga verksamheter planeras heller som kan innebära särskilda risker för utsläpp av föroreningar, eller kemikalier som kan påverka grundvattnet. Utredningen baseras också på att den markförorening som finns inom området kommer att åtgärdas, vilket är positivt. Ingen påverkan på grundvattnet bedöms föreligga vid ett genomförande av planen, förutsatt att inga spridningsvägar för markföroreningar till grundvattnet skapas under byggtiden. Under förutsättning att detta kan säkerställas bedöms *inga konsekvenser* uppstå avseende grundvattenkvaliteten.

Ytvattenkvalitet

I dagvattenutredningen (Sweco 2020) föreslås en systemlösning för dagvatten där rening och fördröjning sker från alla ytor, förutom tak och förskola, som endast fördröjs. Förutsatt att rening och fördröjning sker i enlighet med de föreslagna dagvattenanläggningarna som beskrivs i dagvattenutredningen bedöms föroreningsbelastningen mot recipienten kunna minska och möjligheten att uppnå MKN förbättras. Fyrisån har ett högt skyddsvärde. Påverkan bedöms lokalt kunna bli en förbättring, om de föreslagna dagvattenåtgärderna genomförs. Det gör att konsekvenserna på ytvattenkvaliteten sammantaget bedöms kunna bli *måttligt positiva*.

Översvämning

Planen innebär att nya garagedfarter kan tillskapas längs Ebba Boströms gata och Kungsängsgatan. Detta medför att risken kvarstår att vatten, vid översvämning, rinner in i garageplanet, vilket kan orsaka stora materiella skador. Om entréer placeras i nivå med gatan på grund av tillgänglighetsanpassning finns risk att översvämning sker i byggnader. I MKB:n bedöms konsekvensen för översvämningensrisk att bli *stor negativ*, om inga åtgärder för att minska översvämningensrisken genomförs. Förutsatt att åtgärder och anpassningar vidtas, bedöms dock inte området översvämmas i den grad att några konsekvenser uppstår.

Människors hälsa

Buller

Planen i sig innebär inga stora förändringar av trafikflödena. Kungsängsgatan dras om något, men inga andra nya dragningar av motortrafikerade vägar sker inom planområdet. Riktvärdet för ekvivalent ljudnivå 60 dB(A) klaras för nästan alla fasader i de planerade bostäderna inom kvarter A. Endast vid en liten del av fasaden på bottenplanet i hörnet vid korsningen Strandbodgatan-Östra Ågatan samt vid en del av fasaden på tre våningsplan i korsningen Strandbodgatan-Kungsängsgatan överstigs detta riktvärde. I och med att Östra Ågatan planeras att byggas om och trafikflödet i och med detta kommer att minska, bedöms riktvärdet komma att kunna uppnås för samtliga lägenheter längs Östra Ågatan. Lägenheterna i hörnet vid korsningen Strandbodgatan-Kungsängsgatan bör utformas så att minst hälften av bostadsrummen orienteras mot en ljuddämpad sida alternativt kan lägenheterna om högst 35 kvadratmeter övervägas. Kvarter B planeras till största delen bestå av kontor och verksamheter. Invid några fasader överskrids riktvärdet för ekvivalent ljudnivå 60 dB(A). Uteplatser kan anordnas på innergården i kvarter A och mellan byggnaderna i delområde B, utan att riktvärden för såväl ekvivalent som maximal ljudnivå vid uteplats överskrids. Även planerad förskola får en god ljudmiljö i enlighet med Naturvårdsverkets riktvärden. Sammantaget bedöms genomförandet av planen *små och negativa* konsekvenser avseende ljudmiljön, trots att planen har anpassats för att klara gällande riktvärden.

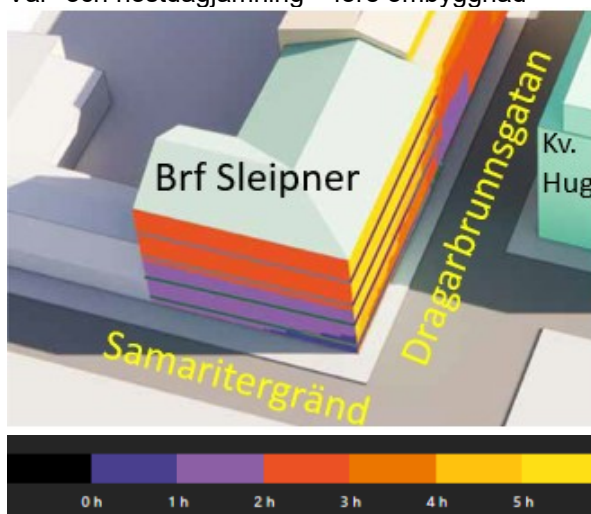
Luft

Planförslaget medför inget överskridande av miljökvalitetsnormer för varken partiklar eller kvävedioxider. Samtliga miljökvalitetsmål för kvävedioxider klaras också. Däremot överskrids miljökvalitetsmålet för partiklar (PM10) vid gångbanan intill Strandbodgatan. Inom resterande delar av planområdet klaras miljökvalitetsmålet även för partiklar. Sammantaget bedöms konsekvenserna för luftkvaliteten bli *små negativa* vid ett genomförande av detaljplanen. Att konsekvenserna blir negativa beror på att bostäder tillkommer i kvarteret.

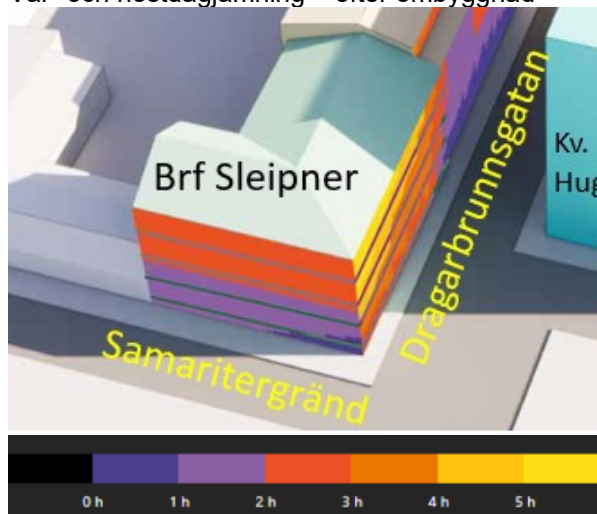
Skugga

Planen påverkar inte solförhållandena för bostäderna på södra sidan av Strandbodgatan, i och med att kvarteret Hugin ligger norr om dessa. För bostäderna på östra sidan av Dragarbrunnsgatan, som ligger mittemot kvarteret Hugin, leder planförslaget till att bostadsfasaden får något minskad solbelysning kring vår- och höstdagjämning, då antalet timmar direkt solljus på fasaderna mot gatan minskar med 1–2 timmar, se nedan. Under övriga delar av året gör de föreslagna påbyggnaderna i kvarteret Hugin ingen skillnad för dessa fasader. Sammantaget bedöms ett genomförande av planen medföra *små negativa* konsekvenser avseende ljudmiljön.

Vår- och höstdagjämning – före ombyggnad



Vår- och höstdagjämning – efter ombyggnad



Utdrag ur solstudien som visar antal timmar med direkt solljus på fasader mot Dragarbrunnsgatan och Samaritergränd, vid vår- och höstdagjämning, White Arkitekter AB.

Samlad bedömning – miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

Den samlade bedömningen i MKB:n är att genomförande av detaljplanen kan ge fler positiva konsekvenser kopplat till sanering av förorenad mark som medför minskad risk för förorening av yt- och grundvatten. Också för stadsbild och kulturmiljö bedöms finnas potential för positiva konsekvenser då centrum utvidgas i linje med den historiskt förankrade rutnätsstaden och kopplingen mellan innerstaden och Kungsängen främjas. De negativa konsekvenserna bedöms sammantaget bli små, förutsatt att åtgärder vidtas för att förhindra översvämning i byggnaderna, att bebyggelsen utformas så att riktvärden för buller tillgodoses och att åtgärder vidtas för att rena och fördröja dagvatten. Att omvandla redan ianspråktagen mark för nya ändamål på en plats som är strategisk för innerstadens expansion, med sammantaget mer positiva än negativa konsekvenser bedöms vara en god hushållning med mark.

En sammanfattning av konsekvensbedömningen i MKB:n redovisas i tabellen nedan, där konsekvenserna för planförslaget jämförs med ett nollalternativ.

Miljöaspekt	Konsekvenser för planförslaget	Konsekvenser för nollalternativet
Förorenad mark	Lokalt stora positiva	Måttligt positiva
Grundvatten	Inga	Inga
Ytvatten	Måttligt positiva	Inga
Översvämningsrisk	*Stor negativ	Måttligt negativ
Kulturmiljö och stadsbild	Små negativa (kulturmiljö) Måttligt positiva (stadsbild)	Små negativa
Buller	Små negativa	Små positiva
Luft	Små negativa	Små positiva
Naturmiljö	Små negativa	Små negativa
Rekreation	Måttligt positiva	Inga

Tabell som visar en sammanställning av den samlade bedömningen av konsekvenser för planförslaget respektive nollalternativet som görs i miljökonsekvensbeskrivningen, Uppsala kommun.

*Konsekvensen för översvämningsrisk bedöms som stor negativ, om inga åtgärder för att minska översvämningsrisken i underjordiska garage och via entréer utförs. Om åtgärder vidtas bedöms inte området att översvämmas i den grad att några konsekvenser uppstår (MKB, 2020).

Sociala aspekter

Trygghet

Planen möjliggör en omvandling av ett stort kontorskomplex med många obelysta platser till två stads-kvarter med ett flertal funktioner, bland annat bostäder, butiker, hotell, kontor och liknande. I och med planens genomförande kan nya, trygga och belysta gångbanor skapas. Kvarteret kommer att vara be-folkat under en större del av dygnets timmar, jämfört med dagsläget. Blandningen av bostäder, kontor, lokaler och förskola skapar ett gatuliv under en stor del av dygnets alla timmar, vilket bidrar till den upplevda tryggheten på platsen. Gatorna och stråken är tydliga och med generösa mått, vilket bidrar till att skapa goda siktinklar för bra uppsikt. Detaljplanen styr att en stor del av bottenvåningarna ska innehålla verksamheter med publik karaktär vilket ger liv och rörelse åt gatorna. Bostadsgårdens ut-formning borgar för en lugn och trygg miljö med privat karaktär. Den breda passagen genom kvarter B är tillräckligt bred för att inte upplevas trång och otrygg.

Tillgänglighet

Nya byggnader ska följa bestämmelserna i Boverkets byggregler (BBR). Här regleras bland annat hur byggnader utformas tillgängligt. Längs gatorna skapas angöringsparkeringar inom 25 meters gång-avstånd från tillgänglig entré.

Barnperspektiv

Detaljplanen möjliggör för avgränsade gårdar i en avskärmad miljö inom bostadskvarteret. På gårdarna finns goda förutsättningar för lekmöjligheter, och en park ska finnas i nära anslutning till bostäderna. Ytan mellan bostadshusen och parken ska inte vara tillgänglig för allmän biltrafik vilket gör att även barn kan nå parken på ett tryggt sätt. Planen säkrar en egen gård för förskolan i kvarter A, med möjlighet till inhägnad. Friytan uppgår till 20 kvadratmeter per barn och den totala storleken på friytan är cirka 1 440 kvadratmeter.

Mötesplatser och stadsliv

Planen möjliggör nya mötesplatser, inte minst i form av parken längs Hamnesplanaden. Lokaler för publik verksamhet kan bidra till att platsen blir mer befolkad och drar till sig människor. I hörnen på kvarter A och längs Östra Ågatan ställer planen krav på att det ska finnas lokaler för verksamhet av publik karaktär. Ihop med den kommande utvecklingen av Hamnplan bedöms detta kunna bidra till att stärka stadslivet i denna del av innerstaden. Också i kvarter B är det möjligt att inreda lokaler för publik verksamhet.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLANEN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplanen

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner. Planen är ett steg på vägen mot översiktsplanens intentioner om att utvidga stadskärnan och koppla ihop stadsdelar.

Miljöbalken

Detaljplanen 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.

Detaljplanen ligger inom riksintresset för kulturmiljövården Uppsala stad, C40 A, inom temat central-makten, i och med att kvarteret representerar det statliga byggandet i Uppsala under 1970-talet. Bygg-naden bedöms ha ett miljöskapande värde med betydelse för stadsbilden, men bedöms i övrigt inte är

särskilt värdefull utifrån historisk, kulturhistorisk eller konstnärlig synpunkt. Detaljplanen berör även temat för stadens framväxt och struktur eftersom kvarterets nuvarande utformning utgör en tydlig barriär och avslut av innerstaden, i och med att innerstadens rutnätsstruktur inte fortsätter igenom kvarteret Hugin, vilket är ett tydligt avsteg från 1600-talsplanen. Vid dess uppförande var detta ett tydligt syfte för att markera innerstadens historiska avslut. Ett av syftena med detta planförslag är att stärka kopplingarna mellan innerstaden och Kungsängen genom att möjliggöra en ny kvartersindelning som bygger vidare på innerstadens rutnätsstruktur. Återtagandet av 1600-talets rutnätsstruktur och kvartersstad bedöms vara viktigare än den barriär som den nuvarande kvartersstrukturen utgör. Bedömningen är därför att ett genomförande av detaljplanen inte skadar riksintresset för kulturmiljövården i koppling till stadens framväxt och struktur. Detaljplanen påverkas också av riksintresset då det ligger inom en av de särskilt värdefulla siktlinjerna, den södra infarten från E4:an. Kvarteret ligger i förgrunden framför domkyrkan och till höger om slottet sett från denna siktlinje. Domkyrkans siluett påverkas inte av de planerade byggnaderna eftersom de ligger i förgrunden för domkyrkans nedre del, under dess mittskepp. Det stora avståndet till E4:an gör dessutom att detta är svårt att uppfatta. Riksintresset för kulturmiljövården för Uppsala stad bedöms därför inte påverkas negativt av genomförandet av detaljplanen.

Detaljplanen berör miljö kvalitetsnormerna (MKN) enligt miljöbalkens kapitel 5 i och med att mottagande recipient för planområdet är Fyrisån som är del av vattenförekomsten Fyrisån Jumkilsån – Sävjaån, med uppsatta MKN. Recipienten har måttlig ekologisk status, uppnår ej god kemisk status och uppnår ej god kemisk status utan överallt överskridande ämnen. Vattenförekomsten ska uppnå god ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus, dock finns ingen tidpunkt fastställd när det senare ska uppnås. Förutsatt att rening och fördröjning sker i enlighet med föreslagna dagvattenanläggningar enligt framtagna dagvattenutredning bedöms föroreningsbelastningen mot recipienten kunna minska och möjligheten att klara MKN förbättras. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5. Detaljplanen berör även MKN för luft.

Detaljplanen berör miljöbalkens kapitel 7 i och med att planområdet ligger inom yttre skyddszon för den kommunala vattentäkten Uppsala Vattholmaåsarna. Såväl SGU:s sårbarhetskartering som Uppsala kommuns egen kartläggning visar att risken för infiltration av föroreningar till grundvattnet är liten här, då grundvattenmagasinet överlagras av ett tjockt och tätt lerlager. Marken kommer att saneras innan exploatering och schaktning, vilket säkras genom en planbestämmelse. Dessutom får inga markarbeten djupare än en meter över högsta grundvattennivå ske utan länsstyrelsens tillstånd. I och med att området är beläget inom det yttre vattenskyddsområdet för de kommunala grundvattentäktena i Uppsalaåsens grundvattenmagasin finns även skyddsföreskrifter som att fyllnads- och avjämningsmassor som kan försämra grundvattenkvaliteten eller försvåra den naturliga grundvattenbildningen inte får läggas inom området samt att kontroll av skyddsföreskrifter görs mot geoteknisk undersökning inom området för att veta om och vilka skyddsföreskrifter som gäller. Baserat på detta tillsammans med planområdets lokalisering i förhållande till Uppsalaåsen, rådande geologiska förhållanden samt påträffade föroreningars rörlighet bedöms inte genomförandet av detaljplanen innebära något hot mot grundvattnets kvalitet. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7. Detaljplanen berör även kapitel 7 i och med att det ligger inom strandskyddsområde. Strandskyddet upphävs inom hela planområdet med en administrativ bestämmelse. Särskilda skäl, enligt miljöbalken 7 kap. 18 c §, för att upphäva strandskyddet är att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och Vasakronan Fastigheter AB.

Medverkande konsult har varit Alma Arkitekter.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Maria Hedberg. Dessutom har följande tjänstemän inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Brita Bugge, planarkitekt
Veronica Sjögren, plantekniker
David Fors, mark- och exploateringsingenjör
Andreas af Trolle, bygglovshandläggare
Stefan Bergstam, projektledare – projektledning och anläggning

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i 2020-11-03

Maija Tammela Arvidsson

Maria Hedberg

Detaljplanechef

Planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd 2019-12-12
- granskning 2020-11-26