

Handläggare
Maria Hedberg
018-727 49 05

Diarienummer
PBN 2017-003640

Planbeskrivning Detaljplan för kvarteret Hugin

Utökat förfarande



**Det här är ett förslag till detaljplan
SAMRÅDET pågår mellan 26 mars och 14 maj 2020**

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 ersätta ett befintligt kontorskomplex med bostäder, förskola, kontor, centrumverksamhet 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 nybyggnation av 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. En ny förskola med fyra avdelningar planeras intill en ny stadsdelspark.

Läsanvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras med mera. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovsprövning.

Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

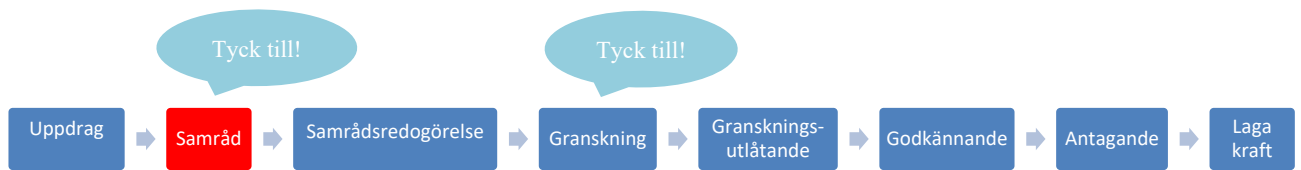
Planprocessen

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

Planprocessen börjar med att plan- och byggnadsnämnden beslutar om planuppdrag. Ett planförslag utarbetas sedan och skickas på samråd. Inför samrådet ska kommunen vid utökat förfarande kungöra förslaget till detaljplanen, vilket innebär att kommunen ska informera om samrådet via en annons i en ortstidning samt på kommunens anslagstavla. Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede i detaljplanearbetet. Kommunen ska samråda med bland andra länsstyrelsen, lantmäteriet, kända sakägare och boende som berörs. Synpunkter som kommer in under samrådet ska redovisas i en samrådsredogörelse, där kommunen bemöter och kommenterar inkomna yttranden.

När kommunen redigerat planförslaget efter inkomna synpunkter i samrådet skickas planen ut på granskning. I ett utökat förfarande ska kommunen inför granskningen underrätta de som berörs av förslaget och övriga som yttrat sig under samrådet. Under granskningen ges myndigheter, sakägare och andra berörda av planen möjlighet att lämna synpunkter på det reviderade planförslaget. Efter granskningen kan kommunen endast göra mindre ändringar av planförslaget. Om förslaget ändras väsentligt efter granskningen ska en ny granskning genomföras.

De skriftliga synpunkterna från granskningen sammanställs av kommunen i ett granskningsutlåtande, där samtliga inkomna synpunkter redovisas tillsammans med kommunens förslag med anledning av synpunkterna. Ärendet tas sedan upp i kommunfullmäktige för beslut om antagande, och innan dess i plan- och byggnadsnämnden för godkännande. Planen vinner därefter laga kraft förutsatt att den inte blir överklagad eller att länsstyrelsen beslutat att pröva planen utifrån sina ingripandegrunder. Se illustrationen nedan av planprocessen vid utökat förfarande.



Planprocessen vid utökat förfarande. Detaljplanen är nu i samrådsskedet. Bild: Uppsala kommun

HANDLINGAR

Samrådshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Miljökonsekvensbeskrivning, Sweco, 2020-02-14

Den läser du nu!

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

Miljöteknisk markundersökning, Golder, 2005

Kompletterande miljöteknisk markundersökning och slutrapport, Golder, 2009-03-02

Hantering av förorenad mark inom kvarteret Hugin, Sweco Environment, 2017

Behovsbedömning, Uppsala kommun, 2018-11-26

Geoteknisk utredning, Sweco, 2019-05-24

Solljusstudie, Alma arkitekter, 2019-12-20

Inledande miljöteknisk markundersökning och sammanställning av luftprovtagningar i kvarteret Hugin, J&W, 2000

Luftkvalitetsutredning, Sweco, 2020-02-10

Bullerutredning, Sweco, 2019-04-11, rev 2020-02-11

Dagvattenutredning, Sweco, 2019-06-20, rev 2020-02-13

Fastighetsförteckning*

Samrådshandlingarna finns tillgängliga i kontaktcenter 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
Läsanvisningar	2
Planprocessen	2
HANDLINGAR	3
Samrådshandlingar	3
Övriga handlingar	3
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktsplan	5
Program	7
Detaljplaner	8
PLANENS INNEHÅLL	9
Planens syfte	9
Planens huvuddrag	9
Planområdet	9
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning	11
Ledningscentral	14
Kulturmiljö	15
Park och natur	15
Strandskydd	16
Trafik och tillgänglighet	16
Sociala frågor	24
Mark och geoteknik	24
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten	24
Hälsa och säkerhet	27
Teknisk försörjning	31
Planbestämmelser	33
PLANENS GENOMFÖRANDE	36
Organisatoriska åtgärder	36
Fastighetsrättsliga åtgärder	37
Ekonomiska åtgärder	39
Tekniska åtgärder	39
PLANENS KONSEKVENSER	40
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel	40
Miljöaspekter	40
Sociala aspekter	42
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLANEN OCH MILJÖBALKEN	44
Översiktsplanen	44
Miljöbalken	44
Medverkande	45

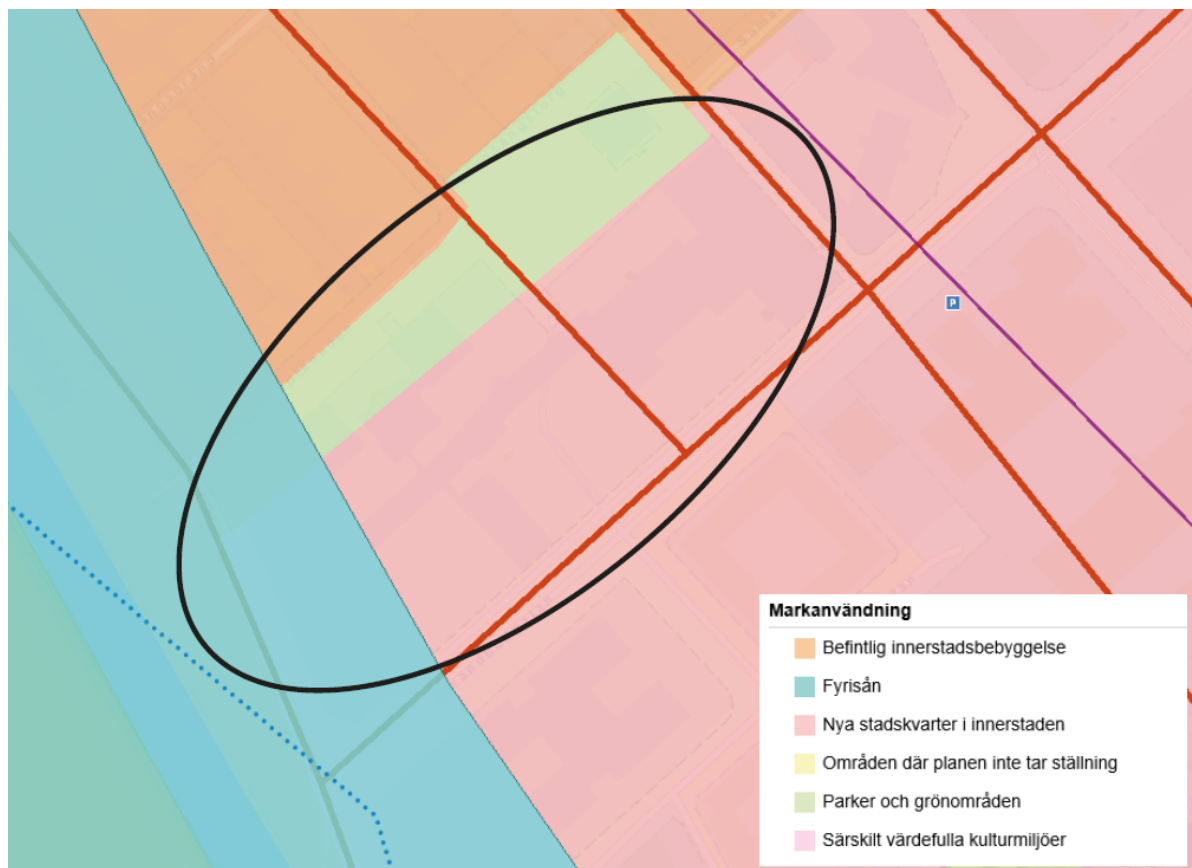
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

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.

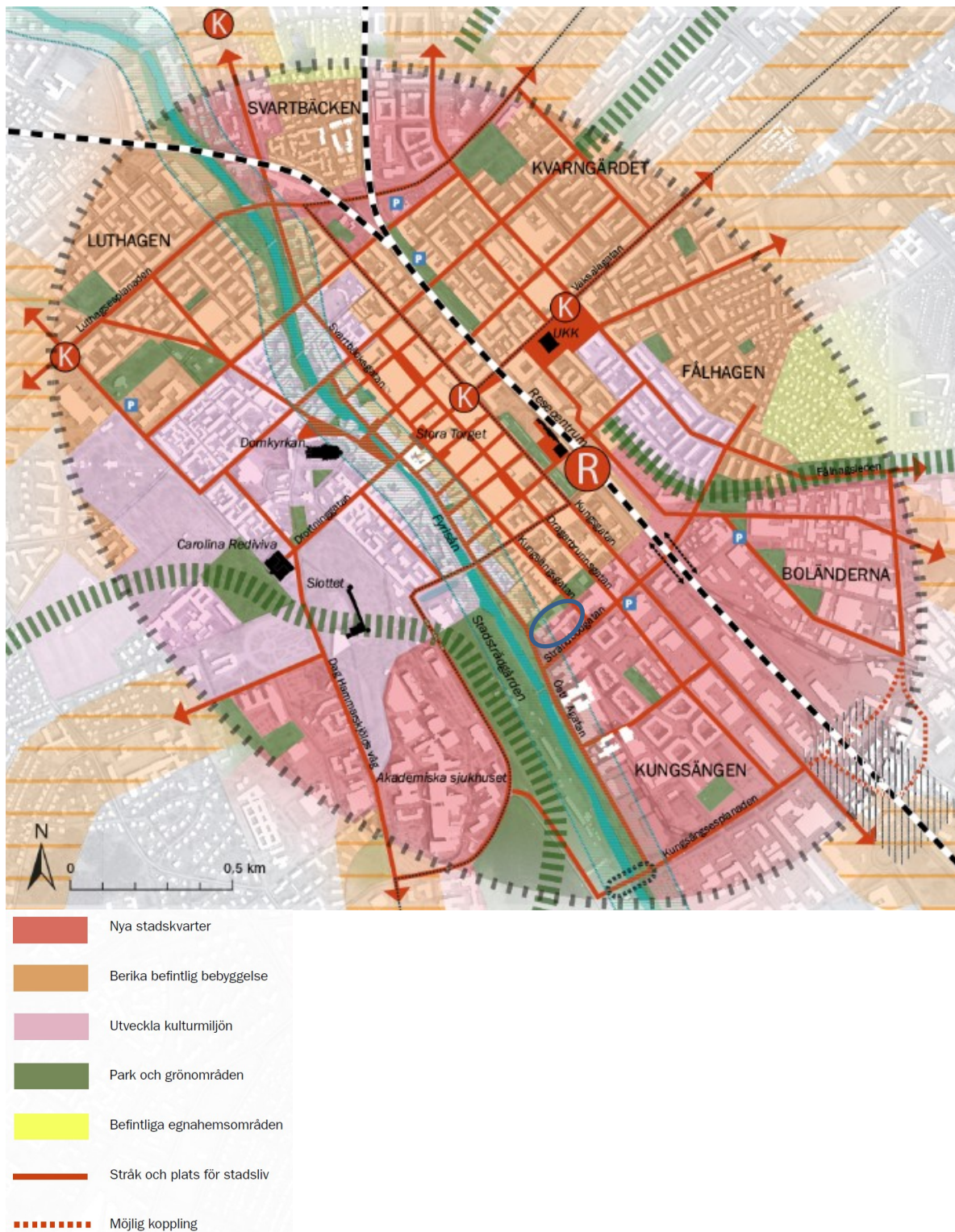
När nya kvarter utformas ska torg, parker och kvarters- och gatustrukturer bygga vidare på, och utveckla, innerstadens befintliga struktur. Gång- och cykeltrafik ska prioriteras och gatunätet för gående behöver göras mer finmaskigt. Nya byggnader ska bidra till att länka samman och berika innerstaden.

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. Planområdet ligger inom svart markering.
Bild: Uppsala kommun.

I Uppsala stads innerstadsstrategi (antagen i kommunfullmäktige 2016-12-12) ligger planområdet inom bebyggelseinriktningen för "Nya stadskvarter" och "Park och grönområden", se utsnitt nedan.



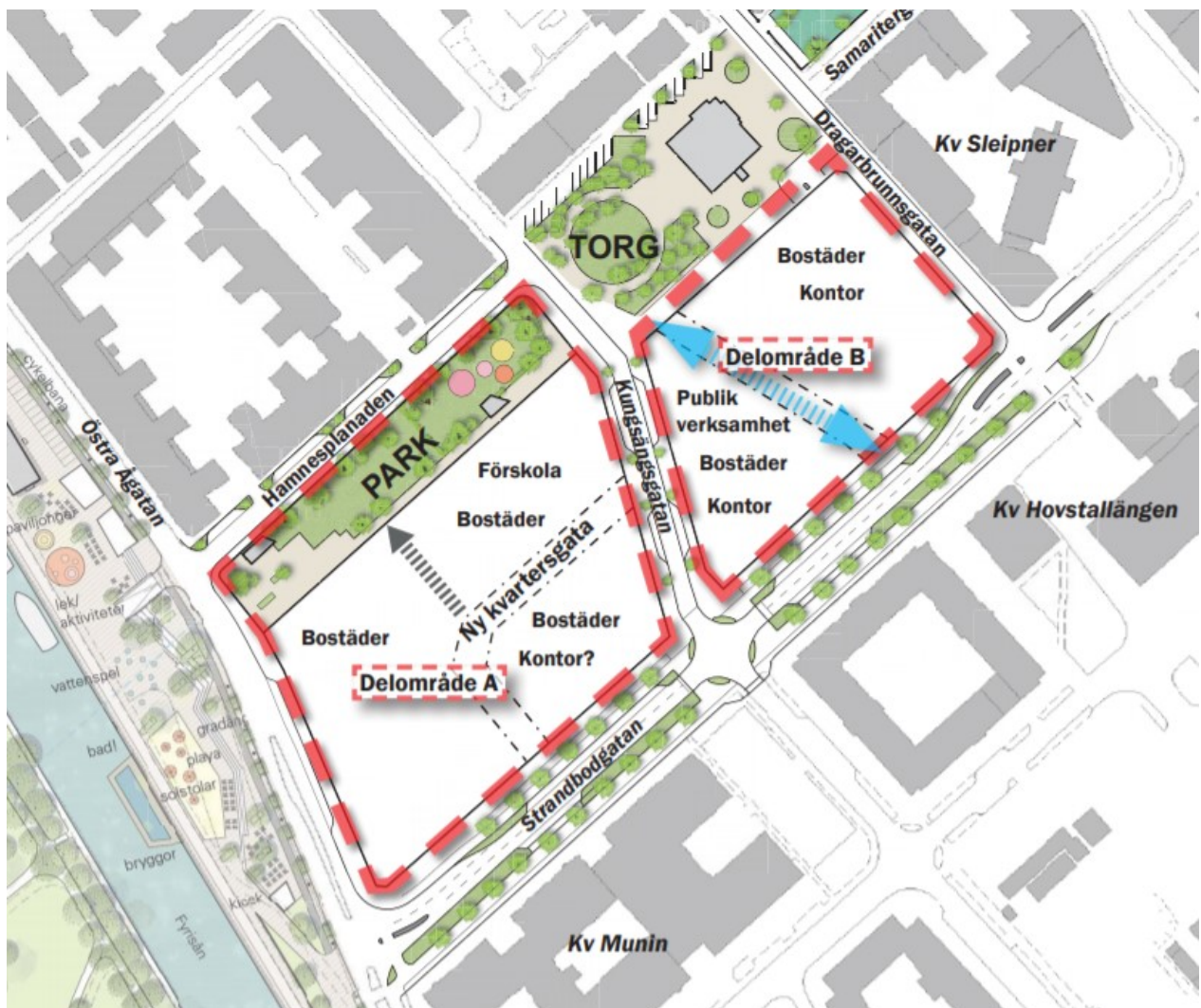
Utdrag ur innerstadsstrategin som visar innerstadens utbredning och inriktning för bebyggelse. Bild: Uppsala kommun.

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.

Programmet bygger vidare på översiktsplanens intention att innerstaden ska växa söderut och kopplas samman med Kungsängen. Kvarteret bedöms 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.

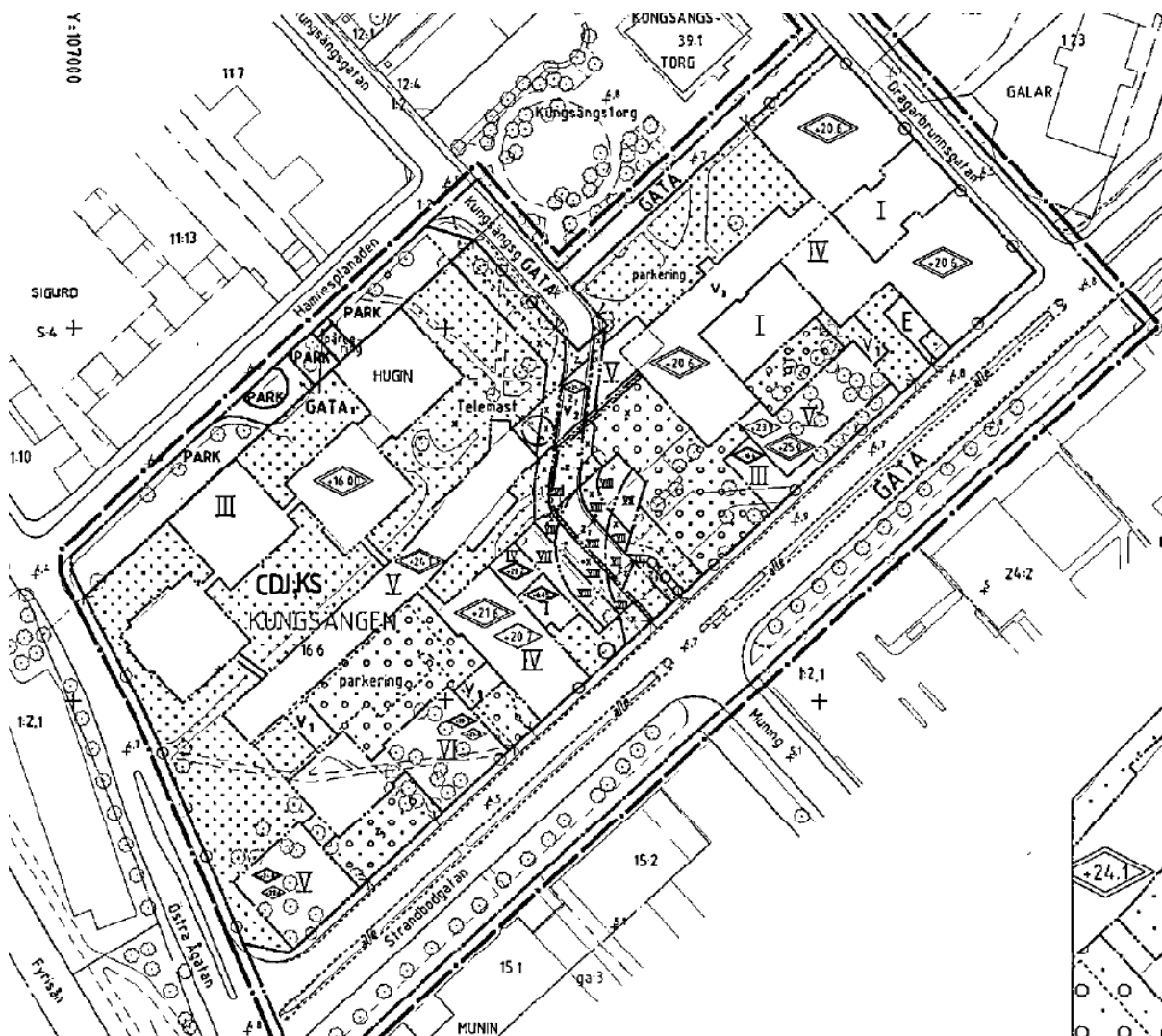


Illustrationsplan ur detaljplaneprogrammet för kvarteret Hugin i Kungsängen, Uppsala kommun.

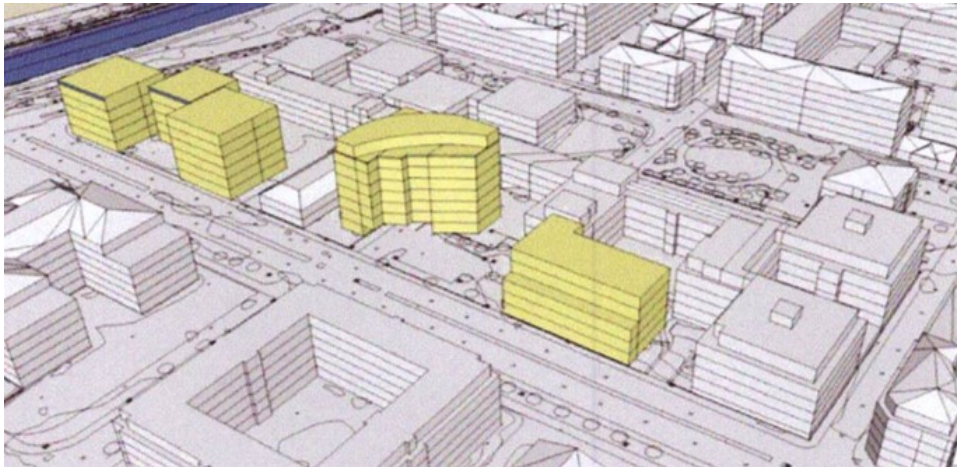
Detaljplaner

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

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 på sida 9). Planen ersätter också delar av de angränsande detaljplanerna *Stadsplan för Kungsängens industriområde*, (aktbeteckning 0380-581) och *Stadsplan för kvarteret Sigurd*, (aktbeteckning 0380-551) eftersom Östra Ågatan och Hamnesplanaden ingår i planområdet.



Utsnitt ur gällande detaljplan.



Visualisering av utnyttjade byggrätter i tidigare gällande detaljplan. De gula figurerna representerar utnyttjade byggrätter. Bild: Uppsala kommun.

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 ersätta ett befintligt kontorskomplex med bostäder, förskola, kontor, centrumverksamhet 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.

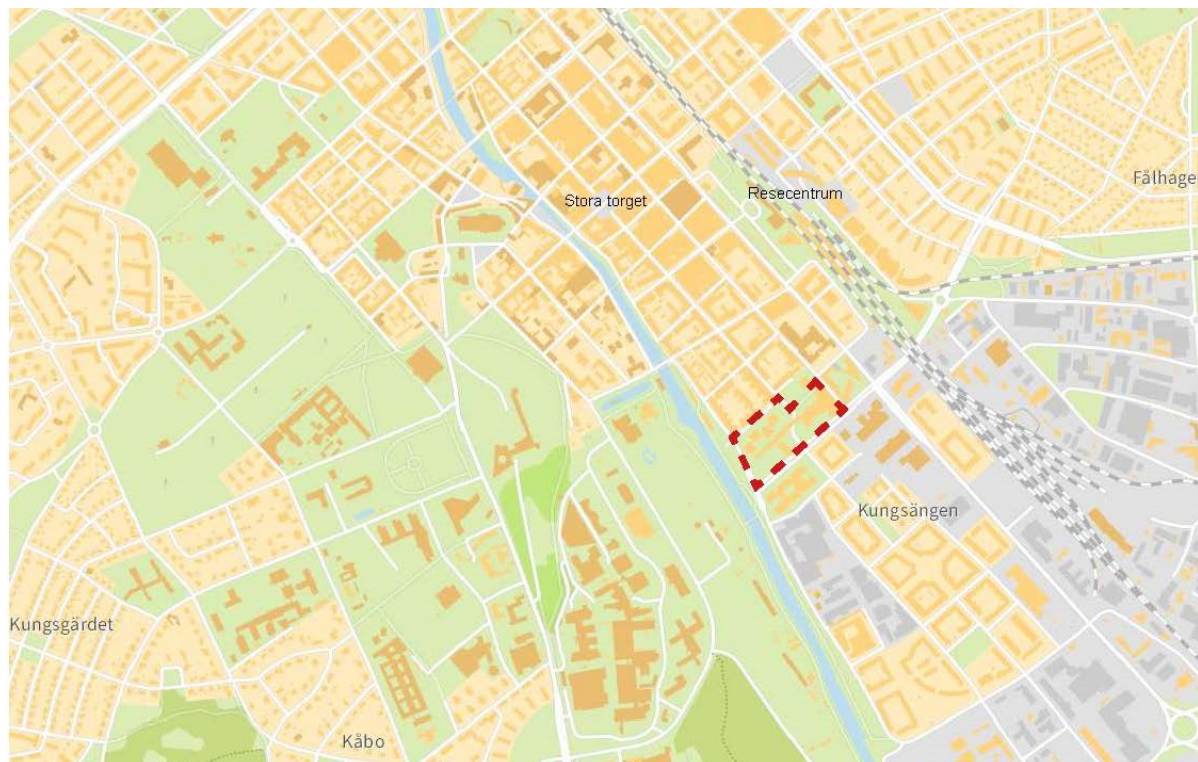
Planens huvuddrag

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 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 ligger intill Strandbodgatan och Östra Ågatan, i gränslandet mellan stadskärnan och Kungsängen. I planområdet ingår fastigheten Kungsängen 16:6 som är ungefär 25 000 kvadratmeter stort. Planområdet innefattar också delar av de allmänna gatorna Dragarbrunnsgatan, Strandbodgatan, Östra Ågatan, Hamnesplanaden, Kungsängsgatan och Ebba Boströms gata. Alla gatorna ingår i fastigheten Kungsängen 1:2, som ägs av Uppsala kommun. Totalt består planområdet av drygt tre hektar mark.



Översiktskarta som visar kvarteret Hugins läge i staden, med planområdet inom streckat område, Uppsala kommun.

Allmän områdesbeskrivning

Bebyggelsen i kvarteret Hugin består av ett långsträckt kontorskomplex som uppfördes kring mitten av 1970-talet. I och med avvecklingen av industriområdet i Kungsängen skapades förutsättningar för innerstaden att expandera och kvarteret Hugin fick, tack vare sitt läge, en ny funktion som länk mellan stadsdelarna.

Kontorskomplexet som står i kvarteret utformades för att markera gränsen mot dåvarande Kungsängens industriområde. Sedan byggnaderna uppfördes har kvarteret Hugin varit hem åt tre statliga myndigheter, diverse företag och restauranger med mera. I dag är verksamheterna delvis utflyttade och industriområdet söder om Strandbodgatan har omvandlats till en blandad kvartersstad.

Kvarteret Hugin har goda förutsättningar att bidra till innerstadens expansion tack vare att flera viktiga gator korsar planområdet. Stora delar av Dragarbrunnsgatan har genomgått stora förändring från bussgata till stadsstråk med gående i fokus. Kungsängsgatan leder rakt in mot innerstadens hjärta och blir gågata några kvarter norr om planområdet. För Östra Ågatan pågår en omvandling till stadsgata som, tillsammans med Hamnplans utveckling väster om planområdet, ska väcka liv i innerstaden.

Pågående planering i närområdet

Norra Hovstallängen

Sydost om planområdet pågår planläggning för en ny skola och arbetsplatser i kvarteret Norra Hovstallängen. Preliminär tidpunkt för plansamråd är andra halvåret 2020.

Kvarteret Ångkvarnen

Söder om planområdet, på andra sidan Strandbodgatan, pågår planläggning för att omvandla ett tidigare industriområde till bostäder och lokaler för centrumändamål. Detaljplanen för kvarteret Ångkvarnen var på samråd under hösten 2019.

Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

Stadsbyggnadsstruktur

Kvarteret Hugins tidigare roll som skiljevägg mellan innerstad och industrilandskap har gett det en kvartersform som upplevs något främmande i sitt numera innerstadsmässiga sammanhang. Detaljplanen innebär att strukturen bryts upp och delas in i två mindre kvarter som bygger vidare på innerstadens rutnätsmönster. En ny park anläggs längs Hamnesplanaden och förstärker en grön koppling som sträcker sig från årummet i sydväst till Resecentrum i nordost. En ny gata skiljer de två kvarteren åt och kopplar samtidigt ihop Kungsängsgatan med Muningatan. Gatan är inte namngiven och kallas tills vidare för Kungsängsgatans förlängning.

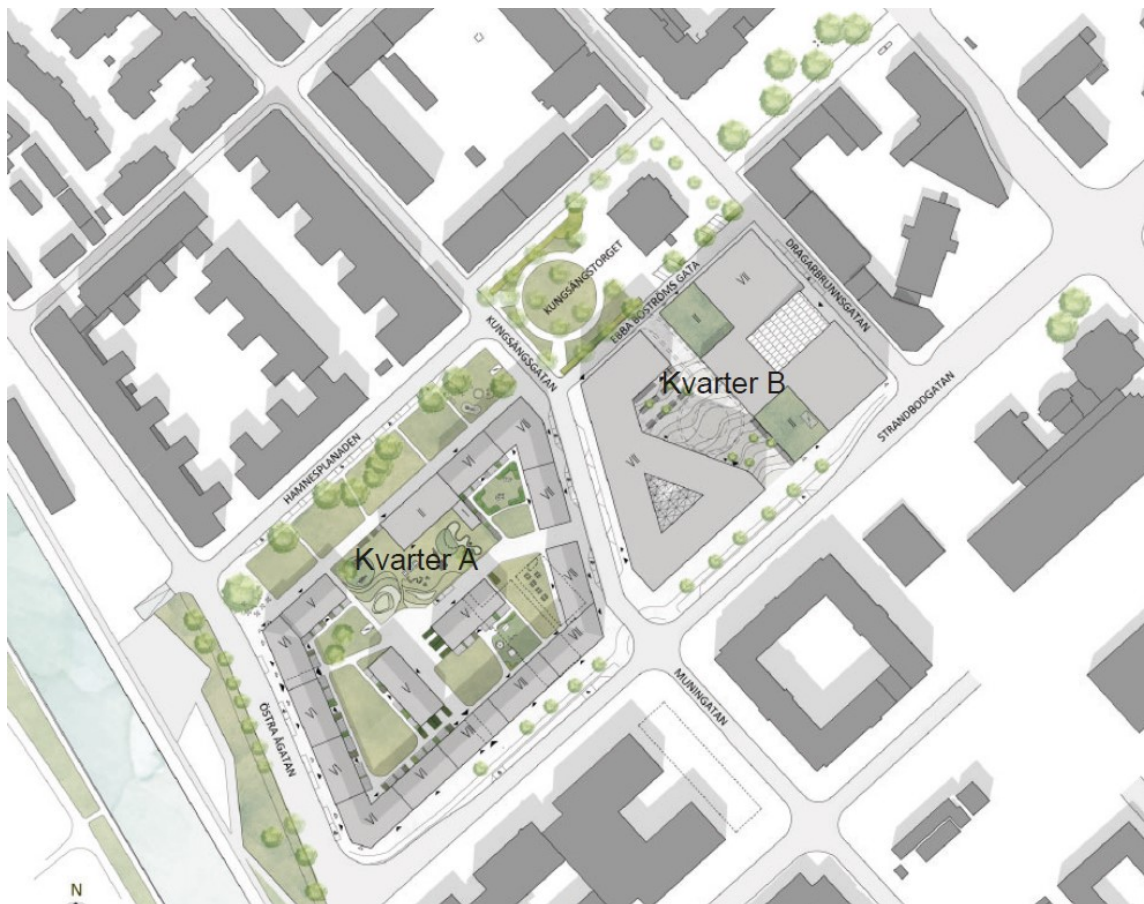
Planen möjliggör bostadsbebyggelse i fem till sju våningar i kvarter A, väster om Kungsängsgatans förlängning. Planen tillåter även centrumändamål i denna del. Längs Östra Ågatan, ställer planen krav på att bottenvåningarna ska innehålla centrumverksamhet av publik karaktär. I bostadskvarteret pekar planen ut en yta som är lämplig för förskolans behov av såväl byggnad som friyta och ytor för lastintag och avfallshantering. Hela ytan får markanvändningen *Skola* och får bebyggas med en byggnad i två våningar.

Kvarter B, öster om Kungsängsgatans förlängning, får bebyggas för centrumändamål. Detaljplanen skapar byggrätt för en ny volym i sju våningar som följer vinkeln på Kungsängsgatans förlängning och en bit in på Ebba Boströms gata. Volymen tillåts bli relativt djup in mot gården så att en triangulär byggnadskropp kan skapas. Från gatan kommer kvartersformen tydligt återspeglas i bebyggelsen medan det tilltagna husdjupet öppnar upp för en flexibilitet gällande användningen.

Närmast Dragarbrunnsgatan skapas en byggrätt som gör det möjligt att bygga till de befintliga byggnaderna. Byggrätten begränsas i höjdded för att harmoniera med övrig bebyggelse i och runt kvarteret. Planen ställer dock inga krav på att några byggnadsdelar ska bevaras vilket också gör det möjligt att helt ersätta den befintliga bebyggelsen med nya hus.

Hushöjder

Höjden på bostadshusen i kvarter A begränsas till en maximal höjd på mellan fem och sju våningar. Detaljplanen styr detta med bestämmelser som anger högsta nockhöjd och 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 gentemot den tillkommande bebyggelsen i kvarter B och den relativt nya bebyggelsen i Kungsängen. Mot årummet och innerstadens äldre delar avtar höjden för att bättre möta delarna.



Illustrationsplan som visar möjlig utformning inom planområdet, Alma arkitekter.

Bestämmelser om högsta nockhöjd kompletteras i kvarter A med bestämmelser om högsta byggnadshöjd. Medan nockhöjden utgår från byggnadens högsta punkt, är byggnadshöjden en punkt där fasaden möter ett tänkt 45-gradersplan, se illustration nedan. Genom att kombinera bestämmelser om högsta nockhöjd och byggnadshöjd är det möjligt att åstadkomma en variation i taklandskapet samtidigt som takfoten blir sammanhållen.

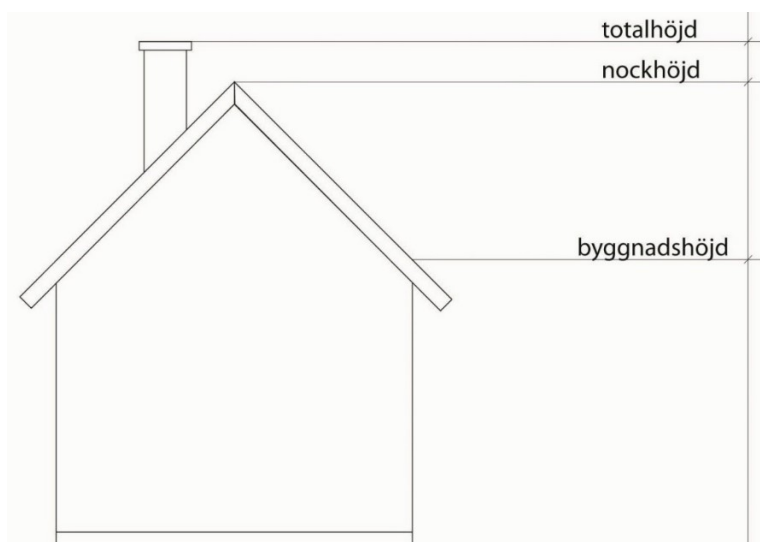


Bild som visar olika höjdbegrepp som kan användas för att reglera höjden på ett byggnadsverk. I planen förekommer bestämmelser om högsta nockhöjd och högsta byggnadshöjd. Bild: www.boverket.se.

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. För att det ska vara möjligt att bygga ett trähus i sju våningar för centrumändamål tillåter planen en högsta nockhöjd om +40 meter över nollplanet. De omgivande gatornas nivå är cirka +5 meter över nollplanet vilket motsvarar en byggnad som är omkring 35 meter hög från gatan mätt.

Gårdar

Kvarter A

Kvarteret utformas som ett storgårdskvarter som ramas in av bostadshusen. Inne i kvarteret är det möjligt att bygga två fristående bostadshus. En genomgående gata för angöring ska finnas inuti kvarteret. Balkonger mot angöringsvägen ska möjliggöra fri passage för transport- och angöringsfordon. Gatan ligger på kvartersmark och betecknas i planen med byggnadsförbud. Balkonger mot allmänna gator begränsas också för att möjliggöra fri passage under dessa, samt för att inte ta för mycket plats från gaturummet. Planen gör det möjligt att uppföra komplementbyggnader på bostadsgårdarna. För att säkerställa att de boende får tillgång till lugna gårdsmiljöer av hög kvalitet, reglerar planen att marken inte får användas för parkering.

Förskolan

I planen avsätts plats för en ny förskola inom kvarter A. Barnens behov av friyta tryggas genom en yta inom skolområdet där endast komplementbyggnader får byggas. Denna yta uppgår till 20 kvadratmeter per barn eller totalt 1 440 kvadratmeter. Enligt Boverkets vägledning bör friytan vid en förskola uppgå till 40 kvadratmeter per barn och den totala friytan bör överstiga 3 000 kvadratmeter. Med anledning av planområdets centrala läge i staden skulle en större förskolegård än vad planen reglerar, innebära stora konsekvenser för möjligheten att bebygga kvarteret med bostäder. Förskolan har möjlighet att nyttja den intilliggande parken som komplement till friytan på förskolegården. Eftersom ytan mellan bostadskvarteret och parken inte är avsedd för biltrafik är det möjligt för förskolebarnen att nå parken på ett trafiksäkert sätt.

Kvarter B

I kvarter B tillåter planen en tätare bebyggelse än i kvarter A. Eftersom detta är det mindre av de två kvarteren tillåter planen inga komplementbyggnader på gården för att säkerställa att en kvalitativ innergård kan skapas. Gården ska ha utrymme för träd och planteringar som kan hjälpa till att hantera dagvatten och rena luften mellan byggnaderna. Det ska också vara möjligt för leverans- och avfallsfordon att använda gården för lastning och lossning.

Personbilsparkering ska inte vara tillåten på gården med undantag för eventuellt behov av parkeringar för rörelsehindrade. Gården ska dock kunna inrymma cykelparkeringar. Marken betecknas med byggnadsförbud.

Gestaltning

Kvarter A

Planen reglerar inte i detalj hur de nya husen ska gestaltas. I stället gäller ett generellt förhållningssätt 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 ett aktivt gaturum och som får platsen att upplevas trygg och inbjudande. Bottenvåningarna ska delvis innehålla verksamhetslokaler som kan hjälpa till att levandegöra stadsrummet. Där lokaler saknas, krävs andra åtgärder för att säkra en gestaltning av hög kvalitet.

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 bottenvåningarna 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 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 förlängningen 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.

Kvarter B

Den nya byggnadsvolymen i kvarter B ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet, vilket säkras med den planbestämmelse. Det innebär bland annat att byggnaden ska gestaltas på ett sätt som harmonierar med sitt sammanhang i material och färgsättning. Tanken är att bottenvåningen utformas på ett sätt som har en karaktär av innerstadsbebyggelse, med generös våningshöjd och en inbjudande gestaltning. Fasaden ska främja interaktioner mellan byggnaden och gaturummet. Det är önskvärt att byggnadens höga höjd ska tas om hand på ett varsamt sätt som gör att byggnadens skala inte upplevs som dominerande i stadsbilden. Det är även viktigt att hänsyn tas till Uppsalas kulturhistoriskt värdefulla siluett.

Bevarad byggnad

Intill Dragarbrunnsgatan, i kvarter B, medger detaljplanen en byggrätt som är anpassad för att möjliggöra ett bevarande av en befintlig byggnad. 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 till med upp till fyra våningar. Mellan de uppstickande byggnadsvolymerna ska en ljusgård byggas, vilket säkras genom planbestämmelser om tak och fasad i genomsiktligt material. Ljusgården bidrar till att släppa in sol- och dagsljus till byggnaderna och lättar upp intrycket mot Dragarbrunnsgatan.

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 bidra till ett gaturum som lockar till liv och rörelse. Entrén ska ges en tydlig utformning för att motverka att Dragarbrunnsgatan upplevs som bakgata.

Ledningscentral

I den sydöstra delen av kvarter A, i hörnet av Strandbodgatan/Kungsängsgatans förlängning, finns en underjordisk bunker. Bunkern ingår i länets krisberedskap och ska kunna användas som ledningscentral i händelse av kris. Bunkerns placering, i hörnet av ett kommande bostadskvarter, är inte lämplig. Att lämna kvar bunkern skulle avsevärt försvåra att bygga bostäder ovanpå vilket får konsekvenser för kvarterets utformning. Bland annat skulle det inte vara möjligt att åstadkomma den slutna kvartersstruktur som planen eftersträvar, vilket i sin tur riskerar att leda till bullerstörningar inne i bostadskvarteret. Den sammanvägda bedömningen är att intresset av att åstadkomma ett väl fungerande bostadskvarter i innerstaden överväger intresset av att låta bunkern ligga kvar i sitt nuvarande läge. Ett nytt läge behöver hittas men det ligger bortom syftet med denna plan.

Kulturmiljö

Planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljövården Uppsala stad, K 40 A. Det ligger även inom ett område som i översiktsplanen utpekats som särskilt värdefull kulturmiljö ur lokalt perspektiv. Utöver detta ligger detaljplaneområdet inom den sydöstra delen av fornlämningen RAÄ 88:1, *Uppsala medeltida stadslager*. 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 behöver utföras. 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.

En inventering som Upplandsmuseet, Uppsala kommun och länsstyrelsen gjort pekar ut byggnader med särskilt arkitektoniskt och kulturhistoriskt värde från perioden mellan 1951 och 1979. Byggnaderna anses vara representativa för sin tid och i rimlig grad autentiska.

I samband med upprättandet av planprogrammet, genomfördes en antikvarisk förundersökning. Förundersökningen innehåller en övergripande kulturhistorisk karaktärisering och värdering. Den kulturhistoriska karaktäriseringen handlar om placeringen i staden, exteriör och interiör. Kvarteret Hugin karaktäriseras huvudsakligen av den stora uppbrutna byggnadsvolymen som placerats i stadslandskapet på ett sådant sätt att man inte kan se hela byggnadsvolymen samtidigt, de olika materialvalen med puts, metall och trä samt interiören med de långa korridorerna, cellkontoren och enkla material i ljusa kulörer.

I den kulturhistoriska värdebeskrivningen har ett antal värden identifierats och preciserats, varav symbolvärdet för statens byggande och verksamhet i Uppsala lyfts fram som det viktigaste värdet. Kvarteret berättar om, och symboliserar, hur statens byggande såg ut under 1970-talet, en expansiv period för Sverige och för dess administration. Den historiska stadsgränsen som byggnaden markerar lyfts också fram som ett betydelsefullt värde. Arkitektoniskt värde avhandlas också, men bedöms som måttligt på grund av kvalitativa brister. Bedömningen i den antikvariska förundersökningen är att det finns brister hos byggnaden som gör att den inte står för god helhetsverkan i enlighet med 2 kap. 6 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Utformningen och viljan att skapa ett tydligt avslut av innerstaden uppkom utifrån förutsättningarna som rådde under 1970-talet, förutsättningar som i dag är helt andra. Det stadsplanemässiga sammanhang som byggnaden uppförts i finns inte längre kvar och dess funktion som avslut av innerstaden har spelat ut sin roll. Kvarterets staden och 1600-talsplanen bedöms ha ett större historiskt värde än byggnaden. Bedömningen i den antikvariska förundersökningen är sammantaget att byggnaden inte är särskilt värdefull utifrån historisk, kulturhistorisk eller konstnärlig synpunkt. Motivet till detta är byggnadens negativa inverkan på kvarterets staden, den låga kvaliteten i materialvalen och den förhållandevis låga arkitektoniska bearbetningsgraden. Bebyggelsen bedöms dock ha ett miljöskapande värde med betydelse för stadsbilden.

Park och natur

I nära anslutning till bostäderna i delområde B möjliggör planen ett 25 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 Hamnesplana-

den 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.

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, för såväl bil- och cykeltrafikanter samt 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. Trafikprognosen som redovisas nedan har dock inte tagit med ombyggnationen i beräkningarna eftersom man inväntar ett formellt beslut i slutet av mars 2020.

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.

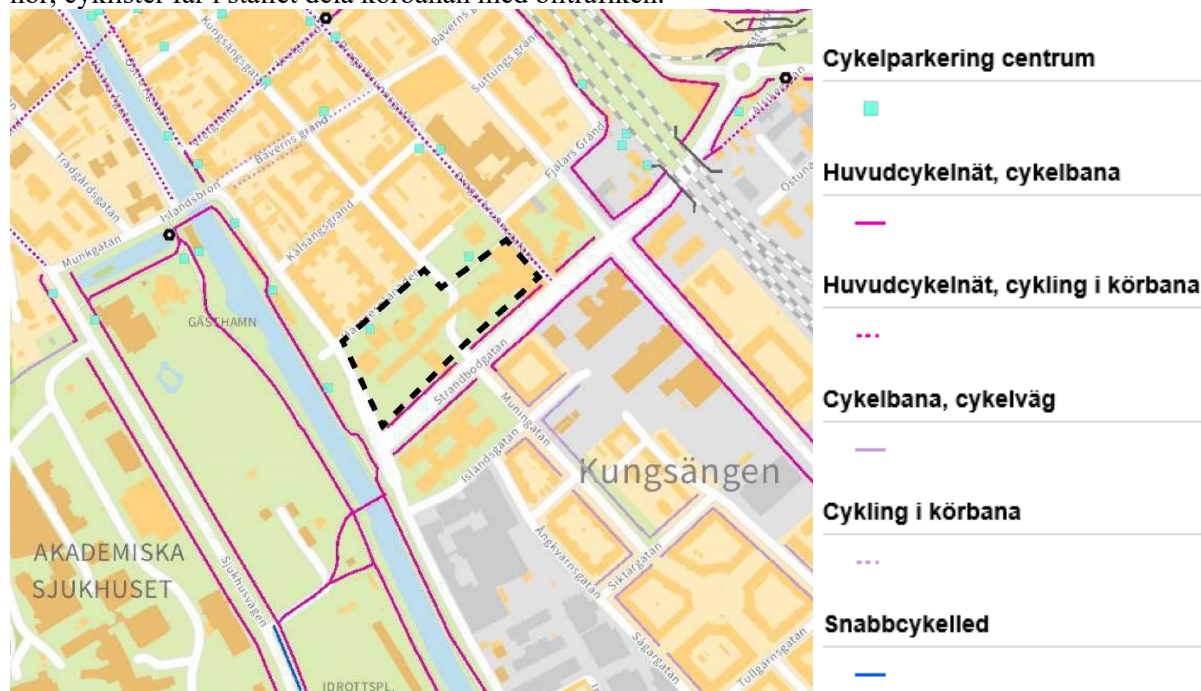
Till de mindre trafikerade gatorna i planområdet hör Ebba Boströms gata och Hamnesplanaden. Hamnesplanaden kantas av ett grönområde och bedöms ha goda förutsättningar för att bidra till en attraktiv och grön stadsutveckling.

	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.

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 i närområdet saknar separata cykelbanor, cyklister får i stället dela körbanan med biltrafiken.



Karta över befintlig cykelinfrastruktur i och omkring planområdet. Planområdet ligger inom streckad linje. Bild: Uppsala kommun.

Kollektivtrafik

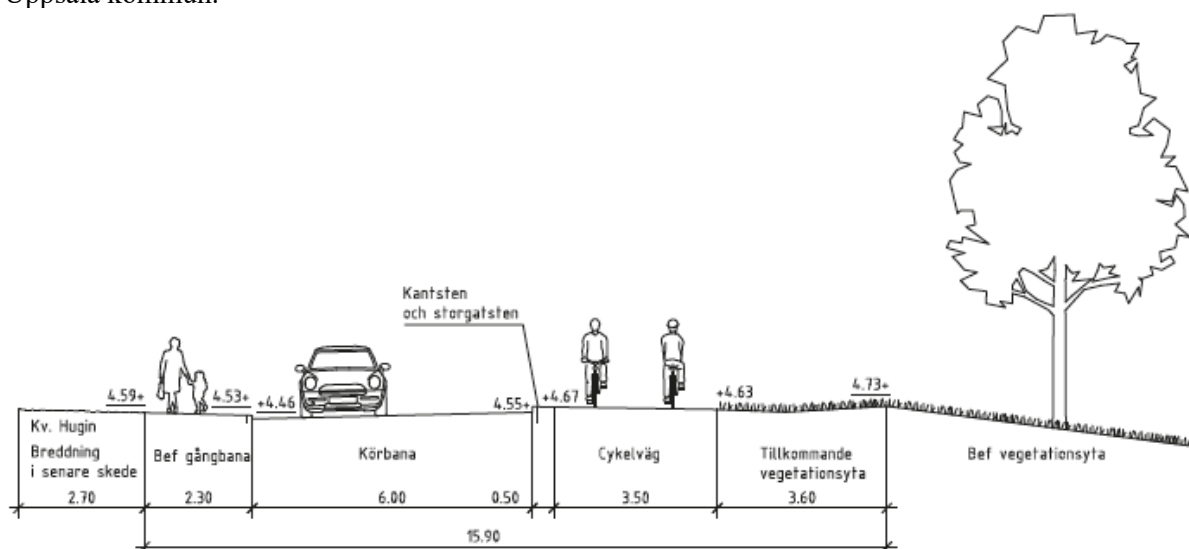
Det går ingen kollektivtrafik inom planområdet. Närmaste gata med hållplatser för stadsbussar är Kungsgatan, cirka 200 meter nordväst om planområdet. Resecentrum, där merparten av busslinjerna gör uppehåll och där det även finns tågtrafik, ligger under 500 meter från planområdet.

Förändringar

Gatunät

Passagen 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.

Östra Ågatan planeras att omvandlas till en stadsgata, se sektion nedan. 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 söder om planområdet och då Islandsbron kommer att stängas av för biltrafik i och med utbyggnaden av spårväg. Omvandlingen, som berör Östra Ågatan mellan Kungsängsesplanaden och Islandsbron, drivs som ett separat projekt inom Uppsala kommun.



Utdrag ur förslagshandling för Östra Ågatan som visar ett förslag på ny sektion mellan Hammesplanaden och Strandbodgatan. Kvarteret Hugin ligger till vänster i sektionen. Bild: WSP.

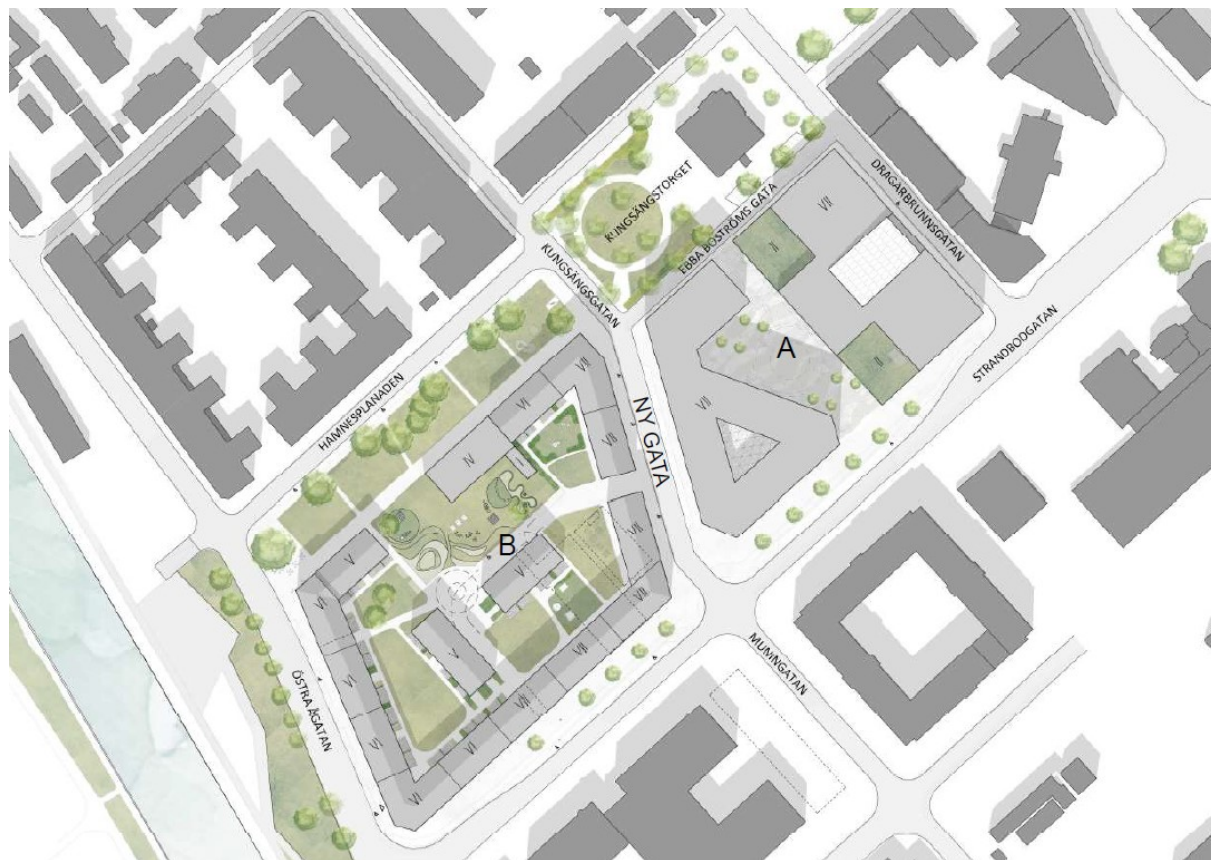
Gators utformning

Alla de gator som ingår i planområdet får även efter exploateringen 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.

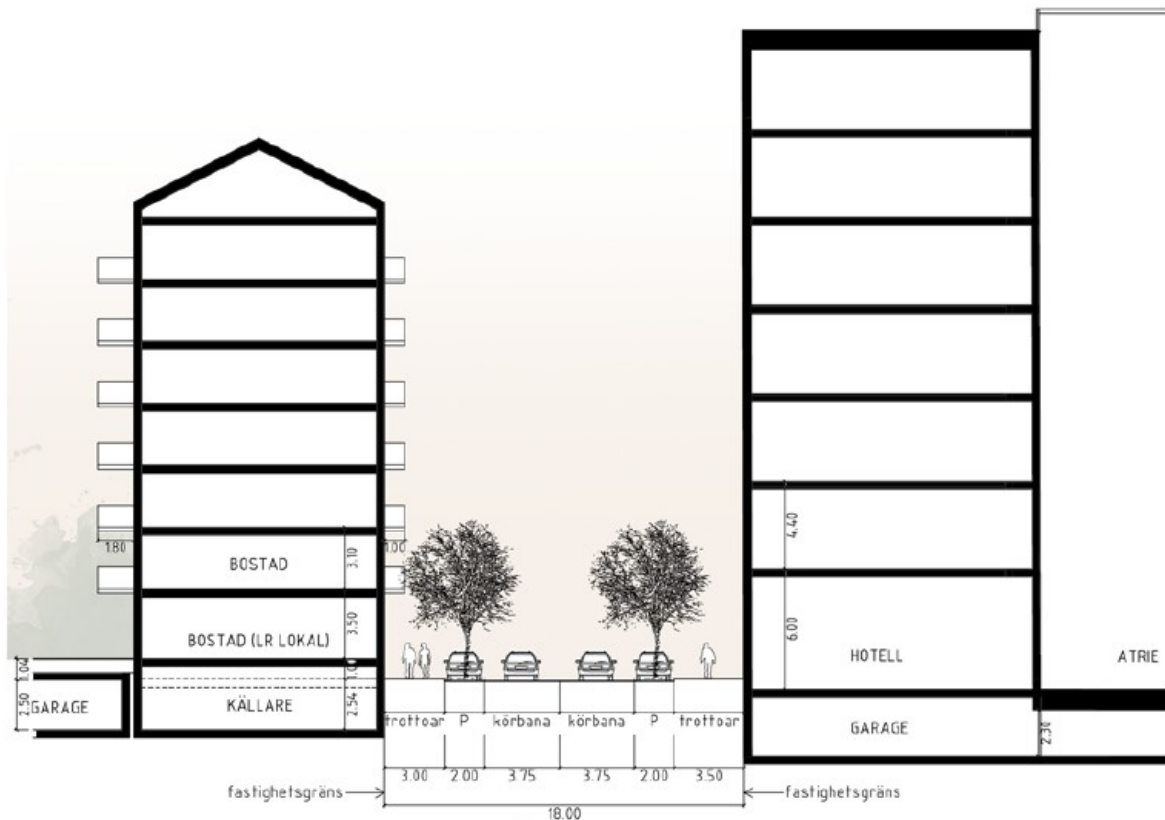
Ebba Boströms gata saknar i dag gångbana, men den nya detaljplanen möjliggör en ombyggnation där en 2 meter bred trottoar kan anläggas i anslutning till bebyggelsen i kvarter B. Ytan där gångbanan läggs ligger idag på kvartersmark men ska övergå i kommunens ägo.

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 uttryck. Gatan kantas av fasader som

främjar interaktion mellan gatan och byggnaden. Längs körbanan planteras trädrader på bägge sidor och närmast fasaderna anläggs breda gångbanor.



Exempel på möjlig utformning för bebyggelse och gator, Alma arkitekter.



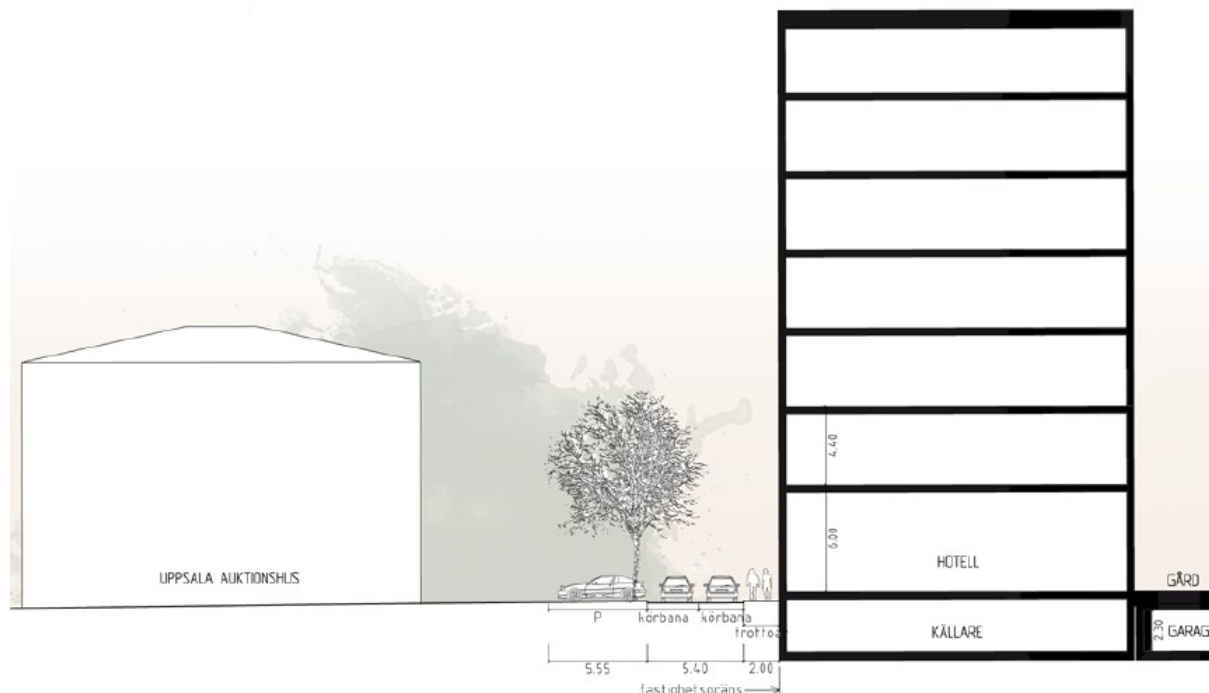
Exempel på sektion av Kungsängsgatans förlängning genom planområdet efter exploatering. Till vänster i bilden syns bostadsbebyggelsen i kvarter A, till höger kvarter B. Bild: Alma arkitekter.

Längs Hammesplanaden ska en ny park anläggas, som blir en del i den gröna kopplingen mellan årummet och Resecentrum. Detta ska 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.



Exempel på sektion av Hammesplanaden efter exploatering. Till höger i bild syns förskolan och bostadsbebyggelse i kvarter A, intill den nya parken. Bild: Alma arkitekter.

Ebba Boströms gata är i dag främst en angöringsgata för verksamma i kvarteret Hugin och intilliggande 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 trottoar genom att en del av fastigheten Kungsängen 16:6 övergår i kommunens ägo. Gatan bidrar till att möjliggöra angöring för leverans- och avfallsfordon till i kvarter B. För att klara av att rymma större fordon är det inte möjligt att anlägga angöringsfickor på gatumarken.



Exempel på sektion av Ebba Boströms gata efter exploatering, Alma arkitekter.

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 ligger i kvarter A och har som syfte att låta leverans- och avfallsfordon köra vidare ut på Strandbodgatan utan att vända inne på gården.

Gång- och cykeltrafik

Gatorna i och kring planområdet ska tydligt prioritera gående och cyklister. Längs den nya gatan som binder samman Kungsängsgatan och Muningatan skapas breda gångbanor på vardera sida om gatan, och längs Östra Ågatan (utanför planområdet) får cykelbanan en ny, genare dragning. Gångbanor längs övriga gator breddas för att ge mer plats för gående och vistelse. I parkstråket längs Hamnplan skapas en möjlighet till promenader i grönskande miljö.

Kollektivtrafik

Planen innebär inte någon förändring av hållplatslägen eller linjedragningar. Den nya gatan ska dock dimensioneras för att i framtiden kunna hantera eventuell kollektivtrafik.

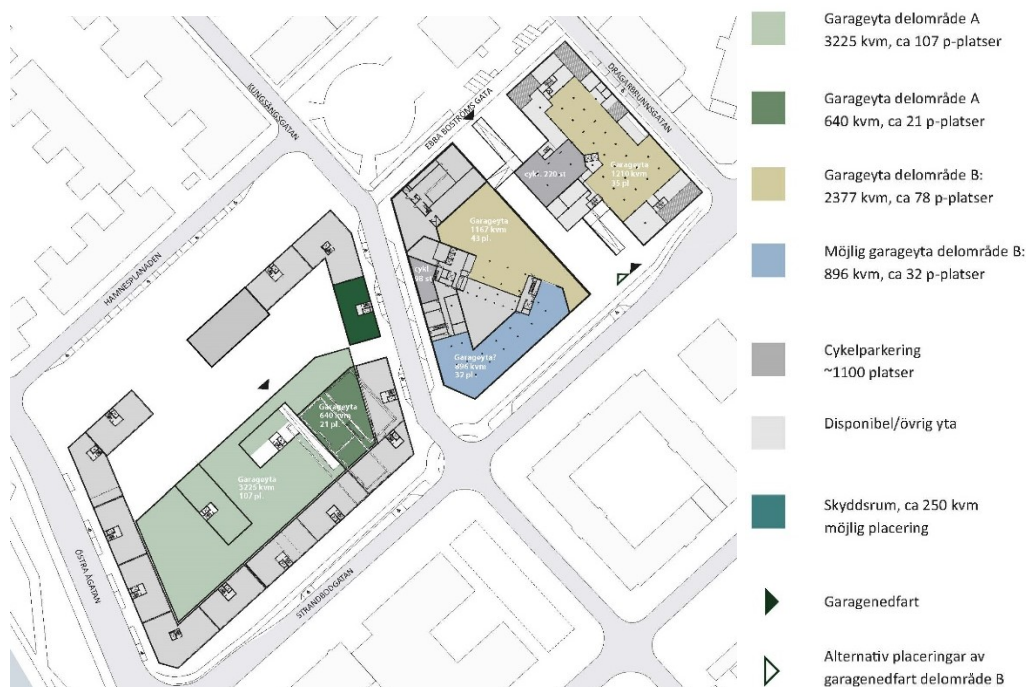
Parkering och angöring

Enligt kommunens parkeringstal krävs 5–8 parkeringsplatser för bil per 1 000 kvadratmeter boarea (BOA) för bostäder. Kravet på antal parkeringsplatser är beroende av exploateringsläge i staden samt av tillgängligheten till kollektivtrafik med hög turtäthet. Baserat på planrådets läge i närheten av Resecentrum och Stora torget, där de flesta av stads- och regionbussarna stannar, beräknas parke-

ringsbehovet för bostäder i kvarteret Hugin bli 5 platser per 1 000 kvm BOA. Behovet av antalet parkeringsplatser kan komma att sänkas ytterligare om byggherren vidtar mobilitetsåtgärder, exempelvis genom att erbjuda de boende tillgång till en bilpool.

Exploaterings behov av parkeringsplatser för bil ska huvudsakligen lösas i underjordiska parkeringsgarage. Planen gör det möjligt att underbygga gårdarna med parkeringsgarage. En del av behovet kan lösas med det befintliga garaget i kvarter B, med utfart mot Strandbodgatan. Planen ger bygggrätt för en mindre byggnad som omsluter garagedriften så att den kan integreras i den övergripande gestaltningen. Vid utformningen behöver det säkerställas att sikten mellan utfarten och de korsande gång- och cykelbanorna inte hindras.

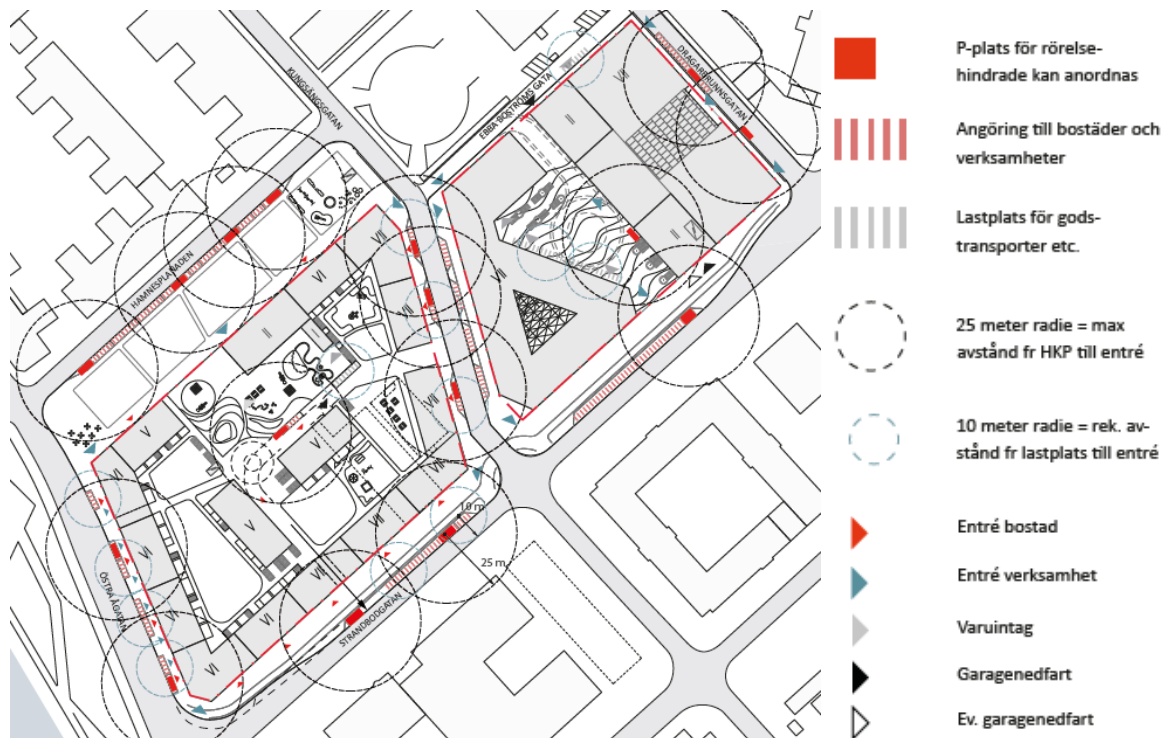
En parkeringsutredning som Alma arkitekter tagit fram åt fastighetsägaren, visar att det finns en överkapacitet på bilplatser inom kvarter A medan det i kvarter B saknas platser. Utredningen är baserad på antaganden om framtida användning. Den slutgiltiga beräkningen av parkeringsbehovet görs i samband med bygglovsprövning. I det här läget bedöms dock exploaterings behov kunna tillgodoses inom den egna kvartersmarken.



Exempel på möjlig utbredning av underjordiska garage, Alma arkitekter.

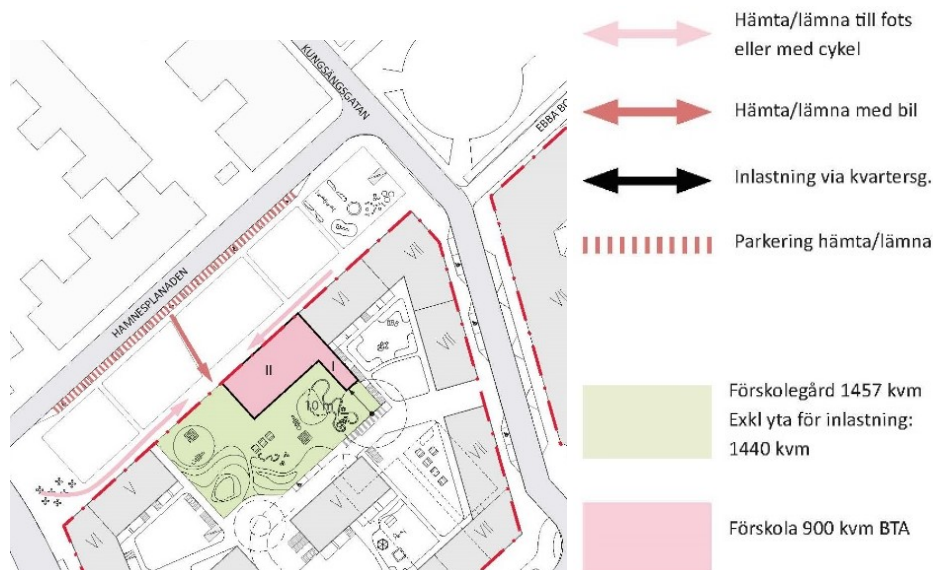
Parkeringsplatser för rörelsehindrade ska anordnas inom ett avstånd om högst 25 meter från varje entré till såväl bostäder till verksamheter. Plats för dessa finns dels längs vissa gator, dels på gårdarna, se illustration nedan.

Angöring till bostäder och verksamheter kan anordnas i nya angöringsfickor längs gatorna samt längs angöringsgatan inom kvarter A, se illustration nedan.



Förslag på placering av angöring och parkering, Alma arkitekter.

För förslag till parkering och angöring till förskolan se nedan.



Förslag på parkering och angöring till förskolan, Alma arkitekter.

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.

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

Sveriges geologiska undersökning (SGU) uppskattar jorddjupet till 30–50 meter i kvarter B och mer än 50 meter i kvarter A. Enligt Swecos rapport *Hantering av förorenad mark inom kv. Hugin*, består planområdets översta jordlager av fyllnadsmaterial. Fyllnadsmaterialet bedöms ha en mäktighet om cirka 1,5–2,5 meter. Invid huskropparna bedöms fyllnadslagret kunna gå ner till 3 meter. Vid provtagningar har betongkonstruktioner, rivningsrester och främmande material som tegel- och kolrester, spik, porslin och trärester påträffats i fyllnadsmaterialet. Under fyllnadsmaterialet består marken av lera ner till cirka 60 meters djup, där de översta 10 metrarna består av gyttjelera. Sulfidlera (som kan innebära restriktioner vid omhändertagande av överskottsmassor) kan förekomma.

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 skyddsföreskrifter 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.

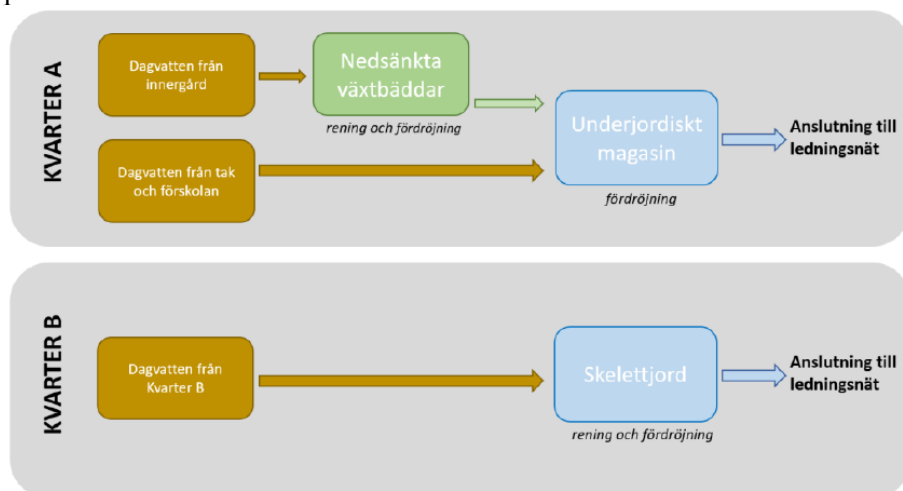
Dagvatten

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.

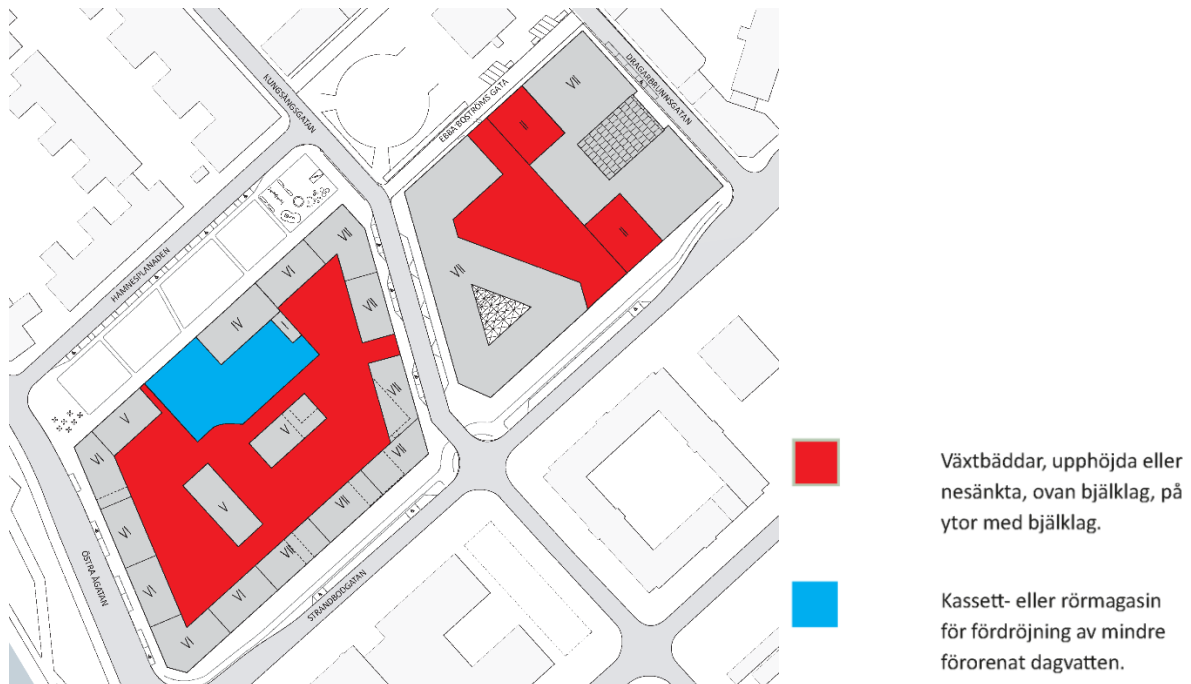
En dagvattenutredning har tagits fram av Sweco för planförslaget. För att undvika att överbelasta det redan ansträngda allmänna dagvattennätet, ska 10 mm nederbörd kunna fördröjas innan vidare avledning till kommunens ledningsnät. Exploateringen får inte försvåra att miljö kvalitetsnormer (MKN) för Fyrisån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

Planområdets flöden och fördröjningsvolymerna 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 dagvattenhanteringslösning behöver kunna fördröja för att klara kravet att fördröja 10 mm nederbörd, är cirka 150 m³.

Eftersom hårdgöringsgraden inom fastigheten ökar generellt 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 föreslagna dagvattenanläggningar så minskar föroreningsbelastningen mot recipienten.

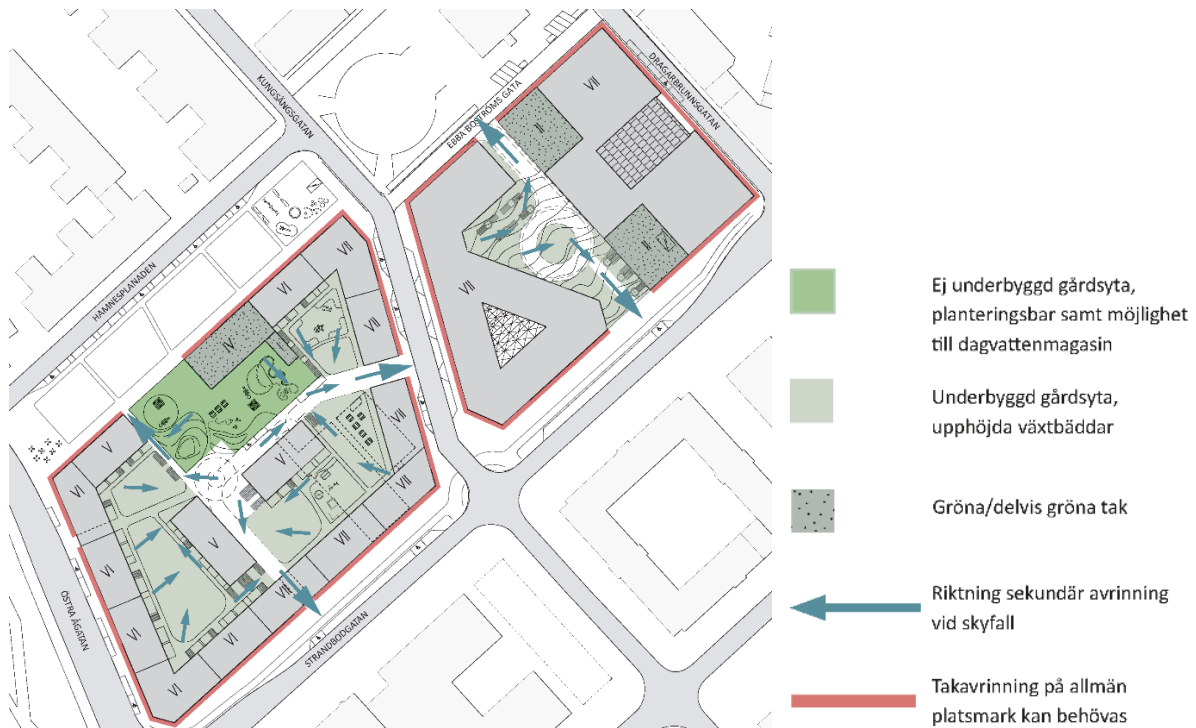


Utdrag från dagvattenutredningen som visar ett schema över föreslagna systemlösningar, Sweco.



Förslag på ytor för växtbäddar och fördröjningsmagasin, 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.



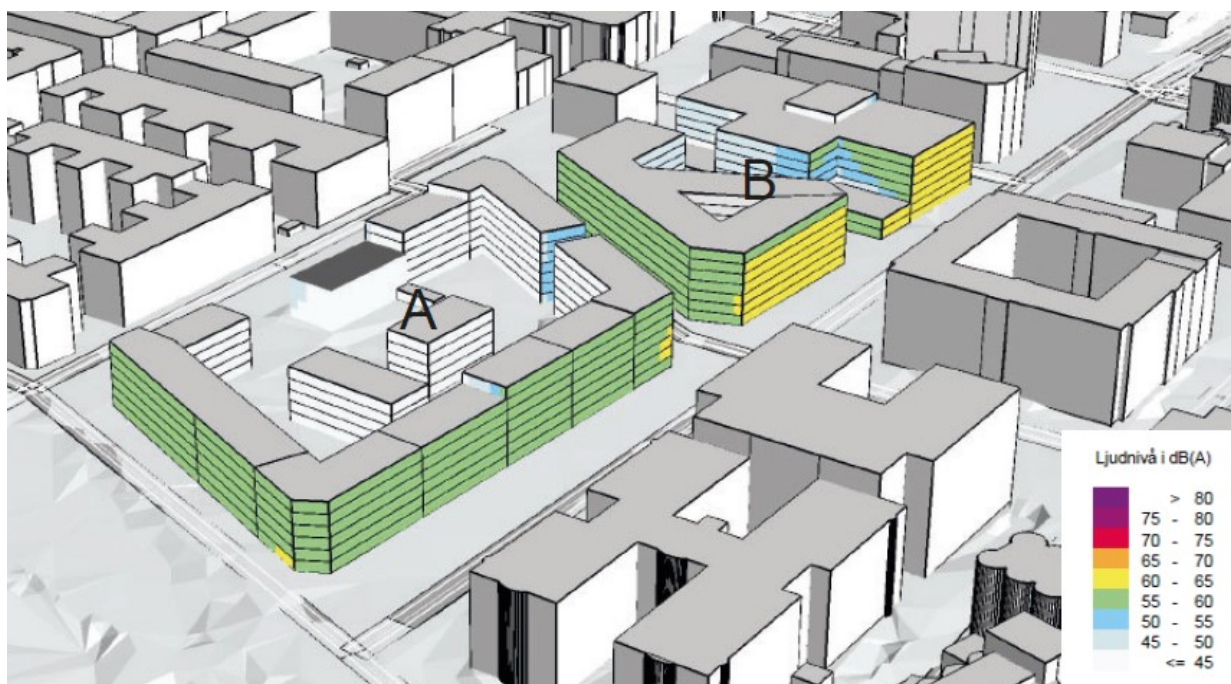
Förslag på dagvattenhantering, Alma arkitekter.

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 bullerutredning har tagits fram som underlag för detaljplanen. Enligt denna 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, 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. I hörnet Strandbodgatan-Kungsängsgatan införs en planbestämmelse om att lägenheter i plan 2-4 mot Strandbodgatan ska vara högst 35 kvm stora alternativt utformas så att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida. 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 utemiljön eller inne i byggnaden.



Utdrag ur trafikbullerutredningen som visar den prognosticerade ekvivalenta ljudnivån från trafikbuller för år 2035, Sweco. I de gula områdena är den ekvivalenta ljudnivån 60–65 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 överskrids 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 förorenande verksamheter såsom Uppsala stads gasverk, verkstadsindustri, träytbehandling, 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). Enligt Länsstyrelsen tillhör gasverket en av de större verksamheterna i Uppsala stads industrihistoria (Länsstyrelsen 2017).

Analysresultaten på de uttagna jordproven visar att marken är förorenad av metaller, PAH, alifater, aromater, BTEX i varierande grad. Föroreningarna har bedömts vara koncentrerade till fyllningsmassorna 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.

Högst halter av PAH, metaller och aromater har uppmätts i den södra delen av planområdet. Här överskreds Naturvårdsverkets generella riktvärde för boendemiljö, känslig markanvändning (KM), i samtliga provpunkter. Även riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM), och farligt avfall (FA) överskreds 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 utförts.

I norra delen av planområdet tyder den utförda 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 förekomster 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, behöver de förorenade massorna tas om hand och marken saneras. Planen säkerställer detta genom en bestämmelse som anger att startbesked (för bygglov) inte får ges förrän markföroreningar avhjälpes. Enligt bedömningen i MKB:n krävs kompletterande markundersökningar inför sanering, när byggnader har rivits och marken är tillgänglig. Förslagsvis provtas marken genom rutnätsprovtagning i de områden där provtagning saknas, varpå massklassning med avseende på föroreningsgrad utförs. Därefter kan en fördjupad åtgärdsutredning följt av saneringsanmälan som skickas till tillsynsmyndighet före planerad start för sanering göras. Eventuella föroreningar i inomhusmiljön (till exempel flyktiga PAH-M) kommer kunna hanteras med hjälp av tekniska lösningar i form av ventilation eller tätande konstruktioner, om källan till föroreningen är under byggnaden där sanering inte är tekniskt möjlig.

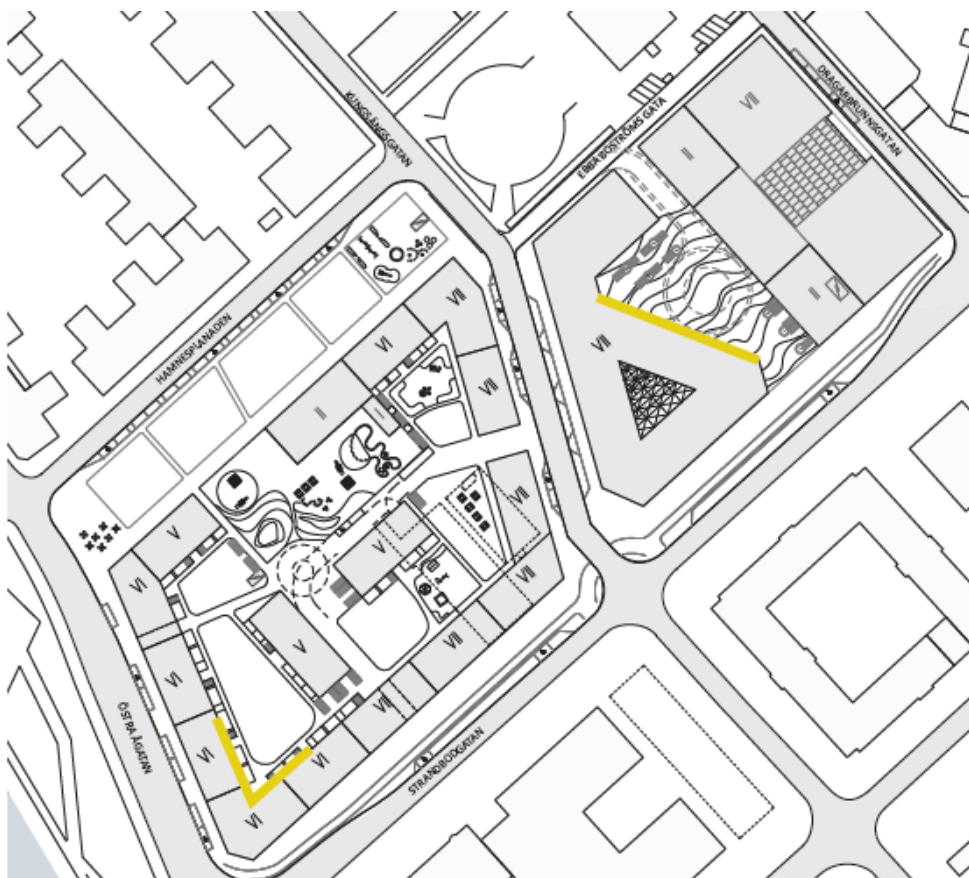
Luft

Kraven på luftkvalitet förändras påtagligt då markanvändningen omvandlas från kontor till bostäder. På samma sätt som för buller är trafiken på omgivande gator det som ger störst påverkan på luftkvaliteten. Luftkvaliteten påverkas också av andra lokala emissioner och intransport av luftföroreningar från andra regioner i Sverige och från områden utomlands.

Sweco (2020) har utfört en luftkvalitetsutredning med syfte att jämföra beräknade halter mot uppsatta miljökvalitetsnormer och miljömål. Utredningen visade att för prognosår 2035 klaras samtliga miljökvalitetsnormer för partiklar (PM₁₀) och kvävedioxider. Samtliga miljökvalitetsmål för kvävedioxider klaras också. Miljökvalitetsmålen för partiklar (PM₁₀) överskrids vid väg, gångbana intill väg och på en mindre del i anslutning till fasad på den nordöstra byggnaden. I övriga delar av planområdet klaras miljökvalitetsmålen även för partiklar. Då det inte finns någon lägsta halt där luftföroreningar inte längre påverkar hälsan rekommenderas i luftutredningen att entréer placeras mot innergård och tilluft tas från taknivå eller innergård.

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. I kvarter A i (väster om Kungsängsgatans förlängning) gäller det kvarterets sydvästra hörn mot gården. I solljusstudien rekommenderas genomgående lägenheter i detta läge. I kvarter B (öster om Kungsängsgatans förlängning) gäller det kvarterets västra del mot gården, där det i solljusstudien rekommenderas att inlastning och andra delar av verksamheten som inte kräver solljus, med fördel kan placeras här. Om byggnaden används som hotellverksamhet räknas vistelse i rummen som tillfällig, vilket innebär lägre krav på solljus.



Utdrag ur solljusstudien som visar fasader som inte får något direkt solljus under året (gula markeringar), Alma arkitekter.

Kravet på solljus för bostäder enligt Boverkets byggregler (BBR) är att det ska finnas tillgång till direkt solljus i något rum eller avskiljbar del av rum där människor vistas mer än tillfälligt. Kravet gäller dock inte för studentlägenheter på högst 35 kvm. Med "mer än tillfälligt" avses för bostäder exempelvis utrymmen för daglig samvaro, matlagning, sömn och vila. BBR anger dock inte någon metod eller något värde för dimensionering eller verifiering av tillräckligt solljus. Se utdrag ur solljusstudien nedan.



Utdrag ur solljusstudien. Sommarsolstånd kl 9 (till vänster), kl 12 (mitten) och kl 15 (till höger), Alma arkitekter.



Utdrag ur solljusstudien. Vårdagjämning kl 9 (till vänster), kl 12 (mitten) och kl 15 (till höger), Alma arkitekter.

Översvämningar

I dagvattenutredningen bedöms översvämningensrisken 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 att hårdgöras för att undvika belastning på byggnadens dräneringssystem. I det norra kvarteret finns en befintlig lågpunkt som utgörs av en befintlig garagedrift, som behöver utformas med någon form av skyddsanordning för att undvika risk för översvämning, 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 befintliga lågpunkter kunna elimineras. I och med att planområdet redan är bebyggt idag bedöms inga olägenheter skapas för närliggande fastigheter. Se bild nedan som visar

vilka platser inom planområdet som drabbas vid skyfall. Gällande hantering av höga flöden, se under rubriken Dagvatten ovan.

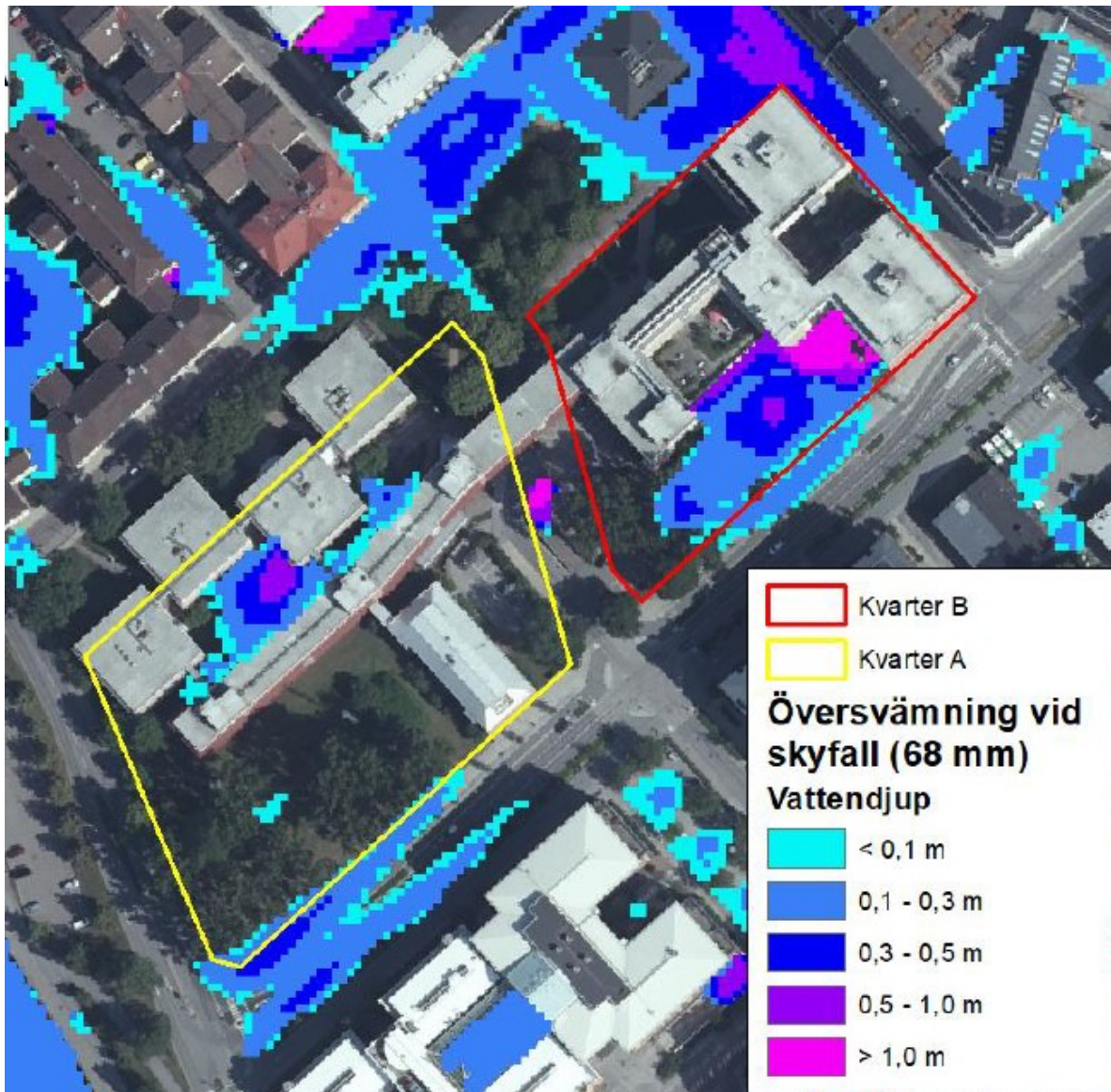


Bild från dagvattenutredningen som visar vattennivåer vid kraftiga regn (68 mm, motsvarande 100-årsregn med 60 minuters varaktighet och klimatfaktor 25%), Sweco samt bakgrund: ortofoto från Lantmäteriets visningstjänst.

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). I kvarter A möjliggörs för en kvartersgata som ska vara körbar för avfallsfordon som ska hämta avfall inne på gården. Gatan placeras på kvartersmark och betecknas i plankartan med byggnadsförbud. Kvartersgatan

kompletteras med en portik i en av byggnaderna vilket möjliggör utfart mot Strandbodgatan. Detta säkerställs i planen genom en bestämmelse. I kvarter B kan avfallshämtningen ske antingen via de kringliggande gatorna eller på kvarterets innergård. Se illustration över föreslagna lösningar för avfall nedan.

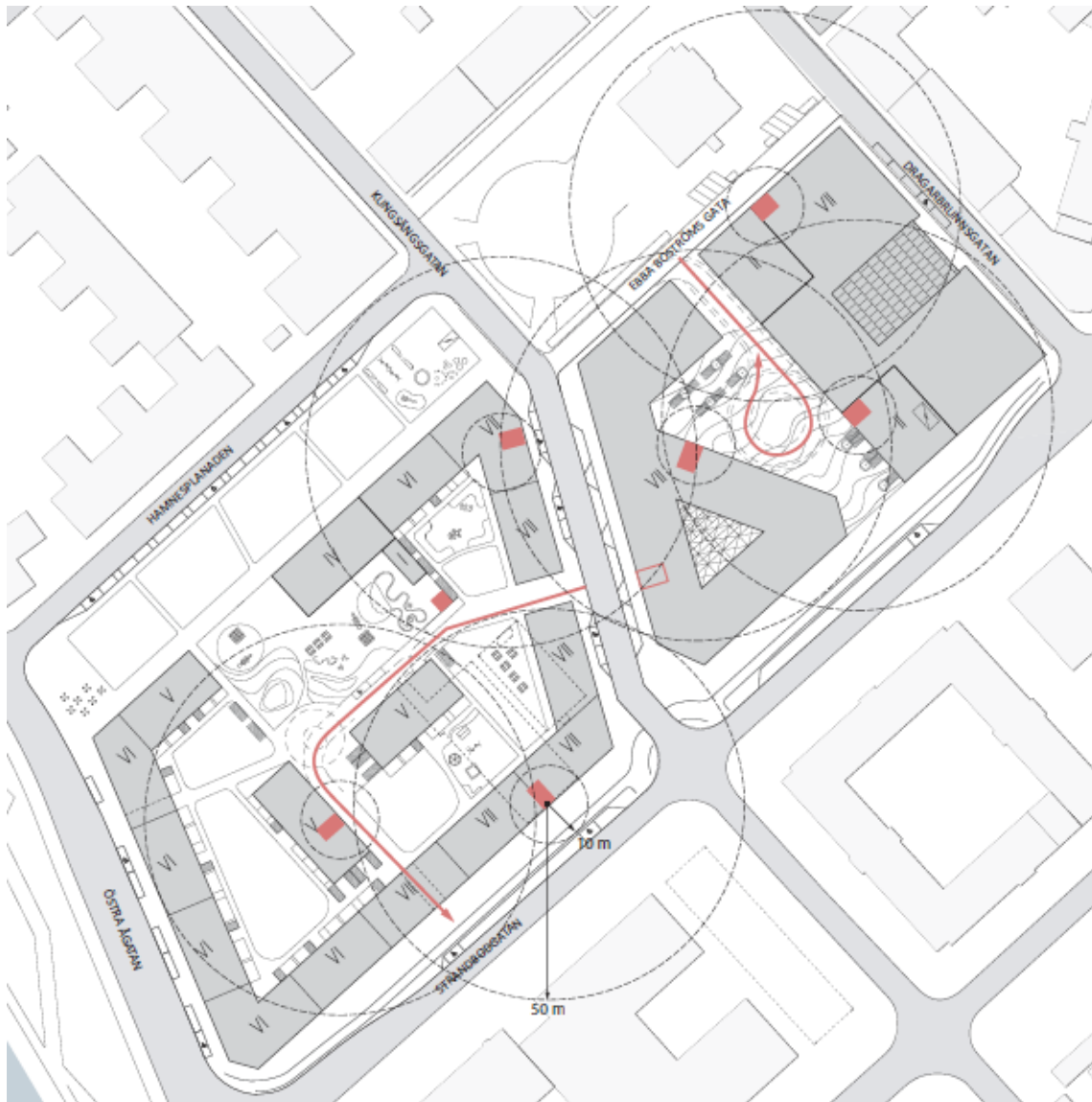


Illustration som visar föreslagna placeringar av miljörum (röda rutor) och körvägar för sopbil (röda pilar). I de stora streckade cirklarna visas en radie om 50 meter, som är det maximala avståndet mellan entréer och miljörum. I de mindre streckade cirklarna visas en radie om 10 meter, som är det maximala avståndet mellan miljörum och angöring för sopbil. Bild: Alma arkitekter.

El och värme

Inom planområdet finns det en transformatorstation innehållande två transformatorer. Denna ligger i kvarter B, intill den befintliga garagedriften vid Strandbodgatan. Den befintliga stationen försörjer inte kvarteret Hugin med el utan betjänares i stället närliggande kvarter. Den befintliga bebyggelsen i kvarteret Hugin försörjs via en egen högspänningsledning. I samband med exploateringen kommer en ny transformatorstation att behövas utöver den befintliga. Planen möjliggör att en transformatorstation kan placeras i ett läge i den nordöstra delen av parkstråket.

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

Planbestämmelser

Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GATA

Gata

PARK

Park

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en park som ska bidra till en sammanhängande grön koppling mellan årummet och Resecentrum. En park i detta läge är ett viktigt komplement till innerstadens hårt belastade parker och grönytor och bidrar även till att omhänderta dagvatten.

Kvartersmark

BC

Bostäder, Centrum

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra bebyggelse för bostäder och centrumverksamhet. Den huvudsakliga markanvändningen ska vara bostäder, men med bottenvåningar som stimulerar till liv och rörelse i gaturummet, vilket är förenligt med planprogrammet för kvarteret Hugin.

C

Centrum

Motivet till bestämmelsen är att bottenvåningarna längs de viktiga utvecklingsstråken ska inrymma centrumverksamheter som handel, service, kontor eller andra publika lokaler. Detta är förenligt med planprogrammet för kvarteret Hugin.

E₁

Transformatorstation

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en ny transformatorstation.

S

Skola

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att en förskola och förskolegård ska finnas inom planområdet eftersom den tillkommande befolkningen i planområdet medför ett ökat behov av förskoleplatser i området.

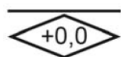
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Omfattning

e₁ 0

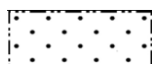
Största byggnadsarea är angivet värde i kvadratmeter

Byggnadsarean begränsas med angivet värde i kvadratmeter eftersom byggrättsområdet är större än det avtryck på marken som byggnaden ska göra. Detta i syfte att möjliggöra en viss flexibilitet i byggnadens placering.



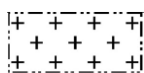
Högsta nockhöjd över angivet nollplan är angivet värde i meter

Motivet till bestämmelsen är att bebyggelsen ska anpassas till intilliggande bebyggelse inom och utanför planområdet.



Marken får inte förses med byggnad

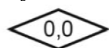
Motivet är att säkerställa ytor för till exempel infarter, leveranser, lastning, lossning, handikapparkering och cykelparkering. Inom kvarter A säkras bestämmelsen även plats för en kvartersgata inne på gården. Inom kvarter B syftar bestämmelsen även till att säkerställa en innergård med utrymme för bland annat träd och planteringar, vilket hjälper till med omhändertagandet av dagvatten. I och med den begränsade ytan mellan byggrätterna i kvarter B tillåts inte komplementbyggnader.



Marken får endast förses med komplementbyggnad

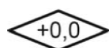
Motivet till bestämmelsen är att säkerställa plats för bostadsgårdar med komplementbyggnader, som kan behövas för exempelvis avfallshantering och förvaring av lekutrustning. Inom skoltomten syftar bestämmelsen till att säkra plats för en förskolegård med möjligheter till nödvändiga komplementbyggnader.

Utformning



Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter

Motivet till bestämmelsen är att bebyggelsen ska anpassas till intilliggande bebyggelse inom och utanför planområdet.



Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan

Motivet till bestämmelsen är att bebyggelsen ska anpassas till intilliggande bebyggelse inom och utanför planområdet.

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. För den västra byggrätten i kvarter B ska byggnadens höga höjd är det särskilt viktigt med en utformning som gör att byggnaden inte upplevs dominerande i stadsbilden.

f₂

Entréer 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

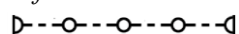
Fasad ska utformas huvudsakligen i genomsiktligt material

Motivet är att möjliggöra en ljusgård vilken bidrar till att släppa in sol- och dagsljus till byggnaderna och lätta upp intrycket mot Dragarbrunnsgatan.

f₈ *Lägenheter i plan 2-4 med fasad mot Strandbodgatan ska vara högst 35 kvm stora alternativt utformas så att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida*
Bestämmelsen syftar till att bostäderna ska uppfylla kraven i trafikbullerförordningen

f₉ *Byggnaden ska möjliggöra fri passage för transport- och avfallsfordon från marknivå upp till 3 meters höjd.*
Syftet med bestämmelsen är att balkonger eller andra utkragande byggnadsdelar inte ska störa fri lejd för transport- och avfallsfordon på angöringsgatan.

Utfart



Utfartsförbud

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

Användning

e₂ *Byggnadens bottenvåning ska huvudsakligen användas till centrumverksamhet av publik karaktär*
Syftet är att bidra till bottenvåningar som stimulerar till liv och rörelse i gaturummet, i ett läge som redan idag är centralt, men som ska bidra till att öka rörligheten mellan innerstaden och stadens södra delar. Även bostadskomplement är lämpliga. Eftersom trafikbullret i bottenvåningen närmast korsningen mot Strandbodgatan överstiger riktlinjerna i trafikbullerförordningen är det dessutom mindre lämpligt med bostäder i detta läge.

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 lättillgänglig passage mellan Ebba Boströms gata och Strandbodgatan.

Mark

n₁ *Marken är inte avsedd för parkering*
Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att de boende får tillgång till lugna gårdsmiljöer av hög kvalitet.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft

Motivet för genomförandetiden är de skilda användningsbestämmelserna vilket gör att befintliga markägoförhållanden kan komma att ändras.

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet har säkerställts genom att eventuella markföreningar har avhjälpes 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 första halvåret 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 rivas och markföreningar saneras. Först därefter kan byggnader uppföras och gator, torg och park byggas ut.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från det datum planen vinner laga kraft. Motivet för genomförandetiden är de skilda användningsbestämmelserna vilket gör att befintlig markägoförhållanden kan komma att ändras.

Ansvarsfördelning

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

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området.

Planavtal

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

Exploateringsavtal

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. De gator som ligger i utkanten av detaljplaneområdet är till stor del redan utbyggda men kommer att anpassas till den tillkommande bebyggelsen. Även dessa åtgärder ska bekostas av exploatören. I samband med utbyggnaden av området kommer Östra Ågatan få en annan utformning än tidigare. Närmast husen kommer gångbana vid kajen flyttas och förläggas i direkt anslutning till gatan. Exploatören ska bekosta byggandet och flytten av gångbanan. Detta är beroende av att parkeringsplatser till fastigheten skapas längs med Östra Ågatan – men på kvartersmark. Specifika delar i planen som har betydelse för genomförandet ska ingå i avtalet.

Fastighetsrättsliga åtgärder

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

Markägoförhållanden

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.

Gemensamhetsanläggningar

Inga befintliga gemensamhetsanläggningar finns inom planområdet och planen reserverar heller inga nyttillkommande anläggningar. Markreservat för gemensamhetsanläggningar påverkar i sig inte möjligheten att bilda gemensamhetsanläggningar för framtida behov.

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.

Planen medför att nya servitut kan behövas tillskapas rörande grundläggning samt dagvattenledningar på allmän plats. Vid behov av nya allmänna ledningar så kommer dessa att förläggas i allmän platsmark.

Inlösen, ersättning

Kostnader och ersättning som rör genomförandet av detaljplanen kommer att behandlas i exploateringsavtalet.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Detaljplanen får följande konsekvenser på befintliga fastigheter inom planområdet.

Kungsängen 1:2:

Till den kommunägda gatu- och parkfastigheten kommer markområden på ca 4 356 kvm överförs från Kungsängen 16:6. Markområdena kommer användas som både gata och parkmark. Överföring av allmän platsmark, park leder till att befintliga byggnader på Kungsängen 16:6 måste rivas. Förläggning av dagvattenledningar samt grundläggning kan leda till att servitut till förmån för Kungsängen 16:6 kan behöva inrättas på allmän platsmark då egenskapsgränser sker i husliv. Då förläggandet 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.

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Ledningar

Kostnaderna för flytt av ledningar och eventuell transformatorstation/pumpstation regleras av ett separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare.

Inlösen/ersättning av mark som övergår till allmän plats

Ersättning för mark som övergår till allmän plats löses via exploateringsavtalet.

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 ledningsägaren har ledningar i eller i närheten av planområdet (ledningskollen 2020-03-23):

- 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, bedöms ett genomförande av detaljplanen medföra risk för betydande miljöpåverkan, varför en miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas.

Avgränsningssamråd med länsstyrelsen

Ett avgränsningssamråd har hållits med länsstyrelsen den 12 mars 2019. Vid samrådet beslutades att miljökonsekvensbeskrivningen ska omfatta följande aspekter: förorenad mark, påverkan på grundvattnet, 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 betydande miljöpåverkan.

Miljökonsekvensbeskrivning, MKB

Sweco Environment AB har anlåtats 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. Kvarteretsstrukturen inom kvarteret Hugin kommer att förändras från att bryta mot rutnätsstaden till att bli en integrerad del av den. Anpassningar kommer att göras för att säkerställa harmonisering med befintlig bebyggelse, årnumret 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 stadsbildens 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 Hammesplanaden) 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 Hammesplanaden bevaras samt att nyplantering av träd görs vid trädfällning.

Rekreation

Att Hammesplanaden avsätts som park medför en möjlighet att planen sammantaget kan bidra till måttligt positiva konsekvenser för rekreation. Genom den nya parken förstärks gröstrukturen mellan Fyrisån och Resecentrum och det skapas en rekreativ koppling mot åstråket och Stadsparken som saknas idag. 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 inte underbyggas med garage. Det är även viktigt att de äldre träden längs Hammesplanaden sparas och skyddas under byggskedet.

Förorenad mark

Planen innebär byggnation av bostäder, förskola och kontor samt anläggande av parkmark och 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. Att man inom området ska bygga förskola med gård, samt 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. Att sanering utförs i rätt skede kommer att regleras genom en planbestämmelse.

Grundvattenkvalitet

Den planerade markanvändningen med 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 bedöms föroreningsbelastningen mot recipienten kunna minska och möjligheten att uppnå MKN förbättras. Fyrisån har ett högt skyddsvärde. Påverkan bedöms lokalt kunna bli bättre till följd av vidtagna dagvattenåtgärder, motsvarande måttligt positiv, vilket gör att konsekvenserna på ytvattenkvaliteten sammantaget bedöms kunna bli *måttligt positiva*.

Översvämning

Planen innebär att nya garagedrifter 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. Konsekvensen riskerar att bli stor negativ, om inga

åtgärder för att minska översvämningsrisken genomförs. Förutsatt att åtgärder och anpassningar vidtas, bedöms 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

Konsekvenserna av ett genomförande av planen bedöms bli *små och negativa* avseende luftkvaliteten. Detta eftersom bostäder tillkommer i området. Dock klaras miljö kvalitetsnormer för såväl partiklar (PM10) som kvävedioxid.

Samlad bedömning

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

Miljöaspekt	Konsekvenser för planförslag	Konsekvenser för nollalternativ
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 bedömningen av konsekvenser för planförslaget jämfört med nollalternativet som görs i miljökonsekvensbeskrivningen, Uppsala kommun.

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 befolkat under en större del av dygnets timmar, jämfört med dagsläget.

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 gångavstånd från tillgänglig entré.

Barnperspektiv

Detaljplanen möjliggör för avgränsade gårdar i en avskärmad miljö inom bostadskvarteret. På gårdarna finns goda förutsättningar för lek- och möjligheter. 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. I hop 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 berör/ligger inom riksintresset för kulturmiljövården Uppsala stad C 40 A. De föreslagna byggnadshöjderna bedöms tangera gränsen för vad som är acceptabelt inom riksintressets utbredningsområde. Kvarterets läge är dock sådant att byggnaderna, genom sin höjd, inte riskerar att påtagligt skada upplevelsen av riksintresset. Omvandlingen av kvartersstrukturen bygger också vidare på den ursprungliga rutnätsplanen från 1643 då centrala Uppsala fick sin nuvarande form. Planen bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 4.

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 miljöbalkens kapitel 7 i och med att planområdet ligger inom yttre skyddszone 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 som anger att startbesked inte får ges för ändras markanvändning förrän markens lämplighet har säkerställts genom att eventuella markföroreningar har avhjälpats eller en skydds- eller säkerhetsåtgärd har kommit till stånd. Dessutom får inga markarbeten djupare än 1 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.

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:

Jussi Haavisto, planarkitekt
Saga Wingård, planarkitekt
Veronica Sjögren, plantekniker
Anna Bäcklund, mark- och exploateringsingenjör
David Fors, mark- och exploateringsingenjör
Andreas af Trolle, bygglovshandläggare
Anders Håkman, trafikplanerare
Henrik Ljungman, projektledare trafik & samhälle
Anna Lennartsson, projektledare projektledning anläggning
Stefan Bergerstam, projektledare, projektledning anläggning

Planhandlingarna har granskats av Anneli Sundin, planarkitekt.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i 2020-03-26

Torsten Livion
Detaljplanechef

Maria Hedberg
Planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd

2019-12-12