

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:
PBN 2017-003640

Handläggare:
Maria Hedberg 018-727 49 05

Planbeskrivning

Detaljplan för kvarteret Hugin

Utökat förfarande



LAGA KRAFT 2022-05-05

Innehåll

Inledning.....	4
Sammanfattning av planförslaget	4
Ändringar efter granskning.....	4
Läsanvisningar.....	5
Handlingar	6
Planhandlingar	6
Övriga handlingar	6
Tidigare ställningstagande	7
Översiktsplan.....	7
Program	8
Innerstadsstrategin	9
Detaljplaner	10
Planens innehåll.....	13
Planens syfte	13
Planens huvuddrag.....	13
Planområdet.....	13
Stadsbyggnadsvision.....	15
Stadsbild.....	15
Bebyggelse och gestaltning.....	17
Kulturmiljö.....	26
Park och natur	30
Strandskydd.....	31
Trafik och tillgänglighet.....	31
Sociala frågor	43
Mark och geoteknik	44
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten	44
Hälsa och säkerhet	47
Teknisk försörjning	54
Planbestämmelser.....	57
Användning av mark och vatten.....	57
Planens genomförande.....	63
Organisatoriska åtgärder	63
Fastighetsrättsliga åtgärder	64
Ekonomiska åtgärder.....	66
Tekniska åtgärder	67
Planens konsekvenser	69
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel	69

Miljöaspekter	69
Sol- och dagsljus för befintliga bostäder	73
Sociala aspekter.....	75
Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken.....	77
Översiktsplanen.....	77
Miljöbalken	77
Medverkande.....	79

Inledning

Sammanfattning av planförslaget

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

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

Ändringar efter granskning

Ändringar i plankarta och planbeskrivning

- E-området vid den befintliga transformatorstationen utökas till att knyta an till allmän plats-gata.
- Den byggnad som håller på att uppföras i korsningen Muningatan-Strandbodgatan läggs till i illustrationsplanerna.
- Plankartan kompletteras med en bestämmelse om gemensamhetsanläggning på kvartersgatan i bostadskvarteret.
- Byggrätten i bostadskvarteret (västra delkvarteret) utökas något för att möjliggöra för brandsäkra trapphus.
- Byggrätten i den västra delen av verksamhetskvarteret (östra delkvarteret) utökas något.

Övrigt

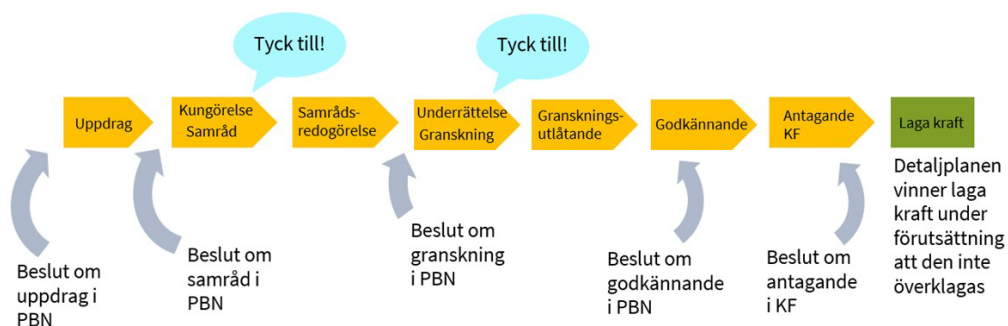
- Trafikbullerutredningen har kompletterats med analyser av dagens trafiksiffror.
- Luftutredningen har kompletterats med analyser av dagens trafiksiffror.
- Miljökonsekvensbeskrivningen har uppdaterats gällande buller och luft i och med uppdateringarna av trafikbullerutredningen och luftutredningen.
- Fördjupningar av dagsljus- och solljuspåverkan på de närliggande bostadsrätterna har tagits fram.

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.


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



Handlingar

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Särskild sammanställning
- Samrådsredogörelse webbversion
- Samrådsredogörelse fullständig version*
- Utlåtande, webbversion
- Utlåtande, fullständig version*



Den läser
du nu!

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Sol- och dagsljusstudie - påverkansstudie, White arkitekter, 2021-03-22
- Solstudie Dragarbrunnsgatan, White Arkitekter, 2021-02-02
- Solstudie, Sweco, 2020-08-25
- Solljusstudie, Alma arkitekter, 2019-12-20
- Luftkvalitetsutredning, nuläge, Sweco, 2021-03-11
- Luftkvalitetsutredning, Sweco, 2020-02-10
- Dagvattenutredning, Sweco, 2019-06-20, rev 2020-02-13
- Bullerutredning, nuläge, Sweco, 2021-03-11
- Bullerutredning, Sweco, 2019-04-11, rev 2020-02-11
- Åtgärdsutredning, Sweco Environment AB, 2019-05-21
- Preliminär åtgärdsstudie med kostnadskalkyl, Sweco Environment AB, 2019-05-21
- Geoteknisk utredning, Sweco, 2019-05-24
- Behovsbedömning, Uppsala kommun, 2018-11-26
- Antikvarisk förundersökning, White Arkitekter AB, 2017-02-27
- Hantering av förorenad mark inom kvarteret Hugin, Sweco Environment, 2017
- Kompletterande miljöteknisk markundersökning och slutrapport, Golder, 2009-03-02
- Miljöteknisk markundersökning, Golder, 2005
- Inledande miljöteknisk markundersökning och sammanställning av luftprovtagningar i kvarteret Hugin, J&W, 2000

Tidigare ställningstagande

Översiktsplan

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

När nya kvarter utformas ska befintliga torg, parker, kvarters- och gatustrukturer utgöra grunden för den fortsatta utvecklingen. Gång- och cykeltrafik ska prioriteras och gatenätet 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.

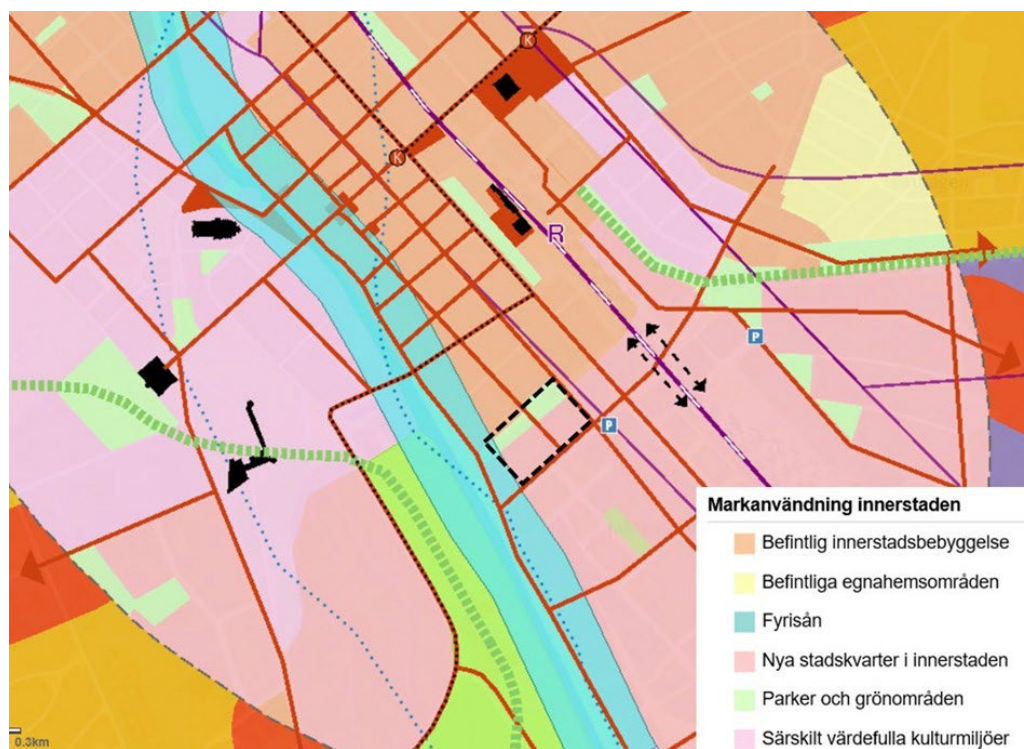


Bild 1 Utdrag ur översiktsplanens markanvändningskarta, där man ser att planområdet (inom svartstreckad ruta) omfattas av "parker och grönområden" och "nya stadskvarter i innerstaden".

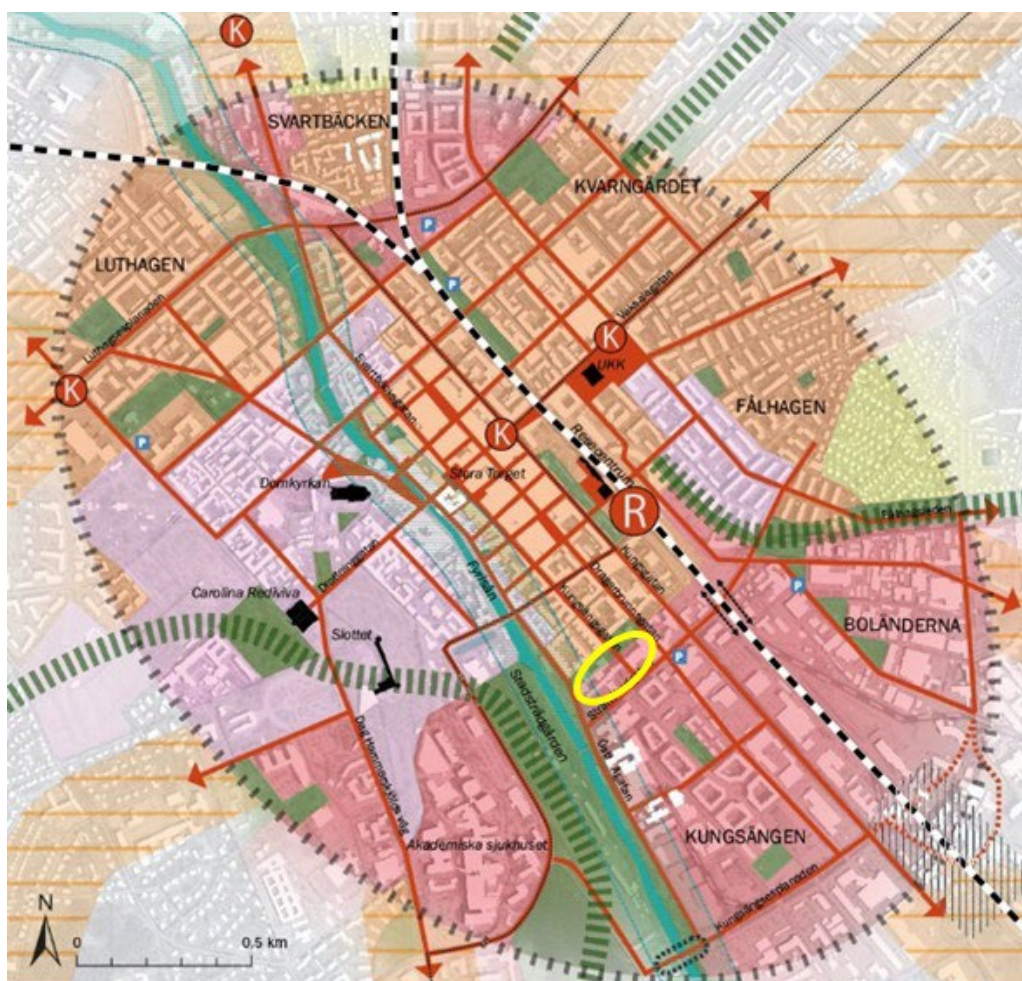


Bild 2 Utdrag ur översiktsplanen som visar innerstadens utbredning. Planområdet ligger inom den gula cirkeln.

Program

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

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

Huvuddragen i programmet är att kvarteret delas in i två delområden med en ny kvartersindelning som bygger vidare på rutnätsstrukturen i innerstaden. En ny allmän gata knyter an till Kungälvsgatan 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 Hamnesplanaden. Planförslaget bygger vidare på planprogrammets intentioner. Detaljplanen ligger i linje med

planprogrammet förutom att stråket igenom delområde B har dragits om något i jämförelse med planprogrammet.

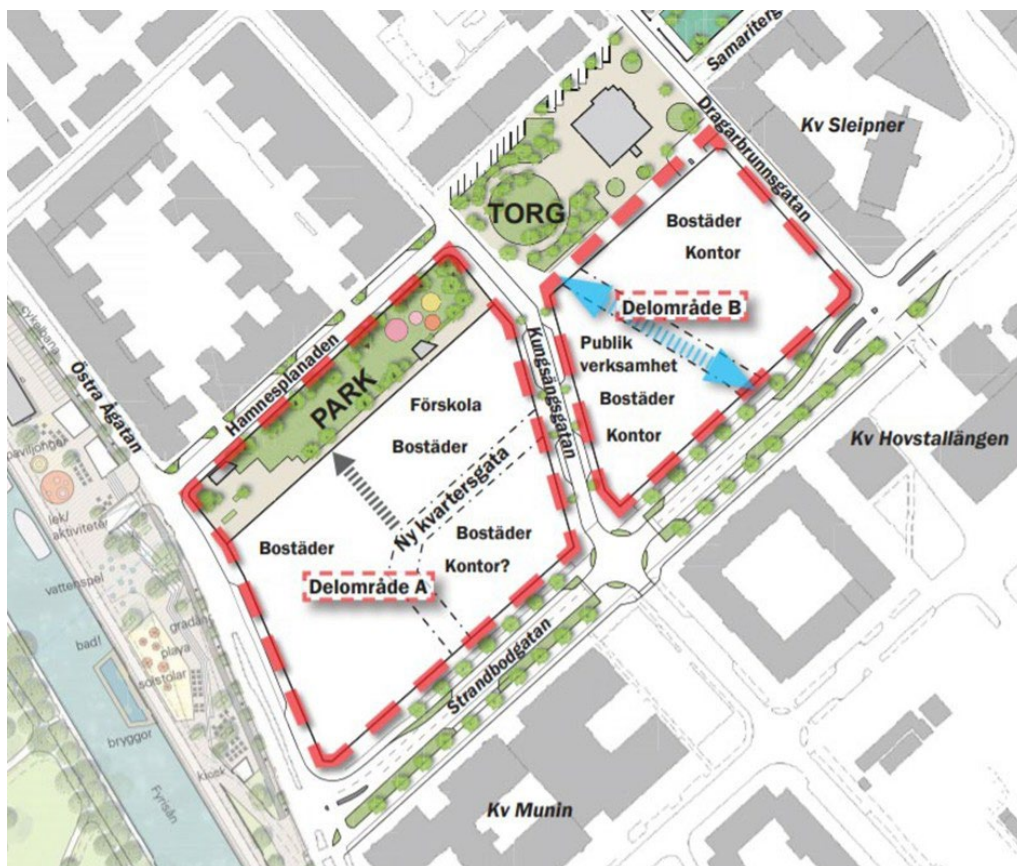


Bild 3 Illustrationsplan ur planprogrammet för kvarteret Hugin.

Innerstadsstrategin

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

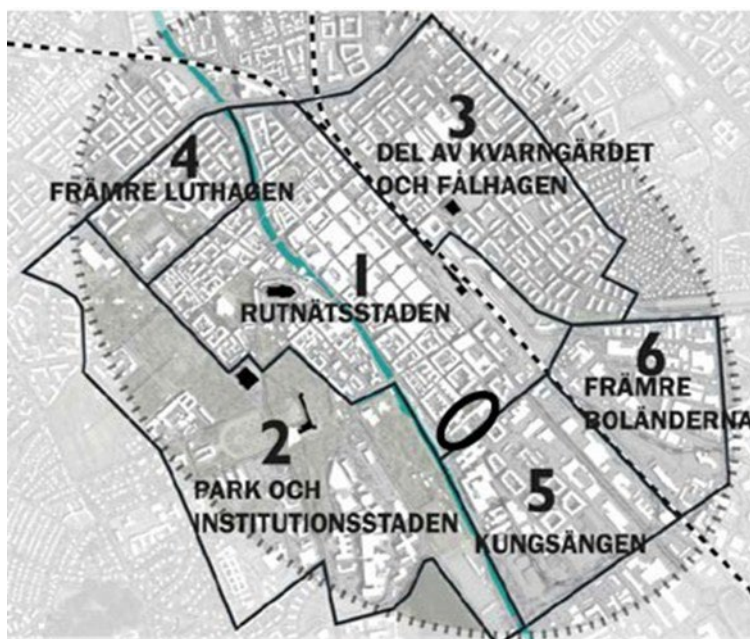


Bild 4 Utsnitt ur innerstadsstrategin som visar indelning efter bebyggelsekaraktär, där kvarteret Hugin (inom den svarta markeringen) ligger i "Rutnätsstaden".

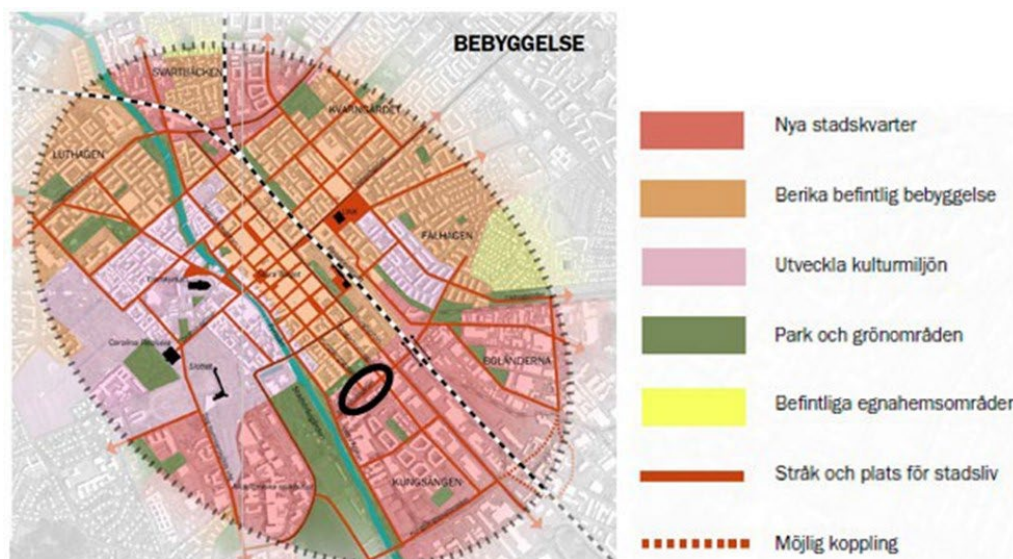


Bild 5 Utsnitt ur innerstadsstrategin som visar inriktning för bebyggelse. Kvarteret Hugin (inom den svarta markeringen) ligger inom inriktningen "Nya stads kvarter".

Detaljplaner

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

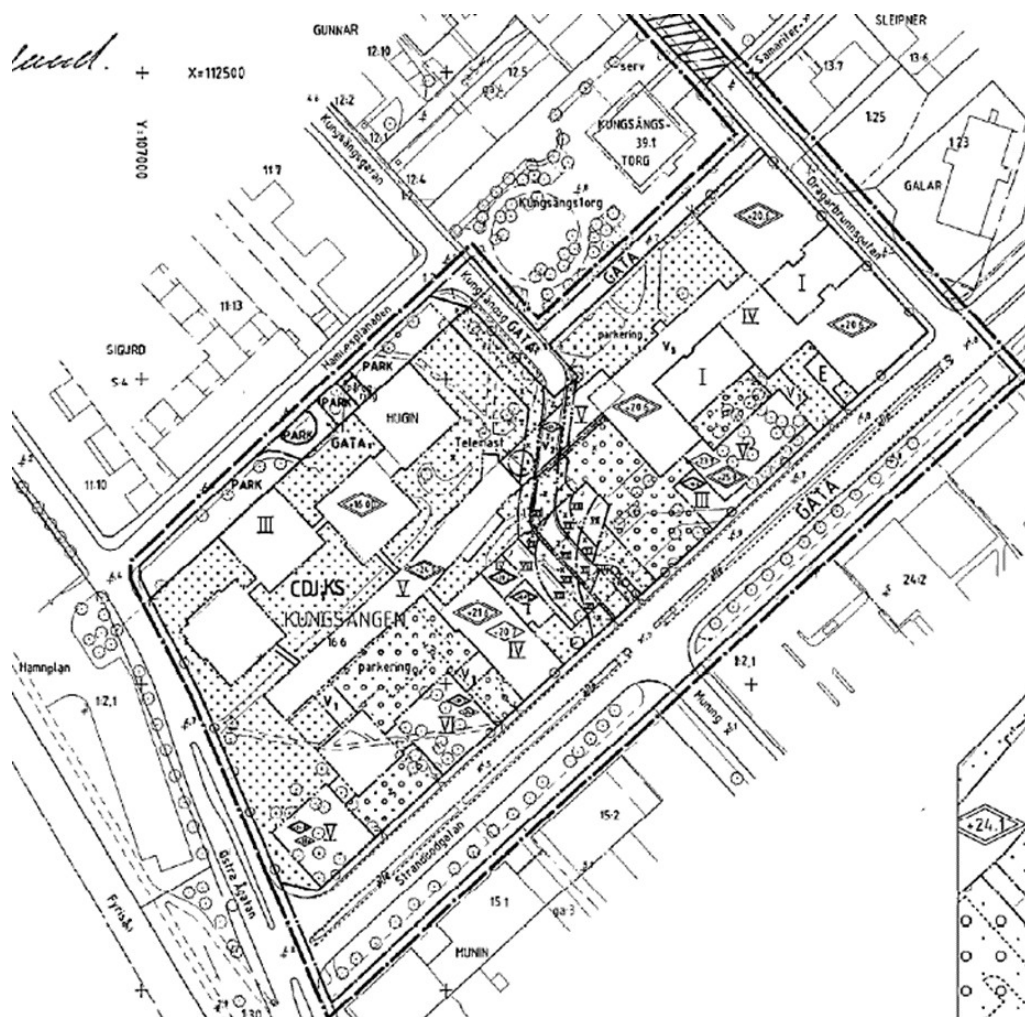


Bild 6 Utsnitt ur gällande detaljplan 0380-P2006/5.

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

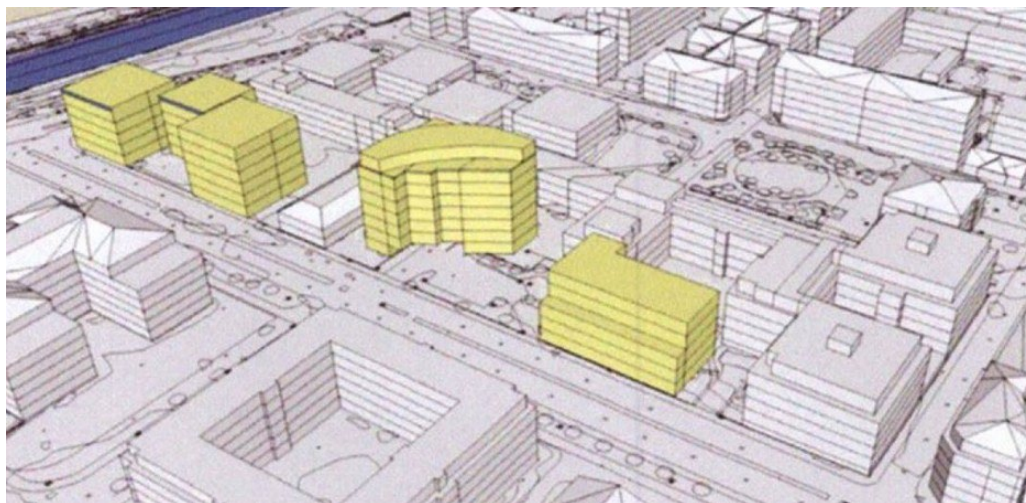


Bild 7 Visualisering av outnyttjade byggrätter i gällande detaljplan. De gula volymerna representerar de outnyttjade byggrätterna.

Planen från 2006 ersätter också delar av de angränsande detaljplanerna *Stadsplan för Kungsängens industriområde*, PL. 56U (aktbeteckning 0380-581) som bland annat omfattar Östra Ågatan och *Stadsplan för kvarteret Sigurd*, PL 43AE (aktbeteckning 0380-551) som bland annat omfattar Hammesplanaden.



Bild 8 Planmosaik i närområdet. Planområdet omfattar de gällande detaljplanerna 0380-P2006/5, 0380-551 och 0380-581.

Planens innehåll

Planens syfte

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

Planens huvuddrag

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

Planområdet

Geografiskt läge och areal

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



Bild 9 Orienteringskarta som visar planområdets läge (inom streckat område).

Allmän områdesbeskrivning

Kvarteret Hugin ligger i södra delen av Uppsalas stadskärna, drygt 500 meter söder om Stora torget. Bebyggelsen i kvarteret består av ett långsträckt kontorskomplex som byggdes för Livsmedelsverket, Länsstyrelsen och Skatteverket. Byggnaderna har även innehållit diverse företag och restauranger.

Idag är verksamheterna delvis utflyttade. Här finns också ett torg och en park. Vid uppförandet av byggnaden fanns en tanke om att den skulle utgöra en gräns/avslut på innerstaden. Detta är kopplat till den historiska stadsgränsen, i och med att Kungsängen och kvarteret tidigare fungerade som tullgräns.

Pågående planering i närområdet

Sydost om planområdet pågår planläggning för en ny skola och arbetsplatser i kvarteret Norra Hovstallängen. Granskning är planerad till första kvartalet av 2022. Söder om planområdet, på andra sidan av Strandbodgatan, pågår planläggning av kvarteret Ångkvarn, för att omvandla ett tidigare industriområde till bostäder och lokaler för centrumändamål. Antagande är planerad till andra kvartalet av 2021. Öster om Kungsgatan pågår planläggning av kvarteret Ställverket med flera, där Främre Boländerna ska göras till en del av innerstaden och näringslivet utvecklas.



Bild 10 Pågående detaljplaner i närområdet.

Stadsbyggnadsvision

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

Stadsbild

Förutsättningar

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

och de omkringliggande gatorna. Entréerna är inte utmärkande eller markerade, vilket ytterligare bidrar till att området upplevs svårorienterat.

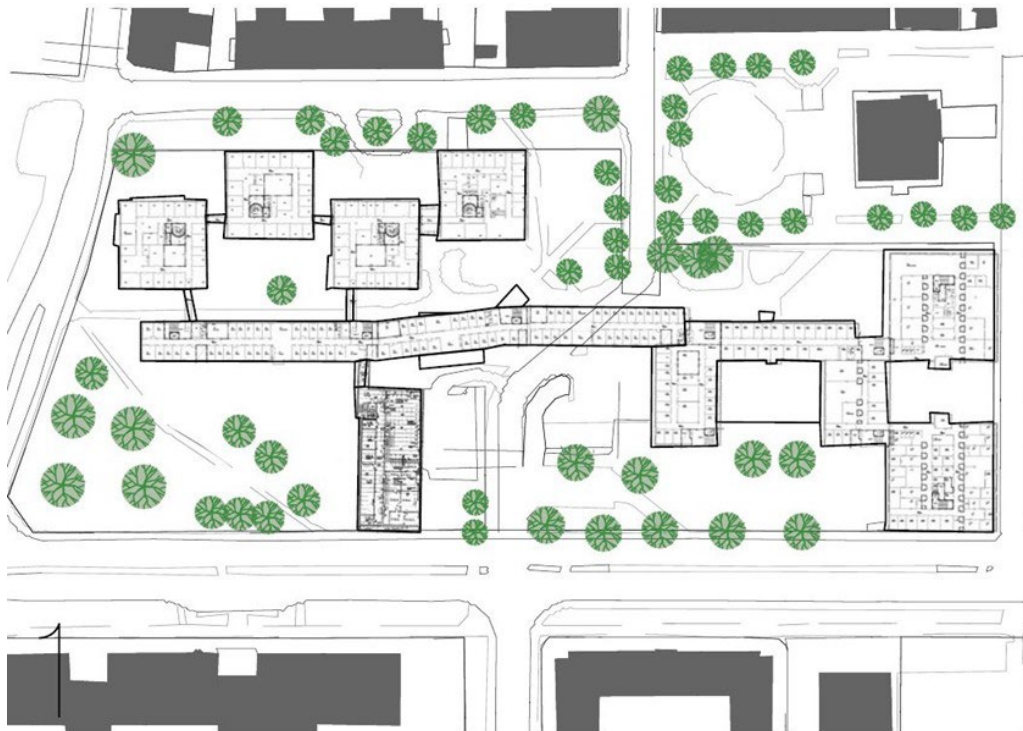


Bild 11 Illustration över den nuvarande bebyggelsens struktur, utdrag ur den antikvariska förundersökningen, White Arkitekter AB.

Förändringar

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

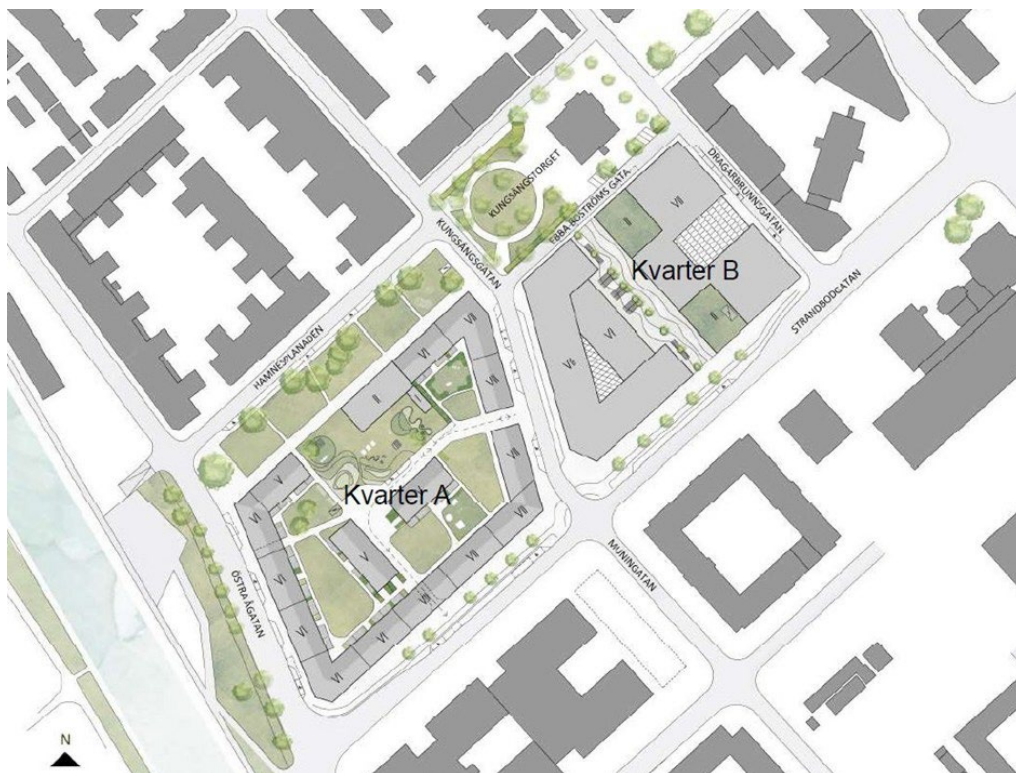


Bild 12 Illustrationsplan över planförslaget struktur med indelning i två kvarter och en ny sydlig fortsättning av Kungsängsgatan som kopplar vidare mot Muningatan i Kungsängen, Alma arkitekter.

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

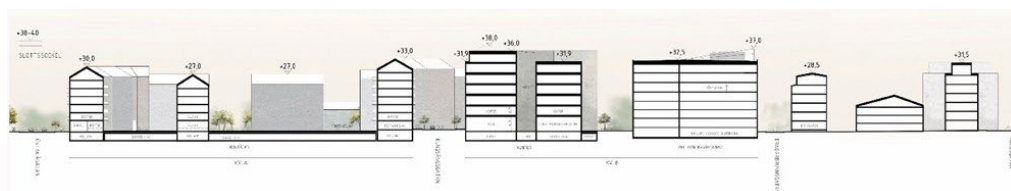


Bild 13 Längdsektion som visar möjlig ny bebyggelse i kvarteret Hugin sett från sydväst, med Östra Ågatan till vänster och Kungsängsgatan till höger i bild, Alma arkitekter.

Bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Den befintliga bebyggelsen ritas 1973 och har huvudsakligen använts som kontor av statliga verksamheter som länsstyrelsen, jordbruksverket och skatteverket. Dessa verksamheten är idag delvis utflyttade. Byggnaderna består av stora sammanhängande volymer som breder ut sig över en stor del av kvarteret och bildar en barriär mot Strandbodgatan. Byggnaderna är i två till fyra våningar med plåttak. Fasader som vetter åt samma väderstreck delas upp med olika kulörer vilket skiljer de olika byggnadskropparna, beroende på var ifrån man betraktar byggnaden. Byggnaderna beskrivs närmare under rubriken Kulturmiljö.



Bild 14 Flygfoto över byggnaderna inom kvarteret Hugin idag.



Bild 15 Punkthus inom kvarteret Hugin, som tidigare inhyste länsstyrelsen, sett från Hamnesplanaden.



Bild 16 Genomfarten och den tydliga barriären mot Strandbodgatan, sett söderifrån från Kungsängsgatan.

Förändringar

Kvarter A

Det västra delkvarteret (se illustrationen på sidan 15) avgränsas av Kungsängsgatan, Strandbodgatan, Östra Ågatan och den nya parken. Kvarteret utformas som ett storgårdskvarter med bebyggelse som ramas in av bostadshusen. Detta bidrar till att skapa lugna och bullerskyddade gårdar. I kvarteret möjliggörs bostadsbebyggelse i fem till sju våningar, vilket beräknas rymma cirka 300–400 bostäder. Här planeras även för en förskola i två våningar med tillhörande gård. Genom kvarteret ska finnas en genomgående gata för transporter, diverse angöring samt angöring till parkeringsgarage. Gatan ligger på kvartersmark och blir således inte allmän plats. Den här gatan säkras genom en planbestämmelse som anger att marken inte får förses med byggnad. Planen möjliggör komplementbyggnader på bostadsgårdarna. Längs Östra Ågatan ställer planen krav på att bottenvåningarna ska innehålla delar av centrumverksamhet av publik karaktär.

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

Planen reglerar inte i detalj hur de nya husen ska gestaltas. Men det är viktigt att färg- och materialval ska bidra till en god helhetsverkan, i enlighet med kommunens arkitekturpolicy. Detaljer ska utformas med stor omsorg. Det är av stor betydelse att bottenvåningarna utformas på ett sätt som bidrar till att aktivera gaturummet och får

platsen att upplevas trygg och inbjudande. Bottenvåningarna ska delvis innehålla verksamhetslokaler som kan hjälpa till att levandegöra stadsrummet.

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

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



Bild 17 Illustrationsplan som visar möjlig utformning av kvarter A, Alma arkitekter.

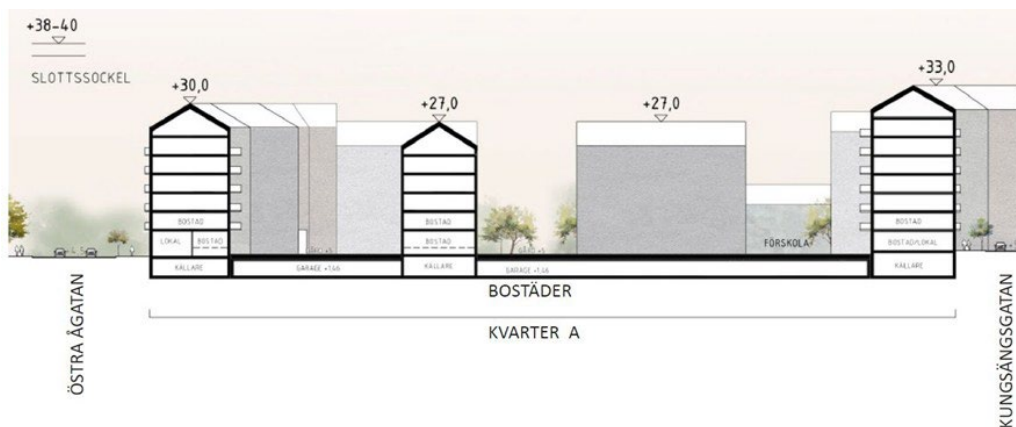


Bild 18 Tvärsektion som visar möjlig utformning av kvarter A, sett söderifrån, Alma arkitekter.



Bild 19 Tvärsektion som visar möjlig utformning av kvarter A, sett österifrån, Alma arkitekter.



Bild 20 Illustration av möjlig utformning av bebyggelsen längs Östra Ågatan mot Strandbodgatan, sett från Fyrisån. Bild: Alma arkitekter.



Bild 21 Illustration av möjlig utformning av bostäder och förskola (byggnad i två våningar) längs Kungsängsgatans förlängning och Hammesplanaden mot parken, Alma arkitekter.

Förskola

Inom kvarter A planeras en förskola med fyra avdelningar samt en 1 500 kvadratmeter stor tillhörande gård. Förskolan säkras i plankartan med användningsbestämmelsen *Skola* och får bebyggas i motsvarande två våningar. Förskolans fria uppgår till 20 kvadratmeter per barn, eller 1 440 kvadratmeter.

Plankartan säkerställer friytan genom en bestämmelse som anger att endast komplementbyggnader får uppföras. Arean för komplementbyggnader regleras även med en planbestämmelse för att inte äventyra friytan.

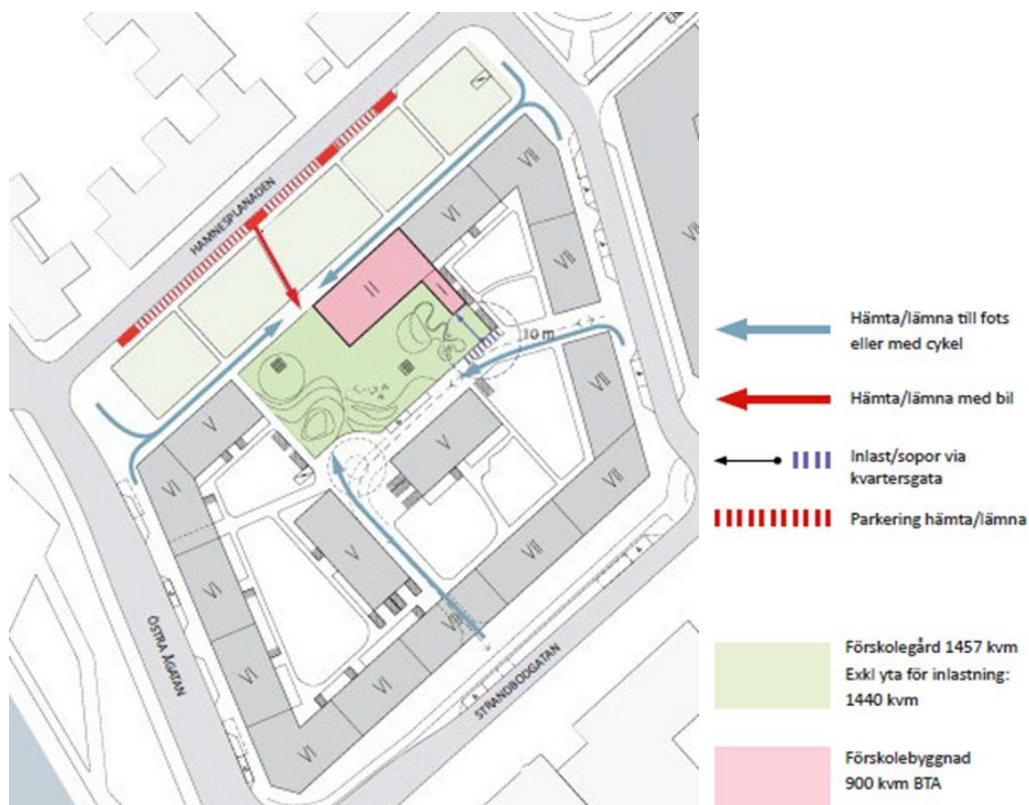


Bild 22 Illustration över förskolans läge, förskolegården och möjlig plats för hämtning och lämning,

Kvarter B

Det östra delkvarteret (se illustrationen på sidan 17, bild 12) avgränsas av Kungsängsgatan, Strandbodgatan, Dragarbrunnsgatan och Ebba Boströms gata. I detta delkvarter tillåter planen högre bebyggelse för att möjliggöra en hög koncentration av arbetsplatser och verksamheter. Byggnader som ska användas för kontor och liknande kräver högre våningshöjder jämfört med bostadshus. Detaljplanen skapar en byggrätt för en ny volym längs Kungsängsgatan och en bit in på Ebba Boströms gata. Byggnaden har bestämmelsen *hög arkitektonisk kvalitet* eftersom den ligger i siktlinjen på Kungsängsgatan sett från stadskärnan. För att det ska vara möjligt att bygga ett trähus i sju våningar för centrumändamål tillåter planen en högsta nockhöjd om +36 meter över nollplanet. De omgivande gatornas nivå är cirka +5 meter över nollplanet vilket motsvarar en byggnad som är omkring 31 meter hög mätt från gatan. Den översta våningen ska vara indragen för att minska byggnadens upplevda höjd från gatan. För att möjliggöra större tekniska installationer på taket finns en bestämmelse om en högsta totalhöjd på +38 meter över nollplanet. Mindre tekniska installationer ska vara integrerade i takutformningen.



Bild 23 Illustrationsplan som visar möjlig bebyggelse samt passagen genom kvarter B, Alma arkitekter.

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

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



Bild 24 Illustration av möjlig utformning av den byggnad som avses bevaras och byggas på, sett från korsningen Strandbodgatan-Dragarbrunnsgatan, Alma arkitekter.

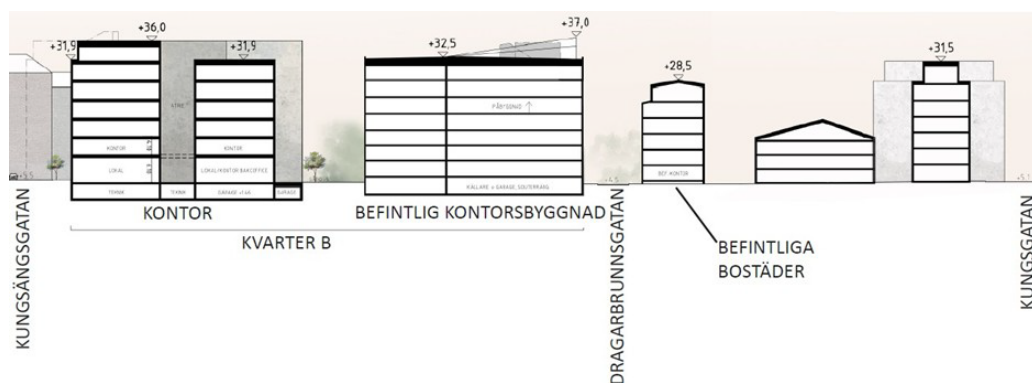


Bild 25 Sektion sedd söderifrån, som visar en möjlig utformning av kvarter B, i förhållande till de befintliga byggnaderna inom kvarteret Slepner till höger i bilden. Bild: Alma arkitekter.



Bild 26 Sektion sedd västerifrån (från passagen genom kvarter B), Alma arkitekter. Sektionen visar en möjlig utformning av kvarter B i förhållande till de befintliga bostäderna vid Hamnesplanaden till vänster och Köttinspektionen till höger i bild.

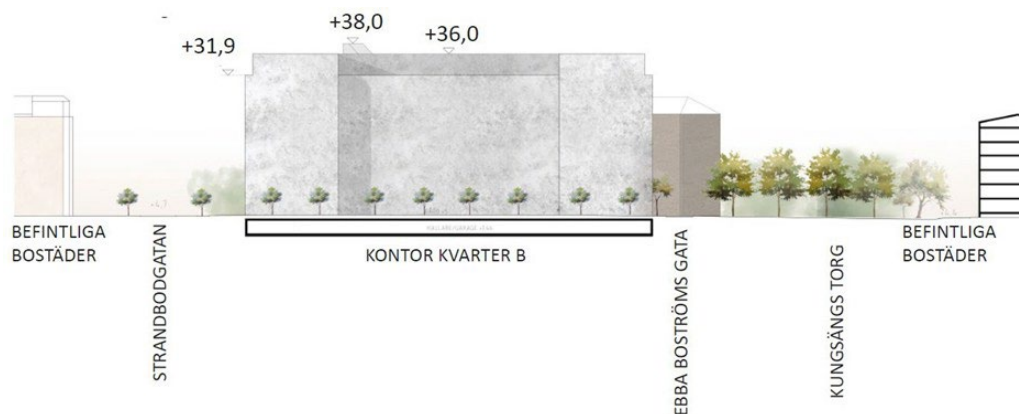


Bild 27 Sektion som visar möjlig utformning av kvarter B, sett österifrån, från den föreslagna passagen genom kvarteret, Alma arkitekter. I bilden syns att den översta våningen är indragen mot Strandbodgatan.

Kulturmiljö

Kvarteret Hugin

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

Planerna för hela bebyggelsekomplexet presenterade i tidskriften Arkitektur 1973, och bebyggelsen färdigställdes 1978. Arkitekt var Lars Carlbring på Arkitekthuset Götgatan 18 AB i Stockholm och Byggnadsstyrelsen var byggherrar. Kvarteret Hugin utgör i dag en tidstypisk representant för byggnadsstyrelsens förvaltningshus för statliga verk och myndigheter från 1970-talet och berättar om och symboliserar denna expansiva period för Sverige och dess administration.

I den kulturhistoriska utredningen som gjordes i den antikvariska förundersökningen bedöms kvarteret karaktäriseras av den stora uppbrutna byggnadsvolymen som placerats på så sätt att man inte kan se hela byggnadsvolymen samtidigt. Utformningen skapar en upplevelse av ett kvarter med flera olika byggnader istället för en enda sammanhängande byggnadsvolym.

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

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

Riksintresse för kulturmiljövården

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

och stadens struktur. Kvarteret ligger även inom en av de särskilt värdefulla siktlinjerna där det är viktigt att bevara siluetten över domkyrkan, slottet och Carolina Rediviva.

Centralmakten

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

Stadens framväxt och struktur

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

Siktlinjer och påverkan på stadssiluetten

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

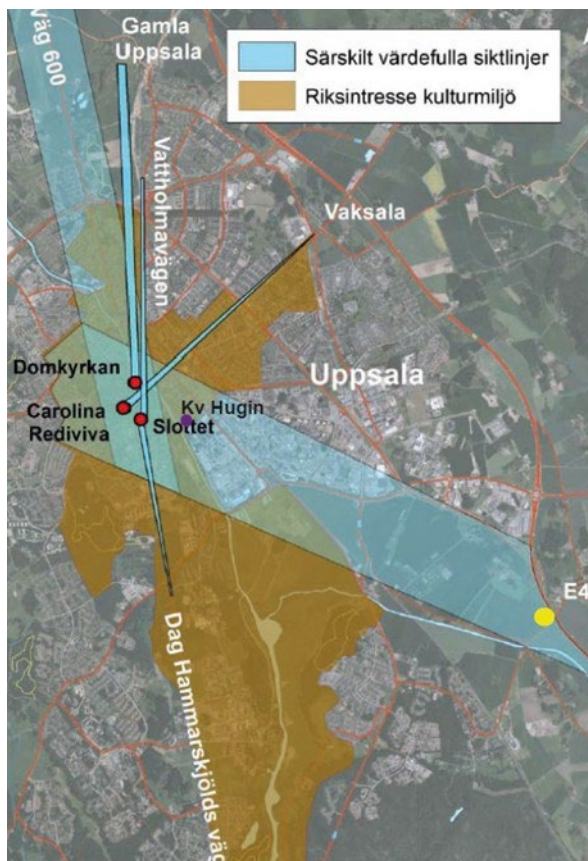


Bild 28 Bild som visar utbredningen av riksintresset för kulturmiljö och de särskilt värdefulla siktlinjerna (blå områdena). Den gula markeringen visar var bilden nedan är tagen.



Bild 29 Foto taget från väg E4 i höjd med Danmarksbyvägen i en av de särskilt viktiga siktlinjerna. Den röda markeringen visar siluetten med slottet och Uppsala domkyrka och utgör utsnittet för telefotot nedan.



- Uppskattad höjd för ny bebyggelse i kv Hugin.
- Silhuett befintlig bebyggelse, aug 2020.
- - - Uppskattad höjd slottets sockel.

Bild 30 Inzoomat telefoto som visar slottet och domkyrkan i förhållande till siluetten av den befintliga bebyggelsen och den uppskattade höjden för ny bebyggelse i kvarteret Hugin.

Kulturhistorisk värdering

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

Särskilt värdefull bebyggelsemiljö och särskilt värdefull kulturmiljö ur lokalt perspektiv

Planområdet utpekats som en av Uppsalas *särskilt värdefulla bebyggelsemiljöer* (KF - 88). För dessa gäller att bebyggelsemiljöerna inte ska förvanskas, och när det upprättas

nya detaljplaner ska kulturhistoriska värden preciseras och skyddas. Detta bedöms vara genomfört i och med den framtagna kulturhistoriska värderingen. Planområdet ligger även inom ett område som i översiktsplanen utpekats som särskilt värdefull kulturmiljö ur lokalt perspektiv.

Fornlämning

Planområdet ligger inom den sydöstra delen av fornlämningen RAÄ 88:1, *Uppsala medeltida 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 kommer behöva utföras inom kvarteret Hugin. Då exploateringen berör en lagskyddad fornlämning kommer en ansökan om tillstånd enligt Kulturmiljölagen behöva göras till Länsstyrelsen för bedömning av vilka arkeologiska insatser som är nödvändiga.

Park och natur

I nära anslutning till bostäderna i delområde A möjliggör planen cirka 20 meter brett parkstråk som sträcker sig mellan Östra Ågatan och Kungsängsgatan. Parken är en vidareutveckling av en befintlig grönyta längs Hamnesplanaden och blir en del i en längre, sammanhängande grön koppling mellan årummet och Resecentrum. En ny park i kvarteret är viktig för att kunna utgöra ett komplement till innerstadens hårt belastade parker och grönytor. Förutom att erbjuda rekreativsmöjligheter på ett bekvämt avstånd för boende och verksamma i kvarteret ger parken också goda förutsättningar för att omhänderta dagvatten från de allmänna gatorna, Östra Ågatan och Hamnesplanaden, som omger parken. De äldre träd som finns längs Hamnesplanaden ska, i möjligaste mån, bevaras när parken utformas.

Eftersom det förekommer almsjuka i närområdet är det dock osäkert i vilken utsträckning träd kan sparas och detaljplanen ställer därför inga krav på bevarande av enskilda träd inom planområdet.



Bild 31 Illustration som visar grönstrukturen i och i anslutning till planområdet, Alma arkitekter.

Strandskydd

Längs Fyrisåns strand gäller strandskydd 100 meter enligt miljöbalkens 7 kapitel i syfte att trygga allmänhetens tillgång till strandområden och möjlighet till friluftsliv, samt för att bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv. Strandskyddet är upphävt i tidigare gällande detaljplaner men kommer att återinträda om detaljplanen ersätts med en 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. Inom det strandskyddade området ska en kommunal park anläggas, vilket stärker allmänhetens tillgång till området.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gatunät

I planområdet ingår gatorna Dragarbrunnsgatan, Strandbodgatan, Östra Ågatan, Hamnesplanaden, Kungsängsgatan och Ebba Boströms gata. Dragarbrunnsgatan,

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

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

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

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

Mätplats	Dygnstrafik	Skyltad hastighet	Tung trafik
Dragarbrunnsgatan, Norr om Strandbodg...	1 588	30 km/h	5.1%
Kungsgatan, Norr om Strandbodgatan	11 008	40 km/h	14.9%
Kungsängsgatan, Norr om Strandbodgatan	969	30 km/h	5.1%
Strandbodgatan, Mellan Dragarbrunnsga...	7 957	40 km/h	3.6%
Östra Ågatan, Norr om Strandbodgatan	9 665	40 km/h	5.2%

Bild 32 Trafikflöden runt kvarteret Hugin under ett årsmedeldygn (ÅDT) i nuläget, skyltad hastighet och andelen tung trafik.

	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
Hammesplanaden	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

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

Gång- och cykeltrafik

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



Bild 33 Karta över den befintliga cykelinfrastrukturen i och omkring planområdet. Planområdet ligger inom den streckade linjen.

Kollektivtrafik

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

Förändringar

Gatunät

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

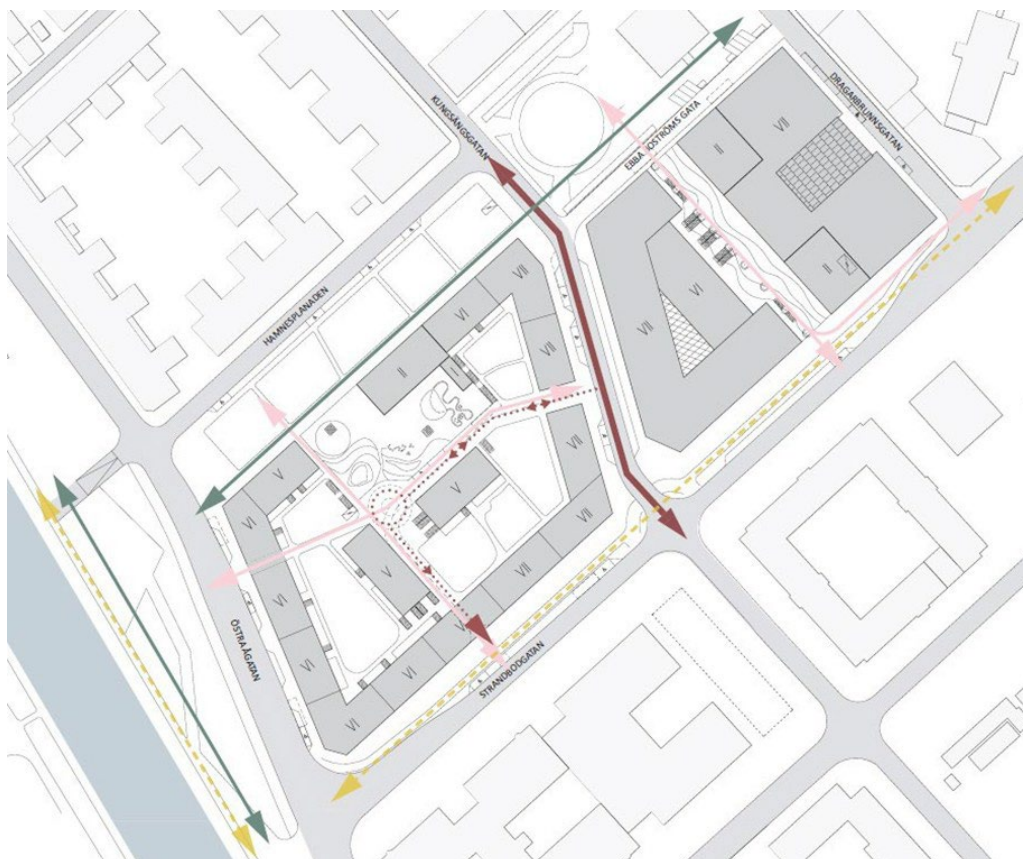


Bild 34 Illustrationsplan över nya körvägar (röda pilar), gång- och cykelstråk genom kvarteren (rosa pilar) och promenadstråk (gröna pilar). De gulstreckade pilarna utgör delar av Uppsalas huvudcykelnät. Bild: Alma arkitekter.

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

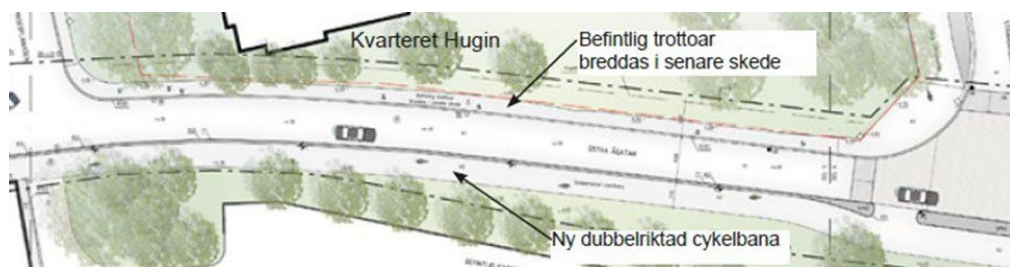


Bild 35 Översiktlig illustration av den planerade ombyggnationen av Östra Ågatan, WSP och Uppsala kommun.

Gators utformning

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

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

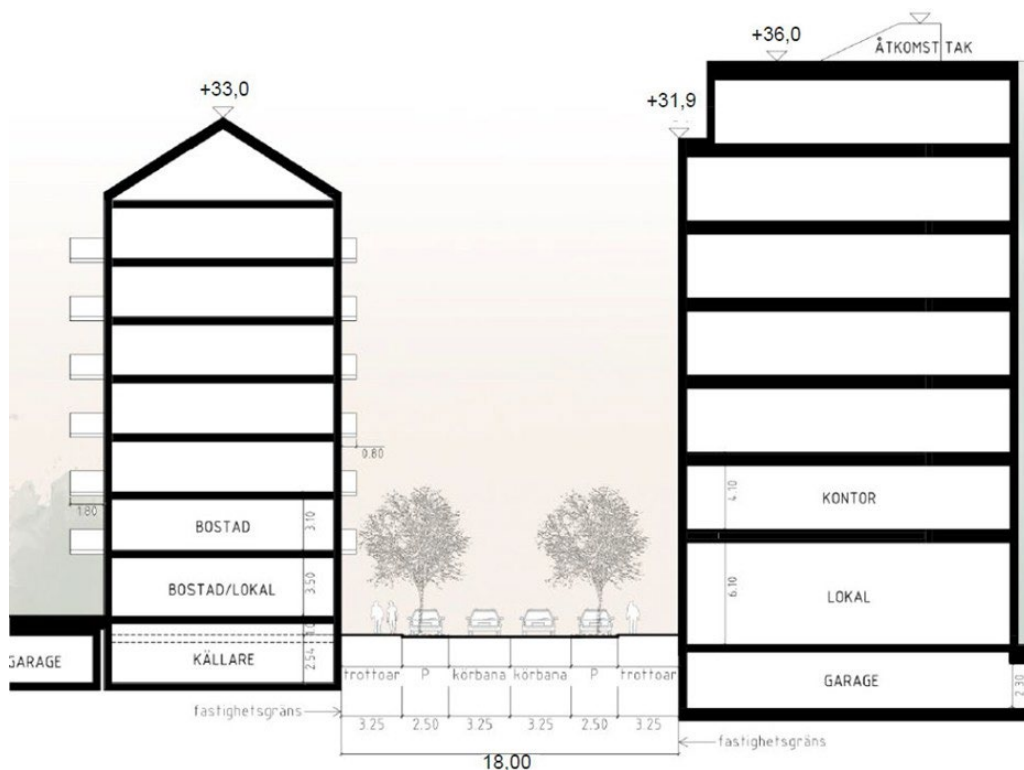


Bild 36 Gatusektion över den nya sträckningen av Kungsängsgatan genom planområdet, sett söderifrån, Alma arkitekter. De individuella måtten inom gatusektionen kan komma att ändras vid utbyggnad.

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



Bild 37 Gatusektion över Hamnesplanaden, sett västerifrån, Alma arkitekter. De individuella måtten inom gatusektionen kan komma att ändras vid utbyggnad.

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 två meter bred trottoar genom att en del av fastigheten Kungsängen 16:6 övergår i kommunens ägo. Gatan kommer sannolikt att vara angöringsväg för leverans- och avfallsfordon som ska angöra gården i kvarter B. För att klara av att rymma större fordon är det inte möjligt att anlägga angöringsfickor på gatumarken.

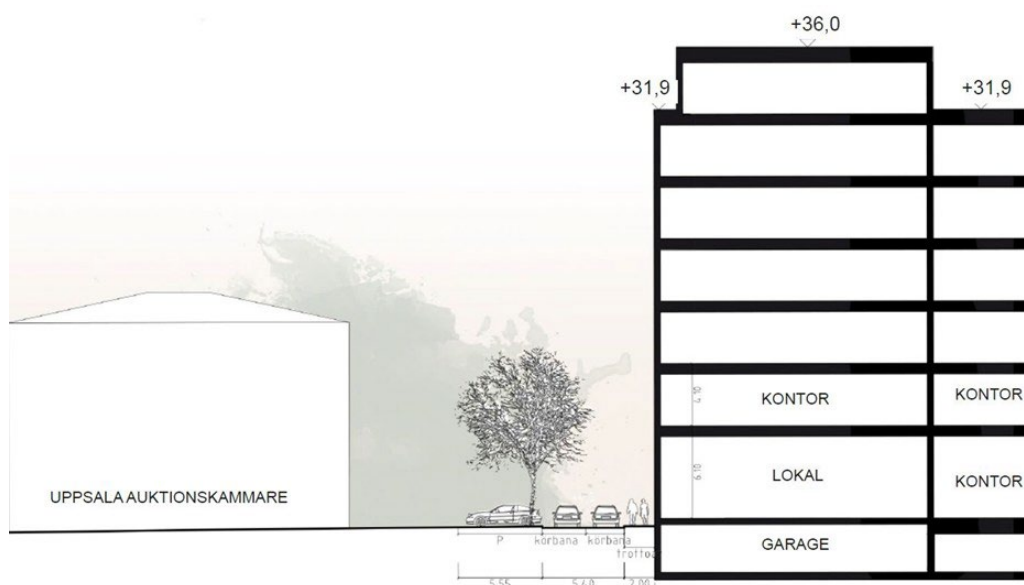


Bild 38 Gatusektion över Ebba Boströms gata, sett västerifrån, Alma arkitekter.

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 ska utformas som en portik i ett av bostadshusen i kvarter A och har som syfte att låta leverans- och avfallsfordon köra vidare ut på Strandbodgatan utan att vända inne på gården. Detaljplanen styr att portiken ska vara avfasad mot Strandbodgatan för att skapa god uppsikt mot gång- och cykelbanan och övrig trafik. Tanken är att det enbart ska ske utfart, men inte infart, mot Strandbodgatan. Detta för att undvika köbildning på Strandbodgatan om fordon som ska svänga in genom portiken behöver vänta på korsande trafik på Strandbodgatan eller trafik på gång- och cykelbanan. Förbud mot *infart* kan dock inte styras i detaljplanen, utan kan ordnas med lokala trafikföreskrifter.

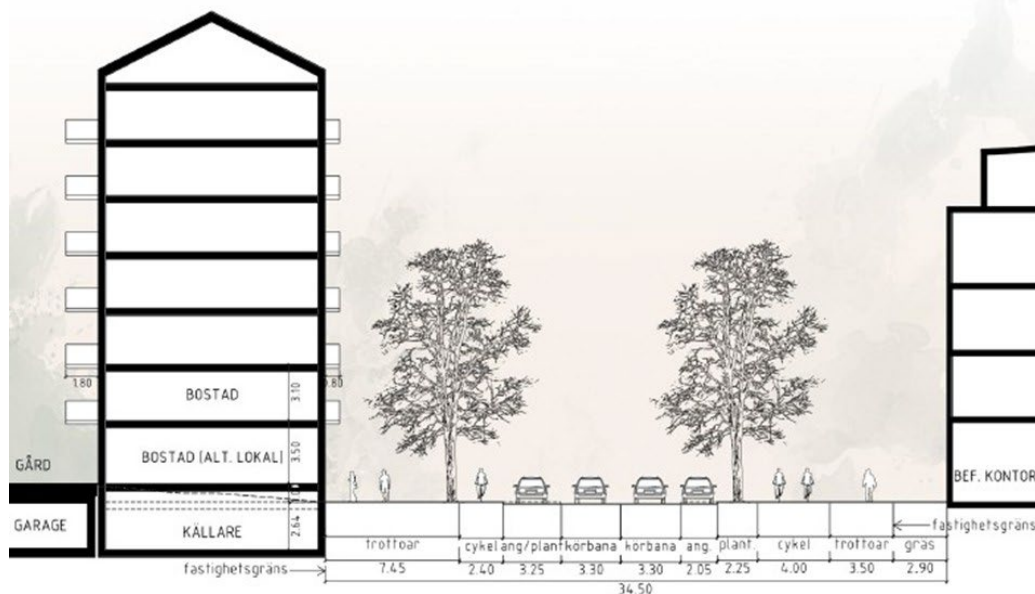


Bild 39 Gatusektion över Strandbodgatan vid kvarter A, sett västerifrån, Alma arkitekter. De individuella måtten inom gatusektionen kan komma att ändras vid utbyggnad.

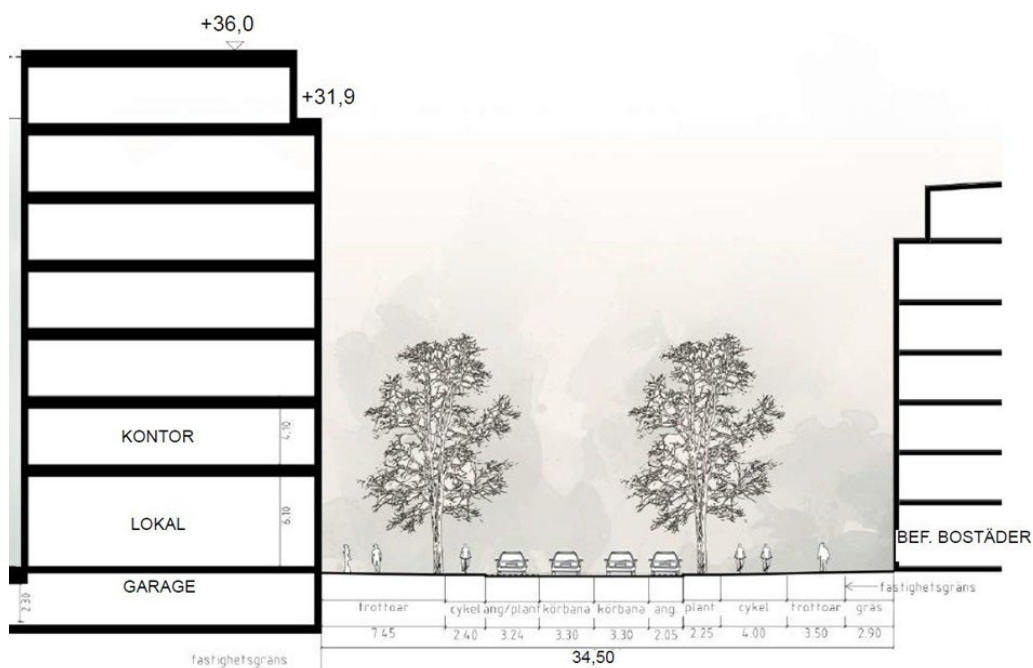


Bild 40 Gatusektion över Strandbodgatan vid kvarter B, sett västerifrån, Alma arkitekter. De individuella måtten inom gatusektionen kan komma att ändras vid utbyggnad.

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

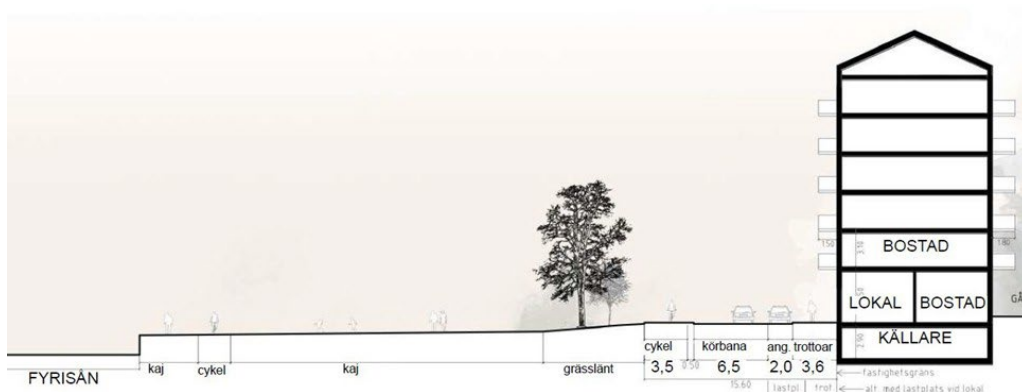


Bild 41 Gatusektion över Östra Ågatan, Alma arkitekter. Måtten inom gatusektionen kan komma att ändras.

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

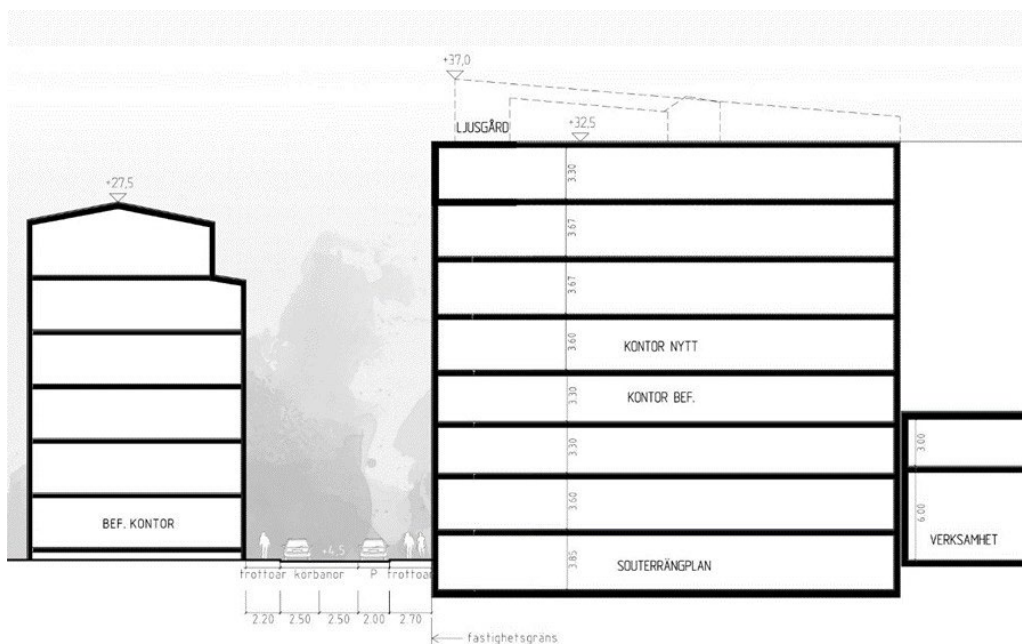


Bild 42 Gatusektion över Dragarbrunnsgatan, sett norrifrån.

Kollektivtrafik

Planen medför inte någon förändring av hållplatslägen eller linjedragningar.

Parkering

Behovet av parkeringsplatser för bil ska huvudsakligen lösas i underjordiska parkeringsgarage, vilket möjliggörs i detaljplanen. En del av behovet kan lösas med det befintliga garaget i kvarter B, med utfart mot Strandbodgatan. Planen möjliggör en mindre bygggrätt för en lägre byggnad som omsluter den befintliga garagedriften så att den kan integreras i den övergripande gestaltningen. Inom kvarter A kommer det också att behövas underjordiska parkeringsgarage. Beroende på platsens geotekniska

förhållanden är det oklart om det kan bli ett eller två separata garage. Möjliga platser för garagednfart/er är i den östra delen av kvarteret, nära infarten från Kungsängsgatans förlängning, i ett av gårdshusen, se illustration nedan, eller i ett av bostadshusen med infart från Kungsängsgatans förlängning.

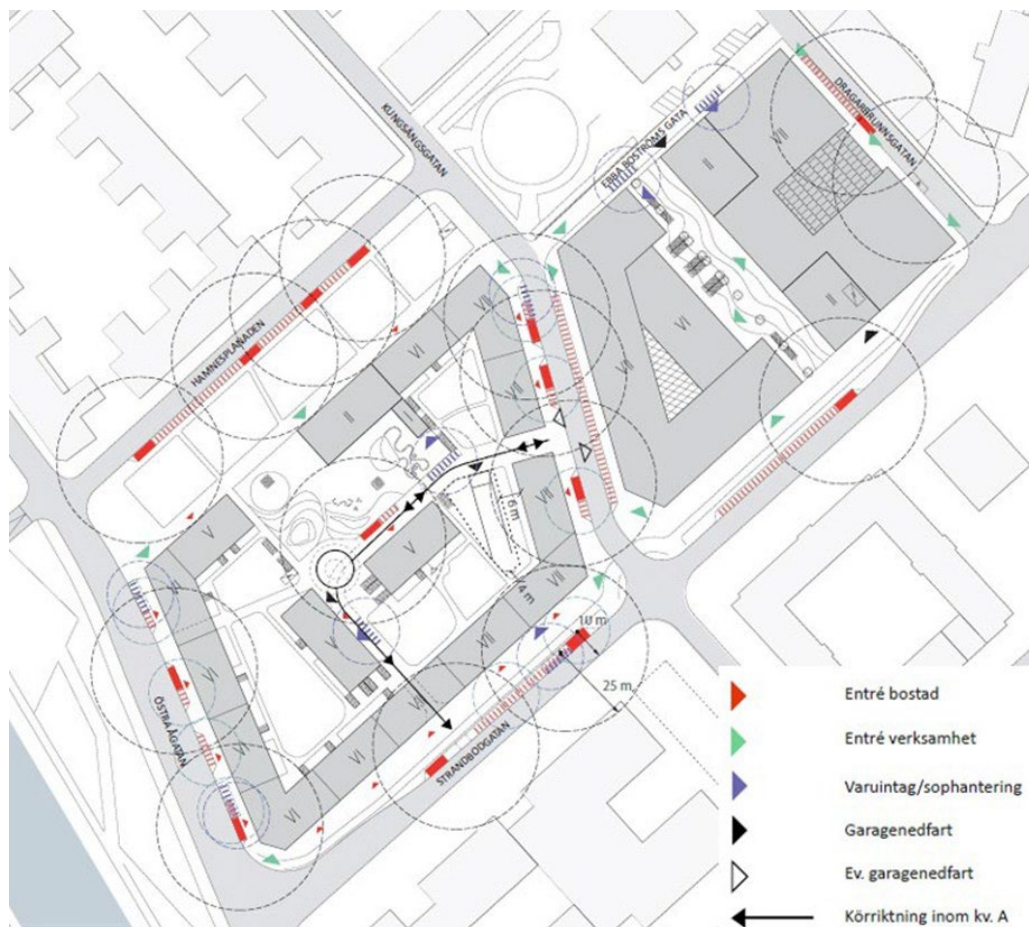


Bild 43 Illustration över möjliga platser för garagednfarter.

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

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

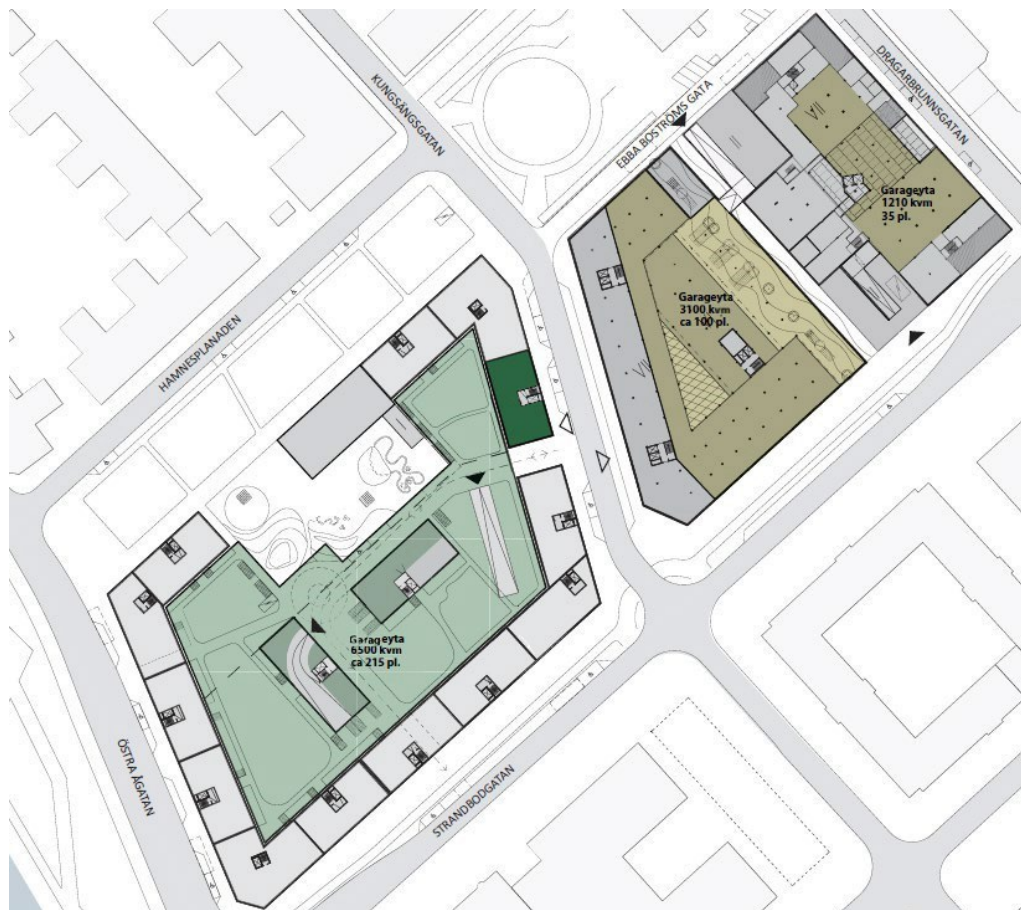


Bild 44 Illustrationsplan över möjlig utformning av underjordiska garage och nedfarter (svarta pilar).

Uppställning av brandbil

Det finns plats för uppställning av brandbilar intill de flesta av fasaderna. Uppställning av brandbil kan i vissa fall ske på de allmänna gatorna, men ska inte ske på bekostnad av trädplanteringar, flexzoner eller genom att inkräkta på parkmark. För vissa av byggnaderna kan det krävas särskilt utformade trapphus för att åstadkomma säkra utrymningsvägar.

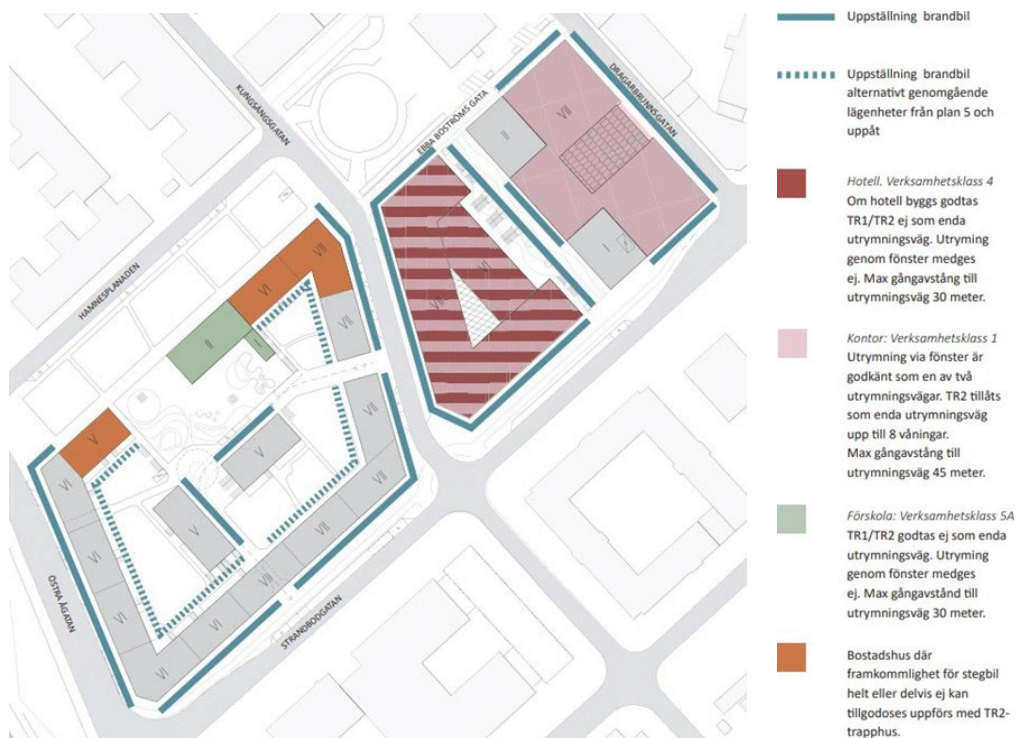


Bild 45 Illustration som visar möjliga uppställningsplatser för brandbilar, samt möjliga lägen för genomgående lägenheter, Alma arkitekter.

Övrig angöring

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

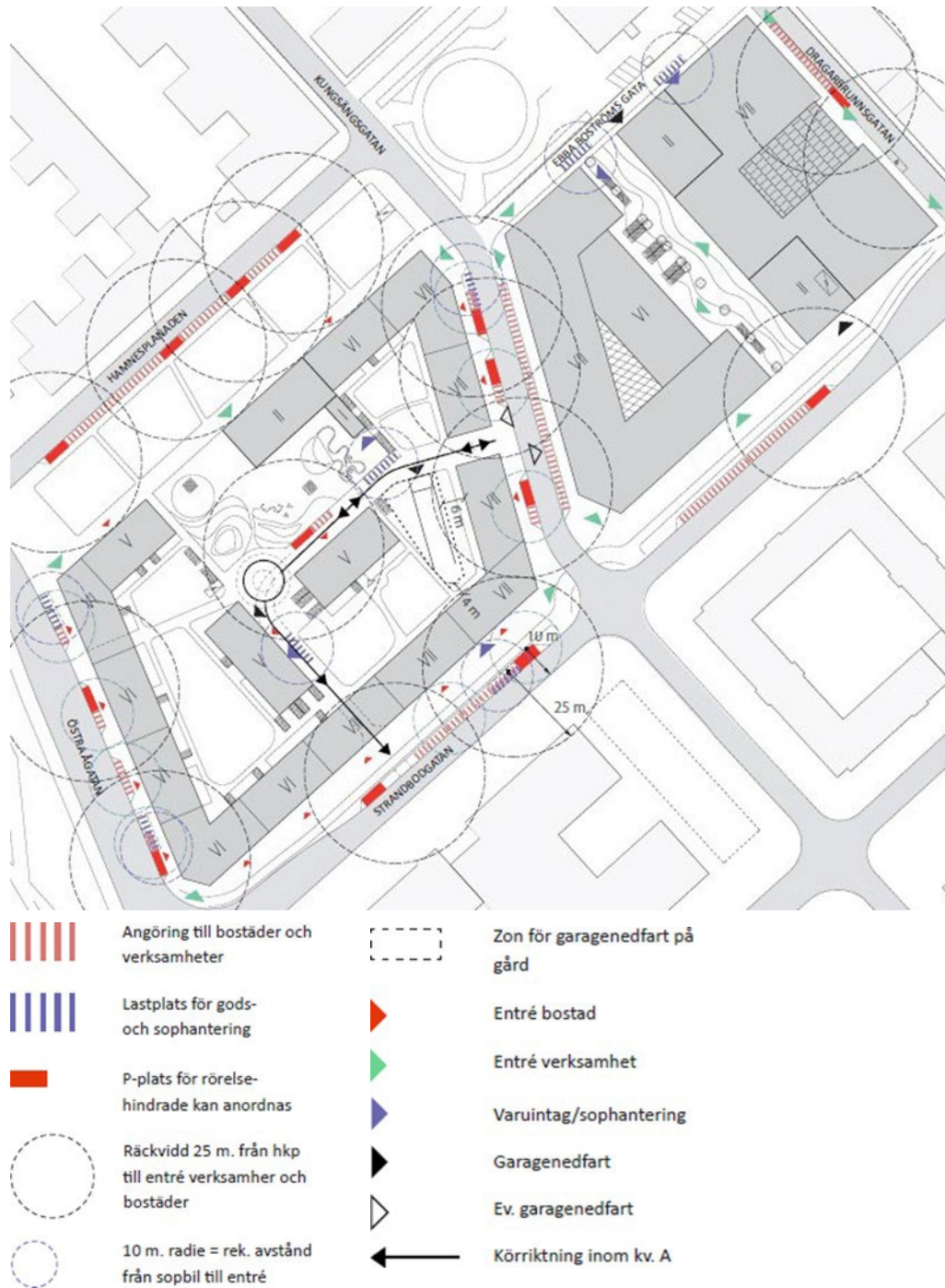


Bild 46 Illustrationsplan som visar möjliga platser för angöring, Alma arkitekter.

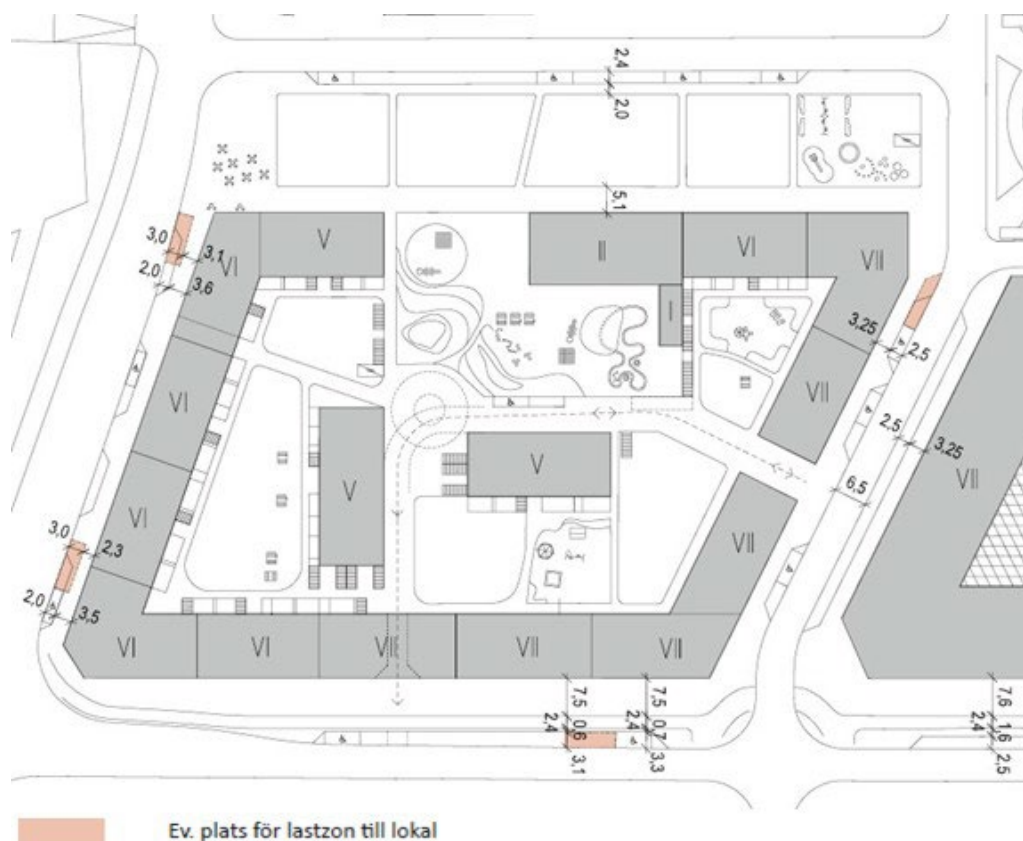


Bild 47 Illustrationsplan över en närmare studie av möjliga placeringar och mått för angöringsplatser inom kvarter A, och dess påverkan på trottoarens utformning. Lastzonerna illustreras med måtten 3x10 meter. Alma arkitekter.

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.

Enligt lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk med mera (förordningen 1994:1215) ska nya byggnader som innehåller bostäder, arbetslokaler, eller lokaler för vilka allmänheten har tillträde, vara utformade så att de är tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

Detta beaktas vid bygglovsprövningen och vid byggsamråd. Detaljplanen varken förhindrar eller försvårar en sådan utformning.

Sociala frågor

Planen gör det möjligt att bygga nya bostäder i ett område med god tillgång till offentlig och kommersiell service. Entréer i gatunivå gör att bostäderna blir tillgängliga även för äldre och personer med nedsatt rörelseförmåga. Planen möjliggör dessutom en högre koncentration av verksamheter, service och handel vilket potentiellt kan

minska avståndet mellan bostaden och andra målpunkter. Bostäder i detta läge ökar folklivet nattetid och på helger vilket kan bidra till ökad trygghet i området.

Mark och geoteknik

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

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

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

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

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

Grundvatten

Planområdet ligger inom yttre vattenskyddsområde för Uppsala kommuns dricksvattentäkt. Jordlagret består av ett tjockt och tätt lerlager, vilket generellt har mycket 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 därför 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 grundvattentäkten. 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.

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

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

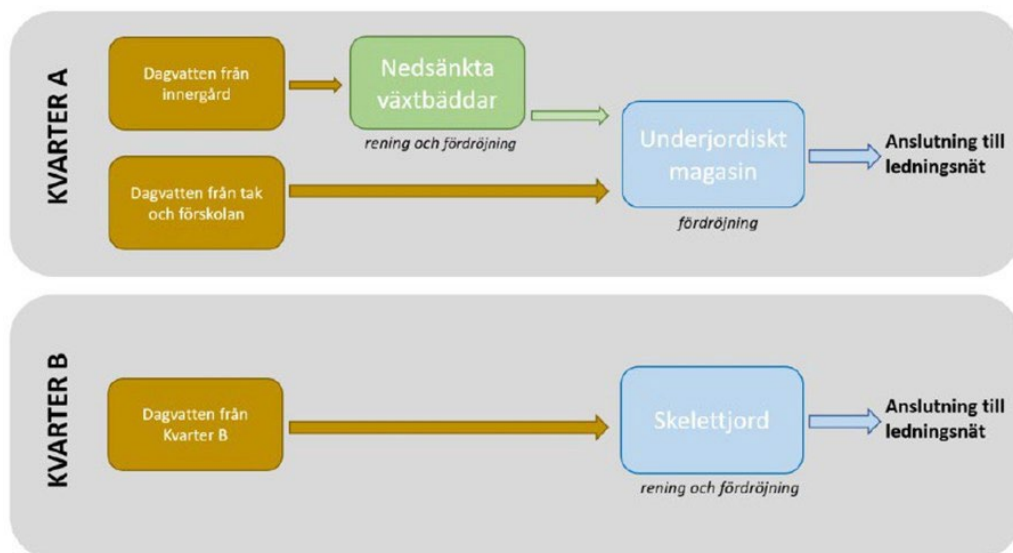


Bild 48 Utdrag från dagvattenutredningen som visar ett schema över föreslagen systemlösning, Sweco.

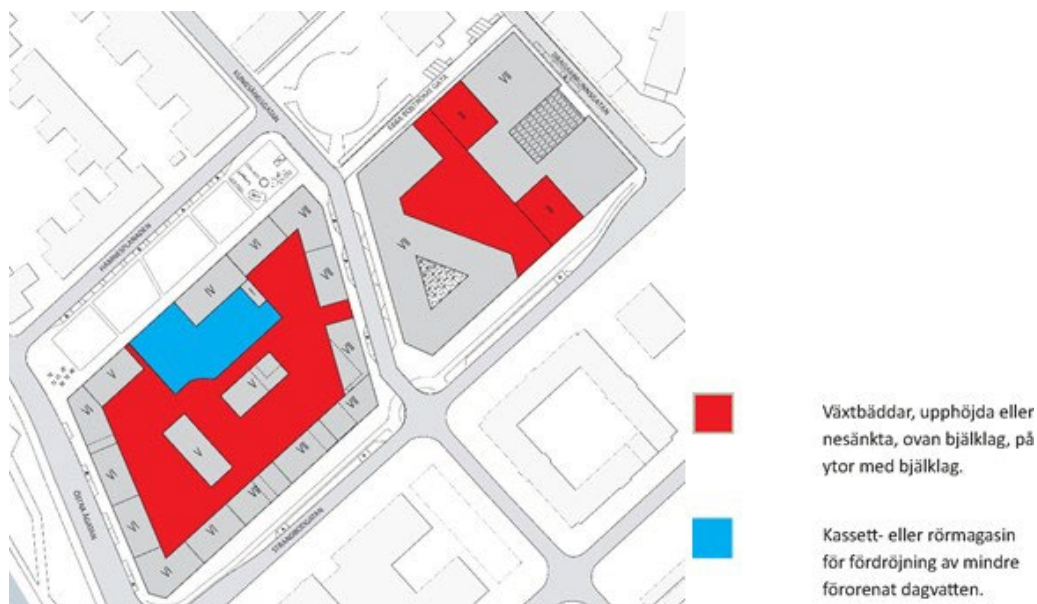


Bild 49 Förslag på ytor där växtbäddar och fördröjningsmagasin kan placeras, Alma arkitekter.

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

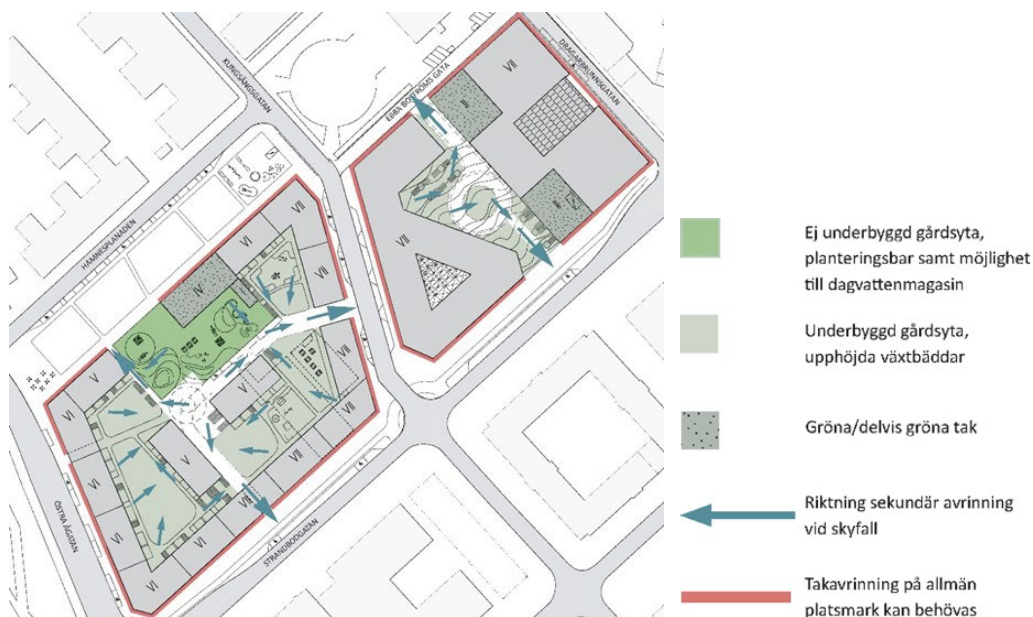


Bild 50 Förslag på dagvattenhantering, Alma arkitekter.

Den befintliga garagedriften 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 garagedriften utformas med någon form av skyddsanordning, exempelvis en vattentät garageport. I kvarteret finns också en lågpunkt som behöver beaktas vid höjdsättning av kvarteret. Gällande risk för översvämning, se nedan under rubriken "Översvämningar".

Hälsa och säkerhet

Buller

En trafikbullerutredning togs fram till samrådet, som undersökte hur bostäderna i det framtagna exploateringsförslaget skulle påverkas av vägbuller för prognosåren 2035 och 2050. För 2035 visade analysen över 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid en liten del av fasaden i hörnet Östra Ågatan-Strandbodgatan samt i hörnet Strandbodgatan - nya sträckningen av Kungsängsgatan. För 2050 var situationen något sämre då även en mindre del av fasaden längs Östra Ågatan längre norrut skulle utsättas för bullernivåer mer än 60 dB(A). Med genomtänkta planlösningar skulle det dock vara möjligt att åstadkomma bostäder som uppfyller trafikbullerförordningen enligt exploateringsförslaget både för prognosår 2035 och 2050.

Då dagens trafikmängd är större än för prognosåren togs en kompletterande trafikbullerutredning fram efter granskningen, som analyserade förslaget med dagens trafikflöde. Analysen av nuläget visar att hela fasaden längs Östra Ågatan i det framtagna förslaget utsätts för mer än 60 dB(A). Den maximala ljudnivån är som mest längs Östra Ågatan, mellan 80–90 dB(A) maximal ljudnivå, vilket även var fallet för prognosåren. Med genomtänkta planlösningar är det möjligt att åstadkomma bostäder som uppfyller trafikbullerförordningen även med dagens trafiksituation. Den kringbyggda gården är bullerskyddad och uppnår trafikbullerförordningen både med dagens trafik och för prognosåren. Då hela gården har bullernivåer som understiger 45

dB(A) ekvivalent ljudnivå uppnås även Naturvårdsverkets riktvärden för trafikbuller vid skolgårdar. Trafiksiffrorna tar inte ombyggnationen av Östra Ågatan i beaktande, och denna kommer sannolikt att bidra till lägre trafikbullernivåer. Det är dessutom troligt att det kommer att dröja ett antal år innan bostäder och förskola kommer att uppföras, och då kommer bullernivåerna att vara lägre än idag.

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

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

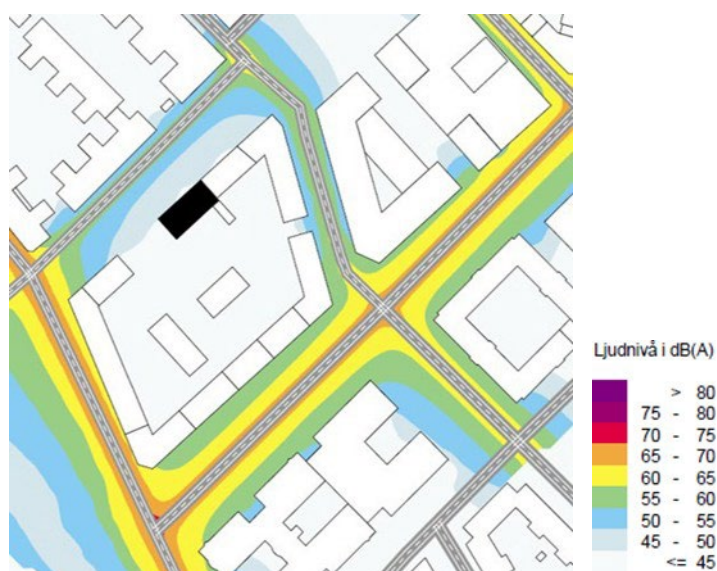


Bild 51 Utdrag ur den trafikbullerutredningen som visar trafikbullersituationen på gator och gårdar i nuläget, ekvivalent ljudnivå. Sweco Architects.

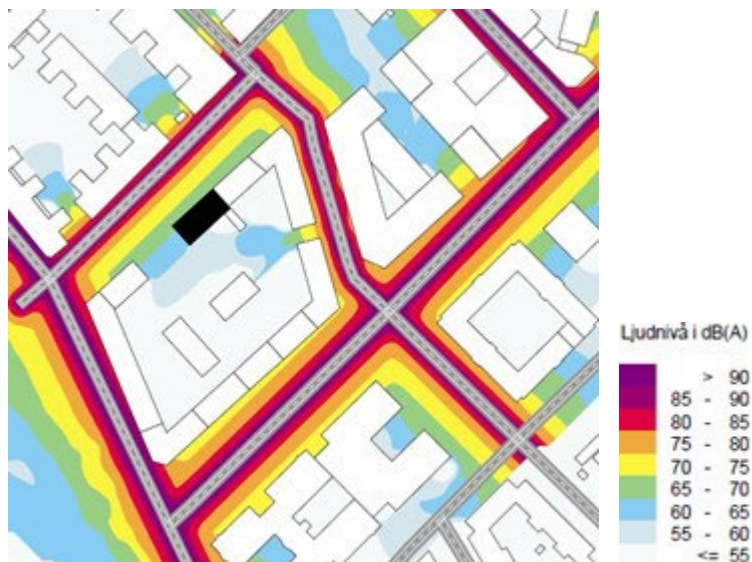


Bild 52 Utdrag ur trafikbullerutredningen som visar trafikbullersituationen på gator och gårdar i nuläget, maximal ljudnivå. Sweco Architects.

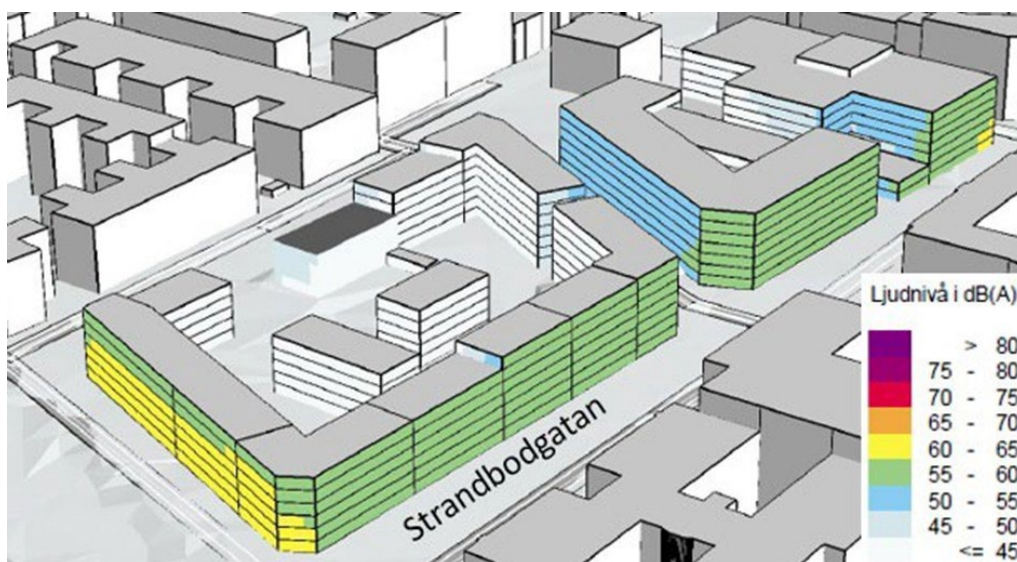


Bild 53 Utdrag ur trafikbullerutredningen som visar lägena med de högsta ekvivalenta ljudnivåerna på bostadsfasaderna med dagens trafiksituation, Sweco Architects.

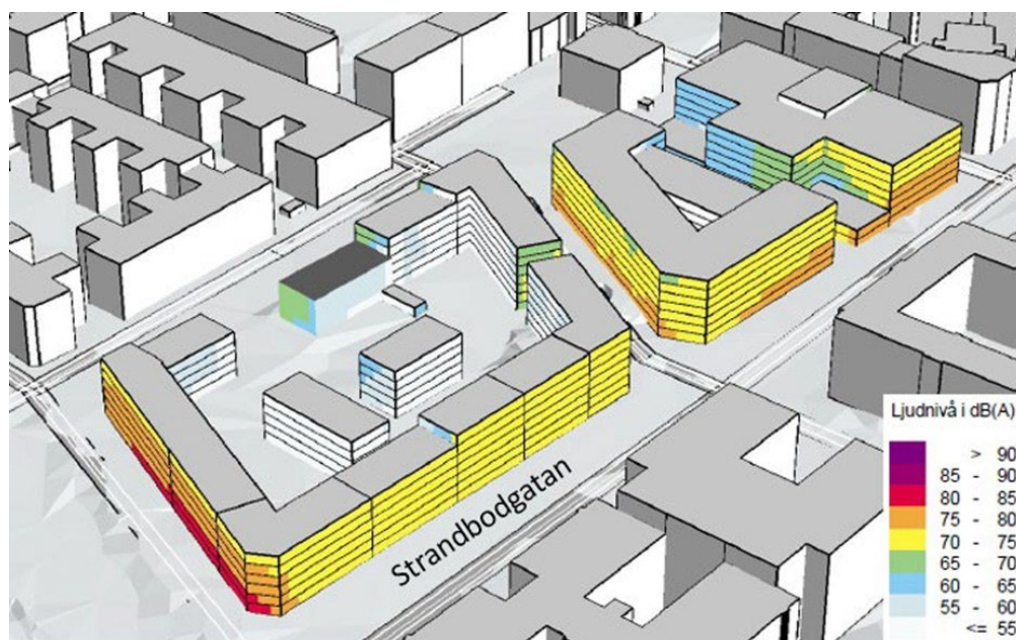


Bild 54 Utdrag ut trafikbullerutredningen som visar lägena med de högsta maximala ljudnivåerna på bostadsfasaderna med dagens trafiksiffror, Sweco Architects.

Markföroreningar

Flera förorenade 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).

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

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

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

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

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

Luft

En luftutredning togs fram för exploateringsförslaget inför samrådet. I den analyserades endast trafikläget för prognosåret 2035. Utredningen visade inget överskridande av miljökvalitetsnormerna för varken partiklar (PM₁₀) eller kvävedioxider (NO₂). Samtliga miljökvalitetsmål för kvävedioxider klarades också. Däremot överskreds miljökvalitetsmålen för partiklar vid fasaderna längs Strandbodgatans gångbana och på en mindre del vid fasad i korsningen Strandbodgatan-Dragarbrunnsgatan. Inom resterande delar av planområdet klarades miljökvalitetsmålet även för partiklar. Sammantaget bedömdes konsekvenserna av detaljplanens genomförande bli små negativa.

Då dagens trafikmängd är större än för prognosåret togs en kompletterande luftutredning fram efter granskningen, som analyserade förslaget med dagens trafiksiffror. Med dagens siffror klarar exploateringsförslaget miljökvalitetsnormerna för både partiklar och kvävedioxider (den förväntade minskningen av trafik på Östra Ågatan efter ombyggnationen har inte tagits med i beräkningen). Miljökvalitetsmålen för kvävedioxider klaras inom stort sett hela planområdet, men vissa överskridanden av timmedelvärde sker vid fasader mot Östra Ågatan och i nordöstra delen av området. Miljökvalitetsmålen för partiklar överskrids vid väg, gångbana intill väg, vid fasader mot Östra Ågatan och i nordöstra delen av området. Sammanfattningsvis bedöms inte det högre trafikflödet, med dagens siffror, påverka detaljplanens

genomförande. I utredningen rekommenderas dock att entréer vänds mot innergårdar och friskluftsventiler placeras i takhöjd eller mot innergård.

Vid planläggning av ny bebyggelse ska hänsyn tas till miljö kvalitetsnormer och miljö kvalitetsmål till skydd för människors hälsa. Miljö kvalitetsnormerna är juridiskt bindande föreskrifter, vilka kommuner och myndigheter ska ta hänsyn till vid planering och planläggning, medan miljö kvalitetsmål anger en långsiktig målbild för miljöarbetet och ska vara vägledande för myndigheter, kommuner och andra aktörer.

Dags- och solljus

En solljusstudie togs fram för exploateringsförslaget inför samrådet. Studien visade att de flesta bostadsfasader i kvarteret Hugin nås av solljus under någon del av året. Det finns dock delar av bostadsfasaderna som inte nås av direkt solljus, varför det kommer att bli viktigt med planlösningarna i dessa lägen, se bilden nedan. Enligt kraven på solljus i Boverkets (BBR) ska bostäder i något rum eller någon avskiljbar del av ett rum där människor vistas mer än tillfälligt ha tillgång till direkt solljus. För de lägen som inte får direkt solljus på fasaden kan lägenheterna utformas genomgående, med fönster mot en solbelyst sida. Detaljplanen styr inte lägenhetsutformningen men möjliggör genomgående lägenheter.



Bild 55 Fasader som inte får något direkt solljus, Alma arkitekter.

Förskolegården får begränsat med solljus under vårdagjämningen kl 9, men får i övrigt gott om solinstrålning resten av året. Se utdrag från solstudien nedan.

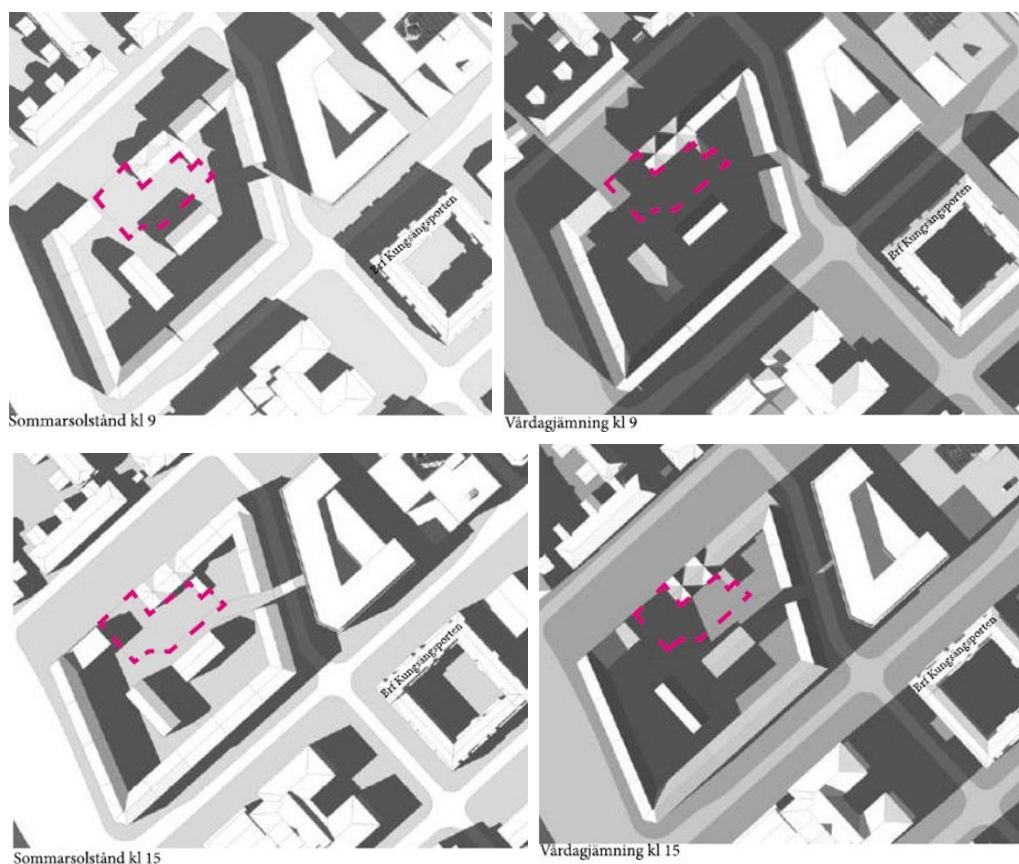


Bild 56 Utdrag ur solljusstudien, som visar solläget för förskolegården (inom rosa-streckat område), Alma arkitekter, med bearbetning av Uppsala kommun.

Översvämningar

I dagvattenutredningen bedöms översvämningsrisken för planområdet vara låg på grund av att Fyrisån i anslutning till planområdet inte kommer att brädda upp vid ett analyserat 100-årsflöde. Då flöden med längre återkomsttid riskerar att översvämma ett större område rekommenderas att garagedrifter som placeras i riskzon för översvämningar utrustas med någon form av förebyggande åtgärd, exempelvis en vall, en vattentät port, rännor eller pumpar. Höjdsättningen i anslutning till husfasaderna bör utformas så att vattnet rinner bort från fasaden och marken närmast fasaden rekommenderas hårdgöras för att undvika belastning på byggnadens dräneringssystem. I det norra kvarteret finns en lågpunkt i den befintliga garagedriften och den behöver utformas med någon form av skyddsanordning, se under rubriken Dagvatten. I övrigt har dagvattenutredningen inte identifierat andra direkta riskzoner och då en stor del av kvarterets höjdsättning kommer att arbetas om bedöms de befintliga lågpunkterna kunna elimineras. I och med att planområdet redan är bebyggt idag bedöms inga olägenheter skapas för närliggande fastigheter. Se bilden nedan som visar vilka platser inom planområdet som riskerar att översvämmas vid skyfall. Gällande hantering av höga flöden, se under rubriken ”Dagvatten” ovan.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

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

Avfall

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

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

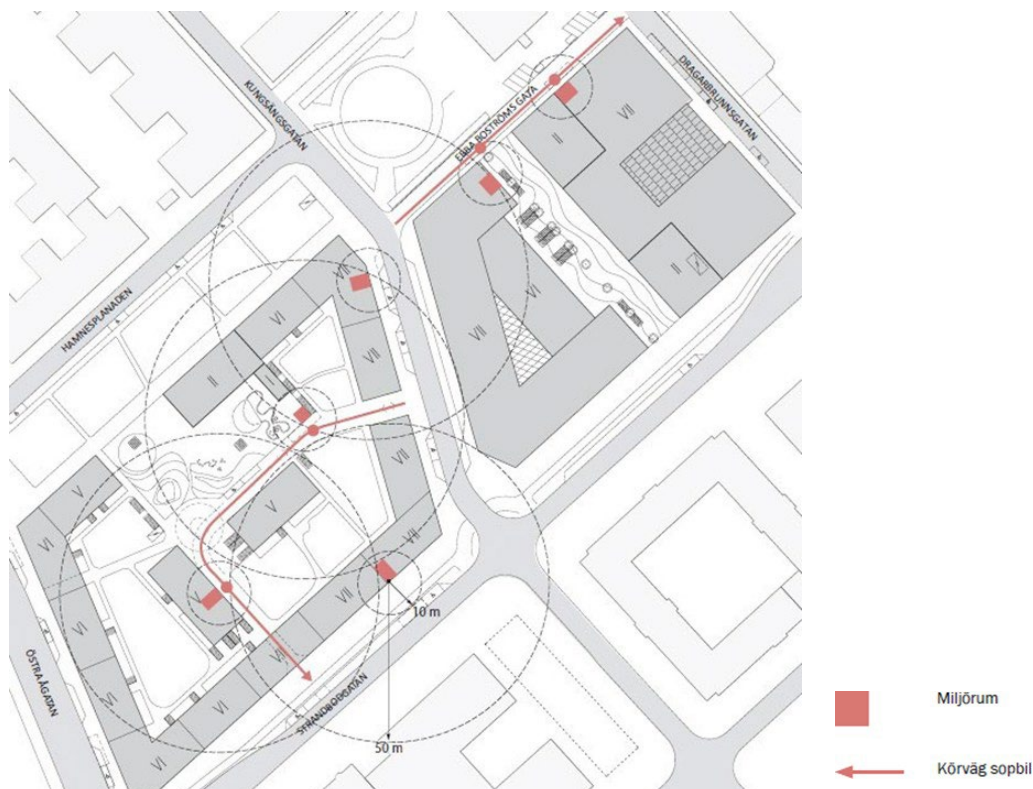


Bild 57 Illustrationsplan över föreslagna lägen för miljörum och körväg för sopbil, Alma arkitekter.

El

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



Bild 58 Bild som visar läget för den befintliga elstationen i kvarter B vid Strandbodgatan, Alma arkitekter.

Den befintliga stationen förser inte kvarteret Hugin med el utan betjäna i stället närliggande kvarter. Den befintliga bebyggelsen i kvarteret Hugin försörjs via en egen högspänningsledning. Fastighetsägaren har önskemål om att elstationen integreras i den nya utformningen av byggnaden. En sådan tillbyggnad kräver att Vattenfall kan komma åt elstationen och att de, vid behov, kan byta ut denna. Ett förslag, som tar hänsyn till dessa krav redovisas i en bild nedan. Detaljplanen möjliggör byggnader i en våning i anslutning till den befintliga elstationen.

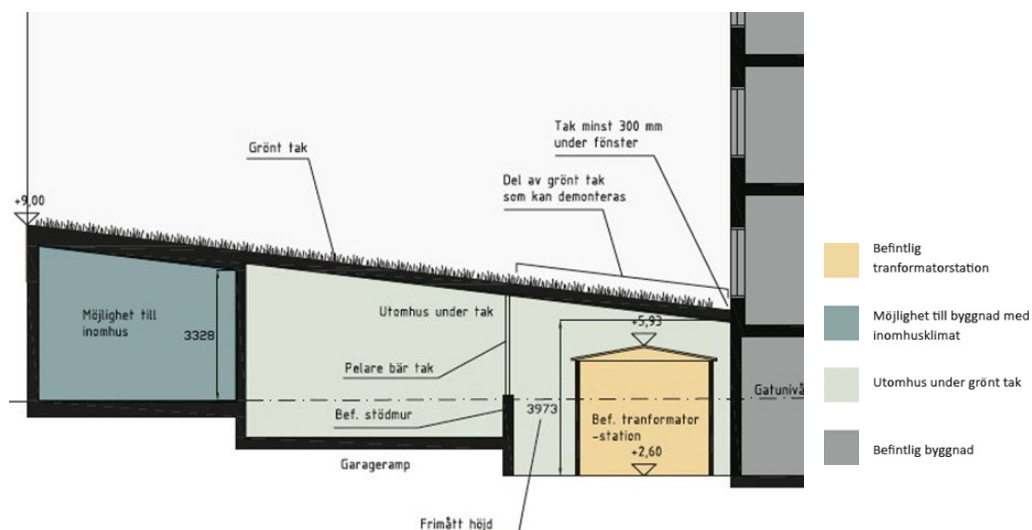


Bild 59 Illustration över möjlig inbyggnad av den befintliga elstationen och garagedriften inom kvarter B, mot Strandbodgatan, Alma arkitekter.

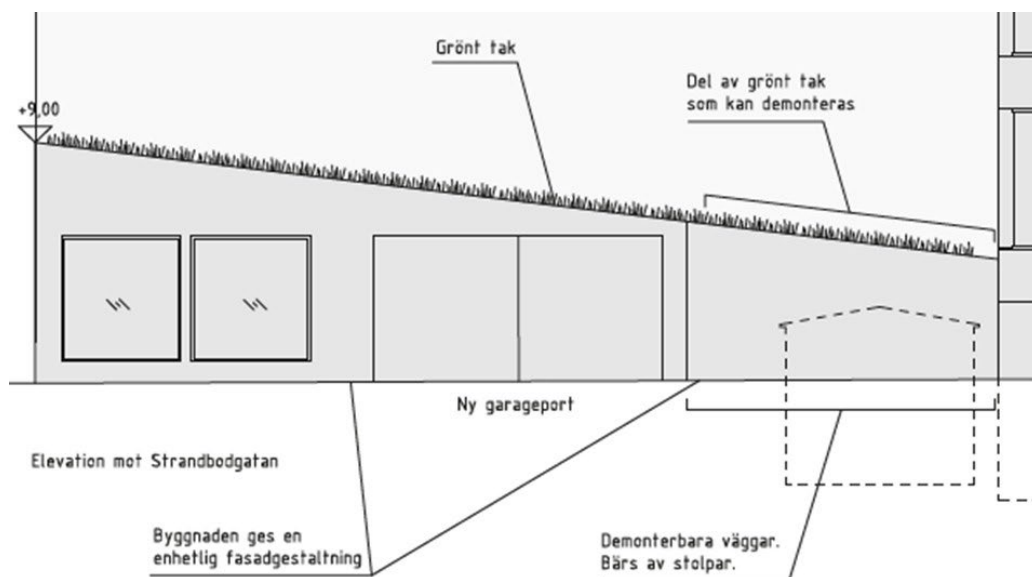


Bild 60 Illustration över möjlig inbyggnad av elstationen, sett från Strandbodgatan, Alma arkitekter.

I samband med exploateringen kommer en ny transformatorstation att behövas utöver den befintliga. Planen möjliggör uppförandet av en transformatorstation i den östra delen av parken.

Värme

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

Tele och bredband

Ledningar finns i nära anslutning till planområdet.

Planbestämmelser

Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
GATA	<p><i>Gata</i></p> <p>Allmän plats innebär att gatorna ska tillgodose ett allmänt, gemensamt behov. Kommunalt huvudmannaskap innebär att det är kommunen som ansvarar för att de allmänna platserna iordningställs efter hand som detaljplanen byggs ut. Det är också kommunen som ansvarar för den skötsel och det underhåll som krävs.</p>
PARK	<p><i>Park</i></p> <p>Parken ska bidra till en sammanhängande grön koppling mellan årummet och Resecentrum och är viktig som ett komplement till innerstadens hårt belastade parker och grönytor. Parken bidrar också till att omhänderta dagvatten.</p>

Kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
BC	<p><i>Bostäder, Centrum</i></p> <p>Den huvudsakliga markanvändningen föreslås vara bostäder, men med aktiva bottenvåningar, vilket är förenligt med planprogrammet för kv Hugin.</p>
CKJ₁	<p><i>Centrum, Kontor, Industri</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att möjliggöra verksamheter i form av centrumverksamhet, kontor och industri i form av laborieverksamhet av icke störande karaktär.</p>
CK	<p><i>Centrum, Kontor</i></p> <p>Bestämmelsen möjliggör centrumverksamhet och kontor.</p>
E₁	<p><i>Transformatorstation</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för en ny elstation i parken samt bibehållandet av en elstation inom kvarter B.</p>

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv****S***Skola*

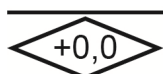
Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra att en förskola kan uppföras i planområdet, vilket är önskvärt eftersom den tillkommande befolkningen i planområdet ställer krav på detta.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark*Omfattning***Planbestämmelse****Beskrivning och motiv****e₁ 0***Största byggnadsarea är angivet värde i kvadratmeter*

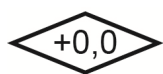
Byggnadsarean begränsas så att endast en del av marken med byggrätt kan bebyggas. Motivet är att begränsa byggnadens avtryck på marken och samtidigt möjliggöra en flexibilitet i byggnadens placering.

e₂ 0%*Största byggnadsarea är angivet värde i procent av fastighetsarean inom egenskapsområdet*

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

*Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan*

Bestämmelsen syftar till att begränsa byggnadernas höjder i förhållande till riksintresset samt för utsikten från grannar och andra utsiktspunkter.

*Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan*

Bestämmelsen syftar till att begränsa byggnadernas höjder i förhållande till riksintresset samt för utsikten från grannar och andra utsiktspunkter. Byggnadshöjden har betydelse för upplevelsen från gatan och skuggning på gård och gata. Byggnadshöjden utgår från fasaden mot gatan.

*Högsta totalhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan*

Totalhöjden syftar till att begränsa höjden på större tekniska installationer.

Användning

Planbestämmelse**e₃****Beskrivning och motiv**

Byggnadens bottenvåning ska huvudsakligen användas för centrumverksamhet av publik karaktär

Syftet är att bidra till bottenvåningar som lockar människor att uppehålla sig och vistas där. Med publik karaktär menas att det är en utåtriktad verksamhet som har besökare t ex handel, restaurang eller café. Det kan även vara en utställningslokal, hotelllobby eller en samlingslokal. Syftet är att lokalen ska upplevas som öppen, det går att se in i verksamheten och besöka den tillfälligt. Verksamheter som inte ingår är exempelvis kontor utan besöksverksamhet, vuxenutbildning eller lättare vård som kräver insynsskydd t ex tandläkare. Bestämmelsen möjliggör att det finns plats för andra nödvändiga funktioner i bottenvåningen som exempelvis trapphus, soprum och teknikutrymmen.

e₄

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

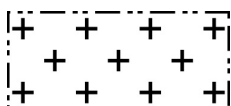
Syftet är att bidra till bottenvåningar som lockar människor att uppehålla sig och vistas där. Med publik karaktär menas att det är en utåtriktad verksamhet som har besökare t ex handel, restaurang eller café. Det kan även vara en utställningslokal, hotelllobby eller en samlingslokal. Syftet är att lokalen ska upplevas som öppen, det går att se in i verksamheten och besöka den tillfälligt. Verksamheter som inte ingår är exempelvis kontor utan besöksverksamhet, vuxenutbildning eller lättare vård som kräver insynsskydd t ex tandläkare. Bestämmelsen möjliggör att det finns plats för andra nödvändiga funktioner i bottenvåningen som exempelvis trapphus, soprum och teknikutrymmen.

Placering

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv**

Marken får inte förses med byggnad

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

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv**

Marken får endast förses med komplementbyggnad

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

*Utformning***Planbestämmelse****f₁****Beskrivning och motiv**

Byggnaden ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet

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

f₂

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

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

f₃

Körbar portik med fri höjd om minst 4 meter ska finnas

Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra för avfallsfordon att hämta avfall inne på gården utan att behöva vända.

f₄

Balkong får maximalt kraga ut 0,8 meter från fasad mot allmän gata och park 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.

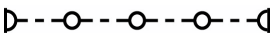
f₅

Entré ska vara vänd mot parken och vara genomgående mellan parken och innergården

Bestämmelsen syftar till att underlätta tillgängligheten till såväl park som innergård.

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
f₆	<p><i>Tak ska vara av huvudsakligen genomsiktligt material</i></p> <p>Motivet är att möjliggöra en ljusgård vilket bidrar till att släppa in sol- och dagsljus till byggnaderna och lätta upp intrycket mot Dragarbrunnsgatan.</p>
f₇	<p><i>Fasad ska utformas huvudsakligen i genomsiktligt material</i></p> <p>Motivet är att möjliggöra en ljusgård vilken bidrar till att släppa in sol- och dagsljus till byggnaderna och lätta upp intrycket mot Dragarbrunnsgatan.</p>
f₈	<p><i>Byggnaden ska möjliggöra fri passage för transport- och avfallsfordon från marknivå upp till 3 meters höjd</i></p> <p>Syftet är att byggnaderna inte ska hindra möjlighet till fri passage för transport- och avfallsfordon som kan behöva köra in på gården.</p>
f₉	<p><i>Byggnadsdelar och installationer på tak ska vara väl integrerade i takets gestaltning</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att taklandskapet ska vara estetiskt tilltalande.</p>

Utfart

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	<p><i>Utfartsförbud</i></p> <p>Motivet till bestämmelsen är att styra utfarternas placering till några utvalda platser som är lämpliga mot omgivande gator.</p>

Utförande

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
b₁	<p><i>Garage får anläggas helt nedgrävt under mark eller tillåtas sticka upp till en höjd på högst 1 meter över omkringliggande gators högsta nivå</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för garage under mark men begränsa höjdskillnaden mellan gata och gård för upplevelsen i gaturummet och en bättre tillgänglighet.</p>
b₂	<p><i>Garage får anläggas helt nedgrävt under mark</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att möjliggöra garage under mark, där det är viktigt att marken inte är upphöjd</p>

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv**

eftersom ytan ska utgöra en tillgänglig passage mellan Ebba Boströms gata och Strandbodgatan.

*Mark***Planbestämmelse****Beskrivning och motiv****n₁**

Marken är inte avsedd för parkering

Bestämmelsen syftar till att begränsa hårdgjorda ytor för att säkra att så stora delar av gården som möjligt ska utföra trivsamma friytor för de boende.

Administrativa bestämmelser**Planbestämmelse****Beskrivning och motiv****g**

Gemensamhetsanläggning

Bestämmelsen syftar till att säkerställa leveranser och angöring till förskolan via gården.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft

Villkor för startbesked

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

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att förorenad mark saneras så att bostäder och verksamheter som möjliggörs i detaljplanen inte utgör en risk för människors hälsa. Det kan även vara aktuellt med en skydds- eller säkerhetsåtgärd som till exempel tät grundläggning.

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt. Gäller hela planområdet.

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

Planens genomförande

Organisatoriska åtgärder

Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att detaljplanen ska bli antagen av kommunfullmäktige under 2021. Efter att detaljplanen har vunnit laga kraft så behöver flera byggnader rivas och markföroreningar saneras. Först därefter kan byggnader uppföras och gator, torg och park byggas ut.

Etapputbyggnad

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

Genomförandetid

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

Fastighetsägarna har under planens genomförandetid en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Om planen ersätts med en ny, ändras eller upphävs under genomförandetiden kan fastighetsägarna ha rätt till ersättning av kommunen.

Ansvarsfördelning

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

Huvudmannaskap

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

Planavtal

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

Exploateringsavtal

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

Avtalet reglerar projektets genomförande av allmänna platser och de markregleringar som krävs för planens genomförande. All allmän plats som tillskapas i detaljplanen ska bekostas av exploatören förutom allmän plats-park, där betalningsansvaret skall fördelas lika mellan kommun och exploatör. För gatorna Dragarbrunnsgatan, Hammesplanaden, Ebba Boströms gata samt Strandbodgatan innebär genomförandet att gatorna anpassas till den nya bebyggelsen. Förlängningen av Kungsängsgatan kommer att nyanläggas och få en annan sträckning och Östra Ågatan får en ny

utformning. Övriga specifika delar i planen som har betydelse för genomförandet ska ingå i exploateringsavtalet.

Fastighetsrättsliga åtgärder

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

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

Ansökan om lantmäteriförrättning görs hos lantmäterimyndigheten i Uppsala kommun.

Markägförhållanden

Kungsängen 1:2 ägs av kommunen. Kungsängen 16:6 ägs av Vasakronan. Planen innebär att ytor utlagda som allmän plats övergår från Kungsängen 16:6 till Kungsängen 1:2.

Kungsängen 16:6:s norra gräns mot Dragarbrunnsgatan är osäker, vilket betyder att denna kan behöva fastighetsbestämmas om det ska fastighetsbildas i anslutning till den norra gränsen.

Gemensamhetsanläggningar

Då kvarteret kan komma att delas upp i flera olika fastigheter förses ytan för kvartersgatan med en planbestämmelse om gemensamhetsanläggning för att säkerställa angöring av leveranser till förskolan.

Servitut och rättigheter

Befintliga servitut inom planområdet registrerade på Kungsängen 16:6 är avtals servitut. Akt 03-IM1- 75/4466.1, last, för gångväg mm. samt servitut med akt nummer 03-IM1-76/57242.1, 03-IM1- 76/57245.1, 03-IM1-77/26803.1 och 03-IM1-78/7498.1, alla till förmån för Kungsängen 16:6.

Planläggningen motverkar inget av ovanstående servitut. Vid behov av nya allmänna ledningar så kommer dessa att förläggas i allmän platsmark

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Detaljplanen får följande konsekvenser på befintliga fastigheter inom planområdet.

Kungsängen 1:2

Till den kommunägda gatu- och parkfastigheten kommer markområden på ca 4 295 kvadratmeter att överföras från Kungsängen 16:6. Markområdena kommer användas som både gata, parkmark och E-område. Överföring av allmän plats-park leder till att befintliga byggnader på Kungsängen 16:6 måste rivas. Förläggningen av dagvattenledningar samt grundläggningen kommer att leda till att servitut till förmån

för Kungsängen 16:6 behöver inrättas på allmän plats då gräns mellan kvartersmark och allmän plats ligger i husliv. Då förläggningen sker huvudsakligen under markytan påverkar det inte allmänhetens tillträde till de allmänna platserna.

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

Kungsängen 16:6

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

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

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

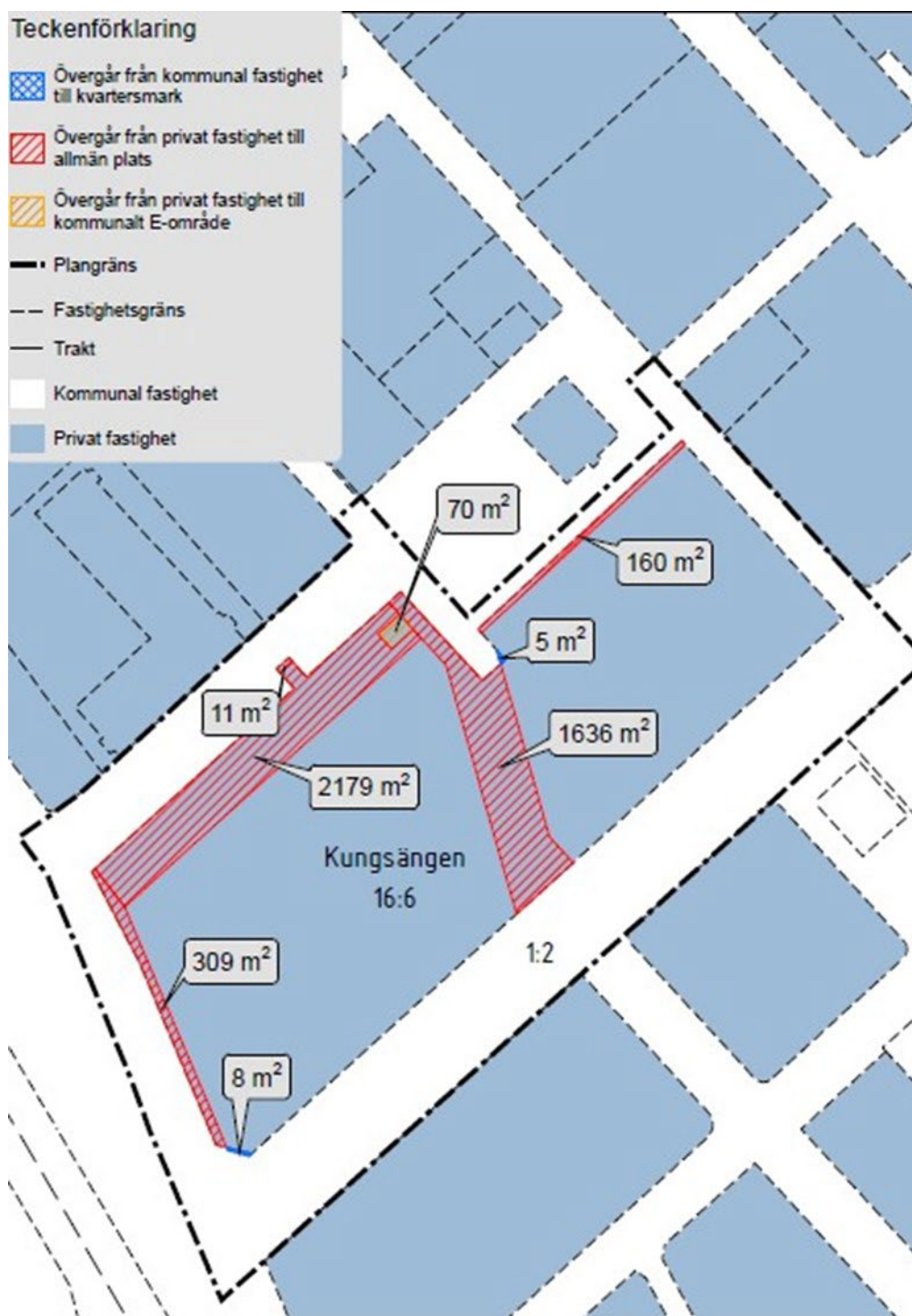


Bild 61 Karta som visar konsekvenser för fastigheter.

Ekonomiska åtgärder

Detaljplanen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Kostnader och intäkter

Kostnader för iordningställande av allmän plats regleras i kommande exploateringsavtal. Exploatören står för alla kostnader för utbyggnad av allmän plats med undantag av kostnaderna för parken, som fördelas lika mellan kommun och

exploatör. Kostnader för inlösen av allmän plats samt reglering av kvartersmark och tillskapande av rättigheter regleras genom exploateringsavtalet. Exploatören får intäkter genom de framtida byggrätterna som tillskapas inom fastigheten Kungsängen 16:6.

Ledningar

Kostnaderna för flytt av ledningar regleras av ett separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare. För att säkra tillgången till E-områdena ska separata avtal tecknas med fastighetsägaren.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatören bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

Byggskedet

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

Ledningar

Följande ledningsägare har ledningar i eller i närheten av planområdet:

- Akademiska Hus
- Borderlight
- IP-Only Networks AB
- Landstingsservice i Uppsala Län
- Skanova
- Stokab AB
- Telenor Sverige AB
- Vattenfall Eldistribution
- Vattenfall AB Heat Nordic
- Uppsala universitet
- Uppsala kommun, Bredband
- Uppsala kommun, Gatu- och trafikkontoret belysning
- Uppsala kommun, Stadsbyggnadsförvaltningen markvärme
- Uppsala kommun, Stadsbyggnadsförvaltningen trafiksignaler
- Uppsala Vatten och Avfall AB

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

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

Skydd av grundvatten

Hela planområdet ligger inom yttre grundvattenskyddsområde enligt miljöbalken 7 kap. För markarbeten djupare än en meter över högsta grundvattennivån ska byggherren ansöka om dispens från vattenskyddsföreskrifterna.

Arkeologi

Hela planområdet ligger inom fornlämningsområdet RAÄ 88:1. Tillstånd krävs för alla markarbeten, enligt kulturmiljölagen. Ansökan görs hos länsstyrelsen.

Planens konsekvenser

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

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

Sammanfattning av behovsbedömningen

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

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

Avgränsningssamråd med länsstyrelsen

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

Beslut om betydande miljöpåverkan

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

Miljökonsekvensbeskrivning

Sweco Environment AB har 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 (MKB:n). 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 negativa*, då kulturvärdet bedöms som litet i och med den låga kvaliteten i materialvalen och den

förhållandevis låga arkitektoniska bearbetningsgraden. Kvartersstrukturen inom kvarteret Hugin kommer att förändras från att bryta mot rutnätsstaden till att bli en integrerad del av den. Den tidigare stadsgränsen kommer att bli svårare att förstå, men i och med att Kungsängen omvandlas till stadskvarter kommer kvarteret Hugin att avvika och upplevas som en barriär i den utvidgade innerstaden. Eftersom planområdet ligger inom en fornlämning kommer en arkeologisk utredning krävas. För stadsbilden bedöms ett genomförande av planförslaget medföra *måttligt positiva* konsekvenser.

Naturmiljö

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

Rekreation

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

Förorenad mark

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

Grundvattenkvalitet

Bostäder och kommersiella lokaler bedöms inte medföra 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. Den markförorening som finns inom området kommer att åtgärdas när detaljplanen genomförs. Ingen påverkan på grundvattnet bedöms föreligga vid ett genomförande av planen, förutsatt att inga spridningsvägar för markföroreningar till grundvattnet

skapas under byggtiden. Under förutsättning att detta kan säkerställas bedöms *inga konsekvenser* uppstå avseende grundvattenkvaliteten.

Ytvattenkvalitet

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

Översvämning

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

Människors hälsa

Buller

Planen medför i sig inga stora förändringar av trafikflödena. Kungsängsgatan dras om något, men inga andra nya dragningar av motortrafikerade vägar sker inom planområdet, med undantag för kvartersgatan genom det västra delkvarteret. För prognosåret 2035 klaras riktvärdet ekvivalent ljudnivå 60 dB(A) för nästan alla fasader inom bostadskvarteret. Det är endast en liten del av fasaden på bottenplan i hörnet Östra Ågatan/Strandbodgatan där riktvärdet överskrids, samt en del av fasaden på tre våningsplan i korsningen Strandbodgatan/Kungsängsgatan. Med dagens trafiksituation klaras riktvärdet för ekvivalent ljudnivå 60 dB(A) för alla fasader i de planerade bostäderna förutom mot Östra Ågatan och i hörnet Östra Ågatan/Strandbodgatan. För att klara trafikbullerförordningen behöver lägenheterna i dessa lägen utformas så att minst hälften av bostadsrummen orienteras mot en ljuddämpad sida alternativt kan lägenheterna byggas med en storlek på högst 35 kvadratmeter. Uteplatser kan anordnas på innergården utan att riktvärden för ekvivalent eller maximal ljudnivå överskrids. Även den planerade förskolan får en god ljudmiljö i enlighet med Naturvårdsverkets riktvärden. Sammantaget bedöms genomförandet av planen bidra till *små negativa* konsekvenser avseende ljudmiljön.

Luft

Planförslaget medför inget överskridande av miljö kvalitetsnormerna för partiklar (PM10) eller kvävedioxid (NO₂) varken med nulägetrafikmängd eller för

prognosåret 2035. För prognosåret klaras samtliga miljökvalitetsmål för kvävedioxider medan miljökvalitetsmålen för partiklar överskrids på några platser längs Strandbodgatan. Med nulägets trafik klaras miljökvalitetsmålen för kvävedioxider i stort sett hela planområdet, med vissa överskridanden vid fasader mot Östra Ågatan och i nordöstra delen av området. Miljökvalitetsmålen för partiklar överskrids med dagens trafik vid väg, gångbana intill väg, vid fasader mot Östra Ågatan och i nordöstra delen av området. Sammanfattningsvis bedöms inte det högre trafikflödet, med dagens siffror, påverka detaljplanens genomförande. I utredningen rekommenderas dock att entréer vänds mot innergårdar och friskluftsventiler placeras i takhöjd eller mot innergård. I MKB:n bedöms att ett genomförande av detaljplanen skulle innebära *små negativa* konsekvenser.

Samlad bedömning – miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

Den samlade bedömningen i MKB:n är att genomförande av detaljplanen kan ge fler positiva konsekvenser kopplade till sanering av förorenad mark, eftersom det i sin tur medför minskad risk för förorening av yt- och grundvatten. Också för stadsbilden och kulturmiljön bedöms det finnas en potential för positiva konsekvenser, då centrum utvidgas i linje med den historiskt förankrade rutnätsstaden och kopplingen mellan centrum och Kungsängen främjas. De negativa konsekvenserna bedöms sammantaget bli små, förutsatt att åtgärder vidtas för att förhindra översvämning i byggnaderna, att bebyggelsen utformas så att riktvärden för buller tillgodoses och att åtgärder vidtas för att rena och fördröja dagvatten, vilket är viktigt att säkerställa vid genomförandet av planen. Bedömningen i MKB:n är att en omvandling av redan ianspråktagen mark för nya ändamål på en plats som är strategisk för innerstadens expansion, med sammantaget mer positiva än negativa konsekvenser, är en god hushållning med marken.

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

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

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

*Risken för översvämningsrisk vid genomförandet av planförslaget bedöms som ”stor negativ”, om inga åtgärder för att minska översvämningsrisken i underjordiska garage

och via entréer utförs. Om åtgärder vidtas bedöms inte området att översvämmas i den grad att några konsekvenser uppstår (MKB, 2021).

Sol- och dagsljus för befintliga bostäder

En fördjupad solljusstudie har gjorts sedan granskningen för att närmare undersöka hur de närliggande bostadsrättsföreningarna påverkas av ett genomförande av detaljplanen. Gällande brf Kungsängsporten påverkas inte dess fasader under sommar- eller vinterhalvåret av ett genomförande av detaljplanen.

Under vår- och höstdagjämning påverkas en del av fasaden mot Strandbodgatan genom att fasaden får mindre soltimmar jämfört med dagsläget. Utan nya byggnader får i stort sett hela fasaden mot Strandbodgatan 2-5 timmar direkt solljus. Med ny bebyggelse får en del av fasaden mot Strandbodgatan oförändrad solljustillgång, medan en del av fasaden får 0-2 timmar solljus. I kraven på solljus i BBR anges att i bostäder ska något rum eller någon avskiljbar del av ett rum där människor vistas mer än tillfälligt ha tillgång till direkt solljus. BBR anger dock ingen metod eller något värde för dimensionering eller verifiering av tillräckligt solljus. Vid genomförandet av detaljplanen erhåller fasaden något solljus, även om en del av fasaden mot Strandbodgatan beräknas få mindre än 2 timmars solljus under dagen vid vår- och höstdagjämning. Påverkan av den nya detaljplanen bedöms vara godtagbar enligt regelverket.

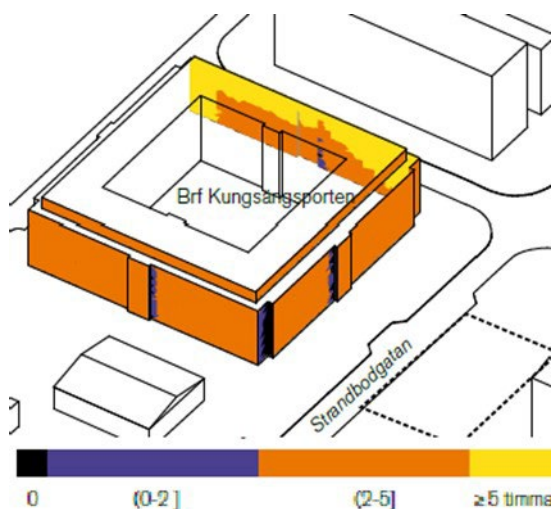


Bild 62 Utdrag ur solljusstudien som visar antal timmar direkt solljus på brf Kungsängsportens fasader utan ny bebyggelse under vår-/ höstdagjämning. Befintlig outnyttjad byggrätt på motsatt sida av gatan illustreras med den streckad ytan. White arkitekter.



Bild 63 Utdrag ur solljusstudien som visar antal timmar direkt solljus på brf Kungsängsportens fasader med ny bebyggelse under vår-/höstdagjämning. White arkitekter.

En anledning till skillnaden mellan solljusläget i dag jämfört med ett genomförande av detaljplanen är att det idag inte är bebyggt mittemot bostadsrättsföreningen Kungsängsporten. Detta trots att det redan idag finns outnyttjade byggrätter på motsatt sida av Strandbodgatan, med möjlighet att bygga mellan 3–8 våningar, se bilden nedan. En jämförelse mellan solläget vid genomförandet av dagens detaljplan och ny detaljplan skulle inte visa en lika stor skillnad.

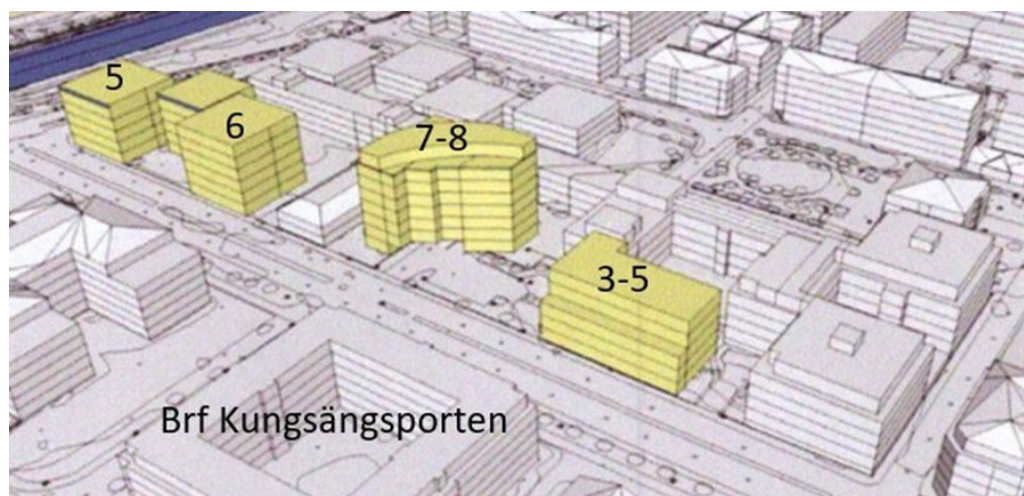


Bild 64 Bild som visar de outnyttjade byggrätterna inom kvarteret Hugin och dess tillåtna våningsantal.

Solljustillgången för brf Sleipners fasader mot Dragarbrunnsgatan och Samaritergränd påverkas inte vid vintersolstånd eller midsommar. Vid vår- och höstdagjämning minskar antal timmar direkt solljus med en till två timmar på vissa delar av fasaden mot Dragarbrunnsgatan. Den minskade solljustillgången som resulteras av ett genomförande av detaljplanen bedöms vara godtagbar.



Bild 65 Utdrag ur solljusstudien som visar antal timmar direkt solljus på brf Sleipners fasader mot Dragarbrunnsgatan (långsidan) och Samaritergränd (kortsidan) idag. White Arkitekter.



Bild 66 Utdrag ur solljusstudien som visar antal timmar direkt solljus på brf Sleipners fasader mot Dragarbrunnsgatan (långsidan) och Seminariegränd (kortsidan) vid ett genomförande av detaljplanen. White Arkitekter.

Sociala aspekter

Trygghet

Planen möjliggör en omvandling av ett stort kontorskomplex med många obelysta platser till två stadskvarter 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. Blandningen av bostäder, kontor, lokaler och förskola skapar ett gatuliv under en stor del av dygnets alla timmar, vilket bidrar till den upplevda tryggheten på platsen. Gatorna och stråken är tydliga och med generösa mått, vilket bidrar till att skapa goda siktinklar för bra uppsikt. Detaljplanen styr att en stor del av bottenvåningarna ska innehålla verksamheter med publik karaktär vilket ger liv och rörelse åt gatorna. Bostadsgårdens utformning borgar för en lugn och trygg miljö med privat karaktär. Den breda passagen genom kvarter B är tillräckligt bred för att inte upplevas trång och otrygg.

Tillgänglighet

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

Barnperspektiv

Detaljplanen möjliggör för avgränsade, bullerskyddade gårdar i en avskärmad miljö inom bostadskvarteret. På gårdarna finns goda förutsättningar för lekmöjligheter, och en park ska finnas i nära anslutning till bostäderna. Ytan mellan bostadshusen och parken ska inte vara tillgänglig för allmän biltrafik vilket gör att även barn kan nå parken på ett tryggt sätt. Planen säkrar en egen gård för förskolan, med möjlighet till inhägnad. Friytan uppgår till 20 kvadratmeter per barn, vilket lever upp till kommunens nya riktlinjer för utemiljöer för förskolor.

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 ligger inom riksintresset för kulturmiljövården Uppsala stad, C40 A, inom temat centralmakten, i och med att kvarteret representerar det statliga byggandet i Uppsala under 1970-talet. Byggnaden bedöms ha ett miljöskapande värde med betydelse för stadsbilden, men bedöms i övrigt inte är särskilt värdefull utifrån historisk, kulturhistorisk eller konstnärlig synpunkt. Detaljplanen berör även temat för stadens framväxt och struktur eftersom kvarterets nuvarande utformning utgör en tydlig barriär och avslut av innerstaden, i och med att innerstadens rutnätsstruktur inte fortsätter igenom kvarteret Hugin, vilket är ett tydligt avsteg från 1600-talsplanen. Vid dess uppförande var detta ett tydligt syfte för att markera innerstadens historiska avslut. Ett av syftena med detta planförslag är att stärka kopplingarna mellan innerstaden och Kungsängen genom att möjliggöra en ny kvartersindelning som bygger vidare på innerstadens rutnätsstruktur. Återtagandet av 1600-talets rutnätsstruktur och kvartersstad bedöms vara viktigare än den barriär som den nuvarande kvartersstrukturen utgör. Bedömningen är därför att ett genomförande av detaljplanen inte skadar riksintresset för kulturmiljövården i koppling till stadens framväxt och struktur. Detaljplanen påverkas också av riksintresset då det ligger inom en av de särskilt värdefulla siktlinjerna, den södra infarten från E4:an. Kvarteret ligger i förgrunden framför domkyrkan och till höger om slottet sett från denna siktlinje. Domkyrkans siluett påverkas inte av de planerade byggnaderna eftersom de ligger i förgrunden för domkyrkans nedre del, under dess mittskepp. Det stora avståndet till E4:an gör dessutom att detta är svårt att uppfatta. Riksintresset för kulturmiljövården för Uppsala stad bedöms därför inte påverkas negativt av genomförandet av detaljplanen.

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

förbättras. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5. Detaljplanen berör även MKN för luft.

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

Medverkande

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

Medverkande konsult har varit Alma Arkitekter.

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

Brita Bugge, planarkitekt

Lena Mattsson, kartingenjör

Veronica Sjögren, kartingenjör

David Fors, mark- och exploateringsingenjör

Andreas af Trolle, bygglovshandläggare

Stefan Bergstam, projektledare - projektledning och anläggning

Anna Lennartsson, projektledare - projektledning och anläggning

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i 2021-04-12

Maija Tammela Arvidsson
planchef

Maria Hedberg
planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- | | |
|---------------|------------|
| • Samråd | 2019-12-12 |
| • Granskning | 2020-11-26 |
| • Godkännande | 2021-04-29 |

Beslutad av kommunfullmäktige för:

- | | |
|--------------|------------|
| • Antagande | 2021-06-14 |
| • Laga Kraft | 2022-05-05 |