

Handläggare:
Maria Hedberg

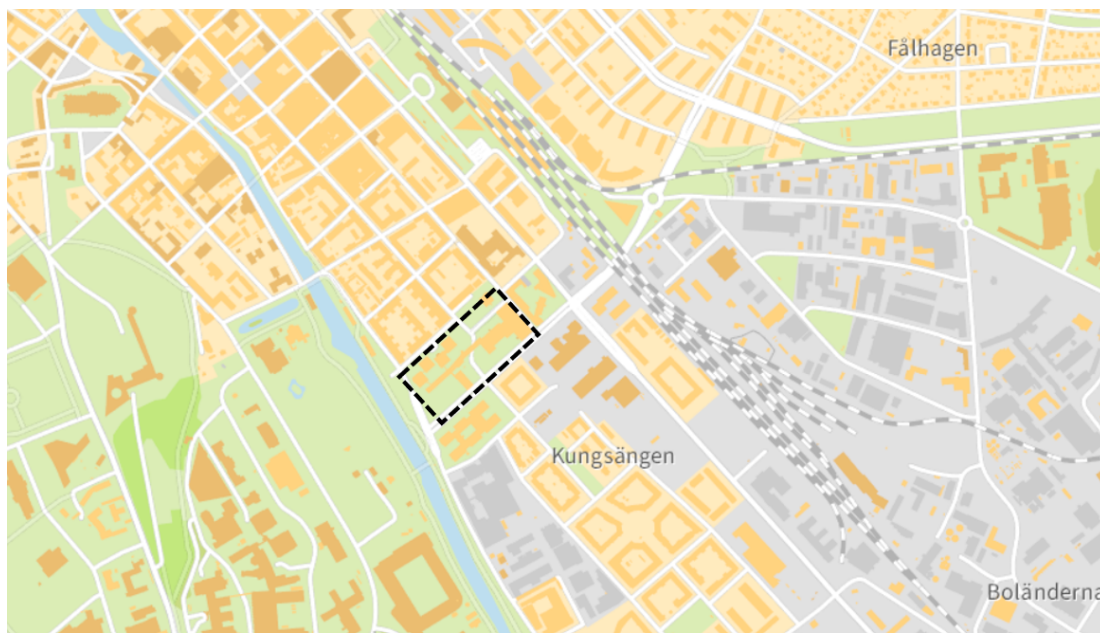
Datum:
2020-11-09

Diarienummer:
PBN 2017-003640

Samrådsredogörelse

Detaljplan för kvarteret Hugin

Utökat förfarande



Orienteringskarta med planområdets ungefärliga läge markerat med svart streckad linje.

Detaljplanens syfte

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

Granskningsyttrandet	
Totalt antal inkomna	95
Beslutsdatum	
Beslut om planuppdrag	2017-11-23
Beslut om samråd	2019-12-12

Diarienummer: PBN 2017-003640
Detaljplan för kvarteret Hugin

Samråd	2020-03-26 - 2020-05-14
Beslut om granskning	2020-11-26
Granskning	2020-12-07 – 2021-01-11

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Sammanfattning av samrådet.....	4
Sammanfattning av ändringar i förslaget.....	4
Sammanfattning av inkomna synpunkter från samrådet och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning	8
<i>Bebyggelse och gestaltning</i>	8
<i>Förskolan</i>	15
<i>Kulturmiljö</i>	17
<i>Strandskydd</i>	19
<i>Naturmiljö</i>	19
<i>Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten</i>	20
<i>Trafik och tillgänglighet</i>	21
<i>Hälsa och säkerhet</i>	24
Luft och buller.....	24
Skugga.....	25
Förorenad mark.....	27
Översvämning.....	28
Brandsäkerhet.....	28
<i>Trygghet och säkerhet</i>	29
<i>Angöring och avfallshantering</i>	29
<i>Påverkan på närliggande byggnader</i>	29
<i>El och ledningar</i>	30
<i>Plantekniska och fastighetsrättsliga frågor</i>	31
<i>Övriga frågor</i>	32
Översikt över inkomna samrådsyttranden	33

Sammanfattning av samrådet

Detaljplanen har varit på samråd mellan 26 mars och 14 maj, 2020. Under samrådet har 95 skriftliga synpunkter inkommit, varav 3 utan erinran. Synpunkterna behandlar i huvudsak byggnadernas höjder och gestaltning, kulturmiljö, trafik samt hälsa och säkerhet. Länsstyrelsens synpunkter berör huvudsakligen riksintresset för kulturmiljövården, miljö kvalitetsnormer för grundvatten, Fyrisån och utomhusluft, samt hälsa och säkerhet, gällande buller, förorenad mark och luft.

Länsstyrelsens yttrande bifogas även i sin helhet.

Sammanfattning av ändringar i förslaget

Ändringar i plankartan:

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

Ändringar i planbeskrivningen:

- Planbeskrivningen kompletteras med sektioner och volymstudier för att visa hur planförslaget förhåller sig till intilliggande kvarter.
- Planbeskrivningen kompletteras med en siktstudie från E4:ans södra infart, som visar hur planförslaget förhåller sig till siluetten med slottet och domkyrkan.
- Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av det värde som bebyggelsen i kvarteret Hugin har i relation till riksintresset gällande dess representation för det statliga byggandet i Uppsala.

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

Övriga ändringar och kompletteringar:

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

Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:

Sakägare enligt fastighetsförteckningen:

Ej tillgodosedda synpunkter	Samråd
Bostadsrättsföreningen Sleipner	2020-05-05
Bostadsrättsföreningen 97 Kungsängsporten	2020-05-06
Sakägare 1	2020-05-11
Sakägare 2	2020-05-14
Sakägare 3	2020-05-10
Sakägare 4	2020-05-14
Sakägare 5	2020-05-10
Sakägare 6	2020-05-08
Sakägare 7	2020-05-17
Sakägare 8	2020-05-07
Sakägare 9	2020-05-08
Sakägare 10	2020-05-08
Sakägare 11	2020-05-12
Sakägare 12	2020-05-07
Sakägare 13	2020-05-08
Sakägare 14	2020-05-07
Sakägare 15	2020-05-07
Sakägare 16	2020-05-12
Sakägare 17	2020-05-12
Sakägare 18	2020-05-07
Sakägare 19	2020-05-08
Sakägare 20	2020-05-11
Sakägare 21	2020-05-07
Sakägare 22	2020-05-16
Sakägare 23	2020-05-08
Sakägare 24	2020-05-10
Sakägare 25	2020-05-13
Sakägare 26	2020-05-14
Sakägare 27	2020-05-07
Sakägare 28	2020-05-10
Sakägare 29	2020-05-07
Sakägare 30	2020-05-10
Sakägare 31	2020-05-10
Sakägare 32	2020-05-07
Sakägare 33	2020-05-10
Sakägare 34	2020-05-11
Sakägare 35	2020-05-06
Sakägare 36	2020-05-07
Sakägare 37	2020-05-08
Sakägare 38	2020-05-12
Sakägare 39	2020-05-07
Sakägare 40	2020-05-07
Sakägare 41	2020-05-07
Sakägare 42	2020-05-07
Sakägare 43	2020-05-08
Sakägare 44	2020-05-06
Sakägare 45	2020-05-07
Sakägare 46	2020-05-07

Sakägare 47	2020-05-11
Sakägare 48	2020-05-11
Sakägare 49	2020-05-08
Sakägare 50	2020-05-04
Sakägare 51	2020-05-12
Sakägare 52	2020-05-12
Sakägare 53	2020-05-07
Sakägare 54	2020-05-11
Sakägare 55	2020-04-18
Sakägare 56	2020-05-01
Sakägare 57	2020-05-06
Sakägare 58	2020-05-06
Sakägare 59	2020-05-10
Sakägare 60	2020-05-11
Sakägare 61	2020-05-12
Sakägare 62	2020-05-12
Sakägare 63	2020-05-14
Sakägare 64	2020-05-14
Sakägare 65	2020-05-14

Övriga för kännedom:

Övriga för kännedom	Samråd
Kommunala lantmäterimyndigheten	2020-04-22
Länsstyrelsen	2020-05-13
Polismyndigheten	2020-05-18
Vattenfall Elddistribution	2020-05-04
Upplandsmuseet	2020-05-14
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	2020-05-08
Uppsala Vatten och Avfall AB	2020-05-13
Uppsala Pensionärsföreningars Samarbetsråd	2020-05-13
Handikappföreningarnas samarbetsorgan i Uppsala kommun	2020-05-14
Föreningen Vårda Uppsala	2020-05-14
Föreningen Konstens Hus Nu	2020-05-14
Utbildningsnämnden	2020-05-12
Kulturnämnden	2020-05-14
Skolfastigheter	2020-04-23
Arbetsmarknadsnämnden	2020-05-14
Kollektivtrafikförvaltningen – UL	2020-05-13
Cykelfrämjandet	2020-05-13
Luftfartsverket	2020-03-29
Privatperson 2	2020-05-14
Privatperson 3	2020-05-15

Sammanfattning av inkomna synpunkter från samrådet och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Nedan sammanfattas inkomna synpunkter och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning. För att ge en god överblick av samrådsyttrandena och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är dessa sammanställda ämnesvis.

Bebyggelse och gestaltning

Länsstyrelsen anser att det är positivt att kommunen anger att byggnader och offentliga platser ska utformas med en hög arkitektonisk kvalitet.

Bostadsrättsföreningen Kungsängsporten tänker främst på det faktum att detaljplanen tillåter en total byggnadshöjd mätt från gatan på 35 meter, jämfört med deras fastighet på motsatt sida av Strandbodgatan, som har en total byggnadshöjd på 21 meter. Bostadsrättsföreningen anser att byggnaderna inom kvarter A begränsas till en maximal höjd på mellan fyra till fem våningar inklusive markplan och att byggnaderna inom kvarter B begränsas till en maximal höjd på fem eller sex våningsplan inklusive markplan, detta med hänsyn till att våningshöjder i kontorshus är högre jämfört med bostadshus. För att få känslan av övergång från stadskärnan till nuvarande bostadskoncentration söder om Strandbodgatan anser de att hushöjden inte bör överstiga den som finns inom stadskärnan, tre till fem våningsplan. Bostadsrättsföreningen menar att byggnaderna i planförslaget sticker upp med 15–20 meter över den omgivande staden och därför dominerar hela Uppsala centrum. De påpekar också att bostadsbebyggelsen närmare Fyrisån har en total byggnadshöjd på 29 meter, vilket de menar är avsevärt mer än omgivande kvarter. Vidare godtar de inte byggnader som har en högsta byggnadshöjd på 17 meter över gatuplanet med möjlighet till en indragen översta våning. Bostadsrättsföreningen anser att det är önskvärt att den halvprivata innergården i kvarter A inte ska upplevas som slutna rum utan som en del av den öppna stadskärnan. Vidare anser bostadsrättsföreningen att den öppenhet som idag föreligger med indragna huskroppar från fastighetsgräns/gatumark där det finns träd och grönytor upplevs positivt, och att de höga fasaderna mot gatorna, i planförslaget, inte bidrar till en balans mellan gaturummet och fasadernas höjder och utformning. Vidare anser de att detaljplanen inte berör hur planförslagets gestaltning påverkar intilliggande fastigheter.

Sakägare 51 anser att nya byggnader bör vara i nivå med omkringliggande hus. Hen anser också att det redan finns lokaler för kontor och andra verksamheter i ”lagom” höjd, samt undrar hur aktuellt det kommer vara med uthyrning av lokaler efter Coronasituationen. *Sakägare 51* anser att den förskola som planeras i kvarteret Hugin istället kan ingå bland de planerade skolorna i detaljplanen för Norra Hovstallängen.

Sakägare 52 menar att hushöjderna kommer att vara 10–20 meter högre än omgivande bebyggelse och helt kommer att ändra siluetten mot city, domkyrkan, slottet och årummet, i en av Uppsalas äldsta stadsdelar med högsta möjliga historiska värde. Hen anser också att de lägre befintliga husen, som till exempel Köttinspektionen och Uppsala auktionshus, ännu mindre kommer att passa in i stadsbilden om planen vinner laga kraft.

Sakägare 59 skriver att byggnaderna i planförslaget kommer att sticka upp 15–20 meter över bebyggelsen i omgivningen och därmed kommer att dominera Uppsalas stadskärna.

Sakägare 56 anser att planförslaget kommer att förstärka intrycket av ”betongområde” med höga bostadshus. Hen anser att hushöjderna ska begränsas till maximalt fem våningar och önskar lägre exploatering med färre byggnader inom området.

Sakägare 57 anser att det inte ska ske någon nybyggnation inom kvarteret Hugin och att det inte ska ske någon rivning av befintliga hus inom kvarteret. Hen anser att de befintliga husen istället borde an-

passas till exempelvis studentbostäder. Om det ändå ska ske en nybyggnation anser hen att den inte borde byggas högre än fem våningar.

Flera sakägare i bostadsrättsföreningen Kungsängsporten anser att den rådande byggpolitiken med förtätning, höga och stora byggnader med alltför ”modern” stil stör Uppsalas kulturhistoriskt vackra stadsbild, och nämnde exempel som Psykiatrins hus, Uppsala konsert och kongress, Juvelen och Segerstedtska huset som avskräckande exempel. De vädjar till politikerna att justera byggplanen för kvarteret Hugin då de anser att förtätningen innebär minskade grönytor och att de alltför höga husen stör stadsbilden och miljön för de närboende. Flera sakägare i bostadsrättsföreningen Kungsängsporten anser att det inte beaktas hur bostadsrättsföreningen Kungsängsporten påverkas av utbyggnaden i kvarteret Hugin. De anser att den luftiga karaktären i Strandbodgatans gaturum påverkas starkt negativt med ny hög bebyggelse i direkt anslutning till Strandbodgatan, samt att utsikten mot staden och taklandskapet helt förändras. De anser att deras boendemiljö kommer att kraftigt påverkas negativt genom det höga exploateringsstalet som föreslås, och anser vidare att barriären mellan Kungsängen och innerstaden kommer att kvarstå och förstärkas. Sakägarna menar att detaljplanen bör reglera maximalnock- och totalhöjd för att definiera den nya bebyggelsens påverkan på omgivningen.

Sakägare 65 och 64 menar att den slutna gårdsstrukturen i kvarter A borde öppnas upp för att inte skapa nya barriärer, och att innergården inte ska upplevas som ett slutet rum, utan vara en del av den öppna stadskärnan med passage mellan Strandbodgatan och Hamnesplanaden. De anser att det i kvarter A bör begränsas till en maximal nockhöjd på 16 meter och i kvarter B till maximalt 20 meters nockhöjd. Vidare anser de att en något högre bebyggelse skulle kunna tillåtas i östra delen av kvarteret Hugin, i anslutning till Dragarbrunnsgatan, men att den västra delen bör vara lägre.

Sakägare 7 skriver att kvarter A bör begränsas till en maximal höjd på mellan fyra och fem våningsplan och att kvarter B begränsas till maximal höjd på fem eller eventuellt sex våningsplan. Hen anser att byggnadshöjden inte bör överstiga 17 meter över gatuplanet med möjlighet till indragen översta våning.

Sakägare 55 anser att gårdshuset inom kvarter A gör att gården förstörs, att det blir mörkt och leder till insyn. Hen anser också att förskolan bör få mer utrymme.

Privatperson 3 påpekar att detaljplanen inte reglerar någon takvinkel, och anser att byggnaderna därmed kan komma att sticka upp betydligt mer än förväntat. Hen befarar att byggnaderna i kvarter A kommer att ta stor plats i siluettlinjen och resultera i en helt sammanhållen fasad utan avbrott mot Strandbodgatan.

Bostadsrättsföreningen Sleipner vill inte att de kommande byggnaderna ska tillåtas bli högre än de nu befintliga, i och med att de befarar att dessa kommer att skugga deras byggnad.

Uppsala Pensionärsföreningars Samarbetsråd (UPS) anser att bostadsbebyggelsen upp till sju våningar är högt, och riskerar att ge trånga schaktliknande gator. UPS efterfrågar en bild av den möjliga bebyggelsen sett från Fyrisån, vilket är viktigt för stadsbilden.

Privatperson 1 är positiv till planförslaget med tanke på bland annat nya kontor, fler arbetsplatser och fler förskoleplatser.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Hushöjder

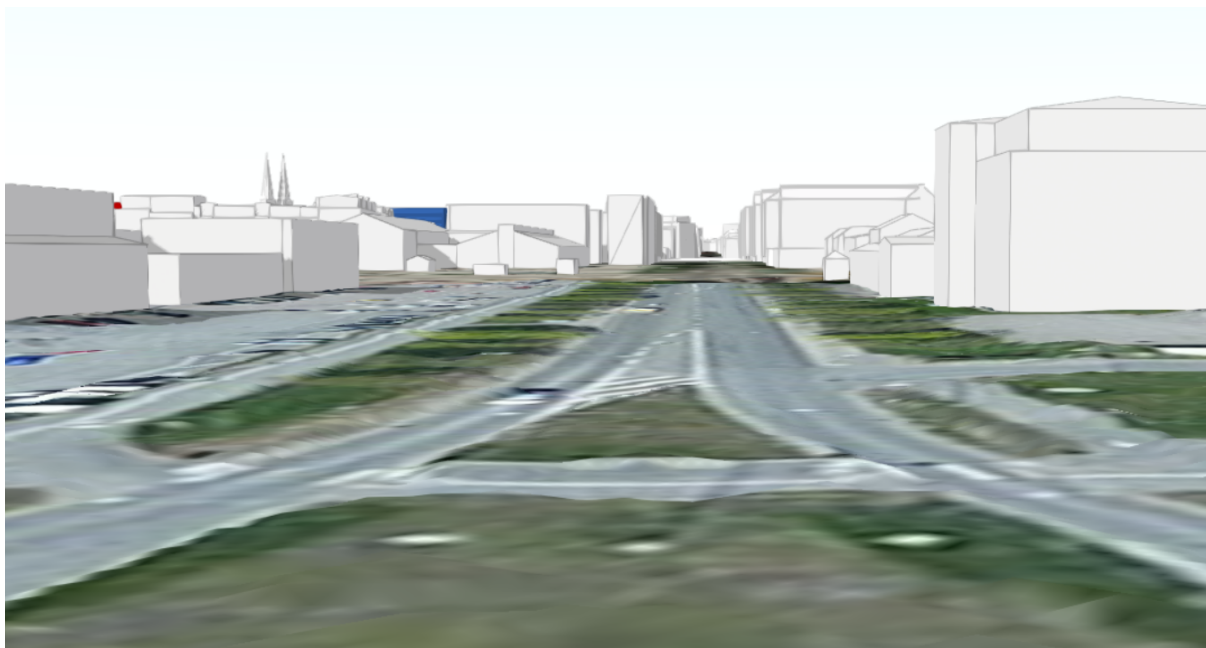
För byggrätten mitt emot bostadsrättsföreningen Kungsportens byggnad har den högsta nockhöjden sänkts från +40 till +36 meter över nollplanet. Dessutom har en bestämmelse införts om att den översta våningen ska vara indragen, och indraget har en högsta nockhöjd på +32 meter över nollplanet. Bostadsrättsföreningen Kungsportens byggnad har, enligt bygglovritningar, en nockhöjd på cirka +27 meter över nollplanet och en byggnadshöjd på cirka +24 meter över nollplanet. I och med att kvarteret

Hugin ligger norr om bostadsrättsföreningen Kungsängsporten påverkar inte byggrätten inom kvarteret Hugin sol/skuggförhållandena nämnvärt för bostadsrättsföreningen. Strandbodgatans tilltagna bredd på 34,5 meter bedöms bidra till att möjliggöra den jämförelsevis högre byggrätten inom kvarteret Hugin.



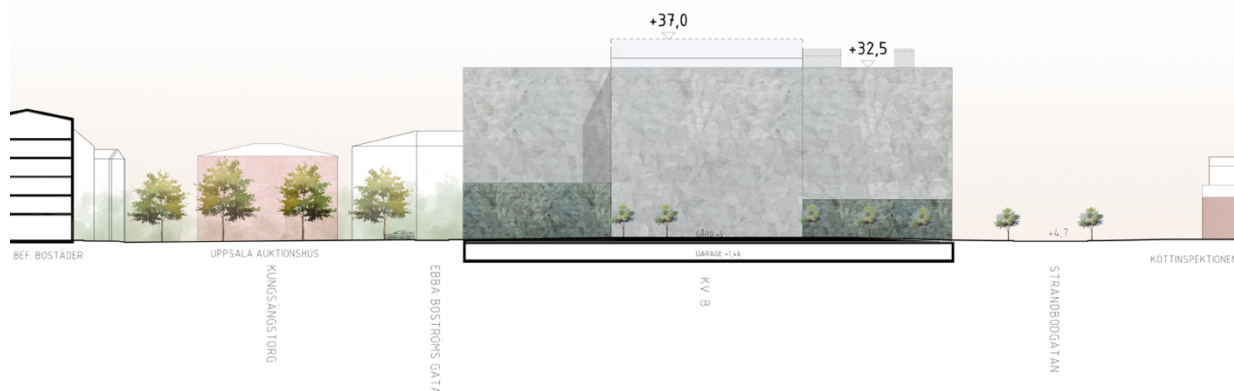
Sektion över Strandbodgatan sett västerifrån, som visar bostadsrättsföreningen Kungsängsporten till höger i bild och utformning av möjlig ny byggnad inom kvarteret Hugin till vänster, Alma arkitekter. Plushöjderna anges i meter ovan nollplanet.

Byggnaderna inom kvarter A möjliggörs till sex våningar mot Östra Ågatan. Detta bedöms kunna passa i området, då det jämförelsevis finns bostadshus i upp till fem och en halv våningar längs Östra Ågatan norr om kvarteret Hugin. Mot parken styr detaljplanen att bostäderna ska vara lägre, och möjliggörs där till motsvarande fem våningar. Mot parken planeras även en förskola i två våningar. Mot Strandbodgatan och förlängningen av Kungsängsgatan möjliggörs högre bostadshus, i sju våningar, vilket bedöms lämpligt i förhållande till omkringliggande byggnader. I kvarter B möjliggörs kontorsbyggnader i sex till sju våningar, vilket är högre än motsvarande bostadsbebyggelse i samma våningsantal, eftersom våningshöjden i kontorsbyggnader är högre än för bostäder. Beräkningen av kontorsbyggnadernas höjder har bedömts i förhållande till intilliggande byggnader och i sitt sammanhang i staden. En 3D-modell har tagits fram för att kunna studera byggnaderna från olika platser i staden. Denna finns tillgänglig bland övriga planhandlingar på kommunens hemsida. En siktstudie från E4:s södra infart har också tagits fram för att bedöma planförslaget inverkan på stadssiluetten. Detta beskrivs närmare nedan, under rubriken "Kulturmiljö", och i planbeskrivningen under rubriken "Kulturmiljö".



Utsnitt ur 3D-modellen som visar planförslaget sett från Kungsgatan vid rondellen i Kungsgatans södra del. Planförslaget för kvarteret Hugin illustreras i blått, medan den befintliga bebyggelsen illustreras i vitt.

De lägre äldre byggnaderna som Köttinspektionen och Uppsala auktionskammare ligger inte inom detaljplanen för kvarteret Hugin, men är viktiga kulturhistoriska byggnader, och har bedömts fungera tillsammans med de föreslagna byggnadshöjderna i detaljplanen. Den byggnadsdel inom kvarteret Hugin som ligger rakt över Strandbodgatan från Köttinspektionen tillåts inte vara högre än en våning, eller + 11 meter över nollplanet, vilket motsvarar cirka 6,5 meter från marken, se sektion och illustrationsplan nedan. Uppsala auktionskammare ligger i anslutning till en del i kvarteret Hugin som kan bli två våningar hög (+14 meter över nollplanet), och en som kan bli sju våningar hög (+32,5 meter över nollplanet), vilket motsvarar cirka 10 meter respektive 28 meter från marknivån.



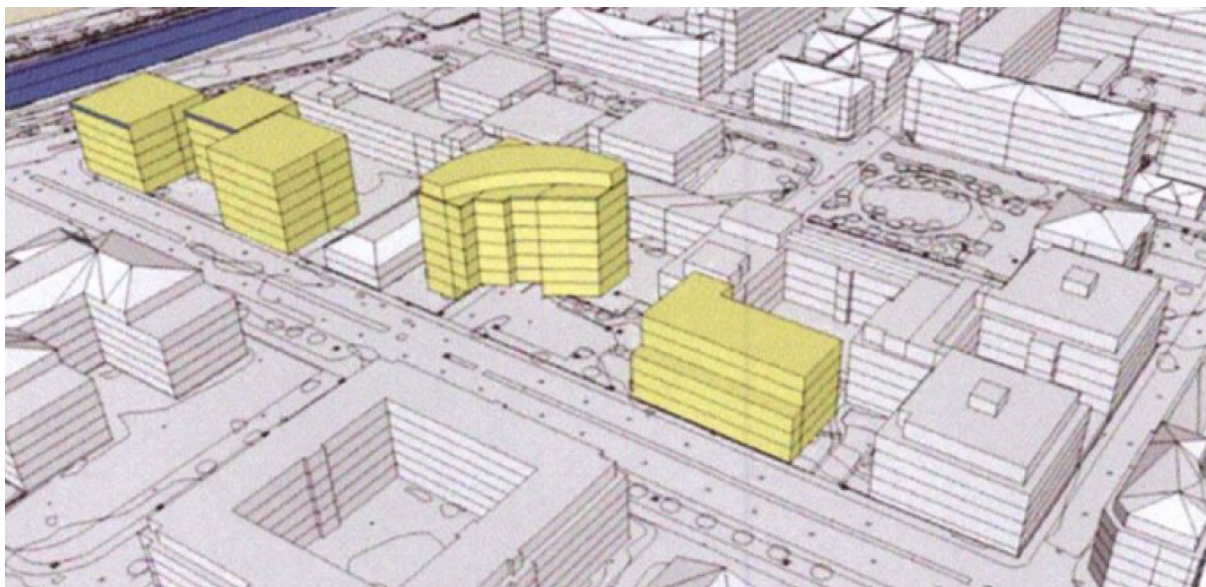
Sektion, sett västerifrån, som visar höjdförhållandena i planförslaget i jämförelse med befintliga byggnader inklusive Uppsala auktionskammare och Köttinspektionen. För Köttinspektionen är det den lägre delen, som visas i grönt, som ligger tvärs över gatan från denna, medan Uppsala auktionskammaren ligger mittemellan de lägre och högre byggnadsdelarna. Bild: Alma arkitekter. Plushöjderna är anges i meter ovan nollplanet.



Illustrationsplan som visar hur Uppsala auktionskammare och Köttinspektionen ligger i förhållande till byggnaderna och dess höjder i kvarter Hugin. Observera att byggrätterna begränsas med höjder över nollplanet i detaljplanen, inte med våningsantal. Bild: Alma arkitekter.

Planförslagets påverkan på närliggande bostäder har behandlats i planarbetet. Påverkan gällande buller, luft, trafik och solljus har undersökts, vilket beskrivs närmare längre ned i samrådsredogörelsen under rubriken "Hälsa och säkerhet".

Den luftiga karaktär som Strandbodgatan har i sin nordvästra del idag beror på att möjliga byggrätter i den gällande detaljplanen inte har utnyttjats. I och med att den gällande detaljplanen medger bebyggelse i fyra till fem våningar i kvarteret Hugin längs den nordvästra delen av Strandbodgatan, finns redan idag en möjlighet att uppföra högre byggnader här, se bilden nedan.



Visualisering av outnyttjade byggrätter i kvarteret Hugin i gällande detaljplan. De gula volymerna visualiserar de outnyttjade byggrätterna.

Strandbodgatan är drygt 30 meter bred och förlängningen av Kungsängsgatan föreslås vara 18 meter, vilket bedöms vara tillräckligt brett för att inte upplevas alltför trångt. Gatusektionerna illustreras i planbeskrivningen under rubriken "Trafik och tillgänglighet".

Byggnadernas höjder begränsas i kvarter A med byggnadshöjder och nockhöjder. Byggnadshöjden används för att styra fasadernas upplevda höjd i gaturummet, medan nockhöjden, bland annat, påverkar siktlinjer och skuggförhållanden. Nockhöjd innebär takets högsta del, men tillåter vissa uppstickande delar som skorstenar, antenner med mera. I kvarter A har inte totalhöjd används i och med att det inte förväntas något behov av större tekniska installationer på taken. Istället finns en bestämmelse om att tekniska installationer ska vara integrerade i takkonstruktionen för att måna om taklandskapets utseende. I och med att byggnaderna i kvarter A begränsas med både byggnadshöjd och nockhöjd begränsas takets totala höjd, och det finns ingen risk att byggnaderna i kvarter A kommer att sticka upp ovanför den begränsande nockhöjden. I kvarter B regleras byggnadernas höjder med framförallt nockhöjd. På vissa ställen, där man vet om att det kommer att behövas större tekniska installationer, finns bestämmelser om totalhöjd. Totalhöjden begränsar byggnadsverkets högsta punkt, inklusive uppstickande delar. Här finns ingen bestämmelse om att tekniska installationer ska vara integrerade i takutformningen, för att hålla nere takhöjden, eftersom detta skulle riskera att taken blir ännu högre. Planförslaget har inte utformats för angivna våningsantal, även om detta har uppskattats och visas i illustrationer. Under framtagandet av planförslaget är det byggnadernas höjder i meter ovan nollplanet som bedömts, och det är även på detta sätt som byggnadernas höjder begränsas i detaljplanen. Byggnadernas takvinkel styrs inte i detaljplanen för att ge mer flexibilitet i utformandet av byggnaderna.

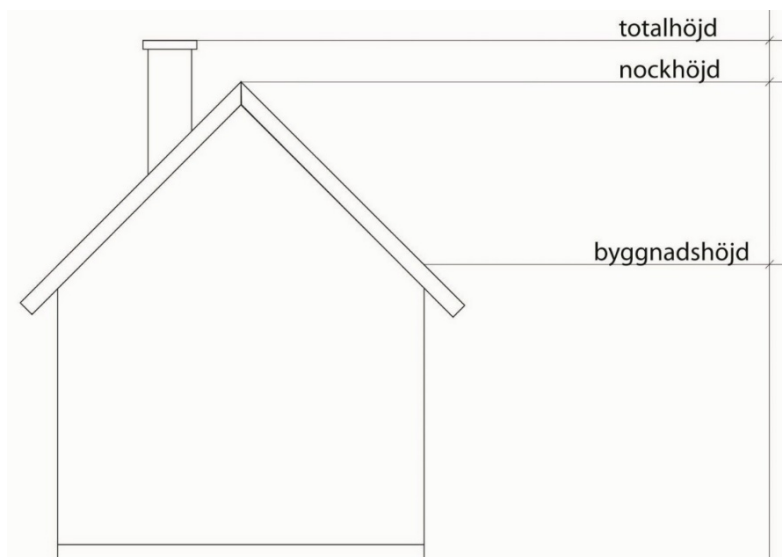


Bild som visar de olika höjdbegreppen som används för att reglera höjden i detaljplanen. Bild: Boverket.

Svar gällande planförslagets påverkan på bostadsrättsföreningen Sleipners fasad mot Dragarbrunnsgatan ges under rubriken ”Hälsa och säkerhet” / ”Skugga”.

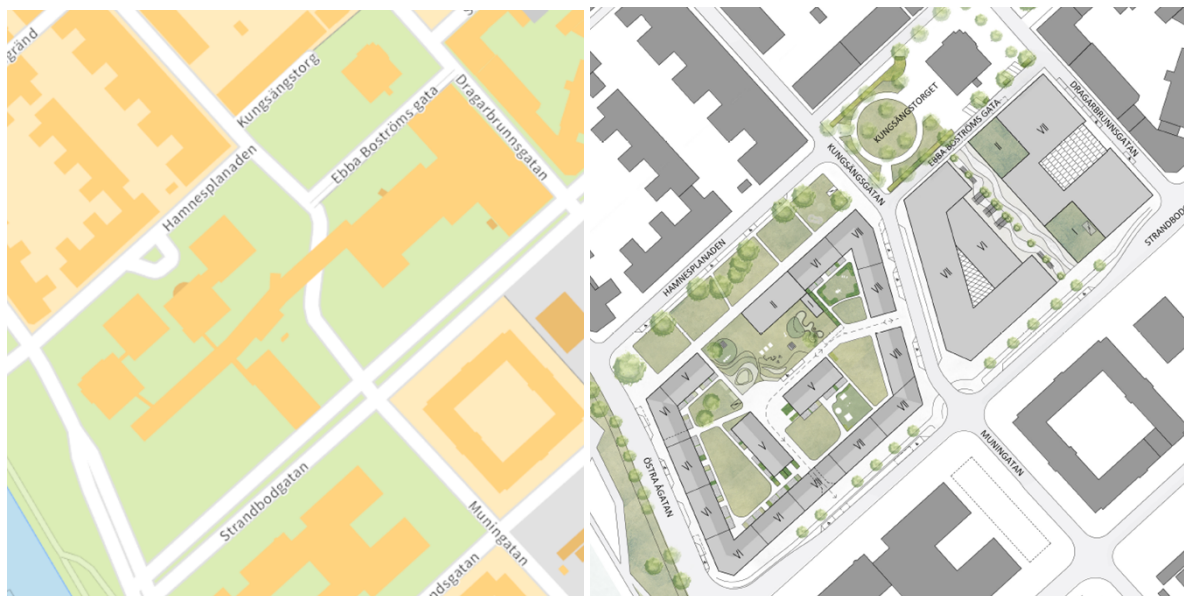
En bild över möjlig ny bebyggelse sett från Fyrisån tillförs planbeskrivningen.

Kvarterstruktur

Anledningen till att kvartersstrukturen är sluten i kvarter A är för att skapa en lugnare och tryggare gårdsmiljö för de boende. Det bidrar dessutom till en bättre ljud- och luftmiljö. Kvarter A kommer inte vara en *helt* sluten miljö, då det ska finnas en passage genom kvarteret i och med en portik mot Strandbodgatan. Detta stråk fortsätter norrut över gården mot den nya parken vid Hammesplanaden. Ytterligare ett stråk i öst-västlig riktning är också möjligt över kvarter A, se illustration i planbeskrivningen under rubriken ”Trafik och tillgänglighet”.

De två gårdshusen bedöms inte orsaka så mycket skugga på andra bostäder, däremot leder de till viss skugga på gården. Detta illustreras i utdrag från solstudien, som visas i planbeskrivningen under rubriken ”Hälsa och säkerhet”. Den insyn som kan förekomma bedöms inte vara oskälig i förhållande till bostädernas centrala läge.

Uppsala kommun anser att planförslaget bidrar till att minska den barriäreffekt som finns idag mellan kvarteret Hugin och Kungsängen. Detta genom att skapa en ny gatukoppling i Kungsängsgatans förlängning mot Strandbodgatan, vilken kommer att vara 18 meter bred, med föreslagna breda gångbanor och trädrader på vardera sida av körbanan. Detta i jämförelse med den körbana som går igenom den befintliga byggnaden i Kungsängsgatans förlängning idag, vilket är den enda passagen genom kvarteret Hugin idag. I den nya detaljplanen föreslås ytterligare en passage, genom kvarter B.



Bilder som visar kvartersstrukturen idag (till vänster) och i planförslaget (till höger).

Byggnadernas användning och innehåll

Kommunen bedömer att det fortsatt kommer att finnas efterfrågan på verksamhetslokaler i detta läge, då det är centralt och nära resecentrum.

Bostadsbebyggelsens upplåtelseform kan inte styras i detaljplanen. I nuläget planeras inte studentbostäder, men detaljplanen omöjliggör inte detta.

Byggnaders bevarande

Gällande detaljplan förbjuder inte rivning av någon av byggnaderna. Den nya detaljplanen ställer inget krav på bevarande av någon byggnad, men byggaktören planerar att bevara den byggnad som finns längst österut i kvarteret, mot Dragarbrunnsgatan, men planerar att bygga om fasaden och bygga på våningar. De befintliga byggnadernas kulturmiljövärde beskrivs närmare under rubriken "Kulturmiljö".

Förskolan

Länsstyrelsen är positiv till att Naturvårdsverkets riktlinjer för skolgårdar uppfylls. Dock påpekar länsstyrelsen att skolgårdens storlek endast blir hälften av vad Boverkets vägledning rekommenderar. De pekar på att kommunen har skrivit att förskolan kommer ha möjlighet att nyttja den intilliggande parken som ett komplement till friytan på förskolegården, men anser att det inte framgår vilka andra funktioner parken avses att ha, och att det därför är svårt att bedöma i vilken utsträckning den kommer att vara till nytta för förskolan. Länsstyrelsen anser därför att kommunen bör förtydliga resonemanget kring detta i den kommande planprocessen. De påpekar också att det kan vara nödvändigt att använda planbestämmelser för att säkerställa att förskolans miljöer utformas med högsta kvalitet, särskilt om ytorna är mindre än gällande rekommendationer.

Utbildningsförvaltningen tycker att det vore önskvärt om en större yta kunde avsättas för förskolan då planområdet ligger inom centrala staden där det idag råder platsbrist. De skriver att behovet av tillkommande platser inom grundskolan förväntas rymmas inom det närliggande norra Hovstallängen där en större grundskola kommer att byggas. De påpekar att friytan vid en förskola, enligt Boverkets vägledning, bör uppgå till 40 kvadratmeter per barn och den totala friytan bör överstiga 3000 kvadratmeter. De påpekar också att Uppsala kommuns nuvarande riktlinjer samt i förslaget för nya riktlinjer gällande utemiljön för förskole- och skolgårdar som är under framtagande anger att kravet för innerstaden är lägre, som minst 20 kvadratmeter per barn då friytan är färdiglagd och förrådsbyggnader är borträk-

nade. Utbildningsförvaltningen anser att en del av gården i kvarter A inte ska vara underbyggd för garage för att möjliggöra större träd. De föreslår också att det vore lämpligt att möjliggöra för större träd på förskolans gård, för att kunna skapa tillräckligt med skugga på gården, vilket annars kan vara svårt, då förskolegården, enligt solstudien, ser ut att bli solutsatt.

Skolfastigheter undrar över viken utredning som påståendet att en större förskolegård i det centrala läget i kvarteret Hugin skulle innebära stora konsekvenser för möjligheten att bebygga kvarteret med bostäder kommer från. De påpekar att komplementbyggnader tillåts på friytan för förskolegården, vilket ytterligare minskar barnens friyta. De anser att detta bör ses över. Vidare anser de att den närliggande parken bör hålla sig inom 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå om förskolebarn förväntas använda sig av den ytan som en förlängning av friytan. *Skolfastigheter* menar att barnperspektivet bör belysas från fler olika aspekter och på ett sakligt sätt utgå från barn behov. De undrar hur leveranser till kök och övrigt kan ske till förskolan. *Skolfastigheter* påpekar att det bör tas fram en utredning om hur detaljplanen kan säkerställa en säker och trygg miljö. De ifrågasätter varför förskolan endast är avsedd för fyra avdelningar, då de menar att behovet av förskoleplatser i den centrala staden är större än så. Vidare skriver *skolfastigheter* att de önskar en studie/utredning över möjligheten till att naturlig vegetation på förskolegården klarar slitage. De menar att användningen av konstgjort material inte är önskvärt, och inte bör användas. *Skolfastigheter* önskar att planhandlingarna kompletteras med en bild över hur överenskommelsen om fastighetsreglering ska ske. De undrar var förskolans personal ska parkera. *Skolfastigheter* undrar också hur det ska säkerställas att förskolan får möjlighet att nyttja den intilliggande parken.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att friytan för den föreslagna förskolan är för liten. Friytan uppgår till 20 kvadratmeter per barn eller totalt 1 440 kvadratmeter. De påpekar att friytan enligt Boverkets vägledning bör uppgå till 40 kvadratmeter per barn och att den totala friytan bör överstiga 3 000 kvadratmeter.

Uppsala Pensionärers Samarbetsråd (UPS) anser att förskolebyggnaden skulle kunna göras större.

Handikappföreningars samarbetsorgan (HSO) anser att friyta för förskolor inte bör understiga Boverkets rekommendationer om 40 kvadratmeter per barn. Vidare anser de att plastmaterial som konstgräs och gummiasfalt undviks i utemiljöer.

Sakägare 55 anser att förskolan bör få mer utrymme.

Sakägare 56 anser att förskolan får ett minimalt uteutrymme.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Förskolans storlek är beräknad utifrån det behov som genereras av den planerade bostadsbebyggelsen i detaljplanen. Detaljplanen behöver inte tillgodose behov utanför planen.

Storleken på förskolan i planområdet har planerats för att klara kommunens riktlinjer, vilket är minst 20 kvadratmeter friyta per barn, i de centrala delarna. En avvägning måste även göras mellan förskolegårdens storlek och intilliggande bostadsgårdar. En större förskolegård bidrar till att bostadsgårdarna får mindre utrymme, och friytan för de boende är också viktig. Kommunen håller med om att det är ytterst viktigt att förskolegårdar ges en omsorgsfull gestaltning av hög kvalitet. Förskolegården styrs till en yta av drygt 1400 kvadratmeter i detaljplanen. Detta utgör mer än 20 kvadratmeter per barn räknat på 18 barn på fyra avdelningar. Ytan för gården är belagd med en bestämmelse som möjliggör komplementbyggnader, men detta begränsas till högst 4% av ytan, vilket gör att kravet på 20 kvadratmeter per barn fortfarande kan uppfyllas för en förskola med fyra avdelningar.

Den nya parken ska inte användas som en förlängning av förskolegården, men kan ändå bidra till ett positivt inslag i närheten till förskolan. Det behövs därför inget avtal om nyttjandet av parken. Parken kommer att bli allmän plats, vilket gör att förskolan så väl som övriga är fria att använda parken. Det

planeras inte förekomma någon biltrafik på ytan mellan bostadsbebyggelsen och parken, vilket bidrar till lägre bullernivåerna i parken.

Detaljplanen möjliggör inga underjordiska garage under förskolegården, vilket gör att det är möjligt att plantera större träd där. Planen styr dock inte förskolans utformning eller vegetation, inklusive typ av markbeläggning.

Förskolepersonalen kommer att kunna parkera i det underjordiska garaget som möjliggörs under kvarter A. Detaljplanen styr inte hur leveranser ska ske till förskolan, men redovisar ett möjligt förslag i planbeskrivningen under rubriken ”Trafik och tillgänglighet”.

Uppsala kommun anser att barnperspektivet har belysts och behandlas i detaljplanen.

Säkerhet och trygghet har behandlats i framtagandet av detaljplanen, och beskrivs närmare under rubriken

Det finns redan en bild över hur fastighetsregleringen mellan Uppsala kommun och Vasakronan ska se ut, under ”Konsekvenser för fastigheter inom området” under rubriken ”Fastighetsrättsliga åtgärder”.

I och med att planförslaget möjliggör ett visst antal nya bostäder, genererar detta ett behov av förskoleplatser. Dessa behöver tillgodoses inom kvarterets närhet, vilket är positivt för barn och föräldrar inom kvarteret.

Kulturmiljö

Länsstyrelsen påpekar att planområdet är beläget inom riksintresset för kulturmiljövården Uppsala stad, K40 A, och att det saknas sektioner och volymstudier som visar hur föreslagna byggnadshöjder och nockhöjder förhåller sig till omkringliggande kvarter. Detta behöver kompletteras i planhandlingarna i den fortsatta planprocessen för att möjliggöra en bedömning om riksintresset riskerar att skadas påtagligt eller inte. Länsstyrelsen anser också att kommunen bör förtydliga att viljan att återta kvarterstrukturen som den såg ut före 1930-talets sammanslagning av kvarteren Hugin och Munin sker genom att offra 1970-talets markerade avslut på staden. Vidare önskar Länsstyrelsen att planhandlingarna kompletteras med en beskrivning av det värde som bebyggelsen i kvarteret Hugin har i relation till riksintresset gällande dess representation för det statliga byggandet i Uppsala. Detta för att kunna avgöra vilken betydelse som byggnaderna i kvarteret Hugin har för riksintresset.

Upplandsmuseet avstyrker planförslaget då de anser att en ny detaljplan bör utgå från att befintlig bebyggelse, som har mycket stora kulturhistoriska värden, ska bevaras. De påpekar att man enligt plan- och bygglagen ska ta hänsyn till och ta till vara fastighetens positiva värden, bland annat kulturmiljövärdena. För att bedöma om detta görs i ett detaljplaneförslag behöver de befintliga positiva egenskaper redovisas, vilket Upplandsmuseet menar inte har gjorts i samrådshandlingen. Upplandsmuseet anser att byggnaden är en tidstypisk representant för byggnadsstyrelsens förvaltningshus för statliga verk och myndigheter, utförd med god arkitektonisk kvalitet och med en anpassning till den omgivande miljön som är anmärkningsvärd. De påpekar att den utgjorde den gamla rutnätsstadens södra gräns då den byggdes, och att det idag utgör en viktig årsring, bland annat till Kungsängen.

Kulturnämndens samlade bedömning ur kulturarvsperspektiv föranleder inga invändningar mot planförslaget. De anser att en del av stadens årsringar tillhörande 1970-talet raderas med ett genomförande av detaljplanen, men att planförslaget trots detta har måttlig eller liten påverkan på kulturarvet. Detta eftersom förändringarna inte kan sägas påverka de väsentliga värdena i riksintresset eller i den kommunala kulturmiljön, och de instämmer i den antikvariska förundersökningen, där värdena i den befintliga bebyggelsen, ur ett kulturarvsperspektiv, inte är tillräckligt relevanta eller sällsynta för att motivera ett bevarande. Kulturnämnden anser istället att planförslaget stärker och förnyar kulturarvet i innerstaden genom att bygga vidare på den historiska kvarterstaden med väl gestaltade byggnader. De

noterar även att planförslaget reglerar avtagande byggnadshöjd mot årummet, vilket de anser är var- samt mot innerstadens befintliga värden. Kulturnämnden vill framhålla att det planerade parkområdet som en del av det längre gröna stråk kommer att binda samman resecentrum med årummet, kan bli fö- remål för konstnärlig gestaltning som komplement till skulpturen Grisbrunnen, som finns på Kungs- ängstorg. Vidare vill de att planen ska utformas så att ett konstmuseum skulle kunna placeras i kvarte- ret.

Föreningen Vårda Uppsala anser att kvarteret Hugin kanske utgör Uppsalas finaste kontorsmiljö med en 70-talsarkitektur i klass med Pharmacias. De anser att byggnaderna i planförslaget är för höga och utgör en skala som inte återfinns någon annanstans i den gamla rutnätsstaden. De menar att planen skapar ett nytt mörkt gatuschakt som med sin sneda riktning inte hör hemma i 1600-talets rutnätsplan. Föreningen tycker att förskolan mot Hammesplanaden utför det enda positiva avbrottet i planförslaget. Vårda Uppsala tycker att kvarteret ska bevaras och rustas upp, och anser inte att motivet för rivning, att byggnaden blockerar sambandet mellan Kungsängen och innerstaden inte håller. De menar att den befintliga bebyggelsen kan kompletteras mot Strandbodgatan.

Bostadsrättsföreningen Kungsängsporten påpekar att det är viktigt att ta hänsyn till Uppsalas kultur- historiskt värdefulla siluett.

Sakägare 59 anser att det är viktigt att ta hänsyn till Uppsalas kulturhistoriska siluett och befarar att byggnaderna, om de blir så höga som i planförslaget, kommer att dominera Uppsalas stadskärna.

Privatperson 3 påpekar att den planerade bebyggelsen inte illustreras i förhållande till stadssiluetten.

Uppsala Pensionärers Samarbetsråd (UPS) anser att nuvarande kontorshus kvar vara kvar.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planbeskrivningen kompletteras med sektioner och volymstudier inklusive en 3D-modell som visar hur planförslaget förhåller sig till omkringliggande kvarter.

En siktstudie har tagits fram som visar planförslagets påverkan på stadens siluett (sett från E4:ans södra infart), och har kompletterats till planbeskrivningen under rubriken "Kulturmiljö". I ett inzoomat telefoto syns att kvarteret ligger i förgrunden framför domkyrkan, under taket till kyrkans mittskett, och till höger om slottet. Siktstudien visar att bebyggelsen i planförslaget inte påverkar siluetten. Med det stora avståndet är det dessutom svårt att uppfatta byggnaderna i planförslaget från den viktiga sikt- linjen.

Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning om varför kvarteret Hugin föreslås utformas en- ligt den rutnätsstruktur som fanns innan 1930-talet istället för 1970-talets markerade avslut på staden i och med kvarteret.

Planbeskrivningen beskriver de värden som bebyggelsen i kvarteret Hugin har i relation till riksintres- set gällande dess representation för det statliga byggandet i Uppsala.

Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av fastighetens befintliga positiva egenskaper, vilket tas upp under rubriken "Kulturmiljö". En bedömning om ett eventuellt bevarande av de befint- liga byggnaderna i kvarteret Hugin har redan gjorts i och med den kulturhistoriska värderingen, där den sammanfattande bedömningen är att byggnaden har ett miljöskapande värde med betydelse för stadsbilden, men att den inte är särskilt värdefull utifrån historisk, kulturhistorisk eller konstnärlig syn- punkt. Bedömningen i miljökonsekvensbeskrivningen är också att kulturvärdet är litet i och med den låga kvaliteten i materialval och den förhållandevis låga arkitektoniska bearbetningsgraden. Miljökon- sekvensbeskrivningen bedömer också att omvandlandet av stadsstrukturen är måttligt positivt eftersom den gällande strukturen blir alltmer avvikande i takt med att Kungsängen omvandlas till stadskvarter, och dagens struktur kan upplevas som en barriär i den utvidgade innerstaden.

Vasakronans intention är att bevara den befintliga byggnaden mot Dragarbrunnsgatan, men att denna ska byggas på. Ett bevarande av byggnaden styrs dock inte i detaljplanen, och planen möjliggör en påbyggnad. Övriga byggnader är tänkta att rivas för att ge plats åt nya byggnader och planförslaget hindrar inte rivning av dessa.

Byggaktören planerar att bevara en av byggnaderna inom kvarteret, längst mot Dragarbrunnsgatan, men planerar att bygga på det med fyra våningar. Ett bevarande av byggnaden styrs dock inte i detaljplanen.

Kommunen har tagit beslut om att inte förlägga ett konstmuseum i kvarteret Hugin.

Strandskydd

Länsstyrelsen instämmer med kommunen att kriteriet 7 kapitlet 18c§ p. 1 redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för att strandskyddets syften ska uppfyllas inom planområdet.

Naturmiljö

Sakägare 54 är helt emot att grönområdet mot Fyrisån bebyggs.

Sakägare 65 och 64 tycker att nuvarande park vid Östra Ågatan/Strandbodgatan upplevs som en förlängd arm till Stadsparken och årummet, och menar att kommunen har en möjlighet att förlänga denna genom en större parklösning som i sin förlängning kan ansluta mot Resecentrum.

Flera sakägare anser att den öppna gröna ytan närmast Östra Ågatan mot Fyrisån bör behållas med samtliga träd och att grönytorna inom kvarteret Hugin bör vara större.

Sakägare 58 föreslår att kommunen borde ta möjligheten att skapa ett större sammanhängande grönt område från södra delen av stationsområdet till stadsträdgården.

Sakägare 59 anser att man inte visar hur man avser bevara eller utöka den befintliga parken utmed Östra Ågatan och skapa en balans mellan byggande och grönområde.

Sakägare 56 anser att parken är för smal.

Uppsala Pensionärers Samarbetsråd (UPS) anser att den nya parken är för liten för de boende inom kvarteret Hugin i och med planläggningen.

Handikappföreningars samarbetsorgan (HSO) anser att de växter och träd som planteras inom området ska vara doftfria och inte ge pollenallergi (främst björk).

Cykelfrämjandet tycker att parkområdet ska förstöras.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

En stor del av grönområdet mot Fyrisån utgörs av outnyttjade byggrätter i gällande detaljplan, se nedan. Denna del ägs inte av Uppsala kommun, och kan alltså bebyggas idag, utan en detaljplaneändring.



Bilden till vänster visar de outnyttjade byggrätter (lila område) som finns i gällande detaljplan, som möjliggör bebyggelse i fem respektive sex våningar. Bilden till höger visar hur platsen ser ut idag.

Inom den gällande detaljplanen finns en allmän parkyta längs Hamnesplananden. Denna parkyta föreslås i den nya detaljplanen att breddas från cirka 10 meter till cirka 20 meter, i och med överföring av kvartersmark till allmän plats, och kommer att få en ny utformning. I och med att marken intill kommunens parkremsa vid Hamnesplanaden ägs av en privat aktör, vilket begränsar kommunens möjlighet att påverka parkstråket genom kvarteret. Även marken öster om Dragarbrunnsgatan ligger på kvartersmark, varför kommunen inte har rådighet att skapa parkmark där.

De allra äldsta träden avses sparas. Särskilt värdefulla träd kan inte tas ned utan samråd med Länsstyrelsen.

Detaljplanen styr inte vilka växtsorter som ska användas inom planen.

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

Länsstyrelsen anser att kommunen på ett bra sätt har utrett frågan om påverkan på MKN för grundvatten och vattentäkten. Länsstyrelsen anser också att kommunen på ett bra sätt har utrett påverkan på MKN för Fyrisån, och förutsätter att kommunen följer upp att samtliga dagvattenlösningar genomförs enligt den systemlösning som beskrivs i dagvattenutredningen.

Uppsala Pensionärers Samarbetsråd (UPS) befarar att pålningsarbete genom den förorenade marken kan föra ner förorenade ämnen till grundvattnet.

Uppsala Vatten och Avfall AB (UVAB) poängterar att det är viktigt att förslagen i dagvattenhanteringen gällande höjdsättning av området och byggnader samt säkerhetsåtgärder i garagedfarter installeras.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

För att förhindra att föroreningar i marken leds ner till grundvattnet i och med pålning, ska de förorenade massorna tas om hand och marken saneras mot fastställda åtgärds mål, enligt överenskommelse med tillsynsmyndigheten, innan nya byggnader uppförs. Detta säkerställs genom en bestämmelse som

anger att startbesked inte får ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet har säkerställts.

Detaljplanen är utformad så att de föreslagna dagvattenlösningarna i dagvattenutredningen kan genomföras. I samband med bygglovprövningen kontrolleras att dagvattnet inom planområdets tas om hand på ett tillfredställande sätt.

Trafik och tillgänglighet

Länsstyrelsen saknar en tydlig motivering till ingångsvärdena för trafikmängderna som luftkvalitetsutredningen och trafikbulerutredningen bygger på, och anser att kommunen ska klargöra detta i den kommande planprocessen. Länsstyrelsen är positiv till att förskolan har placerats på den del i planområdet där det är lägst halter av luftföroreningar och minst bullerutsatt. Länsstyrelsen anser att det är positivt att kommunen i planhandlingarna tydliggjort att planen skapar förutsättningar för god tillgänglighet för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Region Uppsala, Trafik och samhälle skriver att de ser positivt på planförslaget. De anser att gatubredd på Östra Ågatan ska vara minst sju meter för att kunna nyttjas som tillfällig körväg vid stopp på Bäverns gränd.

Lantmäteriet påpekar att det stod i planbeskrivningen att personbilsparkering inte ska vara tillåtet på gården i kvarter B, men att det saknades en planbestämmelse om detta, som det finns i kvarter A.

Sakägare 65 och 64 anser att den öppnare miljön längs Strandbodgatan kommer att trängas samman till en trängre stadsgata likt ett schakt, med ny och hög bebyggelse i liv med fastighetsgränsen mot gångvägen norra sida. De menar att trafikanalyserna baseras på prognoser som inte vilar på saktlighet i fråga om framtida fordonstrafik. Sakägare 65 och 64 skriver att det i förslaget förutsätts att Islandsbron stängs av för biltrafik, trots att det inte finns något beslut om detta. De menar att användningen av årsmedeldygnstrafik som mätetal kan tolkas felaktigt, och att det kan leda till att tolkningen i planen kan underskatta trafikflödena under de berörda gatornas maxtimme under vardagar och under vardagsdygnet.

Äldrenämnden vill understryka vikten av att rörelsestråken och mötesplatserna inom planområdet anpassas så att de är tillgängliga för alla personer oavsett funktionsförmåga. De påpekar att rörelsestråken och mötesplatserna behöver vara tydliga och präglas av god orienterbarhet. Äldrenämnden framhåller också att det är viktigt att gaturum och bottenvåningar ska vara i samma plan för att god tillgänglighet ska säkerställas. De önskar att parken utformas med särskild tanke på barn, äldre och generationsmöten.

Cykelfrämjandet är positiva till Uppsala kommuns ambition att utveckla kvarteret Hugin och bygga ihop detta med innerstaden. De är även positiva till anläggandet av en ny park inom kvarteret. De menar dock att detaljplanen strider mot innerstadsstrategin i och med att de anser att detaljplanen prioriterar biltrafiken högst med breda bilvägar. De önskar istället att den nya parken och Kungsängstorg kopplas ihop och ansluts bättre till hamnområdet och Fyrisån, att trottoarerna breddas så att två människor kan mötas i bredd, att samtliga övergångsställen anpassas till att erbjuda gående högsta säkerhets- och trygghetsnivå, att körbanorna för biltrafik görs enkelriktade medan cykeltrafik tillåts i bägge riktningar och att genomgående trafik på Kungsängsgatan byggs bort och en utvald sträcka byggs om till att bli en länk mellan Kungsängstorg och den nya parken. Cykelfrämjandet föreslår att Östra Ågatan utformas för en lägre trafikvolym genom att cykel- och biltrafik samsas om gaturummet. De föreslår också att Östra Ågatan blir ett gångfartsområde utmed den nya parken. Vidare föreslår Cykelfrämjandet att Hammesplanaden görs enkelriktad för biltrafik österut, medan dubbelriktad cykeltrafik tillåts. De föreslår också att Kungsängsgatans stängs av för biltrafik där gatan skär den nya parken. De tycker också att Kungsängsgatan ska göras enkelriktad. Cykelfrämjandet anser att Ebba Boströms gata görs enkelriktad för biltrafik österut, medan dubbelriktad cykeltrafik tillåts. Vidare tycker de att parkerings-

behovet för bostäderna kan sänkas genom att detaljplanen specificerar att byggherren ska vidta mobilitetsåtgärder. Cykelfrämjandet tycker också att behovet av cykelparkeringar bör konkretiseras.

Luftfartsverket har inte analyserat konsekvenser för flygvägar till och från flygplatser eller om CNS-utrustning ägd av flygplats kan riskera att bli påverkad. De meddelar att berörda flygplatser därför alltid ska tillfrågas som sakägare om byggnadsverk över 20 meter ingår i planer, eller om flygplatserna av annan anledning misstänks kunna bli påverkade med en etablering.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Trafikberäkningen som användes som underlag för trafikbulerutredningen och luftutredningen utgår från körningar från 2018 och är beräknad efter ett scenario med en lägre styrmedelsnivå än de styrmedelsnivåer som man tagit fram för att nå översiktsplanens färdmedelsmål, för att ha lite marginal.

Kommunens gatumark vid Östra Ågatan kommer att breddas genom överförande från kvartersmark till allmän plats. Det finns utrymme att göra en 6,5 meter bred körbana, för att rymma tillfällig busstrafik.

Det kan komma att behövas vissa parkeringar inom gården/passagen genom kvarter B, varför detaljplanen inte styr att parkering *inte* får finnas där.

I planförslaget har man inte utgått från att biltrafik ska stängas av på Islandsgatan. I trafikprognoserna har man inte heller tagit med ombyggnationen av Östra Ågatan i beräkningen, eftersom ett formellt beslut om detta inte är taget. Beslut om vilken typ av trafikdata som används som underlag för till exempel trafikbuler- och luftutredningar tas av trafikplanerare på Uppsala kommun.

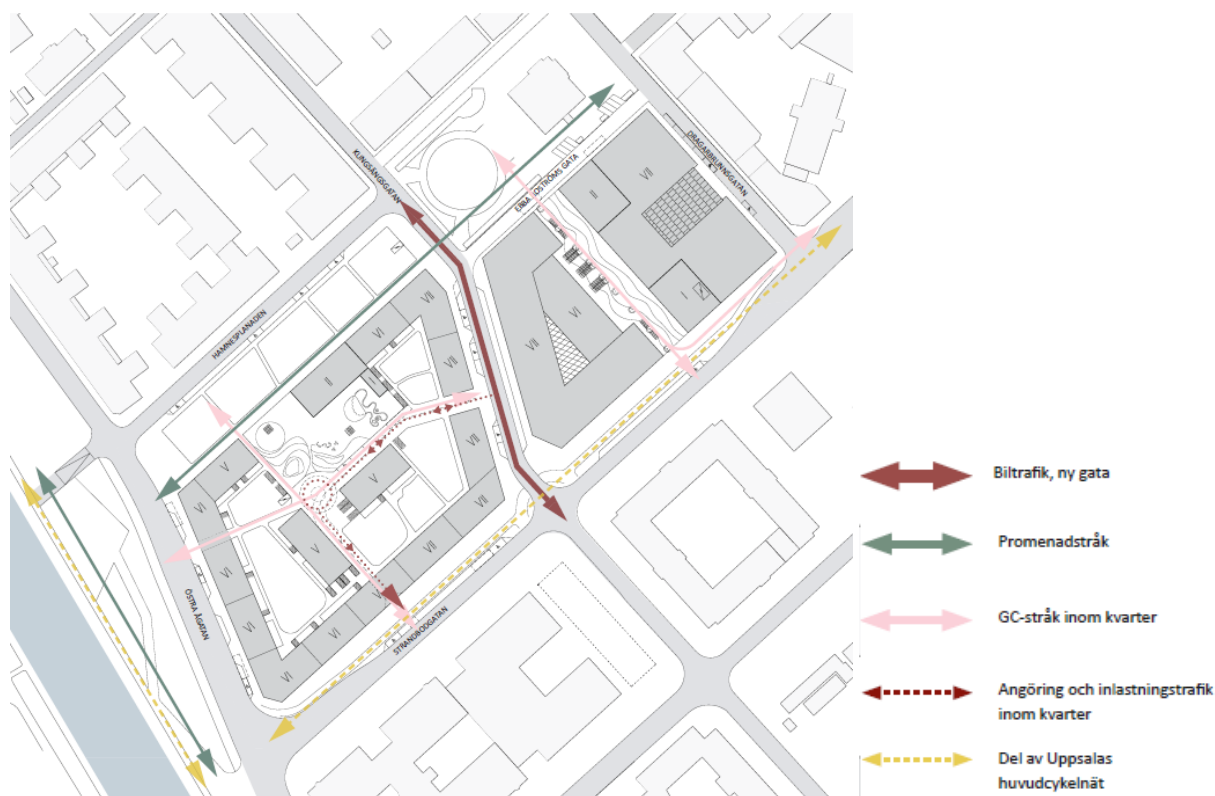
Strandbodgatans breda gatusektion kommer inte att ändras i och med planförslagets genomförande. Trots en möjlig ökad höjd på bebyggelsen bedöms inte gatan komma upplevas trång i och med gatans bredd på cirka 30 meter. Denna gatusektion är redan idag grön i och med både trädplanteringar och gröna regnbäddar. Även på den nya gatan i Kungsängsgatans förlängning ska trädplanteringar finnas på båda sidor av gatan.

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. Detaljplanen styr bredden på de allmänna stråken samt stråket genom kvarter B, som ska vara tillräckligt breda och tydliga för att underlätta orienterbarheten. Planen styr att entréer ska vara genomgående mellan gata och gård för god tillgänglighet till dessa båda lägen. Utformningen av parken regleras inte i detaljplanen.

Samrådsförslaget strider inte mot innerstadsstrategin. Kvarteret är angett som gåprioriterat område i innerstadsstrategin, vilket större delen av innerstaden också är. Detta innebär att gående ska ha god tillgänglighet i ett gent gatunät med generösa gång- och vistelseytor. Gångnätet ska utvecklas till att vara finmaskigt, sammanhängande och lätt att förstå, stadsmiljön ska utvecklas så att den inbjuder till att stanna upp och dröja sig kvar, samt vara intressant i ögonhöjd, och gång- och vistelseytorna ska vara generösa. I kvarteret Hugin utvecklas stråken för gående, dels genom en breddning och ett förtydligande av förlängningen av Kungsängsgatans förlängning, där det kommer att finnas breda gångytor, dels genom ett tydligt och brett nytt bilfritt gångstråk längs den nya parken. Dessutom skapas ett nytt cirka 13 meter brett stråk genom kvarter B, som knyter an till vidare gångstråk in och genom Kungsängen. Det kommer också att finnas en koppling för gående igenom kvarter A genom en portik i ett av bostadshusen mot Strandbodgatan, vilket möjliggör en koppling över gården mot den nya parken. Östra Ågatan ska byggas om, med separerade cykelbanor i lägen där det idag inte finns någon cykelväg. I och med att bottenvåningar mot Östra Ågatan, Kungsängsgatans förlängning och Dragarbrunnsgatan styrs till att innehålla verksamheter kommer det att finnas målpunkter och möjlighet till intres-

sant utformning i ögonhöjd. De allmänna gatorna är väl tilltagna i detaljplanen. Den exakta utformningen och de exakta måtten för till exempel gång- och cykelytor är inte bestämda i detta läge.

Parkens utformning har inte bestämts än, utan det är bara dess gränser som anges i detaljplanen. Tanken är dock att parken ska koppla till både hamnområdet och Kungsängstorg. Trottoarernas bredd bestäms inte i och med detaljplanen, utan planen anger vad som är allmän plats-gata, och därefter har kommunen rådighet över att utforma platsen som de anser bäst. Allmän plats-gata i detaljplanen har generösa mått, vilket möjliggör breda trottoarer. Övergångsställen utformas alltid för att vara säkra och trygga, men detta kan inte styras med detaljplanen. Gällande frågan om enkelriktning av bilvägar tar vi med oss synpunkten, och vidarebefordrar den till trafikplanerare på kommunen. Om en gata görs enkelriktad påverkar detta ett större område, och kräver ett helhetsgrepp, som inte kan tas i arbetet med en detaljplan över ett mindre område som kvarteret Hugin. Det samma gäller frågan om avstängning av biltrafik på en del av en gata. Östra Ågatan kommer att byggas om och få en bredare gatusektion för att möjliggöra en ny separerad cykelbana, vilket bedöms vara det bästa uttryckssynpunkt, och för att främja framkomligheten. Det är inte aktuellt med en gåfartsområde på Östra Ågatan i det här läget, då gåfartsområden fungerar bäst i lägen där det finns ungefär lika många gående som biltrafikanter, och där det finns lika många målpunkter på bägge sidor om gatan. Det finns ingen möjlighet att i detaljplanen bestämma om mobilitetsåtgärder för byggaktören. Behovet av cykelparkeringar har behandlats i planarbetet, och redovisas i planbeskrivningen under rubriken ”Trafik och tillgänglighet”. Det finns möjlighet att skapa cykelparkeringar både inomhus, i underjordiska garage, som utomhus.



Samrådsförslaget har skickats till Swedavia/Arlanda. Även granskningsförslaget kommer att skickas till Swedavia och Försvaret/Ärna.

Hälsa och säkerhet

Luft och buller

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att planhandlingarna behöver kompletteras med beskrivning av hur lättflyktiga organiska ämnen och eventuell ånginträngning i byggnader ska hanteras, samt hur man vid markarbete ska förhindra att nya spridningsvägar för föroreningar skapas. De påpekar att en mindre del av tillkommande bostadsbebyggelse beräknas få över 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad, och att lägenheter i dessa lägen behöver ges tillgång till ljuddämpad sida, alternativt inte överstiga 35 kvadratmeter. Miljö- och hälsoskyddsnämnden påpekar också att behovsbedömningens trafikprognos skiljer sig från planbeskrivningens, och att det behöver klargöras varför det är så. Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att planbeskrivningen bör förtydliga att lägenheter som solljusstudien pekar ut som mörka ska planeras genomgående. De påpekar också att bostadsgården, enligt solljusstudien, blir skuggig under en stor del av dagen och att lägre byggnadshöjder skulle förbättra ljuset i bostäder och på gården.

Utbildningsförvaltningen påpekar att en alternativ nedfart till ett underjordiskt garage är intill förskolans gård, vilket kan försämra förskolans utemiljö, och att den fortsatta planeringen bör ta hänsyn till det. Vidare anser de att balkonger över förskolegården bör undvikas för att barnen ska kunna erbjudas en rökfri miljö.

Bostadsrättsföreningen Kungsängsporten befarar att detaljplanen inte berör hur intilliggande fastigheter påverkas gällande buller och trafik. De anser att miljökonsekvensbeskrivningen endast beskriver förhållandena gällande buller, solljus, trafik med mera för kvarteret Hugin, och inte för intilliggande fastigheter.

Sakägare 65 och 64 oroar sig över att trängre gaturum med omgivande hög bebyggelse inte borgar för god luftkvalitet och trivsamt miljö för närboende och förbipasserande.

Uppsala Pensionärers Samarbetsorgan (UPS) påpekar att gränsvärden för buller kommer att överskridas och att luftföroreningar överskrids för PM10.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Behov av åtgärder för att hantera eventuella lättflyktiga organiska ämnen kommer att utredas ytterligare i samband med framtagande av provtagningsplan inför byggskedet.

Detaljplanen möjliggör för bostäder som klarar trafikbullerförordningen, med hjälp av genomtänkta planlösningar. I de lägen där den ekvivalenta ljudnivån överstiger 55 dB(A) vid fasad kan lägenheter ordnas där minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida, alternativt att bostäderna är högst 35 kvm stora, vilka då klarar trafikbullerförordningens gränser. Detta regleras inte i detaljplanen, men kontrolleras sedan i bygglovsprövningen.

De lägen som enligt solstudien får mycket skugga kan utformas så att de är genomgående. Detta styrs dock inte i detaljplanen. En sådan utformning är dock möjlig med planförslaget.

Utemiljön bedöms inte försämrats nämnvärt för förskolegården genom möjligheten till en garagedfart på gården eftersom luftutredningen visade att luftmiljön på gatorna i planområdet klarar miljökvalitetsnormen. Gårdens slutna utformning bidrar till att stänga ute mycket av den förorenade luft som finns i gatumuljön och dessutom bedöms mycket lite trafik köra på gården.

Orsaken till att trafikprognosen som användes i behovsbedömningen skiljer sig från den som användes i planbeskrivningen är att behovsbedömningen gjordes innan planbeskrivningen, och att de kommer från olika modellkörningar från olika år, med delvis olika förutsättningar.

I luftkvalitetsförordningen om miljökvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft beskrivs föroreningsnivåer som inte får överskridas, eller överskridas i viss utsträckning. Den luftutredning som har tagits fram baserat på planförslaget visar att miljökvalitetsnormerna för såväl partiklar (PM10 som kvävedioxid) klaras vid ett genomförande av detaljplanen.

Miljökonsekvensbeskrivningen bygger bland annat på luft, buller och solljusstudier som inkluderar intilliggande fastigheter. En kompletterande solljusstudie har gjorts som visar påverkan på bostadsrättsföreningen Sleipners bostadshus på Dragarbrunnsgatan.

Skugga

Bostadsrättsföreningen Kungsängsporten befarar att genomförandet av planförslaget kommer att väsentligt begränsa inflödet av ljus till föreningens byggnad.

Bostadsrättsföreningen Sleipner påpekar att den ökade höjden av byggnaderna med fasad mot Dragarbrunnsgatan kommer att skugga deras fasad mot gatan, och kan inte se att detta har behandlats i den skuggstudie som har gjorts. De befarar att den ökade skuggningen kommer att ha negativ inverkan på boendemiljön i deras hus och vill därför inte att de kommande byggnaderna ska tillåtas bli högre än de befintliga.

Uppsala Pensionärer Samarbetsråd (UPS) påpekar att vissa delar av fasader inte nås av solljus och gårdarna kommer att få mycket skugga på grund av höga hushöjder.

Sakägare 59 menar att planförslaget inte berör hur intilliggande fastigheter kommer att påverkas gällande ljus om detaljplanen genomförs.

Föreningen Vårda Uppsala befarar att torgmiljön och riksbakshuset hamnar i skugga större delen av dagen.

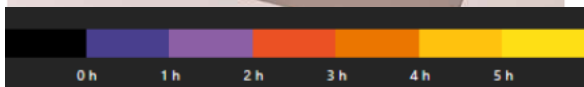
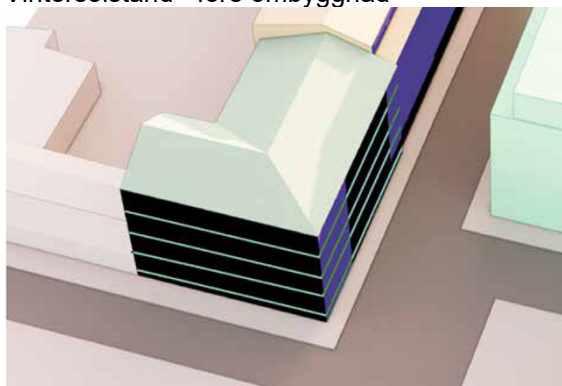
Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Det finns lägen inom kvarter A som inte nås av direkt solljus på fasaden. Enligt kraven på solljus i Boverkets byggregler (BBR) ska bostäder i något rum eller någon avskiljbar del av ett rum där människor vistas mer än tillfälligt ha tillgång till direkt solljus. För de lägen som inte får direkt solljus på fasaden kan lägenheterna utformas genomgående, med fönster mot en solbelyst sida.

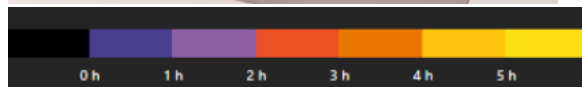
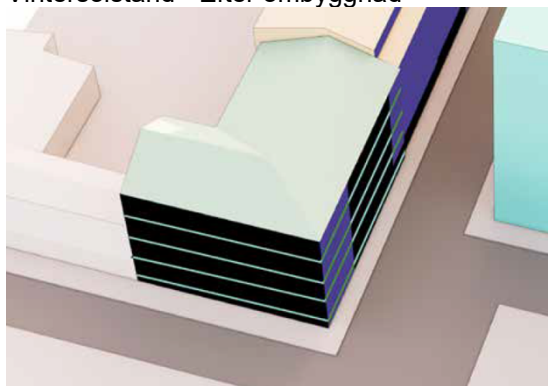
I samrådshandlingen redovisades en solstudie, som visar att planförslaget inte påverkar bostadsrättsföreningen Kungsängsporten gällande skuggning. Solstudien redovisas även i granskningshandlingens planbeskrivning, inklusive en kompletterande text om detta under rubriken "Planens konsekvenser".

En ny solstudie har tagits fram för att studera hur genomförandet av detaljplanen, med en högre byggnad mot Dragarbrunnsgatan, skulle påverka bostadsrättsföreningen Brunos fasader mot Dragarbrunnsgatan. Studien visar att delar av bostadsrättsföreningen Sleipners fasad mot Dragarbrunnsgatan får något minskad solbelysning kring vår- och höstdagjämning, då antalet timmar direkt solljus på fasaderna mot gatan minskar med 1–2 timmar. Under övriga delar av året gör de föreslagna påbyggnaderna i kvarteret Hugin ingen skillnad för dessa fasader. Se utdrag ur solstudien nedan, där bostadsrättsföreningen Brunos byggnad ligger i hörnet av Dragarbrunnsgatan och Samaritergränd. Planbeskrivningen kompletteras med en text om detta under rubriken "Planens konsekvenser".

Vintersolstånd - före ombyggnad

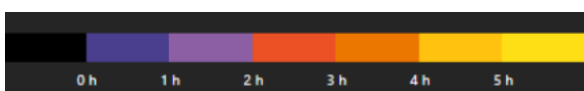
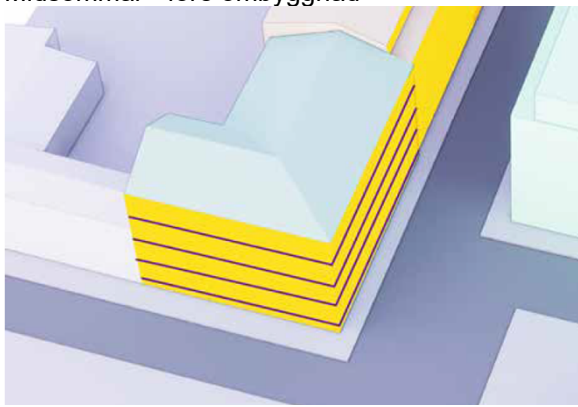


Vintersolstånd - Efter ombyggnad

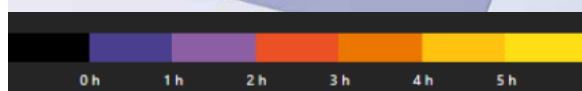
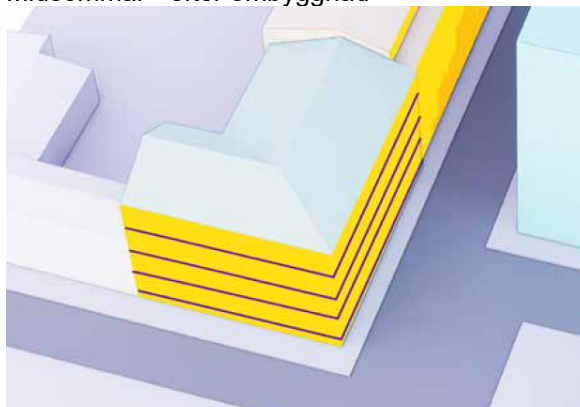


Utdrag ur solstudien som visar antal timmar med direkt solljus på bostadsrättsföreningen Brunos fasader mot Dragarbrunnsgatan och Samaritergränd, under vintersolståndet, White Arkitekter AB. Det är ingen skillnad efter ombyggnad.

Midsommar - före ombyggnad

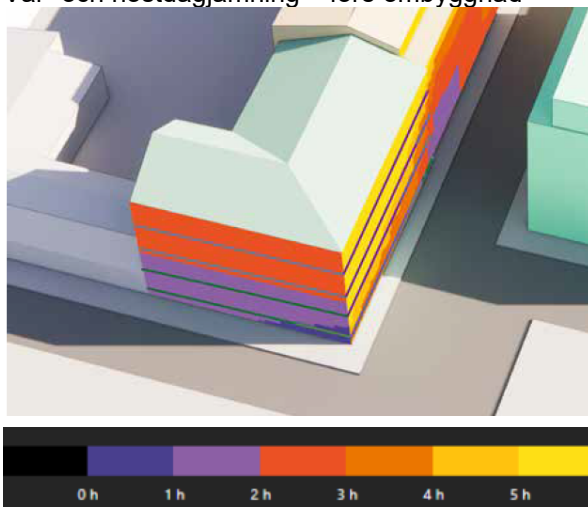


Midsommar - efter ombyggnad

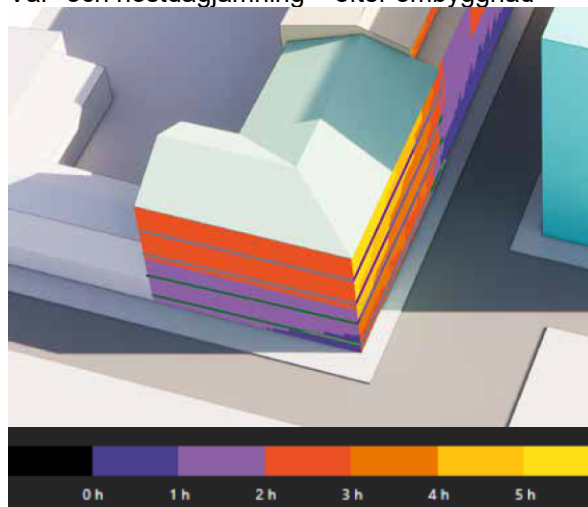


Utdrag ur solstudien som visar antal timmar med direkt solljus på fasader mot Dragarbrunnsgatan, vid midsommar, White Arkitekter AB. Det är ingen skillnad för bostadsrättsföreningen Brunos fasader.

Vår- och höstdagjämning – före ombyggnad



Vår- och höstdagjämning – efter ombyggnad



Utdrag ur solstudien som visar antal timmar med direkt solljus på fasader mot Dragarbrunnsgatan, vid vår- och höstdagjämning, White Arkitekter AB. Här minskar solljuset på delar av bostadsrättsföreningen Brunos mellersta till översta våningar med 1-2 timmar.

Kungsängstorg påverkas något av skugga från byggnaderna i planförslaget. Under sommarsolståndet får torget full sol under hela dagen. Under vårdagjämningen skuggas torget närmast Uppsala auktionskammare kl 9 och kl 12. Vid kl 15 har torget full sol. Detta redovisas i solstudier i planbeskrivningen under rubriken "Hälsa och säkerhet".

Förorenad mark

Länsstyrelsen instämmer i slutsatsen att de generella riktvärdena för känslig markanvändning (KM) är lämpliga att använda. De anser dock att kommunen ska förtydliga detta i planbeskrivningen. Vidare menar de att kommunen i den kommande planprocessen ska se över så att syftet med planbestämmelsen om startbesked säkerställer att de generella riktlinjerna för KM gäller för hela planområdet. Länsstyrelsen påpekar att rapporten "Hantering av förorenad mark inom kvarteret Hugin" beskriver möjliga avsteg från KM, till exempel intag av växter som rapporten bedömer kan vara motiverat vid denna typ av urban bebyggelse. Länsstyrelsen instämmer inte i det antagandet och anser inte att det är rimligt, och önskar ett förtydligande i planbeskrivningen om att intag av växter inte kan motivera avvikelser från KM. Vidare önskar länsstyrelsen ta del av en åtgärdsutredning för att kunna bedöma om det är realistiskt att genomföra utredningar i syfte att säkerställa att marken blir lämplig för tilltänkt ändamål.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att planhandlingarna behöver kompletteras med beskrivning av hur man vid markarbete ska förhindra att nya spridningsvägar för föroreningar. De uppmärksammar även att pålning kommer behöva utföras cirka 40 meter ner i leran i och med nybyggnation, och efterfrågar lösningar för hur detta ska förhindras.

Boende i bostadsrättsföreningen Kungsängsporten ställer sig frågande till varför man ska riva och snera i mark som innehåller farliga rester från gamla industrier och sedan påla på nytt.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planhandlingen förtydligas med att de generella riktvärdena för känslig markanvändning är lämpliga att använda för planområdet, och att det inte ska ske några avsteg från detta. Planbestämmelsen i samrådshandlingen som styr att startbesked inte får ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet har säkerställts gällande markföroreningar gäller hela planområdet. Denna planbestämmelse ligger kvar i granskningshandlingen. Planhandlingarna kompletteras med ett förtydligande om att intag av växter inte kan motivera avvikelser från KM.

För att skydda grundvattnet från inträngning av förorenat vatten vid pålningsarbeten kommer marksanering mot fastställda mål att utföras innan byggnationen startar. Detta säkras med en planbestämelse, som anger att startbesked inte får ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet har säkerställts genom att eventuella markföroreningar har avhjälpats eller en skydds- eller säkerhetsåtgärd kommit till stånd.

Förekomsten av lättflyktiga organiska ämnen kommer att fastställas vid kompletterande miljötekniska markundersökningar. När föroreningssituationen är utredd kommer behovet av åtgärder kunna fastställas i en ny åtgärdsutredning, med utgångspunkten risk för människors hälsa och miljön. Om förorening 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 för att förhindra ånginträngning i byggnad. Detta kommer att beskrivas i åtgärdsutredningen och i den saneringsanmälan som också kommer att tas fram. Då sanering av marken kommer att utföras innan byggnationen (markarbeten) startar, kommer inga spridningsvägar för föroreningar att skapas.

Att byggnader rivs och att marken därunder saneras bedöms som positivt, då markföroreningar tas bort från platsen.

Den framtagna åtgärdsstudien ”Hantering av förorenad mark inom kv. Hugin” läggs till som bilaga i planhandlingarna.

Översvämning

Länsstyrelsen påpekar att åtgärder behöver vidtas för att minska översvämningsrisken i underjordiska garage, och att kommunen, i den kommande planprocessen, ska redogöra för hur man avser att följa upp detta.

Uppsala Pensionärers Samarbetsorgan (UPS) påpekar att det föreligger en översvämningsrisk i garage vid skyfall.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Åtgärder behöver vidtas för att undvika översvämningsrisk i bland annat underjordiska garage. Uppföljning av åtgärder för att minska översvämningsrisken hanteras under bygglovsprövningen.

Brandsäkerhet

Uppsala brandförsvaret har inte hittat några riskkällor i närheten av planområdet, som bedöms kunna medföra förhöjda risknivåer. De skriver att detaljplanen tillåter en höjd på husen som innebär att räddningstjänsten troligen kommer att vilja användas som alternativ utrymningsväg. De påpekar att om så är fallet så behöver tillgången till uppställningsplatser för stegar och stegfordon beaktas i planskedet. Brandförsvaret upplyser om att det dock finns andra lösningar för utrymning än att använda brandförsvaret, exempelvis tillgång till dubbla trapphus eller Tr-2-trapphus.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planbeskrivningen kompletteras med en illustration över möjliga lägen för uppställning av brandbilar, under rubriken Trafik och tillgänglighet.

Trygghet och säkerhet

Polismyndigheten påpekar att det brottsförebyggande perspektivet saknas i planhandlingarna. Polismyndigheten anser att det bör göras en analys över vilka frågeställningar som är aktuella i området och hur dessa påverkar det brottsförebyggande arbetet vid ny- eller ombyggnadsprocessen.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Nedan redovisas några av de aspekter som har tagits med i planarbetet med kvarteret Hugin. Den nya kvartersstrukturen i kvarteret Hugin syftar till att skapa tydliga gatukaraktärer med god överblickbarhet både för boende och besökare. Syftet med bebyggelsen är att Hugin blir en fortsättning av innerstadens bebyggelse där folkliv och trygghet sätts i fokus.

Blandningen av bostäder, kontor, lokaler och förskola kan bidra till ett gatuliv under en stor del av dygnets alla timmar vilket ökar den upplevda tryggheten på platsen. Gatorna och stråken är tydligt dragna och får generösa mått i detaljplanen. Goda siktinklar syftar till att det ska vara lätt att orientera sig. Bostädernas entréer är styrda till att nå både gata och gård, vilket kan stärka livet mellan husen, och skapa ett levande område. Detaljplanen styr att de flesta hörnen ska innehålla verksamhetslokaler för publika ändamål.

I kvarter B skapas en 12 meter breda gång- och cykelgata mellan Kungsängstorg och Strandbodgatan, vilket är brett nog för att inte upplevas som ett prång och skapar en tydlig förlängning av öppningen på andra sidan Strandbodgatan.

Den nya parken har förutsättningar att kännas trygg nattetid genom karaktärsfull belysning, något som dock inte styrs i detaljplanen. Lekplatsen, som är belägen i Kungsängsgatans närhet, ger plats i staden åt barn. Parken som helhet kan bidra med ett rekreativt värde för invånare även från andra delar av staden.

Angöring och avfallshantering

Uppsala Vatten och Avfall AB (UVAB) framför att trafiksäkerheten behöver säkerställas längs med dessa sträckor, att körytan är minst 3,5 meter bred vid enkelriktad trafik och 5,5 meter bred vid dubbelriktad trafik. Körsträckorna på den körbara ytan och dess vändytor behöver säkerställas med körspår på planritning. Den portik genom kvarter A behöver uppfylla tillräcklig vägbredd och höjd för att klara ett avfallsfordon. UVAB påpekar också att angöringsplatser för avfallsfordon behöver säkerställas längs med Kungsängsgatan och Strandbodgatan.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Detaljplanen säkerställer en åtta meter bred körbara ytan över kvarter A, en åtta meter bred öppning i fasaden mot Kungängsgatans förlängning och en fyra meter bred portik mot Strandbodgatan, där trafiken planeras vara enkelriktad. Bredderna säkras i plankartan med bestämmelser om att marken inte får förses med byggnad. Portiken styrs även till att ha en höjd om minst fyra meter. Portiken ska även vara avfasad till en bredd om nio meter mot Strandbodgatan, för att underlätta god uppsikt mot eventuell korsande trafik vid utfart. Körspår bedöms inte behöva redovisas då det inte behövs någon vändplan på gården.

Angöringsplatser längs med Kungsängsgatan och Strandbodgatan är möjliga, vilket illustreras i planbeskrivningen under rubriken ”Teknisk försörjning”.

Påverkan på närliggande byggnader

Boende i *bostadsrättsföreningen Sleipner* är oroliga för att byggarbeten och pålning intill deras byggnad kommer att medföra störningar och potentiellt skador på byggnaden. De är även oroliga för att byggarbeten i kvarteret Hugin ska medföra att vattennivåerna under deras byggnad sänks, vilket skulle kunna innebära att deras pålar kommer i kontakt med syre och därmed riskerar att ruttna.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Störande arbeten kommer att vara tidsatta i projektet och följa kommunens riktlinjer. Närliggande byggnader kommer dessa att sprickbesiktigas innan byggstart och vibrationsmätare, med larmgräns, sätts på fasad.

För att motverka negativ påverkan på närliggande byggnader med träpålar kommer samtliga fastigheter med träpålar runt kvarteret Hugin kommer att besiktigas både före, under och efter byggarbetena. Då pålarna ligger i lera är ytvattnet viktigare än grundvattnet och känsliga träpålar kommer att bevattnas vid behov.

El och ledningar

Vattenfall Eldistribution påpekar att det behövs ett E-område i parken och att den befintliga elstationen måste vara kvar. De påpekar också att de tolkar planhandlingarna som att man möjliggör bebyggelse där den befintliga elstationen är placerad, och att detta inte är möjligt.

Vattenfall AB Heat Sweden påpekar att fjärrvärmeledningar måste hållas tillgängliga för Vattenfall AB Heat Sweden under byggtiden. Utsättning av befintliga fjärrvärmeledningar ska begäras innan arbetena sätter igång. Eventuell flyttning/ombyggnad/rivning/deponering av befintliga fjärrvärmeledningar ska bekostas av byggherren eller regleras via markavtal med Uppsala kommun.

Svenska kraftnät har ingenting att erinra mot planförslaget, och önskar inte medverka i det fortsatta remissförfarandet.

Skanova framför att de har markförlagda teleanläggningar i området och önskar så långt som det är möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge. Om Skanova tvingas vidta flyttningsåtgärder eller att skydda telekablar för att möjliggöra exploateringen förutsätter de att den part som initierar åtgärden även bekostar den. Skanova meddelar att de förväntar sig att anslutning av detaljplaneområdet till Skanovas nät möjliggörs och bevakas under ledningssamordning i kontakter med Skanovas representant för området.

IP Only meddelar att de har markförlagda kablar inom detaljplaneområdet och att de önskar att så långt som möjligt kunna behålla befintliga ledningar i sina nuvarande lägen för att undvika de olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flytt. De förutsätter också att eventuella kostnader som uppkommer vid en eventuell flytt bekostas av den som initierar flytten.

Upplands energi har inga synpunkter på planförslaget då planområdet inte ligger i deras elnätsområde.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

E-områden ska finnas både i parken och för den befintliga elstationen. Detaljplanen möjliggör för byggnader vid och i anslutning till den befintliga elstationen, med tanke om att ett demonterbart tak och väggar kan finnas runt elstationen. Konstruktionen gör det möjligt att komma åt elstationen vid behov, och att ta bort tak och väggar när det blir aktuellt att byta ut elstationen. Plankartan kompletteras med ett E-område där den befintliga elstationen står. Plankartan kompletteras med ett E-område där den befintliga elstationen står. Illustrationer över en möjlig utformning av detta visas i planbeskrivningen under rubriken "Teknisk försörjning", "El".

Omhändertagande av befintliga ledningar beskrivs i planbeskrivningen under rubriken "Tekniska åtgärder".

Plantekniska och fastighetsrättsliga frågor

Lantmäteriet påpekar att det under rubriken ”Servitut och rättigheter” på sidan 37 i planbeskrivningen står att rättigheter kan bildas på allmän plats, medan det generellt är planstridigt att upplåta enskilda rättigheter på allmän plats. Underjordiska ledningar i gata kan dock troligtvis bedömas som en mindre avvikelse, om de inte påverkar utrymmet för de allmänna ledningarna som behöver ligga i gatan. Vad gäller befintlig förmånsrättighet för gångväg med mera, så kan ett upphävande aktualisera en ersättningsfråga.

Lantmäteriet framhåller att Kungsängen 16:6:s norra gräns mot Dragabrunnsgatan är osäker, och att det därför kan vara bra att planhandlingarna, om det ska fastighetsbildas i anslutning till gränsen, kan den behöva fastighetsbestämmas.

Lantmäteriet poängterar att bestämmelsen f4 behöver kompletteras med användningsbestämmelse, till exempel GATA (BC) som möjliggör en 3D-fastighetsbildning eller servitut för utkragande byggnadsdel. De menar även att det behöver finnas med under fastighetsrättsliga åtgärder att det krävs en 3D-fastighetsbildning eller servitut för utkragande byggnadsdelar.

Lantmäteriet påpekar också att det på sidan 38 i planbeskrivningen står att Kungsängen 16:6 ska uppdelas i två skiften, men menar att det oftast är olämpligt att kvartersmark delas av allmän plats, och att fastigheten lämpligen delas upp i (minst) två separata fastigheter genom avstyckning.

Lantmäteriet poängterar även att det ser ut som att en smal remsa av Kungsängen 1:25 skulle beröras av planen, och menar att om så är fallet, behöver denna fastighet behandlas i planhandlingarna.

Lantmäteriet påpekar att det under rubriken ”Markägoförhållanden” på sidan 37 bör framgå att det är Vasakronan *Fastigheter AB* som äger Kungsängen 16:6.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Texten om att rättigheter kan behöva bildas på allmän plats tas bort ifrån planbeskrivningen.

Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning om att Kungsängen 16:6 norra gräns kan behöva fastighetsbestämmas om det ska ske en fastighetsbildning i anslutning till den norra gränsen, eftersom denna gräns är osäker.

Detaljplanen möjliggör inte några utkragande byggnadsdelar, varför det inte behövs några 3D-fastighetsbildningar gällande detta.

Gällande den planerade uppdelningen av Kungsängen 16:6, är tanken att det ska bli två separata fastigheter genom avstyckning, och inte att fastigheten ska delas upp i två skiften.

Fastighetskonsekvenskartan korrigeras så att det blir tydligt att Kungsängen 1:25 inte berörs av detaljplanen.

Den smala remsa inom Kungsängen 1:25, som ser ut att beröras av planen, stryks från fastighetskonsekvenskartan.

Under rubriken ”Markägoförhållanden” förtydligas att det är Vasakronan *Fastigheter AB* som äger Kungsängen 16:6.

Övriga frågor

Länsstyrelsen påpekar att myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) är hyresgäst inom kvarteret Hugin och har verksamhet där. Då det ingår i länsstyrelsens uppdrag att samordna statliga intressen och att hålla berörda statliga myndigheter informerade om samrådet meddelar länsstyrelsen att MSB inte har haft några synpunkter på ärendet.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att barnperspektivet i planen ska stärkas.

Arbetsmarknadsnämnden är positiv till blandningen mellan bostäder, handel, kontor och barnomsorg, men anser att det saknar sociala perspektiv såsom integration och mål om blandade bostadsformer samt mål om viss del billigt boende. De anser vidare att det inte är tydligt vad som avses med lokaler för verksamheter och påpekar att lokaler för olika typer av föreningsverksamhet är något som arbetsmarknadsnämnden efterfrågar. De framhåller att det i den mån det är möjligt ska ställas krav på exploatören och byggherren att erbjuda utbildning, praktikplatser eller anställning till målgrupper i behov av att stärka sin position på arbetsmarknaden.

Föreningen Konstens hus nu framförde önskemål om att förlägga ett konstmuseum inom kvarteret Hugin.

Hyresgästföreningen i Uppsala-Knivsta skriver att det ser det positivt att man utvecklas kontorsmiljön i centrala staden och blandar den med den nya bebyggelsen, och menar att resultatet blir en tilltalande och kulturellt skiftande miljö som utnyttjas årummet bättre.

Privatperson 2 yrkar att plan- och byggnadsnämnden omarbetar förslaget till detaljplan för att möjliggöra en lokalisering av ett konstmuseum till kvarter A längs Östra Ågatan.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Detaljplanen kan inte bestämma vilka typer av upplåtandeformer som ska finnas.

Barnperspektivet finns med i planarbetet och beskrivs även i planbeskrivningen.

Inom detaljplanen möjliggörs för centrumverksamhet och inom den östra delen även industriverksamhet som begränsas till viss laboratorieverksamhet. Inom centrumverksamhet ryms handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och annan jämförlig verksamhet som ligger central eller på annat sätt ska vara lätta att nå.

Inom plan- och bygglagen finns det inte stöd att i detaljplanen ställa krav på byggherren att erbjuda utbildning, praktikplatser, anställning eller liknande. Yttrandet vidarebefordras dock till byggherren för kännedom.

Kommunen har beslutat att inte förlägga ett konstmuseum i kvarteret Hugin.

Bilaga

Länsstyrelsens yttrande

Stadsbyggnadsförvaltningen

Maija Tammela Arvidsson
detaljplanechef

Maria Hedberg
Planarkitekt

Översikt över inkomna samrådsyttranden

Myndigheter	Samråd
Kommunala lantmäterimyndigheten	2020-04-22
Länsstyrelsen	2020-05-13
Polismyndigheten	2020-05-18
Kommunala nämnder, förvaltningar med flera	
Räddningsnämnden	2020-04-21
Arbetsmarknadsnämnden	2020-05-14
Äldrenämnden	2020-05-14
Utbildningsnämnden	2020-05-12
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	2020-05-08
Kulturnämnden	2020-05-14
Skolfastigheter	2020-04-23
Sakägare och boende inom och utanför planområdet (enligt fastighetsförteckningen)	
Bostadsrättsförening 97 Kungsängsporten	2020-05-06
Bostadsrättsföreningen Slepner	2020-05-05
Sakägare 1	2020-05-11
Sakägare 2	2020-05-14
Sakägare 3	2020-05-10
Sakägare 4	2020-05-14
Sakägare 5	2020-05-10
Sakägare 6	2020-05-08
Sakägare 7	2020-05-17
Sakägare 8	2020-05-07
Sakägare 9	2020-05-08
Sakägare 10	2020-05-08
Sakägare 11	2020-05-12
Sakägare 12	2020-05-07
Sakägare 13	2020-05-08
Sakägare 14	2020-05-07
Sakägare 15	2020-05-07
Sakägare 16	2020-05-12
Sakägare 17	2020-05-12
Sakägare 18	2020-05-07
Sakägare 19	2020-05-08
Sakägare 20	2020-05-11
Sakägare 21	2020-05-07
Sakägare 22	2020-05-16
Sakägare 23	2020-05-08
Sakägare 24	2020-05-10
Sakägare 25	2020-05-13
Sakägare 26	2020-05-14
Sakägare 27	2020-05-07
Sakägare 28	2020-05-10
Sakägare 29	2020-05-07
Sakägare 30	2020-05-10

Sakägare 31	2020-05-10
Sakägare 32	2020-05-07
Sakägare 33	2020-05-10
Sakägare 34	2020-05-11
Sakägare 35	2020-05-06
Sakägare 36	2020-05-07
Sakägare 37	2020-05-08
Sakägare 38	2020-05-12
Sakägare 39	2020-05-07
Sakägare 40	2020-05-07
Sakägare 41	2020-05-07
Sakägare 42	2020-05-07
Sakägare 43	2020-05-08
Sakägare 44	2020-05-06
Sakägare 45	2020-05-07
Sakägare 46	2020-05-07
Sakägare 47	2020-05-11
Sakägare 48	2020-05-11
Sakägare 49	2020-05-08
Sakägare 50	2020-05-04
Sakägare 51	2020-05-12
Sakägare 52	2020-05-12
Sakägare 53	2020-05-07
Sakägare 54	2020-05-11
Sakägare 55	2020-04-18
Sakägare 56	2020-05-01
Sakägare 57	2020-05-06
Sakägare 58	2020-05-06
Sakägare 59	2020-05-10
Sakägare 60	2020-05-11
Sakägare 61	2020-05-12
Sakägare 62	2020-05-12
Sakägare 63	2020-05-14
Sakägare 64	2020-05-14
Sakägare 65	2020-05-14
Intresseföreningar och sammanslutningar	
Uppsala Pensionärsföreningars Samarbetsråd	2020-05-13
Upplandsmuseet	2020-05-14
Cykelfrämjandet, Uppsala	2020-05-13
Föreningen Konstens Hus Nu	2020-05-14
Handikappföreningarnas samarbetsorgan i Uppsala kommun	2020-05-14
Hysesgästföreningen Uppsala-Knivsta	2020-04-27
Föreningen Vårda Uppsala	2020-05-14
Ledningsägare	
Vattenfall AB Heat Sweden	2020-05-14
Vattenfall Eldistribution AB	2020-05-04
Svenska kraftnät	2020-05-14
Uppsala Vatten och Avfall AB	2020-05-13
Telia Sonera Skanova	2020-04-06

Upplands Energi AB	2020-04-03
IP-Only	2020-03-31
Trafik	
Luftfartsverket	2020-03-29
Kollektivtrafikförvaltningen - UL	2020-05-13
Övriga	
Privatperson 1	2020-03-28
Privatperson 2	2020-05-14
Privatperson 3	2020-05-15