

Handläggare
Brita Christiansen
Elin Eriksson

Diarienummer
2016-000384

Planbeskrivning Detaljplan för Ångkvarnen

Utökat förfarande



Det här är ett förslag till detaljplan. SAMRÅDET pågår mellan 4 september och 16 oktober 2019

INLEDNING

Sammanfattning av planförslaget

Planens syfte är att möjliggöra nya innerstadskvarter som binder samman Kungsängen med stadskärnan och Åstråket. Med gator och torg samt en park i strategiska lägen skapas en struktur som har goda kopplingar med sin omgivning. Syftet är att skapa en tät kvartersstruktur med en blandning av bostäder, förskolor och verksamheter. Detaljplanen ska möjliggöra nybyggnad av cirka 900 bostäder, tre förskolor samt cirka 4000 kvadratmeter lokaler. Planen kommer även att skydda fem kulturhistoriskt värdefulla byggnader vilka tillsammans rymmer cirka 10 000 kvadratmeter.

Inom planområdet finns objekt som är registrerade som potentiellt förorenade områden. På grund av markföroreningarna och spridningsrisken till grund- och ytvatten kan det vara risk för betydande miljöpåverkan. En MKB, miljökonsekvensbeskrivning, har därför tagits fram och ingår i planhandlingarna.

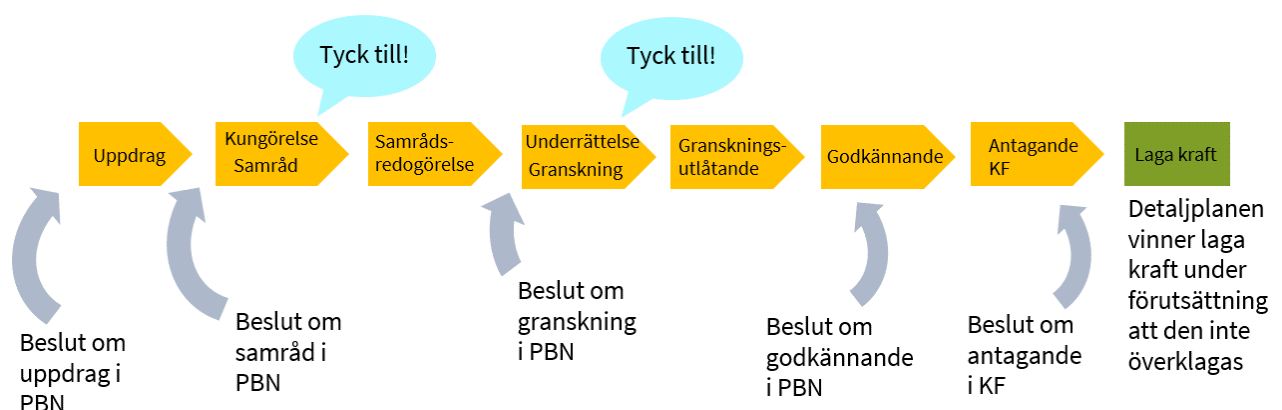
Planförslaget är huvudsakligen förenligt med planprogrammet för Kungsängen 2009 men avviker genom att det är mindre kvarter, en variation av gator och torg samt delvis högre byggnadshöjder. Förslaget stämmer överens med den planeringsinriktning som beslutades av plan- och byggnadsnämnden i april 2018 och bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

Läsanvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som t ex ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras m.m. 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 2016-03-22.



HANDLINGAR

Samrådshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
 - Planbeskrivning
 - Miljökonsekvensbeskrivning, Bjerking 2019-08-15
- Den läser du nu! ←

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning*
- Planeringsinriktning, PBN april 2018
- Illustrationsplan AJ landskap 2019-06-12
- Gestaltningsprogram, AJ landskap 2019-06-14.
- Bullerutredning, Åkerlöf Hallin akustikkonsult AB 2019-04-23
- Luftutredning, SLB analys 2019-03-06
- Utredning lukt, Tullgarns pumpstation, WSP 2017-09-29 (reviderad 2018-03-19)
- PM trafik, Civit Consult AB 2018-12-21
- Dagvattenutredning, Bjerking AB 19-03-29
- Dags- och solljusstudier, ACC Glas och Fasadkonsult AB 2018-11-29
- Projekterings-PM, Kungsängen 1:17 m.fl Bjerking AB 2016-12-13 (reviderad 2018-07-06)
- Projekterings-PM Geo- och Miljöteknik, Kungsängen 22:2, Bjerking 2017-12-04
- PM miljöteknisk undersökning, Bjerking AB 2018-08-27
- Miljötekniskt PM och saneringsstrategi 2019-05-22
- Kulturhistorisk analys, Upplandsmuseet 2016-05-11
- Trädinventering Östra Ågatan, Enetjärn Natur AB 2018-11-01
- Skeppskajen stadslivsstrategi, WSP 2017-03-24
- Ångkvarnen gatuplansverksamheter, WSP 2018-09-03
- Statusbedömning av Mjölsilon/Makaronifabriken och Silotornet, Bjerking 2018-03-16

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING	2
Sammanfattning av planförslaget	2
Läsanvisningar	2
HANDLINGAR	3
Samrådshandlingar	3
Övriga handlingar	3
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktsplan	5
Innerstadsstrategin	5
Program för Kungsängen	5
Planprogram för Södra Åstråket.....	6
Detaljplaner	6
Andra kommunala beslut.....	7
Planeringsinriktning för Ångkvarnen 2018.....	7
PLANENS INNEHÅLL	8
Planens syfte	8
Planens huvuddrag.....	8
Planområdet	9
Stadsbyggnadsvision.....	12
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning	12
Kulturmiljö	20
Park och natur	27
Strandskydd.....	28
Mark och geoteknik	29
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten	30
Trafik och tillgänglighet.....	32
Hälsa och säkerhet.....	37
Teknisk försörjning	44
Planbestämmelser	46
Kulturvärden	49
PLANENS GENOMFÖRANDE	52
Organisatoriska åtgärder	52
Fastighetsrättsliga åtgärder	53
Ekonomiska åtgärder.....	55
Tekniska åtgärder	55
PLANENS KONSEKVENSER	56
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel	56
Miljöaspekter	56
Sociala aspekter	57
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLANEN OCH MILJÖBALKEN	58
Översiktsplanen	58
Miljöbalken.....	58
Medverkande.....	59

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I översiktsplanen från 2016 ligger planområdet inom ett utpekad område för nya stads kvarter i innerstaden. I översiktsplanen anges att dessa områden ska bidra till en utvidgning av stadskärnan och att tillkommande bebyggelse ska bidra till att länka samman och berika innerstaden. Vidare anges att den befintliga äldre bebyggelsens möjlighet att tillföra variation i skala, uttryck och innehåll som komplement till ny bebyggelse ska beaktas. Översiktsplanen beskriver även att utrymme behöver avsättas för offentlig service så att befintliga och kommande behov kan tillgodoses.

Innerstadsstrategin

Kopplat till översiktsplanen från 2016 finns en innerstadsstrategi som anger riktlinjer för innerstadens utveckling. Strategin sätter människan i centrum och betonar vikten av stadsliv i mänsklig skala. Staden ska erbjuda en diversitet av boende, verksamheter och kultur, handel och arbetsplatser. Stadens platser ska planeras och utformas för sinnliga upplevelser och för möten mellan människor med olika intressen och bakgrund. Arkitekturen i innerstaden ska vara av högsta kvalitet. Särskilt bottenvåningarnas form och innehåll spelar stor roll för Innerstadsstrategins vision om stadsliv i mänsklig skala.

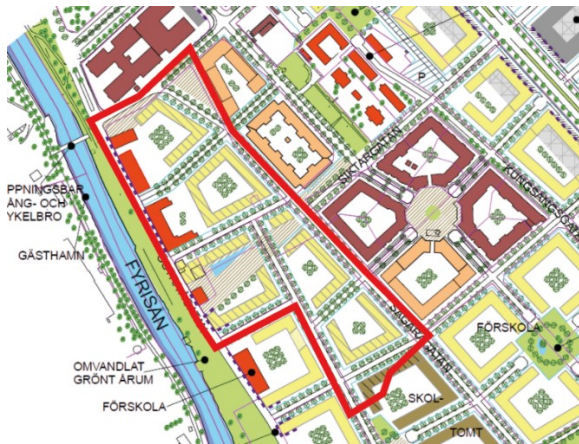
I innerstadsstrategin pekas Kungsängen ut som en av åtta fokusområden som är strategiska platser för utveckling av stadsliv. I innerstadsstrategin anges att Kungsängen ska få en tydlig koppling till centrala staden. Nya byggnader och verksamheter ska tillföras för att få en mer blandad stad. Bland annat anges följande riktlinjer för bebyggelseutvecklingen i Kungsängen:

- Stadsdelen bör utvecklas med fler verksamheter för att skapa blandstad.
- Nya byggnader ska tillföra variation i arkitektur och gestaltning så att Kungsängen får ett mer mångfasetterat uttryck.
- Flera av industribyggnaderna har ett eget uttryck som är värdefullt och bör därför sparas. På så vis bidrar de till variation av bebyggelsen, verksamheter och därmed stadslivet.

Program för Kungsängen

Kommunstyrelsen antog 2009 ett program för Kungsängen. I programmet är ambitionen att Kungsängen ska utvecklas till en blandad stadsmiljö med bostäder, arbetsplatser, butiker och annan service som kan ses som en utvidgning av stadskärnan. I programmet anges att stadsdelen har goda förutsättningar att byggas ut till ett rutnät med ungefär samma kvartersstorlekar som i Uppsala stadskärna men med bredare gaturum och mer grönska. Byggnadshöjden bör generellt begränsas till högst sex våningar plus en indragen takvåning. I programmet betonas att kontakten med vattnet ska förstärkas och flera byggnader inom planområdet pekas ut som kulturhistoriskt värdefulla.

Planförslaget är huvudsakligen förenligt med planprogrammet för Kungsängen 2009 men avviker genom att det är mindre kvarter, en något annorlunda struktur av gator och torg samt delvis högre byggnadshöjder. Planförslaget innehåller även en park som inte finns med i programmet. Avvikelserna motiveras utifrån att innerstadsstrategin tydligt pekar ut sammanhanget med stadskärnan och vikten av att skapa goda kopplingar. De högre byggnadshöjderna motiveras utifrån att det är önskvärt med en större variation av hushöjder i området. Stadsbyggnadsidealerna förändras med tiden vilket avspeglas i denna detaljplan.



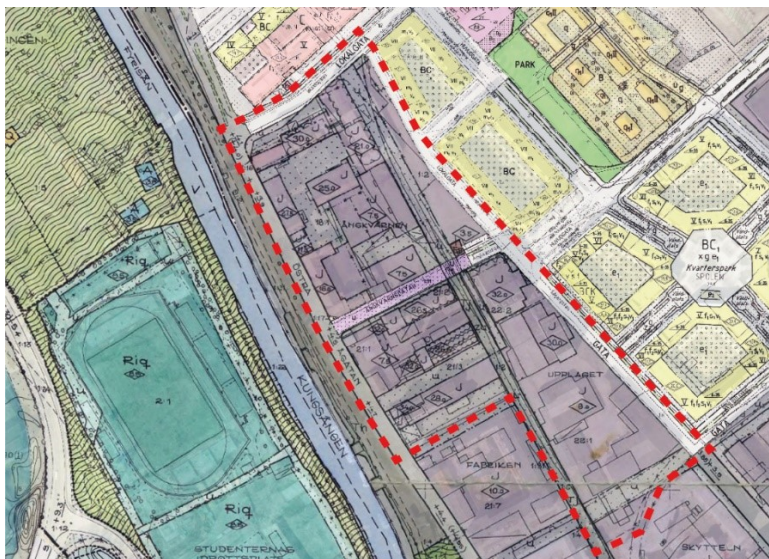
Planområdets läge i planprogrammet för Kungsängen.

Planprogram för Södra Åstråket

År 2015 antogs ett planprogram för Södra åstråket. Programområdet omfattar marken på båda sidor om Fyrisån från Munkgatan i norr till Kungsängsbron i söder. Målet med utvecklingen av Södra åstråket är att skapa ett levande, upplevelserikt och innehållsrikt park- och aktivitetsstråk. I programmet står det beskrivet att åstråket utgör en viktig symbolplats ur ett historiskt perspektiv, för idrotts- och evenemangsbesökare och för Uppsalabornas vardagsrekreation. Enligt programmet ska området utmed Östra Ågatan utvecklas till ett parkstråk med fler aktiviteter och stråket närmast vattnet ska bli ett inbjudande och generöst kajstråk med inslag av kommersiell verksamhet.

Detaljplaner

För planområdet gäller idag stadsplan för Kungsängens industriområde från 1985. Inom planområdet tilläts industriändamål. Den högsta tillåtna byggnadshöjden varierar från 7,5 meter upp till 30 meter. Inom området finns även ett flertal u-områden (marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar). Gällande stadsplan saknar varsamhets- eller skyddsbestämmelser för bebyggelsen. Området utmed Fyrisån är planlagt som hamn. 1991 antogs en ny detaljplan för Ångkvarnsgatan, som går genom planområdet. Syftet med detaljplanen var att överföra Ångkvarnsgatan från gatemark till kvartersmark. De gällande detaljplanerna har ingen genomförandetid kvar.



Planmosaik som visar gällande detaljplaner i området. Planområdet är markerat med en röd linje. Området söder om planområdet är planlagt för bostadsändamål, vilket inte framgår av kartan.

Pågående detaljplanering

Det pågår flera planarbeten i närheten som är viktiga för att Ångkvarnen ska bli en del av innerstaden och för att skapa en fungerande trafikstruktur. Särskilt viktiga är kvarteret Hugin närmast stadskärnan, Norra Hovstallängen med plats för en ny grundskola och parkeringsgarage samt Tullgarnsbron som kommer att avlasta trafiken på Islandsbron. Den nya Tullgarnsbron kommer innebära att det blir mindre genomfartstrafik på Östra Ågatan.



Karta som visar pågående planarbeten i närheten av Ångkvarnen.

Andra kommunala beslut

Kommunstyrelsen beslutade i juni 2019 att uppdra till kommunledningskontoret att, i samråd med stadsbyggnadsförvaltningen och kulturförvaltningen, återkomma till kommunstyrelsen med ett förslag till inriktningsbeslut om nytt konstmuseum senast i februari 2020. Tidigare har Kulturförvaltningen tagit fram en förstudie som är vägledande inför beslut om lokalisering av ett nytt konstmuseum. Ett av de fyra föreslagna alternativen är Tegelsilon i kvarteret Ångkvarnen.

Planeringsinriktning för Ångkvarnen 2018

Som ett led i att ta fram en detaljplan för området beslutade plan- och byggnadsnämnden i april 2018 om en planeringsinriktning för området. Planeringsinriktningen förtydligar viktiga förutsättningar för Ångkvarnens framtida utveckling och innehåller en stadsbyggnadsvision samt en strukturplan för området. Planeringsinriktningen redovisas som en separat handling.

PLANENS INNEHÅLL

Planens syfte

Planens syfte är att möjliggöra nya innerstadskvarter som binder samman Kungsängen med stadskärnan och Åstråket. Med park, torg, stråk och gator i strategiska lägen skapas en struktur som har goda kopplingar med sin omgivning. Syftet är att skapa en tät kvartersstruktur med en blandning av bostäder, förskolor och verksamheter. Detta ger förutsättningar för att skapa en levande stadsdel både dag och natt. Innehållet och utformningen av bottenvåningarna är särskilt viktiga för att skapa stadsliv.

Detaljplanen syftar även till att skydda fem kulturhistoriskt värdefulla byggnader från rivning och förvanskning. Detaljplanen möjliggör en flexibel användning av byggnaderna som bidrar till en förlängning av stadskärnan söderut längs med Östra Ågatan. Detaljplanen styr bebyggelsens utformning för att säkerställa en stadsmässig bebyggelse med hög arkitektonisk kvalitet som samspekar med omgivningen.

Planens huvuddrag

Detaljplanen möjliggör nybyggnad av cirka 900 bostäder, tre förskolor samt cirka 4000 kvadratmeter lokaler i bottenvåningar. Planen kommer även att skydda fem kulturhistoriskt värdefulla byggnader vilka tillsammans rymmer cirka 10 000 kvadratmeter centrumverksamhet.

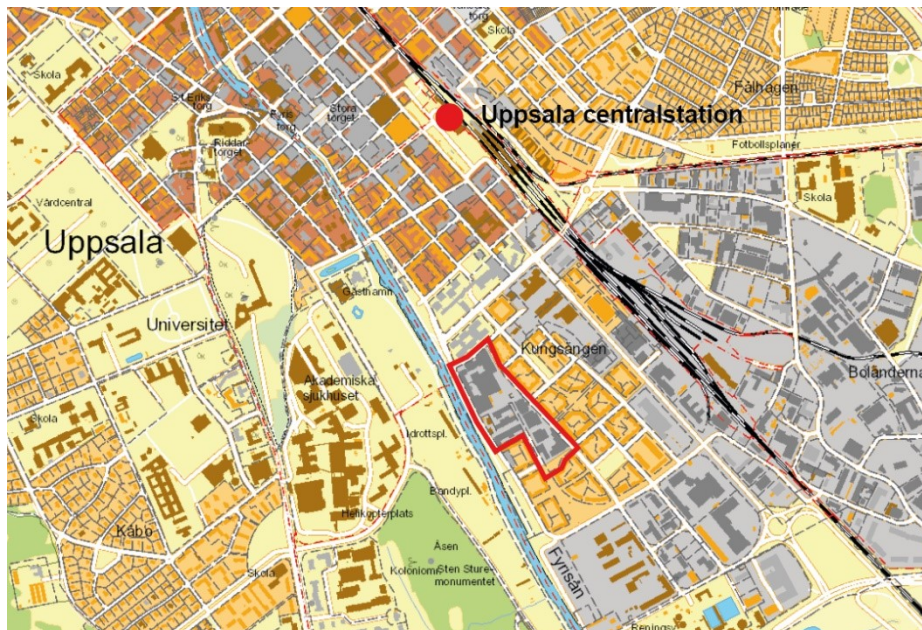
Detaljplanen innebär att ett slutet industriområde öppnas upp och blir tillgängligt för allmänheten. Nya gator och torg skapar ett finmaskigt gatunät som binder ihop bostäderna i Kungsängen med Åstråket och innerstaden. Detta innebär att stadsdelen färdigställs enligt programmet för Kungsängen. Östra Ågatan omvandlas från genomfartsgata till en stadsgata med plats för uteserveringar i bästa solläge. En ny tvärgata, Elevatorgatan, blir ett viktigt stråk med handel som kopplar samman Kungsängen med Åstråket. Ett annat betydande stråk är Kulturstråket som gör det möjligt att röra sig och vistas i en lugnare miljö på baksidan av de äldre industribyggnaderna. Dessa huvudstråk är utgångspunkt för nya platser, gångstråk och en mindre park som gör området levande.

Bebyggelsen är placerad i en tät kvartersstruktur där höjden varierar mellan 5-8 våningar. I ett strategiskt läge, vid Mjölmarplan, ges möjlighet för en byggnad i 10 våningar. Kvarteren är utformade med öppningar mot söder och väster för att släppa in så mycket sol och ljus som möjligt. Karaktären på området kommer till stor del att präglas av de industribyggnader som bevaras och får en ny användning. Väl gestaltade offentliga rum, omsorgsfullt utformad arkitektur och en variation av verksamheter gör det attraktivt att vistas här. Det centrala läget och kopplingen till Åstråket ger förutsättningar för att detta kan bli en attraktiv del av innerstaden.

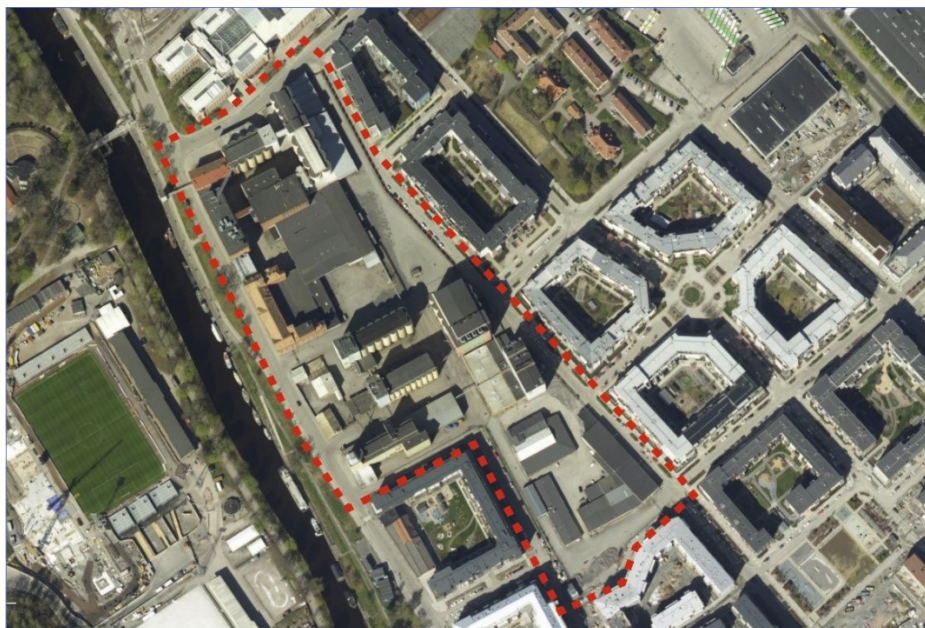
Planområdet

Geografiskt läge

Planområdet ligger utmed Östra Ågatan i stadsdelen Kungsängen, söder om stadskärnan. Planområdet avgränsas av Islandsgatan i norr, Ångkvarnsgatan och Sågargatan i öster, Industrigatan i söder och Östra Ågatan i väster. Planområdet omfattar fastigheten Kungsängen 22:2 som ägs av Sandviksvassen AB (Besqab och Ikano Bostad), Kungsängen 37:4 som ägs av Uppsala Vatten och Avfall AB samt delar av fastigheterna Kungsängen 1:2 och 1:8 som ägs av Uppsala kommun. Dessutom ingår en liten del av Kungsängen 15:1, som ägs av Bonnier Fastigheter Uppsala 2 AB. Området är totalt cirka 6,5 hektar (65 000 kvm) stort.



Orienteringskarta som visar planområdets läge. Området är markerat med rött.



Karta som visar planområdet och dess närmaste omgivning.

Allmän områdesbeskrivning

Planområdet är idag ett stort slutet industriområde där allmänheten inte har tillträde. Det präglas av industribyggnader från olika epoker, från tidigt 1910-tal till 1990-tal. Bebyggelsen är en blandning av gedigna tegelbyggnader, höga silobyggnader i betong och enkla industrihallar med plåtfasader. All mark i området är hårdgjord med asfalt för leveranser med stora fordon. Det är utvecklingen av produktionen och dess funktioner som har styrt utformningen av området. Området exponerar sig ut mot Östra Ågatan där det kantas av äldre tegelbyggnader. De höga silobyggnaderna målade i klara färger är ett tydligt inslag i stadsbilden och ger karaktär till området.

Denna del av Östra Ågatan är främst en genomfartsgata för bil där få personer rör sig till fots. Gång- och cykelstråket ligger separat i ett parkstråk nära ån. Fyrisån med dess promenadstråk används av många för rekreation och på motsatt sida ån finns Stadsträdgården samt Studenternas idrottsplats som lockar många besökare. I öster och söder gränsar området till Kungsängens täta kvartersbebyggelse med bostäder, uppförd under de senaste 15 åren. I kvartersbebyggelsen finns en del mindre verksamheter i bottenvåningarna. I norr gränsar området till kontorskomplexet Munin, uppförd under 1990-talet. Byggnaden innehåller många arbetsplatser men vänder sig i hög grad inåt med entré mot Strandbodgatan.



Flygfoto över området.



Foto som visar den äldre industribebyggelsen längs med Fyrisån.



Silotornen i planområdets östra del och mötet med Kungsängens bostadsområde.



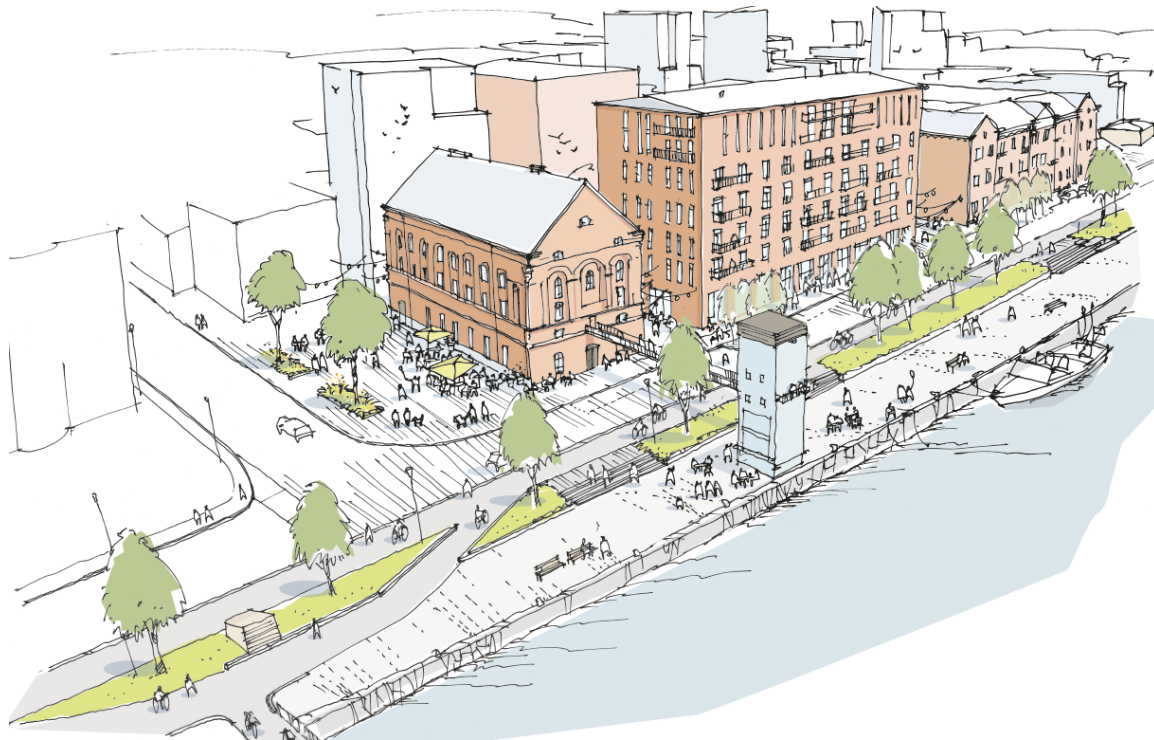
Silobyggnader sett från Ångkvarnsgatan.

Stadsbyggnadsvision

Stadsbyggnadsvisionen är formulerad i planeringsinriktningen (*PBN beslut i april 2018*).

Visionen för Ångkvarnen är att skapa en levande stadsdel där platsens centrala läge och unika industrikaraktär tas tillvara. Avsikten är att skapa ett attraktivt, spännande och annorlunda tillskott till Uppsalas innerstad. Här blandas bostäder med verksamheter såsom restauranger, handel, förskolor, kontor och kulturutbud - funktioner som lockar människor att vistas i och röra sig genom området.

Vidare är visionen att flera av områdets befintliga industribyggnader bevaras och omvandlas med nytt innehåll. Mellan nya och gamla byggnader skapas intima mötesplatser och levande stråk med unika kvalitéer i Uppsala. Ett finmaskigt gatunät med små, öppna kvarter skapar en ny spännande struktur som bryter mot övriga Kungsängens slutna kvarter. Ångkvarnen blir stadsdelens nya förbindelselänk mellan befintliga Kungsängen, innerstaden och ån. De kvaliteter som skapas här bidrar även till att förlänga innerstaden söderut där nya mötesplatser skapas i bästa solläge längs ån.

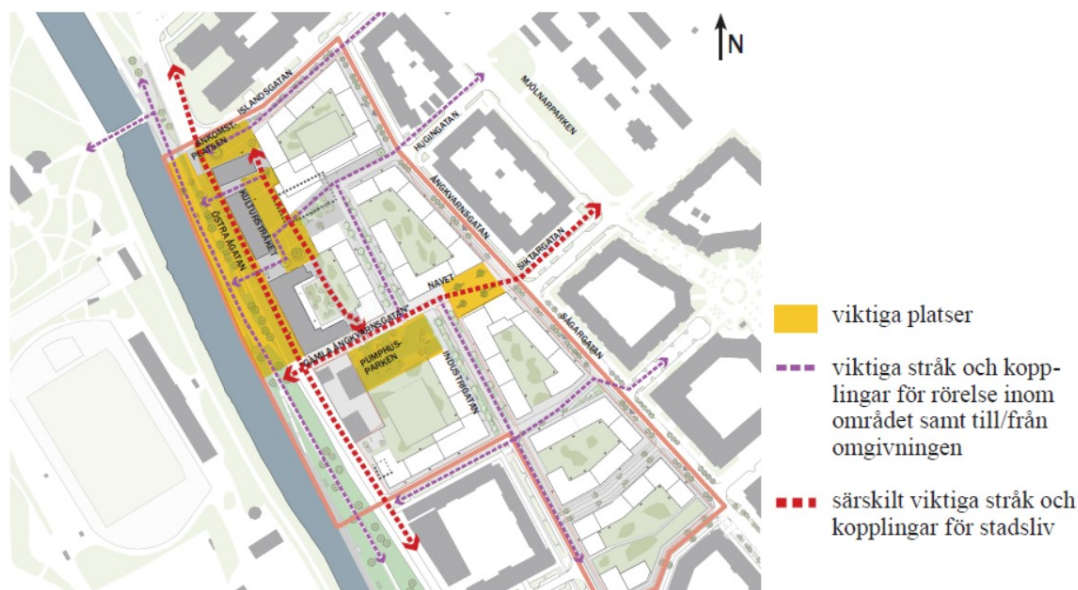


Visionsbild i tidigt skede, Karavan arkitekter.

Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

Stadsbyggnadsstruktur

Detaljplanen innebär att ett slutet industriområde öppnas upp och blir tillgängligt för allmänheten. Karaktären på området kommer till stor del att präglas av de industribyggnader som bevaras och får en ny användning. Avsikten är att denna stadsdel ska bli en förlängning av innerstaden söderut och innehålla spännande platser och verksamheter som gör det attraktivt att vistas här. De viktigaste stråken är Östra Ågatan och Siktargatan-Elevatorgatan eftersom de tydligt kopplar samman området med sin omgivning. Ett annat viktigt stråk är Kulturstråket som gör det möjligt att röra sig och vistas i en lugnare miljö på baksidan av de äldre industribyggnaderna. Dessa huvudstråk är utgångspunkt för nya platser, gångstråk och en mindre park som gör området levande.



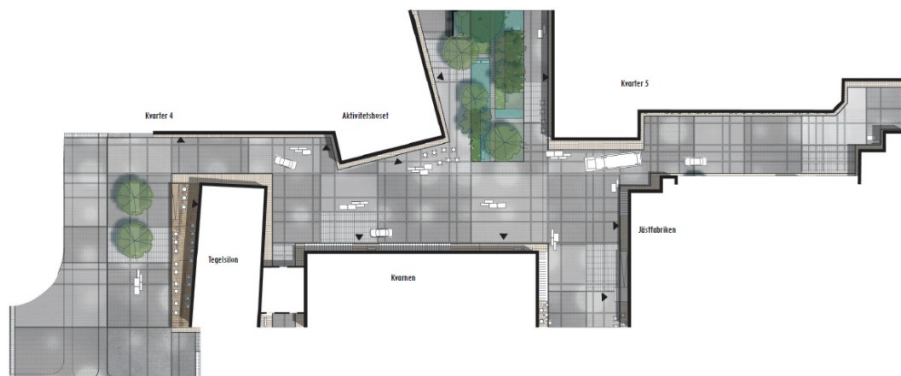
Viktiga platser, stråk och kopplingar inom området och till omgivningen. Ur planeringsinriktningen.

Gestaltningens program

Ett gestaltungsprogram har tagits fram (*Gestaltungsprogram Ångkvarnen, AJ Landskap*) för att säkerställa kvaliteten på nya och befintliga byggnader samt på allmän plats. Syftet är att förankra en gemensam målbild för arkitektur, gestaltning och kvalitetsnivå för byggnader, gårdsmiljöer samt allmän plats för alla inblandade aktörer. Området kommer att byggas ut under lång tid och det är då viktigt att ha ett dokument som bär idén om områdets utformning vidare. Stor tonvikt läggs vid gestaltningen av byggnadernas bottenvåningar samt utformningen av tak. Gestaltungsprogrammet är ett stöd vid projektering och bygglovgranskning.

Utformning av allmän plats

Utformningen av gator och torg har stor betydelse för hur området upplevs. Enligt gestaltungsprogrammet ska det vara en hög kvalitet och en genomtänkt gestaltning av allmän plats. Detta styrs inte i detaljplanen men hanteras i genomförandet genom exploateringsavtal. Markmaterial och vegetation ska utgå från områdets kulturhistoriska och industriella arv. Detta innebär att allmän plats till stora delar gestaltas som en enhetlig hårdgjord yta. Enstaka platser planeras med vegetation. Där träd och planteringar förekommer har de en vild och robust karaktär. Denna princip gäller för utformningen av Islandstorget, Kulturstråket, Elevatorgatan och Mjölnarplan. Övriga gator utformas mer traditionellt med separerade zoner för gång, cykel och bil, se avsnittet *Trafik och tillgänglighet*. Längs dessa gator är trädrader längs gatan en viktig stadsbyggnadsstruktur som ger rumslighet och tillför grönska.



Utformning av Islandstorget och Kulturstråket, AJ Landskap.

Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse som bevaras beskrivs i avsnittet *Kulturmiljö*.

Kvartersstruktur och hushöjder

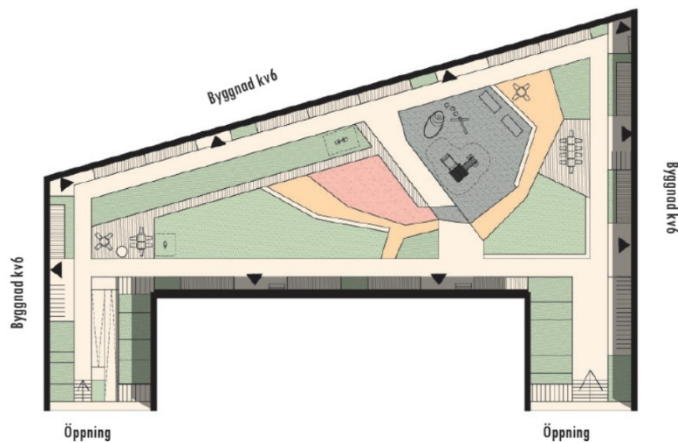
En stor del av den befintliga bebyggelsen består av silotorn och plåthallar som kommer att rivras och ge plats för ny bebyggelse. Detaljplanen gör det möjligt att bygga cirka 900 bostäder i en kvartersstruktur. Byggnadshöjden i området varierar mellan 5-8 våningar. I ett strategiskt läge, vid Mjölnarplan, ges möjlighet för en byggnad i 10 våningar. Det motsvarar höjden på befintliga silo-byggnader. Kvarteren är utformade med öppningar mot söder och väster för att släppa in så mycket sol och ljus som möjligt. Gårdens grönska kan på detta sätt bli synlig från gatan och berika gatrummet. Mot norr och öster är bebyggelsen högre och mer sluten, 7-8 våningar. I genomsnitt är våningsantalet 5,9 våningar och exploateringsstalet 1,9. Detta kan jämföras med övriga Kungsängen där exploateringsstalet är 1,8. Byggnadernas höjd begränsas i detaljplanen med en högsta nockhöjd samt byggnadshöjd. I vissa lägen, nära befintlig bebyggelse, styrs höjden genom bestämmelse om takvinkel och byggnadshöjd. Detta möjliggör en variation av takutformning och begränsar byggnadens höjd från gatan. Byggnadens höjd från gatan påverkar skuggningen och upplevelsen i gatrummet.



Illustrationsplan, AJ Landskap

Bostadsgårdar

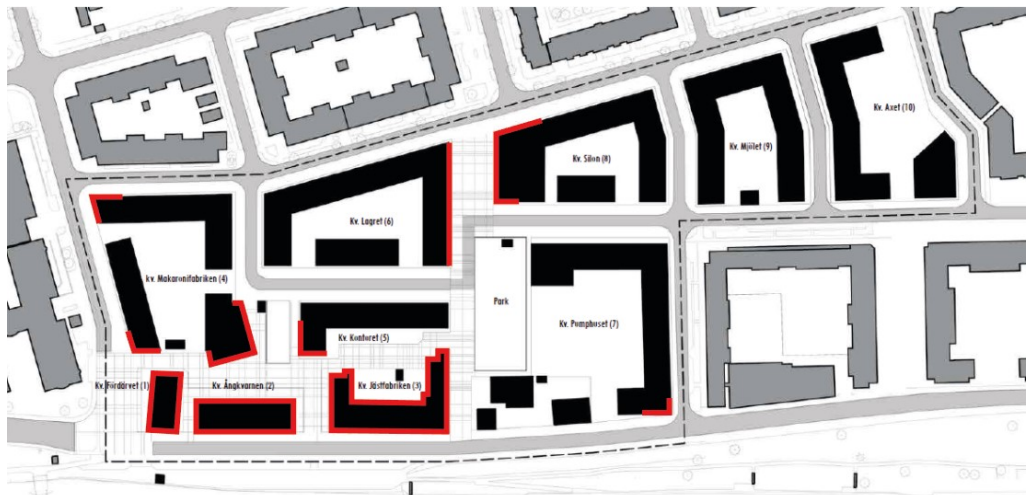
Samtliga bostadsgårdar får byggas under med garage vilket kan medföra en viss nivåskillnad mot gatan. Nivåskillnaden mot gatan begränsas med en planbestämmelse. Bostadsgården ska terrasseras ned mot gatan så att gården möter gatan i samma nivå. Med en omsorgsfull utformning kan bostadsgården rymma både grönska, lek och vistelseytor. För att säkerställa detta har planen bestämmelser kring gårdsutformning. Det finns möjlighet att bygga enstaka mindre komplementbyggnader på gården t.ex. ett växthus. Cykelparkering ska i huvudsak ske inomhus i gatuplan eller källare så att de inte dominerar bostadsgårdarna.



Exempel på utformning av bostadsgård, AJ Landskap.

Offentlig och kommersiell service

En blandning av bostäder och verksamheter bidrar till att skapa ett attraktivt och varierat område. Längs områdets primära stråk för stadsliv ska bebyggelsens innehåll stärka och göra gaturummet levande genom inbjudande bottenvåningar med ett stort inslag av lokaler. En stadslivsstrategi i två delar har tagits fram för att analysera förutsättningar för verksamheter i området (*Skeppskajen stadslivsstrategi och Ångkvarnen gatuplansverksamheter, WSP*). De viktigaste stråken för kommersiell service och kulturella aktiviteter är Östra Ågatan, Elevatorgatan och Kulturstråket. Planen styr detta genom att den föreskriver att bottenvåningar huvudsakligen ska användas för centrumverksamhet i dessa lägen. För att säkerställa att det ska finnas utrymme även för större verksamheter såsom kulturaktiviteter, hotell eller kontor begränsas användningen till att endast omfatta Centrum i Tegelsilon, Kvarnen och Jästfabriken. Kommunen har behov av lokaler för konstmuseum och andra kulturaktiviteter vilket skulle kunna lämpa sig väl i Tegelsilon och Kvarnen. Detta är för närvarande under utredning men ett beslut om lokalisering av ett konstmuseum förväntas i februari 2020. Detaljplanen medger en sådan användning och gör det möjligt att bygga samman Tegelsilon och Kvarnen med en gemensam entrébyggnad.



Kartan visar med röd linje var det kommer att finnas centrumverksamhet i bottenvåningen.

Förskolor

I området planeras för tre förskolor med sammanlagt 10 avdelningar, vilket är något mer än områdets beräknade behov. Två av dessa är placerade i flerbostadshus och en är fristående. Förskolan vid Huggingatan kan rymma två avdelningar och de övriga förskolorna 4 avdelningar var. Förskolegårdarna dimensioneras för att rymma 20 kvm fria/barn. Planen styr placeringen genom att begränsa användningen till att enbart omfatta skola/förskola i bottenvåningen i dessa lägen. Det är dessutom möjligt att använda byggnaden för förskola på fler våningsplan eller att utvidga förskolan till en större del av bottenvåningen. Den fristående skolbyggnaden kan uppföras i två våningar med en lanternin.



Karta som visar förskolor i området, AJ Landskap

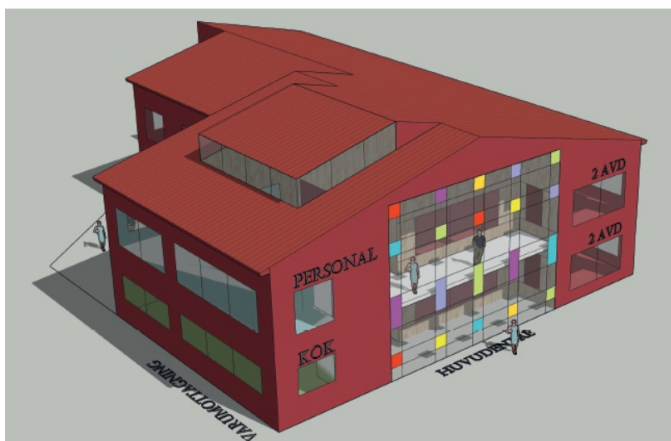
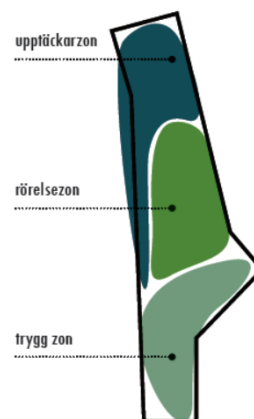


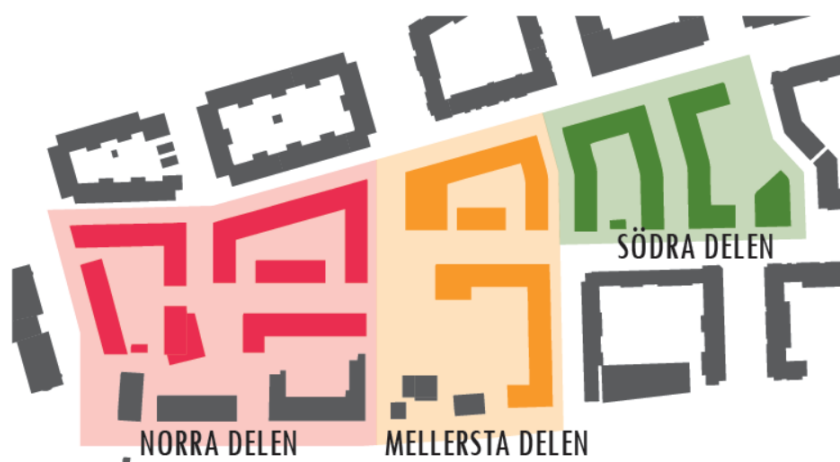
Illustration som visar hur den fristående förskolan kan utformas, A-sidan.



Förskolegård, AJ landskap

Arkitektur och gestaltning

Gestaltningssprogrammet ger vägledning till hur nya byggnader och gårdar ska gestaltas i området. Planområdet består av tre delar som ska ges olika karaktär; den norra, mellersta och den södra delen. Den norra delen är den mest urbana delen och tar utgångspunkt i de röda tegelbyggnadernas tyngd och materialitet. Den mellersta delen är områdets gröna hjärta med den lokala Ångkvarnsparken och Elevatorgatan som är en tydlig länk genom området till Fyrisån. Den södra delen är ett rent bostadsområde placerat mellan angränsande bostads kvarter. Fasadmaterial i den norra och mellersta delen kan vara tegel, puts eller betong. Den norra delen föreslås färgsättas med dova toner och den mellersta delen i ljusa varma naturtoner. Den södra delen hämtar inspiration från områdets befintliga industriarkitekturs färger med varma mättade toner. Fasader ska vara i puts med undantag av förskolebyggnaden som kan vara i trä eller annat material. Detaljplanen reglerar fasadmaterial men inte färgsättning.



Orienteringskarta som visar indelning i områden med olika gestaltungsprinciper. AJ Landskap

Entréer, balkonger och burspråk

Byggnadens entréer mot gatan är viktiga för att åstadkomma variation samt liv och rörelse längs gatan. Planen styr att bostadsbebyggelsen ska ha entréer mot gatan och att de är genomgående mot gården. En direkt utgång från trapphuset mot gården underlättar för de boende, särskilt barnen, att använda gården för utevistelse och lek. Mjölnergänd är utformad med en bred förgårdsmark där de enskilda bostäderna får ha entréer direkt ut mot gatan med en mindre terrass och trappa. Detta kan ge en småskalig karaktär och skapa liv på en gata med begränsad trafik. Den tillgängliga entrén ska för dessa lägenheter ordnas genom trapphus eller direkt från gården.

Balkonger ska i första hand vändas mot gården men i vissa lägen är det önskvärt med balkonger mot gatan. Balkonger ut mot gatan får inte dominera gaturummet och därför begränsar planen omfattningen och hur långt de får kraga ut. På de viktigaste gatorna och torgen begränsas utkragningen till 0,8 meter och på övriga gator till 1,5 meter. Burspråk ger liv i fasaden och stora kvaliteter i den enskilda lägenheten. Planen tillåter därför att burspråk får kraga ut 0,8 meter från fasadlivet. Planen reglerar även att balkonger och burspråk ska placeras minst 3 meter över gatan, vid torg samt vid viktiga stråk 4,5 meter.



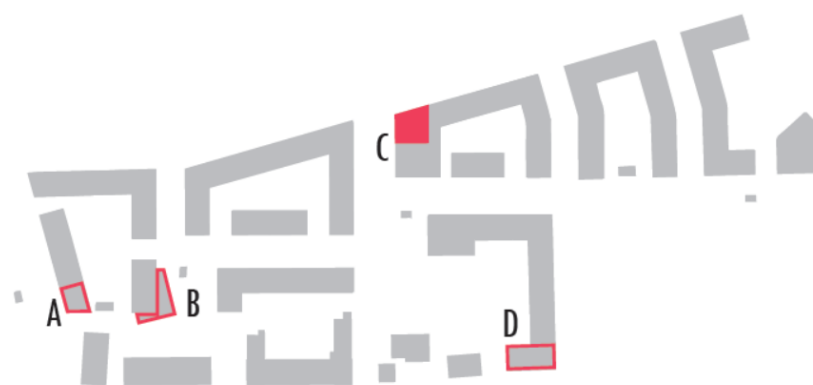
Illustration som visar hur Mjölnergård kan utformas med enskilda entréer ut mot gatan, AJ Landskap.

Tak

Detaljplanen möjliggör en variation av tak i området; sadeltak, platta tak och indragna takvåningar. Planen styr att två byggnader i anslutning till den äldre bebyggelsen ska ha sadeltak med minst 30 graders lutning. Övriga byggnader kan utformas med olika slags tak men det är viktigt att installationerna på tak integreras i gestaltningen eller utformas som en del av byggnadens arkitektur. Detta styrs med en planbestämmelse.

Arkitektoniskt viktiga byggnader

För att säkerställa kvalitén på viktiga platser har lägen för arkitektoniskt viktiga byggnader lokaliserats. Dessa byggrätter har bestämmelser om hög arkitektonisk kvalitet. Nedan finns illustrationer på hur dessa skulle kunna se ut och ambitioner kring gestaltning. Byggnad A finns illustrerad i avsnittet om Kulturmiljö på sidan 24.



Orienteringskarta som visar de arkitektoniskt viktiga byggnaderna A, B, C, D. AJ Landskap.



Områdets högsta byggnad i 10 våningar, byggnad C, Juul Frost Arkitekter.



Kulturstråket, ett nytt torgstråk innanför Ångkvarnen och Tegelsilon. I fonden syns byggnad B enligt orienteringskartan. Juul Frost Arkitekter.

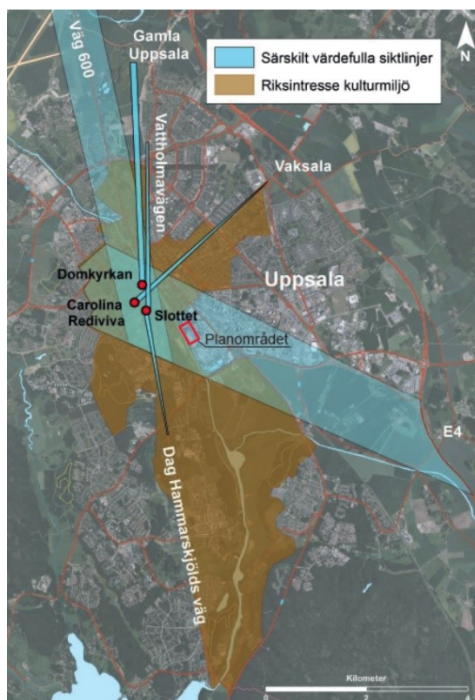


Östra Ågatan med den gamla Pumpstationen samt byggnad D enligt orienteringskartan. Juul Frost Arkitekter.

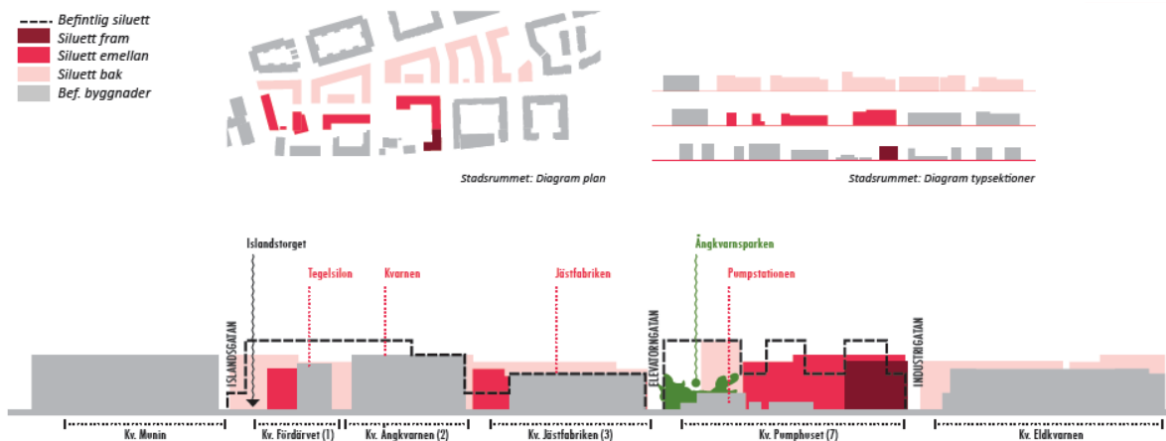
Kulturmiljö

Riksintresse för kulturmiljön

Planområdet ligger i anslutning till, men ingår inte i, riksintresseområdet för kulturmiljövården, Uppsala stad. Området berörs dock av en särskilt värdefull siktsektor av betydelse för riksintresset, sikten från E4 in mot märkesbyggnaderna Slottet och Domkyrkan. Den nya bebyggelsen anpassas i höjd så att den inte påverkar denna siktsektor. Den högsta byggnaden är 10 våningar vilket motsvarar den silobyggnad som finns på platsen idag. Nedan visas en elevation som visar de nya byggnadernas höjd jämfört med de befintliga byggnaderna. Som helhet är den planerade bebyggelsen lägre än de befintliga höga silobyggnaderna.



Karta som visar riksintresset för Uppsala stad samt särskilt värdefulla siktlinjer, ÖP 2016.



Elevation som visar nya hushöjder i förhållande till befintliga höjder, AJ Landskap.



Ångkvarnens befintliga bebyggelse längs med Fyriskan.

Kommunalt kulturmiljöområde

Området närmast ån ingår i kommunalt kulturmiljöområde, Uppsala stad. De äldre industribyggnaderna längs med ån är en viktig del av Uppsalas industrihistoria.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

I drygt 150 år har det bedrivits kvarnverksamhet och spannmålshantering i området vilket avspeglar sig i den bebyggelse som finns. Ångkvarnens byggnader bidrar först och främst till stadsdelens identitet, men också till Uppsalas, som centralort i en bördig jordbruksbygd. Den äldsta kvarnbyggnaden, Ångkvarnen, uppfördes 1864 och låg på en plats bakom Tegelsilon. Den brann ner 1940 och kom sedan att ge plats för en ny silobyggnad och makaronifabrik.

Detaljplanen syftar till att skydda de mest värdefulla byggnaderna i området. För att bedöma de kulturhistoriska värdena har en kulturhistorisk analys tagits fram (*Kulturhistorisk analys, Uppsalasmuseet 2016*). Denna beskriver områdets industrihistoria samt innehåller en beskrivning och värdering av varje enskild byggnad. Pumpstationen ingår dock inte i denna analys eftersom den

inte är en del av industriverksamheten. Den ägs av Uppsala Vatten och ingår som en del i den anläggning som hanterar avloppsvatten. De byggnader som är högst värderade i den kulturhistoriska analysen är Skeppslevatorn, Tegelsilon, Kvarnbyggnaden och Jästfabriken. Utöver dessa bedöms Pumpstationen ha ett högt kulturhistoriskt och arkitektoniskt värde. Denna värdering överensstämmer med programmet för Kungsängen som pekar ut dessa byggnader för bevarande.

Ytterligare två byggnader har utretts för bevarande, dessa är Makaronifabriken från 1942 samt betongsilon vid Östra Ågatan från 1939 (*Statusbedömning av Mjölsilon/Makaronifabriken och Silotornet, Bjerking 2018*). Betongsilon är idag inklädd med plåt och ett bevarande skulle innebära en restaurering där den ursprungliga fasaden lyftes fram. Svårigheterna med att anpassa dessa byggnader för en ny användning har dock visat sig så omfattande att det inte bedöms rimligt att ställa krav på ett bevarande i detaljplanen.



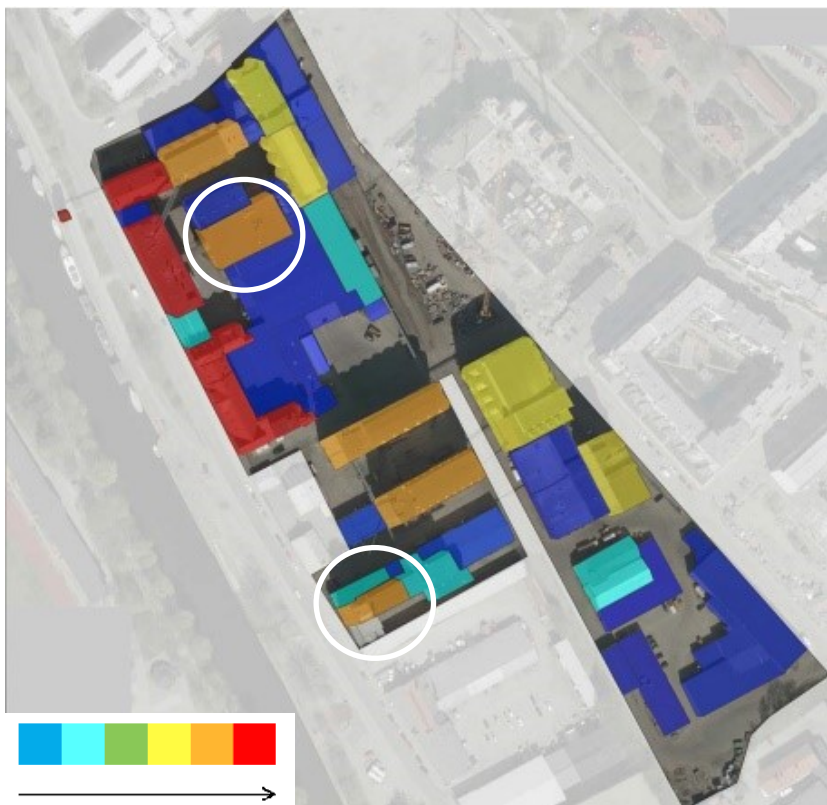
Makaronifabriken med mjölsilo



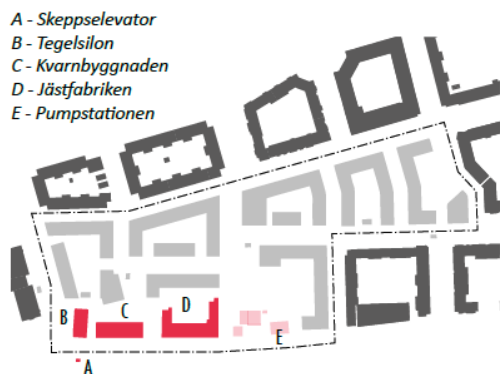
Silobyggnad vid Östra Ågatan



Silobyggnad ursprungligt utseende



Karta som visar byggnadernas kulturhistoriska värde, Upplandsmuseet.
Byggnader med högsta värde är markerade med röd färg. Makaronifabriken och Silotornet är inringade med vita ringar.



Karta som visar planområdet och de byggnader som ska bevaras, AJ Landskap.

Byggnader som ska bevaras och skyddas i detaljplanen

Planbestämmelser med motivering framgår på sidan 46. Gestaltungsprogrammet ger vägledning om hur byggnaderna kan ändras och anpassas för ny användning på ett varsamt sätt.

Skeppslevatorn

Skeppslevatorn uppfördes 1914, samtidigt som Tegelsilon. Den användes för att lossa säd från båtarna och transportera denna vidare till Tegelsilon. Byggnaden hade ursprungligen ett sadeltak och fasader av träpanel. Under 1960-talet byggdes tornet om och fick en fasadbeklädnad av korrugerad plåt och ett nytt tak. Elevatorn användes ända fram till båttrafiken upphörde i början av 2000-talet. Detaljplanen skyddar byggnaden, men inte transportören, mot rivning men ger möjlighet att förändra fasadens utseende. Det är möjligt att ta upp nya fönster och dörrar samt ändra fasadbeklädnad. För att ge en mer flexibel användning ger planen möjlighet att uppföra en inglasad gångbro över Östra Ågatan, mellan Skeppslevatorn och Tegelsilon. Användningen är Centrum, vilket ger möjlighet till olika slags verksamheter.



Skeppslevatorn. Foto Upplandsmuseet.

Tegelsilon

Tegelsilon uppfördes 1914. Byggnaden är ett skal av tegel som omsluter stora siloceller av trä. Det finns inga mellanbjälklag i byggnaden förutom i trapphusen på vardera gaveln. Tegelfasaderna är rikt artikulerade med blinderingar i form av valvbågar med pelare. Värdebärande karaktärsdrag är:

- Det röda nakna teglet murat i kryssförband som visar väggarnas konstruktion och som är typiskt för nationalromantiskt präglade nyttobyggnader.

- Tegelarkitekturen med arkadbågar.
- De rundbågade och spröjsade fönstren i gavelpartierna och på vindsvåningen.
- De bearbetade hushörnen mot Östra Ågatan.
- Den murade indragna takgesimsen.

Detaljplanen skyddar byggnaden mot rivning samt säkerställer att byggnadens industriella karaktär ska bevaras. Det är tillåtet med ändringar som görs med hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och kulturhistoriska värden. Användningen är Centrum och bottenvåningen ska innehålla en utåtriktad verksamhet t.ex. restaurang eller café. Detaljplanen ger möjlighet för att bygga en terrass ut mot torget i nivå med byggnadens golv. Tegelsilon är idag sammanbyggd med Kvarnbyggnaden med en verkstadsbyggnad i plåt. Detaljplanen ger möjlighet att riva denna och uppföra en ny sådan som kan användas som en gemensam entré till de båda byggnaderna.



Tegelsilon. Foto Upplandsmuseet



Illustration som visar hur Tegelsilon kan se ut efter ombyggnad, Juul Frost Arkitekter. Till vänster i bilden visas en planerad byggnad där planen ställer krav på hög arkitektonisk kvalitet.

Kvarnbyggnaden

Kvarnbyggnaden uppfördes 1940 efter ritningar av civilingenjör Carl Rietz. Byggnaden har en funktionalistisk utformad fasad av tegel med gedigna detaljer vid fönster och portar. Kvarnen är 6 våningar hög och dominerar vyn längs ån. Värdebärande karaktärsdrag är:

- Det röda nakna teglet som är tidstypiskt och som samspelar med de omgivande byggnaderna till en effektiv bebyggelsefront mot Årummet.
- Den funktionalistiskt utformade fasaden med få utsmyckningar.
- Den regelbundna symmetriska fönstersättningen.

Detaljplanen skyddar byggnaden mot rivning samt säkerställer att byggnadens industriella karaktär ska bevaras. Det är tillåtet med ändringar som görs med hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och kulturhistoriska värden. Användningen är Centrum. Bottenvåningen ska innehålla en utåtriktad verksamhet av publik karaktär. Byggnaden är i dag sammanbyggd med Jästfabriken med en kontorsbyggnad men enligt detaljplanen ska denna rivras och ge plats för ett nytt gångstråk.



Kvarnbyggnaden, foto Upplandsmuseet.

Jästfabriken

Jästfabriken uppfördes 1902 efter ritningar av stadsarkitekt CA Ekholm. Byggnaden innehöll ursprungligen en komplett produktionsapparat för tillverkning av jäst och brännvin från korn. Utöver produktionen innehåller den norra flygeln fyra våningsplan med bostäder. Byggnaden har välbevarade fasader av tegel med putsdekorationer. Fönsteröppningarna är rundbågade och indelade i mindre fönsterbågar. I Jästfabrikens trapphall finns en keramisk relief av konstnären Taisto Kaasinen, utförd 1960.

Värdebärande karaktärsdrag är:

- Putsdekoration i frontespisen med texten ”Upsala jästfabrik”.
- Den medeltidsinspirerade fasaddekorationen i kombination med det nakna förbandsmurade röda teglet.
- Fasadernas symmetri och enhetliga fönsteraxlar.
- Rundbågade fönster som är indelade i 4 fönsterbågar, vertikalt och horisontellt.

Detaljplanen skyddar byggnaden mot rivning samt säkerställer att byggnadens industriella karaktär ska bevaras. Det är tillåtet med ändringar som görs med hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och kulturhistoriska värden. Användningen är Centrum. En mindre del av bottenvåningen ska användas för centrumverksamhet av publik karaktär. Byggnaden har tidigare haft entréer ut mot Östra Ågatan och det är önskvärt att dessa återställs för att ge liv åt gatan. Eftersom det är en nivåskillnad innebär detta att mindre trappor behöver placeras på den allmänna gatan. För att klara tillgängligheten krävs ytterligare en entré till verksamheten.



Konstverk i Jästfabriken



Foto Jästfabriken, A-sidan



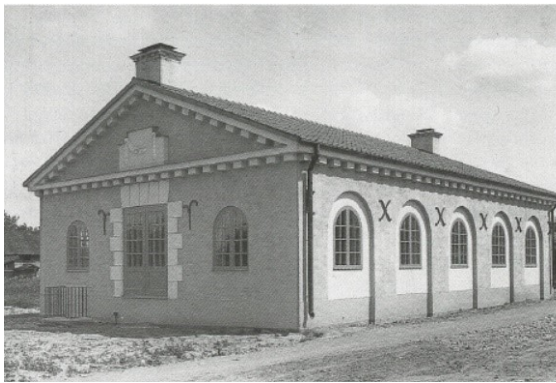
Illustration som visar hur Jästfabriken kan se ut efter ombyggnad, A-sidan.

Pumpstationen

Pumpstationen är uppförd 1927 efter ritningar av stadsarkitekt Gunnar Leche. Anläggningen är utförd med en genomarbetad arkitektonisk gestaltning och ger uttryck för stadens ansvarstagande och ambitionen att utveckla standarden på det kommunaltekniska området. Byggnaden har putsade fasader som är rikt dekorerade med klassiska detaljer hämtade från antiken. Pumpstationen är välbevarad och ingår som en del av Uppsala Vatten & Avfalls anläggning. Värdebärande karaktärsdrag är:

- Sadeltaket som är täckt med tegel och bärs upp med en list kantad av kraftigt tandsnitt.
- Gavelpartierna som är utformade som tempeltympanon med putsdekorationer.
- Långfasaderna med dess väggfält utformade som arkadbågar.
- De smäckert spröjsade fönstren med bågform som följer arkadkurvan.

Detaljplanen skyddar byggnaden mot rivning samt säkerställer att byggnadens exteriör med fasader av puts, listverk och andra fasaddekorationer ska bevaras. Det är tillåtet med ändringar som görs med hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och kulturhistoriska värden. Om nya dörrar behöver tas upp ska det göras på baksidan eller på den södra gaveln. Området närmast pumpstationen får inte bebyggas eftersom det är viktigt att byggnaden syns och framstår som en solitär. Användningen är Pumpstation.



Pumpstationen, foto från 1928.



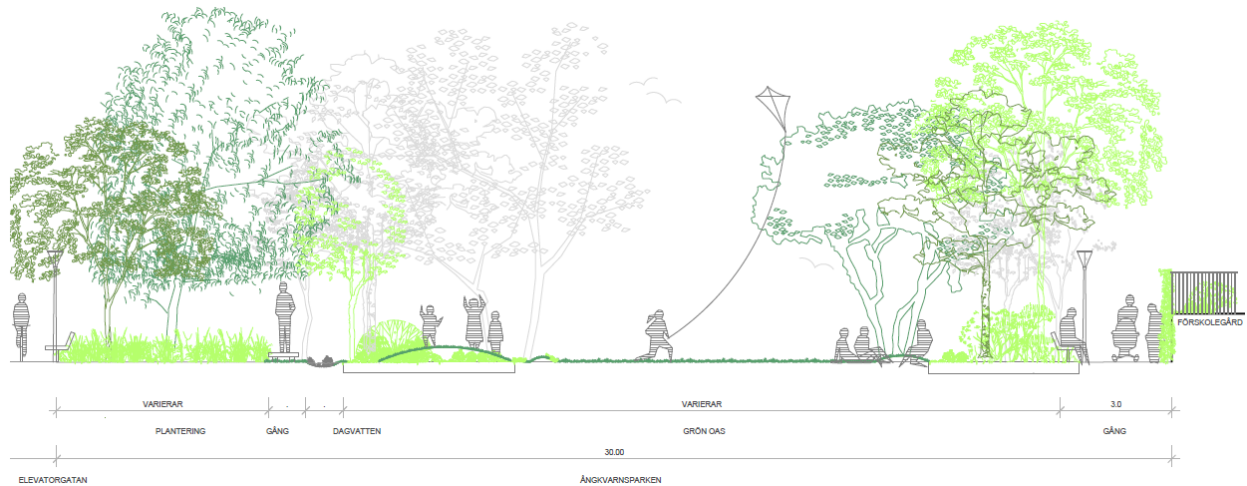
Pumpstationen, foto 2019

Park och natur

Utmed Östra Ågatan finns en trädallé som omfattas av det generella biotopskyddet. Enligt den inventering som gjorts av Enetjärn natur består allén av främst skogslönn, och närmre Fyrisån finns vårtbjörk, klibbalar, skogsalm och ask. Skogsalmen är rödlistad och klassad som akut hotad. Träden bedöms vara unga men de har vissa strukturer som gör att de är gynnsamma för biologisk mångfald. Detaljplanen innebär en breddning av Östra Ågatan för att rymma en bredare trottoar på gatans östra sida. Det innebär att allén av skogslönn flyttas/tas ned och ersätts med nya träd som kommer stå något närmre Fyrisån.

Detaljplanen möjliggör en mindre kvarterspark centralt i området, *Ångkvarnsparken*. Parken är drygt 2000 kvadratmeter stor och angränsar till två gator samt till en bostads- och förskolegård. Parkens läge har goda förutsättningar för sol, och tanken är att den ska utgöra en grön oas med stora träd och planteringar. Med rätt innehåll i parken kan den stärka stadslivet utmed Elevatorgatan. Parkens södra del behöver delvis vara hårdgjord för att en kranbil ska kunna stå uppställd där, se mer under rubrik *teknisk försörjning*. Inom torgytan, *Kulturstråket*, finns det möjlighet att anlägga en mindre fickpark, som kan erbjuda grönska i en annars relativt hårdgjord miljö. De två parkerna utgör lågpunkter som kan översvämmas vid kraftiga regn.

Gatusektionerna inom planområdet rymmer en så kallad *flexzon*, där regnträdgårdar kan anläggas i syfte att fördröja och rena dagvattnet. I flexzonen kan även träd, buskar eller perenner planteras kombinerat med angöring längs gatans ena sida.



Förslag till sektion över Ångkvarnsparken. AJ Landskap

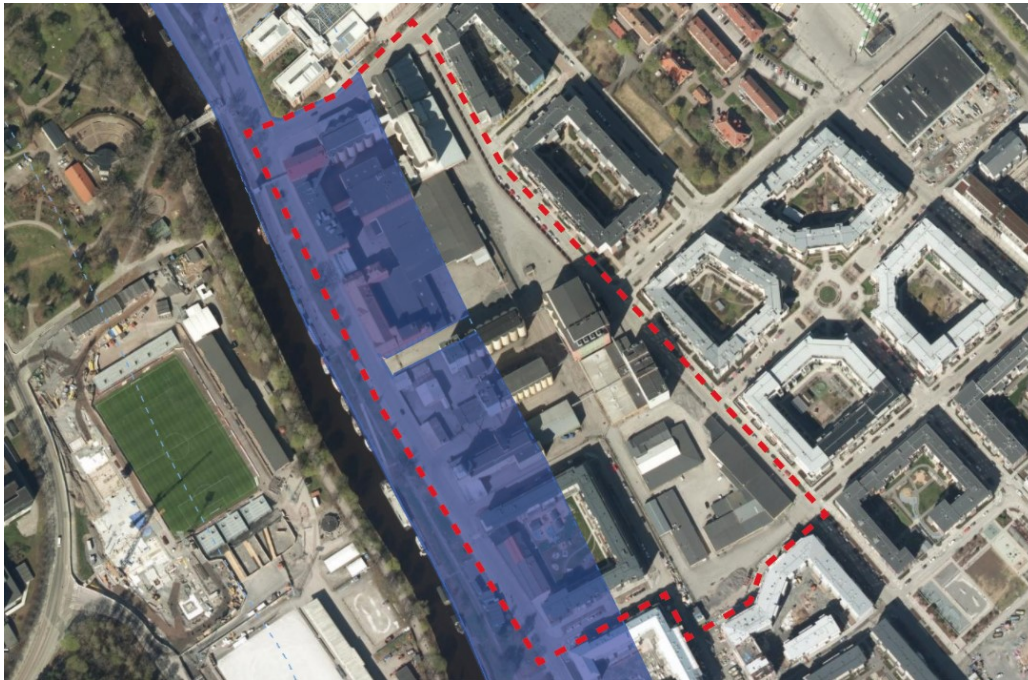


Förslag till sektion över fickparken. AJ Landskap

Strandskydd

Längs Fyrisåns strand gäller strandskydd 100 meter enligt Miljöbalkens 7 kap 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 när dessa detaljplanerna upphävs. Detta innebär att strandskyddet behöver upphävas på nytt i denna detaljplan. Kommunen kan upphäva strandskyddet i detaljplanen om det finns särskilda skäl enligt Miljöbalken. För ett upphävande ska intresset av att ta planområdet i anspråk väga tyngre än strandskyddsintresset och det ska vara förenligt med strandskyddets syften. En fri passage ska alltid finnas längs strandlinjen.

Strandskyddet upphävs på kvartersmark och allmän plats 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 idag för industri och lager. Detaljplanen berör inte området närmast Fyrisån men där finns idag gångstråk och grönytor vilket gör det möjligt för allmänheten att röra sig utmed stranden. Det strandskyddade området kommer bli mer tillgängligt för allmänheten genom att det tillkommer nya gator och torg.



Karta som visar strandskyddet markerat med blått. Röd streckad linje visar planområdesgränsen.

Mark och geoteknik

Markförhållanden och förutsättningar för grundläggning har undersökts och sammanställts i två utredningar (*Projekterings-PM, Kungsängen 1:17 m.fl. samt Projekterings-PM Geo- och Miljöteknik, Kungsängen 22:2, Bjerking 2017-12-04*). Jordlagerföljden består i allmänhet överst av ett lager fyllning överlagrandes kohesionsjord (lera) och därunder friktionsjord. Fyllningens mäktighet varierar i undersökta punkter mellan 0,3 och 1,7 meter. Innehållet utgörs av sand, grus och lera. Kohesionsjorden utgörs av postglacial lera i den övre delen och glacial lera i den nedre delen. Lerdjupet i undersökta punkter varierar mellan 40 och 80 meter, men totaldjupet har ännu inte kontrollerats. Den postglaciala leran har inslag av sulfid och gyttja. Det stora lerdjupet innebär problem med sättningar inom området. Sättningar pågår ständigt inom området på grund av förändringar i grundvattennivåer, utförda uppfyllnader och byggnader som belastar marken.

Grundläggning ska ske med samverkansgrundläggning där pålarna är cirka 35 meter långa. Detta innebär att pålarna kommer att vara inom det tjocka lerlagret och inte sträcka sig ner till friktionsjorden. Pålning och nybyggnad av underjordiska garage kan innebära risk för skador på de befintliga byggnaderna som är grundlagda med långa träpålar. Träpålar är väldigt känsliga för utdränring av markvatten vilket är en förutsättning för att pålarna ska bevaras intakta. Planområdet ligger inom yttre vattenskyddsområde för Uppsala kommuns dricksvattentäkt. Gällande skyddsföreskrifter ska följas vid markarbeten och grundläggning.

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

Grundvatten

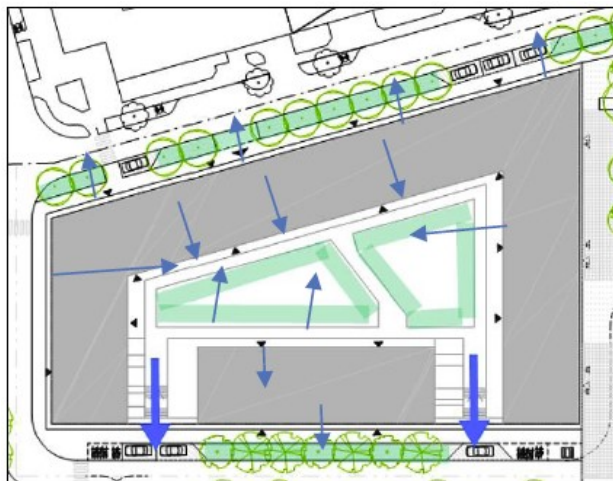
Området ligger inom yttre vattenskyddsområde för Uppsala kommuns dricksvattentäkt. Den förekommande jordarten (lera) har låg genomsläpplighet, vilket försvårar infiltration av dagvatten till grundvatten inom planområdet. Det mäktiga lerlagret i området är ett gott skydd för det grundvattenförande lagret under leran, och grundvattenkvaliteten bedöms inte påverkas av otäta dagvattenlösningar.

Dagvatten

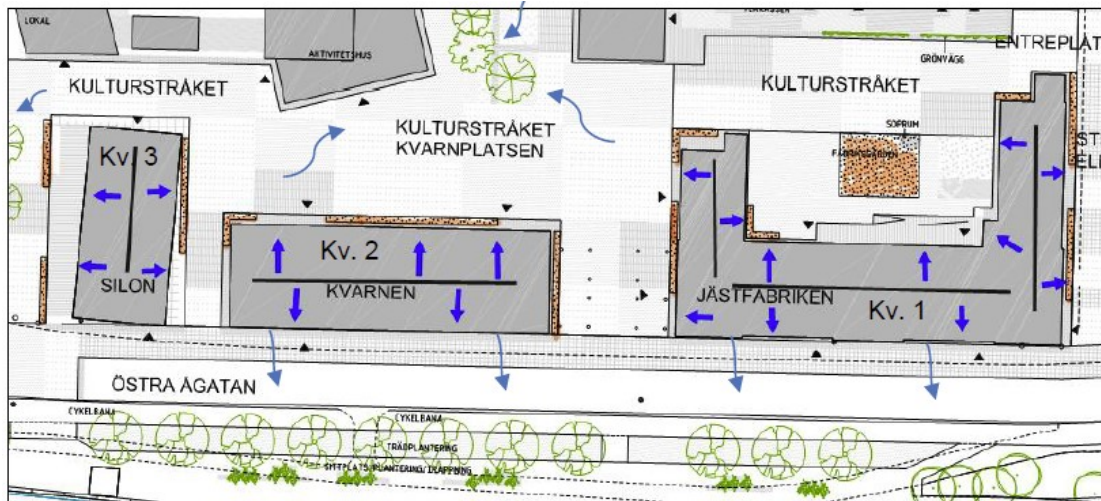
Dagvattnet från planområdet avvattnas till ytvattenförekomsten Fyrisån; Jumkilsån - Sävjaån. Den ekologiska statusen för Fyrisån har klassificerats till måttlig status baserat på kvalitetsfaktorn kiselalger. Fosforhalten i vattenförekomsten är god status, men på gränsen till måttlig. Den kemiska statusen i ytvattenförekomsten uppnår ”ej god status” med avseende på höga halter av kvicksilver, antracen, polybromerade difenyletrar (PBDE) och perfluoroktansulfonat (PFOS).

En dagvattenutredning har tagits fram av Bjerking (2019-03-29) på uppdrag av Sandviksvassen. Det allmänna dagvattennätet är hårt belastat och klarar inte stora flödesökningar. Förutsättningen för utredningen är därför att de första 10 mm nederbörd ska kunna fördröjas och renas inom kvarteretsmark innan det släpps ut på det kommunala dagvattennätet. Exploateringen ska inte försvåra för recipienten Fyrisån att uppnå MKN, utan målet är att valda dagvattenlösningar ska bidra till minskade föroreningsmängder. Dagvattnet från allmän plats (parker, torg och gator) ska renas innan utsläpp på dagvattennätet.

Dagvattenflöden för Ångkvarnen har beräknats för ett 5- och 20-årsregn innan och efter exploatering. Flödet efter exploatering har klimatkompenserats med faktor 1,25. Dagvattenflödet kommer enligt beräkningar att minska efter en exploatering. För att klara kravet på att fördröja 10 mm nederbörd krävs att en dagvattenvolym på cirka 600 m³ omhändertas inom planområdet. Dagvatten från kvarteretsmarken föreslås tas om hand i infiltrationsbäddar, lågpunktslinjer med svämzon och uppsamlande dräneringsledningarna samt bevattningslösningar. Detaljplanen möjliggör att kvarterets innergårdar kan planeras med ytligt släpp mot lägre liggande gatustruktur för att undvika översvämning av bostadshusens entréer vid extrema nederbördssituationer.

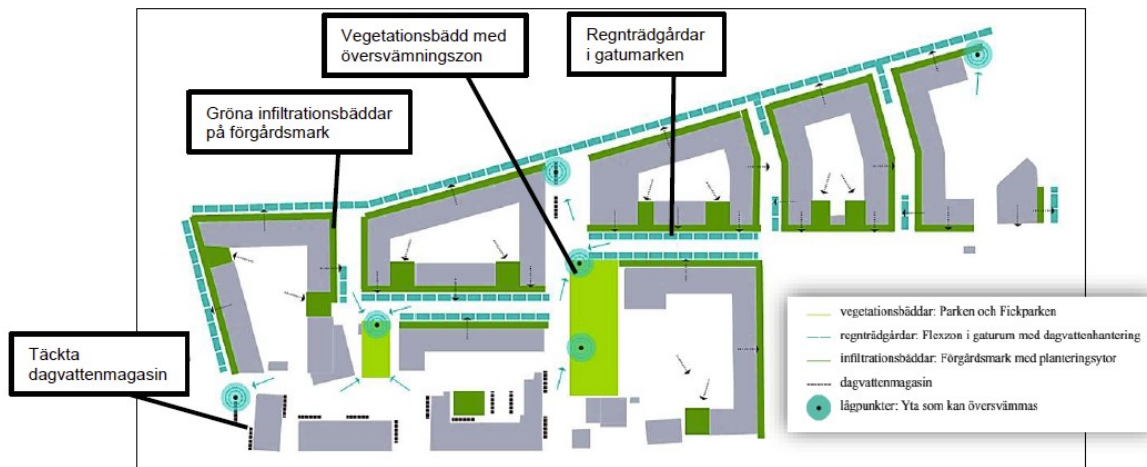


Bilden illustrerar en typlösning för ett normalkvarter. Blå tunna pilar illustrerar vart dagvattnet kan omhändertas. Blå tjocka pilar illustrerar ytliga släpp mot lägre liggande gatustruktur, dit dagvattnet kan rinna vid extrema nederbördssituationer. Illustration: Bjerking.



Förslag på rinnriktning för dagvatten för befintliga byggnader. Mot torgytorna kan dagvattnet ledas ned i täckta dagvattenmagasin. Mot Östra Ågatan kan dagvattnet ledas direkt ned i det allmänna dagvattennätet. Bjerking.

Detaljplanen möjliggör att gatudagvatten kan hanteras i gaturummet och på allmän plats i regnträdgårdar med skelettjord i gatornas trädrad samt vegetationsbäddar i parkerna. På allmän plats som utformas utan synlig grönska föreslås täckta dagvattenmagasin (makadammagasin/skelettjord). Principiellt bör hårdgjorda ytor lutas ned mot trädplanteringar och översvänningsbara vegetationsbäddar.



Bilden visar ett förslag på var de föreslagna dagvattenlösningarna på allmän plats kan placeras. Illustration: Bjerking.

Med föreslagna dagvattenlösningar kan magasinering och renande dagvattenanläggningsvolymerna på cirka 800 m³ erhållas inom detaljplaneområdet. Dagvattenlösningarna innebär att dagvattnet från planområdet inte kommer att försvåra för Fyrisån att nå uppsatta miljö kvalitetsnormer (MKN). Förutsättningarna för Fyrisån att uppnå MKN har snarare möjlighet att förbättras då både fosfor och zink beräknas minska med 8 kg/år.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gatunät

I och med att området utgör ett före detta industriområde finns det inga allmänna gator genom området. De gator som planområdet berör löper runt planområdet, *Östra Ågatan, Islandsgatan, Ångkvarnsgatan, Sågargatan, Magasinsgatan* och *Industrigatan*.

Gång- och cykeltrafik

De gator som ansluter till planområdet har gångbanor på båda sidor om gatorna. Det finns tre cykelstråk i nord-sydlig riktning i området som går längs *Sågargatan, Industrigatan* och *Östra Ågatan*.

Kollektivtrafik

Ingen busshållplats för reguljär buss finns inom eller i närheten av planområdet. De närmaste busshållplatserna ligger vid *Sjukhusvägen* respektive *Kungsgatan*, som ligger cirka 600 och 500 meter (gångavstånd) från de centrala delarna av planområdet.

Förändringar

Gatunät

Detaljplanen innebär en kvartersstruktur med nya gator som förstärker kontakten mellan ån och resterande Kungsängen. Den nya gatustrukturen erbjuder flera alternativa vägval genom området. Gatorna inom planområdet ligger något förskjutna gentemot det övriga gatunätet i Kungsängen. Syftet är att skapa en mer varierad och spännande stadsmiljö, samt att sänka trafikens hastighet. En prognos för biltrafiken inom planområdet för år 2030 har tagits fram. Prognosen visar flöden på huvudgator och större lokalgator. Det högsta bilflödet förväntas på *Östra Ågatan*, cirka 3 900 f/vd (fordon/veckodygn) i den norra delen och 2 900 f/vd i den södra delen av gatan. Den mest belastade lokalgatan väntas bli tvärförbindelsen *Industrigatans* och *Silogränd* med 1 400 f/vd, i och med att trafik mellan *Östra Ågatan* och *Sågargatan* kan komma att välja denna väg. Övriga gator har mellan 200 och 900 f/vd.

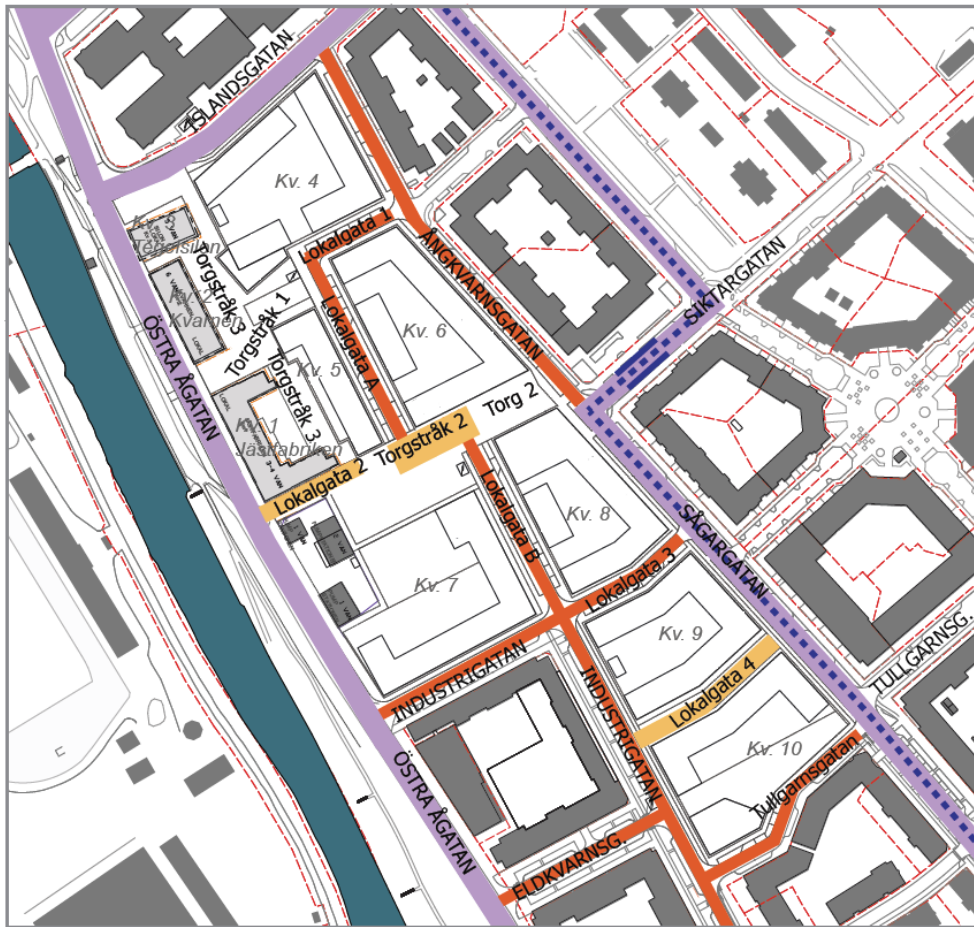
Gators utformning

Inom, och i anslutning till, planområdet kommer gatorna att ha olika karaktär och funktion. De angränsande gatorna har en uppsamlande funktion för biltrafiken och är markerade med lila i nedanstående bild.

Inom planområdet utgör gatorna främst lokalgator, markerade med orange i bilden nedan. Dessa gator utformas generellt med gångbanor på båda sidor, och de flesta körbanor planeras vara 5,5 meter breda. Gatorna innehåller flexzoner om 3 meter på båda eller ena sidan av gatan. Flexzonerna ger utrymme för angöring till bostäder och verksamheter samt handikapparkering för besökare till verksamheter, belysning, dagvattenhantering, träd och planteringar. Vissa av gatorna, markerade med gult i bilden på sid 34, utgörs av gator med gångfartskaraktär. Här ska trafiken färdas på de gåendes villkor. Sektioner för samtliga gator finns i *PM trafik*, 2018-12-21.



Bild från gestaltningsprogrammet som visar struktur och gator. AJ Landskap

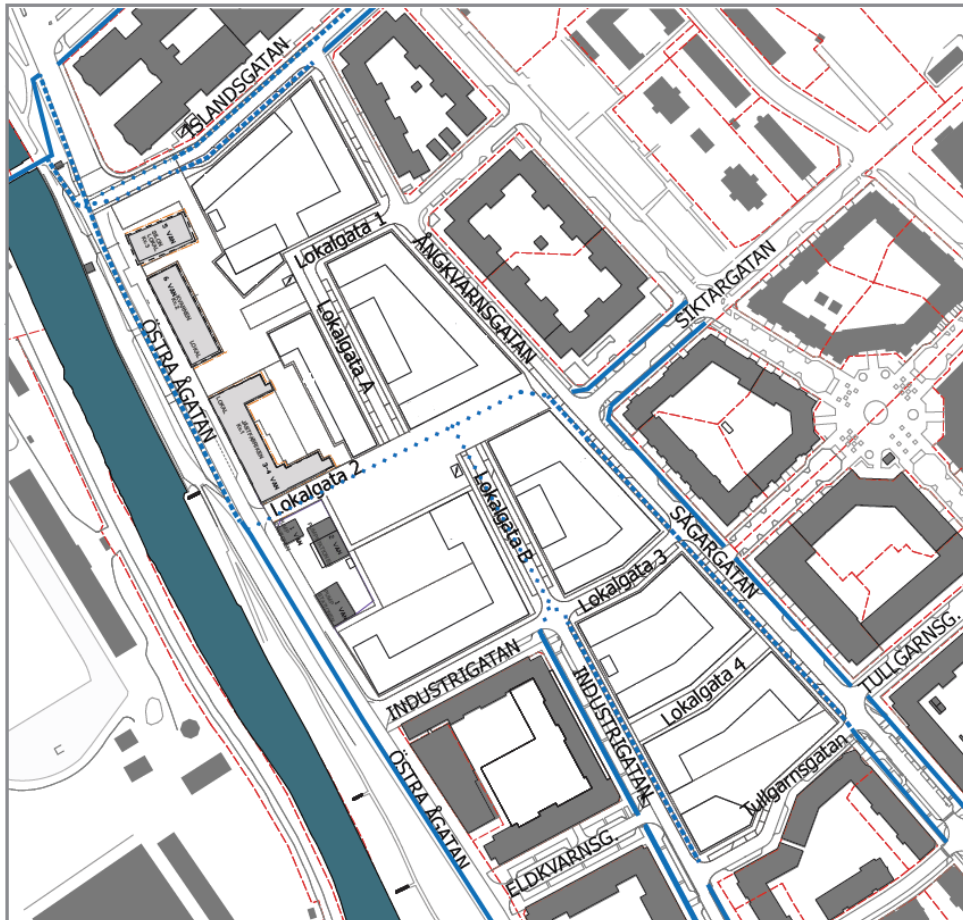


Angränsande gator visas med lila, lokalgator visas med orange och gator med gångfarts-karaktär visas med gult. Civit.

Gång- och cykeltrafik

Målsättningen är att skapa ett gent, tryggt och tillgängligt gångtrafiknät, där gående ska prioriteras högst av alla trafikantgrupper. De nya gatorna i området föreslås utformas med gångbanor på båda sidor. Undantaget är Mjölнарgränd och Elevatorgatan, som är tänkta att utformas med gångfarts-karaktär. På dessa gator är genomfart med bil tillåten, men det krävs en genomtänkt gestaltning av gaturummet för att sänka hastigheterna med bil. På torgen, Mjölнарplan och Kulturstråket, är det endast tillåtet med gångtrafik samt angöringstrafik med bil i begränsad omfattning.

Cykeltrafiken inom området kommer att finnas både i blandtrafik och på separerade cykelbanor, se bild nedan. Huvudidén är att fortsätta på den princip som har börjat tillämpas i Kungsängen, exempelvis gatusträckningar som delvis utbyggs med enkelsidiga cykelvägar (ex. Sågargatan), kompletteras med en enkelriktad cykelbana i sydlig riktning. Målet är att skapa ett enhetligt, konsekvent och sammanhängande gång- och cykelvägnät. Utmed vissa gator och gatusträckningar förutsätts cykeltrafiken ske i körbanan. Detta kan fungera bra på gator med begränsad biltrafik.



Befintliga cykelbanor som behålls visas med heldragna blå linjer, föreslagna nya cykelbanor med streckade blå linjer och behov av framkomlighet för cyklande som blå prickar. Civit.

Kollektivtrafik

Detaljplanen möjliggör en 7 meter bred körbana utmed Sågargatan för att i framtiden ha möjlighet att trafikera Siktargatan/Sågargatan med buss. Ett nytt hållplatsläge kan då förläggas intill korsningen Siktargatan/Sågargatan.

Parkering och angöring

Bilparkering till verksamheter och boende inom planområdet går huvudsakligen att lösas i källargarage under husen och gårdarna. Enligt kommunens parkeringstal (2018) behövs det 5-8 platser/1000 kvm BOA beroende på läge i staden. Eftersom planområdet ligger centralt och nära resecentrum, samt har god tillgänglighet med cykel kan parkeringstalet sänkas från 8 till 5,5 bilplatser/1000 kvm BOA. Genom olika mobilitetsåtgärder kan behovet av bilparkering sänkas ytterligare. Ett garage under mark ger god tillgänglighet för boende, här ska parkeringsplatser för rörelsehindrade kunna ordnas efter behov inom 25 meters avstånd från trapphus. Inom 25m från bostadsentréer intill lågtrafikerade gator kan tillgänglig angöring och avlämning ske, för exempelvis färdtjänst, antingen i gatan eller i flexzonerna längs gatan. Vid publika entréer till verksamhetslokaler ska bil- och angöringsplatser i huvudsak ske i flexzonerna längs gatan. Vid behov ska en parkeringsplats för rörelsehindrade kunna anordnas vid publika entréer. Angöring till befintliga byggnader utmed Östra Ågatan föreslås ske via Kulturstråket. Parkeringsbehovet för verksamheter i befintliga byggnader kan ordnas i det planerade parkeringsgaraget i Hovstallängen.

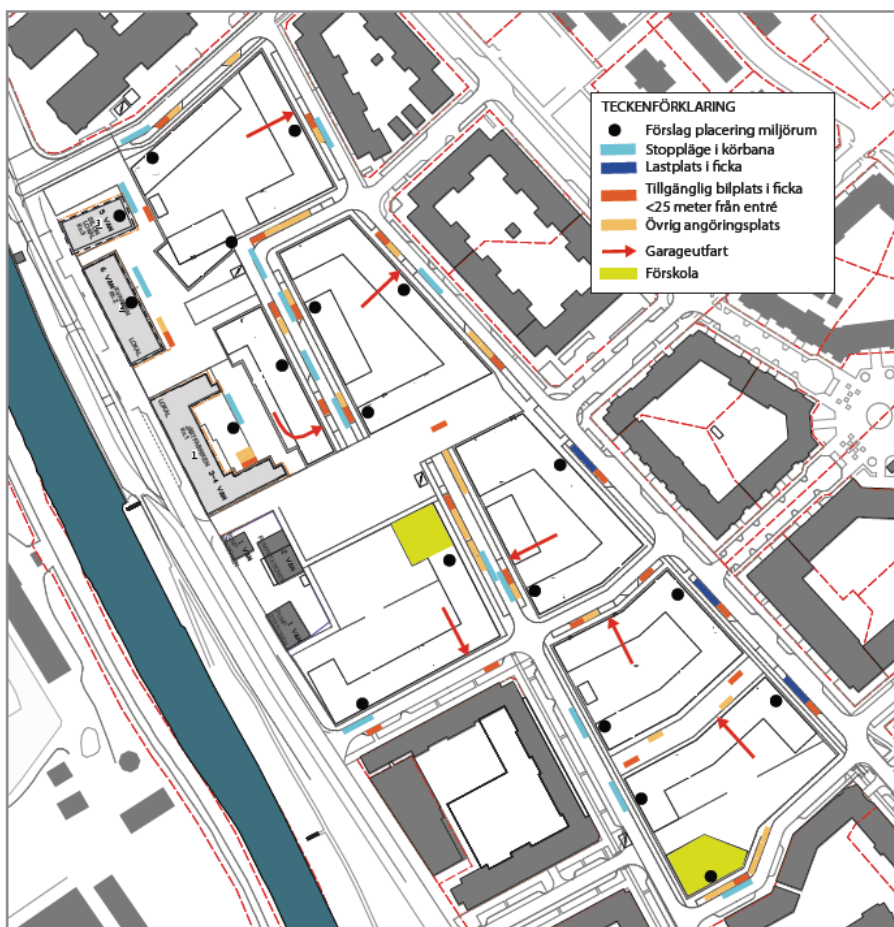
Hämtning och lämning till förskolorna kan ske via angöringsplats i flexzonerna. Eventuell parkering för personal kan anordnas i garage under mark. Varutransporter till förskolan kan antas kunna

använda angöringsplatserna, vilket förutsätter att leveranser kan styras bort från de tider då hämtning och lämning sker.

För att klara distribution till en eventuell matvarubutik vid Mjölmarplan behövs en lastplats längs Sägargatan. Denna plats förutsätts kunna samnyttjas med avfallstransporterna. Eftersom att Sägargatan eventuellt kan komma att trafikeras av buss i framtiden föreslås att all angöring längs gatan sker i lastfickor för att inte hindra framkomligheten för buss. Detta gäller även för avfallstransporter. I de övriga delarna av planområdet förutsätts att avfallstransporter kan stanna i körbanan vid hämtning av avfall. Avfallstransporter till den befintliga bebyggelsen utmed Östra Ågatan kan ske via Kulturstråket och Elevatorgatan.

Cykelparkering för de boende ska lösas inom kvartersmark. I och med att gårdarna inom planområdet kan bli relativt små, ska cykelparkering i huvudsak lösas i husen. Cykelparkering på gårdarna ska i första hand vara lättillgängliga, och placeras lämpligen vid ingångarna till gårdarna. Vid förskolorna behövs cykelparkering både för personalen och för korttidsuppställning vid hämtning och lämning. Det senare behöver vara i markplan. Besökare till verksamheter i området förutsätts kunna parkera i markplan. Det kan ske både på kvartersmark och på allmän platsmark.

Mot Sägargatan, Östra Ågatan och Islandsgatan reglerar detaljplanen att det inte får finnas några utfarter. Syftet är att undvika utfarter på gator med busstrafik och på gator som är särskilt lämpade för uteserveringar. På Islandsgatan bedöms det olämpligt med utfarter eftersom gatan kan komma att bli ett viktigt cykelstråk till och från den nya skolan i Hovstallängen.



Kartan visar ett förslag på hur angöring kan lösas inom planområdet. På denna karta är förskolan i den norra delen inte markerad, men angöringsplatsen är inritad. Tillgänglig bilplats i ficka kan i vissa lägen ersättas med angöring i gatan. Civit.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Området är relativt plant vilket ger goda förutsättningar för att ta sig fram med rullstol och rullator. Bostadsgårdarna är underbyggda och kan medföra en nivåskillnad från gatan men en tillgänglig entré till gårdarna kan ske via trapphusen. Längs Mjölnergården är det möjligt att uppföra entréer direkt från gatan med en höjdskillnad som nås via en trappa. Dessa lägenheter behöver även kunna nås med en tillgänglig entré. Jästfabriken (befintlig byggnad) har tidigare haft entréer som nås via trappor från gatan. Vid en ombyggnad är det lämpligt att återskapa dessa entréer men de behöver då kompletteras med en tillgänglig entré.

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.

Hälsa och säkerhet

Buller

Planområdet utsätts för buller från trafiken på Östra Ågatan, Sägargatan och lokalgator samt industribuller från den närliggande idrottsplatsen Studenternas IP. En bullerutredning, daterad 2019-04-23, har därför tagits fram av Åkerlöf Hallin akustik. Trafikflödena som ligger till grund för beräkningarna avser prognos för år 2030.

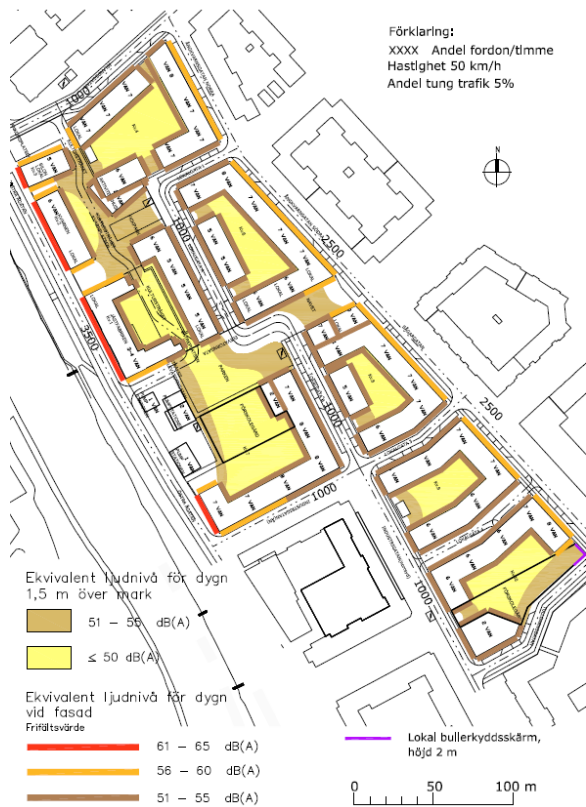
Trafikbuller

Regeringen beslutade den 11 maj 2017 om en ny bullerförordning (SFS 2017:359). Förordningen omfattar maximalnivåer och ekvivalentnivåer inomhus och utomhus samt sätter olika krav på dag- respektive nattvärden. Enligt förordningen bör buller inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Samma värden gäller för bostadslägenheter om högst 35 kvadratmeter men ekvivalentnivån vid fasad får då överskrida högst 65 dBA. Förordningen anger att om bullret vid en exponerad fasad överskrids bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00 – 06.00. Som minst ska hälften av bostadsrummen vändas mot den skyddade sidan. Vid uteplats (som kan vara gemensam) är riktvärdet 50 dBA ekvivalent nivå och 70 dBA maximal nivå.

För skolor och förskolor har Naturvårdsverket tagit fram riktlinjer för buller. Riktlinjerna anger att de delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet ska ha en ekvivalent ljudnivå på högst 50 (dBA) och en maximal nivå på högst 70 (dBA).

Utredningen visar att det finns goda förutsättningar att klara gällande riktvärden för trafikbuller. Området är utsatt för buller främst från Östra Ågatan. Utmed gatan uppgår den ekvivalenta ljudnivån som mest till 65 dBA. Här behöver eventuella bostäder anpassas så att lägenheter större än 35 kvadratmeter planeras så att en skyddad sida uppnås. Utmed övriga gator uppgår ljudnivån som mest till 60 dBA, och innergårdarna beräknas få en ekvivalent ljudnivå på högst 50 dBA.

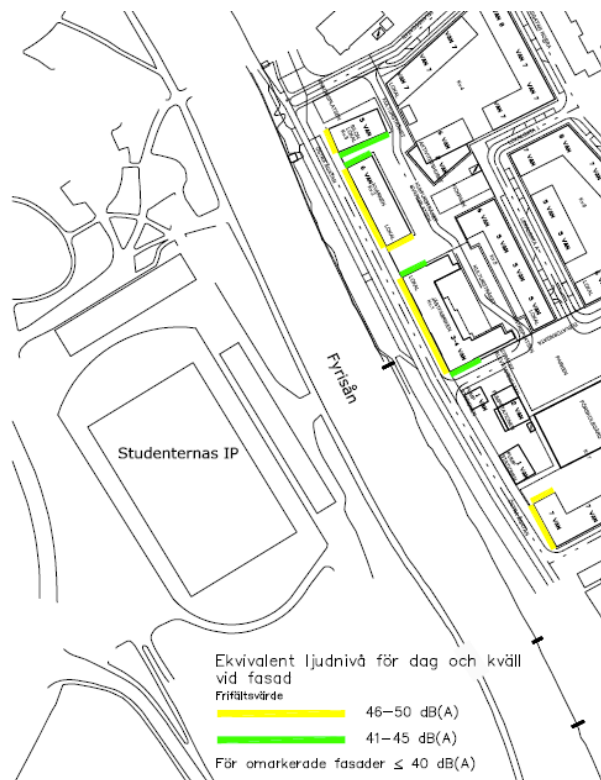
Vid förskolegården i den sydöstra delen av planområdet finns möjlighet att sätta upp en bullerskärm mot korsningen av Sägargatan och Tullgarnsgatan, så att större delen av förskolegården kan få en ljudnivå under 50 dBA.



Ekvivalenta ljudnivåer vid fasad och på mark, Åkerlöf Hallin akustik.



Maximala ljudnivåer vid fasad, Åkerlöf Hallin akustik.



Ekvivalenta ljudnivåer från Studenternas IP, Åkerlöf Hallin akustik.

Buller från studenternas IP

Cirka 100 meter från planområdet, på andra sidan Fyrisån, ligger Studenternas IP. Här spelas det främst fotboll, både träning och matcher alla dagar klockan 07–22. Vissa tider förekommer även seriematcher i fotboll och bandy med både musik och högtalarutrop. Inga speciella riktvärden för buller från idrottsplatser finns. Utomhus kan bullret bedömas utifrån Boverkets vägledning ”Industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning”, Rapport 2015:21. Enligt bullerutredningen får bostäderna som maximalt 50 dBA ekvivalent ljudnivå, vilket innebär en ljudnivå inom zon B i Boverkets vägledning. Inom zon B bör bostäder kunna accepteras förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida finns samt att byggnaderna ljudisolerats.

Markföroreningar

Planområdet har under lång tid använts för industriell verksamhet vilket har medfört att det finns markföroreningar. I området har det förutom kvarnverksamheten med dess sidofunktioner funnits en järnvägsvagnvätt, sågverk/brädgård, järn- och ståltillverkning samt upplag av olja i cisterner. Dessutom har det i områdets norra del, där Tegelsilon och Kvarnen nu ligger, funnits en lertäkt. Lertäkten bedöms som icke förorenad enligt den inventering av lertäkter som genomfördes 2011 (*Lertäkter i Uppsala inventering och föroreningssituation T. Weber-Quarfort*). I områdets södra del inträffade ett omfattande oljeutsläpp år 1962 då 40 m³ olja läckte ut.

Enligt Länsstyrelsens MIFO-databas finns sju registrerade potentiella föroreningar. I nordväst finns en potentiell förorening till följd av en historisk lertäkt, i nordöst på grund av järnvägsvagnvätt, i industrikvarnen har det tidigare betats säd, och öster om Jästfabriken finns en registrering om en tidigare oljedepå med riskklass 3 (gul). Centralt i området finns en notering om ytterligare en tidigare oljedepå med riskklass 3 (gul). I den södra delen av planområdet finns en potentiell förorening till följd av betning av säd samt en potentiell markförorening med riskklass 1 till följd av främst tidigare markanvändning med järn-, stål- och manufaktur (röd). (Förkortningen MIFO står för ”Metod för inventering av förorenade områden” och används av kommuner och länsstyrelser för att inventera och riskklassa förorenad mark. MIFO-objekt delas in i fyra riskklasser där riskklass 1 utgör mycket stor risk och riskklass 4 liten risk.)



Kartan visar markföroreningarna i Länsstyrelsens MIFO-databas. Röd stjärna riskklass 1, gul stjärna riskklass 3, grön stjärna riskklass 4, grå stjärna saknar riskklass.

Miljötekniska utredningar har tagits fram för att närmare undersöka och analysera omfattningen av markföroreningarna (*PM Miljöteknisk undersökning och Projekterings-PM Geo och Miljöteknik, Bjerking*). I samband med den geotekniska undersökningen har man tagit fram jordprover och analyserat dessa. Undersökningen pekar på att den södra delen är mer förorenad än den norra. De föroreningar som har påträffats kan delas in i tre huvudgrupper; alifater och aromater (oljeföroreningar), PAH (tjära, kreosot) och metaller. De två första huvudgrupperna är organiska föreningar som går att bryta ner men det tar mycket lång tid under dessa förhållanden. Metallerna är grundämnen som inte alls bryts ned. Oljeföroreningarna och en del av de lättare PAH-fraktionerna avgår dessutom i ångfas och kan därför innebära en exponering via inomhusluften i byggnader. De tyngre PAH-fraktionerna och metallerna (undantaget kvicksilver) är partikelbundna och ångar ej. Bland metaller förekommer de mycket farliga ämnena arsenik, bly och kvicksilver.

För att bedöma och jämföra halter av föroreningar i marken använder man sig av två typer av riktvärden, KM, känslig markanvändning, och MKM, mindre känslig markanvändning. Riktvärdena utgår från hur människor kommer att exponeras för markföroreningarna. KM ska tillämpas för bostäder där människor kan komma att vistas under en hel livstid. MKM kan tillämpas för kontor, industri och vägar där människor vistas under en del av sitt liv eller besöker tillfälligt. Det är också möjligt att ta fram platsspecifika riktvärden som tar hänsyn till områdets speciella förhållanden. Planområdet är till större delen planerat för bostäder vilket gör att KM alternativt platsspecifika riktvärden ska tillämpas.

Planen styr att startbesked (för bygglov) inte får ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet har säkerställts genom att eventuella markföroreningar har avhjälpats eller en skydds- eller säkerhetsåtgärd har kommit till stånd. Detta innebär att marken måste saneras så att den är lämplig för bostäder och förskola. Det är Miljöförvaltningen som beslutar vilka riktvärden och åtgärdsåtgärder som ska gälla för området. Planområdet ligger inom yttre vattenskyddsområde vilket innebär att extra försiktighet måste iakttas vid sanering och byggnation. Dispens krävs från Länsstyrelsen för markarbeten inklusive pålning. Det mäktiga lerlagret, 50-80 meter utgör dock ett gott skydd för grundvattnet. Vid sanering ska även risken för spridning till den närliggande Fyrisån uppmärksammas. Detta beskrivs närmare i miljökonsekvensbeskrivningen.

Luft

Delar av Uppsalas innerstad berörs av dålig luftkvalitet till följd av fordonstrafiken och att föroreningar inte vädras ut i en tät stadsmiljö. Vid planläggning behöver man säkerställa att miljö kvalitetsnormerna för luft inte överskrids. En luftutredning har därför tagits fram (*SLB-analys 2019-03-06*) i syfte att analysera luftföroreningshalterna idag, samt år 2030 när detaljplanen beräknas vara genomförd. Beräkningar av luftföroreningshalter har gjorts för partiklar, PM10, och kvävedioxid, NO₂, vilka omfattar de lagstadgade miljö kvalitetsnormerna. Jämförelse har även gjorts med miljö kvalitetsmålet *Frisk luft*.

För partiklar, PM10, finns två olika normvärden definierade i Luftkvalitetsförordningen (2010:477). Det som normalt sett är svårast att klara gäller för antalet höga dygnsmedelvärden. Dygnsmedelvärdet av PM10 får inte överstiga halten 50 µg/m³ mer än 35 gånger under ett kalenderår. I jämförelse med nuläget visar utredningen att halterna av partiklar, PM10, kommer att öka något längs Ångkvarnsgatan, Sågargatan och Industrigatan. Ökningen beror på förtätningen av den höga bebyggelsen vilket minskar utvädringen av luftföroreningar i gatunivå samt ökade utsläpp p.g.a. ökad trafik. Dock kommer miljö kvalitetsnormerna att klaras, då dygnsmedelvärdet år 2030 kommer uppgå som högst till cirka 20-25 µg/m³ inom planområdet.

För kvävedioxid, NO₂, finns tre olika normvärden definierade i Luftkvalitetsförordningen (2010:477). Det som normalt sett är svårast att klara gäller för antalet höga dygnsmedelvärden. Dygnsmedelvärdet av NO₂ får inte överstiga halten 60 µg/m³ mer än 7 gånger under ett kalenderår.

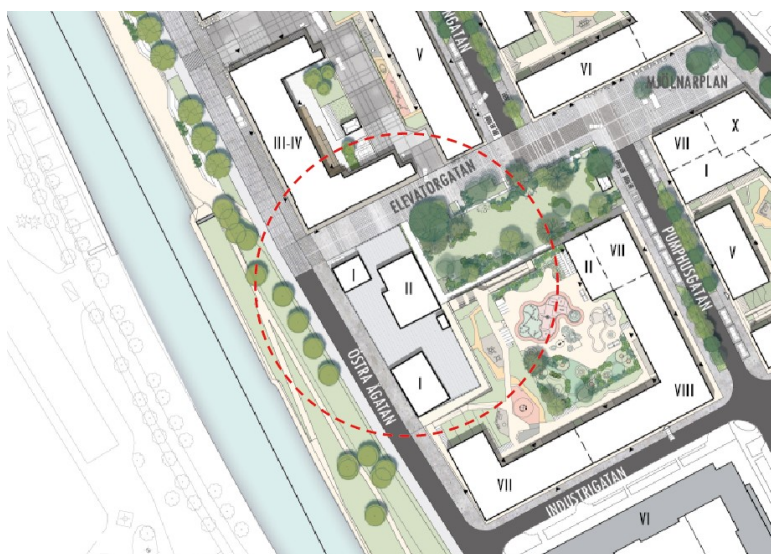
Vid utbyggnad av Ångkvarnen år 2030 kommer miljö kvalitetsnormen för NO₂ klaras i hela planområdet, vilket den även gör i nuläget. Dygnsmedelvärdet uppgår som högst till ca 18-24 µg/m³ i gatunivå längs Östra Ågatans fasader och på Sågargatan. I jämförelse med nuläget kommer halterna av kvävedioxid minska i stort sett i hela planområdet, trots försämrad utvädring och ökad trafik på vissa gator. Förklaringen är att fordonsparken väntas bli renare i och med att hårdare utsläppskrav på kväveoxider än i nuläget får genomslag. Vid utbyggnad enligt detaljplanen år 2030 beräknas att miljö kvalitetsmålen för både kvävedioxid, NO₂ och partiklar, PM10 klaras.

Lukt

Tullgarns pumpstation ligger i den sydvästra delen av planområdet och ägs och driftas av Uppsala Vatten och Avfall AB. Pumpstationen hanterar stora delar av innerstadens avloppsvatten på sin väg mot Kungsängens reningsverk. Pumpstationen har tidigare haft en känd påverkan på sin omgivning, framförallt på grund av tillfälliga luktstörningar.

En utredning kring pumpstationens luktproblematik har tagits fram av (*utredning lukt, WSP*), som bland annat pekar på åtgärder som skulle kunna göras för att minimera omgivningspåverkan. Vissa av åtgärderna som föreslås har Uppsala Vatten genomfört under hösten 2018. Bland annat har man dragit om ventilationen, satt in ett kolfilter och tätat rör. Vid tidpunkten för samråd om detaljplanen är det för tidigt att veta vilka effekter åtgärderna har gett på luktproblematiken.

Trots att åtgärder kring pumpstationen har genomförts kommer det emellanåt att bli luktstörningar när Uppsala Vatten behöver utföra underhåll inom pumpstationen, till exempel om skruvpumparna behöver bytas ut eller underhållas. Därför anpassas detaljplanen så att ett skyddsavstånd om 50 meter mellan ny bostadsbebyggelse och pumpstationens nuvarande utsläppspunkt klaras. Detta är förenligt med de angivelser som ges i planprogrammet för Kungsängen (2009). Ett skyddsavstånd om 50 meter kring Tullgarns pumpstation är även förenligt med UVAB:s ”Rekommendationer för skyddsavstånd till Uppsala Vatten & Avfall AB:s VA-anläggningar avseende lukt”. Ett hörn på ett av bostadshusen ligger dock inom skyddsavståndet. Ett alternativ hade varit att skjuta in huset från Elevatorgatan för att klara skyddsavståndet. Det skulle innebära att huset inte ligger i liv med Jästfabriken, och att Elevatorgatans gaturum inte är lika tydligt. Bostäderna i denna del av huset bör kunna utformas så att en del av lägenheten vänder sig bort från pumpstationen. För att möjliggöra en tydlig stadsstruktur bedöms det därför acceptabelt att en mindre del av bostäderna ligger inom skyddsavståndet.



Röd streckad linje visar skyddsavståndet på 50 meter runt pumpstationen.

Dags- och solljus

En dags- och solljusstudie har tagits fram för att bedöma om bostäderna inom planområdet har möjlighet att klara gällande krav för dagsljus enligt Boverkets byggregler (BBR) (*dags- och solljusstudie ACC Glas och Fasadkonsult AB*). Simuleringarna visar att det är möjligt att klara kraven, men att det finns kritiska lägen, exempelvis bottenvåningar och hörn där det kommer att behöva göras åtgärder för att klara gällande krav. Åtgärder kan exempelvis vara att dessa ytor inte används för stadigvarande utrymmen, utan som förråd eller kommunikationsytor. Kulörer, materialval, balkongsättning och planlösning påverkar också dagsljuset i lägenheterna. Vilka typer av åtgärder som krävs hanteras bäst i bygglovsskedet.

Framtagna solstudier visar att gårdarna inom planområdet blir relativt skuggiga. Solstudien visar dock att öppningarna i kvarteren har stor betydelse för att få in solljus, främst på eftermiddagarna. Solstudien visar att parken kommer att vara solbelyst under större delen av dagen. Även flertalet av gatorna, nya så väl som befintliga, har goda sollägen.



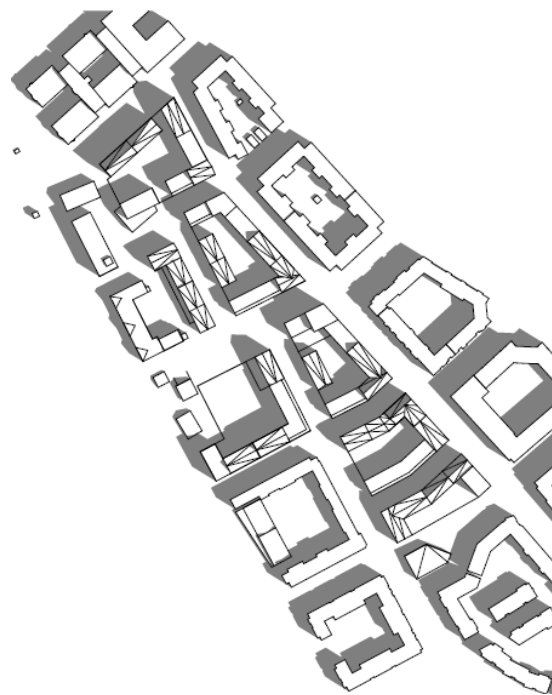
21 mars klockan 9



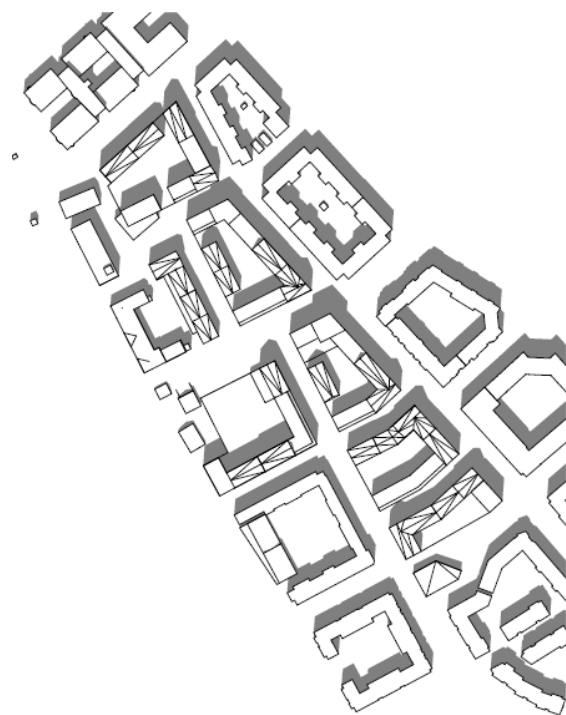
21 mars klockan 12



21 mars klockan 15.



21 juni klockan 09.



21 juni klockan 12.

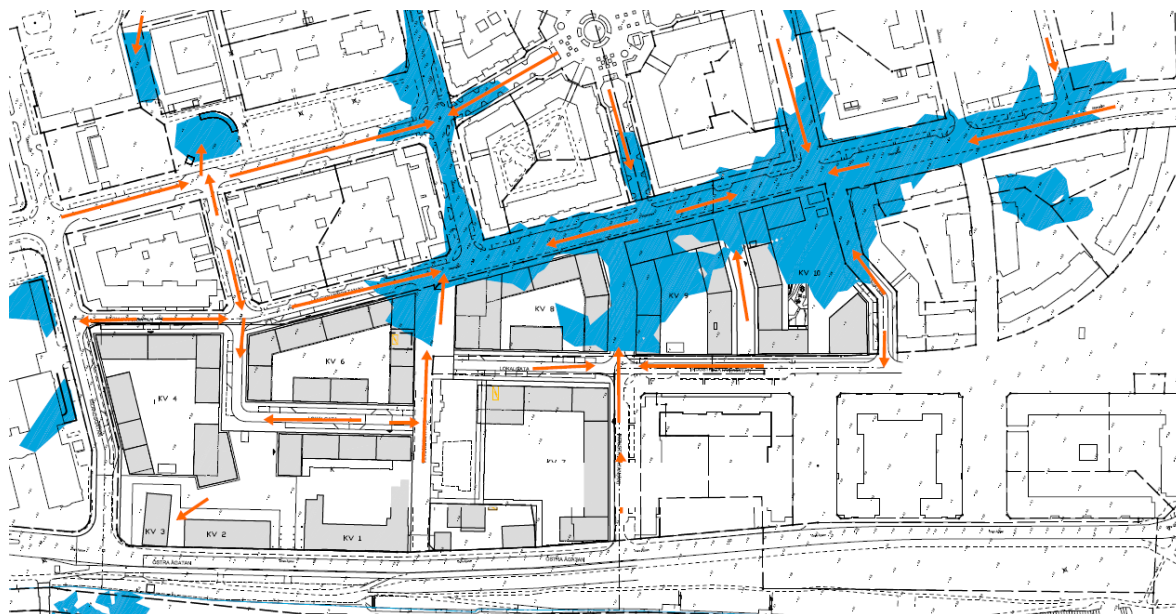


21 juni klockan 15.

Översvämningar

Planområdet berörs inte av risk för översvämning från Fyrisån vid ett 200-års flöde. Däremot berörs planområdet vid högsta beräknade flöde. Högsta beräknade flöde motsvarar ungefär ett flöde som inträffar i genomsnitt en gång under en 10 000-årsperiod. Enligt riskhanteringsplanen för Fyrisån bör högprioriterade samhällsviktiga funktioner förläggas ovanför nivån för ett högsta beräknade flöde. Till dessa funktioner räknas sjukhusanläggningar, polis, räddningstjänst, reningsverk, vattenverk samt distributionsanläggningar. En pumpstation finns inom planområdet och inom området för högsta beräknade flöde, det finns dock inga planer på att omlokalisera anläggningen.

Det finns karterade lågpunktsområden inom delar av planområdet, längs Sågargatan och Ångkvarnsgatan. Vid kraftig nederbörd finns det risk att dessa områden översvämmas med kvarstående vatten på grund av att det inte finns naturliga utlopp. Höjdsättningen på de befintliga gatorna innebär att det kan bli stående vatten med ett djup på 0,8 meter. Vid projektering av gatorna behöver höjdsättningen studeras i syfte att skapa sekundära avrinningsvägar. Ett alternativ är också att bygga om Sågargatan med ett luftigt förstärkningslager. På så sätt kan gatan uppehålla en större volym regnvatten. Kvartersmarken närmast lågpunkten är planlagd som förskola, och denna del kommer att utgöras av förskolegård. På så sätt minimeras risken att en byggnad blir skadad vid större vattenansamlingar.



Bilden visar en lågpunktkartering (blått på kartan) tillsammans med marklutning enligt befintliga gatuhöjder (orangea pilar). Bild: Bjerking.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Planområdet ligger inom Uppsala Vatten och Avfall AB:s verksamhetsområde för dagvatten, vatten och spillvatten. Det finns VA-ledningar inom området som ska ligga kvar på kvartersmark. Dessa ligger söder om pumpstationen samt under förskolegården i planområdets södra del. Detaljplanen säkrar åtkomst till ledningarna på kvartersmarken genom planbestämmelser.

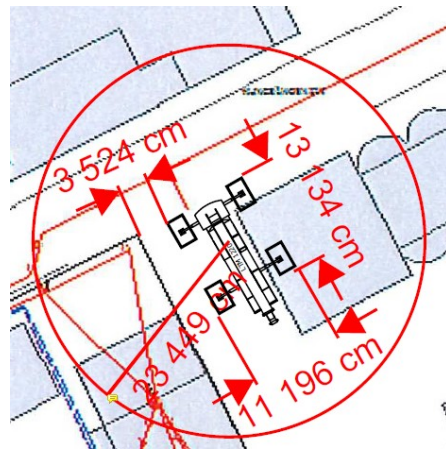
Tullgarns pumpstation

I området finns en pumpstation som hanterar stora delar av innerstadens spillvatten på sin väg mot Kungsängens reningsverk. Om skruvpumparna inom pumpstationen behöver bytas ut sker det med hjälp av en kranbil som kan lyfta ur och i skruvarna. Kranbilen behöver kunna stå uppställd i parken för att utföra åtgärden. Denna del av parken behöver därför utformas så att en kranbil kan köra

in, men även så att marken tål lasterna av bilen. Bilderna nedan visar var i parken kranbilen behöver stå för att nå skruvpumparna, samt vilka dimensioner kranbilen har.



Röd markering visar var i parken kranbilen behöver stå.



Dimensioner och placering av kranbil.

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. Inom planområdet angör avfallsfordonen på olika sätt beroende på vilken typ av gata det är. Längs de delar av gatunätet som trafikeras av buss i linjetrafik angör fordonen via lastfickor. Längs det övriga gatunätet förutsätts att fordonen kan stanna i körbanan. Vid de äldre byggnaderna kommer angöring ske via Kulturstråket. Se karta under rubriken *Parkering och angöring*.

El och värme

Området försörjs med el via Vattenfalls nät. I dag finns det en transformatorstation i området som kommer att flyttas. Tre nya lägen för transformatorstationer säkras i detaljplanen. För att klara elförsörjningen i den norra delen av planområdet behöver en transformatorstation intill kvarteret Munin byggas ut och förstärkas. Bebyggelsen inom planområdet har möjlighet att anslutas till fjärrvärmennätet.

Planbestämmelser

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannskap	
GATA	<i>Gata</i>
PARK	<i>Park</i>
TORG	<i>Torg</i>


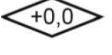
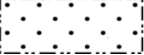

Kvartersmark	
B	<i>Bostäder</i>
C	<i>Centrum</i>
(C₁) GATA	<i>Centrum endast 4,6 meter över mark, Gata</i> Bestämmelsen möjliggör tredimensionell fastighetsbildning så att en inglasad gångbro mellan Skeppselevatorn och Tegelsilon kan byggas över Östra Ågatan.
S	<i>Skola</i> I användningen ingår förskola och skola
E₁	<i>Pumpstation</i>
E₂	<i>Transformatorstation</i>

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

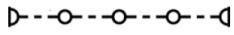
+0,0	<i>Markens höjd över nollplanet ska vara angivet värde i meter</i> Denna bestämmelse finns ännu inte på plankartan. Höjder på gator kommer att läggas in till granskningen efter att en förprojektering är gjord.
-------------	--

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Omfattning	
e_{1 0}	<i>Största byggnadsarea är angivet värde i m²</i> Bestämmelsen begränsar möjligheten till komplementbyggnader på gårdar, 20- 50 kvm beroende på gårdens storlek.
e₂	<i>Byggnadens bottenvåning ska huvudsakligen användas till centrum.</i> Bestämmelsen finns för att säkerställa att det byggs lokaler i strategiska lägen. Bestämmelsen möjliggör att det finns plats för andra nödvändiga funktioner i bottenvåningen, exempelvis trapphus, soprum och teknikutrymmen.
e₃	<i>Byggnadens bottenvåning ska huvudsakligen användas till skola</i>

	Bestämmelsen finns för att säkerställa att det byggs förskolor i lämpliga lägen. Bestämmelsen möjliggör att det finns plats för andra nödvändiga funktioner i bottenvåningen, exempelvis trapphus, soprum och teknikrytmen.
e4	<i>Byggnadens bottenvåning ska huvudsakligen användas för centrumverksamhet av publik karaktär.</i> 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.
e5	<i>Byggnadens bottenvåning ska till minst 20 % användas för centrumverksamhet av publik karaktär.</i> Publik karaktär, se ovan. Bestämmelsen finns på Jästfabriken och syftet är att en del av verksamheterna i byggnaden ska vända sig utåt.
	<i>Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.</i> Nockhöjden har betydelse för utsikten från grannar och andra utsiktspunkter.
	<i>Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.</i> Byggnadshöjden har betydelse för upplevelsen från gatan och skuggning på gård och gata.
Placering	
	<i>Marken får inte förses med byggnad</i> Kvarteren är utformade med breda öppningar för att ge utblickar och få in dags- och solljus på gårdarna.
	<i>Endast komplementbyggnad får placeras</i> På gårdarna ges möjlighet att placera mindre komplementbyggnader som t.ex. växthus eller tak över en gemensam uteplats
Utformning	
f1	<i>Byggnad ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet</i> Vissa byggnader i strategiska lägen ska ges en hög arkitektonisk kvalitet och utmärka sig från övrig bebyggelse genom sin gestaltning, materialitet och detaljeringsnivå.
f2	<i>Entréer ska vändas ut mot gatan och vara genomgående mellan gata och gård. Undantag kan göras vid större lokaler i bottenvåningen.</i> Genomgående entréer ger liv åt gatan och gör det enkelt för de boende att nå gården. Bestämmelsen finns inte där det är krav på centrum eller skola. På Mjölnargränd finns inte detta krav eftersom det där är möjligt att placera entréer direkt till den egna lägenheten.
f3	<i>Balkonger och burspråk får sticka ut högst 0,8 meter från fasad som vetter mot allmän gata och torg. Vid torg ska minsta fri höjd vara 4,5 meter och vid gata minst 3 meter. Högst 50% av fasadlängden får upptas av balkonger och burspråk.</i>

	<p>Motivet är att balkonger inte ska dominera gaturummet. Bestämmelsen finns på byggrätter längs de gator och torg som bedöms vara de viktigaste platserna för stadsliv: Islandskatan, Elevatorgatan, Östra Ågatan och del av Huggingatan samt alla torg.</p>
f₄	<p><i>Bottenvåningen ska ha en invändig höjd på minst 3,6 meter från färdigt golv till undersidan på nästa vånings bjälklag. Lokaler i bottenvåning ska ansluta med färdigt golv utan nivåskillnad mot allmän plats.</i> Bestämmelsen säkrar att byggnaden utformas på ett sätt som gör den lämplig för lokaler i bottenvåningen.</p>
f₅	<p><i>Fasader mot gård ska utformas så att balkonger får sticka ut högst 1,8 meter från fasad över en minsta fri höjd på 2,4 meter.</i> Bestämmelsen gör det möjligt att förlägga balkonger över mark som endast får bebyggas med komplementbyggnader. Balkongernas storlek begränsas för att gårdarna inte ska upplevas små och mörka.</p>
f₆	<p><i>Fasader mot allmän gata ska utformas i tegel, puts eller betong. Inslag av andra material får förekomma. Fasader av betong ska utformas så att betongskarvarna är integrerade i fasadens gestaltning.</i> Materialen är avsedda för att ge området en industrikaraktär enligt gestaltungsprogrammet. Bestämmelsen finns inte på de byggrätter som ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet.</p>
f₇	<p><i>Byggnadsdelar och installationer på tak ska vara väl integrerade i takets gestaltning eller utformas som en del av byggnadens arkitektur.</i> Taken kan ges olika utformning men det är viktigt att det finns en omsorg i gestaltningen eftersom taken kan ses från andra takterrasser eller utsiktspunkter. Bestämmelsen finns inte kombinerat med krav på sadeltak f₈.</p>
f₈	<p><i>Tak ska vara sadeltak med minst 30 graders lutning.</i> Avsikten är att området ska ha en blandning av olika takformer men i vissa lägen nära den äldre bebyggelsen är det önskvärt med en anpassning till befintliga sadeltak.</p>
f₉	<p><i>Minst en entré ska finnas ut mot gatan</i> Bestämmelsen säkrar att det finns minst en entré per byggnad mot Östra Ågatan för att skapa liv mellan gatan och verksamheten.</p>
f₁₀	<p><i>Fasader mot allmän gata ska utformas i puts. Inslag av andra material får förekomma.</i> Den södra delen av planområdet ska utformas med puts som kan ges kulörer i varma mättade toner enligt gestaltungsprogrammet.</p>
f₁₁	<p><i>Balkonger får sticka ut högst 1,5 meter och burspråk 0,8 meter från fasad som vetter mot allmän gata eller torg. Minsta fri höjd mot gata ska vara 3 meter. Högst 50% av fasadlängden får upptas av balkonger och burspråk.</i> Motivet är att ge möjlighet till större balkonger på de gator som främst är interna bostadsgator eller redan har större balkonger på motsatt sida gatan; Ångkvarnsgatan, Sågargatan, Industrigatan, Silogränd, Mjölnergatan samt del av Huggingatan.</p>

f₁₂	<p>Byggnaden får vara högst 2 meter bred och 3,0 meter hög, från en minsta fri höjd på 4,6 meter.</p> <p>Bestämmelsen anger volymen för en inbyggd gångbro mellan Tegelsilon och Skeppselevatorn. Höjden 3,0 meter inkluderar utvändigt golv och tak med viss lutning.</p>
f₁₃	<p>Taklanternin får överstiga angiven byggnadshöjd och nockhöjd med högst 2 meter.</p> <p>Bestämmelsen gör det möjligt att uppföra en taklanternin som ger överljus till byggnaden.</p>
Mark	
n₁	<p>Marken eller terrassbjälklaget är avsedd för utevistelse och lek och plantering.</p> <p>Gårdarna ska utformas med sittplatser och lekmöjligheter för barn. Cykelställ får anordnas i mindre omfattning.</p>
n₂	<p>Marken är avsedd för plantering och entréplatser. Mindre terrasser vid entréer får anläggas.</p> <p>Avsikten är att på Mjölnergård ge möjlighet att anordna mindre terrasser med ingång direkt till den egna lägenheten. På del av Industrigatan är avsikten främst att anordna planteringar och sittplatser vid gemensamma bostadsentréer.</p>
Utfart	
	<p><i>Utfartsförbud</i></p> <p>Av trafiksäkerhetsskäl samt för att inte hindra kollektivtrafikens framkomlighet har vissa gator utfartsförbud. Det gäller gator med separata cykelbanor och/eller busstrafik. Utfartsförbud finns även gator som är lämpade för ute-serveringar och liknande.</p>
Rivningsförbud	
r₁	<p>Byggnad får inte rivas</p> <p>Bestämmelsen finns på fem kulturhistoriskt värdefulla byggnader som ska bevaras.</p>
Kulturvärden	
q₁	<p>Byggnadens industriella karaktär ska bevaras.</p> <p>Avsikten är att bevara byggnadernas ursprungliga karaktär som industribyggnader. Bestämmelsen finns på Tegelsilon, Kvarnen och Jästfabriken.</p>
q₂	<p>Byggnadens exteriör med fasader av puts, listverk och andra fasaddekorationer ska bevaras.</p> <p>Pumpstationen har välbevarade fasader som ska bevaras.</p>
Varsamhet	
k₁	<p>Ändring av byggnadens exteriör ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens kulturhistoriska och konstnärliga värden.</p>

	Motivet är att vissa ändringar kan göras men de ska utföras med kunskap om byggnadens värden. Bestämmelsen finns på Tegelsilon, Kvarnen, Jästfabriken och Pumphuset.
k₂	<i>Fönster ska till form, proportioner och färg ges en utformning som harmoniserar med byggnadens arkitektur.</i> Bestämmelsen finns på Tegelsilon som har rundbågade och spröjsade fönster i arkadfält på gaveln. Byggnadens karaktär kan bevaras och förstärkas genom att nya fönster i arkadfälten följer den rundbågade formen. Bottenvåningen är enklare utformad med släta tegelväggar och där kan öppningarna utformas rektangulära och utan spröjsar.
k₃	<i>Fönster som byts ut ska till form, proportioner, material och färg vara lika ursprungliga.</i> Bestämmelsen finns på Jästfabriken och Pumphuset vars fönster har stor betydelse för byggnadens karaktär.
k₄	<i>Nya fönster och dörrar får tas upp på bottenvåningen samt på övriga våningar mot gården och på gavlarna.</i> Bestämmelsen finns på Kvarnen för att möjliggöra nya fönster på de delar av byggnaden som är av mindre betydelse. Avsikten är även att möjliggöra en bottenvåning öppnar sig ut mot gatan och torget.
k₅	<i>Befintliga fönster får ändras till franska fönster och balkongdörrar. Mindre balkonger får uppföras.</i> Bestämmelsen finns på Kvarnen för att möjliggöra en ändring av fönster som inte förändrar byggnadens karaktär.
k₆	<i>Taket får anordnas som en terrass och byggas på enligt angiven byggrätt.</i> Bestämmelsen finns på Kvarnen och tydliggör att det är tillåtet att ändra taket till en terrass.
k₇	<i>Igensatta fönster och dörrar mot gatan får tas upp. Nya fönster och dörrar får tas upp mot gården. Mindre balkonger får uppföras.</i> Bestämmelsen finns på Jästfabriken och tydliggör att fasaden mot gården tål större förändringar. Det är en fördel för fasaden att igensatta fönster och dörrar tas upp.
k₈	<i>Påbyggnad på takets södra flygel får rivas och ersättas med sadeltak.</i> Bestämmelsen finns på Jästfabriken som har en sentida påbyggnad på taket. Ett sadeltak innebär att byggnaden återställs till den ursprungliga takformen. Material kan vara plåt lika befintligt eller glas för att få in dagsljus.
k₉	<i>Nya fönster och dörrar får tas upp mot gården och på gavlarna.</i> Bestämmelsen finns på Pumpstationen för att möjliggöra nya funktioner i byggnaden. Ändringarna kan göras på de fasader som är mindre exponerade.
k₁₀	<i>Listverk och andra fasaddekorationer ska bibehållas till sin huvudsakliga omfattning och utformning och får inte förenklas.</i> Bestämmelsen finns på Jästfabriken och Pumpstationen för att säkerställa att väsentliga detaljer i fasaden bevaras.

Utförande	
b₁	<i>Garage får anläggas helt nedgrävt under mark eller tillåtas sticka upp till en höjd på högst 1 meter över omkringliggande gatans högsta nivå.</i> Bestämmelsen möjliggör garage under bostadsgårdarna men begränsar höjden för att åstadkomma en visuell kontakt mellan gård och gata.
b₂	<i>Garage får anläggas helt nedgrävt under mark eller tillåtas sticka upp till en höjd på högst 0,7 meter över den intilliggande gatans högsta nivå.</i> Bestämmelsen finns på gården mitt emot Jästfabriken och möjliggör garage men begränsar höjden för att åstadkomma en visuell kontakt och god tillgänglighet mellan gård och gata.
b₃	<i>Garage får anläggas helt nedgrävt under mark.</i> Bestämmelsen finns där bostadsgården möter gatan och har till syfte att skapa en indragen eller terrasserad övergång mellan gata och gård. Ytan kan användas för cykelparkering i nivå med gatan.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Markreservat	
u₁	<i>Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Kvartersmark</i> Bestämmelsen säkerställer utrymme för befintliga VA-ledningar intill Pumpstationen samt på den södra förskoletomten.
Genomförandetid	<i>Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.</i> Motivet för den långa genomförandetiden är att planområdet är stort och det beräknas ta 10 år att bygga ut enligt detaljplanen.
Strandskydd	<i>Strandskyddet är upphävt. Gäller hela planområdet</i> Strandskyddet för Fyrisån, 100 meter, återinträder när den tidigare gällande detaljplanen upphävs. För att kunna bygga ut enligt detaljplanen upphävs strandskyddet.
Villkor för startbesked	<i>Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet har säkerställts genom att eventuella markföroreningar har avhjälpats eller en skydds- eller säkerhetsåtgärd har kommit till stånd.</i> Bestämmelsen säkerställer att markföroreningar har åtgärdats innan ny bebyggelse uppförs.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att detaljplanen ska bli antagen av kommunfullmäktige under tredje kvartalet 2020. Under förutsättning att planen inte blir överklagad vinner den laga kraft tre veckor därefter. Planarbetet genomförs med följande tidplan:

Samråd	tredje kvartalet 2019
Granskning	första kvartalet 2020
Antagande	tredje kvartalet 2020
Byggstart	planeras till fjärde kvartalet 2020

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

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från det datum planen vinner laga kraft.

Motivet för genomförandetiden är att det är ett omfattande planområde vilket gör att det krävs en längre genomförandetid.

Ansvarsfördelning

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

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området.

Planavtal

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

Föravtal

Ett föravtal har tecknats mellan kommunen och exploatören för att reglera kostnads- och ansvarsfördelningen mellan parterna för de utredningar, underlag och arbetsinsatser som krävs för att kunna ta fram ett exploateringsavtal. Detta innebär främst att en förprojektering för allmän plats ska tas fram där fokus kommer att ligga på höjdsättning på allmän plats och ledningsdragning.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas och föreligga innan planen antas av kommunen. Avtalet reglerar projektets genomförande av allmänna platser och de markregleringar som krävs för planens genomförande. All allmän plats som tillskapas i detaljplanen ska bekostas av exploatören. De gator som ligger i utkanten av detaljplaneområdet är till stor del redan utbyggda men kommer att anpassas till den tillkommande bebyggelsen. Även dessa åtgärder ska bekostas av exploatören. I samband med utbyggnaden av området kommer Östra Ågatan, i höjd med de äldre industribyggnaderna, få en annan utformning än tidigare. Närmast husen breddas befintlig gångbana och cykelvägen vid kajen flyttas och förläggs i direkt anslutning till gatan. Exploatören ska bekosta breddningen av gångbanan och kommunen bekostar flytt av cykelväg.

Gestaltningsprogram

För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i nybebyggelsen och för att samordna utformningen av byggnaderna med utformningen av allmän plats inom planområdet har kommunen och exploatörerna upprättat ett gemensamt gestaltningsprogram. Detta program ska utgöra ett för exploatörerna och kommunen gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelse inom planområdet. Exploatörerna ska, vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse och anläggningar på tomtmark liksom de allmänna anläggningarna inom planområdet, verka för att detta program följs och ha kostnadsansvaret för dess genomförande

Fastighetsrättsliga åtgärder

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

Markägförhållanden

Kungsängen 22:2 samägs av Besqab och Ikano bostad genom bolagskoncernen Sandviksvassen. Kungsängen 37:4 ägs av Uppsala Vatten och Avfall AB. Kungsängen 15:1 ägs av Bonnier fastigheter Uppsala 2 AB. Kungsängen 1:2 och 1:8 ägs av kommunen.

Servitut och rättigheter

Det finns flera servitut och rättigheter inom planområdet som behöver ses över i samband med exploateringen, dessa är: 03-IM1-64/666.1, 03-IM1-83/16298.1, 03-IM1-88/60233.1, 0380-2012/201.1 och 0380-2012/201.2. Gällande ledningsrätt 0380-2014/35.1 för starkström/transformatorstation behöver omprövas/upphävas eftersom transformatorstationen kommer att flyttas i samband med genomförandet av detaljplanen.

Nya servitut/tredimensionell fastighet

Jästfabriken har tidigare haft två entréer ut mot Östra Ågatan. För att kunna återställa och använda dessa entréer behöver trappor placeras på allmän plats. För att möjliggöra trappor på allmän plats ska servitutsavtal upprättas.

Nya ledningsrätter ska bildas för ledningar och transformatorstation på kvartersmark. Ledningsområden är betecknade med u₁, markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, på plankartan. Uppsala Vatten har ledningar som går från Pumpstationen över kvartersmark vidare till Östra Ågatan. Uppsala Vatten har även ledningar över den södra förskoletomten, från Industrigatan till Sägergatan. En ny transformatorstation ska anläggas på kvartersmark, intill Industrigatan.

Mellan skeppselevatoren och tegelsilon finns en byggrätt som förbinder de båda byggnaderna över Östra Ågatan. Om byggrätten utnyttjas ska servitut upprättas eller tredimensionell fastighet bildas för ändamålet. I gränsen mellan denna byggrätt och tegelsilon kan ett servitut behöva bildas om byggnaderna ägs av olika parter.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Delar av fastigheten Kungsängen 22:2 övergår till allmän plats enligt detaljplan, se illustration. Norr om Islandsgatan, på fastigheten Kungsängen 15:1, finns ett område som ska övergå till allmän plats enligt tidigare gällande detaljplan. Tillkommande allmän plats kan regleras in i lämplig kommunal gatufastighet vid genomförandet av detaljplanen. En mindre del av Kungsängen 1:2 som används för transformatorstation övergår till privat kvartersmark och regleras till Kungsängen 22:2 eller annan lämplig fastighet.

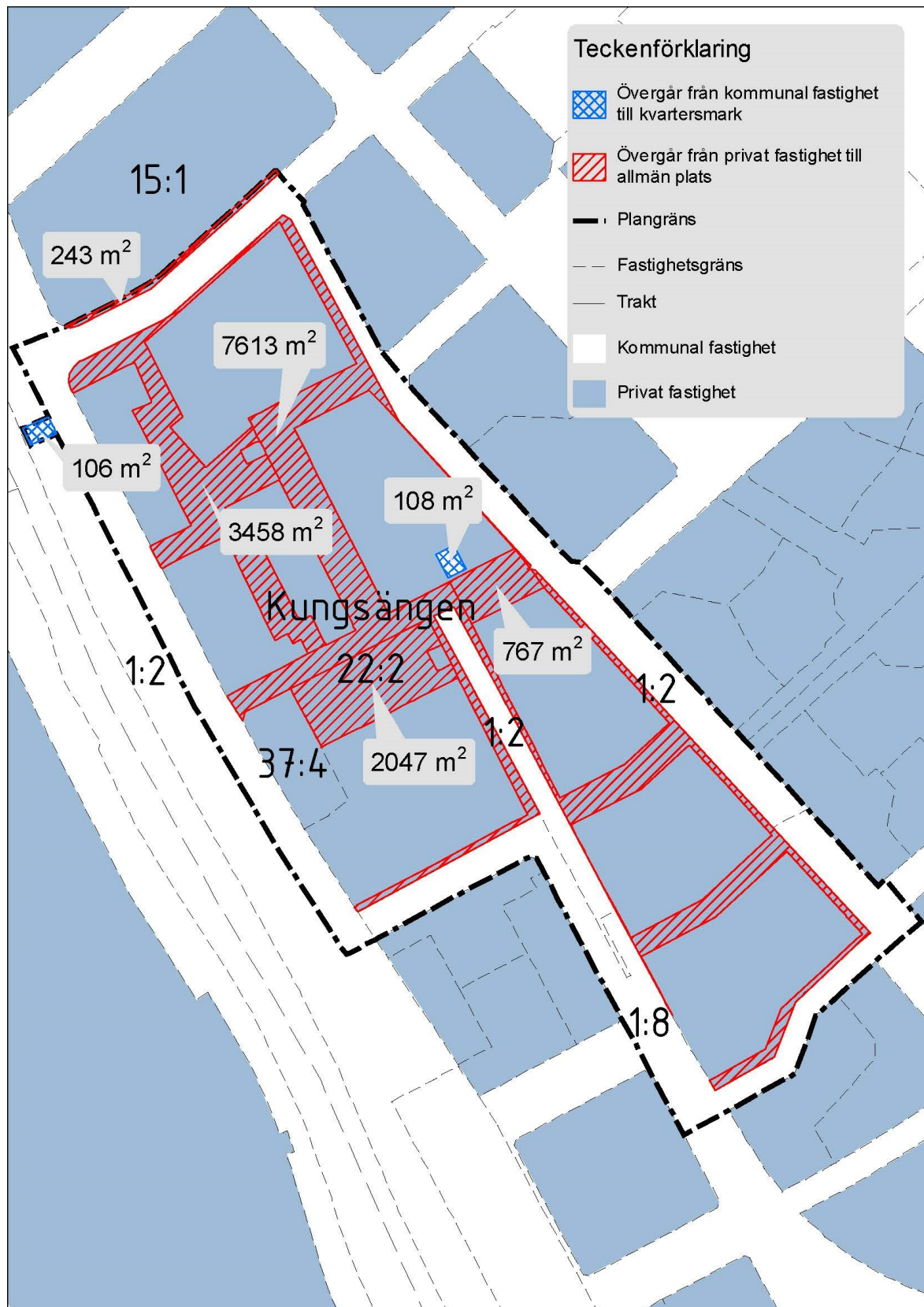


Illustration som visar konsekvenser för fastigheter inom planområdet. Skeppslevatorn (106 m²) ägs av kommunen och är planlagd som kvartersmark, hamn. Den får nu ändamålet C, men kommunen har inga planer på att sälja den.

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Ledningar

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

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatörerna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen. Till exempel markföreningar och geoteknik.

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 området enligt Ledningskollen december 2016:

Uppsala Vatten & Avfall AB	Dricksvatten, spill- och dagvatten
Vattenfall AB Heat Nordic	Fjärrvärme
Vattenfall Eldistribution AB	Elnät
Skanova	Tele/bredband
IP Only	Tele/bredband
Borderlight	Tele/bredband
Uppsala kommun	Gatubelysning

Det kan finnas ytterligare, av plan- och byggnadsnämnden okända, ledningar som berörs av detaljplanen. Det är exploatörens ansvar att undersöka om ytterligare ledningar finns.

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

PLANENS KONSEKVENSER

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

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

Sammanfattning av behovsbedömningen

En behovsbedömning, daterad 2018-08-09, har upprättats, där kommunens bedömning är att detaljplanen inte kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. I samråd om behovsbedömningen delar inte länsstyrelsen kommunens bedömning. Länsstyrelsen bedömer att planen kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan eftersom marken är förorenad, det finns översvänningsrisk och det ligger nära Fyrisån.

Med utgångspunkt i förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4, bedöms därför att ett genomförande av detaljplanen för Ångkvarnen kan medföra risk för betydande miljöpåverkan.

Avgränsningssamråd med länsstyrelsen

Ett avgränsningssamråd har hållits med länsstyrelsen den 27 februari 2019. Vid samrådet beslutades att miljökonsekvensbeskrivningen ska omfatta följande aspekter: markföroreningar, miljöfarlig verksamhet, yt- och grundvatten, miljö kvalitetsnormer för vatten, framtida klimatförändringar, buller, MKN för luft, riksintresse för kulturmiljövården samt naturmiljö/biotopskydd.

Beslut om betydande miljöpåverkan

I samband med beslut om granskning kommer plan- och byggnadsnämnden fatta beslut om ett genomförande av detaljplanen medför risk för betydande miljöpåverkan.

Miljökonsekvensbeskrivning, MKB

Bjerking AB har anlåtats av Sandviksvassen AB för att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning i enlighet med miljöbalkens kapitel 6. Miljökonsekvensbeskrivningen sammanfattas i avsnittet *Miljöaspekter*.

Miljöaspekter

Den samlade bedömningen i miljökonsekvensbeskrivningen är att en utbyggnad enligt planförslaget är i huvudsak positiv. En utbyggnad innebär positiva konsekvenser eftersom området kommer att saneras till känslig markanvändning, KM, alternativt till platsspecifika riktvärden. Detta är positivt för de boende i närheten och för eventuellt läckage till yt- och grundvatten. Borttagande av träd längs med Östra Ågatan kan innebära en liten negativ konsekvens, men avsikten är att träd ska återplanteras i Åstråket. Dessutom skapas en ny park med träd. Även att bostäder utsätts för buller från biltrafiken kan ses som en liten negativ konsekvens av planförslaget. Detta beror på att området bebyggs med bostäder och vissa lägenheter kommer att ha fasader mot bullerutsatta gator. Genomfartstrafiken längs Östra Ågatan kommer dock att minska efter att Tullgarnsbron är byggd. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset för kulturmiljön negativt. Området ligger inte inom riksintresset och siktlinjerna in mot märkesbyggnaderna berörs inte. Den föreslagna bebyggelsen är inte högre än befintliga silobyggnader. Bebyggelsen längs med ån kommer även i fortsättningen att domineras av de äldre industribyggnaderna.

Aspekt	Nollalternativ	Huvudalternativ
5.1 Markföroreningar	Stor negativ konsekvens	Positiv konsekvens
5.2 Yt- och grundvatten	Måttlig negativ konsekvens	Positiv konsekvens
5.3 Miljö kvalitetsnormer – vatten	Måttlig negativ konsekvens	Positiv konsekvens
5.4 Framtida klimatförändringar	Försumbar konsekvens	Positiv konsekvens
5.5 Miljöfarlig verksamhet	Liten negativ konsekvens	Positiv konsekvens
5.6 Buller	Liten negativ konsekvens	Liten negativ konsekvens
5.7 Luft	Försumbar konsekvens	Försumbar konsekvens
5.8 Kulturmiljö / stadsbild	Liten negativ konsekvens	Positiv konsekvens
5.9 Naturmiljö / biotopskydd	Positiv konsekvens	Liten negativ konsekvens
5.10 Byggskedets miljökonsekvenser	Försumbar konsekvens	Måttlig negativ konsekvens

Tabellen är från miljökonsekvensbeskrivningen och visar en samlad bedömning av utredda miljökonsekvenser.

Sociala aspekter

Trygghet och tillgänglighet

Planområdet har idag karaktären av ett ödsligt industriområde och är avspärrat mot sin omgivning med stängsel. Ett genomförande av detaljplanen innebär en omfattande omvandling med möjlighet till levande stadsmiljöer med tilltalande arkitektur och offentliga platser. Den upplevda tryggheten på gator och platser som omger planområdet kommer troligen att öka i och med att bebyggelsen ersätts av bostäder och, på vissa ställen, verksamhetslokaler. Fler människor kommer att vara i rörelse i området under fler timmar på dygnet. I och med att området öppnas upp förbättras tillgängligheten mellan framförallt Kungsängen och Fyrisån, med fler och genare gång- och cykelstråk.

Barnperspektiv

Barn som bor i området kommer både att ha närhet till en liten kvarterspark samt Stadsträdgården. Detaljplanen innebär en ökad tillgänglighet för gång och cykel från Kungsängen till Stadsträdgården. Ett viktigt stråk, Mjölnarplan/Elevatorgatan, ska utformas så att trafiken sker på de gåendes villkor, vilket är positivt ur ett barnperspektiv. Detaljplanen möjliggör tre nya förskolor, där en av

förskolorna är fristående och en av förskolorna ligger i anslutning till den nya parken. Utrymmesbehovet är beräknat på 20 kvadratmeter/barn. Bostadsgårdarna inom planområdet kommer att vara bilfria, och detaljplanen reglerar att bostadsentréerna ska vara genomgående mellan gata och gård. Det innebär att man kan ta sig ut från bostaden till gården utan att behöva gå ut på gatan.

Mötesplatser och stadsliv

Kulturstråket, Islandstorget, Elevatorgatan, Mjölmarplan, Ångkvarnsparken är nya torg, stråk och parker där mötesplatser och stadsliv kan skapas. Vid dessa platser ställer detaljplanen krav på lokaler i bottenvåningarna. Stråken binder ihop Kungsängen med Åstråket och stadskärnan, vilket främjar stadslivet inom planområdet men det hjälper också till att stärka stadslivet i övriga delar av Kungsängen. Detaljplanen möjliggör att trottoaren utmed Östra Ågatan kan breddas så att uteserveringar kan få plats i goda sollägen, och Åstråket kan på så sätt förlängas söderut. De befintliga industribyggnaderna ska användas för centrumändamål, vilket stärker stadslivet på dagtid och kompletterar Kungsängen som till största del innehåller bostäder. Både bostäder och verksamhetslokaler kommer få entréer ut mot gatan vilket aktiverar gaturummen.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLANEN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplanen

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

Miljöbalken

Detaljplanen bedöms vara i överensstämmelse med miljöbalken 3 kap 1 § avseende markanvändningens lämplighet med hänsyn till beskaffenhet och läge, föreliggande behov och en från allmän synpunkt god hushållning.

Detaljplanen berör riksintresset för kulturmiljön eftersom det ligger inom särskilt värdefull siktlinje in mot staden och dess märkesbyggnader. Detaljplanen tar hänsyn till siktlinjen genom att begränsa hushöjderna planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 4.

Detaljplanen berör miljö kvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5 eftersom dagvattnet rinner mot Fyrisån. Planen beskriver hur dagvattnet kan renas och fördröjas och planen bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 5. Planen berör även miljö kvalitetsnormerna för luft eftersom gaturummen kommer att förtätas vilket medför sämre luftomsättning. Haltförändringarna är dock små och miljö kvalitetsnormerna kommer att klaras. Trädplanteringar utmed gatorna bidrar till att förbättra luftkvaliteten.

Detaljplanen berör miljöbalkens kapitel 7 eftersom området ligger inom yttre vattenskyddsområde för Uppsala kommuns dricksvattentäkt. Gällande skyddsföreskrifter ska följas vid markarbeten och grundläggning. Delar av planområdet berörs av strandskydd 100 meter längs med Fyrisån vilket är upphävt i gällande detaljplaner men återinträder när detaljplanen vinner laga kraft. Strandskyddet upphävs inom hela planområdet eftersom det redan är ianspråktaget för bebyggelse. Det strandskyddade området kommer bli mer tillgängligt för allmänheten genom nya gator och torg. Området närmast ån berörs inte av detaljplanen. Planen bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 7.

Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 8.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och exploatören. Gestaltungsprogram, illustrationer och situationsplan har gjorts av AJ Landskap, A-sidan arkitekter, Bjerking, Civit, Juul Frost Arkitekter och Karavan arkitekter. Tekniska och kulturhistoriska utredningar har gjorts av Åkerlöf Hallin akustikkonsult AB, SLB analys, WSP, Civit Consult AB, Bjerking AB, ACC Glas och Fasadkonsult AB, Upplandsmuseet, Enetjärn Natur AB.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekter Brita Christiansen och Elin Eriksson. Dessutom har följande tjänstemän inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Anders Håkman, trafikplanerare
Annika Holma, planarkitekt
Claes Larsson, stadsarkitekt
Henrik Ljungman, landskapsarkitekt
Joakim Käppe, bygglovshandläggare
Johan Nilsson, planarkitekt
Lisa Björk, planarkitekt
Sara Ringbom, mark- och exploateringsingenjör
Tamara Pavlovic, samhällsplanerare
Veronica Sjögren, plantekniker

Planhandlingarna har granskats av Johan Nilsson, planarkitekt.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala 2019-08-28

Maija Tammela Arvidsson
detaljplanechef

Brita Christiansen
planarkitekt

Elin Eriksson
planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd

2019-05-16