

Handläggare
Linus Pettersson

Datum
2016-03-21

Diarienummer
PBN 2014-000244

Detaljplaneprogram för kvarteret Hugin i Kungsängen

Samrådshandling

Samrådstitid 22 mars – 6 maj 2016



Medverkande

Programmet har tagits fram av:
handläggare Linus Pettersson, stadsbyggnadsförvaltningen, i samarbete med en projektgrupp
för innerstadsstrategin under ledning av Karin Åkerblom

Projektgrupp inom Uppsala kommun

Niclas Andersson, trafikplanerare
Brita Christiansen, planarkitekt
Henrik Ljungman, landskapsarkitekt
Astrid Nyström, projektledare lokalförsörjning
Karin Åkerblom, processledare strategisk planering

Illustrationer

Illustrationer har tagits fram av Uppsala kommun, Karavan landskapsarkitekter, Svendborg Architects och Berndtsson Arkitektkontor.

Underlag framtagna inom ramen för detta program

Trafikkonsekvensbedömning Kvarteret Hugin/Strandbodgatan, Sigma oktober 2015
Trafikbullerutredning Kvarteret Hugin, Bjerking november 2014

Planprocess och tidplan

Planprocessen regleras i plan- och bygglagen och följer illustrationen nedan. Samrådtiden för detaljplaneprogrammet är till och med 6 maj 2016. Efter genomfört programsamråd sammanställs inkomna yttranden och bemöts. Den reviderade planhandlingen godkänns sedan i plan- och byggnadsnämnden. När programmet är godkänt kan detaljplaner upprättas med programmet som underlag.

Ett informationsmöte kommer att hållas hos Uppsala kommun, Stationsgatan 12, på torsdag 31 mars kl. 18.00.

Yttranden skall vara inlämnade skriftligen senast den 6 maj till:
Uppsala kommun, plan- och byggnadsnämnden, 753 75 Uppsala eller plan-byggnadsnamnden@upsala.se

Vad är ett detaljplaneprogram?

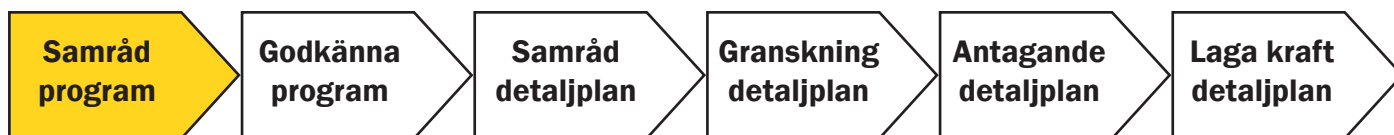
I detaljplaneprogrammet anger kommunen sin viljeinriktning genom att formulera utgångspunkter och mål som blir vägledande i den fortsatta planeringen av det aktuella området.

Programsamråd – en möjlighet att lämna synpunkter på förslaget

För att inhämta information och synpunkter hålls samråd kring programmet. Kommunen anordnar tillfälle att informera om och skapa dialog kring förslaget. Efter samråd tidens slut sammanställs inkomna skriftliga synpunkter i en samrådsredogörelse och programmet revideras. Samrådsredogörelsen och programmet ska sedan godkännas av plan- och byggnadsnämnden. Programmet är inte juridiskt bindande.

Fortsatt arbete – detaljplanering

En detaljplan är mer detaljerad än ett program och reglerar hur marken får användas, till exempel till bostäder, skola eller park. Ett förslag till detaljplan samråds på liknande sätt som programmet och ger ytterligare möjligheter att lämna synpunkter på det som planeras.



↑
Här är vi nu!



PLAN- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

INNEHÅLL

SAMMANFATTNING.....	5
BAKGRUND.....	6
UPPDRAG OCH SYFTE.....	6
STADSBYGGNADSVISION.....	7
SAMBAND OCH STADSLIV.....	9
Samband av offentlig plats.....	9
Offentlig och kommersiell service.....	10
INRIKTNING FÖR PLANLÄGGNING.....	11
Generell inriktning.....	11
Delområde A.....	12
Delområde B.....	12
GENERELLA UTFORMNINGSPRINCIPER.....	13
FÖRUTSÄTTNINGAR I OMRÅDET.....	21
Stadsbild och kulturmiljö.....	21
Gata och trafik.....	21
Park, rekreation och friluftsliv.....	23
Service.....	23
Hälsa och säkerhet.....	23
Naturmiljö och miljöbelastning.....	24
Teknisk försörjning.....	25
OMRÅDETS HISTORIK OCH UTVECKLING.....	25
KONSEKVENSDISKUSSION.....	26
Planalternativ.....	26
Nollalternativ.....	26
GENOMFÖRANDE.....	28
Organisation.....	28
Tekniska frågor och utredningar.....	28
Fastighetsrättsliga åtgärder.....	28
Ekonomi.....	28
Etapindelning.....	29
REFERENSER.....	30

SAMMANFATTNING

Detaljplaneprogrammet för kvarteret Hugin formar stadsbyggnadsvisionen för området och ger utvecklingsinriktningen för det fortsatta planarbetet. Programmet redogör även för de förutsättningar som råder. Programmet ska utgöra vägledning och underlag för kommande detaljplanering av området, vilket kan komma att ske etappvis och över tid.

Förutsättningarna för utveckling av programområdet bedöms som goda. Vid en nyplanering av hela kvarteret Hugin bedöms programområdet kunna inrymma cirka 65 000 m² bruttoarea ovan mark (så kallad ljus BTA) nya lägenheter, kontor, verksamheter, handel och förskola som fyller gator och platser med liv.

Genom att i programmet föreslå en mer funktionsblandad bebyggelse med innerstadskaraktär, nya mötesplatser och en ny struktur skapas bättre förutsättningar för kvarteret att bli en del av stadskärnan och främja innerstadens utveckling söderut.

Stadsbyggnadsvisionen bygger på att programområdet omvandlas från att ha utgjort stadens yttre gräns mot ett industriområde till att bli en levande och blandad innerstadsmiljö. Programområdets läge ger en särskild strategisk möjlighet att utvidga innerstadens stadsliv genom att förstärka sambandet mellan det före detta industriområdet i Kungsängen och innerstaden.

Längs Hamnesplanaden utvecklas och vidgas den befintliga parkremsan till en allmän park. Parken utgör en del av det grönråk som sträcker sig från årummet och Hamnplan till Resecentrum's perronger. Den nya parken, tillsammans med ett

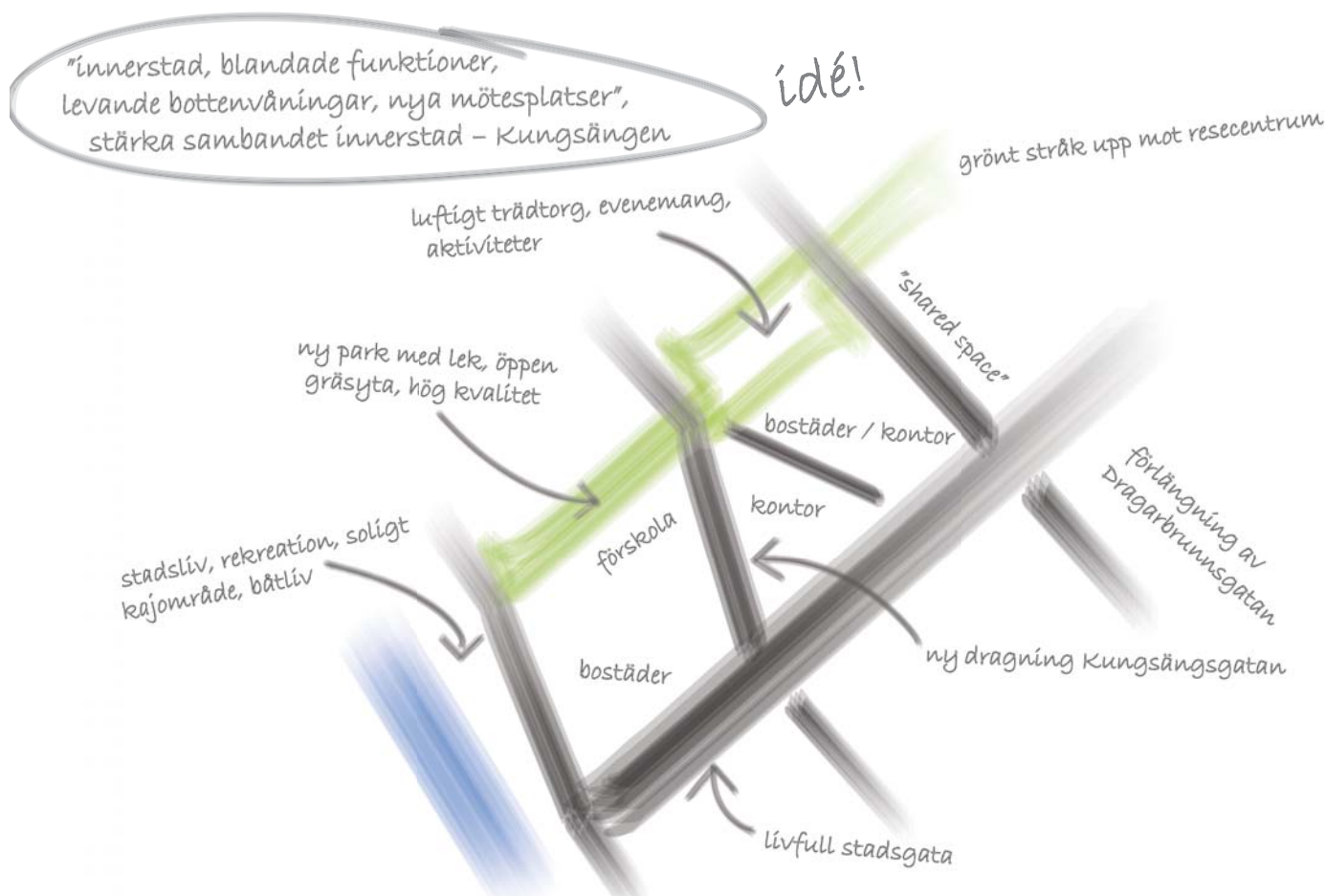
upplivat Kungsängstorg, skapar en för staden viktig grön lunga i en del av innerstaden som har stor brist på gröna ytor. Parken och utveckling av övrig allmän plats i programområdet bidrar till att skapa kvaliteter i innerstaden.

Ett antal generella utformningsprinciper beskriver hanteringen av bebyggelsens skala, utformning med mera som led i att uppnå stadsbyggnadsvisionen. I attraktiva lägen ges plats för lokaler och verksamheter av olika slag. Bostadshusens bottenvåningar ges en hög våningshöjd för att möjliggöra flexibilitet för framtida förändringar i innehåll.

Programmet hanterar även en upprustning av Strandbodgatan och anpassning till övriga gator. Tillskapandet av verksamhetslokaler i bottenvåningarna med god tillgänglighet och säkerhet för gång- och cykel skapar förutsättningar för stadsliv.

En mer stadsmässig kvartersstruktur bedöms ge positiv påverkan på stadsbilden då programområdets koppling till omgivningen förtydligas och den föreslagna strukturen bidrar till att länka samman stadskärnan och södra Kungsängen. Den utveckling av programområdet som föreslås, bedöms ge en positiv påverkan på sociotopvärdet i närområdet och bli en dragare inom Södra Åstråket. De markföroreningar som finns i programområdet behöver saneras till nivåer som möjliggör bostäder och skolverksamhet innan genomförande av kommande detaljplaner.

Sammantaget bedöms den föreslagna utvecklingen vara förenlig med översiktsplanen.



BAKGRUND

Bebyggelsen i kvarteret Hugin har sedan 1970-talet använts för kontorsverksamhet med tillhörande restaurang samt utgjort en barriär mot industriområdet i Kungsängen. Byggnaderna är delvis alltför otidsenliga och föråldrade för att medge effektiva kontorsytor, exempelvis på grund av de låga våningshöjderna. Strukturellt har respektive byggnad varit anpassad för en stor och specifik hyresgäst som idag delvist har andra behov. Fastighetsägaren har genomfört en förstudie följt av ett parallellt utredningsuppdrag under våren 2014 för att visa på möjligheterna i kvarteret. Ett helhetsgrepp för kvarteret Hugin, genom att exempelvis riva befintlig struktur och bygga nytt, skulle ge nya och bättre möjligheter än vad den befintliga detaljplanen och byggrätterna medger.

UPPDRAG OCH SYFTE

Syftet med detaljplaneprogrammet för kvarteret Hugin i Kungsängen är att hantera de huvudsakliga förutsättningarna och övergripande frågorna. Därefter utgör programmet underlag för detaljplanering. Detaljplanering och genomförande kan komma att ske etappvis med hänsyn till bland annat befintliga hyresgäster. Fastighetsägaren för kvarteretsmarken i programområdet, Vasakronan Fastigheter AB, vill möjliggöra att på sikt kunna omvandla hela kvarteret med bland annat ny markanvändning och en ny kvartersindelning. Programmet ska ange riktlinjer, utgöra en ram för områdets struktur, visa principer för bebyggelsemiljöns utformning och vilka frågor som bör fördjupas i den fortsatta planeringen.

Avgränsning av detaljplaneprogrammet

Kvarteret Hugin, fortsättningsvis benämnt programområdet, ligger i den del av Kungsängen där innerstaden övergår till ett före detta industriområde i förändring. Kvarteret avgränsas av Östra Ågatan, Hamnesplanaden, Dragarbrunnsgatan och Strandbodgatan. Kungsängsgatan går igenom kvarteret och passerar genom en av huskropparna. Det föreslagna programområdet berör fastigheterna Kungsängen 16:6, Kungsängen 39:1 och del av Kungsängen 1:2. Utöver den fysiska avgränsningen av detaljplaneprogrammet är relationen till omgivningen och den höga utvecklingstakt som råder i denna del av staden viktiga planeringsförutsättningar och delmotiv för upprättande av ett program. Programområdet avgränsas enligt bilden nedan.



Avgränsning av detaljplaneprogrammet för kvarteret Hugin.

Översiktsplan och innerstadsstrategi

I översiktsplanen anges att programområdet tillhör innerstaden, som i sin tur ska expandera söderut mot Kungsängen. I

innerstaden bedöms efterfrågan öka för både verksamhetslokaler och bostäder. Med ett tydligt krav på verksamheter av skilda slag i bottenvåningarna stärks innerstadskaraktären.

Innerstadsstrategin är en del av Uppsalas översiktliga planering och visar i vilken riktning den centrala staden långsiktigt ska utvecklas. Strategin skapar gemensamma riktlinjer för hur rörelser sker i staden, hur de offentliga platserna ser ut och hur staden byggs. För att bredda stadens centrum och knyta samman Kungsängens bostadsområde med stadens mest centrala delar och stationsområdet är det inom arbetet med en innerstadsstrategi viktigt att tillskapa nya offentliga rum och ytterligare verksamheter i befintliga bottenvåningar, vilket också bidrar till ett attraktivare stadsliv. Hamnområdet kan utvecklas och bli mer attraktivt. Hela främre Kungsängens stora variation skapar intressanta förutsättningar för ytterligare ny bebyggelse och bebyggelsekompletteringar inom området.

Program för Södra Åstråket samt Kungsängen

För Södra Åstråket finns ett program från 2015 som visar kommunens viljeriktning och mål för en utveckling av området. Södra Åstråket är en av de största och mest välanvända allmänna ytorna i centrala Uppsala med funktioner som idrott, anlagd park och evenemangsytor för festivaler och konserter i varierande storlek. I visionen för Södra Åstråket ingår bland annat hamnplan som ett inbjudande och generöst kajstråk med inslag av kommersiell verksamhet och utgör en viktig rörelselänk längs Fyrisån med hårdgjorda ytor och kajer.

För Kungsängen gäller ett program från 2009 som utgör vägledning vid en successiv förnyelse av Kungsängen från industriområde till blandad stadsmiljö med bostäder, arbetsplatser, butiker och annan service och som kan ses som en utvidgning av innerstaden. Programområdet för Kungsängen avgränsas i norr av Strandbodgatan, vilket innebär att kvarteret Hugin inte ingår i programmet för Kungsängen men ligger dock i direkt anslutning. Utvecklingsinriktningen samt ställningstaganden i programmet för Kungsängen har betydelse för detta programområde och dess förutsättningar, exempelvis Dragarbrunnsgatans förlängning vidare in i Kungsängen söder om Strandbodgatan som lyftes i programmet för Kungsängen.

Gällande detaljplan

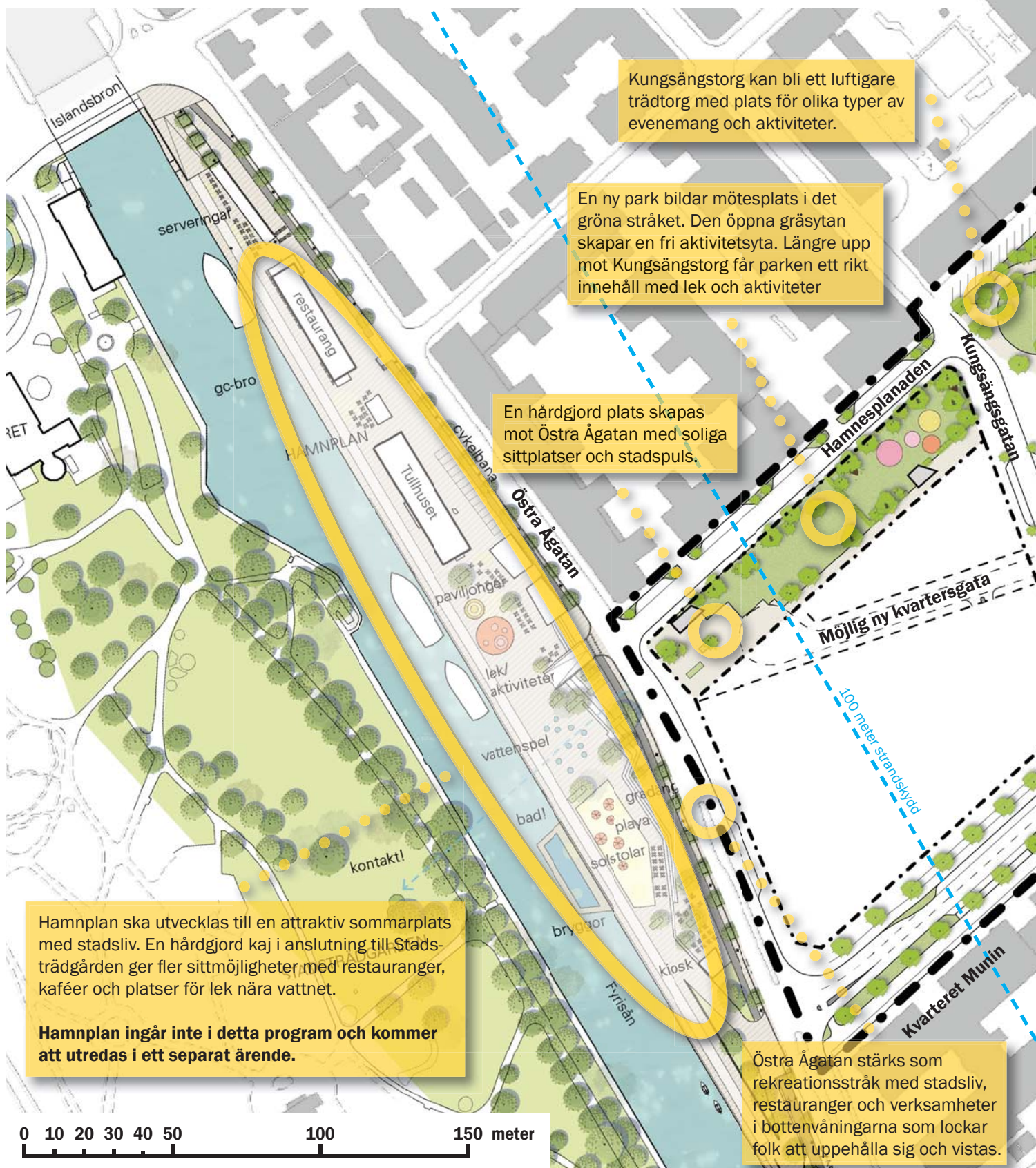
Inom programområdet finns en gällande detaljplan från 2003 som medger ett antal outnyttjade byggrätter på cirka 22 700 kvadratmeter och följer samma struktur som befintliga byggnader. Den sammanlagda bruttoarean (BTA) som gällande detaljplan medger uppgår till cirka 51 600 kvadratmeter. Befintliga ytor i källarplanet är cirka 10 470 kvadratmeter.



Volymstudie av outnyttjade byggrätter i gällande detaljplan (Illustration: Berndtsson Arkitektkontor).

STADSBYGGNADSVISION

Kvarteret Hugin omvandlas från att ha varit stadens yttre gräns mot ett industriområde till att bli en levande och blandad innerstadsmiljö. Kvarterets läge ger en särskild strategisk möjlighet att utvidga stadskärnans stadsliv genom att sammanlänka den södra delen av Kungsängen med stadskärnan. Programområdet bedöms kunna inrymma cirka 65 000 m² nya lägenheter, arbetsplatser, centrumverksamheter och förskola som fyller gator och platser med liv. En ny stadsdelspark vid Hamnesplanaden förstärker den gröna länken mellan Järnvägen och Fyrisån. Vid Östra Ågatan möter kvarteret åstråket där Hamnplan ska utvecklas till ett finrum för Uppsalaborna i bästa kvällsolsläge.



Det nya kvarteret Hugin bidrar till att förstärka det gröna stråk som knyter ihop Resecentrum med Hamnplan och årummet.

Dragarbrunnsgatan blir en nyckellänk för att expandera stadskärnan söderut. Utformning och mötet mellan levande bottenvåningar och gatan blir viktig. Parkeringarna längs Dragarbrunnsgatan tas bort för ökad framkomlighet och utformas som gångfartsområde, *shared space*, mellan Kungsängstorg och Strandbodgatan.

Utformning av den nya bebyggelsen ska bidra till en intressant och varierad stadsmiljö med blandade funktioner. Bebyggelsen får en tydlig innerstadskaraktär och ges ett varierat uttryck.




En visuell koppling och ett rörelsestråk för allmänheten genom kvarteret underlättar rörelse mellan innerstaden och sydöstra Kungsängen. Det ger en för staden intressant sammankoppling, ökad orienterbarhet i området och fångar upp den historiska strukturen från mitten av 1900-talet.

Dragarbrunnsgatan ska förberedas för en förlängning in i Kungsängen enligt *Program för Kungsängen* och möta en ny kvartersstruktur på södra sidan om Strandbodgatan.

Kungsängsgatan utvecklas som angöringsgata. Trädplantering på båda sidor om gatan förstärker de gröna länkarna och skapar ett trivsamt gaturum.

Strandbodgatan utvecklas till en livfull stadsgata med levande bottenvåningar i programområdet. Gatan ska utformas med fokus på hög framkomlighet och säkerhet för gång- och cykeltrafikanter. Gatans norra sida mot kvarteret Hugin utformas på de gåendes villkor. Stora rörelseflöden och kopplingar över ån och under järnvägen gör gatan attraktiv för handel och verksamheter.

Köttinspektionen blir kulturhus i Främre Kungsängen med plats för scen och ateljéer. Kring byggnaden behövs plats för möten, mingel och kultur.

-  Programområdets avgränsning
-  Illustrerad ny fastighetsgräns
-  Illustrationslinje



SAMBAND OCH STADSLIV

I främre Kungsängen kan ett stadsliv uppstå, som inte är möjligt någon annanstans i staden. Detta åstadkoms tack vare stora pågående förändringar i kvarteren i detta område, där detta detaljplaneprogram har en viktig roll. I programområdet finns möjligheter att skapa tydligare kopplingar till centrum och ge utrymme för kontor, centrumverksamheter och bostäder samt skapa en ny struktur i samband med utvecklingen av programområdet. Med sådana möjligheter som motiv pekas främre Kungsängen ut som ett av de sex katalysatorområden för centrala Uppsalas utveckling i förslaget till innerstadsstrategi.



Programområdet ligger i ett så kallat katalysatorområde för utveckling av stadsliv. Utdrag ur samrådsupplagan av Uppsala kommuns innerstadsstrategi, september–november 2015.

Samband av offentlig plats

Hamnesplanaden som förlängning av årummet

Tankarna kring Hamnesplanaden som viktigt stadsbyggnadsmotiv med tydliga gröna inslag, tillsammans med Kungsängstorg, återupprättas och lyfts fram. Det finns potential för ett stråk mellan Hamnplan och Resecentrum där den visuella kontakten med grönska, enhetlig gestaltning och utformning av allmän plats tillsammans utgör en sammanhängande grön länk. Hamnplans möte med den södra delen av parken längs Hamnesplanaden bildar en mötesplats i söderläge med stadspuls, rörelser, restaurang med uteservering, soliga sittplatser och en öppen gräsyta. Längre upp mot Kungsängstorg får parken ett rikt innehåll med lek och aktiviteter.

Dragarbrunnsgatans förlängning in i Kungsängen

I programmet för Kungsängen föreslås en förlängning av Dragarbrunnsgatan ske i form av ett gångfartsområde in i Kungsängen. En förlängning av gatan skulle förstärka Kungsängens kontakt med dagens centrumverksamheter i innerstaden. Dragarbrunnsgatan med sitt lugnare tempo kan ha ett komplementärt förhållande till Kungsgatan med goda förutsättningar för kommersiella verksamheter inom programområdet. Gatans möte med Strandbodgatan och kommande ny bebyggelse på den gamla bussgaragetomten i del av kvarteret Hovstallängen är viktigt.

Kungsängstorg

Kungsängstorg är en viktig komponent i processen att länka

samman stadskärnan och södra Kungsängen. Platsen är etablerad men sparsamt nyttjad och skulle med enkla åtgärder lyfta området. Torget skulle bli en viktigare målpunkt som tillsammans med parken längs Hamnesplanaden knyter samman Hamnplan, Kungsängsgatan och Dragarbrunnsgatan. Kungsängstorg förstärks som grönt parktorg där befintliga träd stammas upp, ges en markbeläggning som samspelar med Hamnplan och parken längs Hamnesplanaden.

Strandbodgatan som rörelsestråk och viktig länk

Strandbodgatan har ett högt flöde av människor i båda riktningar och programområdet kommer att inrymma verksamheter i bottenvåningarna mot gatan som bidrar till att skapa stadsliv och puls. Gatans sektion förskjuts söderut och ger mer utrymme för gående och skapar hög framkomlighet och trafiksäkerhet på de gåendes villkor. Ny trädplantering längs gatan bör utformas till att även kunna hantera dagvatten. Nya möjligheter till parkering tillskapas för verksamheterna längs gatan.

Kungsängsgatan

Kungsängsgatan rätas ut och blir entrégata till bostadskvarteren och verksamhetslokalerna i programområdet. Plantering längs gatan bjuder in till parken, Kungsängstorg och hela det gröna stråket. Gatan ges en generös sektion med god framkomlighet och plats för angöring.

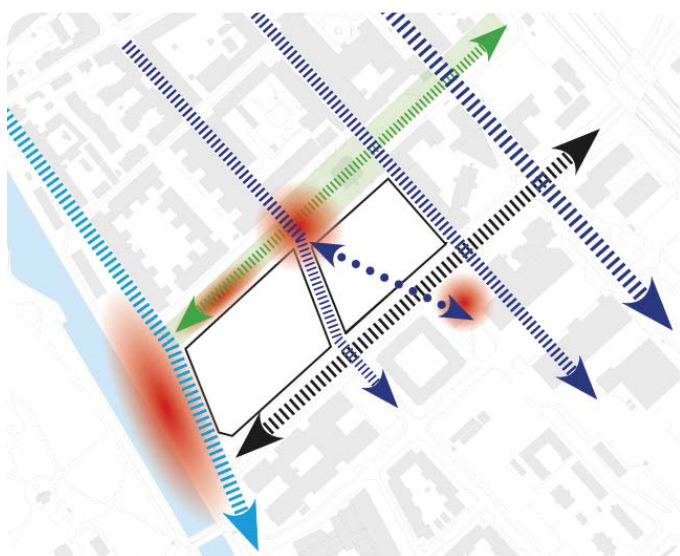
Södra Åstråket, Hamnplan och Östra Ågatan







Södra Åstråket utgör en del av stadens innersta delar och bildar en viktig symbolplats såväl ur ett historiskt perspektiv som för idrotts- och evenemangsbesökare och för Uppsalabornas vardagsrekreation. Bebyggelsen på åns östra sida bygger vidare på den täta stadsstrukturen med tydlig gatustruktur och en tydlig stadsfront mot årummet. På västra sidan förankras större volymer mot åsens fot och utformas med parkens öppna karaktär överordnad bebyggelsen. Den västra och den östra sidan ån har, och kommer fortsatt ha, olika karaktär med en tätare men anlagd karaktär på östra sidan och en mer öppen struktur på västra sidan. Dessa principer och karaktärer ska fortsättningsvis värnas enligt programmet för Södra Åstråket.

Hamnplan, det stensatta soliga kajområdet söder om Islandsbron, kan utvecklas till en mer attraktiv sommarplats. Kajkaraktären bevaras och utvecklas. Hamnspången kopplar platsen till Stadsträdgårdens flöden. Hamnplan har förutsättningar att bli en ny solig, hårdgjord del av Stadsträdgården med sittmöjligheter, restaurang- och caféliv, platser för lek och vattenkontakt.

För Östra Ågatan finns ett antal olika utvecklingsalternativ som Uppsala kommun inte tagit ställning till och som inte hanteras inom ramen för detta program. Det gäller i huvudsak om den planerade bron vid Kungsängsesplanadens förlängning över Fyriskan byggs och om Islandsbron på sikt endast får nyttjas av kollektivtrafiken som en konsekvens av den nya bron.

Östra Ågatan bör anpassas till att Hamnplan blir en ny publik målpunkt i staden i framtiden, och fordonstrafiken bör således ha lägre hastighet. Som en del i arbetet med att utveckla Hamnplan utreds huruvida gång- och cykelvägen bör flyttas upp i gaturummet och anläggas längs Östra Ågatan.



-  **Rekreationsstråk**
-  **Stadsstråk**
-  **Kommunikationsstråk**
-  **Grönt parkstråk**
-  **Visuell koppling**
-  **Publik mötesplats**

Stråk och mötesplatser i och omkring programområdet.

Offentlig och kommersiell service

Tillsammans med offentliga platser är verksamhetslokaler viktiga ingredienser för att skapa stadsliv. Söder om Bäverns gränd dör stadslivet ut med undantag för enstaka verksamhetslokaler. Längs Kungsängsgatans södra sida finns verksamhetslokaler i bottenvåning ända fram till Kungsängstorg, som i sin tur skulle kunna "sjuda till liv" efter genomförandet av programmet, den nya parken vid Hamnesplanaden och Kungsängens fortsatta utveckling. Dragarbrunnsgatans attraktivitet som stråk bedöms även öka vid en förlängning vidare in i Kungsängen.



Exempel på befintliga verksamhetslokaler vid Kungsängstorg som skulle kunna "sjuda till liv" när innerstaden växer söderut. Vy från Kungsängstorg och kvarteret Hugin in mot Stora Torget.

Generellt sett för programområdet gäller att bottenvåningarna längs de för staden viktiga utvecklingsstråken ska inrymma centrumverksamheter såsom handel, service, kontor eller andra publika lokaler. Med ett mer differentierat synsätt innebär det att kvarterets hörn föreslås särskilt aktiveras med etablering av restauranger, butiker eller caféer. Fina sollägen mot park och årummet nyttjas förslagsvis för etablering av verksamheter, exempelvis uteserveringar som dessutom vitaliserar det offentliga rummet. Sedan finns det platser inom programområdet

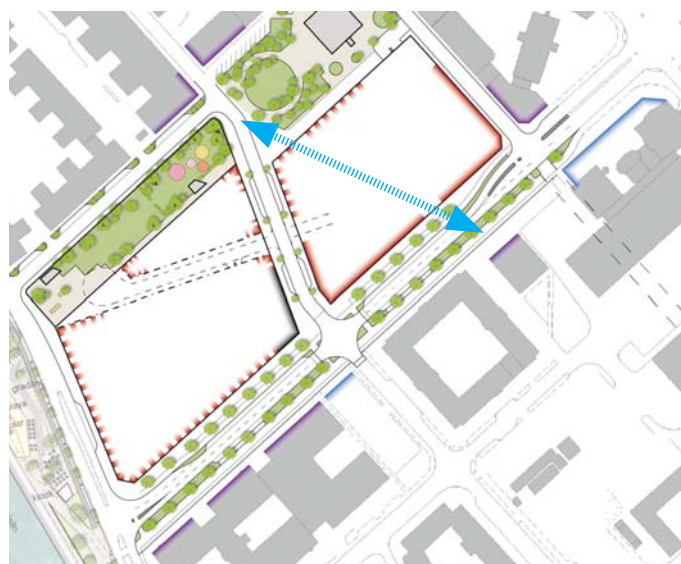
som inte ligger i ett kommersiellt läge, exempelvis kvartetsgatan inom delområde A, eller där strukturen inte medger verksamhetslokaler i bottenvåning. Ett exempel på detta är delområde A, korsningen Kungsängsgatan–Strandbodgatan, där den nedgrävda bunkern ligger.







Årummet är också en plats som påverkas positivt av service inom programområdet, i form av exempelvis restauranger mot Östra Ågatan och parken längs Hamnesplanaden. Läget på denna sida om Fyrisån, med sin sköna kvällssol och vackra utsikt över årummet ger även en för staden unik inramning för rekreation och aktiviteter.

Levande bottenvåningar

Motivet till att ha en hög andel verksamheter i bottenvåningarna inom programområdet är i huvudsak att kvarteret ligger centralt redan idag, men kommer i framtiden att ha en förstärkt roll som ny nod i innerstaden. I ett katalysatorsområde som främre Kungsängen är det viktigt att tillföra nya funktioner som bidrar till stadsliv. Utmärkande för innerstaden är en blandning av bostäder, affärer, kontor och andra verksamheter samt även möjligheterna till förändring av funktionerna över tiden. Där förutsättningar för kommersiella verksamheter inte finns vid genomförandet av programmet ska andra stadslivsgenererande funktioner kunna inrymmas i bottenvåningarna. Exempel på sådana är offentlig verksamhet, gemensamhetsutrymmen för bostäderna med mera. Således bör den nya bebyggelsen utformas så att servicen ges möjlighet att kunna byggas ut successivt efter det växande behovet i ett längre tidsperspektiv, exempelvis genom generös takhöjd och golv i gatunivå i lämpliga lägen.

Figuren nedan visar en principskiss för lokalisering av kontor och övriga verksamhetslokaler i bottenvåning.



-  Verksamhetslokaler (kontor, handel med mera)
-  Möjliga lägen för verksamhetslokaler
-  Begränsade möjligheter på grund av bunker
-  Befintliga verksamhetslokaler med utvecklingspotential
-  Möjliga verksamhetslokaler utanför programområdet
-  Visuell koppling

Principskiss över lägen för kontor och övriga verksamhetslokaler i programområdet med omnejd.

INRIKTNING FÖR PLANLÄGGNING

Stadsbyggnadsvisionen visar hur den föreslagna strukturen i detaljplaneprogrammet förhåller sig till övriga staden och sätter utvecklingsplanerna för programområdet i ett sammanhang. Kvartersmarken i programområdet har delats upp i två olika delområden. Detta avsnitt förklarar den föreslagna markanvändningen lite närmare och anger inriktningen för respektive delområde för att uppnå stadsbyggnadsvisionen för hela programområdet. Delområdena utgör även en grund för en möjlig etappindelning vid ett genomförande över tid, vilket beskrivs närmare i programmets genomförandedel.

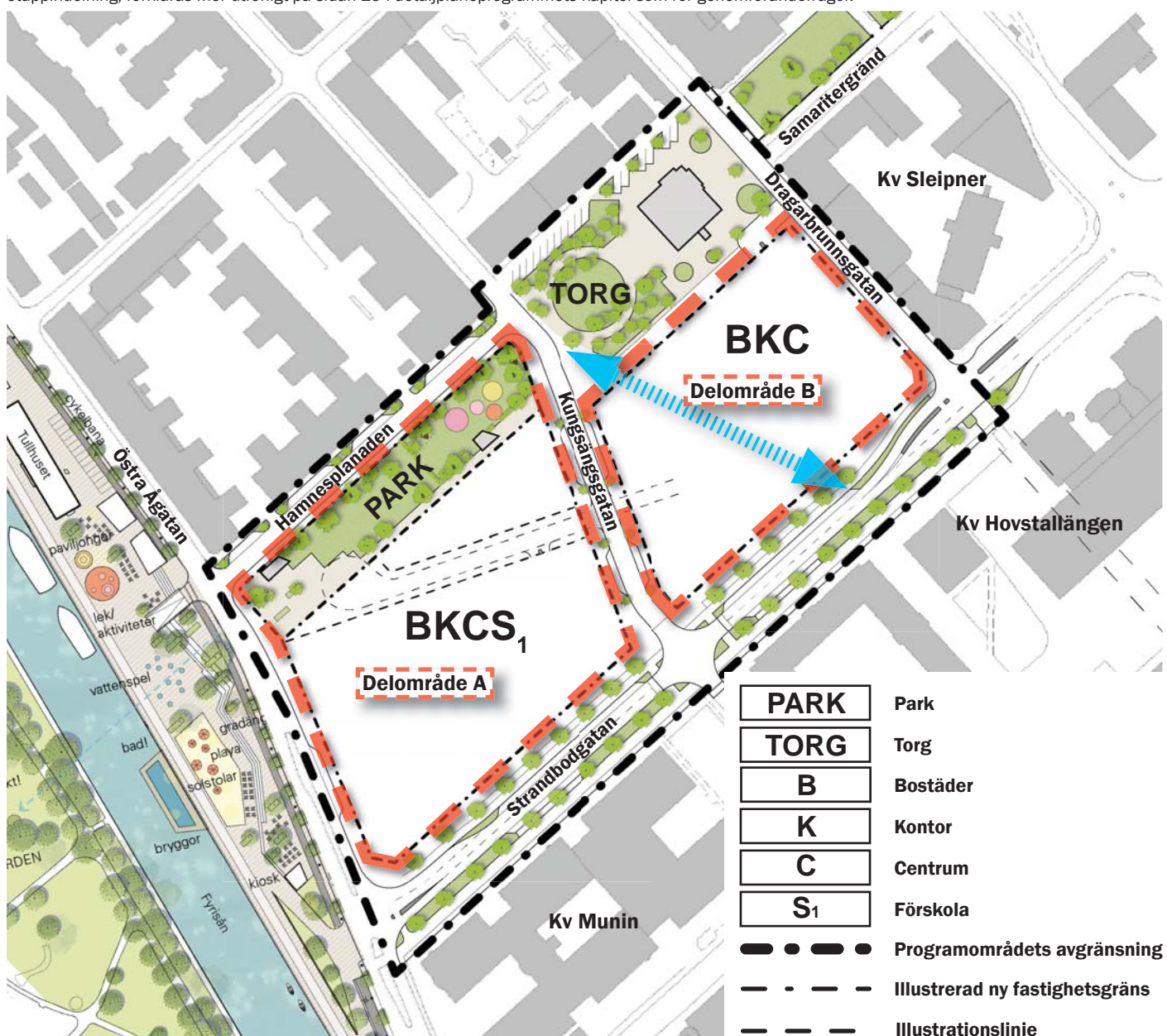
Generell inriktning

Programområdet ska utgöra en utvidgning av innerstaden och innehålla bostäder, arbetsplatser och service integrerat, sammanvävt som i innerstaden. Gaturummen bör vara breda och innergårdarna generösa i förhållande till byggnadshöjderna för att möjliggöra solinfall även till de lägre belägna lägenheterna. För att ge ett gott ljudklimat ska bostadsgårdarna avskärmas mot trafikerade gator så att tysta innergårdar uppstår. I området där Kungsängsgatan viker av söderut genom program-

området ska ett nytt rörelsestråk (blå streckad pil i bilden nedan) skapa en visuell koppling, underlätta rörelse samt ge ökad sammankoppling och orienterbarhet i området. Detta rörelsemönster har även en historisk koppling sett till stadsstrukturen, se avsnittet *Områdets historia och utveckling* på sidan 25. Detta diagonala rörelsestråk ska vara tillgängligt för allmänheten och anpassat för gång- och cykeltrafik. Stråket öppnar upp för nya rörelsemönster från stadsstråket Svartbäcksgatan/gågatan/Kungsängsgatan mot kommande ny bebyggelse på bussgaragetomten inom kvarteret Hovstallängen söder om Strandbodgatan, Dragarbrunnsgatans förlängning och Kungsgatan. De två sistnämnda är stadsstråk med hög andel verksamhetslokaler i bottenvåningarna norr om Strandbodgatan. Denna karaktär kommer att förstärkas även söder om Strandbodgatan.

Stråkets mått regleras i kommande detaljplanering tillsammans med bebyggelsens utformning med syfte att säkerställa att stråket inte upplevs som för trångt samt för att möjliggöra drift och underhåll.

Illustration över föreslagen markanvändning inom programområdet. Programmets delområden illustreras med röd streckad linje. Delområdena, samt möjlig etappindelning, förklaras mer utförligt på sidan 29 i detaljplaneprogrammets kapitel som rör genomförandefrågor.



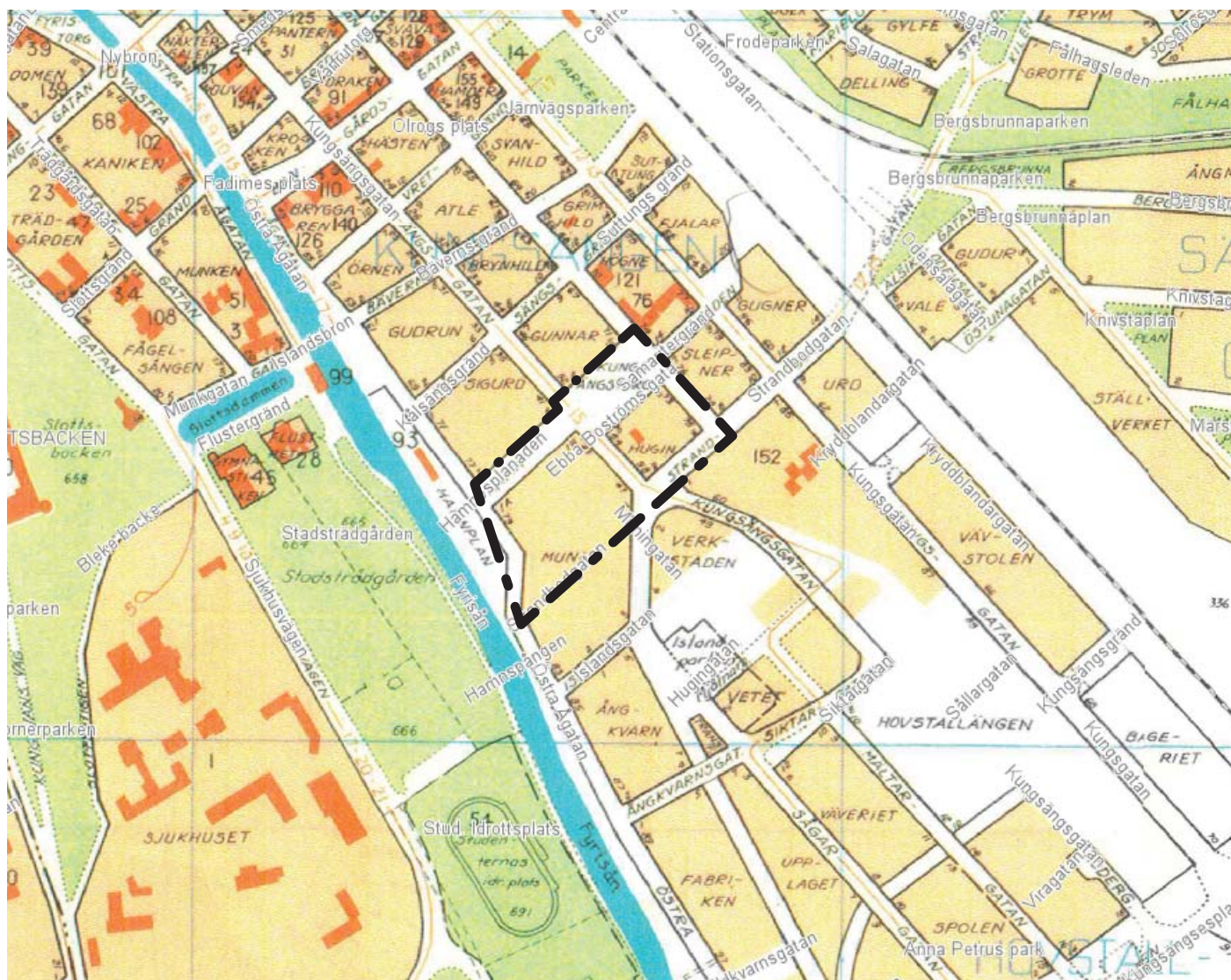
Delområde A

Denna del får en framträdande roll i söderläge i rummet och lyfts fram av de offentliga platserna Hamnplan och parken längs Hammesplananden. Huvudsaklig markanvändning föreslås vara bostäder, förskola och centrumverksamheter. Det ska även ges möjligheter till verksamhetslokaler i övriga delar av kvarteret mot offentliga rum. Förskolan ska placeras inom detta delområde med närhet till den nya parken. Bunkern i korsningen Kungsängsgatan–Strandbodgatan blir kvar men integreras med den nya bebyggelsen.

Delområde B

Huvudsaklig markanvändning inom delområde B föreslås vara kontor, centrumverksamheter och bostäder. Programområdets bästa lägen för kontorslokaler återfinns i nordöstra delen av delområde B mot Dragarbrunnsgatan och Strandbodgatan. Kvarterets bottenvåningar bör utformas för kontor och/eller centrumverksamheter. Bostäder föreslås placeras mot Kungsängstorg. I detaljplaneskedet kan även förutsättningarna för bostadsbebyggelse mot Kungsängsgatan utredas vidare och, om lämpligt, prövas. Bebyggelsen ut mot Kungsängsgatan, som möter siktlinjen från Stora Torget, föreslås få en gestaltning som accentuerar platsen och skapar en offentlig mötesplats.

Utdrag ur stadskartan från 1961. Då vek Kungsängsgatan av österut efter korsningen med Strandbodgatan, som i mitten av 1900-talet inte nådde ner till ån och Östra Ågatan. Samma struktur återfinns även i stadskartan från 1943, se även avsnittet *Områdets historik och utveckling* på sidan 25. Nu föreslås denna struktur införlivas och ske inom programområdet vid programmets genomförande. Programområdet illustreras med svart streckad linje.

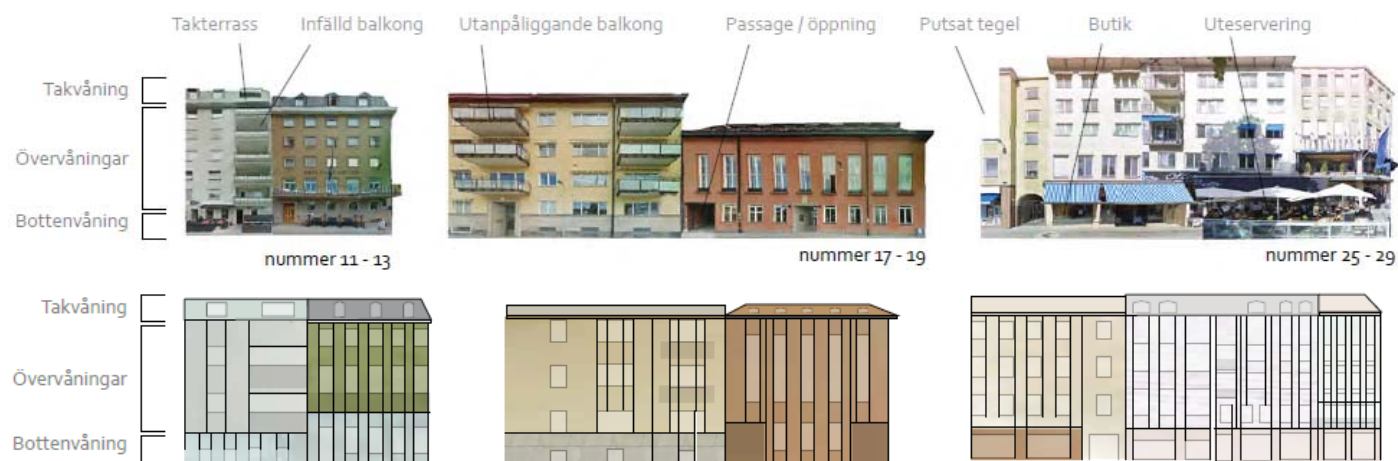


GENERELLA UTFORMNINGSPRINCIPER

Denna del sammanfattar de generella utformningsprinciperna för föreslagen markanvändning på kvartersmark samt parken. Exempelvis principer kring bebyggelsens skala i programområdet, utformning av gatu- och parkrum med mera. Dessa utformningsprinciper ska ge ytterligare vägledning för att över tid uppnå stadsbyggnadsvisionen i det fortsatta planarbetet.

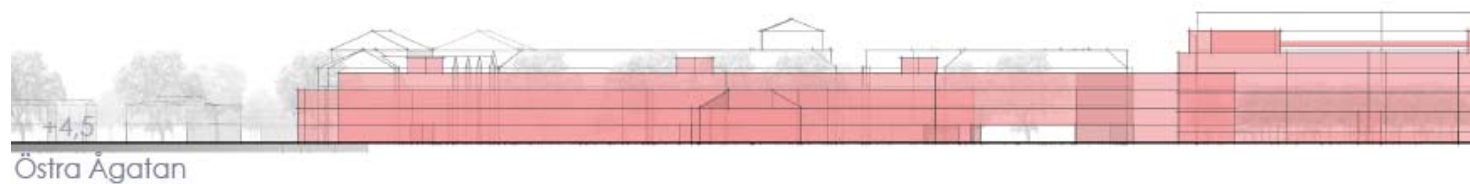
Övergripande gestaltungsprinciper för programområdet

Utformning av såväl byggnader som grönytor, parker och gator ska bidra till en intressant och varierad stadsmiljö och en trevlig och vacker stadsdel. För att uppnå detta beskrivs ett antal principer som ska vara vägledande i det fortsatta planarbetet. Programområdet ska utformas med en tydlig innerstadskaraktär där de allmänna platserna utvecklas och bebyggelsens skala anpassas till innerstaden. Programområdet ska upplevas som en integrerad del av rummet. Färger och dimensioner från Östra Ågatan illustreras nedan och fångar upp lämpliga fasadfärger för programområdet.

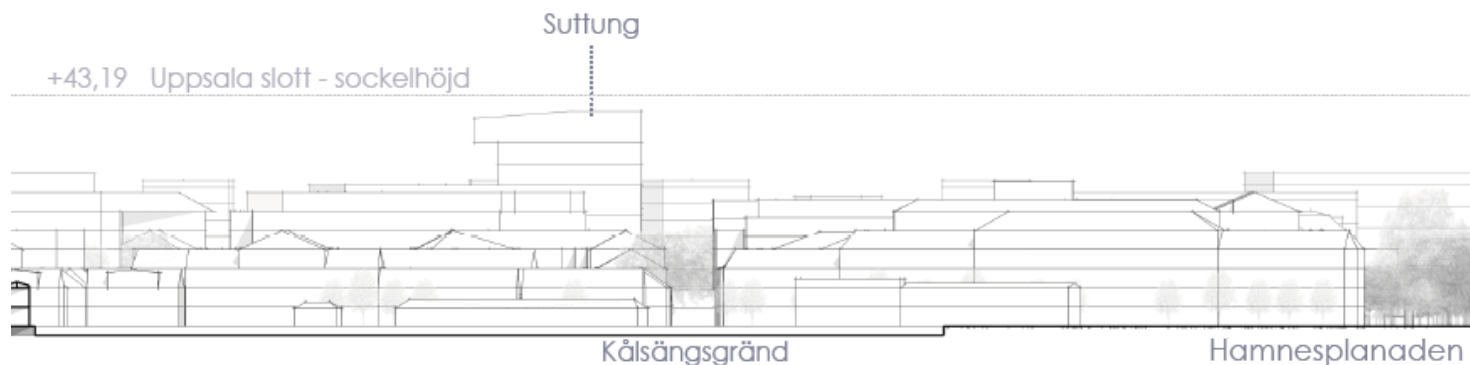


Fotoregistrering av Östra Ågatan som fångar upp färger och dimensioner (illustration: Karavan landskapsarkitekter/Svendborg Architects).

+43,19 Uppsala slott - sockelhöjd



Elevationer för programområdet och dess närmsta omgivning som visar skalan på bebyggelsen i området. Befintliga byggnader i kvarteret Hugin illustreras med röd färg. Ovan: Vy längs Strandbodgatan som visar hur bebyggelsens skala trappar ner mot Fyrisån (illustration: Berndtsson Arkitektkontor).



Vy längs Östra Ågatan utmed Fyrisån. I kommande detaljplaneskede utreds och bestäms antal våningar och byggnadshöjder utifrån stadsbild, skuggbildning med mera (illustration: Berndtsson Arkitektkontor).

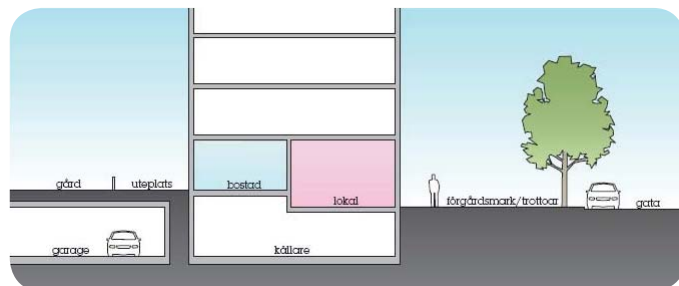
delområde B längs Kungsängsgatan där de kan utgöra viktiga orienterande landmärken i staden. Högre bebyggelse placeras med hänsyn till exempelvis solförhållanden på gårdar, torg och platser och med respekt för viktiga historiska siktlinjer och vyer.

Utformning

Byggnadshöjderna i programområdet tillåts variera beroende på hur stadsbild och ljusförhållanden påverkas. Byggnaderna bör utformas med ett samlande tak där tekniska installationer som fläktrum, maskinrum med mera i möjligaste mån inordnas under byggnadens tak för att motverka ett alltför uppbrutet taklandskap. Nedan finns en fotoregistrering av Östra Ågatan som fångar upp färger och dimensioner som inspiration för gestaltning av ny bebyggelse i programområdet.

Generellt ska bottenvåningarna mot de viktiga utvecklingsstråken utformas som levande bottenvåningar som beskrivet på sidan

10. Bebyggelse mot allmän plats enligt principskissen nedan ska ha en generös takhöjd och golv i gatunivå för att ge möjlighet till att servicen kan byggas ut successivt efter behov. Här är det även av stor vikt att angöringsmöjligheter från gata anpassas för verksamheter även om bottenvåningen används för bostadsändamål i ett första skede.



Principskiss över en bottenvåning som kombinerar både boende mot innergården och verksamhetslokal ut mot allmän plats.



Ramboll

Suttung

Dragarbrunnsgatan

Kungsgatan

Fjalars gränd

Juvelen

Silo

Strandbodgatan +4,5

Islandsgatan

Cykelparkering och förråd är naturliga inslag på gårdarna och placeras och gestaltas med omsorg. Boendeparkering ordnas på kvartersmark, i parkeringsanläggning under mark. Markparkering ska undvikas, med undantag för parkering för rörelsehindrade. Logistik, avfallshantering och annan angöring sker från gatan alternativt från garageanläggning.

Där förskola integreras i bostadskvarter kräver gårdarna särskild omsorg för att kunna fungera både för de boendes behov och barnens behov av lek och kreativitet samt skydd för buller och andra hälsofaror.

Gatuliv och gårdsmiljö

För att berika stadsbilden och ge en upplevelse i överensstämmelse med fotgängarnas rörelsehastighet, samt upplevelsen av staden i ögonhöjd, bör långa fasader brytas upp i kortare partier. Bostäderna ska ha entréer och trapphus direkt mot gata. Där förutsättningar för kommersiell verksamhet ännu inte finns ska gemensamma utrymmen, exempelvis tvättstuga, så långt som möjligt placeras ut mot allmän plats i syfte att skapa liv och variation i fasaderna. Fönster mot allmän plats ska placeras i normalhöjd och alla verksamhetslokaler ska ha entréer direkt mot gata.

Gårdarna ska vara omsorgsfullt planerade och hålla en hög kvalitet avseende utformning, innehåll och användning för olika boendes behov. Goda solförhållanden på gårdar och uteplatser ska eftersträvas. Dagvattnet ska omhändertaras lokalt och vara ett gestaltande och kvalitetshöjande inslag till gårdsmiljön. Gårdsbjälklaget ska kunna planteras med buskar och träd. För att få en hög bostadskvalitet ska gårdarna i innerstaden vara bulleravskärmade. Ambitionen ska vara bilfria bostadsgårdar och trapphusen bör ha entréer både mot gatan och gården. Entréer in mot gården gör det lätt att ta sig ut till bostadsgården och entréer mot gatan bidrar till att befolka gatan och skapa liv och rörelse.

Parkrum

Närområdet runt programområdet, särskilt in mot centrum, utgörs av hårdgjorda stadsmiljöer med brist på grönska. En ny park vid Hamnesplanaden skapar en starkare grönstruktur mellan järnvägen och Fyrisån. När ny tät innerstadsbebyggelse skapas måste mer yta och kvalitet tillföras i de offentliga rummen. Grönstrukturen blir en viktig del av en mer attraktiv och varierad stadsbild som kompletterar och lättar upp den hårdgjorda omgivningen. Parken blir också en viktig mötesplats för nya boende och verksamma, men framförallt för förskolor och äldreboenden i närheten. Eftersom det saknas platser för barn och unga i centrala Uppsala utvecklas norra delen av parken till en allmän lekplats.

Parkytans bredd hanterar en bebyggelse med innerstadskaraktär samtidigt som den blir en viktigare länk för ekosystem i centrum. Parken kan ta vara på de befintliga träd som går att bevara utmed Hamnesplanaden för att skapa ett grönt stadsrum som komplement till det soliga och hårdgjorda Hamnplan. Parken kan också fylla en funktion för att ta hand om dagvatten från omkringliggande gator. Valet av dagvattenlösning och dess utformning ska ta hänsyn till förskolans verksamhet och mängden barn som kommer att vistas i parken.



Inspirations- och referensbilder för den nordöstra delen av parken med fokus på lek. Formelement under befintliga träd skapar ett lekvänligt och sammanhållet landskap integrerat under trädkronorna.



En öppen gräsyta anläggs för att skapa en fri aktivitetsyta och en sikt-koppling mot Hamnplan. En ambition är att ytan ska klara av att hantera dagvatten.



En hårdgjord plats skapas mot Östra ågatan med soliga sittplatser och stadspuls.

Siktlinjer

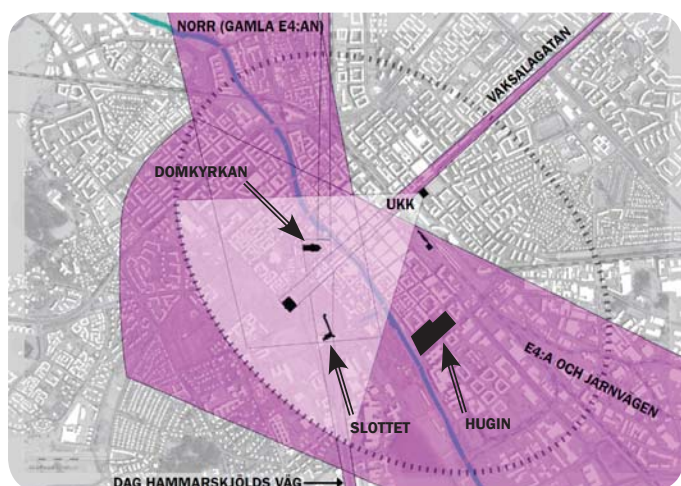
Inom riksintresset för kulturmiljövården, C 40 A Uppsala stad, beskrivs bland annat vyer, siktlinjer och stadens siluett. Både Domkyrkan och slottet är strategiskt placerade på den höga Uppsalaåsen och har därmed gett staden en berömd och unik siluett. Under 1800-talet manifesterades stadens roll som universitetsstad med ytterligare två högt och strategiskt placerade märkesbyggnader, universitetsbiblioteket Carolina Rediviva och Universitetshuset. Det höga läget i förhållande till den övriga staden nere på slätten i kombination med unika verksamheter och hög arkitektonisk kvalitet gör dem alla till märkesbyggnader med bäring på Uppsalas varumärke. Tillsammans skapar de den typiska Uppsalasiluetten som är av riksintresse och som ska värnas. I staden nedanför åsen har under 2000-talets början ytterligare en hög märkesbyggnad tillkommit, Uppsala konsert- och kongresshus, vars utformning och höjd har styrts av möjligheten att från denna byggnads foajé ta del och njuta av stadens unika siluett.

Även om de högre och centralt belägna märkesbyggnaderna och deras roll i stadsbilden ska värnas utesluts inte tillkomsten av nya märkesbyggnader i staden av hög arkitektonisk kvalitet. En vägledande princip ska då vara att motiven för att bygga högt är tydliggjorda och att staden som helhet tillförs något nytt och kvalitativt samtidigt som upplevelsen av nuvarande kvaliteter inte påverkas negativt.



Vy från Danmarks by vid Säbymotet, södra infarten till Uppsala från E4. Kvarteret Hugins läge i stadssiluetten illustreras med en gul ellips.

Bilden ovan visar stadens siluett utifrån den illustrerade siktlinjen. Vid högre bebyggelse i programområdet ska förhållandet till stadssiluetten, siktlinjerna i staden och den närliggande bebyggelsen värnas.



Illustrerade siktlinjer inom Uppsala stad. Vy från E4/Danmarks kyrkby in mot slottet och domkyrkan ingår i riksintresset för kulturmiljövården.

Själva programområdet präglas av den visuella kontakten med Fyrisån där den nya bebyggelsen blir ett tydligt inslag i åstråket. Detta innebär att tillskott i denna miljö ska göras med krav på hög arkitektonisk kvalitet. En ny siktlinje från korsningen Kungsängsgatan–Ebba Boströms gata, i riktning österut mot Köttinspektionen på södra sidan av Strandbodgatan, skapar en ny visuell koppling och stärker sambandet mellan stadskärnan och södra Kungsängen.

Flukter ner mot ån, både från offentliga ytor och från de planerade bostäderna, är en kvalitet som ska bevakas i vidare planarbete. Befintliga siktlinjer i programområdet är från Stora torget där delområde B får en framträdande roll och ska hantearas omsorgsfullt i kommande detaljplanering. Med bebyggelse i gatuliv mot Östra Ågatan får programområdet även en mer framträdande roll i årummet, exempelvis längs huvudstråket från Islandsbron i sydöstlig riktning mot programområdet. En möjlig siktlinje i östvästlig riktning, som sammanfaller med kvartersgatan i delområde A, kan utredas vidare i planprocessen.

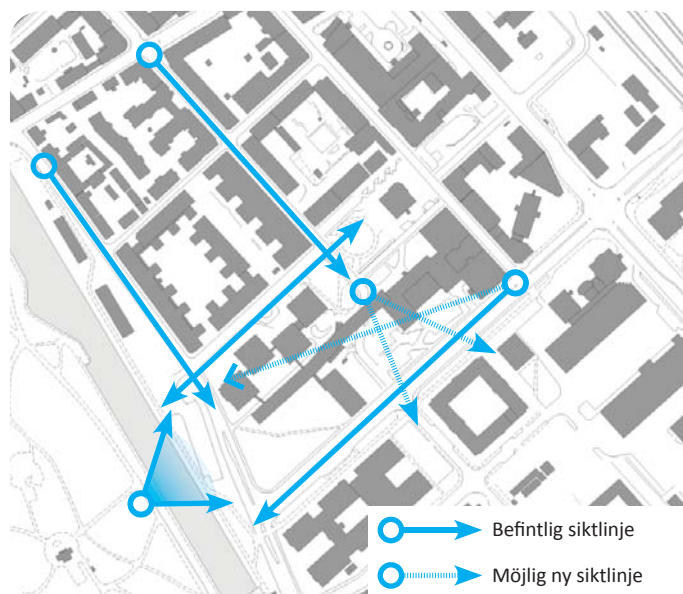
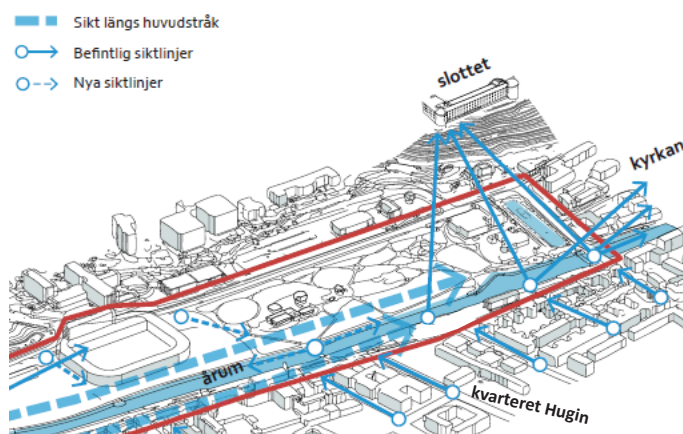


Illustration över de siktlinjer som bör belysas och beaktas vid detaljplanering och utformning av bebyggelsen inom programområdet.

I programmet för Södra Åstråket framhävs att visuella kopplingar längs åns rörelsestråk är viktiga att beakta. De ger kvaliteter som överblickbarhet, ökad orienterbarhet och upplevd trygghet. Vidare beskrivs att siktlinjer mot landmärken såsom slottet, kyrkan och åsen beaktas vid placering och utformning av byggnader samt att siktlinjer mot åstråk från korsande gatuum hålls öppna.



Utdrag från programmet för Södra åstråket som bland annat tar upp siktlinjer mot rummet och slottet från programområdet idag.



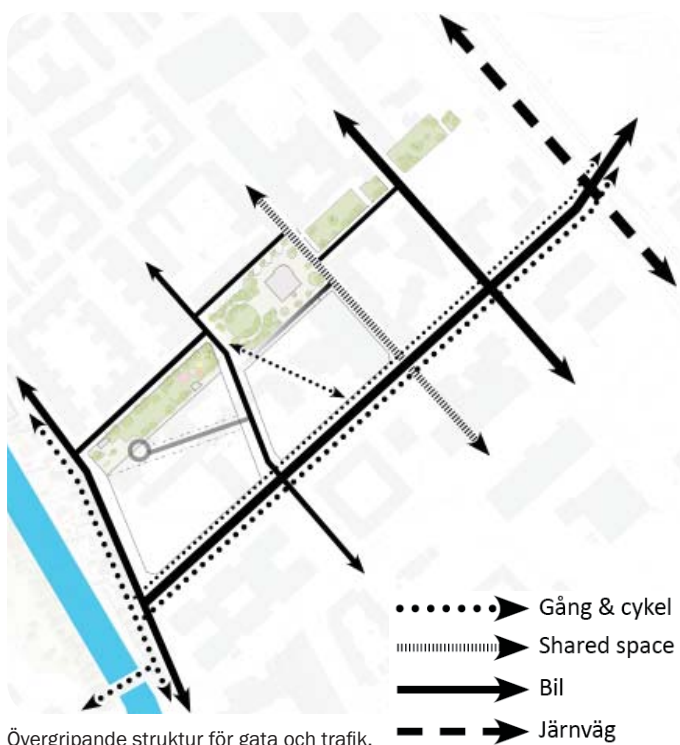
Programområdet är redan idag ett tydligt inslag i årummet, men kopplingen mellan kvarteret och Hamnplan (i förgrunden) kan förstärkas. Bild tagen från Stadsträdgården i nordöstlig riktning mot programområdet.



Siktlinje längs Östra Ågatan i riktning mot sydöst. Ny kvartersbebyggelse mot Östra Ågatan gör att programområdet får en framträdande roll i denna vy från korsningen med Bäverns gränd.

Riktlinjer för gata och trafik

I detta avsnitt ges riktlinjer och principer för hantering av de gator som berörs av utvecklingen i programområdet. I samband med detaljplanering utformas de slutliga sektionerna. Utformningen av gatorna i detaljplaneskedet ska sedan ligga till grund för projektering.



Övergripande struktur för gata och trafik.

Strandbodgatan

Strandbodgatan fungerar som huvudstråk och utvecklas till ett handels- och servicestråk. Gatan bör därför utformas med en mer stadsmässig gatusektion med trädplanteringar vid bägge sidor av körbanan som en avgränsning mot gång- och cykelbanorna. Mittrimsan försvinner och de fyra körfälten minskas till två körfält. Strandbodgatan får dock dubbla körfält vid utfart mot Östra Ågatan och korsningen med Dragarbrunnsgatan. För att hantera de ökade trafikflödena vid genomförandet av programmet planeras en cirkulationsplats i korsningen Kungsängsgatan/Muningatan–Strandbodgatan. Gatan ska utformas för hög framkomlighet och säkerhet för gång- och cykeltrafikanter. Cykeltrafiken ska prioriteras på gatans södra sida, medan norra sidan mot programområdet ska utvecklas på de gåendes villkor.

Trädplanteringar finns redan på vissa sträckor längs gatan, men bör kompletteras till en helhet. Inga nya utfarter mot Strandbodgatan får anordnas på grund av gatans övergripande funktion i huvudnätet. Angöring kan ske längs kantsten, i huvudsak på gatans norra sida.

Omhändertagandet av dagvatten från trafikytor ska ske på ett effektivt och modernt sätt. Kantzoner utmed gatorna kan användas för infiltration med fördröjning och rening där så är möjligt.

Kungsängsgatan

Kungsängsgatan ska utgöra huvudgata för angöring för boende, besökare, varuleveranser och avfallshantering. Gatan får in- och utfart till parkeringsgarage.

Kantstensparkering anpassad för varutransporter och leveranser längs gatan skapar tillgänglighet till verksamhetslokalerna i kvarteret. Plantering, exempelvis mindre träd, på båda sidor om gatan stärker de gröna kopplingarna och skapar ett attraktivt gaturum. Trädplanteringen bjuder även in till parken och Kungsängstorg från Strandbodgatan och bidrar till att skapa bättre förutsättningar för det urbana växt- och djurlivet.

Den slutliga sektionen utreds i kommande detaljplaneprocess där faktorer som byggnadshöjder med mera tas i beaktande.

Dragarbrunnsgatan

De befintliga parkeringsplatserna längs Dragarbrunnsgatan förbi programområdet tas bort för att öka framkomligheten på detta trånga avsnitt av gatan. In- och utfart till parkeringsgarage i programområdet sker från gatan. Gatan ska förberedas för en förlängning in i Kungsängen och möta en ny kvartersstruktur på södra sidan om Strandbodgatan.

Utformning av gatan som gångfartsområde, shared space, mellan Kungsängstorg och Strandbodgatan bör utredas vidare i planarbetet. Vid entréer ut mot Dragarbrunnsgatan bör förgårdsmark övervägas, exempelvis för dörruppslag med mera.

Östra Ågatan

Utformningen av Östra Ågatan styrs av ett antal ännu ej beslutade åtgärder inom staden. Ett exempel på detta är förslaget om en ny bro över Fyrisån vid Kungsängsesplanadens förlängning. Ett genomförande av denna plan ger konsekvenser på trafiksituationen på Islandsbron, exempelvis i kombination med ett eventuellt införande av spårbunden trafik. Ett annat exempel är utvecklingen av Hamnplan som publik plats i staden och en viktig målpunkt i rummet.

Det är således svårt att i detta program planera för en ny sektion på Östra Ågatan utan att ha helheten klar. I det fortsatta planarbetet måste programområdet förhålla sig till mötet med Östra Ågatan, i synnerhet för kommersiella verksamheter mot gatan.

Längs Östra Ågatan som helhet finns idag få parkeringsplatser utmed gatan. Gatuparkeringen närmast centrum är i södra delen av kvarteret Ångkvarnen i höjd med det gamla pumphuset ritat av Gunnar Leche. Med en bilfri innergård i delområde A och verksamhetslokaler ut mot Östra Ågatan i programområdet behöver plats för angöring tillskapas längs Östra Ågatan.

Hamnesplanaden

Hamnesplanaden som helhet utvecklas och förstärks som grönt stråk. Avseende själva gatan ska dess funktioner bibehållas.

Ebba Boströms gata

Gatan bör utformas för gång- och cykel och som en del av Kungsängstorg. Gatan ska vara körbar, exempelvis för varuleveranser till verksamhetslokaler mot torget samt renhållnings-, räddnings- och flyttfordon. Angöring till en parkeringsanläggning i delområde B sker lämpligen via denna gata.

Ny kvartersgata

En ny kvartersgata tillskapas inom delområde A. Denna gata fungerar i huvudsak som angöringsgata till parkeringsgaraget inom delområde A samt hämtning och lämning av barn till förskolan. Nedfarten till garaget placeras nära korsningen med Kungsängsgatan för att begränsa trafiken längs hela kvartersgatan. Gatan kan ges en diagonal sträckning för att bland annat möjliggöra en ny siktlinje genom kvarteret som förstärker kontakten med årummet, men kvartersgatans slutliga dragning bestäms i detaljplaneskedet. Gatan utformas som en lugn kvartersgata med en körbana på 6–6,5 meter. Gatans övriga sektion utformas med hänsyn till bebyggelsens skala och övrig angöring.

Parkering

Parkeringsbehovet som den nya bebyggelsen genererar ska i första hand lösas inom den egna fastigheten. I övriga Kungsängen har behovet lösts i parkeringsanläggning under mark. Parkering i programområdet föreslås under mark, antingen sammanhängande eller delat per kvarter. Ramper till garage integreras i husens arkitektur. De geotekniska förhållandena och markvattennivån på plats bör undersökas och konsekvenserna analyseras vid val av parkeringslösning. Ett parkeringsgarage under mark i programområdet ska dessutom lösas tekniskt så att delar av kvartersgårdarna kan ha en grönska i form av träd, planteringar och nödvändig dagvattenhantering. Ovan mark kan endast gästparkering och parkering för rörelsehindrade förläggas, då som kantstensparkering i gatanätet. Parkering för rörelsehindrade ska finnas inom 25 meter från gatuentré till bostadsbebyggelsen. Cykelparkeringar ska finnas återkommande i hela programområdet enligt gällande norm.

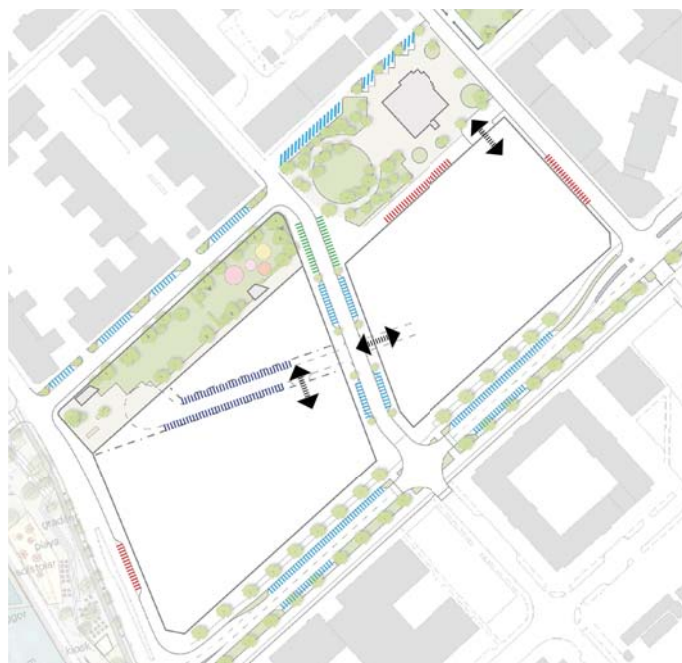
I kommande detaljplaneprocess ska möjligheterna till nyttjande av olika mobilitetstjänster utredas, exempelvis bilpool eller åtgärder för att uppmuntra cykelanvändning. Det sistnämnda kan exempelvis omfatta förbättrade cykelfaciliteter (fast luftpump, ladduttag för elcykel, besöksparkering nära entrén med mera) eller en cykelpool (med lastcykel, cykelkärra och elcykel).

Angöring

Längs Strandbodgatan tillskapas nya möjligheter för angöring. Angöringsytor för varuleveranser och transporter till verksamheterna ska finnas längs gator med centrumverksamhet. Angöring till förskolan, i form av hämta/lämna, bör ske längs kvartersgata inom delområde A eller Hamnesplanaden. Innergården i delområde A ska hållas fri från biltrafik.

Längs den nya kvartersgatan i delområde A kan hämtning och lämning av barn till förskolan ske på båda sidor om gatan, beroende på var förskolan slutligen placeras. Hämtning och lämning ska dock ske på samma sida som entrén till förskolan.

Illustrationen uppe till höger på sidan visar den övergripande strukturen för angöring till, samt inom, hela programområdet. Exakt utformning och placering av angöringszoner bestäms i detaljplaneskedet och anpassas till bostadsentréer, verksamhetslokaler, soprum med mera för att klara gällande tillgänglighetskrav.



-  **Angöring**
-  **Endast lastzon, färdtjänst m.m.**
-  **Hämta/lämna förskola**
-  **Busshållplats UL**
-  **In- och utfart parkeringsgarage**

Principskiss av den övergripande strukturen för angöring inom programområdet. I kommande detaljplaneprocess kommer byggnadernas utformning att bli mer konkreta. I det skedet ska angöring till programområdet detaljstuderas utifrån bostadsentréer, soprum, verksamhetslokaler med mera för att klara gällande krav.

Gång- och cykel

Programområdets läge i innerstaden och nära Resecentrum gör det möjligt för många att välja cykel eller att promenera istället för att välja transporter med bil. I linje med Uppsala kommuns ambition att fortsätta utveckla Uppsala som cykelstad är det viktigt att lyfta programområdets goda förutsättningar att nyttja cykel som transportmedel. I miljöer med långsamma rörelser delar cykel- och gångtrafik samma utrymmen, medan cyklister i prioriterade cykelstråk, exempelvis Strandbodgatans södra sida mot kvarteret Munin, alltid ges ett eget utrymme.

Riktlinjer för park

Antalet personer som rör sig i området ökar i takt med områdets omvandling mot mer bostäder som komplement till personaltät verksamhet. Den successiva förändringen av områdets karaktär ställer nya krav på den yttre miljöns utformning, till exempel genom att skapa platser även för dem som arbetar inom området.

Den föreslagna parken utvecklas ur det befintliga smala grönstråket längs Hamnesplanaden och bör innehålla både ordnad parkmiljö och ytor för lek. Parkens utformning och möte med den framtida utformningen av Hamnplan måste utredas vidare i detaljplaneskedet. Den nya bebyggelsens möte med parken ska också studeras vidare inom detaljplanearbetet där utformning av parken och delområde A hanteras inom samma detaljplan vid ett eventuellt etappvis genomförande.



Exempel på funktionsindelning av den nya parken. Parkens utformning och gestaltning klargörs i kommande detaljplaneprocess.

Kungsängstorg utformas till ett öppnare och luftigare trädorg. Trädkronor klipps upp, träd gallras och buskrader tas bort. Befintlig markbeläggning behålls tills vidare men rustas upp vid behov.

Service

Utvecklingen av programområdet med tillkommande befolkning gör att programmet ställer krav på en förskola om minst fyra avdelningar som placeras inom delområde A. Förskolan ska byggas integrerat i bostadshusen i en eller två våningar och placeras nära parken för samnyttjande. Våningshöjden i förskolan ska regleras till minst 3 meters invändig takhöjd. En inhägnad gård på kvartersmark ska anordnas i direkt anslutning till förskolan. Gårdens exakta storlek fastställs i detaljplane-

Genom att exempelvis klippa upp trädkronorna och stamma upp träden kan Kungsängstorg bli ett mer öppet och inbjudande parktorg. Under den streckade linjen på fotot skulle det bli fri sikt med sådana åtgärder.



skedet men ett lägre riktvärde än 20 kvadratmeter lekyta per barn kan prövas. En begränsad yta förskolegård på kvartersmark kan motiveras av läget i innerstaden samt att den angränsande parken kan nyttjas för lek och Stadsträdgården kan nyttjas för utflykter.

Teknisk försörjning

Genomförandet av den nya bebyggelsen inom programområdet ställer krav på förstärkning i elförsörjningen. Nya transformatorstationer ska uppföras enligt de generella riktlinjer som finns vid nybyggnation. En nätstation ska ha ett skyddsavstånd om 5 meter från brännbar byggnadsdel. Markytan som behövs för en nätstation är cirka 3,5 gånger 6,5 meter. I programområdet krävs det minst 2 nya nätstationer för den nya bebyggelsen. Högsta belastning på en nätstation är cirka 2 500 kW.

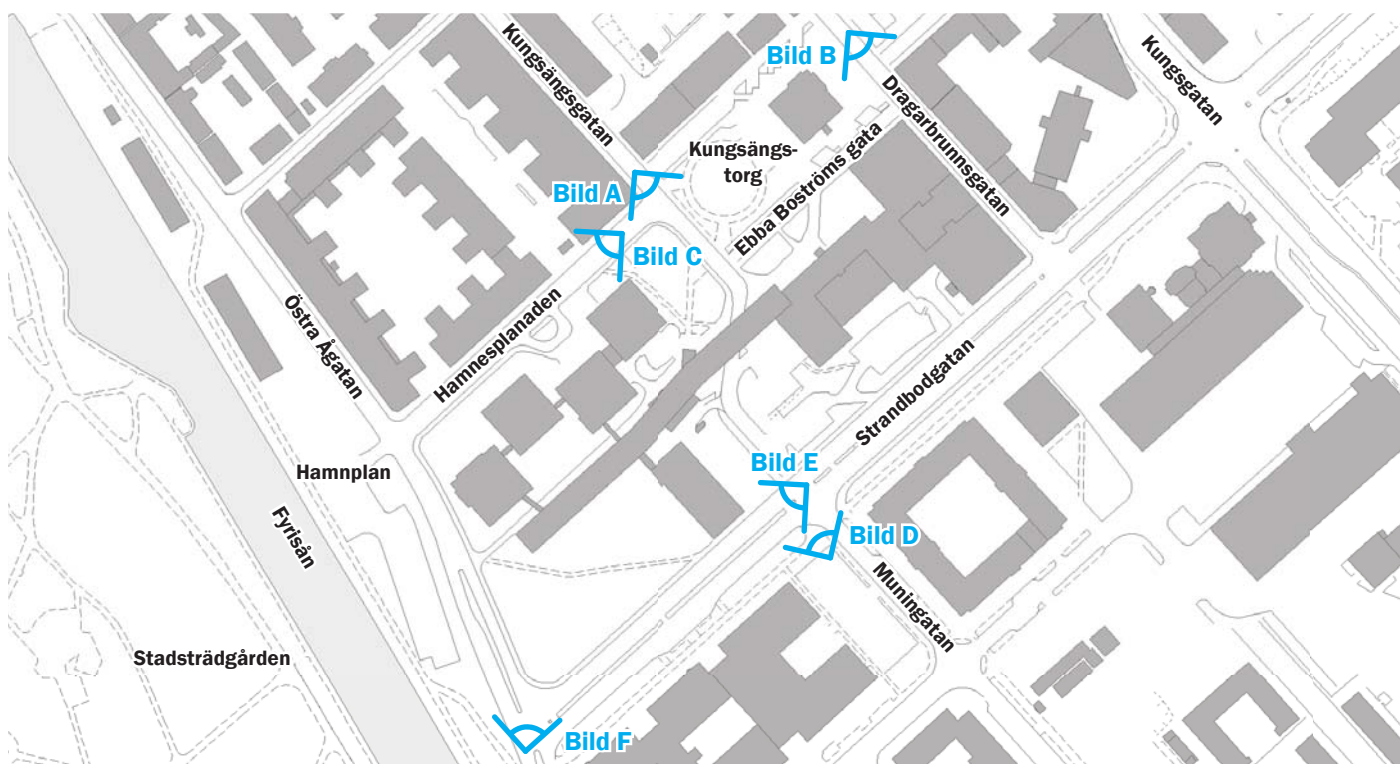
En nätstation måste anläggas i första etappen vid genomförandet av programmet. En ny nätstation måste dessutom vara i drift innan den befintliga längs Strandbodgatan kan tas bort, eftersom den förser kunder utanför programområdet med el.

FÖRUTSÄTTNINGAR I OMRÅDET

Stadsbild och kulturmiljö

Idag har kvarteret en bebyggelse som avslutar staden, utgör en barriär och avviker från rutnätsstrukturen i innerstaden. Bebyggelsen saknar kopplingar till omgivningen och har dålig relation till kringliggande stadsväv. De flesta huskropparna är indragna från gatulivet och ligger som en samlad kontorsenkav i ett grönområde, istället för den stadsbebyggelse i centralt och strategiskt intressant läge som kvarteret skulle kunna vara. Programområdet är ett stort och centralt beläget kvarter med många möjligheter vid ett helhetsgrepp kring kvarterets utveckling. Läget i staden med närheten till Fyrisån och Resecentrum gör programområdet attraktivt för nya bostäder, verksamheter och kontor.

Programområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården, C 40 A. Dessutom ligger programområdet inom ett av de kommunala kulturmiljöområden innehållande värdekärnor som bedömts vara särskilt värdefulla ur ett lokalt kulturmiljöperspektiv. I en inventering av Upplandsmuseet, Uppsala kommun och länsstyrelsen, utpekades kvarteret Hugin innehålla byggnader med särskilt arkitektoniskt och kulturhistoriskt värde från perioden 1951–1979. Med det avses att byggnaderna är representativa för sin tid eller sin grupp och i rimlig grad autentiska.



Gata och trafik

En av detaljplaneprogrammets viktigaste strukturella frågor är den övergripande gatustrukturen för programområdet. Gatustrukturen har en viktig roll i stadsbilden och att påverka rörelsemönster mellan innerstaden och Kungsängen söder om Strandbodgatan.

Enligt Uppsala kommuns prognos för fordonstrafikflöden för år 2030, som inkluderar den planerade bron vid Kungsängsesplanadens förlängning, uppgår trafikflödet på Strandbodgatan till cirka 15 000 fordon per dygn. Längs Dragarbrunnsgatan ligger det högsta beräknade flödet på cirka 2 000 fordon, Östra Ågatan 7 500 fordon, Kungsängsgatan 5 000 fordon och Hamnesplanaden cirka 2 000 fordon.

Avseende cykeltrafik är Strandbodgatan en mycket viktig länk med höga trafikflöden. Kungsängsgatan och Dragarbrunnsgatan har också ett visst trafikflöde med cyklar. Enligt Uppsala kommuns cykeltrafikmätningar har Dragarbrunnsgatan ett högre trafikflöde än Kungsängsgatan.

Kommunikationer

I förlängningen av Strandbodgatan under järnvägsviadukten, den så kallade Strandbodkilen, nås busstrafiken längs Kungsgatan samt Resecentrums perronger. Järnvägen och Resecentrum nås även via gamla Riksbankshuset och Samaritergränd. Närheten till Resecentrum gör kvarteret fortsatt intressant för kontor och andra verksamheter.

Kungsgatan utgör idag en barriär då det exempelvis saknas övergångsställe mellan Samaritergränd och Fjalars gränd. Inget stomlinjestråk trafikerar programområdet, men en busslinje inom lokaltrafiken trafikerar Kungsängsgatan genom programområdet.

Bild A (till vänster). Befintlig bebyggelse upplevs som en barriär då man närmar sig kvarteret Hugin längs Kungsängsgatan. Vy i sydöstlig riktning mot Kungsängen, med korsningen till Hamnesplanaden till höger.

Dragarbrunnsgatan

Gatan är underordnad Kungsängsgatan och Östra Ågatan då dessa två utgör huvudgator för kommunikationer. Gatan har ett stelt, avskärmat och livlöst gatuliv genom programområdet. Detta skulle kunna åtgärdas med att exempelvis öppna upp bottenvåningarna eller förgårdsmark vid entréerna. Gatan bedöms få ökad status och dignitet vid en förlängning av gatan in i Kungsängen och utgöra en av innerstadens huvudgator söderut tillsammans med Kungsgatan och Östra Ågatan.



Bild B. Dragarbrunnsgatan upplevs som trång och mörk. Vy mot Strandbodgatan med kvarteren Sleipner till vänster och Hugin till höger i bild.

Hamnesplanaden

En kort gata som utgår från Fyrisån och har ett indraget fasadliv. Parkremsan mellan Hamnesplanaden och kvarteret Hugins fastighetsgräns är smal och rymmer idag inga parkfunktioner. Hamnesplanadens grönska och planer på ett grönt stråk kan spåras långt tillbaka i tiden och är väl värd att ta vara på. Esplanaden har historiskt sett sammanbundit Fyrisån i väster med spårområdet i öster.



Bild C. Hamnesplanaden i riktning mot ån.

Kungsängsgatan

Gatan kopplar ihop citykärnan med programområdet och gatan avslutas inne i kvarteret. Gatan leds i en S-formation in under huskroppen innan den möter Strandbodgatan. När kvartersstaden byggs ut söder om Strandbodgatan är det naturligt att återgå till ett tydligt kvartersmönster även i kvarteret Hugin.



Bild D. Vy från Kungsängen i riktning mot Kungsängsgatans möte med Strandbodgatan.

Östra Ågatan

Östra Ågatan går längs Fyrisån och är en del av årummet och åstråket. Kajytan är extra bred framför programområdet vilket skapar nya möjligheter för utveckling av både programområdet och årummet. Gatan har en hög trafikintensitet idag och fungerar som rörelsestråk som binder samman mötespunkter i årummet, vilka för programrådets del närmast innebär Islandsbron och Hamnspången.

Vid ett genomförande av den planerade bron vid Kungsängsesplanadens förlängning beräknas trafikflödet minska och gatan får färre trafikrörelser i lägre tempo.



Bild F. Bild över Östra Ågatan. Vy i riktning mot norr, mötet med Strandbodgatan till höger i bild.

Strandbodgatan

Gatan är en viktig genomfartsgata idag och har en bred gatusektion på 30 meter. Denna länk knyter samman Kungsängen med staden öster om järnvägen. Länken har ett högt flöde av fordonstrafik, men också gång- och cykeltrafik. Längs med gatans södra sida finns en separat gång- och cykelväg. Den fungerar som huvudaxel i området och är hårt belastad. Det finns sedan tidigare ett kommunalt uppdrag för åtgärder som förbättrar framkomligheten för gång- och cykeltrafiken.



Bild E. Strandbodgatan med sin breda sektion, bilden tagen i riktning mot Östra Ågatan och ån. Kvarteren Munin till vänster och Hugin till höger i bild.

Gång- och cykelvägen fortsätter på södra sidan av Fyrisån mot Akademiska sjukhuset via Hamnspången över ån vid kvarteret Munin. Gatan bedöms få ökad betydelse i framtiden i huvudsak på grund av utvecklingen av programområdet, Resecentrumets södra entré, den fortsatta utvecklingen av Kungsängen och staden öster om järnvägen.

Park, rekreation och friluftsliv

Kvartersmarken inom programområdet utgörs i huvudsak av gångvägar, mindre torgytor med bland annat en uteservering, ett mindre antal parkeringsplatser och grönytor. Grönytor finns idag inom kvartersmark i programområdets södra del och kvarteret har idag ingen tydlig koppling till Fyrisån och årummet. Stora träd står längs Kungsängsgatan, Hamnesplanaden, Östra Ågatan och Strandbodgatan. Marken närmast hörnet mellan Strandbodgatan och Östra Ågatan består av en större grönska med ett flertal större träd.



Kungsängstorg med Uppsala Auktionskammare, före detta Riksbankenhuset, som fondbyggnad.

Kvarteret Hugin ligger bredvid Kungsängstorg, som i folkmun även kallas Svintorget. Torget kategoriseras som en småpark i Uppsala kommuns parkplan. I innerstaden råder underskott på lekpark. På de två som finns, Vasaparken och Stadsträdgården, är slitaget mycket stort. Trycket på Stadsträdgården mitt emot programområdet, på andra sidan Fyrisån, är överhuvudtaget så stort att den slits orimligt hårt. Utbyggnadstakten i Kungsängen med fler invånare och innerstadskarakter skapar ett växande behov av nya parker och grönytor.

Service

Generellt sett har denna del av Kungsängen ett underskott av service, men centrala stadens serviceutbud finns tillgängligt inom gångavstånd. Inom programområdet finns en lunchrestaurang i anslutning till det som tidigare var länsstyrelsens lokaler.

I några kvarter söder om programområdet, vid Kungsgatan, finns en livsmedelsbutik. Den pågående omvandlingen av Kungsängen från industriområde till i huvudsak bostadsbebyggelse skapar ett ökande behov av både offentlig och kommersiell service i närområdet. Det finns ett stort behov av förskola och barnomsorg i centrala staden. Behovet ökar också i samband med inflyttning i nya bostadsområden. Efterfrågan på lokaler för handel, kontor och verksamheter förväntas följa det ökande befolkningsunderlaget i denna del av staden. Programområdets läge längs viktiga stadsstråk och bredvid ett offentligt torg, park och Hamnplan skapar ytterligare möjlighet till platsbildning.

Hälsa och säkerhet

Buller

Den största miljöbelastningen i form av buller och luftföroreningar bedöms komma från Strandbodgatan och Östra Ågatan. En översiktlig trafikbullerutredning har genomförts som en del i att utreda möjligheterna till bostadsbebyggelse i programområdet. Bullerutredningen redovisar de förväntade ekvivalenta och maximala trafikbullernivåerna i programområdet. Trafikflödena i bullerutredningen avser dagens trafik samt en prognos för år 2030. Framtidsprognosen bygger på att en bro över Fyrisån byggs vid Kungsängsesplanaden. Om denna bro inte skulle bli av kommer belastningen på Östra Ågatan att bli större. Trafikmängden på Östra Ågatan kommer i prognosen att sjunka med 20 % och hastigheten sänks till 30 km/h. På Strandbodgatan ökar däremot trafiken med cirka 40 %. Sammantaget medför detta att trafikbullret på tomten kommer att öka något framöver.

Luftkvalitet

Programområdet ligger inom miljözonen i centrala Uppsala. Den infördes 1 januari 2013 och innebär att tunga fordon måste klara särskilda miljökrav för att få köra där vilket ska bidra till bättre luft och mindre utsläpp av klimatpåverkande gaser.

Översvämningsrisk

Programområdet ligger i delar inom område som riskeras att översvämmas. Med ett nederbördsrikare klimat i framtiden kan översvämningsrisker både bli mer vanligt förekommande och omfatta större arealer än tidigare.

Naturmiljö och miljöbelastning

Markförhållanden

Den översta delen av jordlagren består av cirka 1 meter mäktig fyllning av grus och sand med inslag av lera. Inom programområdet innehåller fyllningen betongkonstruktioner, rivningsrester och material som tegel- och kolrester, spik, porslin och trärester. På vissa ställen har fyllnadsjorden en doft av tjära enligt den senast genomförda markundersökningen. Fyllningen underlagras av 30–60 meter mäktiga lerlager där det översta 10 meter består av gyttjelera. Samtliga byggnader i programområdet är grundlagda med pålar som hänger genom sin vidhäftning i leran, så kallade kohesionspålar.

Markföroreningar

Inom programområdet har det tidigare funnits ett gasverk mellan 1860 och 1967. Vid framställning av stadsgas från stenkolk bildades en mängd föroreningar. Dessa föroreningar består till största delen av tjäroljor som i sin tur består av olika ämnen varav en del är hälsofarliga, bland annat polycykliska aromatiska kolväten, PAH. Alla synliga delar av gasverket revs innan de befintliga kontorshusen byggdes, men platsen där gasverket låg har riskklass 2, stor risk, enligt länsstyrelsens MIFO-databas.

Golder Associates AB genomförde under 2004–2005 en översiktlig undersökning av hela fastigheten och konstaterade att stora delar av marken var förorenad av bland annat PAH. Föroreningen var koncentrerad till den översta cirka 1,3 meter mäktiga fyllnadsjorden ovanpå mäktig lera.

En kompletterande miljöteknisk mark- och markvattenundersökning gjordes av Golder 2009 med syfte att vidga underlaget inför en ny riskklassning från dåvarande riskklass 1. Undersökningen syftade även till att utreda om de påträffade och kvarvarande föroreningarna från tiden för Uppsala Gasverk sprider sig, eller har potential att sprida sig, till recipienten Fyrisån. Eventuell förekomst av föroreningar i markvattnet är okänd då markvatten ej påträffades inom kvarteret vid provpunkterna med markvattenrör ner till 3–4 meters djup. Endast vid ett kompletterande tillfälle kunde markvattenprover tas i markvattenrören längs Östra Ågatan. Provtagningarna av både sediment från Fyrisån och jord- och vattenprover från områden mellan programområdet och Fyrisån visar att det inte förekommer några tydliga spår av föroreningar avseende PAH eller petroleumkolväten i det område som bedöms ligga nedströms den aktuella fastigheten.

Utifrån genomförda undersökningar i kombination med geologiska förutsättningar med stor lermäktighet saknas reella risker för grundvattnet under lera om inte vertikala transportkanaler skapas. De risker som finns med påvisade föroreningar är fysisk kontakt vid markanvändning, potentiell urlakning till Fyrisån och möjlig gastransport av flyktiga ämnen.

I några av de befintliga byggnadernas fläktrum förekommer blåbetong av alunskiffer. Radonhalten i fläktrum och kontor understiger 70 Bq/m³.

Grundvatten

Programområdet ligger i den yttre skyddszonen för den kommunala grundvattentäkten Uppsala- och Vattholmaåsarna. Markarbeten som sker djupare än 1 meter över högsta grundvattenyta inom den yttre skyddszonen kräver dispens från länsstyrelsen. Enligt data från SGU råder en stor grundvattentillgång under leran på 25 liter per sekund eller mer inom programområdet. Enligt sårbarhetskarteringen av Sveriges geologiska undersökning, SGU, råder en låg sårbarhet då grundvattenmagasinet ligger under ett tjockt och tätande jordlager.

Teknisk försörjning

Ledningar

Vatten- och avloppsledningarna är placerade lågt på grund av områdets topografi.

I programrådets östra del i gränsen mot Strandbodgatan finns ett antal elledningar på 400 kV. I Strandbodgatan går även ett antal ledningar på 11 000 kV samt en på 77 000 kV.

Den befintliga bebyggelsen är anslutet till fjärrvärmesystemet och möjlighet finns att ansluta ny tillkommande bebyggelse i programområdet.

Dagvatten

Det är möjligt att ansluta ny bebyggelse programområdet till kommunens vatten- och avloppssystem. Inom verksamhetsområdet för dagvatten ansvarar fastighetsägaren för sin fastighet och för avvattningen av det dagvatten som uppkommer inom fastigheten. Detta innebär att den enskilde fastighetsägaren ansvarar för att det dagvatten som inte kan infiltrera i marken på den egna fastigheten avvattnas till den förbindelsepunkt som verksamhetsområdets huvudman, Uppsala Vatten och Avfall, har anvisat.

Recipient för dagvatten inom programområdet är Fyrisån. Dagvattnet ska renas och, om möjligt, fördröjas inom kvartersmark innan det går ut i det kommunala ledningsnätet. Byggherren ansvarar för anläggning, drift och underhåll av anläggningar för rening och fördröjning på kvartersmark.

Skydd och restriktioner

Programrådets sydvästra delar berör strandskyddat område. Vid ändrad markanvändning inom det område som redovisas som strandskydd måste prövning av upphävande av strandskydd göras enligt miljöbalken 7 kap. 18 b–f §. Strandskydd kan inte upphävas om strandskyddets syften motverkas. Prövning av upphävandet sker i samband med detaljplanläggning.

Programområdet omfattas av riksintresse för totalförsvaret. Området ligger inom stoppområde för höga objekt, varför byggnader över 45 meter ovan mark inte kan uppföras inom området utan att komma i konflikt med riksintresset för totalförsvarets militära del, Uppsala flygplats. Den nya bebyggelsen kommer med hänsyn till bland annat kulturmiljön ändå inte att ha en skala som står i konflikt med försvarsintressena.

OMRÅDETS HISTORIK OCH UTVECKLING

Främre Kungsängen

Större delen av området ingår i 1600-talets rutnätsplan men bebyggdes först under 1800-talet. Området blev då i dess södra delar stadens första stadsplanlagda industriområde, strategiskt beläget mellan järnvägsstationen och hamnen. Under 1900-talet expanderade industriområdet söderut medan denna del successivt omvandlades med bostäder och kontor. Av de tidigare industrierna återstår idag endast Lindvalls kaffe öster om Kungsgatan. Olika tiders planideal och stadsbyggnadsidéer, helt eller delvis genomförda, ger detta område en något brokig struktur och karaktär. Några kvarter har slagits samman samtidigt som gator och torg ändrats. Detsamma gäller bebyggelsens funktioner. Här finns förutom bostäder av olika kategorier, handel, kontor med bland annat statliga verk och institutioner, parkeringshus, sjukhus, industri, före detta bankhus med mera. I likhet med verksamheter och kvarters- och bebyggelse-



Främre Kungsängen, ungefärlig avgränsning markerad med rött.



1858. Stadsdiktet som markerade stadens slut syns som den sneda linjen strax norr om dagens kvarteret Hugin. Kungsgångstullen ligger vid nuvarande Strandbodgatan.



1882. Hamngatan, idag Hammesplanaden, är bred hela vägen från järnväg till å. En färja ledde vidare över ån. Järnvägen och strandbodarna fanns på Strandbodgatan vilket förklarar dess bredd.



1909. Hammesplanaden och Kungsgångstorg lyfts fram i stadsplanen som ett viktigt stadsbyggnadsmässigt motiv med kraftiga gröna inslag. Stadsdiktet är borta. Stadens gasklockor låg i kvarteret. Strandbodarna har utvecklats så att de liknar kvartersbebyggelse.

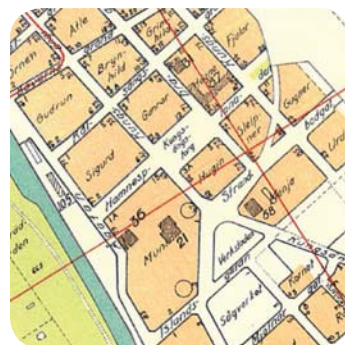
struktur så uppvisar även arkitekturen stor variation. Den skapar förutsättningar för ett varierat och intressant stadsliv. Blandningen av bostäder, handel och kontor bidrar till att befolka den centrala staden dygnet runt och närheten till Stora torget och Resecentrum bidrar till attraktiviteten.

Kvarteret Hugin

Kvarteret Hugin och Strandbodgatan har sedan länge varit gränsen för Uppsalas innerstad och har sedan 1970-talet utgjort en barriär mellan innerstaden och Kungsängens industriområde. Kvarteret Hugin var det sista kvarteret från centrum som följde den rätvinkliga rutnätsstrukturen från 1643 års rutnätsplan initierad för drottning Kristina. Nedan följer ett antal historiska kartor över Uppsala vilka ger en bild av varför Hugin ser ut som det gör, vilken roll kvarteret haft över historien och hur programområdet kan utformas för att läka samman stadskärnan och Kungsängen.



1930. Hammesplanaden har smalnats av vid Samariterhemmet. Kungsgångsgatans naturliga, raka förlängning kan tydas men gatan leder fortfarande snett österut.



1943. Kungsgångsgatan delas till två grenar. Kungsgångsgatan från norr upphör vid Strandbodgatan, för att sedan fortsätta två kvarter söderut i höjd med Dragarbrunnsgatan. Strandbodgatan når inte fram till ån och kvarteret Munin har utvidgats.



1961. Kungsgångsgatan är fortfarande delad till två grenar. Järnvägen mot ån är borta. Strandbodgatan dras ut till Fyrisån igen under sent 60-tal. Dess bredd var ett första steg till en planerad trafikled över ån och stadsträdgården till Sjukhusbacken.



2009. Den befintliga bebyggelsen uppfördes på 70-talet och skulle bilda en fast gräns för innerstaden söderut, vilket innebär att man inte följde traditionen med den rätvinkliga rutnätsstrukturen utan gav kvarteret en helt annan prägel med hus i park.

KONSEKVENSDISKUSSION

Den föreslagna utvecklingen av programområdet som presenteras i detta program är resultatet av ett antal övergripande avvägningar som gjorts baserat på områdets förutsättningar och stadsbyggnadsvisionen. Konsekvensdiskussionen belyser de konsekvenser som ett genomförande av föreslagen utveckling medför och detta ska ställas mot ett nollalternativ för att tydliggöra graden av konsekvenserna. Nollalternativet ska utgöra referensalternativ till den föreslagna utvecklingen. Det innebär ett beskrivet scenario av vad som händer om den föreslagna utvecklingen inte genomförs, till exempel om gällande detaljplanplan fortsätter att gälla.

Nollalternativ

Ett genomförande av befintlig detaljplan skulle innebära att gatu- och kvartersstrukturen kvarstår och att programområdet förstärks som barriär i stadsbilden. Främre Kungsängens möjligheter att fungera som katalysator för utveckling av stadsliv påverkas negativt av att behålla nuvarande struktur. Vidare skulle ett genomförande av befintlig detaljplan även innebära stora investeringar både i befintliga byggnader för att höja standarden samt bygga nya kontorslokaler enligt befintlig struktur utan flexibilitet.

Avseende markföreningarna är nollalternativet det minst lämpliga alternativet genom att man låter föreningarna vara kvar. Det medför spridningsrisker av föreningar med markvattenrörelser och viss urlakning till Fyrisån kan inte uteslutas. Föreningshalterna är lokalt mycket höga varför markens biologiska funktioner är påverkade. Riskerna för grundvattnet är små, förutsatt att inga vertikala installationer genomförs som når genom lerlagret.

Planalternativ

Stadsbild och kulturmiljö

Programområdet ska utformas till att läka samman innerstaden och Kungsängen. Programområdet ligger på en plats där utvecklingsstråken mot södra Kungsängen möter utvecklingsstråket Strandbodgatan som i sin tur knyter ihop stadens östra och västra delar. Programområdet har stor potential att påskynda innerstadens utveckling mot att även innefatta de södra delarna av Kungsängen. Genom att bryta upp den befintliga byggnadskroppen, som utgör en barriär mot det före detta industrimområdet i Kungsängen, kan till exempel siktlinjen från Stora torget tas om hand på ett mer tillfredställande sätt än idag. En mer stadsmässig kvartersstruktur bedöms ge positiv påverkan på stadsbilden då kvarterets koppling till omgivningen förtydligas och den föreslagna strukturen bidrar till att länka samman innerstaden och Kungsängen. En utveckling av programområdet genom bland annat förtätning, att tillvarata platsens historiska betydelse och funktion samt att skapa nya grönytor för mötesplatser bedöms ge bättre förutsättningar att uppnå miljömålet *God bebyggd miljö*.

Naturmiljö

Strandskyddet avses bli upphävt i kommande detaljplaner som ligger inom 100 meter från strandlinjen. Marken i programområdet är redan ianspråktagen på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften och programområdet är väl avskilt från området närmast strandlinjen av Östra Ågatan och de allmänna ytorna på Hamnplan. Således bedöms förutsättningar för upphävande av strandskydd föreligga.

Rekreation och friluftsliv

Innerstadens expansion söderut skapar ett behov av nya mötesplatser och parker. En utvecklad parklängs Hamnesplanaden skulle knyta ihop Kungsängstorg med Hamnplan och Södra Åstråket. En utveckling av programområdet bedöms ge en positiv påverkan på rekreativt värde i närområdet och bli en dragare inom Södra Åstråket.

Miljöbelastning

Det är okänt hur mycket jordmassor som schaktades bort under byggnationen av befintlig bebyggelse i programområdet och det kan därför inte uteslutas att förorenad jord förekommer under bottenplattan. Risk för exponering av metaller och organiska föreningar kan inte uteslutas vid markarbeten och ledningsdragningar i programområdet.

Markföreningen tycks vara stillastående, antingen beroende på att den är starkt bunden till jordlagren eller att det saknas tillräckliga förutsättningar för någon transportmekanism av betydelse, exempelvis vertikala sprickor eller rotsystem. Av denna anledning bedöms det sannolikt att föreningarna blir kvar inom fastigheten under en mycket lång tid framöver. Den exploatering av området som planeras kommer att innebära en bortschaktning av förorenad fyllnadsjord inför uppförande av själva byggnaderna.

För att uppnå en långsiktigt säker markmiljö inom området med små spridningsrisker av föreningar till Fyrisån föreslås att områdets föroreningsutbredning kartläggs systematiskt och åtgärdas generellt. Detta kan ske med exempelvis platsspecifika riktvärden för mindre känslig markanvändning (PRV_{MKM}), vilket även gäller ytor som inte ska bebyggas. För de områden med känsligare markanvändning som lekplats och förskola är till exempel platsspecifika riktvärden som baseras på känslig markanvändning (PRV_{KM}) motiverade. Sammantaget bedöms dessa föroreningsmål minska den möjliga miljöbelastningen på Fyrisån samt minimera risken för återkontaminering av åtgärdade områden, till exempel vid översvämning.

Lokalt omhändertagande av dagvatten ska utföras på ett sätt som inte medför en alltför ökad risk för urlakning och spridning av eventuella kvarlämnade föroreningar i marken.

Samhälls- och naturresurser

Bebyggelsen innebär en förtätning och befintlig teknisk infrastruktur kan utnyttjas. En stor del av den nya bebyggelsen i programområdet kommer att vara bostäder, utöver kontor och verksamheter, vilket kommer att generera mer avfall. En förskola planeras inom programområdet. Några ledningar kan komma att behöva flyttas vid genomförandet av kommande detaljplaner. En geoteknisk undersökning behöver genomföras under planprocessen. Den skulle bland annat kartlägga grundvattennivån och bedöma miljöbelastningen av exploateringen, föreslå lämplig grundläggningsteknik och klargöra förutsättningar för anläggning av parkeringsgarage under mark.

Hälsa och säkerhet

I ett framtida perspektiv, där en ny bro över Fyrisån vid Kungsängsesplanaden inkluderas, bedöms trafikflödena öka. Strandbodgatan som huvudgata enligt översiktsplanen kommer att ha fortsatt hög betydelse i framtiden.

Fordonstrafiken kommer att generera högre nivåer av buller och luftföroreningar än i dagsläget. Detta ska utredas i detaljplaneskedet för att säkerställa att riktvärden för buller och miljö kvalitetsnormer för luft klaras. Den planerade nya bebyggelsen ska utformas med hänsyn till detta.

Avseende dagvattenhantering bedöms rening av dagvatten vara en mer central fråga än fördröjning. Fördröjning av dagvatten är inte lika nödvändigt i detta område då belastningen på dagvattennätet inte blir så stor nära recipienten. Tillräcklig rening är nödvändig på grund av den direkta närheten till Fyrisån och infiltration bedöms ej vara ett alternativ på grund av lerlagren. I den tilltänkta parken skulle dagvatten från gatorna i närområdet kunna samlas i en multifunktionell yta.

Bostäder med genomgående lägenheter, som medför tillgång till en bullerdämpad sida, kan uppföras på tomten som uppfyller dagens ljudkrav. Enkelsidiga lägenheter mot Strandbodgatan eller Östra Ågatan går däremot inte att uppföra. Mest utsatta blir bostäder mot Strandbodgatan, framförallt i hörnet vid korsningen mot Östra Ågatan.

Om Fyrisåns vattennivå höjs finns risk för översvämning inom delar av programområdet. Översvämningsrisken ska beaktas i kommande detaljplaneprocess vid utformning av de nya byggrätterna. För ny bebyggelse som kan ta skada av översvämning bör lämplig nivå på färdigt golv utredas. Elinstallationer och andra tekniska anläggningar som kan ta skada av översvämning bör inte finnas under denna nivå.

Beroende på närhet till kvarlämnade föroreningar bör ny bebyggelse uppföras med en tillräckligt tät grundkonstruktion som förhindrar inläckage av markluft som kan innehålla viss halt av föroreningar. Andra konstruktions- och installationstekniska lösningar med syfte att minska exponeringsrisken av flyktiga ämnen för människor ska också beaktas.

Behov av att upprätta MKB

Samråd med länsstyrelsen angående behovsbedömning enligt 6 § förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar har skett under första kvartalet 2015. Länsstyrelsen bedömer att genomförandet av detta detaljplaneprogram kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 11§ miljöbalken, i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905) samt 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Kommunen kommer att ta ställning till behovet av att upprätta MKB som en del av det fortsatta planarbetet.

GENOMFÖRANDE

Omvandlingen av programområdet kommer att ske under en längre tid och kan också ske i etapper. Detta avsnitt beskriver principerna för hantering av genomförande frågor i kommande detaljplaner.

Organisation

Ansvarsfördelning

Exploatören har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för att genomföra anläggningar på kvartersmark. Exploatören ansvarar för ansökan om fastighetsbildning på kvartersmark.

Kommunen ansvarar för projektering och anläggande av allmänna platser inom programområdet. Kommunen ansvarar för ansökan om fastighetsbildning av allmän plats.

Ledningsägare ansvarar vid behov för ansökan om ledningsrätt för ledningar och tillhörande anläggningar. Exploatören ansvarar för och bekostar eventuell omdragning av befintliga ledningar som berörs av ett genomförande av kommande detaljplaner.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats, vilket innebär ett ansvar för genomförande, drift och underhåll.

Avtal

Intentionsavtal

Ett intentionsavtal ska tecknas mellan kommunen och exploatören innan programmet godkänns av plan- och byggnadsnämnden. Avtalet ska reglera principer för marköverlåtelse, principer för kostnadsfördelning samt ansvarsfördelning vid genomförandet av kommande detaljplaner.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska tecknas mellan kommunen och exploatören inför antagandet av respektive detaljplan. Avtalet ska i detalj bland annat reglera marköverlåtelse, kostnader samt ansvarsfördelning under genomförandet av planen.

Tekniska frågor och utredningar

Dagvatten

Exploatören ansvarar för att utreda förutsättningar och tekniska lösningar för dagvattenhantering inom kvartersmark. Exploatören ansvarar även för anläggande och drift av dagvattenanläggning inom kvartersmark.

Vatten och avlopp

Programområdet ingår i verksamhetsområdet för den allmänna VA-anläggningen för vatten och spillvatten. Uppsala Vatten och Avfall AB är huvudman för den allmänna VA-anläggningen.

Buller och luft

Exploatören ansvarar för att utreda förutsättningarna att klara luftkvalitetsnormer och bullerriktvärden vid ett genomförande av programmet.

Trafikanläggningar

Exploatören ansvarar för att utreda förutsättningarna att klara exploaterings parkeringsbehov.

Ledningar

Exploatören ansvarar för att utreda förekomst av ledningar som berörs av exploateringen. Det kan finnas av kommunen okända ledningar.

Avfall

Exploatören ansvarar för att utreda förutsättningar för avfallshandling inom exploateringen.

Översvämning

Exploatören ansvarar för att bekosta utredning av översvämningrisk, förutsättningarna och konsekvenserna.

Markmiljöutredning

Exploatören ansvarar för att utreda eventuell förekomst av markföroreningar inom sina fastigheter.

Kommunen ansvarar för att utreda eventuell förekomst av markföroreningar inom sina fastigheter.

Fastighetsrättsliga frågor

Marköverlåtelse

Mark som planläggs som allmän plats ska lösas in av kommunen. Expropriationslagens ersättningsregler är utgångspunkt för ersättning vid marköverlåtelse av allmän plats. Kommunen har rätt att integrera kostnaden för markinlösen i kostnadskalkylen för genomförande av allmän plats. Kostnadskalkylen ligger till grund för den exploateringsavgift kommunen tar ut av exploatörer för att finansiera projektering och anläggande av allmän plats.

Fastighetsbildning

Kommande detaljplaner utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för genomförandet av kommande detaljplaner.

Exploatören ansvarar för och bekostar ansökan om fastighetsbildning av kvartersmark.

Kommunen ansvarar för ansökan om fastighetsreglering av mark som i kommande planer planläggs som allmän platsmark.

Ekonomi

Fördelning av kostnader och ansvar

Kommunen ansvarar för projektering och anläggande av allmänna platser som blir en konsekvens av genomförandet av kommande detaljplaner. Kostnaderna för iordningställandet tas ut i form av en exploateringsavgift.

Exploatören ansvarar för och bekostar anläggningar på kvartersmark.

Exploatören ansvarar ekonomiskt gentemot kommunen för flytt av ledningar som berörs.

Anslutningsavgifter

Exploatören betalar erforderliga anslutningsavgifter för teknisk infrastruktur samt bygglovs-, fastighetsbildnings- och lagfartskostnader kopplade till ett genomförande av projekt inom kvartersmark.

Etappindelning

Utvecklingen av programområdet bedöms ske under ett antal år och genomförandet av de båda delområdena kan komma att ske vid olika tidpunkter. Etappindelningen syftar till att möjliggöra flexibilitet vid genomförandet i form av samordning av de åtgärder på allmän plats som planeras och den tekniska infrastrukturen som den nya bebyggelsen kräver. Delområde A och B kan således detaljplaneras och genomföras separat. Vid en etappvis utbyggnad finns möjligheten att inhysa hyresgäster och bedriva verksamhet i de delar av programområdet där tiden för genomförande ligger längre fram.

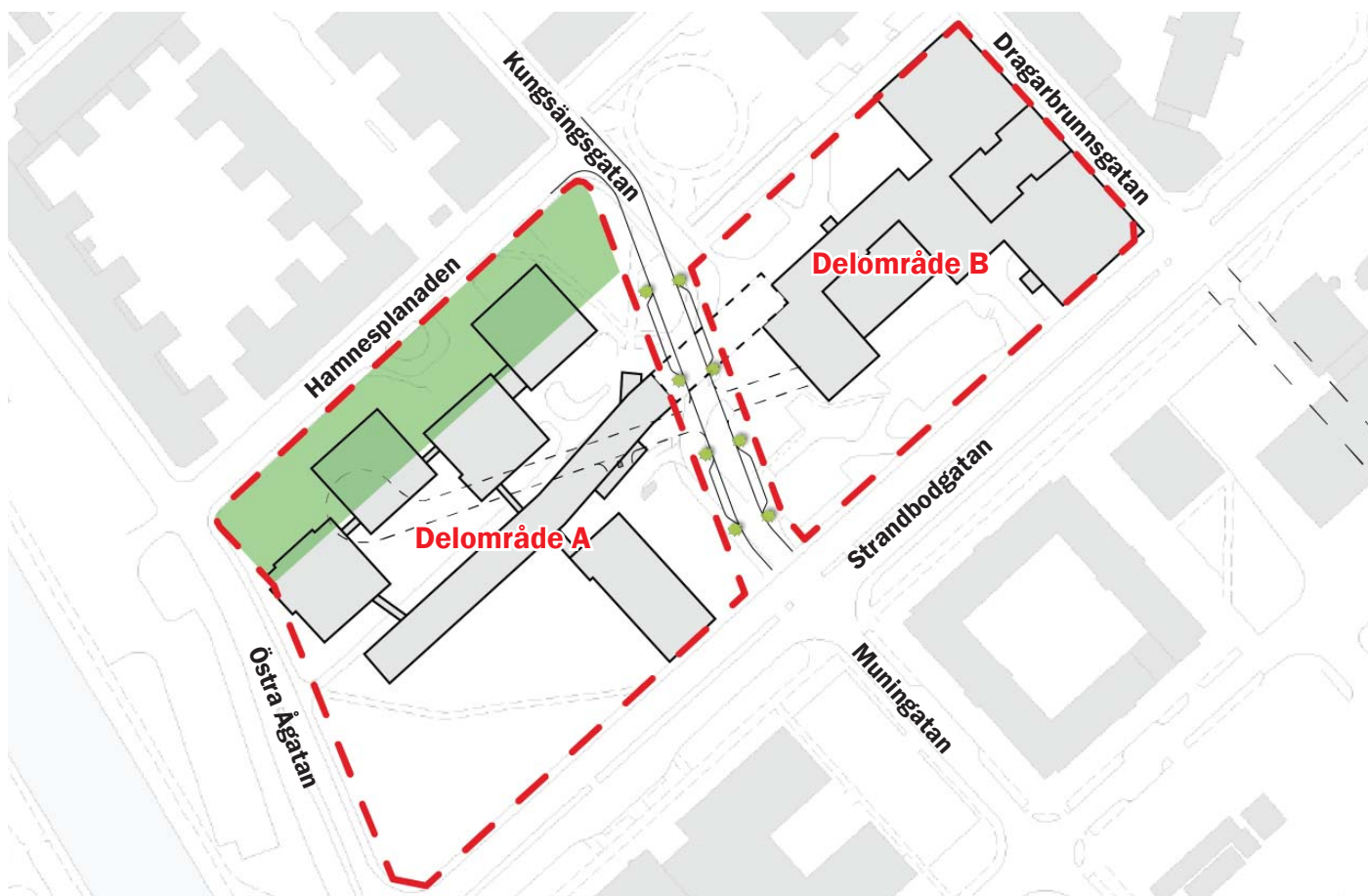
Oavsett vilket av delområde A eller B som byggs först, måste ett antal viktiga objekt hanteras i den första etappen av genomförandet. Kungsängsgatan kommer att få en ny dragningsplan, vilket sker i den första etappen tillsammans med en av de transformatorstationer som kommer att behövas när kvarteret är fullt utbyggt. Strandbodgatan genomförs som helhet mellan Östra Ågatan och Dragarbrunnsgatan.

Delområde A planläggs i sin helhet, vilket innefattar nya bostäder, verksamhetslokaler och förskola samt parken vid

Hannesplanaden. Den nya bebyggelsens möte med parken hanteras inom denna detaljplan där utformning av parken och delområde A hänger samman och bör lösas som en helhet. Nödvändiga anpassningsåtgärder på Hannesplanaden genomförs.

Delområde B planläggs i sin helhet. Nödvändiga åtgärder på Dragarbrunnsgatan och anpassningsåtgärder mot Kungsängstorg genomförs.

Möjlighet finns även att ha en gemensam detaljplan för hela kvarteret fram till samråd, där exempelvis gestaltning och utformning blir mer konkret och en byggrätt föreslås. Vid behov kan sedan respektive delområde delas till två parallella processer för att underlätta genomförandet, om skäl till detta skulle föreligga.



Figur som illustrerar programmets två olika delområden som utgångspunkt för etappindelningen.

REFERENSER

Översiktsplan

Översiktsplan för Uppsala kommun (samrådsförslag 2015)
Innerstadsstrategi (samrådsförslag 2015)
Översiktsplan 2010 (KS 2010)

Planprogram för angränsande områden

Program för Södra Åstråket (KS 2015)
Program för Kungsängen (KS 2009)

Övriga program

Dragarbrunnsgatan (BT, KTN 2009)

Trafik

Trafikkonsekvensbedömning Kvarteret Hugin/Strandbodgatan (Sigma 2015)
Trafikutredning Södra Åstråket (Ramböll 2014)

Kulturmiljö

Riksintresseområdet Uppsala stad, fördjupat kunskapsunderlag (länsstyrelsen 2014)
Uppsala - En växande stad, bebyggelseinventering 1951–1979 (Upplandsmuseet 2006)

Miljö

Inledande miljöteknisk markundersökning och sammanställning av luftprovtagning i kvarteret Hugin (J&W 2000)
Miljöteknisk markundersökning (Golder 2005)
Kompletterande miljöteknisk markundersökning och slutrapport (Golder 2006)

Buller

Trafikbullerutredning kvarteret Hugin (Bjerking 2014)

Dagvatten

Dagvattenprogram för Uppsala kommun (KF 2014)
Dagvattenhantering - En exempelsamling (Uppsala Vatten och Avfall 2014)

Förstudie

Förstudie kvarteret Hugin (Berndtsson Arkitektkontor AB 2013)

Parallella utredningsuppdrag kvarteret Hugin

Tengbomgruppen Uppsala AB
White Arkitekter AB
Karavan landskapsarkitekter/Svendborg Architects
ALMA Arkitekter AB



PLAN- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

Datum
2016-02-17Diarienummer
PBN 2014-000244

Planprogram för kvarteret Hugin i Kungsängen, Uppsala kommun

SAMRÅDSLISTA

Myndigheter

Kommunala lantmäterimyndigheten
Länsstyrelsen
Polismyndigheten i Uppsala

Sakägare och boende inom och utanför planområdet

Enligt adressförteckning

Hyresgästföreningar

Hyresgästföreningen i Uppsala Knivsta

Kommunala nämnder, förvaltningar m fl

Arbetsmarknadsnämnden
Gatu och samhällsmiljönämnden
Idrott och fritidsnämnden
Kulturnämnden
Miljö och hälsoskyddsnämnden
Omsorgsnämnden
Räddningsnämnden
Utbildningsnämnden
Äldrenämnden

Intresseföreningar och sammanslutningar

Handikappföreningarnas samarbetsorgan
Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd
Uppsala Handelsförening
Uppsala Handelskammaren
Föreningen Vårda Uppsala
Sveriges Fastighetsägare Mellansverige

Ledningsägare

Telia Sonera Skanova Access AB

Svenska Kraftnät

Uppsala Stadsnät AB

Uppsala Vatten och Avfall AB

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Värme Uppsala AB

Trafik

Kollektivtrafikförvaltningen ULS

Övrigt

Uppsala kommun skolfastigheter AB

Landstingsservice i Uppsala län

Upplandsmuseet

Uppsala Domkyrkoförsamling

För allmänhetens kännedom

Kommuninformation

Stadsbiblioteket

För kännedom

Kommunstyrelsen

Kommunalråd:

Erik Pelling

Marlene Burwick,

Politiska partier

Miljöpartiet

Moderata samlingspartiet,

Vänsterpartiet,

Stadsbyggnadsförvaltningen,

Bygglov

Namngivningsnämnden