

Handläggare
Annika Danielson

Datum
2016-04-04

Diarienummer
PBN 2016-384

Plan- och byggnadsnämnden

Tjänsteskrivelse

Planbesked för Kungsängen 1:17 m.fl.

Förslag till beslut

Plan- och byggnadsnämnden påbörjar detaljplaneläggning med utökat förfarande för Kungsängen 1:17, 21:2, 21.3, 22:1, 22:2, 37:4 samt delar av fastigheten Kungsängen 1:2.

Avgift för planbesked enligt plan- och bygglagen (PBL) 5 kap 5 § är 17 800 kr enligt fastställd taxa. Faktura utsändes separat.

Sammanfattning

Besqab Kvarnen AB begär planbesked om planläggning som möjliggör en utveckling med bostäder, verksamheter och förskolor inom fastigheterna Kungsängen 1:17 m.fl. Planområdet ligger i stadsdelen Kungsängen och utgörs av bebyggelse där Lantmännen idag bedriver livsmedelsindustri. Ambitionen är att ta tillvara platsens centrala läge och skapa en tät, attraktiv och varierad stadsbebyggelse där även befintliga byggnader bevaras och konverteras. Fastigheterna som vetter mot ån ska integreras med planerna för åstråket för att förlänga stadskärnan söderut och skapa nya mötesplatser i bästa solläget.

Planområdet omfattas av ett program för Kungsängen från 2009 samt av ett planprogram för Södra åstråket från 2015.

Förslaget överensstämmer med intentionerna i översiktsplanen från 2010 då det ligger inom den utvidgade stadskärnan.

Tidpunkten för ett beslut om antagande uppskattas till första halvåret 2018 under förutsättning att planprocessen kan genomföras i sin helhet.

Beslutsunderlag

Begäran om planbesked

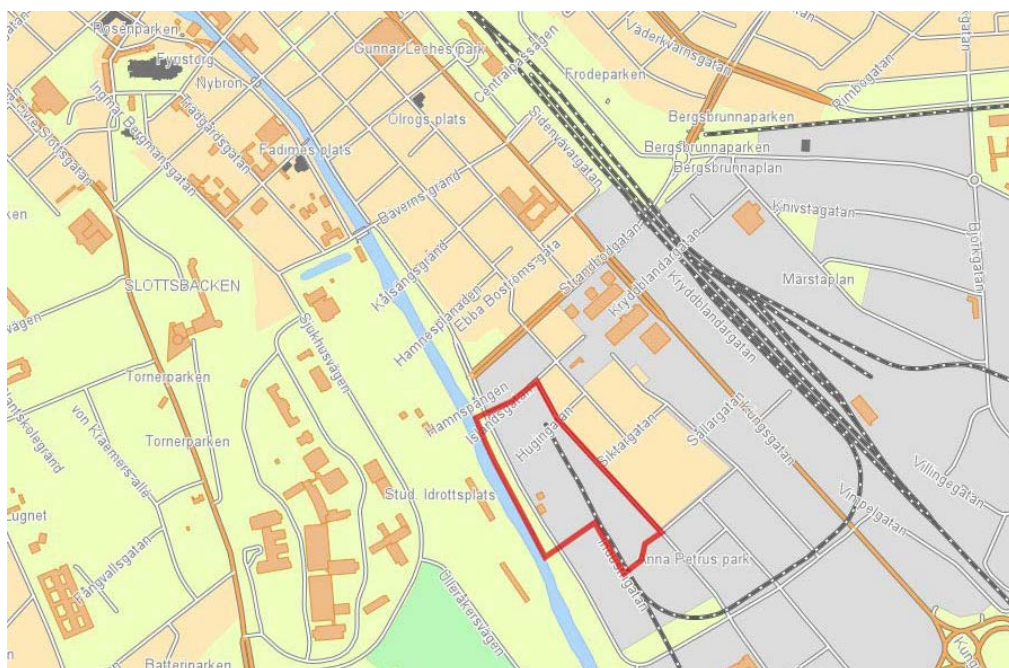
Bakgrund och syfte

Besqab Kvarnen AB begär planbesked om planläggning som möjliggör en utveckling med bostäder, verksamheter och förskolor inom fastigheterna Kungsängen 1:17 m.fl. I förslaget är innehållet i huvudsak bostadsändamål, med inslag av verksamheter i starka stråk samt förskolor för att möta den ökande befolkningen i Kungsängen. Ambitionen är att ta tillvara platsens centrala läge och skapa en tät, attraktiv och varierad stadsbebyggelse där även vissa befintliga byggnader bevaras och konverteras. Fastigheterna som vetter mot ån ska integreras med planerna för åstråket för att förlänga stadskärnan söderut och skapa nya mötesplatser i bästa sol-läget. Fastighetsägaren föreslår att parkeringsfrågan liksom allmän plats, kan hanteras innovativt där bilen inte behöver ha högsta rang i gaturummet.

Bolaget Besqab Kvarnen AB ägs gemensamt av Besqab och Ikano Bostad. Sedan den 22 mars 2016 äger bolaget de fem fastigheterna Kungsängen 1:17, 21:2, 21.3, 22:1 och 22:2 som tidigare ägts av Lantmännen (Lantmännen Fastigheter i Uppsala AB och Svenska Lantmännen Ekonomiska förening). Innan detaljplanearbetet påbörjas vill Besqab Kvarnen AB gemensamt med kommunen ta fram en vision och strukturplan för området där en kulturmiljöanalys ligger till grund för vilka byggnader som kan och bör bevaras. Därefter föreslår de att planläggningen tar vid som en detaljplan för att säkerställa att helheten från strukturplanen kan behållas.

Läge och omfattning

Planområdet ligger i stadsdelen Kungsängen i den södra delen av innerstaden och avgränsas av Islandsgatan i norr, Ångkvarnsgatan i öster, Fyrisån i väster och nyligen uppförd bostadsbebyggelse i söder. Planområdet omfattar fastigheterna 1:17, 21:2, 21.3, 22:1 och 22:2 som ägs av Besqab Kvarnen AB (Besqab och Ikano Bostad). Planområdet omfattar även fastigheten Kungsängen 37:4 som ägs av Uppsala Vatten och Avfall AB samt delar av fastigheten Kungsängen 1:2 som ägs av Uppsala kommun. Området är totalt cirka 6,5 hektar (65 000 kvm) stort.



Karta som visar planområdets läge. Området är markerat med en röd linje.

[LÄNK TILL GOOGLE MAPS](#)

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplanen från 2010 anger att planområdet ligger inom utvecklingsområdet "Stadskärnan och innerstaden" som åt söder ska utvidgas över Strandbodgatan. Översiktsplanen anger att vid förnyelse och utveckling i stadskärnan och innerstaden ska plats ges för mer kultur- och nöjesliv och andra besöksfunktioner. Stadslivet ska prioriteras i hela stadskärnan genom att lokaler för verksamheter och besöksfunktioner ska säkras i bottenvåningarna. Översiktsplanen anger att stadslivet ska säkras särskilt i vissa utpekade huvudstråk. Östra Ågatan som går genom planområdet är ett sådant utpekat stråk. Här ska stora verksamhetsinslag och besöksfunktioner samt attraktiva offentliga rum säkerställas.

Det pågår ett arbete med att ta fram en innerstadsstrategi som blir ett övergripande styrdokument för utvecklingen av Uppsalas centrala delar. I detta dokument betonas vikten av att skapa förutsättningar för stadsliv bland annat genom attraktiva offentliga rum och levande bottenvåningar. Planområdet ligger inom ett område som pekas ut som fokusområde för

stadsliv. I beskrivningen av Kungsängen anges att flera av industribyggnaderna har kulturhistoriska och arkitektoniska värden och bör därför sparas.

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 pekats ut som kulturhistoriskt värdefulla.



Utdrag ur plankartan från programmet för Kungsängen. Röda byggnader är utpekade som kulturhistoriskt värdefulla.

Planprogram för Södra åstråket

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 närmst vattnet ska bli ett inbjudande och generöst kajstråk med inslag av kommersiell verksamhet.

Gällande detaljplan

För planområdet gäller idag stadsplan för Kungsängens industriområde från 1983. Inom planområdet tillåts 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). 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 gatumark till kvartersmark.



Utdrag ur den gällande stadsplanen. Planområdet är markerat med en röd linje. Stora delar av Kungsängen har förändrats efter framtagandet av stadsplanen och är idag planlagda för främst bostadsändamål.

Tomtindelning

För två av fastigheterna inom planområdet, Kungsängen 21:2 och 21:3, gäller en tomtindelning som fastställdes 1962.

Planbesked
Kungsängen 1:17 m.fl.
Diariennr. 2016-384

Förutsättningar

Planområdet är idag bebyggt med industribyggnader med varierad karaktär. Utmed Östra Ågatan finns flera äldre tegelbyggnader i olika stilar som är placerade i en rak fasadlinje. Bakom dessa är en annan miljö med magasinsbyggnader, silotorn och asfaltskytor.



Flygfoto över området.



Foto som visar planområdet från Ångkvarnsgatan. Till höger syns makaronifabriken intill några av silotornen.



Foto som visar några av silotornen i planområdets östra del och mötet med Kungsängens bostadsområde.

Historia

1864 anläggs en ångdriven kvarn vid Uppsala hamn. 1874 köps den av det nybildade Uppsala Ångqvarns AB i syfte att driva kvarnrörelse samt att tillverka och förädla sprit. På 1920-talet var Uppsala Ångqvarn bland de medelstora handelskvarnarna i Sverige. Efter ombyggnader och nybyggnader på 1940–50-talet var Ångqvarns industrianläggning en av de modernaste livsmedelsindustrierna i Europa. Livsmedelsverksamheten har under 140 år förändrats avsevärt och därmed även bebyggelsen. Verksamheten har vuxit, moderniserats och bytt inriktning och man har därför byggt om eller ersatt byggander. Jästfabriken vid Östra Ågatan byggdes 1902 och är idag den äldsta byggnaden.

I en kulturhistorisk värdering av området från 2003, skriver Uppsala kommuns kulturkontor att Ångqvarnen var den första industri som etablerades i Uppsalas äldsta industriområde, då kallat Hovstallängen. Området är därför unikt i Uppsala. Byggnaderna bidrar först och främst till stadsdelens identitet, men också till berättelsen om Uppsala som en bördig jordbruksbygd. De utgör landmärken i årummet och stadsbilden, och utgör även en symbol för mötet mellan stad och land. De höga silorna är ett dramatiskt inslag i stadsbilden och dominerar i miljön. Sett från årummet är de en del av Uppsalas profil. Det finns både silos i betong och plåt, där betongbyggnaderna kanske har starkast karaktär.

Planbesked
Kungsängen 1:17 m.fl.
Diariennr. 2016-384



Foto som visar jästfabriken från 1902.



Foto som visar skeppsselevatorn från omkring 1960.



Foto som visar några av silotornen av betong i området.

Verksamheten idag

Under slutet av 1960-talet tas livsmedelsverksamheten över av Svenska Lantmännens Riksförbund. Sedan 1990-talet hör detta till Nord Mills AB, som är ett dotterbolag till Lantmännens livsmedelskoncern. Verksamheten bedrivs fortfarande idag av Nord Mills. Med start 2017 kommer dock verksamheten etappvis att avvecklas och flyttas.

Kulturmiljö

Området ligger inte inom riksintresseområdet för kulturmiljön Uppsala stad. Dock finns det stora kulturhistoriska värden, både tack vare industriverksamhetens långa historia och tradition i Uppsala, och den unika bebyggelsemiljön. I tidigare inventeringar av området, bl.a. i programmet för Kungsängen från 2009, pekas flera av tegelbyggnaderna ut som kulturhistoriskt värdefulla. Det gäller tegelbyggnaden längst i norr som är en silobyggnad, kvarnbyggnaden, jästfabriken och den gamla pumpstationen inom Uppsala Vatten och Avfalls fastighet.

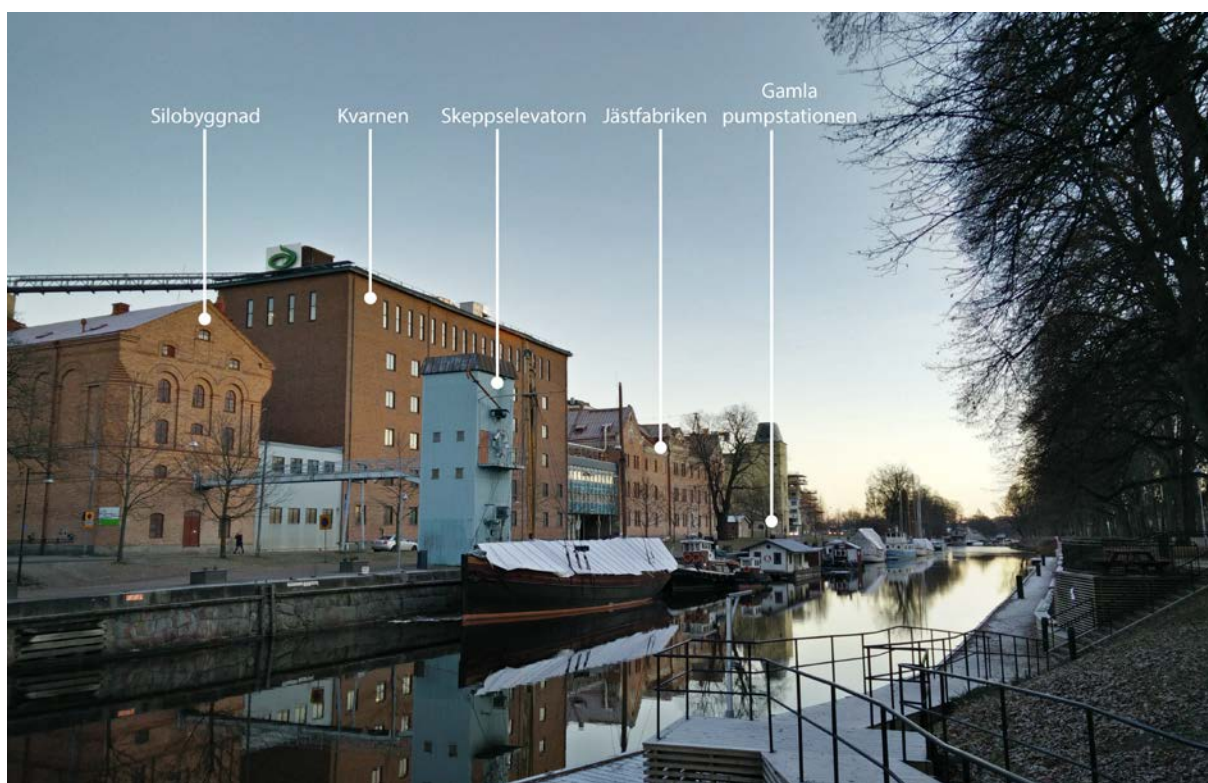


Foto som visar flera av de kulturhistoriskt intressanta byggnaderna.



Foto som visar den gamla pumpstationen.

Miljö- och hälsa

Planområdet påverkas av visst buller från omkringliggande gator. Den stora bullerkällan idag är dock industriverksamheten inom planområdet som kommer att avvecklas.

I den sydvästra delen av planområdet har Uppsala Vatten och Avfall en pumpstation. Pumpstationen är i drift och kommer att behöva vara kvar eftersom den är placerad i en lågpunkt. Den medför luktproblematik och utgångspunkten är ett riskavstånd på 50 meter till ny bostadsbebyggelse. Möjligheten att genomföra åtgärder för att kunna minska avståndet bör studeras.

Delar av planområdet riskerar att översvämmas vid mycket höga flöden i Fyrisån. Enligt Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) kan det ske vid högsta beräknade flöde, vilket innebär en situation som kan antas ske mer sällan än en gång på 200 år.

Det finns förorenad mark inom planområdet.

Trafik

Inom stadsbyggnadsförvaltningen pågår ett arbete med att utreda Östra Ågatans funktion i det större gatunätet. I det ingår att se över gatans bredd och behov av mer plats för gående och cyklister. Det är viktigt att gatan utformas så att möjligheter finns att skapa levande bottenvåningar med generösa platser i solläge i åstråket.

Parker och grönområden

I Kungsängen har flera parker tillkommit och dessutom ligger Stadsträdgården, Tullgarnsparken utmed Fyrisån och Årike Fyris inom gångavstånd.

Arbetsprocess

Inom ramen för planuppdraget ska till att börja med en vision och strukturplan arbetas fram gemensamt mellan exploatörerna och kommunen. Syftet är att gemensamt ta ett helhetsgrepp över området och enas kring en bebyggelsestruktur och ett innehåll som ligger till grund för den fortsatta detaljplaneringen. Juul Frost Arkitekter har anlitats för att arbeta med detta.

Bedömning och riktlinjer för fortsatt arbete

De gamla industrikvarteren kring kvarnen och jästfabriken berättar mycket om Uppsalas historia och är en unik miljö vi inte hittar någon annanstans i staden. En utveckling med ny bebyggelse i detta läge ger dock en möjlighet att levandegöra miljön och skapa nya mötesplatser och få aktiviteter som vänder sig utåt. Det möjliggör även en genomsläpplighet i de stora kvarteren och att åstråket därmed tillgängliggörs för boende i Kungsängen. Det är en möjlighet att ta tillvara på platsens unika karaktär och bebyggelse och utveckla detta till en spännande och blandad stadsmiljö.

De befintliga tegelbyggnaderna utmed Östra Ågatan bedöms vara kulturhistoriskt värdefulla och är en viktig del av miljön. Även den gamla makaronifabriken i tegel bakom dessa bedöms ha ett värde för att hålla samman den kulturhistoriska miljön. Vad det gäller silorna bör det utredas vidare för att avgöra om några av dessa bör bevaras. De befintliga byggnaderna som sparas kan omvandlas till andra ändamål och därmed ges ett nytt liv.

De föreslagna förändringarna kan prövas i en planprocess med följande riktlinjer:

- De befintliga tegelbyggnaderna bevaras och det bör utredas för vilket ändamål dessa är bäst lämpade att använda. Dessa byggnader är silobyggnaden, kvarnen, jästfabriken, gamla pumpstationen och makaronifabriken.
- Skicket på skeppselevatoren vid ån bör utredas, och om det är möjligt bör den bevaras som ett spännande inslag i åstråket.
- Det bör utredas vidare om det är möjligt och lämpligt att bevara och utveckla silobyggnader.
- Ny bebyggelse ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet. De höga kultur- och industrihistoriska värdena ska respekteras och utnyttjas i den fortsatta utvecklingen.
- Ny bebyggelse ska variera i höjd.
- Ny bebyggelse ska placeras och utformas med målsättningen att skapa en blandad, spännande och annorlunda stadsmiljö.
- Offentliga mötesplatser och stråk ska tillskapas i området.
- Det ska finnas verksamheter i området, både mot Östra Ågatan och inne i området.
- Mobilitetslösningar som främjar hållbart resande bör prioriteras för att minska biltrafik och parkering i området.
- Bebyggelsen ska utformas med hänsyn till risker för buller, lukt och översvämning.
- Förskoleplatser ska tillskapas inom planområdet som täcker minst det behov som uppstår av detaljplanen.

Tidplan och planprocess

Tidpunkten för ett beslut om antagande uppskattas till första halvåret 2018, under förutsättning att planprocessen kan genomföras i sin helhet. Planarbetet genomförs med utökat förfarande eftersom det bedöms ha ett stort allmänt intresse.

Planarbetet kan genomföras med följande preliminära tidplan:

Samråd	första halvåret 2017
Granskning	andra halvåret 2017
Antagande	första halvåret 2018

Torsten Livion
detaljplanechef

Annika Danielson
planarkitekt