

Handläggare
Anneli Sundin

Datum
2017-12-12

Diarienummer
PBN 2017-002522

Plan- och byggnadsnämnden

Planbesked för Kungsängen 24:3 och 29:1

Förslag till beslut

Plan- och byggnadsnämnden påbörjar detaljplaneläggning med standardförfarande för Kungsängen 24:3 och 29:1 samt delar av Kungsgatan.

Avgift för planbesked enligt plan- och bygglagen (PBL) 5 kap 5 § är 18 200 kr enligt fastställd taxa. Faktura utsändes separat.

Planförslaget uppskattas inrymma:

Flerbostadshus	Ja
Typ av markanvändning	Bostad, förskola, centrum, handel, kontor
Verksamhetsyta netto	Nettoöverskott

Sammanfattning

Fastighetsägaren Klöven har begärt planbesked för 488 lägenheter med förskola i bottenvåningen, samt cirka 30 000 kvadratmeter BTA för handel och kontorsändamål. Väster om Kungsgatan får byggnaderna var högst sju våningar höga. Bottenvåningarna inrymma centrumverksamhet med högst sex våningar bostäder ovanpå. Väster om Kungsgatan får byggnaderna vara högst sex våningar höga. Bottenvåningarna inrymma centrumverksamhet med högst fem kontorsvåningar. Byggnadshöjden ska varieras men inte överskrida sex respektive sju våningar.

Förslaget är förenligt med översiktsplanen och med *intentionerna* i Program för Kungsängen. Tidpunkten för ett beslut om antagande uppskattas till fjärde kvartalet 2019 under förutsättning att planprocessen kan genomföras i sin helhet och att skolfrågan är löst på ett tillfredsställande sätt.

Beslutsunderlag

Begäran om planbesked

Protokollet expedieras till

Klövern Kungsängen 24:3 AB
Akten

Ärendet

Syfte

Syftet med planläggningen är att möjliggöra bostäder fastigheten Kungsängen 24:3 med förskola i en av bottenvåningarna. Bostadshusens bottenvåningar mot Kungsgatan, Kungsängsesplanaden och Kungsängsgatan ska bestå av verksamhetslokaler. Fastigheten Kungsängen 29:1, som ligger mellan Kungsgatan och järnvägen, planläggs för handel och kontor. Byggnadshöjden kommer att variera men bör inte vara högre än 23–25 ovan gatunivå, vilket ungefär motsvarar en bottenvåning med handel samt antingen ytterligare sex bostadsvåningar eller ytterligare fem kontorsvåningar.

Bakgrund,

Klövern Kungsängen 24:3 AB (hädanefter enbart ”Klövern”) har begärt planbesked för bostäder, kontor och handel på de båda fastigheterna.

Läge och omfattning

Planområdet omfattar fastigheterna Kungsängen 24:3 och 29:1 samt delar av den mellanliggande Kungsgatan.

Hela planområdet ligger mellan Kungsängsgatan, Kungsängsesplanaden, Vimpelgatan och järnvägen. Se även länkar till [Google Maps](#) samt [kartinfo](#).



Marken består av lera och markhöjden varierar mellan + 4,3 och + 5,5 meter över nollplanet.



Fastighetsägarens (Klöverns) förslag

Bostad, förskola, centrum, handel, kontor

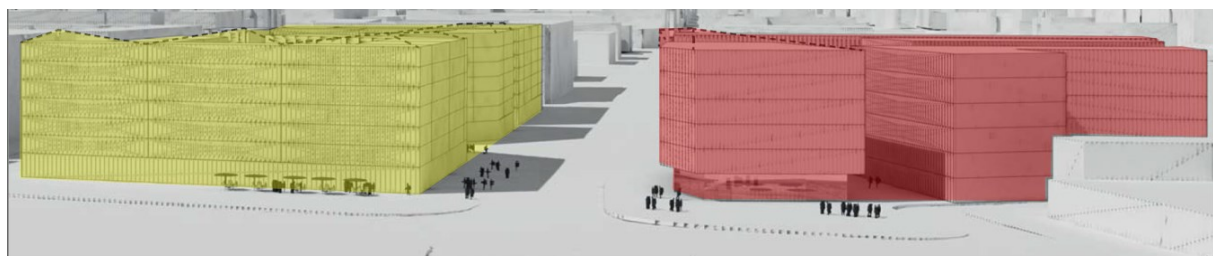
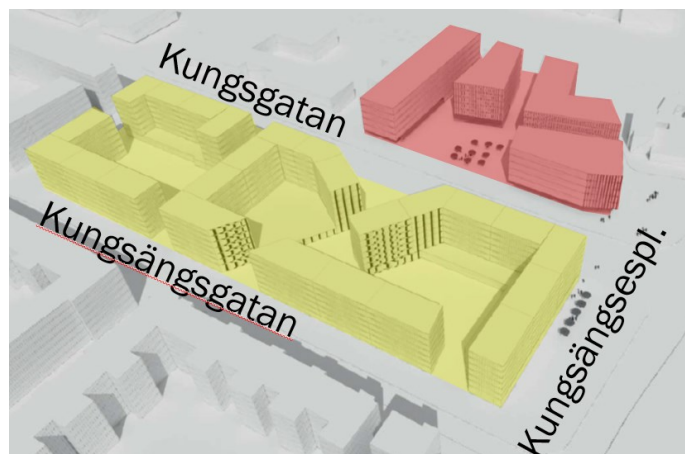
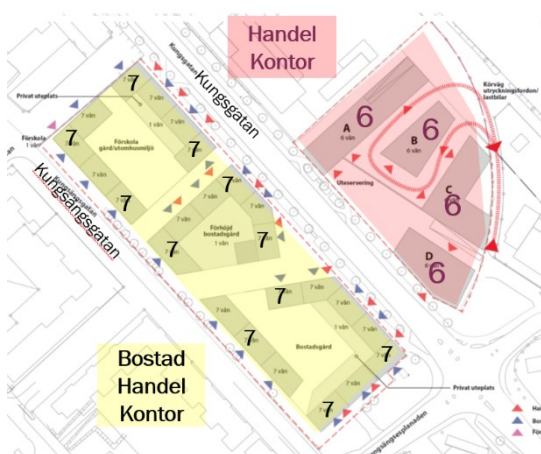
Inom de båda fastigheterna föreslås sammanlagt 488 lägenheter fördelade på 39 400 kvadratmeter bruttoarea (BTA) och 700 kvadratmeter för förskola samt 31 700 kvadratmeter BTA handel och kontor. Den befintliga verksamhetsyta som försvinner är ungefär 12 000 kvadratmeter BTA. Parkering föreslås i husens källare.

Kungsängen 24:3 (gul färg på illustrationerna nedan)

Klövern föreslår bostäder med förskola och andra verksamheter i bottenvåningarna samt att kvarteret delas upp till tre bostadsgårdar med mindre ”grannskapsgator” samt en platsbildning mot Kungsgatan. Klövern önskar att bostadshusen får uppföras i sju våningar, vilket motsvarar byggnadshöjder på cirka 22–23 meter ovan mark. Sammanlagt föreslås 488 lägenheter och en förskola på cirka 700 kvadratmeter samt cirka 5 600 kvadratmeter verksamhetsyta i bottenvåningarna.

Kungsängen 29:1 (röd färg på illustrationerna nedan)

Klövern föreslår kontor med handel i bottenvåningen samt att byggnaderna ges en friare placering med en platsbildning mot Kungsgatan. Klövern önskar att kontorshusen får uppföras i sex våningar vilket motsvarar byggnadshöjder på cirka 25 meter ovan mark. Sammanlagt föreslås cirka 24 300 kvadratmeter BTA för kontor och 1 750 kvadratmeter BTA handel. Angöring och utfart sker mot Vimpelgatan. Klövern föreslår att Kungsängen 29:1 visuellt sammankopplas med bostäderna på Kungsängen 24:3 samt med Anna Petrus park via de två platsbildningarna mot Kungsgatan.



Perspektiv och situationsplan: Dreem Arkitekter. Bearbetning (färg och gatunamn): Stadsbyggnadsförv. Obs att illustrationerna är schematiska och inte i detalj visar framtida utformning av Kungsgatan och Kungsängesplanen. Byggnadshöjden bör varieras mer än vad bilden ovan visar. En av gårdarna illustreras som upphöjd för att möjliggöra större butiks- och verksamhetslokaler i bottenvåningen.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplanen

Planområdet ligger inom innerstaden

”Nya stads kvarter i innerstaden ska bidra till en utvidgning av stadskärnan, så att fler människor kan bo och verka där. Nya platsbildningar och parker behöver skapas. Tillkommande bebyggelse ska bidra till att länka samman och berika innerstaden. Den befintliga äldre bebyggelsens möjlighet att tillföra variation i skala, uttryck och innehåll som komplement till ny bebyggelse ska beaktas. Vid utveckling av bostäder och kommersiella verksamheter behöver utrymme avsättas för offentlig service inom kvarter och delområden, så att de befintliga och kommande behoven kan tillgodoses.”



Den sydöstra delen av innerstadens

Program för Kungsängen (2009)

Enligt programmet ska fastigheterna omvandlas till kvarter med kontor och lokaler

”I korsningen av Kungsgatan och Kungsängsesplanaden ligger idag Willys stormarknad. Behovet av matvaruhandel finns idag och kommer att öka i området som kan få närmare 10 000 invånare på sikt. Över tiden bör dock sådan verksamhet anpassas till kvartersstrukturen.” ... ”Kontor, men även handelsverksamhet, planeras i huvudsak ligga längs Kungsgatan. Målet är att verksamheter med tiden skall bilda ett stadsmässigt gaturum och därmed förlänga stadens entré ända ner till det öppna slättlandskapet. Området mellan Kungsgatan och spårområdet avsätts i första hand för större kontorsetableringar och sällanvaruhandel. För båda dessa alternativ gäller att ett stadsmässigt gaturum längs Kungsgatan formas och inlastning förläggs mot spårområdet. Med hänsyn taget till den omfattande passagerartrafiken på järnvägsspåret är det dock av vikt att även forma denna sida på ett stadsmässigt sätt för att erbjuda tågresenärerna ett vackert entrérum till staden.”

Kommentar: I programmet anges inget motiv till varför bostäder skulle vara olämpligt på just Kungsängen 24:3. Möjligtvis kan den befintliga livsmedelsbutiken vara en orsak men eftersom livsmedelshandeln kommer att kunna tillgodoses på andra platser i Kungsängen så behöver den inte ligga just här. Kungsängen 24:3 har lika goda förutsättning för bostäder som intilliggande bostadsfastighets strax norr om planområdet.

Sedan programmet antogs har delar av Kungsängen bebyggts med avvikelser från programkartan men med samma syfte som programmet. Bland annat har:

- Järnvägsspåret till Kungsängen tagits bort och marken planlagts för bebyggelse.
- En ny park har anlagts på en plats som inte finns i programmet.
- Gatunätet har gjorts genomgående.
- Planläggning pågår för en ny bro över Fyrisån. Det medför en breddning av Kungsängsesplanaden på den tidigare parkremsan. Breddningen är nästan helt genomförd på gatans norra sida.
- Bostäder byggs öster om Kungsgatan samt delvis ut över parkremsan mot Kungsängsesplanaden.



Programkarta från 2009 med de senaste avvikelserna markerade ovanpå

Gällande detaljplaner

De två fastigheterna på kvartersmark samt Kungsgatan omfattas av tre olika detaljplaner.

Kungsängen 24:3

Här gäller Detaljplan för del av kvarteret Hovstallängen, dp 56 F, laga kraft 1997.

- Marken får användas till handel och kontor.
- Stora ytor som är avsedda för parkering får inte bebyggas ("prickmark").
- Högsta antal våningar är tre.
- Högsta tillåtna byggnadshöjd är 11,5 m ovan mark.
- Körbar in- och utfart får inte ordnas direkt mot Kungsgatan.

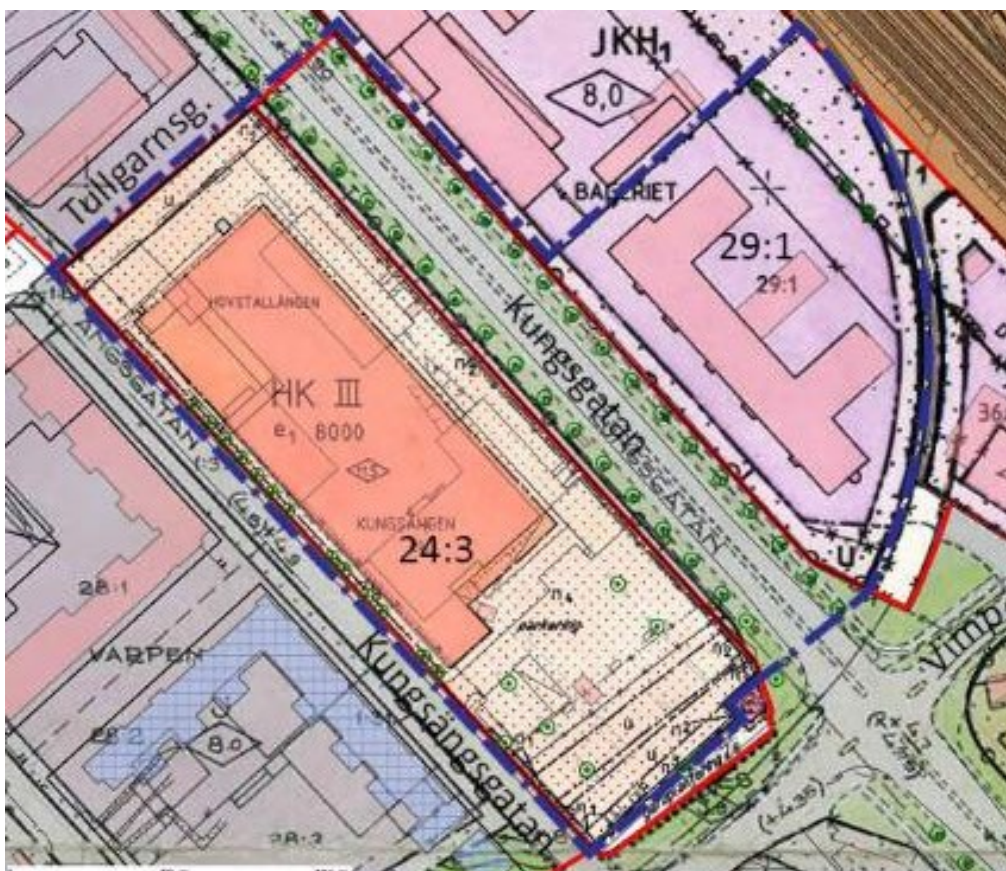
Kungsängen 29:1

Detaljplan för Kungsängens industriområde, dp 56 V, laga kraft 1989. I den berörda delen av planområdet gäller att:

- Marken får användas till industri, kontor och handel med skrymmande varor, dock ej livsmedel.
- Stora ytor närmast järnvägen inte får bebyggas ("prickmark").
- Högsta tillåtna byggnadshöjd är 8,0 m ovan mark.
- Körbar in- och utfart får inte ordnas direkt mot Kungsgatan.

Kungsgatan

För den berörda delen av Kungsgatan gäller Stadsplan för Kungsängens industriområde, Pl 56 U, fastställd 1985-09-11. Kungsgatan är planlagd som allmän plats – gata, med gatuplantering.



Sammanlagningar av gällande detaljplaner

Stadsbild och kulturmiljö samt befintlig bebyggelse

Kungsängen 24:3 är bebyggd med ett affärs- och kontorshus i 1–2 våningar, uppfört 1998. Den sammanlagda bruttoarean är cirka 7 000 kvadratmeter. Livsmedelsbutiken Willys, som dominerar fastigheten, har betydelse lokalt för de boende i Kungsängen men utnyttjas även av boende i övriga delar av Uppsala. På fastigheten finns ytterligare en butik samt kontor.

Kungsängen 29:1 är bebyggd med ett affärs- och kontorshus i 1–2 våningar uppfört 1984 men med senare tillbyggnader. Den sammanlagda bruttoarean är cirka 5 000 kvadratmeter.

Längs Kungsgatan

Gatan och järnvägen är viktiga entréer till Uppsalas stadskärna och Resecentrum. Byggnaderna bör därför utformas med en särskild omsorg. Gatan har tidigare dominerats av låg bebyggelse i form av industrier, butiker, bilhandlare och bensinstationer. Nya åttavåningsbyggnader är dock under uppförande på båda sidor av Kungsgatan, och ytterligare byggnader som redan är planlagda tillkommer. Med tanke på stadsbilden är det är olämpligt att hela sträckan mellan Strandbodgatan och Kungsängsesplanaden kantas av så höga byggnader. De nya bostadshusen bör därför inte vara högre än sju våningar och de nya kontorshusen bör inte vara högre än sex. Byggnadshöjden bör varieras men inte överskrida det föreslagna våningsantalet.

Trafikbullret medför att den nya bostadsbebyggelsen längs Kungsgatan och Kungsängsesplanaden placeras och utformas så att ljuddämpade sidor och uteplatser kan skapas. Markanvändning som inte behöver ljuddämpade sidor, t.ex. kontor och handel, bör därför ges en mindre sluten placering för att motverka en alltför stor slutenhet längs de stora gatorna.

Längs Kungsängsgatan

Gatan har tidigare varit en bakgata (se bilden) men den nya bostadsbebyggelsen på gatans västra sida medför att gatan får betydligt större flöden av människor som rör sig längs gatan.

Längs Kungsängsesplanaden

På Kungsängsesplanadens norra sida har några bostadskvarter redan färdigställts (se bilden till höger) och några bostadskvarter är under uppförande. De byggnader som har fasad mot gatan ska, liksom husen på bilden till höger, ha verksamheter i bottenvåningen.



Kungsgatan från söder, Kungsängen 24:3 till vänster och 29:1 till höger. De nya bostadshusen norr om Kungsängen 24:3 skymtar till väster och De nya bostadshusen på Kungsgatans östra sida skymtar vid byggkranen.



Kungsängen 29:1 från Kungsgatan.



Kungsängen 24:3 från söder. De nya bostadshusen norr om planområdet syns i bakgrunden



Kungsängen 24:3 från Kungsängsgatan.



Intilliggande kvarter på Kungsängsesplanaden 16–24. Vimplarna står på Kungsängen 24:3 (Willys)

Riksintresse för kulturmiljö

Planområdet ligger inte *inom* något riksintresseområde för kulturmiljö, men läget mitt i en värdefull siktlinje mot Uppsalasiluetten kan ändå påverka riksintresset.



Bilden visar "särskilt värdefulla siktsektorer" (Öp 2016)

Skola och förskola

Nya bostäder alstrar ett behov av nya förskoleplatser. De nya bostadskvarteren ska därför innehålla förskolelokaler som motsvarar det beräknade behovet som uppstår av bostäderna. Det finns för närvarande ingen grundskola i stadsdelen. Kommunen utreder möjligheten att anlägga en ny grundskola på Kungsängen 24:1 och/eller Kungsängen 24:2. Bristen på skollokaler är så stor att skolfrågan måste vara löst innan detaljplanens byggrätter för bostäder vinner laga kraft.

Gatunät, trafik och angöring

Kungsgatan

Kungsgatan byggs för närvarande om på de platser där nya byggnader uppförs. Syftet är bland annat att möjliggöra separata körfält för kollektivtrafiken samt att flytta gång- och cykelbanorna så att de åtskiljs från biltrafiken av de befintliga trädraderna. Den påbörjade ombyggnaden bör i princip fortsätta på samma sätt söderut, vilket medför att verksamheter i bottenvåningen inte kan ges utrymme för kantstensparkering på den intilliggande Kungsgatan. Körbara utfarter kan på grund av trafikmängden inte tillåtas direkt mot Kungsgatan, alla utfarter från kvarteren måste ske mot tvärgatorna. Det är troligen inte möjligt att ordna en koppling tvärs över Kungsgatan vid de platsbildningar som Klöveren föreslår. Kopplingen kan dock vara visuell.

Kungsängsesplanaden

Planläggning för en ny bro över Fyrisån pågår och en sådan medför att Kungsängsgatan får en ny, bredare sektion. Breddningen har redan påbörjats i samband med att kvarteren norr om Kungsängsesplanaden bebyggs. Körbara utfarter bör inte ordnas mot Kungsängsesplanaden.

Vimpelgatan

Vimpelgatan kommer förr eller senare att byggas om till en planskild korsning med järnvägen, men det exakta läget är oklart. Angöringen till Kungsängen 29:1 bör dock även i fortsättningen ske från Vimpelgatan.

Övriga gator

Kungsängsgatan blir den viktigaste angöringsgatan för bebyggelsen väster om Kungsgatan. Tullgarnsgatan, som ligger norr om planområdet, kommer inte att kunna användas för bilar att direkt angöra Kungsgatan.

Områdesskydd enligt MB 7 kap

- Området ligger inom yttre grundvattenskyddsområde.

Lönnarna längs Kungsgatan omfattas av det generella biotopskyddet

Hälsa och olycksrisker

- Kungsgatan och järnvägen alstrar trafikbuller, vilket medför att bostäder och förskoleverksamhet måste lokaliseras och utformas så att en god ljudmiljö kan uppnås.
- Kungsängen 29:1 ligger i närheten av GE Healthcare samt intill bangården. Det medför olycksrisker som behöver utredas i det fortsatta planarbetet.
- På Kungsängen 24:3 kan det finnas markföroreningar från tidigare drivmedelshantering.
- Luftkvaliteten på Kungsgatan kan försämrats när högre hus uppförs och gaturummet sluts. Den nya bebyggelsen får dock inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids.

Bedömning och riktlinjer för fortsatt arbete

En planläggning för bostäder, handel och kontor är förenlig med översiktsplanen samt med *intentionerna* i Program för Kungsängen. Marken är lämplig för en mer koncentrerad och blandad markanvändning som kopplar samman bostäderna norr om Kungsängsesplanaden med verksamheterna i söder om Kungsängsesplanaden och öster om Kungsgatan.

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

- Skolfrågan ska vara löst innan byggrätter för bostäder vinner laga kraft. En separat utredning måste göras.
- Inom bostadskvarteren ska det finnas utrymme för en förskola med fyra avdelningar samt förskolegård. Förskolelokaler där barn vistas får inte lokaliseras direkt mot Kungsgatan.
- De nya bostadshusen bör inte vara högre än sju våningar. Byggnaderna öster om Kungsgatan bör inte vara högre än sex våningar med centrumverksamhet i botten och kontorsvåningar ovanpå.
- Byggnadshöjden bör varieras men inte överskrida det föreslagna våningsantalet.
- Bebyggelsens inverkan på Uppsalasiluetten och riksintresset för kulturmiljö ska redovisas.
- Bebyggelsen ska placeras så att Kungsgatans påbörjade sektion norr om fastigheterna kan förlängas söderut.
- Planen bör möjliggöra att bottenvåningarna kan rymma verksamheter som behöver djupa lokaler, t.ex. större livsmedelsbutiker. Det kan medföra att bostadsgårdarna byggs på taket ovanpå lokalerna.
- Angöring ska ske från tvärgatorna, inte direkt mot Kungsgatan.
- Hållbara transporter i form av gång-, cykel- och kollektivtrafik ska prioriteras och det centrala och kollektivtrafikhäna läget utnyttjas.
- Bebyggelsen ska utformas med hänsyn till trafikbuller på omgivande gator och på järnvägen.
- Bebyggelsen ska utformas så att miljökvalitetsnormer för luftkvaliteten på Kungsgatan inte överskrids.
- Eventuella risker från bangården och GE Healthcare bör utredas för att klarlägga lämplig markanvändning på Kungsängen 29:1.

Tidplan och planprocess

Tidpunkten för ett beslut om antagande uppskattas till fjärde kvartalet 2019 under förutsättning att planprocessen kan genomföras i sin helhet.

Planarbetet genomförs med standardförfarande med följande preliminära tidplan:

Samråd	vintern 2018/2019
Granskning	hösten 2019
Antagande	hösten 2019

Torsten Livion
detaljplanechef