

Handläggare	Datum	Diarienummer
Lisa Björk och Tamara Pavlovic	2017-06-07	PBN 2017-000789

Plan- och byggnadsnämnden

Tjänsteskrivelse**Planbesked för Norra Hovstallängen, Kungsängen 24:1 m.fl****Förslag till beslut**

Plan- och byggnadsnämnden påbörjar detaljplanläggning med utökat förfarande för Kungsängen 24:1, 24:2, 24:8 och delar av Kungsängen 1:2. 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, eventuellt
Antal lägenheter	oklart i nuläget
Typ av verksamhet	skola, förskola, handel, kontor
Verksamhetsyta netto o kvm	?
Annan användning	parkeringsanläggning, idrottshall

Sammanfattning

Uppsala kommun har genom exploateringsenheten inkommit med en begäran om planläggning av fastigheterna Kungsängen 24:1 med flera. Syftet är att pröva möjligheten att få till förskola och skola i ett centralt och pendlarnära läge i staden, där behovet av förskole- och skolplatser är stort. Målet är att skapa ett livgivande inslag i stadsmiljön som utöver förskole- och skolanvändning även kan fungera som en mötesplats för hela Kungsängen. I kombination med förskola och skola med tillhörande fullskalig idrottshall, föreslås en prövning av parkering, handel, kontor och bostäder. Förslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen från 2016 och den samtida innerstadsstrategin. Förslaget avviker dock från programmet för Kungsängen från 2009, främst genom att programmet i huvudsak föreslår bostäder inom det nu föreslagna planområdet. Planläggningen bedöms ändå inte behöva föregås av ett nytt programarbete, utan planeringsfrågor av mer övergripande karaktär betraktas kunna lösas inom detaljplanarbetets ramar och genom samverkan med övriga pågående planeringsprojekt i området.

Tidpunkten för ett beslut om antagande uppskattas till fjärde kvartalet år 2018, under förutsättning att planprocessen kan genomföras i sin helhet.

Beslutsunderlag

Begäran om planbesked

Protokollet expedieras tillUppsala kommun - exploateringsenheten
Akten

Bakgrund och syfte

Uppsala kommun har genom exploateringsenheten inkommit med en begäran om planläggning av fastigheterna Kungsängen 24:1, 24:2, 24:8 och delar av Kungsängen 1:2. Området ligger i Kungsängen – en stadsdel som under det senaste decenniet har genomgått stora förändringar från industriområde till innerstad med ett stort tillskott av boende. Behovet av skol- och förskoleplatser i stadsdelen är idag mycket stor. Det huvudsakliga syftet med den föreslagna planläggningen är att pröva möjligheterna att lösa hela eller delar av Kungsängens behov av förskola och skola (inklusive idrottshall) inom det föreslagna planområdet. Syftet är därutöver att skapa ett livgivande inslag i stadsmiljön som utöver förskole- och skolanvändning kan fungera som en mötesplats för hela Kungsängen under kvällar och helger och för människor i alla åldrar. Målet är att uppnå en bred och mångfunktionell markanvändning genom en kombination av flera samverkande och flexibla lösningar. Utöver skola och förskola föreslås prövning av handel, kontor, parkering och bostadsändamål.

Läge och omfattning

Det föreslagna planområdet ligger i södra utkanten av innerstaden, i stadsdelen Kungsängen och inom kvarteret Hovstallängen. Området omfattar fastigheterna Kungsängen 24:1, 24:8, 24:2 (sånär som på en liten del som i praktiken nyttjas av Vattenfalls transformatoranläggning), och delar av Kungsängen 1:2. Området ligger utmed Kungsgatan som utgör det föreslagna planområdets gräns i nordöst. I sydost avgränsas området av Siktargatan, i nordväst av Strandbodgatan och i sydväst av en äldre sammanhållen bostadsbebyggelse längs Kungsängsgatan.

[Länk till Google Maps](#)

[Länk till kartinfo](#)

Nuvarande markanvändning

Området används idag av framförallt Gamla Uppsala Buss AB som bedriver depåverksamhet här. Nuvarande markanvändning utgörs av uppställningsytor för bussar, lokaler för underhåll och reparation av fordon, utbildningslokaler samt kontor och andra personalutrymmen. Inom det föreslagna planområdet finns även kontorshusen K1 (även kallat Navet) och K3 som inhyser kommunala verksamheter. I K2 finns en restaurang och i den före detta köttbesiktningsbyrån håller dels den kulturella mötesplatsen "Köttinspektionen" till, dels delar av Gamla Uppsala Buss verksamhet.

Det föreslagna planområdet är cirka 4 hektar stort.



Ett flygfoto över det föreslagna planområdet sett från norr, med benämningar och användning av befintligt bebyggelse inom eller strax utanför den föreslagna plangränsen.

Tidigare ställningstagande

Översiktsplan och Innerstadsstrategin 2016

Kungsängen ligger inom den 4 kilometers radie från Resecentrum där översiktsplanen anger att kommunens huvudsakliga tillskott av bostäder ska ske. Det föreslagna planområdet ligger dessutom inom den delen av staden som beskrivs ha potential att utvecklas till en del av innerstaden.

I innerstadsstrategin pekas bland andra Kungsgatan, Dragarbrunnsgatan, Kungsängsgatan, Strandbodgatan och Siktargatan ut som stråk för stadsliv som har potential att utvecklas till livfulla innerstadsgator. En förlängning av Dragarbrunnsgatan föreslås dras genom det nu föreslagna planområdet i syfte att koppla ihop Kungsängen med centrala innerstaden. Vidare beskrivs att förutsättningar för stadsliv ska skapas genom tydliga kopplingar till såväl centrum som årummets publika platser, liksom genom utrymme för bostäder, kontor, handel och andra verksamheter. En ny skola anges komma att utgöra en viktig mötesplats i området.

Programmet för Kungsängen 2009

Programmet för Kungsängen från 2009, beskriver att Kungsängen successivt ska utvecklas till en blandad stadsmiljö med funktionen som en utvidgad stadskärna.

Inom det nu föreslagna planområdet anger programmet framförallt bostadsbebyggelse som markanvändning. I den före detta köttbesiktningsbyrån föreslås en förskola, och i anslutning till den äldre bostadsbebyggelsen kring Kungsängsgatan föreslås en mindre park med lekmöjligheter. Dragarbrunnsgatan förlängs såsom gångfartsgata genom området fram till Siktargatan. Kungsängsgatan föreslås utgöra en gata med tillstånd för biltillfart för boende. Gatans förlängning mot nordväst föreslås fortsatt vara stängd för genomfartstrafik, men med kopplingar till Strandbodgatan för gång- och cykeltrafik.

Den före detta köttbesiktningsbyrån och det gamla busskontoret (A) pekas i programmet ut som kulturhistoriskt värdefulla byggnader, tillsammans med den äldre bostadsbebyggelsen strax utanför det föreslagna planområdet.



Utsnitt från programmens markanvändningskarta, där det nu föreslagna planområdet är markerat med streckad svart linje.

Tomtindelning

En tomtindelning, fastställd år 1960, gäller inom fastighet Kungsängen 24:1. Tomtindelningen bestämmer att marken som avsågs nyttjas för kvartersändamål, ska vara uppdelade i två tomter.

Gällande detaljplaner

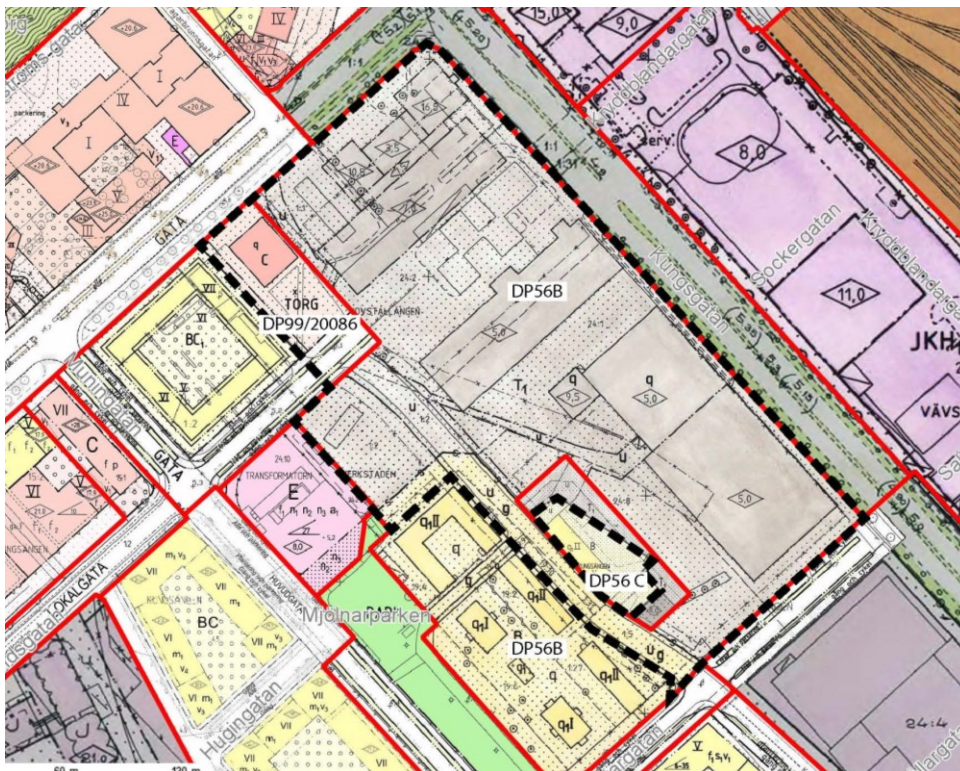
Den föreslagna planläggningen berör tre gällande detaljplaner:

- DP56B "Kv Hovstallängen" från 1989
- DP56C "del av kv Hovstallängen" från 1995
- DP99/20086 "del av kv Hovstallängen" laga kraft 2004

Genomförandetiden har löpt ut för samtliga av ovanstående detaljplaner.

Eventuellt kan begränsande delar av detaljplan 07/20049 "Kv. Transformatorn Kungsängen" påverkas beroende på den kommande plangränsens exakta läge. En del av fastighet Kungsängen 24:2 regleras nämligen av denna detaljplan. Detaljplanen vann laga kraft 2007-11-27 och dess genomförandetid (15 år) har inte löpt ut.

Den huvudsakliga markanvändningen som regleras i gällande detaljplaner är "T1 – depåanläggning för allmännyttig busstrafik". Den före detta köttbesiktningssbyrån är planlagd för centrumfunktioner med en intilliggande allmän plats – torg. Den del av Kungsängsgatan som ligger inom det föreslagna planområdet regleras som kvartersmark för bostadsändamål med "g" som indikerar att syftet varit att bilda en gemensamhetsanläggning för gatan. Tre byggnader inom det föreslagna planområdet utpekade som kulturhistoriskt värdefulla genom q-märkning i detaljplan. För en byggnad – den före detta köttbesiktningssbyrån – innefattar q-märkningen ett rivningsförbud. De två övriga byggnaderna som är skyddade i gällande detaljplan är det gamla kontorshuset (A) och den tillhörande verkstadsbyggnaden (B).



Planmosaik av gällande detaljplaner med det föreslagna planområdet markerat med svart, streckad linje.

Omgivning och pågående planering i närområdet

I det föreslagna planområdets omgivning finns framförallt bostadsbebyggelse från den senaste tioårsperioden. Denna del av Kungsängen är förhållandevis homogen med en mycket sparsam variation i bebyggelsens arkitektur, höjd och användning. Undantaget utgörs av Lantmännens ännu kvarvarande storskaliga industribebyggelse och den småskaliga intilliggande äldre bostadsbebyggelsen kring Kungsängsgatan. Med tanke på att det föreslagna planområdet är en av få kvarvarande delar av främre Kungsängen som ännu står inför en omvandling, är det här mycket viktigt att kommande tillskott blir ett nytt spännande inslag i stadsbilden.

Den idag slutna, inhägnade bussdepån utgör en barriär och ett avbrott mellan Kungsängen och innerstaden som är viktig att bryta och läka ihop i den fortsatta utvecklingen av området. Pågående planering av kvarteret Hugin, på andra sidan Strandbodgatan utgör en annan viktig pusselbit för kopplingen till centrum. Utvecklingen av Ångkvarnen öppnar upp nya möjligheter att koppla samman det föreslagna planområdet med årummet. Inom kvarteret Sållet, på andra sidan Siktargatan, pågår en bygglovsprövning för nybyggnation av bostäder. Planområdet bör bedrivas i samverkan med pågående utvecklingsprojekt i närområdet.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Inom det föreslagna planområdet finns kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.



Särskilt angeläget att bevara är den före detta köttbesiktningsbyrån ritad av Gunnar Leche år 1928. Byggnadens kulturhistoriska värde framhålls såväl i gällande detaljplan som i planprogrammet för Kungsängen. I gällande detaljplan är köttbesiktningsbyrån q-märkt med rivningsförbud.

Den före detta köttbesiktningsbyrån är skyddad i gällande detaljplan.

I gällande detaljplan betonas även att man noga bör pröva ett bevarande av den äldre kontors- och verkstadsbyggnaden (byggnadskropp A och B i bilden på sidan 2), vilka beskrivs ha ett visst bevarandevärde för byggnadernas såväl tekniska som arkitektoniska kvaliteter. Byggnaderna uppfördes för dåvarande spårvägsbolaget efter ritningar upprättade år 1947 av stadsarkitektkontoret under ledning av Gunnar Leche. Den äldre kontorsbyggnaden är en kvadratisk byggnad med säteritak som därutöver är funkisinspirerad med enkla putsade fasader och regelbundna fönsterrader. I trapphuset, som avslutas med en lanternin, finns en intressant samtida väggmålning över Uppsala med omnejd. Verkstadsbyggnaden är en lägre byggnad i ett plan med en väldigt enkel men dekorativ gavelutformning där takfoten är utformad som en inramning av ett stort urverk. Både kontoret och den intilliggande verkstadsbyggnaden är q-märkta i gällande detaljplan, dock enbart med varsamhetskrav – rivningsförbud saknas. I planprogrammet anges att verkstadsdelen är i så dålig kondition att den troligen inte kan bevaras. Verkstadens stora byggnadsarea i kombination med att marken troligen kommer att behöva saneras, samt den förhållandevis låga byggnadshöjden talar för att det kommer att vara svårt att bevara byggnaden om man ska kunna uppnå en effektiv markanvändning inom det framtida planområdet.



Den äldre verkstadsbebyggelsen (B) till vänster, och kontorsbyggnaden till höger. Båda är utpekade som om möjligt bevarandevärda i gällande detaljplan.

Utmed Strandbodgatan finns kontorsbebyggelse med intilliggande verkstad uppförda under tidigt 1990-tal. Bebyggelsen, är precis som de allra flesta samtida byggnader, inte utpekad som kulturhistoriskt värdefull. Byggnaderna visar dock prov på en utpräglad tidstypisk postmodernistisk arkitektur, vars höga kvaliteter gör att bebyggelsen kan komma att betraktas som värdefull att bevara för framtiden.

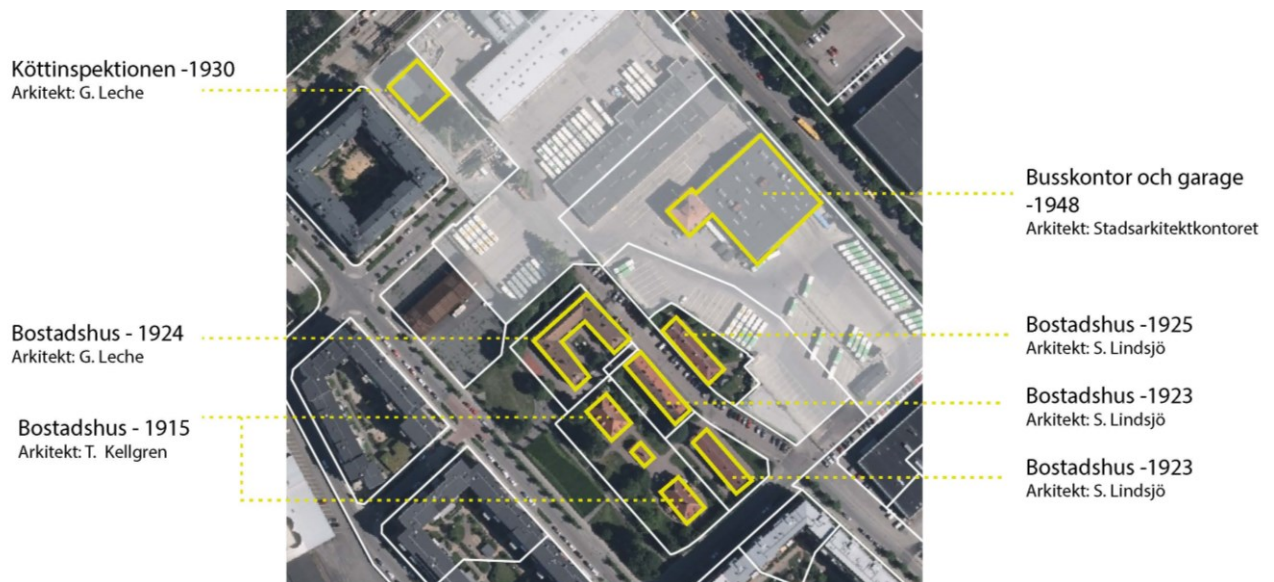


Delar av den postmodernistiska bebyggelsen – kontorshuset K1 (Navet) till väster, verkstadsbebyggelsens utmärkande tegelfasad i mitten, och mötet mellan de båda byggnaderna överbyggd av ett glastak, till höger i bild.

Direkt angränsande till bussdepån finns en sammanhållen grupp äldre bostadshus uppförda på 1920-talet med Theodor Kellgren, Gunnar Leche och Simon Lindsjö som upphovsmän. Mötet mellan tillkommande och gammal bebyggelse måste utformas med omsorg.



Direkt angränsande till det föreslagna planområdet finns äldre bostadsbebyggelse från 1920-tal.

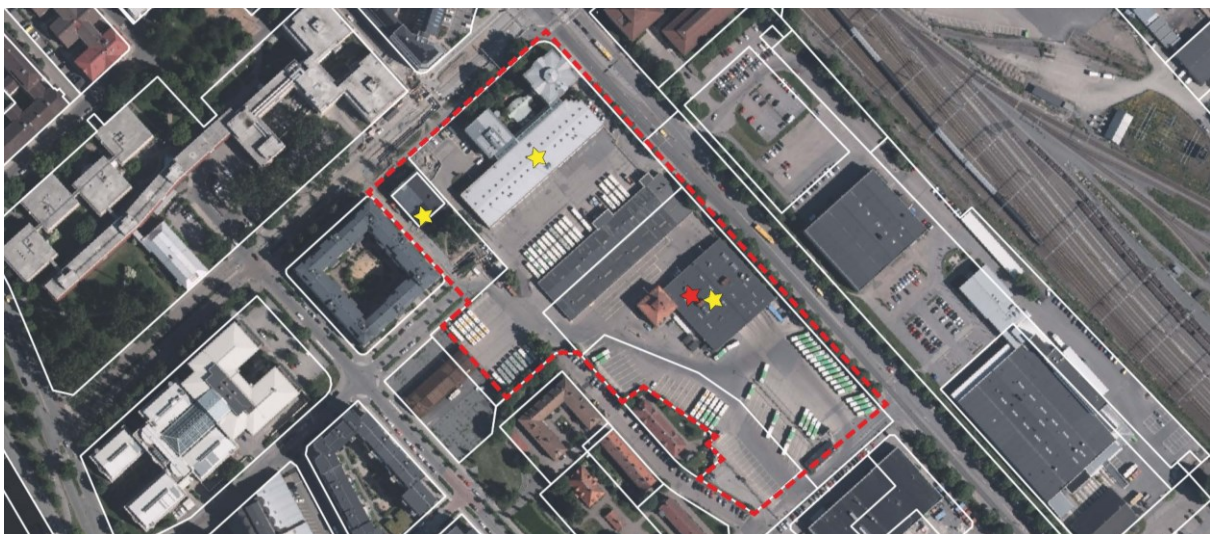


Kartöverblick över q-märkt bebyggelse i gällande detaljplaner inom och utom det föreslagna planområdet.

Markföroreningar

Inom det föreslagna planområdet finns flera potentiella markföroreningar enligt länsstyrelsens Mifo-databas (Metodik för inventering av förorenade områden). Vid den äldre verkstadsbyggnaden (B), finns en noterad potentiell förorening med riskklass 2. Den potentiella föroreningen är kopplad till platsens verkstadsindustri med halogenerade lösningsmedel. Identifiering av objektet är avslutad och en förstudie har inte påbörjats.

De övriga tre potentiella föroreningarna har inte tilldelats någon riskklass. Hos samtliga är identifieringen avslutad utan vidare utredning. I anslutning till den äldre verkstadsbyggnaden (B) (samma ställe som föroreningen med riskklass 2) finns en potentiell förorening med koppling till Uppsala Buss AB:s verksamhet som bilverkstad och åkeri. Inom Kungsängen 24:2, bakom Navet, finns en potentiell förorening till följd av Esso:s tidigare verksamhet på platsen. Vid den före detta köttbesiktningsbyrån finns en notering om en misstänkt förorening på grund av Hudcentralen AB:s tidigare garveriverksamhet.



En illustration över potentiella föroreningar inom det föreslagna planområdet, identifierade genom Mifo. Den röda stjärnan indikerar den potentiella föroreningen som har tilldelats riskklass 2.

Buller

Det föreslagna planområdet påverkas av vägtrafikbuller från främst Kungsgatan men även från Strandbodgatan. Inom de delar av planområdet som ligger utmed Kungsgatan och Strandbodgatan överskrids gällande riktvärden för trafikbuller om generellt 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad.

Transformatorstation

Strax söder om det föreslagna planområdet, finns en transformatorstation innehållande transformatorer och ställverk för el. Anläggningen ägs av Vattenfall Eldistribution AB. Transformatorstationen försörjer stora delar av centrala Uppsala med ström och är en viktig samhällsresurs. Transformatorn alstrar buller och elektromagnetiskt fält som delvis har begränsats genom avskärmning. I planprogrammet för Kungsängen fastslås ett skyddsavstånd mellan transformatorn och bostadshus till 30 meter.

Biogaskompressionsstation

Inom fastigheten Kungsängen 24:1 finns en gaskompressionsstation och en tankningsanläggning för biogas som främst försörjer platsens nuvarande verksamhet (bussar) med biogas. Det finns även en tankanläggning för privatfordon strax utanför depåområdet.

Så länge gaskompressionsstationen är i drift föreligger en viss explosionsrisk. När platsens nuvarande bussverksamhet flyttar är planen att anläggningen ska stängas ned och demonteras. Nuvarande risker kopplade till verksamheten bedöms försvinna i samband med att anläggningen stängs ner.

Vattenskyddsområde

Det föreslagna planområdet ligger inom vattenskyddsområde – yttre zon.

Skyddsrum

Enligt MSB (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap) inrymmer bebyggelsen inom Kungsängen 24:2 två skyddsrum om totalt 320 platser. Skyddsrummen finns i den nya kontorsbebyggelsen under byggnadskropp ”K1” och ”K3”. Om en eventuell rivning av bebyggelsen skulle bli aktuell kan det vara bra att känna till att det är MSB som beslutar om ett skyddsrum ska avvecklas efter ansökan från fastighetsägaren. Det måste finnas särskilda skäl till att ett skyddsrum helt eller delvis ska avvecklas.

Gröna värden

Den nuvarande markanvändningen innebär att det finns en stor andel hårdgjorda ytor inom det föreslagna planområdet, med mycket få och små gröna inslag. Frånsett en del stora träd i anslutning till Strandbodgatan och den äldre bostadsbebyggelsen kring Kungsängsgatan, finns de flesta gröna inslag i närområdet utanför det aktuella planområdet. Längs Kungsgatan finns en trädrad/ ena sidan av en allé med uppväxta lönnträd. I anslutning till det föreslagna planområdet (längs Muningatan) finns Mjölarparken som är ett av få större gröna inslag och allmänna parker i Kungsängen.



Trädraden/ enda sidan av allén utmed Kungsgatan.

Fastighetstekniska förhållanden

Inom det föreslagna planområdet och dess nära omgivning finns flera exempel på fall där fastighetsindelningen inte överensstämmer med de faktiska och/eller planlagda gränserna mellan olika typer av markanvändning. Ett exempel är fastighetsgränsen mellan Kungsängen 24:10 (Vattenfall Eldistribution AB: fastighet med transformatorstation) och den kommunalägda fastigheten Kungsängen 24:2, där en del av transformatorstationen ligger på kommunalt ägd mark. Ett annat exempel är att en del av den kommunala fastigheten Kungsängen 1:2 nyttjas som trädgård till bostadsbebyggelsen inom Kungsängen 19:4. Ett uthus inom Kungsängen 19:4 ser även ut att ligga delvis på kommunalt ägd mark planlagd som parkmark (fastighet Kungsängen 1:2). I samband med den fortsatta processen bör man se över fastighetsindelningen inom det föreslagna planområdet och dess närhet, för att säkerställa att fastighetsindelningen är långsiktigt lämplig tillika förenlig med gällande planbestämmelser och markens faktiska användning.

Bedömning och riktlinjer för fortsatt arbete

Planområdet har potential att utvecklas till ett förskole- och skolområde i en central och pendelnära del av innerstaden där det råder en stor efterfrågan på skol- och förskoleplatser. Området bedöms ha möjlighet att utvecklas till ett nytt, multifunktionellt och spännande inslag i Kungsängen som kan vara livgivande och fungera som en social mötesplats för hela stadsdelen. Utöver skola och förskola bedöms platsen initialt utgöra ett strategiskt läge för ett parkeringsgarage (under jord), men även för handel, kontor och möjligen även bostäder. Åtgärden bedöms vara förenlig med Uppsala kommuns översiktsplan, liksom innerstadsstrategin vilket trots vissa avvikelser från programmet för Kungsängen bedöms motivera en planläggning av området utifrån nedanstående riktlinjer.

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

- Planeringen ska syfta till att i första hand få till en bra skol- och förskolemiljö utifrån barnens och verksamhetens behov liksom utifrån hur många nya skol- och förskoleplatser som behöver tillskapas. Planläggningen ska därutöver pröva om skola och förskola (inklusive fullstor idrottshall) kan kombineras med parkeringsgarage (under jord) och annan typ av markanvändning såsom handel, kontor och bostäder.
- Planläggningen ska utgå från att få till en grundskola från förskoleklass till årskurs 9. Behovet av antalet platser ska utredas närmare under den fortsatta processen.
- Att kommande tillskott av bebyggelse och allmän plats ska utgöra nya spännande inslag i stadsbilden som kan vara livgivande för hela Kungsängen, och utöver sin funktion som skola och förskola, även vara en samlingsplats för stadsdelen på kvällar och helger.
- Att tillvarata naturliga gatuvägskopplingar och med hjälp av dessa sammanlänka området med resten av innerstaden och Kungsängen. Framförallt bör det utredas om den idag avstängda Kungsängsgatan kan öppnas upp för gång- och cykeltrafik genom en ny vägkoppling till Strandbodgatan. Detta föranleder även behovet av att studera möjligheterna att den del av Kungsängsgatan som är planlagd som kvartersmark kan tryggas som allmänt tillgänglig genom omvandling till allmän plats i detaljplan.
- Verksamhetslokaler (om så blir aktuellt) ska i första hand lokaliseras utmed Strandbodgatan och Kungsgatan eftersom dessa är områdets primära stråk för stadsliv. Även Siktargatan ska utformas till ett levande gaturum med inbjudande bottenvåningar.
- Längs Kungsgatan och Strandbodgatan kan ny bebyggelse med en högre stadsmässighet och skala tillåtas, medan bebyggelsen närmare Kungsängsgatan måste anpassas för att på ett hänsynsfullt sätt möta den direkt angränsande äldre bostadsbebyggelsen.
- Att bevara och fortsatt skydda den före detta köttbesiktningsbyrån genom skyddsbestämmelse i detaljplan.

- Att noga pröva möjligheten att integrera den gamla kontorsbyggnaden (A) från 1948 i den nya markanvändningen.
- Att undersöka möjligheten att bevara hela eller delar av den postmodernistiska bebyggelsen från 1990-talet och att utreda möjligheten att i så fall lyfta bebyggelsens kulturhistoriska värde genom en skydds- eller varsamhetsbestämmelse i detaljplan.
- Befintliga uppväxta träd bevaras och kompletteras med nya gröna inslag för att minska andelen hårdgjorda ytor. Möjligheten att ordna en grön koppling mellan det föreslagna planområdet och Mjölarparken bör undersökas vidare.
- Att den tillkommande markanvändningen, såväl som bebyggelsen, anpassas och utformas med hänsyn till risker kopplade till transformatorstationen, vägtrafikbuller, mark- och eventuella luftföroreningar.
- I samband med den fortsatta processen bör man se över fastighetsindelningen inom det föreslagna planområdet liksom dess nära omgivning.

Tidplan och planprocess

Tidpunkten för ett beslut om antagande uppskattas till fjärde kvartalet år 2018, under förutsättning att planprocessen kan genomföras i sin helhet.

Planarbetet genomförs med utökat förfarande med följande preliminära tidplan:

Samråd	första kvartalet år 2018
Granskning	andra/tredje kvartalet år 2018
Antagande	fjärde kvartalet år 2018

Torsten Livion
Detaljplanechef

Lisa Björk
Planarkitekt