

Handläggare
Annika Danielson

Diarienummer
2012–20238

Planbeskrivning
Detaljplan för del av kvarteret Vimpeln
Normalt planförfarande

LAGA KRAFT 2017-06-05



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	2
HANDLINGAR	3
Antagandehandlingar	3
Övriga handlingar	3
Läshänvisningar	3
Medverkande	3
Miljöbalken 3, 4 och 5 kapitlen	4
Miljöbalken övriga kapitel	4
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktsplanen	5
Program för Kungsängen	6
Detaljplan	6
Andra kommunala beslut	6
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	7
Plandata	7
Allmän områdesbeskrivning	7
Landskapsbild och stadsbild	8
Kulturmiljö	10
Naturmiljö, parker och övriga allmänna grönytor	10
Bebyggelse och gestaltning	10
Offentlig och kommersiell service	13
Mark och geoteknik	13
Vattenområden	13
Trafik och tillgänglighet	14
Hälsa och säkerhet	17
Markföroreningar	18
Riskbedömning	20
Teknisk försörjning	21
PLANENS GENOMFÖRANDE	22
Organisatoriska åtgärder	22
Tekniska åtgärder	22
Ekonomiska åtgärder	24
Fastighetsrättsliga åtgärder	24
PLANENS KONSEKVENSER	25
Nollalternativ	25
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLANEN OCH MILJÖBALKEN	26
Översiktsplanen	26
Miljöbalken	27
REVIDERINGAR EFTER GRANSKNING	27
STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN	27

HANDLINGAR

Antagandehandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Utlåtande
- Fastighetsförteckning
- Avgränsande markutredning och åtgärdsförslag, RGS 90, 2012-01-26
- Miljöbedömning steg 1 – behovsbedömning, Uppsala kommun, 2014-01-20
- Detaljerad riskbedömning för detaljplan – transport av farligt gods på järnväg samt närheten till bensinstation, WSP, 2014-03-13
- Strålningsberäkning – riskreducering med skyddsmur, Kungsängen 35:4, WSP, 2014-12-15
- Luftkvaliteten vid nybyggnad, Kungsängen 35:4, SLB – analys, 2014-12-16
- Dagvattenutredning Kungsängen 35:4, Ramböll, 2014-12-22
- Externbullerutredning inför nybyggande av kontorshus, Akustikbyrå, 2014-12-22
- Siktstudie för Kungsängen 35:4, 2016-02-24

Läshänvisningar

Plankartan är juridiskt bindande och anger till exempel vad som är allmän plats, kvartersmark och hur bebyggelsen ska regleras med mera. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovsprövning.

Planbeskrivningen ska vara ett stöd för tolkningen av plankartan och dess syfte är att beskriva de förutsättningar och de förändringar som planen innebär.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar samt exploatören, Sh bygg Fastighetsutveckling AB. Medverkande konsulter har varit arkitekter och planeringsarkitekter på Temagruppen AB, planeringsarkitekterna har upprättat planhandlingar, arkitekterna har tagit fram illustrationsplanen, illustrationen och stadsbildsstudien.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra en byggnad för centrumverksamheter, kontor och laboratorium inom fastigheten Kungsängen 35:4. Byggnaden ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet och med en levande och publik bottenvåning som ett tillskott i området. Byggnaden får uppföras i sex våningar plus en indragen takvåning, samt ett underbyggt parkeringsgarage.

Byggnaden kommer att bidra till en utveckling av den centrala staden söderut. Kommunens vision är att området Kungsängen på sikt ska utvecklas från industriområde till en stadsdel med bland annat bostäder och handel närmast centrum i norr samt kontor och handel i söder.

MILJÖBALKEN

Miljöbalken 3, 4 och 5 kapitlen

Planområdet omfattas inte av något riksintresse enligt miljöbalkens tredje och fjärde kapitel.

Planområdet avvattnas till Fyrisån via allmänna ledningar. Fyrisån är belagd med miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalkens femte kapitel. En dagvattenutredning (*Ramböll, 2014-12-22*) har tagits fram för att säkerställa att Fyrisån inte påverkas negativt av exploateringen.

Planområdet ligger en kilometer nordväst om Kungsängens naturreservat som är beläget väster om Fyrisån. Naturreservatet utgörs av en fuktäng på styv lerjord som under hösten ibland är översvämmad, under sommarhalvåret är marken torrare. I naturreservatet finns Nordens största förekomst av kungsängsliljor som ursprungligen kommer från de sydryska flodernas stränder och planterades i reservatet av Olof Rudbeck på 1600-talet. Planområdets genomförande antas inte påverka naturreservatet eftersom avståndet är så pass stort.

Nordöst om planområdet löper *Ostkustbanan* som omfattas av riksintresse för järnväg. Planområdet är beläget cirka 30 meter från Ostkustbanan och ingår inte i riksintresset. Den kommande exploateringen kommer inte att påverka järnvägen och möjligheten att i framtiden utöka järnvägen med ytterligare två spår.

Miljöbalken övriga kapitel

Längs med Kungsgatan finns en allé med lönnträd som omfattas av biotopskydd enligt sjunde kapitlet, miljöbalken. Åtgärder som kan skada biotopen kräver dispens från länsstyrelsen.

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap

Miljöbalken 6:1–6:18 och 6:22 tillämpas om ett genomförande av en detaljplan inte antas medföra någon betydande miljöpåverkan (*EU-direktiv 2001/42 EG*). Vid betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning göras och en miljökonsekvensbeskrivning tas fram. En behovsbedömning utifrån förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4, görs för att ta ställning till om ett genomförande av en detaljplan kan antas leda till en betydande miljöpåverkan eller inte.

Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning har upprättats som visar att det är möjligt att projektet kommer att påverka stadsbildens positivt. Detaljplanen innebär dock risk för negativ miljöpåverkan vad gäller hälsa och säkerhet eftersom planområdet är beläget dels nära järnväg där farligt gods transporteras, dels invid en bensinstation. För att bedöma riskerna har en riskanalys tagits fram.

Dagvatten

Planområdet avvattnas via det befintliga dagvattensystemet till Fyrisån. I planarbetet har en dagvattenutredning tagits fram (*Ramböll 2016-12-22*). Ramböll gör bedömningen att inga nya åtgärder för fördröjning behövs eftersom den föreslagna byggnaden inte bedöms innebära någon väsentlig ökning av hårdgjorda ytor. Dagvattnet bedöms heller inte vara i behov av rening. Ramböll gör bedömningen att dagvattnet från byggnaden inte har någon påverkan på miljö kvalitetsnormerna för Fyrisån och den ökade dagvattenavrinningen från området bedöms vara försumbar.

Dagvattenprogram för Uppsala kommun

Kommunen har ett dagvattenprogram som antogs av kommunfullmäktige 27 januari 2014. Programmet med kompletterande handbok ger ramar och vägledning för hanteringen av dagvattnet i kommunen.

Dagvatten enligt Innerstadsstrategin

Ett förslag till innerstadsstrategi har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen på uppdrag av kommunstyrelsen. Innerstadsstrategin ställdes ut 17 maj–31 augusti 2016. Enligt Innerstadsstrategin tillförs en mängd föroreningar till Fyrisån genom dagvatten. Det höga bebyggelsestrycket innebär att mer mark hårdgörs och att det blir ont om plats för fördröjning och rening av regnvatten. I kommande förändringar av gator och torg bör man därför avsätta plats för fördröjning och rening. Möjligheten att anlägga gröna tak vid nybyggnad ska alltid prövas.

Kulturmiljö

Enligt gällande översiktsplan, ÖP 2010, ligger planområdet inte inom något av översiktsplanens definierade kulturmiljöområden. Historiska kartor tyder på att platsen var obebyggd fram till 1960-talet då den befintliga industribyggnaden uppfördes.

Den samlade bedömningen är att detaljplanens genomförande inte kommer att leda till någon betydande negativ miljöpåverkan utifrån någon av de olika miljöaspekterna, vare sig enskilt eller sammanvägt.

Motiverat ställningstagande

Utifrån behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplan för Kungsängen 35:4 inte medför någon betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11 och att en miljöbedömning enligt MB 6:11–6:18 inte behöver upprättas. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning enligt samrådsyttrande daterat 31 januari 2014.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplanen

Enligt Uppsalas kommuns översiktsplan från 2010 ska institutionsområden som till exempel Ultuna, Ulleråker och industriområden såsom Kungsängen och Boländerna inom de närmaste decennierna omvandlas till mer stadsmässiga områden. Området Kungsängen nämns som ett större utvecklingsområde.

I stadskärnan och innerstaden finns ett stort omvandlingstryck, vilket ställer särskilda krav på kvalitet i utformning och funktion. Kungsängen är ett område där en omvandling till innerstad förväntas, vilket innebär att förutsättningar för uppförande av bostadsbebyggelse, verksamheter och kontor behöver skapas. I utvecklingsområden är det viktigt att skapa goda helhetsmiljöer och ett effektivt utnyttjande av marken. Det är även viktigt med god handlingsberedskap för initiativ till små förändringar samt påverkan på trafiksystem.

Uppsala kommun håller på att ta fram en ny översiktsplan som var på samråd under 2015. I samrådsversionen av ÖP 2016 beskrivs Kungsängen på liknade sätt som i den gällande översiktsplanen. Genom den nya förbindelsen i Kungsängsesplanaden ökar tillgängligheten mellan det växande Kungsängen och den södra staden. På så sätt kan Kungsängen utvecklas med större andel verksamheter eftersom tillgängligheten till området ökar.

Program för Kungsängen

Kommunen har tagit fram två program för Kungsängen som antogs av kommunstyrelsen 2001 respektive 2009. Grundtanken i de båda programmen är liknande men vissa delar har omarbetats på grund av ändrade förutsättningar. En utbyggnad av området Kungsängen kommer att ske under lång tid – mer än 30 år. Den struktur som skapas måste därför vara *robust och tåla förändringar*.

Området Kungsängen ska utgöra en utvidgning av stadskärnan med både bostäder, arbetsplatser och service likt Uppsalas befintliga stadskärna. Enligt programmet ska området Kungsängen successivt byggas ut och en kvartersstruktur bör huvudsakligen omfatta bostäder med kontor och butikslokaler i bottenvåningarna. Behovet av service styrs av efterfrågan.

Gatu- och ledningsnätet i Kungsängen ska vara lätt att bygga ut. Enligt visionen för området är den nya strukturen tänkt som rutnätstad med räta vinklar och raka gator och/eller sneda vinklar och krokiga gator. Det nya Kungsängen ska ha samma kvarterstorlek som Uppsalas stadskärna, men med bredare gator med mer grönska. Gång- och cykelvägar föreslås på de mer trafikerade gatorna och separerade från biltrafiken med en trädrad. Trädraden ger gaturummet ett bättre klimat såväl luft-, ljud- som upplevelsemässigt.

I programmet för Kungsängen föreslås husen längs Kungsgatan utformas med stadsmässiga fasader med betonavad sockelvåning och enhetliga tak.

Inom området Kungsängen föreslås antalet våningar vara mellan 5-6 med en indragen takvåning, med undantag för bebyggelse längs Kungsgatan, där nya byggnader kan uppföras i 7 våningar med en indragen takvåning. Möjlighet att anpassa bottenvåningen till centrumverksamhet ska finnas. Byggnadernas bottenvåningar ska tydlig markeras och en högre våningshöjd bör tillåtas för att medge inrättande av kontor och butiker. Målet är att verksamheter med tiden ska bidra till ett stadsmässigt gaturum och därmed förlänga stadens entré ner till det öppna slättlandskapet.

Detaljplan

För planområdet gällde tidigare en plan, P1 56 U fastslagen 1985, som medgav kontors- och industriverksamheter i fyra våningar. Planens genomförandetid har löpt ut.

Andra kommunala beslut

Under 2012 begärde Sh bygg Fastighetsutveckling AB planbesked hos kommunen för en planläggning som möjliggör att exploateringen ökar från 4 till 7 våningar samt om att markanvändningen ändras från industri och kontor till handel och kontor. Den 24 januari 2013 lämnade kommunen positivt planbesked på att pröva en högre byggnad på fastigheten. Med planbeskedet lämnades även en bedömning och riktlinjer för det fortsatta planarbetet. Riktlinjerna gällde bland annat:

- byggnadens arkitektoniska kvalitet,
- anpassning till infarten till Uppsala,
- utrymme för gång- och cykelväg längs Kungsgatan,
- yttre grundvattentäkt,
- risk från järnväg och bensinstation och
- hantering av föroreningar

OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Geografiskt läge och areal

Planområdet omfattar fastigheterna Kungsängen 35:4 och del av Kungsängen 1:8, 3 650 kvm respektive 4 kvm. Fastigheterna är belägna mellan Kungsgatan och Vimpelgatan, cirka 1,5 kilometer från centrala Uppsala.



Den berörda fastigheten är markerad med gult

Markägförhållanden

Kungsängen 35:4 ägs av Sh bygg Fastighetsutveckling AB, som också är exploatör för den tillkommande bebyggelsen. Kungsängen 1:8 ägs av kommunen.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år från det datum planen vinner laga kraft. Utvecklingen av Uppsalas innerstad har skett mycket snabbt och förväntas fortsätta utvecklas under kommande år vilket motiverar genomförandetiden.

Allmän områdesbeskrivning

Planområdet ligger i Kungsängen i sydvästra Uppsala. Kungsängen är ett äldre industriområde med verksamheter såsom bilhandel, bensinstationer, färgaffärer med mera. Planområdet avgränsas av Vimpelgatan i nordost och Kungsgatan i sydväst och är bebyggt med kontor och industri.

Byggnaden som möjliggörs i detaljplanen planeras innehålla offentlig och kommersiell service i bottenplan och i de övre planen föreslås kontor och laboratorium.

Planområdet är beläget i närheten av järnvägen med tillhörande rangerbangård för Ostkustbanan, som är ett riksintresse. Eftersom planområdet ligger 40 meter väster om Ostkustbanan kommer detaljplanen inte att påverka möjligheten att i framtiden utöka järnvägen med ytterligare två spår.

En riskbedömning har gjorts (*WSP, 2014-03-13*) kopplad till transporter på järnvägen här. Enligt riskbedömningen ligger risknivåerna på en acceptabel nivå på grund av avståndet mellan planområde och järnväg - ingen riskreducerande åtgärd behöver därför vidtas. Ett genomförande av detaljplanen påverkar inte riksintresset.

Landskapsbild och stadsbild

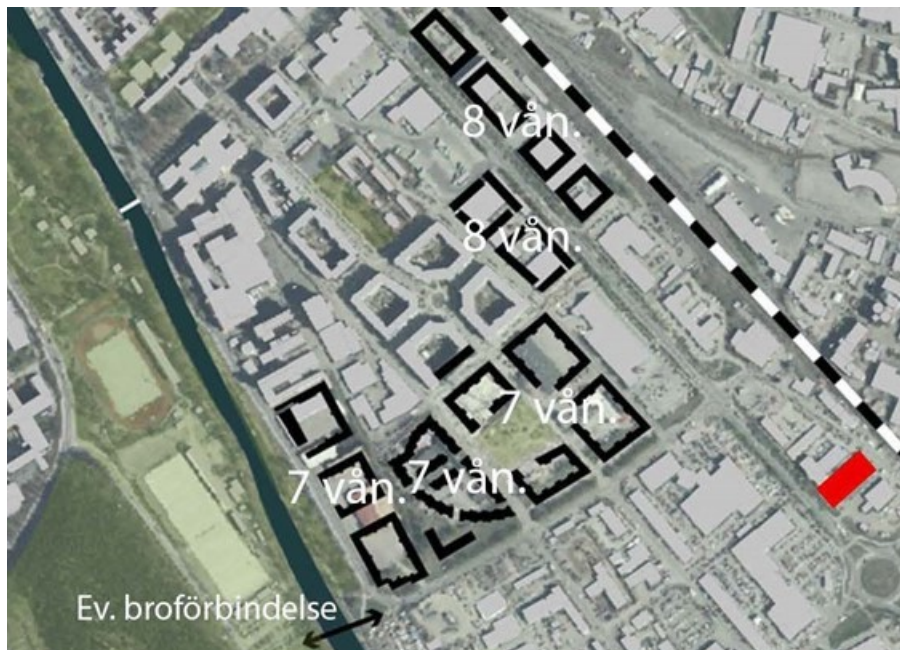
Förutsättningar

I gällande översiktsplan framgår att stadens siluett ska bevaras och att höjden på innerstadens bebyggelse inte ska konkurrera med slottets. Stadsbyggnadsförvaltningen har analyserat frågan utifrån ett strikt stadsbildsperspektiv (*Höga hus i Uppsala, 2009-05-08*). I analysen beskrivs Uppsala topografiskt med slätter, åsar och åar vilka spelat en avgörande roll för stadens form och utbyggnad. Domkyrkan och slottet, vilka placerats i höga väl synliga lägen, är stadens mest påtagliga uttryck för att manifestera och försvara staden. Den övriga staden har byggts på slätten och tillsammans med verksamheter med höga arkitektoniska kvaliteter har den typiska Uppsalasiluetten skapats. Under 1900- och 2000-talet har nya höga byggnader tillkommit nedanför åsen, Uppsala konsert- och kongresshus och vattentornet, vilka även de bidrar till stadens siluett.

Vid exploatering med höga hus i staden, är det viktigt att studera den tillkommande bebyggelsens förhållande till befintlig bebyggelse. Viktigt att komma ihåg är att ett högt hus inte bara dominerar den plats där det står utan att det även ianspråkar ett större luftrum. För att skapa en kvalitativ upplevelse måste en bra balans i bebyggelsen hittas enligt stadsbyggnadskontorets analys. Uppsala stad utesluter inte att det tillkommer nya märksbyggnader av hög arkitektonisk kvalitet i stadsbilden. Det är viktigt att de vägledande principerna för att bygga högt motiveras och att staden som helhet tillförs något nytt och kvalitativt samtidigt som nuvarande kvaliteter inte påverkas negativt.

Förändringar

I Kungsängen pågår högre och tätare exploatering med stadsmässig karaktär. Den bebyggelse som tillåts inom Kungsängen 35:4 följer den skala som planeras inom området. I Kungsängen byggs hus i 7 – 8 våningar, se bilden på nästa sida. Byggnaden som tillåts inom denna detaljplan följer det våningsantal och även de riktlinjer som angivits i *Programmet för Kungsängen*, antaget av kommunstyrelsen 2009. Enligt programmet är ett mål att Kungsgatan ska bli ett stadsmässigt gaturum och en del av stadens entré även ner mot det öppna slättlandskapet. De verksamheter som tillåts i planen, centrumverksamhet, kontor och laboratorium, kan bidra till utvecklingen av Kungsängen. Byggnaden ska utformas med höga arkitektoniska kvalitéer som beskrivs närmare under rubriken utformning.



Kartbilden re-
dovisar kom-
mande exploate-
ring och vå-
ningsantal inom
Kungsängen.
Planområdet är
markerat med
rött.

Siktstudie

Enligt programmet för Kungsängen är det viktigt att Uppsalasiluetten inte förvanskas. Det finns flera viktiga siktlinjer in mot Uppsala stad.

Vid den södra infarten till Uppsala skapas en betydelsefull vy med stadens siluett med slottet och domkyrkan som ska kvarstå som dominerande inslag. Under planprocessen har en siktstudie tagits fram för att visa den nya byggnadens påverkan på Uppsalasiluetten, nedan visas bilder från olika punkter. Den nya byggnaden påverkar stadssiluetten något, men viktiga byggnader som slottet och domkyrkan dominerar fortfarande. För tydligare bilder se bilaga.



Uppsalasiluetten med den nya kontorsbyggnaden, utsikt från slottet



Uppsalasiluetten med den nya kontorsbyggnaden sedd från Stockholmsvägen

VI

v₁

Byggnaden tillåts uppföras i 6 våningar plus en indragen takvåning. Detaljplanen har därför utformats med planbestämmelserna, VI, *utöver högsta antal våningar får en indragen takvåning anordnas. Takvåningen största yta får vara 85 % av underliggande vånings yta.* Den nya byggnaden överensstämmer med programmet för Kungsängen och följer den övriga exploatering som sker inom området.



Planen medger +35 meter som högsta nockhöjd över nollplanet. Detta för att begränsa takhöjden ovanför högsta tillåtna antal våningar. Enstaka byggnadsdelar, till exempel, hisschakt, får sticka upp över högsta nockhöjd.

Kulturmiljö

Enligt ÖP 2010 ligger fastigheten inte inom något av planens definierade kulturmiljöområden. Historiska kartor tyder på att platsen varit obebyggd fram till 1960-talet då befintlig byggnad uppfördes.

Naturmiljö, parker och övriga allmänna grönytor

Inom planområdet finns inga värdefulla grönytor eller värdefull naturmiljö, och detaljplanen medger ingen större grönyta. Fastigheten bedöms ändå göra ett grönt intryck som en följd av träd- och gräsplanteringar på bägge sidor om Kungsgatan. Den dubbelsidiga allén omfattas av biotopskyddet enligt miljöbalkens sjunde kapitel. Fyra av alléns träd växer i anslutning till planområdet.

Inom området Kungsängen finns flera grönområden bland annat Mjölmar- respektive Tullgarnsparken, som ligger längs Fyrisån. Uppsala kommun planlägger en ny bro över Fyrisån i förlängningen av Kungsängsesplanaden. Om den nya bron byggs kommer avstånden till grönområden som Stadsträdgården, Kungsängens naturreservat och Kronåsen bli betydligt kortare. Under de senaste åren har en ny park, *Anna Petrus park* vid Sägargatan tillkommit inom Kungsängen.

Bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Kungsängen har tidigare varit ett industriområde med industri- och större handelsbyggnader. I området finns en del bilhandel, matbutiker och annan offentlig service men en successiv omvandling pågår mot en mer stadsmässig karaktär med bland annat bostadskvarter, förskolor och parker.

I planområdet finns en byggnad i en våning där flera olika verksamheter tillåts, så som kontor och småindustri. Byggnaden har byggts ut i två etapper på 1960- och 70-talet. Fasadmaterialiet är svart plåt längs kortsidorna och grå plåt längs långsidorna. Byggnaden är ganska anonym bakom Kungsgatans alléträd.



Allén längs med Kungsgatan



Den befintliga byggnaden sedd från Kungsgatan

Förändringar

CK[P]

I detaljplanen möjliggörs centrumverksamhet, kontor och laboratorium samt parkeringsgarage, CK₁[P], vilket är i enlighet med det riktlinjer som kommunen dragit upp i gällande översiktsplan samt i programmet för området.



Situationsplan

Byggnaden i det förslag som legat till grund för detaljplanen har entréer mot Vimpelgatan i nordost, Kungsgatan i sydväst och mot grannfastigheten i sydost. Byggnadens huvudentré vetter mot Kungsgatan. Från entréerna nås kontor, konferenslokaler, butiker och restauranger. Entréerna förbinds via ett stråk genom byggnaden, ett glasat tak ger dagsljus i stråket. De övre våningsplanerna planeras inrymma kontor och laboratorium och har en entrézon med hiss och trappor som länkar samman lokalerna. Lokalerna på de övre våningsplanerna kan enkelt och flexibelt länkas ihop eller delas för större eller mindre hyresgäster.



Föreslagen byggnad sedd från sydost

- f_1 Enligt programmet för Kungsängen är det viktigt att kommande exploatering utförs med hög arkitektonisk kvalitet. Planen har därför försetts med utseendebestämmelsen, f_1 som innebär att byggnadens fasader ska utföras med naturliga material såsom sten, tegel och puts. Utöver fönster och entréer ska en stor del av fasaden vara av glas.
- f_2 Byggnaden i det underliggande förslaget delas upp i tre volymer sammanlänkade med en galleria. För att den nya byggnaden ska ha ett varierat utseende har även plankartan kompletterats med planbestämmelsen f_2 , byggnadens södra fasad ska utformas med indragna och utskjutande byggnadsdelar, i enlighet med illustration i planbeskrivningen på sida 11. Det finns möjlighet att anordna två takterasser, på plan 2 respektive plan 7. Alternativt kan de två terrasserna glasas in vilket möjliggör två ljusgårdar. En sådan möjlighet kan även ge ett alternativt utförande av entréplanet för kontakt mellan våningarna upp genom hela huset.
- p_1 Huvudentrén ska placeras mot Kungsgatan och gestaltas omsorgsfullt. Detta då Kungsgatan är ett viktigt huvudstråk i området. Detaljplanen utformas med bestämmelsen p_1 som innebär att byggnadernas huvudentré ska placeras mot Kungsgatan och utformas omsorgsfullt.



Föreslagen byggnad sedd från Kungsgatan

Offentlig och kommersiell service

Förutsättningar

På sikt planeras området Kungsängen omvandlas från industriområde till blandstad, vilket kommer att föra med sig ett större behov av offentlig och kommersiell service. Efterfrågan på lokaler för handel, kontor och verksamheter förväntas därför öka.

Planområdet ligger cirka 1,5 km söder om Uppsalas stadskärna där serviceutbudet är stort med butiker, vård och omsorg, etc. I planområdets omedelbara närhet finns bland annat livsmedelsbutiker, bilhandlare och färgbutiker.

Inom två kilometers radie från planområdet finns god tillgänglighet till kommunala och privata skolor såsom Vaksalaskolan, Bolandgymnasiet och Kunskapsgymnasiet.

Förändringar

Detaljplanen är ett positivt bidrag till omvandlingen av området Kungsängen genom att förverkliga ett av målen i visionen för Kungsängen, som är att skapa fler arbetsplatser.



Planen har utformats med planbestämmelserna ”prickmark” och största byggnadsarea, e 2 300 för att styra byggnadens volym och placering.

Prickmarken säkrar att avståndet till befintliga grannfastigheter skapar minst 4,0 meter samt skapar en regelbunden fasadlinje längs Kungsgatan.

Mark och geoteknik

Marken inom planområdet består till största delen av lera vilket innebär att anläggandet sannolikt måste ske genom pålning. Grundläggningen ska ta hänsyn till grundvattenbalansen inom vattenskyddsområdet. Eventuell dispens söks hos länsstyrelsen i bygglovsskedet. Ingen geoteknisk undersökning har genomförts.

Vattenområden

Förutsättningar

Planområdet ligger inom vattenskyddsområdet *Uppsala och Vattholmaåsarna* som trädde i kraft år 1990. Skyddsområdet är indelat i tre zoner, brunnområden samt inre och yttre skyddsområden. Berörd fastighet ligger inom det yttre skyddsområdet där hantering och lagring av petroleumprodukter och kemikalier ska ske på ett sådant sätt att läckage förhindras tränga ner i marken. För transport av petroleumprodukter och kemikalier gäller lokala bestämmelser.

Planområdet ligger inom område för grundvattenmagasinet för *Sävjaån-Samnan* som är en sand- och grusförekomst. Miljö kvalitetsnormen för grundvattenmagasinet innebär kemiskt god status 2009. Det finns mycket goda eller utmärka uttagsmöjligheter i den bästa delen av grundvattenmagasinet, i storleksordningen 5-25 l/s. Enligt Vattenmyndigheten är det ekonomiskt orimligt och/eller tekniskt omöjligt att vidta de åtgärder som skulle behövas för att uppnå god ekologisk status 2015, om alla möjliga och rimliga åtgärder vidtas kan god ekologisk status förväntas uppnås 2021.

Planområdet avvattnas till Fyrisån via allmänna ledningar. En dagvattenutredning har tagits fram (*Ramböll, 2014-12-22*) för att säkerställa att Fyrisån inte påverkas negativt av exploateringen. Läs mer om dagvattenhanteringen under rubriken *Teknisk försörjning*.

Förändringar

Marken inom planområdet ska saneras i samband med rivningen av den befintliga byggnaden eftersom en förorening spridit sig från en närliggande bensinstation. Genomförandet av planen kommer inte innebära någon risk för vattenskyddsområdet. En sanering kan innebära en förbättring för vattenskyddsområdet.

Parkeringsgaraget planeras att utföras utan dagvattenbrunnar och någon oljeavskiljare för att separera smutsigt dagvatten kommer därför inte behövas. Det dagvatten som följer med bilar vid regnväder föreslås avdunsta i garaget.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms därmed inte påverkar grundvattenmagasinets miljö kvalitetsnormer.

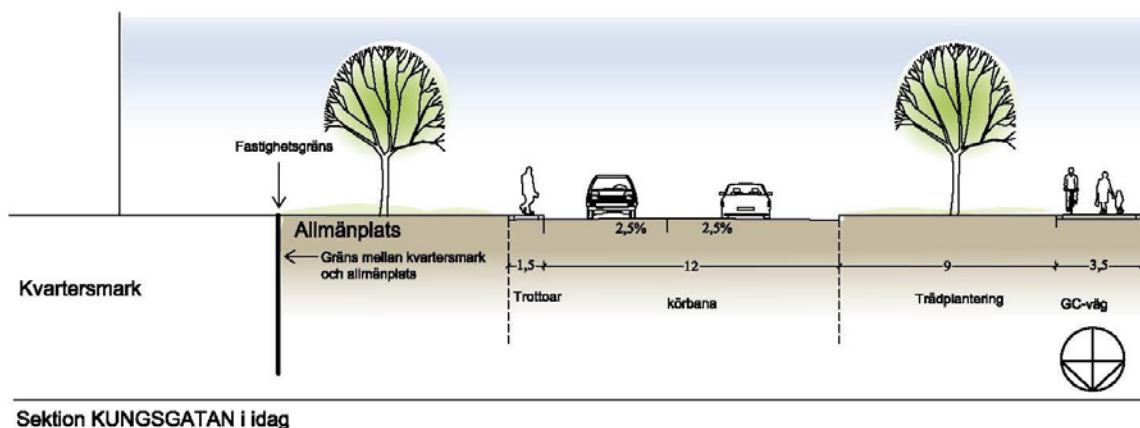
Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Trafiken till området Kungsängen sker i huvudsak via två huvudstråk, Kungängsesplanaden och Kungsgatan. Kungsgatan, som detaljplanen gränsar till, är en större gata som är hårt trafikerad. Planområdet avgränsas också av Vimpelgatan som är en viktig förbindelse mellan Kungsängen och Boländerna.

Uppsala kommun planlägger en ny bro över Fyrisån i Kungängsesplanadens förlängning. Trafiken på Kungsgatan förväntas öka till 23 000 fordon per årsmedeldygn till år 2030. Gatan planeras att på sikt bli mer stadsmässig med separata gång- och cykelvägar på bägge sidor samt angöringsplatser i vissa lägen.

I detaljplanen utökas Kungsgatan cirka 7 meter österut. Nedan visas två sektioner som illustrerar Kungsgatans befintliga samt framtida sektion. Den befintliga trottoaren flyttas och breddas till en gång- och cykelväg som placeras innanför den befintliga trädraden som bevaras. Den nuvarande trottoaren omarbetas till en 2 meter bred angöringszon, se sektionen på sidan 18. I programmet för Kungsängen föreslås även plats för ett separat körfält i vardera riktning för kollektivtrafik, körbanan bedöms kunna inrymma detta.



I närheten av planområdet finns bra förbindelser till centrala Uppsala med såväl gång- och cykelvägar som kollektivtrafik. Kungsgatan trafikeras med stadsbussar och busshållplatser finns nära planområdet.

In- och utfart till fastigheten sker före planläggningen från Kungsgatan via bensinstationen samt från Vimpelgatan.

Enligt lag ska nya byggnader anpassas för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, detta prövas alltid i detalj i bygglovsskedet.

I framtiden kan nuvarande plankorsning mellan Vimpelgatan och järnvägen stängas. En alternativ koppling föreslås vara en gång- och cykeltunnel under järnvägen. I programmet för Kungsängen tas frågan upp som en eventuell framtida underfart för biltrafik där en placering kan vara i förlängningen av Vimpelgatan. Eventuell underfart behöver utredas närmre.



Kungsgatan precis utanför fastigheten



Kungsgatan längre norrut på Kungsgatan



Befintlig byggnad sedd från Vimpelgatan

Förändringar

Kungsgatan är en av de viktigaste infartsgatorna till den centrala staden med flera stads- och regionbusslinjer, transporter och ett stort antal bilar.

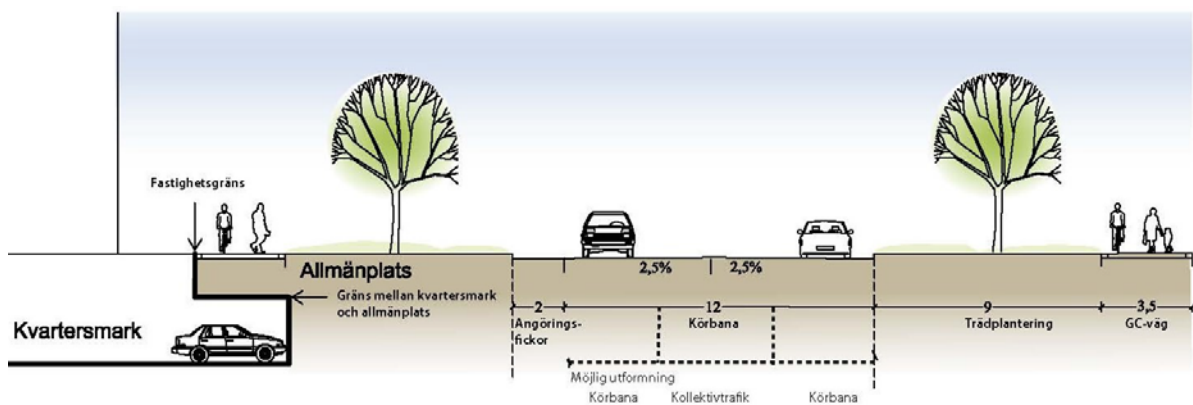
Genomförandet av planen innebär att en del av planområdet kommer att tas i anspråk för allmän plats, HUVUDGATA. Motiveringen är att ytterligare utrymme behövs för en separat gång- och cykelväg på den östra sidan av Kungsgatan österut. Gatan behöver dimens-

ioneras för separata kollektivtrafikkörfält, körbana, angöringsfickor, befintlig lönnallé samt gång- och cykelväg. Detaljplanen möjliggör att parkeringsgarage tillhörande kvartersmarken kan byggas under huvudgatan. Detta innebär att en tredimensionell (3D) fastighetsbildning kan komma att bli aktuell vid genomförandet av detaljplanen. Framtida sektion på Kungsgatan nedan illustrerar hur den tänkta tredimensionella fastighetsbildningen kan lösas.

Vid en framtida utveckling med ny bebyggelse längs Kungsgatans bägge sidor kan det vara svårt att rymma kantstensparkering på båda sidor av gatan om trädallén ska bevaras. På planområdets sida av Kungsgatan kan det därför endast rymmas enstaka angöringsfickor för att nå verksamheterna i byggnadens bottenvåning. Den befintliga lönnallén är i relativt god kondition och ska bevaras i största möjliga mån.

Fastigheten kan för närvarande angöras från Vimpelgatan. I avvaktan på framtida förändringar på Vimpelgatan bör angöringen denna väg även fortsättningsvis användas. Om möjligheten att angöra fastigheten från Vimpelgatan förändras, ska beredskap finnas för en anslutning mot Kungsgatan.

Den parkeringsnorm som är gällande vid bygglovgivning ska följas. Detaljplanen ger möjlighet att uppfylla kraven enligt de nyligen antagna *Parkeringstalen för Uppsala* från 2016.



Sektion KUNGSGATAN i framtiden

Brun markering avser allmän plats i form av planbestämmelsen Huvudgata. Vit markering avser kvartersmark, vilket här utgörs av garage och byggnad. Gränsen mellan allmän plats och kvartersmark är garagetstakets ovansida, det vill säga hela byggnaden inklusive konstruktioner är tänkt att vara kvartersmark. Exakt vilken höjd garaget hamnar på bestäms i projekteringsskedet.

Den nya byggnaden kommer att ha sin in- och utfart från Vimpelgatan. Planen har utformats med utfartsförbud mot Kungsgatan tills den dag då Vimpelgatan permanent stängs av från biltrafik. Motiveringen till planbestämmelsen är att Kungsgatan ska få en högre framkomlighet och att man inte ska behöva göra en ny detaljplan den dag då trafiken permanent stängs av på Vimpelgatan.

Om den nuvarande plankorsningen vid Vimpelgatan stängs i framtiden kan biltrafik på Vimpelgatan komma att stängas av. Om det blir aktuellt måste en in- och utfart till fastigheten istället anordnas mot

Kungsgatan. Det är därför viktigt att garaget utformas på ett sätt som inte omöjliggör en utfart mot Kungsgatan, detta åligger fastighetsägaren.

Hälsa och säkerhet

Luft - PM10 partiklar

Miljökvalitetsnormerna för inandningsbara partiklar (PM10) överskrids på den centrala delen av Kungsgatan.

Halterna av inandningsbara partiklar kontrollerades i samband med planarbetet på den aktuella sträckan. Den utförda beräkningen har baserats på ett tänkt 7-våningshus där bottenvåningen utgörs av butiker och övriga våningsplan av kontor med tillhörande funktioner. Prognos för antalet fordon på Kungsgatan, vid fastigheten Kungsängen 35:4 år 2030, är 23 000 fordon per årsmedeldygn, av dessa är 10 % tunga fordon. Skyltad hastighet på platsen är 50 km/h. Beräkningsresultatet gäller 2 meter från fasad och 2 meter ovan mark.

För partiklar, PM10, kommer skärpta avgaskrav på nya fordon att få en mindre effekt än för kvävedioxid eftersom utsläppen domineras av slitagepartiklar genererade av dubbdäck, vars andel inte väntas minska. Årsmedelvärdet i spridningsberäkning för partiklar, PM10 vid fastigheten Kungsängen 35:4 år 2030 har beräknats till cirka 20-25 µg/m³. Detta innebär att miljö kvalitetsnormen på 40 µg/m³ klaras men att miljö kvalitetsmålet på 15 µg/m³ inte klaras. Detsamma gäller för dygnsmedelvärdet där normen klaras men inte målnivån. Det är viktigt att man tar hänsyn till luftsituationen på Kungsgatan när man placerar tilluft-sintagen på den nya byggnaden.

Kvävedioxid

Luftfartsförbundet har genomfört en spridningsberäkning för kvävedioxid på Kungsgatan år 2030. Årsmedelvärdet av kväveoxid på platsen har beräknats till 15-20 µg/m³. Detta innebär att både miljö kvalitetsnormen och målvärdet klaras, även vad gäller dygnsmedelnivåer.

Buller och vibration

Förutsättningar

Planområdet ligger utmed Kungsgatan som har tung trafik som genererar buller och luftföroreningar. Bebyggelsen kommer också att vara utsatt för buller och vibrationer från järnvägen.

Under planarbetet har en bullerutredning tagits fram (*Akustikbyrå, 2014-12-22*). Enligt utredningen är beräknad dygnsekvivalent ljudnivå från väg- och spårtrafik med 2030 års trafikmängd 63-63 dB(A) för fasad mot Kungsgatan, 62-67 dB (A) för fasad mot Vimpelgatan och 60-65 dB(A) för långsidorna. För fasad vid Kungsgatan är ljud från vägtrafik dimensionerande, för övriga fasader är ljud från spårtrafik dimensionerande.

Beräknad maximal ljudnivå från väg- respektive spårtrafik uppgår till 80-85 dB(A) för fasad mot Vimpelgatan samt för långsidorna och 72-77 dB(A) för fasad mot Kungsgatan. Även i detta fall är ljud från vägtrafik dimensionerade för fasad mot Kungsgatan och ljud från spårtrafik för fasader mot övriga sidor.

För nybyggnation av kontor och butikslokaler gäller krav enligt Boverkets byggregler BBR, ljudklass C. Krav om högsta ljudnivåer utomhus saknas, varför nedanstående krav endast avser ljudnivåer inomhus. Detta hanteras i bygglov:

- I utrymme för enskilt arbete, samtal eller vila gäller högst 35 dB(A) ekvivalent ljudnivå samt högst 50 dB(A) maximal ljudnivå från yttre ljudkällor.
- I kontorslandskap och utrymmen med öppen planlösning gäller högsta 35 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 55 dB(A) maximal ljudnivå från yttre från yttre ljudkällor.
- I övriga utrymmen där människor vistas med än tillfälligt gäller högst 40 dB(A) ekvivalent ljudnivå från yttre ljudkällor. Krav om maximala ljudnivåer saknas.

Planområdet är beläget mellan Ostkustbanan, Vimpelgatan och Kungsgatan. Det resulterar i buller och luftföroreningar, men också i vibrationer. Enligt Boverkets Allmänna råd 2008:1, (*Buller i planeringen – Planering för bostäder i områden utsatta för buller för väg- och spårväg*, 2008) är vibrationer en vågrörelse som fortplantar sig genom till exempel marken. Människors känslighet för vibrationer är mycket hög. Kännbarheten ökar med vibrationsvågens hastighetsamplitud. Enligt Boverket är förnimbarhetsgränsen för vibrationer mellan 0,1 och 0,3 mm/sekund. Det är dock först vid betydligt högre vibrationsnivåer som byggnader skadas. Enligt Naturvårdsverket bör högst 0,4 mm/ss inte eftersträvas där människor vistas stadigvarande, som exempelvis permanent- och fritidsbostäder och vårdlokaler.

Förändringar

Planens genomförande kan innebära något ökad trafik och därmed ökat buller i området. Bullret från befintlig och tillkommande trafik längs Kungsgatan och Vimpelgatan bedöms dock inte vara så omfattande att riktvärden för buller inomhus överskrids.

I bullerutredningen finns förslag på fasaddimensioneringar, till exempel så kallad sandwichfasad. Vilken åtgärd som vidtas bestäms i bygglovsskedet, förslagsvis i samråd med akustiker.

När buller kombineras med en annan miljöbelastning, som exempelvis vibrationer eller luftföroreningar, kan kommunen komma att ställa högre krav på hänsyn och åtgärder för att skapa en godtagbar miljö. Det finns inga riktvärden eller riktlinjer vad gäller vibration för lokaler för handel och kontor men det är eftersträvsvärt att följa de riktvärden som föreslås för stadigvarande boende.

Markföroreningar

Förutsättningar

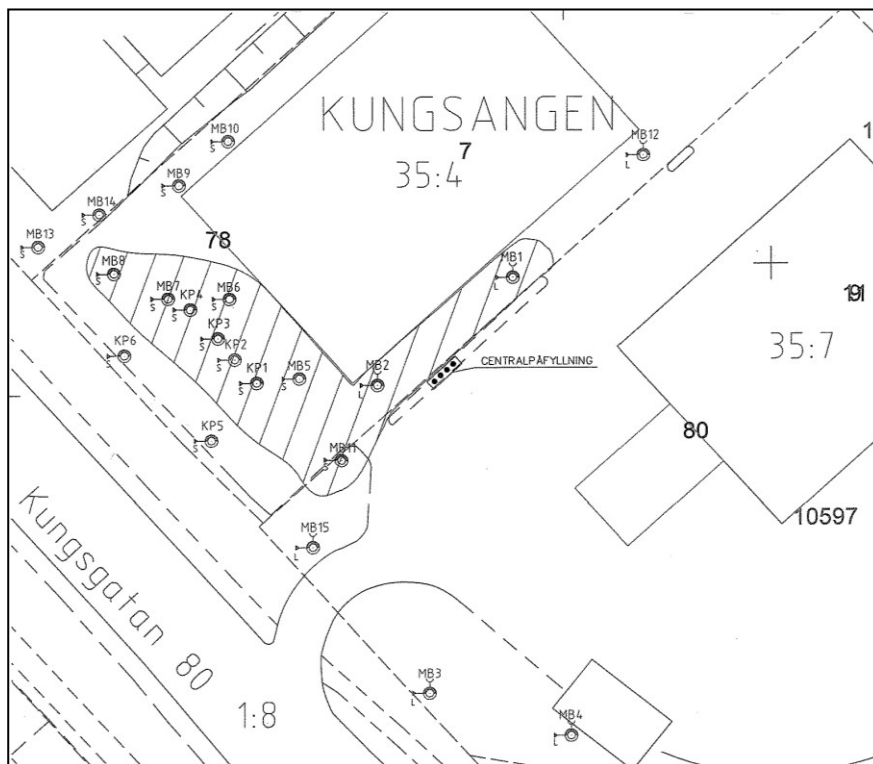
Inom planområdet finns kända markföroreningar. En markundersökning har utförts för OKQ8:s räkning (*Avgränsande markundersökning och åtagande, RGS 90, 2012-01-26*).

Syftet med markundersökningen har varit att undersöka omfattningen av en sedan tidigare känd förorening till följd av ett läckage vid centralpåfyllningen på OKQ8 bensinstation. I november 2003 upptäcktes en förorening i samband med schaktarbete intill centralstationen. Efter detta har ett omfattande saneringsarbete genomförts med både schakt och in situ-metoder. I samband med saneringsarbetet upptäcktes att föroreningen spridits till grannfastigheten Kungsängen 35:4.

Den samlade bedömningen enligt undersökningen är att det finns en förorening inom fastigheten framför den befintliga byggnaden mot Kungsgatan och utmed byggnaden mot bensinstationen OKQ8. Ytan är ungefär 500 kvm och ligger till största del på ett djup på 2 - 3 meter. Föroreningarna innehåller bensenhal-

ter som överskrider riktvärdet. Uppskattningsvis rör det sig om 500 m³ jord som kan innehålla halter som överskrider riktvärdena. Spridningen har sannolikt skett genom torrskorpe-leran i samband med läckage vid centralpåfyllning. Omfattningen av spridningen visas på bilden nedan.

På fastigheten har tidigare bedrivits miljöfarlig verksamhet såsom bil- och lackeringsverkstad. Det har inte gjorts några ytterligare utredningar för att undersöka om verkstaden har förorsakat några miljöföroreningar; den tidigare nämnda utredningen berör endast läckage från centralpåfyllningen. Kompletterande markundersökningar görs i samband med bygglov. Marken kommer att saneras och massorna schaktas bort.



Omfattningen av
markföroreningen är
skräddarsydd

Förändringar

Enligt markundersökningen anses det inte troligt att föroreningen kan spridas ned till det undre grundvattnet. Föroreningen inom planområdet lämnas därför tills vidare men kontrollprov bör utföras på grundvattnet. Marksanering ska utföras när den befintliga byggnaden rivs.

Planen försätts med en administrativ bestämmelse om ändrad lovplikt, *Startbesked för bygglov avseende nybyggnation får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet säkerställts genom att marken har sanerats från eventuella markföroreningar*. Detta för att marken ska saneras innan ny byggnad uppförs.

Enligt utredningen finns olika metoder för att ta hand om föroreningarna. En möjlig åtgärd skulle kunna vara att tillsätta så kallad OCR Advanced som innebär att syreförhållandena i marken förbättras under en längre tid. På det sättet kan de naturliga mikroorganismerna bryta ned föroreningen snabbare. Däremot är det osäkert hur resultatet blir med en sådan behandling och det kommer troligen fortfarande att finnas

kvar halter över riktvärdet. En annan metod är så kallad kemisk oxidering. Vilken metod som slutligen används kommer bestämmas först när arbetet ska utföras.

Riskbedömning

Förutsättningar

Nordöst om planområdet finns järnvägen som är transportled för farligt gods. Avståndet mellan bebyggelsen inom planområdet och järnvägen är cirka 40 meter. På fastigheten Kungsängen 35:7, sydöst om planområdet, finns en bensinstation. Påfyllningsplats för drivmedel ligger som närmast vid fastighetsgräns, cirka 5 meter från den planerade byggnaden. Detta utgör en risk för dem som ska vistas i den planerade byggnaden. Under våren 2014 har därför en riskanalys tagits fram (*Detaljerad riskbedömning för detaljplan, transport av farligt gods på järnväg samt närheten till bensinstation, Kungsängen 35:4, WSP, 2014-03-13*).

Riskenivån har beräknats för planområdet med anledning av transport av farligt gods på järnvägen och närheten till bensinstationens lossningsplatser. Risknivån för järnvägen bedöms ligga på en acceptabel nivå och inga riskreducerande åtgärder behöver vidtas. Risknivån för bensinstationen med lossningsplatser bedöms ligga på en oacceptabelt hög nivå.

Bensinstationens tillstånd att hantera brandfarlig vara löpte ut den 1 december 2015. Hanteringen av brandfarlig vara uppfyller inte dagens krav, det gäller de riskavstånd som anges i Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps handbok *Hantering av brandfarliga gaser och vätskor på bensinstationer*. Uppsala Brandförsvaret har därför gett bensinstationen ett tidsbegränsat tillstånd. Det tidsbegränsade tillståndet är villkorat och gäller endast när den befintliga byggnaden inom Kungsängen 35:4 står tom samt att ingen annan verksamhet förekommer inom det området. Det innebär att om den befintliga byggnaden hyrs ut till en verksamhet eller när denna detaljplan för centrumverksamhet vinner laga kraft, kommer tillståndet inte att förlängas. Man kommer då att behöva vidta åtgärder, vilket kan handla om att bensinstationen måste flytta lossningsplatsen. Det är den riskfyllda verksamheten, alltså bensinstationen, som ska utföra de riskreducerande åtgärder, därför ställs inga krav på riskreducerande åtgärder i denna detaljplan.

Bensinstationen utgör en risk även när lossningsplatsen flyttas. Enligt Brandförsvaret ska ett skyddsavstånd på 18 meter finnas mellan pumparna och den nya byggnaden. Detta avstånd uppnås, därför behöver inga riskreducerande åtgärder vidtas av den anledningen.

Förändringar

Enligt den riskanalys som tagits fram (*WSP, 2014-03-13*) finns ett antal riskreducerande åtgärder som kan vidtas för den planerade byggnaden. Åtgärder behöver vara vidtagna före inflyttning i den nya byggnaden.

Förslag på åtgärder är:

- brandklassad fasad/fönster
- skyddsmur
- flytt av påfyllningsplats så att tillräckligt skyddsavstånd erhålls

Med brandklassade fönster menas att fönster ska uppfylla brandteknisk klass EW30 eller EW60 och motsvarande på den fasad som vetter mot lossningsplatsen. Det förutsätter att fasaden i övrigt håller brand-

teknisk klass EI30. En skyddsmur anses inte vara ett alternativ då den minst behöver vara 13 meter hög och 12 meter bred.

WSP:s förslag till åtgärder enligt ovan behövs endast om bensinstationens lossningsplats behåller sin nuvarande placering vid fastighetsgränsen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

I Kungsängen finns ett väl utbyggt kommunalt vatten- och avloppssystem samt dagvattennät för trafikdagvatten. Fastigheterna inom planområdet är anslutna till det kommunala nätet.

Dagvatten

Förutsättningar

Före planläggningen var planområdet hårdgjort med asfalt och byggnader. Dagvattnet leds bort i slutna dagvattensystem via Kungsgatan och Vimpelgatan till Fyrisån.

Förändringar

Under planarbetet har en dagvattenutredning tagits fram (*Ramböll 2014*). I utredningen görs bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte medför någon väsentlig ökning av de hårdgjorda ytorna inom planområdet och att åtgärder för fördröjning inte är nödvändiga. Dagvattnet från planområdet bedöms inte heller vara i behov av rening.

Vid genomförandet av planen kommer marken att saneras från den befintliga markföroreningen, vilket Ramböll bedömer förbättra kvaliteten på det avrinnande vattnet från området. Byggnadsmaterial bör väljas så att det inte finns risk för att exempelvis zink och koppar lakas ut vid regn.

Översvämning

Planområdet ligger utanför den zon där det finns risk för översvämning av Fyrisån.

Miljökvalitetsnormer för ytvatten (Fyrisån)

Ekologisk status: Fyrisån har på den aktuella sträckan måttlig ekologisk status och riskerar att inte klara god ekologisk status till målfåret 2021. Undantag gäller för övergödning och morfologiska förändringar.

Kemisk ytvattenstatus: Fyrisån har ej god kemisk status på grund av att miljökvalitetsnormen för nonylfenol (4-nonylfenol) överskrids. Vattenförekomsten omfattas därför av ett undantag i form av tidsfrist till 2021 från miljökvalitetsnormen god kemisk ytvattenstatus. Motivet är att det i dagsläget är tekniskt omöjligt att genomföra åtgärder som minskar koncentrationerna av de förorenande ämnena i vattenförekomsten till 2015.

Avfall, el och värme

Förutsättningar

Inom Uppsala stad ska alla renhållningsfordon kunna angöra till alla allmänna gator utan backningsrörelse enligt Arbetsmiljöverkets föreskrifter. Dragväg för sopkärl bör vara maximalt tio meter, hårdgjord samt fri från hinder och nivåskillnader. En förutsättning är att fordonen kan angöra från omgivande gator

på lastzoner. Läs mer om Arbetsmiljöverkets riktlinjer i *Handbok för avfallsutrymmen, 2009*, Avfall Sverige.

Förändringar

Renhållningsfordon angör till fastigheten via Vimpelgatan. Renhållningsfordonens infart kommer att vara på fastighetens nordvästra sida och utfart på den nordöstra. Avfallshanteringen kommer att ordnas i direkt anslutning till huvudbyggnaden.

- u Den planerade byggnaden inom fastigheten Kungsängen 35:4 kan anslutas till det befintliga fjärrvärmenätet. Ledningar finns inom fastigheten och skyddas genom ett 8 meter brett utområde

Det finns också möjlighet att välja andra uppvärmningsmetoder, planen möjliggör tak- eller fasadmateriell som lagrar energi, till exempel solceller.



En ny transformatorstation tillåts mellan byggnaderna på fastigheterna Kungsängen 35:4 och 35:3. I plankartan reserveras ett område om 4,5*10 meter för teknisk anläggning vägg i vägg med kontorsbyggnaden.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Ansvarsfördelning

Byggherren har det samlade administrativa, tekniska och ekonomiska ansvaret för planens genomförande inom kvartersmark.

Byggherren ansvarar för, utför och bekostar åtgärder inom allmän plats till följd av planen enligt kommunens anvisningar.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet.

Exploateringsavtal

Kommunen har upprättat ett exploateringsavtal med byggherren. Exploateringsavtalet reglerar marköverlåtelser och kostnader för detaljplanens genomförande. Specifika delar i planen som har betydelse för genomförandet ska ingå i avtalet. Kommunen tar ut en exploateringsavgift för kommunens åtaganden.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Byggherren bekostar de utredningar som är nödvändiga inför bygglovsprövningen.

Geoteknik

Marken består till största delen av lera vilket innebär att pålning sannolikt måste tillämpas vid genomförandet. Byggherren bekostar de geotekniska utredningar som är nödvändiga.

Markföroreningar

Byggherren ansvarar för att marken har sanerats från markföroreningar till den nivå som krävs för den angivna markanvändningen.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram under planarbetet som visar på att inga ytterligare åtgärder behöver vidtas för att säkerställa rening och kvalitet på dagvatten innan det når Fyrisån.

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i verksamhetsområde för den allmänna VA-anläggningen. En anslutningsavgift ska erläggas enligt gällande taxa.

Risk

En riskutredning har tagits fram (WSP, 2014-03-13) i samband med planarbetet eftersom verksamheten vid den intilliggande bensinstationen utgör en risk. Uppsala Brandförsvaret har gett bensinstationen ett tidsbegränsat tillstånd. Det tidsbegränsade tillståndet är villkorat och gäller endast då den befintliga byggnaden inom Kungsängen 35:4 står tom samt om ingen annan verksamhet förekommer inom det området. Det innebär att man kommer att behöva vidta åtgärder innan den nya kontorsbyggnaden sätts i bruk. Det är den riskfyllda verksamheten, alltså bensinstationen, som är ansvarig för att de riskreducerande åtgärderna utförs. Inga krav ställs på riskreducerande åtgärder inom denna detaljplan.

Byggskedet

En riskanalys som omfattar besiktning av grannfastigheterna ska göras innan byggstart. Den ska bekostas av byggherren. Om riskanalysen påvisar risk för vibrationsstörningar ligger det i byggherrens eget intresse att vidta åtgärder mot byggrelaterade skador.

En riskanalys och åtgärdsplan ska tas fram i samband med anläggningsfasen i syfte att skydda ledningar som är belägna nära fastighetsgränsen.

Ledningar

Berörda ledningsägare:

Inom planområdet

- Skanova
- Vattenfall AB Värme Uppsala
- Vattenfall AB El

Utanför planområdet

- IP-Only
- Uppsala Vatten och Avfall AB

- Uppsala kommun, gatubelysning

Det kan finnas ytterligare av plan- och byggnadsnämnden okända ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger byggherren att undersöka om ytterligare ledningar finns. Byggherren ska kontakta de berörda ledningsägarna i god tid. Utsättning av befintliga kablar ska begäras innan arbetena sätts igång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

Nätstation

En nätstation kommer att byggas inom planområdet. Ett nyttjanderättsavtal tecknas mellan de berörda parterna.

Ekonomiska åtgärder

Byggherren bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

Planeekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtalet reglerar marköverlåtelse och kostnader för detaljplanens genomförande. Kommunen tar ut en exploateringsavgift för kommunens åtaganden.

Ledningar

Kostnaderna för eventuell flytt av ledningar regleras genom ett separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare. Om avtal saknas är det byggherren som bekostar flytten. Kommunen bekostar ingen flytt av ledningar till följd av planens genomförande.

Åtgärder inom allmän plats

Byggherren ansvarar för, utför och bekostar åtgärder inom allmän plats till följd av planen enligt kommunens anvisningar.

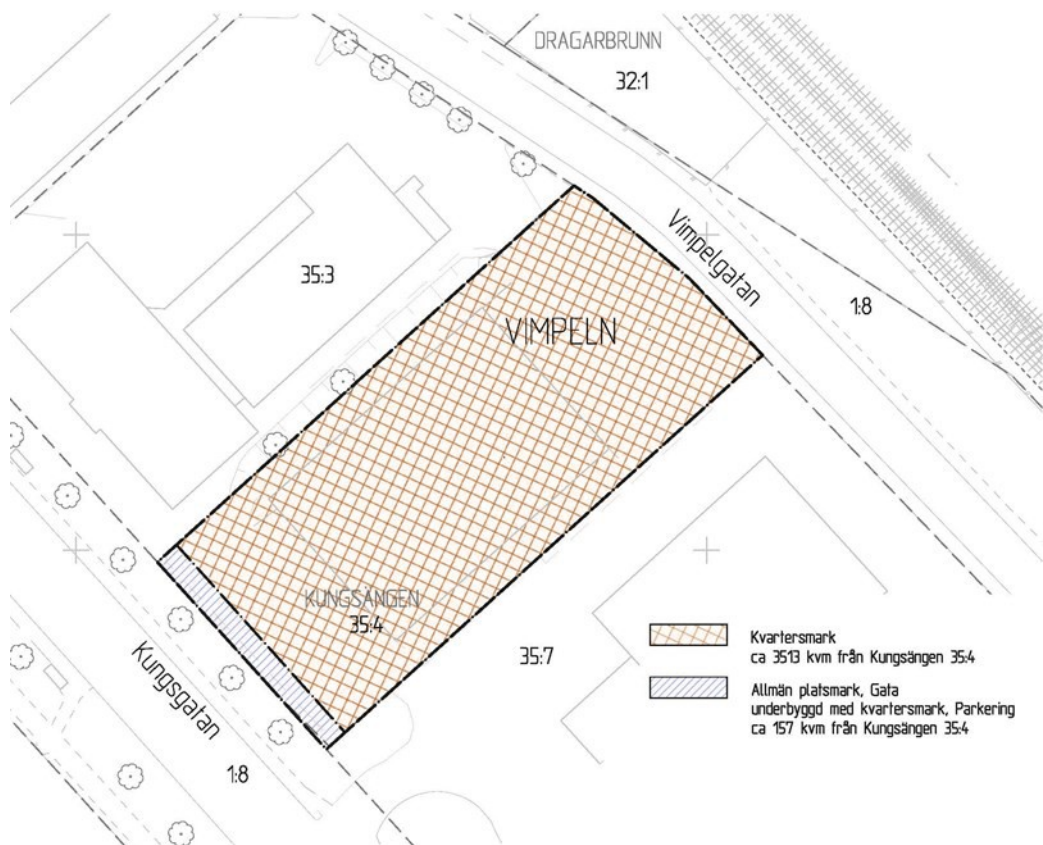
Fastighetsrättsliga åtgärder

Tomtindelning

Dagens tomtindelning, 0380-13/KU35, på fastigheten upphör automatisk när denna detaljplan vinner laga kraft.

Fastighetsbildning och konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder, som är en förutsättning för planens genomförande. Planen medger att 3D-fastighetsbildning genomförs. Det kan bli aktuellt för parkeringsgaraget som kragar ut under huvudgatan. Planen möjliggör också att parkeringsgaraget blir en egen fastighet i framtiden.



Karta som visar konsekvenser för fastigheter inom planområdet.

Genomförandet av planen kommer att innebära:

- Att 157 kvm från fastigheten Kungsängen 35:4 tas i anspråk för huvudgata och underbyggt parkeringsgarage. Den mark som ligger i markplan kommer att överlåtas till kommunen och bli allmän plats. Marken som blir parkeringsgarage kommer att överlåtas till exploitören och bli kvartersmark.
- Att 3513 kvm från fastigheten Kungsängen 35:4 sparas för kvartersmark, för centrumverksamhet.

Servitut

Inom fastigheten finns före planläggning ett servitut, nr 821, för underjordiska ledningar. Servitutet ska säkerställas i detaljplanen och förväntas vara kvar efter genomförandet.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

Ett nollalternativ ska utgöra ett referensalternativ till detaljplanen. Ett nollalternativ innebär ett beskrivet scenario av vad som händer om planen inte genomförs till exempel, om den tidigare gällande planen fortsätter att verka eller om annan rimlig/trolig utveckling av området kan definieras. Planens konsekvenser ska ställas mot ett nollalternativ för att tydliggöra graden av konsekvenserna.

Nollalternativet skulle innebära att planområdet förblir en industri- och handelsfastighet. Detaljplanen skiljer sig inte märkbart från den tidigare gällande planen men bidrar ändå till en positiv del av området Kungsängens stadsomvandling.

Landskapsbild, stadsbild

Landskaps- och stadsbilden kommer att påverkas till viss del då en högre byggnad kommer att uppföras vid en av Uppsalas södra entréer. Uppsalasiluetten bedöms påverkas i mindre omfattning.

Kulturmiljö

Byggnaden kommer att synas på längre håll än den befintliga byggnaden. Utifrån framtagna siktstudier är dock bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte påverkar riksintresset för Kulturmiljövården och Uppsalasiluetten från utpekade siktlinjer.

Mark och vatten

I samband med att den befintliga byggnaden rivs, kommer också fastigheten att saneras från en känd markförorening som finns inom fastigheten vilket bedöms vara positivt för mark och vatten.

Resurshushållning

Planen möjliggör en hög exploatering i ett centralt läge i enlighet med kommunens vision. Byggnaden kommer att anslutas till befintlig infrastruktur, kollektivtrafik och tekniska system.

Hälsa och säkerhet

Planens genomförande kan innebära en något ökad trafik i området. Bullret från befintlig och tillkommande trafik längs Kungsgatan bedöms inte vara så omfattande att riktvärden för buller överskrids.

Trygghet och säkerhet

Detaljplanen bidrar med fler arbetstillfällen, vilket kan generera en tillväxt för Uppsala och Kungsängen. Användningen centrumverksamhet kan bidra till större möjligheter till möten mellan människor vilket är positivt.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till planområdet kommer inte påverkas i och med genomförandet av planförslaget.

Barnperspektiv

Före planläggning finns inga aktiviteter för barn eller unga inom fastigheten. Det är osäkert vilka verksamheter som kommer att etableras sig i den nya byggnaden, vilket gör det svårt att bedöma hur planens genomförande kommer att påverka barn och unga.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLANEN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplanen

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

Miljöbalken

Detaljplanen bedöms överensstämma med miljöbalken 3 kap 1 § avseende mark-användningens lämplighet med hänsyn till beskaffenhet och läge, föreliggande behov och en från allmän synpunkt god hushållning.

Planområdet omfattas inte av riksintressen enligt miljöbalkens 3.e och 4.e kapitel. Planområdet ligger inte inom området för miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5.e kapitel.

REVIDERINGAR EFTER GRANSKNING

- Redogörelsen om riksintresset Ostkustbanan kompletteras med ytterligare beskrivning om att detaljplanen inte påverkar möjligheten att i framtiden utöka järnvägen med ytterligare två spår.
- Avsnittet om dagvatten kompletteras med en beskrivning om att gröna tak med fördel kan anläggas med hänvisning till Innerstadsstrategin. Planbeskrivningen kompletteras även med en redogörelse av kommunens dagvattenprogram.
- Avsnittet om miljöbalken revideras så att det tydligt framgår att lönnallén utmed Kungsgatan omfattas av det generella biotopskyddet samt med en upplysning om att åtgärder som kan skada biotopen kräver dispens från länsstyrelsen.
- Avsnittet om teknisk försörjning har reviderats så att måtten för u-området framgår för fjärrvärmeledningen och att u-området ligger med ett tillräckligt avstånd från ledningens centrumlinje.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Uppsala i juni 2016, reviderad i november 2016

Torsten Livion
detaljplanechef

Annika Danielson
planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- | | |
|--------------|------------|
| • samråd | 2014-04-10 |
| • granskning | 2016-06-22 |

Antagen av plan- och byggnadsnämnden:
Laga kraft:

2016-11-24
2017-05-06