

Detaljplan för kv Hugin



Information - samråd

Stadsbyggnadsförvaltningen

Vasakronan

26 mars, 2020

Vad är en detaljplan?

Plan- och bygglagen (PBL) reglerar hur man gör en detaljplan.

Med en detaljplan reglerar kommunen användningen av mark- och vattenområden.

Detaljplanen styr vad marken inom planområdet får användas till och byggnadernas placering, storlek och utseende m.m.

Ett grundkrav är indelningen i allmän plats och kvartersmark.

Detaljplanen reglerar rättigheter och skyldigheter.

Detaljplanen ger en byggrätt som ligger till grund för bygglovsprövning.

Planhandlingar

De planhandlingar som ingår i det här samrådsförslaget utgörs av:

- Plankarta.
- Planbeskrivning.
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Utredningar

Planprocessen

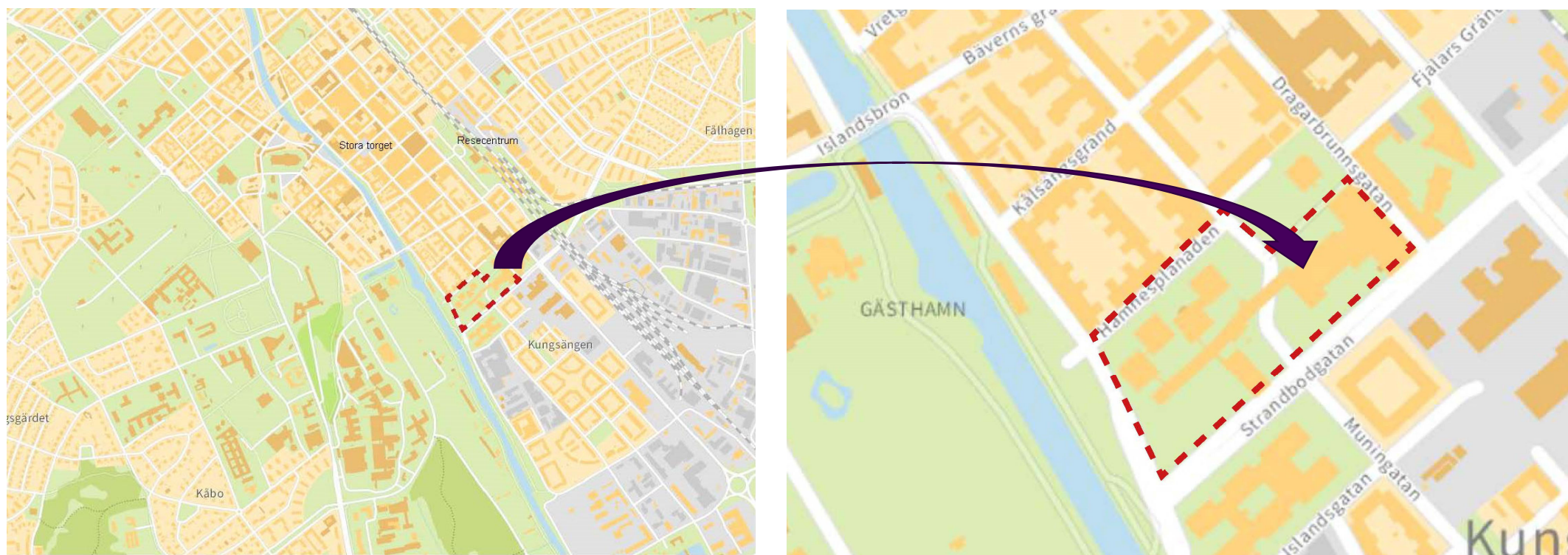
Det finns olika planförfaranden som kan tillämpas vid framtagandet av en detaljplan. Den här detaljplanen handläggs med utökat förfarande, se illustration nedan.



PBN = plan- och byggnadsnämnden
KF = kommunfullmäktige

Geografiskt läge

Planområdet ligger i södra delen av stadskärnan i ett läge begränsat av Hamnesplanaden i norr, Strandbodgatan i söder, Dragarbrunnsgatan i öster och Östra Ågatan i väster.



Orienteringskartor som visar planområdets läge i staden. Planområdet ligger inom streckad röd linje.

Översiktsplan 2016

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanens intentioner.

Större delen av planområdet är utpekad som "Nya stadskvarter i innerstaden".

Det befintliga grönområdet är utpekad som "Parker och grönområden".



*Utdrag ur översiktsplanens markanvändningskarta.
Planområdet ligger inom svart markering.*

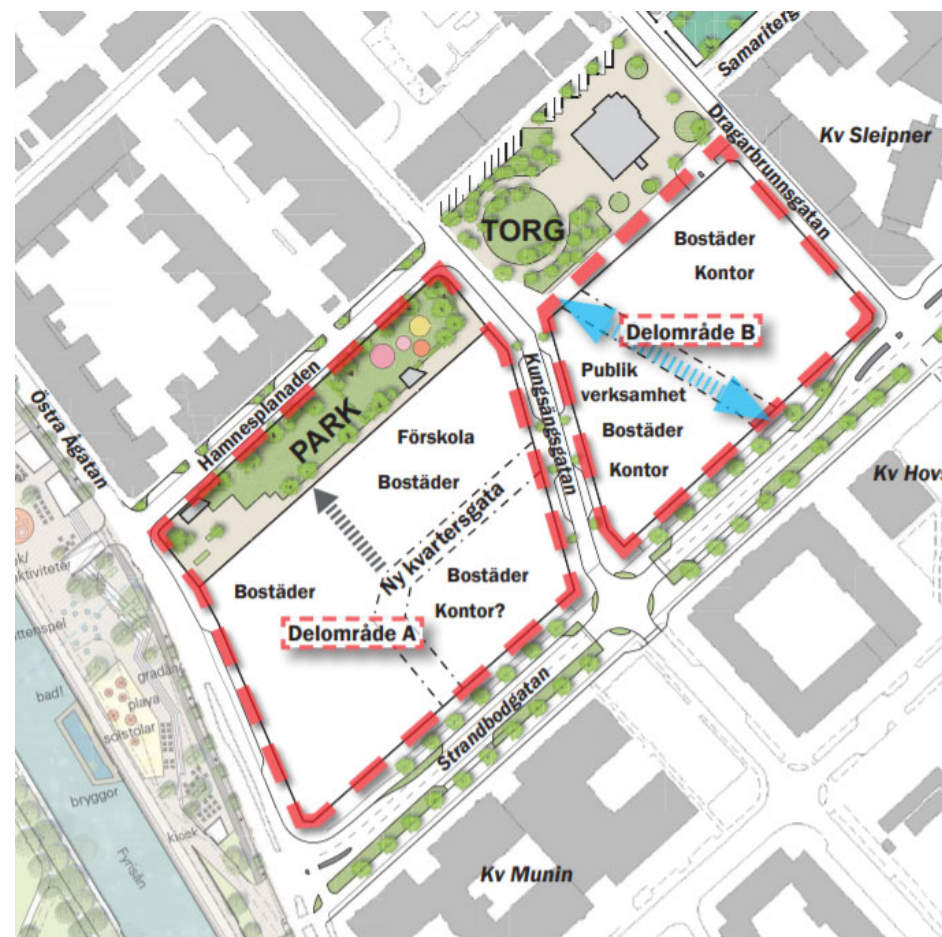
Planprogram

Ett planprogram (*Detaljplaneprogram för kv Hugin i Kungsängen*) togs fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med fastighetsägaren Vasakronan och godkändes av plan- och byggnadsnämnden i november 2017.

Programmet bygger vidare på översiktsplanens intentioner om att innerstadens ska växa söderut och kopplas samman med Kungsängen.

Huvuddragen i programmet är att kvarteret delas in i två delområden med en ny kvartersindelning som bygger vidare på rutnätsstrukturen i innerstaden.

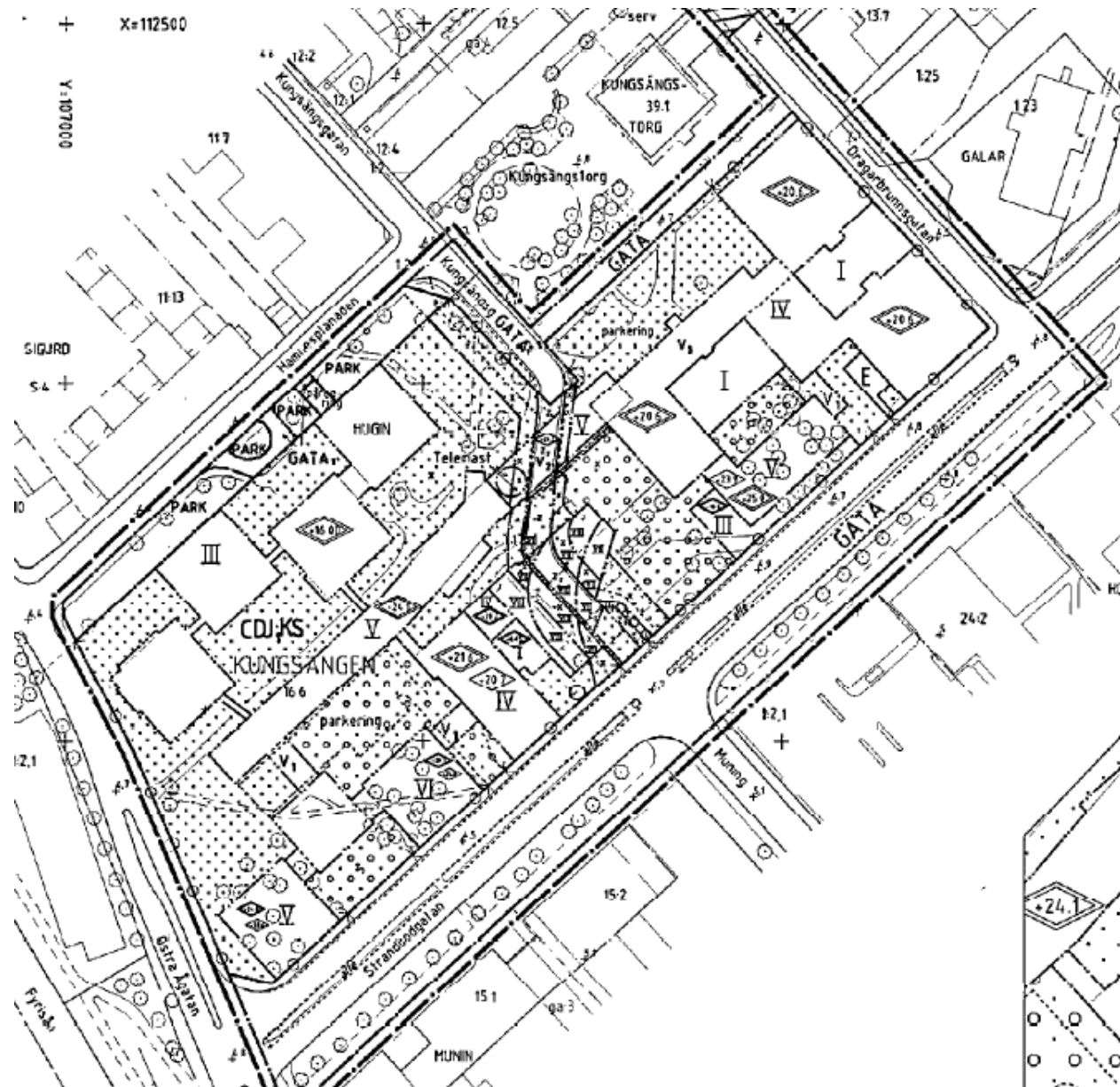
En ny allmän gata ska knyta an till Kungsängsgatan och ansluta till Munisingatan i söder. En grönkoppling mellan årummet och Resecentrum ska förstärkas genom ett parkstråk längs Hannesplanaden.



Gällande detaljplan

Gällande detaljplan tillåter markanvändning för *centrum, vård, laboratorier och forskning* (med vissa restriktioner), *kontor, hotell, konferenslokaler* och *undervisningslokaler*.

Planens syfte var att medge nybyggnad av kontorshus i 3-8 våningar och omfattar även om- och påbyggnad av befintliga kontorshus. I samband med planläggningen ändrades markanvändningen från *allmänt ändamål* till ovan nämnda användningar.



Syfte och bakgrund

Syfte

Detaljplanens syfte är att stärka kopplingarna mellan innerstaden och Kungsängen genom att möjliggöra en ny kvartersindelning som bygger vidare på innerstadens rutnätsstruktur.

Genom att ersätta ett befintligt kontorskomplex med bostäder, förskola, kontor, centrumverksamhet och park skapar planen förutsättningar för ett ökat stadsliv. Planområdets centrala läge ställer krav på en genomtänkt gestaltning av byggnader och offentliga rum.

Genom attraktiva bottenvåningar med lokaler för centrumverksamhet längs strategiskt viktiga stråk ska planen bidra till en ökad rörlighet mellan innerstaden och Uppsalas södra delar.

Bakgrund

Fastighetsägaren Vasakronan önskar möjliggöra för nybyggnation av cirka 300–400 bostäder och ökade ytor för kontor, handel och verksamheter. Delar av den befintliga bebyggelsen bevaras och byggs till för att anpassas till dagens behov. En ny förskola med fyra avdelningar planeras intill en ny stadsdelspark.

Förslag

Kvarter A

Här möjliggörs bebyggelse i 5-7 våningar för bostäder samt centrumändamål i bottenvåningarna mot gatorna.

Ett 25 meter brett parkstråk möjliggörs mellan Östra Ågatan och Kungsängsgatan.

I ett läge mot parken vid Hamnesplanaden möjliggörs för en förskola i två våningar.

Kvarter B

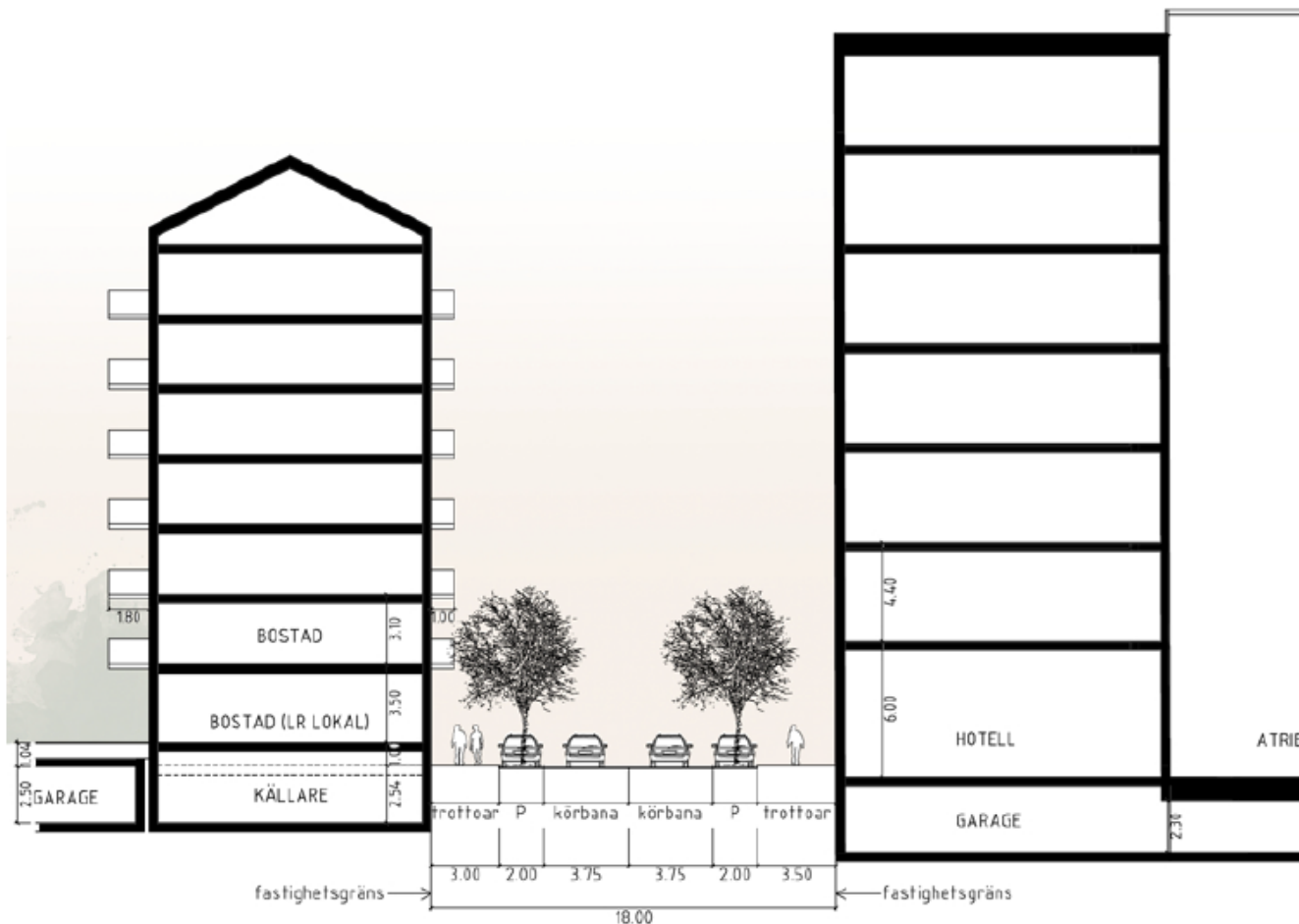
Här möjliggörs bebyggelse upp till 7 våningar för centrumändamål. En ny byggrätt skapas mot Kungsängsgatans förlängning och en bit in på Ebba Broströms gata.

Närmast Dragarbrunnsgatan skapas en byggrätt som gör det möjligt att bygga till de befintliga byggnaderna.

En passage ska finnas mellan Ebba Broströmsgata och Strandbodgatan.



Fasadbilder



Exempel på sektion av Kungsängsgatans förlängning efter exploatering. Till vänster syns bostadsbebyggelse i kvarter A och till höger bebyggelse för centrumändamål i kvarter B.

Fasadbilder



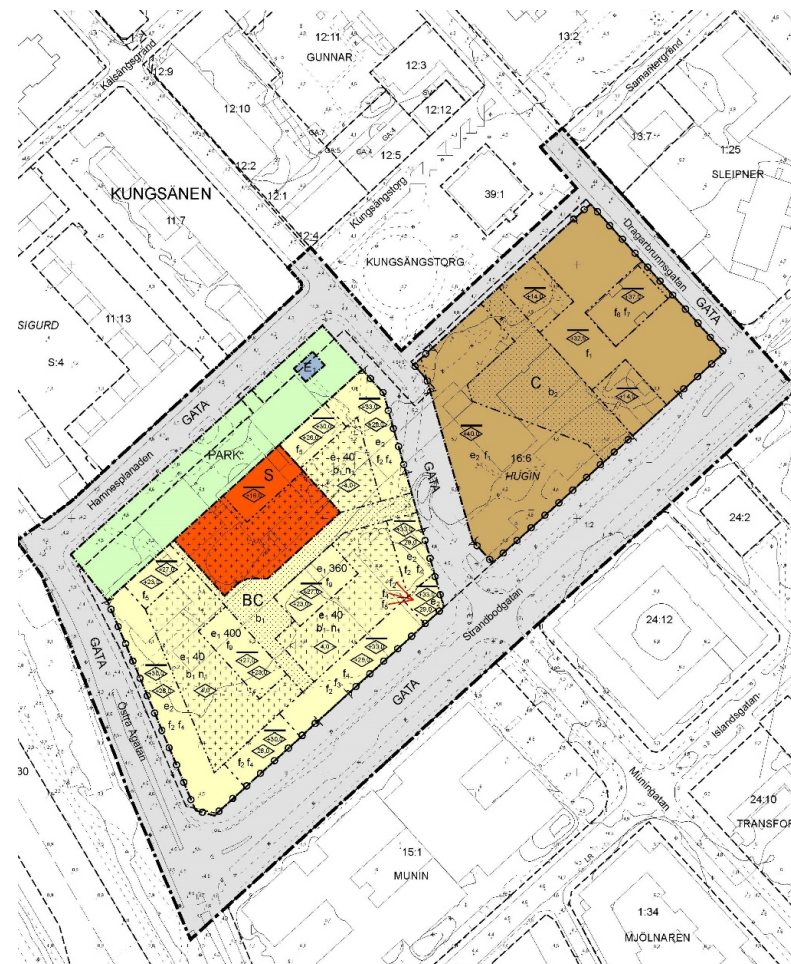
Exempel på sektion på Hamnesplanaden efter exploatering. Till höger i bild syns förskolan och bostadsbebyggelse i kvarter A och till vänster syns befintlig bebyggelse.

Fasadbilder



Exempel på sektion av Ebba Broströms gata efter exploatering.

Plankarta



ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GATA Gata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

PARK Park, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Kvartersmark

BC Bostäder, Centrum, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

C Centrum, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

E₁ Transformatorstation, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

S Skola, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Omfattning

e₁ 0 Största byggnadsarea är angivet värde i m², PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

+0,0 Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

 Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

 Endast komplementbyggnad får placeras, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Utformning

0,0 Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

+0,0 Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f₁ Byggnaden ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f₂ Entréer ska vändas ut mot gatan och vara genomgående mellan gata och gård. Undantag kan göras vid större lokaler i bottenvåningen, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f₃ Körbar portik med fri höjd om minst 4 meter ska finnas, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f₄ Balkong får maximalt kraga ut 0,8 meter från fasad mot allmän gata från en minsta fri höjd om 3 meter, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f₅ Entré ska vara vänd mot parken och vara genomgående mellan parken och innergården, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f₆ Tak ska vara av huvudsakligen genomsiktligt material, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f₇ Fasad ska utformas huvudsakligen i genomsiktligt material, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f₈ Lägenheter i plan 2-4 mot Strandbodgatan ska vara högst 35 kvm stora alternativt utformas så att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f₉ Byggnaden ska möjliggöra fri passage för transport- och avfallsfordon från marknivå upp till 3 meters höjd, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utfart

 Utfartsförbud, PBL 4 kap. 9 §

Användning

e₂ Byggnadens bottenvåning ska huvudsakligen användas till centrumverksamhet av publik karaktär, PBL 4 kap. 11 § 1 st 2 p.

Utförande

b₁ Garage får anläggas helt nedgrävt under mark eller tillåtas sticka upp till en höjd på högst 1 meter över omkringliggande gators högsta nivå, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

b₂ Garage får anläggas helt nedgrävt under mark, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Mark

n₁ Marken är inte avsedd för parkering, PBL 4 kap. 10 §

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft, PBL 4 kap. 21 §

Villkor för startbesked

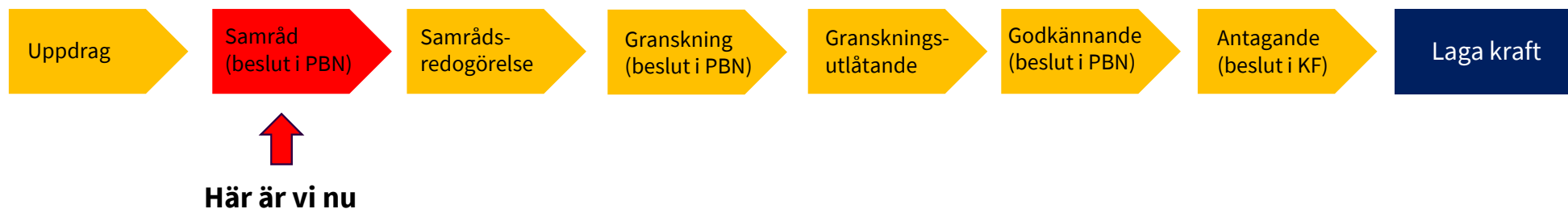
Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet har säkerställts genom att eventuella markföreningar har avhjälpts eller en skydds- eller säkerhetsåtgärd har kommit till stånd, PBL 4 kap. 14 § 1 st 1 p.

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt. Gäller hela planområdet, PBL 4 kap. 17 §

Nästa steg i processen

- Samrådet pågår fram till den 14 maj.
- Efter samrådet ställs ett bearbetat förslag ut för granskning.
- Efter granskningen tas en antagandehandling fram och ett beslut om antagande fattas av kommunfullmäktige efter godkännande i plan- och byggnadsnämnden.
- Tre veckor efter beslut om antagande vinner detaljplanen laga kraft och gäller därefter under förutsättning att den inte överklagas.
- Bygglov kan ges och nya byggnader kan uppföras tidigast efter laga kraft.



Frågor och synpunkter?

Samrådsyttranden ska lämnas in senast den 14 maj, 2020.

Via mejl till: plan-byggnadsnamnden@uppsala.se

Via formulär på hemsidan: <https://www.uppsala.se/organisation-och-styrning/publikationer/dialoger/detaljplan-for-almunge-brandstation---samrad/lamna-synpunkter-pa-detaljplan-for-almunge-brandstation---samrad/>

Om du har frågor under samrådstiden, kontakta planhandläggare:

maria.hedberg@uppsala.se

018-727 49 05