

Handläggare
Marcus Ekström
018-727 46 85

Diarienummer
PBN 2017-000789

Maria Hedberg
018- 727 49 05

Planbeskrivning

Detaljplan för Norra Hovstallängen

Standardförfarande



Det här är ett förslag till detaljplan. **SAMRÅDET** pågår mellan 22 januari och 5 mars 2021

INLEDNING

Sammanfattning av planförslaget

Syftet med detaljplanen är att lösa hela eller delar av Kungsängens behov av förskola och skola, inklusive idrottshall, samt möjliggöra ytterligare kontor och centrumfunktioner i innerstaden. På detta sätt kan en bred och mångfunktionell markanvändning uppnås, genom en kombination av flera samverkande och flexibla lösningar. Planen ska ge möjlighet till att skapa ett livgivande inslag i stadsmiljön, där lokaler i skolan och skolgården under kvällar och helger kan fungera som en mötesplats för hela Kungsängen och för människor i alla åldrar. Ny bebyggelse, stråk och platsbildningar ska utformas så att de förtydligar kvartersstrukturen och orienterbarheten, och att Kungsängen länkas samman med innerstaden. Syftet med planen är också att bevara värdefull bebyggelse med höga kulturvärden, samt möjliggöra ett underjordiskt garage med en parkering som kan betjäna innerstaden och användas för leveranser och avfallshantering till verksamheterna.

Byggrätterna placeras i områdets ytterkanter mot det omgivande gatunätet för att dels bidra till ett tydligare gaturum och stadsbild, dels för att skydda skolbarnens utemiljö genom att buller och luftföroreningar inte kan nå skolgården. Planen gör det möjligt att bygga en grundskola för 780 elever, en förskola med åtta avdelningar för 144 barn, samt kontor och centrumverksamhet motsvarande cirka 39 000 kvadratmeter (kvm) bruttoarea (BTA). Skola och förskola uppgår till 14 500 kvm BTA, och idrottshallen cirka 2 500 kvm BTA. De nya kontors- och centrumverksamheterna uppgår totalt till 22 000 kvm BTA. Därutöver omfattar de befintliga byggnaderna Navet cirka 2 800 kvm BTA, och Busstornet 865 kvm BTA. Det underjordiska garaget ger plats för cirka 350 parkeringsplatser samt leveranser och avfallshantering till de olika verksamheterna.

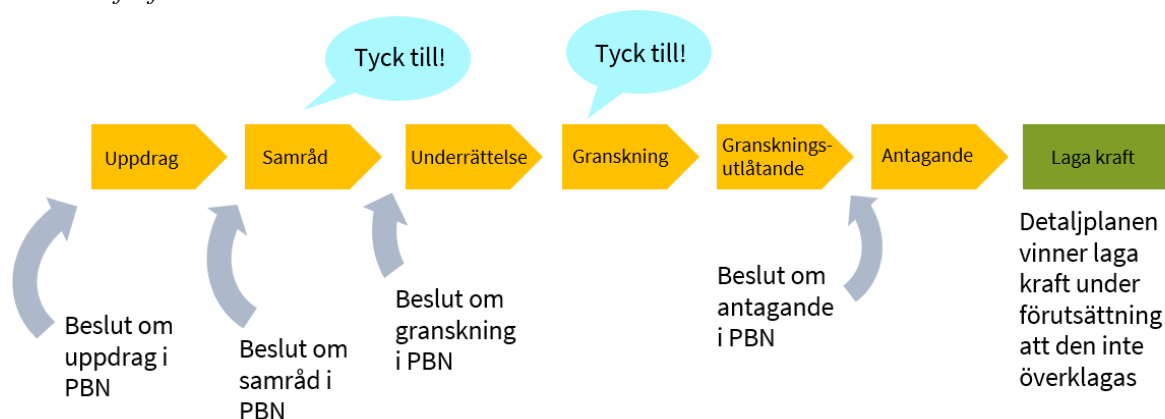
Läsanvisningar

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

Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2017-06-27, och där angavs att planen skulle handläggas med ett utökat förfarande. Kommunen bedömer att planen bör handläggas med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900).

Standardförfarande:




HANDLINGAR

Samrådshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning



Den läser
du nu!

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

Fastighetsförteckning*

Behovsbedömning, 2019-03-11

Bullerutredning, Sweco, 2019-11-18 rev. 2020-12-02

Luftutredning, SLB-analys 2019-11-15 rev. 2020-11-27

Magnetfältsmätning, Sweco 2018-10-09

Trafikutredning, WSP 2020-11-27

Dagvattenutredning, Geosigma 2019-07-05 rev. 2020-12-09

Markteknisk undersökningsrapport, Bjerking 2018-04-20

Kompletterande miljöteknisk markundersökning, Bjerking 2018-09-07

Antikvarisk förundersökning Busstornet, White 2018-03-30

Kulturhistorisk förundersökning Navet, White 2020-06-03

Solstudie, Landskapslaget 2020-11-25

Studie av mobilitetshus, Tyréns 2020-11-25

Gestaltungsprinciper Norra Hovstallängen, 2021-01-18

Rapport - Dialog med barn och unga – skolgården och vägen till skolan, 2021-01-18

Samrådshandlingarna finns tillgängliga i kommunens kontaktcenter på Stationsgatan 12 samt på stadsbiblioteket. Samtliga handlingar finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se.

Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING	2
Sammanfattning av planförslaget	2
Läsanvisningar	2
HANDLINGAR	3
Samrådshandlingar	3
Övriga handlingar	3
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktsplan	5
Planprogram	6
Detaljplaner	6
Andra kommunala beslut	8
PLANENS INNEHÅLL	10
Planens syfte	10
Planens huvuddrag	10
Planområdet	10
Stadsbyggnadsvision	12
Stadsbild	13
Bebyggelse och gestaltning	13
Kontor- och centrumverksamhet	22
Skola och förskola	22
Kulturmiljö	27
Park och natur	30
Trafik och tillgänglighet	31
Sociala frågor	36
Mark och geoteknik	37
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten	37
Hälsa och säkerhet	40
Teknisk försörjning	48
Planbestämmelser	49
PLANENS GENOMFÖRANDE	55
Organisatoriska åtgärder	55
Fastighetsrättsliga åtgärder	56
Konsekvenser för fastigheter inom planområdet	56
Ekonomiska åtgärder	57
Tekniska åtgärder	58
PLANENS KONSEKVENSER	58
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel	58
Miljöaspekter	59
Sociala aspekter	62
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLANEN OCH MILJÖBALKEN	63
Översiktsplanen	63
Miljöbalken	63
Medverkande	64

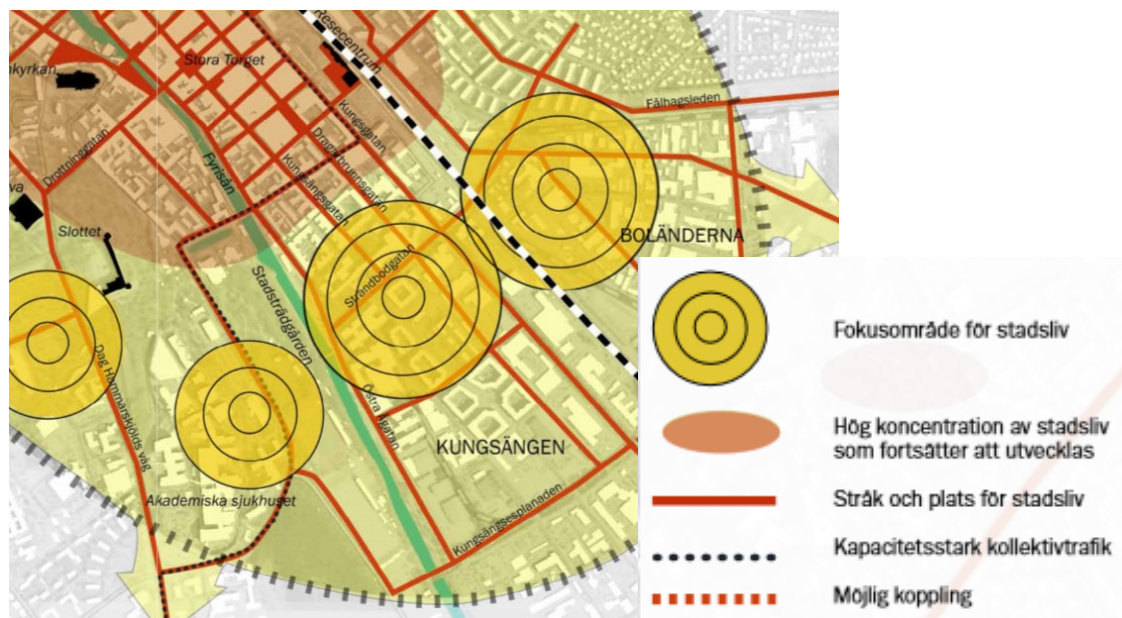
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Uppsala kommuns översiktsplan från 2016 talar om att skapa närhet och mervärden. För att göra det möjligt används olika strategier, som i översiktsplanen benämns Uppsalaprinciperna. De fysiskt strukturerande principerna är koncentrera, blanda och koppla samman. Det innebär att värden och funktioner ska koncentreras till platser som är lätta att nå för många människor. Olika delar av kommunen ska kopplas samman, både fysiskt och socialt för att fler ska få nära till mer. En blandning och mångfald av bostäder, service, arbetsplatser och grönska gör att stadens invånare får nära till det de behöver i vardagen. Kungsängen ligger inom den fyrakilometers radie från Resecentrum där översiktsplanen anger att kommunens huvudsakliga tillskott av bostäder ska ske. Planområdet ligger dessutom inom den delen av staden som beskrivs ha potential att utvecklas till en del av innerstaden.

Innerstadsstrategi

Uppsalas innerstadsstrategi är ett fördjupat strategidokument som anknuter till arbetet med översiktsplanen. Den beskriver hur innerstaden ska utvecklas fram till år 2050, med en vision om att skapa ett levande centrum i mänsklig skala. Den norra delen av Kungsängen är ett av flera utpekade fokusområden för stadsliv. I strategin pekats bland andra Kungsgatan, Dragarbrunnsgatan, Kungsängsgatan, Strandbodgatan och Siktargatan ut som stråk för stadsliv. Det betyder att de är gator som har potential att utvecklas till livfulla innerstadsgator. En förlängning av Dragarbrunnsgatan föreslås i innerstadsstrategin att dras genom planområdet i syfte att koppla ihop Kungsängen med den centrala innerstaden. Platsen intill karaktärsbyggnaden Köttinspektionen, ritad av stadsarkitekten Gunnar Leche, kan utvecklas som ett viktigt kulturbärande torg och mötesplats i Kungsängen. Vidare beskrivs att förutsättningar för stadsliv ska skapas genom tydliga kopplingar till såväl centrum som årummets publika platser, men också genom fler bostäder och lokaler för kontor, handel samt andra verksamheter. En skola kan bli en viktig mötesplats i området.



Utsnitt ur innerstadsstrategins stadslivskarta.

Ett genomförande av planläggningen av Norra Hovstallängen bedöms överensstämma med ett förverkligande av översiktsplanens intentioner, och är i linje med inriktningen i innerstadsstrategin.

Planprogram

1992 tog kommunen fram ett program för förnyelse av Kungsängen. Detta för att samordna områdets utveckling och för att säkerställa att även bostäder byggdes i området. Programmet angav principer och ramar för bebyggelsens utformning och innehåll, för infrastrukturen och för gator, torg och parker. På grund av ändrade förutsättningar kom programmet från 1992 att revideras år 2001. Därefter har det reviderats ytterligare en gång och i början av 2009 godkände byggnadsnämnden det nu gällande programmet för Kungsängen.

Programmet syftar till att vägleda en successiv förnyelse av stadsdelen och ligga till grund för fortsatt detaljplanering i området. Programmets ambition är att främja en blandad stadsmiljö med bostäder, arbetsplatser, butiker och annan service som kan ses som en utvidgning av stadskärnan. Årummets möjligheter ska utvecklas och tas tillvara i mesta möjliga mån.

Inom 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 som 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 huvudkontoret pekas i programmet ut som kulturhistoriskt värdefulla byggnader, tillsammans med den äldre bostadsbebyggelsen strax utanför det nu aktuella planområdet.

Programmet föreslår ett annat läge för skola, i ett kvarter längre söderut i stadsdelen. I det kvarteret har emellertid redan bostäder uppförts och behovet av skola måste därför tillgodoses på annan plats.

Planläggningen inom kvarteret Hovstallängen överensstämmer inte med planprogrammet i fråga om skolans lokalisering. Å andra sidan följer det planprogrammets intention om att bygga en skola inom stadsdelen.

Detaljplaner

Detaljplanen ersätter de tidigare detaljplanerna för området, när den nya detaljplanen vinner laga kraft. De detaljplaner som ersätts genom den nya planen är:

Detaljplan för del av kvarteret Hovstallängen, Dp 56B (aktbeteckning 0380-P89/36), vann laga kraft 1989. Planen möjliggör markanvändning för parkeringshus (inklusive kontor och handel) och depåanläggning för allmännyttig busstrafik, samt bostäder inom kvarterets sydvästra del.

Detaljplan för del av kvarteret Hovstallängen i Kungsängen, 2012/20059-1 (aktbeteckning 0380-P2013/33), laga kraft 2013. I den planen är området på motsatt sida av Siktargatan planlagt för bostäder, och Siktargatan planlagt som allmän plats – gata.

Detaljplan för del av kvarteret Hovstallängen, DP 56C (aktbeteckning 0380-P95/14), vann laga kraft 95-04-01. Planen innehåller depåanläggning för allmännyttig busstrafik och bostäder.

Detaljplan för del av kvarteret Hovstallängen, DP99/20086 (aktbeteckning 0380-P2004/24), vann laga kraft 2004. I planen ingår bostäder inom kvarterets nordvästra del, torg och park på allmän plats i anslutning till Köttinspektionen och för Mjölnarparken.

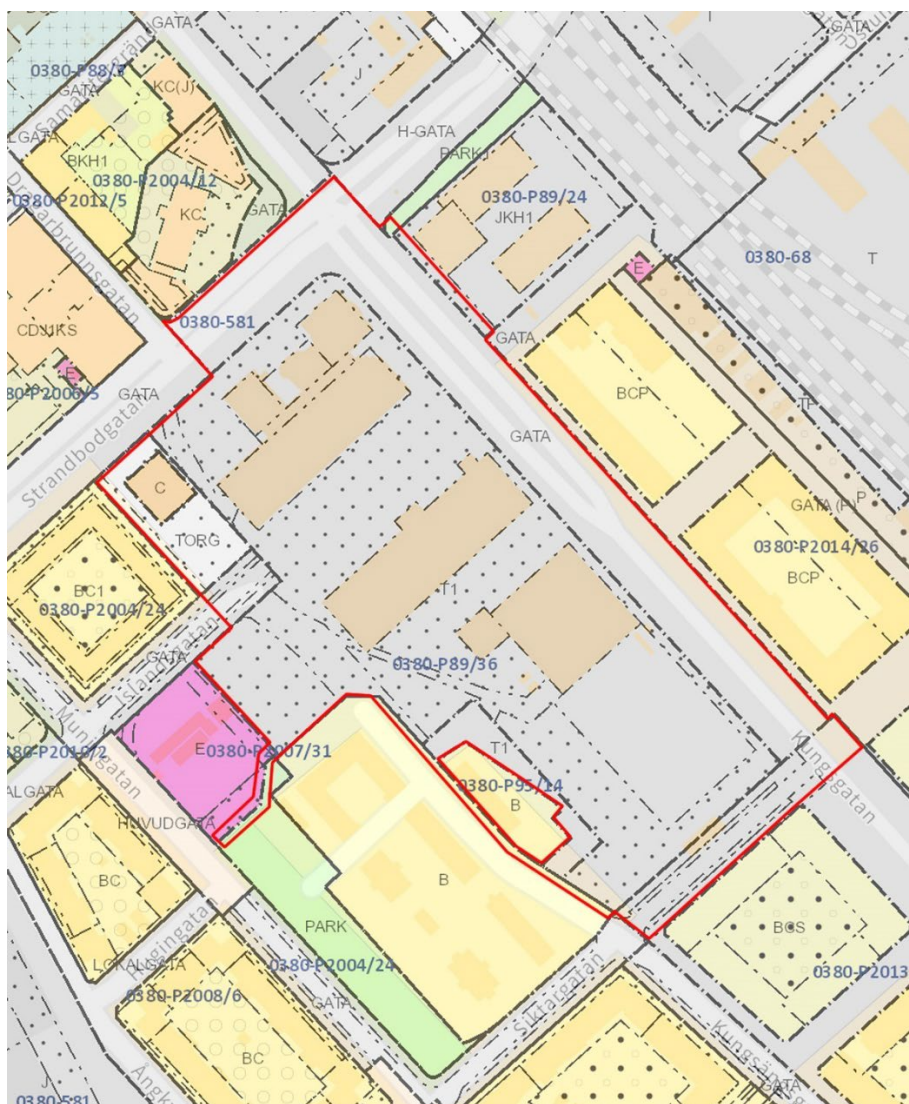
Detaljplan för kvarteret Transformatorn Kungsängen, 2007/20049-1 (aktbeteckning 0380-P2007/31), laga kraft 2007. Planen möjliggör en transformatorstation i hörnet Islandsгатan och Muningatan samt del av en gång- och cykelväg.

Detaljplan för Kungsängens industriområde, PL 56U (aktbeteckning 0380-581), laga kraft 1985. Planen innehåller bland annat delar av Kungsgatan och Strandbodgatan som ligger inom det aktuella planområdet, och är planlagda som gata inom allmän plats.

Detaljplan för Kungsängens industriområde, kvarteret Bageriet med flera (aktbeteckning 0380-P89/24). Planen innehåller industri, kontor och handel med skrymmande varor.

Detaljplan för Uppsala central, östra stationsområdet (aktbeteckning 0380-P2004/38), vann laga kraft 2004-10-07. I planen ingår anlagd park och huvudgata för trafik mellan områden.

Genomförandetiden har löpt ut för samtliga av ovanstående detaljplaner, med undantag av detaljplanen för kvarteret Transformatorn, som vann laga kraft 2007-11-27 och som har en genomförandetid på 15 år.



Utsnitt ur planmosaiken, och plangränsen markerad med röd linje.

Den huvudsakliga markanvändningen i de listade detaljplanerna är ”T1 – depåanläggning för allmännyttig busstrafik”. Den före detta köttbesiktningebyrån är planlagd för centrumfunktioner med en intilliggande allmän plats – TORG.

Tre byggnader inom planområdet pekats ut som kulturhistoriskt värdefulla genom q-märkning i detaljplanerna. För en byggnad – den före detta köttbesiktningebyrån – innefattar q-märkningen även ett rivningsförbud. De två övriga byggnaderna som är skyddade i den tidigare detaljplanen är det gamla kontorshuset (Busstornet) i planområdets mitt och den tillhörande verkstadsbyggnaden.

Tomtindelning för Hovstallängen, fastigheten Kungsängen 24:1 (0380-6/KU24) upphör att gälla inom planområdet när planen vinner laga kraft. Del av tomtindelningen för Hovstallängen och Vetet, för gatufastigheten Kungsängen 1:2 (0380-86/B10) upphör att gälla inom planområdet när planen vinner laga kraft.

Andra kommunala beslut

Pågående planering och byggande i planområdets närhet

Flera planerings- och byggprojekt pågår i närområdet, se karta på nästa sida. I kvarteret Vävstolen, på andra sidan Kungsgatan, pågår uppförande av flerbostadshus med verksamheter i bottenvåningarna. Inom kvarteret Sället, på andra sidan Siktargatan, är också ett nytt bostadskvarter på väg att uppföras.

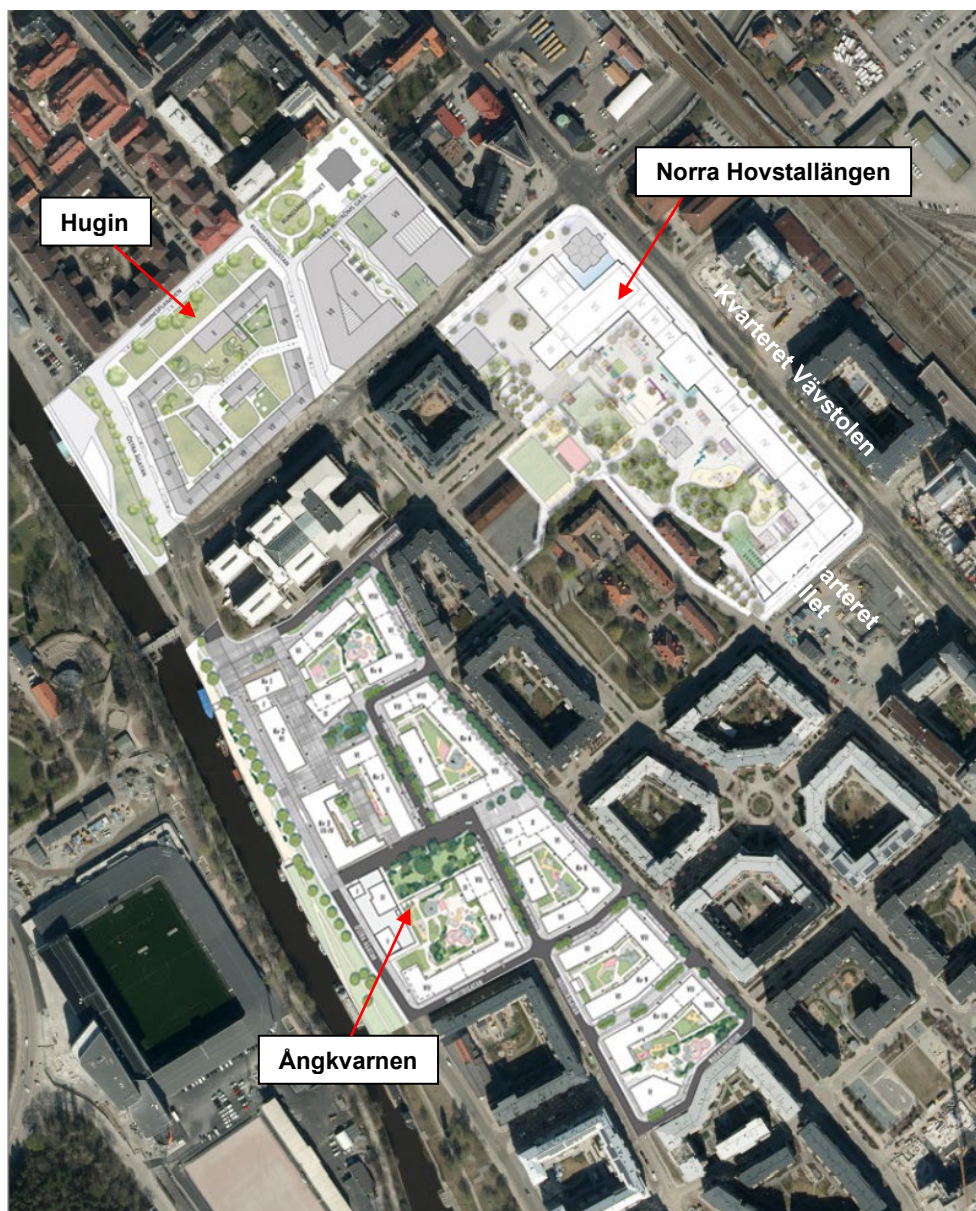
I kvarteret Ångkvarnen pågår planering för omvandling av industri (före detta Lantmännen) till bostäder, förskola och centrumverksamheter. Arbetet har pågått sedan 2016, och under vintern 2020/2021 ska granskning ske för detaljplaneförslaget. Utvecklingen av Ångkvarnen öppnar upp nya möjligheter att koppla samman den nordöstra sidan av stadsdelen med årummet.

För kvarteret Hugin, på andra sidan Strandbodgatan, finns ett planprogram som godkändes av plan- och byggnadsnämnden i december 2017, och under våren 2020 var planen på samråd. Under vintern 2020/2021 ska granskning ske för detaljplaneförslaget. Planprogrammet beskriver en stadsbyggnadsvision för området och ska utgöra underlag och vägledning i det nu pågående planarbetet. Syftet är att göra det möjligt att omvandla det till ett kvarter med bostäder, kontor, verksamheter, handel och förskola, för att knyta ihop innerstaden med Kungsängen.

Kommunen planerar att i framtiden bygga om Kungsgatan. Det har påverkan på planen, och därför har innehållet och avgränsningarna i detaljplanen utarbetats med de för Kungsgatan föreslagna måtten för den framtida gatusektionen. Det är vid tidpunkten för planläggningen inte känt när ombyggnationen av Kungsgatan beräknas starta, men det arbetet kommer att behöva samordnas med uppförandet av skola och kontor inom detaljplanen. Uppstarten av projektet med Kungsgatan beräknas ske under 2021.

Markanvisning

Kommunen avser att sälja marken och den nya fastigheten inom planområdet till en byggaktör som kan bygga skola, förskola, garage och kontor och kommersiella verksamheter. Efter samrådet kommer en försäljningsprocess att påbörjas, där målsättningen är att en aktör kan väljas ut som kan presentera ett förslag med hög kvalitet inom bland annat stadsbyggnad och barnperspektiv. Till granskningsskedet kommer det vinnande förslaget att utgöra grunden för den vidare bearbetningen av detaljplanen. I samband med försäljningen görs en hyresupphandling av de pedagogiska lokalerna och garaget.



Flygfoto med de pågående planernas illustrationsplaner inlagda.

PLANENS INNEHÅLL

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att lösa hela eller delar av Kungsängens behov av förskola och skola, inklusive idrottshall, samt möjliggöra ytterligare kontor och centrumfunktioner i innerstaden. På detta sätt kan en bred och mångfunktionell markanvändning uppnås, genom en kombination av flera samverkande och flexibla lösningar. Planen ska ge möjlighet till att skapa ett livgivande inslag i stadsmiljön, där lokaler i skolan och skolgården under kvällar och helger kan fungera som en mötesplats för hela Kungsängen och för människor i alla åldrar. Ny bebyggelse, stråk och platsbildningar ska utformas så att de förtydligar kvarterstrukturen och orienterbarheten, och så att Kungsängen länkas samman med innerstaden. Syftet med planen är också att bevara värdefull bebyggelse med höga kulturvärden, samt möjliggöra ett underjordiskt garage med en parkering som kan betjäna innerstaden och användas för leveranser och avfallshantering till verksamheterna.

Planens huvuddrag

Planområdet ligger i stadsdelen Kungsängen i centrala Uppsala. Detaljplanen gör det möjligt att omvandla den aktuella delen av kvarteret Hovstallängen, från bussdepå med verkstäder och garage till ett område för skola, kontor, centrumverksamhet och parkeringsgarage, samt nya allmänna mötesplatser inom stadsdelen. Byggrätterna placeras i områdets ytterkanter mot det omgivande gatunätet för att dels bidra till ett tydligare gaturum och stadsbild, dels för att skydda skolbarnens utemiljö genom att buller och luftföroreningar inte kan nå skolgården. Planen gör det möjligt att bygga en grundskola för 780 elever, en förskola med åtta avdelningar för 144 barn, samt kontor och centrumverksamhet motsvarande cirka 39 000 kvadratmeter (kvm) bruttoarea (BTA). Lokalerna för skola och förskola uppgår till 14 500 kvm BTA, och idrottshallen cirka 2 500 kvm BTA. De nya kontors- och centrumverksamheterna uppgår totalt till 22 000 kvm BTA. Därutöver omfattar de befintliga byggnaderna Navet cirka 2 800 kvm BTA, och Busstornet 865 kvm BTA. Det underjordiska garaget ger plats för cirka 400 parkeringsplatser samt leveranser och avfallshantering till de olika verksamheterna.

Planområdet

Geografiskt läge, markägoförhållanden och areal

Planområdet ligger i södra utkanten av innerstaden, i stadsdelen Kungsängen och inom kvarteret Hovstallängen. Området ligger längs med Kungsgatan vars östra sida utgör planområdets gräns i nordöst. I sydost avgränsas planområdet av Siktargatans västra sida, i nordväst av Strandbodgatan och i sydväst av en äldre sammanhållen bostadsbebyggelse längs Kungsängsgatan. Planområdet är drygt 5,2 hektar stort. Planområdet omfattar fastigheterna Kungsängen 24:1, 24:2, 24:8, samt del av fastigheterna Kungsängen 1:2, 1:8, 20:1 och 24:10. Samtliga fastigheter ägs av Uppsala kommun, förutom Kungsängen 24:10 och 20:1, som ägs av Vattenfall respektive Uppsala akademiförvaltning.



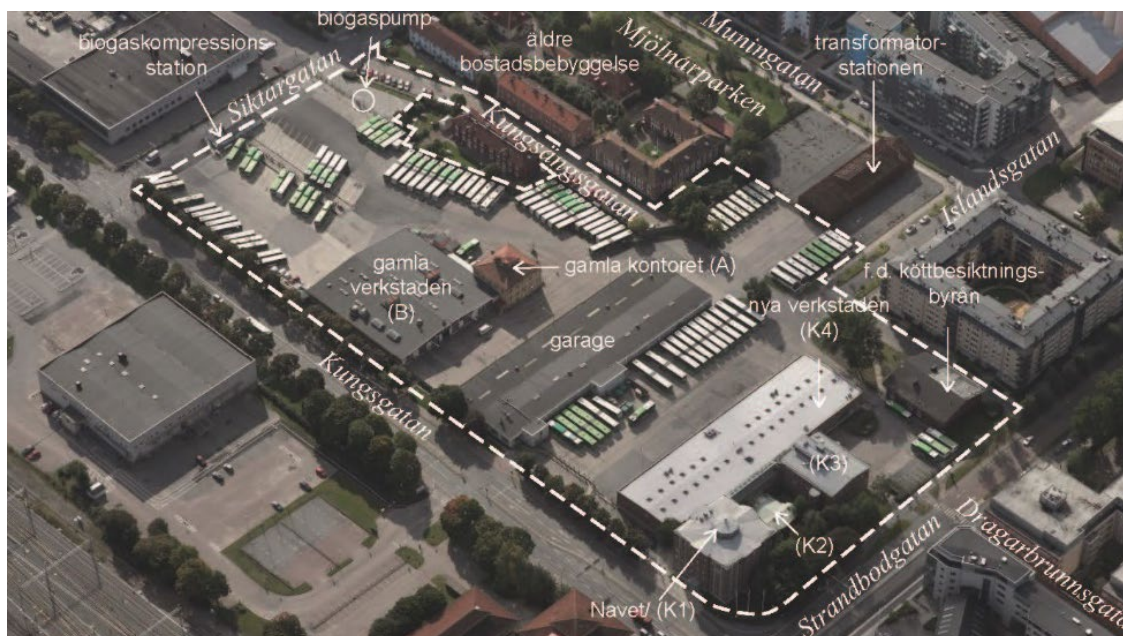
Ortofoto som visar Uppsalas stadskärna och planområdets läge, som är markerat med en röd streckad linje.



Ortofoto som visar fastighetsgränser i vitt, och planområdesgränsen markerad med röd linje.

Allmän områdesbeskrivning

Området har tidigare använts av framförallt Gamla Uppsala Buss AB som bedrivit depåverksamhet på platsen. Denna verksamhet har flyttat från området. Det innebär att marken använts till uppställningsytor för bussar, lokaler för underhåll och reparation av fordon, utbildningslokaler samt kontor (byggnad A) och andra personalutrymmen. Inom planområdet finns även kontorshusen "K1" (även kallat Navet) och "K3" som innehåller kommunala verksamheter. I byggnaden "K2" finns en restaurang och i den före detta köttbesiktningebyrån håller dels den kulturella mötesplatsen "Köttinspektionen" till, dels delar av Gamla Uppsala Buss verksamhet. Området är idag inhägnat och är inte tillgängligt för allmänheten.



En flygfoto över det föreslagna planområdet sett från norr, med benämningar på och användning av den befintliga bebyggelsen.

Stadsbyggnadsvision

Den nya utformningen av kvarteret inom planområdet ska bidra till att Kungsängen kopplas samman med innerstaden på ett tydligare sätt än idag. Området ska kunna nås från flera håll, med fokus på tillgänglighet för gående och cyklister. Målet är att skapa en attraktiv skolmiljö och mötesplats i Kungsängen för alla åldrar som fungerar även efter skoldagens slut. Norra Hovstallängen ska samspela med övriga Kungsängen men också bidra med en egen identitet som kännetecknas av att barnperspektivet får dominera, genom miljöer som är gröna, lekfulla och tilldragande, som lockar barn och unga att vistas på platsen både under och efter skoltid. Skolbyggnaderna ska gestaltas utifrån värdeorden varmt, vänligt och lekfullt. Kontorsbyggnaderna kan ges en mer stram utformning för att särskilja dessa från skolbyggnaderna. Skolbyggnadens fasad mot Kungsgatan kan vara mer återhållsam än mot skolgården. Bebyggelsen mot Kungsgatan ska gestaltas på ett sätt som bidrar till att den inte upplevs för storskalig och monoton, vilket är särskilt viktigt eftersom kvarteret är över 300 meter långt. Samtidigt ska bebyggelsen mot Kungsgatan förstärka bilden av ett stadsstråk med högre bebyggelse längs gatan, och förstärkning av stadsstråket längs Siktargatan ned mot kvarteret Ångkvarnen och Fyrisån.

Gestaltungsprinciper har tagits fram för området, som underlag till detaljplanen, försäljningsprocessen och den kommande projekteringsfasen inför bygglovsskedet. Gestaltungsprinciperna innehåller tre olika delar: *Bebyggelse*, *Skolgård* samt *Allmänna stråk och platser*. Eftersom arkitekturpolicyn ska ge riktlinjer för arbetet med utformningen av ny bebyggelse tas aspekterna *Sammanhang*, *skala*, *grönt*, *befintliga värden*, *god livsmiljö*, *samverkan* och *tillgänglighet* upp under respektive del. En bärande del av gestaltungsprinciperna, framförallt för skolan, utgår även från de dialoger som kommunen haft

med elever på en gymnasieskola och en grundskola under 2018 och 2019 (Dialog med barn och unga – skolgården och vägen till skolan, 2020-12-09).



Illustration som visar på ett principiellt sätt på behovet av att se skolgårdar som en del av staden, och där samnyttjande av vistelseytor kan ske under dygnets alla timmar. Illustrationen är en inspirationsbild och visar inte förslaget för Norra Hovstallängen.

Stadsbild

Förutsättningar

I planområdet finns flera byggnader som alla på ett eller annat sätt använts till depåverksamhet för busstrafik, från verkstadsbyggnader till kontorsbyggnader. Runt om byggnaderna är marken i huvudsak hårdgjord med plats för uppställning av bussar. Området är inhägnat och kan inte nås av allmänheten, vilket gör att området är en barriär för stadsdelen samt för innerstaden.

Förändringar

Den centrala idén är att planområdet ska koppla samman Kungsängen och innerstaden, förse Kungsängen med fler skolplatser, samt förtydliga kvartersstrukturen i området. Kungsgatans gaturum förtydligas med ny bebyggelse som möter den nya bostadsbebyggelsens kvartersstruktur på andra sidan gatan. De hårdgjorda ytorna kommer att ersättas med en skolgård som kommer att vara grön och innehålla aktiviteter och lekutrustning för barn och unga i skolan, och som även efter skoltid blir en viktig mötesplats i stadsdelen.

Bebyggelse och gestaltning

Stadsbyggnadsstruktur

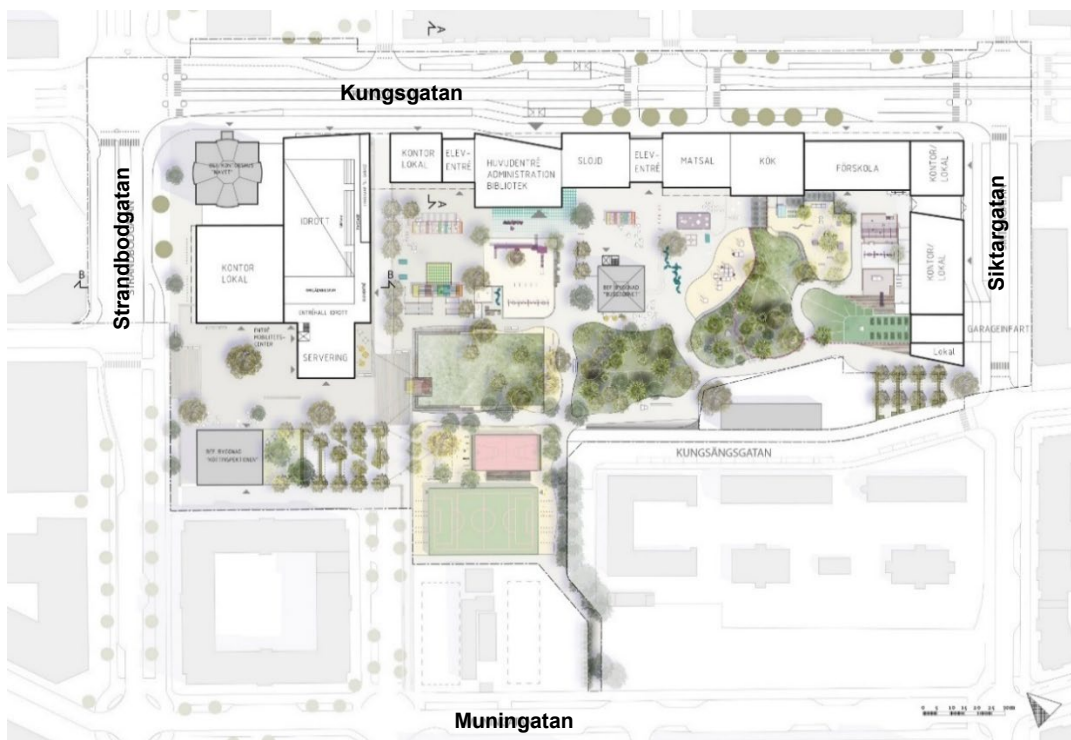
Detaljplanen möjliggör bebyggelse för skola, förskola, kontor och centrumverksamheter som placeras längs med de omgivande gatorna Kungsgatan, Siktargatan och Strandbodgatan. Planen möjliggör även ett underjordiskt parkeringsgarage med en nedfart från Siktargatan. Generellt blir bebyggelsen högre i

planområdets norra del, där kommersiella verksamheter är placerade, och lägre i planområdets södra del där skola och förskola återfinns.

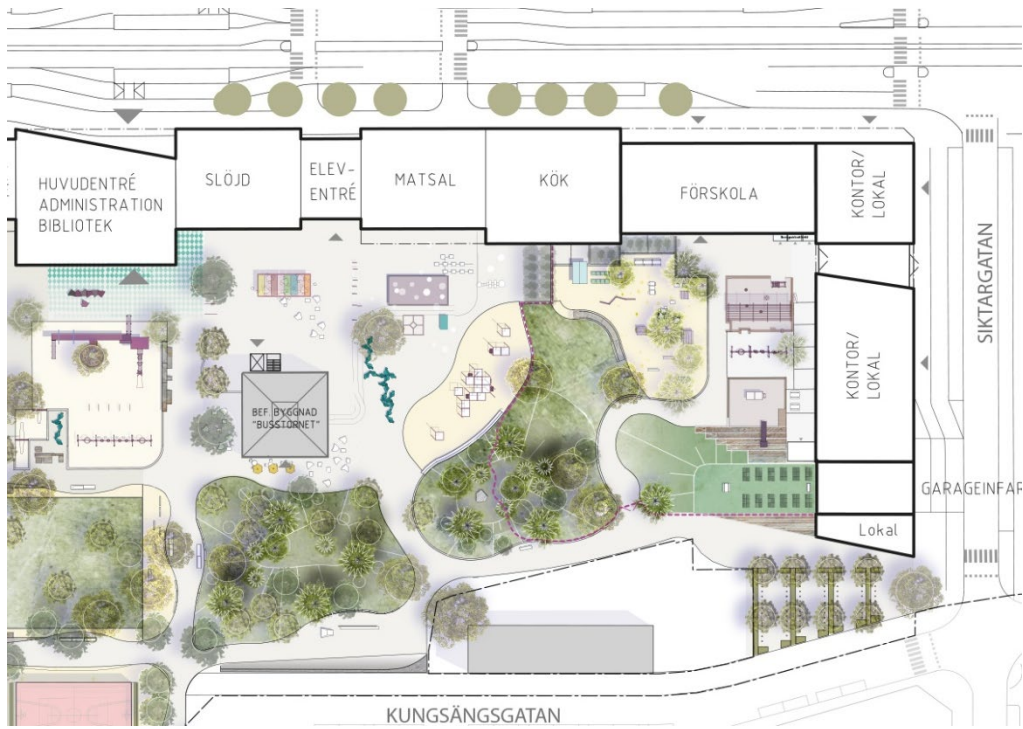


Perspektiv sett från sydväst över planområdet och den föreslagna byggelsen. Bilden visar ett exempel på hur volymerna skulle kunna utformas.

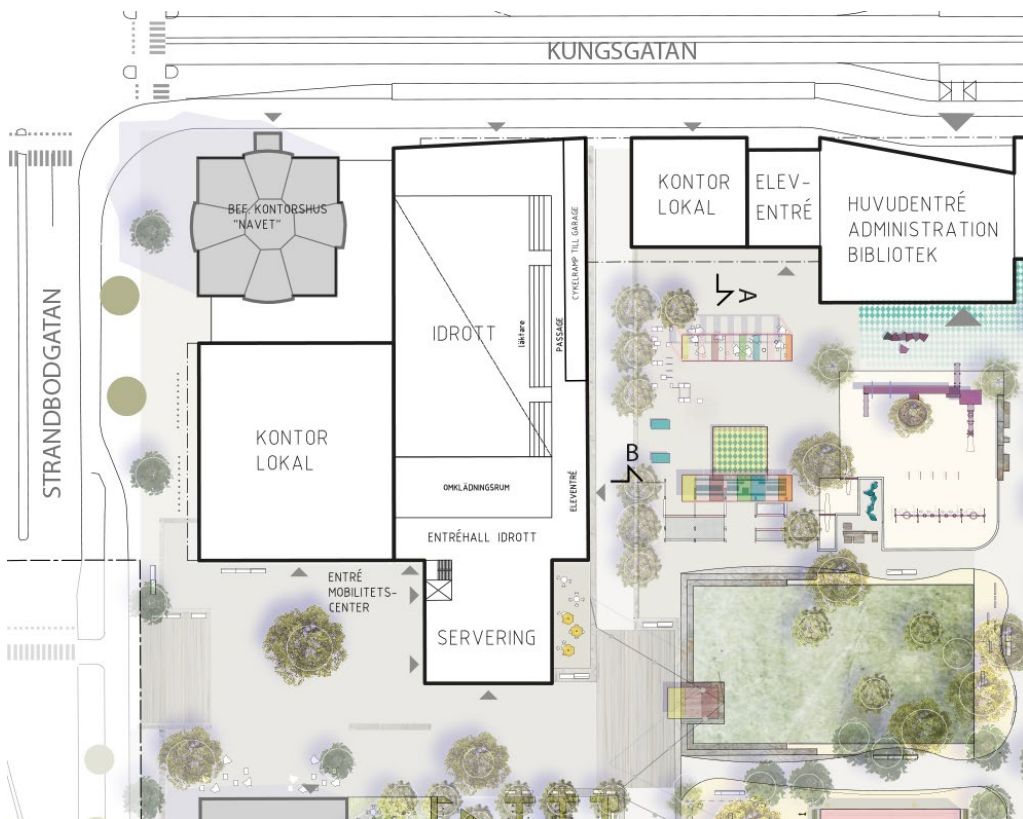
Gällande placering av olika funktioner möjliggör detaljplanen användningen skola, kontor, centrum, idrottshall och underjordiskt parkeringsgarage för alla byggrätter, men preciserar ändå var skola och förskola ska finnas, respektive kontors- och centrumverksamhet samt idrottshall, se illustrationer nedan.



Illustrationsplan med funktionerna i bottenvåningen, se inzoomningarna nästa sida.



Illustrationsplan med funktionerna i bottenvåningen, bild inzoomad för den södra delen av planområdet.



Illustrationsplan med funktionerna i bottenvåningen, bild inzoomad för den norra delen av planområdet.

Placering

Planen styr att bebyggelsen som mest får placeras fyra meter från användningsgränsen mot allmän plats, och Kungsgatan. Planen gör det därmed möjligt att placera bottenvåningen indragen från gatan för att skapa platsbildningar, och få en variation av det långa kvarteret längs Kungsgatan. Det ger ett mer intressant gaturum, samt att entréer kan tydliggöras mot Kungsgatan. Bebyggelsens placering skapar i övrigt en sammanhängande skolgård, skyddad från buller och luftföroreningar, och den bidrar också till att definiera gaturummen och kvartersstrukturen i området. Det är viktigt att bottenvåningarna gestaltas med omsorg, med tydliga och tillgängliga entréer till respektive verksamhet. Dels för att det bidrar till att dela upp det långa kvarteret längs med Kungsgatan, dels för att anpassa bebyggelsen till det sammanhang den uppförs i.

Utformning

Planen reglerar att bebyggelsen ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet och med respekt för omgivande kulturhistoriska byggnader. Färgsättning och detaljutformning ska variera för att bryta ned skalan mot omgivande gator och mot skolgården. I bebyggelseförslaget har kontorsbyggnaderna runt Navet placerats tillbakadragna från Navet. Särskilda planbestämmelser avseende rivningsförbud, skydd och varsamhet gäller för Navet, Busstornet och Köttingspektionen. Förslaget visar på en möjlig sammankoppling med Navet genom en inglasning mellan ny och befintlig bebyggelse, som skulle kunna användas av kontorsverksamheterna i den nya bebyggelsen och i Navet. Detaljerad utformning av byggnaderna kommer att tas fram efter samrådet.



Perspektiv från Strandbodgatans norra gång- och cykelbana. I bilden syns Navet i korsningen Kungsgatan och Strandbodgatan. Bilden visar ett exempel på hur volymerna skulle kunna utformas.

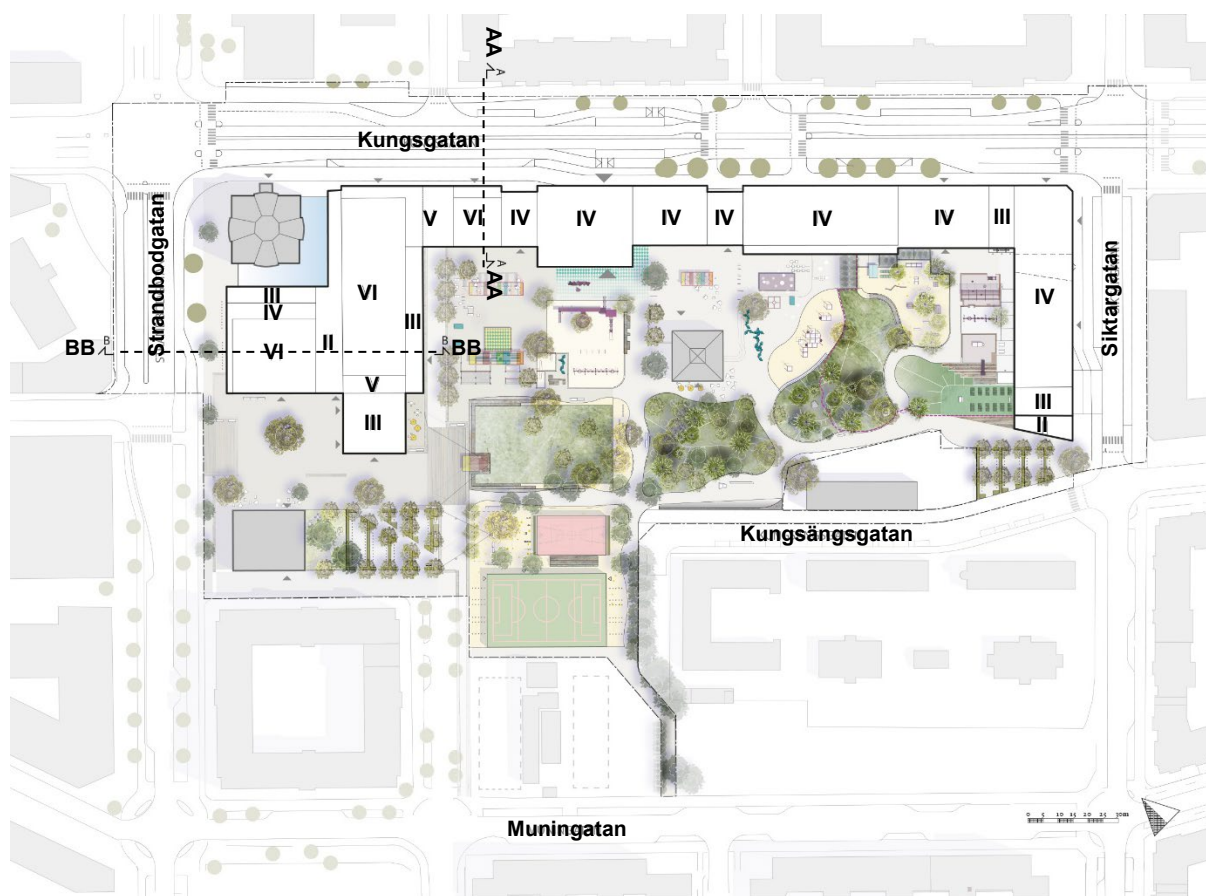
Kontorsbebyggelsen längs Siktargatan och garagets nedfart ramar in förskolegården, och tydliggör gaturummet och kvartersstrukturen i stråket ned mot kvarteret Ångkvarn vid Fyrisån. Kontorsbyggnadens utformning bör minska upplevelsen av att både barn och pedagoger känner sig övervakade. Det kan göras genom att kontorsbyggnaden öppnar sig mer åt Siktargatan med en större transparens i fasadutformningen, genom till exempel uppglasade ytor eller större mängd fönster. Mot förskolegården bör kontorsbyggnadens fasad vara mer sluten och ha en mindre mängd fönster, åtminstone i de två nedre våningsplanen. Detaljplanen reglerar dock inte detta.

Det är viktigt byggnadernas taklandskap gestaltas på ett kvalitativt sätt, eftersom taken kommer att upplevas från omgivande bebyggelse, och delvis från omgivande gator. Planen reglerar därför att byggnadsdelar och installationer på taken är väl integrerade med takens gestaltning, eller utformas som en del av byggnadens arkitektur.

Planen reglerar att minst en genomgående entré ska finnas inom byggrätten mot Kungsgatan, där skolan placeras. Huvudentrén till skolan kan då bli publik och ligga i anslutning reception och besöksmottagning för skolan. Inom byggrätten i anslutning till portiken styr planen att entréer bara får placeras mot allmän plats, vilket gör att kontorsverksamheten inte får ha sina entréer från skolgården utan istället från Kungsgatan. Planen reglerar även att två portiker ska ordnas, dels mot Kungsgatan för det allmänna stråket, dels mot Siktargatan för entré till förskolan för föräldrar och barn. Portikerna regleras med lägsta frihöjder och bredder. Dessutom styr planen en största takvinkel på infarten till mobilitetscentret/garaget, vilket gör att ytan kan användas till förskolegård.

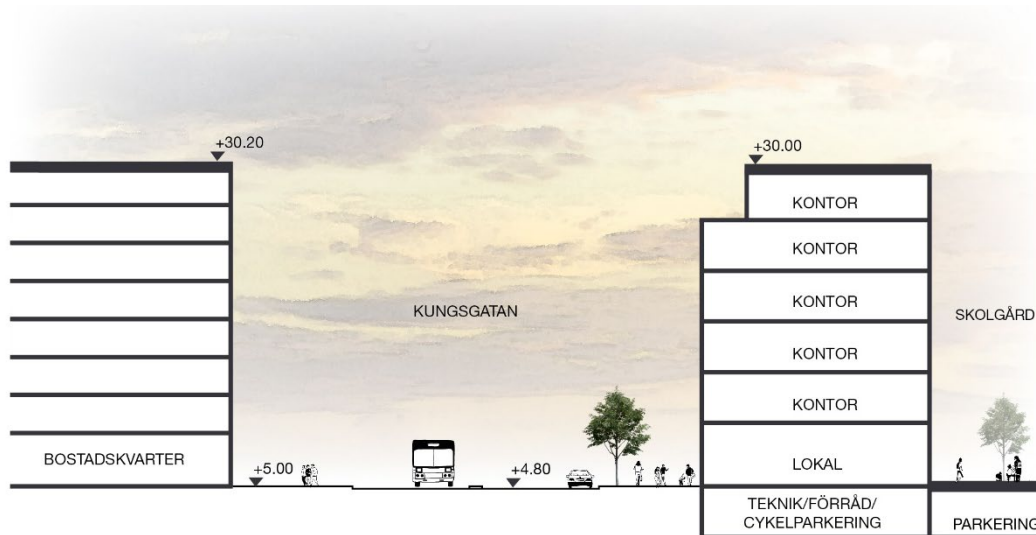
Skala

Bebyggelsen regleras i planen med en högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan, vilken som mest får vara + 30 meter. I bebyggelseförslaget motsvaras den högsta nockhöjden över nollplanet av sex våningar, vilka finns runt Navet. Bebyggelsen inom planområdet är anpassad utifrån bostadsbebyggelsen på andra sidan Kungsgatan, Siktargatan och de planerade högsta byggnaderna i kvarteret Hugin på andra sidan Strandbodgatan. I bebyggelseförslaget är våningshöjden för bottenvåningen fem meter, och övriga våningsplan fyra meter. Byggnaderna på andra sidan Kungsgatan är generellt åtta våningar, men har en lägre höjd per våningsplan jämfört med bebyggelseförslaget eftersom de innehåller bostäder, och inte kontor eller skola. För byggrätten där skolan och förskolan ska finnas regleras nockhöjden till som mest +26 meter över nollplanet. Bebyggelseförslaget innehåller i denna del en byggnad i fyra våningar, med en del där den fjärde våningen är högre än övriga delar. För byggrätten med kontoren längs Siktargatan gäller samma nockhöjd över nollplanet som skolan och förskolan, + 26 meter över angivet nollplan.

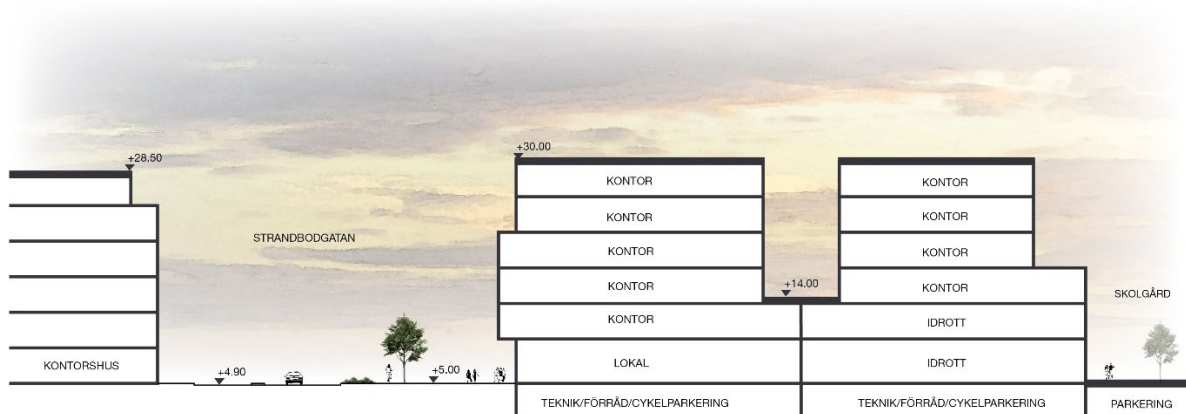


Illustrationsplan för bebyggelseförslaget, med våningsantal och sektionmarkerings.

Utöver den högsta nockhöjden styr planen även den lägsta tillåtna nockhöjden över nollplanet till +18 meter. Planen styr dessutom att bebyggelsens våningsantal ska variera, vilket gäller för byggrätterna mot Siktargatan, Kungsgatan och Strandbodgatan, runt Navet. Detta är viktigt för att begränsa negativa effekter av att bebyggelsen upplevs som lång, tät och jämnhög. Det är framför allt viktigt längs Kungsgatan där kvarteret är över 300 meter långt.



Sektion AA genom Kungsgatan, se läge i illustrationsplanen på ovanstående sida.



Sektion BB genom Strandbodgatan, se läge i illustrationsplanen på ovanstående sida.



Fasadelevation längs Strandbodgatan.



Fasadelevation längs Kungsgatan. Siktargatan till vänster i bild, och Strandbodgatan till höger i bild.



Perspektiv sett från Kungsgatan i riktning mot söder. Bilden visar på en möjlig hantering av skalan mot Kungsgatan för kontorsbyggnaderna, med indrag för entréer och variation av höjder.



Perspektiv över korsningen Siktargatan och Kungsgatan, som visar på en variation av bebyggelsens höjder längs både Kungsgatan och Siktargatan. I perspektivet illustreras en indragen bottenvåning framför förskolan och kontoren mot Kungsgatan. Bilden visar ett exempel på hur volymerna skulle kunna utformas.

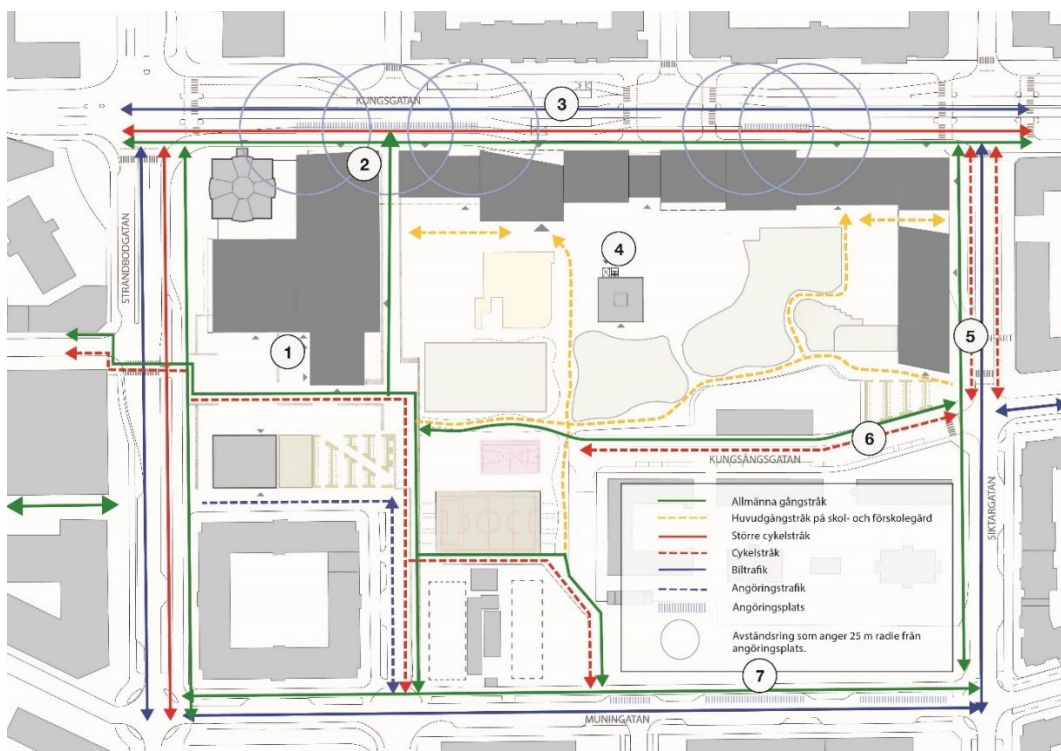
Allmänna stråk och platser

De allmänna stråken och platserna utgörs i planförslaget av gång- och cykelvägar, gator och torg. Ett offentligt torg i anslutning till Strandbodgatan och den före detta köttbesiktningsbyrån (Köttinspektionen) blir en av flera entréer till området. Torget ligger i fonden till Dragarbrunnsgatan och blir en

entré till Kungsängen. Från torget blir det möjligt att röra sig längs ett gång- och cykelstråk som ansluter till skolgården och till nya och befintliga stråk i stadsdelen ned mot Mjölnarparken, och via Islandsgatan.



Perspektiv över det nya torget där Köttinspektionen syns till höger i bilden, och de nya kontors- och centrumverksamheterna syns till vänster i bild, och i torgets bakkant. Torget ramar in av bebyggelsen i bakkant på torget där entréer till idrottshallen, parkeringsgaraget och de kommersiella verksamheterna kan samordnas. Bilden visar ett exempel på hur volymerna skulle kunna utformas.



Illustrationsplan där de nya stråken visar hur området kan knytas ihop med omgivningen. Gröna linjer anger allmänna stråk, gula linjer anger stråk på skolgård, och blåa linjer anger framkomst för bil.

Den publika ingången till mobilitetscentret/garaget (nummer 1 i ovanstående karta) kan ske med hiss för personer och cyklar från torget. En infartsramp för cykel till mobilitetscentret/garaget (2) kan ordnas från Kungsgatan. Nummer 3 i kartan anger ett möjligt nytt hållplatsläge för busstrafik. En tillgänglig entré till Busstornet, samt via mobilitetscentret/garaget, kan ordnas på byggnadens baksida (4). En infartsramp för bil och cykel (5) till mobilitetscentret/garaget kan ordnas från Siktargatan. En allmän gång- och cykelbana (6) kan ordnas längs Kungsängsgatan. Längs Muningatan kan korttidsparkeringar för hämta och lämna (7) till skolan ordnas.

Verksamheterna inom planområdet har olika behov av angöring och stråk kopplat till det. Kontoren och centrumverksamheterna nås i huvudsak via Kungsgatan och Siktargatan. En skolväg placeras längs skolgårdens västra sida, i kant med bostadsgården på den östra sidan av Kungsängsgatan. Skolvägen ansluter dels till torget vid Strandbodgatan, dels till Mjölarparken, och från ett skoltorg med cykelparkeringar vid korsningen av Siktargatan och Kungsängsgatan. Skolvägen gör att barn och unga på ett tryggt och tydligt sätt kan ta sig till skolornas entréer via skolgården. Stråket kan även till viss del nyttjas av allmänheten.

Kungsängen och innerstaden kopplas samman med allmänna gång- och cykelbanor som ansluter till planområdet. Torget kopplas samman med Strandbodgatan, och indirekt med Dragarbrunnsgatan. Till torget ansluter både allmänna gång- och cykelstråk som dels leder till Kungsgatan genom en portik, dels till en anslutning mot Islandsgatan och Mjölarparken. Utöver dessa går en gångbana över skolgården fram till Kungsängsgatan, där en gång- och cykelbana placeras längs gatans östra sida.

Det allmänna stråket mellan Kungsgatan och Islandsgatan, som går i kanten av skolgården och idrottshallen, är viktigt då det bryter upp det långa kvarteret längs Kungsgatan och ger en genare koppling till kollektivtrafiken på Kungsgatan. Det är viktigt att stråket gestaltas med hänsyn till närheten till skolgården, och ges en tydlig avgränsning så att allmänheten inte leds in på skolgården. Detsamma gäller gångbanan över skolgården som ansluter till Kungsängsgatan. Denna ska vara tillgänglig för allmänheten att använda. Utformningen av de allmänna gång- och cykelbanorna och skolgården ska vara tydlig så att allmänheten kan passera utan att störa skolans verksamhet.



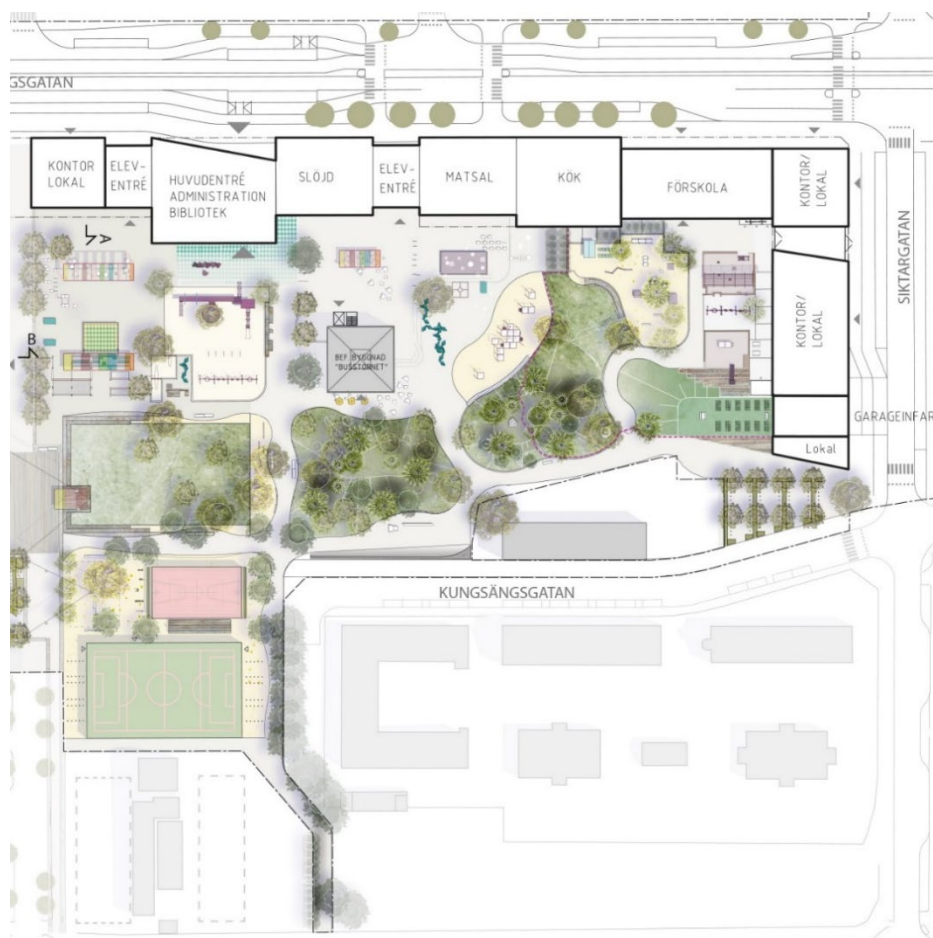
Perspektiv som visar den allmänna kopplingen genom kvarteret mellan Kungsgatan, via en portik, och Islandsgatan. Bilden visar ett exempel på hur volymerna och den fysiska miljön skulle kunna utformas.

Kontor- och centrumverksamhet

I den norra delen av planområdet runt Navet placeras nya kontorsbyggnader som även kan inrymma centrumverksamheter. Även längs med Siktargatan placeras nya kontorsbyggnader som även kan inrymma centrumverksamheter. Detta görs för att förstärka stadsstråket som leder ned till kvarteret Ångkvarnen och Fyrisån. Totalt omfattar de kommersiella verksamheterna cirka 24 700 kvadratmeter bruttoarea, inklusive kontorsbyggnaden Navet. Kontors- och centrumverksamheterna har sina entréer från det omgivande gatunätet så att skolgården endast används av skolbarnen.

Skola och förskola

Inom planområdet planeras en ny grundskola för 780 barn och en förskola med åtta avdelningar och 144 barn. Grundskolan och förskolan placeras i bebyggelseförslaget längs med Kungsgatan, där förskolan kan byggas på med grundskolans lokaler. Ett tillagningskök och matsal är placerat mellan grundskolan och förskolan, där matsalen blir nåbar inifrån skollokalerna och utifrån skolgården. Förskolan får direkt tillgång till köket där de kan hämta sin mat och ta med till avdelningen. Matsalen kan även vara en lokal som hyrs ut till föreningar efter skoltid, på kvällen och helger. Leveranser till köket samt sophantering sker via garagets källarplan som nås från en nedfart från Siktargatan. Idrottshallen placeras i den norra delen av skolgården, nära kontorsbyggnaderna, och beräknas bli en fullstor idrottshall inklusive läktare. Definitionen på en fullstor idrottshall avser att spelmått, inklusive frimått, om 23 x 43 meter ska klaras. Innebandy, futsal (inomhusfotboll) och handboll är de idrotter som kräver fullstora hallar. Utöver måtten för de olika idrotterna ska ytor för omklädningsrum och kommunikationsytor ingå. Idrottshallen kan nås via entréer mot Kungsgatan, mot skolgården, samt en publik entré vid det nya torget. Idrottshallen blir en målpunkt för föreningslivet och allmänheten under kvällstid och på helger. Entrén till idrottshallen mot torget stärker torgets attraktivitet.



Illustrationsplan med funktionerna i bottenvåningen enligt bebyggelseförslaget.

Den äldre byggnaden Busstornet ska bevaras, men kan ingå i den framtida skolverksamheten som till exempel fritidsgård, vaktmästeri med mera. Byggnaden skulle även kunna användas för föreningsverksamhet efter skoltid för olika intressen och åldersgrupper.

Skol- och förskolelokalernas entréer nås i första hand från skolgården som är placerad på insidan av bebyggelsen längs Kungsgatan, men entréer till förskola och skola finns även ut mot Kungsgatan. I skolgårdens kanter finns cykelparkeringar. Ett exempel på entré till skolgården är platsbildningen i hörnet av Siktargatan och Kungsängsgatan. Här kan cykelparkeringar och vegetation placeras som tydliggör entrén till skolgården. En tydlig huvudentré till skolan placeras mitt på kvarteret mot Kungsgatan, mellan skolbyggnaden och de kommersiella verksamheterna längre norrut. Huvudentrén blir mer publik för allmänheten och riktar sig mer till skolans besökare, och ligger i nära anslutning till de befintliga busshållplatserna och det förväntade läget för en framtida busshållplats på Kungsgatan, samt med parkeringar för rörelsehindrade. I bebyggelseförslaget dras byggnaden in från Kungsgatan för att markera huvudentrén, vilket tydliggör dess läge längs Kungsgatan, och skapar ett intressant gaturum i ögonhöjd. Förskolegården nås i även från Siktargatan via en portik och avgränsas med grind ut mot Siktargatan och in mot förskolegården.

Ambitionen med planen är att barn och unga boende i Kungsängen som kommer att gå i förskolan och skolan kan gå eller cykla till skolan – själva eller med sina föräldrar. Givetvis finns möjligheten att några elever kommer att bli lämnade/hämtade med bil, och för att inte omöjliggöra detta omvandlas några nuvarande parkeringsplatser längs Muningatan till särskilda korttidsparkeringar för detta syfte. Ambitionen med placeringen av dessa parkeringar, belägna en längre sträcka från skolgården men med direkt närhet till ett gång- och cykelstråk, är att motivera fler att ta sig till skolan till fots eller på cykel.



Perspektiv över Kungsängsgatan som visar skolentrén från söder, samt kontoren och garagedfarten vid Siktargatan. Bilden visar ett exempel på hur volymerna skulle kunna utformas.

Friyta och kvalitet

Uppsala kommun har arbetat med att ta fram en riktlinje för yta och kvalitet för utemiljö vid förskola och skola, vilken har beslutats i kommunstyrelsen i november 2020. Grundkravet i riktlinjen är 40 kvadratmeter per barn i förskola, och 30 kvadratmeter per barn i grundskola. Riktlinjen anger att det i innerstaden kan få göras avsteg från riktlinjen. I innerstaden kan en friyta om minst 20 kvadratmeter per barn i förskola, och minst 15 kvadratmeter friyta per barn i grundskola tillåtas. Detta för att kvaliteter på förskolegården ska kunna uppnås även i ett centralt läge av staden. Riktlinjen anger dessutom att det bör finnas en buffert, så att ytan inte minskar under planerings- och projekteringsprocessen. Krav på gårdskvalitet omfattar en varierad miljö och topografi med grönska av naturkaraktär. Miljön

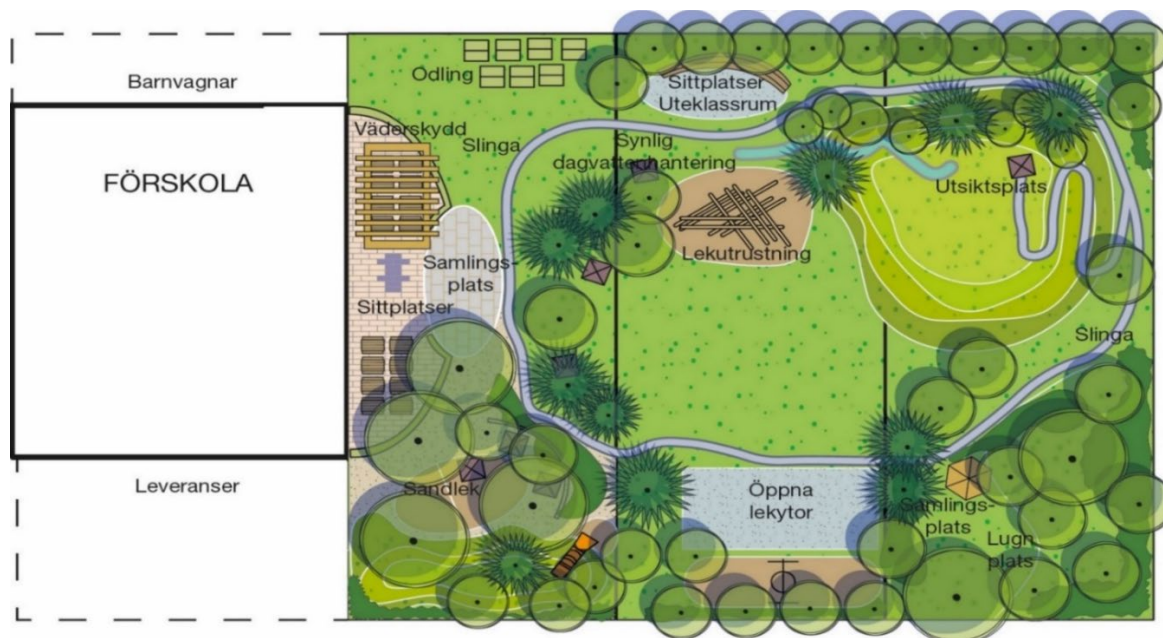
ska vara trygg och lekfull som stimulerar fysisk aktivitet, har ett gott mikroklimat samt tillgång till sol och skugga. Den fysiska miljön ska göra det möjligt till utomhuspedagogik, vara användbar för alla och kunna ha plats för dagvattenhantering.

Förskolan

Förskolan placeras längs Kungsgatan, nära korsningen med Siktargatan. Förskolelokalerna placeras i de två nedersta våningsplanen, med förskolegården direkt utanför byggnaden. Förskolan nås från skolgården och från en portik från Siktargatan. Personalentré kan placeras mot Kungsgatan. Parkering för rörelsehindrade kan tillskapnas i angränsningsfickor vid Kungsgatan.

Förskolegårdens storlek anpassas utifrån kommunens riktlinje för yta och kvalitet för utemiljö vid förskola och skola, samt utifrån behovet av grundskola och kontor och kommersiella verksamheter inom planområdet. Minsta friyta på förskolegården om 20 kvadratmeter per barn klaras bland annat genom att byggnadernas största tillåtna byggnadsarea, samt genom att den största tillåtna bruttoarea för kompletteringsbyggnader (för lekredskap till skolverksamheten), regleras i detaljplanen. Skolgården regleras även med planbestämmelser för skolgård, plantering och att parkering inte får uppföras. Förskolegården är i förslaget 3 400 kvadratmeter stor. I förslaget har även en extra buffert (en projekteringsmån) om 10% av den totala friytan tagits med för att säkerställa att kravet på friyta klaras. Det betyder att friytan blir 21 kvadratmeter per barn, exklusive projekteringsmånen om 10%. Kontroll av gårdsstorlek och storlek på skolbyggnaderna sker i bygglovsskedet.

Den illustrerade förskolegården är uppbyggd enligt principen för zonindelning i riktlinjen. I bilden nedan ses exemplet för hur förskolegård bör delas in i olika zoner. Ju större skolgård desto större möjligheter att uppnå denna zonindelning och uppnå kvaliteter. Principen för zonering av gården utgår från tre zoner - den trygga zonen, den rörelsefyllda zonen, och den vilda zonen. Den trygga zonen finns närmast skolbyggnaden. Motivet till indelningen är att en skolgård ska innehålla en variation och mångfald av funktioner, utifrån alla barns erfarenheter och behov.



Schematisk skiss som visar en förskolegård som innehåller den trygga zonen, den rörelsefyllda zonen, och den vilda zonen.

Förskolegården har i förslaget anpassats utifrån inriktningen om zonering enligt riktlinjen. Den trygga zonen återfinns närmast förskolebyggnaden, och mot kontoren vid Siktargatan. Här finns även garagedfartens ovansida som ingår i förskolegårdens friyta och som kan nyttjas som pulkabacke under

vintertid, och till exempel odling under sommarhalvåret. Detta regleras i detaljplanen. I den trygga zonen återfinns sandlek, en utescen med mera. Den rörelsefyllda zonen innehåller lekutrustning för en mer aktiv lek en bit bort från förskolebyggnaden. Den vilda zonen innehåller en samlingsplats samt en naturlig miljö med träd och kullar, och ligger längst bort från förskolebyggnaden. På förskolegården finns plats för utomhuspedagogik. Den illustrerade skolgården är en möjlig lösning för att uppnå kvalitet i skolgårdsmiljö. Slutgiltigt utförande klargörs först i projekteringsskedet.



Inzoomad bild som visar ett förslag på vad förskolegården kan innehålla, och hur den kan användas för den pedagogiska verksamheten.



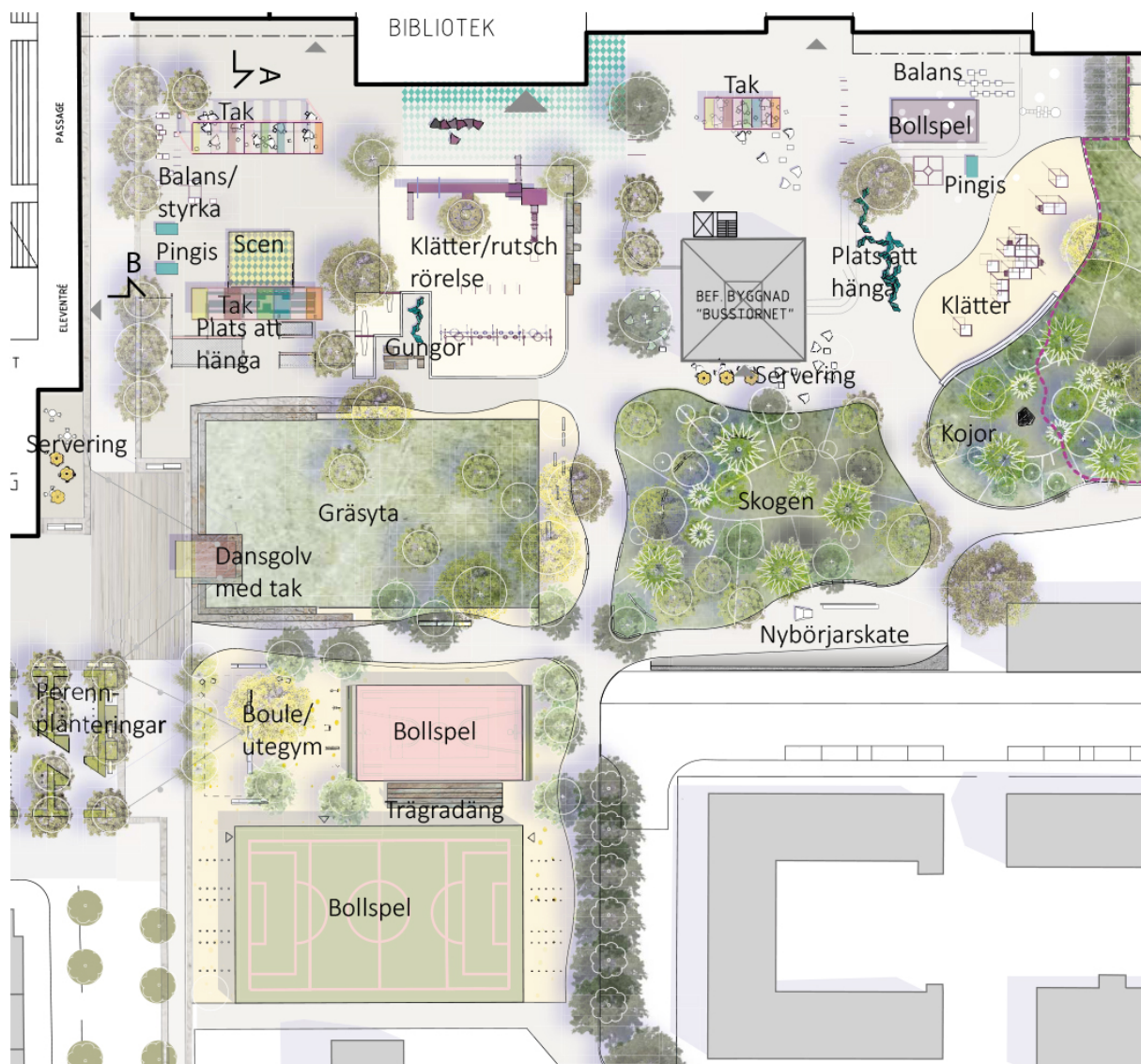
Perspektiv som visar hur förskolegården kan möbleras och ramas in med garagedfartens takkonstruktion, och därigenom skapa höjdskillnader inom förskolegården.

Grundskolan

Grundskolan placeras i förslaget norr om matsalen längs Kungsgatan. Den mer publika huvudentrén till skolan placeras mitt på kvarteret, mellan de två eleventrénerna och nära den planerade nya busshållplatsen på Kungsgatan. De två eleventrénerna förbinder lektionssalarna med skolgården, liksom huvudentrén som dock är genomgående mellan skolgård och Kungsgatan. Skolgårdens storlek har anpassats utifrån den av kommunen beslutade riktlinjen för yta och kvalitet för utemiljö vid förskola och skola, samt behovet av förskola, kontor och kommersiella verksamheter inom planområdet. Riktlinjen anger 15 kvadratmeter friyta per barn i grundskola som ett minimimått för att kvaliteter på skolgården ska kunna uppnås i ett centralt läge av staden. Säkerställandet av minsta friyta klaras bland annat genom att byggnadernas största tillåtna byggnadsarea regleras i detaljplanen, samt en största bruttoarea för komplementbyggnader på skolgården. Skolgården regleras även med planbestämmelser för skolgård, plantering och att parkering inte får uppföras. Skolgården är i förslaget 13 020 kvadratmeter stor. I förslaget har även en extra buffert (en projekteringsmån) om 10% av den totala friytan tagits med för att säkerställa att kravet på friyta klaras. Det betyder att friytan blir 15 kvadratmeter per barn, exklusive projekteringsmånen om 10%. Kontroll av gårdsstorlek och storlek på skolbyggnaderna sker i bygglovsskedet.

Lågstadiet skolgård ligger närmast förskolegården, och har enligt förslaget delvis ett liknande innehåll som förskolan med sandlek, men även öppna ytor för bollspel, nära skolbyggnaden. Längre bort finns skog och kullar, klättring och sittplatser. Längre norrut inom området finns en skolgård för mellanstadiet, vilken har en lekutrustning mer anpassad för den åldersgruppen med gungor, större klätterlek samt löparbanor. På skolgårdens norra del finns högstadiegården, som ligger nära de mer publika delarna av området. Högstadiet gård angränsar till det allmänna stråket från Kungsgatan och idrottshallen. Ytorna på skolgården innehåller i förslaget bland annat pingis, en större bollplan, samt utrymme för att hänga och umgås med kompisar. På skolgården finns plats för utomhuspedagogik. Den illustrerade och ovan beskrivna skolgården är en möjlig lösning för att uppnå kvalitet i skolgårdsmiljö. Slutgiltigt utförande klargörs först i projekteringsskedet.

Söder om grundskolans skolgård finns en gemensam större yta för alla elever, och som i förslaget innehåller bollplaner av olika slag. Den delen av skolgården är den större ytan som skolstråket och de allmänna stråken vid Islandsgatan och Mjölarparken alla ansluter till. Denna yta är mer allmän i sin karaktär men hör till skolans område. I kanten av denna yta ska en allmän gångbana anläggas, men exakt läge och bredd ska studeras vidare. Gångbanan ska utformas som en naturlig del av skolgården, men som allmänheten kan använda för passage genom området.



Inzoomad bild som visar ett förslag på vad skolgården kan innehålla och hur den kan användas för den pedagogiska verksamheten.

Kulturmiljö

Förutsättningar

Planområdet ligger strax utanför det område som är av riksintresse för kulturmiljövården (Uppsala stad, C40 A). Inom planområdet finns dock flera kulturvården, i form av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Byggnaderna uppfördes för dåvarande spårvägsbolaget efter ritningar upprättade år 1947 av stadsarkitektkontoret under ledning av Gunnar Leche.



Den före detta köttbesiktningsbyrån är skyddad i den tidigare detaljplanen.

I den norra delen av planområdet, längs med Strandbodgatan ligger den före detta köttbesiktningsbyrån, ritad av Gunnar Leche år 1928. Byggnadens kulturhistoriska värde framhålls såväl i detaljplanen från 2004 som i planprogrammet för Kungsängen. I detaljplanen från 2004 är köttbesiktningsbyrån q-märkt med rivningsförbud.

Den äldre kontorsbyggnaden mitt i planområdet, kallad Busstornet, är en kvadratisk byggnad med sä-teritak som därutöver är funkisinspirerad med enkla putsade fasader och regelbundna fönsterrader. Den uppfördes ursprungligen för att tillgodose behovet av kontor och personalutrymmen för Uppsalas busstrafik och de tre våningsplanerna organiserades så att arbetare och tjänstemän inte behövde beblandas. Arbetarna hade sina lokaler (omklädnings-, tvätt- och toaletterum, matrum med mera) längst ner, och övriga våningar innehöll kontor, konferensrum, ritsal med mera, för bland annat ekonomiavdelningen, direktören och ingenjörerna. Byggnaden har under åren förändrats och byggts om men utvändigt är den välbevarad, även om värmepumpar och utanpåliggande ventilationskanaler har tillkommit, och påverkar intrycket. Invändigt har de flesta ursprungliga kvaliteterna gått förlorade med undantag för trappan och trapphallen. I trapphuset, som avslutas med en lanternin, finns en stor väggmålning över Uppsala med omnejd. En antikvarisk förundersökning har gjorts för Busstornet. I den anges att Busstornet skulle kunna användas på flera olika sätt som till exempel administrativa lokaler, skolbibliotek eller fritidsverksamhet. Gällande tillgänglighetskrav innebär dock ett behov av fler om- och/eller tillbyggnader för att åstadkomma ändamålsenliga lokaler, vilket i sin tur skulle kunna påverka de historiska värdena. Planen möjliggör ett trapphus med hiss på baksidan av Busstornet, som kopplar samman byggnaden, skolgården och även garaget. Detta gör att byggnaden blir tillgänglig för alla.

Verkstadsbyggnaden är uppförd i ett plan och har en enkel men dekorativ gavelutformning där takfoten är utformad som en inramning av ett stort urverk. Både kontoret och verkstadsbyggnaden är q-märkta i detaljplanen från 1989, dock enbart med varsamhetskrav, rivningsförbud saknas.



Den äldre verkstadsbebyggelsen (B) till vänster, och kontorsbyggnaden Busstornet till höger.

I hörnet Strandbodgatan – Kungsgatan finns en kontorsbyggnad, kallad Navet, och en intilliggande verkstad som uppfördes under tidigt 1990-tal. Bebyggelsen är, precis som de allra flesta samtida byggnader, inte utpekad som kulturhistoriskt värdefull. Byggnaderna visar dock prov på en utpräglat tidsty-pisk postmodernistisk arkitektur, vars höga kvaliteter gör att bebyggelsen kan komma att betraktas som värdefull att bevara för framtiden.



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

Direkt angränsande till bussdepån, det vill säga utanför planområdet, finns en sammanhållen grupp äldre bostadshus uppförda på 1920-talet med Theodor Kellgren, Gunnar Leche och Simon Lindsjö som upphovsmän.

Förändringar

Planen ligger utanför riksintresset för Uppsala stad. De nya bebyggelsens höjd bedöms inte påverka riksintresset.

Detaljplanens genomförande innebär att flera av byggnaderna inom planområdet rivs och ersätts av ny bebyggelse. Några byggnader kommer att bevaras. Förändringar och/eller kompletteringar av dessa byggnader ska ske med varsamhet, i syfte att värna dess värden.

Gunnar Leches byggnad vid Strandbodgatan, den före detta köttbesiktningebyrån, ska bevaras och ges i planen bestämmelser om rivningsförbud, skydd och varsamhet. Avsikten är att ändring av byggnadens exteriör och eventuella tillbyggnader ska utföras varsamt, så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara/inte förvanskar byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden. Dessutom anges att byggandens exteriör med fasader av puts, listverk och andra fasaddekorationer ska bevaras. Fasadernas igenmurade valv får tas upp och ersättas med fönster eller dörrar. Vid omfärgning ska ursprunglig kulör vara vägledande. Ambitionen med planbestämmelserna är att Köttinspektionen fortsättningsvis kan innehålla kulturella verksamheter som också kan stärka det nya torgets, och områdets, identitet. Planen anger centrumverksamhet som markanvändning.

En kulturhistorisk förundersökning har tagits fram för kontorshuset Navet. Detaljplanen anger att Navet ska bevaras, och ges i planen bestämmelser om rivningsförbud, skydd och varsamhet. Avsikten är att förändringar av byggnadens exteriör och eventuella tillbyggnader ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara/inte förvanskar byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden. Planen anger även att byggnadens exteriör och portik ska bevaras, liksom byggnadens fasta interiörer i entréhall och trapphall med kolonnerna, och det mönsterlagda golvet. Planen ger möjlighet att bygga ihop Navet med ny bebyggelse, och illustrationerna av förslaget visar ett exempel med en glasbyggnad. Planen styr att tillbyggnaden placeras in dragen från Navets fasadliv, vilket gör att Navet framträder mycket tydligare ut mot Kungsgatan och Strandbodgatan. Tillbyggnaden styrs också till att som mest ha en höjd på + 15 meter över nollplanet.

Busstornet ska bevaras och ges i planen planbestämmelser om rivningsförbud, skydd och varsamhet. Avsikten är att ändring av byggnadens exteriör och eventuella tillbyggnader ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag, och tar tillvara och inte förvanskar byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden. Dessutom anges att byggnadens fasta interiörer i trapphallen (med väggmålning) ska bevaras. Byggnaden bör kunna utvecklas som en del av den kommande skolverksamheten alternativt för föreningsverksamhet efter skoltid. Tillgängligheten behöver ses över så att den kan nyttjas av alla.

Övriga byggnader inom planområdet bedöms möjliga att riva. Under arbetet med planprogrammet för Kungsängen gjordes bedömningen att den äldre verkstadsbyggnaden i området är i så dålig kondition att den troligen inte kan bevaras. Bedömningen motiverades också av den låga byggnadshöjden och byggnadens stora byggnadsarea, i kombination med att marken under sannolikt är förorenad.

Den nya verkstadsbyggnaden som sitter ihop med kontorshuset Navet är i bättre kondition. Stadsbyggnadsförvaltningen har i samband med planarbetet undersökt möjligheten att använda byggnaden för skolverksamhet eller kontor, men bedömningen är att det är effektivare att bygga en ny byggnad för det ändamålet. I arbetet med att ta fram områdets framtida struktur har kopplingen mellan innerstaden och Kungsängen, via Dragarbrunnsgatans förlängning, varit en bärande tanke. Verkstaden utgör i viss mån en barriär i det stråket. Sammantaget innebär detaljplanen att verkstaden inte måste bevaras, men det finns heller inga bestämmelser som hindrar ett bevarande av delar av byggnaden.

Park och natur

Förutsättningar

Planområdet innehåller mindre delar av vegetation, framförallt träd. Till exempel finns träd i en allé längs Kungsgatan, runt Köttinspektionen och framför verkstadsbyggnaden som sitter ihop med kontorshuset Navet mot Strandbodgatan. Området har idag en stor andel hårdgjorda ytor, och med mycket få och små gröna inslag. De flesta gröna inslag finns i närområdet, i Mjölarparken, som planområdet ansluter till.

Förändringar

Detaljplanen skapar förutsättningar för en grönare miljö jämfört med idag, genom att andelen hårdgjord mark minskas inom området, att skolgården kommer att kunna inrymma vegetation och träd, och att de nya allmänna stråken kan planteras med vegetation och träd. Dessa kopplar samman med Mjöl-narparkens vegetation. Det nya torget mot Strandbodgatan kan också innehålla nya trädplanteringar. Däremot bedöms flertalet träd att behöva tas ned vid Kungsgatan, för att göra plats för en ny gatu-sektion, samt angöring till skolan och kontoren. Trädrader med mer än fem träd (över en viss ålder/stamomfång) kan omfattas av det generella biotopskyddet för alléer. Dispens från Länsstyrelsen krävs för åtgärder som innebär att biotopskyddade träd tas ner, vilket gäller för de aktuella träden längs Kungsgatan. Kommunen vill dock verka för kompensationsåtgärder åstadkoms för de befintliga träden längs Kungsgatan, genom att flytta träden till andra platser inom planområdet. Dels kan träden flyttas till den nya skolgården, vilket är positivt att skolan kan starta verksamheten med uppvuxna träd i skolmiljön. Dels kan träd flyttas till allmän plats inom planområdet. Ytorna kring torget och Köttin-spektionen behöver tillskott av grönska, och en möjlighet skulle kunna vara att ställa träden i en allé-bildning för att öka graden av kompensation. Även Siktargatan, där utrymme finns i sektionen för trädplanteringar, skulle kunna inrymma inflyttade träd. Längs Kungsgatan kan nya träd planteras när gatan byggs om. Oxeln och övriga träd framför Navet och verkstadsbyggnaden kan sannolikt inte stå kvar när den nya bebyggelsen kommer på plats. Träden bedöms heller inte kunna flyttas utan att de skadas under flytten, och inte heller klara sig på en ny plats. Strandbodgatan kompletteras istället med nya träd. I den fortsatta planprocessen kommer en fördjupad inventering av träden göras.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar och förändringar

Gatunät

Planområdet omfattar del av Siktargatan och Kungsgatan samt ligger dikt an Strandbodgatan, Kungs-ängsgatan och en mindre del av Muningatan.

I samband med planarbetet har WSP sammanställt de befintliga trafikflödena och tagit en trafikpro-gnos för gatorna i anslutning till planområdet.

För Kungsgatan bedöms trafiken 2030 ha en årsdygnstrafik på 10 100 fordon, vilket betyder en sänk-ning av trafikflödet på Kungsgatan. För Strandbodgatan bedöms trafiken 2030 ha en årsdygnstrafik på 8 600 fordon, vilket betyder en ökning av trafiken på Strandbodgatan. Prognosen baseras på den högsta styrmedelsnivån och ett scenario som innehåller en ny förbindelse över Fyrisån (Tullgarns-bron). För prognosen gäller vissa förutsättningar, bland annat att Kungsgatan byggs om till gata med separat körfält för kollektivtrafiken, vilket sänker kapaciteten på gatan i övrigt. Trafikflödet antas där-för minska något från nuläget. Det är också viktigt att poängtera att trafikmodellen inte fångar flödena på de mindre gatorna inne i området, vilket leder till underskattningar. För att inte underskatta buller-nivåerna i området har därför en uppskattning av flödena på de vägarna gjorts utifrån antaganden samt flöden på omgivande vägar. Trafikalstring till och från skolan samt arbetsplatserna har tagits med i prognosen, inklusive trafikalstringen från ett framtida mobilitetscenter/parkeringsgarage i området.

Trafikutredningen visar att förslaget innebär goda möjligheter att ta sig till området med samtliga tra-fikslag. Analysen visar även att trafik till och från mobilitetshuset inte väntas leda till några framkom-lighetsproblem på Kungsgatan.

Gång- och cykeltrafik

Längs med Strandbodgatans båda sidor finns gång- och cykelbanor, varav det södra är mycket brett och välanvänt. Även längs med Kungsgatan och Muningatan finns gång- och cykelbanor på båda sidor.

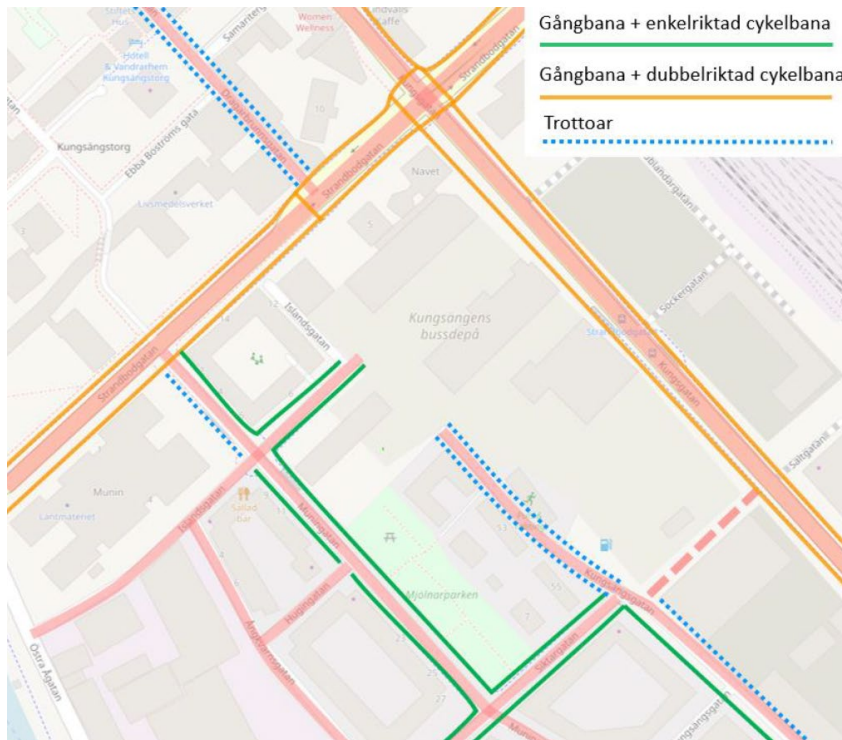
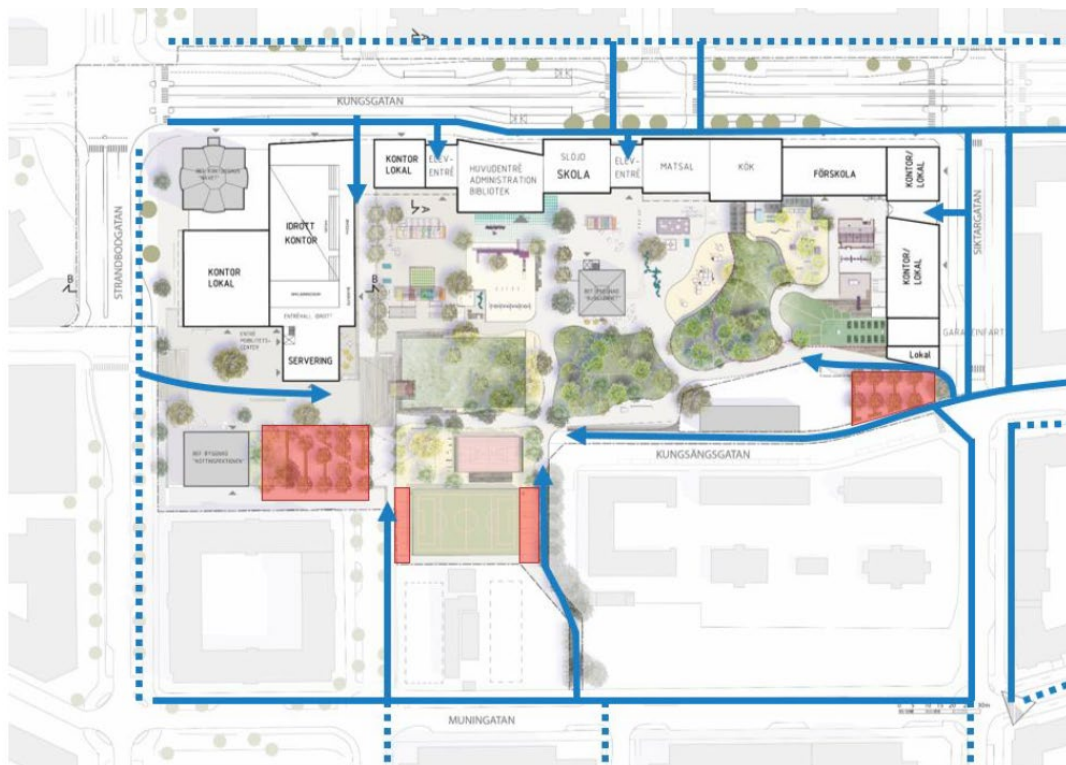


Illustration över det nuvarande cykelnätet. Dubbelriktade cykelbanor visas med orangea linjer och enkelriktade cykelbanor med gröna linjer.

Genom planområdet planläggs ett torg mellan Köttinspektionen och kontors- och centrumbebyggelsen. De allmänna stråken för gång och cykel kopplar samman området med Islandsgatan, Kungsgatan och Mjölnerparken. Kungsängsgatan kopplas samman med torget genom en allmän gångbana, vilken längs Kungsängsgatans östra sida blir en gång- och cykelbana. Utöver detta skapas stråk över skolgården som ansluter till skolbyggnaderna och dess entréer, men dessa ligger inom kvartersmark. De allmänna stråken gör området tillgängligt för gående och cyklister, och bidrar till att koppla samman innerstaden och Kungsängen, samtidigt som skolgården och skolan kan nås för barn och elever på ett säkert sätt, och från flera håll.

En ny gångbana mellan Kungsgatan och torget placeras framför idrottshallen i kanten av skolgårdens norra sida. Detta stråk minskar barriäreffekten av den nya bebyggelsen mot Kungsgatan, och skapar en gen koppling till hållplatserna för kollektivtrafiken på Kungsgatan, samt ökar tillgängligheten till kvarteret.

Planområdet omfattar en del av Siktargatan, där gående och cyklande barn kan angöra skolgården via platsbildningen i hörnet av Siktargatan och Kungsängsgatan. Utformningen av säkra korsningspunkter över Kungsgatan, Strandbodgatan och vid korsningen av Siktargatan och Kungsängsgatan är särskilt viktigt då många barn och unga kommer att passera dessa gator för att komma till och från skolan.



Troliga skolvägar och kopplingar in i området, samt cykelparkeringar enligt bebyggelseförslaget med röd markering.

Kollektivtrafik

Planområdet har ett gott kollektivtrafikläge. Kungsgatan trafikeras av flera busslinjer (stadsbuss och regiontrafik) och det finns en busshållplats mitt på kvarteret i direkt anslutning till planområdet. Resecentrum ligger cirka 1 kilometer nordost om planområdet, där den södra uppgången till järnvägens plattform ligger cirka 150 meter bort.

När Kungsgatan byggs om kommer sannolikt busshållplatsen att placeras mitt för skolans planerade huvudentré. Ombyggnaden av Kungsgatan omfattar också att separata busskörvägar läggs i mitten av gatusektionen.

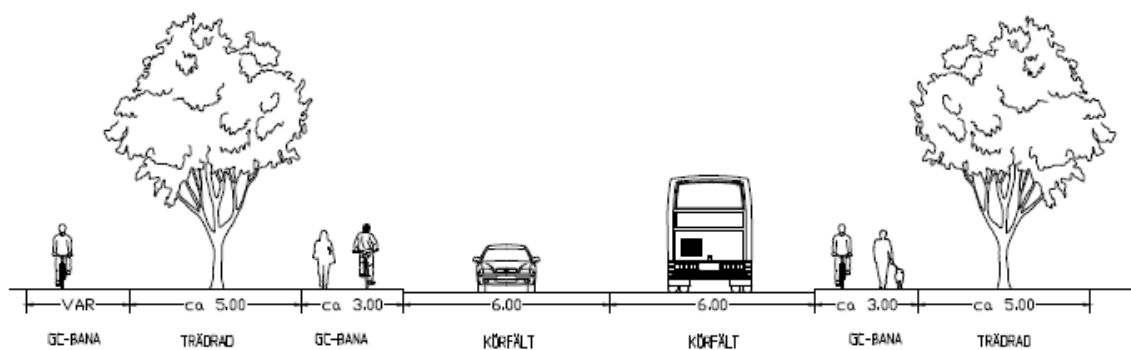
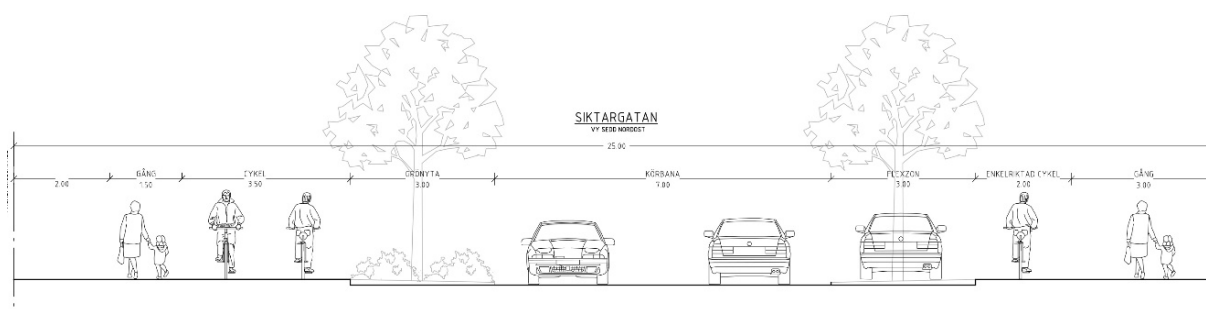


Bild ur stadsbyggnadsförvaltningens studie av den nya utformningen av Kungsgatan.

Gators utformning

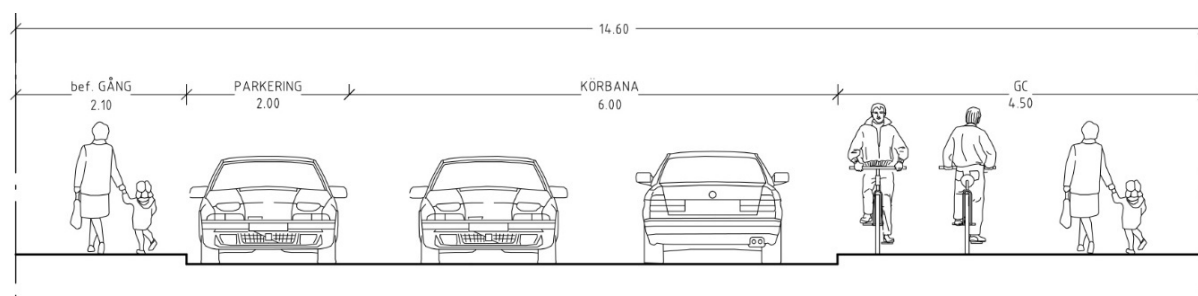
De gator inom planområdet som kommer att byggas om till följd av detaljplanen är Siktargatan och Kungsgatan. Kopplingen mellan Siktargatan och Kungsgatan gör att Kungsängen får en ny anslutning

till Kungsgatan. Ett nytt bostadskvarter är under uppförande på motsatt sida om Siktargatan. Kungsgatan kommer också att byggas om på sikt. Siktargatan utformas med gångbanor på båda sidor av körbanan, och med en enkelriktad cykelbana på dess södra sida och en dubbelriktad cykelbana på den norra sidan. Angöringszoner kan ordnas längs den södra sidan av gatan. Mot kontoren längs Siktargatan görs gångbanan bredare så att det går att på ett trafiksäkert sätt ta sig förbi garagenedfarten. På båda sidor om körbanan kan en flexzon anläggas som kan inrymma vegetation och dagvattenanläggningar.



Sektionen för Siktargatan är 25 meter bred. Gång- och cykelbanan (dubbelriktad cykelbana) närmast kontoren på den norra sidan är 7 meter bred, grönytan är 3 meter, körbanan är 7 meter, flexzonen är 3 meter, och gång- och cykelbanan (enkelriktad cykel mot Kungsgatan) är 5 meter bred.

Kungsängsgatan väster om Siktargatan är planlagd som kvartersmark. Behovet av en allmän gång- och cykelbana är stort längs Kungsängsgatan, då en koppling genom kvarteret kan binda ihop Kungsängen med innerstaden. Det är viktigt att en tillräcklig bredd kan skapas för gång- och cykelbanan samtidigt som körbanan förblir inom kvartersmark och kan nyttjas för de boende längs gatan. Den västra sidan av Kungsängsgatan kan då fortsättningsvis inrymma boendeparkering och en gångbana på kvartersmark. Den allmänna gång- och cykelbanan går rakt fram till skolgården där det befintliga planket öppnas upp så att en passage blir möjlig. För att göra det möjligt med säkra trafikrörelser för avfallsfordon som behöver vända längst ned på gatan ska utformningen av gång- och cykelbanan göras säker i mötet med körbanan, till exempel genom ett staket eller räcke. Vändmöjligheter för avfallsfordon på Kungsängsgatan bedöms kunna åstadkommas på ett säkert sätt, till exempel genom att mark hårdgörs efter det sista bostadshuset.



Sektionen för Kungsängsgatan är 14,6 meter bred. I sektionen illustreras en gångbana på den västra sidan som är 2,1 meter bred, en två meter bred längsgående parkering och en sex meter bred körbana. Sektionen kan variera beroende på vad de boende i bostäderna längs gatan har för önskemål, men ansvaret ligger på dem då gatan blir kvar på kvartersmark. På allmän plats inryms en gång- och cykelbana som är 4,5 meter bred.

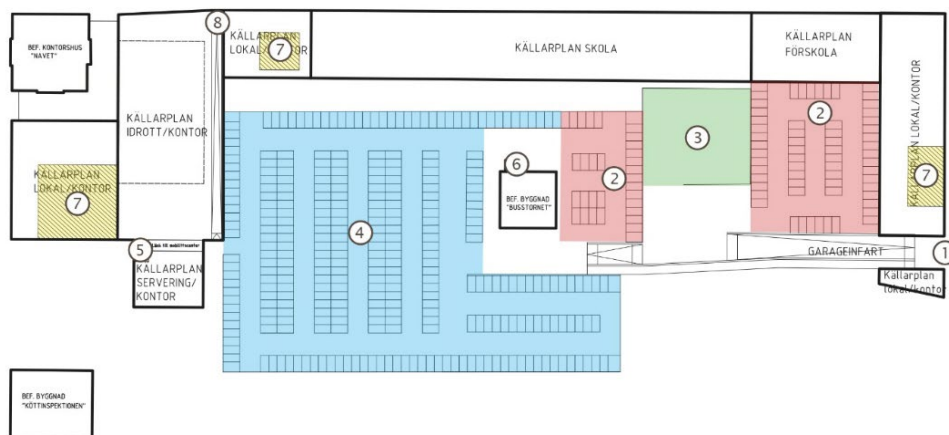
Mobilitetscenter/garage

Avsikten är att all bilparkering ska ske under mark, i mobilitetscentret/garaget. Tyréns har gjort en översiktlig studie av mobilitetscentret/garaget. En fördjupad projektering kommer göras till granskningskedet för detaljplanen. Mobilitetscentret är utformat för att ta hand om det ökade behovet av

parkeringar som planen skapar med nya kontor, skola och förskola. Garagevåningen delas in i en publik del med besöksparkering och en del för parkering till verksamheterna. Dessutom skapas yta för att hantera inlastning av varor och hantering av avfallstransporter till skola och verksamheter i garaget. Utifrån denna uppdelning får garaget två delar med olika rumshöjd för att vara anpassat till personbilar i parkeringsdelen och lastbilstransporter i den andra delen. Cykelparkering nås via garaget men placeras under planerad bebyggelse. Anslutning till garaget skapas på Siktargatan. Rampen ner till garaget utformas för att hantera både bil- och cykeltrafik där körbanedelen är dimensionerad utifrån att personbil och lastbil ska kunna mötas. Lutning på rampen är 1:8 för körbanan och cirka 1:20 för cykeldelen. Eftersom dessa två delar får olika lutning behöver nivåskillnaden dem emellan hanteras med en mur. Planering för Siktargatans utformning ska fördjupas efter samrådet, men för att skapa en trafiksäker miljö för oskyddade trafikanter intill garagerampen kan anslutande gångbana med fördel utformas som genomgående, vilket gör att korsande trafik till och från garaget hastighetsdämpas. För gång- och cykeltrafikanter skapas även en anslutning till marknivå via trappa och hiss mot torget vid köttinspektionen, och en cykelramp från Kungsgatan under idrottshallen.

Den cykelparkering som tillkommer för kontor och verksamheter placeras under tillkommande bebyggelse. Cykelparkering för skola och förskola skapas i marknivå på gården. För den cykelparkering som tillkommer i källarvåningar uppgår beräknat parkeringsbehov till cirka 970 platser. Den cykelparkering som redovisas i skissen är planerad som cykelparkering i tvåvåningsställ. Denna typ av ställ är valt med tanke på den stora mängd cykelparkering som behövs och det är viktigt att notera att denna typ av ställ kräver en minsta takhöjd på 2,8 meter. Exakt placering av cykelparkering behöver samordnas med byggnadens utformning.

I skissen som presenteras för garaget skapas cirka 400 bilparkeringsplatser. Utifrån gällande riktlinjer för att beräkna parkeringsefterfrågan uppstår ett behov om 73 parkeringsplatser för kontor, 12 platser för skola och 8 för förskola. Resterande drygt 300 platser kan användas som besöksparkering. Målsättningen är att garaget ska klara 350 bilparkeringsplatser. En inlastningsyta kan skapas som klarar två angörande tolv meters lastbilar vid lastkaj.



MOBILITETSHUS NORRA HOVSTALLÄNGEN

1. Ramp för bil- och cykeltrafik med anslutning mot Siktargatan
2. Bilparkering för kontor och verksamheter ca 93 platser
3. Inlastning för hantering av gods och avfall
4. Besöksparkering ca 307 platser
5. Anslutning till garagevåning via trappa och hiss
6. Anslutning till verksamhet i fd Busstornet
7. Cykelparkering till verksamheter
8. Cykelramp för anslutning mellan garage och Kungsgatan

Schematisk illustrationsritning av garaget framtagen av Tyréns. Den blå ytan anger besöksparkeringarna till innerstaden och de röda ytorna anger bilparkering för skol- och kontorsverksamheterna. Den gröna ytan anger inlastningen för hantering av gods och avfall, och den gulskrafferade ytan anger skol- och kontorsverksamheternas cykelparkeringar.

Eftersom skolgården i förslaget har två större kullar har överslagsberäkningar gjorts på erforderlig konstruktionshöjd och lastkapaciteter. En förtätning av pelaravstånden och ökning av konstruktionshöjden, åtminstone lokalt där de föreslagna kullarna och skogspartierna placeras, erfordras för att kunna bära tjockare jordlager. För att kunna bära 2 meter jordtäckning och 500 kg/m² tung vegetation (träd) bör pelaravstånden vara 8 meter och konstruktionshöjden 0,8 meter. En planbestämmelse anger att marken eller terrassbjälklaget ska till minst 50% bestå av planteringsytor med ett planteringsdjup om minst 1 meter.

När det gäller skola och förskola, belägna i innerstaden, ska det i enligt parkeringstalen anordnas 0,05 bilplatser per barn i förskola och 0,015 bilplatser per elev i skola. Det innebär ett behov av 19 platser inom planområdet. Antal cykelplatser som ska anordnas är 0,4 per barn i förskola respektive 0,55 platser per skolelev. Det innebär ett behov av knappt 500 cykelparkeringsplatser i anslutning till skolan, vilket kan anordnas på skolgården. Dessa är avsedda dels för eleverna, dels för personal. I behovet ingår även platser för kortidsuppställning i samband med hämtning och lämning. Utöver detta bör det finnas uppställningsplats för lådcyklar och cykelvagnar.

Anordnade platser, för tillgänglig angöring och avlämning med till exempel färdtjänst, kommer att finnas längs med omgivande gator, i syfte möjliggöra angöring på ett avstånd om max 25 meter från huvudentré till skola och förskola, och andra lokaler. Vid behov ska en parkeringsplats för rörelsehindrade kunna anordnas vid publika entréer. I parkeringsgaraget finns möjlighet att anordna parkeringsplatser för rörelsehindrade inom 25 meter från trapphus/hiss.

Plats för hämtning och lämning till skola och förskola med bil kan ordnas i närområdet, längs Muningatan vid Mjölnarparken. Kombinationen av denna placering, samt anläggandet av en allmän gång- och cykelbana från Muningatan direkt in till skolgården, gör att trafiken för lämning och hämtning med bil sker längre ifrån skolan och skolgården men på ett säkert sätt. Det motiverar att barn i större utsträckning lämnas och hämtas till fots eller med cykel istället för bil, samt ger möjligheten till en promenad fram till skolan om lämning trots allt sker med bil.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Området är relativt plant, vilket ger goda förutsättningar för att ta sig fram med rullstol och rullator. Skolgården kommer att underbyggas med parkeringsgarage, men avsikten är bygga det helt under mark för att undvika en nivåskillnad från gatan.

Enligt lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk med mera (förordningen 1994:1215) ska nya byggnader som innehåller bostäder, arbetslokaler, eller lokaler för vilka allmänheten har tillträde, vara utformade så att de är tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Detta beaktas vid bygglovsprövningen och vid byggsamråd. Detaljplanen varken förhindrar eller försvårar en sådan utformning.

Sociala frågor

Barnperspektiv

Detaljplanen ger förutsättningar till att skapa en relativt stor skolgård och ett torg i ett centralt och förhållandevis tätt bebyggt område. Stora delar av dessa ytor kommer att vara bilfria, och skolgården kommer att kunna nås via gång- och cykelvägar från olika väderstreck. Ambitionen är en grön skolgård, skyddad från trafikbuller och luftföroreningar, med platser och aktivitetsytor för olika åldrar och behov, vilket ger goda förutsättningar för barns och ungas fria rörelse. Skolgårdens entréer och utrymmen inom allmän plats är viktiga för att barnens väg till skolan ska vara säker. Skolgårdens friyta ger större utrymme för förskolebarnen, och kreativa lösningar med skolgård ovanpå garagedfartens tak medför en effektiv markanvändning.

Områdets gestaltning kommer att utgå från framtagna gestaltungsprinciper där barnperspektivet ska prioriteras med ledorden varmt, vänligt och lekfullt. Det är även viktigt att skolgården är en trygg och kreativ miljö efter att skolan stängt.

Tillsammans med representanter från barnombudet i Uppsala län har dialoger genomförts med barn och ungdomar under det inledande planarbetet i syfte att fånga upp barnens perspektiv, och vad barn och unga värdesätter i sin utemiljö. Resultatet av dialogerna har fångats upp och sammanfattats i ett antal värden gällande skolgårdens utemiljö, vilket ingår i gestaltungsprinciperna för planområdet. Det är till exempel viktigt med en tydlig och trygg väg till skolan, att skolgården erbjuder grönska och många olika funktioner och platser att leka och vara på.

Trygghet

Planen medger att en omvandling av området kan ske, en omvandling som innebär att fler människor än idag kommer att ha möjlighet att röra sig i och igenom området. Detta ökar även upplevelsen av trygghet. Ett nytt torg och fler verksamheter i lägen som tidigare upplevts som ”baksidor” kan göra området och dess närområde mer levande under en stor del av dygnet. Planen möjliggör fler stråk i olika riktningar till och inom området, och som kopplas samman med de omgivande gatorna. Flera passager och kopplingar in i området är viktigt ur barnens perspektiv men även ur ett trygghetsperspektiv efter att skolverksamheten stängt för dagen. De olika passagerna, till exempel portiken mot Siktargatan, minskar risken för att bli inträngd i ett hörn av skolgården.

Mötesplatser och stadsliv

Ett genomförande av detaljplanen innebär att ett idag slutet område öppnas upp och blir tillgängligt för fler. Att tillskapa en mötesplats i Kungsängen och att genom omvandlingen knyta ihop innerstaden med stadsdelen är en av flera målsättningar för projektet. Nya allmänna gång- och cykelstråk genom området, ett allmänt torg i anslutning till Strandbodgatan och skolan i sig ger förutsättningar för fler stadslivskvaliteter i området. De publika centrumverksamheterna och idrottshallen stärker platsbildningen vid torget.

Mark och geoteknik

Marken inom planområdet består enligt SGU:s kartering av postglacial lera. Bjerking AB har på uppdrag av Uppsala Parkerings AB utfört en miljö- och geoteknisk undersökning i planområdet som underlag för detaljplanen och efterföljande projektering. Företaget har utfört sondering och provtagning i ett antal punkter inom området. Enligt rapporten varierar jorddjupet ned till 70 meters djup i den västra delen av området, och runt 40 meters djup i östra delen av området. Proverna visar att det under asfalt eller betongplattor finns fyllnadsmaterial (mulljord/sand), därefter torrskorpelera och slutligen ett lerlager.

Trots att lerdjupet varierar inom planområdet är markförhållandena relativt likartade i de delar längs Kungsgatan där den nya bebyggelsen ska uppföras, vilket är positivt ur grundläggningshänseende. Eftersom marken och den tillkommande bebyggelsen ska underbyggas med ett parkeringsgarage kommer en stor del av området att schaktas ur.

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

Grundvatten

Planområdet ligger inom yttre vattenskyddsområde för Uppsala kommuns dricksvattentäkt. Det ligger inom område med låg känslighet för påverkan på grundvatten, vilket innebär att utgångspunkten för exploatering ska vara normala försiktighetsmått som standardmässigt tillämpas vid planering och markarbeten. Den förekommande jordarten (lera) har låg genomsläpplighet, vilket försvårar infiltration av dagvatten till grundvattnet. Dagvattenhanteringen ska ändå utformas på ett sätt så att eventuell infiltration av farliga ämnen undviks.

Uppsala kommun har genomfört en sammanvägd riskbedömning för hela Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde, *Risikanalyser av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt* (Geosigma AB, 2018). Detta arbete har resulterat i *Riktlinjer för markanvändning inom Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt*, som kommunfullmäktige fattade beslut om i april 2018. Klasserna är extrem, hög, måttlig och låg känslighet. Med känslighet menas här att en plats är känslig för att föroreningar på markytan, eller en marknära förorening, kan påverka grundvattnet så att det inte kan användas som resurs för dricksvattenförsörjningen. Det aktuella planområdet ligger inom klassen låg känslighet, vilket innebär att exploateringar ska utföras med normala försiktighetsmått som standardmässigt tillämpas vid planering och markarbeten.



Kartutdrag från risikanalyser (Geosigma, 2018). Grön zon avser klassen låg känslighet.

Dagvatten

Recipienten för planområdets avvattning är Fyrisån som i sin tur mynnar ut i Mälaren-Ekolen. Båda vattenförekomsterna har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus (bland annat på grund av höga halter kvicksilver, PBDE och PFOS). Övergödning och miljögifter är kända miljöproblem i dessa vattenförekomster.

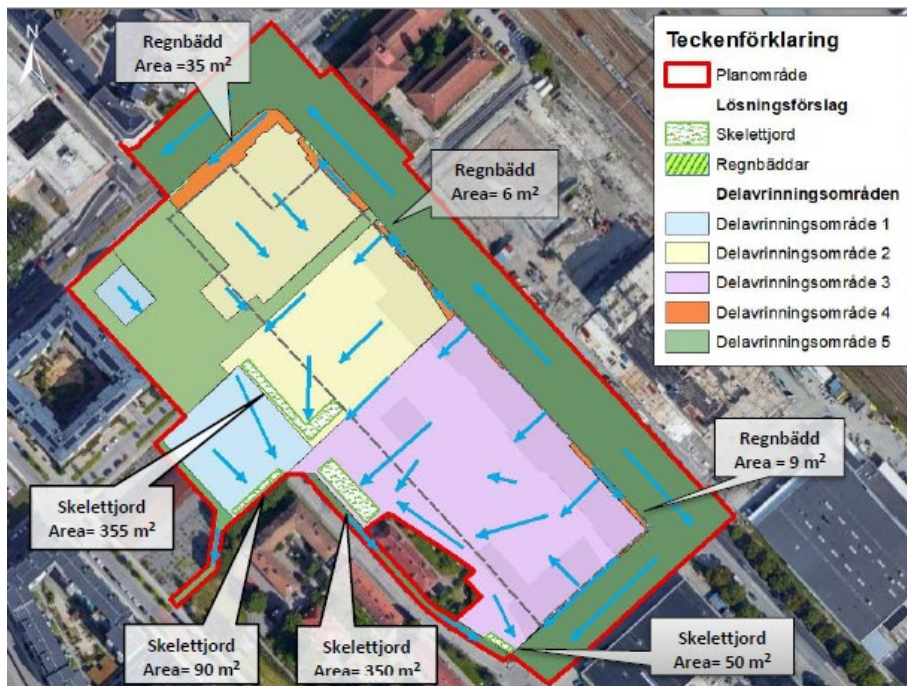
Geosigma har tagit fram en dagvattenutredning för planområdet. Syftet med utredningen är att beskriva den nuvarande dagvattensituationen och de förändringar som den planerade exploateringen innebär för dagvattenflödet och föroreningstransporten från planområdet, samt att visa förslag på dagvattenhantering på kvartersmark.

Planområdet består i dagsläget av mestadels hårdgjorda ytor, vilket det även kommer att göra efter utbyggnaden. I dagsläget finns inga lösningar för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) inom området. Området är relativt plant med ungefär en meters lutning, huvudsakligen från nordost mot sydväst. Största delen av ytavrinningen sker mot Kungsängsgatan och Islandsgränd. Från den östra delen av området sker ytavrinning mot Siktargatan och viker sedan av mot Kungsgatan och Kungsängsgatan. Överlag är gatumarken något lägre än kvartersmarken inom planområdet och de närmaste omgivningarna. Dagvattnet ansamlas i dagsläget i dagvattenledningar som finns inom planområdet, men även i de ledningar som finns i de angränsande gatorna.

Den rekommenderade dagvattenlösningen utgörs av skelettjord och dagvattenmagasin för att fördröja och rena dagvattnet från taken och övriga hårdgjorda ytor. I dagvattenutredningen föreslås dagvatten

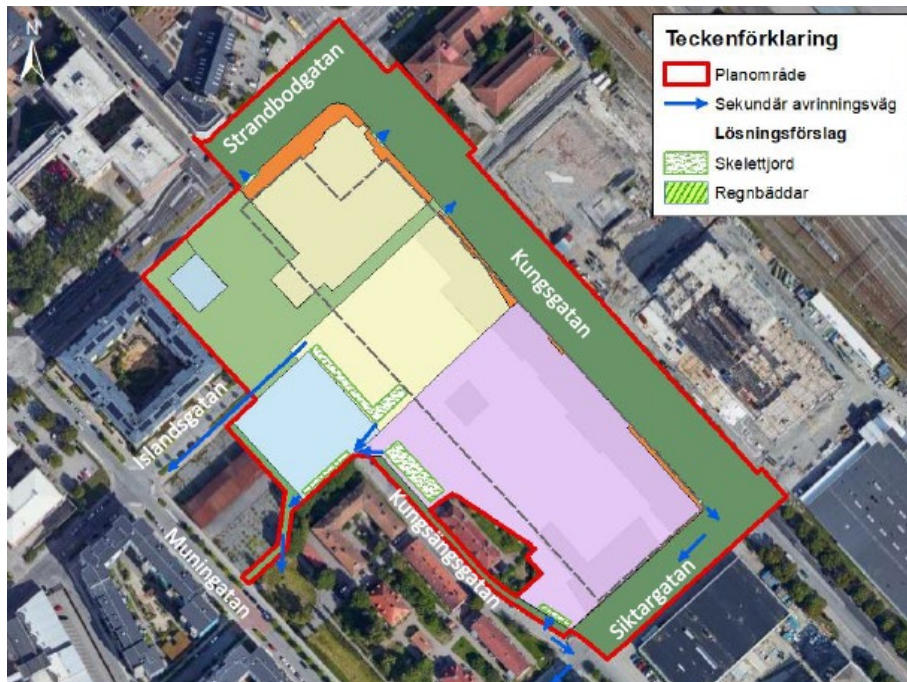
från kvartersmarken i de norra delarna (delavrinningsområde 1 och 2, se situationsplan nedan) att ledas från hårdgjorda ytor till skelettjordar (med eventuella överliggande växtbäddar för rening och fördröjning) i skolgården, via öppen avledning i rännor eller i markförlagda ledningar. I den södra delen av planområdet, inom delavrinningsområde 3, föreslås dagvattnet avledas till skelettjordar med eventuellt överliggande växtbädd. Dagvatten från förgårdsmarken vid några av byggnaderna i planområdets norra del (delavrinningsområde 4) föreslås ledas till dagvattenmagasin, antingen via ytlig avrinning eller via markförlagda ledningar. Dagvattenmagasinet föreslås placeras i planområdets södra del för att de rekommenderade sekundära avrinningsvägarna ska kunna användas för avledning vid skyfall. Utöver dessa förslag kan förutsättningarna för LOD ökas ytterligare om hårdgjorda ytor generellt, där så är möjligt, ersätts med genomsläpplig beläggning med underliggande makadammagasin. Eventuell anläggning av gröna tak bidrar också till ytterligare fördröjning.

För att klara den uppsatta åtgärdsnivån om 20 millimeter regn, räknat på arean kvartersmark, behöver planområdets anläggningar för LOD ha en uppehållande kapacitet om cirka 403 kubikmeter vatten. Med dagvattenutredningens föreslagna dagvattenanläggningar motsvarar detta en total area av 895 kvadratmeter. Detta förutsätter att skelettjordarna och växtbäddarna har ett djup av 1,5 meter. Utöver detta krävs en magasinvolym på 347 kubikmeter för att fördröja dagvattnet som uppkommer på allmän plats.



Utsnitt ur dagvattenutredningen som visar ett förslag för dagvattenhantering inom kvartersmarken i planområdet, ytvattenavrinning, samt dagvattenanläggningarnas ytanspråk, Geosigma AB.

Vid mycket kraftig nederbörd uppstår dagvattenflöden där planområdets dagvattenlösningar inte kommer att vara tillräckliga för att omhänderta allt dagvatten. Därför är det viktigt att planera höjdsättningen så att dagvattnet kan avrinna ytledes via sekundära avrinningsvägar. Det är också viktigt att undvika instängda områden. Eventuella lågpunkter placeras i planområdets utkanter, och gårdsytor behöver höjas så att vatten kan avledas mot gatumark. Gatumarken i sydost och sydväst fungerar som en sekundär avrinningsväg för vattnets vidare transport mot recipienten. För mer utförlig beskrivning av hantering av översvämning, se rubriken "Hälsa och säkerhet", "Översvämningar" längre ned i texten.



Utdrag ur dagvattenutredningen som visar föreslagna ytavrinning som den framtida höjdsättningen bör eftersträva, samt sekundära avrinningsvägar vid skyfall, Geosigma AB.

Sammanfattningsvis är bedömningen att om de föreslagna dagvattenlösningarna genomförs i samband med exploateringen kommer de att leda till en förbättring med avseende på dagvattenhanteringen för området. Planområdets bidrag till recipientens föroreningsbelastning kommer även att minska om de föreslagna åtgärderna vidtas.

Hälsa och säkerhet

Buller

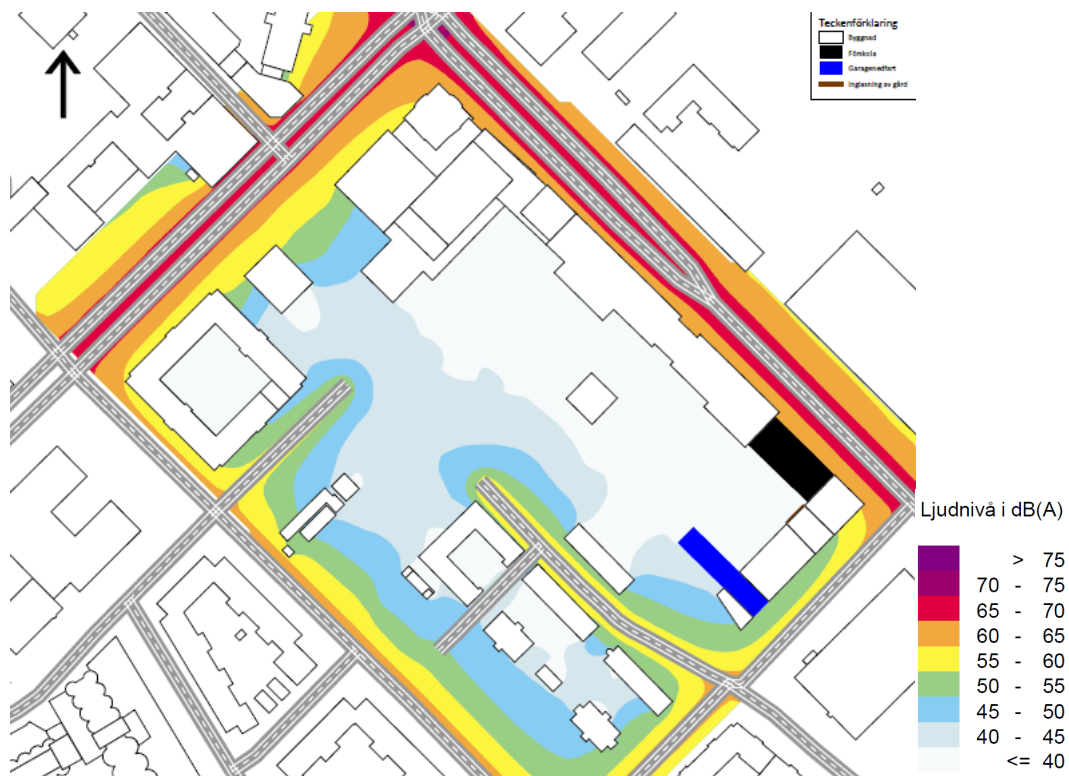
Enligt kommunens bullerkartläggning från 2017 utsätts området närmast Kungsgatan respektive Strandbodgatan för trafikbullernivåer som överskrider lagstadgade riktvärden för bostäder. Planområdet planeras dock inte för bostäder utan för skola, förskola, kontor, centrumverksamheter och parkeringsgarage. Det finns inga motsvarande bindande regler för dessa användningar gällande buller utomhus, men Naturvårdsverket har angett riktvärden för buller på skolgård.

Riktvärdena är 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå för de delar av skolgården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet och 55 dB(A) ekvivalent nivå för övriga vistelseytor inom skolgården. Riktvärdena för den maximala ljudnivån är 70 dB(A) för hela skolgården. Den maximala nivån bör inte överskridas mer än 5 gånger per maxtimme under ett årsmedelsdygn, under den tid skolgården nyttjas.

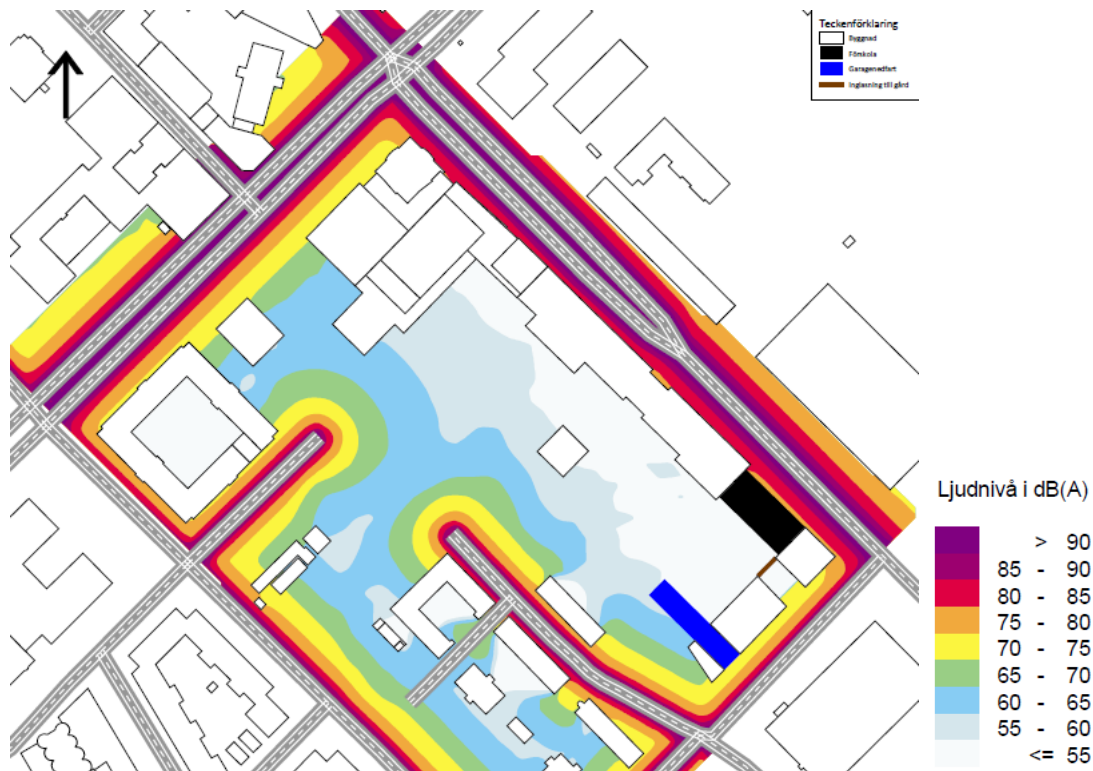
Järnvägen ligger parallellt med planområdet, på ett avstånd om drygt 100 meter. Enligt trafikbullerkartläggningen från 2017 är delar av planområdet påverkat av buller från järnvägen. Förhållandena ändras dock kontinuerligt i takt med att kvarteret Vävstolen, beläget mellan Kungsgatan och järnvägen omvandlas och bebyggs med bostadshus i upp till 8 våningar. Enligt den bullerutredning som utförts i samband med planarbetet för kvarteret Vävstolen kommer den nya bebyggelsen i det kvarteret utgöra en skärm som hindrar utbredning av buller från järnvägen längre västerut.

En trafikbullerutredning har tagits fram av Sweco Environment. Utredningen redovisar såväl ett nu-läge som ett framtida scenario, baserat på prognostiserade trafikflöden för år 2030.

Utredningen visar att riktvärdena ekvivalent ljudnivå 50 dB(A) och 70 dB(A) maximal ljudnivå klaras inom i stort sett hela området för prognosåret. Undantag är områdena allra närmast de omslutande vägarna. Generellt blir ljudnivån inne i området något lägre jämfört med nuläget, detta framför allt på grund av att den planerade bebyggelsen är sluten mot Kungsgatan. Riktvärdet för den ekvivalenta ljudnivån uppnås på hela skolgården, medan riktvärdet för den maximala ljudnivån överskrids allra närmast lokalgatorna i området och därför ska ytor avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet inte förläggas där. Även den maximala ljudnivån blir något lägre i området jämfört med nuläget.

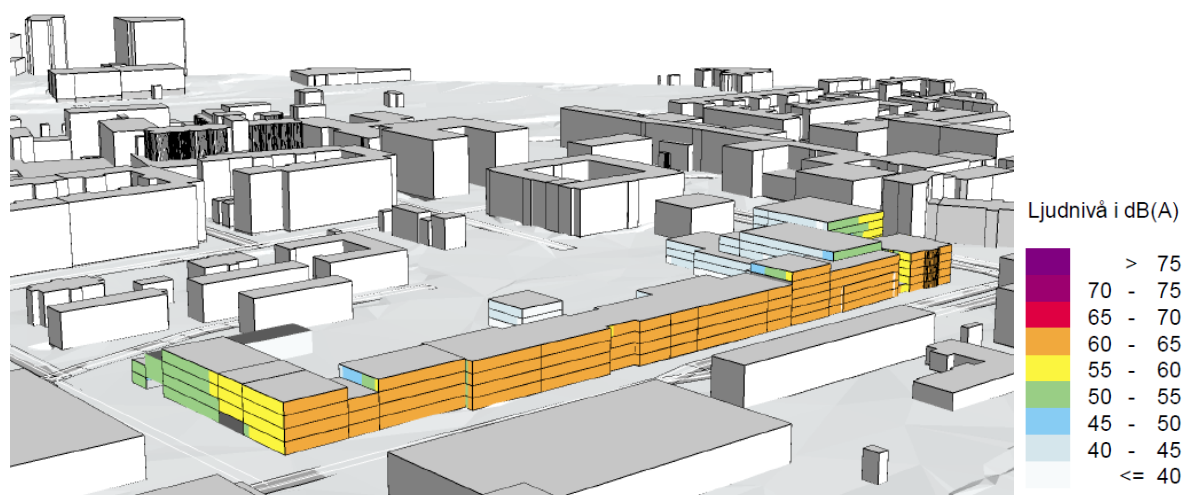


Utdrag ur trafikbullerutredningen som visar den ekvivalenta ljudnivån 1,5 meter över mark, för prognosåret 2030, Sweco Environment.

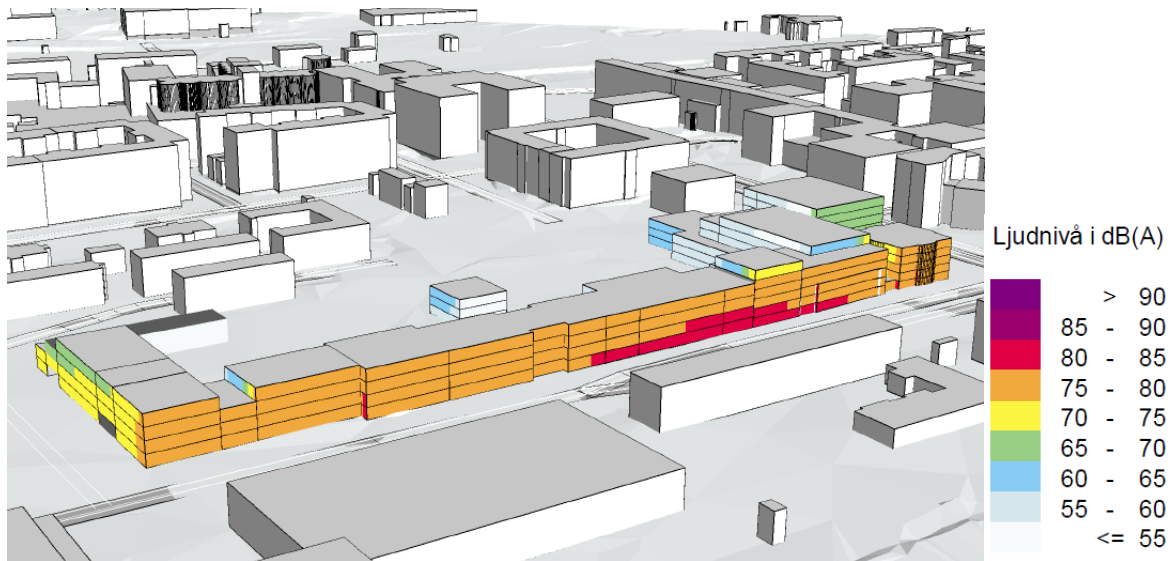


Utdrag ur trafikbullerutredningen som visar maximala ljudnivåer 1,5 meter över mark, för prognosåret 2030, Sweco Environment.

Sammantaget får skolan tillgång till en god ljudmiljö i enlighet med Naturvårdsverkets riktvärden. Däremot förekommer höga ljudnivåer på fasader mot framför allt Kungsgatan, vilket bör tas i beaktande vid projektering av bebyggelsen. De planerade byggnaderna får som högst ekvivalenta ljudnivåer i intervallet 60–65 dB(A) och maximala ljudnivåer upp mot 80 dB(A). Som mest har 63 ekvivalent respektive 81 dB(A) maximal ljudnivå beräknats, längs med Kungsgatan. I det här fallet blir 81 dB(A) maximal ljudnivå vid den värst utsatta fasaden dimensionerande när det gäller krav på fasadens ljudisolering, vilket bör tas i beaktande i projekteringskedet.



Utdrag ur trafikbullerutredningen som visar ekvivalenta ljudnivåer vid fasad för prognosåret 2030, Sweco Environment.



Utdrag ur trafikbullerutredningen som visar den maximala ljudnivån vid fasad för prognosåret 2030, Sweco Environment.

Markföroreningar

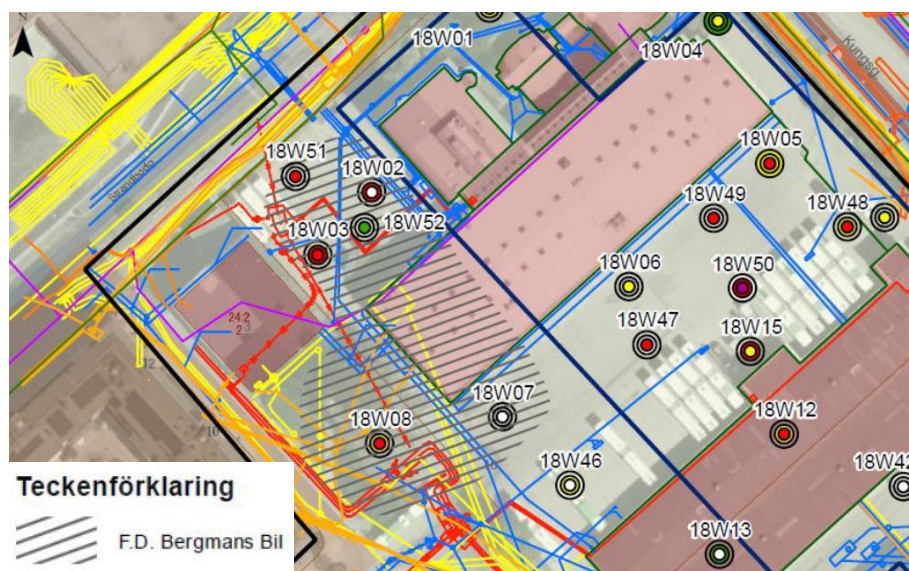
Tre potentiellt förorenade områden finns rapporterade inom planområdet (Länsstyrelsens Web-GIS). Två av dessa är ej klassade medan ett av dem är klassat som ett potentiellt förorenat område med stor risk (riskklass 2 enligt MIFO).



Karta som visar förorenade områden enligt MIFO, där den orangea stjärnan står för riskklass 2 (stor risk), medan de grå stjärnorna saknar uppgift för riskklass. Planområdets ungefärliga läge ligger inom den grå streckade linjen.

Innan verksamheten vid Gamla Uppsala buss har "Bergmans bil" och motellet "Ugglan" tidigare funnits på platsen. Med anledning av nuvarande och tidigare markanvändning har en miljöteknisk markundersökning genomförts, där jord, markvattnen och inomhusluft i byggnader som ska bevaras undersökts.

Markundersökningarna visade att det förekommer föroreningar av PAH med medel- och hög molekylvikt, alifater och aromater, samt metaller som överstiger Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) och mindre känslig markanvändning (MKM) i delar av området. Vattneproverna visade att det förekommer höga och mycket höga halter av metallerna arsenik, krom, nickel och zink i markvattnet på flera ställen. Proverna av inomhusluft visade inga halter över jämförelsevärden eller bakgrundshalter av några analyserade ämnen. Riskbedömningen visar att riskminskande åtgärdsbehov finns vid hotspots inom området för planerad byggnation, samt för ett delområde där "Bergmans bil" tidigare legat. De största förekomsterna av markföroreningar lokaliserades till tre lokala "hotspots" av PAH-M och PAH-H i provpunkterna 18W03, 18W51 och 18W08, se kartan nedan.



Utdrag ur miljöteknisk markundersökning som visar läget för före detta Bergmans Bil, samt de tre "hotspots" 18W03, 18W51 och 18W08.

Riskbedömningen visar att delar av området kan utgöra en risk för miljö och hälsa, varför det finns ett behov av riskreduktion för planerad markanvändning inom delområdet "f.d. Bergmans bil" samt för punkter inom området för planerade byggnader. De riskminskande åtgärderna syftar till att säkerställa acceptabla hälsorisker på lång sikt, förbättra markmiljön, och minska risken för spridning till grundvattnet. Eftersom skola ingår i markanvändningen i planen, där barn kommer att vistas mer än tillfälligt, måste riktvärden klaras för nivån känslig markanvändning. För att säkerställa att detta sker finns på plankartan en bestämmelse om att startbesked inte får ges för nya byggnader och markåtgärder förrän marksanering har kommit till stånd.

Luft

Vid planläggning av ny bebyggelse ska hänsyn tas till miljö kvalitetsnormer och miljö kvalitetsmål till skydd för människors hälsa. Miljö kvalitetsnormerna är juridiskt bindande föreskrifter, vilka kommuner och myndigheter ska ta hänsyn till vid planering och planläggning, medan miljö kvalitetsmål anger en långsiktig målbild för miljöarbetet och ska vara vägledande för myndigheter, kommuner och andra aktörer. Miljö kvalitetsmålet *Frisk luft* omfattar preciseringar av olika luftföroreningar.

I nuläget klaras miljö kvalitetsnormen i hela planområdet för både partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO₂) räknat med dygnsmedelvärdet, medan miljö kvalitetsmålet för PM10 överskrids längs Strandbodgatan (SLB-analys, 2020).

Ny bebyggelse längs Strandbodgatan och Kungsgatan förtätar gaturummen och förändrar förutsättningarna för luftomsättning och utspädning av trafikens utsläpp jämfört med nuvarande utformning av bebyggelsen. Luftföroreningshalterna är dock generellt lägre i området vid Norra Hovstallängen år 2030 jämfört med nuläget, och miljö kvalitetsnormerna för NO₂ och PM10 klaras med god marginal om bebyggelse uppförs i enlighet med detaljplanen.

Miljö kvalitetsmålet för PM10 vid beräkning av årsmedelvärdet klaras på Strandbodgatan och Siktargatan, men beräknas överskridas längs Kungsgatan i utbyggnadsalternativet år 2030. Miljö kvalitetsmålet för PM10 vid beräkning av dygnsmedelvärde klaras dock i hela planområdet. Miljö kvalitetsmålen för NO₂ klaras för hela planområdet i prognosen för 2030, både gällande årsmedelvärden och värden per timme.

Detaljplanen innebär att gaturummen längs Strandbodgatan och Kungsgatan omges av fler och högre byggnader jämfört med i nollalternativet och att en garagedfart anläggs vid Siktargatan. Ett genomförande av detaljplanen medför därför en viss ökning av luftföroreningshalterna längs dessa gatuavsnitt jämfört med nivåerna i nollalternativet, men skillnaden är liten. Samtidigt fungerar den nya bebyggelsen som en sammanhängande skärm mot trafiken och luftföroreningar på Kungsgatan, Siktargatan och Strandbodgatan. Skärmeffekten gör att trafikutsläppen inte når bakomliggande område i samma utsträckning som i nollalternativet där byggnaderna på sydvästra sidan Kungsgatan är betydligt lägre och fasaderna mer uppbrutna.

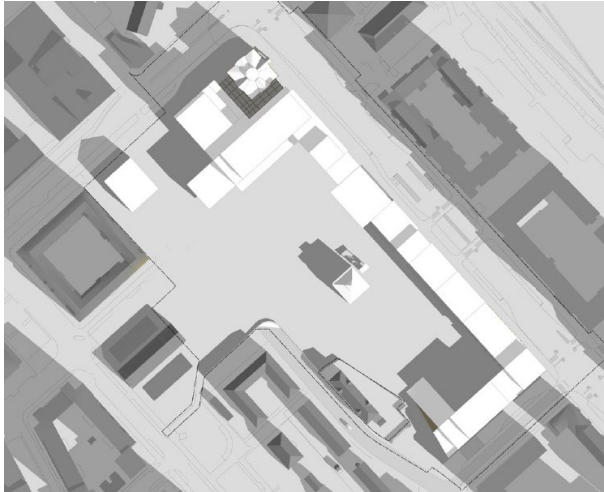
Bedömningen är att ett genomförande av detaljplanen har liten påverkan på exponering av luftföroreningar för människor som vistas i planområdet år 2030 efter utbyggnaden, jämfört med i nollalternativet. För att uppnå så god inomhusmiljö som möjligt i planerade byggnader bör tilluften tas in där luftföroreningshalterna är som lägst, det vill säga i taknivå eller via fasader som är vända bort från trafiken på det omgivande gatunätet. Det är viktigt att fläkt- och ventilationssystem placeras så att bullerpåverkan på den pedagogiska verksamheten blir så liten som möjligt.

Solljus och skugga

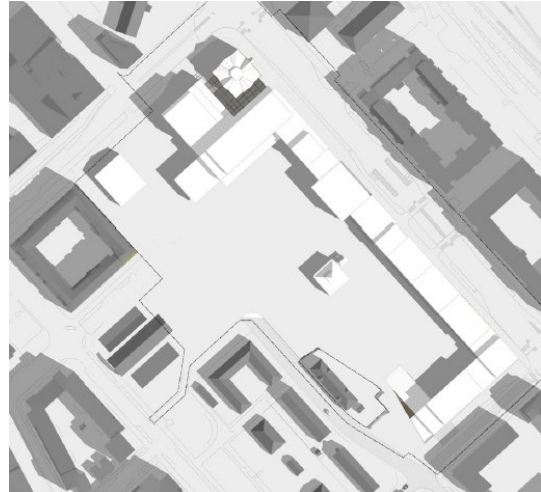
En solstudie visar att planområdet generellt sett har goda förutsättningar till solinstrålning till både skolgård och inne i de pedagogiska lokalerna, se utdrag ur studien på nästa sida. Förskolegården blir under vårdagjämningen delvis skuggad fram till klockan 12 på dagen, men därefter är förutsättningarna goda för solljus på gården. I sammanhanget är det snarare viktigare att skuggiga platser kan tillskapas på gården, vilket annars kan bli ett hälsoproblem. Tak, pergola, vegetation och solskydd är exempel på lösningar som kan placeras ut på förskolegården för att erbjuda skugga. Dessa element ger också gården rumsbildningar. Under sommarsolståndet får större delen av förskolegården full sol hela dagen, förutom intill garagedfarten samt närmast bostadshuset i väster.

Skolgården får i stort sett full sol hela dagen både under vår- och höstdagjämning och under sommaren, förutom i anslutning till busstornet och allra närmast skolans fasad. Även här kommer det att behövas olika typer av skydd mot solen, likt på förskolegården.

Torget skuggas delvis under morgonen och eftermiddagen under vårdagjämning. Under sommarsolståndet blir solförhållandena goda. Kungsgatan västra sida skuggas framförallt under vårdagjämningen under kvällen och eftermiddagen till följd av bebyggelsen som placeras längs gatan. De nya kontoren bedöms klara dagsljuskraven. Det befintliga kontorshuset Navet kan komma att skuggas när den nya bebyggelsen uppförs runt om. Fortsatta studier behövs för att säkerställa att dagsljuskravet klaras.



Vår- och höstdagjämning kl 9:00



Sommarsolstånd kl 9:00



Vår- och höstdagjämning kl 12:00.



Sommarsolstånd kl 12: 00



Vår- och höstdagjämning kl 15:00.



Sommarsolstånd kl 15:00

Mikroklimat

Skolgården är en stor yta som av olika skäl behöver möbleras, till exempel för att skapa ett gott mikroklimat. Placering av nya träd, kuperad terräng och skärmtak och pergolas kan skapa väderskyddade och skuggiga platser, och till viss del begränsa påverkan från kraftig vind. Det är viktigt för barnen att skolgården blir användbar under olika vädersituationer.



Foto från Anna Petrus park i Kungsängen där en pergola är placerad i kanten av parken för att erbjuda sittplatser och skugga under soliga dagar. Foto av Karavan.

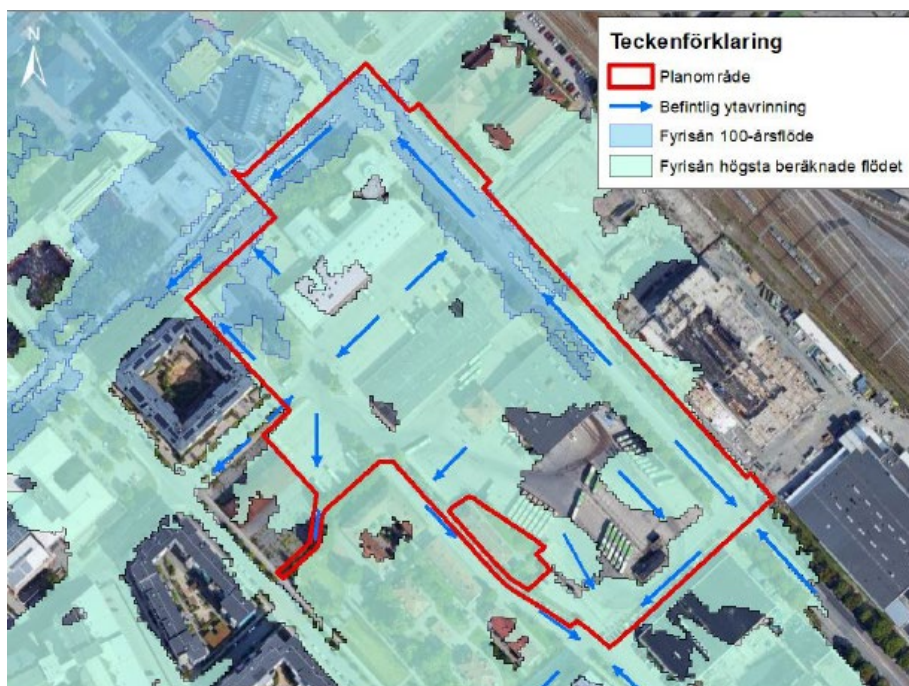
Magnetfält

I direkt anslutning till planområdet finns ett ställverk (ÄT 718, Uppsala centrum). Ställverket, som ligger i hörnet mellan Islandsgatan och Muningatan, har byggts in i en stålkonstruktion som liknar en lada till formen.

Kraftfrekventa och elektromagnetiska fält finns överallt där det finns elektrisk ström. I samband med planarbetet har en magnetfältsmätning gjorts av Sweco. Enligt försiktighetsprincipen är den referensnivå som bedömningen ska göras mot 0,4 μ T (mikrotesla) vid årsmedelström i områden där människor vistas varaktigt. Resultaten visar att magnetfältet i det planerade området och i direkt anslutning till ställverket inte överskrider referensnivån på 0,4 μ T. Detta betyder att det ur hälsoperspektivet är lämpligt att placera skolgården och parkområdet och det allmänna stråket norr om ställverket.

Översvämningar

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) har gjort en översvämningsskartering utmed Fyrisån som bland annat visar vilka områden som riskerar att översvämmas vid ett 100-årsflöde respektive beräknat högsta flöde. Enligt skarteringen riskerar den västra delen av planområdet, samt Strandbodgatan och delar av Kungsgatan, att översvämmas vid ett 100-årsflöde. Vid beräknat högsta flöde kommer större delen av planområdet, inklusive närliggande gator, att översvämmas enligt MSB:s skartering, se kartbild nedan. Det är med hänsyn till översvämningens risker viktigt att området ges en höjdsättning så att vattnet rinner bort från byggnader och mot dagvattenanläggningar inom kvarteretsmarken och mot allmän plats. Infarten till parkeringsgaraget bör utformas som en vall för att undvika att vatten vid skyfall och/eller översvämning av Fyrisån rinner ned i garaget. Vid höjdsättning av gatu- och kvarteretsmark är det viktigt att instängda områden, lokala lågpunkter från vilka dagvattnet inte kan avrinna naturligt, undviks. Eventuella lågpunkter ska istället placeras i planområdets utkanter, och gårdsytor ska höjdsättas så att vatten kan avrinna ytledes mot gatumark.



Översvämningsskarta enligt MSB:s översvämningsskartering för Fyrisån för ett 100-årsflöde, samt ett högsta flöde.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Planområdet ligger inom Uppsala Vatten och Avfall AB:s verksamhetsområde för dagvatten, vatten och spillvatten.

Avfall

Avfallshanteringen inom planområdet ska ske under mark, i det planerade parkeringsgaraget. Denna del av garaget ska utformas med en extra hög frihöjd, förslagsvis 6,5 meter.

En liten del av Kungsängsgatan planläggs som gång- och cykelväg inom allmän plats. Syftet med denna är att koppla ihop Kungsängen med innerstaden via en gångbana som leder vidare över skolgården till torget mot Strandbodgatan. För att göra gång- och cykelvägen längs Kungsängsgatan så trafik-säker som möjligt och hindra konflikter mellan gång- och cykeltrafikanter och backande avfallsfordon kan gång- och cykelvägen skärmars av med till exempel staket eller pollare, se illustration nedan. Det

innebär att avfallshämtningen fortsatt kan ske för de bostäder som ligger på båda sidor om Kungsängsgatan.

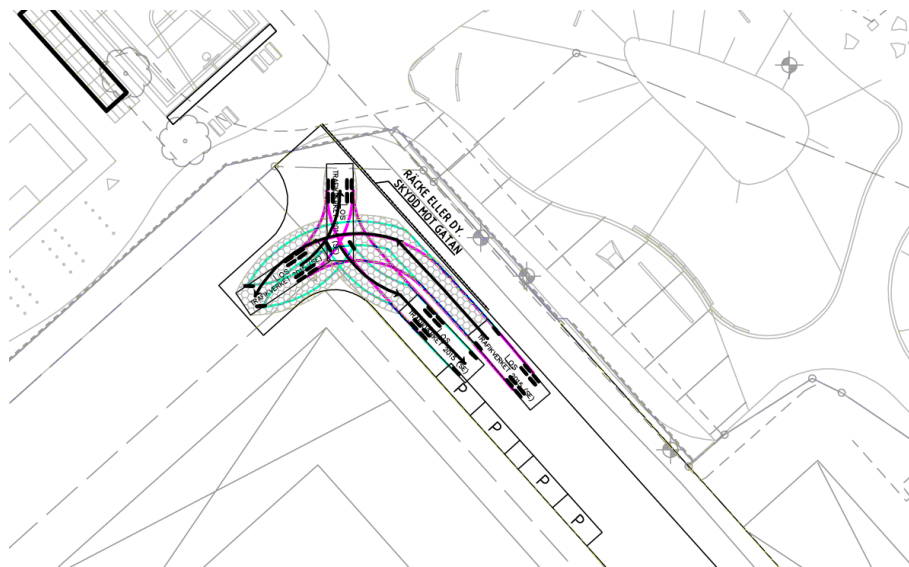


Illustration som visar hur sopbilen kan backa och vända i den norra delen av Kungsängsgatan inom Norra Hovstallängen, WSP.

El

Planområdet ligger inom Vattenfalls elförsörjningsområde.

Fjärrvärme och fjärrkyla

Kungsängen försörjs med värme från fjärrvärmenätet, som Vattenfall Heat ansvarar för. Området bedöms kunna anslutas till det befintliga nätet. En huvudledning som går genom Kungsängen på Kungsängsgatan berör området. Detaljplanen säkrar åtkomst till ledningen genom planbestämmelser, så kallat u-område. En anläggning för fjärrkyla bedöms kunna placeras i källaren i någon byggnad längs Kungsgatan.

Planbestämmelser

Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GATA

Gata

Delar av Kungsgatan och delar av Siktargatan omfattas av detaljplanen, i syfte att göra det möjligt att bredda Kungsgatan.

VÄG₁

Gång- och cykelväg

Gång- och cykelbanan öppnar upp för en passage längs Kungsängsgatan för allmän gångtrafik med syftet att koppla ihop Kungsängen med innerstaden. Där Kungsängsgatan tar slut fortsätter en gångbana över skolgården fram till torget vid köttinspektionen.

TORG

Torg

Ett nytt torg placeras i Dragarbrunnsgatans förlängning, mellan den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden Köttingspektionen och tillkommande bebyggelse längs med Strandbodgatan. Torget kan utvecklas till en målpunkt, i förlängningen av Dragarbrunnsgatan, och blir en ny entré till stadsdelen och till skolområdet.

PARK

Park

Torget ansluter till ett smalt parkstråk som syftar till att binda ihop torget med Mjölnerparken, på ett allmänt tillgängligt sätt. Gång- och cykelbanor kan trafikera ytan.

Kvartersmark

S

Skola

I användningen ingår skola och förskola. En grundskola för 780 antal elever och en förskola med åtta avdelningar är möjlig att uppföra inom planområdet. Skolverksamheten ska placeras i byggnaden längs med Kungsgatan, bland annat för att möjliggöra en sammanhållen friyta för skolgård och skapa en trafik- och bullerskyddad utemiljö.

K

Kontor

Lokaler för kontor är möjliga att etablera i den norra delen av planområdet, runt Navet, och i den södra delen av planområdet, mot Siktargatan. Kontoren i norr kan lättare kopplas samman med Navet och med innerstaden. Kontoren i söder förstärker stadsstråket mellan Kungsgatan och kvarteret Ångkvarnen, som ligger i sydväst nära Fyrisån, och skyddar även mot trafikrörelserna till garaget.

C

Centrum

Centrumverksamheter är möjliga att etablera inom hela planområdet. Centrum är en generell användningsbestämmelse för att möjliggöra kombinationer av handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Centrumlokaler är viktiga mot det nya torget då det skapar målpunkter och verksamheter som kan vara publika mot den offentliga ytan utanför. Det är dessutom viktigt med centrumverksamheter närmre innerstaden, men även mot Siktargatan som är ett stadsstråk som kopplar samman Kungsgatan och kvarteret Ångkvarnen.

R₁

Idrottshall

En fullstor idrottshall behövs för skolans pedagogiska verksamhet, samt för möjlighet att ordna aktiviteter under kvällar och helger för föreningsverksamhet.

P₁

Parkeringsgarage

Under stora delar av planområdet är det möjligt att anlägga ett parkeringsgarage. Det är viktigt att under mark samla kvarterets, och delar av närområdets, behov av parkeringsplatser men också varumottagning och avfallshantering. Garaget behövs för att kunna skapa en tillräckligt stor och bilfri utemiljö till skolan, men även för att ersätta markparkeringar som ska tas bort i enlighet med Uppsala kommuns innerstadsstrategi.

(P₁) TORG

Parkeringsgarage i källare. Ovan parkeringsgarage allmän plats, TORG.
Bestämmelsen möjliggör tredimensionell fastighetsbildning så att parkeringsgaraget utbredning inte begränsas av markanvändningen ovan. Markanvändningen möjliggör kommersiell parkering.

(SKCR₁P₁) TORG

Byggnad får placeras 4,6 meter över allmän plats, TORG, och parkeringsgarage i källare.

Bestämmelsen möjliggör tredimensionell fastighetsbildning så att kontorsbyggnaden längs Kungsgatan kan byggas över den allmänna passagen mellan Kungsängen och Kungsgatan. Kopplingen mellan Kungsgatan och in i kvarteret är viktig för allmänheten, då kvarteret är långt och annars riskerar att bli en barriär längs med Kungsgatan.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Omfattning

e₁ 0,0

Största byggnadsarea är angivet värde i m²

Bestämmelsen begränsar bebyggelsens utbredning, i syfte att säkerställa en tillräckligt stor friyta för skola och förskola.

e₂ 0,0

Största bruttoarea är angivet värde i m²

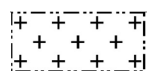
Bestämmelsen begränsar den sammanlagda storleken på komplementbyggnader på skolgården. En sådan begränsning av exploateringen är viktig för att säkerställa en tillräckligt stor friyta för skola och förskola.

Placering



Marken får inte förses med byggnad

Prickmarken syftar till att säkerställa förgårdsmark längs med Strandbodgatan och i viss mån Kungsgatan vid idrottshallen, för att ta hänsyn till de nya byggnadernas placering i förhållande till Navet, och för att göra det möjligt med cykelparkeringar och entréer. Prickmarken i hörnet av byggrätten mot korsningen mellan Kungsgatan och Siktargatan syftar till att ge mer plats för en säker gångbana runt hörnet av byggnaden. Dessutom ger det avskurna hörnet bättre siktförhållanden för trafikanter i korsningen mellan gatorna.



Marken får endast förses med komplementbyggnader

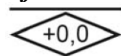
Mindre komplementbyggnader och andra konstruktioner som kan behövas för skolgårdens utformning får finnas, men begränsas i planen för att inte påverka möjligheten att klara kravet på friyta.

p₁

Byggnad ska placeras högst 4 meter från gräns mot allmän plats GATA

Byggnaderna ska placeras längs med Kungsgatan för att stärka gaturummet, och för att frigöra yta för en skyddad skolgård bakom bebyggelsen. Planbestämmelsen gör det möjligt att bottenvåningen dras in på vissa platser för att skapa variation och platsbildningar, till exempel vid entréer. Det är viktigt att förskolans bottenvåning är indragen från Kungsgatan, så att ytan framför blir större för barn och vuxna kan röra sig på.

Utformning



Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan

Bestämmelsen syftar till att begränsa bebyggelsens höjd i relation till nollplanet. Nockhöjden har betydelse för utsikten från omgivande bebyggelse, till exempel på andra sidan Kungsgatan, men också för skuggning på skolgård

och omgivande gator. Höjdbegränsningen av bebyggelsen mot Strandbodgatan motiveras av en hänsyn till stadssiluetten och innerstadens skala, respekt för Navet samt riksintresset för kulturmiljövården.

- f₁** *Nya byggnader ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet och med respekt för omgivande kulturhistoriska byggnader. Bebyggelsens höjd, färgsättning och detaljutformning ska variera för att bryta ner skalan mot omgivande gator och mot skolgården.*
Byggnaderna i detta strategiska läge ska ges en hög arkitektonisk kvalitet och utmärka sig från övrig bebyggelse genom sin gestaltning, materialitet och detaljeringsnivå. De ska utformas med hänsyn till de värdefulla byggnader inom kvarteret som ska bevaras, och utformningen ska även bidra till att mildra en möjlig negativ effekt av kvarterets storlek och långsträckta form.
- f₂** *Byggnadsdelar och installationer på tak ska vara väl integrerade med takens gestaltning eller utformas som en del av byggnadens arkitektur*
Taken kan ges olika utformning men det är viktigt att det finns en omsorg i gestaltningen eftersom taken kan ses från andra hus, takterrasser eller utsiktspunkter.
- f₃** *Genomgående entré ska finnas*
Bestämmelsen syftar till att säkerställa att minst en entré till skolbyggnaden blir genomgående, vilket ökar tillgängligheten till skolgården.
- f₄** *Entréer får bara placeras mot allmän plats*
Bestämmelsen säkrar att kontoren inte byggs med entré mot skolgården.
- f₅** *Lokaler i bottenvåning ska ansluta med färdigt golv utan nivåskillnad mot allmän plats*
De lokaler som byggs inom området ska vara tillgängliga från allmän plats.
- f₆** *Lägsta nockhöjd över angivet nollplan är 18,0 meter*
Syftet är att säkerställa att de byggnader som uppförs längs med omgivande gator blir åtminstone motsvarande 3 våningar.
- f₇** *Bebyggelsens våningsantal ska variera*
Detaljplanen anger en högsta tillåten nockhöjd för de olika byggrätterna, och i vissa delar en lägsta tillåten höjd. Motivet till att våningsantalet ska variera är att skapa en intressant bebyggelse där byggnadernas höjder inte är densamma längs en längre sträcka, och att den inte upplevs monoton.
- f₈** *Byggnadens nockhöjd får vara högst 26 meter över angivet nollplan, minsta frihöjd över allmän plats är 4,6 meter*
Bestämmelsen syftar till att säkerställa tillräcklig, för driftsfordon, frihöjd under den byggnad som får uppföras över det allmänna stråket. Dessutom ger frihöjden också ett mer luftigt intryck i passagen under byggnaderna ovanför.
- f₉** *Portik med en lägsta fri höjd om 5 meter ska finnas. Portiken ska vara minst 3 meter bred.*
Syftet med portiken är att möjliggöra för föräldrar och förskolebarn att kunna gå direkt in på förskolegården, via till exempel två grindar, istället för att passera garagedfarten. Portiken är även viktig för allmänheten efter skoltid

och gör att skolgården blir tryggare genom att ingen riskerar att bli inträngd i hörnet.



Största takvinkel är angivet värde i grader

En begränsning av takvinkeln avser att göra garagedfartens tak tillgängligt som förskolegård, och därmed kunna ingå i friytan.

Användning

- e₃** *Byggnadens bottenvåning ska i huvudsak användas för centrumverksamhet och/eller entré till idrottshall*
Byggnaden som definierar torget och till viss del avgränsar det från skolgården ska i huvudsak användas för publika verksamheter, som kan bidra till ett stadsliv på de offentliga platserna och stråken. Därför ska dess bottenvåning främst användas för centrumverksamhet och/eller utgöra entré till idrottshallen.
- e₄** *Byggnaden ska användas till skola och förskola.*
Tillkommande bebyggelse längs med Kungsgatan ska användas till skola och förskola. Denna placering av skolbyggnaden ger den mest optimala kopplingen till skolgården, samt ger en bra disposition av skolgården.
- e₅** *Byggnaden ska i huvudsak användas för kontor, idrottshall och centrumverksamhet*
Den nya bebyggelsen runt Navet passar bäst för kontors- och centrumverksamhet med närhet till innerstaden och Resecentrums södra uppgång. Behovet av en idrottshall är stort, både för skolan och för allmänheten, och den kan också bli en målpunkt som stärker torget.
- e₆** *Byggnaden ska i huvudsak användas för kontor och centrumverksamhet.*
Tillkommande bebyggelse längs med Siktargatan ska i huvudsak användas för kontor och centrumverksamhet, vilken stärker stadsstråket mellan Kungsgatan och kvarteret Ångkvarnen nere vid Fyrisån. Kontors- och centrumverksamheter bedöms även mer lämpligt än skola invid garagedfarten.
- e₇** *Byggnadsdel ska användas för erforderlig del av garagedfart från Siktargatan.*
Bestämmelsen syftar till att möjliggöra att nerfartsrampen från Siktargatan till parkeringsgaraget kan åstadkommas på denna plats, och att den kan byggas in och att dess tak kan användas till förskolegård.

Mark

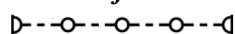
- n₁** *Marken får inte användas för parkering*
Syftet är att säkerställa att skolans friyta blir så stor som möjligt, och utformas som skolgård. Den är inte avsedd för parkeringsplatser, undantaget cyklar.
- n₂** *Marken är avsedd för skolgård och gård för förskola, med plats för plantering och utevistelse*
Avsikten är att tillskapa en stor skolgård i anslutning till skolan. Gården ska utformas med grönytor, plats för lek och aktivitet men också lugn och avskildhet. Även taket på nerfartsrampen till garaget ska användas som förskolegård.

- n₃** *Marken eller terrassbjälklaget ska till minst 50% bestå av planteringsytor med ett planteringsdjup om minst 1,0 meter.*
Motivet är att säkerställa en grönskande utemiljö på skolgården, där även träd kan planteras ovanpå garagets bjälklag.

Utförande

- b₁** *Garage får anläggas under mark och/eller planterbart bjälklag*
Syftet är att möjliggöra ett parkeringsgarage under stora delar av planområdet för avfallshantering och leveranser, parkering till verksamheterna, samt för besöksparkering till innerstaden.

Utfart



Utfartsförbud

Utfartsförbudet begränsar även möjligheten till in- och utfarter omgivande gator, och är placerat längs med stora delar av dessa för att öka trafiksäkerheten, säkerställa ett minsta avstånd från Kungsgatan och nedfarten till garaget, och kollektivtrafikens framkomlighet.

Rivningsförbud

r₁

Byggnad får inte rivas

Bestämmelsen finns på de tre kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna Köttinspektionen, Navet och Busstornet, som ska bevaras.

Varsamhet

k₁

Ändring av byggnadens exteriör och eventuella tillbyggnader ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara/inte förvanskar byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden

Bestämmelsen finns på byggnaderna Köttinspektionen, Navet och Busstornet. Motivet till bestämmelsen är att vissa ändringar kan göras men de ska utföras med kunskap om byggnadernas höga kulturhistoriska värden. Byggrätten för Busstornet gör det möjligt att bygga ett trapphus med hiss på byggnadens baksida.

Kulturvärden

q₁

Byggnadens exteriör med fasader av puts, listverk och andra fasaddekorationer ska bevaras. Fasadernas igenmurade valv får tas upp och ersättas med fönster eller dörrar. Vid omfärgning ska ursprunglig kulör vara vägledande.
Bestämmelsen gäller byggnaden Köttinspektionen, vars exteriör har ett stort kulturhistoriskt värde.

q₂

Byggnadens exteriör och portik ska bevaras.

Bestämmelsen gäller kontorshuset Navet vars exteriör har ett stort kulturhistoriskt värde.

q₃

Byggnadens fasta interiörer i entréhall och trapphall ska bevaras.

Bestämmelsen gäller kontorshuset Navet. Delar av interiören, som entré och trapphall, har ett stort kulturhistoriskt värde och ska bevaras.

q₄

Byggnadens fasta interiörer i trapphallen (med väggmålning) ska bevaras.

Bestämmelsen gäller kontorshuset Busstornet som har en kulturhistoriskt värdefull trapphall med en väggmålning i form av en karta över Uppsala, som ska bevaras.

Administrativa bestämmelser

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- U₁** *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, Kvartersmark*
Planbestämmelsen syftar till att göra det möjligt att ha underjordiska allmännyttiga ledningar på kvartersmark, i detta fall fjärrvärmeledningar.
- X₁** *Allmännyttig gångtrafik*
En allmän gångbana får anläggas över skolgården, som ska koppla samman gång- och cykelbanan på Kungsängsgatan med torget vid Köttinspektionen.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för nya byggnader och markåtgärder förrän marksanering har kommit till stånd.

Markföreningar har påträffats inom planområdet vilka överskrider nivån för känslig markanvändning, som är den tillåtna gränsen för bland annat förskolor. Marken ska därför saneras, så att den motsvarar kraven för känslig markanvändning, innan startbesked kan ges för nya byggnader och markåtgärder inom allmän plats.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Tidplan

Under 2021 beräknas de befintliga byggnaderna att rivras och marken saneras. Detaljplanen bedöms kunna antas i början av 2022, och vinna laga kraft andra kvartalet 2022.

Byggstart bedöms ske 2022/2023. För att minimera störningar för skola och förskola måste kontoren vara färdigbyggda när skolan öppnar hösten 2025.

Etapputbyggnad

Kvartersmarken är tänkt att bestå av en fastighet, och byggas ut i en enda etapp. Allmän plats kommer att överföras till de kommunala gatufastigheterna i omgivningen.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft. Genomförandetiden motiveras av att en aktör förväntas bygga alla byggnader inom området.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för utbyggnad inom allmän plats, vilket bekostas av exploatören. Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark och kostnader för detta. Ombyggnad av Kungsgatan finansieras inom ramen för investeringsbudgeten.

Huvudmannaskap

I detaljplanen utgörs gatumark, park, torg och vägyta av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Enligt plan- och bygglagen har kommunen som huvudman skyldighet och rättighet att förvärva allmän plats.

Planavtal

Kommunen och exploatörerna har tecknat ett planavtal där det framgår att exploatörerna betalar för framtagandet av detaljplanen enligt fastställd taxa.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas och föreligga innan planen antas av kommunen. I avtalet regleras bland annat att byggnationen ska ske så att störningar för skola och förskola minimeras, gestaltungsprogram ska följas, samordning med ledningsägare och kommunens egna arbeten, kommunens logistikcenter ska användas med mera. Krav på skolbyggnader och skolgård med mera regleras i hyresavtal.

Försäljningsavtal

Kommunen ska försälja tomtmark inom planområdet till en privat exploatör. I försäljningsavtalet regleras bland annat byggrättspris och hyresvillkor för skola, förskola, idrott och garage.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägaren.

Markägförhållanden

Uppsala kommun äger fastigheterna Kungsängen 1:2, 1:8, 24:1, 24:2 och 24:8. Vattenfall Eldistribution AB äger fastigheten Kungsängen 24:10, och Uppsala akademiförvaltning äger fastigheten Kungsängen 20:1.

Servitut och rättigheter

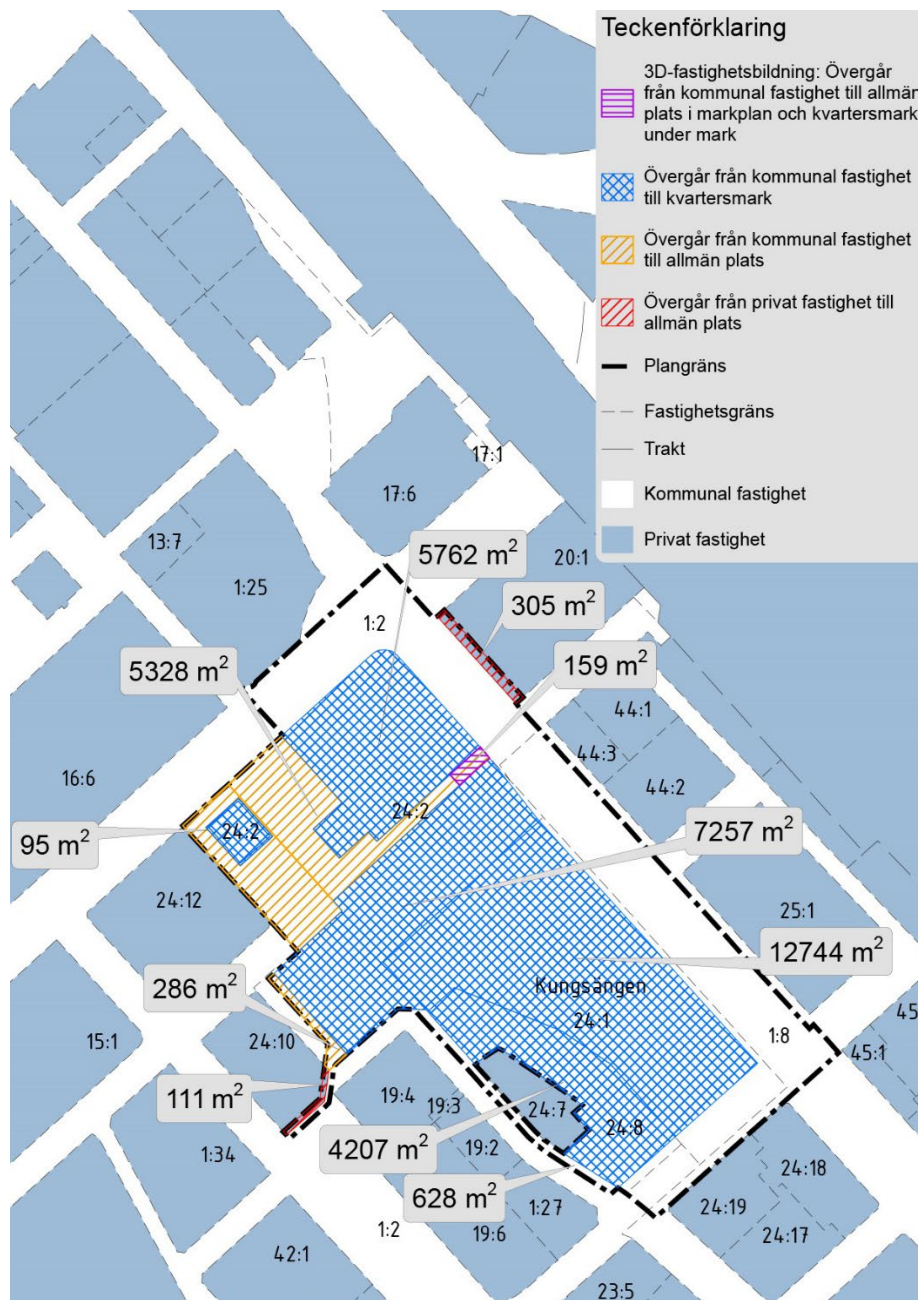
Inga servitut, ledningsrätter eller nyttjanderätter finns inom planområdet. En ny dragnings av fjärrvärme kan behöva en ledningsrätt på allmän plats. Planen möjliggör ett markreservat på kvartersmark för fjärrvärmeledningen mellan Kungsängsgatan och Islandsgatan. En ledning för fjärrkyla ska läggas om och kan behöva servitut på kvartersmark utmed Kungsgatan.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Tomtindelning för Hovstallängen, fastigheten Kungsängen 24:1 (0380-6/KU24) upphör att gälla inom planområdet när planen vinner laga kraft. Del av tomtindelningen för Hovstallängen och Vetet, för gatufastigheten Kungsängen 1:2 (0380-86/B10) upphör att gälla inom planområdet när planen vinner laga kraft.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Fastighetsförhållandena förändras till följd av genomförandet av detaljplanen. Delar av mark inom fastigheterna övergår i kommunal ägo, och andra delar ingår i den nya fastigheten för kvartersmark. Nedan redovisas konsekvenserna för allmän plats och kvartersmark inom planområdet. Planen innebär också att en del av en privat, Kungsängen 24:10, övergår till allmän plats för att användas som park. Marken övergår till lämplig kommunal fastighet, till exempel Kungsängen 1:2. Planen innebär också att en del av fastigheten Kungsängen 20:1 övergår till allmän plats för att användas som gata. Marken övergår till lämplig kommunal fastighet, till exempel Kungsängen 1:2.



Karta som visar påverkan på fastigheter inom planområdet.

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar. Försäljningsprocessen som avses inledas under 2021 kommer att ge mer underlag om ekonomin när en långsiktig köpare finns.

Ledningar

Kostnaderna för flytt av ledningar regleras av separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatören bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen, till exempel geoteknik.

Byggskedet

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

Ledningar

Inom planområdet finns följande ledningar och ledningshavare, enligt utredning oktober 2020.

- Biogas, Uppsala Vatten
- Fjärrvärme, Vattenfall
- El, Vattenfall
- Fiber, IP Only och Primlight
- Tele, Telia Company (före detta Skanova)

VA-ledningarna inom kvarteret tas bort, men serviser och avsättningar kommer att sparas och användas för hela eller delar av fastigheten. Biogas-ledningarna rivs om marken behöver saneras där de ligger. Ledningar för fjärrvärme läggs om, och ett nytt läge utreds om det kan kräva ett u-område. De befintliga elledningarna utgår och nya serviser behövs. IP Onlys fiberservis från Strandbodgatan till Kungsgatan 85 kommer troligtvis att ligga kvar. Primlights fiber mellan Köttinspektionen och Kungsgatan 85 tas troligen bort. Teleledningarna från Strandbodgatan till Kungsgatan kan troligtvis ligga kvar. Vattenfall utreder omläggning av en anläggning för fjärrkyla, och möjligheten studeras att förlägga denna i källaren i någon av byggnaderna inom planområdet utmed Kungsgatan.

Det kan finnas ytterligare ledningar som berörs av detaljplanen. Det är exploatörens ansvar att undersöka om ytterligare ledningar finns.

Exploatören 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.

PLANENS KONSEKVENSER

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

Bestämmelserna i miljöbalkens 6 kapitel tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. För att avgöra om planen medför risk för betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning. En behovsbedömning är upprättad enligt förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905), bilaga 2 och 4, och har samråtts med länsstyrelsen.

Kommunen anser att ett genomförande av detaljplanen inte förväntas medföra en betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken.

Samråd med länsstyrelsen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och framför i samrådsyttrande daterat 2019-05-03 att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning inte kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan.

Beslut om betydande miljöpåverkan

I samband med beslut om plansamråd tar plan- och byggnadsnämnden beslut om att ett genomförande av detaljplanen inte medför risk för betydande miljöpåverkan.

Miljöaspekter

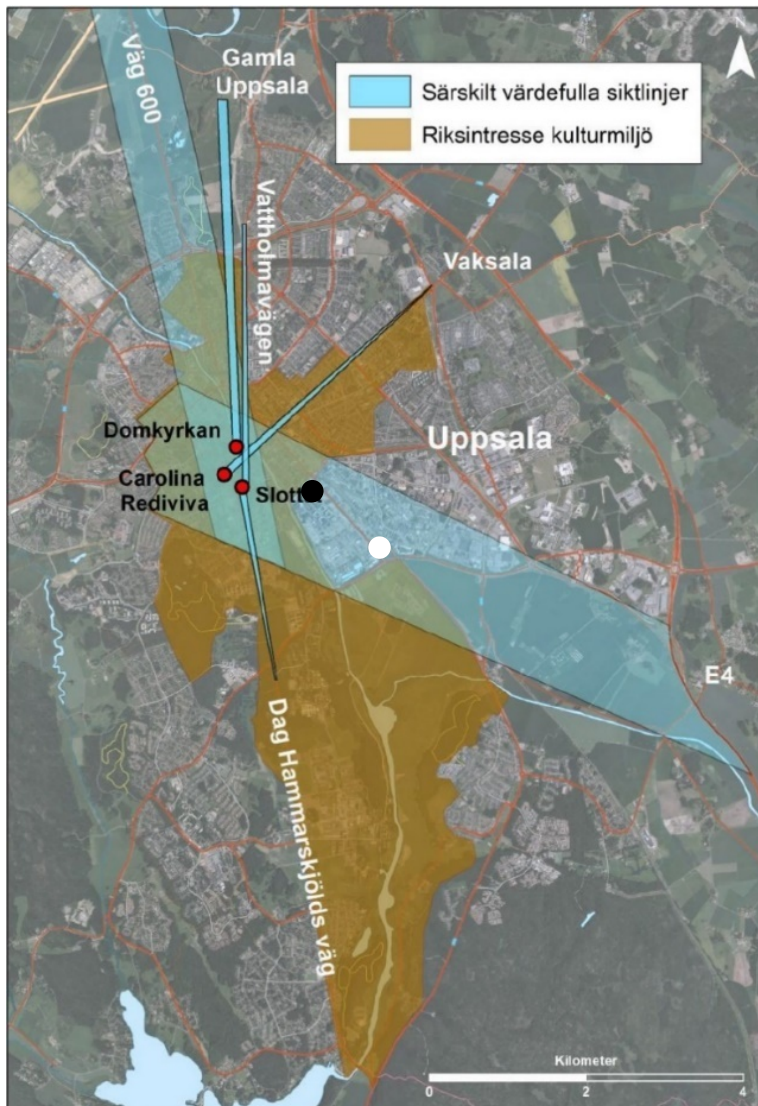
Stadsbild

Ett genomförande av detaljplanen kommer att påverka stadsbilden då en idag relativt låg och glest bebyggd miljö förtätas. Den nya bebyggelsen tillåts att bli betydligt högre än den befintliga. Det innebär en påtaglig förändring, inte minst längs Kungsgatan men även längs övriga gator och sett från Kungängen. Bebyggelsen längs Kungsgatan begränsas till att inte bli högre än på den östra sidan av gatan, för att skapa ett symmetriskt gaturum men också för att de byggnaderna är höga. Eftersom kvarteret mot Kungsgatan är väldigt långt styr detaljplanen att byggnadernas höjder ska variera i kvarteret för att undvika en monoton fasad mot gatan.

En stor del av området ovan mark kommer fortfarande vara obebyggt och utgöra skolgård. Eftersom området idag består av en stor andel hårdgjorda ytor kommer andelen anlagd grönska att bli större när planen är genomförd. En planbestämmelse om att skolgården ska utformas med planteringar syftar till att säkerställa en grön utemiljö. För att säkra en god utformning av bebyggelsen och skolgården har gestaltungsprinciper för den kommande gestaltungsprocessen tagits fram för området. Gestaltungsprinciperna grundar sig i kommunens arkitekturprogram.

Kulturmiljö

Planområdet ligger strax utanför det område som är av riksintresse för kulturmiljövården (Uppsala stad, C40 A), men inom en av de särskilt viktiga siktsektorerna. Inom planområdet finns dock flera kulturvården, i form av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Några av dessa byggnader kommer att bevaras, som den före detta Köttbesiktningsbyrån, kontorshuset Navet och Busstornet. Bestämmelser om varsamhet, skydd och rivningsförbud anges där det bedömts vara nödvändigt i syfte att minimera de negativa konsekvenserna på kulturmiljön. Den byggbara marken, byggrätten, ligger i huvudsak längs Kungsgatan. Bebyggelsens höjd påverkar inte profilbyggnaderna enligt en analys som gjorts där förslaget lagts in i stadsmodellen. Perspektivpunkten är placerad i den särskilt värdefulla siktsektorn.



Särskilt värdefulla siktsektorer utpekade i översiktsplanen. Planområdet är markerat med en svart punkt, och den vita punkten anger platsen för perspektivet som presenteras nedan.



Perspektiv från stadsmodellen, som visar den föreslagna bebyggelsen och påverkan på profilbyggnaderna slottet och domkyrkan som karaktäriserar riksintresset. Perspektivpunkten är placerad i änden av Kungsgatan, nära Kungsängsleden. Röd färg anger bebyggelse i kvarteret Ångkvarnen, blå färg kvarteret Hugin, och orange färg anger planområdet.

Detaljplanen skyddar kulturmiljöerna genom att planområdets kulturhistoriskt värdefulla byggnader förses med rivningsförbud (Navet, Köttinspektionen och Busstornet). Tillkommande bebyggelse måste anpassas i höjd och avstånd till Navet och Köttinspektionen, samt till de äldre byggnaderna utanför planområdet vid Kungsängsgatan. Byggrätten som finns i direkt anslutning till Navet är något indragen från Navets fasad för att den nya byggnaden ska underordna sig Navet. Detta gör även att Navet framträder tydligare i gatumiljön.

Naturmiljö

Området har idag en stor andel hårdgjorda ytor med mycket få och små gröna inslag. Längs Kungsgatan finns en trädrad, som omfattas av det generella biotopskyddet för alléer. Flertalet av dessa träd kommer att behöva tas ned för att skapa parkerings- och angöringsfickor för skolan och verksamheterna vid Kungsgatan. Dispens från länsstyrelsen behöver sökas för nedtagning av biotopskyddade träd. En omvandling av området, från bussdepå till skolområde, innebär goda förutsättningar för att området blir grönare än vad det är idag, då nya träd, planteringar och grönytor är tänkta att bli viktiga inslag i skolmiljön. Dessutom finns goda möjligheter till kompensationsåtgärder inom planområdet, genom att flytta träden till skolgården, eller till allmänna ytor som torg eller park.

Rekreation och friluftsliv

Detaljplanen innebär att området blir mer tillgängligt, och en av målsättningarna med projektet är att skapa nya allmänna stråk och platser, samt skolgård för rörelse och rekreation. Skolgården blir tillgänglig för allmänheten efter skoltid, vilket ger ett stort tillskott av platser för rekreation i Kungsängen.

Mark och vatten

Det finns föroreningar i marken och delar av området har förorenade fyllnadsmassor av flera ämnen och halter som överskrider riktvärdet för känslig markanvändning. Därför måste marken saneras innan nya byggnader och skolgård kan anläggas. Eftersom ett garage ska byggas under skolgården kommer fyllnadsmassor att behöva grävas bort. En planbestämmelse reglerar att sanering ska utföras.

Dagvattenflödet från området ska inte bli större efter omvandlingen och om de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen genomförs kommer belastningen på nätet att bli mindre. Planområdets föroreningsbelastning till recipienterna Fyrisån och Mälaren - Ekoln kommer även att minska avsevärt om de föreslagna åtgärderna genomförs.

Resurshushållning

Ny bebyggelse innebär alltid en viss miljöbelastning. Men att bygga i redan bebyggda områden, och nyttja befintlig infrastruktur i form av gator och tekniska system för vatten, avlopp och energi kan vara ett bra sätt att hushålla med samhällets resurser. Planen innebär ett mer effektivt markutnyttjande än tidigare, och läget med god tillgänglighet till gång- och cykelvägar samt kollektivtrafik möjliggör en hög andel klimatsmarta transporter, även om behovet av persontransporter bedöms öka något när andelen personer som använder området blir fler.

Hälsa och säkerhet

Solinstrålning och skugga

Bebyggelsen inom planområdet bedöms inte påverka dagsljuset i lägenheter i den omkringliggande bostadsbebyggelsen. De nya byggnaderna kommer placeras längs Kungsgatan, och är generellt lägre än bostadshusen på andra sidan gatan. Kontorsbebyggelsen längs Siktargatan är lägre än den detaljplanelagda, men ännu inte uppförda, bebyggelsen på andra sidan gatan. Dessutom bedöms solförhållanden bli goda på skolgården, och hänsyn behöver tas till att skapa skugga på skolgården.

Buller

Bedömningen i bullerutredningen är att den nya garagedriften och markanvändningen inte innebär förändringar i området som skapar höga bullernivåer på innergård, och som kan medföra olägenhet och risk för människors hälsa. Riktvärdet för ekvivalent ljudnivå och för maximal ljudnivå uppfylls på huvuddelen av skolgården. De tystaste delarna av gården ligger närmast skolbyggnaderna i öster. Skola och kontor har riktvärden för ljudkrav inomhus, vilket kräver hänsyn i bygglovsskedet. Fortsatta studier av ljudmiljön inomhus behöver utföras i den kommande projekteringsfasen. Bullerutredningen visar att de ekvivalenta och maximala ljudnivåerna inte ökar för bostadsbebyggelsens fasader på östra sidan av Kungsgatan. Trafikbullernivåerna ökar inte heller mot bostadsbebyggelsen vid Kungsängsgatan.

Luft

Den planerade bebyggelsen fungerar som en sammanhängande skärm mot trafiken på Kungsgatan och Strandbodgatan, vilket gör att trafikutsläppen inte når bakomliggande område i samma utsträckning som i nollalternativet, där byggnaderna på den sydvästra sidan av Kungsgatan är betydligt lägre och fasaderna mer uppbrutna. Enligt bedömningen i luftutredningen har planen liten påverkan på exponering av luftföroreningar för människor som vistas i området år 2030 efter utbyggnaden jämfört med ett nollalternativ. Luftföroreningshalterna visserligen ökar något längs Kungsgatan och Strandbodgatan, i och med den förtätning av bebyggelsen som föreslås i detaljplanen, men skillnaden jämfört med ett nollalternativ är liten. Detaljplanens genomförande bedöms inte leda till att miljö kvalitetsnormerna för partiklar (PM10) och för kvävedioxid överskrids till 2030. Däremot beräknas miljö kvalitetsmålet för årsmedelvärdet av PM10 att överskridas längs Kungsgatan.

Sociala aspekter

Trygghet

En omvandling av området i enlighet med planen innebär att fler människor än idag kommer ha möjlighet att röra sig i och igenom området under dygnets alla timmar, vilket i sin tur kan öka känslan av trygghet. Ett nytt torg och fler verksamheter i lägen som tidigare upplevts som "baksidor" kan göra området och dess närområde mer levande under en stor del av dygnet. Flera passager och kopplingar in i området är viktigt ur ett trygghetsperspektiv.

Tillgänglighet

Planområdet ligger i en central stadsdel med god tillgänglighet till kollektivtrafik, och till gång- och cykelvägar. Planen gör området mer tillgängligt jämfört med idag, och de nya verksamheterna kan nås till fots, med cykel, och med bil. Angöring för bil skapas på de omgivande gatorna, samt genom via mobilitetscentret/garaget.

Barnperspektiv

Detaljplanen ger förutsättningar för att skapa en relativt stor skolgård och ett torg i ett centralt och förhållandevis tätt bebyggt område. Stora delar av dessa ytor kommer att vara bilfria, och skolgården kommer att kunna nås via gång- och cykelvägar från olika väderstreck. Ambitionen är en grön skolgård, med platser och aktivitetsytor för olika åldrar och behov, vilket ger goda förutsättningar för barns och ungas fria rörelse. Den föreslagna bebyggelsen skyddar från buller och luftföroreningar från omgivande gator. Områdets gestaltning kommer att utgå från framtagna gestaltungsprinciper där barnperspektivet ska dominera. Tillsammans med representanter från barnombudet i Uppsala län har dialoger genomförts med barn och ungdomar under det inledande planarbetet i syfte att fånga upp barnens perspektiv, och vad barn och unga värdesätter i sin utemiljö. Resultatet av dialogerna har fångats upp och sammanfattats i ett antal värden gällande skolgårdens utemiljö, vilket tas med i gestaltungsprinciperna för planområdet.

Mötesplatser och stadsliv

Ett genomförande av detaljplanen innebär att ett idag slutet område öppnas upp och blir tillgängligt för fler. Att tillskapa en mötesplats i Kungsängen och att genom omvandlingen knyta ihop innerstaden med stadsdelen är en av flera målsättningar för projektet. Nya allmänna gång- och cykelstråk genom området, ett allmänt torg i anslutning till Strandbodgatan och skolan i sig ger förutsättningar för fler stadslivskvaliteter i området.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLANEN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplanen

Planen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner. Planområdet ligger i centrala Uppsala, inom det område som omfattas av innerstadsstrategin. Ett genomförande av planläggningen av Norra Hovstallängen bedöms vara i linje med inriktningen i innerstadsstrategin.

Miljöbalken

Detaljplanen bedöms vara i överensstämmelse med miljöbalken 3 kap 1 § avseende markanvändningens lämplighet med hänsyn till beskaffenhet och läge, föreliggande behov och en från allmän synpunkt god hushållning.

Detaljplanen berör inte riksintressen, inom området. Planområdet ligger strax utanför det område som är av riksintresse för kulturmiljövården (Uppsala stad, C40 A). Avvägningar kring bebyggelsens höjder i planen har utgått från att inte påverka siktlinjen för profilbyggnaderna Slottet och Domkyrkan som karaktäriserar riksintresset för kulturmiljövården.

Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 4, Mälaren med öar och strandområden, och detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 4.

Detaljplanen berör miljö kvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5. Dagvatten- och luftkvalitetsutredningar har utförts i samband med planarbetet och ligger till grund för utformningen av detaljplanen och dess bestämmelser. Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplanen berör miljöbalkens kapitel 7 då det ligger inom yttre vattenskyddsområde. Under förutsättning att gällande föreskrifter följs bedöms planens genomförande inte innebära någon negativ påverkan, och planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7.

Detaljplanen berör ej miljöbalkens kapitel 8, och planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 8.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar, samt Uppsala Parkerings AB.

Medverkande konsult har varit Landskapslaget på uppdrag av Uppsala kommun. Landskapslaget har tagit fram bebyggelseförslaget, som presenteras genom illustrationsplaner, perspektiv, sektioner med mera.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Marcus Ekström och Maria Hedberg tillsammans med plankonsult Eleonore Albenius, Bjerking. Dessutom har följande tjänstemän inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Lena Mattsson, plantekniker
Margareta Catusus, mark- och exploateringsingenjör
Henrik Modigh, mark- och exploateringsingenjör
Menna Hagström, bygglovshandläggare
Anders Håkman, trafikplanerare
Martin Nyman, projektledare anläggning
Lotta Wikegård, bygglov
Anja Korpi Kardell, kommunledningskontoret
Madeleine Persson, kommunledningskontoret

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i 2020-12-09

Torsten Livion
detaljplanechef

Marcus Ekström
planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- Samråd
- granskning

2020-12-17

Antagen av plan- och byggnadsnämnden:

Laga kraft:

Datum
2021-01-12

Diarienummer
PBN 2017-000789

Detaljplan för Norra Hovstallängen,

Standardförfarande

SAMRÅDSLISTA

Myndigheter

Kommunala lantmäterimyndigheten

Länsstyrelsen

Polismyndigheten i Uppsala

Försvarsmakten

Sakägare och boende inom och utanför planområdet

Enligt fastighetsförteckning

Kommunala nämnder, förvaltningar m fl

Kommunstyrelsen

Arbetsmarknadsnämnden

Kulturnämnden

Miljö och hälsoskyddsnämnden

Omsorgsnämnden

Räddningsnämnden

Socialnämnden

Utbildningsnämnden

Äldrenämnden

Gatu- och samhällsmiljönämnden

Idrott- och fritidsnämnden

Intresseföreningar och sammanslutningar

Handikappföreningarnas samarbetsorgan

Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd

Uppsala Handelsförening

Uppsala Handelskammaren

Föreningen Vårda Uppsala

Naturskyddsföreningen

Ledningsägare

Upplands Energi AB
Telia Sonera Skanova Access AB
Svenska Kraftnät
IP Only
Uppsala Vatten och Avfall AB
Vattenfall Eldistribution AB
Vattenfall Värme Uppsala AB

Trafik

Trafikverket Region Öst
LFV (fd Luftfartsverket)
Swedavia
Kollektivtrafikförvaltningen ULS
Parkeringsbolaget

Övrigt

Uppsala kommun skolfastigheter AB
Uppsala kommun Sportfastigheter
Landstingsservice i Uppsala län
PostNord
Upplandsmuseet

För allmänhetens kännedom

Kommuninformation
Stadsbiblioteket

För kännedom

Kommunalråd:

Erik Pelling
Mohammad Hassan

Politiska partier

Miljöpartiet
Moderata samlingspartiet
Vänsterpartiet

Diariernr: PBN 2017-000789
Detaljplan för Norra Hovstallängen

Centerpartiet

Liberalerna

Förtroendevalda i plan- och byggnadsnämnden

Stadsbyggnadsförvaltningen,

Bygglov

Namn-givningsnämnden