

Handläggare  
Marcus Ekström  
018-727 46 85

Diarienummer  
PBN 2014-000508

## Planbeskrivning

### Detaljplan för kvarteret Sagan m.fl. (f.d. Vattentornsparken)

Normalt planförfarande

**GRANSKNINGSTID mellan 1 december och 22 december 2017**



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

|  |           |
|--|-----------|
| Granskningshandlingar.....   | 3         |
| Övriga handlingar .....  | 3         |
| Läsanvisningar .....   | 4         |
| Medverkande.....   | 4         |
| Övrigt .....   | 4         |
| <b>PLANENS SYFTE.....</b>  | <b>5</b>  |
| <b>PLANENS HUVUDDRAG .....</b>                                     | <b>6</b>  |
| <b>MILJÖBALKEN.....</b>  | <b>6</b>  |
| Miljöbalken 3 – Riksintressen.....                                 | 6         |
| Miljöbalken 5 kapitel – Miljökvalitetsnormer .....                 | 6         |
| Miljöbalken 7 kapitel .....  | 7         |
| Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel .....                  | 7         |
| <b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....</b>                           | <b>8</b>  |
| Översiktsplan.....   | 8         |
| Fördjupad översiktsplan .....                                      | 8         |
| Program (plan-, struktur-, strategiska).....                       | 8         |
| Detaljplaner .....   | 8         |
| Andra kommunala beslut.....  | 9         |
| <b>STADSBYGGNADSVISION .....</b>                                   | <b>9</b>  |
| <b>OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR .....</b>               | <b>10</b> |
| Plandata.....  | 10        |
| Allmän områdesbeskrivning .....                                    | 11        |
| <b>ÖVERSIKT ÖVER PLANFÖRSLAGET .....</b>                           | <b>13</b> |
| Strukturöversyn .....  | 13        |
| Planens innehåll, markanvändning .....                             | 14        |
| Kulturmiljö .....  | 17        |
| Naturmiljö och park.....   | 21        |
| Stadsmiljö, bebyggelse och gestaltning .....                       | 24        |
| Offentlig och kommersiell service.....                             | 30        |
| Frieritor.....   | 31        |
| Sociala frågor .....   | 32        |
| Mark och geoteknik .....   | 32        |
| Hållbar mobilitet.....   | 39        |
| Hälsa och säkerhet.....  | 44        |
| Teknisk försörjning .....  | 47        |
| <b>PLANENS GENOMFÖRANDE.....</b>                                   | <b>48</b> |
| Organisatoriska åtgärder .....                                     | 48        |
| Tekniska åtgärder .....  | 52        |
| Ekonomiska åtgärder.....   | 54        |
| Fastighetsrättsliga åtgärder .....                                 | 55        |
| Konsekvenser för fastigheter inom planområdet.....                 | 57        |
| <b>PLANENS KONSEKVENSER .....</b>                                  | <b>57</b> |
| Miljökonsekvensbeskrivning.....                                    | 57        |
| Nollalternativ .....   | 57        |
| Andra alternativ .....   | 58        |
| Samlad bedömning MKB.....  | 58        |
| Social konsekvensanalys .....                                      | 60        |
| <b>PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN .....</b> | <b>62</b> |
| Översiktsplan.....   | 62        |

Miljöbalken..... 62

## HANDLING

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2014-10-23.

## Granskningshandlingar

### Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer

Miljökonsekvensbeskrivning

Samrådsredogörelse

Fastighetsförteckning\*

### Bilagor

- Solstudier kv. Vinghästen (Dp1b) och kvarteret Sagan (Dp1a), Sweco (bilaga till planbeskrivning)
- Samrådsredogörelse fullständig version\* (bilaga till samrådsredogörelse)
- Stadsutvecklingsdialog kv. Sagan (bilaga till samrådsredogörelse)

## Övriga handlingar

### Underlagsutredningar

- Social konsekvensanalys Dp kv. Vinghästen och Dp kv. Sagan
- Dagsljusanalys kvarteret Sagan

### Vatten

- Hållbar vattenmiljö
- Riskanalys MÅsen etapp 1
- Handlingsplan vatten inkl. bilagor
- PM sårbarhetsklasser och sårbarhetszoner
- Dagvattenhantering Ulleråker

### Mobilitet och trafik

- Handlingsplan mobilitet i Ulleråker
- Åtgärdsplan mobilitet i Ulleråker, etapp 1
- PM trafikanalys inkl. kapacitetsberäkning korsning
- Bullerutredning kv. Sagan
- PM Buller Fördjupning för punkthus i kvarteret Sagan
- PM Vibrationer kv. Sagan
- Luftkvalitetsutredning

### Mark och natur

- Jämförelseanalys av tallstråket inkl. solstudier
- Grönytefaktor
- Geoteknisk undersökning inkl. MUR
- Miljöteknisk markundersökning. Översiktlig inventering, förslag till handlingsplan.
- Miljöteknisk markundersökning inkl. asfaltsprovtagning.

Granskningshandlingarna finns tillgängliga i kommuninformationen på Stationsgatan 12 samt på stadsbiblioteket. Samtliga handlingar finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats [www.uppsala.se](http://www.uppsala.se). Handlingar markerade med \* finns inte på webbplatsen på grund av PUL (personuppgiftslagen).

## Läsanvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som t ex ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras m.m. 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.

För beskrivning av planprocessen och var i denna process planen befinner sig hänvisas till processplanen på följebrevets baksida.

## Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar

Medverkande konsulter har varit Sweco, som har tagit fram underlag och utredningar till planhandlingarna, Mandaworks och Warm in the winter, som har tagit fram perspektiv, illustrationsplaner och perspektiv, och Bjerking som har tagit fram miljökonsekvensbeskrivning.

Fyra byggherrar har tecknat markanvisningsavtal med kommunen, Rikshem och Folkhem Trä (Sagan), Småa (Sonetten), ByggVesta och Hökerum Bygg AB (Strofen). Rikshem och Folkhem Trä har tagit fram illustrationer med hjälp av sina konsulter Arkitema architects och URBIO. Småa har tagit fram illustrationer med hjälp av sina konsulter Utopia och Karavan. ByggVesta har tagit fram illustrationer med hjälp av sina konsulter KOD arkitekter och White arkitekter. Hökerum Bygg AB har tagit fram illustrationer med hjälp av sina konsulter Kirsh+Dereka Arkitekter.

## Övrigt

Benämningen Vattentornsparken användes i programskedet för den park som planeras vid Vattentornet. Till antagandet av detaljplanen avses hänvisning till föregående detaljplanenamn i samrådsskedet tas bort men är med för tydlighets skull. Bytet av namn på detaljplanen har skett utifrån namngivningsnämndens beslut att ge kvartersparken inom planområdet namnet Lyrikparken, vilket skedde 2016-09-05. De tre kvarter som ingår i planområdet har av nämnden fått namnen Sagan, Sonetten och Strofen (från norr till söder). Beslut om kvarternamn togs 2016-09-05. Namngivningsnämnden har även gett kollektivtrafikstråket namnet Morgondrömsvägen och gatan i söder namnet Bergtrollsvägen, vilket skedde 2016-12-09. Se även illustrationsplan med kvarternamn på sida 16.

## PLANENS SYFTE

Det övergripande syftet med detaljplanen är att möjliggöra en första utbyggnadsetapp inom programområdet i Ulleråker, tillsammans med detaljplan för kvarteret Vinghästen (f.d. centrala Ulleråker). Ett genomförande av planen ska sträva mot att uppnå god stadsmiljö, hållbara vardagsresor och god vattenmiljö i enlighet med planprogrammet för Ulleråker. Planen ska kunna genomföras utan ökad risk för den långsiktiga dricksvattenproduktionen. Planen ska möjliggöra en blandad och relativt tät stadsbebyggelse i fem till sju våningar, med två högre byggnader om tio och tolv våningar. De högsta byggnaderna placeras mot offentliga platser som kollektivtrafikstråket och Lyrikparken då de dels markerar entrén till det nya Ulleråker sett från Hospitalet samt dels markerar platsen för den nya kvartersparken. Utformning av bebyggelse längs Ulleråkersvägen ska ta hänsyn till de kulturhistoriska värdena.

Planförslaget riskerar inte grundvattentäkten inom planområdet. Som en försiktighetsåtgärd har en planbestämmelse för släckvattenzon förts in på plankartan. Planbestämmelsen säkerställer att släckvatten ska uppsamlas och avledas i täta system.

En planbestämmelse om att körytor ska utföras ogenomsläppliga har förts in på plankartan. Planförslaget förhindrar därmed att smutsigt dagvatten, vägdagvatten, infiltrerar i åsen.

Planförslaget möjliggör infiltration av rent dagvatten även efter exploatering, vilket är viktigt för grundvattenbildningen samt för befintlig och ny grönska som planeras inom området. Till rent dagvatten räknas även takvatten och därför är det viktigt att planbestämmelser om detta förts in på plankartan.

Med hjälp av planbestämmelser för utformning av bebyggelse säkerställs att hänsyn tas till kulturmiljövärden. Det handlar bl.a. om att styra bebyggelsen längs Ulleråkersvägen så att upplevelsen av den raka axialiteten mellan Hospitalet och Asylen bibehålls. Detta görs i plankartan t.ex. med prickmark och förgårdsmark längs Ulleråkersvägen, med lägre våningsantal mot Ulleråkersvägen, samt utformningsbestämmelser om att inga fönster eller takkupor får finnas på översta våningen samt endast tekniska funktioner i det östra kvarteret.

I Lyrikparken kommer en tryckstegringsstation att uppföras i en kulturhistoriskt värdefull miljö samt invid ett av stadsdelens mest befolkade stråk i kollektivtrafikstråket samt Emmy Rappe-stråket. Det är därför viktigt och planförslaget anger att byggnaden ska gestaltas med hög arkitektonisk kvalitet. Anpassning till omgivande parkmiljö och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. De högre byggnaderna ska ges en sammanhållen gestaltning då form och materialval är viktigt. Det är särskilt viktigt att dessa högre byggnader, som kommer att utgöra landmärken i stadsdelen både lokalt i Ulleråker och i ett större stadsbildsperspektiv, utformas med en hög arkitektonisk kvalitet. Planbestämmelse om hög arkitektonisk kvalitet säkerställs i planförslaget både för tryckstegringsstationen och för högre byggnader.

Detaljplanen reglerar höjder på bebyggelsen för att minimera den negativa påverkan på landskapsbildningen sett från öster mot åsens siluett. De högsta byggnaderna inom planområdet tillåts vara högst 11 respektive 12 våningar. De byggnader som tillåts att sticka upp över trädhorisonten är karaktärsbyggnader som även skapar mervärde genom sitt läge och funktion i stadsdelen. Planen reglerar de högre husen med en högsta tillåten nockhöjd över nollplanet, men även form och materialval påverkar hur bebyggelsen avtecknar sig mot åsen. En utformningsbestämmelse är därför motiverad där de högre byggnaderna ska ges en sammanhållen gestaltning. Byggnadernas totala siluettverkan mot åsen ska vara vägledande vid volymhantering, färg- och materialval. Enskilda byggnader ska gestaltas som en sammanhållen volym där balkonger är en väl integrerad del av fasaden. Byggnadsdelar och installationer på tak ska vara väl integrerade i takets gestaltning.

Planförslaget medger genom en planbestämmelse att spårtrafik kan utvecklas i kollektivtrafikstråket vilket är viktigt för att uppnå delområdet hållbara vardagsresor.

## PLANENS HUVUDDRAG

Detaljplanen möjliggör en utbyggnad av tre kvarter med cirka 450 bostäder varav ett LSS-boende med fem bostäder, en kvarterspark samt lokaler för förskola och centrumverksamhet i bottenvåningen på bostadskvarteren. Förslaget bedöms kunna innehålla drygt 2 000 kvadratmeter lokalyta. Detaljplanen möjliggör även del av kollektivtrafikstråk och en hållplats.

## MILJÖBALKEN

### Miljöbalken 3 – Riksintressen

Planförslaget berör miljöbalkens kapitel 3 genom att Ulleråker omfattas av riksintresse för kulturmiljövärdan, Uppsala stad (C40) och Riksintresse för totalförsvaret.

Planområdet som helhet omfattas av riksintresset för kulturmiljö (Uppsala stad, C40). Avgörande för bedömningen av om detaljplaneförslaget kommer att utgöra en risk för påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövärdan är hur riksintressets kärnvärden inom Ulleråker eller med koppling till Ulleråker definieras. Kärnvärdena har bedömts utgöras av:

- *Institutionsmiljöer tillhörande Ulleråkers sjukhus med byggnader och parker.* Värdet ligger i bebyggelsens utformning, placering och inbördes rumsliga samband. Placeringen av hospitalet härrör från att man i början av 1800-talet hade behov av att lokalisera en del av sjukhusets verksamhet utanför staden. I Ulleråker finns flera byggnader som är tydliga uttryck för synen på sjukvård och mentalsjukvård från 1700-talet till idag, så som hospitalet ("Vingmuttern") och Asylens oktagon. Mellan hospitalet och Asylen utgör Ulleråkersvägen en strukturbildande axialitet som åtskiljer byggnaderna/områdena. Att dessa är åtskilda är ett uttryck för synen på att hålla isär botbara och obotbara patientgrupper. Sammanhanget mellan Vingmuttern och Asylen liksom byggnader samt begravningsplatsen kopplade till sjukhusverksamheten har bevarandevärde och är nödvändiga för att förstå helhetsmiljön.
- *Den tidigare kungliga jaktparken Kronparkens utbredning.* Kronparken är ett uttryck av Kronans inflytande på Uppsala stad i form av tidigare kunglig jaktpark. Kronparken utgör både ett kulturarv en unik biotop med dess tallbestånd och höga andel grova träd, de äldsta med rötter från 1600-talet. Ulleråker som helhet ligger inom Kronparkens utbredning som i denna del är fragmenterad av tidigare bebyggelse och infrastruktur. Kronparkens högsta värde, där den är mest intakt, är norr om Kungsängsleden samt väster om Dag Hammarskjölds väg.

Planförslaget berör indirekt även Riksintresse för totalförsvaret. Uppsala övningsflygplats är ett område av riksintresse för totalförsvarets militära del. Flygplatsen har en omgivningspåverkan dels i form av buller och dels i krav på hinderfrihet då planområdet ligger inom försvarsmaktens "Influensområde för luftrum" samt "Stoppområde för höga objekt". Stoppområde innebär att objekt som ligger inom sammanhållnen bebyggelse och vars höjd överskrider 45 m ovan mark kan utgöra hinder för totalförsvaret. Försvarsmakten avgör vad som är möjligt utifrån kravet på hinderfrihet. Planförslagets högsta byggnad begränsas till 45 meter.

### Miljöbalken 5 kapitel – Miljökvalitetsnormer

Planförslaget berör miljöbalkens kapitel 5 genom att Fyrisån och Uppsalaåsen omfattas av miljökvalitetsnormer för ytvatten och grundvatten.

## Miljöbalken 7 kapitel

Planförslaget berör miljöbalkens kapitel 7 genom att planområdet är beläget inom yttre vattenskyddsområde för Uppsalaåsen.

## Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

Enligt Plan- och bygglagen 4:34 ska bestämmelserna i Miljöbalken 6:12 och 6:13 tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. För att avgöra om en detaljplan medför betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning. En behovsbedömning är upprättad enligt förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905), bilaga 2 och 4.

## Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan

I samband med programarbetet gjorde kommunen en sammanvägd bedömning att ett genomförande av kommande detaljplaner inom Ulleråker kan innebära risk för betydande miljöpåverkan för miljöaspekterna vattenkvalitet, naturmiljö, kulturmiljö och landskapsbild.

## Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i behovsbedömningen i programskedet är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av Detaljplan för kvarteret Sagan m.fl. (fd. Vattentornsparken) kan medföra betydande miljöpåverkan enligt plan- och bygglagen 4:34. En miljöbedömning enligt miljöbalken 6:12–6:13 ska upprättas som redovisar planens konsekvenser för vattenkvalitet (yt- och grundvatten), naturmiljö, kulturmiljö och stads- och landskapsbild.

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av Detaljplan för kvarteret Sagan m.fl. (f.d. Vattentornsparken) kan medföra betydande miljöpåverkan enligt plan- och bygglagen 4:34 och att en miljöbedömning enligt miljöbalken 6:12–6:13 krävs.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning enligt samrådsyttrande över planprogrammet daterat 2015-09-15.

## Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

### *MKB i samrådsskedet*

Till detaljplanens samrådsförslag tog Sweco fram en MKB för planförslaget i enlighet med MB 6:11–6:18. Ett samråd hölls med länsstyrelsen avseende avgränsningen av MKB. De miljöaspekter som under hösten 2015 bedömdes kunna medföra betydande miljöpåverkan var vattenkvalitet, naturmiljö, kulturmiljö, stads- och landskapsbild samt trafikbuller. För miljöaspekterna rekreation, luftkvalitet, markföroreningar samt risk och säkerhet gjordes en bedömning att de *tillsammans* kan innebära risk för betydande miljöpåverkan, varför dessa aspekter också skulle bedömas i MKB. Under arbetets gång minskade trafikbuller i betydelse och ingick i stället i aspekter som *tillsammans* med andra aspekter kan innebära risk för betydande miljöpåverkan. Under arbetets gång konstaterades också att frågor kring risk och säkerhet inte kräver mer uppmärksamhet än i en vanlig plan, och de har därför inte utretts vidare i MKB.

### *MKB i granskningsskedet*

Mot bakgrund av synpunkter som inkom under samrådet, förändringar av planförslaget och fördjupningar av ett antal utredningar har Bjerking AB anlåtats för att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning i enlighet med MB 6:11–6:18 till planens granskning. MKB:s icke-tekniska sammanfattning finns inlagt i avsnittet *Planens konsekvenser* under respektive ämnesrubrik. De miljöaspekter som bedöms kunna medföra risk för betydande miljöpåverkan är fortsatt vattenkvalitet, naturmiljö, kulturmiljö, stads- och landskapsbild.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen. Ulleråker utgör enligt översiktsplanen en stadsdelsnod. Stadsdelsnoder utgörs av lokala centrum med stomlinjehållplats för kollektivtrafik, plats för vardags-service och det lokala stadslivet samt en hög koncentration av bebyggelse, vardagsservice och bostäder.

### Fördjupad översiktsplan

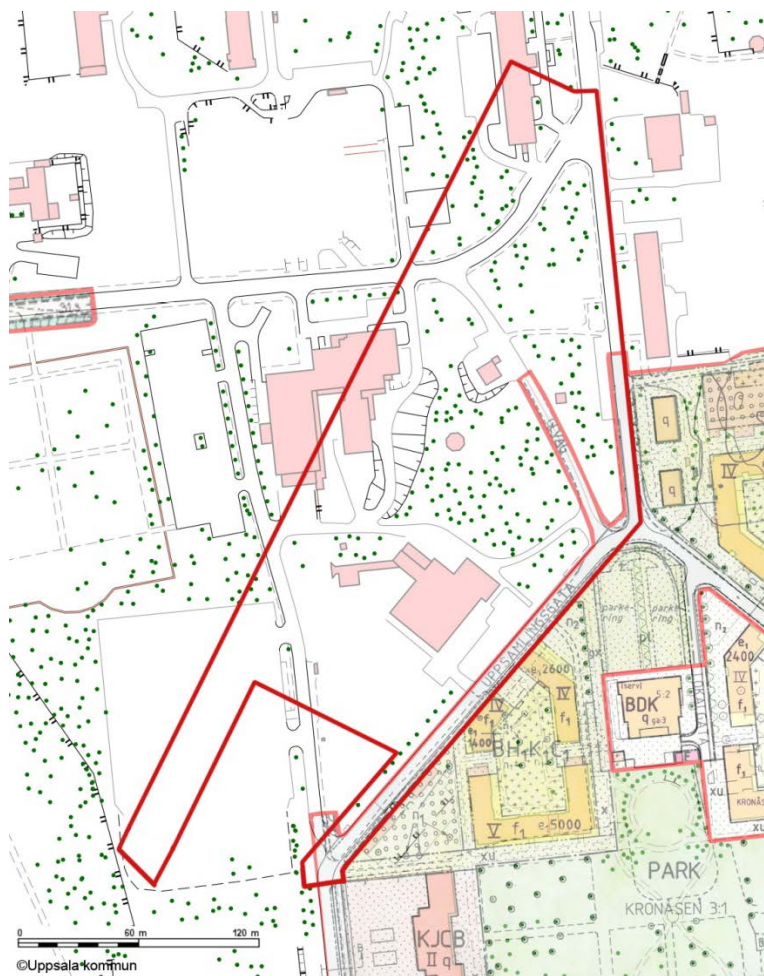
Detaljplanen är förenlig med innehållet och beskrivningen av Ulleråker i det förslag till fördjupad översiktsplan för Södra staden som ställdes ut under 2017.

### Program (plan-, struktur-, strategiska)

Detaljplanen är förenlig med planprogrammet för Ulleråker. Planförslaget skapar förutsättningar för att uppfylla planprogrammets mål: god stadsmiljö, hållbara vardagsresor och god vattenmiljö.

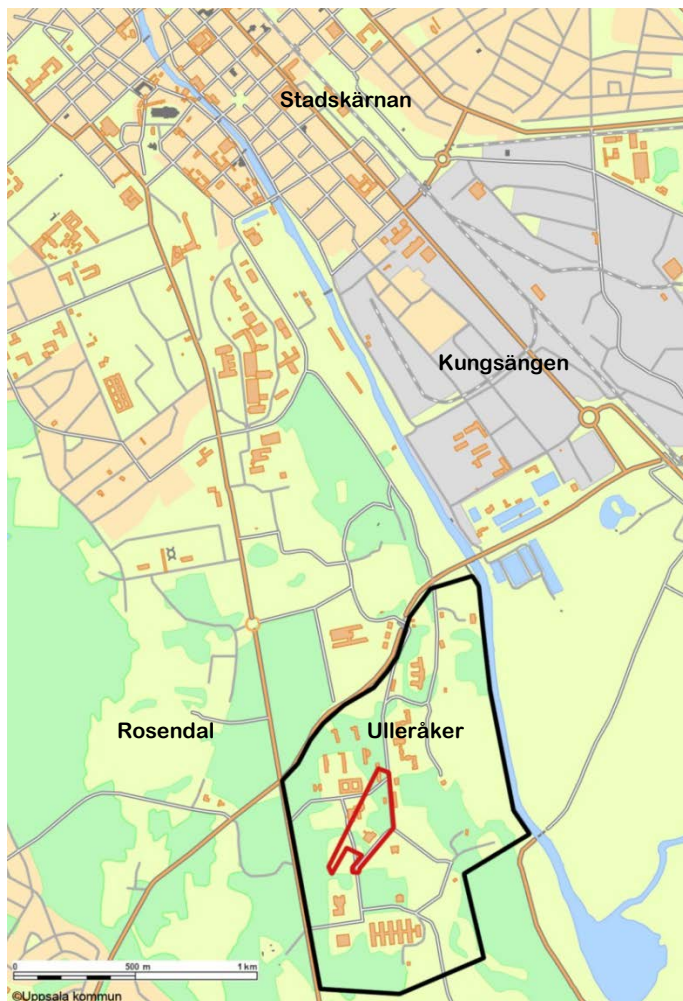
### Detaljplaner

Delar av planområdet ingår i *Detaljplan för Ulleråker*, 0380-P91/33, som vann laga kraft 1991-07-25. I den ingår delar av Ulleråkersvägen samt gång- och cykelvägen söder om Kronåsens livs. Resten av området är inte planlagt.



Karta som visar gällande detaljplaner. Aktuellt planområde är markerat med röd linje.





Orienteringskarta som visar planområdets läge markerat med röd linje samt programområdet med svart linje.

### **Andra kommunala beslut**

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott har under 2016/2017 markanvisat till Rikshem och Folkhem Trä, Småa, ByggVesta samt Hökerum Bygg AB.

## **STADSBYGGNADSVISION**

I planprogrammet för Ulleråker finns en definierad vision. Visionen lyder:

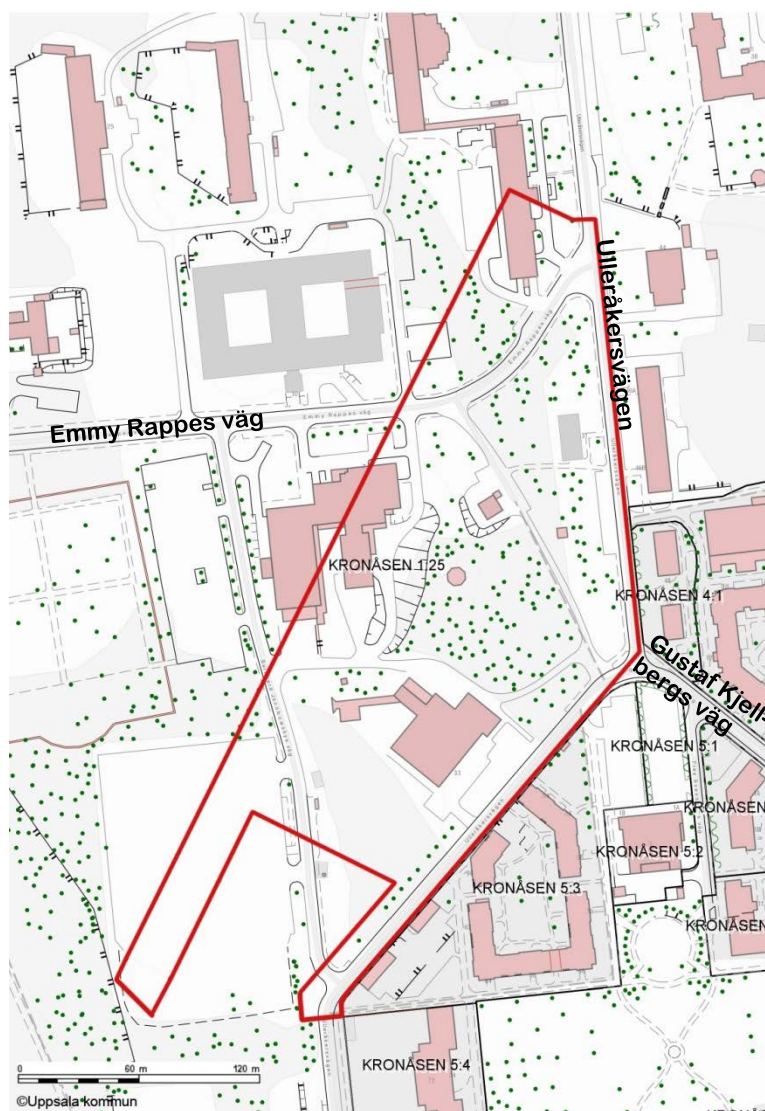
*”Ulleråker är en stadsdel för hela livet. En plats med både stadens liv och naturens lugn. Mellan de två universiteterna möts människor för att skapa morgondagens idéer. Här är ett hållbart liv enkelt, cykeln och kollektivtrafiken är förstahandsvalet. Ulleråker är en modern stadsdel på historisk mark.”*

## OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Plandata

#### Geografiskt läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger i anslutning till Emmy Rappes väg och Bernhard Jakobowskys väg och avgränsas av Ulleråkersvägen i öster och söder. I väster utgörs planens gräns av det planerade kollektivtrafikstråket. Planområdet är en del av fastigheten Kronåsen 1:25 som ägs av kommunen, och gränsar till Kronåsen 4:1, 4:2, 5:1, 5:3 och 5:4. Planområdet är cirka 4,6 hektar stort och ligger cirka 3,5 kilometer från Uppsala Resecentrum. Planområdet har sedan samrådet utökats så att en större del av Ulleråkersvägen söderut ingår, för att koppla ihop detaljplanen med detaljplan för kvarteret Vinghästen m.fl. (f.d. centrala Ulleråker).



Karta som visar fastigheterna i och utanför planområdet. Planområdet är markerat med röd linje.

### Tidplan

Förslag till detaljplan ställs ut för granskning under fjärde kvartalet 2017. Beslut om att anta detaljplanen beräknas som tidigast till andra kvartalet 2018. Såvida inte detaljplanen överklagas vinner planen

laga kraft tre veckor efter den dag kommunfullmäktige justerade protokoll anslagits. Uppsala Vatten och Avfall AB bygger ut nya huvudledningar för vatten-, dagvatten- och avlopp som går från Rosendal, längs Dag Hammarskjölds väg, genom Ulleråker och planområdet och vidare mot Kungsängsverket. Detta projekt genomförs självständigt och parallellt med utbyggnaden av Ulleråker. Del av utbyggnaden av Ulleråkers VA-ledningar kommer att förläggas till detta huvudstråk som ska gå tvärs genom Lyrikparken. Utbyggnaden av huvudledningsnätet beräknas starta under första kvartalet 2018.

Nedan redovisas en preliminär tidplan för genomförande av detaljplanen. Tidplanen kan komma att justeras då mer detaljerad information kring de tekniska förutsättningarna finns tillgängliga.

- |                                       |                       |
|---------------------------------------|-----------------------|
| - Antagande detaljplan                | andra kvartalet 2018  |
| - Laga kraft detaljplan               | andra kvartalet 2018  |
| - Fastighetsbildning                  | tredje kvartalet 2018 |
| - Start för utbyggnad av gator        | 2019                  |
| - Start för utbyggnad av kvartersmark | 2019-2020             |

### **Genomförandetid**

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

### **Allmän områdesbeskrivning**

Stora delar av planområdet består av blandskog. Platsen domineras av en otillgänglig kull med ett vattentorn. På de parkliknande trädbevuxna gräsyterna norr om kullen står ett bestånd av lärkträd som utgör en del av Ulleråkers identitet och karaktär. Lärkträden lockar till sig bändelkorsnäbbar och i sin tur fågelskådare.



Flygbild över planområdet som visar planområdet idag. Planområdet är markerat med röd linje. De befintliga byggnaderna är markerade med sifferbeteckning som hänvisar till texten nedan.

Inom planområdet finns fem befintliga byggnader. Vattentornet på kullen (hus 22 i kartan nedan), en f.d. portvaktsstuga (hus 48) som används som närbutik och pizzeria, samt en verkstadsbyggnad (hus 21) som ligger i anslutning till Ulleråkersvägen. Rivning är påbörjad för verkstadsbyggnaden. Två av byggnaderna omfattas endast delvis av planen, detta gäller en sjukhusbyggnad, medicinskt centrum (hus 27) i norr, och en byggnad som bland annat rymmer matsal och samlingslokal (hus 73) i väster. Denna byggnad används av Lundellska skolan som ligger i norra delen av Ulleråker. Samtliga byggnader inom planområdet kommer att rivras förutom vattentornet. Ett tomställt före detta bostadshus för översköterskor (hus 56) har rivits sedan samrådet, originalritningar för bostaden finns sparade hos kommunen.

## ÖVERSIKT ÖVER PLANFÖRSLAGET

### Strukturöversyn

Sedan planprogrammet godkändes har strukturplanen studerats närmare och förfinats utifrån nya utredningar och fördjupad kunskap om platsens förutsättningar, i syfte att svara upp mot projektets mål om god stadsmiljö, hållbara vardagsresor samt hållbar vattenmiljö. De huvudsakliga ändringarna är:

- Ökad variation av kvartersstorlekar, kvarterstypologier samt bebyggelsehöjder.
- Tydliggörande av östvästliga kopplingar för att bättre integrera med befintlig bebyggelse och miljö.
- Justerat läge för kollektivtrafikstråket söderut för att bättre svara mot osäkerheter kring linjedragningen Ultunaområdet.
- Översyn av allmänna platser vad gäller skala och form för att ge bättre förutsättningar för stadsliv och ett gott mikroklimat.
- Stärkta diagonala kopplingar i norra och södra Ulleråker för att bidra till ett tydligare och genare nät för gång- och cykeltrafik.
- Placering av förskolor på i huvudsak fristående tomter i nära anslutning till park- och naturområden. Riktvärdet för friyta är fortsatt 20 kvm/barn.
- Justering av tallstråket för att minska fragmenteringen av natur-, kultur- och rekreativmiljöer, och för att bygga vidare på områdets institutionskaraktär. Två kulturhistoriskt värdefulla vårdbyggnader bevaras.



Strukturplan för Ulleråker, planområdet markerat med röd linje.

## Planens innehåll, markanvändning

Inom planområdet ges möjlighet att bygga cirka 450 bostäder uppdelade i tre kvarter. Mark avsätts till allmän plats i form av både gata och park. Den centrala delen av planområdet med kullen utvecklas till en kvarterspark med lek- och vistelseytor. Parkens västra sida vetter mot det planerade kollektivtrafikstråket som utgör planområdets västra avgränsning. Längs planområdets gräns i söder planläggs del av områdets primära huvudgata, Bergtrollsvägen. Ulleråkersvägen planläggs från korsningen i norra delen av planområdet och vidare söderut i höjd med Lindparken.

Lokaler för förskola föreslås i kvarteret Strofen. Bottenvåningen mot kollektivtrafikstråket samt dess hörnlägen ska i huvudsak användas till lokaler för centrumverksamhet. Här möjliggörs för etablering av handel och service, vilket ska ske längs hela stråket enligt planprogrammet. Icke störande verksamhet tillåts inom hela planområdet för att inte omöjliggöra en framtida utveckling av mindre verksamheter i bostadsbebyggelsen. Inom användningen bostäder ryms olika typer av specialbostäder, till exempel för äldre. Även bostäder anpassade för personer med särskilda behov ryms inom bestämmelsen. Ett LSS-boende planeras i bottenvåningen av kvarteret Sagan mot Ulleråkersvägen. Se illustrationsplan med gatunamn på sida 16.

- B            *Bostäder.*
- C            *Centrum.*
- S<sub>1</sub>         *Förskola.*
- PARK       *Park.*
- E<sub>1</sub>         *Tryckstegringsstation.*
- GATA       *Gata.*
- P<sub>1</sub>         *Parkering för rörelsehindrade, angöring och plantering.*



*Foto som visar Ulleråkersvägen norrifrån, med administrationsbyggnaden till vänster (hus 87) och planområdet till höger i bild.*



Foto som visar Ulleråkersvägen, sedd från korsningen med Gustaf Kjellbergs väg. Planområdet till höger i bild. Foto till höger visar vattentornet från år 1900 (hus 22).



Illustrationsplan över planområdet inkl. lägen för sektioner. Bild framtagen av Mandaworks/Warm in the winter.



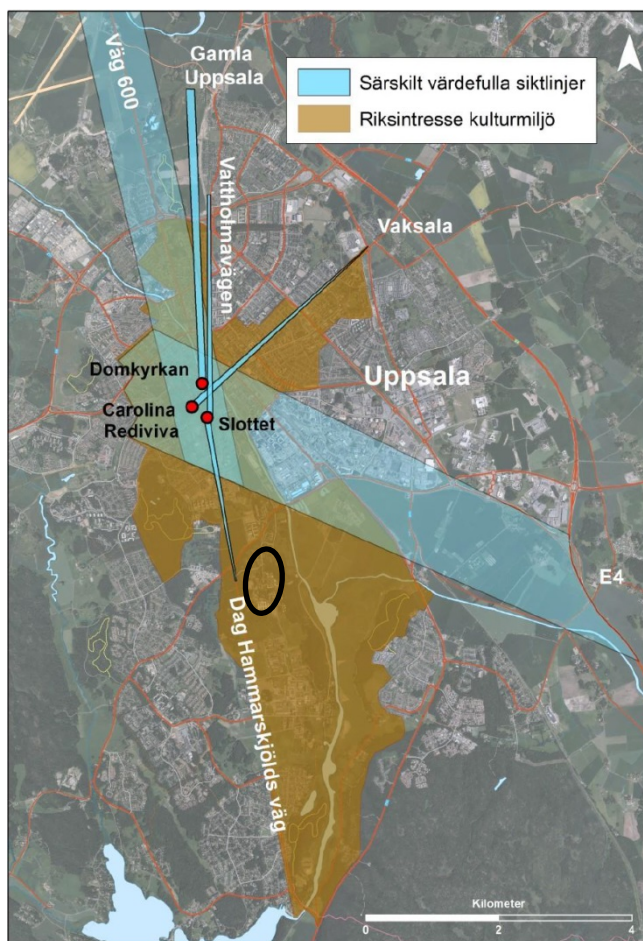
## Kulturmiljö

### Förutsättningar och förändringar

#### **Riksintresse**

Ulleråker utgör en del av riksintresset för Uppsala stad vars motiv baseras på stadens starka prägning av centralmakten, kyrkan och lärdomsinstitutioner från medeltid till idag. Det värde som berörs inom planområdet är främst bebyggelsen inom sjukhusområdet.

Ulleråkersvägen utgör en siktlinje mellan Hospitalet och Asylen som är en viktig del av den kulturhistoriskt värdefulla strukturen i Ulleråker. Utrymme för en sektion där den raka axeln mellan Hospitalet och Asylen värnas säkerställs, samt att vägbanans mittaxel centreras med Asylen i fonden. Ulleråkersvägen har idag ett relativt brett gaturum med uppvuxna träd och för att värna gatans karaktär regleras också att den nya bebyggelsen ska placeras tre meter indragen från Ulleråkersvägen. I översiktsplanen har kommunen gjort en precisering av kärnvärdet i riksintresset med avseende på Uppsalas siluett. Bedömningen är att värdet utgörs av stadens siluett med domkyrkan, slottet och Carolina Rediviva som viktiga landmärken sett från olika siktsektorer från stadens infarter. För upplevelsen av stadens siluett sett från sydost har den prioriterade siktsektorn avgränsats norr om Ulleråker, och aktuellt detaljplaneområde ligger utanför.



*Bild ur översiktsplan som visar Riksintresse Uppsala stad med särskilt värdefulla siktsektorer. Ulleråker, i bilden markerat med svart ring, ligger söder om siktsektorn från södra infarten/E4.*

Planprogrammets hållbarhetsbedömning tog upp ett flertal åtgärder för att mildra de negativa konsekvenserna på kulturmiljövärdena vid en utbyggnad av Ulleråker i sin helhet. Dessa var bl.a. att värna

sjukhusbebyggelse med kulturhistoriska värden och de fysiska sambanden dem emellan, bevara tallar i så stor utsträckning som möjligt bland bebyggelsen samt att ta hänsyn till bebyggelsehöjder utifrån en avvägning mellan att synliggöra och/eller dölja utifrån det stora landskapsrummet i öster.

Arbetet efter samrådet med detaljplanen men framför allt arbetet med strukturen för hela programområdet i stort, har bl.a. syftat till att ta hänsyn till det ovanstående. Resultatet har blivit en på flera sätt bättre anpassad strukturplan utifrån de kulturhistoriska värdena, vilket även sätter detaljplanen i ett annat sammanhang, se vidare under rubriken Stadsbyggnadsvision på sida 9. Strukturrevideringar som direkt eller indirekt berör det aktuella detaljplaneområdet är:

- Tydligare östvästliga kopplingar norr om samt genom Lyrikparken, med syfte att stärka sambanden mellan begravningsplatsen och Kronparken via Lyriskparken och Vattentornet ner mot Fyrisån.
- Förändrad utformning av tallstråket väster om Hospitalet, med syfte att skapa bättre förutsättningar för bevarande av tallar och med möjlighet att bevara befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Strukturförändringarna har dock inte inneburit några egentliga revideringar i den aktuella plankartan.

Höga byggnader studeras i förhållande till landskapsbilden, främst sett från slätten i öster. Uppstickande bebyggelse styrs till mindre grupper och utformas så att den sett från öster inte stör åsens siluettverkan. Byggnaders siluettverkan regleras av planen samt gestaltungsprinciper i kvalitetsprogrammet. De byggnader som tillåts att sticka upp över trädhorisonten är karaktärsbyggnader som även skapar mervärde genom sitt läge och funktion i stadsdelen.

För att säkra form och innehåll i byggnaderna inom detaljplaneområdet arbetar kommunen med ett kvalitetsprogram. Kvalitetsprogrammet utgår från ett helhetsperspektiv med utgångspunkt i befintliga värden och därmed även de kulturhistoriska värdena. Kvalitetsprogrammet behandlar kärnvärden och rumsliga samband i Ulleråker som omfattas i riksintresset för kulturmiljö (C40) dvs. institutionsmiljön, Kronparken, landskapsbilden från öster och siktlinjer mot Uppsalas karaktärsbyggnader. T.ex. kommer det östvästliga stråket genom Lyrikparkens norra del att hanteras i detalj i kvalitetsprogrammet. Kvalitetsprogrammet kommer att vara ett stöd för både bygglovgivning och som underlag vid kommande markanvisningstävlingar och arkitektävlingar. Kommunens avsikt är att kvalitetsprogrammet ska vara färdigställt innan detaljplanen antas.

Ett konstprogram tas fram och ingår som underlag till kvalitetsprogrammet. Konstprogrammet tar med sitt val av tema och platser möjliga för konst fasta på stadsutvecklingsområdets högt ställda ambitioner och övergripande vision. Den offentliga konst som tillkommer i området ska utgå från och inspireras av bland annat platsens historia och omgivande natur, arkitektur, mötesplatser, torg och intilliggande bebyggelse.

### ***Landskapsbild***

Åsen är en mäktig formation som präglar vyn från det platta öppna landskapet i öster. Inom planområdet tillåts två högre byggnader, en i kvarteret Sagan och en i kvarteret Strofen. Dessa avtecknar sig mot åsen. Det är viktigt att bebyggelsen samspekar med åsens siluett och åsvegetationen.

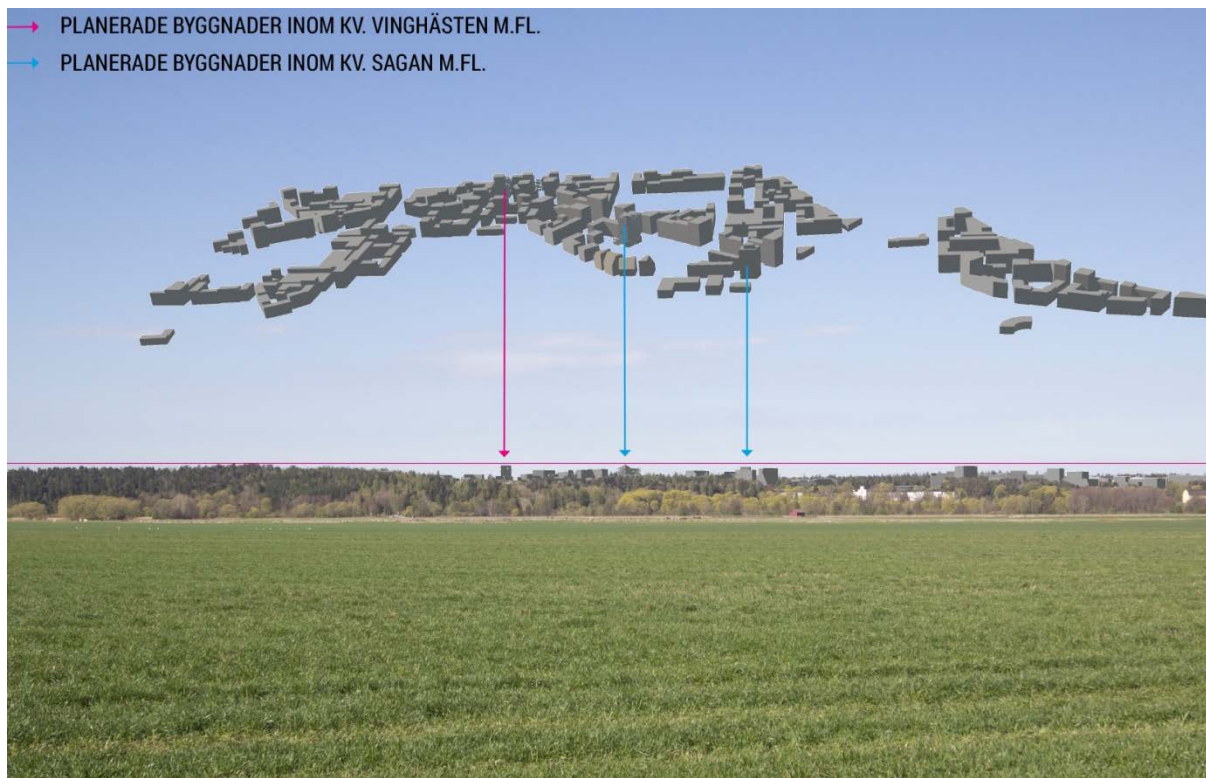
De högre träden i Ulleråker är 20–30 meter höga, vilket motsvarar byggnader på 7–9 våningar. Hus som är högre än så avtecknar sig mot åsen. De högsta byggnaderna som föreslås i planprogrammet för Ulleråker är 14 våningar, vilka ändå bedöms ligga under Ultunaåsens (trädens) högsta nivå. De högsta byggnaderna inom planområdet föreslås vara högst 11 respektive 12 våningar. De byggnader som tillåts att sticka upp över trädhorisonten är karaktärsbyggnader som även skapar mervärde genom sitt läge och funktion i stadsdelen. Beroende på de valda lägena för dessa byggnader kan olika våningsantal tillåtas då både markens och åsvegetationens höjd varierar. Planen reglerar de högre husen med en

högsta tillåten nockhöjd över nollplanet, se vidare under rubriken *Skala och bebyggelsevolym* under *Stadsmiljö, bebyggelse och gestaltning*.

Fotomontagen nedan visar bebyggelsen inom planområdet tillsammans med hela den bebyggelse som planeras inom programområdet, men som inte är del i denna detaljplan.



*Fotomontage som visar bebyggelsens samspel med åsen. Bebyggelsen av denna vy kommer att förändras i kommande detaljplaner allteftersom bebyggelsevolymerna studeras mer i detalj. Bild framtagen av Mandaworks/Warm in the winter.*



Inzoomad bild/fotomontage som visar bebyggelsen och åsen tillsammans med en 3D-modell av den bebyggelse som planeras i Ulleråker enligt ny strukturplan. De två höga byggnaderna inom planområdet är markerade med blå pilar, röd pil markerar den högre byggnad som planeras i detaljplan för kvarteret Vinghåsten m.fl. (f.d. centrala Ulleråker). Bild framtagen av Mandaworks/Warm in the winter.

Även form och materialval påverkar hur bebyggelsen avtecknar sig mot åsen. De högre byggnaderna ska därför ges en sammanhållen gestaltning. Byggnadens siluettverkan mot åsen ska vara vägledande vid volymhantering, färg- och materialval.

f<sub>1</sub> *Byggnad ska gestaltas som en sammanhållen volym där balkonger är en väl integrerad del av fasaden. Byggnadsdelar och installationer på tak ska vara väl integrerade i takets gestaltning.*

### **Byggnader**

I Upplandsmuséets inventering av Ulleråkers kulturmiljövärden inom planområdet är det välbevarade vattentornet på kullen från år 1900 identifierat som det mest värdefulla. Det är viktigt i ett genomförandeskedet att antikvarisk medverkan kan beredas vid åtgärder på utpekad kulturhistorisk bebyggelse. Byggnaden har höga arkitektur- och sjukhushistoriska värden, som utmärks av takets och tornets form och material samt takfotens fris. Vattentornet skyddas från rivning, men förändringar av byggnaden möjliggörs inom ramen för det kulturhistoriska värdet. I den fortsatta gestaltningen av Lyrrikparken ska en användning av tornet som t.ex. gör det tillgängligt för parkens besökare möjliggöras. För att detta ska kunna ske krävs troligtvis att till exempel nya fönster tas upp, samt att någon form av hiss eller trappa anordnas.

r-förbud<sub>1</sub> *Byggnad får inte rivas.*

varsam<sub>1</sub> *Byggnadsverkets karaktärsdrag avseende arkitektoniska och historiska värden ska bevaras vid om- och tillbyggnad.*

Byggnaden som idag innehåller Kronåsens livs uppfördes ursprungligen som portvaktstuga, troligen byggd år 1900. Byggnaden är av social- och sjukhushistoriskt intresse. Den f.d. portvaktstugan kan enligt kommunens bedömning inte stå kvar i den framtida kvartersparken. Kommunen är ägare av byggnaden och det finns ett arrende med den nuvarande verksamhetsutövaren. Motivering till att byggnaden inte kan stå kvar i Lyrikparken utgår från att en avvägning gjorts i planprocessen i syfte att spara så många träd som möjligt samtidigt som ledningsområdet för överföringsledningar för vatten och avlopp mellan Rosendal och Kungsängsverket ska inrymmas i parken. I en utbyggnad enligt detaljplaneförslaget kommer likvärdig service att möjliggöras inom planområdet.

Bostadshuset, verkstadsbyggnaden, det medicinska centrumet och matsalen har vissa historiska värden dock inte ett sådant värde att de tillåts styra utformningen av den nya kvartersstrukturen. Byggnaderna kommer därför att rivras.

### ***Fornlämningar***

En arkeologisk utredning utfördes år 2000 vilken framför allt syftade till att lokalisera eventuella stenåldersboplatser. Några handgrävda provgropar togs upp i sydöstra delen av planområdet men inget påträffades.

Behovet av ytterligare utredningar eller tillståndsprövningar avgörs av länsstyrelsen. Länsstyrelsen har i plansamrådet meddelat att en arkeologisk utredning med sökschaktning behöver utföras inom planområdet. Kommunen kommer att ha samråd med länsstyrelsen kring de arkeologiska frågorna innan detaljplanens antagande.

## **Naturmiljö och park**

### **Förutsättningar och förändringar**

De parkliknande trädbevuxna gräsytona vid Kronåsens livs innehåller ett bestånd av lärkträd som utgör en del av Ulleråkers identitet och karaktär. Enligt den naturvärdesinventering som gjorts inom ramen för planprogrammet har området höga naturvärden. Området har dock inte högsta betydelse för det så kallade tallnätverket. Det ingår inte heller primärt i de stora ekologiska spridningssambanden i Ulleråker som den översiktliga planeringen definierat för staden som helhet.

### ***Artskyddsförordningen***

Alla vilda fåglar i Sverige är fridlysta enligt 4 § artskyddsförordningen. Det innebär bl.a. att det är förbjudet att avsiktligt störa fåglarna, särskilt under djurens parnings-, uppfödning-, övervintrings- och flyttperioder. Med att störa menas exempelvis en åtgärd som påverkar en fågelarts häckningsframgång så att antalet individer av den arten i ett område riskerar att minska. Det kan ske genom att fåglarna tvingas överge sin häckningsplats eller att färre antal ungar överlever. Således är beaktande av artskyddsförordningen en viktig genomförandefråga som prioriteras i processen av byggskedet. Utbyggnadsetapper planeras i tid med hänsyn till fåglars häckningssäsong. Byggherrar i Ulleråker ska ansluta sig till ett Bygglogistikcentrum (BLC) beläget i östra Uppsala som ska ha funktionen av en omlastningscentral. På så sätt skapas ett effektivt och rationellt byggskede samtidigt som påverkan på djurlivet kan minimeras. En miljöstyrningsplan kommer att upprättas för att hantera naturvärden och kulturvärden under genomförandetiden.



Gröna och rekreativa områdeskopplingar, där Lyrikparken syns som en kvarterspark inom Ulleråker.

### **Kvarterspark**

Ett parkprogram har tagits fram för Lyrikparken till granskningen och i planbeskrivningen presenteras en ny illustrationsplan, se nedan. Utformningsförslaget för Lyrikparken visar platsbildningar och

funktioner för olika aktiviteter. I programförslaget för parken utvecklas kullen som kvarterspark och en del av de mer plana ytorna runt omkring föreslås också ingå i parken. Parken är en viktig del av det s.k. Emmy Rappe-stråket som utgör en viktig östvästligt tvärgående stråk i parkens norra del. Parken vänder sig också mot kollektivtrafikstråket som väntas rymma ett stort flöde av människor som passerar och stannar till. Detaljer kring utformning av parken och skötsel tas fram i arbetet med kvalitetsprogram samt i projekteringskedet. I del av läget för stråket ska huvudledningar för vatten och avlopp dras. I anslutning till detta möjliggör detaljplanen ett läge för en tryckstegringsstation. Planförslaget möjliggör en flexibel utformning av parken. Vattentornet som idag står tomt kommer att kunna lyftas fram i gestaltningen av parken mot det nya kollektivtrafikstråket med funktioner som stödjer den nya kvartersparken, se mer under rubriken *Kulturmiljö*.

## PARK *Park.*

Utvecklingen av Lyrikparken, tillkommande bebyggelse samt förläggning av överföringsledningar mellan Rosendal och Kungsängsverket genom parken kommer innebära att en del träd kommer att fällas samt att vegetation gallras till förmån för till exempel sittplatser, lekytor och solinstrålning. Kommunen avser att med placering av ledningsområde, bebyggelse samt Emmy Rappe-stråket kunna spara så många träd som möjligt.

Kommunen är skyldig att enligt miljöbalkens 12 kap. 6 § göra en samrådsanmälan till länsstyrelsen när ett ingrepp väsentligt kan komma att ändra naturmiljön på platsen, d.v.s. i detta fall utifrån de skyddsvärda träd som kommer att behöva avverkas i samband med genomförandet av detaljplanen. Samråd med länsstyrelsen kommer att ske innan detaljplanens antagande. Ambitionen är att spara så många träd som möjligt och då särskilt på parkmark. En noggrannare inventering om träden kommer att göras inför fortsatt arbete.



Inzoomad bild över Lyrikparken. I illustrationsplanen noteras med C för plats perspektivet på nästa sida. Bild framtagen av Mandaworks/Warm in the winter.



*Perspektiv som visar på en möjlig utformning av det större tvärgående Emmy Rappe-stråket. Bild framtagen av Mandaworks/Warm in the winter.*

## **Stadsmiljö, bebyggelse och gestaltning**

### **Förutsättningar och förändringar**

Det kommunala markinnehavet i Ulleråker innebär att planprocessen, markanvisningarna och bygglovprocessen är integrerade. Detaljplanen reglerar därför inte bebyggelsens utformning i detalj. Den större delen av kravställandet och uppföljningen av gestaltningen görs vid markanvisningen och i bygglovprocessen. Innan bygglov beviljas och marken säljs ska det inlämnade förslaget säkerställa de kvaliteter som finns noterade i utvärderingsutlåtandet som utgör bilaga till markanvisningsavtalet. Detta gör det också möjligt att följa upp och säkerställa kvaliteter som är svåra att reglera med detaljplanering. Detaljplanen reglerar bebyggelsens volym och placering där det är relevant för att säkerställa en god stads- och boendemiljö och med hänsyn till kultur- och naturmiljö.

### **Skala och bebyggelsevolym**

Eftersom det enligt Boverkets riktlinjer inte är lämpligt att reglera höjd på bebyggelse genom våningsantal då det är för otydligt i hur hög en våning är, används i plankartan totalhöjder för högre bebyggelse, byggnadshöjd i meter över nollplan, nockhöjder i meter över nollplan, samt nockhöjd. Kommunen avser att i plankartan komplettera dessa höjdregeringar med utformningsbestämmelser vilka specificerar hur många våningar del av byggnad får vara längs Ulleråkersvägen, då det är särskilt viktigt längs Ulleråkervägen och de kulturhistoriska värdena.

Volymprincipen i planförslaget bygger på generella mått i 5 meter för bottenvåning, 3 meter per våning, och 2 meter för takkonstruktion. Vid tolkning av höjder ska utformning med generösa rumshöjder och bottenvåningar gynnas framför antal våningar.





*Flygbild över planområdet med föreslagen bebyggelse. Bild framtagen av Mandaworks/Warm in the winter.*

Byggnadernas höjd varierar mellan fem och sju våningar, vid två platser medges mellan tio och tolv våningar. De högre husens höjder har studerats utifrån vyn österifrån. Planrådets läge vid Ulleråkersvägen innebär att nya kvarter möter en befintlig bebyggelse som är två till fyra våningar. Mot Ulleråkersvägen begränsas den nya bebyggelsen därför i huvudsak till högst sex våningar.

Mot kollektivtrafikstråket, som kommer att bli Ulleråkers urbana stråk, tillåts en högre och tätare bebyggelse. Här ligger våningsskalan i huvudsak på sju våningar. För att betona en plats, i kvarteret Sagan, som blir viktig genom sitt läge i gatunätet, där kollektivtrafikstråket, Ulleråkersvägen och ytterligare en viktig gata i huvudnätet möts, föreslås en högre byggnad vilken planeras att utföras i trä. I denna punkt sker flera olika vägval när man rör sig i gatunätet. Byggnaden ges i planförslaget en högsta nockhöjd om 66 meter över nollplanet, motsvarande elva våningar. Dessutom ges byggnaden en högsta totalhöjd om 40 meter. För detta höga hus regleras utformningen av taket med utformningsbestämmelse om siluettverkan enligt rubriken *Kulturmiljö*.



*Illustration som visar Folkhem Träs förslag med en 11-våningsbyggnad i trä sett norrifrån. I bottenvåningen är en lokal med utåtriktad verksamhet illustrerad. Ulleråkersvägen syns till vänster i bild och kollektivtrafikstråket till höger. Illustration framtagen av Arkitema architects.*

Även i kvarteret Strofen tillåts en högre byggnad mot kollektivtrafikstråket, som utgörs av två volymer med olika höjdbegränsningar. Den högre volymen som vänder sig mot gården ges en högsta nockhöjd om 74 meter över nollplanet motsvarande tolv våningar, samt en högsta totalhöjd om 43 meter. Den andra byggnadsvolymen, som ligger utmed kollektivtrafikstråket, ges en högsta nockhöjd om 69 meter över nollplanet motsvarande tio våningar, samt en högsta totalhöjd om 37 meter. Byggnaden markerar platsen där Lyrikparken annonserar sig mot kollektivtrafikstråket. Även för detta höga hus regleras utformningen av taket med utformningsbestämmelse om siluettverkan enligt rubriken *Kulturmiljö*. I kvarteret regleras övrig bebyggelse av byggnadshöjder i meter över nollplan samt nockhöjd i meter över nollplan. Kvarteret har en uppbruten form där bebyggelse generellt är vänd mot gatan men där indrag har gjorts på tre ställen för att skapa entrétorg, se utförligare beskrivning nedan under rubriken *Gestaltning*. Entrétorgen ramar in av lägre bebyggelse i två av fallen vilket bland annat skapar goda förutsättningar för solinstrålning på bostads- och förskolegården.

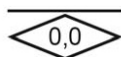
I kvarteret Sagan ingår även ett kvarter som planeras att utföras i trä. Våningshöjden mot kollektivtrafikstråket är sju våningar och mot Ulleråkersvägen sex våningar.

Byggrätten i kvarteret Sonetten är uppdelad i fyra delar som vart och ett rymmer ett stadsparkshus. Dessa har getts olika nockhöjder, mellan 20 och 26 meter, för att skapa en variation i skala samt delvis lägre byggnader mot Ulleråkersvägen och Lyrikparken. Nockhöjderna kompletteras med utformningsbestämmelser, för vart och ett av de fyra stadsparkshusen, i syfte att åstadkomma en lägre skala mot Ulleråkersvägen.

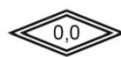


Illustration som visar Småas förslag sett från Lyrikparken. Fyra stycken stadsparkshus är placerade så att visuella kopplingar in mot Lyrikparken uppstår från Ulleråkersvägen. Illustration framtagen av Utopia arkitekter.

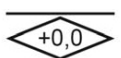
Det finns behov av cykelförråd samt förråd för förskoleverksamheten i kvarteret Sonetten respektive kvarteret Strofen vilka regleras med en högsta nockhöjd om tre meter.



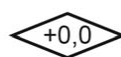
Högsta nockhöjd i meter.



Högsta totalhöjd i meter.



Högsta nockhöjd i meter över nollplan.



Högsta byggnadshöjd i meter över nollplan.

### Gestaltning

För att åstadkomma lokaler i bottenplan i relevanta lägen är det viktigt att reglera den invändiga höjden. På platser mot större allmänna platser såsom torg och parker och i byggnader som är högre än genomsnittet i planområdet, dvs. högre än nio våningar kan en ännu högre invändigt mått motiveras. I planområdet berörs de två högre byggnaderna av detta krav. Dessutom är det viktigt att entréer är orienterade mot allmän plats eller förgårdsmark i syfte att skapa en tillgänglig och trygg bostads- och stadsmiljö. Att bostadsentréer är genomgående skapar en hög tillgänglighet till gata och privat bostadsgård.

*Bottenvåning för BC och BCS<sub>1</sub> ska ha en invändig höjd på minst 3,6 meter från färdigt golv till undersidan av nästa vånings bjälklag.*

*För hus högre än 9 våningar ska bottenvåning ha en invändig höjd på minst 4,6 meter från färdigt golv till undersidan av nästa vånings bjälklag*

*Entréer ska vara orienterade mot allmän plats eller förgårdsmark. Dörrslagning får inte gå ut över allmän plats. Bostadsentréer ska vara genomgående.*

För att visa hänsyn till befintlig bebyggelse och av kulturmiljöskäl så är det viktigt att byggnadsdelar t.ex. burspråk eller balkonger inte sticker ut för mycket ut mot Ulleråkersvägen. I det redovisade projektet i kvarteret Sonetten är dessa element kvaliteter men reglering av dessa har ändå gjorts i plankartan.

*Mot Ulleråkersvägen får balkonger och andra byggnadsdelar endast kraga ut från fasad högst 1,4 meter.*

Mot kollektivtrafikstråket (Morgondrömsvägen) kan gestaltningen ges en större frihet då är stadsrummet är större, än vid Ulleråkersvägen. I kvarteret Strofen ges det höga huset en möjlighet att annonsera sig mot det publika stråket i gatan samt parken. Planförslaget inrymmer en utkragande byggnadsdel med 1,8 meter vilket utmärker husets lokalisering i gaturummet. Detta är en kvalitet vilket säkerställs genom planbestämmelse där byggnadsdelar får kraga ut med högst 1,8 meter från våning tre och uppåt för att säkerställa generösa bottenvåningar som bidrar till upplevelsen av gatumiljön. Den fria höjden behövs för att driftsfordon kan passera där lokalen i bottenvåningen tydligt kan annonseras och ur ett trivselperspektiv för förbipasserande. Vid tolkning av antal våningar får utkragningar ske ovan bottenvåning om bottenvåningen utförs med entresol eller på annat sätt utformas med dubbla rumshöjder (minst åtta meter).

**f<sub>12</sub>** *Byggnad får kraga ut över allmän plats med högst 1,8 meter från våning 3 och uppåt.*

Gestaltningen av mötet mellan ny och befintlig bebyggelse längs Ulleråkersvägen är viktig. I kvarteret Sonetten ska del av byggnad vara av lägre våningsantal mot park (mot norr eller söder) och Ulleråkersvägen än vad nockhöjden föreskriver. Planbestämmelserna anger att del av byggnad som vetter mot park i norr eller söder samt mot Ulleråkersvägen ska vara mellan tre och fem våningar. Kommunen anser att en normal våningshöjd för bostäder är tre meter räknat mellan färdigt golv och nästa vånings golv. För en bottenvåning som ska kunna inrymma verksamheter t.ex. handel eller servicefunktioner anser kommunen att en sådan våning är fem meter.

Det är viktigt att vindsvåningen enbart används till förråd och tekniska installationer, att fönster ej får finnas på vindsvåningen eller att takkupor ej får finnas längs. Detta är motiverat i läget invid den raka axeln mellan Hospitalet och Asylen där utformningen av bebyggelsens takkonstruktion längs Ulleråkersvägen behöver vara lugn och återhållsam. Reglering i detaljplan av vindsvåning är även viktig i kvarteret Strofen där detaljplanen reglerar höjden med högsta byggnadshöjd i meter över nollplan.

**f<sub>2</sub>** *Vindsvåning får enbart användas till förråd och tekniska installationer.*

**f<sub>3</sub>** *Fönster får ej finnas på vindsvåning.*

**f<sub>4</sub>** *Takkupor får ej finnas.*

**f<sub>5</sub>** *Del av byggnad som vetter mot park i norr ska vara 3 våningar.*

**f<sub>6</sub>** *Del av byggnad som vetter mot Ulleråkersvägen ska vara 3 våningar.*

**f<sub>7</sub>** *Del av byggnad som vetter mot Ulleråkersvägen ska vara 5 våningar.*

**f<sub>8</sub>** *Del av byggnad som vetter mot park i söder ska vara 4 våningar.*

Bebyggelsen i kvarteret Strofen har huvudsakligen en kvartersform men där indrag i bebyggelsen från omgivande gator skapar ytor som bjuder in till vistelse för boende i de olika husen samt för förbipasserande. Entrétorgen ramas in av bebyggelse längs gatan samt av lägre bebyggelse in mot bostadsgården, oftast i en eller två våningar (mot kollektivtrafikstråket samt Ulleråkersvägen). Detta ger goda kvaliteter och möjlighet till solinstrålning på bostads- och förskolegård men även ett hänsynstagande till befintlig bebyggelse på andra sidan Ulleråkersvägen. Entrétorgen skapar också förutsättningar för boende och besökande att mötas utan att direkt vistas i gatumiljön. Entrétorgen är tre till antalet och har alla bostads- och cykelrumentréer orienterade mot sig samt kan möjliggöra trädplantering eller annan vegetation, men har olika karaktär. Torget mot Ulleråkersvägen är placerat vid förskolan vilket skapar förutsättningar för lämning och hämtning. Entrétorget i söder mot Bergtrollsvägen ramas in av ett gårdshus i bakkant med en platsbildning vilket ger potential för goda solförhållanden. Entrétorget mot kollektivtrafikstråket (Morgondrömsvägen) ramas in av det höga huset mot Lyrikparken samt dess lågdel in mot gården som i markplan rymmer cykelförråd och en takterrass tillgänglig för de boende i det höga huset. Bebyggelsen vid alla tre entrétorgen är placerade så att visuella släpp in mot bostadsgården kan skapas. Detta förbättrar kontakten mellan gatan och bostadsgården samt ger goda förutsättningar för ökad solinstrålning på bostads- och förskolegården.



*Illustration som visar Byggvestas entrétorg mot Bergtrollsvägen. Illustration framtagen av KOD arkitekter.*

**f<sub>9</sub>** *Entrétorg ska finnas med en minsta bredd av 12 meter.*

**f<sub>10</sub>** *Entrétorg ska finnas med en minsta bredd av 18 meter.*

**f<sub>11</sub>** *Entrétorg ska finnas med en minsta bredd av 11 meter.*

I syfte att möjliggöra god sikt i korsningen mellan Bergtrollsvägen och Morgondrömsvägen (kollektivtrafikstråket) görs en begränsning av byggrätten närmast korsningen i kvarteret Strofen. Detta är motiverat då god sikt för gångtrafikanter, cyklister och bilister behöver åstadkommas i korsningen.

**f<sub>13</sub>** *Byggnad ska avfasas över hörn med 4 meter från gatans användningsgräns i bottenplanet.*

En utformningsbestämmelse om arkitektonisk verkshöjd reglerar att utformningen av byggnaden som ska innehålla tryckstegringsstation måste hålla hög kvalitet med tanke på dess placering i parken invid vattentornet samt invid Ulleråkers stora stråk där många människor kommer att röra sig.

I Lyrikparken kommer en tryckstegringsstation att uppföras i en kulturhistoriskt värdefull miljö samt invid ett av stadsdelens mest befolkade stråk i kollektivtrafikstråket samt Emmy Rappe-stråket. Byggnaden ska gestaltas med hög arkitektonisk kvalitet, och med god anpassning till omgivande parkmiljö och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Planbestämmelsen gäller även för högre byggnader inom planområdet då form och materialval påverkar hur bebyggelsen avtecknar sig mot åsen och i gatumiljön. De högre byggnaderna ska därför ges en sammanhållen gestaltning. Det är särskilt viktigt att dessa högre byggnader, som kommer att utgöra landmärken i stadsdelen både lokalt i Ulleråker och i ett större stadsbildsperspektiv, utformas med en hög arkitektonisk kvalitet.

**f<sub>14</sub>** *Byggnad ska gestaltas med hög arkitektonisk kvalitet.*

## **Offentlig och kommersiell service**

### **Förutsättningar och förändringar**

Inom planområdet finns en närbutik och pizzeria, Kronåsens Livs, en skolmatsal samt lokaler för fastighetsförvaltningen av Ulleråker.

För att skapa förutsättningar för en enkel och hållbar vardag bör ett brett utbud av offentlig och kommersiell service finnas på nära avstånd från bostaden. Planförslaget ställer krav på lokaler i bottenvåningarna som vetter mot kollektivtrafikstråket där många människor förväntas röra sig. Även hörnlägen mot park och kollektivtrafikstråk ska användas till lokaler. Punkthuset i kvarteret Sagan ska även ha lokaler för centrumändamål på våning ett mot kollektivtrafikstråket, ovan bottenvåningen, till följd av att det inte går att klara riktvärden för buller för bostäder på denna plats.

**C** *Centrum.*

**e<sub>1</sub>** *Byggnadens bottenvåning ska användas för centrum.*

*Lokaler i bottenvåning ska ansluta med färdigt golv utan nivåskillnad mot allmän plats.*

Den f.d. portvaktsstugan kan enligt kommunens bedömning inte stå kvar i den framtida kvartersparken, se motivering under *Kulturmiljö*.

I det södra kvarteret föreslås en förskola i bottenvåningen. Förskolan kan rymma fyra avdelningar (cirka 72 barn) för att täcka det behov av förskoleplatser som bostadsbebyggelsen inom planområdet beräknas generera. Utrymmesbehovet för förskolegården är beräknat på cirka 19 m<sup>2</sup>/barn. Kvarteret bedöms vara tillräckligt stort för att rymma både förskolegård och bostadsgård, där förskolegården är cirka 1 370 m<sup>2</sup> stor. Utöver detta behövs plats för angöring med cykel, cykelparkering och barnvagnsparkering vilket tillskapas genom entrétorget mot Ulleråkersvägen. Planförslaget är utformat så att förskolan är placerad i nära anslutning till Lyrikparken, och med huvudsaklig angöring från Ulleråkersvägen och/eller via parken.

## S<sub>1</sub> Förskola.

Parallellt med bearbetningen av detaljplanen har en översyn av lokalisering och kvalitet för förskolor inom hela programområdet genomförts. Inriktningen för arbetet har varit att tydliggöra barnperspektivet och skapa bättre förutsättningar för förskolemiljöer av hög kvalitet. Inriktningen för lokalisering och friytor är:

- Förskolor ska placeras i närhet av park- och naturmiljöer. Gator och stråk ska utformas på ett sätt som stödjer verksamheternas möjligheter att nyttja intilliggande park- och naturområden.
- Förskolornas friytor ska i första hand placeras på egna tomter, friliggande från bostadskvarter.
- Förskolegårdarna ska placeras på ett sätt som ger goda förutsättningar för ett gott mikroklimat med såväl sol som skugga.
- Friytan ska vara minst 20 m<sup>2</sup>/barn.

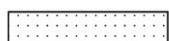
Skolgården för den aktuella förskolan följer ovanstående inriktning och säkerställande av förskolegård och friyta regleras i detaljplan genom prickmark.

Den sociala konsekvensanalysen har pekat på behovet av kvalitativa grönområden intill förskolan som komplement. Den nya förskolan kommer att ligga intill Lyrikparken som i och med den nya detaljplanen aktiveras med en lekvänlig och intressant parkmiljö. Dit kan klasserna gå i omgångar för att vistas i naturlig parkmiljö som komplement till skolgården vid behov. För att utvidga barnens möjligheter till rekreation behöver trafiksituationen gynna barns rörelser i stadsmiljön med tydliga och säkra gång- och cykelvägar till målpunkter för barnen och förskoleverksamheten.

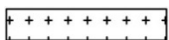
## Friytor

### Förutsättningar och förändringar

För att säkerställa möjlighet till sammanhängande ytor för bostadsgårdar inom kvarteren regleras gårdarna med prickmark, vilket i sin tur ger att byggnader placeras i anslutning mot gator och förgårdsmark. På detta sätt definieras och avgränsas också gaturummen tydligt och ger också möjlighet att skapa bostadsgårdar med god ljudmiljö, solinstrålning samt plats för hantering av dagvatten. I kvarteret Strofen regleras bebyggelse mot parkstråk i Lyrikparken med en placeringsbestämmelse mot allmän plats (gata och park) vilket ska säkerställa att fasader ligger dikt an gata och parkstråket. Detta är viktigt då fasaden därmed ger stadga åt parkstråket som planeras genom Lyrikparken. Planbestämmelserna ovan på sida 29 angående entréers orientering, balkonger m.m. gäller inte för de komplementbyggnader som planen medger.



*Marken får inte förses med byggnad.*



*Marken får endast förses med komplementbyggnader.*

### p<sub>1</sub> Byggnad ska placeras i byggrättens gräns mot allmän plats.

För att säkerställa sol på den förskolegård som ska anordnas inom det södra kvarteret får inga byggnader uppföras inom en del av kvarteret som vetter mot parken. Detta är det läge på gården som har mest solinstrålning, se bilaga med solstudier. Bestämmelsen gynnar också att förskolegården får en placering med direktkontakt med parken. Dessutom regleras bebyggelsen i det södra kvarteret med en planbestämmelse för att entrétorg ska uppföras mot kollektivtrafikstråket, Bergtrollsvägen samt Ulleråkersvägen. Genom denna bestämmelse skapas möjlighet till goda solförhållanden för förskole- och bostadsgård, se vidare under rubriken *Skala och bebyggelsevolym* under *Stadsmiljö, bebyggelse och gestaltning*.

Förgårdsmark ska finnas mot Ulleråkersvägen i det norra och östra kvarteret för att bevara Ulleråkersvägens karaktär, se vidare under rubriken *Kulturmiljö*. På förgårdsmarken finns förutsättningar för planteringar och träd som kan ge gröna kvaliteter till den täta stadsmiljön.

Mellan kvarteren och Lyrikparken avsätts yta på kvartersmark för att anordna till exempel entréplatser, uteplatser och cykelparkeringar. Här finns också plats för att hanterera dagvatten från kvartersmark, se vidare under rubrikerna *Vattenmiljö* och *Teknisk försörjning*. I det östra kvarteret får denna yta också bebyggas med enstaka komplementbyggnader för att möjliggöra till exempel cykelförråd, samt i det södra kvarteret med komplementbyggnader för förskolans verksamhet t.ex. för förvaring av redskap m.m.

### **Grönytefaktor**

En grönytefaktormodell, *Grönytefaktor Ulleråker*, har tagits fram specifikt för Ulleråker i syfte att säkerställa kvalitet för utemiljön på kvartersmark. Genom modellens tre miljöfaktorer (grön, gul, blå) ställs höga krav på kvalitet och mångfunktionella ytor utifrån målen biologisk mångfald (grön), attraktiva miljöer (gul) och en hållbar dagvattenhantering (blå). Grönytefaktormodellen har använts vid utvärderingen av byggherrarnas projektförslag och säkerställs genom markanvisningsavtal mellan respektive byggherre och kommunen. Eftersom det inte är förenligt med Boverkets riktlinjer för bestämelsekatalog utgår denna som planbestämmelse ur plankartan.

## **Sociala frågor**

### **Förutsättningar och förändringar**

#### ***Tillgänglighet för funktionshindrade***

Lyrikparken blir planområdets huvudsakliga offentliga rum. Höjdsättning och utformning av allmänna platser, parker och gator har stor betydelse för hur den offentliga miljön fungerar för personer med nedsatt rörelseförmåga eller andra funktionshinder. Höjdsättning av allmän plats görs i första hand i systemhandling och projektering. Tillgänglighet i och kring byggnader säkerställs i bygglovskedet. Då finns bland annat Boverkets byggregler som ställer krav på närhet till parkeringsplats för rörelsehindrade.

Ny byggnad ska enligt lag utformas så att den är tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Tillgängligheten provas i detalj vid bygglov och tekniskt samråd. Tillbyggnader eller ändringar av befintliga byggnader ska enligt lag utformas så att de är tillgängliga och användbara av personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Vid prövning ska hänsyn tas till befintliga förutsättningar och att det utförs på sådant sätt att byggnadernas kulturhistoriska värden inte skadas av enskilda förändringar.

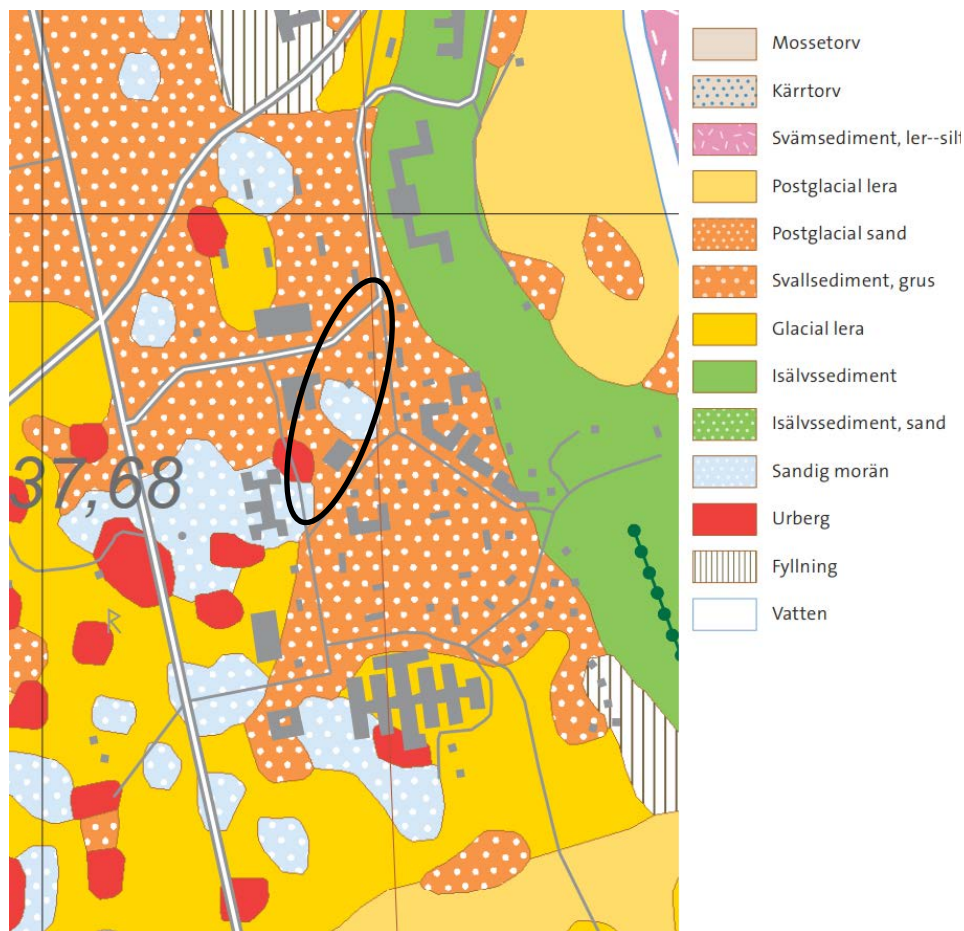
Befintliga byggnader dit allmänheten har tillträde ska tillgängliggöras enligt lag avseende ”Enkelt avhjälpta hinder” för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, om det inte skulle innebära att byggnadernas kulturhistoriska värden skadas av enskilda förändringar. För planbestämmelse om nivåskillnad mellan lokaler och allmän plats, se vidare under rubriken *Offentlig och kommunal service*.

## **Mark och geoteknik**

### **Förutsättningar**

Uppsalaåsen, som går i nord-sydlig riktning genom hela Uppsala, passerar genom Ulleråkers centrala och östra delar. Åsen är en mäktig formation som beräknas innehålla 100 miljoner kubikmeter vatten. Planområdet är beläget strax väster om åskärnan i det så kallade randområdet. Randområdet består av sandiga jordarter som underlagras av morän och sedan berg. Mäktigheten på sand- och moränlagren varierar mellan fyra och åtta meter.





Utdrag ur jordartskarta, planområdet markerat med svart linje.

Enligt jordartskartan består planområdet mestadels av svallsediment, sandig morän samt urberg.

#### Grundläggning av byggnader

Vid byggnation inom planområdet ska försiktighetsåtgärder vidtas för att skydda grund- och ytvattnet. Pålning får ske men nedslagningsdjupet för pålarna ska minimeras. Vid grundläggning ska också i första hand prefabricerade element användas, då lös betong inte får nå marken. Om betong ändå måste gjutras ska marken under gjutzonen skyddas med tätt material. Pålning med traditionella betongpålar, slagna ner till bergets överyta, bedöms inte påverka grundvattnet inom området. Borrade stålrörspålar fylls däremot ofta med betong för att öka bärigheten. Det är därför viktigt att pålarna borrar ner ordentligt i berget så att det blir en tät botten mot bergets överyta. Byggmaterial som kan avge eller utlösa (miljöfarliga) ämnen ska inte användas.

Nivån för högsta grundvattenyta ska alltid undersökas inför borrh- och pålningsarbeten. Dispens från gällande vattenskyddsföreskrifter kan behöva sökas om pålningsarbetet sker inom skyddsavstånd från högsta grundvattenyta eller grundvattenytans trycknivå (1 meter inom yttre skyddsområde och 3 meter inom inre skyddsområde).

### Vattenmiljö – grundvatten och ytvatten

#### Förutsättningar

##### Uppsalaåsen

Uppsalaåsen är basen i Uppsalas vattenförsörjning och åsen fungerar som ett råvattenmagasin. Utvecklingen av Ulleråker får inte äventyra möjligheten att även i framtiden nyttja Uppsalaåsen som dricksvattentäkt. Uppsalaåsen är skyddad som vattentäkt och även utpekad som riksintresse. Åsen är belagd med miljökvalitetsnormer (MKN) samt Livsmedelsverkets riktvärden för dricksvatten. Ullerå-

kerområdet avvattnas till vattenförekomsten Uppsalaåsen-Uppsala (SE 664296 - 160193). Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) har Uppsalaåsen-Uppsala god kvantitativ status men otillfredsställande kemisk status pga. förhöjda halter av bekämpningsmedel (BAM och PFAA7) samt perfluorerade ämnen (PFAS11) Målet är att god kvantitativ status ska uppnås 2021 och god kemisk status år 2027 på grund av undantag för bekämpningsmedel (2027).

Planområdet är beläget inom yttre vattenskyddsområde.

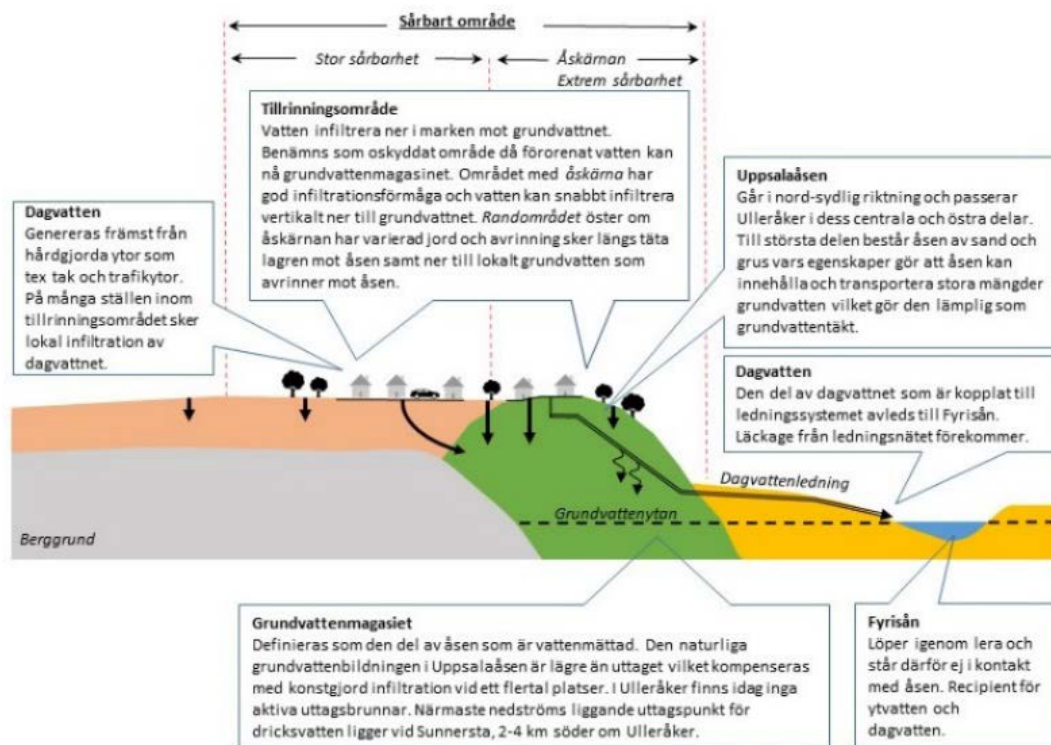


Illustration över Ulleråkers vattenförekomster och befintliga dagvattenflöden. Bilden visar en östvästlig tvärsnitt och pilarna illustrerar vattnets olika flödesvägar inom området. Bilden är modifierad efter originalet från rapporten Hållbar vattenmiljö (Sweco).

### Fyrisån

Planområdet avvattnas åt öster mot Fyrisån. Fyrisån tillhör Norrströms huvudavrinningsområde som har sitt källflöde i trakten av Dannemora och mynnar i Ekoln, en vik av Mälaren söder om Uppsala. Ulleråker påverkar primärt vattenförekomsterna Fyrisån Jumkilsån-Sävjaån (SE6639992-160212) samt Fyrisån Ekoln -Sävjaån (SE663334-160460). Målet är att god kemisk status ska uppnås 2021 och god ekologisk status 2027. En utbyggnad i Ulleråker får inte riskera att försämra förutsättningarna för att uppnå MKN för Fyrisån.

MKN för Fyrisån har nyligen uppdaterats. Kommunen har använt dessa data (VISS, arbetsmaterial 2017-09-01) som planeringsförutsättningar. Vattenförekomsten Fyrisån Jumkilsån-Sävjaån och Fyrisån Ekoln-Sävjaån bedöms båda sammantaget ha måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Utslagsgivande vid klassning till måttlig ekologisk status för Jumkilsån-Sävjaån är de biologiska kvalitetsfaktorerna kiselalger och fisk medan näringsämnen (totalfosfor) är utslagsgivande för Ekoln-Sävjaån. För Jumkilsån-Sävjaån motiverar, enligt Vattenmyndighetens bedömning även arsenikhalterna i klassning till måttlig status. Myndighetens bedömning tar dock inte hänsyn till bakgrundshalt. Tas hänsyn till denna, enligt (HVMFS 2013:19; Rapport 2016:16) motsvarar dock halterna god status.

Styrande för att vattenförekomsterna inte bedöms uppnå god kemisk status, med undantag för de överallt överskridande ämnena PBDE och kvicksilver, är förhöjda halter av antracen i sediment. I Fyrisån Jumkilsån-Sävjaån finns även förhöjda halter av PFOS. Vattenmyndigheten konstaterar dock att ytterligare provtagning krävs för att belägga status kring PFOS. Ny bedömning av MKN innebär att zink (som nu baseras på biotillgängliga halter, och inte lösta halter) uppnår god status, vilket innebär att det inte längre föreligger något förbättringsbehov för ämnet.

Hydromorfologiska kvalitetsfaktorer (konnektivitet, hydrologisk regim, morfologiskt tillstånd) bedöms av vattenmyndigheten motsvara måttlig till hög status i de båda vattenförekomsterna.

### **Förändringar**

Sedan samrådet har kommunen tagit fram flertalet utredningar inom vatten. Dessa består av Hållbar vattenmiljö (uppdaterat sedan samrådet), riskanalysen etapp 1 för Ulleråker, PM sårbarhetsklasser och sårbarhetszoner, handlingsplan vatten inkl. åtgärdslista, Ulleråker dagvattenhantering.

#### *Sammanvägd riskbedömning för Uppsalaåsen*

Kommunen har sedan samrådet i samverkan mellan kommunens förvaltningar och bolag tagit fram en riskhanteringsprocess för att fastställa hållbar markanvändning inom hela Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde. Arbetet har inneburit att identifiera skyddsobjekt och potentiella risker och att ta fram metod för värdering av riskerna. Med denna helhetssyn som grund har en fördjupning för Ulleråker utförts, som resulterat i en ny riskanalys, "Hållbar markanvändning i Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde, Etapp 1 Metodbeskrivning av föreslagna riskhanteringsprocess samt redovisning av riskanalys av programområde Ulleråker, juni 2017". Riskanalysen beskriver exploateringsrisker på grundvattenförekomsten utan hänsyn tagen till kommande skyddsåtgärder (14 identifierade skadehändelser beskrivs). Utredningens resultat visar att utsläpp av bensin på åskärnan är den skadehändelse som har högst risknivå i Ulleråker. Om skadehändelsen inträffar innebär det att halter i nivå med miljökvalitetsnormerna kan komma att överskridas lokalt. Utifrån skadehändelserna har ett antal skyddsåtgärder tagits fram, i syfte att kunna genomföra exploateringen utan ökad risk för den långsiktiga dricksvattenproduktionen och utan att MKN för grundvatten överskrids. Åtgärderna utgörs i första hand av åtgärder som minskar sannolikheten för att en händelse ska uppstå, t ex kollision med bil eller läckage av miljöfarliga ämnen. Ulleråkers mobilitetsåtgärder, förbud av miljöfarlig verksamhet och krav på miljövänliga material är därför prioriterade. En säker dagvattenhantering som leder bort det förorenade vattnet om olyckan trots allt sker, utgör ett viktigt komplement. Kommunen kommer även att, utifrån försiktighetsprincipen, ställa krav på att släckvatten vid brand ska samlas upp och avledas i täta system. Detta trots att riskanalysens resultat inte visar att denna skadehändelse riskerar att förorena grundvattnet. Under byggtiden bedöms att konsekvensen av ett spill från anläggningsmaskiner kan jämföras med de beräknade konsekvenserna för spill i samband med trafikolyckor. Anläggnings- och schaktarbeten som planeras inom Ulleråker kräver därför långtgående krav på skyddsåtgärder och egenkontroll under byggskedet.

Skyddsåtgärderna finns beskrivna i den Handlingsplan för vatten som utgör underlagsutredning för detaljplanen. Åtgärderna redovisas som förebyggande åtgärder samt skyddsåtgärder för olika skeden (projekterings- och planeringsskede, bygg- och anläggningssskede, förvaltnings- och driftsskede). Förutom skyddsåtgärder listas även den instans som ansvarar för att respektive åtgärd blir genomförd och den instans som kontrollerar och följer upp skyddsåtgärden.

Arbetet med att, utifrån beslutad riskhanteringsprocess, ta fram riktlinjer för markanvändningen inom hela Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde fortgår och kommer att färdigställas innan detaljplanens antagande.

För extremt sårbart område pågår en fördjupning av riskanalysen. Syftet är att analysera planeringsförutsättningarna inom området samt vid behov revidera föreslagna skyddsåtgärder och mar-

kanvändning. Arbetet ska säkerställa att skyddsåtgärderna ur försiktighetssynpunkt är tillräckliga och hanterar konsekvenserna av att bygga i det extremt sårbara området, med bibehållen exploateringsgrad, enligt planprogram.

Den fördjupade riskanalysen beräknas vara klar i december 2017. Den aktuella detaljplanen berör det extremt sårbara området i och med Ulleråkersvägen. Föreslagna skyddsåtgärder för Ulleråkersvägen innebär att vägen kommer utgöra ett förbättrat skydd för grundvattnet jämfört med dagens utformning.

### *Sårbarhetsklassning*

En förnyad sårbarhetsklassning har tagits fram, utifrån bland annat geohydrologiska förutsättningar, i syfte att tydliggöra hur sårbart grundvattnet är i olika delar av Ulleråker. De nya sårbarhetszonerna benämns nu som områden med extrem sårbarhet, stor sårbarhet och liten sårbarhet. Det betyder bland annat att området i västra delen av Ulleråker, mot Dag Hammarskjölds väg, har klassats som mer sårbart än tidigare. Som en försiktighetsåtgärd har också gränsen mellan stor sårbarhet och extrem sårbarhet (åskärnan) flyttats något västerut för att inkludera hela Ulleråkersvägen norr om Gustaf Kjellbergs väg. Planområdet ligger huvudsakligen inom område med stor sårbarhet utöver en mindre del inom område för extrem sårbarhet (Ulleråkersvägen).



*Bild över ny sårbarhetskarta inkl. nya planområdesgränser*

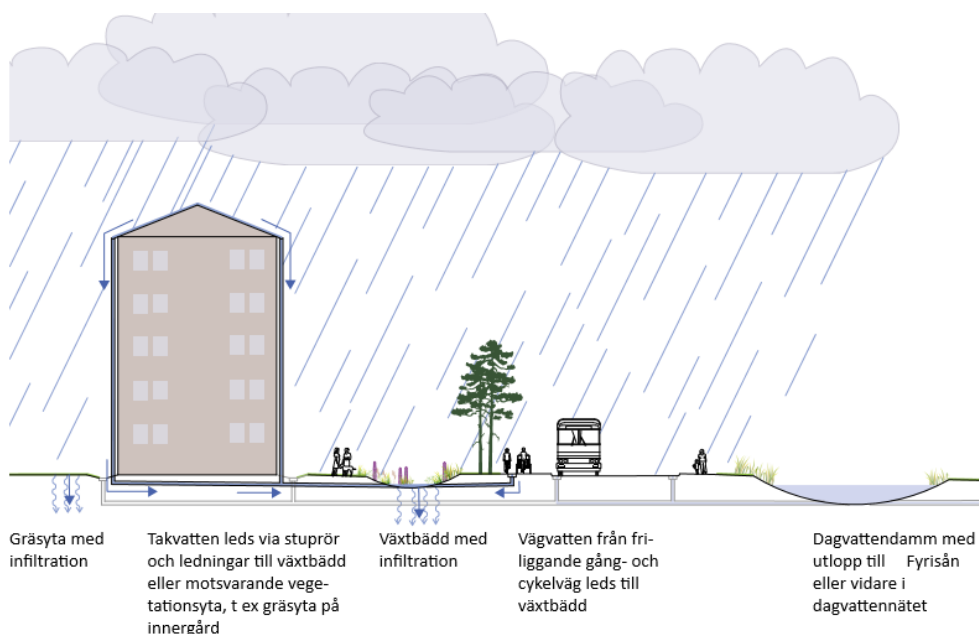
### *Säkerställande av skydd av grund- och ytvatten*

Dagvattenutredningen för planområdet (Sweco 2017) visar att samtliga mängder av de studerade ämnena minskar efter rening, med undantag av kväve som ökar. De ämnen som studerats är även fosfor, koppar, zink, kadmium, arsenik, suspenderade ämnen och olja. Dagvatten från området rinner idag helt orenat och utan kontroll ner i Fyrisån. Föreslagen dagvattenrening i dammar innebär att belastningen av samtliga analyserade ämnen minskar, jämfört med idag. Utöver dammar

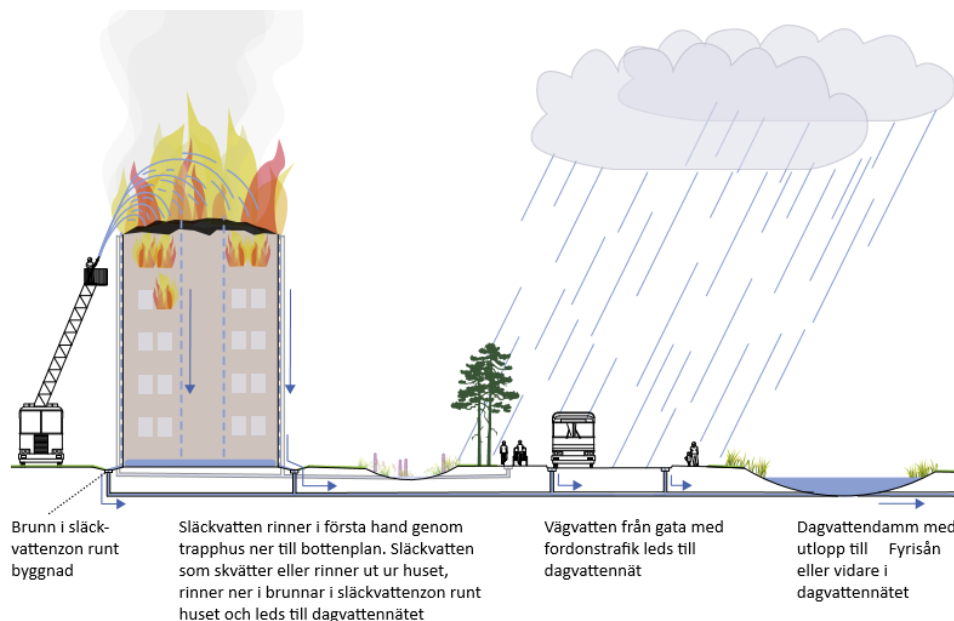
kommer andra reningsåtgärder såsom mobilitetsåtgärder, materialvals krav och hantering av takvatten i växtbäddar, minska belastningen ytterligare. Föreslagna åtgärder innebär därmed en minskad påverkan på Fyrisån jämfört med dagens situation. Slutsatsen i utredningen är att för den planerade exploateringen med föreslagna reningsåtgärder uppnås icke försämringskravet för miljö kvalitetsnormerna för Fyrisån och Mälaren.

Aktuell detaljplan bedöms inte ha någon påverkan på hydromorfologiska kvalitetsfaktorer, inom ramen för ekologisk status.

De föreslagna prioriterade förebyggande åtgärderna (t.ex. mobilitet och dagvattenhantering) och skyddsåtgärderna i de olika skedena (projektering, bygg- och anläggning, och drift och förvaltningsskede) kommer att skydda grundvattnet och säkerställa uppfyllelse av MKN och riktvärden för dricksvatten. Exploateringen av Ulleråker medför inget tillskott av något av de ämnen som bidrar till täktens otillfredsställande kemiska status, dvs bekämpningsmedel (PFAA7 och BAM) eller PFAS11. Totalt sett innebär åtgärderna ett förbättrat grundvattenskydd i jämförelse med dagens befintliga bebyggelse och dess verksamhet som idag innebär en risk för lokal påverkan på grundvattnet vid en eventuell olycka eller annat tillbud.



*Illustration, hantering av dagvatten från tak och gång- och cykelvägar. Illustration framtagen av Bjerking.*



*Illustration, hantering av släckvatten vid brand samt dagvatten från gator med fordonstrafik. Illustration framtagen av Bjerking.*

### *Ett robust och tätt dagvattensystem*

#### Rent dagvatten

Naturmark och parker planeras så att regnvatten kan infiltrera och bidra till grundvattenbildningen. Även dagvatten från tak, gårdar och friliggande gång- och cykelvägar tillåts att infiltrera, efter rening i växtbäddar eller motsvarande vegetationslager. Skyfallsregn, d.v.s. regn större än vad områdets ledningsnät är dimensionerat för, får infiltrera på grönytor då det mest förorenade dagvattnet redan avskiljts till ledningsnätet via så kallad first flush. Överskottsvattnet leds med fördel ut över grönytor för att bidra till grundvattenbildningen. Med den föreslagna dagvattenreningen dimensioneras dagvattenanläggningen för ett 20-årsregn. Gator ska utgöra avrinningsstråk och höjdsätts med detta i åtanke. Detta medför att mycket mer vatten tillåts infiltrera i granskningsförslaget än i samrådsförslaget. I plankartan reserveras utrymme för hantering av dagvatten genom planbestämmelse. Om det är flera fastighetsägare inom ett kvarter ska det ska finnas möjlighet att göra gemensamma dagvattenlösningar inom kvarteret.

*Takvatten ska avledas till vegetation och infiltreras inom kvarteret.*

**g<sub>1</sub>** Markreservat för gemensamhetsanläggning för dagvatten.

**n<sub>1</sub>** Marken ska vara tillgänglig för hantering av dagvatten.

#### Förorenat dagvatten

Dagvatten från körytor (gator, parkeringsplatser, angöringsytor) samt dagvatten från gång- och cykelvägar som ligger i direkt anslutning till körytor tillåts inte infiltrera utan leds istället i tätt och robust dagvattensystem och vidare för rening i dagvattendammar innan det leds vidare till recipienten Fyrisån. För att förhindra att vägdagvatten rinner in i växtbäddar placerade i gatuummet, byggs dessa växtbäddar förhöjda eller på annat sätt avskilda från gatan. Kör- och parkeringsytor för rörelsehindrade regleras på plankartan med bestämmelse för att undvika att förorenat dagvatten infiltrerar.

*Marken för körytor ska utföras ogenomsläpplig.*

Som en extra försiktighets- och skyddsåtgärd ska byggnaderna förses med en tät släckvattenzon. Enligt den nya riskanalysen är inte längre brand den största risken men i händelse av stor brand, ofta vindsbrand, havererar taket och så även takavvattningen. Det släckvatten som kan vara förorenat genom att de varit i kontakt med branden, rinner i första hand inne byggnaden ner till bottenplan. Släckvatten som rinner ut ur byggnaden eller utmed husväggar omhändertas inom släckvattenzonen. Släckvattnet leds via dagvattennätet vidare till dagvattendammarna. Räddningstjänsten har rimlig tid att stänga dammutloppet och kan sanera. Släckvattnet når inte ytvattenrecipienten Fyrisån. Dagvattendammarna förses med nödstopp för att kunna omhänderta eventuella föroreningar och förhindra att dessa når ytvattenrecipienten (Fyrisån).

*Släckvatten ska uppsamlas och avledas i täta system. Uppsamlingszonen ska sträcka sig två meter ut från byggnad och ansluta mot sockel med tät skarv.*

Inom område för stor sårbarhet och planområdet får källare anordnas. Krav ställs på utformning av källare vilka ska utföras täta med täta skarvar och utan rör genomföringar i golvnivå. Om källare med bilgarage byggs ska dessa även utföras med aktivt brandskydd med t.ex. sprinklersystem. Eftersom planområdet är beläget inom yttre vattenskyddsområde måste gällande föreskrifter följas vid etablering av källare.

*Källare ska utföras täta med täta skarvar och utan rör genomföringar i golvnivå. I bilgarage ska källare utföras med aktivt brandskydd.*

#### *Dagvattendammarna*

Dammarna som ska ta emot dagvatten från planområdet placeras i område med liten sårbarhet, nere vid Fyrisån. Dammen föreslås inom ett område som omfattas av strandskydd men utanför karterad översvämningsszon för ett 200-årsflöde i Fyrisån. Risken för att sediment spolats från dammarna ut vid en översvämning i Fyrisån anses därför som låg och tätare tömningsintervaller av sediment bedöms med anledning av detta inte vara nödvändigt. Dispens från strandskyddet kan komma att krävas. Samtliga dammar förses med oljeavskiljande funktion, och in- och utloppen kommer att vara förberedda för att kunna stängas vid händelse av en olycka av mycket stor omfattning. Dammarna utformas så att en kontrollpunkt för vattenkvalitet finns innan utloppet. För att minimera riskerna för läckage och spridning av föroreningar till grundvattnet byggs ledningsnätet för dag- och spillvatten med extra krav på täthet. Dammarna närmast Fyrisån utformas ej med särskilda krav på täthet eftersom de placeras ovanpå ett lerlager som i sig utgör ett tillräckligt skydd. Dammarna ska färdigställas så att de är klara när dagvattennätet är utbyggt och tar emot dagvatten från den nya exploateringen. I samband med projektering av dammarna tas skötselplaner fram som ger instruktioner för skötselmetoder och intervall, kopplat till detaljutformningen. Uppsala Vatten och Avfall AB har ansvar att tillse ledningarnas/dammarnas funktion över tid. För vidare beskrivning av dammarna hänvisas till dagvattenutredningen (Sweco, 2017).

Angående markåtkomst för t.ex. ledningar och dammar som Uppsala Vatten och Avfall AB ska anlägga utanför detaljplaneområdet säkerställs detta genom avtal med kommunen. En överenskommelse för skötsel och ansvar för dammarna och ytorna runt omkring behöver också upprättas. Se vidare under rubriken Genomförande.

## **Hållbar mobilitet**

### **Förutsättningar och förändringar**

#### ***Mobilitet***

I Ulleråker ska det vara enkelt att resa hållbart. Gång, cykel och kollektivtrafik ska vara förstahandsval. Det innebär att resor som görs med gång, cykel eller kollektivtrafik ska vara prioriterade framför bilen. Målet utifrån planprogrammets intentioner är att minst 80 % av alla resor ska ske med gång, cykel eller kollektivtrafik. Motorfordonstrafiken inom området begränsas kraftigt med hänsyn till områdets placering på Uppsalas vattentäkt samt ur ett stadsmiljöperspektiv. Genom utvecklingen av Ull-

Ulleråker vill Uppsala kommun flytta fram positionerna när det gäller hållbara resor och omvandlingen kommer vara en viktig del i arbetet mot kommunens långsiktiga klimat- och miljömål. Under planeringsprocessen planeras flera olika åtgärder för hållbar mobilitet. För att kunna nå uppsatta mål krävs aktiv målstyrning genom hela projektet. Som verktyg för att stödja och samordna genomförandet av åtgärder har en handlingsplan för hållbar mobilitet i Ulleråker tagits fram. För detaljplanen har en åtgärdsplan med specifika åtgärder för mobilitet i detaljplanen tagits fram.

### **Trafikflöden**

En analys av framtida trafikflöden av de prioriterade trafikslagen gång, cykel och kollektivtrafik har gjorts i planarbetet. Cykelflödesmätningar inom Ulleråker saknas. På Kungsängsleden norr om planområdet uppgår cykeltrafikflödet till 1 800 cykelresor/medelveckodygn och längs Dag Hammarskjölds väg uppgår cykeltrafikflödet till 2 600 cykelresor/medelveckodygn.

Trafikprognoser för gångtrafiken vid full utbyggnad enligt planprogrammet visar på omkring 3 000 gångresor/medelveckodygn längs Ulleråkersvägen. Fotgängarflödet på Emmy Rappes väg blir drygt 1400 gångresor/medelveckodygn i kvarteret som ansluter till Ulleråkersvägen, och omkring 500 gångresor/medelveckodygn på övriga delar.

Motsvarande siffror för cykeltrafiken vid full utbyggnad visar på drygt 2 000 cykelresor/medelveckodygn längs Ulleråkersvägen. Cykelflödet på Emmy Rappes väg blir drygt 600 cykelresor/medelveckodygn.

Idag har Ulleråkersvägen ett trafikflöde på cirka 500 ÅDT (årsdygnstrafik). Även om mobilitetssatsningar genomförs i enlighet med planprogrammet förväntas trafiken öka (särskilt för gång, cykel och kollektivtrafik) inom planområdet i och med att Ulleråker byggs ut, då fler människor kommer att bo och röra sig i området.

En trafikanalys med tre trafikscenarion har tagits fram; Nuläge, planförslaget 2030 innehållande föreslagna ny bebyggelse inom planområdet och angränsande kvarter med busstrafik i planerat kollektivtrafikstråk, samt prognos år 2050 vilket innebär ökad trafik på Kungsängsleden och Dag Hammarskjölds väg på grund av utbyggnaden av södra staden samt spårvagnstrafik i kollektivtrafikstråket. Nya hastigheter på Dag Hammarskjölds väg (40 km/h istället för nuvarande 50-70 km/h) samt införande av 30 km/h inom Ulleråker har använts i trafikanalysen. Trafikanalysen visar att Ulleråkersvägen i höjd med kvarteret Sagan får ett trafikflöde på cirka 1 500 ÅDT. I höjd med kvarteret Strofen blir trafikflödet cirka 2 400 ÅDT. Längs Morgondrömsvägen (kollektivtrafikstråket) förväntas trafikflödet bli cirka 300 ÅDT, vilket består av angränsningstrafik, sopbilar samt transporter till lokalerna längs gatan. Samtliga trafikflöden avser både scenariot 2030 samt prognosåret 2050.

### **Gators funktion, utformning och karaktär**

Idag sker cykling i huvudsak i blandtrafik. Gångbana finns endast längs Ulleråkersvägens sydöstra sida, söder om Gustav Kjellbergs väg. Genom området norr om kullen går en cykelbana som också till viss del är tillfartsväg till närbutiken Kronåsens livs. Cykelbanan kopplar samman Emmy Rappes väg med Ulleråkersvägen. Idag går biltrafik inom planområdet på Ulleråkersvägen, Emmy Rappes väg och Bernhard Jakobowskys väg.

Detaljplan för kvarteret Sagan m.fl. är beläget mellan kollektivtrafikstråket och Ulleråkersvägen, vilket ger kvarteren närhet till både attraktiv kollektivtrafik och cykelväg av hög kvalitet. Därutöver omges kvarteren av gångfartsgator, där fotgängarna har företräde. Längs kollektivtrafikstråket finns gågator som sammanbinder området med Vinghästtorget och det breda serviceutbud som planeras där.





Ulleråkersvägen i plan (till vänster) och sektion (till höger). Bild framtagen av Mandaworks/Warm in the winter.

Planförslagets gatunät ska uppmuntra resor till fots och med cykel. Hastigheten på de större gatorna begränsas till 30 km/h och de lokala gatorna utformas som gångfartsområden, där fotgängarna har företräde. Särskilt fokus kommer läggas på att skapa säkra och trygga skolvägar. Levande bottenvåningar och gott utbud av service ska bidra till att en stor del av inköps- och service resor sker lokalt. Vagnar, förvaringsskåp och leveransskåp underlättar för både e-handel och inköpsresor till fots.

## **GATA**      *Gata*

En hög standard för cykel planeras bland annat genom snabbcykelvägar, breda cykelvägar där cyklister kan mötas i bredd, trygg och säker cykelparkering, hyrcykelsystem och offentliga cykelpumpar. I fastigheterna är kraven högt ställda på cykelparkering och cykelfaciliteter vilket styrs genom markanvisningsavtal.

Ett bygglogistikcenter ska etableras för att effektivisera, samlasta och minska antalet byggtransporter. Ett logistikcenter planeras i området för att samordna och effektivisera avfallshantering, gods- och paketleveranser.



Bergtrollsvägen i plan (till vänster) och sektion (till höger). Bild framtagen av Mandaworks/Warm in the winter.

### Angöring, parkering

Parkeringsnormen för området är låg, med endast 5 parkeringsplatser per 1000 kvm BOA. All parkering friköps och samlas i mobilitetshus. Mobilitetshuset syftar till att tillhandahålla olika mobilitets-tjänster och ersätter traditionella parkeringshus. Mobilitetshuset är lokaliserade i strategiska lägen i Ulleråkers yttre delar för att minska behovet av biltransporter inom Ulleråker. Varje bilresa inleds på så vis med en promenad, vilket visat sig minska benägenheten att använda bil. I mobilitetshuset planeras för bilpool, hyrbil och cykelpool för att ytterligare reducera behovet av att äga en egen bil. En betydande andel av parkeringsplatserna är även utrustade med laddstolpar för att främja elbilsanvändning.

Gatuparkering planeras endast för personer med funktionshinder på anvisade platser. Huvudinriktningen är att kravet om parkering för rörelsehindrade enligt BBR (Boverkets byggregler) inte ska uppfyllas på kommunens mark, om det inte finns särskilda skäl att göra en sådan lösning. Planförslaget innehåller p-remsor i gatusektionerna för kollektivtrafikstråket, Ulleråkersvägen samt Bergtrollsvägen, men möjlighet finns att i vissa kvarter inom planområdet kunna lösa parkering för rörelsehindrade på kvartersmark.

För detaljplanen har en åtgärdsplan med specifika mobilitetsåtgärder tagits fram. Krav på att cykelparkeringar ska ordnas integrerat i byggnad i varje projekt har ställts i markansvisningsskedet och regleras inte i detaljplanen. Det ställs höga krav på cykelvänliga fastigheter innebärande säkra låsmöjligheter, cykelrum i markplan inom 25 från varje entré, plats för lådcyklar och eluttag för elcyklar, cykelrum med cykelpump och reparationsställ. De flesta kvarteren löser detta, t.ex. i kvarteret Strofen där cykelrum är lokaliserade med entréer mot entrétorgen, och kvarteret Sonetten kompletterar cykelparkering i källaren med cykelförråd i markplan invid bostadsgården, på yta som i detaljplanen regleras genom korsprickmark för komplementbyggnader.

**P<sub>1</sub>** Parkering för rörelsehindrade, angöring och plantering.

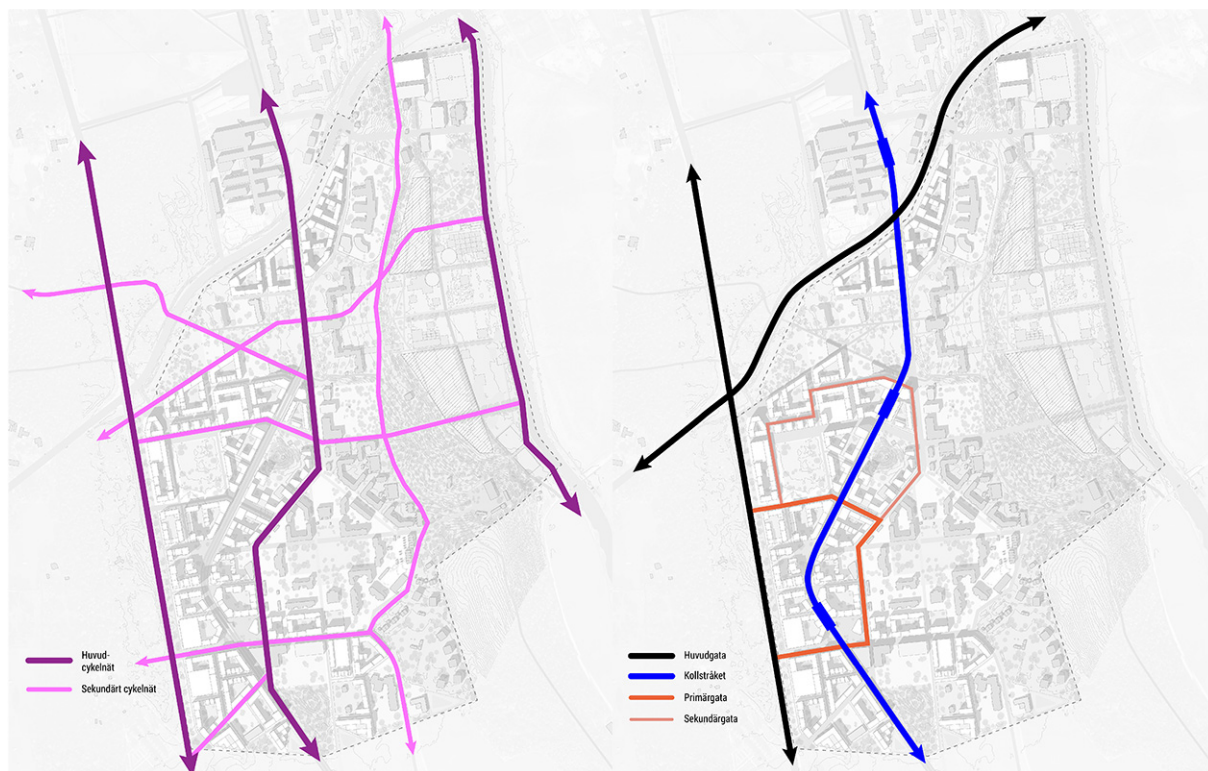
### **Kollektivtrafik.**

Kollektivtrafikstråket utgör ryggraden i transportsystemet genom Ulleråker och en del av detta stråk ligger i planområdet. Stråket planeras ha god framkomlighet som sammanbinder Ulleråker med centrala staden. Hållplatser ska placeras strategiskt för att ge en god tillgänglighet till kollektivtrafik i området. Detaljplanen möjliggör hållplatsläge vid kvarteret Sagan eller i höjd med Lyrikparken. Slutgiltigt läge studeras översiktligt i samverkan med UL och kommunen.

Ulleråkersvägen trafikeras idag av flera olika busslinjer (stadsbusslinje nummer 4, 12). En hållplats finns i planområdets sydöstra del, vid Gustaf Kjellbergs väg, och en hållplats ligger i norr, nära Hospitalet. Stadsbusslinjerna planeras trafikera Ulleråkersvägen fram tills att det kollektivtrafikstråket är utbyggt.

En del av kunskaresspåret, som planeras längs Ulleråkers nya kollektivtrafikstråk, planläggs som allmän plats GATA. Gatusektionens bredd om 24 meter medger separat kollektivtrafikkörfält i mitten och gånggata med möjlighet till angöring längs kvarterets fasader, se sektion och plan nedan. Utrymmet inom sektionen är förberett för att stomlinjen på sikt ska kunna trafikeras med spårvagn. Trafikanalys och buller- och vibrationsutredningar har med spårtrafik som parameter i ett framtida scenario kring kollektivtrafik genom området.

**spår**                      *Kollektivtrafik. Spårbunden trafik får anläggas.*



*Bilden till vänster visar cykelnätet i Ulleråker. Huvudcykelnätet med mörk lila linje och sekundärt cykelnät med ljus lila linje. Bilden till höger visar gatunätet i Ulleråker till där kollektivtrafikstråket har blå linje, huvudgata svart linje, primärgata bredare röd linje och sekundärgata tunn röd linje.*



Kollektivtrafikstråket i plan (till vänster) och sektion (till höger) som visar en möjlig framtida utformning. Bild framtagen av Mandaworks/Warm in the winter.

### Cykelväg

Ulleråkersvägen är en del av ett huvudcykelstråk. Cykelbanan är dubbelriktad och är förlagd till östra sidan av Ulleråkersvägen inom planområdet. Cykelbanan har en bredd om 3,5 meter för god framkomlighet. På Bergtrollsvägen planeras enkelriktade cykelbanor på vardera sidan av körbanan. Därtill planeras för ett snabbcykelstråk utanför planområdet, längs Dag Hammarskjölds vägs östra sida.

## Hälsa och säkerhet

### Förutsättningar och förändringar

#### Buller

En bullerutredning har utförts, där underlaget utgörs av trafikanalysen, se under rubriken *Hållbar mobilitet*. Detaljplanen förhåller sig till Boverkets allmänna råd 2008:1 och de riktvärden som anges där.

Beräkningsresultatet i bullerutredningen visar att områden närmast trafikerade vägar får ekvivalenta ljudnivåer över 55 dB(A) och maximala ljudnivåer över 70 dB(A). Innergårdar och ytor i mitten av planområdet får ljudnivåer under gällande riktvärden för uteplatser. Den planerade förskolegården i södra kvarterets innergård klarar alla krav för ljudnivåer.

Vad gäller ljudnivån vid fasad klaras riktvärdet 55 dB(A) förutom fasader mot kollektivtrafikstråket och mot Bergtrollsvägen där ljudnivåer överstiger 55 dB(A). Detta gör att lägenheter som planeras mot dessa fasader måste ha tillgång till en ljuddämpad eller tyst sida för minst hälften av bostadsrummen.

De två punkthusen i planområdet behöver åtgärder i form av takabsorbenter på balkonger, täta räcken samt inglasningar för att riktvärdena ska kunna klaras. Punkthuset i kvarteret Sagan har analyserats i en fördjupad PM. Lägenheter i det nordvästra hörnet av punkthuset (i utredningen kallat typlägenhet A) klarar riktvärden enligt avstegsfall B med tekniska lösningar, dock ej för plan ett och två. För plan

ett och två kan mer långtgående inglasningar eller specialfönster utredas, alternativt planeras utrymmen vid dessa fasader som lokaler utan krav på ljudnivå från trafik vid fasad. Möjlighet finns också att studera om punkthusets form för att klara riktvärden. Tekniska lösningar för plan tre till tio erfordras, vilket innebär 21 % av alla bostäder i huset (åtta lägenheter). I övrigt klarar lägenheterna riktvärden enligt Avstegsfall B, vissa med justering av planlösning.

Kommunen bedömer att mängden tekniska lösningar är rimligt utifrån den plats punkthuset står på samt de prognosticerade trafikflödena.

Ulleråkers ljudmiljö motsvarar många andra platser i det växande Uppsala och de bullernivåer som beräknats för planområdet föranleder inga åtgärder utöver punkthuset i planområdets norra kvarter. En planbestämmelse har förts in på plankartan som anger att i lägenheter ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot sida med maximalt 55 dBA. Dock ska det strävas efter att nå en nivå motsvarande ljudvärdet där så är möjligt.

**m<sub>1</sub>** *Minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot sida med maximalt 55 dBA.*

### ***Vibrationer***

Under 2017 har kommunen tagit beslut om att vid nyexploatering planera för framtida spårväg, men beslut om det framtida kollektivtrafiksystemet finns ännu inte. Det blir därför viktigt att nya byggnader i anslutning till kollektivtrafikens stomlinjer förbereds för en spårbunden kollektivtrafik, bland annat genom att utreda buller- och vibrationsnivåer.

En buller- och vibrationsutredning samt PM med bedömning om vibrationspåverkan från spårtrafik har tagits fram. Marken inom planområdet har ett kort avstånd ned till berg vilket medför att byggnaderna kommer grundläggas på fast mark ur vibrationshänseende. Vibrationsnivåerna för byggnader som ligger inom 10 meter från spåret bedöms bli under gällande riktvärden 0,4 mm/s och lägre än känsletröskeln 0,3 mm/s (frekvensvägd vibrationsnivå RMS) under förutsättning att rälen monteras med vibrationsdämpning mellan räl och slippers eller betong. Då pålning förväntas vara den vanligaste grundläggningsmetoden inom Ulleråker bedömer kommunen att vibrationsnivåer inte behöver regleras med planbestämmelse.

### ***Solinstrålning***

En solstudie har gjorts med alla kvarteren inlagda i en 3D-modell med markhöjder för att säkerställa vilken påverkan tillkommande bebyggelse får på solinstrålning på bostads- och förskolegård inom planområdet och utanför.

För kvarteret Sagan har justeringar gjorts av bebyggelsen för att bättre anpassa sig efter platsens förutsättningar. Den södra bebyggelsevolymen som möter Lyrikiparken utgör motsvarande tre våningar vilket ger förutsättningar till solinstrålning på bostadsgården samt på det loftgångssystem som är en viktig och kompletterande vistelseyta för boende.

I kvarteret Sonetten har de fyra stadsparkshusen olika höjder samt en placering vilket skapar släpp in mot Lyrikiparken som ger förutsättningar för solinstrålning mellan husen och in mot parken.

I kvarteret Strofen ger föreslagna höjder och placering av bebyggelse förutsättningar för att förskolegården kommer vara solbelyst och även erbjuda skugga för förskolebarnen. Del av bostadsgården får sämre möjlighet till solinstrålning, särskilt närmast kollektivtrafikstråket.

Solstudien visar att ingen skuggning av Lindparken är att vänta från bebyggelsen inom planområdet. Den skuggverkan som uppstår är dels en konsekvens av befintliga byggnader i Lindparkens närhet (västra del) och dels av den volym av bebyggelse som ingår i övrig programstruktur, dvs. kvarteret sö-

der om aktuell detaljplan. Det blir därför viktigt att i kommande detaljplan, studera höjden av denna bebyggelse.

### ***Dagsljusanalys***

Möjlighet till dagsljus i lägenhet regleras i BBR (Boverkets byggregler) och säkerställs i bygglovs-skedet. En dagsljusanalys tagits fram för bebyggelsen inom planområdet vilken visar potentiella problem med att klara dagsljuskravet i lägenheten. Analysen visar problem med att klara dagsljuskravet på några platser inom alla kvarteren. Bl.a. utifrån analysens resultat har korrigeringar gjorts i planförslaget för att förbättra möjligheten att leva upp till dagsljuskravet. T.ex. har den södra byggnaden i kvarteret Sagan sänkts till tre våningar mot Lyrikparken.

Problem med att klara dagsljuskravet kan åtgärdas med en medveten fönstersättning och större fönster, minskat antal balkonger och storlek samt genom att undvika balkonger över fönster på underliggande våning. Dessutom kan ljusa fasadmateri- al i angränsande byggnader bättre reflektera dagsljus in i lägenheterna samt även ljusare färger inne i lägenheten. Även reflekterande fasadmateri- al kan förbättra dagsljuset inne i lägenheterna samt uterummen. Även justering av bebyggelsens volymer och placering kan förbättra möjlighet att klara dagsljuskravet. Resultatet av analysen är ett viktigt underlag för involverade byggherrar att till bygglovsskedet projektera hus som lever upp till kraven om dagsljus i BBR.

I dagsljusanalysen ingår även studier av allmän plats. Analysen pekar på lämpligheten i var funktioner inom allmän plats bör inrymmas. Funktioner kan t.ex. vara grönområden, sittplatser, gångstråk m.m. Analysen visar t.ex. att mest lämplig markanvändning för gångstråk är beläget i Lyrikparkens norra del. Detta läge sammanfaller med det föreslagna Emmy Rappe-stråket som kommunen avser utveckla.

### ***Aktiv mobilitet och trafiksäkerhet***

Målet om hållbara vardagsresor bidrar till bättre hälsa bland annat genom lägre bullernivåer, mindre luftföroreningar samt ökad fysisk aktivitet. Att planera för ökad gång, cykel och kollektivtrafik har stor potential vad gäller förbättrad hälsa bland boende. Den positiva hälsoeffekten av ökad gång, cykel och kollektivtrafik överskrider vida de negativa effekterna av att oskyddade trafikanter löper en ökad risk att utsättas trafikolyckor eller luftföroreningar.

Högsta tillåtna hastighet inom området är 30 km/h för att öka trafiksäkerheten och tryggheten. Gator ska utformas med prioritet och hög trafiksäkerhet för hållbar mobilitet vilket minskar risken för allvarliga olyckor hålls låg i Ulleråker.

### ***Klimat***

För att klara framtida klimatförändringar med exempelvis kraftiga regn dimensioneras dagvattensystemet med en klimatkoefficient om 1,25. Höjdsättningen av kvartersmarken kommer att möjliggöra att dagvattnet vid kraftiga regn kan avledas till gatorna, som fungerar som sekundära avrinningsvägar. Dessutom möjliggörs infiltration på kvartersmarkens bostadsgårdar vilket även regleras som med en planbestämmelse, se under rubriken *Vatten*.

### ***Markföroreningar***

Genomförda markundersökningar från planprogrammet visar inte på att marken inom planområdet är förorenad.

I länsstyrelsens MIFO-databas återfinns ett objekt som är lokaliserat i Ulleråker men utanför planområdet. Det är trädgården som tillhörde Ulleråkers sjukhus, en plantskola och handelsträdgård med frilandsodling, växthus och orangeri. Området har av länsstyrelsen bedömts hamna i riskklass 1 (mycket hög risk), det vill säga den högsta riskklassen. Detta område är beläget öster om åsen och inom område med liten sårbarhet. Exploatering kommer inte att ske på denna plats inom ramen för denna de-

taljplan. Mot bakgrund av exploateringens omfattning inom hela planprogramområdet är det av stor vikt att miljöförvaltningen löpande informeras om eventuellt nyupptäckta förorenade platser/områden.

### ***Luft***

Bedömningen av luftkvalitet som gjordes i utredningen 2016 visade att miljökvalitetsnormerna för luft för bostäder och skolor klaras vid det aktuella planområdet. Trafikflödena inne i Ulleråker beräknas vara låga, och därmed bör varken bostadsmiljöer eller förskoleverksamhet riskera att bli utsatta för dålig luft. Problem med luftföroreningar kan väntas bli mindre även vid ett genomförande av detaljplanen till följd av teknikutveckling och beteendeförändringar. Dessutom kan mobilitetsåtgärder och projektering av gatunätet minska och begränsa biltrafik och premiera kollektivtrafik, gång och cykel inom Ulleråker. Planområdets läge invid en kvarterspark är också gynnsamt för luftkvaliteten. Kommunens uppföljning kring luft svarar upp för både uppfyllelse av MKN och regionala miljömål och inkluderar även Ulleråker.

## **Teknisk försörjning**

### **Förutsättningar och förändringar**

De äldre delarna av Ulleråker har ett delvis föråldrat system för teknisk försörjning. Området har historiskt sett varit till stora delar självförsörjande, utan egentlig koppling till stadens övriga system. Det finns ett flera kilometer långt underjordiskt kulvertsystem för transporter och teknisk försörjning mellan byggnader. Detta system behöver försörja befintlig bebyggelse till dess att ny infrastruktur finns på plats. Det finns viss överkapacitet i befintliga el-, vatten- och avloppssystem som försörjer de nyaste delarna av Ulleråker, utmed Ulleråkersvägen. Denna överkapacitet går att utnyttja för de inledande utbyggnadsetapperna. Inom planområdet finns också ledningar som måste tas bort och/eller ersättas vid planens genomförande.

### ***Kulvert med ledningar***

Genom planområdets sydvästra del går Ulleråkers stora kulvert där olika ledningar, bland annat en större fiberkabel, är förlagda. Kulverten måste rivas och ledningarna flyttas innan det södra kvarteret kan bebyggas i sin helhet.

### ***Värme***

En fjärrvärmeledning löper genom planområdets södra del. Denna ledning, som försörjer stora delar av södra Uppsala, behöver flyttas ut i Ulleråkersvägen för att delar av det södra och det östra kvarteret ska kunna bebyggas. Bebyggelsen inom planområdet kan anslutas till fjärrvärmenätet.

### ***Vatten och avlopp***

Planområdet kommer att ingå i verksamhetsområdet för allmänt vatten och avlopp, och anslutningsavgift ska erläggas enligt gällande taxa.

En vattenledning som går genom planområdet och försörjer hus 27 i norra delen av planområdet försörjer även andra befintliga hus i norra Ulleråker. För att kunna behålla vattenförsörjningen till befintliga hus samtidigt som planområdets norra och östra delar ska kunna bebyggas måste därför ledningen först läggas om/ersättas i nytt läge.

Nya huvudledningar för vatten och avlopp kommer att byggas från Rosendal till Kungsängsverket via Ulleråker. Ledningarna kommer att gå i Emmy Rappes väg och genom Lyrikparken. Det nya VA-ledningsnätet som byggs upp inom Ulleråker kommer att kopplas till dessa huvudledningar.

Ledningsstråket genom Lyrikparken har förlagts med ambitionen att kunna spara så många träd som möjligt inom planområdet. Ledningsstråket kräver dock ett stort utrymme vilket kommer att innebära att flera lärkträd behöver avverkas. Läget för ledningsområdet går strax norr om kvarteret Sonetten för att sedan vika av nordväst rakt genom parken innan det når fram till kollektivtrafikstråket (Morgondrömsvägen). En tryckstegringsstation behöver anläggas i anslutning till ledningsområdet. Byggnad-

dens exakta placering har utretts i samband med parkens utformning sedan samrådet. Ett E-område för tryckstegringsstation är lokaliserat i parken om 10x10 meter samt en nockhöjd om tre meter.

**E<sub>1</sub>**            *Tryckstegringsstation.*

### **Dagvatten**

Ett nytt ledningssystem, inklusive dagvattendammar, kommer att byggas för att ta hand om dagvatten inom Ulleråker på ett säkert sätt. Smutsigt dagvatten får inte infiltrera i åsen och riskera att förorena grundvattnet, utan måste ledas bort i täta system. Vattnet måste också renas, så att recipienten Fyrisån inte förorenas och miljökvalitetsnormer (MKN) inte överskrids. Rening sker främst i dagvattendammarna som anläggs vid Fyrisån, utanför planområdet.

### **Tele**

En teleledning går tvärs genom planområdet och behöver ersättas för att det östra kvarteret ska kunna bebyggas. Nya teleledningar förläggs i Ulleråkersvägen och bebyggelsen kan ansluta till dessa.

### **Bredband**

Ett nytt nät för bredband/fiber kommer att byggas upp inom Ulleråker. Ledningarna förläggs i Ulleråkersvägen och bebyggelsen kan ansluta till dessa.

### **Avfall**

Inom Ulleråker ska avfallshämtning och källsortering kunna ske på ett enkelt sätt, för att underlätta för de boende i vardagen och minimera transporter inom området. Ulleråkers gatustruktur är i huvudsak utformad som ett rutnät, utan återvändsgränder. Detta ger möjlighet till rundkörning och att renhållningsfordon kan angöra utan backningsrörelser, vilket ger en trafiksäker miljö.

Avståndet mellan bostadens entré och soprum för hushållsavfall (brännbart och matavfall) ska vara högst 50 meter enligt Boverkets byggregler. Målet i Ulleråker är också att möjliggöra källsortering med insamling av cirka 10 fraktioner i närheten av bostaden. Det pågår ett arbete kring avfallshantering, hantering av fraktioner och att minska och effektivisera transporter.

Avfallshämtning för hushållssopor ska kunna ske enligt arbetsmiljöverkets föreskrifter, vilket bland annat innebär att avståndet (dragvägen) mellan soprummet och hämtfordonet får vara högst 10 meter. Dragvägen ska vara hårdgjord och utan nivåskillnader. I Ulleråker sker angöring med motorfordon från allmänna gator, vilket innebär att utrymme säkerställs i gatusektionen för att kunna komma tillräckligt nära soprummen vid bostäderna. Vid kvarteren längs Ulleråkersvägen är detta särskilt viktigt, då planen av kulturmiljöskäl med prickmark reglerar att byggnaderna inte kan placeras närmre än tre meter från fastighetsgränsen mot gatan. Dessutom har områdets huvudcykelstråk längs Ulleråkersvägen flyttats till östra sidan av Ulleråkersvägen. Soprum behöver placeras nära fastighetsgränsen mot gatan.

## **PLANENS GENOMFÖRANDE**

### **Organisatoriska åtgärder**

#### **Huvudmannaskap**

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området.

#### **Tidplan**

Förslag till detaljplan ställs ut för granskning under fjärde kvartalet 2017. Beslut om att anta detaljplanen beräknas som tidigast till andra kvartalet 2018. Såvida inte detaljplanen överklagas vinner planen laga kraft tre veckor efter den dag kommunfullmäktige justerade protokoll anslagits. Uppsala Vatten



och Avfall AB bygger ut nya huvudledningar för vatten-, dagvatten- och avlopp som går från Rosendal, längs Dag Hammarskjölds väg, genom Ulleråker och planområdet och vidare mot Kungsängsverket. Detta projekt genomförs självständigt och parallellt med utbyggnaden av Ulleråker. Del av utbyggnaden av Ulleråkers VA-ledningar kommer att förläggas till detta huvudstråk som ska gå tvärs genom Lyrikparken. Utbyggnaden av huvudledningsnätet beräknas starta under första kvartalet 2018.

Nedan redovisas en preliminär tidplan för genomförande av detaljplanen. Tidplanen kan komma att justeras då mer detaljerad information kring de tekniska förutsättningarna finns tillgängliga.

|                                       |                       |
|---------------------------------------|-----------------------|
| - Antagande detaljplan                | andra kvartalet 2018  |
| - Laga kraft detaljplan               | andra kvartalet 2018  |
| - Fastighetsbildning                  | tredje kvartalet 2018 |
| - Start för utbyggnad av gator        | 2019                  |
| - Start för utbyggnad av kvartersmark | 2019-2020             |

### **Ettappvis utbyggnad**

Utbyggnaden av området är indelat i etapper och är beroende av att byggprocessen sker i en viss ordning. Detta på grund av att befintliga byggnader inom planområdet samt andra delar av Ulleråker som idag försörjs med teknisk infrastruktur som rivs och ska ersättas med ny. I vissa fall behöver gamla tekniska system ersättas av nya innan de gamla rivs. Först när gamla system har rivits kan marktillträden för de nya bostadskvarteren aktualiseras. En viktig pusselbit i kommunens ansvar för utveckling av området är att kunna ha verksamheter i befintliga byggnader igång så länge det är möjligt. Detta för att inte tomställa området utan istället möjliggöra en levande stadsdel redan före samt under byggtiden.

När detaljplanen har vunnit laga kraft påbörjas förberedande arbeten gällande den tekniska infrastrukturen samt ett färdigställande av detaljprojektering för allmänna platser. En entreprenad för gatuutbyggnad beräknas kunna vara upphandlad till 2019 varpå om- och nybyggnationen av de allmänna platserna kan påbörjas. Arbetena planeras att starta i den befintliga Ulleråkersvägen.

Lyrikparken och kollektivtrafikstråket kan genomföras i sin helhet först när hus 73 och hus 27 har rivits. En ersättningslokal för Lundellska skolans matsal behöver komma till stånd innan hus 73 kan rivas.

Tillträde till kvartersmarken inom planområdet och byggstart av bostäder och lokaler kan ske då utbyggnad av allmän plats möjliggör detta. Det innebär att kommunen måste ha möjlighet att bygga ut gator och annan infrastruktur innan tillträde till kvartersmark sker om situationen kräver detta.

### **Ansvarsfördelning**

Genom huvudmannskapet ansvarar kommunen för att gator och andra allmänna anläggningar byggs ut till kommunal standard. För programområdet Ulleråker håller ett särskilt kvalitetsprogram på att tas fram för att fastlägga hur allmänna platser inom stadsdelen ska gestaltas och vilka funktioner inom den allmänna platsen som får särskild vikt i stadsdelen. Kommunen ansvarar för drift och underhåll av sådana anläggningar. Kommunen kommer att äga mark för parkering och angöring (P<sub>1</sub>) och avser vidare upplåta mark för parkering till det kommunala parkeringsbolaget Uppsala Parkering AB.

Uppsala Vatten och Avfall AB är huvudman för allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattenanläggningar inom verksamhetsområde för allmänt VA i Uppsala kommun. Uppsala Vatten och Avfall AB är ansvarig för att anläggningarna byggs ut i området så att ny bebyggelse kan anslutas samt svara för drift och underhåll av dessa. Uppsala Vatten och Avfall AB är även ansvarig för anläggandet av de dagvattendammar som är lokaliserade utanför planområdet, samt för drift och skötsel av dessa

Övriga ägare av teknisk infrastruktur ansvarar som huvudman för dessa för utbyggnad och drift av sina respektive anläggningar. Kommunen är ansvarig för att ordna en ledningssamordning för berörda ledningsägare i samband med utbyggnaden av allmänna platser i området. På så sätt kan ledningsdragningar samordnas på ett effektivt sätt. Se vidare under rubriken *Ledningar*.

Respektive byggherre/fastighetsägare ansvarar för genomförande av åtgärder för enskilt ändamål inom kvartersmark. Det kan gälla bostadshus, anläggningar för omhändertagande av dagvatten och VA-servisledningar från förbindelsepunkt till byggnader.

Uppsala Parkering AB är ansvarig för att uppföra mobilitetshus inom område som ligger utanför planområdet men som ska användas för boendeparkering för boende inom planområdet. Uppsala Parkering AB är ansvarig för drift och underhåll av detta mobilitetshus. Bolaget ansvar även för parkeringar inom mark som inte är privat.

Berörda fastighetsägare har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för att genomföra detaljplanen.

### **Organisation**

Stadsbyggnadsförvaltningen genom enheten *Plan och Bygg* är ansvarig för att ta fram detaljplanen samt handläggning av bygglovsansökningar.

Stadsbyggnadsförvaltningen genom enheten för *Gata, Park, Natur* ansvarar för utbyggnad av allmänna gator och parker inom planområdet.

Stadsbyggnadsförvaltningen genom enheten *Mark och exploatering* är ansvarig för frågor rörande fastigheter samt avtalsfrågor så som markanvisningsavtal och köpeavtal. Enheten är även ansvarig för upprättande av tillfälliga avtal för exempelvis etableringar i utbyggnadsskedet.

Uppsala Vatten och Avfall AB ansvarar för utbyggnad och drift av VA-anläggningar inom kommunens verksamhetsområde. Det kommunala bolaget ansvarar också för hämtning av hushållsavfall.

Uppsala kommun har en kommunal lantmäterimyndighet vilken svarar för fastighetsbildningsärenden inom kommunen.

### **Avtal**

#### ***Planavtal***

Planmyndigheten och Kommunstyrelsen har tecknat ett planavtal som reglerar kostnader för framtagandet av detaljplanen. Kommunstyrelsen fördelar sedan denna kostnad på de byggherrar kommunstyrelsen tecknar markanvisningsavtal med, kostnaden motsvarar byggherrens respektive andel av den totala byggrätten inom detaljplanen.

#### ***Markanvisningsavtal***

Överlåtelse av de blivande fastigheterna föregås av en markanvisning. En markanvisning innebär en tidig option för en byggherre att med ensamrätt och i samarbete med kommunen utveckla ett bebyggelseprojekt inom aktuellt markområde för att sedan förvärva och bebygga området.

Markanvisningsavtal samt efterföljande köpeavtal upprättas mellan kommunen (Kommunstyrelsen) och aktuell byggherre.

För aktuellt detaljplaneområde har samtliga byggherrar erhållit en tidig option på byggrätter i form av en markanvisning. I avtalet har kommunen ställt krav på att en vidare bearbetning av respektive byggherres projekt ska ske samt att ett tilläggsavtal till markanvisningsavtalet ska tecknas inom en viss tid. Detta gör kommunen för att låsa de individuella projektens kvalitéer i avtal med berörda byggherrar.

Inom planområdet finns ett identifierat behov av ett LSS-boende samt en förskola. Läge och omfattning av dessa funktioner kommer att regleras i avtal med berörda byggherrar.

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott har beslutat att anvisa mark i det norra kvarteret till Rikshem/Folkhem trä och i det östra kvarteret till Småa AB. Vidare har utskottet tagit beslut om att anvisa mark i det södra kvarteret till ByggVesta samt Hökerum bygg AB.

Byggherrar vilka erhållit markanvisning inom detaljplanen har tagit fram förslag på hur kvarteren kan bebyggas i enlighet med planförslaget inriktning, se illustrationer under rubriken *Stadsmiljö, bebyggelse och gestaltning*.

### ***Köpeavtal för exploatering***

Kommunen har för avsikt att teckna köpeavtal med respektive byggherre för överlåtande av anvisad mark då bygglov beviljats som överensstämmer med det projekt som parterna i markanvisningsavtal och tillägg till markanvisningsavtal har enats om ska förverkligas.

Genom att teckna köpeavtal efter beviljat bygglov kan kommunen kontrollera att byggherren tagit sitt ansvar för att säkerställa att byggherrens projekt uppfyller de särskilda krav och kvaliteter som kommunen formulerat avseende bland annat bebyggelseutformning och gestaltning, åtgärder för skydd för yt- och grundvatten samt mobilitetsåtgärder kopplat till hållbara vardagsresor etc.

Köpeavtalet reglerar villkoren för nybyggnation. Avtalet ska tydligt redogöra för byggherrens ansvar inom kvartersmarken och den samordning som krävs med intilliggande fastighetsägare och med kommunen som huvudman för allmän plats inom planområdet.

### ***Avtal om tekniska anläggningar***

#### Allmänna ledningar i allmän plats

Kommunen har avtal med befintliga ägare av ledningar för allmänna ändamål i kommunen om att dessa får förläggas ledningar i allmän plats, dessa avtal omnämns markavtal och gäller kommunövergripande och inte för specifika geografiska områden. I gällande markavtal regleras ansvar och kostnadsfördelning för eventuell flytt av befintliga ledningar. Vi nybyggnation är finansieringsansvaret ledningsägarens.

För utbyggnad av Va-anläggningar som förläggs inom planområdet tecknar kommunen och Va-huvudmannen, Uppsala Vatten och Avfall AB, avtal om samverkan och gemensam upphandling av entreprenad. Finansiering av utbyggnad av Va-anläggning sker genom anläggningsavgift vilken respektive byggherre står för i samband med utbyggnaden av kvartersmark. Flytt av befintliga ledningar bekostas av kommunen.

#### Tät släckvattenzon

Inom planområdet finns särskilda krav på en tät släckvattenzon intill fasad, detta för att kunna säkerställa att eventuellt släckvatten vid brand inte ska kunna infiltrera marken och förorena grundvattentäkten.

#### Dagvattendamm

En damm för hantering av dagvattenflöden och rening av dagvatten från Ulleråkers första etapp (inkluderat denna detaljplan) kommer att byggas utanför planområdet, i anslutning vid Hospitalparken vid Fyrisån. Avtal för anläggningen och ytor kring denna ska tecknas med Uppsala Vatten och Avfall AB för att reglera utbyggnad samt kostnader för drift och underhåll av anläggningen.

I det fall byggnad ligger i gräns mot allmän plats ligger tätskikten inom den allmänna platsen. I det fall särskild anläggning bedöms behöva ligga inom den allmänna platsen är sådan anläggning att betrakta som enskild och särskilt servitutsavtal ska upprättas mellan kommunen som fastighetsägare och aktuell byggherre.

### E-område för tryckstegringsstation

Uppsala Vatten och Avfall AB har behov av att förlägga en tryckstegringsstation i anslutning till huvudledning för VA som går genom Lyrikparken. Ytan för funktionen har säkerställts i planen genom E-område. Särskilt avtal ska upprättas mellan kommunen och Uppsala Vatten och Avfall AB för att säkerställa funktionen.

### ***Upplåtelseavtal av parkeringsytor samt driftsavtal***

Kommunen kommer äga mark för parkeringsytor för rörelsehindrade, angöring och gatuplantering inom kvartersmark (P<sub>1</sub> i plankarta). Upplåtelseavtal ska tecknas mellan Kommunstyrelsen så som fastighetsägare och Uppsala Parkerings AB för områden inom kvartersmark med ändamålet parkering och angöring, där behovet av att anlägga enskilda handikapparkeringar finns. Uppsala Parkerings AB upplåter marken vidare i andra hand till enskilda berörda.

Gatu- och samhällsmiljönämnden (GSN) ska ansvara för drift och underhåll av ovan nämnda ytor. Driftsavtal kan behöva tecknas mellan Kommunstyrelsen och Gatu- och samhällsmiljönämnden (GSN) avseende drift av kvartersmark med ändamålet parkering och angöring alternativt mellan Gatu- och samhällsmiljönämnden (GSN) och Uppsala Parkerings AB.

### **Genomförande och uppföljning av projektspecifika fokusområden**

Kommunen är på väg att ta fram åtgärdsförslag inom Ulleåkerprojektets tre fokusområden *God stadsmiljö, Hållbar vattenmiljö* och *Hållbara vardagsresor*. Åtgärdena finns dokumenterade i *Strategi och handlingsplan för riskreducerande åtgärder för grundvatten i Ulleråker med bilagd åtgärdslista, Strategi och handlingsplan för mobilitet i Ulleråker*, samt *Mobilitet i Ulleråker – specifika åtgärder för mobilitet i detaljplanerna Sagan m.fl. och Vinghästen m.fl.* Under 2018 kommer även *Kvalitetsprogram för allmän plats och kvartersmark* färdigställas med riktlinjer för utformning och gestaltning som ska ligga till grund för kommande bygglovprövningar.

Även dokumentation såsom MKB och SKA (social konsekvensanalys)-verktyg innehåller åtgärdsförslag som är kopplade till fokusområden och då särskilt *God stadsmiljö*. Kommunen avser inrätta en process/särskild organisation för kontroll och uppföljning av genomförande av åtgärder kopplade till projektets fokusområden. Åtgärdena avses följas upp kvartalsvis och redovisa hur/var/av vem och i samband med vilka tidpunkter specifika åtgärder ska genomföras.

### ***Miljöstyrningsplan***

En del i detta uppföljningssystem föreslås utgöras av en *Miljöstyrningsplan* för genomförande och uppföljning av åtgärder kopplade till miljö- och naturvärden t.ex. fornlämningar och skydd, bevarande och kompensationsåtgärder enligt MKB. Planen klargör hur, vem och i vilket skede miljö- och naturvärden hanteras inom projektets olika planerings- och genomförandeskedan såsom t ex dispens för rödlistade arter, avverkning av träd, kompensationsåtgärder. Miljöstyrningsplanen omfattar även kulturmiljöfrågor.

### ***Beredskapsplan***

Ett viktigt instrument för att minska konsekvenserna av en oönskad händelse kopplat till skydd av yt- och grundvattnet inom Ulleråker är att kommunen upprättar en *beredskapsplan* som hanterar frågor om såväl yt- som grundvattenskydd.

## **Tekniska åtgärder**

### **Utredningar inför bygglovsprövning**

De byggherrar som innehar markanvisning inom planområdet bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen inom respektive byggherres markanvisningsområde.

## **Vibrationer**

Det är byggherrens ansvar att genomföra en riskanalys som omfattar besiktning av grannfastigheterna innan byggstart. Den bekostas av byggherren. Om riskanalysen påvisar risk för vibrationsstörningar ligger det i byggherrens eget intresse att vidta åtgärder mot byggrelaterade skador. För åtgärder inom allmän plats har kommunen som fastighetsägare samma ansvar.

## **Skydd av grund- och ytvatten**

Byggherren ansvarar för att i projektering, anläggning, byggskede samt i förvaltning och drift av sitt projekt inom kvarteretsmark följa de särskilda kraven på tekniska åtgärder för skydd av grund- och ytvatten som preciseras i dokumentet *Strategi och handlingsplan för riskreducerande åtgärder för grundvatten i Ulleråker med bilagd åtgärdslista*. Dokumentet beskriver de tekniska funktionskrav som ställs på alla exploateringsprojekt i Ulleråker för att uppfylla grundläggande krav. De tekniska åtgärdskraven avser bl.a. anläggande av källare, pålning, spontning, grundplattor, brandskydd, täta skikt och fordonsuppställning.

## **Dispens för markarbeten/pålning/spontning**

Gällande vattenskyddsföreskrifter för området ska följas. Ansökan om dispens från gällande vattenskyddsföreskrifter kan behöva sökas hos Länsstyrelsen för mark, schakt och pålningsarbeten. Det är byggherrens ansvar att utreda om dispens är nödvändig samt ansvarar för sådan ansökan.

## **Dispens för vattenverksamhet**

Dispens från strandskyddet kan komma att krävas för anläggande av den dagvattendamm som planeras i anslutning till Fyrisån för fördröjning och rening av dagvatten från bl.a. planområdet.

## **Dispens för trädavverkning**

Kommunen ansvarar för att samråda med Länsstyrelsen kring avverkning av särskilt värdefulla träd inom planområdet. Ansökan om dispens för trädavverkning kan behöva sökas hos Länsstyrelsen, byggherren ansvarar för sådan ansökan.

## **Dagvattendamm**

Dagvattendamm för fördröjning och rening av dagvatten i anslutning till Fyrisån ska byggas ut för att hantera avrinning från exploatering i etapp 1. Dagvattendammarna ska färdigställas så att de är klara när dagvattennätet är utbyggt och tar emot dagvatten från den nya exploateringen. I samband med projektering av dammarna tas skötselplaner fram som ger instruktioner för skötselmetoder och intervall, kopplat till detaljutformningen. Här säkerställs att dammarnas funktion upprätthålls under hela deras livslängd, där Uppsala Vatten ansvarar för tillsyn och skötsel.

Dagvattenhanteringen under byggnation sker enligt normalt förfarande. Om det finns behov av att avleda dagvatten ska det först ledas till en container där partiklar kan sedimentera, innan vidare avledning till dagvattennätet. Detta för att säkerställa att inte sediment fastnar i ledningar eller förs med till Fyrisån. Hanteringen av ytligt grundvatten/överskottsvatten och avledningen av detta till den allmänna dagvattenanläggningen ska vara godkänd av Uppsala Vatten/ Miljö- och hälsoskyddsnämnden.

## **Arkeologi**

Kommunen samråder med Länsstyrelsen om förutsättningar för samordning kring planering och genomförande av arkeologiska utredningar inom planområdet inför ett genomförande av detaljplanen.

## **Markmiljö**

Om markföroreningar påträffas ska tillsynsmyndigheten kontaktas.

De förorenade områden som finns registrerade i MIFO registret, alternativt som påträffas vid kommande markarbeten, skall hanteras i enlighet med Miljöbalkens krav på verksamhetsutövarens skyldighet att anmäla, utreda och åtgärda förorenade områden. Resultatet av den miljötekniska markundersökning som genomfördes 2016 avseende markföroreningar kunde utifrån fältundersökningen, jordprovtagningen och laboratorieanalyserna bedömas att marklagren inom området för detaljplanen inte innehåller några föroreningar som förhindrar byggandet av bostäder.

### **Geotekniska undersökningar**

En översiktlig geoteknisk undersökning genomfördes 2015. Resultatet dokumenterades i en markteknisk undersökningsrapport. Ytterligare geotekniska undersökningar kan behöva utföras i fortsatt projektering med tätare borrhål samt kontroll av fast mark/berg för att ge grundläggningsrekommendationer och dimensionering av grundkonstruktioner ges för specifika objekt.

### **Ledningar**

#### ***Nya ledningar***

Enskilda anläggningar som tillhör byggherre, så som ledningar, pumpar och brunnar etc., ska förläggas i kvartersmark om inget annat avtalats med kommunen.

Inom planområdet kommer följande ledningar med namngiven ledningsägare att förläggas:

Dagvatten (Uppsala Vatten och Avfall AB).

Spillvatten (Uppsala Vatten och Avfall AB).

Vatten (Uppsala Vatten och Avfall AB).

Fjärrvärme (Vattenfall).

Tele och fiber (Borderlight, IP-Only och Skanova).

El (Vattenfall).

#### ***Befintliga ledningar***

Det kan finnas befintliga, av Kommunen okända, ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger byggherren att undersöka om ytterligare ledningar finns inom det egna utbyggnadsområdet. Byggherren ska kontakta berörda ledningsägare i god tid innan markarbeten påbörjas. Utsättning av befintliga kablar ska begäras innan arbetena sätts igång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

### **Ekonomiska åtgärder**

Ett planavtal har tecknats mellan planmyndigheten och Kommunstyrelsen vilket reglerar kostnader för framtagandet av detaljplanen. Kommunstyrelsen överlåter i sin tur kostnader för framtagande av detaljplan på berörda byggherrar genom markanvisningsavtal.

Byggherren bär det ekonomiska ansvaret för genomförande av anläggningar inom kvartersmark. Respektive byggherre står avgift för bygglov, bygganmälan och lantmäteriförrättningar samt anslutningsavgifter för teknisk infrastruktur.

Kommunen är huvudman för anläggningar inom allmän plats. Dessa åtaganden finansieras delvis genom försäljning av kvartersmark för bebyggelse. Åtgärder som är av större kommunal betydelse som exempelvis större trafikanläggningar eller parker kan delvis komma att finansieras genom skattemedel. Respektive ledningsägare bekostar frambyggnad av ny ledningsinfrastruktur. Utbyggnad finansieras genom anslutningsavgifter till respektive system. Kostnaderna för flytt av eller borttagande av befintliga ledningar och därtill hörande anläggningar regleras mellan kommunen och respektive ledningsägare.

I det fall kollektivtrafiken inom Ulleråker blir spårbunden har kommunen möjlighet till medfinansiering av berörda byggherrar för sådan utbyggnad. Det är kollektivtrafikförvaltningen UL som bygger ut och äger sådan anläggning. Privata fastighetsägare som tjänar på sådan infrastruktursatsning gör en

värdeökning på sin fastighet vilken kommunen har rätt att ta del av för finansieringen av transportinfrastrukturen enligt bestämmelse i plan och bygglagen. En skälig fördelning av kostnader kopplade till förväntad värdepåverkan kommer studeras vidare i det fallet spårtrafik aktualiseras.

Sammanfattningsvis kan konstateras att detaljplanen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

## **Fastighetsrättsliga åtgärder**

### **Fastighetsbildning, rättigheter och gemensamhetsanläggningar**

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande.

För att tillskapa de bostadskvarter samt gator och parker som föreslås i planförslaget så måste fastighetsbildningsåtgärder vidtas. Med fastighetsbildning avses bland annat nybildning av fastigheter genom avstyckning, ändring av fastighetensgränser genom fastighetsreglering och bildande av servitut, gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter. Fastighetsbildningsåtgärder prövas i en lantmäteriförrättning som handläggs av den kommunala lantmäterimyndigheten i Uppsala kommun.

Kommunen äger all mark inom detaljplanen varför hanteringen av fastighetsbildningsfrågor är enklare än i fall där flertalet fastighetsägare är inblandade. När detaljplanen har vunnit laga kraft handlar det i detta fall främst om att avstycka bostadskvarteren från kommunens fastighet Kronåsen 1:25. Beroende på antalet byggherrar inom varje kvarter, upplåtelseformer, storlek på bostadsrättsföreningar etc. kan kvarteren komma att delas in i flera fastigheter. Kommunen ansöker om avstyckning av bostadskvarteren genom fastighetsbildning. Kvarvarande mark utgör kommunens gatufastighet och har kvar fastighetsbeteckningen Kronåsen 1:25.

I det norra kvarteret inom planområdet bildas två nya fastigheter då kvarteret utgörs av bostadsrätter i den norra delen och hyresrätter i den södra. Det mellersta kvarteret bildas endast en fastighet. I det södra kvarteret bildas två nya fastigheter då två byggherrar delar på detta kvarter. Om byggherren skulle önska att dela upp sin fastighet ytterligare svarar denne själv för sådan fastighetsbildning.

Inom det norra och södra kvarteret kan det bli aktuellt med tredimensionell fastighetsbildning då olika ändamål ryms inom samma byggnadskropp. Detaljplanen möjliggör för tredimensionell fastighetsbildning. Det är den enskilde fastighetsägaren som initierar sådan fastighetsbildning om behov uppstår.

Användningsområde P<sub>1</sub> (parkering för rörelsehindrade, angöring och plantering) i detaljplanen syftar till att möjliggöra ytor för enskild handikapparkering, se under rubriken *Upplåtelseavtal av parkeringsytor samt driftsavtal*. För att säkerställa att planens användningsområde får bra förutsättningar för skötsel och drift bör marken finnas kvar i kommunal ägo inom Kronåsen 1:25, alternativt ägas av ett kommunalägt bolag. Om marken ska ägas av kommunalt bolag måste berörda områden genom lantmäteriförrättning avstyckas till en parkeringsfastighet. Hur marken används avgörs av behov av handikapparkeringar och angöring i direkt anslutning till respektive bostadsfastighet. I det fall behovet av parkering/angöring är litet möjliggörs att ytan används som del av gaturummet.

Då avstyckning av bostadskvarteren sker ska en prövning göras av vilka befintliga rättigheter som ska belasta de nya fastigheterna. I tabellen nedan redogörs för vilka rättigheter som belastar Kronåsen 1:25 idag och vilka som berör kommande avstyckningar inom aktuellt planområde.

| Rättigheter kv. Sagan                 |                  |                  |                      |  |
|---------------------------------------|------------------|------------------|----------------------|--|
| Ändamål                               | Rättsförhållande | Ty av rättighet  | Rättighetsbeteckning | Påverkas av detaljplan (ja/nej)  |
| UTRYMME                               | Last             | Officialservitut | 0380-2001/57.1       | nej  |
| STARKSTRÖM                            | Last             | Ledningsratt     | 0380-2012/201.1      | nej  |
| TELE                                  | Last             | Ledningsratt     | 0380-2012/201.2      | nej  |
| VATTEN, AVLOPP                        | Last             | Ledningsratt     | 0380-93/37.2         | ja, del av rättigheten kommer ligga inom allmän plats gata. Ingen fastighetsbidlningsåtgärd är nödvändig.  |
| LEDNINGAR                             | Last             | Officialservitut | 0380-94/4.1          | nej  |
| VÄG                                   | Last             | Officialservitut | 0380-98/42.1         | nej  |
| KRAFTLEDNING                          | Last             | Avtalsservitut   | 03-IM1-20/312.1      | Nej. Vattenfall har låtit meddela att rättigheten ej längre är gällande.   |
| KRAFTLEDNING                          | Last             | Avtalsservitut   | 03-IM1-48/317.1      | nej  |
| VATTENTÄKT MM                         | Last             | Avtalsservitut   | 03-IM1-50/909.1      | nej  |
| FJÄRRVÄRME                            | Last             | Avtalsservitut   | 03-IM1-88/64355.1    | nej  |
| SPILLVATTEN-LEDNING OCH VATTENLEDNING | Last             | Avtalsservitut   | 03-IM1-92/27150.1    | Nej. Anläggningarna som rättigheten berör ligger inom planområdet. Dock har belastad fastighet övergått i samma ägares hand som förmånsfastigheten varför rättigheten ej längre är aktuell. Rättigheten ska tas bort ur registret. |
| Tele                                  | Last             | Nyttjanderätt    | 51/712               | Nej. Skanova har låtit meddela att rättigheten ej längre är gällande.  |
| VÄG                                   | Förmån           | Officialservitut | 0380-14/KR3.1        | nej  |
| VÄG                                   | Förmån           | Officialservitut | 0380-15/KR3.1        | nej  |
| GÅNG- OCH CYKELTRAFIK                 | Förmån           | Officialservitut | 0380-92/115.1        | nej  |
| DAGVATTEN-LEDNING MM                  | Förmån           | Avtalsservitut   | 03-IM1-2000/10976.1  | nej  |

Tabell över rättigheter för detaljplanen.

Det kan komma att krävas fastighetssamverkan för att tillgodose olika funktioner inom ett kvarter. Det kan gälla situationer där två eller flera fastigheter behöver ordna och förvalta en gemensam innergård, källsorteringsutrymmen, cykelparkering, anläggningar för dagvattenhantering, etc. För dessa ändamål kan det bli aktuellt att bilda gemensamhetsanläggningar.

Planbestämmelse för möjlighet att bilda gemensamhetsanläggning för gemensam gård för det södra kvarteret specificeras i plankartan. Det är inte nödvändigt med en planbestämmelse för gemensamhetsanläggning för att sådan ska kunna bildas. Syftet med planbestämmelsen är att reservera ett markområde så att detta inte tas i anspråk på ett sätt som hindrar att en gemensamhetsanläggning inrättas inom det aktuella området. Planbestämmelsen för markreservat för gemensamhetsanläggning ger ingen rätt att använda området för avsett ändamål. För att få utnyttja ett område som omfattas av mark-



reservat måste en rättighet skapas. En gemensamhetsanläggning inrättas av lantmäterimyndigheten genom en anläggningsförrättning.

Om det är aktuellt att bilda gemensamhetsanläggning syftar kommunen att ställa krav på byggherren att detta ordnas innan byggherren överlåter projektet till en framtida förvaltare (oavsett upplåtelseform). Detta regleras genom att överenskommelse om att bilda gemensamhetsanläggning tecknas mellan berörda parter i samband med att kommunen överlåter marken genom köpeavtal till byggherren. Överenskommelsen klargör att det är aktuell byggherre så som fastighetsägare som ansvarar för att initiera och ansöka om inrättande av aktuell gemensamhetsanläggning. Fastigheternas slutliga ägare får ansvar för förvaltning genom att fastigheten i lantmäteriförrättning tilldelas ett andelstal för utförande och drift.

### Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Ett genomförande av detaljplanen innebär att Kronåsen 1:25 delas in i flera fastigheter/styckningslotter och förutsättningar för att utveckla fastigheten tillskapas. Den kommunägda mark som i detaljplanen redovisas som kvartersmark för bostäder (B) avses säljas till olika byggherrar för att de ska genomföra av bostadsbyggnation inom de aktuella områdena.

Större delen av planområdet regleras idag inte av någon detaljplan. Mindre del av mark inom fastigheten Kronåsen 1:25 är dock planlagd som gång- och cykelväg, det rör sträcka mellan Gustaf Kjellbergs väg och den före detta portvaksstugan i Vattentornsparken (Kronåsens livs) övergår delvis till kvartersmark för bostäder.

Det finns befintliga byggnader som påverkas av nya fastighetsgränser mellan kvarter och allmän platsmark. Rivning av sådana bygganden ska ske innan fastighetsbildning får ske. Kommunen söker om rivningslov och upphandlar rivningsentreprenad.

## PLANENS KONSEKVENSER

Till planförslaget hör en miljökonsekvensbeskrivning (MKB), *Miljökonsekvensbeskrivning Detaljplan för Kv. Sagan m.fl. Ulleråker*, daterad 2017-11-23, Bjerking.

### Miljökonsekvensbeskrivning

Miljökonsekvensbeskrivningen redovisar bedömningar av de mest betydande miljökonsekvenserna av att planen genomförs. Planarbetet och MKB-arbetet har pågått tidsmässigt parallellt. Bedömningarna i denna MKB har därför gjorts utifrån ett utkast till plankarta samt arbetsmaterial som löpande tagits fram under processen. Slutliga underlagsrapporter som legat till grund för bedömningarna redogörs för i dokumentet.

De fyra miljöaspekter som bedöms vara mest kritiska för planen (dvs. som enskilt kan medföra betydande miljöpåverkan) är **vattenkvalitet, naturmiljö, kulturmiljö, stads- och landskapsbild**. Ytterligare fyra miljöaspekter har bedömts för att de *tillsammans* kan ge betydande miljöpåverkan; klimat, trafikbuller, luftkvalitet, vibrationer och markföroreningar.

### Nollalternativ

Enligt Miljöbalken (MB 6:12) ska en miljökonsekvensbeskrivning innehålla en beskrivning av miljöförhållandena och miljöns sannolika utveckling om planen, programmet eller ändringen inte genomförs. Detta alternativ utgör ett så kallat nollalternativ som övriga alternativ ska kunna jämföras emot för att på så sätt tydliggöra konsekvenser.

Nollalternativet innebär en försiktig exploatering på redan ianspråktagen mark längs med och inom ramarna för den befintliga gatustrukturen i Ulleråker. Nollalternativet innebär en utveckling av befintliga byggnader, framförallt med bostäder, och en viss exploatering med nya byggnader inom ramen för

vad som är möjligt utifrån gällande vattenföreskrifter. Nollalternativet förutsätter även att Kunskaps-spåret (kollektivtrafikstråket) genom Ulleråker inte genomförs och att det därigenom inte erfordras någon ny broförbindelse över Kungsängsleden. Nollalternativet förutsätter en viss utveckling av Södra staden, i Rosendal.

## Andra alternativ

Avförda alternativ har framför allt behandlats på övergripande planprogramsnivå. 2016 godkände plan- och byggnadsnämnden ett planprogram för Ulleråker. Planprogrammet visade på en planstruktur som under fortsatt planarbete har reviderats utifrån tillkommande utredningar och fördjupad kunskap om platsens förutsättningar. Syftet med arbetet har varit att tydligare svara upp mot projektets mål om god stadsmiljö, hållbara vardagsresor och hållbar vattenmiljö. Vilka dessa revideringar är samt hur de påverkar tidigare bedömningar av kumulativa effekter se miljökonsekvensbeskrivningen under respektive ämnesaspekt samt rubriken ”Kumulativa effekter. Revideringen av strukturplanen har inte påverkat aktuellt planförslag med några större strukturella förändringar.

## Samlad bedömning MKB

I detta avsnitt sammanfattas konsekvensbedömningarna för respektive miljösakområde. Nollalternativets och planförslagets konsekvenser redovisas samlat i Figur 4.1.1. I texterna redovisas endast planförslagets konsekvenser. Vidare i avsnittet redovisas motiven till bedömningarna samt kort planerade åtgärder för fortsatt arbete.

| Miljösakområde   | Nollalternativ | Planförslag |
|------------------|----------------|-------------|
| Grundvatten      | inga           | inga        |
| Ytvatten         | inga           | positiva    |
| Kulturmiljö      | små            | måttliga    |
| Naturmiljö       | inga           | måttliga    |
| Landskapsbild    | inga           | små         |
| Klimat           | inga           | positiva    |
| Buller           | små            | små         |
| Vibrationer      | inga           | inga        |
| Luftkvalitet     | inga           | små         |
| Markföroreningar | inga           | inga        |

Figur 4.1.1. Nollalternativets och planförslagets miljökonsekvenser.

### Grundvatten

Ökad mänsklig närvaro och aktivitet i åsens närhet ökar risken för olyckor i och med ett utbyggt Ulleråker. Riskanalysen visar att halter motsvarande miljökvalitetsnormen för Uppsalaåsen-Uppsala, 20 meter nedströms från utsläppspunkten, överskrids vid en eventuell trafikolycka. Även om detta sker innebär det inte att miljökvalitetsnormen för grundvattenförekomsten i sin helhet överskrids. Svaret på om ett överskridande av miljökvalitetsnormen sker bör grundas på representativ övervakning för hela grundvattenförekomsten under lång tid. Utförd riskanalys kan inte finna att planerad markanvändning, utan hänsyn tagen till några särskilda skyddsåtgärder, riskerar att påverka grundvattenförekomstens status i sin helhet. Denna slutsats gäller oavsett var skadehändelser sker och inbegriper även områden där marken har störst sårbarhet för förorening. Sammantaget bedöms inte planförslaget medföra negativa konsekvenser för grundvattnet.

De föreslagna skyddsåtgärderna har tagit höjd för om vidare utredning (MÅsen 2. Se fortsatt arbete) skulle visa att belastning på grundvattnet motsvarande den från planområdet skulle ha betydelse för MKN. Så även om MÅsen 2 ger nya bedömningsgrunder och ny vägledning, är bedömningen att det inte innebär ett mer konservativt förhållningssätt än vad den utförda riskanalysen och åtgärdsförslagen redan gör.

### **Ytvatten**

PM:en Dagvattenhantering Ulleråker är framtagen utifrån en exploatering av hela planprogramområdet för Ulleråker exklusive Dag Hammarskjölds väg. Området för planförslaget, kvarteret Sagan, är en del av genomförandet av planprogrammet vilket innebär att dagvattenutredningen därigenom kan användas som underlag för konsekvensbeskrivning av planförslaget. I utredningen framgår att föreslagen dagvattenlösning, med bland annat dagvattendammar, innebär totalt sett en minskad recipientbelastning. Utöver detta tillkommer andra belastningsminskande åtgärder som inte är med i beräkningarna, t.ex. rening och fördröjning inom fastighetsmark, planerade mobilitetsåtgärder och de krav på miljövänliga material som ställs på den planerade exploateringen. Slutsatsen som kan dras är att det inte finns någon risk att dagvattenutsläppet kan leda till en sådan påverkan att det riskerar att orsaka en försämring av någon enskild kvalitetsfaktor eller försvåra uppnåendet av god ekologisk status eller god kemisk ytvattenstatus i Fyrisån. I utredningen framgår att föreslagen dagvattenlösning, med bland annat dagvattendammar, innebär totalt sett en minskad recipientbelastning. Med ovanstående som grund bedöms planförslaget ge svagt positiva konsekvenser på ytvattenförekomsten.

### **Naturmiljö**

Planområdet utgörs idag av naturmiljö klassat som högt naturvärde med träd tillhörande Kronparken. De naturområden med högst naturvärde och där Kronparken är mest intakt ligger väster om Dag Hammarskjölds väg samt norr om Kungsängsleden. Ulleråker som helhet ingår inte i Uppsalas grönsstruktur enligt kommunens översiktsplan (2016). Inom planområdet finns 16 tallar och en björk bedöms som särskilt värdefulla samt ett bestånd av äldre lärkträd. Planförslaget medför att ett stort antal träd kommer att tas ned. Ett flertal bevaras inom föreslagen parkmark. Planförslaget bedöms medföra en väsentlig ändring av naturmiljön och en måttligt negativ konsekvens för naturmiljön.

### **Kulturmiljö**

Planområdet ingår i riksintresse för kulturmiljövården, C 40 Uppsala stad. Planförslaget berör två av riksintressets kärnvården; institutionsmiljön i Ulleråker och Kronparkens utbredning, en historisk kunglig jaktpark. Planförslaget påverkar institutionsmiljön genom att bebyggelse med stadskaraktär tillförs området. Det rumsliga sambandet värnas mellan Hospitalet och Asylen genom bevarande av Ulleråkersvägens historiska sträckning. Kronparken i Ulleråker är sedan tidigare fragmenterad av tidigare bebyggelse och infrastruktur. Planförslaget medför en ytterligare fragmentering av Kronparken. Vattentornet ges en framhävd roll som särskilt värdefull byggnad och skyddas från rivning. Ingreppen bedöms inte medföra påtaglig skada på riksintresset. Planförslaget bedöms medföra en måttlig negativ konsekvens för kulturmiljön. Ingreppen i planområdet bedöms inte medföra en påtaglig skada på riksintresset.

### **Landskapsbild och stadsbild**

Den skogb eklädda åsen utgör ett dominerande inslag landskapsbilden sedd från öster. I nuläget överstiger inga byggnader inom planområdet trädens höjd. Planförslaget medför att byggnadskroppar kommer att synas över trädhorisonten. Byggnadernas siluettverkan regleras av planen i fråga om form och materialval. Den prioriterade siktzonen för den riksintressanta Uppsalasiluetten ligger enligt Uppsalas översiktsplan norr om Ulleråker och berörs därmed inte. Planförslaget innebär att delar av natur- och parkmark ersätts med stadskvarter med urban karaktär. Planförslaget bedöms medföra små negativa konsekvenser för landskapsbild och stadsbild.

### **Klimatpåverkan**

Planförslaget innebär att utvecklingen av planområdet sker på ett yteffektivt sätt, tätt och relativt högt. Genom att bygga tätt skapas även ett underlag för lokal service i de boendes närhet som syftar till att minska behovet av längre resor för att uträtta ärenden. Projektets inriktning mot att skapa ett hållbart Ulleråker förväntas ge byggnader med en tydligare miljöprofil och bättre energiprestanda än genomsnittliga nybyggda bostäder. Planförslaget underlättar hållbara vardagsresor för invånarna i området genom att skapa en bra miljö för fotgängare och cyklister och ge möjlighet till en attraktiv kollektivtra-

fik. Målet är att minst 80 procent av Ulleråkerbornas resor ska ske med gång, cykel eller kollektivtrafik. Dessa åtgärder gör att klimatpåverkan per invånare bedöms bli lägre än för en genomsnittlig invånare i en nyproducerad byggnad i Uppsala. Planförslaget bidrar till de nationella och lokala målen om en begränsad klimatpåverkan genom att det ger förutsättningar för hållbara vardagsresor, lägre energianvändning i byggnaderna samt en mer yteffektiv bebyggelse än nollalternativet. Sammantaget medför planförslaget svagt positiva konsekvenser för klimatet.

### **Buller**

Med vidtagna inarbetade åtgärder enligt bullerutredningen bedöms konsekvenserna för ljudmiljön inom planområdet bli små. Det gäller både för prognosåret 2030 och 2050. Noteras bör göras att resultaten från bullerutredningen pekar på att ljudmiljön blir bättre år 2050 när spårvagnar planeras ersätta busstrafiken längs kollektivtrafikstråket. Sammantaget medför planförslaget små negativa konsekvenser avseende buller.

### **Vibrationer**

Det korta djupet till berg medför att byggnaderna kommer att grundläggas på fast mark ur vibrationshänseende. Utifrån dessa förutsättningar är bedömningen att troliga frekvensvägda vibrationsnivåer kommer att bli klart lägre än känseltröskeln 0,3 mm/s RMS. I betonghusen blir det troligtvis högst 0,1 mm/s och i trähusen något högre, 0,15 mm/s. Sammantaget medför planförslaget inga negativa konsekvenser avseende vibrationer.

### **Luftkvalitet**

Bedömningen av luftkvalitet som gjordes i utredningen 2016 visade att miljö kvalitetsnormerna för luft vid skolor och bostäder klaras vid det aktuella planområdet. Trafikflödena inom Ulleråkersområdet beräknas vara låga, och därmed bör varken bostadsmiljöer eller förskoleverksamhet riskera att bli utsatta för dålig luft. Dessutom kan mobilitetsåtgärder och projektering av gatunätet minska och begränsa biltrafik och premiera kollektivtrafik, gång och cykel inom Ulleråker. Planrådets läge invid en kvarterspark är också gynnsamt för luftkvaliteten. Sammantaget medför exploateringen liten negativ konsekvens för luftkvaliteten.

### **Markföroreningar**

Resultaten av provtagningarna påvisade ingen förekomst av föroreningar i jordlagren. Marken bedöms inte vara förorenad och inga föroreningar hindrar därmed uppförande av bebyggelse inom planområde. Sammantaget medför planförslaget inga konsekvenser avseende markföroreningar.

### **Solinstrålning – skuggning på befintlig bebyggelse (omfattas inte av MKB)**

Den föreslagna bebyggelsen inom planområdet kommer att påverka kvarteren öster om Ulleråkersvägen med skuggbildning från klockan 17 på vår/höst och från klockan 20 på sommaren. En ökad skuggning kan innebära att de boende inte kommer att använda gårdarna på vår- och sommarkvällar på samma sätt som tidigare. Bebyggelse på båda sidor av gatan får anses vara normalt i en stadsmiljö. Att den nya bebyggelsen kommer att innebära viss skuggning på andra sidan gatan bedöms vara acceptabelt, även om det kan uppfattas som en stor konsekvens i det enskilda fallet.

Solstudierna över hela programstrukturen visar att det kvarter som kommer att innebära störst påverkan på både Lindparken och fastigheterna Kronåsen 5:3, 5:4, 5:5 ligger utanför planområdet, i en kommande planetapp.

## **Sociala konsekvensanalys**

### **Sociala aspekter**

En variation av boendeformer i nybyggda områden rekommenderas för att bidra till socioekonomisk heterogenitet. Upplåtelseform är inte möjligt att reglera i detaljplan utan kräver andra styrmedel. Den sociala konsekvensanalysen rekommenderar lägenheter med en variation av storlekar och upplåtelseformer, för att kunna sträva efter att tillgodose olika gruppers behov. Det är idag en stor majoritet bo-

stadsrätter i Ulleråker, risk finns att det blir svårt att få till en blandning av upplåtelseformer om inte nybyggnationen består till stor del av hyresrätter eller andra boendeformer. Kommunens mål om en tredjedel hyresrätter kommer inte balansera utbudet med det befintliga beståndet, men skapa en blandning inom planområdet. Utan en uttalad strategi för en varierad prisbild i bostadsbeståndet riskerar detta att bli ett nybyggt område med höga bostadspriser, vilket stänger ute vissa människor från att efterfråga en bostad i Ulleråkers nya delar.

### **Hälsa**

Ulleråker rymmer mycket grönyta och ligger i anslutning till stora grönområden för rekreation och friluftsliv. Planförslaget innebär att naturmark i anslutning till vattentornet utvecklas och aktiveras som parkmark för lek och rekreation. Stadsdelsutvecklingen medför att biltransporter kan öka i området även om kollektivtrafik, gång och cykel är prioriterade transportmedel. Trafiken vid både Dag Hammarskjölds väg och vid Ulleråkersvägen förväntas bidra till både ökade bullerstörningar och ökade luftföroreningar. Ökad satsning på gång och cykeltrafik blir en god förutsättning för ökad aktivitet vilken medför en god hälsoutveckling. Nya gång- och cykelstråk med kopplingar genom området underlättar för ökad fysisk aktivitet. Etablering av handel och service i närområdet är incitament för att inte ta bilen.

### **Säkerhet och trygghet**

I nuläget består stora delar av planområdet av naturmark och befintliga byggnader som ska rivas, och det finns ett visst mått av otrygghet på grund av dålig överblickbarhet och orienterbarhet på grund av mörka stråk och mycket vegetation. Med planförslaget befolkas området och arbete med belysning och omhändertagna allmänna platser blir viktigt för trygghetsupplevelsen. Enligt planbeskrivning ligger fokus på upplevelsen i ögonhöjd och planen ställer krav på verksamheter i bottenvåningar mot Ulleråkersvägen vilket kan bidra till den upplevda tryggheten. Ett hållplatsläge för kollektivtrafik planeras i anslutning till torget söder om detaljplanen. En utmaning ligger i att skapa förutsättningar till flöde av människor under dygnet alla timmar samt under året. Trafiksäkerhet och framkomlighet för oskyddade trafikanter kommer förbättras genom att planen ger utrymme för fler gång- och cykelbanor längs Ulleråkersvägen. Men shared space-lösningar inom planområdet kan innebära svårigheter för barn och personer med funktionsnedsättningar, exempelvis synskadade.

### **Tillgänglighet**

God tillgänglighet innebär möjligheter för olika grupper av människor att röra sig i ett område. I en god stadsmiljö bör det vara enkelt för alla människor att nå funktioner som exempelvis grönområden, kollektivtrafik och olika typer av service. Planförslaget möjliggör bostadsbebyggelse, förskola och en aktiverad parkmiljö. Lyrikparken ligger på en kulle och tillgängligheten för alla studeras i kvalitetsprogram. Mer detaljerade frågor om tillgänglighet kommer att hanteras i bygglovsskede.

### **Barn- och äldreperspektiv**

I det södra kvarteret av detaljplanen föreslås en förskola i bottenvåningen av bostadshuset med gård som delas av de boende. Förskolan bör kunna rymma fyra avdelningar för att täcka det behov av förskoleplatser som bostadsbebyggelsen inom planområdet beräknas generera. Utrymmesbehovet för förskolegården är beräknat på 20 m<sup>2</sup>/barn, vilket är lägre än Boverkets allmänna råd som föreslår 40 m<sup>2</sup>/barn. Planförslaget är utformat så att förskolan kan placeras i nära anslutning till Lyrikparken, och med angöring från Ulleråkersvägen och/eller den primära bilgatan. Att bygga en förskola i ett bostadshus är problematiskt utifrån verksamhetens lokaler och funktion, men närheten till Lyrikparken kan i viss mån kompensera för delad förskolegård.

I detaljplanen möjliggörs för LSS-boende men inget separat äldreboende. Nyproducerade bostäder är i regel tillgänglighetsanpassade enligt Boverkets byggregler och bör fungera som bostäder för seniorer. Ett utökat kollektivtrafiksystem gynnar dem som inte kan eller vill köra bil. Intilliggande Lindesparcken är en lugn oas som uppskattas av boende idag.

### **Sammanhang och stadsliv**

Söder om detaljplaneområdet etableras ett nytt centrum för Ulleråker tidigt i utbyggnaden av stadsdelen. Planförslaget blandade markanvändning med bostäder, centrumlokaler och förskola ger förutsättningar för många människor att röra sig i området. Det är en positiv början på utvecklingen av hela Ulleråker. Inom planområdet utgör Lyrikparken potential till en levande och grön mötesplats för närboende och besökare. Det starka stråken längs Ulleråkersvägen och kollektivtrafikstråket ger förutsättningar för stadslivet att etablera sig, även om det kommer ta många år innan Ulleråker är färdigbyggt och nått sin planerade täthet. Vad för stadsliv som skapas beror av vilka hyresgäster som flyttar in i centrumlokalerna.

## **PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN**

### **Översiktsplan**

Planförslaget bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner. Ulleråker utgör enligt översiktsplanen en stadsdelsnod. Stadsdelsnoder utgörs av lokala centrum med stomlinjehållplats för kollektivtrafik, plats för vardagsservice och det lokala stadslivet samt en hög koncentration av bebyggelse, vardagsservice och bostäder.

Detaljplanen är förenlig med innehållet och beskrivningen av Ulleråker i det förslag till fördjupad översiktsplan för Södra staden som ställdes ut under 2017.

### **Miljöbalken**

Planförslaget 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.

### **Planförslaget berör riksintresse för kulturmiljövården, Uppsala stad, och berör riksintresse för totalförsvaret, enligt miljöbalkens kapitel 3.**

Kärnvården i riksintresset kopplade till planområdet är institutionsmiljöer tillhörande Ulleråkers sjukhus med byggnader och parker, samt den tidigare kungliga jaktparken Kronparkens utbredning med ett stort antal månghundraåriga tallar. Den riksintressanta siktzonen in mot stadens märkesbyggnader, slottet och domkyrkan ligger norr om Ulleråker och en utbyggnad av Ulleråker påverkar därmed inte denna. Förändringar inom Kronparken bedöms acceptabla då ingrepp inte görs i större och mer intakta delar av Kronparken. Dessa områden finns utanför planområdet och Ulleråker.

En utbyggnad i enlighet med planförslaget bedöms inte leda till påtaglig skada på riksintresset i sin helhet eller utifrån påverkan på enskilda kärnvården (institutionsmiljöerna och Kronparken). Planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 3.

Totalhöjden för byggnader inom planområdet regleras för att understiga försvarets stoppområde för höga objekt. Planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 3.

### **Planförslaget berör miljö kvalitetsnormerna för ytvatten och grundvatten enligt miljöbalkens kapitel 5.**

Planerad markanvändning riskerar inte att påverka grundvattenförekomstens status i sin helhet. De föreslagna prioriterade förebyggande åtgärderna och skyddsåtgärderna i de olika skedena kommer att skydda grundvattnet och säkerställa uppfyllelse av MKN och riktvärden för dricksvatten. Dagvatten bedöms inte kunna leda till en sådan påverkan att det riskerar att orsaka en försämring av någon enskild kvalitetsfaktor eller försvåra uppnåendet av god ekologisk status eller god kemisk ytvattenstatus i Fyrisån. Planen reglerar åtgärderna för dagvattensystemet där rent och förorenat vatten skiljs åt och

ställer krav på byggnaders utförande genom släckvattenzoner och täta källare. Planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 5.

**Planförslaget berör miljöbalkens kapitel 7** genom att området ligger inom yttre skyddsområde. Med de åtgärder som föreslås för dagvattenssystemet och de skyddsåtgärder som planen reglerar bedöms planförslaget därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 7.

Planförslaget berör indirekt område med strandskydd, eftersom den planerade dagvattendammen kommer att lokaliseras till ett område inom 100 meter från Fyrisån. Anläggningen bedöms preliminärt vara förenlig med strandskyddet syften och planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 7.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala november 2017

Torsten Livion  
detaljplanechef

Marcus Ekström  
planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd 2016-04-21
- granskning 2017-11-23
- Godkännande, vid antagande i fullmäktige
- Antagande i fullmäktige
- Laga kraft

Datum  
2017-11-30Diarienummer  
PBN 2014-000508

## Detaljplan för kvarteret Sagan m.fl. (f.d. Vattentornsparken),

Normalt planförfarande

### GRANSKNINGSLISTA

---

#### Myndigheter

Kommunala lantmäterimyndigheten

Länsstyrelsen

Polismyndigheten i Uppsala

Försvarmakten

#### Sakägare och boende inom och utanför planområdet

Enligt fastighetsförteckning

Enligt förteckning i samrådsredogörelse, enskilda hyresgäster eller medlemmar i bostadsrättsföreningar som är sakägare

Kronåsens Livs

#### Hyresgästföreningar

Hyresgästföreningen i Uppsala Knivsta

#### Kommunala nämnder, förvaltningar m fl

Kommunstyrelsen

Arbetsmarknadsnämnden

Kulturnämnden

Miljö och hälsoskyddsnämnden

Omsorgsnämnden

Räddningsnämnden

Utbildningsnämnden

Äldrenämnden

Gatu- och samhällsmiljönämnden

Idrott och fritidsnämnden

#### Intresseföreningar och sammanslutningar

Handikappföreningarnas samarbetsorgan

Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd

Uppsala Handelsförening



Uppsala Handelskammaren  
Cykelfrämjandet i Uppsala (CFU)  
Föreningen Vårda Uppsala  
Naturskyddsföreningen  
Sveriges Fastighetsägare Mellansverige

**Ledningsägare**

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

**Trafik**

Trafikverket Region Öst  
Luftfartsverket  
Kollektivtrafikförvaltningen ULS  
Parkeringsbolaget

**Övrigt**

Uppsala kommun skolfastigheter AB  
Landstingsservice i Uppsala län  
Posten Sverige AB  
Upplandsmuseet  
Församling Svenska kyrkan  
Gottsunda församling

**För allmänhetens kännedom**

Kommuninformation  
Stadsbiblioteket  
Biblioteket i  
Gottsunda

**För kännedom**

**Kommunalråd:**

Erik Pelling  
Marlene Burwick,

**Politiska partier**

Miljöpartiet

Moderata samlingspartiet,

Vänsterpartiet,

Centerpartiet

**Stadsbyggnadsförvaltningen,**

Bygglov

Namn-givningsnämnden