

Handläggare
Malin Danielsson
018-727 47 59

Diarienummer
PLA 2012-020172

Planbeskrivning

Detaljplan för Rosendalsfältet

Normalt planförfarande

SAMRÅDSTID mellan 1 september och 15 oktober 2014
GRANSKNINGSTID mellan 3 augusti och 27 augusti 2015



INNEHÅLL

INNEHÅLL	2
HANDLINGAR	3
Planhandlingar	3
Övriga handlingar	3
Läshänvisningar	3
Medverkande	4
UTGÅNGSLÄGE	5
Bakgrund.....	5
Planens syfte.....	6
PLANDATA	7
Geografiskt läge	7
Markägoförhållanden	7
Tidplan	8
Genomförandetid	8
MILJÖBALKEN (MB)	8
Hushållningsbestämmelser enligt kapitel 3 MB	8
Miljökvalitetsnormer enligt kapitel 5 MB	8
Miljöbedömning enligt kapitel 6 MB.....	9
Skydd av områden enligt kapitel 7 MB	9
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	10
Vision för Uppsala enligt översiktsplanen.....	10
Översiktsplanens riktlinjer för Rosendalsfältet.....	10
Gällande detaljplaner	12
Andra kommunala beslut	13
STADSBYGGNADSVISION	13
Syfte	13
Mångfald	13
Synergi.....	14
Kontraster.....	14
PLANFÖRSLAGET	15
Landskapsbild	17
Naturmiljö	18
Kulturvärde.....	24
Stadslandskap.....	26
Bebyggelse	31
Offentlig och kommersiell service.....	34
Marken	39
Vatten.....	40
Trafik	47
Gatunät	48
Buller	54
Parkering.....	56
Rekreation.....	57
Hälsa och säkerhet	57
Barn- och äldreperspektiv	59
Teknisk försörjning.....	59
PLANENS GENOMFÖRANDE	61
Organisatoriska åtgärder.....	61
Tekniska åtgärder	61
Ekonomiska åtgärder	61
Fastighetsrättsliga åtgärder.....	62

HANDLINGAR

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 behovsbedömning
- Fastighetsförteckning*
- Samrådsredogörelse*

Naturvärden

- Naturvärdes-pm framtaget 2012-08-21 av kommunens naturvårdsplanerare Mia Agvald Jägborn.
- Naturvärdesbedömning för Dag Hammarskjöldsstråket daterad 2014-01-27 framtagen av Ekologi-gruppen inom ramen för ärende med diarienummer 2012-0452.
- Rapport ekologisk spridningsanalys gjord av Calluna jan-feb 2015.
- Åtgärdsprogram för bibagge, reliktböck och cinnoberbagge 2015-02-15 gjord av Naturföretaget.
- Rapport groddjursinventering våren 2015 av Mia Agvald Jägborn och Adam Åberg.

Vatten

- Översvämningskartering gjord av WSP daterad 2015-04-17.
- Dagvattenutredning gjord av WSP daterad 2015-06-01.

Mark

- Arkeologisk utredning gjord av John Ljungkvist år 1999.
- Markteknisk undersökningsrapport (MUR) gjord av WSP 2014-12-22, utökad version 2015-06-03.
- PM geoteknik gjord av WSP 2014-12-22.
- PM hydrogeologi gjord av WSP 2015-05-26.
- PM geoenergi gjord av WSP 2015-01-15.

Trafik

- Trafik-PM gjord av WSP daterad 2014-09-02.
- Trafikutredning gjord av WSP daterad 2015-06-12.
- Bullerutredning gjord av WSP daterad 2015-03-27, uppdaterad 2015-06-25.
- Förprojektering gata gjord av WSP daterad 2015-06-03.

Bebyggelse

- Handelsutredning gjord av WSP 2015-01-12.

En övergripande strukturanalys gjord av Erik Giudices arkitektkontor daterad 2013-08-26 har därutöver utgjort underlag vid planeringen.

Planhandlingarna finns tillgängliga på kommuninformationen och i stadsbiblioteket. Samtliga handlingar finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av PUL (Personuppgiftslagen).

Läshänvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som t ex ska vara allmän plats, kvartermark, hur bebyggelsen ska regleras m.m. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovprövning.

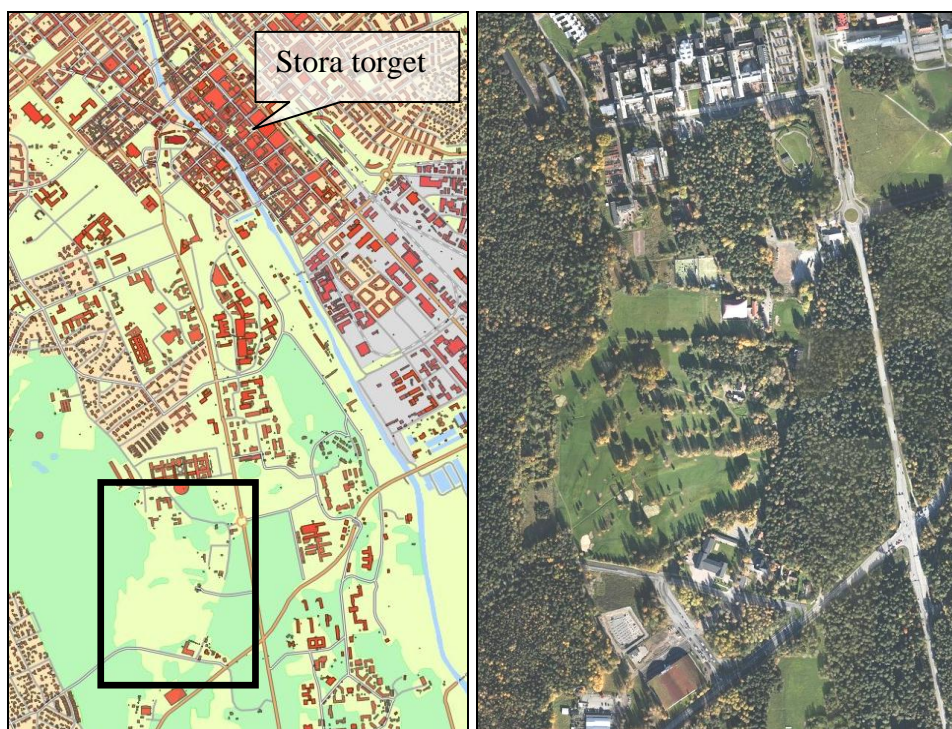
Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan. När uttryck som ”idag”, ”i nuläget” och liknande används i planbeskrivningen avses situationen vid tidpunkten för planläggningen.

För beskrivning av planprocessen och var i denna process man befinner sig hänvisas till processpilen på följebrevets baksida. Detaljplanen är framtagen med stöd av plan- och bygglagen (2010:900), nedan benämnd PBL. Ett normalt planförfarande tillämpas.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och planområdets fastighetsägare (Uppsala kommuns mark- och exploateringsenhet samt Akademiska Hus AB).

Medverkande konsulter inom projektet har varit Sweco AB, Erik Giudices arkitektkontor, WSP Sverige AB samt Tengbom arkitekter.



Figur1; Rosendalsfältet ligger strax sydväst om Uppsala centrum.

Figur 2; Området har tidigare använts som golfbana.

UTGÅNGSLÄGE

Bakgrund

Utbyggnadsplaner sedan länge

Området mellan Husargatan och Vårdsätravägen angavs redan i en översiktsplan från 1985 som ett område lämpligt att bebygga. Då var intentionerna kontorsbebyggelse för företag med koppling till omkringliggande forskningsmiljöer. I början av 2000-talet planlades området inte bara för kontor, utan också för undervisning, forskning, laboratorier, konferens och hotell samt i viss mån bostäder och handel. Detaljplanen utarbetades utifrån förslag som framkommit genom parallella uppdrag.

Detaljplanen vann laga kraft 2007 (P 2007/7). De bygggrätter planen ger för Rosendalsfältet har när denna plan arbetas fram inte utnyttjats än, bortsett från de ungdomsbostäder som Uppsalahem börjat bygga strax norr om Rosendalsvägen. För den södra delen av Rosendalsfältet, det vill säga området söder om Rosendalsvägen ner till Vårdsätravägen, har kommunen valt att ta fram en ny detaljplan (P2010/19). Denna baseras på planen från 2007 och handlades därför med enkelt planförfarande. Med stöd av denna har en tennishall byggts och bostäder är när detta skrivs under uppförande.

Att byggnation inte har kommit igång på fältet i övrigt kan delvis bero på att planen från 2007 inte reglerar allmänna gator i den omfattning som behövs för att kunna bebygga kvarterensmarken. Fältet har istället använts som golfbana för Kåbo Golfklubb. Sedan kommunen sagt upp sitt avtal med golfklubben (hösten 2013) har verksamheten upphört på platsen.

Behov av en ny detaljplan

Utifrån förändrade behov hos Uppsala universitet, en ökad efterfrågan på bostadsmarknaden samt förutsättningen att en stomlinje för kollektivtrafiken ska beredas plats behöver detaljplanen för Rosendalsfältet mellan Husargatan och Rosendalsvägen förnyas. Planarbetet bedrevs fram till samrådsskedet med enkelt planförfarande liksom för södra delen av Rosendal, men hanteras nu med normalt förfarande.

Rosendalsområdet har strategisk betydelse för Uppsala universitets möjlighet till expansion av i första hand BMC där medicinsk, farmakologisk och annan naturvetenskaplig forskning och utbildning bedrivs. Utifrån universitetets behov är det således angeläget att planen ger användbara bygggrätter, men också att den ger grund för en kreativ miljö med god service, plats för verksamheter som stödjer kunskapsområdet samt förutsättningar för student- och forskarbostäder. I Rosendalsområdet kan universitetet synliggöras som en viktig del av Uppsalas identitet och bidra till stadsliv.

Genom en utveckling av Uppsala universitets verksamhet i Rosendal kan ”kunskapsstråket” mellan Uppsala universitet och Sveriges Lantbruksuniversitet längs Dag Hammarskjölds väg stärkas ytterligare.

Rosendal har också stor strategisk betydelse för staden utifrån behovet av nya stadsmiljöer och bostäder. I planförslaget prövas cirka 2 500 nya bostäder. En stadsmässig utveckling av området kan skapa en starkare koppling mellan innerstaden, Kåbo, Malma Backe, Valsätra och Gottsunda.

Målet är att skapa en robust stadsbyggnadsstruktur som kan fungera som stöd vid byggnation av området över tid, eftersom området med hänsyn till sin storlek kommer att byggas upp under en förhållandevis lång period.

Mot bakgrund av detta lät kommunens mark- och exploateringssida utreda en ny struktur för området med utgångspunkt från den gällande planens bestämmelser. Erik Giudice arkitektkontor (EGA) har skisserat den struktur som nu bearbetats vidare inom ramen för planarbetet.

Detaljplanen baseras på, men avser en utveckling av, tidigare gällande detaljplan.

Planens syfte

Detaljplanen redovisar en tät stadsstruktur med såväl bostäder som universitetslokaler och skolor samt möjliggör de funktioner som i övrigt behövs för en mångsidig och välfungerande stadsmiljö.

Användningsbestämmelserna är tillåtande. När det i denna planbeskrivning nämns bostadskvarter eller universitetskvarter ska beaktas att även andra användningsområden är möjliga. Syftet är att kvarteren ska kunna användas på det sätt som över tid bäst möter behoven.

Byggrätterna är specificerade för fyra bostadskvarter för att de tävlingsförslag som under samrådstriden vunnit en markanvisningstävling ska kunna realiseras. Detaljplanens reglering för dessa kvarter är anpassad till det fotavtryck och den höjdvariation som förslagen redovisar. Syftet med planbestämmelserna är att de vinnande tävlingsförslagen ska kunna byggas såsom de såg ut i bedömningskedet.

Överlag är tre olika högsta nockhöjder reglerade för varje bostadskvarter. Nockhöjdsregleringen innebär att bebyggelsen får rymma det antal våningar och den takutformning som höjdbestämmelsen medger. Syftet är att uppnå en varierad bebyggelse utan att reglera antalet våningar. Nockhöjderna anger i grova drag områdets stadssiluett.

Högre nockhöjder är valda i lägen som är nodpunkter i strukturen, dvs främst kring torgen. Lägre höjder är valda i syd- eller västlägen samt intill rekreativmiljöer för att medge goda ljusförhållanden. Höjderna är satta samordnade med gatornas breddmått för att möjliggöra gaturum med rumsligt goda proportioner.

För många kvarter gäller att bebyggelsen ska placeras med avstånd till kvartersgrannes fastighetsgräns. Genom detta säkerställs mellanrum mellan byggnader inom samma kvarter, styrt av fastighetsindelningen. Syftet är att skapa tydliga arkitektoniska gränssnitt, möjlighet till utblickar och solinstrålning på gården och på gatorna. Synliggjorda gavlar gör att byggnader enklare kan upplevas som tredimensionella volymer, uppfattbara både i bredd, i höjddled och djupled.

Utöver flerbostadshus ges byggrätt specifikt för radhus. Syftet är dels att säkerställa en mångfald boendalternativ, dels att åstadkomma livfulla boendemiljöer i gatunivå. Radhusbyggrätterna ligger såväl inkluderade i kvarter med andra möjliga bebyggelsestypologier som i friare lägen i parkområdenas rand. I en kvartersstruktur kan radhus medverka till spännande kontraster i skala och karaktär, i randområden kan de medverka till en bra övergång mellan park och tät bebyggelse.

Vissa universitetskvarter är betydligt större än bostadskvarteren. Syftet är att universitetsbebyggelsen ska kunna organiseras friare inom sina respektive kvarter för att vara ändamålsenlig för sin verksamhet. Även för universitetskvarteren är dock en högsta nockhöjd angiven, höjdmässigt reglerad såsom bostadsbebyggelsen. Områdets hela bebyggelse, oavsett funktion, håller således i princip samma höjdskala.

Kvartersmarken omgärdas av ett sammanlänkat gatunät. En viktig utgångspunkt är att ingen gata ska avslutas med en återvändsgränd.

Gatorna har olika bredd och kan genom detta få olika funktion och karaktär. Breddmåttan möjliggör god framkomlighet för många trafikslag, cyklister och fotgängare. Detaljplanen är anpassad för att på sikt kunna rymma spårväg i en centralt belägen huvudgata med hållplatslägen på de två torgen.

Genom området löper ett centralt parkstråk. Stråket är betydelsefullt som länk mellan de två intilliggande, värdefulla naturområdena, men också som den områdesgemensamma, socialt samlande allmänna platsen. Parken kompletterar genom sin öppenhet den täta bebyggda miljön och utgör ur rekreativhänseende ett alternativ till kringliggande skogsmiljöer. Karlsborgskullen och dagvattenstråket är viktiga element i parken och förklarar delvis dess form.

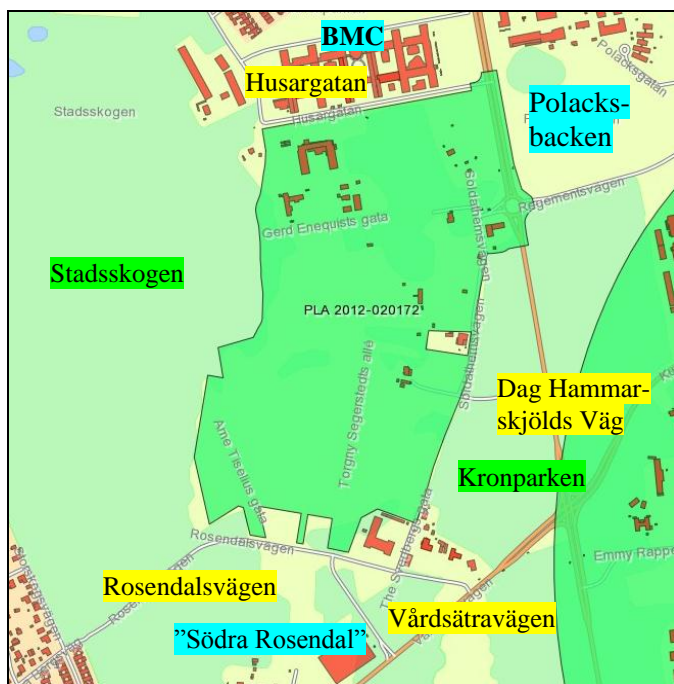
Planen har två platser i områdets utkanter avsedda för parkering. I dessa lägen får parkeringshus uppföras. Målsättningen är att i möjligaste mån tillgodose parkeringsbehoven i perifera lägen för att minska bilåkandet genom området. Ett parkeringshus ligger längre in i området på mark som ägs av Akademiska Hus AB. Byggrätterna hindrar inte att mark underbyggs för parkering, men parkeringshusen bör vara huvudalternativ för parkering av bil.

Syftet är att detaljplanen ska vara flexibel för att tillåta staden att växa och tillgodose de behov som kan uppstå över tid, men att reglera de övergripande principerna för gatustrukturen, läget och storleken på parkerna och torgen samt bebyggelsens skala. Bebyggandet ska ske utifrån en ambition att skapa en stadsdel med mångfald i alla dess bemärkelser.

PLANDATA

Geografiskt läge

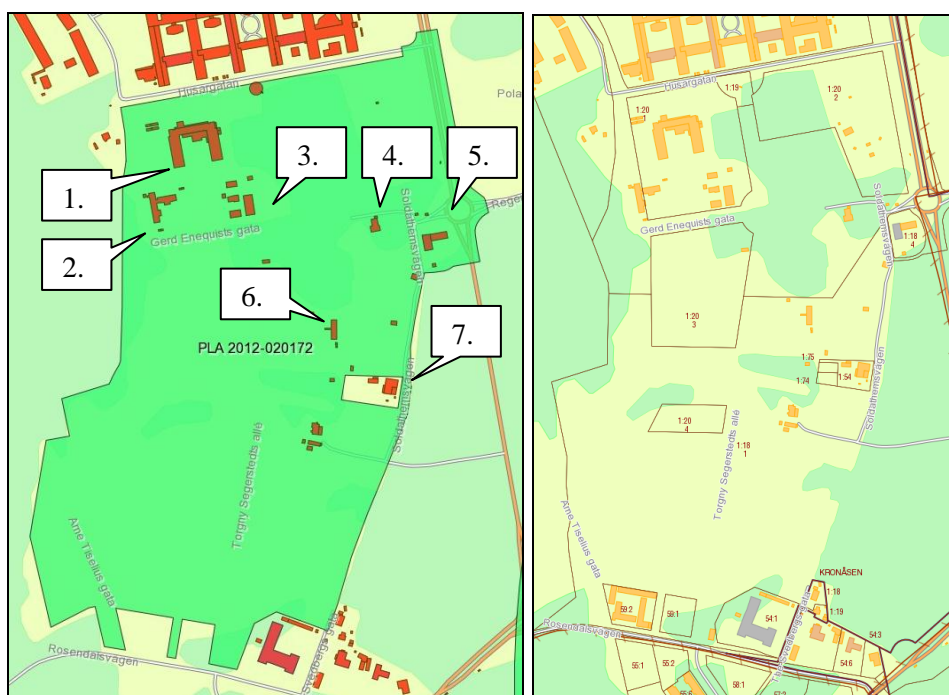
Rosendalsfältet ligger ca 2,5 kilometer sydväst om Uppsala centrum. Detaljplanen omfattar området mellan Husargatan och Rosendalsvägen. Området gränsar västerut mot Stadsskogens naturreservat och österut till Kronparkens västra gräns/ Soldathemsvägen. Området har en storlek om drygt 44 hektar, 443 111 kvadratmeter.



Figur 3; Planområdet (markerat i områdets mitt) med omgivning. Inom området finns redan namngivna gator som när denna planbeskrivning formuleras ännu inte anlagts (Torgny Segerstedts allé, Gerd Enequists gata, Arne Tiselius gata) samt den befintliga Soldathemsvägen.

Markägoförhållanden

- Markområdet strax söder om Husargatan ägs i huvudsak av Akademiska Hus i Uppsala AB (fastighet Kåbo 1:20), på vilken bl.a. Rosendals gymnasium är beläget.
- Fastigheten Kåbo 1:19 ägs av Uppsala Ridhus Ekonomisk Förening.
- Uppsala kommun äger Kåbo 1:1 liksom Kåbo 1:18, där bland annat bensinstationen vid Dag Hammarskjölds väg är belägen.
- Soldathemmet (Kåbo 1:54) ägs av BRF Södra Grindstugan.
- Precis intill Soldathemmet (Kåbo 1:54) ligger Kåbo 1:74 och Kåbo 1:75 som ägs av Kåbo Utvecklings AB.



Figur 4 och 5;
Byggnader inom området
samt fastighetsindelning
2015-06-01;

1. Rosendals Gymnasium
2. tillfällig förskola
3. Fyrkantens fyra byggnader
4. Grindstugan
5. bensinmack
6. Kåbo Golfklubbs klubbhus
7. Soldathemmet

Tidplan

Samråd om detaljplanen ägde rum under september och oktober 2014.

Granskning sker under augusti 2015.

Beslut om antagande beräknas ske i september 2015.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft. För vissa kvarter (ägda av Akademiska Hus AB) är genomförandetiden 15 år.

MILJÖBALKEN (MB)

Hushållningsbestämmelser enligt kapitel 3 MB

Rosendalsfältet omfattas av riksintresse för kulturmiljövården *Uppsala stad* (C 40A). Det skyddsvärda består bland annat i de långa, raka infartsvägarna som byggdes i samband med drottning Kristinas föreskrivna gatureglering under 1600-talet. Dag Hammarskjölds väg är en sådan rak infartsväg från Flottsund in mot centrum. Riksintresset avser också att skydda den monumentala bebyggelsens dominans i stadsbilden, där i första hand slottet, domkyrkan och Carolina Rediviva utmärker sig och medverkar till stadens karaktäristiska siluett.

Mark- och vattenområden som har betydelse för totalförsvaret ska så långt möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan motverka totalförsvarets intressen (3 kap 9 § MB).

Rosendalsfältet ingår i ett riksintresseområde för försvaret, vars syfte är att säkra möjligheten att utnyttja totalförsvarets anläggningar. Specifikt skyddas nyttjandet av Uppsalas flygplats, och det har därför införts ett förbud mot så kallade höga objekt. Det råder alltid samrådsskyldighet med försvarsmakten kring höga objekt, inom sammanhållen bebyggelse definierat som byggnader som är högre än 45 meter.

Miljö kvalitetsnormer enligt kapitel 5 MB

Rosendalsfältet omfattas av Uppsalas generella miljö kvalitetsnormer för luft, där mängden inandningsbara partiklar samt luftens halt av kvävedioxid regleras.

Vattenmyndigheten för Norra Östersjön har beslutat om miljö kvalitetsnormer för varje ytvattenförekomst i distriktet. Målet är att Fyrisån i avsnittet Ekoln- Sävjaån ska nå en ”god ekologisk status” till år 2021 och ”god kemisk status” 2015. En försämring av statusen jämfört med nuläget får inte ske (måttlig ekologisk status respektive uppnår ej god kemisk status 2013).

Miljö kvalitetsnormer är även beslutade för grundvattentäkten Uppsalaåsen (god kemisk status och god kvantitativ grundvattenstatus 2015).

Miljöbedömning enligt kapitel 6 MB

Miljöbalken 6:1-6:18 och 6:22 tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (EU-direktiv 2001/42 EG). Vid betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning av planen göras under vars process en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

En behovsbedömning utifrån förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4, görs för att ta ställning till om ett genomförande av en detaljplan kan antas leda till en betydande miljöpåverkan eller inte.

Samlad bedömning

En behovsbedömning daterad 2014-05-06 har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att planens genomförande inte kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan.

- Detaljplanen utgår i relativt stor utsträckning från markanvändningen i befintlig detaljplan och ger därmed i begränsad grad ändrade förutsättningar. Den parkmark som finns i gällande detaljplan minskas dock sammantaget i storlek. Bestämmelsen naturmark för en talldunge i norr föreslås ersättas med en torgbestämmelse. Exploateringsgraden höjs. Den föreslagna detaljplanen kommer att få konsekvenser för sin miljö, men inte en betydande miljöpåverkan i miljöbalkens bemärkelse.
- Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanens intentioner. Översiktsplanen anger att platsen hör till ett stadsutvecklingsområde.
- Detaljplanen motverkar inte några nationella, regionala eller lokala mål.

Slutsats

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplan för Rosendalsfältet inte medför betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11 och att en miljöbedömning enligt MB 6:11-6:18 inte krävs. Plan- och byggnadsnämnden gjorde ställningstagandet att planen inte kan antas leda till betydande miljöpåverkan i samband med beslut om plansamråd.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning i sitt samrådsyttrande daterat 2014-05-05.

Skydd av områden enligt kapitel 7 MB

Rosendalsfältet gränsar till Stadsskogen som är ett naturreservat. Planområdet ligger dock utanför reservatsgränsen.

Rosendalsfältet ligger inom yttre zonen för vattenskyddsområde. Gällande föreskrifter beslutades av länsstyrelsen 1990 (ISSN 0347-1659).

Små mark- och vattenområden med speciella och livsnödvändiga förutsättningar för växter och djur kan skyddas som biotopskyddsområde för att bevara den biologiska mångfalden. En del områden är generellt skyddade i hela landet, bland annat trädalléer om minst fem träd längs väg eller i öppet landskap. Inom planområdet finns en oxellallé.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Vision för Uppsala enligt översiktsplanen

Gällande översiktsplan (ÖP 2010) aktualitetsförklarades den 7 maj 2014. Översiktsplanen gäller fortfarande, men har reviderats och kompletterats i några avseenden.

I aktualitetsförklaringen preciseras målbilden för samhällsutvecklingen; Vision Uppsala 2050.

Målbilden är i utdrag;

- *Dragningskraft och dragkraft.*

Uppsala drar till sig människor, idéer och företag och är ett kraftcentrum för innovationer och jobbtillväxt. Uppsala år 2050 är en välkänd dynamisk miljö för kunskap, kultur, affärer och nyskapande.

- *En kommun för alla - Uppsala är sammanhållet.*

Uppsala år 2050 ger utrymme för mångfald och kreativitet. Kultur- och naturvärden är en del av Uppsalas identitet. De offentliga rummen inbjuder till ett rikt socialt liv och möjligheter till möten som främjar delaktighet i samhällslivet. Vardagslivet fungerar väl för alla och livsmiljön bidrar till att tillgodose invånarnas olika behov med god tillgång till offentligt finansierad och kommersiell service.

- *Inom planetens gränser - Uppsala har ställt om.*

År 2050 kan Uppsalaborna, företag och organisationer leva och verka miljömedvetet, hälsosamt och energieffektivt. Förnybara och giftfria material lägger grunden för hög resurseffektivitet, god folkhälsa och välfärd. Naturvärden, vattenresurser och biologisk mångfald skapar tillsammans med grönstrukturen i staden en långsiktig grund för ekosystemtjänster som gott mikroklimat, vattenrening och goda betingelser för odling.

Detaljplanen för Rosendalsfältet ska präglas av visionen för Uppsala och verka för dess måluppfyllelse genom de verktyg och inom de ramar som planinstrumentet medger.

Översiktsplanens riktlinjer för Rosendalsfältet

Stadsväven

Området ingår i stadsväven och ligger delvis inom utvecklingsområdet *Dag Hammarskjöldsstråket* (numera kallat Södra staden). Inom stadsväven bör bebyggelse, grönstruktur, transportsystem och tekniska försörjningssystem förtätas för att staden ska klara ställda klimat- och miljökrav samt svara upp mot förväntningar om stadslivskvaliteter. Målsättningen är att Uppsala ska utvecklas till en tätare stad med starkare samband.

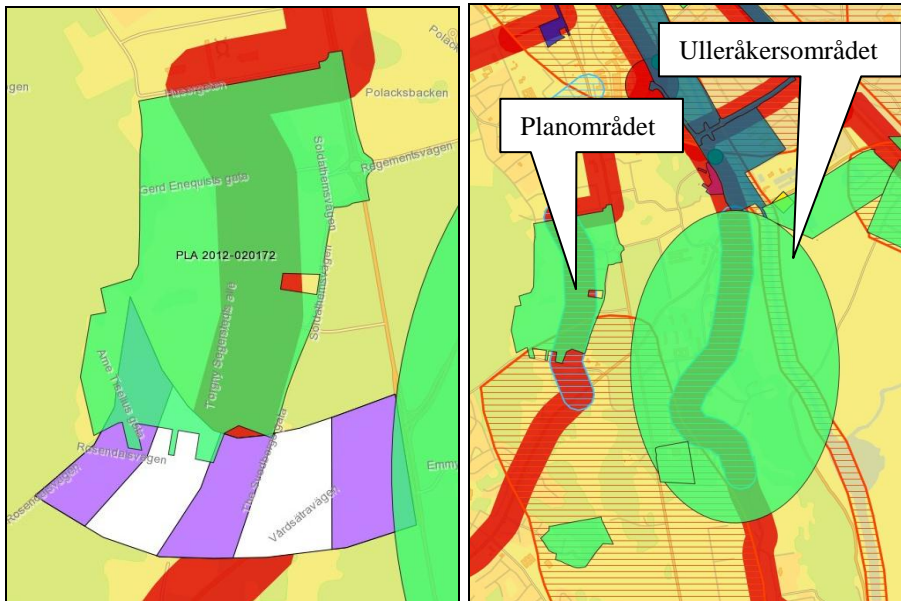
Det är således önskvärt med en förtätning i det här området, under förutsättning att det sker med beaktande av platsens särskilda kvaliteter.

Stomlinje

Rosendalsfältet pekas ut som blivande stadsstråk med en planerad stomlinje för kollektivtrafik mellan centrum och vidare mot Gottsunda. Denna stomlinje planeras inledningsvis att trafikeras av buss, men kan i framtiden komma att trafikeras av spårburen kollektivtrafik.

Sydvästlänken

Områdets sydligaste del berörs av ett markreservat för trafikändamål (avsett för den så kallade *Sydvästlänken*). ÖP anger att Sydvästlänken kan komma att gå ovan mark i detta avsnitt. Läget för en eventuell trafikled är dock inte närmare specificerat. Enligt aktualitetsförklaringen av översiktsplanen anges att denna östliga anslutning får definieras i programarbetet med *Dag Hammarskjöldsstråket/ Södra staden*. Detta har inte gjorts vid tidpunkten för planläggningen av Rosendalsfältet.



Figur 6;
Grönt område visar planområdets avgränsning. Randigt område visar långsiktigt markreservat för trafiklänk. Slutlig avvägning kring närmare lokalisering kvarstår.

Figur 7; Förslag på stomlinjesträckning (röd linje).

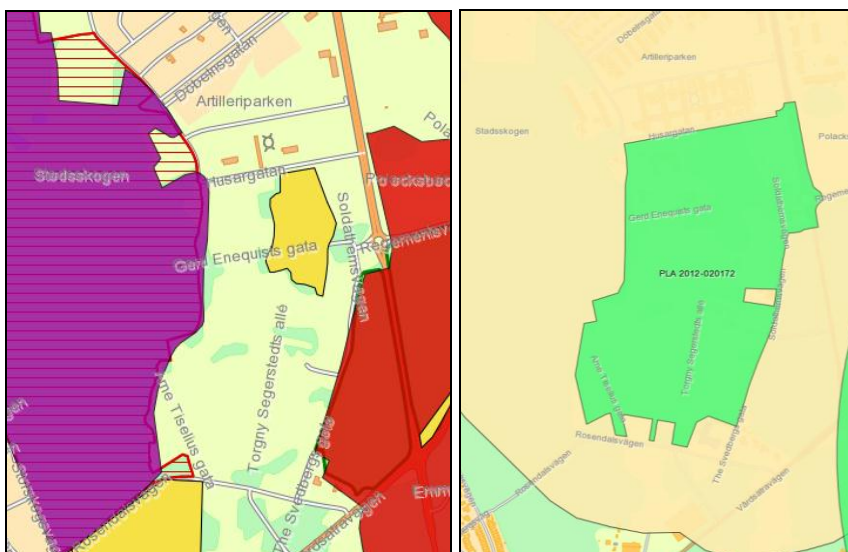
Naturvärden

Planområdet gränsar i öster till en del av Kronparken, ett skogsområde som bedöms vara särskilt bevarandevärdt på grund av sina mycket höga naturvärden och som också utgör tätortsnära rekreationsområde. Väster om planområdet ligger Stadsskogens naturreservat som har ”högsta naturvärde” enligt översiktsplanen.

Kulturmiljö

Området ligger i sin helhet inom ett riksintresse för kulturmiljövården (C40A). En viktig aspekt av riksintresset är stadens siluett sedd från infarterna mot staden med domkyrkan, slottet och Carolina Rediviva. Ett förverkligande av planen bedöms inte påverka denna siktlinje på ett sätt som påtagligt skadar riksintresset.

En ny detaljplan bedöms kunna utformas i överensstämmelse med gällande översiktsplan.



Figur 8; Naturvärden enligt översiktsplanen. Stadsskogen är markerad lila, dvs har högsta naturvärde. Kronparken som markerats röd har mycket högt naturvärde. Gul färg innebär högt naturvärde.

Figur 9; Beige färg visar område av riksintresse för kulturmiljön. Planområdet ligger i sin helhet inom detta område.

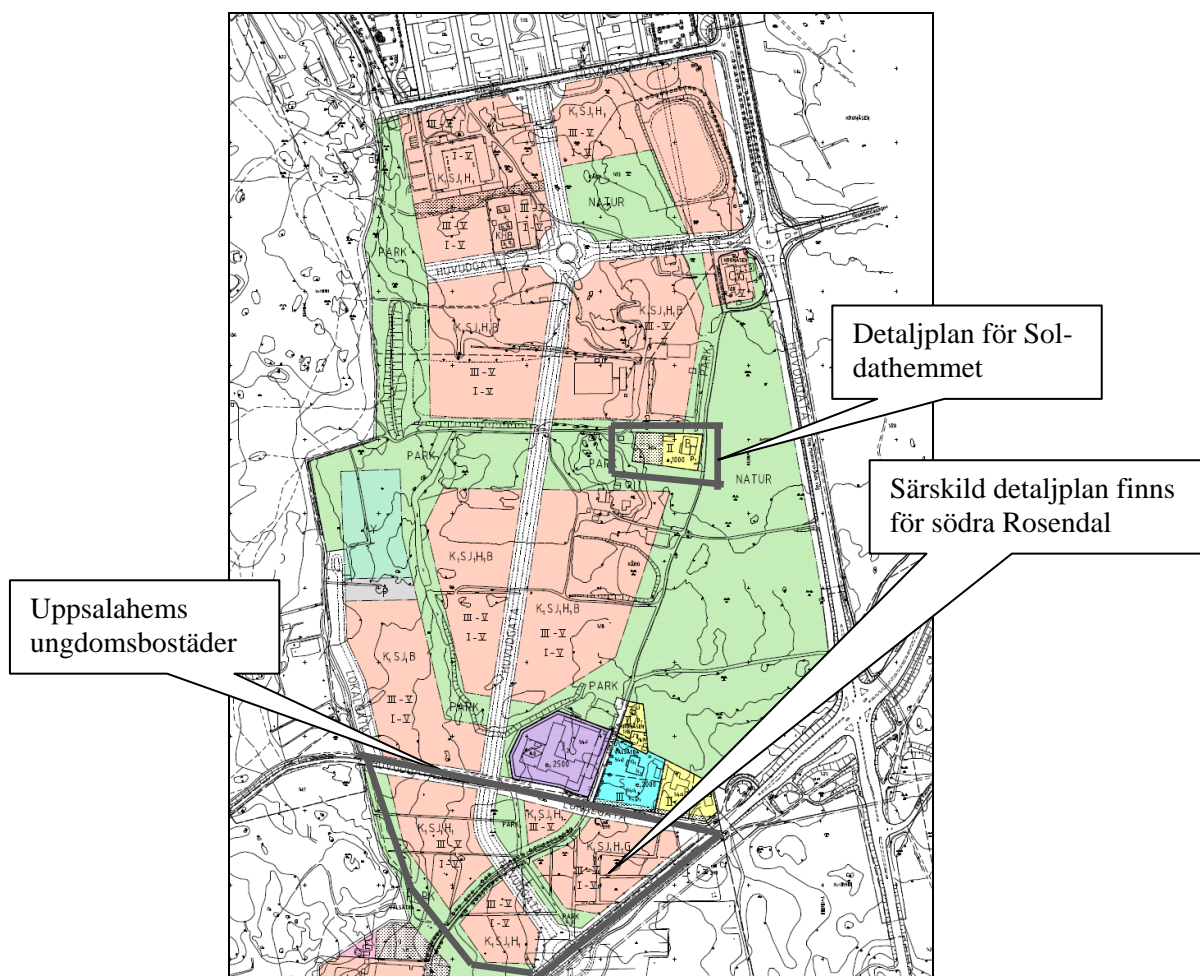
Gällande detaljplaner

Området omfattas när denna planbeskrivning formuleras av **detaljplan för Rosendalsfältet** (P2007/7, diarienummer 2000/20084), som vann laga kraft 2007. Planområdet sträcker sig mellan Husargatan och Vårdsätravägen och möjliggör kontor, undervisning, forskning, laboratorier, konferens och hotell med inslag av bostäder och handel. Där bostäder tillåts begränsas andelen till högst 50 procent av kvarteret. Genomförandetiden är 15 år, det vill säga fram till år 2022. Under denna tid får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Ett undantag från detta är dock om en ändring är nödvändig på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses då planen arbetades fram.

Byggnation med stöd av denna plan har inte påbörjats bortsett från Uppsalahems byggnation av ungdomsbostäder strax norr om Rosendalsvägen. På begäran av planområdets fastighetsägare görs nu en ny detaljplan för att bättre möta behovet av fler bostäder och universitetets lokalbehov.

För den södra delen av fältet, det vill säga söder om Rosendalsvägen, har en ny detaljplan ersatt P2007/7. Denna plan benämns **detaljplanen för del av Rosendalsfältet** (P2010/19, diarienummer 2009/20047). Planen omfattar 6 hektar och möjliggör ca 700 bostäder och inslag av verksamheter med idrottshall för främst tennis. Planen handlades med enkelt planförfarande och vann laga kraft 2010.

Mitt i planområdet ligger **detaljplanen för Soldathemmet**, kv Exercitiemästaren (P2010/36, diarienummer 2007/20057) som vann laga kraft 2010. Detta är en mindre plan som syftar till att möjliggöra bostadsbebyggelse i två våningar inom en fastighet om ca 4 000 kvm.



Figur10; Detaljplan P2007/7.

Andra kommunala beslut

Parallellt med utvecklingen av Rosendalsfältet arbetar kommunen med framtagandet av en fördjupad översiktsplan för hela Dag Hammarskjöldsstråket, numera kallat Södra staden. Arbetet syftar till att vägleda den centrala stadens förlängning söderut. Målsättningen är att de enskilda planprojekten längs stråket ska arbetas fram mot bakgrund av en gemensam plattform som beskriver övergripande principer, strukturer och visioner. Uppdraget beslutades av kommunstyrelsen och ärendet har diarienummer 2012-0452.

För det närliggande Ulleråkersområdet finns ett annat pågående programarbete (planprogram). Uppdraget beslutades av plan- och byggnadsnämnden och har diarienummer 2012-20250. Planprogrammet tas fram i samordning med den fördjupade översiktsplanen för Södra staden såsom en fördjupning för Ulleråker specifikt. Planprogrammet ska sedan utgöra underlag för ett flertal detaljplaner.

STADSBYGGNADSVISION

Syfte

Uppsala befinner sig i ett expansivt skede och behovet av nya bostäder är stort. I Rosendal finns potential att bygga många nya bostäder, sammanlagt cirka 3 700 lägenheter. För den södra delen av fältet har detaljplan P 2007/7 ersatts av en ny plan som möjliggör uppförande av cirka 1 200 lägenheter. Den detaljplan som nu tas fram för att ersätta P 2007/7 för den norra delen (Rosendalsfältet) kan uppskattningsvis rymma omkring 2 500 lägenheter.

En jämförelse mellan planområdet och Uppsalas centrum visar att området är ovanligt stort för att täckas enbart av en plan. Det är mot bakgrund av detta mycket viktigt att formulera en vision för Rosendalsfältet som kan komplettera plankartan och vara vägledande för utbyggnadsprojektet såväl i närtid som framöver.

Mångfald

Erfarenheten visar att det med en intensiv utbyggnadsperiod finns risk att många byggnader kommer att likna varandra i alltför hög utsträckning eftersom de präglas av samma tidsanda.

Det är därför mycket viktigt att bebyggelsen präglas av mångfald och variation både vad gäller innehåll och uttryck och att detaljplanen stödjer och säkerställer detta. I planen ges bland annat byggrätter för idrottshall, skolor, parkeringshus, universitetslokaler, tekniska anläggningar, flerbostadshus respektive radhus, centrumverksamhet och kontor. Inom varje kvarter finns möjlighet till flera olika användningssätt. Bortsett från angivna högsta nockhöjder, olika inom varje kvarter, samt ett allmänt krav på hög arkitektonisk kvalitet styrs inte byggnadernas gestaltning. Det finns således ingen bestämmelse kring taklutning, material eller andra utformningsbestämmelser som reglerar arkitekturen. Byggherrar bör använda den valmöjlighet planen medger på ett sätt som bidrar till områdets mångfald.

De byggnader som finns i området bör av mångfaldsskäl i möjligaste mån bevaras. Äldre hus bland nyuppförd bebyggelse kan ge en viktig tidsdimension till platsen och bidra till arkitektonisk variation i skala och karaktär.

Dagens mestadels obebyggda miljö är intressant ur ett naturvärdesperspektiv. Det finns ett flertal ovanliga djurarter och exemplar av månghundraåriga tallar. Både floran och faunan har betydelse i ett större ekologiskt perspektiv. I stadsmiljö kan växtligheten ge rekreativa värden och ge ökad hållbarhet genom ekosystemtjänster. Både de kommunalt anlagda och skötta parkerna och de privata gårdarna bör medverka till ekologisk mångfald.

Torgen och parkerna bör bli landskapsarkitektoniskt väl utformade platser med en urban karaktär, men i delar lämpligen även oprogrammerade och öppna för fritt ianspråktagande. Utformningen beskrivs i ett

kvalitetsprogram för allmän plats. En målsättning bör vara att åstadkomma miljöer av skilda slag som kan attrahera många olika brukare.

Det stora utbyggnadsområdet får inte bli monotont och enformigt.

Målsättningen är att arbeta medvetet och aktivt för mångfald i alla dess bemärkelser.

Synergi

Eftersom Rosendalsfältet ligger så nära Uppsalas stadskärna bör marken utnyttjas på effektivast och bästa möjliga sätt. Det är vid sidan av mångfaldsambitionen därför önskvärt att både bebyggelsen, kvarterens gårdar och de allmänna platserna i möjligaste mån utnyttjas samtidigt för flera olika syften. Bebyggelsen kan exempelvis utformas så att den utöver sina användningsområden också medverkar till sin egen energiförsörjning (genom solceller eller motsvarande). Både gårdar, allmän plats och om möjligt även bebyggelse bör utformas för att bidra till ekologisk mångfald. Dagvattenlösningarna kan förutom att leda bort vatten utformas för att bidra till upplevelsemässiga och pedagogiska värden.

En målsättning är att uppnå så många synergieffekter som möjligt.

Att taken används på ett sätt som skapar mervärde bör särskilt eftersträvas. Taken kan exempelvis användas både för energiåtgärder, ekosystemtjänster, lokalt omhändertagande av dagvatten eller rekreativa syften. Flerbostadshusbebyggelsen föreslås ordnas efter den traditionella stenstadens rutnätsprincip, men kan vara modern vad gäller takens användning och utformning. I en tät stadsmiljö är taken en viktig ytresurs.

I linje med ambitionen att använda marken effektivt bör även möjligheterna till samutnyttjande övervägas. I den mån det är möjligt kan exempelvis funktioner såsom skolor, parkeringshus, idrottshall etcetera användas parallellt på ett kreativt sätt av flera olika aktörer.

Kontraster

I linje med målsättningen att verka för mångfald för en upplevelserik miljö kan skillnader mellan olika miljöer med fördel framhävas. Med tydliga gränssnitt och olikheter blir områdets beståndsdelar synliggjorda, vilket gör området lättare att orientera sig i. Skillnader kan accentueras inom varje kvarter eller längs samma gata.

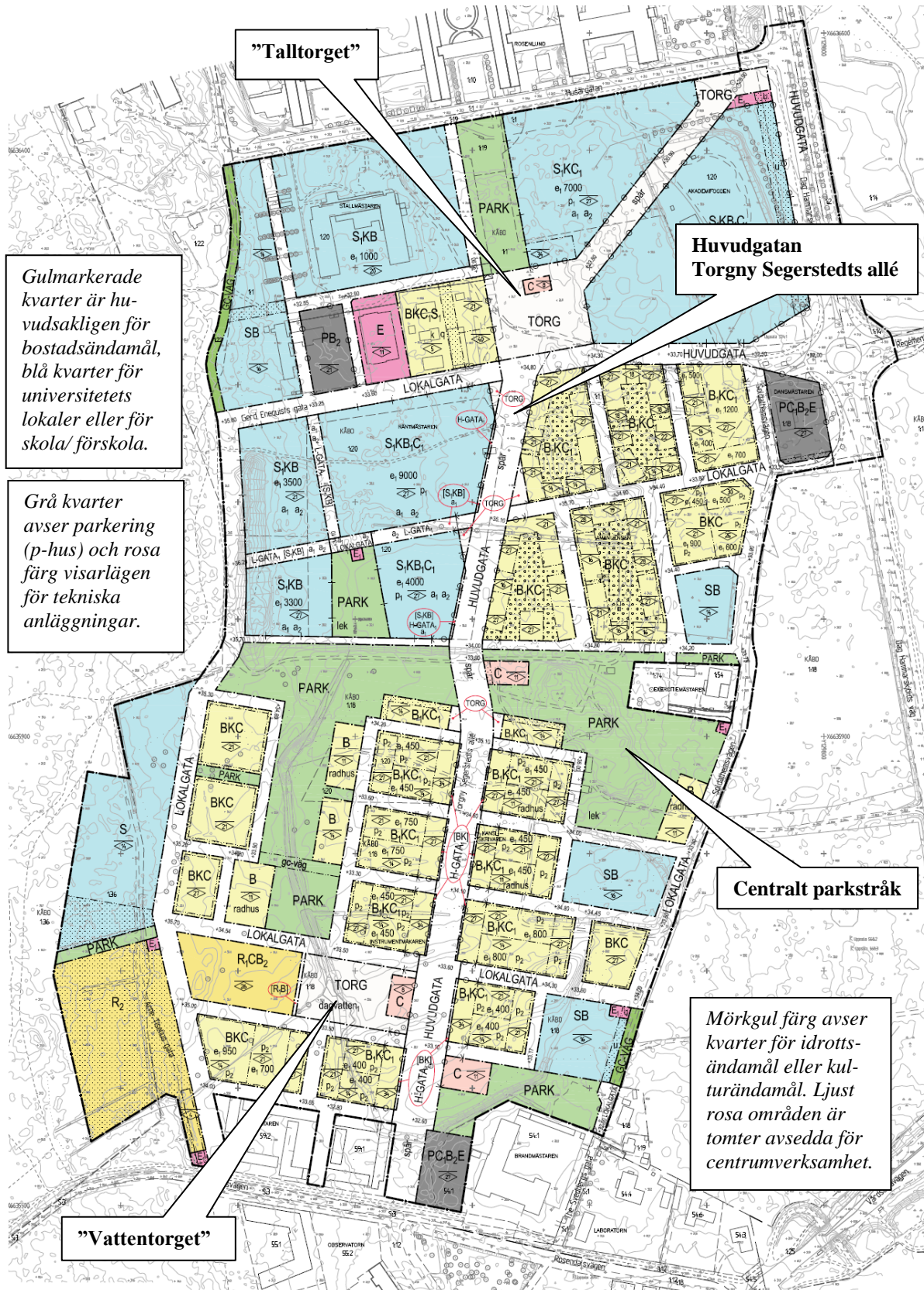
En hög täthet inom kvarteren både möjliggör och förutsätter kvalitativa allmänna ytor. Öppna parker och torg är viktiga som komplement till den täta, byggda miljön. En öppen parkkaraktär anknyter till den golfbanemiljö som utgör bebyggelseutvecklingens utgångspunkt och kompletterar samtidigt den mer skogbevuxna Kronparken och Stadsskogen intill.

Genom den valda strukturen kommer området således att präglas av rumsliga kontraster.

En målsättning är att området även i övrigt präglas av kontraster, såväl visuellt som taktilt.

Målsättningen är att såväl bebyggelsen som de allmänna ytorna ska utformas på ett kontrastrikt sätt för dynamik, variation och orienterbarhet.

PLANFÖRSLAGET



Figur 11; Plankarta.



Figur 12; Illustrationsplan (Tengbom arkitekter och WSP) som visar hur området skulle kunna bebyggas.

Landskapsbild

Förutsättningar

Området präglas vid tidpunkten för planläggningen av den nedlagda golfbanans landskap. Parkmiljön omgärdas av Kronparkens och Stadsskogens bryn, som ger området tydliga gränser i öst och väst. I norr och söder begränsas området av Husargatan och Rosendalsvägen.

Markhöjden är ungefär densamma i hela området. I det nordöstra hörnet vid korsningen mellan Husargatan och Dag Hammarskjölds väg är markhöjden som lägst (+ 29 meter) för att i övrigt variera inom ett spann om fem meter (+31 till +36 meter).

Karlsborgskullen som ligger inom det centrala parkstråket utgör den tydligast uppfattbara höjden med sin markhöjd om + 38 meter. Karaktären av kulle förstärks genom de träd som växer längs sluttningen samt det faktum att den kan ses på håll från andra delar av parken.

En talldunge i områdets norra del är också ett tydligt landskapselement, även om den inte ligger högt. Även ett nordsydligt krondike, vilket utgjort ett så kallat vattenhinder på golfbanan, bidrar mycket till områdets karaktär.

Området sträcker sig fram mot Dag Hammarskjölds väg. När denna handling skrivs är det framförallt bensinstationen som annonseras mot vägen, men naturmiljön kan anas bakom. Strax innanför macken, i närheten av Grindstugan, finns en stor, grusad och välanvänd markparkering för bilar samt plats för bus-sar.

Fram till 2013 har också en testanläggning för spårtaxi varit i bruk mot Dag Hammarskjölds väg, men denna har till stora delar varit dold bakom tät vegetation och inte visuellt påverkat områdets möte med gatan.



Figur13; Talldungen i norr samt Karlsborgskullen.

Figur14; Spårtaxianläggning, bensinmack och parkering intill Dag Hammarskjölds väg.

Förändringar och konsekvenser

En övergång från natur- och parkmark till bebyggelseområde är möjlig med stöd av detaljplan P2007/7. Mot bakgrund av detta innebär planförslaget inte någon principiellt viktig förändring.

Det faktum att marken är förhållandevis flack är en fördel när det planeras för en eventuell framtida spårväg. Det underlättar också samordningen mellan gata och bebyggelse. Större utmaningar möter vid planeringen av VA eftersom det inte finns naturligt fall och utbyggnaden därför kräver pumpstation.

I sitt flacka sammanhang blir Karlsborgskullen en tydlig landskapsnod som är värd att ge fokus i stadsbyggnaden. Den kan också användas som lekmiljö för barn, bland annat för de barn som går i de två förskolor som planeras intill. Karlsborgskullen utgör del i det centrala parkstråket.

Talldungen föreslås i det kvalitetsprogram som tas fram parallellt med planbeskrivningen omvandlas till en torgmiljö med fristående tallar. Karaktären av dunge med markvegetation föreslås således bli en mer landskapsarkitektoniskt gestaltad miljö med frilagda träd, vilka kan komma att framstå som enskilda individer. Målsättningen är att lyfta tallarna som skulpturala element i staden samtidigt som de minner om platsens historia och kan bevaras som värdefull natur.

Området får en bebyggd front mot Dag Hammarskölds väg i planområdets nordostligaste del. Platsen är viktig för att annonsera området och signalera den stadsmässiga miljön som detaljplanen möjliggör längre in i området. Det nordöstra hörnet är särskilt viktigt att gestalta väl, eftersom det blir den allra synligaste delen av området sett på håll.

Den befintliga bensinmacken kan ersättas med ett parkeringshus och den nuvarande markparkeringen med bostadshus.

Naturmiljö

Förutsättningar

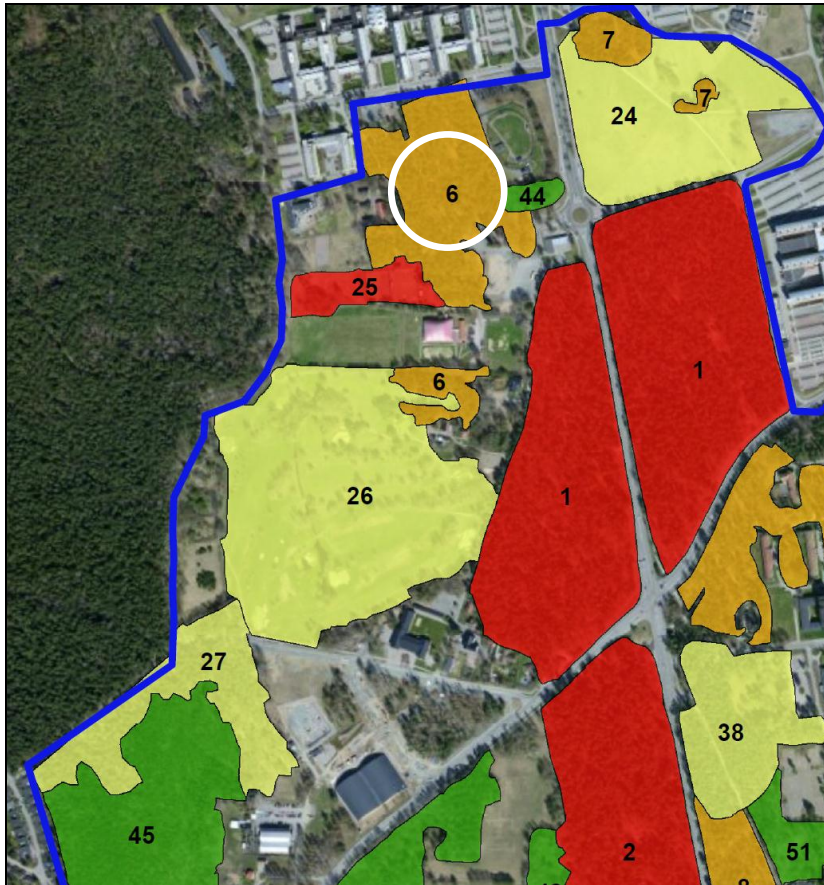
Kronparken och Stadsskogen ingår inte i planområdet. Plangränsen följer den befintliga Soldathemsvägen och bestämmelsen ”natur” (detaljplan P2007/7) gäller således vidare för Kronparken. Planen innebär en utökning av planområdet åt Stadsskogens håll (åt sydväst) jämfört med plan P2007/7 men överträder inte naturreservatsgränsen.

Information om naturvärdena inom planområdet sammanställdes i ett PM 2012-08-21 av expertis inom kontoret för samhällsutveckling, som underlag inför framtagandet av skisser för en ny struktur (EGA). En uppdaterad naturvärdesbedömning för hela Dag Hammarsköldsstråket, inklusive Rosendalsfältet, gjordes sedan av Ekologigruppen med slutligt rapportdatum 2014-01-27. En spridningsanalys gjord av Calluna våren 2015 beskriver de övergripande spridningsvägarna och sätter naturvärdena i ett större sammanhang.

Kunskapsunderlaget vad gäller naturvärden i området är således stort och värdena väl utredda.

Inventeringarna och bedömningarna framhäver i huvudsak;

Inom planområdet finns ett värdefullt bestånd av gamla tallar på sandig mark. Skogsbeståndet hör skogshistoriskt samman med den större enhet av gammal tallskog som idag finns kvar i Kronparkens fyra kvadranter. Tallbestånd av detta slag är en stor brist i det brukade skogslandskapet och Uppsala kommun har enligt kommunens naturvårdsprogram ett särskilt ansvar för att bevara och sköta denna unika, gamla tallmiljö. Här finns tallar som är upp till 350 år gamla. Det största beståndet av riktigt gamla och grova tallar inom planområdet finns i dess nordligaste del (kallad talldungen).



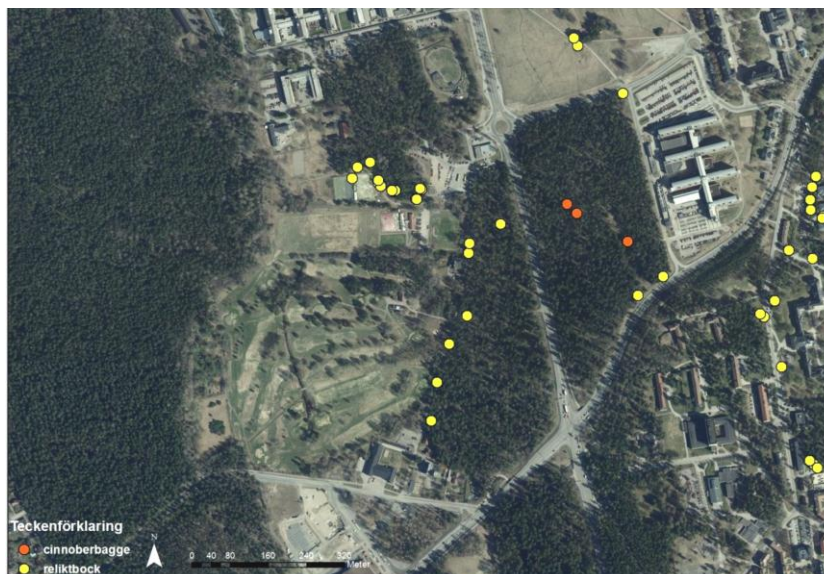
Figur 15; Illustration från Ekologigruppens naturvärdesinventering.

Rödmarkerat område har högsta naturvärde, orange färg indikerar högt naturvärde, gul färg avser påtagligt naturvärde.

Kronparken (nr 1) ligger utanför planområdet. Talldungen (inringad nr 6). Karlsborgskullen (nr 6).

Nr 25 avser ett område med sandig mark.

Tallarna har betydelse för förekomsten av ett flertal ovanliga arter. De rödlistade svamparna tallticka och vintertagging finns exempelvis på många träd. Flera tallar bär spår av den rödlistade reliktbocken, både i Kronparkens västra bryn och i södra brynet av talldungen. Upplands landskapsinsekt och ansvarsart, den rödlistade cinnoberbaggen, har också påträffats på nydöd tallved i närheten av planområdet, närmare bestämt i Kronparkens nordostligaste kvadrant mot Polacksbacken, dock inte inom planområdet.



Figur 16; Förekomst av reliktbock och cinnoberbagge.



Figur 17; Rödmarkerade områden visar platser med potential för bibagge. Bibagge har påträffats i läge 1a-1c samt 2.

Sandmarkerna i och utanför den södra brynkanten vid tallungen utgör också livsmiljö för många arter knutna till sandmiljöer. Även denna miljö är unik eftersom det i Uppsala inte finns många lokaler av denna dignitet. Här finns flera rödlistade arter av bin samt bibagge. En del av dessa arter omfattas av nationella åtgärdsprogram för bevarande. Åtgärder för att om möjligt behålla samt nyskapa ytterligare lokaler bör därför prioriteras.

I Ekologigruppens rapport anges att området (nr 25 i figur 15) är mycket känsligt för exploatering och att sandmarken inte får bebyggas. En buffertzonen om cirka 30-40 meter måste enligt rapporten lämnas så att nya byggnader inte skuggar sandmarken. Denna mark är dock redan planlagd som kvartermark i detaljplan P2007/7; inom området får kontor, skolor, industri, handel och bostäder uppföras upp till fem våningar.

Tvårs över fältet finns en oxelallé. Den sträcker sig mellan den planerade huvudgatan (Torgny Segerstedts allé) och fram mot den planerade gatan vid Stadsskogen (Arne Tiselius gata) längs en slänt som tidigare har markerat gräns för ett skjutbaneområde. Allén framträder tillsammans med slänten som ett strukturerande element i miljön, och bildar gräns mellan det som tidigare var golfbana och dess driving range.

Platsen kännetecknas i övrigt också av golfbanans typiska landskapsarkitektur med gräsmatta, bunker och vattenhinder. Såväl allén och slänten som delar av golfbanan ligger inom område med parkbestämmelse i såväl gällande som nu föreslagen plan. Detta centrala parkstråk ger en säkrad förbindelse mellan Stadsskogen och Kronparken och har således funktion som spridningskorridor.

En fördjupad analys är framtagen som visar spridningssambanden mellan Kronparken och Stadsskogen. Analysen finns bilagd denna planbeskrivning.

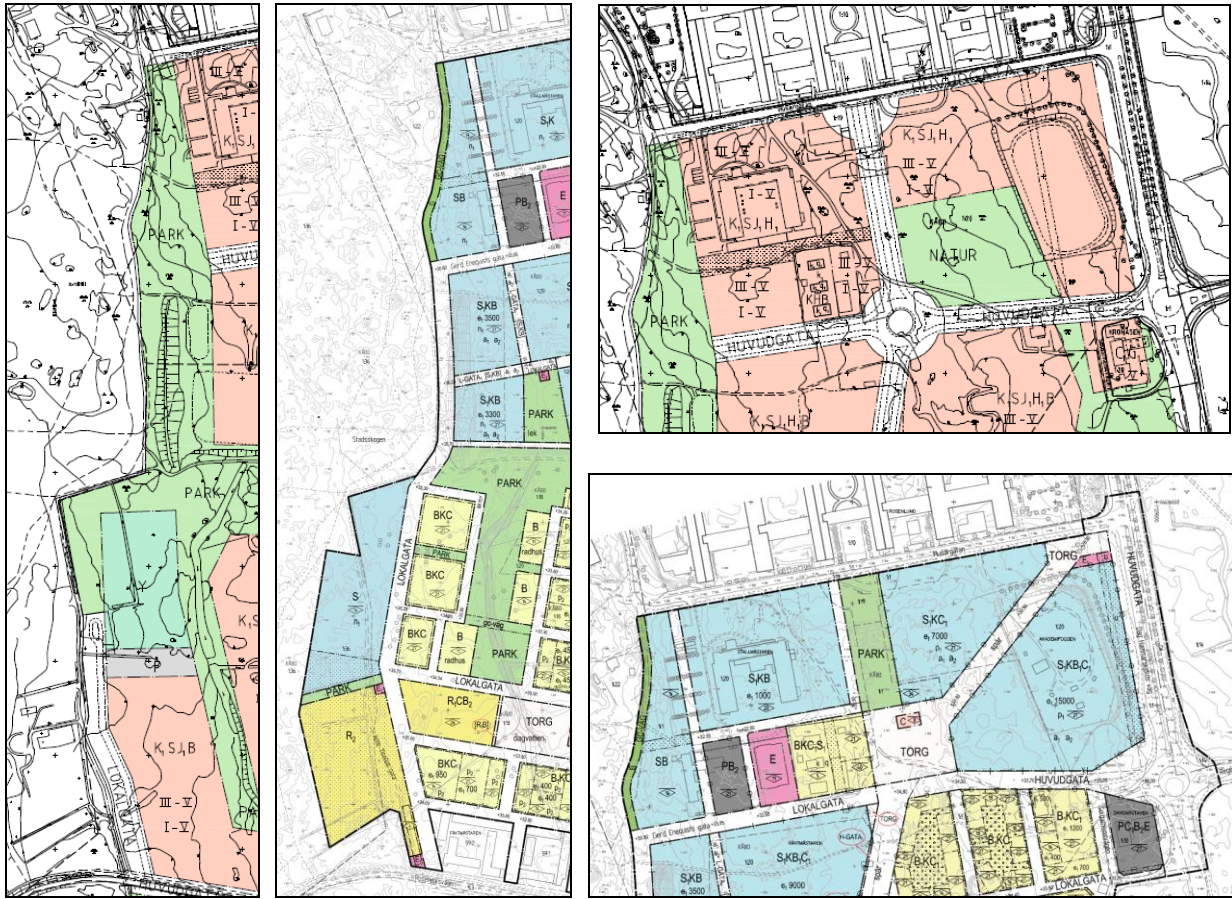
Förändringar och konsekvenser

Jämfört med plan P2007/7 planeras ett naturområde istället bli torg, vissa parkytor föreslås bli kvartermark. Planen syftar till att skapa många bostäder i ett område som redan planlagts, men där det finns ytterligare förtätningspotential.

Stadsskogen och Kronparken ingår inte i planområdet, men kommer att påverkas av planens genomförande. Områdena har stort rekreativt värde och med ny bebyggelse i Rosendal blir de tillgängliga för många fler. Förstärkta stråk längs Stadsskogens och Kronparkens randzoner bedöms ytterligare kunna öka tillgängligheten till dessa rekreativmiljöer. Samtidigt ökar slitaget på naturmiljöerna, vilket i Kronparkens fall kan vara positivt då naturtypen sedan länge präglats av användningen som exercisområde och på senare tid hävdats genom fårbyte.

Gränsen för naturreservatet överträds inte, men planområdet har i förslaget utökats mot Stadsskogen jämfört med plan P2007/7. I den utökade delen planeras för en större skoltomt, delar av två universitetskvarter och en fotbollsplan. Eftersom skoltomter är lågexploaterade med hänsyn till behovet av utomhusliga vistelseytor för barnen, samt det faktum att marken endast är gles bevuxen bedöms denna utökade byggrätt inte inverka menligt på naturvärdena eller upplevelsen av skogens rand.

I den nordvästra delen av planområdet föreslås Arne Tiselius gata förlängas jämfört med sträckningen i gällande plan. Här finns en nyordnad lokal för bibagge sedan länsstyrelsen vidtagit vissa mindre åtgärder för att få arten att sprida sig åt detta håll. Nya artfynd på platsen visar att bibaggen och dess värdart vårsidebi förmodligen svarar snabbt på åtgärder, vilket ger hopp om att kompensationsåtgärder kan vara möjliga att genomföra med gott resultat.



Figur 18, 19, 20, 21; Redovisning av sträckningen av Arne Tiselius gata samt Torgny Segerstedts allé i detaljplan P2007/7 respektive nu föreslagen plan.

I planförslaget dras huvudgatan (Torgny Segerstedts allé) genaste vägen till Dag Hammarskjölds väg för att underlätta för kollektivtrafik. Om kollektivtrafiken blir spårburen behöver spårvägen en svängradie som är större än vad plan P2007/7 medger.

Naturmarken ersätts därvid med ett torg med hållplats. Det är dock viktigt att spara vissa magnifika tallar och integrera dem i torgutformningen eftersom de är bärare av en biologisk historia och samtidigt utgör miljö för sällsynta och skyddade arter.

Torget får genom ett sådant villkor en platsspecifik karaktär som visar tallarnas hävd samtidigt som de synliggörs som en urban kvalitet. Hur platsen ska utformas med detta som förutsättning utreds vidare inom ramen för ett kvalitetsprogram för allmän plats. Målet är att platsen ska ha både höga biologiska och stadsmässiga värden.



Figur 22; Förslag till utformning av torg (kallat "Talltorget") (Tengbom arkitekter och WSP).

För att bevara bästa möjliga betingelser för reliktbocken är det också viktigt att behålla Kronparkens bryn solbelyst. För att uppnå detta anpassas Soldathemsvägens breddmått och bebyggelsen intill vägen regleras som relativt låg.

Ett åtgärdsprogram finns framtaget som mer ingående beskriver möjligheterna att behålla och utveckla miljöer för reliktbocken. Detta program finns bilagt denna planbeskrivning.

För att säkra bibaggens framtid i området bör nya habitat ordnas inom ramen för de parkområden som föreslås. Den del av det centrala parkstråket som sträcker sig in mellan universitetskvarteren kan vara en sådan plats eftersom det är en sandig och solbelyst mark. Det är också viktigt att bibaggens värdart (vårsidenbi) har goda livsbetingelser. De skapade miljöerna ska ha ett strategiskt läge för pollinering och behöver ligga fredat samt ha god tillgång till sälj i närområdet. Det är utöver dessa åtgärder också värt att utreda vidare inom ramen för kvalitetsprogrammet om lokaler även kan skapas inom kvartersmark. Eftersom utbyggnad av området planeras ske i etapper kan olika platser bli aktuella över tid.

Liksom för reliktbock finns ett åtgärdsprogram framtaget även för bibagge, vilket bilagts denna planbeskrivning.

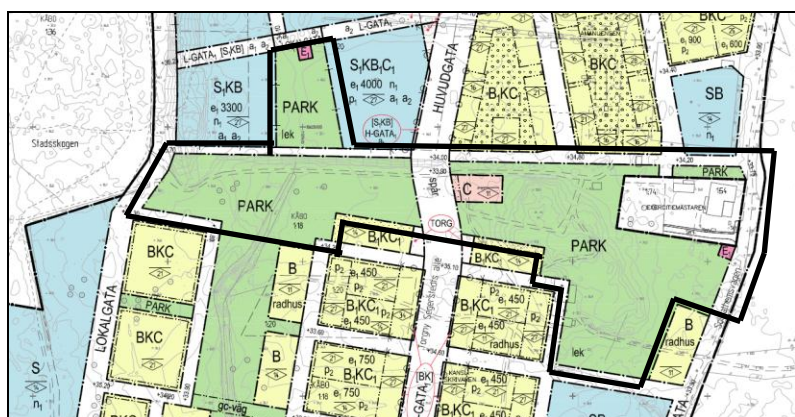
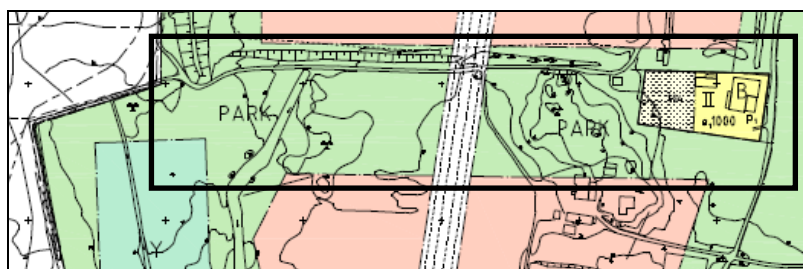
I planen finns av skälen redovisade ovan en särskild hänsynbestämmelse (även s. 30);

a₂ Hänsyn till fornlämningar och naturvärden görs vid lokalisering och prövas i samband med bygglov.

Oxelallén och slänten intill är fortsatt värd att bevara. Tillsammans markerar de gränsen för skjutbaneområdet, samt i senare tid gränsen mellan golfbana och driving range. I planen får allé och slänt betydelse som gränsmarkör mellan allmän park och bebyggelseområde. Gatan norr om allén har anpassats i läge och breddmått för att allén ska kunna överleva trots anläggning av gatan.

Jämfört med plan P2007/7 är parken delvis något smalare i sin sträckning mellan Stadsskogen och Kronparken. Dock föreslås att området kring Karlsborgskullen utökas, då detta är ett av de få ställen där det finns några grova tallar med talticka och en topografisk höjdskillnad som inte bör byggas bort.

Planen möjliggör en tillämpning där de naturvärden som gällande detaljplan skyddar i väsentliga delar kan bestå, förutsatt att vissa kompensationsåtgärder vidtas.



Figur 23 och 24;
Redovisning av parkstråk i
plan P2007/7 respektive före-
slaget parkstråk. Parkstråket
har anpassats mer till Karls-
borgskullenstopografi och är
utsträckt i nordsydlig riktning
mellan kvarteren.



Figur 25; Karlsborgskullen.



Figur 26; Illustration av det centrala parkstråket sett från Stadsskogen mot öster (Tengbom arkitekter och WSP).

Kulturvärde

Förutsättningar

En arkeologisk undersökning gjordes i det programarbete som föregick detaljplan P2007/7. Vid denna undersökning påträffades stenålderslämningar strax norr om infarten vid Grindstugan. Lämningsstypen är nu klassad som ”fyndplats”, med vilket avses fyndplats för enstaka eller ett fåtal föremål/ artefakter som inte medvetet lämnats på platsen, eller som varit för få för att kunna bilda grund för boplotsbestämning. Länsstyrelsens preliminära bedömning var att området trots fornlämningarna kan exploateras men att de måste undersökas och dokumenteras innan de tas bort.

Planområdet har till större delen ingått i det som tidigare kallades ”Carlshage”, ett område som donerades till Uppsala stad år 1570 och som sedan dess ägts i olika delar omväxlande av staden och Kronan. Området har historiskt sett använts för skjutövningar, sannolikt ända sedan Karl XI:s tid. En särskild skjutbana invigdes 1896. Den militära verksamheten upphörde helt under 1980-talet.



Figur 27; Byggnaderna i Fyrkanten.



Figur 28; Soldathemmet



Figur 29; Grindstugan.

De tre byggnaderna i ”Fyrkanten”, strax söder om Rosendals gymnasium, minner om tiden med skjutövningar och militär verksamhet. Dessa har i detaljplan P2007/7 givits beteckningen q_1 och får således inte rivas på grund av sitt höga kulturhistoriska värde. I den tillhörande planbeskrivningen noteras att dessa byggnader, inklusive den intilliggande ladugården, bör behålla sitt fasadmaterial, sin stomme och sina detaljer i samband med underhåll.

Det så kallade Soldathemmet, fastigheten Kåbo 1:54, som också har koppling till den militära historien och som ligger inom området, samt intilliggande fastighet (Kåbo 1:74), omfattas inte av aktuellt planförslag.

Grindstugan ligger dock inom planområdet. Grindstugan är en restaurang i Rosendal med skjutbana i källaren. Byggnaden är uppförd 1940 och ägs av Uppsala skyttegille. Huset står på ofri grund, till hälften på gatumark respektive kvartersmark. Grindstugan har ett kulturhistoriskt värde som föreningsbyggnad med verksamhet som ingår i ett större historiskt sammanhang inom området enligt en besiktning som genomfördes 2010. Att byggnaden är tidstypisk och välbevarad med en intressant fast inredning medverkar också till byggnadens värde.

Förändringar och konsekvenser

Bedömningen av Fyrkantens tre byggnader kvarstår vad gäller kulturhistoriskt värde och gällande rivningsförbud föreslås därför bestå. I en ny stadsmiljö ger byggnader från en annan tidsepok en värdefull dimension till platsen, vilket är särskilt viktigt i detta fall eftersom området för nyexploatering är så stort. Byggnaderna har också en annan skala än det som föreslås för omgivningen, vilket kan bidra till en upplevelsemässigt viktig variation i linje med visionen om mångfald.

Platsen invid de tre byggnaderna planläggs dock för ny bebyggelse. Ladan som skulle komma att påverkas har inte samma skydd som de andra tre husen i detaljplan P2007/7. Vid en sammanvägd bedömning av ladans kulturvärde ställt mot behovet av bostäder föreslås en ny byggrätt för huvudsakligen bostäder.

Marken där ladan står planläggs som prickmark, det vill säga mark där byggnad inte får uppföras. Detta innebär att någon ny byggnad inte får uppföras i just detta läge om ladan rivs. Syftet med detta är att säkerställa ett respektavstånd och ett större kringland mellan Fyrkantens tre byggnader och ett möjligt nytt bostadshus.

Vad gäller Grindstugan ligger denna på mark som föreslås vara kvartersmark. Här föreslås byggrätt för bebyggelse upp till en nockhöjd om 21 meter, det vill säga motsvarande cirka sex-sju våningar. Grindstugan kan ligga kvar så länge markägaren önskar. Under utbyggnadskedet kan en bevarad restaurang innebära en god service för dem som arbetar i området. Verksamheten kommer också att finnas vid den första inflyttningen innan övrig service hunnit etableras.

Stadslandskap

Förutsättningar

Området har en tydlig karaktär som naturmiljö och parklandskap med en befintlig bebyggelse som underordnas landskapet. Bebyggelsen påverkar inte stadens siluett.

Planområdet lyder under reglerna kring stoppyta för vindkraftverk, vilket innebär att byggnader inom tätort som avses bli högre än 45 meter måste samrådats med försvarsmakten.

Förändringar och konsekvenser

Placering av bostadshus

Stadsbilden karaktäriseras av en varierad bebyggelse. Målsättningen är att området ska bli en arkitektoniskt intressant, kontrastrik miljö med mångfald. Detaljplanen ska medverka till uppfyllelse av denna vision genom att ge ett robust ramverk för kvartersmark och allmän plats. För att kunna användas som stöd vid byggnation över tid behöver detaljplanen i vissa avseenden vara flexibel, men i vissa avseenden styrande så att viktiga principer i linje med visionen säkerställs.

Bostadshusen föreslås överlag bli organiserade i rätvinkliga kvarter där byggnaderna huvudsakligen ligger längs gatan. Syftet är att bebyggelsen ska medverka till att skapa rumsligt väldefinierade gaturum. Bebyggelsen omgärdar den egna gården.

I planområdets ytterkanter finns dock även kvartersmark för bostäder där placeringen är valfri. Detta för att möjliggöra en annan typ av bostadshus, t ex stadsvillor, punkthus eller lameller, där gården, till skillnad från i stenstadskvarteret, kan omge byggnaden.

Hur bebyggelsen kan organiseras studeras närmare i samband med bygglov och beror bland annat av hänsyn till gällande bullerbestämmelser.

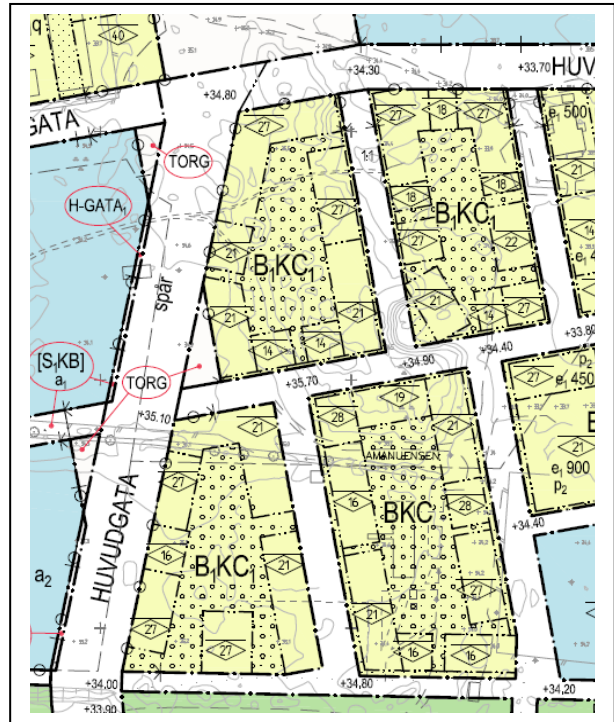
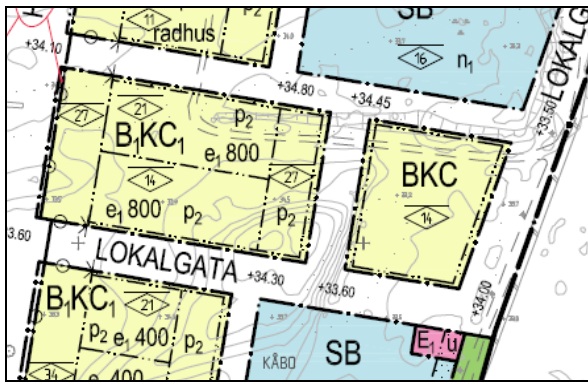
En viktig princip i detaljplanen är att kvarteren inte ska vara helt kringbyggda, utan att det i vissa lägen i varje kvarter ska finnas öppningar mellan husen för ljusinsläpp, utblickar och rumsligt spännande gränssnitt där byggnadsvolymer framträder tydligt i tre dimensioner. Öppningarna ska åtskilja byggnader helt. Principen ger uppbrutna kvarter där byggnadskroppar kan uppfattas över hörn genom synbara gavelsidor. Gavelsidorna gestaltas med beaktande av gällande brandkrav.

Det har därför införts en bestämmelse som stadgar att byggnad mot lokalgata ska placeras 2,5 meter från gräns till granne inom kvarteret (p₂). Mellanrummen ska ske mellan byggnader på ömse sidor fastighetsgräns. Hur många mellanrum som kvarteret ska ha beror således av fastighetsindelningen. Varje öppning blir sammantaget 5 meter.

Byggnader med portiker uppfyller inte denna bestämmelses syfte eftersom byggnader med portiker är sammanbyggda i fastighetsgräns och inte möjliggör upplevelse av byggnaders gavelsidor.

p₂ *Byggnad mot lokalgata ska placeras minst 2,5 meter från kvartersgrannes fastighetsgräns.*

Eftersom en del av området har markanvisats efter samråd har en del byggrätter i detaljplanen reglerats med utgångspunkt i de vinnande, konkreta byggförslagen. Det gäller de fyra kvarteren ovan, och det förklarar varför bestämmelsen p₂ inte gäller för dessa kvarter. Här har avstånden mellan byggnader istället preciserats genom byggrätt.



Figur 30; Exempel på hur byggrätten skulle kunna användas.

Figur 31; Fyra kvarter som markanvisats under samrådsskedet.

Placering av universitetsbebyggelse och skolor

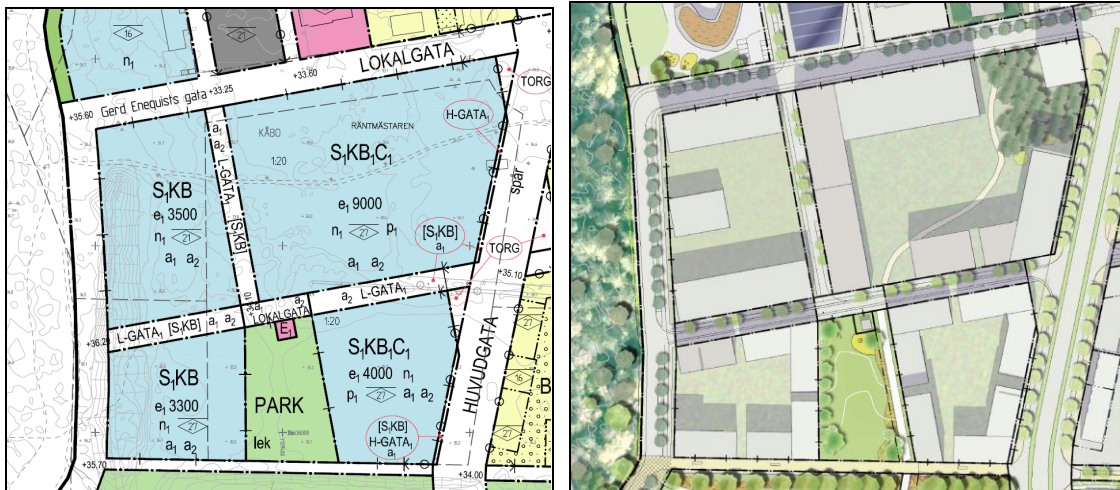
För universitetskvarteren medger planen viss flexibilitet. För de kvarter som ligger närmast Talltorget och Torgny Segerstedts allé finns bestämmelsen att bebyggelsen i huvudsak ska placeras i byggrättslinje mot huvudgata och torg. Syftet är att även universitetsbebyggelsen, eller om byggrätten skulle komma att användas för bostadsbebyggelse, ska medverka till ett tydligt definierat gaturum och ett formmässigt tydligt torg.

p_1 Byggnader ska i huvudsak placeras i byggrättslinje mot huvudgata och torg.

I de två universitetskvarteren närmast Stadsskogen finns inte denna bestämmelse. Byggnaderna kan med fördel placeras och utformas på ett annat vis för att bidra till stadsbildsmässig mångfald.

För universitetskvarteren finns bestämmelsen a_2 (se s. 25). Byggrätten för dessa kvarter är inte detaljerat reglerad eftersom det när plankartan antages inte finns konkreta byggplaner för marken. För att säkerställa att kvarterens naturvärden beaktas, bland annat förekomsten av bibagge, när bebyggelse ska uppföras finns en bestämmelse som föreskriver att hänsyn till fornlämningar och naturvärden ska tas vid lokalisering av bebyggelsen. Om omständigheterna föranleder det kan en förnyad naturvärdesinventering behöva göras för dessa kvarter som stöd i lokaliseringsavgörandet. Frågan om lämpligt läge för bebyggelse prövas genom bygglovbeslut.

För tomterna för skolor och förskolor finns en ännu större lokaliseringsfrihet. De få ytor inom S-kvarteren som är prickade på plankartan, d v s inte får bebyggas, ska som princip lämnas obebyggda för att värdefulla träd ska kunna sparas eller för att de medger goda siktlinjer.



Figur 32; Exempel på reglering av universitetsbebyggelse och hur byggrätten skulle kunna användas. För de två kvarteren till höger gäller p_1 -bestämmelsen, men inte de till vänster.

Principer för höjdregering

I denna plan anges högsta nockhöjder. Valet av planbestämmelse är att reglera en stadsbildsmässigt högsta godtagbara höjd snarare än ett maximalt antal våningar, det vill säga lägga tydligt fokus på en parameter som har betydelse för stadslandskapet och områdets ljusförhållanden. Med detta instrument regleras bostadskvarteren och universitetskvarteren med samma verktyg, trots att de ofta representerar olika byggnadstypologier.

Utöver nockhöjden, vilken anger takkonstruktionens högsta del, får tekniska anordningar såsom ventilationsdon och hisstoppar anordnas, dock inte överstigande 45 meter. Höjden beräknas från den allmänna platsens medelmarknivå invid byggnaden, med vilket avses det utsnitt av allmän plats, exempelvis det gatuavsnitt, som ligger mitt för byggnaden.

Den högsta tillåtna nockhöjden varierar i olika intervall för att säkerställa en viss variation. I princip gäller att bebyggelsen i gränsen mot Stadsskogen och Kronparken är lägre och byggnaderna längs huvudgatan och kring torgen är högre. Högre bebyggelse i dessa lägen kan accentuera platserna som viktiga noder med en hög koncentration av boende och verksamheter.

Höjdregering inom bostadskvarter

För att klara ett av planuppdragets övergripande syften, det vill säga planlägga för fler bostäder än vad detaljplan P2007/7 medger, och ändå bevara värdefull natur, behöver kvarterensmarken få en hög exploateringsgrad. Planen reglerar hur volymerna kan fördelas för att med en hög exploateringsgrad som förutsättning ändå uppnå bra solförhållanden. Motivet är också att säkerställa en varierad miljö enligt den övergripande visionen om mångfald.

Lägre höjder föreskrivs i lägen inom kvarteren som är kritiska för ljusmiljön på innergårdarna, huvudsakligen på dess syd- eller västsida.

Inom varje kvarter för bostadsbebyggelse gäller minst tre föreskrivna höjder.

Som ungefärligt riktmått gäller;

- Radhusen får vara 11 meter. Denna höjd möjliggör tre våningar.
- 14 meter ” fyra våningar
- 21 meter ” sex våningar
- 27 meter ” åtta våningar
- 34 meter ” tio-elva våningar
- 40 meter ” tolv-tretton våningar

Eftersom ingen bestämmelse finns angående taklutning kan taket både vara plant och lutande. Lutningsgraden ochnockens läge påverkar takfotens läge och därmed också gaturummets proportioner.

Rumshöjden är inte reglerad, vilket ger möjlighet att bygga högre våningsplan än gängse standard. Vad gäller lägsta rumshöjd är det viktigt att byggnader utmed bland annat Torgny Segerstedts allé uppförs med en förhöjd bottenvåning som möjliggör centrumändamål i de lägen där detta är föreskrivet. Detta har preciserats genom en bestämmelse som föreskriver att bottenvåningen ska ha en våningshöjd om 3,60 meter på den sida som vetter mot huvudgata, torg eller lokalgata vid torg.

Eftersom ingen bestämmelse finns angående våningsantal finns möjlighet till etagelösningar. Den juridiska distinktionen mellan våning och vind saknar således betydelse för planenligheten. Kupor i takfallet är planerliga så länge de inte överskrider nockhöjden.

Med denna grad av reglering ges många möjligheter till byggnadsgestaltning vad avser bland annat takutformning, samtidigt som en höjdvariation säkerställs inom varje bostadskvarter.

Höjdreglering inom universitetskvarter

För universitetskvarteren råder en generell höjdangivelse, vanligen en nockhöjd om 27 meter. Det finns dock ett kvarter som har nockhöjdbestämmelse 14 meter för att inte skugga den park som löper mellan BMCs huvudentré och torget. Det finns också ett kvarter med föreskriven högsta nockhöjd om 21 meter för att bebyggelsen inte ska skugga skolan intill.

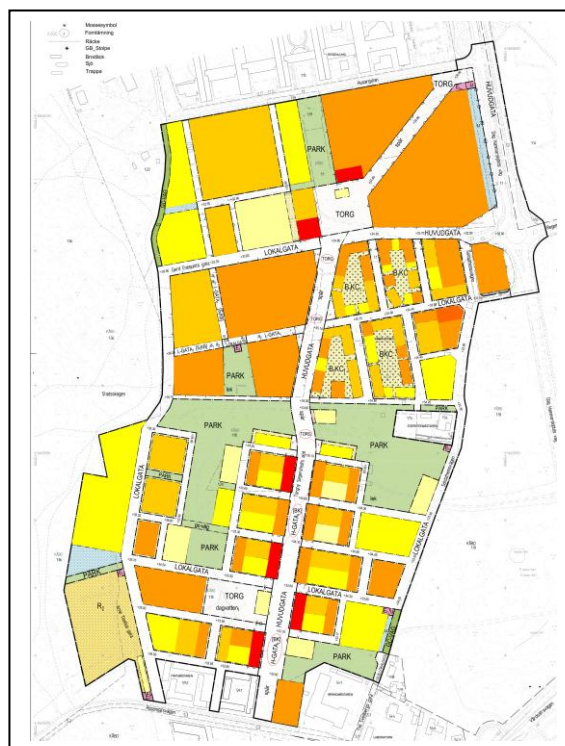
Det finns ett kvarter norr om torget som kan utmärka sig höjdmässigt. Där föreskrivs en högsta nockhöjd om 34 meter i den del som vetter mot torget. Syftet är att skapa ett tydligt fondmotiv i Torgny Segerstedts förlängning och ge torget en särskild tyngd. Det är avgörande för både torgets karaktär och området som helhet att en sådan karaktärsbyggnad utformas arkitektoniskt väl.

Nockhöjderna är jämförliga med höjderna för bostadshusen, men ger mot bakgrund av andra rumshöjder andra våningsantal. Som ungefärligt riktmått gäller;

- 14 meter möjliggör tre våningar
- 21 meter ” fem våningar
- 27 meter ” sex-sju våningar
- 34 meter ” åtta-nio våningar

*Figur 33;
Höjdreglering.
röd färg (34-40 meter nockhöjd),
orange (25-30 meter)
ljus orange (19-22 meter)
gul (14-18 meter)
ljusgul (11 meter-lägre).*

Syftet är att säkerställa en viss höjdvariation.



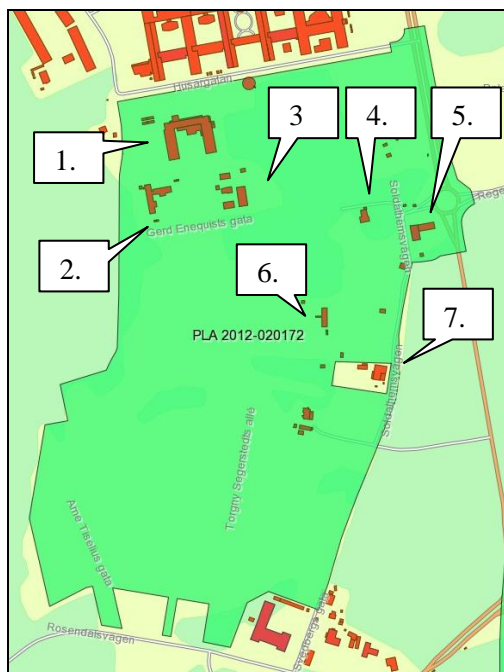


Figur 34 och 35; Illustration stadslandskap sett mot norr och öster (Tengbom arkitekter och WSP). Bebyggelsen är anpassad i höjd för att inte ta fokus från Domkyrkan och slottet (ses i den övre bilden). Bilderna visar exempel på hur byggrätten kan användas; i vissa lägen där bebyggelsen redovisas som lägre medger byggrätten fler våningar.

Bebyggelse

Förutsättningar

Området är endast bebyggt med ett fåtal byggnader. Eftersom det endast finns låga byggnader inom planområdet påverkar området inte stadens siluett.



Figur 36;
Byggnader inom området
2015-03-01;

1. Rosendals Gymnasium
2. tillfällig förskola
3. Fyrkanten
4. Grindstugan
5. bensinmack
6. Kåbo Golfklubbs klubbhus
7. Soldathemmet

Förändringar och konsekvenser

De befintliga byggnaderna

De befintliga byggnaderna föreslås inkluderas i ett nytt, urbant sammanhang.

Intill Rosendals gymnasium föreslås ytterligare en skoltomt lämplig för förskola på den plats där en tillfällig förskola ligger vid tidpunkten för planläggningen.

Tre av Fyrkantens fyra hus skyddas även fortsättningsvis genom q-bestämmelse, det vill säga att byggnaderna inte får rivas, och planen säkras genom omkringliggande gator och prickmark ett obebyggt kringland. På platsen för det fjärde huset (ladan) föreslås dock prickmark och strax intill en byggrätt för flerbo-stadshus med nockhöjd om 21 meter respektive 40 meter.

Grindstugan ligger på mark som föreslås vara kvartersmark för bebyggelse upp till en nockhöjd om 21 meter, det vill säga motsvarande cirka sex-sju våningar. Grindstugan kan ligga kvar så länge markägaren önskar.

Bensinmacken ersätts med ett parkeringshus med centrumändamål i bottenvåningen samt möjlig teknisk anläggning. Teknisk anläggning kan vara exempelvis både telestation och elnätsstation. Byggnaden kan bli upp till 27 meter i nock, motsvarande cirka sju parkeringsvåningar. På taket kan bostäder byggas om behovet av plats för utevistelse kan tillgodoses, t ex radhus.

Kåbo Golfklubbs klubbhus ligger mitt i ett planerat bostadskvarter. För platsen föreslås byggrätt för ett kvarter med nockhöjder mellan 14 meter och 27 meter samt med möjlighet till underbyggd innergård.

Soldathemmet omfattas inte av detaljplanen, och inte heller den ännu obebyggda fastigheten intill (Kåbo 1:74 och Kåbo 1:75) som har en byggrätt om två våningar. Dessa hus kommer dock att ligga i den centrala parken som bedöms få stor betydelse som rekreativmiljö.

Arkitektur

I linje med målsättningen att skapa en mångfacetterad och varierad miljö bör bebyggelsen uppvisa en mångfald av uttryck. Detta kan åstadkommas genom medveten gestaltning med arkitektoniska verktyg såsom skala, proportioner, mönsterverkan, kontraster etcetera. Målsättningen är att varje byggnad ska bidra till en varierad helhet genom en egen karaktär och en hög arkitektonisk kvalitet. Detta regleras genom en uttrycklig bestämmelse.

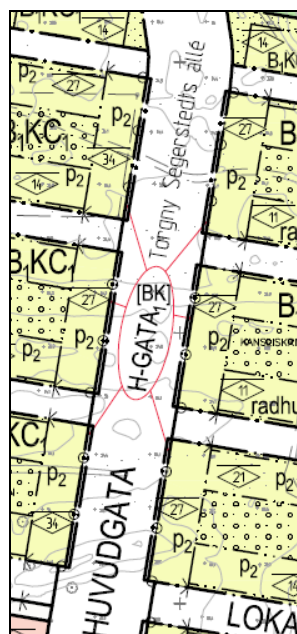
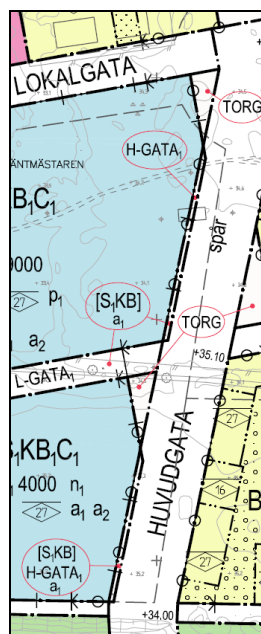
Med hänsyn till höjdregeringen kommer byggnaderna att få skiftande höjd. Taklandskapet kommer att bli viktigt för upplevelsen av miljön sett från högre byggnader. Taken bör med anledning av detta ges en medveten gestaltning.

Överkragningsrätt

Universitetsbebyggelse uppförs vanligen i stora enheter, där ett flertal volymer fogas samman för att rymma det lokalprogram som verksamheten kräver. För att det ska vara möjligt att bygga ändamålsenligt är byggrätten inte närmare specificerad för dessa kvarter, mer än viss anvisning om lokalisering vid huvudgata och torg samt en viss högsta exploateringsgrad. Det finns därutöver möjligheter att bygga över lokalgator för att funktionellt förbinda olika kvarter.

Det finns också möjligheter att, oavsett kvarterens huvudsakliga användning, kraga ut över Torgny Segerstedts allé. Syftet är att utkragande byggnadsdelar kan medverka till att gaturummet blir mer sammanhållet och rumsligt intressant. Utkragningarna får funktion av tak över gångbanorna närmast husen.

För att möjliggöra drift och underhåll av ledningar i gatan måste fri höjd under den utkragande delen vara minst 6 meter. För att de inte ska omöjliggöra för gatuträd att växa sig stora har utbyggnadsrätten begränsats till 30 % av byggrättens längd. Tanken är att utbyggnaderna ska samordnas med gatuträdens läge.



[S,KB]

Undervisning, laboratorier, kontor och bostäder. Byggnad får kraga ut alternativt sammanbyggas över gata. 30 % av byggrättens längd får kraga ut över H-GATA A₁/ L-GATA₁. Minsta fria höjd från markplanet till undersida av byggnad är 6,0 meter samt högsta nockhöjd är den lägre av angränsande byggrätts högsta nockhöjd.

[BK]

Bostäder, kontor. Byggnad får kraga ut över H-GATA₁. Minsta fria höjd från markplanet till undersida av byggnad är 6,0 meter och högsta nockhöjd är angränsande byggrätts högsta nockhöjd.

Figur 37 och 38; Överbyggnadsrätt mellan kvarter och utkragningsrätt över huvudgatan.

Gårdsmiljöer

De utomhusliga, allmänna rummen har olika sociala dimensioner. Parkerna och torgen kan samla människor i området, Campusgårdarna attraherar studenter, arbetande och gäster. Bostadsgårdarna har förutsättningar att bli en social knutpunkt för de boende inom samma kvarter. Taken kan bli mötesplats för boende i samma hus, lägenhetsbalkongen är den mest privata utomhusliga platsen.

Vad gäller parkerna, torgen och kvartersgårdarna beskrivs gestaltningen närmare i det särskilda kvalitetsprogram som tas fram inför planens genomförande.

I samband med de markanvisningstävlingar kommunen planerar för anvisning av den egna marken kommer grönytefaktor att beaktas. En grönytefaktor om minst 0,5 ska enligt direktiven i områdets första markanvisningstävling uppnås inom varje bostadskvarter, där olika åtgärder för en grönare miljö ger olika poäng. Eftersom många av åtgärderna förutsätts ske på innergårdarna föreskrivs ett planteringsdjup om minst 0,8 meter.

Fastighetsindelning

Kvarteren bör indelas i förhållandevis små fastigheter för att sprida både byggande och ägande. Vid markanvisning finns fler möjliga aktörer om vissa av fastigheterna är små, vilket borgar för variation och ger mångfald. Strukturen möjliggör också en tredimensionell fastighetsbildning som förenklar möjligheten att sälja bottenvåningar till företag som är inriktade mot att bedriva verksamheter. Fastighetsindelningen regleras dock inte i detaljplanen.

Tillgänglighet

Ny byggnad ska enligt lag utformas så att den är tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Tillgängligheten prövas i detalj vid bygglov och tekniskt samråd.

Marken inom planområdet är relativt plan. I korsningen mellan Dag Hammarskjölds väg och Husargatan är området som lägst, för att i övrigt variera inom ett spann om cirka fem meter. Karlsborgskullen är en av få uppfattbara höjder, men denna ligger som del i den föreslagna centrala parken. Det finns således goda förutsättningar att åstadkomma gator med flack lutning. Förutsättningar finns därmed också att åstadkomma tillgänglighet till entréer utan längre ramper.

Angöring med bil ska kunna ske inom 25 meter från entré enligt Boverkets byggregler (2014).

Alla gator är breda nog att kunna byggas med minst en sida med plats för angöring. Således kan angöring ske i enlighet med Boverkets regler.

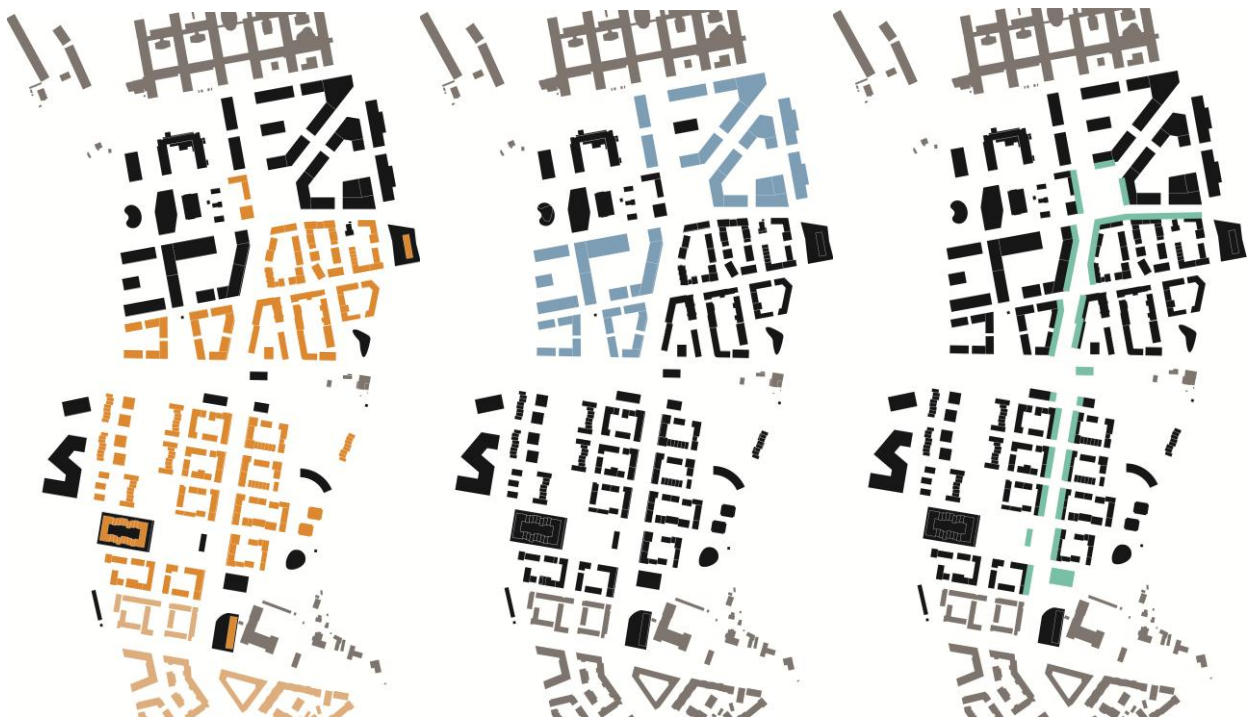
Vad gäller entréer möjliggör bebyggelsestrukturen entré direkt från en gata till alla bostadshus.

Av arkitektoniska skäl ska entréer till bostäder vara genomgående. Detta möjliggör gensikt mellan gata och gård.

Entréer till verksamheter ska mynna mot allmän plats. Detta både av tillgänglighetsskäl och för att verksamheterna tydligt ska vara öppna mot gatan.

Hur universitetets kvarter avses att bebyggas är inte känt när denna planbeskrivning formuleras, men alla kvarter omgärdas av ett kommunalt gatunät och byggrätten kan användas på ett sätt så att kraven på tillgänglighet uppfylls.

När det gäller avfall finns bestämmelser i ett av Boverkets allmänna råd angående avståndet mellan ett flerbostadshus entré och utrymmen eller anordningar för avfall. Avståndet bör inte överstiga 50 meter. Planen ger stöd för bebyggelse där kravet om maximalt avstånd mellan entré och avfallsutrymme kan tillgodoses.



Figur 39, 40 och 41; bostäder, universitet och lägen för centrumändamål.

Offentlig och kommersiell service

Förutsättningar

Området ligger mitt emellan två områden som präglas av Uppsalas universitet och Sveriges lantbruksuniversitet. Inom planområdet finns Rosendals gymnasium och en tillfällig förskola. Intill Kronparken ligger förskolan Liten Lär. I övrigt är utbudet av offentlig och kommersiell service inom och i närheten av planområdet liten när denna planbeskrivning formuleras.

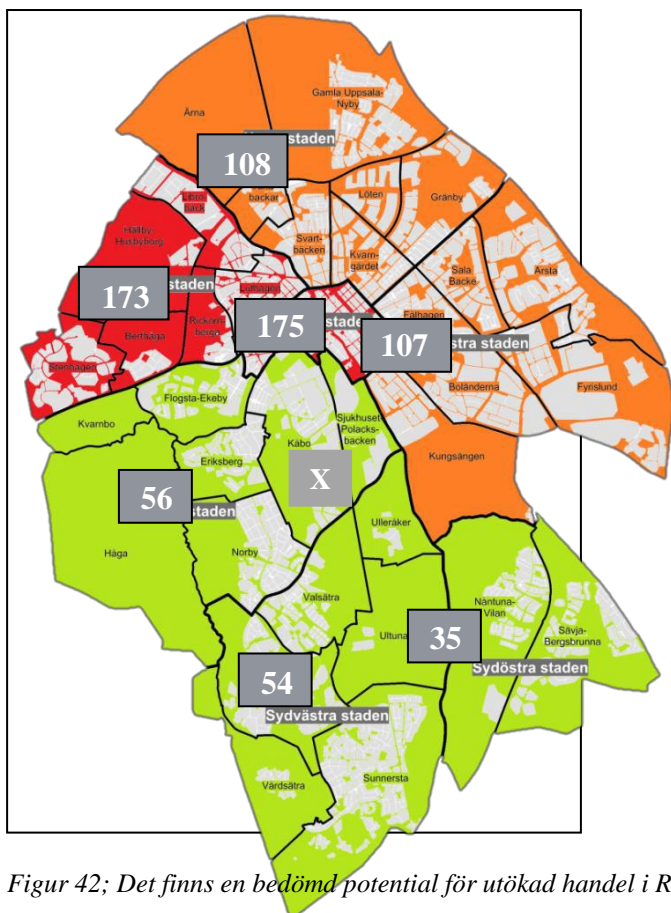
Bensinstationen har utöver bilrelaterade produkter också ett visst utbud av livsmedel. I Grindstugan finns en restaurangverksamhet. I södra Rosendal finns en tennishall med en restaurangverksamhet samt en butik som säljer växter.

Närmaste matvaruaffär ligger på Artillerigatan i Käbo, räknat från planområdets mitt cirka 1 kilometer bort. Även på Svamptorget i Norby, räknat fågelvägen cirka 1,5 kilometer från planområdets mitt, finns en matvaruaffär. Till Gottsunda centrum, där det både finns kommersiell service i form av olika affärer och offentlig service i form av bibliotek samt vårdcentral, är det 3 kilometer fågelvägen.

Rosendals Brandstation vid Rosendalsvägen har en för räddningstjänsten kritisk funktion såsom en av fem heltidsbemannade stationer i Uppsala kommun.

Utdrag från den handelsutredning om gjorts för Rosendal (biläggs planbeskrivningen);

"Genom att ställa utbudet i relation till det lokala marknadsunderlaget är det möjligt att kartlägga de inomkommunala köpströmmarna. Man talar då om ett områdes försörjningsgrad och även här gäller att ett värde över 100 pekar på att ett område har mer omsättning än vad marknadsunderlaget medger och tvärtom. Ett värde signifikant understigande 100 pekar på att det finns utvecklingspotential för handeln i området."



Figur 42; Det finns en bedömd potential för utökad handel i Rosendal.

Förändringar och konsekvenser

Eftersom planområdet är stort nog att rymma drygt 2 500 bostäder samt mark för universitetslokaler om cirka 90 000 kvm behöver detaljplanen även möjliggöra ytor för kommersiell och offentlig service. I södra Rosendal uppförs ytterligare ungefär 1 200 lägenheter. På sikt kan hela Rosendal rymma cirka 10 000 boende.

Skolor

I detaljplanen för södra Rosendal finns ingen mark avsatt för skoländamål, vilket kan komma att behövas om området kommer att bebos av ungefär 3 000 personer. Mot bakgrund av detta, men framförallt utifrån det behov som planområdet självt alstrar, har ett flertal skoltomter planerats.

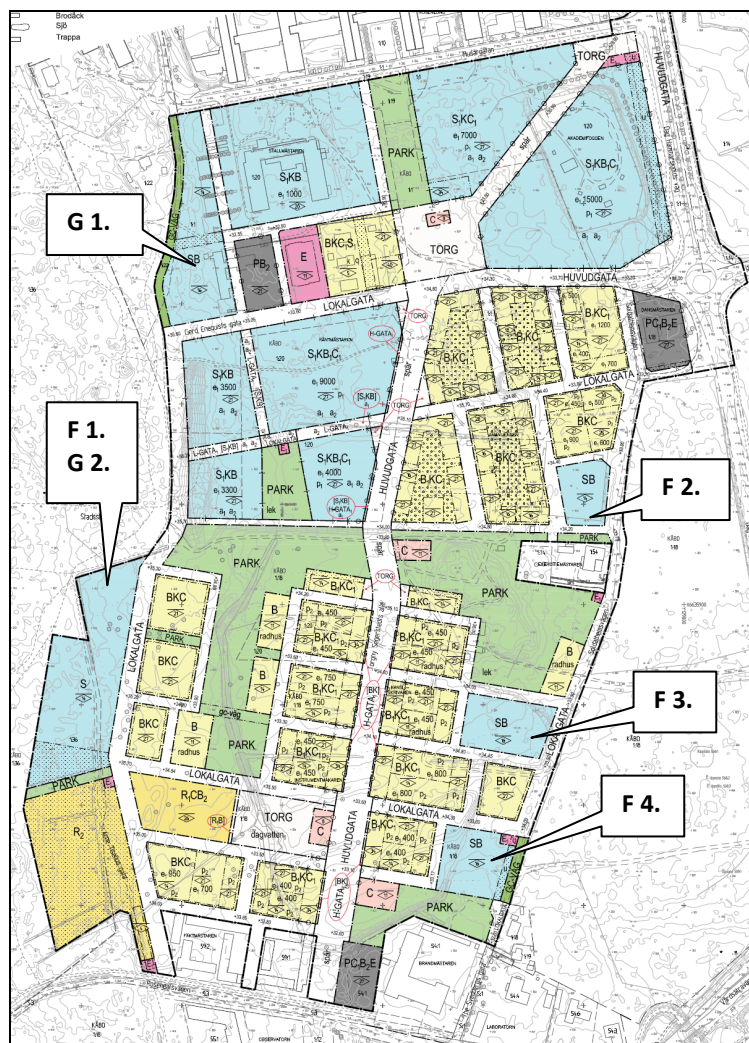
Skolmiljöerna föreslås ligga vid gränsen mot Stadsskogen eller Kronparken. Detta motiveras av att verksamheterna på enklaste vis ska kunna nå skogen samt att en lägre bebyggelse mot skogens bryn är fördelaktigt för dess djur- och växtliv. En lägre bebyggelse gör också skogens rand enklare att uppfatta på håll.

I linje med visionen om samnyttjande och synergieffekter ligger en av skoltomterna nära den föreslagna idrottshallen och fotbollsplanen. Skoltomten som föreslås intill Rosendals gymnasium får däremot byggriktighet för en gymnastiksal på den egna tomten. Om verksamheten önskar det kan taken användas som bollplan.

Med användningsbestämmelse S tillåts både skola och förskola på varje tomt. På alla tomter utom den största kan skolverksamheten kombineras med bostäder, under förutsättning att de boendes behov av utvistelse kan tillgodoses. Exempelvis kan till möjligheten att anordna bostäder för äldre prövas.

En del av tomterna är reglerade med prickmark. Detta är framförallt för att säkerställa att värdefulla siktlinjer kan behållas.

Nedan ett förslag till disposition, samt fastigheternas storlek beräknat utifrån följande nyckeltal;



Figur 43; Skoltomter för grundskola och förskola. Alla tomter är tillåtna att användas för både förskola och skola. Bilden visar ett förslag till lokalisering.

I övrigt föreslås två lägen för nya lekplatser i den centrala parken. Lekplatserna kan komplettera de lekmiljöer som finns i den omkringliggande skogen. Hur dessa lekplatser ska utformas redovisas närmare i kvalitetsprogrammet för allmän plats.

Förskolor Rosendal

Uppskattat behov;

2 500 lgh (inom planområdet).

Rekommendation cirka 25 avdelningar.

Räkneexempel

förskola med 8 avdelningar;

8 avd x 18 barn= 144 barn/ förskola

Ytbehov 10 kvm/ barn= 1440 kvm

2 vån (4 avd nere)= 720 kvm BYA

Förråd etc 4x25 kvm= 100 kvm

Friyta utomhus ca 20 kvm x 144 barn=

2 880 kvm

Parkering 5 kvm x 144 barn= 720 kvm

Fgh storlek 720+100+2 880+720 kvm=

4 420 kvm

Förskola 1= 3 020 kvm (4 avd)

Förskola 2= 2 875 kvm (4 avd)

Förskola 3= 4 510 kvm (8 avd)

Förskola 4= 4 405 kvm (8 avd)

Detaljplanen möjliggör med denna disposition och ytberäkning sammanlagt 24 avdelningar.

Skolor Rosendal

Uppskattat skolbehov;

2 500 lägenheter

= 400 elever (årskurs f-5)

samt 500 elever (årskurs 6-9)

Sammanlagt 900 skolbarn.

f-5 vid Rosendals gymnasium (G1)

Ytkrav för skola räknat 400 elever;

Ytbehov 10 kvm/ elev= 4 000 kvm

3 vån= 1 350 kvm byggnadsarea

Friyta ca 15 kvm/ elev= 6 000 kvm

Parkering 4 kvm/ elev= 1 600 kvm

Idrottshall ca 300 kvm

Fgh storlek ca 9 250 kvm

Planlagd yta= 9 090 kvm

6-9 norr om fotbollsplanen (G2)

Ytkrav för skola räknat 500 elever;

Ytbehov 10 kvm/ elev= 5 000 kvm

3 vån= 1 670 kvm byggnadsarea

Friyta ca 15 kvm/ elev= 7 500 kvm

Parkering 4 kvm/ elev= 2 000 kvm

Fgh storlek 11 170 kvm

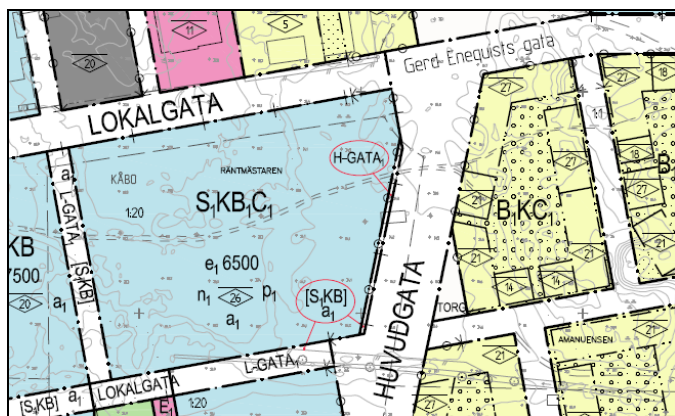
Planlagd yta= 11 300 kvm

Centrumverksamhet

För de flesta kvarteren finns centrumändamål som användningsbestämmelse i planen. I C-bestämmelsen ryms all sådan verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå för många människor. I ändamålet centrum ingår butiker, service, kontor, bio, bibliotek, teatrar, kyrka, föreningslokaler, restauranger, hotell och så vidare.

Avsikten med bestämmelsen är att säkerställa att Torgny Segerstedts allé och de två torgen utvecklas till platser med en socialt samlande funktion med den närservice som boende och arbetande i området kan behöva. Syftet är också att styra inriktningen av bottenvåningarna mot det som kan uppfattas vara stads-
livsberikande verksamheter, d v s sådan användning som bidrar till aktivitet i marknivå såväl dagtid som kvällstid.

För vissa kvarter ska lokaler för centrumändamål således finnas i bottenvåningen. Bestämmelsen gäller de lägen som vetter mot huvudgata och sida vänd mot torg. Som en precisering gäller att bostäder inte får finnas i bottenvåningen i dessa lägen. Syftet är att verksamheterna i lokalerna gemensamt ska medverka till ett kontinuerligt stråk med offentligt tillgängliga funktioner längs områdets huvudgata. Motsvarande bestämmelse finns för de universitetskvarter som ligger längs stråket.



Figur 44; Bestämmelserna betonar att verksamheter i alla lägen längs huvudgatan tillsammans kan skapa ett kontinuerligt stadsstråk.

B_1KC_1

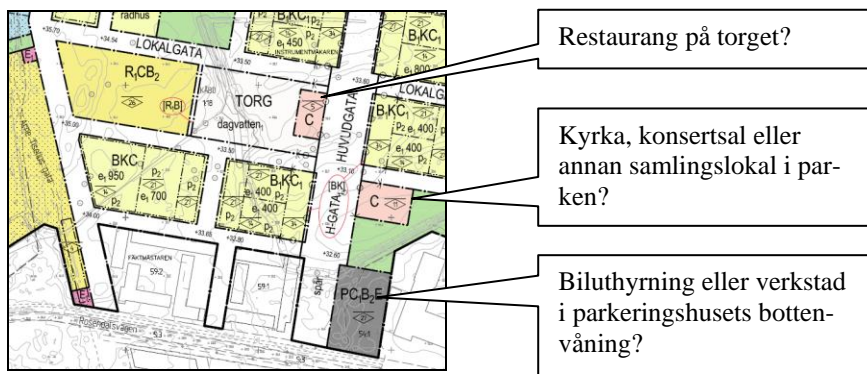
Bostäder, kontor och centrum. Endast lokaler för verksamheter samt trapphusentréer får finnas i bottenvåningen på byggnadens sida vänd mot huvudgata, torg eller lokalgata vid torg.

$S_1KB_1C_1$

Undervisning, laboratorier, kontor, bostäder och centrum. Bostäder får inte finnas i bottenvåningen på sida vänd mot huvudgata eller sida vänd mot torg. Publikt tillgängliga lokaler ska finnas i bottenvåningen på sida vänd mot huvudgata eller sida vänd mot torg.

I vissa andra kvarter fall får centrumändamål förekomma. Skillnaden mellan bestämmelserna är att verksamhet i det i första fallet ska medverka till att stärka huvudgatan och torgen som samlande stråk och noder, medan det snarare är en möjlighet i lägen som ligger längre ifrån det som avses bli områdets pulsåder.

Eftersom lokalerna är tänkta att inrymmas i bostadshus får verksamhetens lokalbehov anpassas till bostadshusen. Utrymme för exempelvis lastning får därmed ske på boendemiljöns, bostadsarkitekturens och gatans villkor. De verksamheter som har andra lokalbehov, t ex högre rumshöjder och större spännvidder, skulle kunna rymmas i bottenvåningarna i något av de parkeringshus som föreslås i planområdets ytterkanter. Det finns också möjlighet att rymma program i de tre byggrätter enbart för centrumverksamhet som föreslås längs Torgny Segerstedts allé.



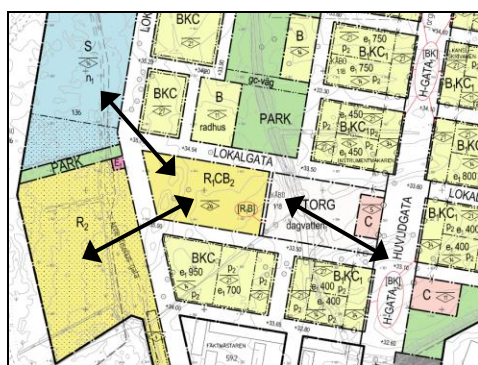
Figur 45; förslag till lokalisering av större verksamhetsprogram.

I den handelsutredning som bilagts denna planbeskrivning föreslås att kommersiella lokaler norr om det centrala parkstråket (kring Talltorget) företrädesvis inriktas mot en dagekonomisk karaktär, medan lokaler söder om parkstråket (kring Vattentorget) har förutsättningar att ha en kvällsekonomisk inriktning.

Idrottshall eller kulturhus

Områden av denna storlek behöver lokaler för idrott. Enligt föreslagen struktur finns en byggrätt för idrottshall i ett väl integrerat läge invid Vattentorget. Tanken är att sporthallen ska kunna bli en samlingspunkt för människor i alla åldrar och användas såväl dagtid som kvällstid. Med detta som utgångspunkt är det lämpligt att hallen ordnas flexibel så att många idrottsverksamheter kan utövas, en så kallad multihall. Byggrätten kan även användas som simhall om behov finns av en sådan. Kopplingen till Vattentorget utanför kan då med fördel tydliggöras arkitektoniskt.

Tomtens storlek möjliggör en rektangulär byggnad om 50 meter x 80 meter. Det parkeringsbehov som verksamheten ger upphov till kan och bör kunna tillgodoses inom fastigheten.



Figur 46; Idrottshallens läge med kopplingar till skola, bollplan, torg, hållplatsläge.

Byggrätten för idrottshallen ligger samordnad med den största byggrätten för skola vilket möjliggör samnyttjande. En ytterligare möjlig synergieffekt kan uppstå om hallen förses med ett kafé som vänds mot torget och därmed kan bidra till dess attraktion.

Ovanpå idrottshallen kan bollplaner anläggas. Här finns alternativt möjlighet att bygga bostäder där behov av plats för utevistelse kan tillgodoses. Liksom för två av S-tomtarna med motsvarande bestämmelse kan detta vara ett läge att pröva boende för äldre eller radhus.

Det finns en rätt att kraga ut byggnaden över Vattentorget. Syftet är att byggnaden rumsligt sett ska kunna interagera med torget och fungera som tak.

Användningsbestämmelsen inrymmer även kulturändamål. Detta öppnar för möjligheten att inrymma museiverksamhet, konsertlokaler, bibliotek m.m.

Bollplan

I närheten av idrottshallen, och även den större av skolorna, föreslås en bollplan. Bollplanen är specifikt reglerad eftersom tillhörande belysning vanligen får viss omgivningspåverkan.

Markytan mäter 90 x 120 meter. Den planlagda ytan möjliggör en bollplan som är lämplig för 11-mannafotboll för lägre divisioner och ungdom och som mäter 55 x 95 meter. Mindre förrådsbyggnader för materiel ryms inom användningsbestämmelsen, men det finns en angiven plats för byggnad med omklädningsrum. Platsen kan rymma några publikplatser samt parkeringsplatser för användarnas behov. Bollplanen bedöms framförallt kunna ha en lokal funktion.

Marken

Förutsättningar

Området är relativt plant med några mindre höjdparter med berg i dagen i områdets norra del. Markytan ligger mellan ca +29 meter och +36 meter.

Marken i området består huvudsakligen av sand som ställvis överlagras av mullhaltig jord och/ eller torrskorpelera. Sanden har till stor del siltskikt eller är siltig.

Större lermäktigheter kan förekomma i området. I leran finns silt- och sandskikt. Lera har även påträffats längs planerad gata i områdets norra del, Gerd Enequists gata.

Enligt SGU:s jordartskarta och observationer vid platsbesök finns mindre områden av berg i dagen i ett stråk från norr till söder.

Jorrdjupen är förhållandevis små med mäktigheter mellan 5 och 10 meter i de centrala och södra delarna. Lokalt förekommer jorddjup på 10 meter eller mer inom de centrala delarna av området vid befintlig ytvattendamm. Norr och öster om Rosendal ökar jorddjupen markant till följd av kraftigt sjunkande bergyta och avsatta isälvsavlagringar.

I samband med framtagande av detaljplanen har en markteknisk undersökningsrapport gjorts. Utförd översiktlig undersökning av jord visar på generella föroreningshalter i nivå med eller under Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig mark (KM).

I två provtagningspunkter har dock blyhalter över KM uppmätts. I en provpunkt överskrider uppmätt halt bly riktvärdet för farligt avfall. Dessa punkter är belägna i en före detta skjutvall i västra delen av området. Massorna i skjutvallen bör hanteras separat och transporteras till godkänd mottagningsanläggning.

Även om de påträffade halterna, med undantag för blyhalter i skjutvallen, generellt uppfyller kraven ur ett riskperspektiv för människa och miljö har förhöjda halter påträffats vilket innebär att jorden inte kan hanteras fritt vid schakt.

Vatten

Förutsättningar grundvatten

Att skydda grundvattentäkten, som är en av samhällets viktigaste resurser, är av yttersta vikt. Området ingår i yttre vattenskyddsområde vilket innebär att det omfattas av särskilda skyddsföreskrifter, vilket bland annat reglerar att täktverksamhet eller markarbeten inte får ske djupare än till 1 meter över högsta grundvattenyta. Arbetena får inte medföra bortledning av grundvatten eller medföra sänkning av grundvattennivån. Fyllnings- och avjämningsmassor som kan försämra infiltration, grundvattenkvaliteten eller försvåra den naturliga grundvattenbildningen får inte läggas inom området. Medgivande till undantag från skyddsföreskrifterna för arbeten i vattenskyddsområdet handläggs av länsstyrelsen genom dispensansökan.

Målet när det gäller miljö kvalitetsnormer för grundvattenförekomster är en god kemisk och kvantitativ status i alla grundvattenförekomster till år 2015. Liksom för ytvatten får statusen inte försämrats.

En geohydrologisk undersökning har gjorts och ett stort antal grundvattenrör har satts för att öka kunskapen om grundvattnets läge i förhållande till markytan. Denna information är viktig för möjligheten att skydda grundvattnet och i förlängningen Uppsalas dricksvattentäkt. Att skydda dricksvattentäkten är en förutsättning vid alla delar av projektering och anläggning av dagvattensystemet. Grundvattennivåerna varierar kraftigt inom området och ligger i den nordöstra delen av Rosendal cirka 12 meter under markytan. De högsta grundvattennivåerna påträffas strax söder om den planerade Gerd Eneqvists gata. ca 2–5,5 m under markytan.

Uppsalaåsens grundvatten är känsligt för föroreningar. Förändringar av grundvattnets kvalitet kan ske snabbt, t ex vid olyckstillbud såsom t.ex. brand eller om en naturkatastrof inträffar, eller genom en ackumulerad skada över tid. Beroende på var inom Rosendalsområdet som utbyggnaden sker är känsligheten för grundvattnets påverkan olika stor.

Förutsättningar dagvatten

Det går en vattendelare i östvästlig riktning i höjd med Karlsborgskullen. Detaljplaneområdet tillhör således två olika avrinningsområden.

Den lilla mängd dagvatten från den norra delen som når ledningssystem leds via BMC och når så småningom ett öppet dike som rinner ner genom Geijersdalen och vidare ut i Fyrisån strax uppströms reningverket. Övrigt dagvatten i den norra delen har troligtvis grundvattnet som recipient. Den södra delen leds med kulvert söderut under Rosendalsvägen och det nya området Södra Rosendal för att sedan släppas i Bäcklösadiket. Detta dike rinner parallellt med Dag Hammarskjölds väg ner till Ultuna där det går under vägen och ut i Fyrisån i höjd med Nedre Föret.

Båda de dikessystem som är primära recipienter mottar redan idag mer vatten än vad de är dimensionerade för. Erosionsproblem och översvämningar förekommer vid häftiga regnskuror och en ökning av flödestoppar till diket bör därför inte ske.

Vattenmyndigheten för Norra Östersjön har beslutat om miljö kvalitetsnormer för varje ytvattenförekomst samt för många grundvattenförekomster. Miljö kvalitetsnormerna anger den lägsta godtagbara miljö kvaliteten vid en viss tidpunkt.

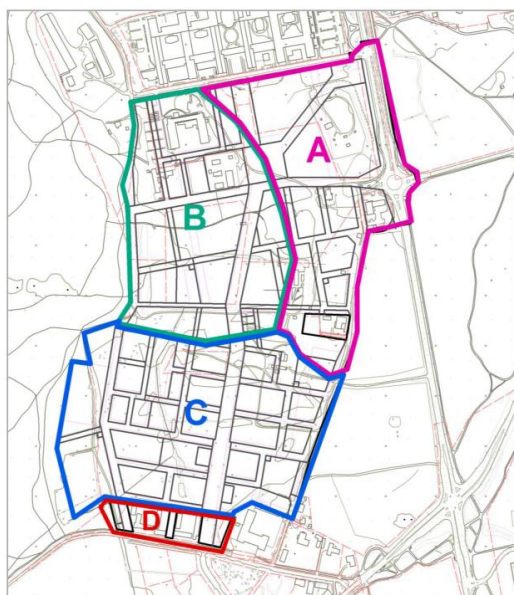
Det finns miljö kvalitetsnormer framtagna för Fyrisån. Målet är att god ekologisk status ska vara uppnådd 2021 och god kemisk ytvattenstatus uppnådd 2015 (kvicksilver undantaget). Enligt den indelning som är gjord i Vattenmyndighetens informationssystem VISS berörs två delavrinningsområden till Fyrisån och statusen för dessa är delvis olika.

Skyddsföreskrifterna för vattenskyddsområdet beskriver inga explicita regler för dagvatten, men det är lämpligt att någon form av rening sker för att det tillrinnande vattnet inte ska försvåra möjligheterna att behålla en god vattenkvalitet i grundvattentäkten.

Förändringar och konsekvenser grundvatten

Vad gäller grundvattnet har en utredning tagits fram som redogör för hur stadsdelen kan utvecklas med utgångspunkt att inte riskera grundvattenkvaliteten. För att grundvattnet inte ska påverkas menligt är det viktigt att bebyggelsen projekteras och anläggs med detta som förutsättning.

Rosendal har delats in i fyra olika avrinningsområden eller skyddszoner (obs ej att sammanblanda med skyddsområdets zoner). Utformningen av grundvattenskyddet byggs upp utifrån vad skyddszonen kräver i form av skyddsåtgärder. Utbyggnaden av Rosendal delas in i ”normal säkerhet” och ”extra säkerhet”.



*Figur 47;
Områdesvis indelning av grundvatten-
avrinning från Rosendal. Indelningen
baseras på avrinningsmönster och
transportsträckor till Uppsalaåsens
primära skyddszoner (dricksvattentäk-
ter) inom vattenskyddsområdet.*

Inom område A krävs ”extra hög säkerhetsnivå”. Inom områdena B, C och D krävs ”normal säkerhet”. Inom zonerna B, C och D har grundvattnet längre transporttid och lägre hastighet. En eventuell förorening kommer inte på samma direkta sätt att direkt påverka grundvattnet i Uppsalaåsen. Beroende på de olika skyddszonerna kommer de tekniska skydden och uppföljningen i samband med anläggning att utformas på olika sätt och med olika hög skyddsgrad.

I de flesta kvarteren finns en allmän byggrätt som inte gör skillnad på byggnation över eller under mark. I detaljplanen ges dock i vissa lägen specifik rätt att bygga under vissa av bostadsgårdarna genom ringprickad mark. I den mån det är möjligt med hänsyn till grundvattnet kan underbyggnaden ligga under jord. Eftersom ingen höjdgivelse finns reglerad för gårdsbjälklaget är det dock planenligt att bygga under gården så att den ligger förhöjd relativt gatunivån. Garageplatser kan också tillgodoses i närmast belägna parkeringshus, vilket gör att underbyggnadsrätten inte är en förutsättning för att klara parkeringsnormen. Används denna möjlighet är det således enbart grundläggning i marken.

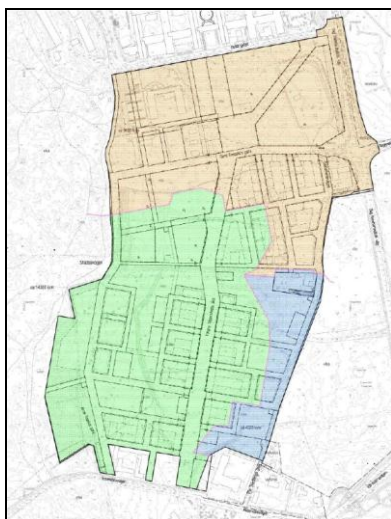
Dagvattenhanteringen måste utföras på ett sätt som förhindrar att förorenat vatten kan nå Uppsalaåsens inre skyddszon och uttagpunkterna för dricksvatten. I den hydrogeologiska undersökningen konstateras att all grundvattenavrinning från Rosendal samlas upp av Uppsalaåsen och passerar flera av kommunens dricksvattentäkter. Med den lösning med dammar som föreslås finns goda möjligheter att rena dagvattnet innan det leds vidare i dagvattennätet utanför planområdet. Dagvattensystemet bygger på att infiltration sker där det utifrån grundvattenskyddet är möjligt. Grundvattnets kvalitet är således prioriterat framför grundvattenbildning.

Detaljplanen avser bl.a. bostäder, utbildningslokaler, affärsverksamhet, kontor, grönytor, vattenspeglar och två torg. Industriverksamhet eller annan miljöfarlig verksamhet kommer således inte att bedrivas inom det planlagda området.

Med föreslagna försiktighetsåtgärder bedöms att den byggnation som planen möjliggör inte kommer att försämra grundvattenkvaliteten.

Förändringar och konsekvenser dagvatten

När det gäller dagvattenfrågan så kommer bebyggandet att leda till fler hårdgjorda ytor, vilket medför ett ökat behov av god och rätt dimensionerad dagvattenhantering. I den dagvattenutredning som tagits fram föreslås lösningar för hur dagvattensystemet inom planområdet kan utformas. Som princip delas området in i tre tekniska avrinningsområden.



*Figur 48;
Vatten från gult område leds norrut, vatten från grönt och blått område leds söderut.*

*Figur 49;
Föreslagen damm på Polacksbacken.*

Systemet bygger på att allt dagvatten från områdets ledningsnät samlas i en slutlig fördröjning med rening innan det leds vidare i nät utanför planområdet. Fördröjningen och reningen sker i tre dammar; på Polacksbacken, i parkstråket och vid brandstationen.

Polacksbacken (vatten från gulmarkerat område)

I det norra avrinningsområdet möjliggör topografin en öppen fördröjningslösning inom detaljplaneområdet. Eftersom ett underjordiskt magasin har dålig reningseffekt föreslås att vattnet på två ställen leds under Dag Hammarskjölds väg och vidare ut på Exercisfältet på Polacksbacken. Med utgångspunkt i de diken som finns där idag skapas ett dikessystem och två mindre dammar där vattnet stannar upp vilket bidrar till både fördröjning och rening. Marken grävs även ut något kring dikessystemet vilket skapar en stor översvämningssyta där vattnet kan stiga vid häftiga regn och därigenom skydda Geijersdalen från höga flöden. En översiktlig beräkning har gjorts som visar att både tioårsregn och större katastrofregn kan rymmas på fältet.

Parkstråket- Krongdicket (vatten från grönmarkerat område)

I området finns ett krongdike med början precis söder om oxellallén. Diket har använts som ett så kallat vattenhinder på golfbanan. Vattenstråket löper söderut och omfattas av parkbestämmelse i plan P2007/7.



Figur 50; Det befintliga krongdicket/ vattenhindret.

Vatten från det största avrinningsområdet samlas upp i det parkstråk som sträcker sig längs det befintliga dammsystemet. Stråket är tänkt att fungera som ett sammanhängande vattenmagasin som binds ihop av kulvertar som är så pass stora att de inte blir flödesbegränsande. Av både pedagogiska, gestaltningsmässiga och biologiska skäl föreslås vattenstråket genom parken och vidare ner till torget få en vattenspiegel även vid lågvatten. Ett mindre dike är ständigt vattenfyllt. Sektionen breddar sig sedan för att öka magasinvolymen när vattnet stiger. Längst i söder i Vattentorget finns ett kraftigt strypt utlopp som leder vattnet till ledningsnätet och söderut mot Bäcklösadiket

Åtgärder på kvarters- och gatumark inom detta avrinningsområde bör fokusera på fördröjning och inte infiltration.

Vattenhinder och dammar inom området för den före detta golfbanan har pekats ut av Ekologigruppen som värdefulla livsmiljöer för grod- och kräldjur. En kompletterande inventering av dessa miljöer genomfördes under våren 2015. Denna visar att det lever vanlig groda i vattendraget, och anläggningsarbetet av det nya vattenstråket kan planeras tidsmässigt för att inte störa groddjuren i en känslig fas.



Figur 51; Förslag till dagvattenhantering norr om brandstationen.

Damm vid brandstationen

(vatten från blåmarkerat område)

Det sydöstra avrinningsområdet leds till parken norr om brandstationen. Här finns ett dike, men detta har till skillnad från krongdicket i parken en bottenlutning mot utloppet, så att vattnet rinner undan i torrperioder. För att optimera reningen bör dock sista biten ha ett permanent vattendjup på några decimeter. Vid höga flöden svämmas marken kring diket över. I västra änden av diket finns ett kraftigt strypt utlopp som leder vattnet till ledningssystemet och vidare till Bäcklösadiket.



Figur 52; Förslag till utveckling av krondiket.

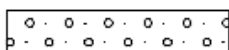


Figur 53; Förslag till gestaltning av Vattentorget (Tengbom arkitekter och WSP).

Kvarteretsmark

Dagvattensystemet måste utformas så att vattnet i så stor utsträckning som möjligt fördröjs lokalt. Fördröjning av dagvatten kan och bör ske på tät yta så att infiltration förhindras.

Det finns en planbestämmelse för bostadshusens gårdar som föreskriver att planteringsdjupet ska vara minst 0,8 meter.



Marken får byggas under med ett bjälklag som planteras. Planteringsdjupet ska vara minst 0,8 meter.

För universitetskvarteren, som inte får bebyggas mer än till en viss exploateringsgrad och inte har mark med underbyggnadsrätt, finns inte denna bestämmelse. Här regleras istället att dagvatten ska fördröjas (n_1).

n_1

Fördröjning av dagvatten ska ske inom respektive fastighet. Inom varje fastighet ska magasin finnas för fördröjning av dagvatten. Magasinet ska rymma 6 liter dagvatten per kvadratmeter fastighetsyta. Annan fördröjning än magasin eller gemensamma lösningar inom kvarteren är möjlig under förutsättning att flödet från kvarteret inte blir större än med ovanstående magasin.

Konsekvenser flöden

Geijersdalen

På grund av Geijersdalens känslighet har Uppsala Vatten AB utfört ett antal åtgärder i diket för att flödet ska kunna öka utan att nya erosionsskador uppstår. En bedömning har gjorts att ravinen nu kan klara ett tillskott på cirka 100 l/s från Rosendalsfältet. De föreslagna åtgärderna är utformade för att detta flöde inte ska överskridas vid ett dimensionerande regn.

Dagvattenhanteringen från det norra avrinningsområdet kommer således att begränsas till 100 l/s. På grund av denna mycket hårda strypning av utflödet kommer högvattenflödet till diket inte att öka trots att området som avvattnas mot dalen ökar kraftigt. Däremot kommer flödet pågå under en längre tid allt eftersom fördröjningsmagasinet sakta töms. Det totala flödet på årsbasis kommer alltså därmed att öka.

Bäcklösadiket

Kraven på fördröjningsåtgärderna från Rosendal är satta för att högvattenflödet vid stora regn (upp till ett tioårsregn) inte ska öka. På grund av att det tar lång tid innan magasinerna är tömda kommer dock högvattenflödet pågå under en längre tid än idag. Det totala flödet på årsbasis kommer alltså att öka, men ingen påverkan på erosionen förväntas ske.

Det Natura 2000-område som ligger längs Bäcklösadiket ungefär en kilometer från detaljplaneområdet förväntas inte påverkas av de förändrade dagvattenförutsättningar som en exploatering av detaljplaneområdet medför eftersom högvattenflödet inte ökas.

Fyrisån

Slutgiltiga recipienter är Fyrisån mellan Jumkilsån-Sävjaån samt Fyrisån mellan Sävjaån-utloppet i Ekoln. Liksom till primärrecipienten kommer högvattenflödet till Fyrisån att förbli det samma vid toppflöden men pågå under en längre tid.

Konsekvenser för miljö kvalitetsnormer i Fyrisån

För att klara gränsvärdena för föroreningar och inte försvåra arbetet med att uppnå fastställda miljö kvalitetsnormer i Fyrisån, är det viktigt att reningsåtgärder vidtas. Beräkningar för att avgöra den teoretiska avskiljning av föroreningar som kan uppnås med föreslagna dammar har utförts. Resultatet visar att dammarna kan klara av att hålla föroreningstransporten på samma nivå som idag. Det är dock viktigt att detaljprojekteringen utgår från att dammarnas huvudfunktion är rening. Det finns således möjligheter att skapa dagvattenlösningar som inte försämrar vattenkvaliteten i Fyrisån.

Trafik

Förutsättningar

Tabell 1. Trafikmängder för nuläge år 2011

	Fordon (ÅDT) ¹⁾	Hastighet [km/h]	Andel tung trafik
Dag Hammarskjölds väg, norr om Vårdsätravägen	14300	50	12 %
Dag Hammarskjölds väg, söder om Vårdsätravägen	12200	50	12 %
Vårdsätravägen, väster om Dag Hammarskjölds väg	12800	50	12 %
Vårdsätravägen, öster om Dag Hammarskjölds väg	25300	50	12 %
Rosendalsvägen	1800	50	5 %
Husargatan	1700	50	5 %

1) ÅDT är förkortning för årsmedeldygnstrafik och är ett värde för samtliga fordonspassager under ett år fördelat jämnt per dygn

Tabell 2. Trafikmängder för prognosår 2030¹ utan detaljplaneområdet

	Fordon (ÅDT) ¹⁾	Hastighet [km/h]	Andel tung trafik
Dag Hammarskjölds väg, norr om Vårdsätravägen	14200	50	12 %
Dag Hammarskjölds väg, söder om Vårdsätravägen	13900	50	12 %
Vårdsätravägen, väster om Dag Hammarskjölds väg	13000	50	12 %
Vårdsätravägen, öster om Dag Hammarskjölds väg	19600	50	12 %
Rosendalsvägen	2500	50	5 %
Husargatan	1500	50	5 %

2) ÅDT är förkortning för årsmedeldygnstrafik och är ett värde för samtliga fordonspassager under ett år fördelat jämnt per dygn

Förändringar och konsekvenser

Enligt den trafikutredning som gjorts kommer cirka 4000- 6000 fordon/ dygn kommer att trafikera planområdets södra respektive norra anslutning till omkringliggande vägnät. Trafiken går huvudsakligen på Torgny Segerstedts allé. De beräknade trafikflöden som alstras genom exploatering av planområdet bedöms fungera väl med det vägnät som föreslås. Trycket på Dag Hammarskjölds väg och Vårdsätravägen kommer att öka och det finns risk för kapacitetsproblem vid korsningspunkterna till Rosendalsområdet.

I trafikutredningen konstateras att Arne Tiselius gata genom sin sträckning och karaktär kommer att hindra genomfartstrafik till väg 55.

Gatunät

Förutsättningar

Detaljplan P2007/7 saknar en kvartersindelning med ett mer finmaskigt gatunät. De gator som finns i denna plan är Torgny Segerstedts allé, Gerd Enequists gata, Arne Tiselius väg och Soldathemsvägen.

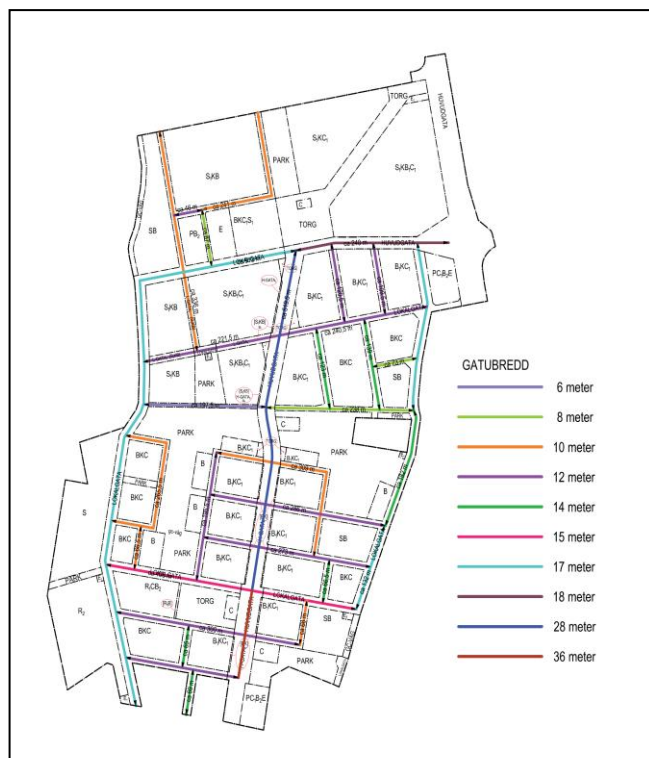
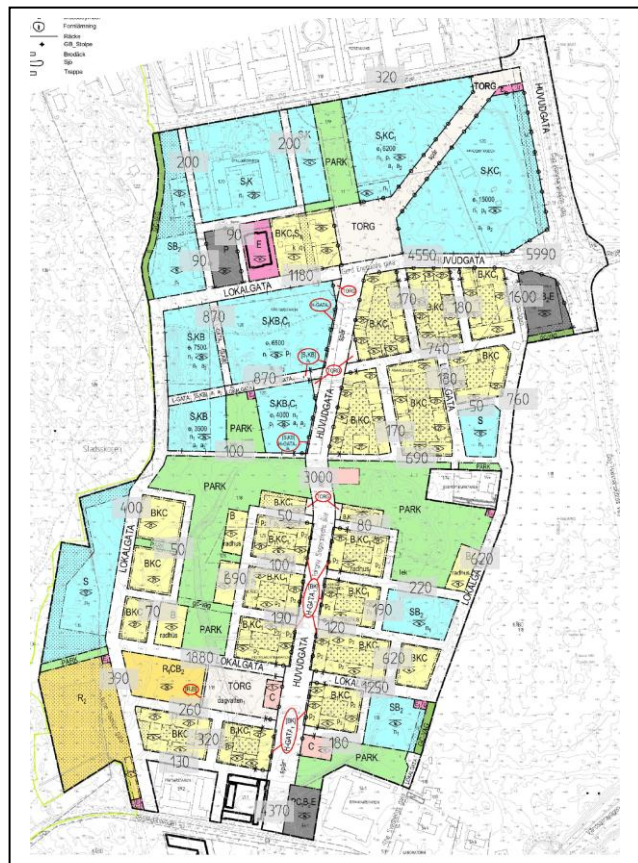
Förändringar och konsekvenser

En av de viktigaste aspekterna med den nya detaljplanen är att åstadkomma ett robust gatunät som underlättar bebyggande av kvarteren. En målsättning är att hålla gatubredderna funktionella men smala för att skapa så stora kvarter som möjligt.

Torgny Segerstedts allé

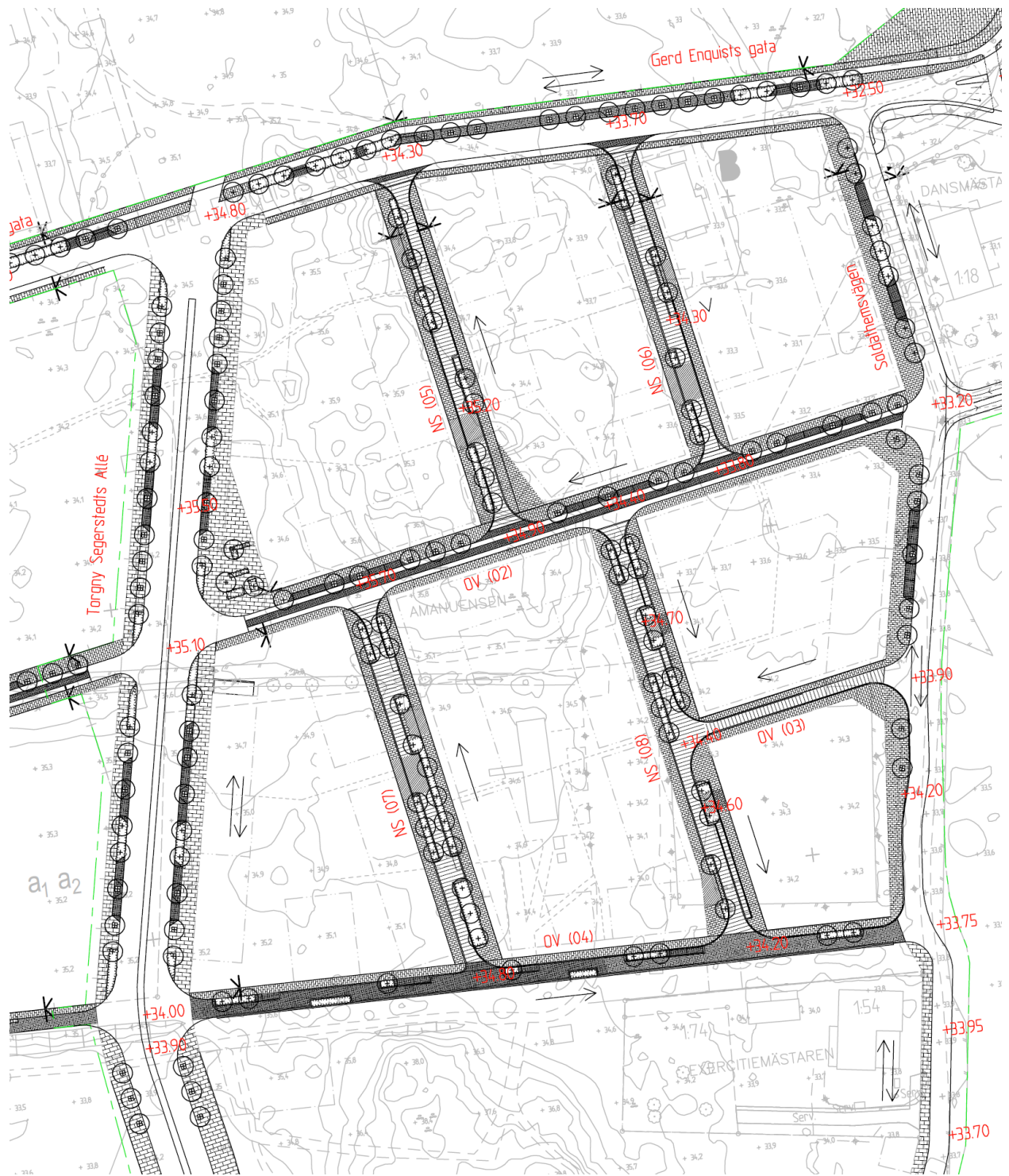
Torgny Segerstedts allé förlängs mellan Rosendalsvägen och Dag Hammarskjölds väg med en sektion om 28 meter. Huvuddelen av gatan är tänkt att tas i anspråk för kollektivtrafik (8 m) vilken på sikt kan komma att bli spårburen. Eftersom sträckningen markerats som stomlinje i översiktsplanen ska kollektivtrafik ha högsta prioritet bland trafikslagen och gå på eget körfält. Längs Torgny Segerstedts allé råder utfartsförbud.

I övrigt rymmer sektionen plats för bil, angöring mellan träd, cykelbana och trottoar. Gatan är således avsedd för flera trafikslag, cyklisterna och fotgängare för god framkomlighet för alla.

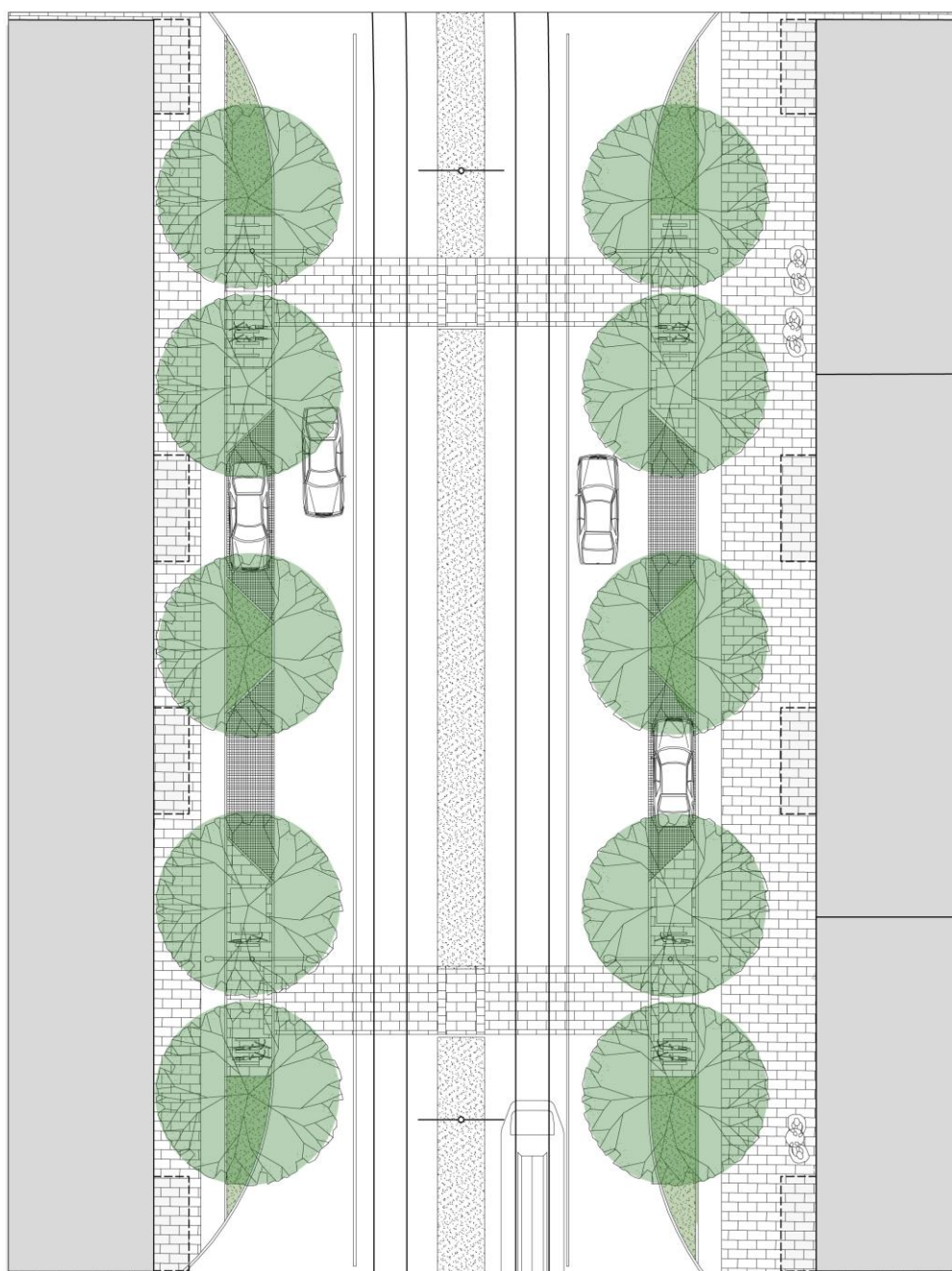
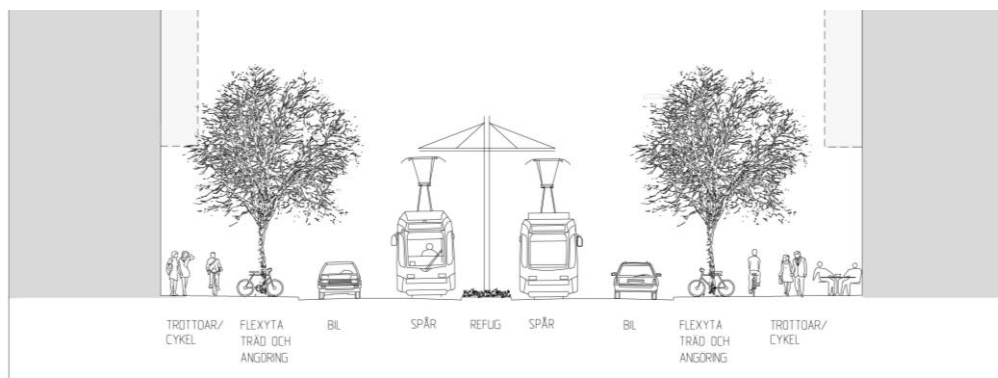


Figur 54; Beräknad årsdygnstrafik inom planområdet. Sedan bilden gjordes har gatan öster om Rosendals gymnasium flyttats intill parken vid Talltorget.

Figur 55; Planens gatubredder.



Figur 56; Utsnitt av förprojektering av gata.



Figur 57 och 58; Förslag till gatusektion och planutsnitt för Torgny Segerstedts allé (28 meter bred).



Figur 59; Illustration Torgny Segerstedts allé sett mot norr (Tengbom arkitekter och WSP).

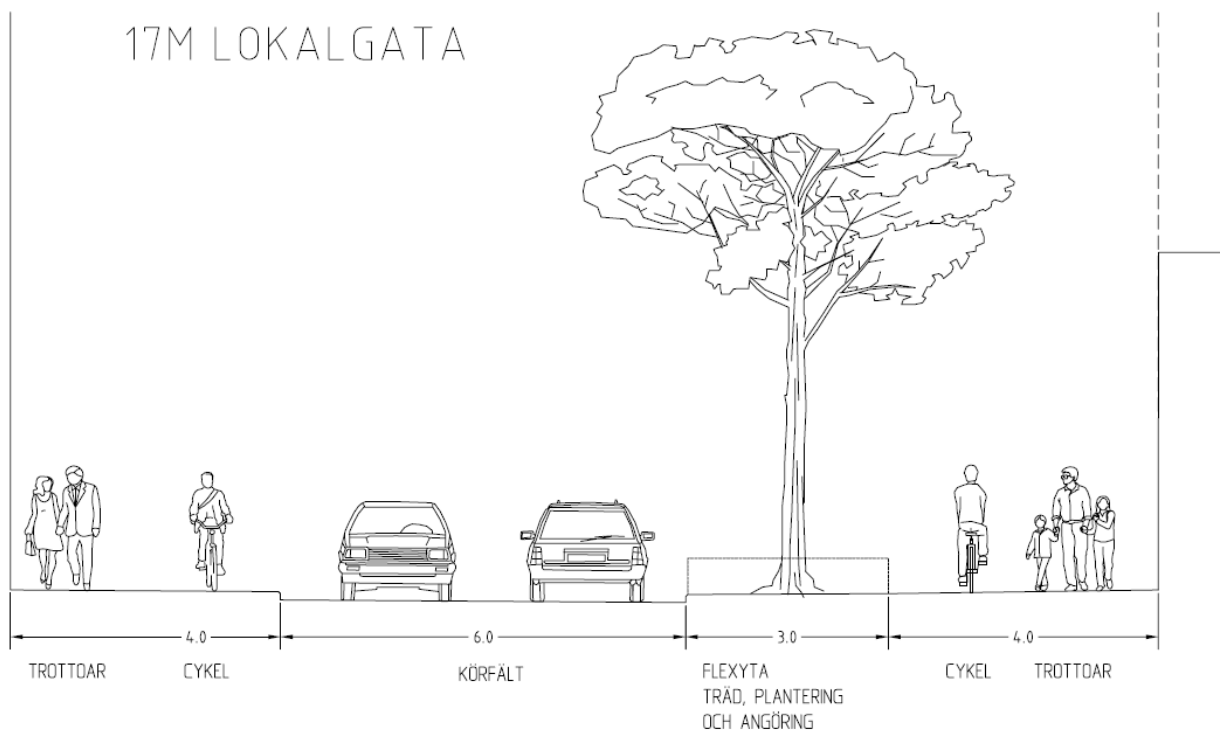
17-metersgator

Som ett komplement till Torgny Segerstedts allé blir Gerd Enequists gata, Arne Tiselius gata och Soldathemsvägen gator med en sektion om 17 meter. Denna sektion rymmer bland annat plats för angöring kombinerad med trädplantering.

Vid infarten till området, det vill säga mellan cirkulationsplatsen vid Dag Hammarskjölds väg och Talltorget, är Gerd Enequists gata breddad till 18 meter. Skillnaden består i att körfältet för bil här är något bredare (3,5 m) än för gatan i övrigt (3 m).

Arne Tiselius gata löper mellan Rosendalsvägen och Gerd Enequists gata. Norrut, mellan Gerd Enequists gata och Husargatan planeras en cykelväg.

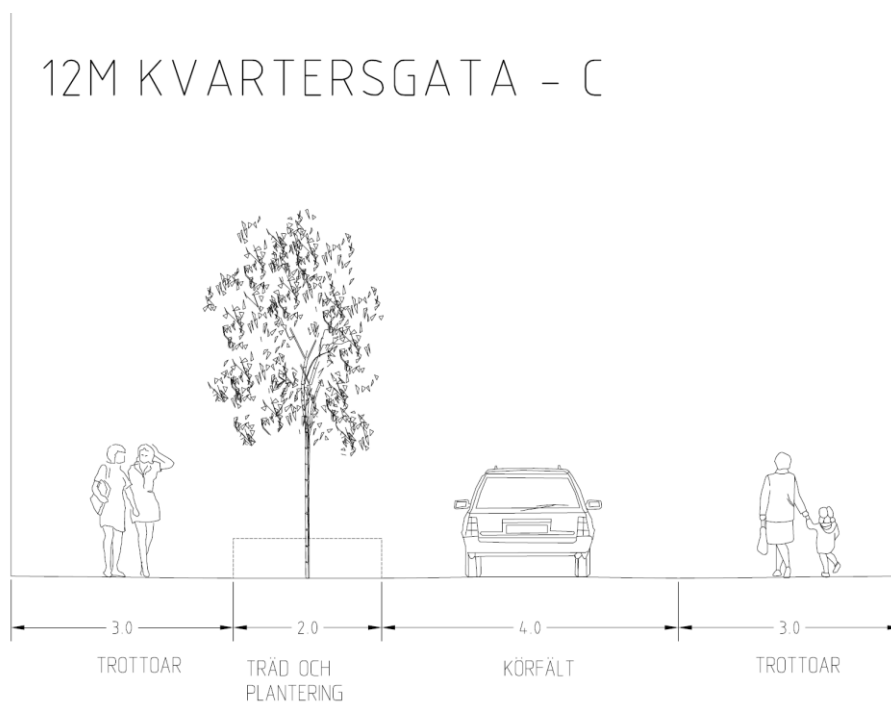
Soldathemsvägen är smalare i avsnittet förbi Soldathemmet, dvs 14 meter, motiverat av de träd som finns i Kronparken och som bör bevaras. Med ett smalare mått markeras att passagen förbi parken ska ha en annan, mer parkanpassad, karaktär.



Figur 60; Gatusektion för Arne Tiselius väg, Soldathemsvägen och del av Gerd Enequists gata.



Figur 61; Gatusektion för 14 meters kvartersgata mellan kvarter som markanvisats sett mot parkstråket i söder (Tengbom arkitekter och WSP).



Figur 62; Förslag till gatusektion 12-metersgata.

12-metersgator

I östvästlig riktning är gatornas breddmått överlag 12 meter. Gatan kantas av förgårdsmark om 1,5 meter, vilket ger ett gaturum om 15 meter. Förgårdsmarken behövs för att entrédörrar ska kunna slås utåt över egen fastighet samt för att möjliggöra plats för korttidsparkering av cykel. Balkonger får gärna förekomma mot gatorna för att medverka till ett befolkat och ett personligt präglat gaturum. Med förgårdsmark kan balkonger placeras över egen tomt.

Det finns en särskild bestämmelse att kvartersmarken vid möte med allmän plats ska ha samma marknivå. Med detta avses att förgårdsmarken inte ska ligga förhöjd i förhållande till gatan. Genom detta bidrar förgårdsmarken till upplevelsen av ett bredare gaturum.

6- och 8-metersgator

Invid det centrala parkstråket är gatorna smala. Norr om stråket är de 6 meter respektive 8 meter breda. Detta är för att skydda oxelallén vid anläggning. Sträckan blir farbar men inte trafikerad.



Figur 63; Förslag till utformning av det centrala parkstråkets västra sida.

Buller

Förutsättningar

Området påverkas till viss del av trafikbuller från Dag Hammarskjölds väg, i övrigt ligger området omgivet av tysta miljöer. Det finns inga andra kända ljudkällor på platsen eller i trakten som menligt kan påverka hälsa och säkerhet.



Figur 64;
Redovisning av befintligt väg-
buller 2011 i dB.

Röd 70,
orange 65,
gul 60,
ljusgrön 55,
grön 50,
mörkgrön 45
och vit 40.

Byggnader som erhåller ekvivalent ljudnivå mellan 55 och 65 dBA vid fasad kan enligt avstegsfall i Boverkets allmänna råd 2008:1 uppföras om minst hälften av boningsrummen i varje bostad har tillgång till s.k. ljuddämpad sida. Den s.k. ”ljuddämpade sidan” ska uppfylla ekvivalent ljudnivå högst 50 dBA.. Tyst sida (högst 45 dbA ekvivalent nivå frifältsvärde) ska eftersträvas.

Förändringar och konsekvenser

Med en exploatering med hög täthet följer ökad trafikintensitet, och därmed buller. Det är dock viktigt för människors hälsa och välbefinnande att bebyggelsen planeras så att gällande riktlinjer för buller uppfylls. Det finns därför en bestämmelse kring buller på plankartan;

Där bullernivån överstiger 55 dBA (frifältsvärde) utanför bostadshus fasad ska bostadshuset utformas så att minst hälften av bostadsrummen och minst en uteplats vänds mot ljuddämpad sida (högst 50 dBA ekvivalent nivå frifältsvärde). Tyst sida (45 dBA ekvivalent nivå frifältsvärde) ska eftersträvas.

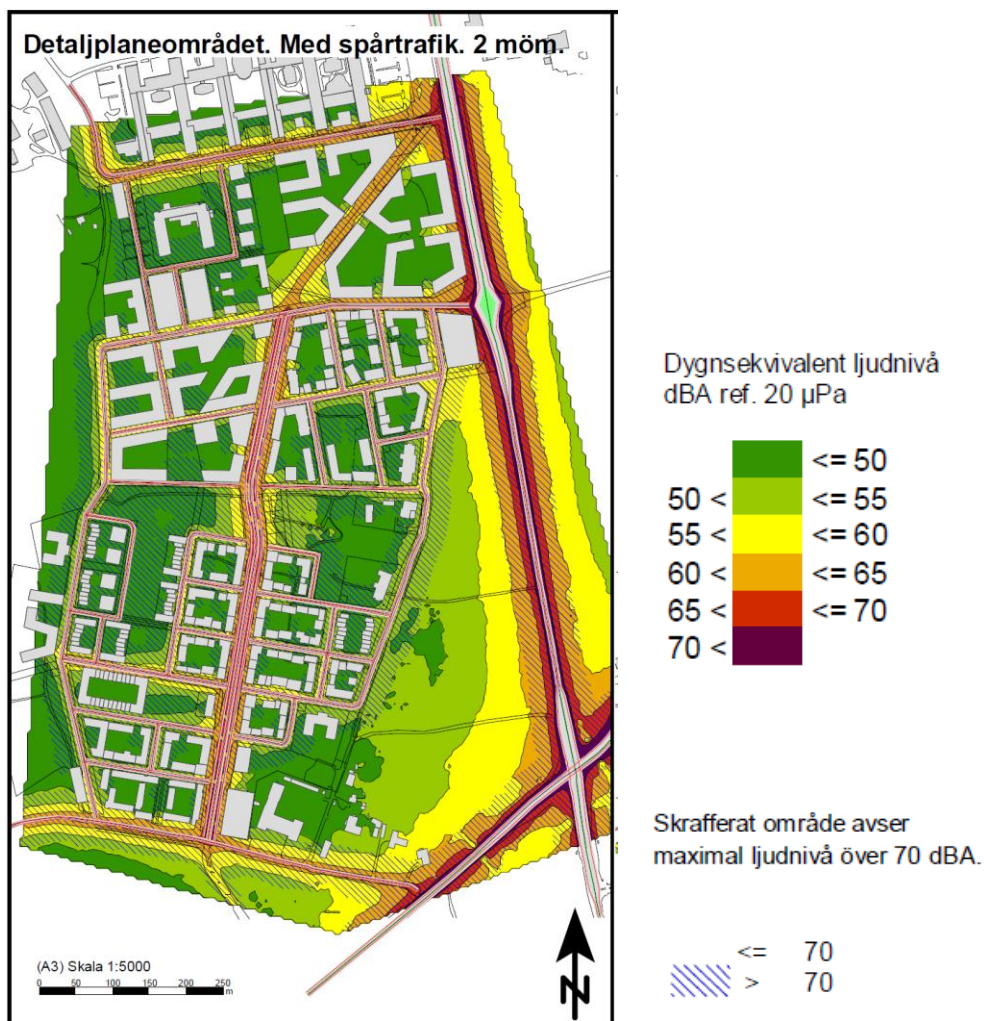
Åtgärder har vidtagits för att i möjligaste mån begränsa biltrafiken och därmed motverka höga bullernivåer inom området. Bland annat möjliggör byggrätterna för parkeringshus i planområdets utkanter minskad trafik. Bostadshuset som ligger närmast trafikintensiva Dag Hammarskjölds väg är huvudsakligen placerade innanför universitetsbebyggelsen och ett av parkeringshusen.

De högsta prognosticerade trafikmängderna inom området finns på huvudgatan (Torgny Segerstedts allé) och delar av Gerd Enequists gata. Det är också vid dessa vägar som de högsta ekvivalenta ljudnivåerna från trafik kan uppstå. För dessa byggnader beräknas ekvivalent ljudnivå till ca 60-65 dBA, i vissa lägen eventuellt högre. Ekvivalent ljudnivå för fasader mot lokalgator blir generellt över 55 dBA. Bostadshuset behöver i dessa lägen planeras så att rum ligger mot ljuddämpad sida. Mindre gator får i vissa fall lägre nivåer och kan troligen uppfylla riktvärdet 55 dBA, d v s förutsätter inte ljuddämpad sida.

Maximala ljudnivåer beräknas bli över 70 dBA mot trafiksida för samtliga kvarter. Även längs de vägsträckor som har mycket låga trafikflöden beräknas maximala ljudnivåer överskrida 70 dBA. Orsaken är att maximal ljudnivå beror av fordonstyp och hastighet men inte på hur många fordon som passerar. Att hastighetsbegränsa är således ett sätt att sänka bullernivån.

Enligt bullerutredningen beräknas flertalet fasader även mot innergårdarna, samt stora delar av innergårdarna, få maximala ljudnivåer över 70 dBA. Detta som en konsekvens av öppningar mellan huskropparna ut mot gata. Byggrätten för bostadshusen är reglerad så att bebyggelsen i huvudsak kommer att ligga längs gatorna och ha inre gårdar. I denna struktur ska öppningar finnas mellan husen, men var dessa ska placeras är inte konkret specificerat i detaljplanen utan beror av fastighetsindelningen. Fastighetsregleringen kan således ske med hänsyn till beräknade bullernivåer. Byggnaderna bör utformas och fastighetsindelningen ske så att ljuddämpad sida erhålls.

Förutsättningar finns således att skapa tysta innergårdar, även i de mest utsatta lägena nära Dag Hammarskjölds väg och Torgny Segerstedts allé.



Figur 65; I bullerutredningen ges scenario med både buss och spårtrafik. Illustrationerna visar beräknade värden 2 meter över mark.

Sedan bilden gjordes har gatan öster om Rosendals gymnasium flyttats intill parken vid torget.

Parkering

Bilparkering

I tre lägen föreslås tomter för parkeringshus. Två av tomterna ägs av kommunen och ligger i planområdets ytterkant. Syftet är att minska bilåkandet inom området och uppmuntra till transport med andra trafikslag. Ambitionen är att en del av parkeringsbehovet för bostäder ska kunna lösas genom parkeringsköp, där platser i viss utsträckning tillhandahålls i parkeringsgarage istället för att ordnas på den egna tomten. Eftersom byggrätterna ligger i områdets utkanter i exponerade lägen är det av största vikt att byggnaderna är representativa för en stadsdel med höga ambitioner vad gäller hållbarhet och god arkitektur.

Även andra verksamheter tillåts rymmas inom parkeringshusens byggrätt. Tanken är att parkeringen ska kunna kombineras med centrumverksamhet i bottenvåningen, att tekniska anläggningar ska kunna beredas plats och att bostäder, förslagsvis radhus, ska kunna byggas på taket. Det kan vara lämpligt att dela fastigheten i tre dimensioner.

En av tomterna för parkeringshus ligger vid Dag Hammarskjölds väg och är idag bebyggd med en bensinmack, men eftersom kommunen äger marken finns möjlighet att påverka hur platsen ska användas i framtiden. Om bensinmacken avlägsnas finns möjlighet att rena eventuellt förorenad mark. Ett parkeringshus här skulle få ett strategiskt bra läge vid bilinfarten till området och nära universitetets lokaler. Förutsättningar finns därmed för samutnyttjande mellan universitetet och bostäderna.

Ytterligare en byggrätt för parkering finns precis intill Rosendals brandstation vid Rosendalsvägen. Här kan ett parkeringshus få en avskärmande funktion mellan bostäder och brandstation.

En tredje plats finns intill Rosendals gymnasium på en tomt som ägs av Akademiska Hus.

Det parkeringsbehov som den större idrottshallen/ kulturhuset vid Vattentorget kan ge upphov till ska tillgodoses inom den egna fastigheten.

I de beräknade ytorna för skolverksamhet har tillämpats ett nyckeltal för parkering om 4 respektive 5 kvadratmeter per barn, vilket omfattar parkering för både bil och cykel för såväl barnen som personal och besökare. I beräkningen förutsätts att angöring sker på gatumark.

I planen är flerbostadshusens gårdar i vissa kvarter ringprickade, vilket betyder att de kan underbyggas med garage. Någon högsta höjd för gårdarna är inte angiven, vilket ger en frihet att lägga garaget under jord eller i höjd med gatan. Viktigt är dock att planteringsdjupet är minst 0,8 meter för att möjliggöra en grönskande gård. Markparkering på gården bör undvikas för att klara bullerkraven samt förutsättningen grönytefaktor (0,5) för markanvisning. För andra kvarter stadgas inget specifikt angående rätt att underbygga gården.

Cykelparkering

Det finns goda möjligheter att transportera sig inom området och till närliggande områden med cykel. När det gäller cykelinnehavet planeras också parkering utifrån gällande norm. När planbeskrivningen formuleras är normen att det till varje lägenhet som är 46 kvadratmeter eller större ska finnas plats för 2,5 cyklar för långtidsuppställning samt 1,0 för korttidsuppställning. För mindre lägenheter ska planeras för 1,0 cyklar långtid och 0,5 korttid. För verksamheter finns särskilt formulerade utrymmeskrav.

Parkeringen ska ske på den egna fastigheten. Dels kan en byggrätt för komplementbyggnader om totalt 25 kvadratmeter på bostadshusens gårdar utnyttjats, dels kan platser i viss omfattning anordnas på förgårdsmark för en del av bostadshuset.

För universiteten räknas parkeringstalet för cykel som 20 personalplatser samt 2 besöksplatser per 1 000 kvm BTA för administration. För föreläsningssalar gäller därtill 0,7 platser per sittplats.

För besökare till de verksamheter som kan komma att etablera sig längs med sträckningen finns möjlighet att ordna några platser längs Torgny Segerstedts allé.

Rekreation

Förutsättningar

Platsen har tidigare använts som golfbana. I området har det tidigare funnits ett stall för ridhästar (Akademistallet), till nyligen fanns här en paintballbana. I södra Rosendal har det byggts en tennishall. Stadsskogen används för löpning, cykling och promenader. Området kan utifrån detta sägas präglas av sport- och fritidsaktiviteter.

Förändringar och konsekvenser

Eftersom närområdet och platsen har en historia av och goda förutsättningar för sport- och friluftsliv är detta ett inslag som är intressant att lyfta även inom planområdet. Liksom i detaljplan P2007/7 redovisas en fotbollsplan, nu även med nära koppling till en tomt möjlig att bebygga med idrottshall. En idrottshall skulle kunna användas av såväl skolbarn som allmänhet.

Det centrala parkstråket i den gällande planen behålls som en värdefull rekreativmiljö som genom sin öppenhet kompletterar de mer skogbevuxna naturmiljöerna i närområdet. Parken sträcker sig söderut längs dagvattenstråket. I planen är stråket bredare men något kortare än i plan P2007/7 och mynnar i ett torg med öppen dagvattenhantering. Här finns förutsättningar att skapa en urban miljö med inslag av vatten i en väl gestaltad form. Liksom bevarande och synliggörande av större tallar på torget i norr blir vatten som naturförutsättning en viktig gestaltningsförutsättning för torget i söder.

Vid Karlsborgskullen finns möjlighet att anordna en större lekplats, i den del som nu föreslås bli parkmark (kvartersmark enligt gällande plan). Ytterligare ett läge för lekplats föreslås i den del av parken som ligger mellan universitetskvarteren norr om det centrala parkstråket.

Dessa kvarter ägs av Akademiska Hus. Används byggrätterna för att skapa en campusmiljö finns särskilt goda förutsättningar att åstadkomma en sammanhållen grönstruktur och en rekreativ promenadväg genom området eftersom campusmiljöer ofta och lämpligen innehåller tillgängliga grönytor.

I övrigt finns goda rekreativmöjligheter i Stadsskogen och Kronparken. I samband med att området bebyggs kan det vara lämpligt att tydliggöra och gestalta entréerna till dessa områden.

Hälsa och säkerhet

Solinstrålning

Byggnader om åtta våningar kommer om byggrätten utnyttjas fullt ut att vara vanligt förekommande, vilket är högre än många befintliga hus i Uppsalas stadskärna. Även cirka elva våningar tillåts i vissa lägen vid torg och längs huvudgatan, med syfte både att möjliggöra många lägenheter och att byggnaderna ska utgöra accenter i stadsbilden.

Den täta miljön är vald av flera skäl. För att området ska kunna lösa en del av Uppsalas bostadsbehov behöver många lägenheter byggas när mark väl tas i anspråk. Genom att bygga högt och koncentrerat används marken effektivt, vilket innebär att större ytor kan sparas för parker och torg. En hög täthet ger också ett större befolkningsunderlag för behövliga och önskade servicefunktioner inom området och ger förutsättningar för en stomlinje för kollektivtrafik.

Höjdskalan ger dock större skuggbildning än i en stadsmiljö med en sexvåningsskala. Inom varje större kvarter finns dock flera föreskrivna högsta höjder. De möjliga åtta våningar höga husen kombineras i varje kvarter vanligtvis med en reglerad nockhöjd om 21 meter, motsvarande sex våningar samt en regle-

rad höjd om 14 meter, vilket motsvarar en fyrvåningsskala. Den lägre höjden är avsiktligt vald för syd- eller västlägen.

Bebyggelsen är organiserad i kvarter längs raka gator. Strukturen medger långa siktlinjer som också bidrar till ljusare gaturum.

Som kontrast till flerbostadshus med många våningar finns även byggrätter för radhus. Radhusen är tänkta dels invid Kronparken, dels längs dagvattenstråket. Det finns också byggrätt för radhus i två lägen inom kvarteren med föreskriven nockhöjd om 11 meter.

Skoltomterna med sin lägre höjd är också placerade intill skogsområdena. Avsikten är att ge goda solbetingelser för skogens djur- och växtliv och att säkerställa att gatorna som löper längs skogsbrynen är solbelysta av trygghetsskäl.

Markföreningar

Eventuella markföreningar, exempelvis rester av bly i den före detta skjutvallen, ska tas bort i samband med byggnation så att marken uppnår riktvärden för känslig markanvändning.

Skyddsavstånd

På Biomedicinskt centrum (BMC) hanteras bland annat stora mängder brandfarlig gas när denna plan tas fram. Det är viktigt att detta tas i beaktande när den nya bebyggelsen planeras och uppförs. Den bebyggelse som planen möjliggör närmast BMC är dock också universitetslokaler. Universitetet kan således påverka riskbilden för sin tillkommande bebyggelse genom val av lokalisering av den brandfarliga varan inom BMC.

Det är mot bakgrund av planbestämmelsen för undervisning, som också tillåter laboratorier, möjligt att de nya universitetsbyggnaderna också kan komma att hantera farliga ämnen. Det är således viktigt vid eventuella framtida tillstånd till brandfarlig vara (enligt 10 § lagen (2010:2011) om brandfarliga och explosiva varor) att tillräckliga avstånd och andra skyddsåtgärder vidtas för att skydda närliggande skolor, bostadsbebyggelsen och transformatorstationen.

Brandutrymning

Utrymning i händelse av brand förutsätts ske från byggnadernas gatusida i första hand. Detta gäller även mot Torgny Segerstedts allé. Fråga om samordning mellan plats för manövrering av utrymningsfordon och spårvägens kontaktledning förutsätts lösas såsom för spårvägens övriga sträckning.

Luft

Eftersom området endast är bebyggt med ett fåtal byggnader när denna planbeskrivning formuleras är utgångsläget när det gäller luftkvalitet att värdena enligt kommunens kartläggning är mycket låga för partiklar och kvävedioxid och andra halter i luft som omfattas av miljökvalitetsnormer.

Som referensfall när det gäller prognos för luftkvaliteten när Rosendal är fullt utbyggt har valts projektet att förtäta Råbyvägen. Inom ramen för detaljplan P2008/1 konstaterades att trafikintensiteten på Råbyvägen när planen togs fram var 8 000 fordon/ dygn, med en prognos om 10 000 fordon/ dygn år 2020 (andelen tung trafik beräknades dock minska). Trots denna trafikbelastning visade den spridningsberäkning som Stockholms- och Uppsala läns luftvårdsförbund tog fram att miljökvalitetsnormerna avseende utomhusluft inte skulle överskridas. Detta utifrån förutsättningen att båda gatusidorna skulle vara bebyggda och att sektionsmåttet för vägen skulle vara 30 meter, dvs förhållandevis långt avstånd mellan fasaderna.

Med beaktande att den beräknade trafiken på huvudgatan som mest kommer att uppgå till 4 550 fordon/ dygn (Gerd Enqvists gata) respektive 3 000 fordon/ dygn (Torgny Segerstedts allé) med ett sektionsmått om 18 meter en kortare sträcka och 28 meter i övrigt bedöms risken som liten att miljökvalitetsnormerna för luft kommer att överskridas.

Barn- och äldreperspektiv

I linje med ambitionen att Rosendal ska vara en stadsdel präglad av mångfald ska strukturen möjliggöra goda levnadsbetingelser för människor i alla åldrar. Hur de allmänna rummen utformas är därvid av stor betydelse. Med en genomtänkt gestaltning kan miljön göras trafiksäker, orienterbar och upplevelserik för alla. Gestaltningen och målsättningen beskrivs närmare i ett separat kvalitetsprogram som tagits fram parallellt med planprocessen.

Trafiksäkerhetsaspekten är särskilt viktig i de stråk där barn rör sig till och från förskola och skola. Soldathemsvägen behöver utformas utifrån det faktum att den skiljer ett flertal förskolor från Kronparken som är en möjlig målpunkt för lek. Vägbeläggning som markerar dessa stråk och platser kan göra biltrafikanter uppmärksamma på barnens närvaro. Även passagerna över Torgny Segerstedts allé behöver utformas med trafiksäkerhet i fokus.

Med god belysning kan orienterbarheten och upplevelsen av trygghet öka under vinterhalvåret och nattetid. Detta är särskilt viktigt längs Kronparken och Stadsskogen samt vid Karlsborgskullen. Med genomtänkt markbeläggning kan vägledningen också öka genom en anvisande och identitetsstark karaktär.

Inom området finns skoltomter med plats för det behov som enligt nyckeltal alstras av 2 500 nya lägenheter. Utöver detta finns två lägen i anslutning till det centrala parkstråket utmärkta som lekplatser. Hur dessa kan anläggas beskrivs närmare i kvalitetsprogrammet.

När det gäller bostäder specifikt avsedda för äldre med visst vårdbehov finns några specifikt ordnade lägen. Skoltomterna har, förutom det huvudsakliga användningsområdet skola, även en bostadsbestämelse. Tanken är att bostäder där plats för utevistelse kan tillgodoses kan kombineras med pedagogisk verksamhet för synergieffekter. Bostäderna föreslås byggas ovanpå skollokalerna.

Teknisk försörjning

Eftersom området endast är bebyggt med ett fåtal byggnader är befintlig kapacitet vad gäller tekniska anläggningar otillräcklig för den utbyggnad planen avser att möjliggöra.

Ledningsägare

En förteckning över ledningarna i området är framtagen och former för ledningssamordning har etablerats.

Stadsbyggnadsstrukturen har vad avser ledningsnätet anpassats till Uppsala Vattens huvudvattenledning i Soldathemsvägen och den koncession som finns för el i Gerd Enequists gata.

När marken ska bebyggas ska byggherren kontakta de berörda ledningsägarna i god tid. Utsättning av befintliga kablar ska begäras innan arbetena sätts igång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

Vatten och avlopp

VA-ledningarna dras vidare från södra Rosendal och ansluter till planområdet i Torgny Segerstedts allé. För att kunna drifas effektivt utan att störa en eventuell framtida spårburen kollektivtrafik dras ledningspaketet vidare i den gata som löper parallellt med allén österut längs skoltomtens västra sida norr om brandstationen. Ledningarna följer sedan gatan upp till det centrala parkstråket och ut mot Soldathemsvägen.

Vid Soldathemsvägen kan ledningarna ansluta till den befintliga huvudvattenledningen. Gatubreddens föreslås här bli 14 meter och gatusträckningen är i möjligaste mån anpassad för att ledningen ska ligga på hårdgjord yta, dvs inte i en möjlig planteringszon. I höjd med cirkulationen vid Dag Hammarskjölds väg

går ledningen snett ut mot denna gata, vilket förklarar att byggrätten för universitetsverksamheten i hörnet mellan Gerd Enequists gata och Dag Hammarskjölds väg är avskuren i hörnet.

En spillvattenpumpordning med marköverbyggnad får anläggas på torget i det nordöstligaste hörnet. Med tanke på det mycket exponerade läget är det mycket viktigt att denna gestaltas väl.

Dagvatten

En dagvattenutredning ligger till grund för de ställningstaganden som gjorts i detaljplanen. I utredningen konstateras att dagvattenflödet kommer att öka när området bebyggs. En fördjupad beskrivning av förutsättningarna för dagvatten finns under avsnittet *Vattenområden*.

I utredningen föreslås fördröjningsåtgärder för att hantera flödena till recipienten. Förslaget omfattar lokala åtgärder som användning av det befintliga dagvattenstråket, en damm på Polacksbacken samt ett dike norr om brandstationen.

För kvartersmarken anges att dagvatten ska tas omhand lokalt på den egna fastigheten. Bestämmelsen är formulerad i överenskommelse med Uppsala Vatten AB (n₁).

Avfall

Inga trapphus bör ha längre avstånd till källsortering än 50 meter. Sophämtning ska kunna ske inom ramarna för Arbetsmiljöverkets föreskrifter, vilket bland annat innebär att dragvägen från angöringsplats till soputrymme för fordonet maximalt får vara 10 meter.

Renhållningsfordonen ska kunna angöra från allmän gata. Eftersom gatunätet är uppbyggt utan återvändsgränder finns möjlighet till rundkörning, vilket gör att renhållningsfordonen kan angöra utan backningsrörelser. Lastning kan ske i de angöringsfickor som kan skapas på minst en sida i varje gaturum i den zon som i gatusektionen anges för angöring och trädplantering.

Det finns möjlighet att ordna större återvinningsstationer för fler fraktioner i parkeringshusen.

Elnät

Samtidigt som planarbetet pågår ansöks om bygglov för en transformatorstation vid Gerd Enequists gata. Från denna fördelas ström ut i området genom ett flertal elnätstationer. Stationen behövs även för övriga stadens elförsörjning.

Målsättningen är att transformatorbyggnaden ska få en exteriör som anpassats väl till den urbana miljö som är under planering. Om områdets elnätstationer sedan utformas med utgångspunkt från gestaltningkonceptet för transformatorstationen kan den tekniska samhörigheten bli avläsbar med ett pedagogiskt värde som följd. Anläggningarna får gärna utgöra en del av områdets konstnärliga utsmyckning.

Sammanlagt finns nio lägen för tekniska anläggningar (E) inom planområdet. Dels finns byggrätten för transformatorstationen, dels finns två specifika lägen invid bollplanen, i parken mellan universitetskvartieren samt söder om Soldathemmet. I övrigt kan tekniska anläggningar, huvudsakligen nätstationer, uppföras på parkeringstomterna på ett sätt så att funktionerna samordnas på bästa sätt.

Målsättningen att uppnå synergieffekter där det är möjligt gäller även de tekniska anläggningarna. Nätstationernas tak kan exempelvis göra en tjänst för den biologiska mångfalden. Det är ur ett ekologiskt perspektiv önskvärt att taken exempelvis kan användas för sandbäddar för pollinerande bin.

Fjärrvärme

Bebyggelsen inom planområdet kan kopplas till stadens fjärrvärmenät. Nya ledningar kan förläggas i gatumark, huvudsakligen längs Torgny Segerstedts allé. Ledningsnätet byggs enligt uppgift från Vattenfall AB ut norrifrån.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Ansvarsfördelning

Byggherren ansvarar för genomförande av anläggningar på kvartersmark. Kommunen är huvudman för och ansvarar därför för åtgärder på allmän plats.

Avtal

För dagvattenhantering på allmän plats ska en överenskommelse om investering, drift och skötsel tecknas mellan kommunen och VA-huvudmannen Uppsala Vatten och Avfall AB.

Tekniska lösningar och egenskaper kan regleras genom markanvisningsavtal när kommunen anvisar mark till byggherrar. Avtalen ska utformas så att arbeten utförs i enlighet med framtaget åtgärds paket till skydd för grundvattnet. Avtalen ska tydligt redogöra vilka åtgärder byggherren ansvarar för och vad som åläggs kommunen att utföra i form av gator och allmänna platser.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovprövning

Kontrakterade byggherrar bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

Byggskedet

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

Byggherren ska kontakta de berörda ledningsägarna i god tid. Utsättning av befintliga kablar ska begäras innan arbetena sätts igång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

Täktverksamhet eller markarbeten får inte ske djupare än till 1 meter över högsta grundvattenyta eftersom området ligger inom yttre vattenskyddsområde.

Ekonomiska åtgärder

Ekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar. Byggherren bär det ekonomiska ansvaret för genomförande av anläggningar på kvartersmark. Kommunen är huvudman för anläggningar på allmän plats. Dessa åtaganden finansieras delvis av försäljning av den kommunala kvartersmarken, dels genom uttag av exploateringsavgift från privata markägare, i detta fall Akademiska Hus AB.

Ledningar

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

Dokumentation och kontroll

I speciella fall kan det behövas en särskild dokumentation av åtgärder enligt planen och särskilda kontroller av fortbeståndet av föreskrivna förhållanden. Det kan gälla t.ex. tekniska anordningar för att bibehålla en viss grundvattennivå eller för att inte överstiga en högsta föroreningsgrad. I dessa fall bör klarläggas vilken dokumentation och vilket kontrollprogram som behövs, vem som ansvarar för det, samt hur och till vem resultaten redovisas.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning

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

Marken kommer att delas in i lämpligt antal fastigheter och byggas ut i etapper.

Utöver den första etappen (för södra Rosendal) samt den andra etappen (inom planområdet) bedöms kommunens mark preliminärt bli föremål för ytterligare två större markanvisningstävlingar (etapp 3 och 4). Etapp 5 utgörs huvudsakligen av mark som ägs av Akademiska Hus AB och är när denna planbeskrivning tas fram inte tidssatt.



Figur 66; Planerad etappindelning

Figur 67; Jämförelse mellan nuvarande fastighetsindelning och föreslagen kvartersstruktur.

Det kvalitetsprogram som tagits fram utgör tillsammans med denna planhandling ett underlag för markanvisningstävlingarna och fungerar som verktyg för dialogen med byggherrar kring gestaltning och inriktning. Varje etapp får därutöver sin egen etappspecifika bilaga. År 2021 beräknas Rosendals fyra första etapper vara färdigställda, vilket innefattar både kvartersmark och allmän plats.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Detaljplanen innebär att markinnehavet mellan Akademiska Hus AB och kommunen omdisponeras jämfört med markinnehavet innan detaljplaneläggning.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala 2015-07-01

Ulla-Britt Wickström
Planeringschef

Malin Danielsson
Planhandläggare