

Handläggare
Anna Hellgren
018-727 46 31
Jenny Andreasson
018-727 47 52

Diarienummer
PBN 2014-000508

Planbeskrivning

Detaljplan för Vattentornsparken, Ulleråker

Normalt planförfarande

SAMRÅDSTID mellan 23 maj och 4 juli 2016



Flygfoto över planområdet.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

| | |
|--|-----------|
| HANDLINGAR | 3 |
| Samrådshandlingar | 3 |
| Övriga handlingar | 3 |
| Läshänvisningar | 3 |
| Medverkande | 3 |
| Övrigt | 3 |
| PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG | 4 |
| MILJÖBALKEN (MB)..... | 4 |
| Miljöbalken 3, 4 och 5 kap | 4 |
| Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap..... | 4 |
| Miljöbalkens övriga kapitel..... | 5 |
| TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN..... | 5 |
| Översiktsplan..... | 5 |
| Program | 5 |
| Detaljplaner | 7 |
| Pågående planering | 8 |
| Andra kommunala beslut..... | 8 |
| OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR | 8 |
| Plandata..... | 8 |
| Allmän områdesbeskrivning | 10 |
| Planens innehåll, markanvändning | 10 |
| Kulturmiljö..... | 14 |
| Stadsmiljö, bebyggelse och gestaltning | 16 |
| Friytor..... | 21 |
| Mark och geoteknik | 23 |
| Naturmiljö och park..... | 23 |
| Offentlig och kommersiell service..... | 24 |
| Tillgänglighet för funktionshindrade..... | 25 |
| Vattenmiljö – grundvatten och ytvatten | 26 |
| Trafik, mobilitet och tillgänglighet | 29 |
| Hälsa och säkerhet..... | 33 |
| Teknisk försörjning | 34 |
| PLANENS GENOMFÖRANDE | 36 |
| Organisatoriska åtgärder | 36 |
| Tekniska åtgärder | 38 |
| Ekonomiska åtgärder..... | 39 |
| Fastighetsrättsliga åtgärder | 39 |
| PLANENS KONSEKVENSER | 40 |
| Miljökonsekvensbeskrivning | 40 |
| Miljöaspekter | 41 |
| Sociala aspekter | 43 |
| Avvägningar i planförslaget | 44 |
| PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN | 45 |
| Översiktsplan..... | 45 |
| Miljöbalken..... | 45 |

HANDLINGAR

Planen handläggs med normalt planförfarande i enlighet med plan- och bygglagen 5 kap. 7§. Planen handläggs i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900).

Samrådshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer
- Miljökonsekvensbeskrivning

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Fastighetsförteckning*
- Solstudier
- Dagvattenutredning

Planprogram för Ulleråker med bilagor och underlagsutredningar ligger till grund för planförslaget. Dessa finns på projektets webbplats, www.uppsala.se/ulleraker

Samrådshandlingarna finns tillgängliga på kommuninformationen på Stationsgatan 12 och stadsbiblioteket. Samtliga handlingar finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se/stadsplanering. 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, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras m.m. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovprövning. Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

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

Medverkande

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

Medverkande konsult har varit Sweco, som tagit fram situationsplan, illustrationer, tekniska utredningar samt miljökonsekvensbeskrivning. Två byggherrar har fått markanvisning inom planområdet, Småa respektive Rikshem/Folkhem trä. De har tagit fram illustrationer med hjälp av sina konsulter Utopia arkitekter och Karavan landskapsarkitekter respektive Arkitema architects. Ett antal illustrationer från planprogram för Ulleråker används i planbeskrivningen, där dessa är framtagna av EGA architects är detta angivet.

Övrigt

Benämningen Vattentornsparken användes i programskedet för den park som planeras vid Vattentornet. Namnet används därför i denna planhandling. Parken har ännu inget formellt namn. Namngivningsprocessen kommer pågå parallellt med planprocessen.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslaget syftar till att möjliggöra cirka 400 bostäder, en kvarterspark, samt lokaler för förskola och lokaler för centrumverksamhet i bottenvåningen på bostadskvarten. Förslaget bedöms kunna innehålla drygt 2 000 kvadratmeter lokalyta.

Detaljplanen syftar också till att möjliggöra en första utbyggnadsetapp inom programområdet i Ulleråker, tillsammans med detaljplan för centrala Ulleråker. Planen möjliggör den första delen av det planerade kollektivtrafikstråket, stadsdelens urbana stråk. Gatan ska utvecklas till en livfull gata med variation och hög kvalitet i de offentliga rummen. En betydande del lokaler i bottenvåningen lägger grunden för ett händelserikt gaturum i ögonhöjd som inbjuder till aktivitet.

Planförslaget reglerar i huvudsak bebyggelsens volym, samt begränsar bebyggelsens utbredning där det krävs med hänsyn till kultur- och naturvärden. Därutöver ställer planen krav på en varierad markanvändning samt tekniska krav för att uppnå programmets mål gällande god stadsmiljö, hållbara vardagsresor och hållbar vattenmiljö.

MILJÖBALKEN (MB)

Miljöbalken 3, 4 och 5 kap

Planförslaget berör miljöbalkens kapitel 3 genom att Ulleråker omfattas av riksintresse för kulturmiljövården, Uppsala stad.

Kommunen bedömer att riksintressets kärnvärden inom Ulleråker eller med koppling till Ulleråker utgörs av:

- Institutionsmiljöer tillhörande Ulleråkers sjukhus med byggnader och parker. Detaljplaneområdet utgör en central del av de gamla institutionsmiljöerna beläget mellan Hospitalet och Asylen. Hospitalet inhyste botbara patienter och Asylen ej botbara. Att byggnaderna/områdena är tydligt åtskilda är ett uttryck för synen på att det var viktigt att hålla isär dessa patientgrupper.
- Fyrisån och intilliggande marker som varit en viktig del av kronogodsens och försörjningen av slottet samt kommunikationsled där land- och vattenvägar mötts. Detaljplaneområdet bedöms inte utgöra en fysisk del av detta område men i och med att det ligger strax ovanför Hospitalet så har det viss visuell koppling till områdena längs Fyrisån.
- Stadens siluett från infarterna och vägar som passerar staden med domkyrkan, slottet och Carolina rediviva som viktiga landmärken. Den allra känsligaste siktzonen för upplevelsen av stadens siluett österifrån har bedömts ligga norr om Ulleråker.

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

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap

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 av betydande miljöpåverkan

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

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i behovsbedömningen i programskedet är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplan för Vattentornsparken kan medföra betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11. En miljöbedömning enligt MB 6:11–6:18 ska upprättas som redovisar planens konsekvenser för vattenkvalitet (yt- och grundvatten), naturmiljö, kulturmiljö och landskapsbild.

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

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

Sweco har anlåtats för att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning i enlighet med MB 6:11–6:18. MKB:s icke-tekniska sammanfattning finns inlagt i avsnittet *Planens konsekvenser* under respektive ämnesrubrik.

Samråd har hållits med länsstyrelsen avseende avgränsningen av MKB. För miljöaspekterna rekreation, trafikbuller, luftkvalitet och markföroreningar gjordes en bedömning att de *tillsammans* kan innebära risk för betydande miljöpåverkan, varför dessa aspekter också har bedömts i MKB.

Miljöbalkens övriga kapitel

Planförslaget berör miljöbalkens kapitel 7 genom att området ligger inom yttre vattenskyddsområde för Uppsalaåsen.

Planförslaget berör miljöbalkens kapitel 7 indirekt, då en dagvattendamm planeras inom strandskyddat område 100 meter från Fyrisån. Dammen hanterar planens avrinningsområde men ligger utanför planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

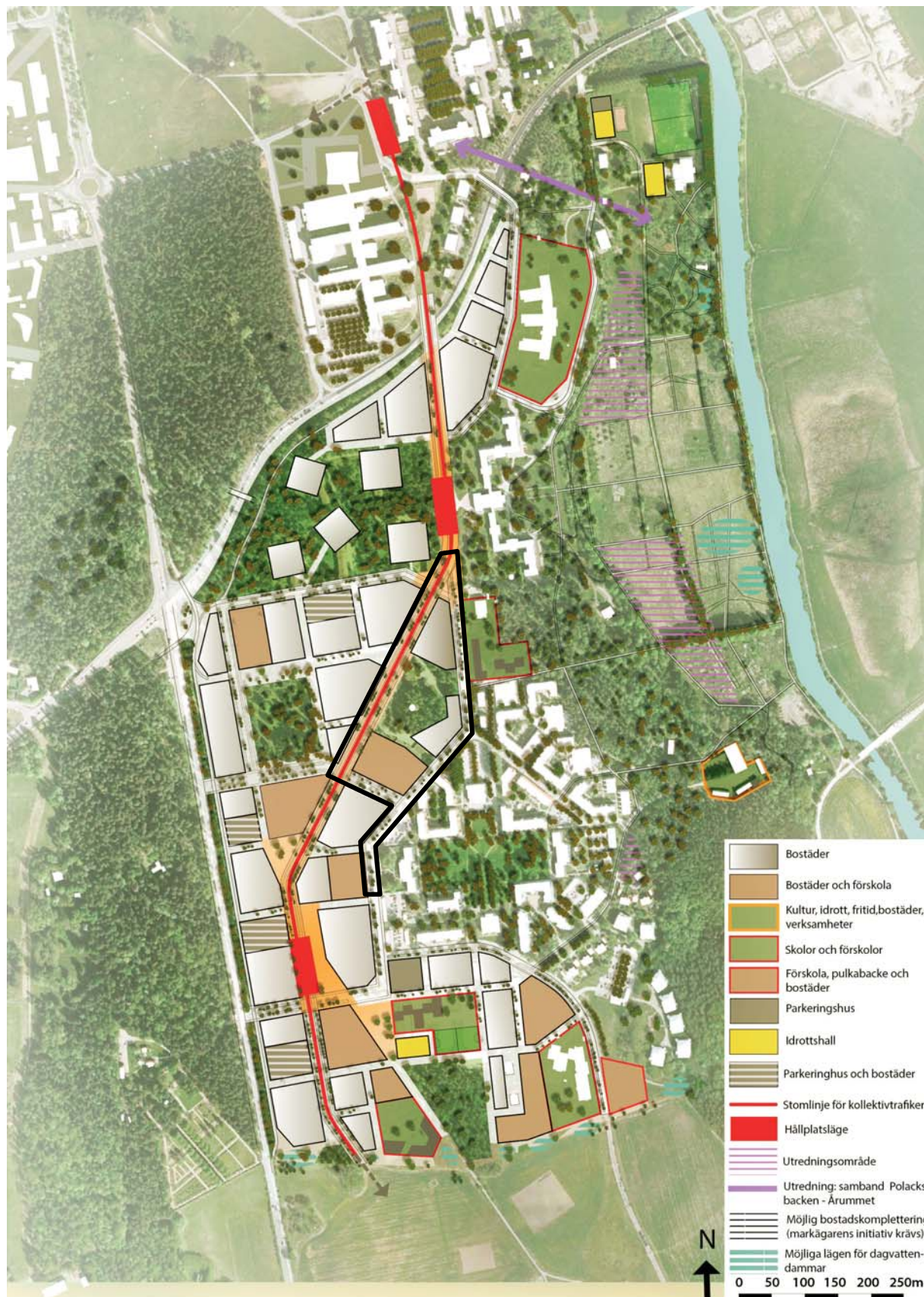
Ulleråker ingår i ett av *Översiktsplan 2010:s (ÖP 2010)* utredningsområden (Dag Hammarskjöldsstråket), nu kallat Södra staden. I *Aktualitetsförklaring av ÖP 2010*, beslutad av kommunfullmäktige i maj 2014, anges liksom i ÖP 2010 att den fortsatta utvecklingen i Ulleråker bör gå mot ”en hög täthet som del i den centrala stadens förlängning”.

Program

Kommunstyrelsen godkände *Planprogram för Ulleråker* den 6 april 2016 § 48.

Ulleråker är delvis beläget på Uppsalaåsen, på nära avstånd till stadskärnan. Programmets inriktning är att Ulleråker ska vara en livfull stadsdel med en närhet till service och verksamheter, gröna områden och ha goda samband med omgivande stadsdelar.

Stadsbyggnadsstrukturen inrymmer omkring 7 000 nya bostäder samt verksamheter, förskolor, skolor och annan offentlig och kommersiell service. Bebyggelsestätheten grundar sig på en avvägning mellan



Planprogrammets stadsbyggnadsstruktur. Detaljplaneområdet är markerat med svart linje.

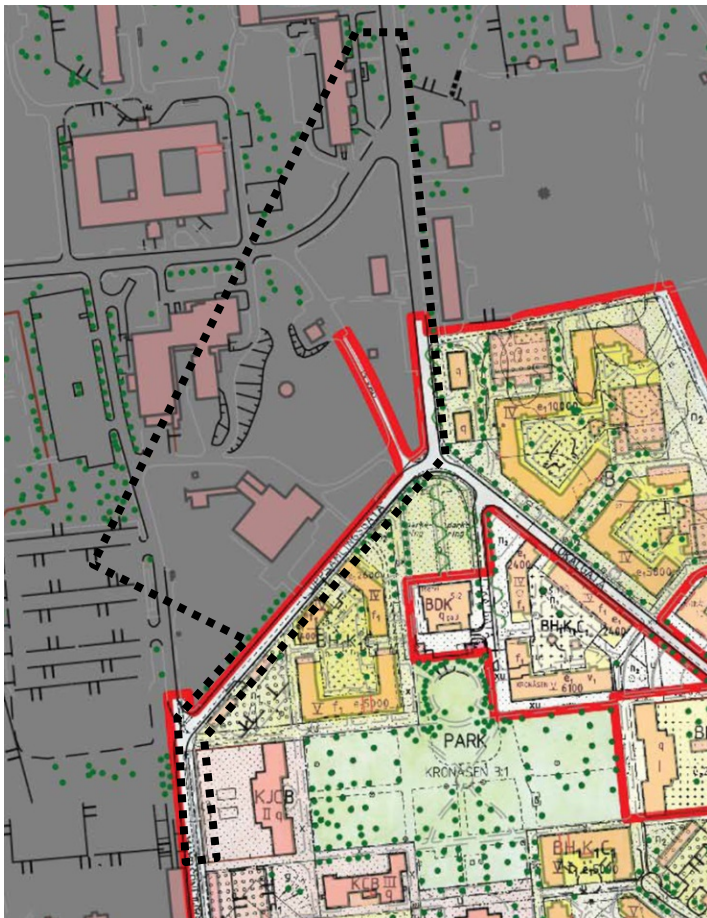
dess påverkan på stadsmiljön och att nå programmets mål för goda stads- och vattenkvaliteter. Bebyggelsens täthet balanseras med en god tillgång till gröna rekreationsområden, parker och torg. Stadsdelens centrum är det centrala torg som samlar mycket av den kommersiella och offentliga servicen kring sig.

En av de viktigaste principerna i Ulleråkers utveckling är att bidra till att skydda åsen som dricksvattentäkt för Uppsala. Det är också viktigt att kunna minska den klimatpåverkan som kommer av vår livsstil och våra transporter. En god tillgång till kollektivtrafik och en prioritet för gång- och cykeltrafik ska därför främja hållbara transportmedel och minska trängsel på grund av biltrafik i området. Ulleråkers läge inom skyddsområde för Uppsalas grundvattentäkt ställer krav på att begränsa det tillkommande transportbehovet över åsen och att begränsa möjligheten till parkering under mark. I planprogrammet ingår därför förslag på strategiskt utpekade lägen för gemensamma parkeringsanläggningar.

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

Detaljplaner

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



Karta som visar gällande detaljplaner, aktuellt detaljplaneområde är markerad med svart streckad linje.



Orienteringskarta som visar programområdet för Ulleråker markerat med streckad linje. Planområdets läge är markerat med röd oval.

Pågående planering

I utställningshandlingen för *Översiktsplan 2016 (ÖP 2016)* anges Ulleråker som en stadsdelsnod som ska utvecklas mot en tydlig, tät, stadsstruktur där tillgängligheten till kollektivtrafik är god. Stadsdelen ska vara funktionsblandad för att möjliggöra ett stärkt socialt liv för Ulleråker och omgivande stadsdelar. *ÖP 2016* färdigställs och beslutas under 2016.

Fördjupad översiktsplan för Södra staden, där Ulleråker ingår som en del, färdigställs och beslutas under 2016. Arbetet med den fördjupade översiktsplanen har skett parallellt med planprogram för Ulleråker, och samråden hölls samtidigt under sommaren 2015. Inriktningen i *Fördjupad översiktsplan för Södra staden* (arbetshandling inför utställning sommaren 2016) är i linje med förslaget till *ÖP 2016* och därmed även *Planprogram för Ulleråker*.

Andra kommunala beslut

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott beslutade den 12 april 2016 att markanvisa det norra kvarteret inom detaljplaneområdet till Rikshem/Folkhem trä, och det östra kvarteret till Småa.

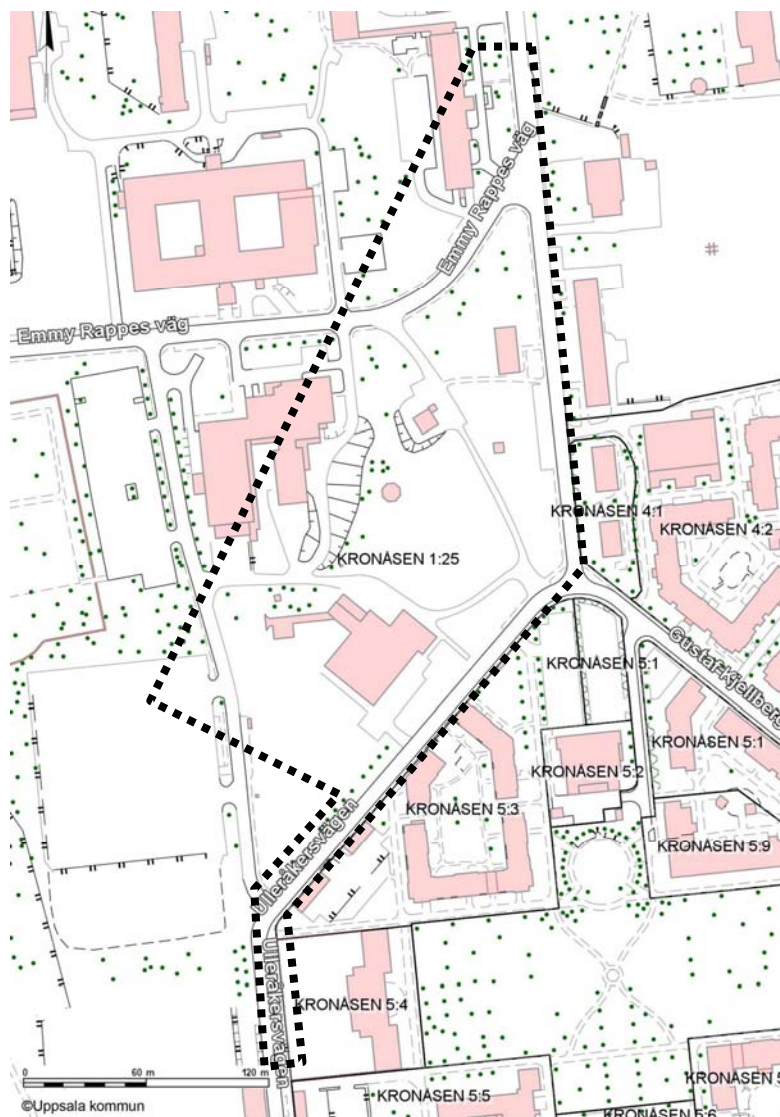
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Geografiskt läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger i anslutning till Emmy Rappes väg och Bernhard Jakobowskys väg och avgränsas av Ulleråkersvägen i öster och söder, samt av det planerade kollektivtrafikstråket i väster. Planområdet

är en del av fastigheten Kronåsen 1:25 som ägs av kommunen, och gränsar till Kronåsen 4:1, 4:2, 5:1, 5:3 och 5:4, 5:5. Planområdet är cirka 4,5 hektar stort och ligger cirka 3,5 kilometer från Uppsala Resecentrum.



Karta som visar fastigheterna i och kring planområdet. Planområdet är markerat med svart streckad linje.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med tidplanen (8 maj 2016) att detaljplanen ska kunna godkännas av plan- och byggnadsnämnden och kommunfullmäktige under första halvåret 2017. Planen hanteras med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900).

Det norra respektive östra kvarteret inom planområdet kommer att kunna genomföras i ett första skede, och kan preliminärt vara tillgängliga för byggstart sommaren 2017. Delar av det södra kvarteret kan preliminärt vara tillgängliga från 2019.

Genomförandetid

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

Allmän områdesbeskrivning

Planområdet är till stor del bevuxet med blandskog och platsen domineras av kullen med ett vattentorn. Kullen är idag relativt otillgänglig. På de parkliknande trädbevuxna gräsytorna norr om kullen står ett bestånd av lärkträd som utgör en del av Ulleråkers identitet och karaktär. Lärkträden lockar till sig bändelkorsnäbbar och i sin tur fågelskådare.

Planområdet berör sex befintliga byggnader. Vattentornet på kullen (hus 22 i kartan nedan), en f.d. portvaktsstuga (hus 58) som används som närbutik och pizzeria, samt ett tomställt före detta bostadshus för översköterskor (hus 56) och en verkstadsbyggnad (hus 21) som ligger i anslutning till Ulleråkersvägen. Verkstadsbyggnaden används bland annat för fastighetsförvaltningen av Ulleråker. Två av byggnaderna omfattas endast delvis av planen, detta gäller en sjukhusbyggnad, medicinskt centrum (hus 27) i norr, och en byggnad som bland annat rymmer matsal och samlingslokal (hus 73) i väster. Denna byggnad används av Lundellska skolan som ligger i norra delen av Ulleråker.

Planens innehåll, markanvändning

Inom planområdet ges möjlighet att bygga cirka 400 bostäder uppdelade i tre kvarter. Mark avsätts till allmän plats i form av både gata och park. Den centrala delen av planområdet med kullen utvecklas till en kvarterspark med lek- och vistelseytor. Parkens västra sida vetter mot det planerade kollektivtrafikstråket som utgör planområdets västra avgränsning. Längs planområdets gräns i söder planläggs en del av områdets primära huvudgata. Sektionen för Ulleråkersvägen förändras och gatan planläggs från korsningen i norra delen av planområdet och vidare söderut till i höjd med Lindparken.

Lokaler för förskola föreslås i det södra kvarteret. Bottenvåningen mot kollektivtrafikstråket samt dess hörnlägen ska i huvudsak användas till lokaler för centrumverksamhet. Här möjliggörs för etablering av handel och service, vilket ska ske längs hela stråket enligt planprogrammet. Icke störande verksamhet tillåts inom hela planområdet för att inte omöjliggöra en framtida utveckling av mindre verksamheter i bostadsbebyggelsen. Inom användningen bostäder rymms olika typer av specialbostäder, till exempel för äldre. Även bostäder anpassade för personer med särskilda behov rymms inom bestämmelsen.

- B₁** *Bostäder. Icke störande verksamhet får finnas i mindre omfattning.*
- C₁** *Lokaler för centrumändmål får finnas. Bottenvåning mot GATA₂ och dess hörnlägen som vetter mot allmän plats ska i huvudsak utgöras av lokaler för centrumändamål, bostad får inte finnas. Bottenvåning ska ha en invändig höjd på minst 3,6 meter från färdigt golv till undersidan av nästa vånings bjälklag. Lokaler ska ansluta med färdigt golv utan nivåskillnad mot allmän plats och utformas med entréer mot allmän plats.*
- S₁** *Skola/Förskola.*
- PARK** *Anlagd park.*
- GATA₁** *Gatutrafik.*
- GATA₂** *Gata med prioritet för kollektivtrafik.*
- P₁** *Angöring, parkering, gatuplantering.*



Flygfoto som visar planområdet idag. Planområdet är markerat med vit streckad linje. De befintliga byggnaderna är markerade med sifferbeteckning som hänvisar till texten ovan.



Foto som visar Ulleråkersvägen norrifrån, med administrationsbyggnaden till vänster (hus 87). Planområdet ligger till höger i bild.



Foto som visar närbutiken, Kronåsens livs (hus 48).



Foto som visar Ulleråkersvägen norrifrån, med bostadshusen till vänster (hus 43 och 44), samt Asylens i fonden. Planområdet ligger till höger i bild.



Foto som visar vattentornet från år 1900 (hus 22).



Foto som visar planområdet med lärkträd sett från Emmy Rappes väg i nordost.



Illustrationsplan som visar en möjlig bebyggelse i tre kvarter inom planområdet. Föreslagna byggnader är roströda. Den befintliga bebyggelsen i anslutning till planområdet är mörkgrå, och den bebyggelse som ingår i planprogrammets stadsbyggnadsstruktur är ljusgrå. Två sektioner som visas på s. 17 och 18 hänvisas med röda sektionspilar. Se även alternativ illustrationsplan på s. 18. Illustration: Sweco


Kulturmiljö

Förutsättningar och förändringar

Riksintresse

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

Ulleråkersvägen utgör en siktlinje mellan Hospitalet och Asylen som är en viktig del av den kulturhistoriskt värdefulla strukturen i Ulleråker. Utrymme för en sektion där den raka axeln mellan Hospitalet och Asylen värnas säkerställs, samt att vägbanans mittaxel centreras med Asylen i fonden. Ulleråkersvägen har idag ett relativt brett gaturum med uppvuxna träd och för att värna gatans karaktär regleras också att den nya bebyggelsen ska placeras tre meter indragen från Ulleråkersvägen.

 Byggnad får inte uppföras.

I förslaget till *Översiktsplan 2016* (utställningshandlingen) har kommunen gjort en precisering av kärnvärdet i riksintresset med avseende på Uppsalas siluett. Bedömningen är att värdet utgörs av stadens siluett med domkyrkan, slottet och Carolina rediviva som viktiga landmärken sett från olika siktsektorer från stadens infarter. För upplevelsen av stadens siluett sett från sydost har den prioriterade siktsektorn avgränsats norr om Ulleråker, och aktuellt detaljplaneområde ligger därmed strax utanför (söder om) denna.

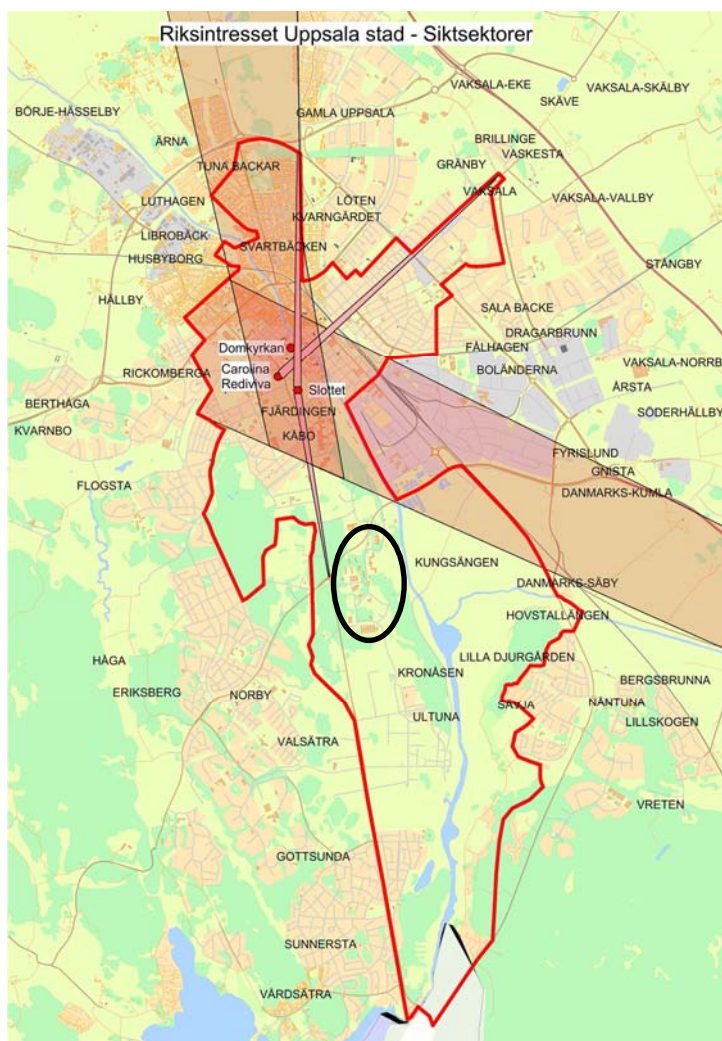


Bild ur Översiktsplan 2016 utställningshandling, bilaga Riksintressen. Bilden visar föreslagna prioriterade siktsektorer mot Uppsalas siluett.

Ulleråker, i bilden markerat med svart ring, ligger söder om siktsektorn från södra infarten/E4.

Landkapsbild

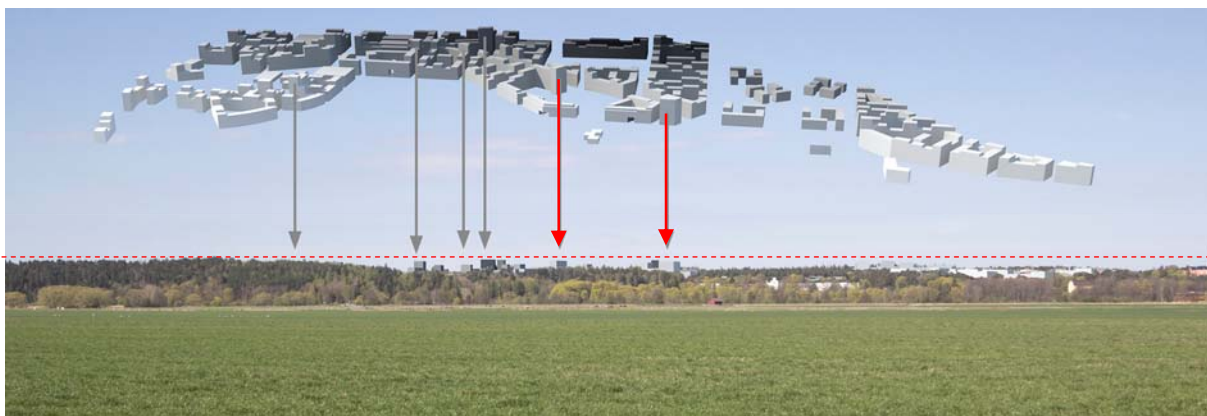
Åsen är en mäktig formation som präglar vyn från det platta öppna landskapet i öster. Inom planområdet tillåts två högre byggnader, dessa avtecknar sig mot åsen. Det är viktigt att bebyggelsen samspelar med åsens siluett och åsvegetationen.

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

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



Fotomontage som visar bebyggelsens samspel med åsen. Bebyggelsen av denna vy kommer att förändras i kommande detaljplaner allteftersom bebyggelsevolymen studeras mer i detalj. Illustration: Sweco (160429).



Inzoomat fotomontage som visar bebyggelsen och åsen tillsammans med en 3D-modell av den bebyggelse som planeras i Ulleråker enligt planprogrammet. De två höga byggnaderna inom planområdet är markerade med röda pilar. Illustration: Sweco (160429).

Även form och materialval påverkar hur bebyggelsen avtecknar sig mot åsen. De högre byggnaderna ska därför ges en sammanhållen gestaltning.

- f₁ *Byggnadens siluettverkan mot åsen ska vara vägledande vid volymhantering, färg- och materialval. Byggnad ska gestaltas som en sammanhållen volym där balkonger är en väl integrerad del av fasaden. Byggnadsdelar och installationer på tak ska vara väl integrerade i takets gestaltning.*

Byggnader

I Upplandsmuséets inventering av Ulleråkers kulturmiljövärden inom planområdet är det välbevarade vattentornet på kullen från år 1900 identifierat som det mest värdefulla. Byggnaden har höga arkitektur- och sjukhushistoriska värden, som utmärks av takets och tornets form och material samt takfotens fris. Vattentornet skyddas från rivning, men förändringar av byggnaden möjliggörs inom ramen för det kulturhistoriska värdet. Det är önskvärt att hitta en användning av tornet som gör det tillgängligt för parkens besökare och skapar en målpunkt på kullen. För att detta ska kunna ske krävs troligtvis att till exempel nya fönster tas upp, samt att någon form av hiss eller trappa anordnas.

- q₁ *Särskilt värdefull byggnad som inte får rivas.*
- n₂ *Mindre anläggning eller byggnad får uppföras i syfte att göra vattentornet tillgängligt.*
- k₁ *Vid ändringar och tillägg till vattentornet ska ursprunglig utformning vara vägledande. Se planbeskrivning. Ändringar får inte inverka negativt på byggnadens arkitektoniska och historiska värden.*

Byggnaden som idag innehåller Kronåsens livs uppfördes ursprungligen som portvaktstuga, troligen byggd år 1900. Byggnaden är av social- och sjukhushistoriskt intresse. Eftersom den gamla portvaktstugabyggnaden är förvanskad och flyttad ställs inga krav på bevarande, men byggnaden kan stå kvar inom parken.

- n₁ *Enstaka mindre byggnader som är förenliga med parkens användning får uppföras. Placering och gestaltning ska anpassas till parkens utformning.*

Bostadshuset, verkstadsbyggnaden, det medicinska centrumet och matsalen har vissa historiska värden. Dessa byggnader bedömdes redan under programarbetet varken ekonomiskt eller kulturhistoriskt utgöra ett sådant värde att de skulle tillåtas styra utformningen av den nya kvartersstrukturen. Byggnaderna kommer därför att rivas.

Stadsmiljö, bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar och Förändringar

Det kommunala markinnehavet i Ulleråker innebär att planprocessen, markanvisningarna och bygglovprocessen är integrerade. Detaljplanen reglerar därför inte bebyggelsens utformning i detalj. Den större delen av kravställandet och uppföljningen av gestaltningen kommer att göras vid markanvisningen och i bygglovprocessen. Detta gör det också möjligt att följa upp och säkerställa kvaliteter som är svåra att reglera med detaljplanering. Detaljplanen reglerar bebyggelsens volym och placering där det är relevant för att säkerställa en god stads- och boendemiljö och med hänsyn till kultur- och naturmiljö.

Skala och bebyggelsevolym

Den föreslagna våningsskalan inom planområdet varierar i huvudsak mellan 4 och 10 våningar. Planområdets läge vid Ulleråkersvägen innebär att nya kvarter möter en befintlig bebyggelse som är 2 till 4 våningar. Mot Ulleråkersvägen begränsas den nya bebyggelsen därför i huvudsak till högst 6 våningar. För att bryta ned skalan ska bebyggelsevolymen ha ett varierat i våningsantal. Indragna våningar kan bidra att byggnaderna möter gatan med en lägre våningsskala för att fokusera på den mänskliga skalan och upplevelsen i ögonhöjd för de som rör sig till fots och med cykel i området.

I de markanvisningsavtal som skrivs med byggherrar i det norra respektive östra kvarteret säkerställs en mer bearbetad utformning, som gör att bebyggelsen möter Ulleråkersvägen och den befintliga bebyggelsen på ett respektfullt sätt. Den nya bebyggelsen förutsätts dock ha ett samtida uttryck som kan kontrastera mot den befintliga bebyggelsen.

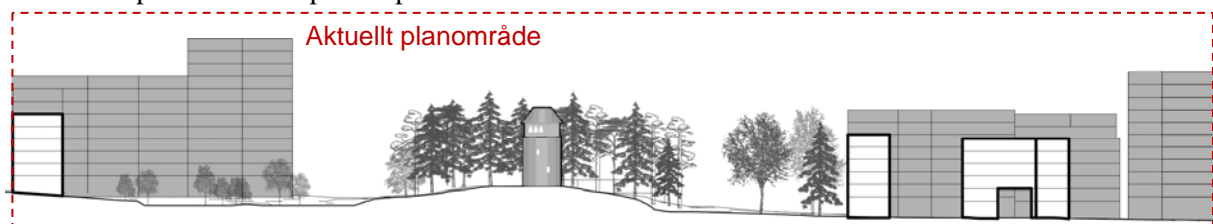
IV, VII, XI, XII *Högsta antal våningar.*

IV-VI, V-VI, VII-IX *Lägsta och högsta antal våningar som byggnader ska variera mellan.*

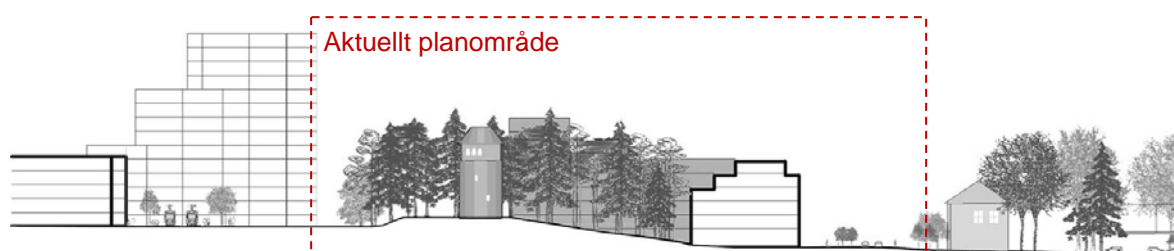


Skiss som visar den möjliga bebyggelsevolymen inom planområdet, sett från nordväst. Skissen illustrerar det generella förhållningssättet med högst sex våningar mot Ulleråkersvägen.. Illustration: Sweco

Nedan visas sektioner genom planområdet som visar bebyggelsens skala och mötet i förhållande till befintlig bebyggelse och träd. Planområdet är markerat med röd streckad rektangel. Sektionerna är markerade på illustrationsplanen på s. 13.



Längdssektion 1.1, från söder till norr. Kullen med vattentornet syns i mitten av illustrationen. Planområdet är markerat med röd streckad rektangel. Illustration: Sweco.



Tvärsektion 1.2, från väster till öster. Till höger i bilden syns Uppsalahems fastighet med bebyggelse i två våningar. Planområdet är markerat med röd streckad rektangel. Illustration: Sweco.

Inom det östra kvarteret regleras byggrätten med en nockhöjd på maximalt 25 meter, vilket innebär att högst åtta våningar ryms. Bestämmelsen kombineras med en utformningsbestämmelse som anger att bebyggelsen ska möta gatan och parkstråken genom Vattentornsparken med i huvudsak tre till fem våningar. Byggrätten utformas flexibelt så att den möjliggör en bebyggelse både i form av lamellhus och i form av punkthus.



Högsta nockhöjd i meter över nollplanet.



Högsta nockhöjd i meter.

f₅ Den sida av byggnad som vetter mot parkstråk och gata ska i huvudsak vara 3-5 våningar.



Alternativ illustrationsplan som visar punkthusbebyggelse i det östra kvarteret. Illustration: Sweco



Illustration som visar Småas förslag med ett slags punkthus, "stadsparkhus", sett snett uppifrån från öster. Byggnaderna förhåller sig stadsmässigt till gatan, samtidigt som de möter parken på ett friare sätt. Byggnaderna är gestaltade med en lägre vånings skala mot Ulleråkersvägen och mot parkstråken. Illustration: Utopia arkitekter.



Illustration som visar Småas förslag sett från Gustav Kjellbergs väg. Mitt över Ulleråkersvägen syns Uppsalahems fastighet med bebyggelse i två våningar. Illustration: Utopia arkitekter.

Mot kollektivtrafikstråket, som kommer att bli Ulleråkers urbana stråk, tillåts en högre och tätare bebyggelse. Här ligger våningskalan i huvudsak mellan sju och tio våningar. För att betona en plats som blir viktig genom sitt läge i gatunätet, där kollektivtrafikstråket, Ulleråkersvägen och ytterligare en viktig gata i huvudnätet möts, föreslås en högre byggnad. I denna punkt sker flera olika vägval när man rör sig i gatunätet. Byggnaden föreslås vara i 11 våningar för att kontrastera mot den övriga

bebyggelseskalan längs Ulleråkersvägen. Detta regleras med våningsbestämmelse och en nockhöjd. För att accentuera sin roll för orienteringen i området, och för att underlätta genomförandet av kvarteret, kan utformas byggnaden som ett fristående punkthus.



Illustration som visar Rikshem/Folkhem träs förslag med en 11-våningsbyggnad sett norrifrån. I bottenvåningen är en lokal med utåtriktad verksamhet illustrerad. Ulleråkersvägen syns till vänster i bild, och det planerade kollektivtrafikstråket till höger. Illustration: Arkitema architects.

Även i det södra kvarteret tillåts en högre byggnad, i 12 våningar, mot kollektivtrafikstråket. Byggnaden markerar platsen där Vattentornsparken annonserar sig mot kollektivtrafikstråket. Även denna byggnad regleras med våningsbestämmelse och en nockhöjd.

Upplevelsen av stadsmiljön i ögonhöjd

För att uppmuntra till rörelse till fots och med cykel är det viktigt att gestaltningen av bebyggelsen har fokus på upplevelsen i ögonhöjd. Ett sätt att skapa levande bottenvåningar är att ställa krav på lokaler för verksamhet, se vidare under rubriken *Offentlig och kommersiell service*. Ett annat sätt att skapa händelser i bottenvåningen är att säkerställa en viss entrétäthet, vilket också bidrar till att befolka gatorna. Även portiker är positiva inslag i bebyggelsen som ger in- och utblickar mellan gator och gårdar, samt smitvägar genom kvarteren. Att även entréer och trapphus är genomgående bidrar till god tillgänglighet till gården.

f2 *Bostadsentréer ska i huvudsak utföras genomgående. Avståndet mellan entréer/portiker/öppningar mellan byggnader ska vara högst 40 meter*

portik *Portik eller öppning mellan byggnader ska finnas mellan allmän plats och gård. Lägsta frihöjd 3 meter, minsta bredd 3 meter. Läget för portik preciseras med pil i förekommande fall.*



*Illustration som visar Rikshem/Folkhems förslag sett ifrån parken, söderifrån.
Illustration: Arkitema architects.*

Friytor

Förutsättningar och förändringar

För att säkerställa möjlighet till sammanhängande ytor för bostadsgårdar inom kvarteren regleras att byggnader ska placeras i direkt anslutning mot gator och förgårdsmark. På detta sätt definieras och avgränsas också gaturummen tydligt. En bestämmelse om största tillåtna byggnadsarea, det vill säga byggnadens fotavtryck på marken, reglerar också att en viss del av kvarterets yta inte får bebyggas. Ytan ska istället användas som bostadsgård. Placeringsbestämmelsen ger också möjlighet att skapa bostadsgårdar med god ljudmiljö, se mer under rubriken *Hälsa och säkerhet, buller*. Det innebär också att det norra kvarteret kommer att utformas med en tydlig södervänd fasad mot parken i syfte att ge det övergripande parkstråket en tydlig avgränsning.

p₁ *Byggnader ska i huvudsak placeras i byggrättens gräns mot allmän plats eller förgårdsmark.*

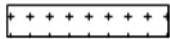
e000 *Största tillåtna byggnadsarea i kvadratmeter.*

n4 *Bostadsgård ska finnas med plats för utevistelse och lek. Befintlig vegetation där infiltration kan ske behålls i största möjliga mån. Parkering av motorfordon får inte anordnas.*

För att säkerställa sol på den förskolegård som ska anordnas inom det södra kvarteret får inga byggnader uppföras inom en del av kvarteret som vetter mot parken. Detta är det läge på gården som har mest solinstrålning, se bilaga med solstudier. Bestämmelsen gynnar också att förskolegården får en placering med direktkontakt med parken.

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

Mellan kvarteren och Vattentornsparken avsätts yta på kvartersmark för att anordna till exempel entréplatser, uteplatser och cykelparkeringar. Här finns också plats för att hantera dagvatten från kvartersmark, se vidare under rubrikerna *Vattenmiljö* och *Teknisk försörjning*. I det östra kvarteret får denna yta också bebyggas med enstaka komplementbyggnader för att möjliggöra till exempel cykelförråd.



Marken får endast bebyggas med enstaka komplementbyggnader.



Byggnad får inte uppföras.

Grönytefaktor

En grönytefaktormodell, *Grönytefaktor Ulleråker*, har tagits fram specifikt för Ulleråker i syfte att säkerställa kvalitet för utemiljön på kvartersmark. Genom modellens tre miljöfaktorer (grön, gul, blå) ställs höga krav på kvalitet och mångfunktionella ytor utifrån målen biologisk mångfald (grön), attraktiva miljöer (gul) och en hållbar dagvattenhantering (blå). Grönytefaktormodellen kommer att finnas som underlag senast vid planen granskningsskede.

n3 *Inom varje kvarter ska grönytefaktor om minst 0,6 uppnås för vardera av de tre kategorierna grön, blå och gul. Gäller vid nyexploatering.*

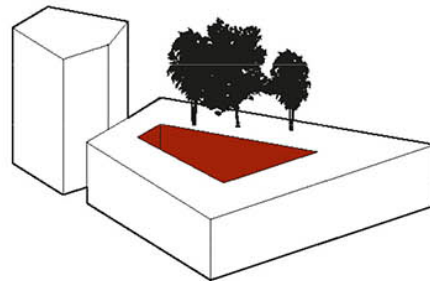
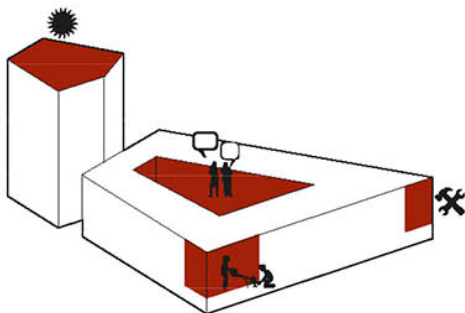


Diagram som visar Rikshem/Folkhem träs förslag. De röda markeringarna illustrerar de gemensamma ytorna i kvarteret. Då bostadsgården är relativt liten och skuggig bygger förslaget koncept för utevistelse på ett slags vertikala gårdar i form av generösa loftgångar/terrassgångar, som har förutsättningar att bli solbelysta, gröna och sociala rum. Även takterrass föreslås. På gården finns förutsättningar att spara befintliga träd. Illustration: Arkitema architects.



Illustration som visar Rikshem/Folkhem träs förslag sett från gårdssidan. Här illustreras de föreslagna solbelysta loftgångar/terrassgångarna. Illustration: Arkitema architects.

Mark och geoteknik

Uppsalaåsen, som går i nord-sydlig riktning genom hela Uppsala, passerar genom Ulleråkers centrala och östra delar. Åsen är en mäktig formation som beräknas innehålla 100 miljoner kubikmeter vatten. Planområdet är beläget strax väster om åskärnan i det så kallade randområdet, se figur på s. 27. Randområdet består av sandiga jordarter som underlagras av morän och sedan berg. Mäktigheten på sand- och moränlagren varierar mellan 4 och 8 meter.

Åsen har stor infiltrationskapacitet, vatten kan snabbt infiltrera ned till grundvattnet, varför åsen är känslig för föroreningar. Randområdet där planområdet är beläget lutar i riktning mot åsen och infiltration sker härifrån indirekt till grundvattnet. Randområdet bedöms vara något mindre sårbart än åskärnan men utgör ändå ett oskyddat område, se vidare under rubriken *Vattenmiljö*.

Vid byggnation inom planområdet ska försiktighetsåtgärder vidtas för att skydda grund- och ytvattnet. Pålning får ske men nedslagningsdjupet för pålarna ska minimeras. Vid grundläggning ska också i första hand ska prefabricerade element användas, då lös betong får inte nå marken. Om betong ändå måste gjutas ska marken under gjutzon skyddas med tätt material. Byggmaterial som kan avge eller utsöndra (miljöfarliga) ämnen ska inte användas.

Naturmiljö och park

Förutsättningar och förändringar

Planområdet är till stor del bevuxet med blandskog och platsen domineras av kullen med vattentornet. De parkliknande trädbevuxna gräsytorerna vid Kronåsens livs innehåller ett bestånd av lärkträd som utgör en del av Ulleråkers identitet och karaktär. Enligt den naturvärdesinventering som gjorts inom ramen för planprogrammet har området höga naturvärden. Området har dock inte högsta betydelse för

det så kallade tallnätverket. Det ingår inte heller primärt i de stora ekologiska spridningssambanden i Ulleråker som den översiktliga planeringen definierat för staden som helhet.

I planförslaget utvecklas kullen som kvarterspark och en del av de planare ytorna runt omkring föreslås också ingå i parken. På så sätt skapas plana ytor för vistelse och lek samtidigt som delar av området lärbestand kan bevaras på allmän plats. Utvecklingen av Vattentornsparken kommer dock innebära att en del träd kommer att fällas samt att vegetation kan komma att gallras till förmån för till exempel sittplatser, lekytor och solinstrålning. Bevarande av träd samt gallring kommer att utredas vidare då ett utformningsförslag för parken tas fram. En fördjupad inventering och statusbesiktning av träd bör ingå som en del i ett fortsatt arbete. Byggnationen av de nya kvarteren innebär också att träd kommer att fällas. Grönrytefaktorerna uppmanar till att spara träd på bostadsgårdar och förgårdsmark.

Detaljplanen omfattar en del av ett planerat övergripande stråk i östvästlig riktning som passerar igenom Vattentornsparkens norra del, se vidare under rubriken *Trafik, mobilitet och tillgänglighet*. I läget för stråket ska huvudledningar för vatten och avlopp dras. I anslutning till detta möjliggör detaljplanen ett läge för en tryckstegringsstation.

Planförslaget möjliggör en flexibel utformning av parken, med till exempel paviljongbyggnader. Det bör också gå att utveckla vattentornet som idag står tomt, se mer under rubriken *Kulturmiljö*.



Visionsbild från planprogrammet som visar kollektivtrafikstråket med Vattentornsparken till höger. Illustration EGA Erik Giudice Architects.

PARK *Anlagd park.*

n₁ *Enstaka mindre byggnader som är förenliga med parkens användning samt en tryckstegringsstation får uppföras. Placering och gestaltning ska anpassas till parkens utformning.*

Offentlig och kommersiell service

Förutsättningar och förändringar

Inom planområdet finns en närbutik och pizzeria, Kronåsens Livs, en skolmatsal samt lokaler för fastighetsförvaltningen av Ulleråker. Utöver detta finns ingen service eller verksamhet inom planområdet.

För att skapa förutsättningar för en enkel och hållbar vardag bör ett brett utbud av offentlig och kommersiell service finnas på nära avstånd från bostaden. Planförslaget ställer krav på lokaler i bottenvåningarna som vetter mot kollektivtrafikstråket, då detta kommer att vara ett av de centrala stråken genom Ulleråker där många människor förväntas röra sig. Även hörnlägen mot park och kollektivtrafikstråk ska användas till lokaler. Bottenvåningen mot den primära bilgatan i söder kan också förse med lokaler för att skapa en robust stadsstruktur som kan stå ett mer blandat innehåll över tid, när underlaget för service växer.

- C₁ *Lokaler för centrumändamål får finnas. Bottenvåning mot GATA₂ och dess hörnlägen som vetter mot allmän plats ska i huvudsak utgöras av lokaler för centrumändamål, bostad får inte finnas. Bottenvåning ska ha en invändig höjd på minst 3,6 meter från färdigt golv till undersidan av nästa vånings bjälklag. Lokaler ska ansluta med färdigt golv utan nivåskillnad mot allmän plats och utformas med entréer mot allmän plats.*

Planförslaget möjliggör att den f.d. portvaktstugan kan finnas kvar. Verksamheten i byggnaden bör dock på sikt vara av sådan art att den inte kräver dagliga transporter, så att parken kan bli en bilfri miljö.

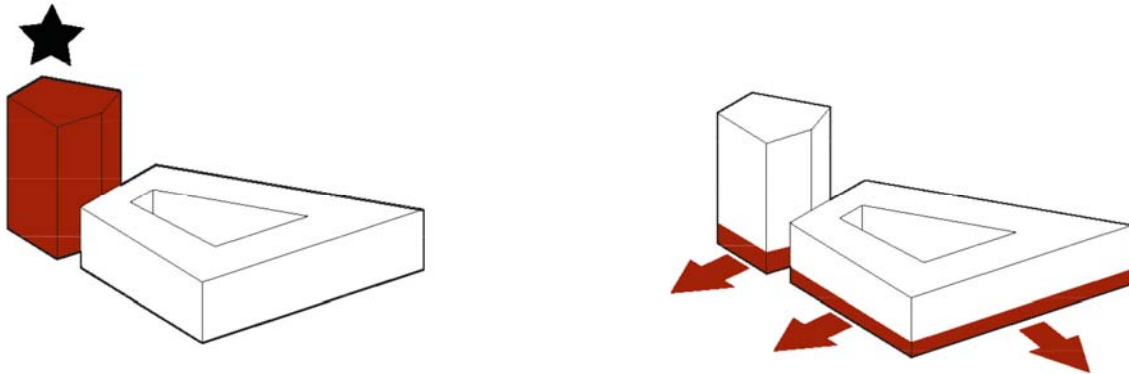


Diagram som visar Rikshem/Folkhem träs förslag. I bilden till vänster illustrerar de röda markeringarna hur punkthuset kan fungera som ett landmärke som bidrar till orienterbarheten i staden. I bilden till höger visar de röda markeringarna hur bottenvåningarna kan användas till publika verksamheter som ger liv och rörelse till gatan. Illustration: Arkitema architects.

I det södra kvarteret föreslås en förskola i bottenvåningen av bostadshuset. Förskolan bör kunna rymma fyra avdelningar för att täcka det behov av förskoleplatser som bostadsbebyggelsen inom planområdet beräknas generera. Utrymmesbehovet för förskolegården är beräknat på 20 m²/barn. Kvarteret bedöms vara tillräckligt stort för att rymma både förskolegård och bostadsgård. Utöver detta behövs plats för angöring med cykel, cykelparkering och barnvagnsparkering. Planförslaget är utformat så att förskolan kan placeras i nära anslutning till Vattentornsparken, och med angöring från Ulleråkersvägen och/eller den primära bilgatan.

- S₁ *Skola/Förskola.*

Tillgänglighet för funktionshindrade

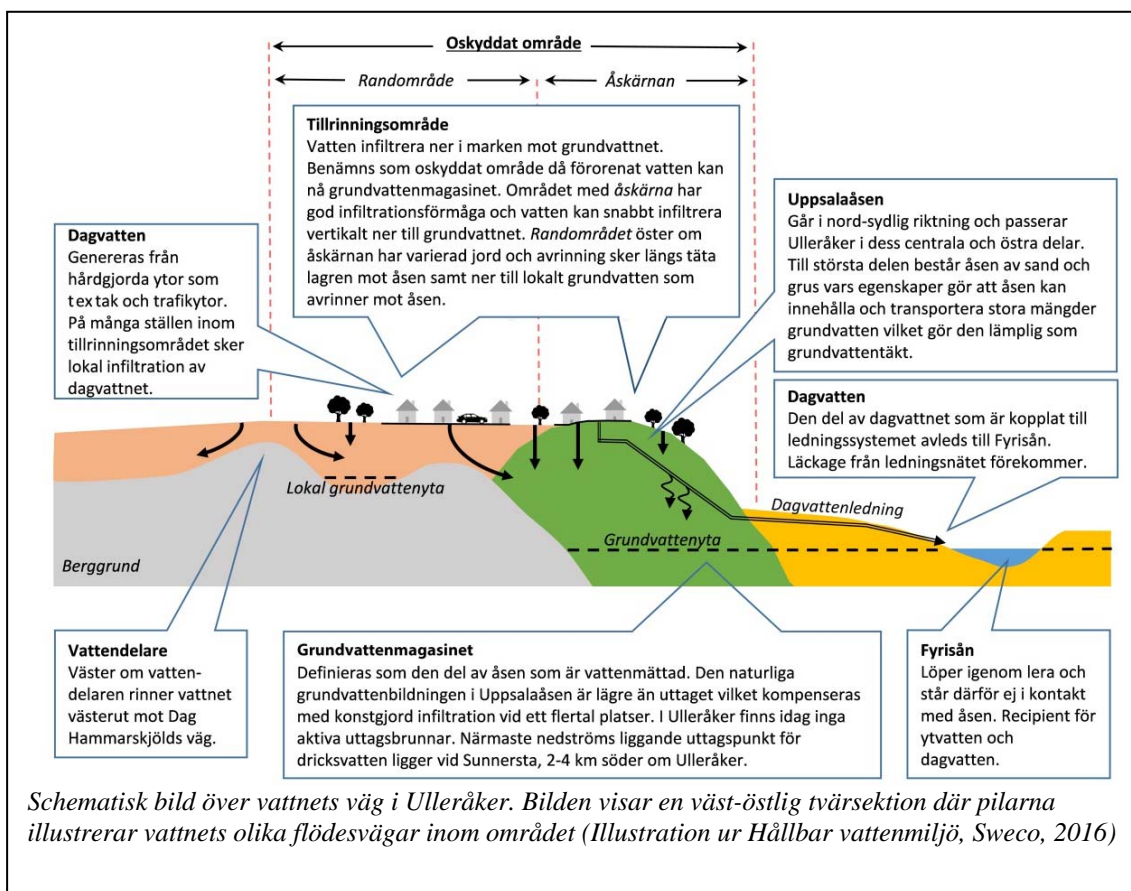
Då området som föreslås omvandlas till park är kuperat har gränsdragningar mellan allmän plats och kvartersmark givits särskild uppmärksamhet så att även plana ytor inkluderas i parken. Detta för att det också ska finnas utrymme att anlägga tillgängliga gångvägar genom parken upp på kullen. Parken kommer att utformas mer i detalj i ett senare skede.

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

Befintliga byggnader dit allmänheten har tillträde ska tillgängliggöras enligt lag avseende ”Enkelt avhjälpna hinder” för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, om det inte skulle innebära att byggnadernas kulturhistoriska värden skadas av enskilda förändringar

Vattenmiljö – grundvatten och ytvatten

Förutsättningar



Uppsalaåsen

Uppsalaåsen är basen i Uppsalas vattenförsörjning och åsen fungerar som ett råvattenmagasin. Utvecklingen av Ulleråker får inte äventyra möjligheten att även i framtiden nyttja Uppsalaåsen som dricksvattentäkt. Uppsalaåsen är skyddad som vattentäkt och belagd med miljökvalitetsnormer (MKN). Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) hade Uppsalaåsen år 2014 god kvantitativ status men otillfredsställande kemisk status.

Utifrån förutsättningarna för påverkan på grundvattnet har Ulleråker delats in i olika sårbarhetszoner, se kartan nedan (Hållbar Vattenmiljö, Sweco, 2016). Planområdet ligger inom det så kallade randområdet, zon 3, som är att betrakta som ett oskyddat område där vatten infiltrerar till åsen. Planområdet ligger dock i sin helhet utanför själva åskärnan, som utgörs av zon 4.

Fyrisån

Planområdet avvattnas åt öster mot Fyrisån. Fyrisån tillhör Norrströms huvudavrinnings-område som har sitt källflöde i trakten av Dannemora och mynnar i Ekoln, en vik av Mälaren söder om Uppsala. Sammanfattningsvis har vattenförekomsten Fyrisån, sträckan Jumkilsån - Sävjaån (SE663992-160212) måttlig ekologisk status och undermålig kemisk status (enligt senaste bedömningen 2013). Målet är god kemisk status ska uppnås 2021 och god ekologisk status 2027. En utbyggnad i Ulleråker får inte riskera att försämra förutsättningarna för att uppnå miljö kvalitetsnormerna (MKN) för Fyrisån.



Sårbarhetskartan visar områdets indelning i zoner utifrån åsens känslighet. Indelningen baseras på SGU:s sårbarhetskarta.

Åskärnan: zon 4 (extrem sårbarhet), Randområdet: zon 3 (stor sårbarhet). Dessa områden utgör oskyddat område.

Zon 1 ligger inom skyddat område med låg känslighet för grundvattenpåverkan.

*Karta ur Hållbar vattenmiljö, Sweco.
Planområdet markerat med rött oval.*

Förändringar

En dagvattenutredning har tagits fram för planområdet (*Dagvattenutredning detaljplan 1a, Ulleråker, Sweco 2016-05-16*). Utredningen visar att utbyggnaden av planområdet ger större dagvattenflöden och högre föroreningshalter än dagens markanvändning och att det finns ett behov av att både fördröja och rena dagvattnet innan det leds mot recipienten Fyrisån. Med de åtgärder som föreslås bedöms föroreningshalterna bli så låga att de inte bedöms påverka den ekologiska eller kemiska statusen i Fyrisån.

Dagvattendamm

För att säkerställa att inte det sker någon försämring av vattenkvaliteten i Fyrisån i samband med exploateringen planeras en dagvattendamm nedströms detaljplanen, i närheten av ån. Dammens dimensioneras för att kunna rena dagvatten från hela det avrinningsområde i centrala delarna av Ulleråker som detaljplan för Vattentornsparken ingår i. Utsläppspunkten i Fyrisån från dagvattenanläggningen ligger inom delavrinningsområdet Ovan VDRID = Sävjaån i Fyrisåns vattendragsyta (sträckan Jumkilsån-Sävjaån).

Dammen föreslås inom ett område som omfattas av strandskydd och inom översvämningssområde för högsta beräknade flöde (uppskattad återkomsttid 10 000 år). Dispens från strandskyddet kan komma att krävas, men anläggningen bedöms preliminärt vara förenlig med strandskyddets syften. Dammens dimensioneras för att vattnet ska ha en uppehållstid på mellan 12-24 timmar så att vatten inte blir stående för länge. För att minska risken för ursköljning rekommenderar dagvattenutredningen att

dammen drifas mer frekvent än vanligt. Dammen bör också utformas så att den kan stängas av och tömmas vid utsläpp vid eventuell olycka (till exempel brand).

Ett robust och tätt dagvattensystem

Dagvattenhanteringen ska säkerställa att inte förorenat dagvatten riskerar att infiltrera till grundvattnet i och med att detaljplaneområdet är beläget inom randområdet (zon 3). Det är också viktigt att dagvatten inte rinner orenat till Fyrisån och orsakar en försämring av den ekologiska och kemiska statusen i recipienten. Dagvatten inom det detaljplanlagda området föreslås därför hanteras i ett robust och tätt system som fördröjer dagvatten och förhindrar att smutsigt dagvatten och eventuellt släckvatten kan infiltrera till åsen och grundvattenmagasinet.

I händelse av brand ska släckvatten kunna samlas upp och ledas bort i täta system. På kvarteretsmark avsätts mark där byggnader inte får uppföras (prickmark eller plusmark) i gränsen mot PARK för att säkerställa att uppsamling sker inom kvarteretsmark. Från kvarteretsmark i gräns mot GATA avleds släckvatten mot gatans täta dagvattensystem. Principlösningar visas i dagvattenutredningen.

b₁ *Takdagvatten ska uppsamlas och avledas i täta system. Uppsamling ska ske i en tät zon kring byggnaden.*

Inom åskärnan (zon 4) får källare inte anordnas. Inom randområdet (zon 3) får källare anordnas under förutsättning att aktivt brandskydd med t ex sprinklersystem används och att uppställning av motorfordon inte tillåts. Som en försiktighetsåtgärd gäller också källarförbud inom 50 meter från åskärnan. Detta innebär att punkthuset i planens norra del inte får utformas med källare.

b₂ *Källarvåning ska utformas med aktivt brandskydd. Parkering för motorfordon får inte anordnas.*

b₃ *Källarvåning får inte anordnas.*

Fördröjning och infiltration på kvarteretsmark

Vatten i form av nederbörd som faller direkt på grönytor eller på icke trafikerade hårdgjorda ytor får infiltrera, vilket kan avlasta ledningsnätet. Att spara befintlig mark och vegetation ger också upplevelsevärden i bostadsmiljön. För att förhindra att smutsigt dagvatten riskerar att infiltrera i åsen tillåts inte parkering eller uppställning av motorfordon inom bostadskvarteren.

n₄ *Bostadsgård ska finnas med plats för utevistelse och lek. Befintlig vegetation där infiltration kan ske ska behållas i största möjliga mån. Parkering av motorfordon får inte anordnas.*

Kvarteretsmarken ska kunna omhänderta ett regn på 10 mm motsvarande ett 2-årsregn med klimatfaktor 1,25. Regnet kan fördröjas via gröna tak, i den täta zonen närmast husen, eller i täta växtbäddar. Infiltration av regnvatten får ske på grönytor. Flödet ut från ett kvarter får inte överstiga 45 liter/sekund och hektar. Det måste finnas tillräckligt utrymme inom varje kvarter för att hantera dagvatten. Dagvattenutredningen visar vilka ytor som krävs i respektive kvarter. Om det är flera fastighetsägare inom ett kvarter ska det finnas möjlighet att göra gemensamma dagvattenlösningar inom kvarteret.

g *Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning.*

n₅ *Marken ska vara tillgänglig för fördröjning av dagvatten.*

Klimat och miljö

Det robusta systemet innebär att primär avledning sker genom dagvattensystemet och att det sekundära utgörs av gatunätet. För att klara kraftiga skyfall dimensioneras gatunätet för att kunna

hantera 100-års regn och ledningssystemet dimensioneras med en klimatafaktor 1,25. Allt smutsigt dagvatten som samlas på gator leds till dagvattensystemet och vidare till den planerade dagvattendammen vid ån för rening och fördröjning. Detta kräver att gatorna höjdsätts så att smutsigt dagvatten från gatorna inte leds till grönytor och att gatumarken ligger lägre än kvartersmarken. Höjdsättning av allmän plats utreds i systemhandlingen som färdigställs under hösten 2016.

De täta systemen inom kvartersmark och allmän plats ska utformas med lång teknisk livslängd och väl kända material. För att begränsa byggnadernas miljöpåverkan föreslås också att koppar och zink inte används till fasad- och takbeklädnader.

f₃ *Tak- och fasadmateriel får inte utföras i koppar eller zink.*

Trafik, mobilitet och tillgänglighet

Förutsättningar och förändringar

I Ulleråker ska hållbart resande, det vill säga resor som görs med kollektivtrafik, cykel och till fots, vara prioriterade framför bilen. Syftet är att minska riskerna för negativ miljöpåverkan, minska trängsel och främja en hållbar utveckling. Till grund för prioriteringen ligger Ulleråkers geografiska läge med närhet till stadens centrala delar och stadsdelens lokalisering ovanpå Uppsalas grundvattentäkt. För att stadsdelen ska vara tillgänglig för alla och för att leveranser och drift av allmän plats med mera ska fungera behöver området även kunna trafikeras med bil och vara tillgängligt för servicefordon och räddningstjänst. Detaljplanen tar stöd i den mobilitetsstrategi för hållbara resor som tagits fram inom ramen för planprogrammet.

Trafikflöden

Idag har Ulleråkersvägen ett trafikflöde på cirka 500 fordon/medelveckodygn. Emmy Rappes väg har cirka 400 fordon/medelveckodygn på sträckan förbi planområdet. Även om mobilitetsåtgärder genomförs i enlighet med planprogrammet förväntas trafiken öka inom planområdet i och med att Ulleråker byggs ut, då fler människor kommer att bo och röra sig i området. Den översiktliga trafikprognos som gjorts för området visar att Ulleråkersvägen får cirka 2 000 fordon/medelveckodygn år 2030, medan Emmy Rappes väg bara ökar något till cirka 500 fordon/medelveckodygn. Ökningen på Ulleråkersvägen är procentuellt stor med bedöms ändå bli en relativt lågt trafikerad gata.

Gators funktion, utformning och karaktär

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

Planprogrammet pekar ut en ny gatustruktur för Ulleråker, vilken möjliggörs inom detaljplaneområdet. Strukturens sekundära och primära bilgata samt kollektivtrafikstråket berörs, se illustrationer nedan. Detta innebär att en del av Emmy Rappes väg bebyggs med bostadskvarter, och att gatans koppling till Ulleråkersvägen ersätts med det nya kollektivtrafikstråket. Bernhard Jakobowskys väg ersätts i det nya gatunätet. Även ett öst-västligt rörelsestråk för gång och cykel berörs i norra delen av Vattentornsparken. Stråket kopplar samman entrén till Ulleråker för gång- och cykeltrafik vid korsningen Dag Hammarskjölds väg och Vårdsätravägen, med Hospitalkyrkogården, Vattentornsparken och fortsätter därefter vidare mot årummet på en befintlig parkväg öster om Ulleråkersvägen. Stråket utvecklas i huvudsak som en lågfartsgata med prioritet för gång- och cykeltrafik. Genom parken tillåts dock inte biltrafik. Den befintliga gång- och cykelbanan genom området får delvis en ny sträckning i det nya stråket. Se mer under rubriken *Naturmiljö och park*.

GATA₁ *Gatutrafik.*

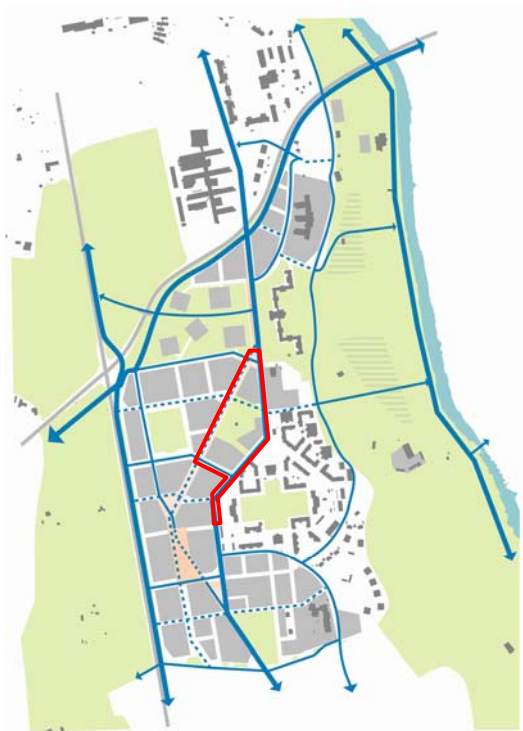


Illustration från planprogrammet som visar nätet för cykeltrafik inom Ulleråker. Planområdet är markerat med röd linje.

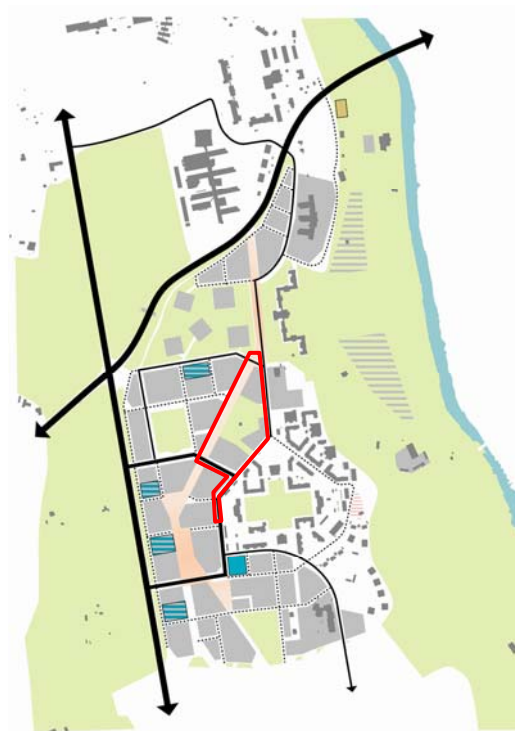


Illustration från planprogrammet som visar gatunätet för biltrafik inom Ulleråker. Planområdet är markerat med röd linje.

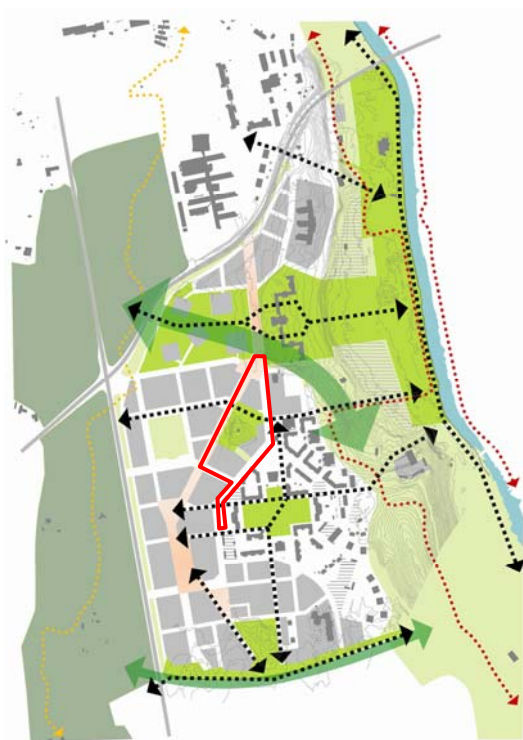
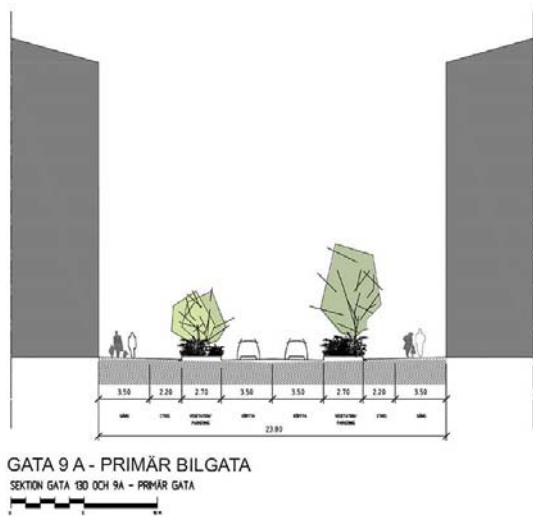


Illustration från planprogrammet som visar gröna stråk och kopplingar inom Ulleråker. Planområdet är markerat med röd linje. Ett stråk som kopplar samman nordvästra entrén med Emmy Rappes väg och Fyrisån går genom Vattentornsparken. Planområdet är markerat med röd linje.





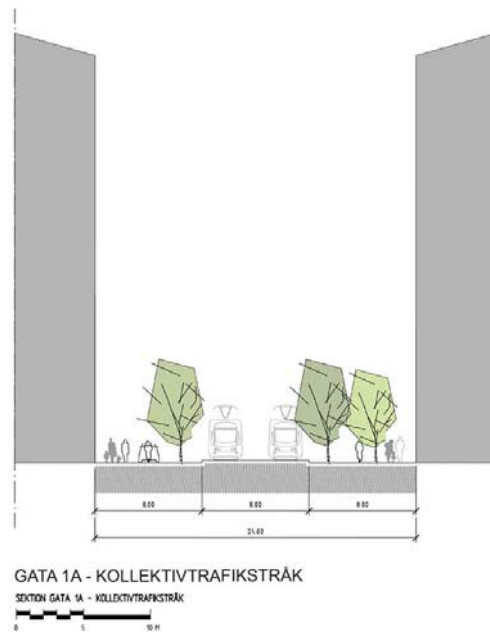
Sektion som visar den primära bilgatan i planområdets södra del. Sektionens läge återfinns i illustrationsplanen på s. 13.
Illustration: Sweco

Kollektivtrafik

Ulleråkersvägen trafikeras idag av flera olika busslinjer. En hållplats finns i planområdets sydöstra del, vid Gustaf Kjellbergs väg, och en hållplats ligger i norr, nära Hospitalet.

En del av det nya stomlinjestråket för kollektivtrafik, som planeras längs Ulleråkers nya urbana stråk, planläggs som allmän plats. Gatusektionens bredd medger separata kollektivtrafikkörfält i mitten och gåfartszoner med möjlighet till angöring längs kvarterets fasader, se illustration till höger. Utrymmet inom sektionen är förberett för att stomlinjen på sikt ska kunna trafikeras med spårvagn. En systemvalsstudie pågår inför beslut om Uppsalas framtida kollektivtrasiksystem.

Busstrafiken planeras finnas kvar längs Ulleråkersvägen när Ulleråker utvecklas. Dessutom planeras den nya stomlinjen tillfälligt trafikera Ulleråkersvägen från och med 2017 tills det nya kollektivtrafikstråket är utbyggt.



Sektion som visar kollektivtrafikstråket. Sektionens läge återfinns i illustrationsplanen på s. 13.
Illustration: Sweco

GATA₂ Gata med prioritet för kollektivtrafik.

spår Spårbunden trafik får anläggas.

Angöring, parkering

Ytterligare ett led i mobilitetsstrategin är att prioritera markanvändningen på ett sådant sätt att stadens utrymme planeras för människor snarare än bilar. Biltparkering planeras på ett sätt som kan minska både bilägande och bilanvändningen.

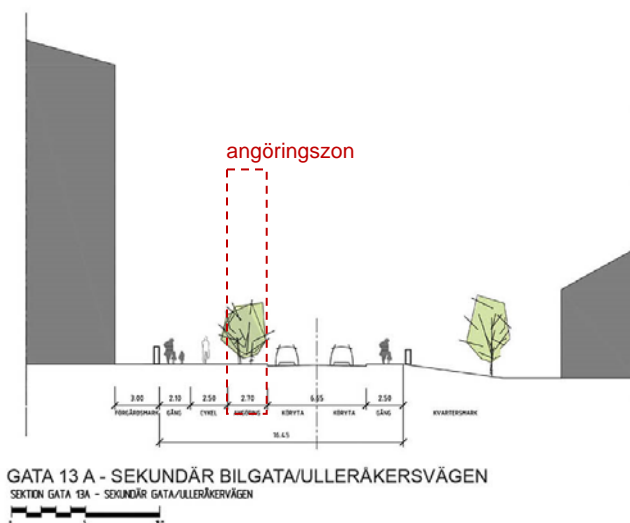
Ingen bilparkering får anordnas inom planområdet. Parkering sker istället i samlade mobilitetsanläggningar, parkeringshus, närmare Dag Hammarskjölds väg och den primära huvudgatan för bil. Detta regleras genom avtal och parkeringsköp. Behovet av bilparkering räknas ut enligt ett Ulleråkersspecifikt parkeringstal i kombination med mobilitetsåtgärder.

Parkeringsplatser för rörelsehindrade får inte anordnas inom bostadskvarteren. Sådana parkeringar måste dock kunna anordnas inom 25 meter från bostadsentré om behovet finns eller uppstår hos de boende, varför en zon avsedd för angöringsfunktioner planläggs i Ulleråkersvägen. Zonen planeras att ägas och skötas av kommunen. Inom zonen kan parkering för rörelsehindrade upplåtas till personer med parkeringstillstånd. Även besöksparkering för rörelsehindrade kan anordnas inom denna zon.

P₁ *Angöring, parkering, gatuplantering.*

Angöringsbehovet kan förväntas vara relativt stort då parkering inte kommer att anordnas inom planområdet. Både angöring med personbil och leveranser till verksamheter och förskola i kvarterens bottenvåningar, samt hämtning av avfall, sker från angöringszonen. I kollektivtrafikstråket planläggs ingen angöringszon. Här samsas angöring med gång-, cykel- och biltrafik på de gåendes villkor.

Angöring för leveranser till förskolan bör separeras från plats för hämtning och lämning med bil. De två funktionerna kan delas upp och ske från den primära bilgatan respektive Ulleråkersvägen. Den största delen av hämtning och lämning förutsätts dock ske med gång och cykel. Om förskolegården anordnas i anslutning till Vattentornsparken kan detta ske här.



Sektion som visar Ulleråkersvägen. Den angöringszon som planläggs är markerad med röd streckad rektangel. Sektionens läge återfinns i illustrationsplanen på s. 13. Illustration: Sweco

Gång- och cykeltrafik, cykelparkering

Separata gång- och cykelbanor möjliggörs i Ulleråkersvägen och den primära bilgatan. Sektionen ger utrymme för dubbelriktad cykelbana samt gångbanor. Cykelbanan ingår i huvudcykelnätet. I kollektivtrafikstråket går cykeltrafiken blandar i den planerade gåfartzonen.

Behovet av cykelparkering som genereras i och med bostadsexploateringen inom planområdet ska lösas inom kvarteren. Behovet räknas ut enligt ett Ulleråkersspecifikt parkeringstal. Givet blandade storlekar på lägenheter behövs cirka 1 200 platser inom planområdets tre bostadskvarter.

Cykelparkeringen rymms om den fördelas i källare och bottenvåningar samt på förgårdsmark. Bostadsgårdarna ska företrädesvis användas till vistelseytor och dagvattenhantering.

Hälsa och säkerhet

Förutsättningar och förändringar

Buller

Trots mobilitetsåtgärder kommer trafiken inom området, både biltrafik och kollektivtrafik, att ge upphov till störningar i form av buller. Översiktliga bullerberäkningar visar att den framtida trafiken på Ulleråkersvägen och kollektivtrafikstråket kommer att ge upphov till bullernivåer som överstiger riktvärdet 55 dBA ekvivalent nivå vid fasad. Där bullernivåerna överstiger riktvärden bör kompensationsåtgärder göras i enlighet med Boverkets allmänna råd 2008:1.

Planförslaget ställer krav på att byggnader i huvudsak ska placeras i kvarterets ytterkanter så att byggnaderna avskärmar bostadsgården från trafikbuller på omkringliggande gator. Det ställs också krav på att byggnader ska utformas så att lägenheter i huvudsak är genomgående och bostadsrum kan orienteras mot en gårdssida med god ljudmiljö. Förutom en god ljudmiljö ger genomgående lägenheter andra positiva boendekvaliteter såsom bra planlösningar med goda ljusförhållanden och utblickar i olika väderstreck.

Vid utformning av lägenheter i punkthus kan det vara svårt att orientera hälften av bostadsrummen mot en gårdssida med god ljudmiljö. Punkthuset kan stå helt fritt placerat, eller kan på grund av sin höjd inte dra fördel av det kringbyggda kvarterets avskärmande effekt. Ett alternativ är att som i byggherrens förslag till det norra punkthuset låta byggnaden utformas med integrerade balkonger som har en ljudavskärmande effekt. På detta sätt klaras riktvärdet 55 dBA ekvivalent nivå vid fasad för alla lägenheter. För punkthusbebyggelse bedöms lägenheter som går över hörn kunna uppnå samma kvaliteter som en genomgående lägenhet, enligt egenskapsbestämmelsen f4.

p1 *Byggnader ska i huvudsak placeras i byggrättens gräns mot allmän plats eller förgårdsmark.*

f4 *Byggnader ska utformas så att lägenheter i huvudsak är genomgående och bostadsrum kan orienteras mot gårdssida med god ljudmiljö.*

Vibrationer

Kollektivtrafikstråket inom GATA₂ dimensioneras och planläggs för att i framtiden kunna rymma spårbunden trafik. Spårbunden trafik kan ge upphov till vibrationer. För bostäder bör Trafikverkets riktlinjer *Buller och vibrationer från trafik på väg och järnväg* var vägledande. För bostäder anges en maximal vibrationsnivå på 0,4 mm/s vägd RMS inomhus.

Solinstrålning och lokalklimat

Den föreslagna höjdskalen i planområdet med byggnader i upp till 12 våningar ger en större skuggbildning än mer vanligt förekommande bostadskvarter i Uppsala i 6-7 våningar. Det innebär att bostadsgårdar blir skuggade under en stor del av dagen (se bilaga med solstudier). Studier av kvarteren har fokuserat på att bostädernas fasader kan vara solbelysta under någon del av dagen och att bostäder får dagsljus. Planens krav på i huvudsak genomgående lägenheter för att klara en god ljudmiljö (f4) bidrar också till goda ljusförhållanden i lägenheterna.

För att säkerställa att det finns förutsättningar för en solbelyst förskolegård inom det södra kvarteret reglerar planen byggnaders höjder och utbredning och att mark inte får bebyggas. Om förskolegården placeras i norra delen av kvarteret blir gården solbelyst mitt på dagen under perioden mars-september. Det är viktigt att förskolegården har tillgång till både sol och skugga.

Planen reglerar att byggnaders höjder ska vara lägre mot Ulleråkersvägen av kulturmiljöskäl och för att möta befintlig bebyggelse i en lägre skala. Trots detta kan det vara svårt att få solljus på gården i det östra kvarteret, som ligger med Vattentornsparkens trädbevuxna kulle på sin västra sida. En utformning med punktthus enligt alternativet på s. 18 kan innebära bättre solförhållanden för både gård och lägenheter.

Vid utformning av de högre byggnaderna bör vindförhållanden studeras för att skapa ett gott lokalklimat.

Klimat

För att klara framtida klimatförändringar med exempelvis kraftiga regn dimensioneras dagvattensystemet med en klimatafaktor om 1,25. Höjdsättningen av kvarteretsmarken kommer att möjliggöra att dagvattnet vid kraftiga regn kan avledas till gatorna, som fungerar som sekundära avrinningsvägar.

Markföroreningar.

Den måleriverkstad (hus 21) som tidigare funnits i områdets södra del kan ha gett upphov till föroreningar från t ex lösningsmedel. Byggnaden kommer att rivas och eventuell sanering kan ske i samband med rivningen. Några markföroreningar har dock inte påträffats i de genomförda markundersökningarna.

Teknisk försörjning

Förutsättningar och förändringar

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

Kulvert med ledningar

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

Värme

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

Vatten och avlopp

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

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

Viss överkapacitet som finns i befintligt ledningsnät i Ulleråker kan komma att användas till den första utbyggnadsetappen i planområdet.

Ledningsstråket genom Vattentornsparken kommer att förläggas med ambitionen att kunna spara så många träd som möjligt inom planområdet. Ledningsstråket kräver dock ett stort utrymme vilket kommer att innebära att flera lärkräd behöver tas ner. Exakt läge är ännu inte bestämt (maj 2016). En del av det norra kvarterets förgårdsmark mot parken kan komma behövas för schakten, varför en del av förgårdsmarken avsätts som ett u-område.

u *Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.*

I anslutning till huvudvattenledningen behöver en tryckstegringsstation anläggas. Planen ger möjlighet att anordna mindre byggnader och tryckstegringsstation inom PARK. Byggnadens exakta placering behöver utredas närmare i samband med parkens utformning och kan preciseras vid planens granskningskede.

n₁ *Enstaka mindre byggnader som är förenliga med parkens användning samt en tryckstegringsstation får uppföras. Placering och gestaltning ska anpassas till parkens utformning.*

Dagvatten

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

Tele

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

Bredband

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

Avfall

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

Avståndet mellan bostadens entré och soprum för hushållssopor (brännbart och kompost) ska vara högst 50 meter. Detta regleras i Boverkets byggregler. Målet i Ulleråker är också att kunna möjliggöra källsortering med insamling av cirka 10 fraktioner i närheten av bostaden.

Avfallshämtning för hushållssopor ska kunna ske enligt arbetsmiljöverkets föreskrifter, vilket bland annat innebär att avståndet (dragvägen) mellan soprummet och hämtfordonet får vara högst 10 meter. Dragvägen ska vara hårdgjord och utan nivåskillnader. I Ulleråker sker angöring med motorfordon från allmänna gator, vilket innebär att utrymme säkerställs i gatusektionen för att kunna komma tillräckligt nära soprummen vid bostäderna. Vid kvarteren längs Ulleråkersvägen är detta särskilt viktigt, då planen av kulturmiljöskäl reglerar att byggnaderna ska placeras tre meter från fastighetsgränsen mot gatan. Dessutom planeras områdets huvudcykelstråk längs Ulleråkersvägen och löper mellan körbanan och kvarteret. Tillsammans ger det ett avstånd mellan den möjliga

angöringsytan i gatan och fasaden på närmare åtta meter. Avståndet klaras under förutsättning att soprum placeras nära fastighetsgränsen mot gatan.

Inom gatusektionen för Ulleråkersvägen och den primära huvudgatan föreslås en parkerings- och angöringszon (på kvartersmark), se vidare under rubriken *Trafik, mobilitet och tillgänglighet*. Inom denna zon kan även kärl för källsortering anordnas, under förutsättning att de får en utformning och gestaltning som lämpar sig i gatumiljön, t ex undermarksbehållare där endast nedkastet tar plats i gaturummet. Vid placering av källsorteringskärl måste särskild hänsyn också tas till planteringar och huvudcykelstråk. Inom kollektivtrafikstråket bör avfallshantering av detta slag undvikas.

P₁ *Parkering, angöring, gatuplantering.*

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet.

Ansvarsfördelning

Respektive byggherre ansvarar för genomförande av sina anläggningar på kvartersmark. Kommunen ansvarar för åtgärder på allmän plats och kvartersmark för parkering och angöring (P).

Uppsala och Vatten Avfall AB är huvudman för vatten-, dagvatten- och avloppsledningar och ansvarar för utbyggnad av dessa. Uppsala och Vatten Avfall AB ansvarar också för utbyggnad av nya huvudledningar för vatten-, dagvatten- och avlopp som går från Rosendal, längs Dag Hammarskjölds väg, genom Ulleråker och planområdet och vidare mot Kungsängsverket. Detta projekt genomförs självständigt och parallellt med utbyggnaden av Ulleråker. Ulleråkers VA-ledningar kommer att kopplas till detta huvudstråk. Utbyggnaden av huvudledningsnätet beräknas starta under hösten 2016.

Avtal

Markanvisning

Överlåtelse av de blivande fastigheterna kommer att föregås av markanvisningar vilket innebär en tidig option för en byggherre att med ensamrätt och i samarbete med kommunen utveckla ett bebyggelseprojekt inom markområdet för att sedan förvärva och bebygga området.

Markanvisningsavtal samt efterföljande köpeavtal för exploatering upprättas mellan kommunen och respektive byggherre.

Det finns behov av ett LSS-boende och en förskola inom planområdet och genomförandet av dessa kommer att ingå i avtalen med kommande byggherrar.

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott har den 12 april 2016 beslutat att anvisa mark i det norra kvarteret till Rikshem/Folkhem trä och i det östra kvarteret till Småa AB. Byggherrarna för det norra och östra kvarteret har tagit fram förslag på hur kvarteren kan bebyggas i enlighet med planförslagets inriktning, se illustrationer under rubriken *Stadsmiljö, bebyggelse och gestaltning*. En överenskommelse om projektens utformning och kvalitet kommer att regleras i ett tilläggsavtal till markanvisningsavtalet.

Det södra kvarteret kommer att markanvisas tidigast i juni 2016.

Köpeavtal

När bygglov har beviljats för respektive exploateringsprojekt tecknas köpeavtal för exploatering mellan kommunen och respektive byggherre. Köpeavtalet reglerar villkoren för exploateringsgenomförande. Avtalet ska tydligt redogöra för byggherrens ansvar inom kvarteretsmarken och den samordning som krävs med intilliggande fastighetsägare och med kommunen.

Köpeavtalet reglerar bland annat byggherrens ansvar att säkerställa att byggherrens projekt uppfyller de särskilda krav och kvaliteter som kommunen formulerat avseende bland annat bebyggelseutformning och gestaltning, åtgärder för skydd för yt- och grundvatten samt mobilitetsåtgärder kopplat till hållbara vardagsresor.

Kommunen åläggs att säkerställa erforderliga åtgärder till skydd för yt- och grundvatten inom kommunal kvarteretsmark och inom allmän plats.

Avtal om tekniska anläggningar

För dagvattenhantering inom allmän plats ska kommunen överenskomma om investering, drift och skötsel med VA-huvudmannen Uppsala Vatten och Avfall AB.

För omläggning av fjärrvärmeledning ska överenskommelse göras mellan kommunen och Vattenfall heat.

Avtal kan behöva tecknas mellan byggherrar/fastighetsägare och Uppsala Vatten och Avfall AB när det gäller ansvar för tätskikt kring byggnad som sträcker sig inom u-område för VA-ledning.

Upplåtelseavtal

Upplåtelseavtal ska tecknas mellan kommunstyrelsen och Uppsala Parkerings AB för kvarteretsmark med ändamålet parkering och angöring (P).

Driftsavtal

Driftsavtal ska tecknas mellan kommunstyrelsen och Gat- och samhällsmiljönämnden (GSN) avseende drift av kvarteretsmark med ändamålet parkering och angöring (P)

Etappvis utbyggnad

Genomförandet är etappindelad på grund av befintliga byggnader och infrastruktur inom planområdet som försörjer andra delar av Ulleråker. Ombyggnad av teknisk infrastruktur, inklusive ny huvudledning för VA, bedöms kunna påbörjas under 2016 bland annat i den befintliga Ulleråkersvägen.

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

Under förutsättning att planen vinner laga kraft under första halvåret 2017 bedöms byggstart för bostäder inom kvarteretsmark för det östra och del av det norra kvarteret kunna ske hösten 2017. Det norra kvarterets norra del, punkthuset, kan byggas först när byggnad 27 (se karta på s. 11) med teknisk undercentral rivits. Byggstart bedöms preliminärt kunna ske 2022.

Det södra kvarteret delas upp i två genomförandeetapper. Efter att den gamla måleriverkstaden rivits kan byggstart vara möjlig i den östra delen hösten 2018. För den västra delen av kvarteret kan byggstart preliminärt vara möjlig under hösten 2019, när kulverten avvecklats i denna del.

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.

Täktverksamhet eller markarbeten får inte ske djupare än till 1 meter över högsta grundvattenyta eftersom området ligger inom yttre vattenskyddsområde. Dispens för markarbeten kan behöva sökas hos Länsstyrelsen.

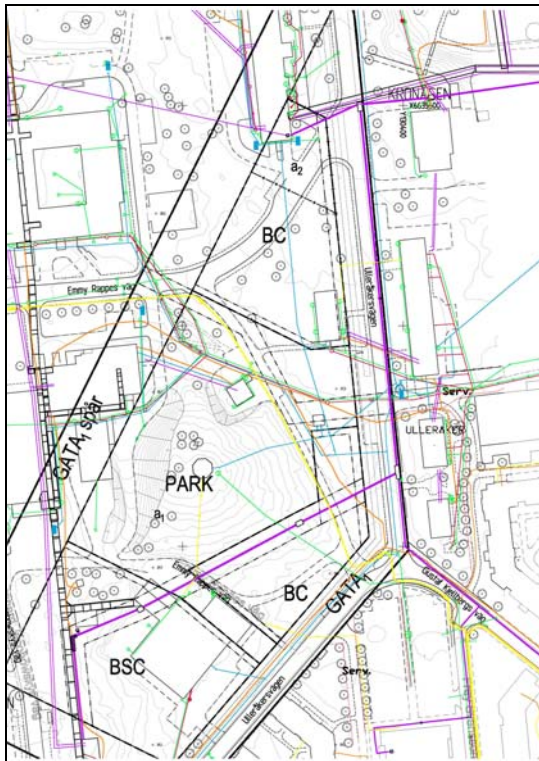
Om markföroreningar påträffas ska tillsynsmyndigheten kontaktas.

Krav och försiktighetsåtgärder för skydd av grund- och ytvatten

Byggherren ansvarar för att i genomförande och drift av sitt projekt följa de särskilda krav på tekniska åtgärder som preciseras i dokumentet *Krav och försiktighetsåtgärder för skydd av grund- och ytvatten*. Dokumentet beskriver de tekniska funktionskrav som ställs på alla exploateringsprojekt i Ulleråker för att uppfylla grundläggande krav i *Hållbar vattenmiljö*. De tekniska åtgärdskraven avser bl a anläggande av källare, pålning, spontning, grundplattor, brandskydd, täta skikt och fordonsuppställning.

Ledningar

Inom planområdet finns följande ledningar:



- Grönt – dagvatten (kommun och UVAB).
- Rött – spillvatten (kommun och UVAB).
- Blått – vatten (kommun och UVAB).
- Magenta – fjärrvärme (kommun och Vattenfall).
- Rostgult – tele (kommun, Borderlight, IP-Only och Skanova). Bitvis schematiskt ritat.
- Orange – el (kommun och Vattenfall).
- Svart – inmätt kulvert.

Utdrag ur karta som visar befintliga ledningar inom och i anslutning till planområdet.

Användningsgränserna som syns i kartan är från en tidig version av plankartan.

Det kan finnas ytterligare, av plan- och byggnadsnämnden okända, ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger byggherren att undersöka om ytterligare ledningar finns.

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

Enskilda ledningar ska förläggas i kvartersmark om inget annat avtalats med kommunen.

Dagvatten

Dagvattensystemet utformas i enlighet med riktlinjer i *Hållbar vattenmiljö, 2016 och Krav och försiktighetsåtgärder för skydd av grund- och ytvatten, 2016*. En dagvattenutredning har också tagits fram för planområdet (i övrigt se avsnittet Vattenmiljö).

Utformning av allmän plats

Vattentornsparken utformas och utvecklas enligt riktlinjer i *Kvalitetsprogram för allmän plats inom Ulleråker* (klar hösten 2016).

Gator utformas enligt principsektionerna som finns framtagna i planprogrammet och i *Kvalitetsprogram för allmän plats inom Ulleråker*.

Kommunen tar fram en systemhandling under 2016 med utgångspunkt i planprogrammets struktur och i samverkan med *Kvalitetsprogram för allmän plats inom Ulleråker*.

Dokumentation och kontroll

En handlingsplan för vatten håller på att tas fram. Planen ska knytas till detaljplanen och syftar till att beskriva detaljerna under kontroll och uppföljning för vatten, inklusive ansvarsfrågor.

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar. Byggherren bär det ekonomiska ansvaret för genomförande av anläggningar inom kvartersmark. I detta ingår även avgift för bygglov, bygganmälan och lantmäteriförrättningar samt anslutningsavgifter för teknisk infrastruktur.

Kommunen är huvudman för anläggningar inom allmän plats. Dessa åtaganden finansieras delvis genom försäljning av kvartersmark för bebyggelse.

Ledningar

Respektive ledningsägare bekostar frambyggnad av ny ledningsinfrastruktur. Kostnaderna för flytt av/borttagande av befintliga ledningar och därtill hörande anläggningar regleras mellan fastighetsägare och ledningsägare.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning, gemensamhetanläggning m.m.

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

Fastigheten Kronåsen 1:25 kommer inledningsvis att dels innehålla planområdets allmänna plats och dels utgöra kommunens exploateringsfastighet. Efter att planens genomförande är slutfört kommer fastigheten i huvudsak att omfatta detaljplanens allmänna platser (gator och park).

För att säkerställa att planens användningsområde P (parkering och angöring) får bra förutsättningar för skötsel och drift bör marken finnas kvar i kommunal ägo inom Kronåsen 1:25, alternativt ägas av ett kommunalägt bolag.

I samband med överlåtelse av kvarteretsmarken till byggherrar genomförs avstyckningar för att bilda nya fastigheter. Inom planområdet kommer minst tre fastigheter (planrådets tre kvarter) att avstyckas från kommunens fastighet Kronåsen 1:25. Beroende på antalet byggherrar inom varje kvarter, upplåtelseformer, storlek på bostadsrättsföreningar etc kan kvarteren komma att delas in i flera fastigheter.

Det kan komma att krävas fastighetssamverkan för att tillgodose olika funktioner inom ett kvarter. Det kan gälla situationer där fastigheter behöver anlägga och förvalta en gemensam innergård, källsorteringsutrymmen, cykelparkering, anläggningar för dagvattenhantering, etc. I dessa lägen kan det bli aktuellt med gemensamhetsanläggning. Det är fastighetsägarna, inledningsvis byggherrarna, inom kvarteretsmarken som ansvarar för att initiera och ansöka om inrättande av gemensamhetsanläggningarna. Fastigheternas slutliga ägare får ansvara för förvaltningen av de gemensamma anläggningarna. Planen reglerar att utrymme ska finnas på gården för en gemensamhetsanläggning (g) för flera fastigheter inom kvarteret.

För det norra kvarteret kan det bli aktuellt med tredimensionell fastighetsbildning då olika upplåtelseformer kan komma att ingå i kvarteret. Punkthuset och lofthusen på taket kan komma att upplåtas med äganderätt eller bostadsrätt, medan kvarterets huvudbyggnad upplåtits med hyresrätt.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Mark inom fastigheten Kronåsen 1:25 som idag är planlagd som gång- och cykelväg mellan Gustaf Kjellbergs väg och den fd portvaktsstugan i Vattentornsparken (Kronåsens livs) övergår delvis till kvarteretsmark för bostäder (se illustration över gällande detaljplan s. 7).

PLANENS KONSEKVENSER

Till planförslaget hör en miljökonsekvensbeskrivning (MKB), *Miljökonsekvensbeskrivning Detaljplan för Vattentornsparken*, daterad 2016-05-17, SWECO.

Sammanfattande bedömningar från MKB redovisas under respektive ämnesrubrik nedan. Övriga konsekvenser av planförslaget, utöver de miljöaspekter som avgränsats i MKB, redovisas kortfattat under övriga rubriker.

Miljökonsekvensbeskrivning

Miljökonsekvensbeskrivningen redovisar bedömningar av de mest betydande miljökonsekvenserna av att planen genomförs. Där så är möjligt ges förslag på åtgärder som kan mildra negativa konsekvenser eller förstärka positiva konsekvenser.

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

MKB:s nollalternativ

Ett nollalternativ ska utgöra ett referensalternativ till det studerade planförslaget. Ett nollalternativ innebär ett beskrivet scenario av vad som händer då planförslaget inte genomförs t.ex. om gällande plan fortsätter att verka eller om annan rimlig/trolig utveckling av området kan definieras.

Planförslagets konsekvenser ska ställas mot ett nollalternativ för att tydliggöra graden av konsekvenserna.

MKB:s nollalternativ innebär att en viss marknadsstyrd utveckling sker i detaljplaneområdet dvs en viss spontanutveckling, till exempel att befintlig bostadsbyggnad rivs och ersätts med en eller flera nya byggnader. I övrigt bedöms området vara likt nuläget. Dessutom förutsätts att angränsande planer och program (dock inte de inom planprogram Ulleråker) genomförs. Det innebär att invånarantalet i t.ex. Södra Rosendal och Ultuna nära Ulleråker ökar.

MKB:s jämförelsealternativ

Ett jämförelsealternativ har också studerats för att tydliggöra konsekvenser av olika utformningar. Skillnaden mellan alternativens konsekvenser kan dock vara så små att de inte alltid slår igenom i den relativt grova bedömningskala som använts.

Miljöaspekter

Mark och vatten

MKB angående Vattenkvalitet – Grundvatten och ytvatten

Om planförslaget inte genomförs (dvs nollalternativet) förblir riskerna för påverkan på grundvattentäkten på samma nivå som idag eller kan öka något. För ytvattnet och dagvattnet kan risken för ökad föroreningsbelastning öka något p.g.a. av tillkommande exploatering och ökad biltrafik.

Förutsatt att de planerade och omfattande skyddsåtgärderna mot infiltration av ytvatten ner till grundvattnet genomförs, bedöms planförslaget innebära att riskerna för grundvattentäkten minskar jämfört med dagsläget. För yt- och dagvatten förväntas ökad biltrafik ge en högre förorening av dagvattnet. Det kan hanteras genom avledning i tätt ledningssystem och avskiljning av föroreningar i dammar före utsläpp till Fyrisån så att situationen kommer förbli som i dagsläget.

MKB angående Markföroreningar

Om planförslaget inte genomförs (dvs nollalternativet) så förväntas markföroreningsituationen vara oförändrad.

Ett genomförande av planförslaget ger inte heller anledning till att förvänta att markföroreningsituationen kommer att förändras märkbart. Ökad exploatering leder till en viss ökning av risker av okontrollerade utsläpp från t.ex. fordon. Inga markföroreningar har påträffats vid tidigare undersökningar. Beredskap under själva byggskedet behövs dock då det kan dyka upp oväntade fynd.

Naturmiljö

MKB angående Naturmiljö

Om planförslaget inte genomförs (dvs nollalternativet) förväntas situationen för naturmiljön i området att vara i stort sett oförändrad jämfört med dagsläget även fram till 2030.

Ett genomförande av planförslaget bedöms leda till stora negativa konsekvenser lokalt och för det för Ulleråker så karaktäristiska och viktiga tallnätverket. Med de skydds- och kompensationsåtgärder som föreslås i MKB:n kan effekterna mildras till små negativa. Hur tillkommande detaljplaner genomförs kommer dock att ha stor betydelse för om bl.a. tallnätverkets funktion kan behållas.

Kulturarv

MKB angående Kulturmiljö

Om planförslaget inte genomförs (dvs nollalternativet) förväntas situationen för kulturmiljön i området att vara i stort sett oförändrad jämfört med dagsläget även fram till 2030.

Ett genomförande av planförslaget innebär risk för stora negativa konsekvenser då en del av Kronparken omvandlas från ett institutionsområde i skogsmiljö till ett bebyggelseområde med stadskaraktär. Konsekvenserna kan mildras genom att utformning och höjder på byggnader anpassas. Planbestämmelser om detta är införda men det behöver tas fram en tydlig vägledning hur denna anpassning kan och bör göras.

Landskapsbild, stadsbild

MKB angående Landskapsbild

Om planförslaget inte genomförs (dvs nollalternativet) bedöms att en viss marknadsstyrd utveckling av området ändå sker. Konsekvenserna är beroende av hur bebyggelsen gestaltas och nyttjas och bedöms kunna variera mellan små negativa till små positiva jämfört med dagsläget.

Ett genomförande av planförslaget innebär att landskapsbilden och stadsbilden kommer att ändras påtagligt i och med utbyggnaden, från ett område med skoglig karaktär till en tät stadsbebyggelse. Föreslagen bebyggelse inom planområdet kommer genom höjd och placering påverka den nuvarande vyn från öster av den skogsklädda åsen och planförslaget bedöms få stora negativa konsekvenser för Uppsalas landskapsbild. Planbestämmelser om anpassning av byggnader för att mildra detta är införda men det behöver tas fram en tydlig vägledning hur denna anpassning kan och bör göras.

Rekreation och friluftsliv

MKB angående Rekreation

Om planförslaget inte genomförs (dvs nollalternativet) förväntas situationen för rekreation i området att vara i stort sett oförändrad jämfört med dagsläget även fram till 2030.

Ett genomförande av planförslaget innebär att befintliga rekreativvärden kopplat till grönska, rofylldhet och skog kommer att försvinna. Utvecklingen av parkmiljön innebär dock att andra typer av rekreation skapas och att området tillgängliggörs för flera. Sammantaget bedöms detta leda till små positiva konsekvenser.

Hälsa och säkerhet

MKB angående Trafikbuller

Om planförslaget inte genomförs (dvs nollalternativet) förväntas bullersituationen i området försämrats något jämfört med dagsläget fram till 2030.

Ett genomförande av planförslaget innebär helt andra trafikrörelser inom området och därmed förändras även ljudbilden. Jämfört med dagsläget blir bullersituationen försämrad och planförslaget bedöms därmed få stora negativa konsekvenser. Vid de nya byggnaderna kommer ljudnivån utomhus vid fasad på många lägenheter att överskrida gällande riktvärden men genom anpassning av lägenheter och användande av bullerskyddande åtgärder bedöms bullersituationen bli lika bra eller bättre än i liknande täta stadsbygder.

MKB angående Luftkvalitet

Om planförslaget inte genomförs (dvs nollalternativet) förväntas luftkvaliteten vara ungefär som idag trots något ökad trafik. Teknikutveckling och ändrade beteenden motverkar en försämring.

Ett genomförande av planförslaget ger en lokalt klart ökad trafikbelastning och tillsammans med ökad trafik i närområdet så bedöms att luftföroreningsituationen jämfört med dagsläget försämrats något. Miljökvalitetsnormer kommer dock att klaras och teknikutveckling och beteendeförändringar medför en positiv trend vad gäller lokala utsläpp.

Solinstrålning–skuggning

Den planerade bebyggelsen inom det södra kvarteret kommer att skugga bostadskvarteret sydöst om Ulleråkersvägen från tidig kväll under sommarhalvåret. Att den nya bebyggelsen kommer att innebära viss skuggning av husen på andra sidan gatan är oundvikligt. Eftersom bebyggelse på båda sidor av gatan får anses vara normalt i en stadsmiljö bedöms påverkan vara acceptabel, även om det ger negativa konsekvenser för enskilda (ca 10 lägenheter).

Befintliga bostadshus öster om Ulleråkersvägen kommer delvis att skuggas från sen eftermiddag under höst och vår. På sommaren skuggas husen först sent på kvällen. Befintliga träd skuggar redan idag, varför påverkan bedöms vara liten. En utformning med punkthusalternativ kan innebära något bättre solförhållanden.

Resurshushållning

Detaljplaneförslaget är första steget i förverkligandet av Ulleråker som en tät stadsdel med fokus på ett resurseffektivt utnyttjande av marken. Genom att bygga tätt skapas ett underlag för lokal service i de boendes närhet som syftar till att minska behovet av längre resor, och framför allt med bil, för att utträta vardagliga ärenden. En tät stadsdel innebär också ett befolkningsunderlag som skapar förutsättningar för att längre resor i större utsträckning ska kunna ske med en effektiv och attraktiv kollektivtrafik. Ulleråkers läge med närhet till stadens centrum utgör också en viktig grund för att locka så många som möjligt att cykla. De negativa konsekvenserna vad gäller utnyttjande av resurser bedöms därför bli begränsade i förhållande till mer traditionellt utformade stadsdelar och stadskvarter. Vad gäller vattenresurser se avsnitt om *mark och vatten*.

Sociala aspekter

Hälsa

Detaljplaneförslaget möjliggör för en utbyggnad av ca 400 lägenheter i ett område intill större grönområden (Uppsalaåsen söder om Ulleråker, områden nere vid Fyrisån, Kronparken norr och öster om Ulleråker) vilket kommer att skapa närhet för fler människor till miljöer värdefulla ur rekreationshänseende.

Säkerhet och trygghet

Trafiksäkerhet och framkomlighet för oskyddade trafikanter förbättras genom att planen ger utrymme för och möjliggör utbyggnad av gång- och cykelbanor längs Ulleråkersvägen. Befolkade platser och fler bostäder i anslutning till parken kan ge en upplevelse av trygghet kring parken under kvällstid.

Tillgänglighet

Utvecklingen av vattentornsparken innebär förutsättningar för att öka tillgängligheten i parken genom att den öppnas upp och gångytor och sittplatser kan skapas. Nya kvarter kan dock upplevas stänga in och därmed minska tillgängligheten till kullen från omkringliggande gator. Tillgängligheten för människor med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga ökar genom ny höjdsättning och anpassning av mark och gångvägar.

Barn- och äldreperspektiv

Planförslaget möjliggör utveckling av park och lek miljöer samt förskolelokaler i nära anslutning till bostäderna vilket är positivt ur ett barnperspektiv. Säkrare trafikmiljöer med låg hastighet samt nya gång- och cykelvägar ger förutsättningar för trygga skolvägar.

Säkra och tydliga trafikmiljöer är positivt för alla i staden, också ur ett äldreperspektiv. I Vattentornsparken planeras också en miljö som ska vara tillgänglig för alla. Inom användningen bostäder är det möjligt att uppföra olika typer av specialbostäder, till exempel för äldre.

Upplåtelseformer

Upplåtelseformer kan inte styras i detaljplanen. Eftersom kommunen är markägare kan kommunens mål om en tredjedel hyresrätter ge förutsättningar för att både bostadsrätter och hyresrätter tillkommer i området. Blandade upplåtelseformer är positivt för den sociala blandningen i en stadsdel och ger förutsättningar att bo kvar i området även om bostadsbehoven förändras.

Mötesplatser

Planförslaget innebär att en välkänd och karaktäristisk plats med sociala värden i Ulleråker kommer att förändras. Att en stor del av planområdet planläggs och utvecklas som park innebär positiva sociala konsekvenser då nya rekreativmiljöer och mötesplatser skapas.

Stadsliv

Planförslagets blandade markanvändning med bostäder, centrumlokaler och förskola ger förutsättningar för positiva sociala konsekvenser med avseende på möten mellan människor, tillgång till service och andra stadslivskvaliteter.

Avvägningar i planförslaget

Vad gäller påverkan på naturvärden, kulturhistoriska värden samt värden för landskapsbilden pekar miljökonsekvensbeskrivningen på stora negativa konsekvenser av planförslaget. Mot bakgrund av de bedömda konsekvenserna redogörs nedan för planförslagets avvägningar utifrån ställningstaganden i kommunens översiktliga planering.

Kulturmiljö och landskapsbild

Vad gäller konsekvenser för kulturhistoriska värden och landskapsbildsvärden har avvägningarna i detaljplaneförslaget gjorts utifrån en bedömning av om graden av konsekvens innebär en påtaglig skada på riksintresset.

I förslaget till *Översiktsplan 2016* (utställningshandlingen) har kommunen gjort en precisering av kärnvärdet i riksintresset med avseende på Uppsalas siluett. Bedömningen är att värdet utgörs av stadens siluett med domkyrkan, slottet och Carolina rediviva som viktiga landmärken sett från olika siktsektorer från stadens infarter. För upplevelsen av stadens siluett sett från sydost har den prioriterade siktsektorn avgränsats norr om Ulleråker, och aktuellt detaljplaneområde ligger därmed strax utanför (söder om) denna, se bild på s. 14. De högre byggnaderna som föreslås inom planområdet och som blir synliga i vyn från det öppna landskapet i öster bedöms därför inte påverka värdet av riksintresset påtagligt med avseende på siluetten.

För landskapsbilden är det dock viktigt att bebyggelsen samspelar med åsens siluett och åsvegetationen. Även om den inte berör den del av åsen som är allra känsligast för riksintressets värde är det viktigt att fortsätta studera denna vy allteftersom Ulleråker planeras och byggs ut. Gestaltningen av den nya bebyggelsevolymen längs åsen bör vara en avvägning mellan att synliggöra och dölja och med en inriktning att samla och forma de högre byggnadsvolymer gruppvís snarare än att sprida högre byggnader över området. Även form och materialval påverkar hur bebyggelsen avtecknar sig mot åsen. De högre byggnaderna ska därför ges en sammanhållen gestaltning, vilket regleras med planbestämmelse och kommer att följas upp i markanvisning, bygglov och kvalitetsprogram för bebyggelsen.

Fyrisån med intilliggande områden har också bedömts utgöra ett kärnvärde i riksintresset. Men även här bedöms risken för påtaglig skada på riksintresset vara liten med motivet att detaljplaneområdet inte fysiskt ligger i detta område.

Ytterligare en del som utgör kärnan i riksintresset är Ulleråkers institutionsmiljöer där placeringen av de olika institutionsbyggnaderna inom Ulleråker i förhållande till varandra och naturmiljöerna ska beaktas. Detaljplaneförslaget största påverkan har bedömts vara att delar av en natur- och parkmiljö, som spelar en viktig roll i sambandet mellan det sk Hospitalet och Asylområdet, kommer att ersättas av ett tätt och högt bebyggelsekvarter. I planen regleras byggnadernas placering och utformningen av Ulleråkersvägens gatusektion med avsikt att förstärka axialiteten och siktlinjen mellan Asyl och Hospitalet. Detta bidrar till att den historiska läsbarheten inom det gamla sjukhusområdet kan behållas och graden av påverkan på institutionsmiljön har inte bedömts innebära en påtaglig skada för riksintresset i sin helhet.

Naturmiljö

Ett genomförande av planen, med ny bebyggelse och omvandling av skogsområde till park, påverkar spridningssambanden lokalt eftersom att området skärs av från närliggande naturområden. Vattentornsparken riskerar därmed att isoleras. De prioriterade spridningsnätverk som Uppsala har särskilt ansvar för påverkas dock endast till viss del. Här har planprogrammet för Ulleråker också prioriterat det övergripande tallnätverket i staden i form av ett stråk norr om detta planområde.

I avvägningar kring detaljplaneförslagets utformning har påverkan på naturmiljöer i området satts i relation till de möjligheter som nya bostäder i Ulleråker ger för fler människor att få bo och nyttja de naturmiljöer som kommer att bevaras i Ulleråkers direkta närmiljöer. Dessa är naturområdena på åsen, Kronparken väster respektive norr om Ulleråker samt områden vid Fyrisån. Delar av Kronparken är aktuella för naturreservatsbildning liksom områden vid Fyrisån, som också omfattas av en världsarvsansökan. Den närhet som skapas för boende i detaljplaneområdet till goda rekreativa miljöer bedöms innebära stora positiva konsekvenser för människors hälsa och välmående, ett för kommunen prioriterat mål.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplan

Planförslaget bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner. Inriktningen för Ulleråker är i linje med gällande översiktsplan ÖP2010, aktualitetsförklaringen av översiktsplanen samt nya förslaget till översiktsplan ÖP2016 (utställningshandling maj 2016). Planförslaget bedöms överensstämma med Fördjupad översiktsplan för Södra staden (arbetshandling inför utställning sommaren 2016).

Miljöbalken

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

Planförslaget berör riksintressen för kulturmiljövården, Uppsala stad, se avsnittet om *Miljöbalken* på s 4. Av de kärnvärden som har identifierats för riksintresset bedöms detaljplaneförslaget påverka institutionsmiljöerna i Ulleråker snarare än siktlinjerna mot Uppsala österifrån och områdena nere vid Fyrisån. Graden av påverkan bedöms inte utgöra påtaglig skada på områdena nere vid Fyrisån och inte heller den känsligaste delen av siktzonen för upplevelsen av stadens siluett österifrån.

Detaljplaneförslaget bedöms inte heller innebära en så stor påverkan på institutionsmiljön att det utgör en påtaglig skada på värdet. Motivet är att bebyggelse redan finns idag mellan det sk Hospitalet och Asylen och även om planförslaget medför en tätare och högre bebyggelse så reglerar planen bebyggelsens placering med avsikt att understryka Ulleråkersvägens karaktär och axialitet. Planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 3.

Planförslaget berör inte miljöbalkens kapitel 4, Mälaren med öar och strandområden och planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 4.

Planförslaget berör miljö kvalitetsnormerna för ytvatten och grundvatten enligt miljöbalkens kapitel 5. Eftersom detaljplaneområdet är beläget inom åskärnans randområde (zon 3) föreskriver planen i enlighet med planprogrammets strategi för *Hållbar vattenmiljö (Sweco 2016)* att dagvattensystemen ska utföras täta så att inte förorenat dagvatten riskerar att infiltrera till grundvattnet. Med de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen bedöms föroreningshalterna från planområdet bli så låga att de inte bedöms påverka den ekologiska eller kemiska statusen i Fyrisån. Planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 5.

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

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

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i maj 2016

Torsten Livion
detaljplanechef

Jenny Andreasson
planarkitekt

Anna Hellgren
planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd 2016-04-21
- granskning [ÅÅÅÅ-MM-DD]
- godkännande, vid antagande i fullmäktige [ÅÅÅÅ-MM-DD]

Datum

Diarienummer

2016-05-19

PBN 2014-000508

Detaljplan för Vattentornsparken, Uppsala kommun

Normalt planförfarande

SAMRÅDSLISTA

Myndigheter

Kommunala lantmäterimyndigheten

Länsstyrelsen

Försvarsmakten

Sakägare och boende inom och utanför planområdet

Enligt fastighetsförteckning

Kommunens hyresgäster inom och angränsande till
planområdet

Hyresgästföreningar

Hyresgästföreningen i Uppsala Knivsta

Kommunala nämnder, förvaltningar m fl

Arbetsmarknadsnämnden

Gatu och samhällsmiljönämnden

Idrott och fritidsnämnden

Kulturnämnden

Miljö och hälsoskyddsnämnden

Räddningsnämnden

Socialnämnden

Utbildningsnämnden

Äldrenämnden

Intresseföreningar och sammanslutningar

Handikappföreningarnas samarbetsorgan

Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd

Uppsala Handelsförening

Uppsala Handelskammaren

Föreningen Vårda Uppsala
Naturskyddsföreningen
Sveriges Fastighetsägare Mellansverige

Ledningsägare

Telia Sonera Skanova Access AB
Svenska Kraftnät
Uppsala Stadsnät AB
Uppsala Vatten och Avfall AB
Vattenfall Eldistribution AB
Vattenfall Värme Uppsala AB
Borderlight
Uppsala universitet

Trafik

Kollektivtrafikförvaltningen UL

Övrigt

Uppsala kommun skolfastigheter AB
Upplandsmuseet
Gottsunda församling

För allmänhetens kännedom

Kommuninformation
Stadsbiblioteket
Biblioteket i Gottsunda

För kännedom

Kommunstyrelsen

Kommunalråd:

Erik Pelling
Marlene Burwick,

Politiska partier

Miljöpartiet
Moderata samlingspartiet,
Vänsterpartiet,

Stadsbyggnadsförvaltningen,

Bygglov

Namngivningsnämnden