

Ulleråker Planprogram

2016



Medverkande

Produktionsgrupp

Kristina Mårtensson, projektchef
Lisa Hellberg, bitr. projektchef planering
Karl Ingelstam, bitr. projektchef exploatering
Pernilla Hessling, projektstrateg
Michael Hallberg, planarkitekt
Anna Hellgren, planarkitekt
Mario Rivera, trafikplanerare
Jonas Ackebo, trafikplanerare
Katarina Forslöv, miljösamordnare
Lennart Zetterlund, beställarsstöd anläggning
Tamara Pavlovic, planarkitekt/illustratör

Övriga medverkande

Jenny Gibson, tidigare projektchef
Jenny Andreasson, planarkitekt
Ulrica Ström, exploatering
Johan Sandström, exploatering
Anna Lennartsson, landskapsarkitekt
Lotta Palmgren, landskapsarkitekt
Kristina Ekholm, utredningsingenjör UVAB
Mia Agvald-Jägborn, naturvårdsplanerare
Elisabet Heimbürger, kommunikationsstrateg
Zahrah Lifvendahl, vattenstrateg

Styrgrupp

Joachim Danielsson, stadsdirektör och styrgruppens ordförande
Per Törnvall, ekonomidirektör
Barbro Rinander, ekonomischef stadsbyggnad
Mats Norrbom, stadsbyggnadsdirektör
Tommy Högström, vd Uppsala vatten och avfall
Ulla-Britt Wickström, avdelningschef plan och bygg
Ingrid Anderbjörk, avdelningschef mark och exploatering
Michael Eriksson, avdelningschef gata och park

Referensgrupp

Arbetet med planprogrammet har förankrats under hand med olika expertkompetenser inom stadsbyggnadsförvaltningen, andra förvaltningar inom Uppsala kommun, kommunala bolag, ledningsägare och kollektivtrafikmyndigheten.

Konsultmedverkan

Sweco har bistått Stadsbyggnadsförvaltningen med underlagsutredningar, volymstudier och utveckling av allmän plats.
Erik Giudice Architects har bistått Stadsbyggnadsförvaltningen vid bearbetning av strukturplan samt med volymstudier och illustrationer.
Bjerking AB har bistått som tekniskt beställarsstöd.
Spider Stockholm har bistått med layout och illustrationer.

Illustrationer och foton

Illustrationer och foton har tagits fram av Uppsala kommun, Eric Giudice Architects, Spider Stockholm samt Sweco. Där inget annat anges är Uppsala kommun upphovsman.

Planprogrammet finns tillgängligt i sin helhet på Uppsala kommuns webbplats: www.uppsala.se/ulleraker

Illustration på försättsblad: EGA

Innehåll

Sammanfattning	sid 4
-----------------------	--------------

Uppdraget	sid 6
------------------	--------------

Vad är ett planprogram

1. Förutsättningar	sid 9
---------------------------	--------------

Programområde	sid 10
Översiktsplanering	sid 12
Grundvatten och ytvatten	sid 14
Naturmiljö	sid 16
Kulturmiljö	sid 19
Trafik och kommunikationer	sid 21
Lukt från Kungsängsverket	sid 22
Potentiellt förorenade områden	sid 22

2. Vision, mål och strategier	sid 25
--------------------------------------	---------------

En vision för Ulleråker	sid 26
Fokusområden och mål	sid 27
Vägledande strategier	sid 29

3. Programförslaget	sid 31
----------------------------	---------------

Programförslaget i korthet	sid 32
En tät bebyggelse av hög kvalitet	sid 34
Service och verksamheter för en levande stadsmiljö	sid 40
Offentliga rum i en tät och grön stadsdel	sid 44
Vardagsresor för en hållbar stad	sid 53
En god vattenmiljö för en hållbar framtid	sid 58

4. Utveckling och genomförande	sid 63
---------------------------------------	---------------

5. Konsekvenser	sid 73
------------------------	---------------

Hållbarhetsbedömning	sid 74
----------------------	--------

6. Bilagor och utredningar	sid 77
-----------------------------------	---------------

Sammanfattning

Uppsala är en attraktiv stad i en expansiv region. Kommunen växer och utvecklas och år 2050 beräknas 350 000 Uppsalabor leva och verka i staden. Ulleråker är en del av utvecklingsområdet Södra Staden och utgör en viktig pusselbit för stadens fortsatta tillväxt samt för att uppnå översiktsplanens inriktning mot en tätare och mer klimatsmart stad.

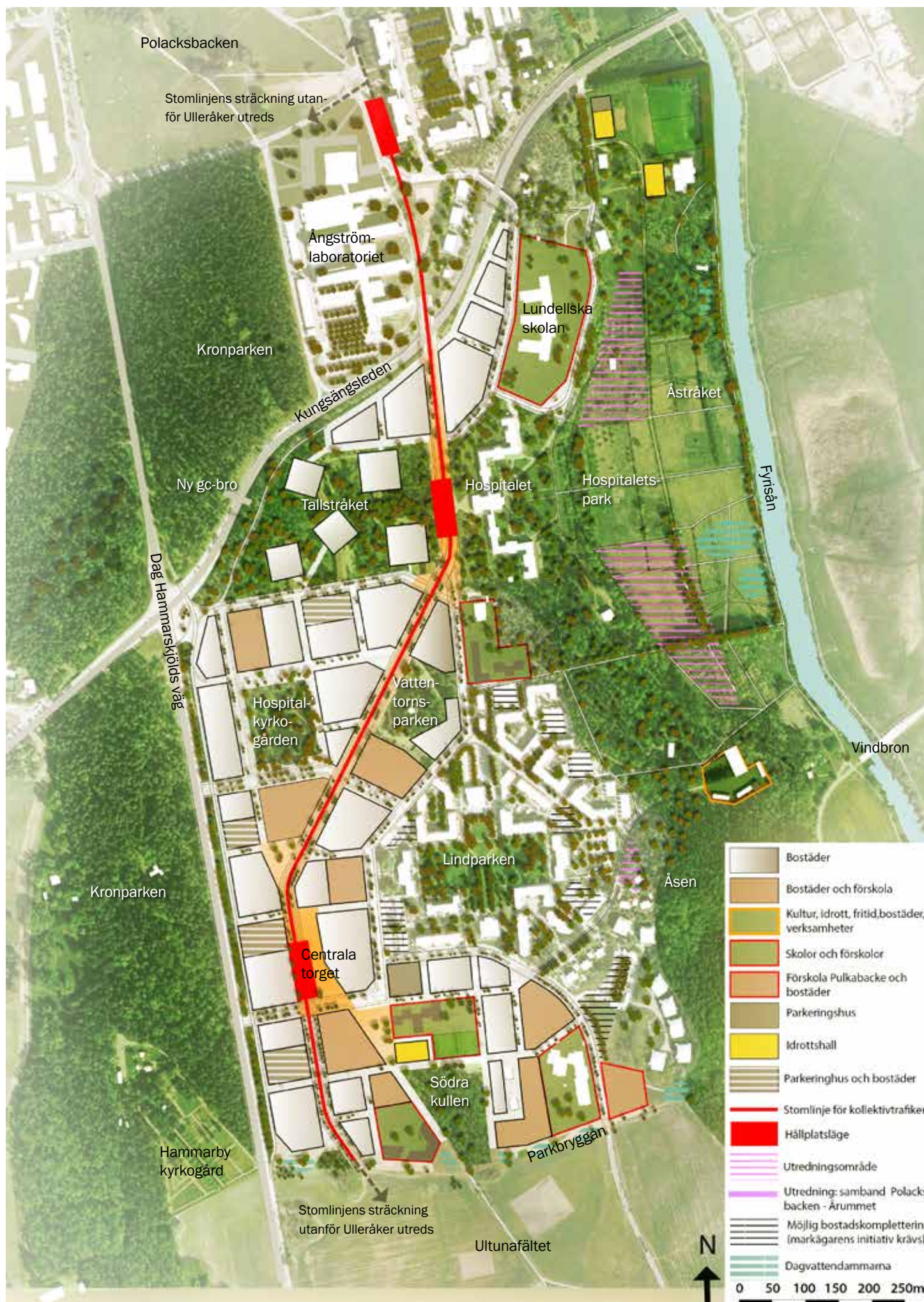
Kommunen förvärvade Ulleråkersområdet från landstinget 2014 som ett strategiskt markköp med syfte att ta ett ansvarsfullt helhetsgrepp om stadsdelens utveckling. Programområdet är stort, cirka 100 hektar, och är beläget på nära avstånd från stadskärnan, mellan två universitet, och med direkt närhet till stora naturområden. Höga kultur- och naturvärden präglar stadsdelen, som är förknippad med den mentalvårdsverksamhet som bedrivits här från tidigt 1800-tal. Idag har större delen av vårdverksamheten lagt ner eller flyttat, och området har i delar utvecklats med bostäder och andra verksamheter. Under mark inom delar av programområdet finns stadens grundvattentäkt vilket ställer höga krav på projektet i såväl planering som genomförande.

I rollen som markägare har kommunen stora möjligheter att styra utvecklingen i riktning mot den vision som beskriver Ulleråker som en levande stadsdel för hela livet, där det är enkelt att leva hållbart och där det är nära till såväl stadens som naturens kvaliteter; en modern stadsdel på historisk mark. Genom tre fokusområden tas ett helhetsgrepp om en hållbar stadsutveckling; God stadsmiljö, Hållbara vardagsresor och Hållbar vattenmiljö. Mål och målområden för respektive fokusområde presenteras i planprogrammet och ligger till grund för ett fortsatt strukturerat styrnings- och uppföljningsarbete.

Programförslaget rymmer omkring 7 000 nya bostäder samt verksamheter, handel, förskolor, skolor och annan service i en tät och blandad stadsmiljö. Den nya bebyggelsens utbredning och avtryck tar hänsyn till åsen som vattentäkt, tillvaratar viktiga kultur- och naturvärden och möjliggör en attraktiv och levande stadsmiljö med kvarter och platser som knyts samman av ett finmaskigt nät av gator och stråk. Bebyggelsens täthet ger förutsättningar för de stadskvaliteter som visionen pekar mot samtidigt som stadsmiljön kan utformas för goda vistelsekvaliteter. Tätheten balanseras med god tillgång till gröna rekreationsområden, parker och torg. De flesta kvarter gränsar till en större offentlig plats och kvarteren och platserna binds samman av ett nytt centralt beläget kollektivtrafikstråk som utgör en av flera länkar till omgivande stadsdelar. Stadsdelens centrum blir det centrala torg som samlar mycket av den kommersiella och offentliga servicen kring sig.

Ulleråker ska vara en livfull och grön stadsdel där det är enkelt att träffas och umgås, uträtta ärenden, lämna och hämta barn på förskola och vardagshandla. Gående och cyklister prioriteras tillsammans med en god tillgång till kollektivtrafik. Ulleråker ska också kännetecknas av en hög grad av samutnyttjande av mark och byggnader som ger positiva effekter för många verksamheter. Läget mellan de två universiteten innebär möjligheter att utveckla innovativa mötesplatser och att använda Ulleråker som en testbädd och språngbräda för ny kunskap och hållbara nya idéer.

Sammantaget redovisar planprogrammet hur och var tillkommande bebyggelse kan ske med hänsyn till vatten, natur- och kulturvärden, i en täthet som möjliggör en levande stadsdel med ett brett utbud av bostäder, verksamheter och attraktiva offentliga platser. Planprogrammet visar också hur hållbara vardagsresor kan ske, samt hur grund- och ytvattnet kan värnas. Programområdet kommer att byggas ut successivt under 10–15 år. De Uppsalabor och andra aktörer, som akademi och föreningsliv, som aktivt vill bidra till utvecklingen av Ulleråker utifrån visionen och målen ska bjudas in. Planprogrammet är vägledande för kommande detaljplanering och utbyggnad.

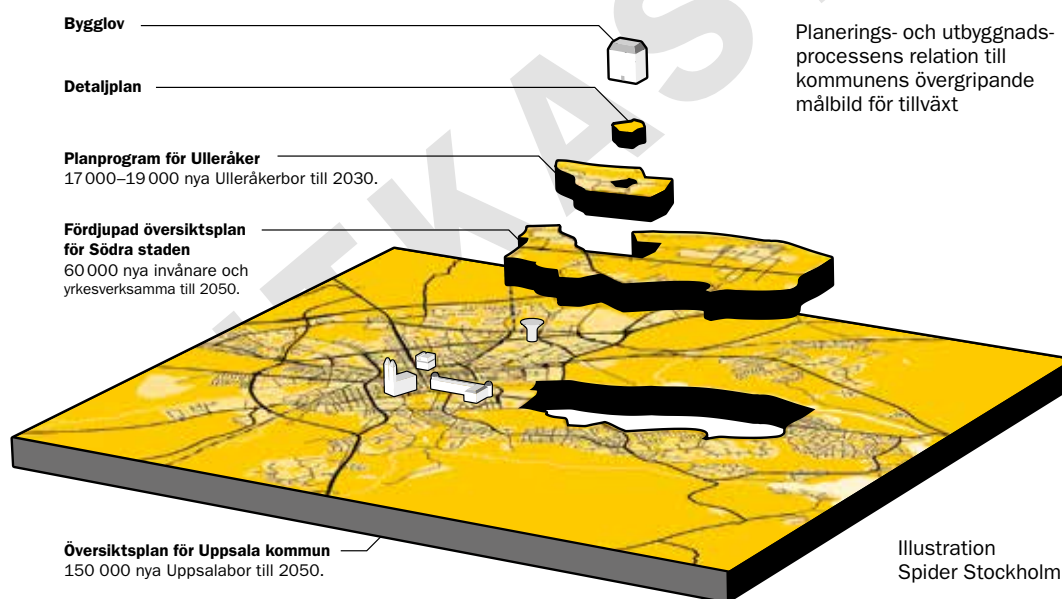


Stadsbyggnadsstrukturen redovisar kvarter, gator, parker och naturområden. En ny tät stadsbebyggelse koncentreras kring stomlinjen för kollektivtrafiken som är Ulleråkers nya urbana stråk.

Uppdraget

Plan- och byggnadsnämnden beslutade i februari 2013 att upprätta ett planprogram för Ulleråker efter en ansökan från landstinget, som då ägde området. När kommunen förvärvade Ulleråker i mars 2014 begärde kommunstyrelsen planbesked för att möjliggöra en utveckling av Ulleråker till en ny stadsdel med 6 000–8 000 nya bostäder, verksamheter samt offentlig och kommersiell service. Programområdet omfattar dessutom mark ägd av Uppsalahem AB, där positivt planbesked lämnades i februari 2013, Uppsala akademiförvaltning och de befintliga skol- och bostadsfastigheter som redan finns i Ulleråker.

Programområdet är stort, cirka 100 hektar, och planeringen utgår ifrån en successiv utbyggnad i etapper under 10–15 år. Genom att utgå från ett helhetsperspektiv i ett planprogram säkerställs att kommande planerings- och utbyggnadsetapper kan omfattas av visionen och målen för områdets utveckling. Programmet fungerar som vägledning i den fortsatta utvecklingen av Ulleråker. Gällande regler, policys och riktlinjer kommer att förändras med tiden och nya kunskaper tillkommer över tid. Planering och genomförande av stadsdelens utbyggnad ska följa utvecklingen.



Vad är ett planprogram?

Ett planprogram är det första steget i en detaljplaneprocess enligt plan- och bygglagen. I planprogrammet anger kommunen sin viljeinriktning genom att formulera utgångspunkter och mål som blir vägledande för den fortsatta planeringen. Programmet är en möjlighet för kommunen att göra strategiska vägval för markanvändningen inom ett område och att belysa avgörande planerings- och genomförandefrågor i ett tidigt skede. Programmet är ett viktigt vägledande dokument för det fortsatta arbetet och är inte juridiskt bindande. Det ska visa på vision, mål, förutsättningar och viktiga hänsyn som ska beaktas i ett helhetsperspektiv i den fortsatta processen.

PROCESSBESKRIVNING VID UTVECKLING AV ULLERÅKER

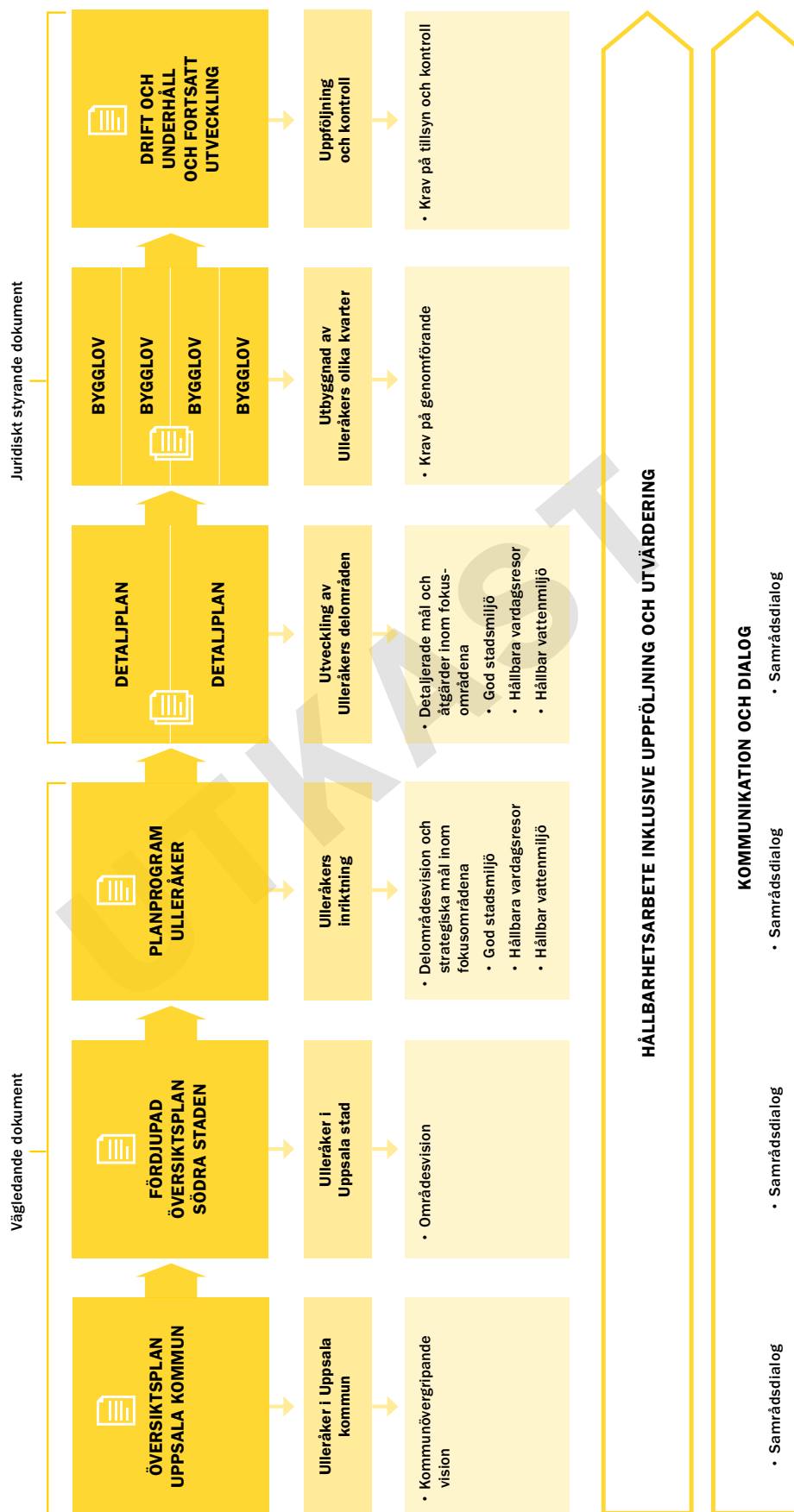


Illustration Spider Stockholm



1. FÖRUTSÄTTNINGAR

Programområdet ... sid 10
Översiktsplanering ... sid 12
Grundvatten och ytvatten ... sid 14
Naturmiljö ... sid 16
Kulturmiljö ... sid 19
Trafik och kommunikationer ... sid 21
Lukt från Kungsängsverket ... sid 22
Potentiellt förorenade områden ... sid 22

- | | |
|--------------------------------|--------|
| 2. Vision, mål och strategier | sid 25 |
| 3. Programförslaget | sid 31 |
| 4. Utveckling och genomförande | sid 63 |
| 5. Konsekvenser | sid 73 |
| 6. Bilagor och utredningar | sid 77 |
-

T.v. Flygfoto med programområdets avgränsning (vit streckad linje)

Förutsättningar

Ett av flera syften med ett planprogram är att översiktligt ange förutsättningarna för en stadsutveckling i området. Ulleråker har för staden och regionen särskilda, till och med unika, förutsättningar som också ger stadsdelen dess identitet. Platsens historia har satt en tydlig prägel på området, likaså dess naturvärden. Åsen, som är ett karaktärs-skapande landskapselement som reser sig över omgivningarna, är en del av Uppsalas dricksvattentäkt. Platsens förutsättningar, tillsammans med vision, mål och kärnvärden är programmets utgångspunkter och bas.

Programområdet

Ulleråker är beläget på nära avstånd från stadskärnan, mellan två universitet och med direkt närhet till stora natur- och rekreationsområden. Området är cirka 100 hektar stort och avgränsas av Kungsängsleden i norr, Fyrisån i öster, Ultunafältet i söder och Dag Hammarskjölds väg i väster. Läget är på många sätt unikt och innebär bästa möjliga förutsättningar för en stadsutveckling av hög kvalitet.

Ulleråker förknippas ofta med den mentalvårdsverksamhet som bedrivits inom området sedan början på 1800-talet och fram till idag. Inom programområdet finns en mängd byggnader och anläggningar som har använts för vårdens verksamheter. Större delen av verksamheten har flyttat från området och flera byggnader är idag tomma eller hyrs ut för annan verksamhet, till exempel utbildning. Ett dussintal av de byggnader som har använts för landstingets verksamheter är förbundna med en underjordisk kulvert som kan trafikeras av små transportfordon. En del industri- och institutionslokaler har under de senaste årtiondena fått ge plats för bostadshus, framför allt i området kring Lindparken och dess omgivning. Flera av de mer sentida byggnader som har varit en del av landstingets verksamhet inom området kommer att rivas för att ge plats för den stadsutveckling som beskrivs i detta planprogram.

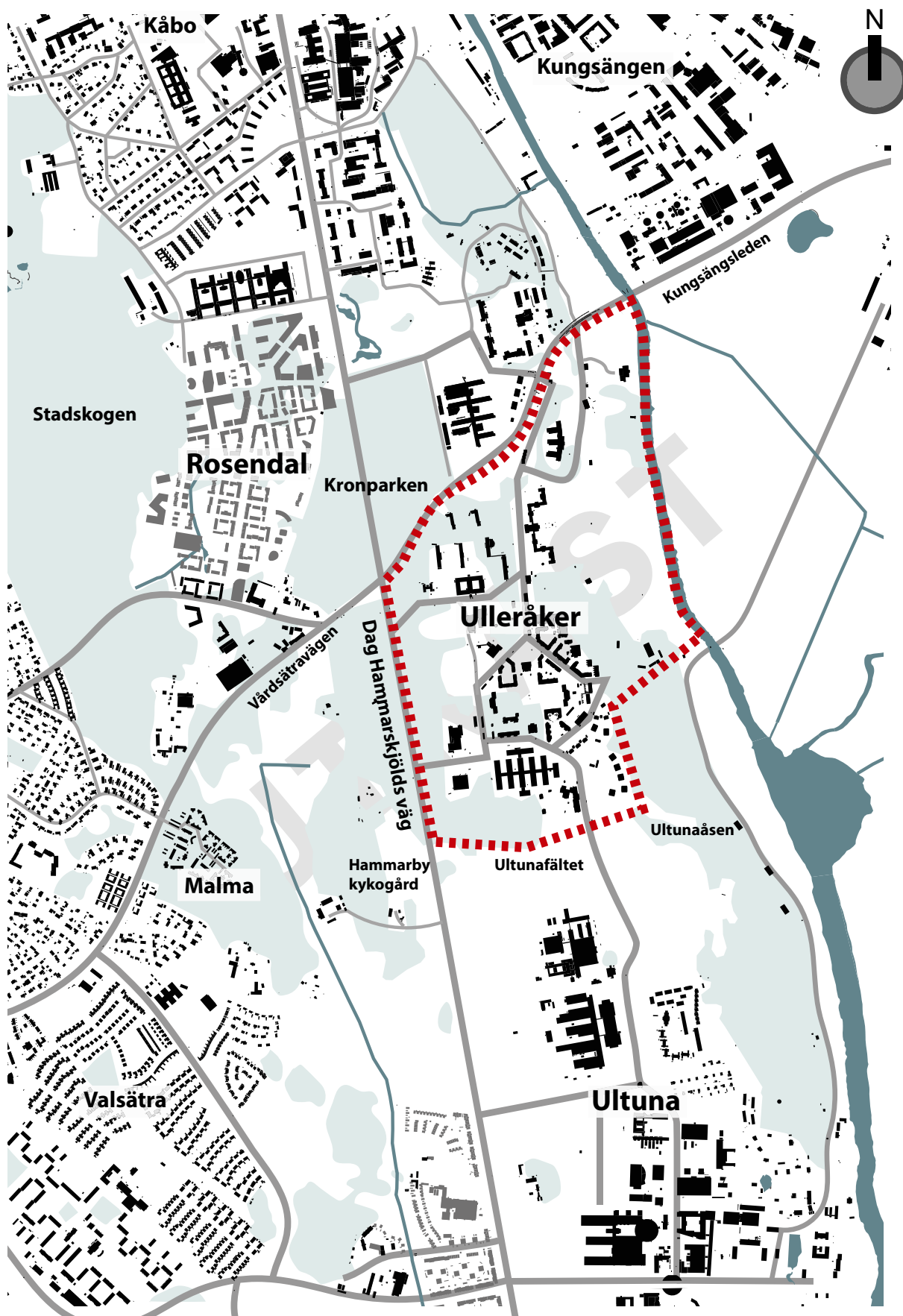
Äldre delar av Ulleråker har en karaktär av hus i en park med inslag av kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer från olika epoker. Området är en del av Kronparken och de stora tallarna är särskilt utmärkande. Åsen, miljön kring Fyrisån och Hospitalet samt skogen i sig används till rekreation året om. I området finns idag ett begränsat utbud av närservice, förskolor, en lågstadieskola och gymnasium.

Det bor cirka 1800 personer i Ulleråker (2014). Jämfört med närliggande områden är andelen barn och ungdomar relativt få. Cirka 450 personer har sin arbetsplats i Ulleråker.

Marken inom Ulleråker ägs till största delen av Uppsala kommun, en annan stor markägare är Uppsalahem AB som äger mark i programområdets sydvästra del. Uppsala Kommun Skolfastigheter AB äger ett par skolfastigheter inom området. Mindre markägare är Uppsala akademiförvaltning, ett antal bostadsrättsföreningar och några fastigheter är privatägda.



Hospitalet och några av områdets högresta tallar.



Programområdet (röd streckad linje) i sitt sammanhang i staden.

Översiktsplanering

I *Översiktsplan 2010* (ÖP 2010) ingår Ulleråker i stadsväven. Där anges att ”inom stadsväven bör bebyggelse, grönstruktur, transportsystem och tekniska försörjningssystem förtätas för att klara klimat och miljökrav samt krav på stadslivskvaliteter”. Målsättningen är att koppla samman de olika stadsdelarna. Genom Ulleråker planeras idag ett stomlinjestråk för kollektivtrafik tillsammans med landstinget.

Ulleråker ingår även i ett av ÖP 2010:s utredningsområden (Dag Hammarskjöldsstråket), nu kallat Södra staden. Närheten till stadens centrala delar, universitetsanknutna verksamheter, natursköna miljöer och värdefulla kulturhistoriska bebyggelsemiljöer är några av förutsättningarna som gör Södra staden till ett utvecklingsområde med stor potential.

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”.

Kommunen arbetar med en ny översiktsplan som beräknas bli färdig under slutet av 2016. I samrådhandlingen för *Översiktsplan 2016* (ÖP 2016) anges Ulleråker som stadsdelsnod. Det innebär att området ska utvecklas mot en tydlig stadsstruktur med kvarter, gator och andra offentliga rum. Det innebär också att stadsdelen ska ha ett flerfunktionellt innehåll som ska bidra till och stärka det sociala livet för sin och de omgivande stadsdelarna. En hög täthet ska eftersträvas i de delar som har god tillgänglighet till kollektivtrafik. Övriga förändringar, jämfört med gällande översiktsplan vid Ulleråker, är bland annat stomlinjestråkets dragning genom Södra staden och reservat för breddning av Kungsängsleden.

Fördjupad översiktsplan för Södra staden

Uppsala växer och Södra staden har pekats ut som ett av de större och viktigare utvecklingsområdena.

År 2012 gav kommunstyrelsen kommunledningskontoret i uppdrag att ta fram en *Fördjupad översiktsplan för Södra staden* (FÖP Södra staden). Syftet är att bereda väg för en utveckling av den centrala staden i anslutning till Dag Hammarskjölds väg från Polacksbacken i norr till Ultuna i söder. Målet med den fördjupade översiktsplanen är att, tillsammans med intressenter i området, arbeta fram en långsiktig och hållbar vision för Södra staden som mynnar ut i en översiktlig fysisk struktur samt strategier för genomförande.

Den fördjupade översiktsplanen kommer att omfatta ett stort område (cirka 700 hektar) som motsvarar en femtedel av stadens yta. Den sträcker sig från Polacksbacken i norr till Sunnersta i söder samt från Gottsunda till Fyrisån. Planen omfattar såväl befintliga som tillkommande bostads- och verksamhetsområden.

Med den fördjupade översiktsplanen tar Uppsala kommun ett helhetsgrepp om den pågående och framtida utvecklingen i området för att bidra till ett hållbart samhälle. I arbetet med den fördjupade översiktsplanen har följande preliminära slutsatser framkommit:

Ulleråkersområdet anges som ett utvecklingsområde. Runt omkring Ulleråker finns värdefulla miljöer, grönområden och större offentliga rum (parker och platser för rekreation) som pekas ut i Södra staden. Dessa områden är parkmiljöerna vid Hospitalet, åstråket, Uppsalaåsen, Polacksbacken och Kronparken.

Fungerande transportinfrastruktur och effektiva transporter är en grundförutsättning för utveckling av Södra staden. Följande investeringar är viktiga för att kunna koppla Södra staden med resten av Uppsala och regionen:

- Utbyggnad av effektiv kollektivtrafik: Spårväg eller BRT (Bus Rapid Transit - bussar som åker på egna körfält, prioriteras i korsningar och som har plats för fler resenärer än vanliga bussar.)
- En ny tågstation i Uppsala södra (Bergsbrunna) för att kunna avlasta Resecentrum och för att kunna erhålla bra kommunikationer med Södra staden.
- En ny vägförbindelse med bro över Fyrisån i höjd med Ultuna/Sunnersta för kollektivtrafik som kopplar ihop Södra staden med Uppsala södra (tågstationen i Bergsbrunna) och upp-rustning av Vindbron.
- Kapacitetsförbättrande åtgärder på Kungsängsleden, Dag Hammarskjölds väg och Vårdsätravägen.

Ett aktivt arbete med hållbart vardagsresande är nödvändigt när bebyggelse i Södra staden och angränsande stadsdelar utvecklas, bland annat för att minska trängsel och köbildning. Med mobilitet menas strategier och åtgärder som gör att resande med kollektivtrafik, till fots och cykel ökar samtidigt som bilresandet och bilägandet minskar.

En mobilitetsstrategi och handlingsplan behöver tas fram i samband med utveckling av bostäder och arbetsplatser (verksamheter) inom Södra staden.

Ett fullt utbyggt Södra staden kan inrymma 20 000 till 25 000 bostäder (Ulleråker ingår som en delmängd) och upp till 10 000 arbetsplatser över en tidshorisont som sträcker sig längre än till år 2050. Stora investeringar kommer att behövas i allmänna platser, social- och teknisk infrastruktur samt åtgärder som säkrar kvaliteten i grönområden (natur och parker) som bevaras och tillskapas.

Visionen för Södra staden

Samrådshandlingen för Fördjupad översiktsplan för Södra staden presenterar en vision i tre satser:

Världen som samarbetspartner:

Uppsala stad har en tydlig internationell prägel. Många av uppsalaborna kommer från andra länder och kulturer. Näringslivet i Södra staden är till stor del kopplad till universitets- och forskningsverksamhet av internationell klass och med många internationella kontakter. För att kunna locka och behålla människor och företag behöver Södra staden utvecklas med hög kvalitet och med världen som samarbetspartner. Detta ska präglade utbyggnaden och utvecklingen av Södra staden.

En mångfald av människor:

Redan idag präglas Södra staden av en mångfald av människor från olika länder och kulturer. Mångfald ger variation och en bra grund för kreativitet, den gör staden attraktiv och socialt hållbar. Denna mångfald är en resurs som ska tas om hand. I den framtida Södra staden ska så många människor som möjligt, oavsett kön, ålder, etnicitet, hälsotillstånd, familjeförhållande eller klasstillhörighet trivas.

Ett blomstrande näringsliv:

Universitets-, forskningsverksamheten och näringslivet i det sk "kunskapsstråket" är av internationell klass. Det finns stor potential att fortsätta utveckla detta stråk. Med fokus på innovation i små, internationella konkurrenskraftiga företag och med kopplingar till utbildnings- och forskningsverksamheten i Uppsala och Södra staden ska näringslivet och "kunskapsstråket" utvecklas på bästa tänkbara sätt.

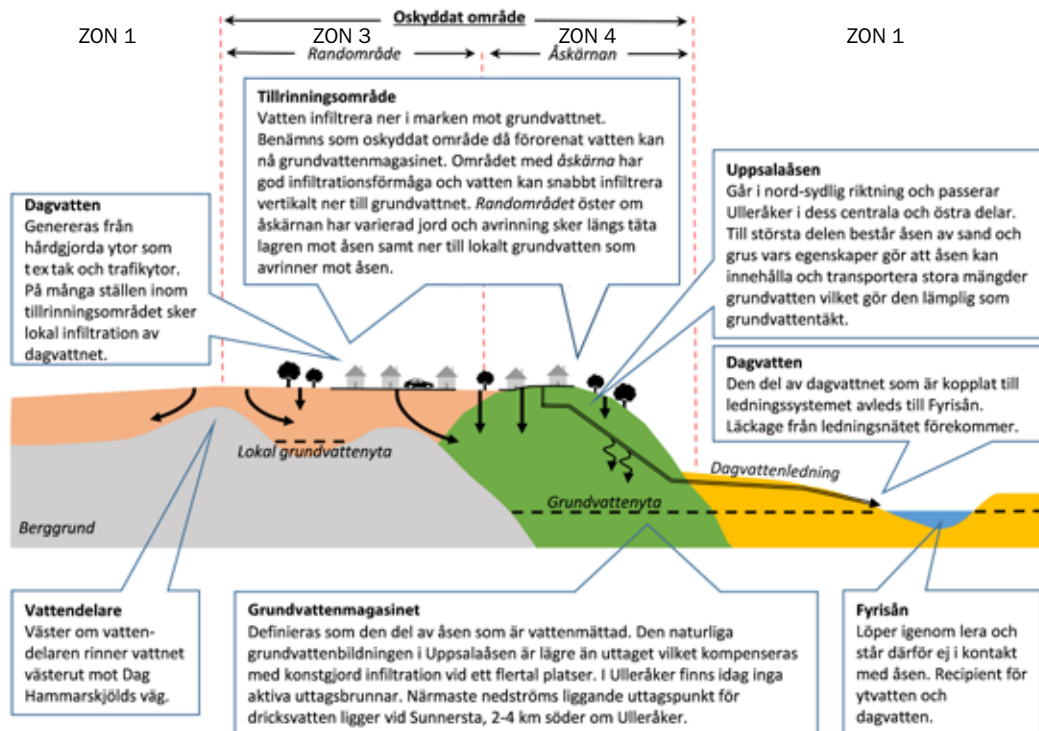
Grundvatten och ytvatten

Grundvatten

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. Grundvattentäkten i åsen är Uppsala tätorts enda dricksvattentäkt och den försörjer mer än 150 000 människor med dricksvatten varje dag året om. Uppsalaåsen är skyddad enligt lag i sin egenskap av vattentäkt och är därför belagd med miljö kvalitetsnormer för vatten. Miljö kvalitetsnormerna för vatten innebär att mål satts upp för att uppnå god kvantitativ och kvalitativ status. Idag har grundvattnet i åsen otillfredställande kvalitativ status beroende på problem med bekämpningsmedel, miljögifter och näringsämnen. Dessa ämnen kommer från både punktvissa källor i förorenade områden och diffusa källor från transporter och infrastruktur.



Uppsalaåsens utbredning (gul linje) och programområdet för Ulleråker (röd linje)



Schematisk illustration över vattnets väg i Ulleråker idag. Bilden visar en väst-östlig tvärsnitt där pilarna illustrerar vattnets olika flödesvägar inom området. Sweco.

De geohydrologiska förutsättningarna kopplade till grundvattentäkten och dess skydd skiljer sig inom Ulleråker och programområdet. I de västra och södra delarna är grundvattentäkten skyddad genom att dagvatten rinner bort från åsen och i områden närmast Fyrisån genom mäktiga lerlager som förhindrar infiltration. Dessa förhållanden gör att risken för att förorena grundvattentäkten är minimal. De centrala delarna av Ulleråker, där Lundellska skolan, Hospitalet och Lindparken är belägna, betraktas däremot som oskyddade områden (åskärnan) eftersom dagvatten kan infiltrera direkt ner i åsen och nå grundvattnet. Övriga delar av området (randområden), där infiltration till grundvattnet sker indirekt, bedöms vara något mindre sårbart än åskärnan men utgör ändå ett oskyddat område. Utifrån de olika förutsättningarna delas programområdet in i olika sårbarhetszoner (zon 1, 3 och 4 i enlighet med kartbilden). Indelningen av programområdet i de olika sårbarhetszonerna kommer att ligga till grund för det fortsatta arbetet med att vidta åtgärder för att förhindra förorening av vattentäkten.



Sårbarhetskarta med områdets indelning i zoner utifrån åsens känslighet. Åskärnan, zon 4, är mest känslig (extremt sårbart) följt av randområdet, zon 3 (stor sårbarhet). Dessa områden utgör oskyddat område. Zon 1 ligger inom skyddat område med låg känslighet för grundvattenpåverkan. Indelningen baseras på SGU:s sårbarhetskarta. Illustration Sweco.

Ytvatten

Fyrisån passerar Ulleråkersområdet i öster. Åns biologiska värden och värden för friluftslivet beskrivs närmare under Naturmiljö. Fyrisån är, liksom grundvattentäkten, belagd med miljö kvalitetsnormer. Målet är att uppnå god kvalitativ status (kemisk och ekologisk) till 2027 respektive 2021. Fyrisån uppnår idag varken god kemisk eller ekologisk status.

Översvämningsrisk Fyrisån

Området kring Fyrisån utgörs till stor del av flackt landskap som riskerar att översvämmas vid stora regn eller flöden. Det gäller framför allt lågområdena öster om Fyrisån och i samband med 100-årsregn, dvs regn som beräknas återkomma i 100-årsintervaller. Områden väster om Fyrisån beräknas endast påverkas av ett så kallat högsta flöde. Sannolikheten för att ett högsta flöde ska drabba området är mycket låg. I ett förändrat klimat väntas generellt högre vinterflöden och lägre sommarflöden i ån. Beräkning av så kallade 100-årsflöden har klimatanpassats för den situation som förväntas gälla i slutet av seklet.



Illustration strandskydd (streckad grå linje) samt översvämningsrisk vid olika flöden (enligt teckenförklaring).

Naturmiljö

Ulleråkers naturmiljö utgörs i grova drag av två helt olika landskaps- och naturtyper. Den talldominerade skogen på och väster om åsen (Kronparken) och det mer öppna landskapsrummet, med ädellövträd i alléer och dungar, ned mot Fyrisån (Årummet –Årike Fyris). Därutöver finns lärkträd, en äldre park med ädellövträd (Lindparken) och en kyrkogård.

Kronparken

Den barrdominerade skogen i Ulleråker utgör en del av Kronparken som ingår i en stadsövergripande, mer eller mindre sammanhängande, skogsinfrastruktur mellan Håga-dalen–Nåsten och Stadsskogen i norr/väster och Uppsalaåsen och Lunsen i öster/söder. Strukturen utmärker sig naturvärdesmässigt genom gamla barr- och blandskogsbestånd med stort innehåll av gamla tallar. De äldsta träden i Kronparken har sina rötter i 1600-talet och tallbeståndet bedöms utifrån omfattning, ålder och grovlek vara unikt sett i ett regionalt och nationellt perspektiv.

Här finns också många arter av vedlevande insekter och svampar som är hotade eller sällsynta eftersom gamla skogar till stor del har försvunnit i det storskaligt brukade landskapet. Många av insekterna lever på död ved men skalbaggen Reliktbock lever på levande gamla tallar med stammar i solbelyst läge, bland annat i Ulleråker. Kronparken har även kulturhistoriska värden, bland annat har den en historia som gammal kunglig jaktmark. Kronparken delas i fyra delar av korsningen Vårdsät-ravägen–Kungsängsleden och Dag Hammarskjölds väg. Den sydostliga delen, som också är den största ytmässigt, ligger inom Ulleråkers programområde. Denna del av Kronparken har delvis bebyggts under olika perioder. Här har också under senare decennier en del gamla träd avverkats och död ved städats bort. Naturvärdena som är knutna till död ved bedöms därför inte lika höga här som i de övriga tre Kronparksdelarna. Reliktbocken som lever på gamla friställda träd har däremot bättre möjligheter att leva i ett framtida bebyggt Ulleråker.



Två av Ulleråkers huvudsakliga naturtyper. Tallmiljö till vänster och ädellövmiljö till höger. Foto: Gillis Aronsson.



Naturvärdeskarta för Södra staden. Ulleråker programområde är markerat med vit streckad linje. Illustration Ekologigruppen.

Ekologiska landskapssamband (det vill säga livsmiljöer och spridningssamband) har identifierats för gamla tallmiljöer i och kring Uppsala stads södra delar. Stadsskogen, skog kring Hågadalen i höjd med Norby samt sydvästra Kronparken bedöms allra viktigast för sammanlänkning av tallmiljöerna. Kronparken an knyter i väster mot Stadsskogens tallmiljöer och i söder mot tallmiljöer längs Gula stigen (bland annat Bäcklösa). I Ulleråker finns även ett viktigt samband mot Ultunaåsen.

I Kronparkens nordostliga del (mellan Ulleråker och Polacksbacken) har Upplands landskapsinsekt Cinnoberbaggen påträffats. Den är starkt skyddad inom EU:s nätverk för skyddad natur (Natura 2000) vilket innebär att Sverige och Uppsala har ett ansvar att långsiktigt säkra dess livsmiljöer. Särskilda skyddsområden för arten, så kallade Natura 2000-områden, finns utpekade i Östra Nåsten och i Bäcklösa. Cinnoberbaggen lever på nydöda träd, vanligen asp, men i Kronparken är den funnen på tallar, vilket talar för att även tallmiljöer kan bidra till att förstärka baggens långsiktiga överlevnad, förutsatt att det finns tillgång till nydöd ved. Lämpliga aspmiljöer är, liksom områden med död ved, mycket sparsamt förekommande i de urbana grönområdena. Inom Ulleråker är tillgången på död ved relativt låg eftersom gallring och städning i skogen skett under många år, jämfört med övriga delar av Kronparken.

Årummet–Årike Fyris

Naturmiljöerna mot Fyrisån domineras av tidigare odlingsmarker som är omgivna av äldre alléer och dungar med ädelövträd. Åsslutningen mot ån är till största delen skogbevuxen med en blandning av gammal tall, ädellövträd, lärk och ädelgran. Strandzonen, mellan den belasta cykelvägen och ån har regelbundet röjts från uppväxande sly och strandkanten är träspontad sedan lång tid tillbaka. Landskapsmässigt hör denna del av Ulleråkers programområde till Fyrisåns dalgång, även kallad Årike Fyris. Gränsen för det planerade naturreservatet i Åriket är ännu inte klarlagd, men strandkanten i Ulleråker har i tidigare förslag avsetts ingå.

Fyrisån omfattas inom programområdet av 100 meters strandskydd väster om ån. Öster om ån är strandskyddet 300 meter. Strandzonen inom programområdet berörs även av ett förslag om riksintresse för friluftslivet enligt 3 kap. 6§ miljöbalken.

Åstråket i Ulleråker har mycket stor potential att utvecklas till ett högklassigt park- och aktivitetsområde som också utgör en entré till det planerade naturreservatet.

Arter

Inom Ulleråker har ett stort antal rödlistade arter påträffats. Främst svampar och insekter. Bland de insekter som redovisas i naturvärdesinventeringen finns inga som omfattas av artskydd enligt 4 § i artskyddsförordningen, det vill säga sådana arter vars "fortplantningsområden och viloplats" är skyddade. När det gäller fåglar finns en del information om fynd av skyddade arter, huvudsakligen knutna till

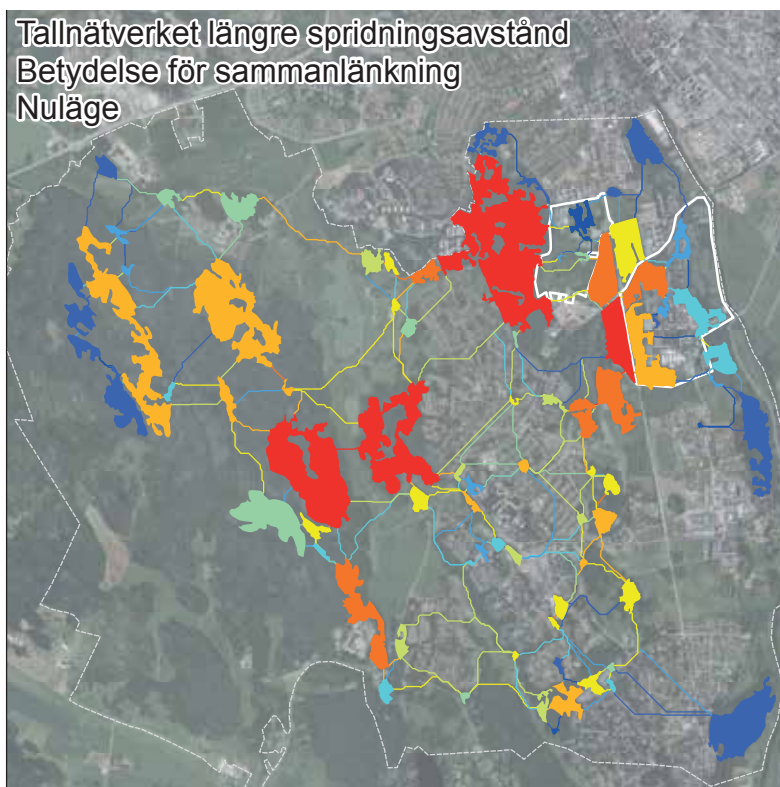


Flygfoto samt markeringar för strandskydd (blå linje) samt förslag till riksintresse för friluftsliv (rödmarkerat område). Vit streckad linje anger programområdets avgränsning.

ån. Bland annat Kungsfiskare. Frågor om förekomster av artskyddade arter hanteras i den fortsatta planeringen i detaljplaner och inom ramen för planering av parkutveckling längs ån.

Övergripande bevarandestrategi för berörda naturmiljöer:

Kommunen planerar att skydda de norra Kronparksdelarna samt Årike Fyris (med Ultunaåsen och Sunnerstaåsen) som naturreservat. Detta kommer att bidra till att säkerställa såväl "tallnätverket" som andra värdefulla livsmiljöer och spridningssamband. Kommunen har också en ambition att lägga fast en grov grönstruktur i den översiktliga planeringen som tar ansvar även för övriga viktiga delar av den ekologiska infrastrukturen.



Kartan visar livsmiljöområden för gammal tall och spridningslänkar (2013). Ju rödare färg desto större betydelse har området för konnektiviteten i det ekologiska landskapssambandet. Illustration Calluna

Kulturmiljö

Ulleråker har en rik historia som sträcker sig långt bak i tiden och som på många sätt fortfarande finns närvarande genom såväl bevarad bebyggelse som vägar, parker och landskap.

Kronans makt i Uppsala har varit präglande för Ulleråkers utveckling. Den raka tillfartsvägen Dag Hammarskjölds väg anlades under 1600-talet på uppdrag av Drottning Kristina som ett resultat av den nya stadsplan som låg till grund för stadens fortsatta utveckling. De raka tillfartsvägarna utgör tillsammans med Fyrisån stadens bärande stråk och de vittnar om stadens betydelse under den tiden. I Sverige finns ingen liknande motsvarighet vilket gör dem unika. Kronparken, vars mer intakta delar idag återfinns utanför programområdet, har sitt ursprung från 1600- och 1700-talen då ett sammanhängande skogsområde anlades som kunglig jaktpark.

På 1700-talet uppfördes ett Kronobränneri i nordöstra delen av Ulleråker med direkt närhet till ett för tillverkningen nödvändigt källflöde och nära Fyrisån som gav möjligheter till transporter. Kronobränneriet genererade under en tid betydande inkomster till staden och kronan. I Ulleråker och i dess omgivning finns också det öppna jordbrukslandskapet vid Ultuna och Kungsängen som representerar kronans markinnehav under medeltid och dessutom den av staten ägda skogen längs Kron- och Ultunaåsen. Området utgör en del i upplevelsen av Uppsala stad med slott och kyrka när man närmar sig staden från söder och är betydelsefull för naturupplevelsen och friluftslivet.

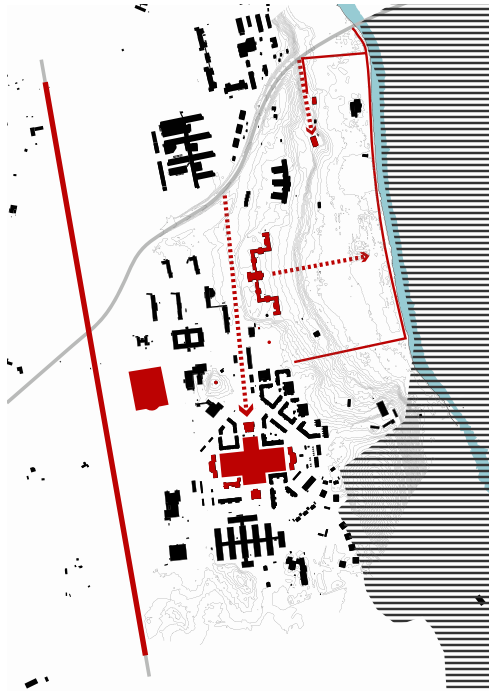
Under tidigt 1800-tal flyttar delar av stadens sjukhusverksamhet ut till Ulleråker som ett resultat av en önskan att åtskilja de kroppsligt sjuka lasarettspatienterna från de psykiskt sjuka hospitalspatienterna. Att hospitalsverksamheten förlades utanför staden innebar möjligheter att bedriva hälsofrämjande verksamhet genom utevistelse och trädgårdsodling i enlighet med tidens vårdideal. Hospitalsverksamheten kom sedan att prägla utvecklingen av Ulleråkersområdet genom utbyggnad av verksamheten i olika etapper med byggnader och



Nedanför åsen mot ån finns byggnader som tillhört Kronobränneriet i en parkmiljömark med inslag av ädel-lövträd i alléer och dungar. Foto Gillis Aronsson.

miljöer som alla speglar viktiga tidstypiska uttryck för synen på mentalsjukvård från slutet av 1800-talet till idag.

På 1990-talet inleddes en ny era för Ulleråker och som nu planeras fortsätta. Sjukhusverksamheten avvecklas successivt och området omvandlas till ett mer renodlat bostadsområde. Äldre strukturer och kulturhistoriskt värdefulla byggnader har byggts om och kompletterats med nya flerfamiljshus, cirka 700 lägenheter under 20 år.



Platser, byggnader och siktlinjer med särskilt höga kulturvärden (röd markering) Område som omfattas av landskapsbildsskydd (skrafferat område).

Ulleråker utgör idag en del av riksintresset för Uppsala stad vars motiv baseras på dess starka prägling av centralmakten, kyrkan och lärdomsinstitutioner från medeltid till idag. De värden som berörs i Ulleråker är kortfattat centralmaktens och lärdomsstadens bebyggelse och miljöer, kronogodsens ängsmarker utmed Fyrisån, Dag Hammarskjölds väg som lång rak tillfartsväg från 1600-talet och stadens silhuett från infarter och vägar. Därtill uppvisar Ulleråkers sjukhus, Hospitalet, stora arkitektoniska, medicin- och arkitekturhistoriska värden.

Upplandsmuséet har inventerat Ulleråkers kulturmiljövärden och gjort en översiktlig värdering. Särskilt intressanta byggnader är bland annat Kronobränneriets byggnader från 1700-talet, Hospitalet (ibland kallad Vingmuttern) från 1800-talets slut samt vattentornet från 1900-talets början.

Klockstapeln från 1909 söder om Hospitalet anses också ha ett mycket högt kulturhistoriskt värde. Begravningsplatsen från samma år är skyddad enligt kulturminneslagen, likaså mittpartiet av centralhospitalet som inrymmer Gode Herdens kapell. I övrigt lyfts lindalléerna i norra årummet fram som särskilt intressanta och även Ulleråkervägens siktlinje mot Asylen med Lindparken samt utsikten från Hospitalet över årummet.

I kommunens inventering *Uppsala – en växande stad. Bebyggelse 1951-79* klassas tre av områdets mer moderna byggnader som värdefulla eller bevarandevärda. Dessa är centrala forsknings-/sjukhusbyggnaden uppförd 1965, Administrationsbyggnaden strax söder om Hospitalet uppförd 1955 samt f.d. Statens rättspsykiatriska klinik från 1970 i Ulleråkers södra del. Inventeringen har inte föranlett något politiskt ställningstagande eller beslut.

Stora delar av programområdet är inte detaljplanelagt. Det finns därmed inga formella skydd eller rivningsförbud. Kommunen bedömer möjligheten att bevara, alternativt riva, byggnader utifrån flera aspekter där till exempel förvaltningsekonomi, byggnaders skick och status samt möjlighet till omvandling för nya ändamål vägs samman med bedömningen av kulturhistoriska värden.

Landskapsbildsskydd

De sydöstra delarna av programområdet omfattas av skydd för landskapsbilden för Fyrisåns dalgång, Kungsängen– Flottsund (enligt gamla lydelsen i naturvårdslagen 198). Nybyggnad,

anläggning, förändring av vägar och broar med mera kräver tillstånd hos Länsstyrelsen.

Landskapsbildsskyddet kan komma att beröra delar av årummets anläggningar i anslutning till Ultunaåsen samt eventuellt åtgärder på och vid Vindbron. Programområdet ligger till största delen utanför skyddsområdet.

Linnéstigar och världsarvsansökan

Linnéstigarna är rekonstruktioner av Carl von Linnés pedagogiska naturvandringar runt Uppsala. Som en del av undervisningen tog han ut sina studenter på vandringar runt Uppsala stad (Herbationes Upsalienses). Det var åtta vandringar som tillsammans underlättade inläringen om växt- och djurlivet. En av dem, Ultunavandringen, passerar genom Ulleråker. Vandringen utgår från Uppsala slott och följer åsen och ån på vägar, stigar och spänger på sin väg mot Sunnersta.

Uppsala och Kronobergs län har tillsammans initierat ett arbete att göra kulturarvet efter Carl von Linné och hans samtida kollegors vetenskapliga arbete till ett av UNESCO:s världsarv. I världsarvsprojektet ingår ett urval av platser i flera olika länder. Tillsammans bär dessa platser på ett kulturarv från den period under 1700-talet då vetenskapens systematiska biologi växte fram. Bland de svenska platser och Linnéminnen som är tänkta att ingå finns några av Linnéstigarna. Riksantikvarieämbetet beslutade 2009 att föra upp de svenska delarna av "The Rise of Systematic Biology" på Sveriges tentativa lista över planerade världsarvsnomineringar hos UNESCO men ett beslut i UNESCO väntas inte förrän tidigast 2018.

Trafik och kommunikationer

Ulleråkers huvudsakliga kopplingar mot centrala Uppsala utgörs av huvudgatorna Dag Hammarskjölds väg och Kungsängsleden/Vårdsåtravägen. Dag Hammarskjölds väg löper



Foto Stewen Quigley.

mellan Uppsala centrum och stadens södra delar och ansluter i förlängningen söderut till väg 255 efter Flottsundsbron. Kungsängsleden utgör en viktig genomfartsled som kopplar ihop Dag Hammarskjölds väg med Tycho Hedéns väg. Vägen förbinder södra Uppsala med E4 samt Uppsalas östra delar. Väster om korsningen med Dag Hammarskjölds väg övergår Kungsängsleden i att bli Vårdsätravägen som utgör en viktig koppling i öst-västlig riktning.

Dag Hammarskjölds väg liksom Kungsängsleden/Vårdsätravägen är idag hårt trafikerade och utgör de vägar i området som genererar mest buller och luftföroreningar.

Inom Ulleråker finns ett internt vägnät. Biltrafik är tillåten via Ulleråkersvägen och Emmy Rappes väg. Lägerhyddsvägens koppling över Kungsängsleden är enbart avsedd för kollektivtrafik och cykel, Ulleråkersvägens koppling under Kungsängsleden är belagd med genomfartsförbud och vid kopplingen Ewa Lagervalls väg–Ulls väg råder förbud mot trafik med fordon undantaget buss. Huvudcykelvägar löper utmed Kungsängsleden, Dag Hammarskjölds väg, Ulleråkersvägen samt ett utmed Fyrisåns västra sida. Samtliga huvudcykelstråk ansluter till centrala Uppsala i norr och söderut passerar de Ultuna och ansluter Sunnersta och Flottsund.

Ulleråker trafikeras av ett flertal busslinjer med hållplatser utmed Ulleråkersvägen. I områdets utkanter trafikerar busstrafiken även de större huvudgatorna.

Under 2015 gjorde Ulleråkers invånare mer än hälften av sina resor med kollektivtrafik, cykel och till fots och en tredjedel med bil. Majoriteten av resorna är kortare än fem kilometer och det finns därför stor potential att föra över många korta resor som görs med bil till hållbara färdmedel.

Lukt från Kungsängsverket

Uppsalas reningsverk, Kungsängsverket, ligger strax norr om Ulleråker. Vid anläggningen sker mekanisk, biologisk och kemisk behandling av inkommande avloppsvatten. Reningsverket kan ge upphov till störningar i form av dålig lukt.

Det finns spridningsberäkningar som visar beräknade luktstyrkor inom Ulleråkers norra delar. Vid luktstyrkan 1–2 luktenheter per kubikmeter luft kan endast 50% av de som utsätts för lukten uppfatta den. Vid 5–10 luktenheter blir de flesta lukter både tydliga och igenkänningsbara. Det finns inga gränsvärden för luktstörningar i Sverige.

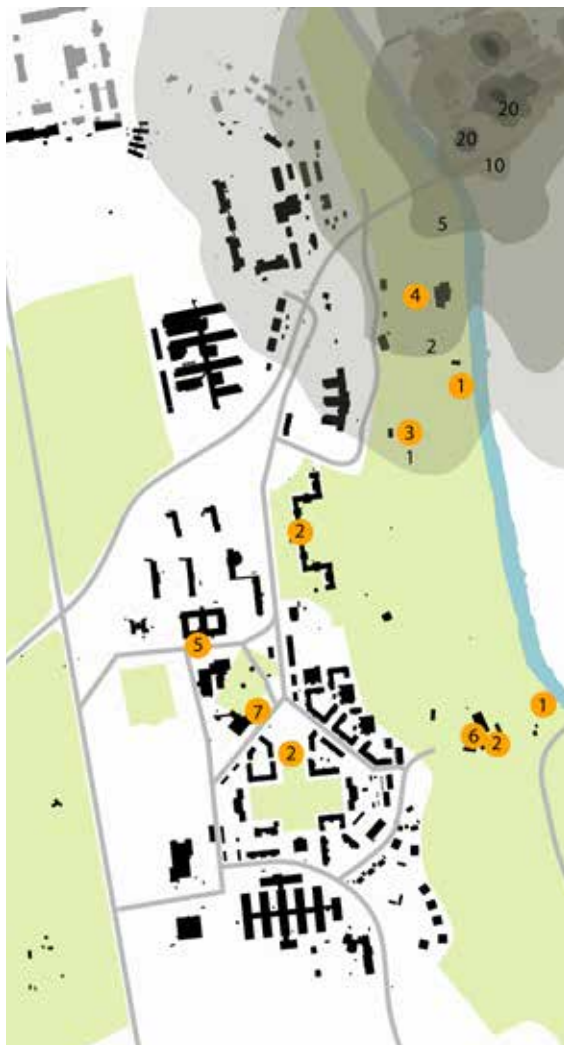
Potentiellt förorenade områden

Tidigare verksamheter i Ulleråkersområdet kan ha gett upphov till olika föroreningar.

De eventuella miljö- och eller hälsorisker som kan vara förknippade med tidigare verksamheter är:

1. Kolupplag, upplag innan transport till förbränning.
2. Lokala pannrum och värmecentraler, förbränning av kol och andra petroleumprodukter.
3. Handelsträdgård, använde vanligtvis bekämpningsmedel.
4. Drivmedel till fordon, oljespill och andra petroleumprodukter vid garage.
5. Klorering, användes vid rening av avloppsvatten från TBC-husen.
6. Formalin, användes vid ångtvätten intill panncentralen.
7. Lösningssmedel, användes vid tidigare måleriverkstad.

Utöver dessa tidigare verksamheter kan områdets vägar, kulvertsystem och den gamla banvallen innehålla olika föroreningar. Det finns obekräftade uppgifter om rester av en



kolerakyrkogård inom Ulleråker, men detta bedöms inte innebära några hälsorisker. Den före detta handels-trädgården nedanför Hospitalet (3) är ett särskilt objekt, där förslag till markundersökning måste ske i samråd med tillsynsmyndigheten miljöförvaltningen, Uppsala kommun. Området bedöms enligt länsstyrelsen MIFO fas 1-inventering hamna i riskklass 1, vilket gör att undersökning och provtagning bör prioriteras.

Bilden till vänster visar spridningsberäkningar för lukt efter att de planerade luktreducerande åtgärderna för Kungsängsverket är preliminärt genomförda 2017. Underlaget är hämtat från rapporten UVAB Luktutredning, Utsläpp av lukt från Kungsängsverket med spridningsberäkningar (Sweco 2015-02-20). Spridningsberäkningarna tar hänsyn till meteorologiska förhållanden, topografi m m. (Grå markering och svarta siffror)

Kartan visar också var potentiella miljöfarliga och/eller hälsofarliga verksamheter har funnits inom Ulleråker. Siffrorna (gul markering) hänvisar till texten.

Kärnvärden

Utifrån Ulleråkers alla platsunika kvaliteter och förutsättningar har fyra kärnvärden identifierats. Dessa kärnvärden utgör en bas i arbetet. De har beaktats särskilt när vision, mål och strategier har formulerats och när programförslaget arbetats fram.

Dessa kärnvärden är:

- Det unika läget
- Områdets historia
- En viktig länk i stadens ekologiska nätverk
- Grundvattentäktens kvalitet

UTKAST

1. Förutsättningar	sid 9
---------------------------	--------------

2. VISION, MÅL OCH STRATEGIER

En vision för Ulleråker ...	sid 25
Fokusområden och mål ...	sid 26
Vägledande strategier ...	sid 29

3. Programförslaget	sid 31
----------------------------	---------------

4. Utveckling och genomförande	sid 63
---	---------------

5. Konsekvenser	sid 73
------------------------	---------------

6. Bilagor och utredningar	sid 77
-----------------------------------	---------------

Vision, mål och strategier

I arbetet med planprogram för Ulleråker används en arbetsmodell som tar sin utgångspunkt i kärnvärden och en vision, vilket återspeglas i arbetsprocessen. Visionen utgör en målbild som pekar ut en gemensam riktning. Visionen konkretiseras sedan genom målformuleringar och strategier som skapar ramar för prioriteringar i arbetet. Målen och strategierna är ett stöd när avvägningar ska göras och när målkonflikter behöver hanteras.

Arbetsmodellen utgår från ett helhetsperspektiv och utifrån en strukturerad styrnings- och uppföljningsprocess som lämpar sig väl för omfattande stadsutvecklingsprojekt som pågår under låg tid och involverar många aktörer. Arbetssättet tydliggör en hierarki där vision, strategier och mål kan utgöra en röd tråd i arbetet med programområdet, samtidigt som stadsbyggnadsstrukturen på sikt kan behöva svara mot förändring.

En vision för Ulleråker

Genom att formulera en vision för Ulleråker så tecknas en målbild för stadsdelens utveckling. Alla beslut som fattas inom projektet ska vägas mot denna målbild. Visionen är därmed en plattform som utgör en grund för samverkan.

Visionen har arbetats fram med två huvudsakliga utgångspunkter. Visionen tar avstamp i ett större sammanhang, där inriktningar för Uppsalas utveckling anges i bl.a. översiktsplanen, Fördjupad översiktsplan för Södra staden och andra styrdokument såsom klimatprogram och politiska målformuleringar. Visionen har också sin utgångspunkt i platsen Ulleråker, med de platsspecifika kvaliteter och utmaningar som sammanfattas genom kärnvärden i föregående kapitel.

Visionen för Ulleråker är:

”Ulleråker är en stadsdel för hela livet. En plats med både stadens liv och naturens lugn. Mellan de två universiteten 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.”

Fokusområden och mål

Inom projektet har viktiga frågor och utmaningar definierats och som ett resultat har tre fokusområden formulerats. Fokusområden i arbetet med Ulleråker är God stadsmiljö, Hållbar vattenmiljö och Hållbara vardagstransporter. För varje fokusområde har ett huvudmål och ett antal målområden formulerats.

Målområdena utgör konkretiseringar som ska ligga till grund för att driva stadsutvecklingen i Ulleråker i önskad riktning. Dessa utvecklas till mätbara och uppföljningsbara delmål i hållbarhetsarbetet. Åtgärds- och förbättringsförslag tas om hand i hållbarhetsarbetet och planprocessen. Målen ska följas upp och utvärderas kontinuerligt under planeringen och utbyggnaden av Ulleråker.

GOD STADSMILJÖ	
Huvudmål:	Ulleråker är en inbjudande och levande stadsdel där människor möts och innovationer främjas.
Målområde 1:	Tillgängligt och öppet
Målområde 2:	Urbant och grönt
Målområde 3:	Tryggt och attraktivt
Målområde 4:	Smart och hållbart
HÅLLBARA VARDAGSRESOR	
Huvudmål:	Boende och verksamma i Ulleråker väljer i första hand hållbara färdmedel för sina vardagsresor.
Målområde 1:	Goda möjligheter till aktiva resor
Målområde 2:	Hållbara och flexibla lösningar för parkering och logistik
Målområde 3:	Biltrafik på platsens villkor
Målområde 4:	En attraktiv och effektiv kollektivtrafik
Målområde 5:	Innovativa lösningar
HÅLLBAR VATTENMILJÖ	
Huvudmål:	Ulleråkerområdet bidrar till god vattenmiljö i såväl Ulleråkers grundvattenmagasin som i Fyrisån.
Målområde 1:	Miljökvalitetsnormerna för yt- och grundvatten
Målområde 2:	Attraktiva och tillgängliga vattenmiljöer
Målområde 3:	Kunskap och förståelse för vattnets värde

PLAN-PROGRAM	DETALJPLAN	BYGGLOV	DRIFT OCH UNDERHÅLL
HÅLLBARHETSPLAN			
1. MÅL • God stadsmiljö Huvudmål: Ulleråker är en inbjudande och levande stadsdel där människor möts och innovationer främjas. • Hållbara vardagsresor Huvudmål: Boende och verksamma i Ulleråker väljer i första hand hållbara färdmedel för sina vardagsresor. • Hållbar vattenmiljö Huvudmål: Ulleråkerområdet bidrar till god vattenmiljö i såväl Ulleråkers grundvattenmagasin som i Fyrisån.			
2. KRAV OCH ÅTGÄRDER			
3. UPPFÖLJNING OCH UTVÄRDERING			

Målen ska följas upp och utvärderas kontinuerligt under planeringen, utbyggnaden och driften av Ulleråker. Detta arbete samlas inom ramen för en projektspecifik hållbarhetsplan.

Vägledande strategier

För att arbeta med visions- och målstyrning krävs verktyg. Genom att formulera strategier skapas verktyg som ger vägledning i såväl små som stora beslut i arbetet med programområdet. Strategierna fångar de viktigaste frågorna och inriktningarna med utgångspunkt i vision, fokusområden och mål. Strategierna skapar förutsättningar för att arbetet med fokusområdena kan ske integrerat med varandra och på detta sätt fånga komplexiteten i frågorna. Strategierna är också ett stöd vid eventuella målkonflikter i planeringen då de bryter ner stora frågor till hanterbara beståndsdelar.

Med utgångspunkt i kärnvärden, vision, fokusområden och mål beskriver strategierna fyra huvudsakliga inriktningar för projektet:

Värna vattnet; grundvattnet och årummet

Närvaron av vatten präglar Ulleråker. Stadsdelens läge längs Uppsalas viktigaste sammanhållande stads- och landskapselement Fyrisån är attraktivt och identitetsstarkt. Åstråket utgör en viktig koppling till såväl stads kärnan som naturområden och Ekoln söderut. Fyrisåns och dess omgivning utgör en värdefull natur- och vattenmiljö med en rik biologisk mångfald. Samtidigt som dessa biologiska värden ytterligare kan stärkas har ån och dess omgivning alla möjligheter att utvecklas till en självklar plats för upplevelser och återhämtning, både för boende och besökare. Närheten till årummet utgör en unik kvalitet som har potential att vara starkt förknippad med Ulleråkers identitet. Men en stadsutveckling i Ulleråker innebär också kontakt med ett mindre konkret och synligt vatten. Under marknivån återfinns det grundvatten som är av vikt för alla Uppsalabor, idag och i framtiden. Ulleråkers läge inom skyddsområdet för Uppsalas dricksvattentäkt kräver tillförsikt, robusthet och innovationskraft för att säkra grundvattnets kvalitet på såväl kort som lång sikt. Denna unika förutsättning skapar drivkraft kring hållbarhet där mobilitet, god vattenmiljö och en god stadsmiljö tillsammans utgör nyckelfrågor för stadsdelens utveckling.



Foto Mostphotos.

Stärka samband; i staden och i tid och rum

I och med Ulleråkers utveckling ska viktiga samband i staden bevaras, utvecklas och skapas. Dessa samband ska vara fysiska men också sociala, kulturella, historiska och ekologiska. Genom stärkta kopplingar mot omgivningen blir Ulleråker en integrerad del i staden och en stadsdel som bidrar till att knyta samman stadens södra delar med stadskärnan. Starka kopplingar skapar närhet till omkringliggande stad och natur och ger förutsättningar för en genomströmning av människor på ett sätt som berikar det sociala och kulturella livet i stadsdelen. Ur ett ekologiskt perspektiv ska Ulleråker även i framtiden utgöra en viktig del av det stadsövergripande spridningssambandet för arter knutna till grova tallar genom ett dynamiskt och integrerat möte mellan stad och natur. Dynamik ska också prägla sättet på vilket platser och byggnader som minner om Ulleråkers rika historia samspelar med nya platser och byggnader präglade av vår samtid; en typ av samband i tid och rum som stärker Ulleråkers identitet som en modern stadsdel på historisk mark. När starka samband får prägla arbetet med Ulleråkers utveckling ges de bästa förutsättningar för en attraktiv stadsdel som är en tydligt integrerad del i staden i stort. Ett Ulleråker som utgör en viktig pusselbit i Uppsalas utveckling.

Skapa närheter; mellan människor och i vardagen

Närhet är ett nyckelbegrepp när Ulleråker utvecklas. En enkel och hållbar vardag bygger till stor del på närhet till viktiga funktioner och kvaliteter inom stadsdelen. En tillräcklig täthet av bebyggelse, och därmed också människor, ger förutsättningar för ett brett utbud av handel, service, verksamheter, parker m.m. Täthet och densitet skapar också möjligheter för möten mellan människor, vilket utgör basen i stadens liv. Liv på gator och torg, i offentliga och kommersiella mötesplatser utgör basen för kreativitet och innovation, vilket kan så frön till idéutveckling i Ulleråker.



Foto Stewen Quigley.

Fånga framtiden; ansvar och innovation

När Ulleråker utvecklas är siktet inställt på framtiden genom såväl ansvar som innovationskraft. Utvecklingen av stadsdelen är en viktig del av Uppsala kommuns ansvarstagande för stadens och regionens tillväxt, där ett omfattande nytillskott av bostäder i attraktiva stadsmiljöer är en nödvändighet. Kommunen vill och kan genom sitt markinnehav vara en aktiv spelare som tar ansvar för att Ulleråker i allt från struktur till detalj genomsyras av långsiktig hållbarhet och hög kvalitet.

Nytänkande och långsiktighet ska prägla den fortsatta utvecklingen av Ulleråker. Bred samsyn kring riktning, vilja och drivkraft är också grundläggande och en självklar del av visionen för områdets utveckling. Tydliga system för kvalitetssäkring, kontroll och uppföljning tillsammans med en öppenhet gentemot omvärldens utveckling ska tillsammans utgöra grunden i arbetet med det Ulleråker som ska vara attraktivt idag, imorgon och för framtida generationer.

1. Förutsättningar	sid 9
--------------------	-------

2. Vision, mål och strategier	sid 25
-------------------------------	--------

3. PROGRAMFÖRSLAGET

Programförslaget i korthet ...	sid 32
En tät bebyggelse av hög kvalitet ...	sid 34
Service och verksamheter för en levande stadsmiljö ...	sid 40
Offentliga rum i en tät och grön stadsdel ...	sid 44
Vardagsresor för en hållbar stad ...	sid 53
En god vattenmiljö ...	sid 58

4. Utveckling och genomförande	sid 63
-----------------------------------	--------

5. Konsekvenser	sid 73
-----------------	--------

6. Bilagor och utredningar	sid 77
----------------------------	--------

Programförslaget

Planprogrammet ska konkretisera hur förutsättningar, visioner och mål hanteras i Ulleråker. Dessa ska synliggöras och preciseras i en stadsbyggnadsstruktur som övergripande visar inriktningen för hur stadsdelen kan ordnas i kvarter, gator och platser, samt hur principer för en god stadsmiljö, hållbara vardagsresor och en hållbar vattenmiljö kan hanteras.

Programförslaget i korthet

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. Bebyggelsetätheten grundar sig på en avvägning mellan dess påverkan på stadsmiljön och att nå programmets mål för goda stads- och vattenkvaliteter. Den nya bebyggelsens utbredning och avtryck ska ta hänsyn till åsen som vattentäkt, tillvarata viktiga kultur- och naturvärden och möjliggöra attraktiva och levande stadsmiljöer med kvarter och platser som knyts samman i ett finmaskigt nät av gator och stråk.

Bebyggelsens täthet balanseras med en god tillgång till gröna rekreationsområden, parker och torg. De flesta kvarter gränsar till en större offentlig plats. Många av platserna binds samman av ett nytt centralt beläget kollektivtrafikstråk som utgör en av flera länkar till omgivande stadsdelar. Till stråket byggs en ny bro över Kungsängsleden som överbryggas barriären där emellan. Stadsdelens centrum är det centrala torg som samlar mycket av den kommersiella och offentliga servicen kring sig. Här kan också ett av kollektivtrafikens hållplatslägen finnas, medan ytterligare ett kan lokaliseras vid Hospitalet längre norrut.

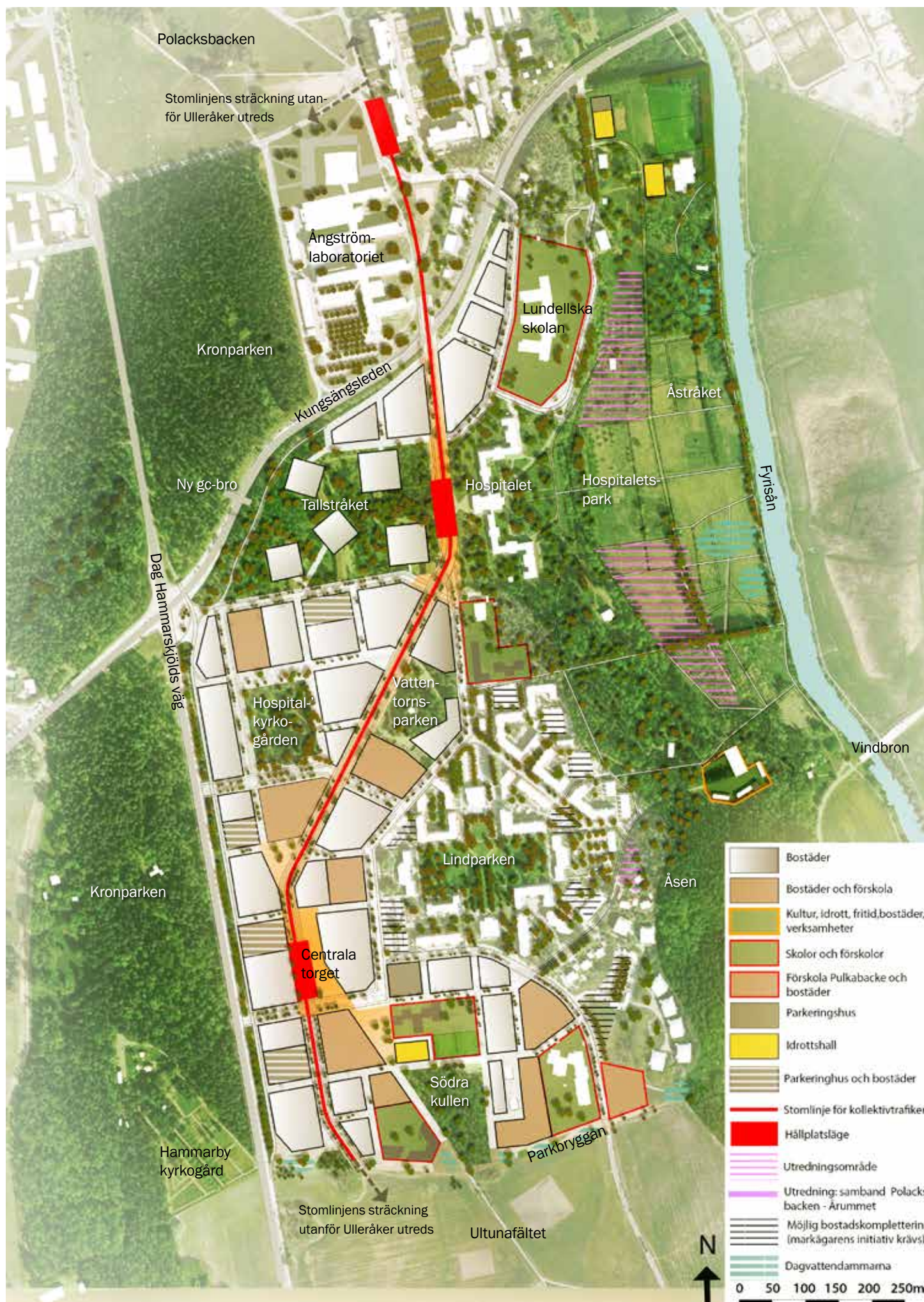
En av de viktigaste principerna i Ulleråkers utveckling är att bidra till att skydda åsen som dricksvattentäkt för Uppsala. Det är också viktigt att kunna minska den klimatpåverkan som kommer av vår livsstil och våra transporter. En god tillgång till kollektivtrafik och en prioritet för gång- och cykeltrafik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

Sammantaget redovisar programförslaget hur och var tillkommande bebyggelse kan ske med hänsyn till vatten, natur- och kulturvärden, i en täthet som möjliggör en levande stadsdel med ett brett utbud av bostäder, verksamheter och attraktiva offentliga platser. Planprogrammet visar också hur hållbara vardagsresor kan ske, samt hur grund- och ytvattnet kan värnas.

Programförslaget inrymmer cirka 7 000 bostäder. Den genomsnittliga våningshöjden är ca 7 våningar, men höjderna föreslås variera mellan 4–14 våningar över programområdet.

När antal bostäder anges utgår det från en vedertagen schablon där varje bostad i snitt beräknas uppta 100 kvadratmeter, inklusive väggar och gemensamma utrymmen som trapphus, förrådsutrymmen och liknande. Antalet bostäder kan därmed variera beroende på lägenhetsstorlekar inom ramen för samma exploateringsmängd. Programområdet rymmer cirka 7 000 000 kvadratmeter bruttoarea bostadsyta (den sammanlagda arean av alla våningsplan, inklusive ytterväggar) vilket alltså beräknas motsvara cirka 7 000 bostäder.

Genom sitt markinnehav har kommunen möjligheter att styra exploateringen innehåll i avtal vid markanvisningar för att uppnå blandade bostadsstorlekar samt en variation i upplåtelseformer. Målet är att en tredjedel av tillkommande bostäder ska vara hyresrätter.



Stadsbyggnadsstrukturen redovisar kvarter, gator, parker och naturområden. En ny tät stadsbebyggelse koncentreras kring stomlinjen för kollektivtrafiken som är Ulleråkers nya urbana stråk.

En tät bebyggelse av hög kvalitet

Den nya bebyggelsen i Ulleråker ska spegla vår samtid, både i form och i innovation. Det kan nås med högt ställda förväntningar på den arkitektoniska gestaltningen i kombination med de senaste beprövade tekniska lösningarna. En blandning av bostadstyper och upplåtelseformer ska utgöra basen i området, som ska präglas av mångfald.

Stadsstruktur

Ulleråkers nya stadsbyggnadsstruktur har utformats efter platsens förutsättningar och uppsatta mål. Ulleråker ska utvecklas till en livfull stadsdel med en närhet till gröna områden och med goda samband med omgivande stadsdelar. Den nya bebyggelsen ska uppföras med hänsyn till viktiga delar av den befintliga kultur- och naturmiljön.

Människor ger liv till stadsrummen och skapar underlag för service och kollektivtrafik. En social och fysisk täthet med platser där många människor möts och vistas är den bas som ger de stadsmässiga kvaliteter som utmärker en stadsdelskärna. Ulleråker ska därför upplevas ha en tät dynamisk skala med en närhet till attraktiva offentliga platser och med ett utåtriktat nyttjande av bottenvåningarna. Tätheten innebär en resurseffektiv användning av marken, den täthet som koncentrerade områden med bostäder skapar balanseras upp med stora grönområden. Den täta och funktionsblandade staden ger även möjlighet att nå det man behöver inom gång- och cykelavstånd och ger kortare resor i vardagen.

Som en del av ambitionen att skapa stadsvärden består strukturen i huvudsak av ett stadsmönster med kvarter som knyts ihop med offentliga platser och parker genom ett finmaskigt nät av gator och stråk. Där strukturen möter den bevarade tallmiljön vävs byggnads- och naturstrukturen ihop till kvarter placerade i parken.



Vy från Kungsängen mot åsen. Illustration Sweco.



Vy från Kungsängsfältet in mot staden, med slottet och domkyrkan till höger i bild. Illustration Sweco.



Visionsbild som visar den nya bron över Kungsängsleden med stomlinje för kollektivtrafiken söderut in i Ulleråker. Bron och den nya kollektivtrafikgatan ansluter till Ulleråkersvägen som syns i bilden, med Asylenområdet i fonden. Illustration EGA Erik Giudice Architects.

Den nya kvartersstrukturen i Ulleråker bärs upp av det kollektivtrafikstråk som löper centralt genom området. Gatan blir den länk som binder samman Ulleråker med Ultuna i söder och områdena kring Polacksbacken i norr, samt stadens centrala delar i dess förlängning. Inom Ulleråker knyts karaktärsfulla platser, parker och torg till stråket. Längs de centrala delarna av kollektivtrafikstråket finns också huvuddelen av områdets service och handel. Tillsammans med de offentliga platserna skapas förutsättningar för ett spännande och händelserikt stadsrum att passera och att vistas i.

Från kollektivtrafikstråket förgrenar sig mindre gator in i ett rutnät. Strukturen är upplagd så att nästan alla kvarter på någon sida vänder sig mot park, torg eller annan öppen plats. Även om bebyggelsen är tät ska det aldrig vara långt till platser med grönska. Även kvarterens gårdar, tak och fasader ska bidra till upplevelsen av en grön stadsdel. Möjligheten att spara befintliga träd på kvarterens gårdar och utemiljöer ska uppmärksammas i den fortsatta planeringen och utbyggnaden.

Den nya bebyggelsen ska möta den gamla respektfullt och stärka de kulturhistoriska miljöerna i stadslandskapet. För att förtydliga den historiska läsbarheten ska siktlinjer tas tillvara. Ulleråkersvägen centreras med Asylen i fonden och en del av kollektivtrafikstråket riktas för att få Hospitalet i blickfånget. Väster om Hospitalet tillkommer ny bebyggelse i formen ”kvarter i park” där möjligheten till ett respektfullt möte med institutionsmiljön sammanfaller med områdets naturvärden.

Den nya bebyggelsens höjd mot Ulleråkersvägen ska förhålla sig till den befintliga bebyggelsen på den motstående sida. Längs med Dag Hammarskjölds väg ska bebyggelsen hjälpa till att stärka gatans värdighet som processionsväg. Husen placeras en bit in från gatan och ger plats för träd däremellan för att anknyta till den historiska samhörigheten med Kronparken. Den befintliga skogsklädda kullen i sydvästra delen av programområdet bevaras för att bibehålla upplevelsen av en entréport till Kronparken. Bebyggelse längs Dag Hammarskjölds väg ska inte förändra upplevelsen av gatans rytm och axialitet och bör därför utformas med en mindre grad av variation och ett lugnare uttryck. Det är av vikt att byggnaderna här i sin arkitektur bär upp sin roll som stadsfront mot vägen.



Visionsbild som visar Dag Hammarskjöldsväg när ny vegetation etablerats och vuxit upp i den långsträckta parkremsan som föreslås mellan vägen och den nya bebyggelsen. Illustration EGA Erik Giudice Architects.

Med en ny bro över Kungsängsleden kommer byggnaderna i den norra delen av Ulleråker vända sig lika naturligt mot Ångströmlaboratoriet som mot Ulleråker och har därmed potential att bilda en länk mellan de båda områdena.

Platsen för den före detta panncentralen har ett bra läge att utveckla för kultur, idrott och fritidsverksamhet. Området kan även innehålla bostäder eller småskalig verksamhet om det kan ske med hänsyn till grundvattenskyddet.

Ulleråkers nya bebyggelse delas in i en nordlig och en sydlig del av det genomgående tallstråket som är drygt 200 meter brett. Tallstråket bebyggs med "kvarter i park" för att skapa kontinuitet i såväl stadsdelens bebyggelse som i det ekologiska spridningssamband som värnas. Bebyggelsen i tallstråket behöver anpassas i höjd och placering till tallarna för att säkerställa solbelysta trädkronor och en möjlighet till återväxt. Lämplig höjd på bebyggelse inom tallstråket är cirka fyra våningar, men exakt placering och höjd utreds vid fortsatt planering.

I övriga områden varierar bebyggelsehöjden mellan 4 till 12 våningar. Vissa platser kan ha en högre bebyggelse, cirka 14 våningar, där höjden markerar platsen och bidrar till en dynamik i stadsrummet. Det kan vara aktuellt bland annat i områdets centrala delar vid torgen, vid parken kring det gamla vattentornet och vid programområdets södra gräns. Strategiska lägen för högre bebyggelse utreds vidare i fortsatt planering. Den genomsnittliga våningshöjden för tillkommande bebyggelse i Ulleråker är cirka sju våningar.

Den nya bebyggelsens centrala delar är något tätare och högre än andra nybyggnadsprojekt i Uppsala, som delar av Kungsängen eller Rosendal, men inte lika tätt som motsvarande projekt i Stockholm som Hornsbergsstrand eller Liljeholmskajen.

En visuell mångfald

Planprogrammets inriktning är en tät stadsmiljö. Bebyggelsen i Ulleråker ska ha en genomtänkt variation i skala och karaktär. Öppningar i kvarteren som skapar variation, visulla kopplingar mellan gator och gårdarnas grönska samt möjlighet till passage ska övervägas i förhållande till kvarterens storlek. Variationen i höjd, fasadlängd och avstånd mellan



Schematisk bild över möjlig bebyggelse i tallstråket. Illustration EGA Erik Giudice Architects.

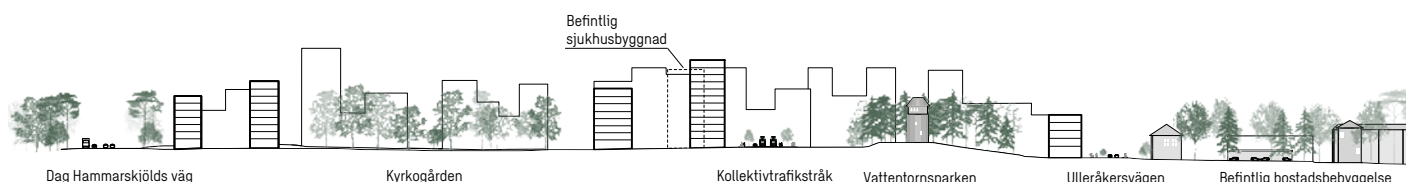
portiker och öppningar bör samordnas beroende på vilken sorts gata kvarteret vänder sig mot. Bebyggelsen ska upplevas lugn och mer sammanhållen mot befintlig bebyggelse och mot Dag Hammarskjölds väg och mer dynamisk och variationsrik mot till exempel kollektivtrafikstråket.

Under områdets utbyggnad kommer idéer kring markanvändning och bebyggelseutformning att utvecklas. Variationen i bebyggelsen kan handla om typologier och innehåll, olika grad av täthet, olika höjder, färger och material. Kommande detaljplaner bör reglera ramarna för bebyggelsen och de viktigaste frågorna, men bör också vara flexibla för att inte hindra smarta, men i nuläget okända, lösningar.

En viktig aspekt för upplevelsen av bebyggelsens kvalitet är bostadsgårdarnas utformning och funktion. Genom de storkvarter som föreslås inom området kan halvoffentliga stråk som luckrar upp den täta bebyggelsestrukturen bli en upplevelsemässig tillgång.

Inför markförsäljningar kan kommunen inspirera marknaden att leverera kvarterslösningar med bebyggelse och gårdar som präglas av hög kvalitet och idériedom i såväl gestaltning som val av tekniska system och innehåll.

Markanvisningsprocesserna kan också säkerställa ett blandat utbud av bostäder genom



Sektion genom Ulleråker från Dag Hammarskjölds väg, genom Hospitalskyrkogården och Vattentornsparken, till Ulleråkersvägen och den befintliga bostadsbebyggelsen öster om Ulleråkersvägen. Principer för hushöjder inom Ulleråker utgår från ett respektfullt möte med befintlig bebyggelse (generellt 4-6 våningar mot Ulleråkersvägen) och ett stadigt möte med Dag Hammarskjölds väg med en mindre grad av variation i höjd och uttryck. Däremellan, längs stadsdelens kollektivtrafikstråk och andra nya gator och stråk i stadsdelen varierar bebyggelsen mellan 4-12 våningar, med inslag av 14 våningar där viktiga platser markeras. Illustration Sweco.



Schematisk exempelbild på variation i ett kvarter vid Dag Hammarskjölds väg och kollektivtrafikstråket. Intrycket är mer sammanhållet med en mindre grad av variation mot Dag Hammarskjölds väg. Mot kollektivtrafikstråket tillåts en större variation i volymer och uttryck. Portiker skapar samband mellan kvarterens gårdar och omgivande gator. Taktytor kan nyttjas för grönska och som kompletterande gårdsfunktioner. Illustration EGA Erik Giudice Architects.

exempelvis variation av bostadsstorlekar, bostadstyper och upplåtelseformer så att Ulleråker kan vara en stadsdel för alla och för hela livet. Större kvarter ska delas in i flera fastigheter som ägs och bebyggs av olika byggherrar. Flera aktörer inom samma kvarter ger goda förutsättningar för en varierad arkitektur, en visuell mångfald och ett varierat innehåll.

En stad i ögonhöjd

I Ulleråker ska en stor medvetenhet och idériakedom prägla byggnadernas bottenvåningar. Detta är något som bör ta sig uttryck i såväl användning som i gestaltning. Med lokaler för olika typer av verksamheter i bottenvåningar längs stadsdelens större gator och i synnerhet i närheten av kollektivtrafikens hållplatslägen läggs grunden för en livfull stadsdel. Eftersom en stor del av vår upplevelse av stadsmiljöer präglas av hur bottenvåningarna utformas ska tumregeln vara att samtliga bottenvåningar, oavsett läge och funktion, ska utformas för att bidra till upplevelsen av stadsdelen i marknivå.

Områdets bottenvåningar ska präglas av en täthet av entréer, variationer, kvalitet, händelserikedom och lekfullhet, vilket även ska gälla områdets parkeringshus. Upplevelsen av bottenvåningarna ska också präglas av byggnadens höjd, varför skalan närmast de gående särskilt ska uppmärksammas. Byggnader kan till exempel få indragna våningsplan över en viss nivå.

Utredningsområden för bebyggelse

I strukturen markeras två utredningsområden för bostadsbebyggelse i anslutning till Hospitalets parkmiljöer och åstråket. Den platta av åsen som Hospitalet vilar på utgör en tydlig topografisk avgränsning i väster och den del av åstråket som omfattas av strandskydd

begränsar utbredningen av bebyggelsen mot öster. Hospitalet med dess barockinspirerande parkanläggning har en tydlig symmetriaxel och siktlinje österut mot Fyrisån och det öppna landskapet. Detta är ett kulturhistoriskt värde som markeras i parkens utformning. Det centrala parkrummet mellan Hospitalet och Fyrisån kan formas och förstärkas av bebyggelse på båda sidor. På vilket sätt bebyggelsen kan integreras och samspela med de kulturhistoriska kvaliteterna i parkgestaltningen och samtidigt bidra till att den offentliga miljön i årummet behöver utredas vidare i en fördjupad studie för området. Tillgängligheten till området behöver också studeras för att kunna inordnas i en parkmiljö. Angöringstrafiken ska vara underordnad upplevelsen av parkmiljöerna.

Hospitalets upphöjda placering är en viktig del av områdets karaktär och byggnadshöjderna bör därför begränsas till en skala där Hospitalet fortfarande råder över årummet. Utredningsområdet bedöms kunna innehålla omkring 500 bostäder och kompletterande verksamheter om byggnader uppförs i en fyra våningsskala, med inslag av en femte våning. Bebyggelsen ska förhålla sig till landskapet på ett sätt som inte förtar upplevelsen av det historiska landskapsrum som breder ut sig nedanför åsen i området längs Fyrisån.

Att bygga i anslutning till årummet ska göras med hänsyn till riksintresset för kulturmiljövården och bebyggelsens höjd, typologi, karaktär och övriga utformning ska därför studeras och utredas vidare. En fördjupad utredning ska ge en vägledning för hur en utveckling av bostadsbebyggelse i årummet kan utformas och hanteras utifrån nämnda aspekter.

Utöver detta ska lämplig bebyggelse och omfattning inom ett mindre område vid Henry Säldes väg studeras med hänsyn till åsen och naturområdet.

Fortsatt arbete:

Kvalitetsprogram för bebyggelse och kvartermark

Ett kvalitetsprogram för bebyggelse och kvartermark ska konkretisera och fördjupa planprogrammets vision och mål för Ulleråkers nya bebyggelse. Kvalitetsprogrammet ska ge vägledning och riktlinjer till de aktörer, byggherrar och arkitekter som deltar i områdets utveckling.

Service och verksamheter för en levande stadsmiljö

Ulleråker ska utvecklas till en levande och blandad stadsdel med både bostäder, handel, service, skolor, förskolor, idrott, kultur och andra verksamheter som utgör viktiga delar av stadslivet. 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 och med god tillgänglighet till kollektivtrafik. En viktig del i att uppnå visionen för Ulleråker är därför att skapa goda förutsättningar för ett rikt och kvalitativt serviceutbud, genom att säkerställa möjlighet till bärkraft för kommersiell service och möjliggöra för synergier mellan offentliga och kommersiella aktörer. Målpunkter för idrott, fritid och kultur är viktiga för att främja en aktiv vardag för människor oavsett bakgrund, ålder och ekonomiska förutsättningar. Viktiga målpunkter kan skapas inomhus såväl som i det offentliga rummet och de kan i vissa fall skapa rörlighet från andra stadsdelar till Ulleråker. Som en del av en hållbar vardag ska även föreningslivet ges goda möjligheter inom området.

Näringsliv och arbetsplatser

Ulleråker ligger mitt i det så kallade kunskapsstråket, den ansamling av universitet och forskningsmiljöer som ligger som på ett pärlband från centrala staden ut till Ultuna. Utbyggnaden av Ulleråker skapar en unik möjlighet att fysiskt binda samman Campus Ultuna, SLU och Green Innovation Park med Uppsala universitets campusområden i stadens centrala delar. Med fokus på innovation i små och medelstora internationellt konkurrenskraftiga företag och med kopplingar till utbildnings- och forskningsverksamheten i Uppsala ska näringslivet i Ulleråker och "kunskapsstråket" utvecklas på bästa tänkbara sätt. De förutsättningar som följer av Ulleråkers läge inom kunskapsstråket vad gäller marknad för mindre lokaler för företagande, exempelvis kunskapsföretag, ska tas tillvara i utvecklingen av området. Arbetsplatser och kontorslokaler för en- och flerpersonsföretagande ska även kunna utvecklas i kombination med bostäder och integreras med lägenheter i den nya bebyggelsen. De arbetsplatser som kan tillskapas i stadsdelen gör att Ulleråker kan utvecklas till en levande stadsdel under dygnets alla timmar.

Offentlig och kommersiell service

Ulleråker ska vara en funktionsblandad stadsdel där vardagens behov kan tillgodoses. Det är därför viktigt att bereda plats för service av olika slag, för människor i olika skeden av livet. Till en fungerande stadsdel hör verksamheter av både kommersiell och offentlig karaktär.

I stadsdelen ryms kommersiell service som kan sörja för områdets, och till viss del även omgivningens, behov. Sammantaget bedöms programmets inriktning med cirka 7 000 nya bostäder ge ett underlag för kommersiell service som svarar mot kommunens mål om närhet mellan bostäder och service för det dagliga livet i den egna stadsdelen. I den marknadsanalys som är ett underlag till planprogrammet bedöms stadsdelen fullt utbyggd generera underlag för kommersiella lokaler motsvarande cirka 12 500 kvm bruttoarea. Därtill tillkommer lokaler i främst bottenvåningar för offentlig service, verksamheter och föreningsliv.

Huvudsaklig tyngdpunkt för lokaler för service föreslås i bebyggelsens bottenvåningar kring det centrala torget och det södra hållplatsläget, där tillgängligheten är som högst och där framkomligheten för varutransporter är god. Här finns goda förutsättningar för exempelvis dagligvaruhandel, vårdcentral, butiker, caféer och restauranger. Även längs hela kollektivtrafikstråkets sträckning, mot Dag Hammarskjölds väg, i strategiska lägen mot parkbryggan samt i områdets norra delar ska lokaler i bottenvåningen tillskapas. Därtill ska parkeringshus kunna rymma lokaler för service tillsammans med besöksparkering. Placering och omfattning på lokaler i bottenvåningar utreds vidare i fortsatt planering.

Lokaler för till exempel arbetsplatser, vårdcentral, bibliotek och andra publika verksamheter bör lokaliseras i samspel med den kommersiella servicen samt andra viktiga målpunkter som skolor och idrottsanläggningar, för att stärka viktiga mötesplatser och stråk inom området.

Kultur, idrott och fritid

I Ulleråker finns goda förutsättningar att i samverkan med föreningslivet skapa möjligheter till en bredd av kultur, fritid, lärande, idrott och spontana aktiviteter. För den organiserade idrotten samt för allmänhetens och skolornas behov föreslås en kapacitet som motsvarar tre fullstora idrottshallar i Ulleråker. Dessa lokaliseras till två områden. I norra delen av åstråket inom Ulleråkersområdet kan det befintliga idrottsområdet utvecklas med motsvarande två idrottshallar samt en 11-mannaplan utomhus med tillhörande läktare. Här kan även andra ytor för idrott och aktivitet, till exempel basket, skateboard och utegym anläggas som en del i idrottsområdet. I södra delen av Ulleråker, nära det centrala torget, skolor, förskolor och parker, skapas förutsättningar för ytterligare en idrottshall samt en bollplan. Utanför idrottshallen finns Aktivitetstorget som utvecklas för spontanidrott och häng. Det centralt belägna idrottsområdet blir en viktig del av Ulleråkers stadsdelscentrum som ska vara levande och tryggt såväl dag som kväll.

Mot bakgrund av att intresset för det organiserade idrottandet sjunker är det också viktigt att tillgodosätta möjligheten att delta i mer spontana aktiviteter som är tillgängliga för alla oavsett personliga förutsättningar såsom kön, bakgrund, ålder och ekonomiska resurser. Ett sätt att möta nya behov och en bredare målgrupp i Ulleråker är att skapa en mångfunktionell mötesplats för olika fritids-, kultur- och idrottsaktiviteter i och kring den gamla panncentralen, belägen på åsen öster om det befintliga bostadsområdet kring Lindparken. Denna mötesplats kan utvecklas inomhus såväl som utomhus, och med en tydlig koppling till åstråket och de aktivitetsytor som erbjuds där. Platsen ska också utvecklas som ett entréområde till skogsområdet på åsen. Målsättningen är att mötesplatsen för fritids-, kultur- och idrottsaktiviteter blir ett viktigt lokalt besöksmål som dessutom lockar besökare från andra stadsdelar.

På olika platser inom Ulleråker skapas dessutom offentliga platser för lek, spontana idrotter och aktiviteter. Dessa ska utvecklas för att möta olika gruppers behov, med stort fokus på jämställdhet



Foto Stewen Quigley

och möjligheten att skapa mötesplatser för blandade åldrar.

Att arbeta aktivt med att skapa bästa förutsättningar för den organiserade idrotten, föreningslivet, för spontana aktiviteter och ett breddat utbud i samarbete mellan idrott, fritid och kultur, med aktiviteter och mötesplatser för alla åldersgrupper, utgör ett viktigt led i arbetet med social hållbarhet. I förlängningen kan satsningarna medföra positiva effekter på folkhälsa, jämställdhet, integration och på stadens och stadsdelens attraktivitet.

Möjligheter att samlokalisera eller integrera lokaler och ytor för kultur och fritid med stadsdelens skolor och stadsdelscentrum bör också särskilt uppmärksammas. Lokaler för kultur och fritid och "föreningslokaler" ska få förutsättningar att kunna utvecklas i stadsdelens bottenvåningar integrerat med den nya bostadsbebyggelsen. I utvecklingen av Ulleråker ska möjligheterna till en god och mångsidig fritid tillgodoses i takt med att stadsdelen växer och allt fler barn, ungdomar, vuxna och seniorer bor och vistas i stadsdelen.

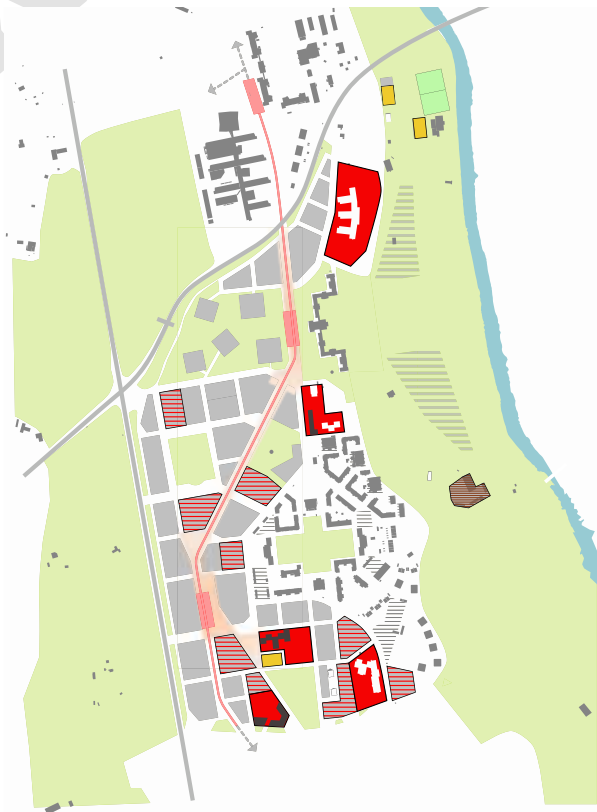
Skolor och förskolor

När Ulleråker byggs ut behöver befintliga skolor utvecklas och nya skolor etableras. Närhet till natur och parker samt till kollektivtrafikens hållplatser är styrande för placeringen. Skolorna i området koncentreras i huvudsak till två områden i stadsdelen; ett i norra delen och ett i södra delen.

I norra Ulleråker möjliggörs en utbyggnad av Lundellska skolan. En mindre skoltomt föreslås även kunna planläggas strax söder om Hospitalet, längs Ulleråkersvägen. Idrottsområdet i norra delen av åstråket kan nyttjas för skolornas behov dagtid och för främst föreningslivet på kvällar och helger.

I södra delen av Ulleråker föreslås två nya skolor längs det viktiga offentliga stråk som kopplar området till stadsdelens centrala torg och hållplatsen för kollektivtrafikens stomlinje. Stråket föreslås utvecklas med särskilt fokus på barn och ungdomars upplevelser och trygghet. Idrottshallen och bollplanen intill skolorna nyttjas för skolans behov dagtid och för allmänhetens behov på helger och kvällar. Läget intill Aktivitetstorget och Södra kullen, som utvecklas som offentliga platser, möjliggör för goda synergier mellan skolornas friytor och de allmänna platserna. Ekuddens skola kommer att finnas kvar och möjligheten till en mindre utbyggnad kan studeras.

Skolor bör utgöra en del av ett mångfunktionellt stadsliv då delar av skolornas lokaler kan nyttjas av föreningar och kursverksamheter kvällstid. Samnyttjande av såväl lokaler som friytor ger vinster inte



Föreslagna lägen för skolor, förskolor och idrottshallar i Ulleråker

bara genom en effektivare markanvändning utan bidrar också till en mer levande stadsdel under en större del av dygnet och året.

Nya förskolor ska etableras mer utspritt i området. Större förskolor med 6–8 avdelningar utvecklas bäst tillsammans med skolorna för att möjliggöra för samordning av storkök, leveranser etc. Mindre förskolor med 2–4 avdelningar lokaliseras i bottenvåningar på bostadshus med gård som ordnas inom kvarteren. Även förskolor i bostadskvarter ska placeras för att tillgodose närhet till parker och natur. I strukturen pekas ett antal kvarter ut som lämpliga för förskolor, men möjligheten till förskolor kan komma att prövas över hela programområdet som integrerade delar av bottenvåningar och bostadsgårdar.

UTKAST

Offentliga rum i en tät och grön stadsdel

Ulleråker ska utvecklas med en tydlig struktur av offentliga rum som bidrar till stadsdelens identitet och till de boendes livskvalitet. De offentliga rummen är viktiga mötesplatser för människor i vardagen. De ska kunna möta olika målgruppers behov och önskemål och ska utformas för att vara tillgängliga för alla. En grönskande karaktär ska finnas i såväl parker som på gator och torg. Platser med olika karaktär integreras i stadsstrukturen för att skapa närhet till viktiga vardagskvaliteter. Variationen mellan historiskt viktiga platser och nya offentliga rum med en samtida prägel knyter också samman Ulleråkers historia med dess framtid. Offentlig konst ska vara ett naturligt inslag i Ulleråkers stadsrum.

Ulleråker har också med sitt läge goda förutsättningar att erbjuda ett varierat stadsliv med direkt närhet till stora park- och naturområden. Kopplingar som ökar tillgängligheten till omgivningen utgör viktiga delar av förslaget, för att uppnå målet om en väl integrerad stadsdel som är enkel att nå och besöka och där omgivande rekreationsområden upplevs som lättillgängliga. Stora delar av skogsmarken inom Ulleråker försvinner när stadsdelen utvecklas, men där viktiga ekologiska spridningssamband har identifierats så bevaras delar av skogliga livsmiljöer som integrerade delar av den nya stadsstrukturen.



Visionsbild som visar det centrala torget med hållplats sett från söder. EGA Erik Giudice Architects.

Ett urbant stråk med mötesplatser

Kollektivtrafikstråket som sveper genom Ulleråkers täta och varierande bebyggelse, förbi några av stadsdelens karaktärsfulla parker och platser, utvecklas med fokus på stadsliv. Hit koncentreras handel, service och verksamheter i husens bottenvåningar. Som en del av stråket föreslås också en ny bro över Kungsängsleden för kollektivtrafik, cykeltrafik och gående. Bron utgör en ny länk som kopplar samman Ulleråker med omgivningen på ett gent sätt.

Kollektivtrafikstråket, med breda zoner för stadsliv närmast bebyggelsen, har mycket goda förutsättningar att bli ett levande stråk med en varierad karaktär och med funktioner är flexibla över tid. Här kan bland annat uteserveringar, marknadsstånd, generösa publika sittplatser, träd, blomsterplanteringar och konst ta plats. Soliga platser med gott mikroklimat tas tillvara längs stråket.

De två hållplatslägen som föreslås längs med stråket kommer skapa förutsättningar för livfulla mötesplatser. Det södra hållplatsläget inom Ulleråker utvecklas som stadsdelens huvudsakliga centrum med ett nytt stadsdelstorg.

Ulleråkers parker och torg

När Ulleråker utvecklas till en tät stadsdel identifieras och utvecklas de parker och platser inom stadsdelen som har höga natur- och kulturvärden och som därmed är viktiga för stadsdelens funktion, identitet och karaktär. Dessa platser tas tillvara och integreras som viktiga delar i en tät och grön stadsdel på historisk mark. Därtill skapas nya platser med en samtida prägel för att möta nya behov och nya önskemål. Ulleråkers utveckling följer kommunens riktlinjer för parker i Uppsala.

Stadsdelspark:

1 och 2: Åstråket och Hospitalets park

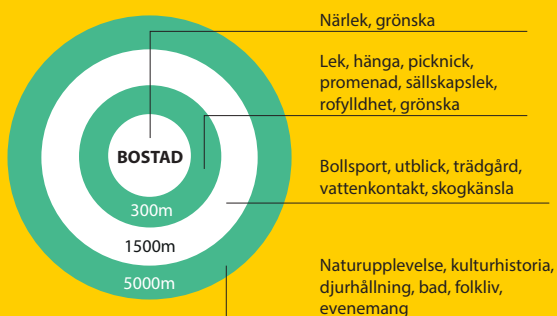
Åstråket som löper längs Fyrisåns västra strandkant är mycket populärt och har ett starkt identitetsvärde för hela Uppsala. Dess lummiga och artrika natur- och parkmiljö utgör, tillsammans med de kulturhistoriskt värdefulla park- och trädgårdsanläggningarna öster om Hospitalet, unika kvaliteter inom Ulleråkers programområde och i Uppsala i stort. Parken som förbinder Hospitalets pampiga byggnad, belägen på en platå upphöjd över årummet, med Fyrisån är inspirerad av barocka ideal med en tydlig centralaxel och fria siktlinjer. Park- och trädgårdsområdena är idag delvis igen-vuxna. Kvar finns dock spår av odling och tydliga strukturer som alléer, parkvägar och fruktlundar. Längre norrut längs åstråket, öster om det gamla Kronobränneriet, kan



Tillgångsanalys enligt parkplanens riktlinjer för närhet mellan bostad och park. Infärgade gröna områden har tillgång till stadsdels- och/eller kvarterspark inom 300 m från bostaden.

Uppsalas parker – riktlinjer & parkplan

Parkutvecklingen i Uppsala grundar sig på riktlinjer för Uppsalas parker. I parkplan för Uppsala stad visas hur mål och riktlinjer ska förverkligas. Det skall finnas parker för samhällsnytta, för alla, nära, de skall vara vackra och grönskande, kulturhistoriska, för biologisk mångfald och för att begränsa klimatpåverkan. I parkplan för Uppsala anges även riktlinjer för närhet mellan bostad och park- och naturområden.



även spår av den gamla Sandviksskällan skönjas, även om vattenspegeln inte finns kvar idag. Parkmiljön som omgärdade källan benämns ibland som Engelska parken. Denna upplevs än idag som en lummig lundmiljö med stora uppvuxna lövträd. Park- och trädgårdsanläggningarna i årummet har historiskt sett varit omfattande anläggningar då sjukhusområdet var självförsörjande. De användes också för patienternas välbefinnande och tillfrisknande.

Åstråket och Hospitalets barockinspirerade park föreslås utvecklas som en resurs för boende i Ulleråker som också lockar besökare från hela Uppsala. Den upprustning av parkmiljön och åstråket som föreslås tar tillvara områdets befintliga och kulturhistoriskt viktiga kvaliteter samtidigt som viktiga nya funktioner som dagvattendammar, idrottsplaner, utegym, lek och aktivitet och odlingsmöjligheter integreras. Stora öppna gräsytor mellan Hospitalet och ån passar för större evenemang som kan ta plats i området.



Visionsbild som visar en möjlig utveckling av åstråket och parken vid Hospitalet. Illustration Sweco.

Norra delen av åstråket, närmast Kungsängsleden, inrymmer idag idrottsytor och en mindre idrottshall som tillhör Lundellska skolan. Inom detta område föreslås en fortsatt utveckling med fokus på idrott med idrottshallar, bollplaner och andra aktivitetssytor. Området blir en direkt förlängning av det evenemangs- och aktivitetsområde som planeras längs åstråket norr om Kungsängsleden (Södra åstråket). Lundellska skolans idrottshall är belägen inom det område som omfattas av strandskydd och den fortsatta utvecklingen av idrottsområdet i åstråkets norra del kan innebära ett dispensförfarande eller att ett upphävande av strandskyddet provas i samband med detaljplanläggning.

Genom att strandskyddet på 100 meter i övrigt respekteras och den naturliga strandlinjen bevaras kommer åstråket även fortsatt att vara ett grönt stråk som utvecklas för att bibehålla och stärka förutsättningarna för biologisk mångfald. Den södra delen av åstråket i Ulleråker utgör också ett entreområde till de värdefulla naturområden som återfinns längre söderut.

Kvartersparker:

3: Tallstråket

I Ulleråker finns idag ett mycket stort antal grova tallar som utgör en viktig del i ett stadsövergripande spridningssamband för skyddsvärda arter, till exempel Reliktbocken som lever i barken på gamla solbelysta tallar. Tallmiljöerna är också karaktärsfulla miljöer som är starkt förknippade med Ulleråker. Många av de grövsta tallarna finns kvar från tiden då den kungliga jaktparken Kronsåsen anlades men delar av området har med tiden omvandlats till parkmiljöer med gräsmattor, tallar och bebyggelse. När Ulleråker blir en tätare stadsdel fortsätter denna utveckling genom att delar av det sammanhängande tallbeståndet bevaras.

som en del i en urban och särpräglad parkmiljö där habitat och spridningsfunktioner integreras i stadsmiljön på ett robust sätt.

Tallstråkets läge och omfattning utgör ett respektfullt möte med Hospitalet där hänsyn tas till byggnadens utbredning och fria läge. Stråkets läge och omfattning är anpassat med hänsyn till det ekologiska spridningssambandet, med målsättningen att tallstråket ska vara en långsiktigt robust spridningsväg för tallevande arter. Bebyggelsekvarter integreras i tallstråket, i huvudsak på de ytor som redan idag är ianspråktaga för bebyggelse och angöring. Samtidigt begränsas den nya bebyggelsens höjd för att säkerställa ekologisk hänsyn. Spridningsvägens ekofunktionalitet och parkens offentliga karaktär ska vara i fokus när bebyggelsen i tallstråket studeras vidare i kommande skeden.

Delar av tallstråket kan utvecklas med lek- och aktivitetsytor, öppna gräsytor för picknick och spontanidrott samt med sittplatser för lugnare vistelse. Andra delar utvecklas med stort fokus på naturmarkens kvaliteter men med gångvägar och sittplatser som tillgängliggör området. De högresta tallarna är viktiga för karaktären och identiteten i området och kan lyftas fram och synliggöras genom en parkutveckling. Tallstråket kan bli en mycket särpräglad och levande parkmiljö som även kan utvecklas för pedagogiska syften.

Parker och torg

1. Åstråket
2. Hospitalets park
3. Tallstråket
4. Vattentornsparken
5. Lindparken
6. Södra kullen
7. Parkbryggan
8. Parktorget
9. Centrala torget
10. Aktivitetstorget

Stråk

- A. Polacksbacken–Fyrisån
 B. Kronparken–Tallstråket–Fyrisån
 C. Nordvästra entrén–Emmy Rappes väg–Fyrisån
 D. Centrala torget–Aktivitetstorget–Södra kullen
 E. Parkbryggan
 F. Åstråket
 G. Parktorget–Lindparken–Åsen
 H. Ulleråkersvägen–Lindparken–Södra kullen



Parker, torg och stråk, ekologiska spridningsvägar samt Linnéstigar och Gula stigen



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

4: Vattentornsparken

Vattentornsparken omfattar den kuperade kullen som vattentornet står på och de planare ytorna med bevarade lärkträd intill, där Kronåsens liv idag finns. Kullen kan göras mer tillgänglig genom nya parkvägar och i parken kommer lek och aktivitet att bli viktiga inslag. Läget intill kollektivtrafikstråket, viktiga cykelstråk och Ulleråkersvägen gör att Vattentornsparken är lättillgänglig och en viktig del av den gröna stadsbilden. Möjligheten att utveckla Vattentornet som en del av parkens aktivitetsutbud för exempelvis klättring ska studeras vidare.

5. Lindparken

Lindparken utgör redan idag en viktig parkresurs i Ulleråker med stora uppvuxna ädel-lövträd. Med sitt lugna läge och med öppna gräsytor används Lindparken för till exempel picknick och solande. Genom en omsorgsfull förädling kan de historiska kvaliteter som finns bevarade tydliggöras. En mindre lek och aktivitetsyta bör intrigeras för att möta den växande stadsdelens behov.

6. Södra kullen

Den södra kullen utvecklas till stor del som bevarad naturmark med nya gångvägar och sittplatser. Delar av kullen kan utvecklas som en lek- och aktivitetspark. Kullen ligger i direkt anslutning till nya skolor och idrottshall och har därför möjlighet att utvecklas i nära synergi med skolornas friytor som kan användas av allmänheten på kvällar och helger. Den södra kullen utgör också en del av stadsdelens möte med Ultunafältet.

7. Parkbryggan

Parkbryggan är ett långsträckt offentligt rum, ett stråk för gång- och cykeltrafik som utformas integrerat med ytor för vistelse, aktiviteter, vegetation och dagvattendammar. Den utgör också en del av stadsdelens avslut mot Ultunafältet, som en sorts kaj mot det stora landskapsrummet. Det fria och södervända läget gör detta till en viktig plats i den täta staden. I parkbryggans västra del bevaras större partier av befintligt vegetationsbryn som en del i arbetet med att behålla ett portmotiv som entré till Kronsåsen längs Dag Hammarskjölds väg. Nyplantering av vegetation föreslås i parkbryggans östra del för att på sikt möjliggöra

för bättre ekologisk kontinuitet i stråket. Dagvattendammarna som integreras i parkbryggans utformning ska bidra med upplevelsekviteter. Lokaler i bottenvåningar i strategiska lägen kan möjliggöra för caféer med soliga uteserveringar.

Torg:

8: Parktorget

Platsen strax norr om det centrala torget, längs kollektivtrafikstråket, utvecklas till ett parktorg med trädgrönska, sittplatser och konst. En mindre plats som bidrar med luft och grönska i den täta delen av Ulleråker.

9: Centrala torget

Det nya centrala torget i Ulleråker blir områdets huvudsakliga urbana mötesplats, vid ett av kollektivtrafikens hållplatslägen. Torget ska kantas av till exempel dagligvaruhandel, mindre butiker, caféer, restauranger och service i husens bottenvåningar. Torgytan är relativt stor och kan inrymma både en öppen torgdel och en grönare del med träd och vatten och möjlighet till lek. Det centrala torget blir en självklar plats för uteserveringar och marknadsstånd.

10. Aktivitetstorget

Strax söder om det centrala torget, intill en ny idrottshall och skolområdet, utvecklas en aktivitetsplats för spontanidrott och häng. Torget kan få en mer lekfull karaktär som lockar till rörelse, lek och häng. Möjligheten att bevara och integrera befintliga träd i torgets utformning studeras vidare.



Planutsnitt som visar de tre sammanlänkade torgplatserna; Parktorget, Centrala torget och Aktivitetstorget. Tillsammans bildar de Ulleråkers stadsdelscentrum.

Viktiga stråk och ekologiska spridningsvägar

För att stärka Ulleråkers närhet till omgivande stad och natur, behöver tydliga stråk utvecklas som en del av stadsdelens struktur. Dessa stråk ska överbrygga barriärer och stärka närheten till omgivningen, samtidigt som de ska utgöra viktiga länkar inom stadsdelen som bidrar med kvaliteter och underlättar för människor att orientera sig. Stråken kopplar samman parker, platser och målpunkter i Ulleråker. Där lokalgator utgör delar av viktiga stråk, ska extra fokus och omsorg ägnas åt att skapa en grön och aktiv karaktär längs gatans

sträckning. Där viktiga ekologiska spridningssamband har identifierats ska dessa integreras i platser och stråk.

A. Polacksbacken – Fyrisån

När Ulleråker byggs ut uppstår tillfälle att stärka samband i staden som idag är svaga. Ett sådant är kopplingen mellan Polacksbacken och idrotts- och rekreationsområden vid Fyrisån. Genom att stärka denna koppling och utveckla den befintliga bron över Kungsängsleden kan självklarheten i att röra sig genom Ulleråkers norra delar öka.

Stråket mellan Polacksbacken och Fyrisån ska utredas vidare i fördjupade studier.

B. Kronparken – Tallstråket – Åsen Fyrisån

Tallstråket, vars karaktär och innehåll har beskrivits under tidigare avsnitt, utgör en betydelsefull koppling för människor som vill röra sig på tvärs genom staden. En ny bro för gång- och cykeltrafik över Kungsängsleden är en viktig del i stråkets funktion som ansluter till Kronparkens gång- och cykelvägar samt till Rosendal med fortsättning genom Stadsskogen och vidare mot Hågadalen–Nåsten. Tallstråket är alltså en del av en viktig tvärkoppling genom södra Uppsalas stadsdelar och naturområden. Tallstråket utgör också ett ekologiskt spridningssamband för i första hand arter som är knutna till tallmiljöer, som en viktig länk i hela Uppsalas ekologiska infrastruktur.

C. Nordvästra entrén – Emmy Rappes väg – Fyrisån

En viktig entré till Ulleråker för gång- och cykeltrafik uppstår vid korsningen Dag Hammar-skjölds väg och Vårdsätravägen, där även Gula stigen ansluter. Genom att ansluta Emmy Rappes väg till denna korsningspunkt för gång- och cykeltrafikanter och utveckla den som en lågfartsgata med prioritet för cykel- och gångtrafik, möjliggörs ett viktigt samband på tvärs genom Ulleråker. Stråket passerar förbi Hospitalskyrkogården och igenom Vattentornsparken vilket bidrar till en varierad och grön karaktär där viktiga historiska platser lyfts fram. Därefter fortsätter stråket vidare mot årummet på en befintlig parkväg öster om Vattentornsparken.

I stråkets västra del, där det passerar genom stadsdelens nya kvartersstruktur, utvecklas fickparker och små platser som ger en lokal grön karaktär och möjliggör aktiviteter och stadsliv.

D. Centrala torget– Aktivitetstorget – Södra kullen

Från Ulleråkers nya centrala torg sträcker sig en stråk snett söderut mot skol- och idrottsområdet och förbi den Södra kullen. Det diagonala stråket sammanfaller med dagens cykelväg som går på banvallen som finns kvar som en rest efter en spårvägslinje som passerade genom området fram till 1950-talet. Stråket har en viktig funktion i att knyta ihop skol- idrotts- och parkområdet med kollektivtrafikens hållplats för att främja hållbart resande. Stråket ska utformas med utgångspunkt i barns och ungdomars behov av trygghet och med fokus på rörelse och aktivitet. Längs stråket finns Aktivitetstorget med ytor för spontanidrott och häng, samt Södra kullen som utvecklas för aktivitet och rekreation. Stråket och de offentliga platserna ska utvecklas i samspel med skolornas friytor, då det finns goda möjligheter till synergier. Skolornas friytor kan användas av allmänheten på helger och kvällar, och på sam-

ma sätt utgör Aktivitetstorget och Södra kullen viktiga resurser för skolornas behov dagtid. Intill idrottshallen ryms en bollplan som blir en viktig resurs som främjar en aktiv fritid.

E. Parkbryggan mot Ultunafältet

I parkbryggan, som beskrivs närmare under tidigare rubrik, integreras ett stråk för gång- och cykeltrafik i en långsträckt park med bland annat ytor för aktiviteter, vegetation och dagvattendammar. Stråket utgör en viktig koppling mot Hammarby kyrkogård på andra sidan Dag Hammarskjölds väg samt de stora natur- och odlingsmarksområdena som tar vid i väster. Ett nytt övergångsställe över Dag Hammarskjölds väg utgör en viktig del av stråkets funktion. Mot öster ansluter stråket till den högresta åsen med slingrande stigar.

Genom nyplantering av vegetation i stråkets östra del kan ett ekologiskt samband stärkas mellan Kronparken i väster och åsen i öster. Delar av den befintliga brynzonen i stråkets västra del bevaras som en del av parkbryggans utformning.



Visionsbild över parkbryggan som är en del av Ulleråkers stadsfront mot Ultunafältet. Illustration EGA Erik Giudice Architects.

F. Åstråket

Det stråk som löper längs Fyrisåns västra strandkant är mycket populärt och har ett starkt identitetsvärde för hela Uppsala. Stråket kopplar samman Ulleråker med Uppsalas centrala delar i norr och med stora naturområden och Ekoln i söder. Inom programområdet för Ulleråker har åstråket en unik möjlighet att utvecklas som en förlängning av det parkidrotts- och evenemangsstråk som planeras byggas ut norr om Kungsängsleden samt för att ta tillvara kulturhistoriska kvaliteter. Åstråket ska även fortsatt vara ett viktigt grönt stråk för människor, djur och natur. Utvecklingen av åstråket beskrivs närmre under rubriken Stadsdelspark.

G. Parktorget/Centrala torget–Lindparken–Åsen

Från Ulleråkers nya centrala torgbildningar, genom den befintliga bebyggelse- och parkmiljön vid Lindparken, och vidare mot den nya nod för kultur/idrott/fritid som föreslås på åsen

ska goda förutsättningar för framförallt gångtrafikanter skapas. I denna sträckning handlar det till stor del om att noggrant utveckla lokalgatorna i den nya täta kvartersstrukturen med en tydligt grön karaktär och med platser för vistelse och aktivitet. Stråk och siktlinjer in mot Lindparken har fått styra de nya lokalgatornas lägen. Vidare mot aktivitetsområdet på åsen behövs ett särskilt fokus på trygghetsaspekter som gör att området upplevs tillgängligt och närvarande, även efter mörkrets inbrott.

H. Ulleråkersvägen–Lindparken–Södra kullen

I södra Ulleråker finns Ekuddens skola och här utvecklas också flera nya skolor och förskolor och en idrottshall, en bollplan och parker. Kopplingen mellan Ulleråkers befintliga bostads- och parkmiljö vid Lindparken samt vidare norrut mot Ulleråkersvägen är viktig för att knyta samman befintliga och nya miljöer och viktiga målpunkter. Stråket utvecklas inom den nya kvartersstrukturen i södra delen med fokus på en grön karaktär och med platser för aktiviteter och vistelse.

Gatorna som stadsrum

Gatorna utgör viktiga stadsrum som ska utformas för både rörelse och vistelse. Inriktningen mot hållbara transporter ger goda förutsättningar för gaturum som är tillgängliga för stadens liv och i stadsdelens struktur föreslås ett stort antal gator med låga hastigheter där gång- och cykeltrafikanter är prioriterade. Gatorna i Ulleråker ska, oavsett trafikfunktion, vara väl omhändertagna i sin utformning genom en genomtänkt möblering, markbeläggning och med träd och grönska som bidrar till stadsdelens karaktär.

Fortsatt arbete:

Kvalitetsprogram för allmän plats

Ett kvalitetsprogram för allmän plats ska konkretisera och fördjupa planprogrammets vision och mål för Ulleråkers gator, parker, torg och stråk. De olika platsernas karaktär och funktion beskrivs och illustreras som underlag för gestaltning och projektering. Kvalitetsprogrammet för allmän plats ska säkerställa att programmets visioner och mål samtidigt som andra aspekter som trafiksäkerhet, förutsättningar för en rationell drift och lämpliga åtgärder för grundvattenskydd säkerställs.

Vardagsresor för en hållbar stad

Genom utvecklingen av Ulleråker vill Uppsala kommun flytta fram positionerna när det gäller hållbara resor. Till grund för detta ligger Uppsalas satsningar för en minskad klimatpåverkan, Ulleråkers geografiska läge med närhet till stadens centrala delar och stadsdelens lokalisering ovanpå Uppsalas grundvattentäkt. Satsningar på hållbart vardagsresande, det vill säga resor som görs med kollektivtrafik, cykel och till fots, följer också översiktsplaneringens inriktning för stadens utveckling.

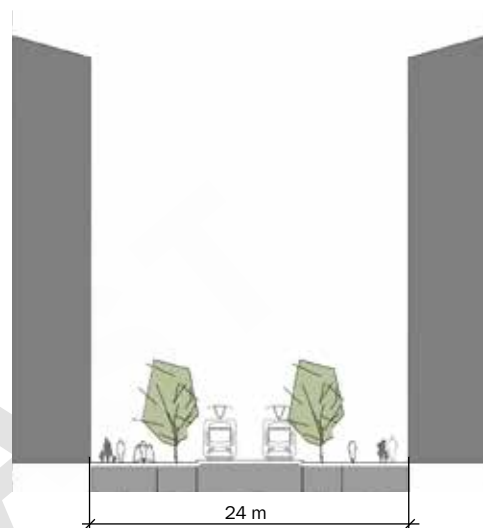
Tillgänglig och effektiv kollektivtrafik

Det ska vara enkelt att välja att resa kollektivt i Ulleråker genom en mycket god tillgång till kapacitetsstark kollektivtrafik. I enlighet med Uppsalas översiktsplan ska stadsutvecklingen ske genom att staden växer längs vissa gator och kring stomlinjer för kollektivtrafiken. Längs dessa gator ska befintliga miljöer utvecklas med tillskott av bostäder, verksamheter och besöksfunktioner. Översiktsplanen pekar ut en stomlinje genom Ulleråker. Utmed stomlinjen ska plats beredas för kollektivtrafik med hög turtäthet, tydligt prioriterad framför övriga fordonsslag och med liten risk för störningar. Sträckningen ska också utformas för att kunna möjliggöra en framtida spårburen trafik.

Stomlinjen föreslås gå in i Ulleråker genom en ny bro över Kungsängsleden öster om Ångströmlaboratoriet och sedan löpa centralt genom stadsdelen. Med två hållplatslägen inom stadsdelen och ett vid Ångströmlaboratoriet säkerställs god närhet till kapacitetsstark kollektivtrafik för alla boende och verksamheter inom Ulleråker där majoriteten kommer att kunna nå en hållplats inom 400 meter. Stomlinjens hållplatslägen utgör också naturliga mötesplatser med potential för utveckling av kommersiella och offentliga funktioner. Kompletterande busslinjer kommer att finnas som ytterligare förstärker kollektivtrafikens kapacitet.

Kollektivtrafikförvaltningen har tagit fram ett nytt förslag till linjenät och där beskrivs trafikeringen genom Ulleråker och angränsande områden. Åtgärder för att öka attraktiviteten och framkomligheten för kollektivtrafiken kommer att genomföras, bland annat tätare turtäthet, åtgärder vid gator samt översyn av busshållplatser. Kollektivtrafikens effektivitet förstärks också genom en tydlig prioritering i framkomlighet gentemot andra fordon.

Det är viktigt att tillgången till kapacitetsstark kollektivtrafik är god redan vid tidpunkten för de första etappernas inflyttning.



Principsektion kollektivtrafikstråket. Illustration Sweco.



Röd linje visar stomlinje för kollektivtrafik med tänkbara hållplatslägen. Grön linje redovisar kompletteringslinjer med hållplatslägen

Prioriterad gång- och cykeltrafik

Ulleråkers geografiska läge och stadsdelens utformning bidrar till att skapa goda förutsättningar för att cykla eller promenera, antingen hela vägen från start till mål eller som en delresa i kombination med andra färdmedel. Ulleråkers gatunät utformas som ett finmaskigt och sammankopplat nät där gång- och cykeltrafik ges prioritet framför personbilen. I miljöer med långsamma rörelser delar cykel- och gångtrafik samma utrymmen, medan cyklisterna i prioriterade cykelstråk alltid får ett eget utrymme. Ulleråkers huvudcykelnät föreslås kompletteras med nya gator och förbättrade kopplingar i öst–västlig riktning samt förstärkas med framkomlighet längs stomlinjestråket.

Resande med cykel förutsätter god tillgång till cykelparkering med genomtänkt lokalisering och utformning. Brist på cykelparkering eller, felaktig lokalisering eller utformning, kan resultera i färre cykelresor och försämrad tillgänglighet. Det är också av stor vikt att byggnader i Ulleråker utformas med cykeln i åtanke. Det kan röra alltifrån cykelrum och cykelparkeringar till hur tillgängliga duschar och omklädningsrum är. Idag finns det inte heller bara en typ av cykel att ta hänsyn till. Lastcyklar, flerhjuliga cyklar och elcyklar blir allt vanligare vilket också ställer krav på hur miljön för cyklar utformas.

Ulleråkers nya struktur skapar många alternativa vägar för fotgängare och bygger på närhet och orienterbarhet. Kontinuerliga gångzoner markerar gångtrafikens prioritet och gör miljön säker för fotgängare. Passagerna över kollektivtrafikstråket ska ägnas särskild uppmärksamhet ur trafiksäkerhetssynpunkt. Genom låga hastigheter i gaturummet och en hög andel resande med gång och cykel, skapas allmänna platser som är trygga även för barn och unga vars erfarenhet av att vistas i trafikmiljöer är mer begränsad än vuxnas.

Befintliga rekreationsstråk, som Gula stigen och Linnéstigar längs ån och åsen, kompletteras med nya, tydliga gångvägar. Dessa gångvägar förbinder viktiga miljöer i Ulleråker och kopplar samman stadsdelen med omgivande rekreationsmiljöer, bland annat i öst–västlig riktning över Dag Hammarskjölds väg.

En ny gång- och cykelbro över Kungsängsleden bör anläggas som en förbindelse mellan Ulleråker och Kronparken. Dessutom undersöks möjligheten att låta Vindbron utgöra en koppling för gång- och cykel över Fyrisån i områdets södra del. Vindbron ägs av Sveriges Lantbruksuniversitet.



Foto: Stewen Quigley.

Bilen på platsens villkor

I Ulleråker kommer hållbara färdmedel vara prioriterade framför bilen. Syftet är att minska riskerna för negativ miljöpåverkan, minska trängsel och främja en hållbar livsstil. För att stadsdelen trots allt ska vara tillgänglig för alla behöver området även kunna trafikeras med bil. Gatunätet ska vara tillgängligt för räddningstjänst och servicefordon men utformas i övrigt för att ge kollektivtrafik, cyklister och gående företräde i huvuddelen av områdets gatunät.

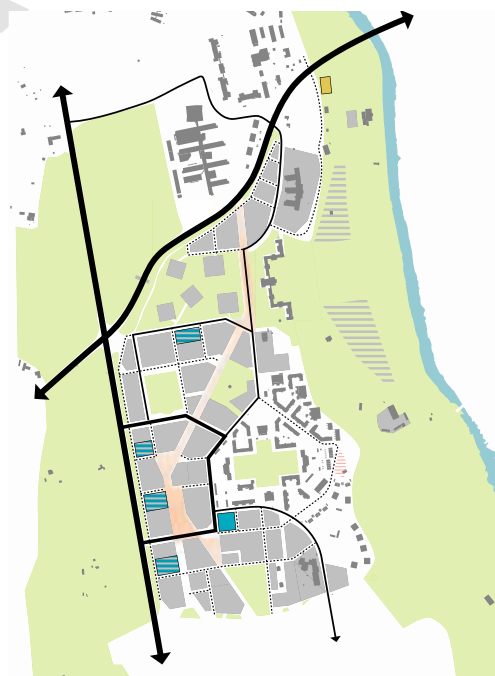
Närmast Dag Hammarskjölds väg, där sårbarheten för grundvattnet inte är lika hög som närmare åskärnan, föreslås ett gatunät i form av en primär och en sekundär huvudgata som klarar av såväl bil som transportleveranser till kommersiella och andra verksamheter.

De huvudsakliga infarterna till området ska kunna ske från Dag Hammarskjölds väg i höjd med områdets södra hållplatsläge för stomlinjen och söder om kyrkogården. Den befintliga bron över Kungsängsleden mellan Ångströmlaboratoriet och Ulleråker som i dagsläget endast trafikeras med buss föreslås kunna användas för bil. Detta för att underlätta tillgängligheten till området från norr. Befintlig vägsträckning mellan Ultuna och Ulleråker är enligt förslaget oförändrad men trafikeringen kan komma att ändras. För att minska risken att fordonstrafiken förorenar grundvattnet bör genomfartstrafik för fordon som kan utgöra en föroreningsrisk inte tillåtas mellan Sjukhusvägen och Ulleråkersvägen.

Dag Hammarskjölds väg utgör en viktig huvudgata som samlar trafik från hela området. I och med Ulleråkers och Södra stadens framtida utveckling kommer påfrestningen på befintliga vägar öka trots ett aktivt mobilitetsarbete. För att identifiera framtida kapacitetsbrister och hitta möjliga åtgärder, har en trafikanalys genomförts. En kombination av åtgärder föreslås som omfattar breddningar av befintlig väg, signalreglerade korsningar samt förändringar av befintliga korsningars utformning. Utbyggnaden av Ulleråker omöjliggör inte heller en eventuell framtida breddning av Kungsängsleden.



Huvudcykelnät
Cykelbana
Cykling i körbana
Förslag till cykelvägnät



huvudgata
primärgata
sekundärgata
lokalgata
parkeringshus
parkeringshus och bostäder
idrottshall och parkeringshus
Förslag till gatunät samt lokalisering av parkeringshus

Parkering för hållbarhet och flexibilitet

En bärande del i det övergripande arbetet för hållbara resor i Ulleråker är en parkeringsstrategi som bygger på att all parkering i området sker i fristående parkeringshus och genom parkeringsfriköp. Undantaget är parkering för rörelsehindrade och korttidsparkering för angöring vid fastigheter som kan ske utmed gatunätet. En fördel med att organisera parkeringsbehovet genom parkeringshus är att lösningen skapar flexibilitet genom möjligheten att ändra markanvändningen i det fall behovet av parkering minskar.

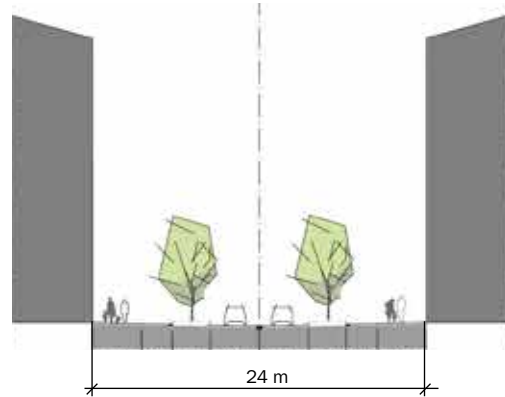
Parkeringshusens funktion utvecklas så att dessa fungerar som centra för mobilitetstjänster. Parkeringsbolagen arbetar aktivt för att utveckla och främja innovativa mobilitetslösningar. Här finns bilpool, elbilar, cykelpool, service och andra faciliteter som underlättar hållbara vardagsresor.

Ovanjordsparkering förutsätter inte heller schaktning i känslig mark. En annan fördel är att bilens direkta attraktionskraft minskar när avståndet från bostaden till bilen är längre än till andra färdssätt.

För den tillkommande bebyggelsen behöver parkeringshus anläggas i strategiska lägen, i huvudsak med direkt access till områdets primära och sekundära huvudgator för att minimera trafikrörelserna i området. Parkeringshusen bör ligga i anslutning till föreslagna större idrottsanläggningar och handelslokaler för att även kunna användas för besöksparkering.

Lokalisering av parkeringshusen bygger också på att majoriteten av Ulleråkers bostäder och verksamheter har tillgång till ett parkeringshus inom 400 meter. Parkeringshusens storlek och lägen i stadsmiljön ställer krav på hög arkitektonisk kvalitet. Parkeringshus i kombination med bostäder och verksamheter bidrar till att öka dess attraktivitet.

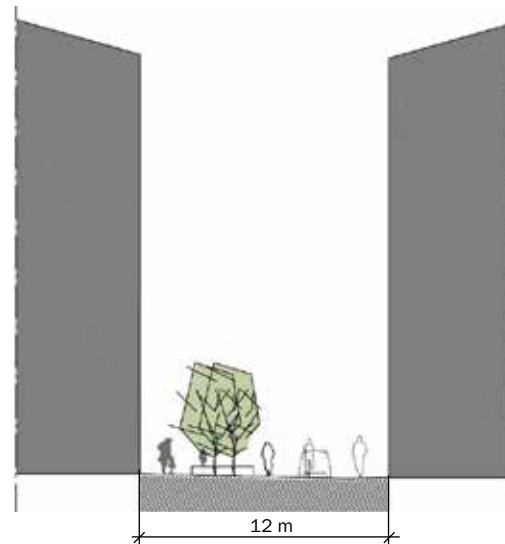
En parkeringsstrategi ingår som en viktig del i den mobilitetsstrategi som har tagits fram. Strategin behandlar också frågan om parkeringsnorm i kombination med de effekter som satsningar på kompletterande system och tjänster såsom bilpooler, hyrbilssystem och låne-cyklar kan ge. Sådana lösningar kan bli en viktig del i ett helhetsgrepp som kan resultera i ett lågt bilinnehav utan att begränsa människors rörelsemöjligheter.



Principsektion primär primärgata. Illustration Sweco.



Principsektion sekundärgata. Illustration Sweco.



Principsektion lokalgata. Illustration Sweco.

För att bedöma behovet av antalet parkeringsplatser i samband med detaljplanering och bygglovgivning har en parkeringsnorm för Uppsala kommun tagits fram. Den anger bland annat parkeringstal för bil och cykel knutna till bostäder och verksamheter. Ulleråkers förutsättningar med mycket god tillgång till hållbara resealternativ och en uttalad målsättning om att hållbara färdmedel ska prioriteras framför bilen, gör att en diskussion kan föras kring vilka parkeringstal som ska gälla i området. Då ny parkering endast kommer att möjliggöras i separata parkeringshus kan utbudet av parkeringsplatser också påverka bilinnehavet och därmed andelen bilresor. Dessa förutsättningar i kombination med ytterligare åtgärder som bidrar till hållbart resande, gör att det finns möjlighet att föreslå och implementera en parkeringsnorm för Ulleråker som bygger på lägre parkeringstal än vad som är möjligt i andra delar av Uppsala. Det kan till exempel vara bilpool, informations- och kommunikationsåtgärder och fastigheter som är väl utformade för cykel.

En mobilitetsstrategi

För att Ulleråker ska kunna utvecklas till en stadsdel där det naturliga sättet att färdas på är med hållbara transportmedel krävs att kommunen bedriver ett aktivt strategi- och planarbete. En mobilitetsstrategi (bilaga 3) har tagits fram i syfte att konkretisera hur planprogrammets mål om att boende och verkande i Ulleråker i huvudsak ska välja hållbara färdmedel skall kunna nås. Mobilitetsstrategin har flera syften och ska fungera som en fördjupning av planprogrammet genom att:

- Belysa hur behovet av att ha egen bil i Ulleråker kan minskas.
- Peka ut tydliga inriktningar, prioriteringar och insatsområden för att kunna nå uppsatta mål för projektet.
- Lyfta fram de åtgärder i planering och implementering som kan ge en ökad andel hållbara resor i, till och från Ulleråker.
- Vara ett verktyg för att kunna utveckla Ulleråker på ett hållbart och trovärdigt sätt.
- Utifrån ett helhetsperspektiv visa på mobilitetslösningar som gör att Ulleråker blir en attraktiv stadsdel att bo och verka i.

Mobilitetsstrategin belyser även vikten av samverkan, kommunikation och dialog. Därtill lyfts vikten av att skapa en stadsdel med attraktiva och trygga stadsrum och skapa förutsättningar för innovationskraft.

En god vattenmiljö för en hållbar framtid

Hänsyn till grundvattnet

Utvecklingen av Ulleråker får inte på något sätt äventyra möjligheten att även i framtiden nyttja Uppsalaåsen för dricksvatten åt stadens invånare. Utformningen av området görs med de förutsättningar som ges utifrån grundvattenbildningen i området och åsens sårbarhet. Kommunen har i ett särskilt uppdrag kopplat till översiktsplaneringen påbörjat en sammanvägd riskbedömning för hela Uppsalaåsen med en strategi för markanvändning i syfte att bevara åsen som vattentäkt.

Områdets indelning i olika sårbarhetszoner redovisas på denna sida. På de känsligaste delarna av åsen (zon 4), åskärnan, tillåts ytterst begränsad ny bebyggelse. Denna ligger i direkt anslutning till den bebyggelse som finns på åskärnan idag.

Nya bostäder, verksamheter och gator placeras i huvudsak på den del av åsen som är mer skyddad av underliggande jord- och lerlager, det vill säga på åsens randområde (zon 3), och det skyddade området (zon 1) längs Dag Hammarskjölds väg och i områdets södra delar. Bebyggelse kan även utifrån hänsyn till vattnet tillåtas inom det skyddade området direkt väster om Fyrisån. Delar av detta område är därför utpekade som utredningsområde för park och bostäder.

En av principerna för att minska risken för påverkan på grundvattnet är att minimera fordonstrafiken inom Ulleråker. Det ska vara lätt att förflytta sig till fots, cykel eller med kollektivtrafik. Därför förläggs samhällsservice samlat i det mindre känsliga randområdet med särskilt utpekade vägar, primär- och sekundärgator, som koncentrerar fordonstrafiken dit.

Miljöfarliga ämnen som kan påverka grundvattnet negativt måste undvikas under stadsdelens utveckling, från planering, under byggnation och i den efterföljande driften av området. Byggnationen eller framtida verksamheter får inte påverka de skyddande jordlagren ovanför vattentäkten. Det i sin tur ställer krav på byggnadsteknik och utformning, samt vilka verksamheter som är lämpliga på åsens olika delar. Byggmateriäl får inte innehålla utpekade ämnen som kan förorena grundvattnet. Ett kontrollprogram ska tas fram som beskriver underhåll, kontrollfunktioner och ansvarsfördelning.



Sårbarhetskarta med områdets indelning i zoner utifrån åsens känslighet. Åskärnan, zon 4, är mest känslig (extremt sårbart) följt av randområdet, zon 3 (stor sårbarhet). Dessa områden utgör oskyddat område. Zon 1 ligger inom skyddat område med låg känslighet för grundvattenpåverkan. Indelningen baseras på SGU:s sårbarhetskarta. Illustration Sweco

Ett robust dagvattensystem

Utveckling av stadsdelen Ulleråker innebär att grundvattenkvaliteten i Uppsalaåsen ska säkras för obestämmd framtid och ta höjd för värsta tänkbara scenario. Utöver att tillämpa principer och förebyggande åtgärder som minimerar mängden oönskade föroreningar inom området ska ytterligare försiktighet vidtas i själva dagvattenhanteringen. Dagvatten är det vatten som uppstår på hårdgjorda ytor inom området och innehåller olika grad av föroreningar. Inget smutsigt vatten ska kunna nå grundvattnet. Med smutsigt dagvatten menas vatten från vägar och andra körbara ytor samt brandsläckningsvätska. Därför ska ytor där smutsigt vatten uppstår vara täta och dagvattnet ledas bort kontrollerat i täta system från området till områden lämpliga för rening. Reningen kommer i första hand ske genom system av dammar, som placeras i de skyddade områdena där de mäktiga, skyddande lerlagren finns. Efter rening släpps vattnet ut i recipienten Fyrisån. Kraven på rening ställs utifrån gällande miljökvalitetsnormer för Fyrisån. Dagvattensystemet i den planerade utvecklingen av Ulleråker ska bygga på robust och välprövad teknik. Denna robusthet, ska präglas av långsiktigt hållbara tekniska lösningar och kända materialval.

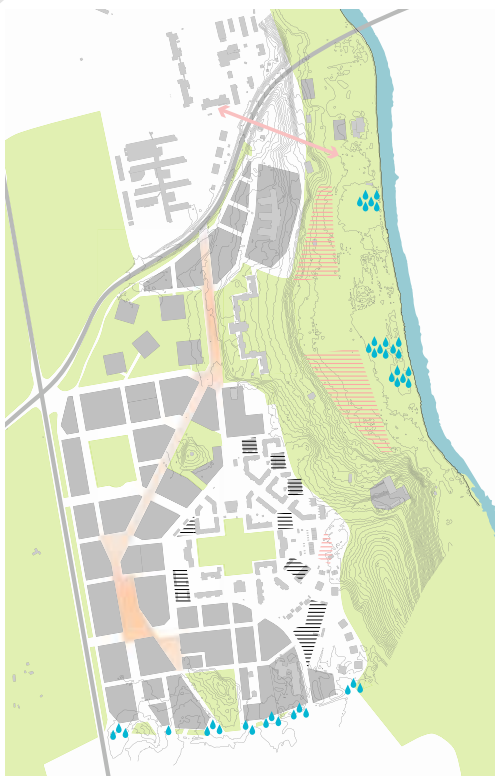
När kraftiga regn uppstår inom området kommer dagvattenledningarna inte kunna ta emot allt vatten som uppstår. Regnmängderna kommer istället att ledas bort från området och ner till reningsdamarna via de täta gatorna och vägarna, så kallade sekundära avrinningsvägar.

Det rena vattnet inom området, vatten från innergårdar, gång- och cykelvägar och vegetationsklädda ytor som parkområden, kan med fördel infiltrera inom hela området under förutsättning att de infiltrerbara ytorna är väl avskilda från ytor med smutsigt dagvatten. Eftersom grundvattenbildningen i åsen till stor del bygger på konstgjord infiltration är den inte beroende av tillförsel av ytvatten ovanifrån. Genom att möjliggöra infiltration av rent vatten begränsas dock behovet av att avleda dagvatten från området vilket har andra fördelar. Ett system som även innehåller lokal infiltration ger ännu bättre förutsättningar för en effektiv rening i efterföljande dammsystem, förbättrar resurshushållning vid bevattning och är sannolikt positivt för lokalklimatet inom området. Takvatten får gärna användas för bevattning på innergårdar och i gatumiljöer, undantaget i händelse av brand.

Inom de skyddade områdena, ska dagvatten hanteras i enlighet med kommunens dagvattenprogram. Det innebär att dagvattnet i möjligaste mån ska fördröjas och renas där det uppstår innan det släpps ut på kommunens ledningsnät. Även om dagvattensystemet bygger på att rening och fördröjning huvudsakligen ska ske i Ulleråkers skyddade områden kan dagvattnet lyftas upp,



Principsektion för täta skikt (röd linje) i gata. Illustration Sweco.



Föreslagna lägen för dagvattendammar. Dammar integreras i åstråket samt längs parkbryggan i Ulleråkers södra del.

synliggöras och tillgängliggöras på publika platser som torg och parker. Förutom att vattnet fördröjs och renas kan vattnet utgöra ett spännande och pedagogiskt inslag i boendemiljön och förbättra förutsättningarna för växter och djur knutna till vatten.

Enlig den riskanalys som gjorts för grundvattentäkten är brand den händelse som medför störst risk för påverkan på grundvattnet. Hantering av brand är därför dimensionerande för områdets utformning och användning. Särskilda krav kommer ställas utifrån detta på utformning av byggnader och intilliggande ytor för att säkerställa att förorenat släckvatten aldrig riskerar att förorena grundvattnet. Takvatten, som normalt betraktas som rent, kan därför behöva ledas bort kontrollerat i täta system.

En stor del av områdets befintliga bebyggelse ligger på den känsliga åskärnan. Dagvattnet tas idag inte omhand på ett tillfredställande sätt. Många av avloppsledningarna i området är gamla. En utbyggnad av stadsdelen skapar förutsättningar för att förnya och ansluta befintligt ledningsnät till områdets övriga planerade dagvattensystem. Dagvattenhanteringen inom området ska bygga på konventionella, väl beprövade dagvattenlösningar. Säkra teknikval, som samtidigt ger utrymme för teknikutveckling och innovation under områdets byggtid och fortsatta utveckling, ger ett robust system som även kan möta framtidens behov.

Hänsyn till ytvatten

För att stadsdelen ska bidra till en god vattenkvalitet i Fyrisån ställs höga krav på rening av det vatten som uppstår inom området innan det släpps ut i ån. Den flacka låglänta yta som sträcker sig längs med Fyrisån är lämplig för rening av dagvatten. Området utgörs av tät lera med avrinning mot ån vilket säkerställer att vattnet inte kommer i kontakt med grundvattnet. Reningen kommer i första hand ske i ett system av dammar i kombination med nyttjande av omkringliggande ytor. För att säkerställa att utbyggnaden av Ulleråker inte försämrar förutsättningarna att uppnå miljö kvalitetsnormerna i Fyrisån kan kompletterande renings-



Årummet.

åtgärder inom andra delar av Fyrisåns avrinningsområde behöva tillämpas i samband med planens genomförande. Kommunen avser att inom ramen för Uppsala kommuns vattenprogram ta fram en handlingsplan för Fyrisån, i syfte att bland annat uppnå MKN i ån.

Attraktiva och tillgängliga vattenmiljöer

Dagvattnet ska nyttjas som en positiv resurs och kan genom att det synliggörs och tillgängliggörs berika stadsmiljön för såväl boende som besökare. Inom området finns förutsättningar att skapa estetiskt tilltalande vattenlösningar som inbjuder till lek och avkoppling och kan ge Ulleråker en vattenanknuten identitet.

Fyrisån och dess omgivande strandområden utgör en mycket värdefull miljö för en rad växter och djur knutna till vatten i Uppsalas i övrigt vattenfattiga landskap. I samband med planeringen av en utbyggnad av Ulleråker är målsättningen att bevara en naturlig strandmiljö vid Fyrisån, och kommunen vill pröva förutsättningarna för att skapa ett naturreservat i delar av Fyrisån och dess omgivande strandmiljöer. Inrättande av ett reservat innebär ett långsiktigt skydd av dessa vattenmiljöer och att åns biologiska värden kan förstärkas, utvecklas och skyddas. Detta är helt i linje med de behov av åtgärder som pekas ut för att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten i Fyrisån.

I och kring Fyrisån finns goda möjligheter att utveckla biologiska värden och förstärka upplevelsen av vattenmiljön även för boende och besökare. De ekosystemtjänster som Fyrisån och dess strandmiljöer kan tillföra stadsdelen innebär att ån, förutom att utgöra en naturlig del av evenemangsstråket längs Fyrisån, även kan tänkas erbjuda badmöjligheter och båtliv i framtiden.

Förmedla kunskap och förståelse för vattnets värde

Viktigast för att långsiktigt säkra hållbara vattenmiljöer inom Ulleråker är en robust dagvattenhantering. En bidragande faktor är ett gemensamt engagemang från alla som på olika sätt verkar inom området. Byggherrar, boende, besökare, verksamhetsutövare, drifts- och underhållsansvariga behöver genom information ges förutsättningar för att kunna förstå vikten av hänsyn och respekt för områdets vatten. Utbildningsinsatser, pedagogiska inslag i stadsmiljön genom att lyfta upp och synliggöra vattnet, löpande dialog och tillsyn är verktyg för att medvetandegöra vattnets värde och de åtgärder som krävs för att säkerställa dricksvatten av god kvalitet och en välmående Fyriså. Vattnet ska utgöra ett signum för Ulleråker.

Hållbar vattenmiljö

Arbetet med hållbar vattenmiljö har bedrivits under planprogrammets framtagande i form av ett flertal parallella utredningar. Dessa hålls samman via det övergripande dokumentet "Hållbar vattenmiljö" (se bilaga 2). "Hållbar vattenmiljö" syftar till att skapa förståelse för vilka förutsättningar som råder inom Ulleråkersområdet vad gäller yt- och grundvatten. Risker som en utveckling av Ulleråker måste hantera har tydliggjorts. Sammantaget har det resulterat i beskrivningen av olika delområdens sårbarhet och de projektspecifika målen och strategierna för vatten. I det fortsatta arbetet ska ett kontrollprogram för vatten tas fram. Det ska syfta till att beskriva detaljerna kring kontroll och uppföljning samt tydliggöra ansvar. Parallellt med detta ska fördjupningar göras kontinuerligt kring dagvattenhantering och tekniska åtgärder/lösningar på såväl allmän platsmark som kvartersmark.

UTKAST

1. Förutsättningar sid 9

2. Vision, mål och strategier sid 25

3. Programförslaget sid 31

4. UTVECKLING OCH GENOMFÖRANDE

5. Konsekvenser sid 73

6. Bilagor och utredningar sid 77

Utveckling och genomförande

Uppsala kommuns kraftsamling för att skapa en sammanhållen, tät och hållbar stadsdel i Ulleråker som stödjer Uppsalas utveckling och tillväxt ställer höga förväntningar på alla de aktörer som medverkar i områdets utveckling. Kommunen har genom att förvärva mark skapat rådighet över den fortsatta utvecklingen i ett stort och centralt beläget område i Uppsala. Kommunens roll som markägare i Ulleråker banar väg för att genom en hållbar utveckling av stadsdelen Ulleråker förverkliga och bidra till några av översiktsplanens mest centrala strategier för stadens tillväxt. Ulleråker ska medverka till att ytterligare höja Uppsalas attraktivitet och bidra till ett långsiktigt hållbart Uppsala genom goda stadsmiljöer, mötesplatser, kvaliteter och en hållbar och urban vardag för de som bor och är verksamma här.

Planprogrammets högt ställda ambitioner ska ses som en inbjudan till de Uppsalabor och aktörer i Uppsala, regionen och omvärlden som vill bidra till att visionen och målen för Ulleråker uppnås och överträffas. Programmet anger riktningen för fortsatt planering, fördjupningar och förverkligande i genomförandet.

Aktörer i områdets utveckling

Ulleråker ska vara en levande stadsdel som ständigt utvecklas. Kommunen ansvarar för detaljplaner, markanvisningar och för att avtala om villkor för genomförande av exploatering och för försäljning av kommunägd kvartersmark till kommande exploatörer. Kommunen ansvarar för att hållbarhet integreras i processerna och för dialog och kommunikation under Ulleråkers utveckling, som kommer att pågå under lång tid. Kommunen ansvarar också för utredningar, projektering och genomförande av utbyggnader och åtgärder på gator, parker och torg inom programområdet liksom för planeringen av kommunal service, såsom förskolor, skolor, äldreboenden med mera.

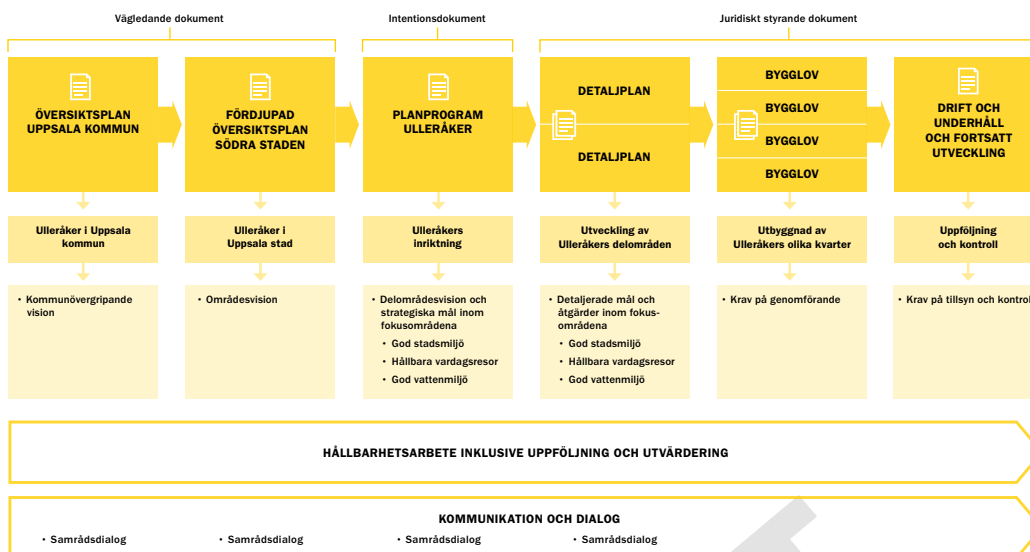
För att lyckas förverkliga Ulleråkers vision av en mötesplats för kreativa idéer och innovation och en levande stadsdel även dagtid är akademi, näringsliv och föreningsliv viktiga aktörer förutom kommunen själv. Andra centrala aktörer i förverkligandet av Ulleråker är ledningsägare, landstinget som huvudman för kollektivtrafik med flera aktörer som möjliggör områdets försörjning. En mängd fastighetsaktörer kommer att kunna erbjudas att förvärva mark för att förverkliga programmets visioner i form av nybyggnadsprojekt på kvartersmark. Uppsalahem och andra fastighetsägare i området ansvarar för utredningar och byggande inom egen kvartersmark.

Hållbarhetsarbetet i Ulleråker

I samband med att Planprogram för Ulleråker godkänns så initieras arbetet med en övergripande hållbarhetsplan. Hållbarhetsarbetet kommer att pågå parallellt och interaktivt med planprocessen. Hållbarhetsplanen ska vara ett levande dokument som kontinuerligt revideras och uppdateras utifrån förvärvade kunskaper och erfarenheter.

Hållbarhetsplanen ska säkerställa att vision och mål för planprogrammets olika fokusområden genomsyrar alla processer för att uppnå god kvalitet och en hållbar stadsdel. Hållbarhetsarbetet kommer att hantera ett brett spektrum av aspekter som t.ex utformning och gestaltning av parker och torg, åtgärder för att säkra dricksvattentäkten, mobilitetstjänster som stödjer en ökad andel kollektivtrafikresor och underlättar för gående och cyklister. Sociala aspekter ska tas om hand och resultera i konkreta åtgärder. Det handlar exempelvis om barnperspektivet och tillgänglighet för rörelsehindrade utifrån att Ulleråker ska bli en

PROCESSBESKRIVNING VID UTVECKLING AV ULLERÅKER



Processbeskrivning (större version av bilden presenteras på sidan 7). Illustration Spider Stockholm.

stadsdel för människor i alla faser av livet. Ett annat exempel är en styrande grönytefaktor för Ulleråker för att stärka ekologiska värden, bostadsgården som en plats för möten och långsiktigt hållbar dagvattenhantering. Inom ramen för planprogrammets fokusområden är detta arbete redan påbörjat men ska utvecklas vidare och fördjupas vad gäller framför allt ansvar, krav, kontroll och uppföljning under såväl planering som genomförande, drift och underhåll. Hållbarhetsbedömningens åtgärdsförslag hanteras inom ramen för hållbarhetsarbetet.

God dialog under Ulleråkers utveckling

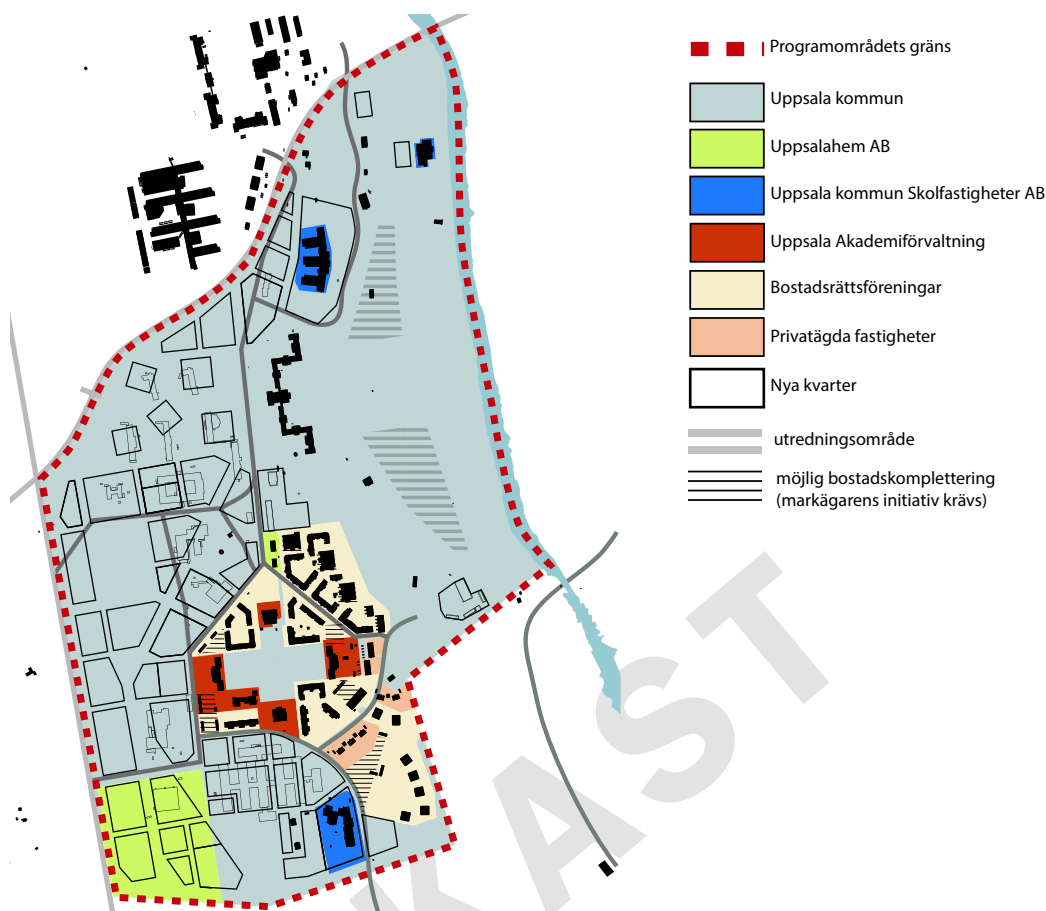
En viktig del av hållbarhetsarbetet handlar om dialog och kommunikation. I utvecklingen av Ulleråker har kommunen behov av att kommunicera och föra dialog på flera nivåer. Kommunen ska därför bjuda in till aktiv dialog om Ulleråkers utveckling.

Kommunen kommer löpande att informera och bjuda in till dialog med boende i området men även allmänheten i stort och de som kommer att bo och verka i området i framtiden. I arbetet ingår också riktade aktiviteter för Uppsalabor, boende i Ulleråker och för byggherrar och andra aktörer. Ett syfte är att skapa en gemensam förståelse för den utveckling som är på gång och de mål som ska uppnås. För kommunen är det viktigt att vara en aktör som är öppen och transparent och målet är att bjuda in till dialog och delaktighet med möjlighet till påverkan inom ramen för kommunens vision och mål.

De Uppsalabor och andra aktörer som vill bidra till utvecklingen av Ulleråker ska bjudas in till att aktivt bidra till Ulleråkers utveckling. Inbjudan ska gå ut brett och öppet bland annat via Uppsala kommuns hemsida där information om kring stadsdelens utveckling hittas via www.upsala.se/Ulleraker. Kommunen bjuder också in intresserade att aktivt bidra med förslag på aktiviteter i Ulleråker, på offentliga platser och i befintliga hus som kommunen förvaltar.

Fastighetsägarnas ansvar

Förutom byggnationer inom kommunal mark i Ulleråker möjliggör programmet en betydande del nybyggnation på mark ägd av det kommunala bostadsbolaget Uppsalahem.



Markägokarta för området (2016) som visar äldre byggnader i ny kontext och hur nya kvarter kan komplettera och ersätta delar av områdets äldre strukturer.

Även Uppsala kommun Skolfastigheter AB har några fastigheter som planeras utvecklas och kompletteras för nya skolfunktioner tillsammans med ytterligare kommunal mark. För en del av de fastigheter som ägs av bland annat Uppsala Akademiförvaltning respektive av bostadsrättsföreningar visar programmet på genomförande- och utvecklingsmöjligheter som tar fasta på områdets potential för komplettering med ny bebyggelse på längre sikt. Utveckling av privatägd mark sker utifrån varje enskild fastighetsägares intressen. Byggande på mark som ägs av bolag, föreningar eller andra privata aktörer genererar samfinansiering av delar av stadsdelens infrastruktur. Ansvar för områdets långsiktiga drift och skötsel ligger hos varje fastighetsägare och verksamhetsutövare i området. Kommunen kommer att fortsätta utgöra stadsdelens största aktör för förvaltning, drift och skötsel av naturmark och övrig allmän plats.

Ett effektivt samnyttjande av mark och byggnader

Ulleråker ska som stadsdel präglas av värdetäthet och en effektiv användning av marken. En utgångspunkt är flerfunktionalitet och grad av samnyttjande av ytor och hus förutsätts vara hög. Den övervägande delen av stadsdelens kommersiella service förutsätts kunna inrymmas i bottenvåningar på exempelvis bostadshus och parkeringshus. Omvänt kan bostäder anläggas uppe på skolor, parkeringshus och idrottshallar. Tak och fasader kan användas som miljöer för utevistelse, grönska eller energiproduktion. Tredimensionella fastigheter kan användas som ett sätt att organisera olika typer av funktioner inom kvarteren. Även stadsdelens utemiljöer ska präglas av hög grad av samnyttjande. Planerna inbegriper gångfarts- gator som även ska kunna användas för enstaka behov av angöring med bil. Vegetation i de

offentliga miljöerna kan kombineras med ytor för odling och dagvattendammar integreras i rekreatiionsytor. Under mark förutsätts ett smart samnyttjande med inslag av samförläggning av ledningar.

Nya detaljplaner

Kommunen kraftsamlar för att hålla en hög takt i den fortsatta planeringen som successivt ska övergå i genomförande för utveckling av området. Området är stort och mångfunktionellt och kommer därför att planläggas i flera större och mindre detaljplaner i delvis parallella processer. Utvecklingen innebär att planeringsprocesser för senare etapper kommer att pågå parallellt med genomförande av tidigare etapper. Hållbarhetsaspekterna, dialog och kommunikation ska genomsyra den fortsatta planprocessen. Ofta råder starka intressen som är motstridiga och en mångfald av värden och kvaliteter som ska vägas mot varandra. Inom planläggningen ska, med planprogrammet som vägledning, dessa intressen vägas samman för att avgöra varje markområdes huvudsakliga användning i den nya stadsdelen. Kommunens huvuduppgift i planläggningen är att göra avvägningar kring markens användning som kvartersmark, park, natur och övriga offentliga rum samt byggrätters höjd och utbredning. Kommunens ambition är att förenkla och effektivisera de formella processerna genom att detaljreglera enskilda byggnaders utformning i bygglov snarare än i detaljplanerna. Målgrupper för dialogprocesserna är dagens ulleråkersbor, den framtida Ulleråkersbon tillsammans med företrädare för offentlig service, både kommunen själv för skolor och kommunal omsorg och landstinget när det gäller kollektivtrafik och vård. Centrala målgrupper är också handel, akademien och näringsliv. De målgrupper som kan och vill bidra till att visionen för Ulleråker uppnås erbjuds delta, inte minst i planeringens dialogprocesser.

En attraktiv start

För att området ska vara attraktivt både under planering och genomförande krävs möjligheter även för temporära aktiviteter på tillfälliga ytor och i kommunens fastigheter. Områdets utbyggnadsetapper ska utgöra självständiga kvarter som fungerar väl i sitt sammanhang med befintliga strukturer, i syfte att erbjuda en god stadsmiljö och god service, kollektivtrafik och tillgång till handel från start. Miljöer och platser som profilerar stadsdelen och sätter Ulleråker som stadsdel på kartan ska prioriteras samtidigt med en kontinuerlig produktion av nya bostäder. Funktioner som är avgörande för vardagslivet såsom tillgång till förskolor, effektiv kollektivtrafik, dagligvaruhandel, lekplatser och skolor ska möjliggöras under de första åren av genomförande. Kommunens ambitioner kring en attraktiv och hållbar stadsdel ska kunna följas upp genom mätningar och jämförelser av hur nöjda nya och befintliga Ulleråkersbor och andra verksamheter på plats är med sin stadsdel.

Utbyggnad och etapper

En attraktiv livsmiljö bidrar till att efterfrågan på nya bostäder kan hållas hög i Ulleråker. Över tid kan, givet en hög efterfrågan, i snitt cirka 500–600 nya bostäder byggas årligen under en period av 10–15 år. Det förutsätter ett stort mått av parallellitet i genomförandet så att Ulleråker öppnas upp för byggande inom flera olika delområden parallellt. Utbyggnadsplanen inbegriper därför några stycken större delområden som delvis kan få olika profil och som vart och ett successivt indelas i tydliga genomförandeetapper. Utbyggnaden av infrastruktur som kollektivtrafik och VA, offentlig och kommersiell service kommer att bli avgörande för etapp- och utbyggnadsordningen. I områdets östra del, väster om ån finns etappområden som i den övergripande strukturplanen är markerade för fortsatt utredning. Dessa ska utredas vidare efter programskedet.

Befintlig teknisk infrastruktur

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 befintliga kommunala byggnader. Detta system behöver försörja befintlig bebyggelse till dess ny infrastruktur finns på plats. En utredning som utförts visar att det finns viss överkapacitet i befintliga el, vatten- och avloppssystemen som försörjer de nyaste delarna av Ulleråker, utmed Ulleråkersvägen. Denna överkapacitet går att utnyttja för de inledande utbyggnadsetapperna.

Utvecklingen av Ulleråker kräver ny robust och för tiden anpassad teknisk försörjning. De tekniska lösningarna ska ur ett helhetsperspektiv vara hållbara med stor möjlighet till ”smartness” och innovation. Med teknisk försörjning menas vatten- och avloppsledningar, el- och värmeförsörjning, avfallshantering samt fiber och bredband.

Vatten och avlopp

Ulleråker kommer att förses med ett nytt system med vatten- och avloppsledningar. Ledningarna placeras i huvudsak i allmän platsmark i gatumark. Samtliga allmänna vatten- och spillvattenledningar kommer efter utbyggnad att övertas och ingå i det kommunala verksamhetsområdet. Nya överföringsledningar för vatten och avlopp planeras från Rosendal genom Ulleråker i Emmy Rappes väg och vidare till Kungsängsverket. Detta huvudledningsnät kommer byggas tidigt i Ulleråker, och är en förutsättning för anslutning av det ”nya” Ulleråker. Ett fullt utbyggt Ulleråker kräver pumpstationer och släppbrunnar för spillvatten, samt tryckstegringsstationer för vatten. Utbyggnaden kommer ske etappindelad i samklang med övrig utbyggnad av infrastrukturen. Utbyggnaden av vatten- och avloppsledningar inom området kräver studier av höjdsättning. Utbyggnad sker med täta system och med stor hänsyn till områdets känslighet ur grundvattensynpunkt. Samma krav på ledningars täthet för att undvika infiltration till grundvattnet gäller även för ledningar på kvartersmark, så kallade privata ledningar.

Värmeförsörjning

En av stadens större huvudledningar för fjärrvärme går genom programområdet. Denna förutsätts i huvudsak ligga kvar i nuvarande sträckning och kan utgöra en stomme i en fjärrvärmeförsörjning av stadsdelen. Lokala lösningar med berg- eller jordvärme bör undvikas inom programområdet med hänsyn till åsens känslighet.

El och fiber

Kapacitet för elförsörjning av bebyggelsen inom programområdet byggs fram från nordväst från den större transformatorstation som anläggs i Rosendal. Ett antal nya nätstationer kommer behövas inom programområdet och de exakta placeringarna kommer att utredas vidare inom ramen för kommande detaljplanearbete.

Inslagen av lokala byggnadslösningar för energi och uppvärmning som solceller på tak och fasader förväntas bli betydande inom Ulleråker och iderikedom och nytänkande uppmuntras.

Övriga ledningar, till exempel fiber och bredband, förväntas i huvudsak förläggas i allmän platsmark.

Avfallshantering

En god boendemiljö förutsätter en väl fungerande avfallshantering. Det ska vara enkelt för de boende att lämna avfall och en god arbetsmiljö ska utformas för dem som arbetar med insamlingen och borttransport av avfallet. Källsortering av avfall är en självklarhet i samhället idag men både hanteringen och transporterna är utrymmeskrävande. I det fortsatta arbetet ska innovativa och hållbara lösningar för avfallshantering studeras. Flera olika system för avfallshantering kan bli aktuella under områdets utbyggnadstid och i olika delar av området. Behov av och utrymmen för publika återvinningsmöjligheter ska också studeras.

Den lösning för avfallshantering som väljs ska rymmas inom Ulleråkers vision och målen för vatten, mobilitet och stadsmiljö. Detta ställer bland annat krav på en trygg och genomarbetad trafikmiljö där kollektivtrafik, cykel och gående har prioritet och en god gestaltning kring avfallshanteringen. Beroende på vilka avfallslösningar som väljs genereras olika mycket transporter, på grund av behållarnas storlek och placeringsmöjligheter. Ökade möjligheter för en hållbar och effektiv avfallshantering under utbyggnadstiden med möjlighet till central avfallshantering för verksamma entreprenörer ska studeras vidare i det fortsatta planarbetet.

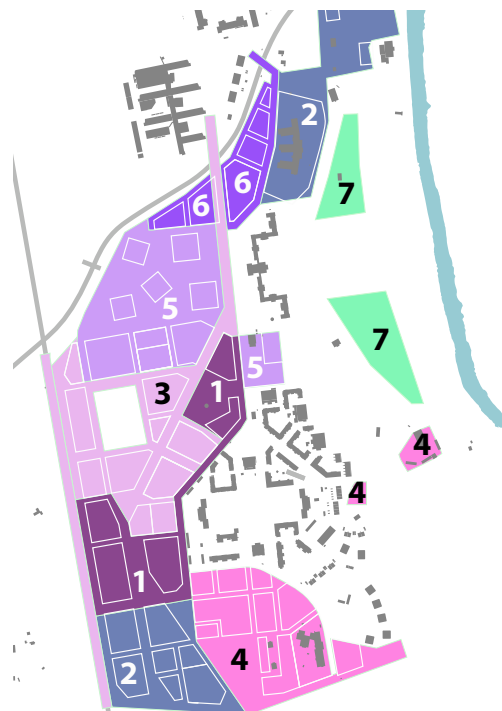
Planering och utbyggnad

Under arbetet med planprogrammet har ett inledande arbete utförts tillsammans med berörda ledningsägare i syfte att klarlägga behovet av ny infrastruktur, utbyte och slopande av befintlig infrastruktur. Arbetet intensifieras i samband med det fortsatta planarbetet. En samordning och samförläggning av ledningar i mark är en förutsättning för en effektiv och rationell utbyggnad av infrastrukturen i Ulleråker. Utbyggnaden kommer ske etappvis i förhållande till den framdrift av detaljplaner och bostadsetableringar som planeras. Separata skedesplaner för etablering av infrastruktur, rivning och detaljplaner kommer att arbetas fram under den fortsatta planläggningen.

Ledningar med tillbehör kräver utrymme både ovan och under mark. Underjordiska ledningar förläggs vanligen i allmän platsmark och utrymmet för den tekniska försörjningens anläggningar måste studeras vidare i samband med att gatusektioner tas fram, särskilt i stomlinjestråket där spår-buren trafik normalt inte kan kombineras med underjordiska ledningar i någon större omfattning.

Utbyggnaden av teknisk försörjning inom programområdet måste, precis som övrig utbyggnad och drift, ta hänsyn till områdets känslighet ur grundvattensynpunkt och tekniska lösningar måste anpassas för detta extra skydd för grundvatten.

En logistikanläggning som samordnas med utvecklingen i Rosendal ska planeras, för att minimera tung byggtrafik inne i området under byggnationer.



Övergripande utbyggnadsplan, stadsdelen bebyggs i ett antal större och mindre etapper under 10 till 15 år.

Rivning och bevarande

Varje nytt spadtag som sker i Ulleråker sker på historisk mark. Ulleråkers historia är komplex och området har genom århundradena utvecklats till något av en stad i staden i sin roll som självständigt mentalsjukhus- och hospitalsområde. Under de senare decennierna har också bostäder byggts i området. Genomförandet av planprogrammet syftar till att göra området till en tydligt integrerad del av Uppsala. De byggnader och miljöer från den äldre historien som föreslås bevaras ska utvecklas och finna sin plats i ett utvecklat Ulleråker. På så sätt kan, trots genomgripande omvandling, delar av historien hållas levande och fortsätta vara avgörande för områdets identitet. Ulleråkers 1960- och 70-talsbebyggelse bedöms inte på samma sätt bära upp områdets karaktär som den äldre bebyggelsen uppförd fram till 1950-talet. Kommunen bedömer möjligheten att bevara alternativt riva byggnader utifrån flera aspekter, där förvaltningsekonomi, byggnaders skick och status samt möjligheten till omvandling för nya ändamål vägs samman med bedömningen av kulturhistoriska värden. En strategisk plan för kommunens fastighetsinnehav ska tas fram för att successivt klargöra inriktningen för områdets kommunala byggnader på kort och lång sikt. De rivningar som utförs ska ske med stor omsorg om miljön och i tid inför ny utbyggnad. Rivningsarbeten för byggnader inom Uppsala kommuns mark förutsätts ske successivt under de första åren av programmets genomförande.

Långsiktigt god vattenkvalitet

Ulleråker ska utgöra en förebild som hållbar stadsdel som medvetandegör vikten av åtgärder för långsiktigt god vattenkvalitet. De åtgärder som vidtas i Ulleråker för att skydda grundvattnet ska synkroniseras med Uppsalas strategi för att skydda Uppsalaåsen som grundvattenkälla. Det faktum att Ulleråker, liksom flera andra centrala områden i Uppsala, vilar på den grusås som är en levande reservoar för stadens dricksvatten, ställer särskilda krav på var och en som verkar i området. Det gäller inte minst byggare och entreprenörer som ska riva eller anlägga nya hus, kvarter och gårdar, torg, platser, parker och rörelsestråk. Det gäller även de som bor här eller bedriver verksamheter, transporterar varor, röjer snö eller bekämpar halka eller bränder, de som sköter gårdar, hus, kvarter och parker. Kommunen har genom sin roll som huvudman för allmän mark och anläggningar ett särskilt ansvar för att skapa hållbara processer som med ett långsiktigt hållbart perspektiv säkrar grundvattnets fortsatta kvalitet som livsmedel. Noggranna skyddsåtgärder vid genomförandet ska tillsammans med planeringen av området, vid skötsel och drift skydda grundvattnet. Arbetet med att analysera, förebygga och minimera risker för att förorenande ämnen infiltrerar och transporteras ner till grundvattenmagasinet behöver ske kontinuerligt för stadsdelens utbyggnad och drifttid. Riskminimerande åtgärder krävs vad gäller teknisk utformning av gator, ledningar, hus och gårdar och särskild utbildning och kontroller i samband med varje entreprenad inom områdets oskyddade delar. Genom utbildningsinsatser och genom att i stadsmiljön levandegöra och sätta fokus på frågan om åsens känslighet och stadsdelens betydelse för Uppsalas dricksvatten ska vikten av rent vatten kunna förbli en levande fråga för boende, verksamma och besökare.

Anvisning och försäljning av kommunal mark

Många olika fastighetsaktörer kommer att kunna erbjudas anvisning av mark för att förverkliga programmets visioner i form av nybyggnadsprojekt på kvartersmark. Ulleråker ska innehålla en blandning av upplåtelseformer, utgångspunkten är minst en tredjedel hyreslägenheter. En stadsdelsspecifik markförsäljningsstrategi har tagits fram och beslutats av kommunstyrelsen. Uppsala kommun utvecklar ständigt sina processer kring planläggning och markförsäljning. Genom att inte detaljreglera enskilda byggnaders utformning i detaljplaner kan istället goda och hållbara projektidéer från många olika aktörer bygga stadsdelens identitet och mångfald. Att planera med ”rätt” grad av detaljeringsnivå i rätt

skede kan förenkla de formella processerna och minska steget in för nya aktörer. Programmet vision om en hållbar stadsdel med en kvalitativ stadsmiljö säkras i samverkan mellan kommunen och marknadens aktörer. Det sker genom kommunens sätt att anvisa mark och i de processer som leder fram till att bygglov beviljas och till avtal om förvärv och villkor för exploatering. Kommunens fokus på att planera för god vattenmiljö, god stadsmiljö och hållbara vardagsresor kommer att generera åtgärder som får påverkan på genomförandet. Kommunen anvisar mark för specifika projekt antingen då det finns ett samråds- eller granskningsförslag till detaljplan för ett område eller efter det att marken är planlagd. Markanvisningar är tidsbegränsade fram till det att ett bygglovsförslag ska finnas framtaget och bygglov beviljas. Därefter säljs marken och tillträde sker för att byggnationen ska kunna påbörjas.

Ekonomiska konsekvenser

Utvecklingsprojektet Ulleråker är i ett tidigt skede. Programmet genomförande medför omfattande kostnader för kommunen kopplade till genomfört markförvärv samt sedvanliga exploateringskostnader. Det ekonomiska målet är att intäkter och kostnader kopplade direkt till projektet ska vara i balans.

Projektkalkylen vid antagandet av programhandlingen utgår ifrån försiktighet i antaganden och beräkningar, och grundas på en mängd parametrar såsom utbyggnadstakt, prisutveckling, med mera. Projektkalkylen, som utförligare beskrivs i tjänsteskrivelsen till detta ärende, visar vid denna tidpunkt på en risk att de ekonomiska föresatser som gjorts i samband med Uppsala kommuns markförvärv inom Ulleråker inte uppnås. Projektets ekonomiska resultatutveckling kommer att följas noga och redovisning görs till ansvariga kommunala nämnder under hela projektiden, löpande och i samband med beslutstillfällen. Fortsatt kalkylarbete kommer att se över och anpassa kostnader, undersöka möjlighet för att öka intäktssidan och verka för ett kostnadseffektivt genomförande för att nå det ekonomiska målet.

Utredningar pågår om vilken kapacitetsförstärkning i vägar och förbindelser och social infrastruktur som kommer att behövas med anledning av programmet genomförande och övriga utbyggnadsområden i Södra Staden. I och med att projektets fortskrider kommer projektkalkylerna bli säkrare vad gäller omfattningen av investeringarna samt vilka investeringar som kan vara befogade att finansiera inom ramen för projektet respektive helt eller delvis belasta skattekollektivet. Genomförandet av programmet beräknas innebära ett kommunalt investeringsbehov om ca 2 miljarder kr i social och teknisk infrastruktur för att möta programmet vision. Det handlar om förskolor, skolor, trafiklösningar i anslutning till och nära programområdet samt utbyggd kollektivtrafik.

UTKAST

1. Förutsättningar sid 9

2. Vision, mål och strategier sid 25

3. Programförslaget sid 31

**4. Utveckling och
Genomförande** sid 63

5. KONSEKVENSER

Hållbarhetsbedömning ... sid 74

6. Bilagor och utredningar sid 77

Konsekvenser

För att belysa konsekvenserna av planprogrammet har en hållbarhetsbedömning tagits fram. Där bedöms de konsekvenser som planprogrammet förväntas ge upphov till utifrån hållbarhetsbegreppets tre dimensioner; miljöaspekter, sociala och kulturella aspekter samt ekonomiska aspekter. Den sociala livsmiljön utifrån dagens situation har särskilt analyserats, likaså har Ulleråker analyserats ur ett jämställdhets- och barnperspektiv.

Hållbarhetsbedömningen omfattar även en alternativdiskussion som belyser konsekvenserna av olika utvecklingsalternativ. De alternativ som har studerats är ett så kallat nollalternativ som redovisar ett sannolikt scenario ifall planprogrammet inte genomförs, ett jämförelsealternativ som motsvarar det förslag som presenterades under planprogrammets samråd under 2015, samt detta planprogram.

Hållbarhetsbedömning

Konsekvenserna beskrivs utifrån hur Ulleråker kommer se ut när det är färdigutbyggt, vilket bedöms vara år 2030. I hållbarhetsbedömningen studeras ett så kallat nollalternativ, det vill säga ett scenario då planprogrammet inte genomförs, ett jämförelsealternativ som motsvarar förslaget som presenterades under planprogrammets samråd 2015 med en volym om 8 000 bostäder, och planprogrammets förslag om 7 000 bostäder. Där bedömningen hänvisar till Södra Staden avses Fördjupad översiktsplan för Södra staden (samrådshandling KS 2012-0452).

Hållbarhetsbedömningen bedömer konsekvenser för miljöaspekter, sociala och kulturella aspekter samt ekonomiska aspekter. I hållbarhetsbedömningen ingår underlag som visar på en rad specifika skydds-, kompensations- och förbättringsåtgärder.

En sjugradig skala har använts. Den sträcker sig från potential för mycket stora positiva konsekvenser till risk för mycket stora negativa konsekvenser. Konsekvenserna har jämförts med nuläget i Ulleråker och dess nära omgivning. Observera att skalan kan användas för att beskriva både positiva som negativa konsekvenser.

De olika alternativens konsekvenser för olika miljö-, sociala och kulturella samt ekonomiska aspekter har bedömts i ett spann från mest negativ till mest positiv. Avseende sociala och kulturella aspekter har konsekvensbedömningen tagit sin utgångspunkt i dels de som bor i området idag men även de människor som i framtiden kommer att flytta in och bo i området. På motsvarande sätt har även alternativen jämförts ur ett jämställdhetsperspektiv och ett barnperspektiv.

Jämställdhet och barnperspektiv

Jämställdhet och barnperspektiv är viktiga aspekter i samhällsutvecklingen. De båda aspekterna berör i stort sett samtliga bedömningsaspekter som gjorts i hållbarhetsbedömningen. Det kan vara svårt att bedöma vilka konsekvenserna blir för jämställdhet respektive barn i ett planprogram eftersom mycket beror på detaljutformningen. Det är ändå viktigt att framhålla barnens uppväxtmiljö. Detsamma gäller jämställdhet mellan man, kvinna och HBTQ-personer för att säkerställa en likvärdig tillgång till kommunikationer, samhällsservice och offentliga platser i den fortsatta planeringen och i genomförandet.

För att nå Uppsala kommuns mål för jämställdhet och barnperspektiv är det troligt att det vid genomförandet av planen dels behövs en genomtänkt detaljutformning och dels kompletterande stödande åtgärder av mer administrativt slag.

Samlad hållbarhetsbedömning

Sammantaget innebär planprogrammet risk för negativa konsekvenser för de miljömässiga aspekterna grund- och ytvattenkvalitet, naturvärden, natursamband samt ljudmiljö och luftkvalitet. Den negativa påverkan kan mildras genom medveten planering och genom att vidta åtgärder. För klimatpåverkan kan positiva konsekvenser uppnås i ett långsiktigt perspektiv, eftersom täta, nybebyggda områden med god tillgång till kollektivtrafik generellt sett ger lägre utsläppsnivåer per invånare än exempelvis en glesare äldre bebyggelse.

Både jämförelsealternativet och planprogrammet innebär risk för negativa konsekvenser för kulturmiljövärden. För de sociala och ekonomiska aspekterna bedöms planprogrammet innebära en potential till positiva konsekvenser för i princip alla aspekter utom dricksvattenförsörjning och kulturmiljövärden. Den sistnämnda beror främst på risk för påverkan på riksintresset. De tallar som sparas i Ulleråkers nordvästra del kan mildra bebyggelsens negativa påverkan på både natur- och kulturmiljövärden.

Den tydligaste positiva potentialen efter att åtgärder är genomförda inom ramen för planprogrammet bedöms finnas för:

- Trygghet
- Tillgänglighet
- Effektiv markanvändning

Ovanstående gäller generellt även för jämförelsealternativet. Planprogrammet är dock att föredra, ur en miljömässig, ekonomisk och social synvinkel. Planprogrammet har tagit viss

Miljö

Aspekt	Nollalternativ		Jämförelsealternativ		Planprogram	
	Risk	Potential	Risk	Potential	Risk	Potential
Grundvattenkvalitet	Stor negativ	Stor negativ	Stor negativ	Stor negativ	Stor negativ	Stor negativ
Ytvattenkvalitet	Stor negativ	Stor negativ	Stor negativ	Stor negativ	Stor negativ	Stor negativ
Klimatpåverkan	Stor negativ	Stor negativ	Stor negativ	Stor negativ	Stor negativ	Stor negativ
Naturvärden	Stor negativ	Stor negativ	Stor negativ	Stor negativ	Stor negativ	Stor negativ
Natursamband och barriärer	Stor negativ	Stor negativ	Stor negativ	Stor negativ	Stor negativ	Stor negativ
Ljudmiljö och luftkvalitet	Stor negativ	Stor negativ	Stor negativ	Stor negativ	Stor negativ	Stor negativ

Sociala och kulturella

Aspekt	Nollalternativ		Jämförelsealternativ		Planprogram	
	Risk	Potential	Risk	Potential	Risk	Potential
Rekreation	Stor negativ	Stor negativ	Stor negativ	Stor negativ	Stor negativ	Stor negativ
Folkhälsa	Stor negativ	Stor negativ	Stor negativ	Stor negativ	Stor negativ	Stor negativ
Trygghet	Stor negativ	Stor negativ	Stor negativ	Stor negativ	Stor negativ	Stor negativ
Attraktiva mötesplatser mm	Stor negativ	Stor negativ	Stor negativ	Stor negativ	Stor negativ	Stor negativ
Identitet samt roll i staden	Stor negativ	Stor negativ	Stor negativ	Stor negativ	Stor negativ	Stor negativ
Landskaps- och stadsbild	Stor negativ	Stor negativ	Stor negativ	Stor negativ	Stor negativ	Stor negativ
Kulturmiljövärden	Stor negativ	Stor negativ	Stor negativ	Stor negativ	Stor negativ	Stor negativ
Tillgänglighet	Stor negativ	Stor negativ	Stor negativ	Stor negativ	Stor negativ	Stor negativ

Ekonomiska

Aspekt	Nollalternativ		Jämförelsealternativ		Planprogram	
	Risk	Potential	Risk	Potential	Risk	Potential
Samhällsekonomi	Stor negativ	Stor negativ	Stor negativ	Stor negativ	Stor negativ	Stor negativ
Effektiv markanvändning	Stor negativ	Stor negativ	Stor negativ	Stor negativ	Stor negativ	Stor negativ
Universitet och näringsliv	Stor negativ	Stor negativ	Stor negativ	Stor negativ	Stor negativ	Stor negativ
Dricksvattenförsörjning	Stor negativ	Stor negativ	Stor negativ	Stor negativ	Stor negativ	Stor negativ

Legend - konsekvenser

Mycket stor positiv
Stor positiv
Liten positiv
Neutral
Liten negativ
Stor negativ
Mycket stor negativ



Tabell 4.2. Övergripande sammanställning av de olika alternativens konsekvenser för olika bedömningsaspekter. Den utgår från extremerna, d.v.s. den delaspekt som är mest negativ respektive positiv per delaspekt. Den mest positiva delen av spannet, "potential", förutsätter att långtgående åtgärder är genomförda. För t.ex. grundvattenkvalitet, ytvattenkvalitet, naturvärden respektive natursamband och barriärer; så finns underlag som visar på en rad specifika skydds-, kompensations- och förbättringsåtgärder.

hänsyn till dricksvattentäktens känslighet och det gröna stråket vid Dag Hammarskjölds väg. Ett möjligt allaktivitetshus och/ eller en allaktivitetsplats i Ulleråker bedöms bidra till positiva konsekvenser för flera sociala aspekter. Planprogrammet och jämförelsealternativet har en mer positiv potential för rekreation, folkhälsa, trygghet, attraktiva mötesplatser och tillgänglighet. Dessa utvecklingsalternativ visar på positiva konsekvenser även för identitet och roll i staden.

Eftersom utvecklingen och utbyggnaden i Ulleråker inte är lika omfattande i nollalternativet som i planprogrammet och jämförelsealternativet blir nollalternativets negativa påverkan på naturvärden och kulturmiljövärden mindre. Samtidigt innebär nollalternativet färre underlag för att kunna möjliggöra stora positiva förändringar ur ett socialt och ekonomiskt perspektiv. I detta alternativ finns också risker gällande samhällsekonomi och grundvattenskydd genom att relativt små löpande förändringar kan medföra att större strategiska skyddsåtgärder inte genomförs. Jämförelsealternativet och planprogrammet bedöms ha positiva konsekvenser ur ett samhällsekonomiskt perspektiv och innebära en mer effektiv markanvändning. Dessa bedöms också möjliggöra positiva konsekvenser för universitet och näringsliv genom förstärkt kollektivtrafikförbindelse i Ulleråker som kopplar området mellan de båda universiteten till regionen, vilket i sig är en faktor för utveckling av universitet och näringsliv. För att uppnå den positiva potentialen som hållbarhetsbedömningen utvisar för planprogrammet krävs att fortsatt planering och hållbarhetsarbete lägger fokus på dessa frågor och arbetar systematiskt med åtgärder.

Behovsbedömning inför detaljplanläggning

Kommunens sammanvägda bedömning är att ett genomförande av detaljplaner inom Ulleråker kan innebära risk för betydande miljöpåverkan för bland annat grundvattenpåverkan, ytvattenkvalitet, kulturmiljö och naturmiljö. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning. Det innebär att en miljökonsekvensbeskrivning, MKB, behöver upprättas för varje detaljplan.

Bilagor:

1. Hållbarhetsbedömning, Sweco 20160224
2. Hållbar vattenmiljö, Sweco 20160226
3. Mobilitetsstrategi, Sweco 20160212

Underlag:

Kulturhistorisk utredning av Ulleråkerområdet, Upplandsmuseet 2014
Gestaltningssprogram för Dag Hammarskjölds väg, Ramböll 2016-01-16

Dag Hammarskjöldsstråket Naturvärdesanalys, Ekologigruppen 2014-01-27
Naturinventering av Ulleråker i Uppsala, Upplandsstiftelsen 2013/7
Konsekvensbedömning för ekologiska landskapssamband i Ulleråker, Calluna 2016-02-29

Trafikutredning, Sweco 2016-02-29
Södra staden Mikrosimulering med Vissim, WSP 20151222
Bullerutredning, Sweco 20160122
Luftkvalitetsutredning, Sweco 2016-02-29

Riskanalys grundvattenskydd, Sweco 2016-02-29
Ulleråker dagvattenhantering, Sweco 2015-05-28

Översiktlig geoteknisk undersökning, Sweco 2015-05-28
Miljöteknisk markundersökning Ulleråker, Sweco 2016-02-25

Marknadsanalys Ulleråkers stadskärna, Niras 2016-02-25

Översiktsplan 2010 för Uppsala kommun, antagen av fullmäktige 18 juni 2010
Aktualitetsförklaring av Uppsalas översiktsplan 2010, beslutad av fullmäktige 26 maj 2014
Fördjupad översiktsplan för Södra Staden (Dnr KSN-2012-0452), samrådshandling KS 27 maj 2015
Södra Åstråket Planprogram (Dnr PLA 2012-020169), godkännandehandling

Samtliga underlag finns att ta del av på kommunens hemsida för Ulleråker www.uppsala.se/ulleraker

KONTAKT
STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
Växel: 018-727 00 00
E-post: plan-byggnadsnamnden@upsala.se

UTKAST

Uppsala kommun

Postadress: 753 75 Uppsala
Besöksadress: Stationsgatan 12

Telefon: 018-727 00 00
E-post: uppsalakommun@uppsala.se

www.uppsala.se

